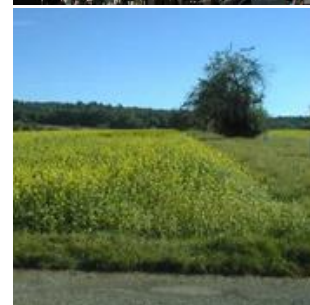


# Immobilien- marktbericht Pforzheim 2020

Immobilienmarkt 2020  
und Daten für die Wertermittlung





Hinweis:  
Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 6)  
sind in dieser kostenfreien Ausgabe nicht enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

# Immobilienmarktbericht Pforzheim 2020

Jahresbericht über den Grundstücks-/Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim  
- kostenfreie Ausgabe ohne Daten für die Wertermittlung -

Veröffentlicht am 03. September 2021

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in  
Pforzheim

Anschrift: Stadt Pforzheim  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6  
75175 Pforzheim

Kundenservice: Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche  
Daten, Immobilienmarktbericht Pforzheim,  
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie  
Wohnungs-/Teileigentum,  
Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Telefon 07231 39-2867

Telefax 07231 39-44214

E-Mail [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Öffnungszeiten Technisches Rathaus, Zimmer 4.14 bis 4.17:  
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8 bis 12 Uhr  
und Donnerstag 14 bis 18 Uhr

Internet: [www.pforzheim.de/gutachterausschuss](http://www.pforzheim.de/gutachterausschuss)

Gebühr: Immobilienmarktbericht als gedruckte Broschüre 40 €  
Immobilienmarktbericht als PDF-Datei 30 €

Bilder: Titelseite © Stadt Pforzheim / [pforzheim.de](http://pforzheim.de)

Copyright Stadt Pforzheim  
Alle Rechte vorbehalten.

## Inhalt

1.	Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt	7
1.1	Berichtsjahr 2020	7
1.2	Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2020	8
2.	Pforzheim und die Region	10
3.	Gutachterausschuss	14
3.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	14
3.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	15
3.3	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	17
4.	Umsätze im Überblick	18
4.1	Anzahl der Kauffälle	18
4.2	Geldumsatz	20
4.3	Flächenumsatz	21
4.4	Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen	22
5.	Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte	24
5.1	Unbebaute Grundstücke	25
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	25
5.1.2	Umsätze Bauplätze	26
5.1.3	Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke	28
5.1.4	Wohnbauland	29
5.1.4.1	Bauplätze individueller Wohnungsbau	30
5.1.4.2	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Bauplätze individueller Whg.bau	36
5.1.4.3	Bauplätze Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	37
5.1.4.4	Bauplätze gemischte Nutzung	38
5.1.5	Gewerbliche Bauflächen	39
5.1.6	Handel, Büro, Verwaltung	39
5.1.7	Rohbauland	39
5.1.8	Bauerwartungsland	39
5.1.9	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
5.1.10	Gartengrundstücke	43
5.2	Bebaute Grundstücke	46
5.2.1	Umsätze bebauter Grundstücke	46
5.2.2	Marktteilnehmer bebauter Grundstücke	50
5.2.3	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke	50
5.2.4	Umsätze Wohnimmobilien	51
5.2.5	Umsätze Einfamilienhäuser	52
5.2.6	Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand	53
5.2.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	54
5.2.6.2	Doppelhaushälften	55
5.2.6.3	Reihenendhäuser	56
5.2.6.4	Reihenmittelhäuser	57
5.2.6.5	Mehrfamilienhäuser	58
5.2.6.6	Entwicklung der Gebädefaktoren 2010 bis 2020	59
5.2.7	Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser	60
5.2.8	Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser	61

5.3	Wohnungs- und Teileigentum	62
5.3.1	Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)	63
5.3.2	Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen	65
5.3.3	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	66
5.3.3.1	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> von Neubauwohnungen	66
5.3.4	Wiederverkäufe Eigentumswohnungen	68
5.3.4.1	Wohnungspreise in €/m <sup>2</sup> (Vergleichsfaktoren)	68
5.3.4.2	Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup>	69
5.3.4.3	Wohnungen 45 bis 70 m <sup>2</sup>	70
5.3.4.4	Wohnungen 70 bis 90 m <sup>2</sup>	71
5.3.4.5	Wohnungen 90 bis 120 m <sup>2</sup>	72
5.3.4.6	Wohnungen über 120 m <sup>2</sup>	73
5.3.4.7	Preisentwicklung	74
5.3.5	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	75
5.3.5.1	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> von Umwandlungen	75
5.3.6	Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen	76
5.3.7	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Eigentumswohnungen	77
5.3.8	Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen	78
5.4	Garagen und Stellplätze	79
6.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	80
6.1	Bodenpreisindexreihen	80
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	80
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	82
6.1.3	Bodenpreisindexreihe Geschäftslage Innenstadt	83
6.1.4	Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke	83
6.2	Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen	84
6.2.1	Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen	84
6.2.2	Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen	85
6.2.3	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (mittlere und gute Wohnlagen)	86
6.2.4	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (einfache Wohnlagen)	87
6.2.5	Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen	88
6.3	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	89
6.3.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2021	90
6.3.2	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten	91
6.3.2.1	Eigentumswohnungen	91
6.3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	92
6.3.2.3	Dreifamilienhäuser	93
6.3.2.4	Mehrfamilienhäuser	94
6.3.2.5	Gemischt genutzte Gebäude	95
6.3.2.6	Gewerblich genutzte Gebäude	96
6.3.2.7	Geschäftsgebäude	97
6.3.2.8	Teileigentum	98
6.3.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	99
6.3.4	Entwicklung der Rohertragsfaktoren	100
6.3.5	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	101
6.4	Sachwertfaktoren (NHK 2010) nach Sachwert-Richtlinie	102
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	102
6.4.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	104
6.4.3	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren	105
6.5	GFZ – Umrechnungskoeffizienten	108
6.6	Definition der Wohnlagen	108
6.7	Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte	109



# 1. Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt

## 1.1 Berichtsjahr 2020

Dieser Immobilienmarktbericht für den Stadtkreis Pforzheim bezieht sich auf den Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr:

Zahl der Kauffälle (alle Teilmärkte)	↘	leichter Rückgang der Kauffälle (- 3 %)	S. 18
<b>Geldumsatz</b> (alle Teilmärkte)	↘↘	Rückgang des Geldumsatzes (- 22 %)	S. 20
<b>Baulandpreise:</b>			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	↗	steigende Preise um + 5 %	S. 80
Mehrfamilienhausgrundstücke	↑	steigende Preise um + 10 %	S. 82
Gewerbeflächen	↗	steigende Preise um + 5 %	S. 82
<b>Bebaute Grundstücke:</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	→	gleichbleibende Zahl der Kauffälle (± 0 %)	S. 46
	↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 10 %)	S. 47
	↑↑	Preisentwicklung ca. + 10 bis + 20 %	S. 59
Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand:			
Freistehendes Ein-/Zweifam.haus		2020: 538.000 € (2019: 450.000 €)	S. 54
Doppelhaushälfte		2020: 375.000 € (2019: 317.000 €)	S. 55
Reihenendhaus		2020: 387.000 € (2019: 350.000 €)	S. 56
Reihenmittelhaus		2020: 342.000 € (2019: 328.000 €)	S. 57
Mehrfamilienhäuser	↘↘	Rückgang der Kauffälle (- 20 %)	S. 46
	↘↘	Rückgang des Geldumsatzes (- 50 %)	S. 47
	↑↑	Preisentwicklung ca. + 10 bis + 15 % durchschn. Kaufpreis MFH 420 m <sup>2</sup> Wohnfl. 2020: 739.000 € (2019: 668.000 €)	S. 59 S. 58
<b>Eigentumswohnungen (ETW):</b>			
	↘	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 7 %)	S. 63
	↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 10 %)	S. 63
Neubauwohnungen	→	gleichbleibende Zahl der Kauffälle (+ 2 %)	S. 63
	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 23 %)	S. 63
	↑	Preisentwicklung ca. + 8 % durchschn. Kaufpreis ETW 90 m <sup>2</sup> Neubau 2020: 364.000 € (2019: 337.000 €)	S. 66
Gebrauchte ETW (Wiederverkauf)	↘	Rückgang der Kauffälle (- 7 %)	S. 63
	↗	Anstieg des Geldumsatzes (+ 7 %)	S. 63
	↑	Preisentwicklung ca. + 12 %, durchschn. Kaufpreis ETW 70 m <sup>2</sup> Bestand 2020: 163.000 € (2019: 146.000 €)	S. 74 S. 68
Landwirtschaftliche Grundstücke	→	Preisniveau unverändert	S. 83
Gärten	→	Preisniveau unverändert	S. 43

Legende: → um ± 0 %, ↗ um + 5 %, ↘ um - 5 %, ↑ um + 10 %, ↓ um - 10 %, ↑↑ >> + 10 %, ↓↓ << - 10 %

## 1.2 Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2020

### **Im Jahr 2020 weiter steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bei stagnierenden bis leicht rückgängigen Transaktionszahlen**

Der Gutachterausschuss in Pforzheim informiert in seinem Immobilienmarktbericht über die Entwicklungen im Jahr 2020. Der Immobilienmarkt zeigte sich trotz der im Frühjahr 2020 beginnenden Corona-Pandemie insgesamt stabil: Nachdem im ersten Lockdown im März bis Mai ein leichter Rückgang der Transaktionen zu verzeichnen war, bewegten sich die Fallzahlen ab Mitte des Jahres wieder auf dem Niveau der Vorjahre. Die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Wohnimmobilien und Renditeobjekten setzte sich fort und führte bei anhaltend niedrigem Zinsniveau und einem begrenzten Angebot zu weiterhin steigenden Preisen.

Insgesamt wurden 1.592 unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Gebäude mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt 395 Millionen gehandelt. Die Zahl aller Transaktionen blieb leicht hinter der Vorjahreszahl zurück (-3,4 Prozent). Der Geldumsatz ging nach zwei sehr starken Vorjahren um 22 Prozent zurück, ist aber im langjährigen Vergleich immer noch im Aufwärtstrend. Dazu trug maßgeblich der kontinuierliche Umsatzanstieg bei Eigentumswohnungen bei, obwohl deren Transaktionszahlen leicht zurückgingen.

Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen auch 2020 weiter an: Bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.331 Euro/m<sup>2</sup> kostete eine 70 Quadratmeter große Bestandswohnung rund 163.000 Euro und damit 12 Prozent mehr als im Vorjahr. Bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen war der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Stadtteil Büchenbronn mit 2.822 Euro/m<sup>2</sup> am höchsten, gefolgt von Buckenberg mit 2.782 Euro/m<sup>2</sup>. Einzelne Spitzenpreise gebrauchter Eigentumswohnungen um 4.200 Euro/m<sup>2</sup> wurden in der Südost- und Südweststadt bezahlt. Die niedrigsten Wohnungspreise waren in den Stadtteilen Au mit durchschnittlich 1.985 Euro/m<sup>2</sup> und Brötzingen (ohne Arlinger) mit 2.107 Euro/m<sup>2</sup> festzustellen.

Der durchschnittliche Preis von Neubauwohnungen war 2020 mit 4.047 Euro/m<sup>2</sup> um 8 Prozent höher als im Vorjahr. Die Neubaupreise bewegten sich zwischen 2.696 und 6.047 Euro/m<sup>2</sup>. Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen stagnierte bei 110 Wohneinheiten pro Jahr.

Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand verteuerten sich ebenso wie Mehrfamilienhäuser um ca. 10 bis 20 Prozent. Die Zahl der veräußerten Wohnimmobilien blieb in etwa auf Vorjahresniveau. Der Durchschnittspreis freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser kletterte erstmals über eine halbe Million Euro auf 538.000 Euro. Eine Doppelhaushälfte kostete durchschnittlich 375.000 Euro und ein Reihenmittelhaus 342.000 Euro.

Die Bauplatzpreise für Wohnbebauung stiegen um 5 bis 10 Prozent an. Die aktuellen Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 können über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW im Internet abgerufen werden: [www.pforzheim.de/bodenrichtwerte](http://www.pforzheim.de/bodenrichtwerte)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlungen in Pforzheim ist ein unabhängiges Sachverständigengremium. Die 22 Mitglieder kommen aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Der Immobilienmarktbericht informiert mit Umsatzzahlen und detaillierten Preisspiegeln über die Entwicklungen in Pforzheim. Er bietet allen Marktbeteiligten eine neutrale Orientierungs- und Entscheidungshilfe zur Einschätzung der aktuellen Marktlage.



Sachverständige und andere Immobilienmarktexperten erhalten die für Wertermittlungen erforderlichen Daten wie beispielsweise Ertragsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren. Datengrundlage sind tatsächlich bezahlte Kaufpreise. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses umfasst sämtliche notariell beurkundete Kaufverträge im Stadtkreis Pforzheim.

Die vollständige Ausgabe des Immobilienmarktberichts 2020 mit den Daten für die Wertermittlung kostet als PDF-Datei 30 Euro, als gedruckte Broschüre 40 Euro. Eine kostenfreie Ausgabe ist online abrufbar unter [www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht](http://www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht)

Auskünfte und Informationen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: 07231 39-2867, Mo. - Fr. 8 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr, Do. bis 18 Uhr,

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 2. Pforzheim und die Region

An der Nahtstelle zwischen Schwarzwald, Kraichgau und Stromberg gelegen, präsentiert sich die Goldstadt Pforzheim in landschaftlich reizvoller Lage. Die Brückenfunktion zu den Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart macht Pforzheim zu einem attraktiven Standort in Baden-Württemberg.

Die Region Nordschwarzwald mit ihrem Oberzentrum Pforzheim zählt insgesamt ca. 600.000 Einwohner. Der Region Nordschwarzwald gehören außer dem Stadtkreis Pforzheim die drei Landkreise Enzkreis, Calw und Freudenstadt an.

Als Oberzentrum stellt die Stadt Pforzheim das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Nordschwarzwald dar und übernimmt eine Fülle an zentralen Funktionen und Aufgaben, die weit über die Stadtgrenzen hinaus in die Region hineinwirken.

Als hochwertiger Lebensraum für rund 127.000 Menschen hat die Goldstadt einiges zu bieten. Neben vielseitigen Freizeit- und Sporteinrichtungen verfügt Pforzheim über ein ausgeprägtes kulturelles Leben, eine Hochschule von internationalem Rang mit den drei Fakultäten Gestaltung, Technik, Wirtschaft und Recht, die Goldschmiedeschule, Schulen aller Ausrichtungen, zahlreiche Kinderbetreuungsangebote sowie moderne medizinische Versorgungseinrichtungen. Als Stadt der kurzen Wege bietet Pforzheim zudem gute Einkaufsmöglichkeiten.

Als Wirtschaftsstandort hat sich Pforzheim aus einer langen Tradition der Schmuck- und Uhrenindustrie heraus zu einem attraktiven Produktions- und Dienstleistungsstandort gewandelt. Die Kompetenzfelder in den Bereichen (Edel-)Metallverarbeitung, Maschinenbau, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel, ein innovativer und wettbewerbsfähiger Mittelstand und eine hohe Konzentration spitzentechnologischer Unternehmen machen die Stadt zu einem modernen und zukunftsgerichteten Wirtschaftsstandort.

Zu weiteren Themen wie geographische Angaben, Bevölkerung, Bau- und Wohnungswesen, Arbeitsmarkt, Wirtschaft, Verkehr, Tourismus u.a. sind Veröffentlichungen der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim im Internet abrufbar:

<https://www.pforzheim.de/buerger/buergerservice/zahlen-und-fakten.html>

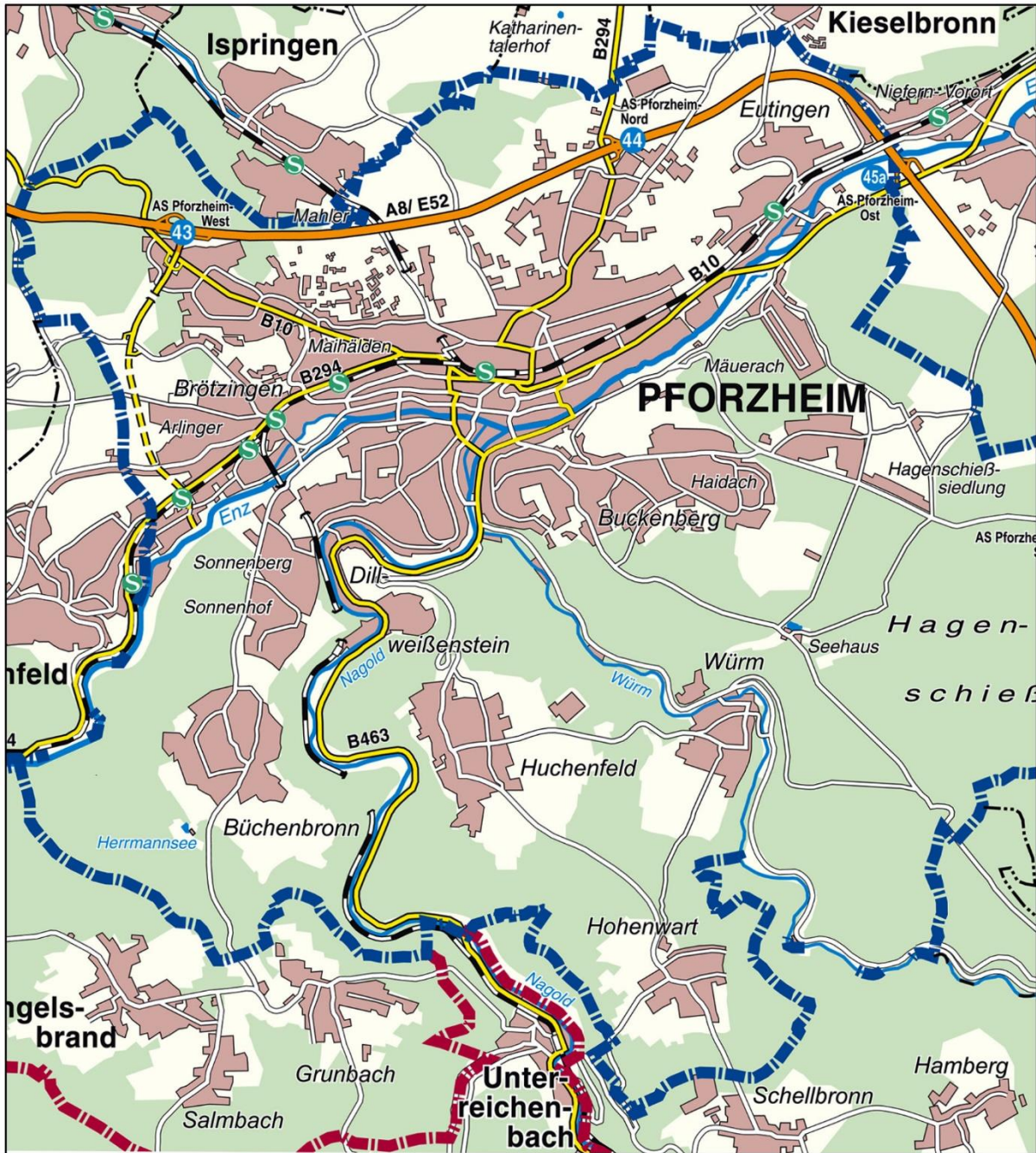
Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Pforzheim ist erhältlich bei der Kommunalen Statistikstelle: Tel. 07231 39-2018, E-Mail: [statistik@pforzheim.de](mailto:statistik@pforzheim.de) oder online-Bestellung

Zahlenspiegel Pforzheim		
Fläche Stadtkreis Pforzheim	9.799 ha	
davon 51 % Waldfläche		
Höhe über NN:		
Höchster Punkt	608,5 m	
Niedrigster Punkt	235,0 m	
Markanter Punkt: Neues Rathaus, nördlicher Eingang	257,2 m	
Einwohnerzahl:		
Amtliche Einwohnerzahl, Statist. Landesamt zum 31.12.2019	125.957	
Amtliche Einwohnerzahl, Statist. Landesamt zum 31.12.2020	126.016	
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2019	127.543	
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2020	127.559	
Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung, 2020	28,2 %	
Arbeitslosenquote		
bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2020	7,2 %	
Verkehrsanbindung:		
4 Autobahnanschlüsse zur A8		
3 Bundesstraßen: B10, B294, B463		
Hauptbahnhof Pforzheim mit InterCity-Halt		
Internationaler Flughafen Stuttgart erreichbar in	40 Autominuten	
Internationaler Flughafen Baden Airpark erreichbar in	40 Autominuten	
Binnenhafen Karlsruhe erreichbar in	30 Autominuten	
Bau- und Wohnungswesen:		
Wohnraumbestand:		
Gesamtzahl der Wohngebäude, Stand 2020, Veränderung zum Vorjahr	18.643	+ 148
Gesamtzahl der Wohnungen, Stand 2020, Veränderung zum Vorjahr	62.157	+ 479
davon mit:		
1 Wohnraum	2.377	+ 56
2 Wohnräumen	6.564	+ 74
3 Wohnräumen	16.893	+ 116
4 Wohnräumen	18.460	+ 92
5 Wohnräumen	8.985	+ 94
6 und mehr Wohnräumen	8.878	+ 47
Baufertigstellungen, Jahreswerte 2020, (Jahreswerte 2019)		
Wohngebäude	143	(113)
Nichtwohngebäude	13	(14)
Wohnungen insgesamt	404	(249)
Baugenehmigungen, Jahreswerte 2020, (Jahreswerte 2019)		
Wohngebäude	55	(72)
Nichtwohngebäude	19	(21)
Wohnungen insgesamt	234	(254)

Quellen:

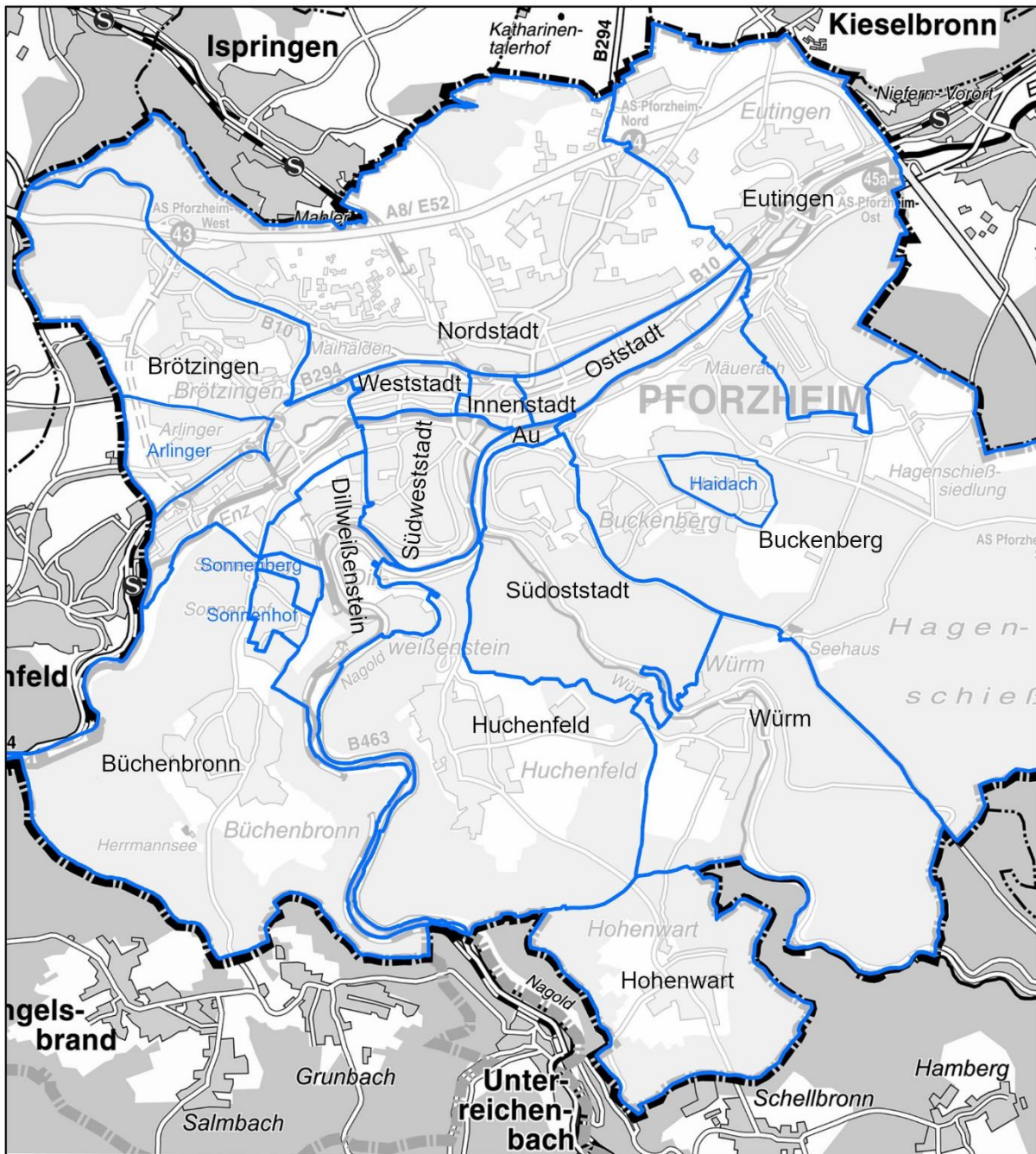
Kommunale Statistikstelle Pforzheim, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit

# Übersichtsplan Pforzheim



■ ■ ■ ■ ■ Stadtkreis Pforzheim

## Stadtteile in Pforzheim



Stadtteile bzw. [Stadtviertel](#)

## 3. Gutachterausschuss

### 3.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Jahre 1960 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Heute bildet das Baugesetzbuch (BauGB) die gesetzliche Grundlage. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Sachverständigengremium. Er ist in Baden-Württemberg bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Der Gutachterausschuss trägt zur Transparenz des Immobilienmarkts bei und stellt Grundlagen für die Wertermittlung zur Verfügung. Dies geschieht auch durch die jährliche Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts.

Der Gutachterausschuss in Pforzheim verfügt zur Erledigung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung sämtlicher Kaufverträge im Gebiet des Stadtkreises Pforzheim. Diese ihm vorbehaltene Kenntnis aller Immobilientransaktionen ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Verkaufsgeschehen am Grundstücksmarkt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist „jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt.

## 3.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht jeweils aus einem Vorsitzenden, den Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Pforzheim auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Die derzeitige Bestellungsperiode läuft vom 15.11.2017 bis 14.11.2021. Wiederholte Bestellung ist zulässig.

Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses befinden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter sind nicht an Weisungen gebunden. Sie sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen Gutachtern besetzt.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

Mitglieder des Gutachterausschusses in Pforzheim	
Vorsitzender:	
Joachim <b>Stamm</b>	Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:	
Harald <b>Bohner</b>	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Stadtplaner, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Lothar <b>Girrbach</b>	Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS; Geschäftsführer
Ehrenamtliche Gutachter:	
Karl-Heinz <b>Boger</b>	Dipl.-Ing., Architekt, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten
Georg <b>Fallert</b>	Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger f. d. Bewertung von Grundstücken u. Gebäuden
Martin <b>Feuchtinger</b>	Dipl.-Ing. (TH), Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Andrea <b>Hawlitzky</b>	Dipl.-Ing. (Architektur), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten
Michael <b>Hettmanczyk</b>	Dipl.-Ing., Architekt
Ulrich <b>Kumm</b>	Immobilienfachwirt
Veit-Christian <b>Lutz</b>	Dipl.-Sachverständiger (DIA), Dipl.-Immobilienwirt (VWA), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Götz L. <b>Machtolf</b>	Dipl.-Bankbetriebswirt
Bernd <b>Neuke</b>	Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger f. d. Bewertung von Grundstücken u. Gebäuden
Wulf <b>Oppelt</b>	Notar
Gerold <b>Salz</b>	Sachverständiger für Immobilienbewertung
Joachim <b>Schaefer</b>	Dipl.-Ökonom, Geschäftsführer
Sylvia <b>Wedewer</b>	Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten
Heinrich <b>Werner</b>	Dipl.-Ing. (FH), Amtsrat
Carsten von <b>Zepelin</b>	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten; Geschäftsführer
Klaus <b>Zoll</b>	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Master of Arts (M.A.) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vertreter des Finanzamts bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und weiteren Daten:	
Eveline <b>Böhler</b>	Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim
Birgit <b>König</b>	Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim
Ute <b>Stober</b>	Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim



### 3.3 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die Geschäftsstelle erledigt die laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses nach Weisung des Vorsitzenden. Sie ist beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Pforzheim eingerichtet.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, Vorbereitung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Verkehrswertgutachten und deren Ausfertigung
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Vorbereitung der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten
- Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Immobilienmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Zahlen zur Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2020:

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Anzahl der Kauffälle	1.592
davon	
unbebaut	248
bebaut	364
Wohnungs-/Teileigentum	980

34 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 14.4 Mio. €

Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u.a. Behörden:

37 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 14,2 Mio. €

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:

19 Datenabgaben an Sachverständige oder andere Berechtigte

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 9

Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Nachlass-, Betreuungs- u.a. gerichte: 70

Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 430

## 4. Umsätze im Überblick

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Wohnungs-/Teileigentum wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsätzen aufgezeigt.

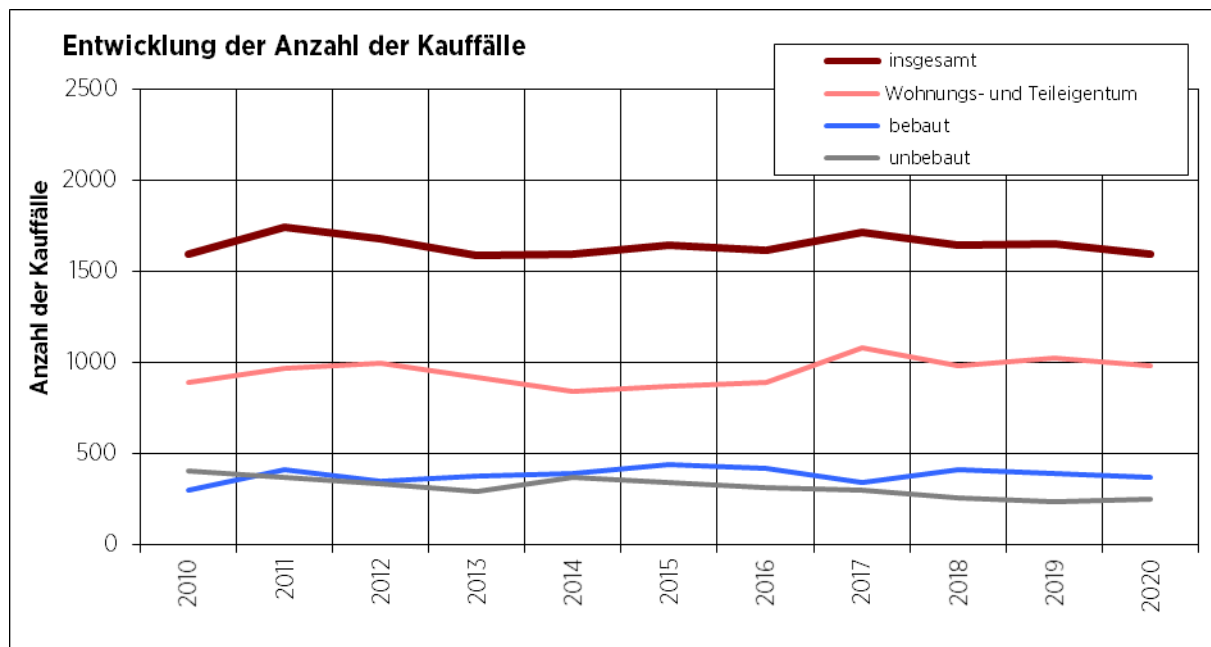
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Transaktionen im Jahr 2020 ging um - 3,4 % im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück. Es sind nur geringe Schwankungen zu verzeichnen.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke (einschließlich landwirtschaftlicher Grundstücke) war ein Anstieg um + 4,6 % zu verzeichnen.

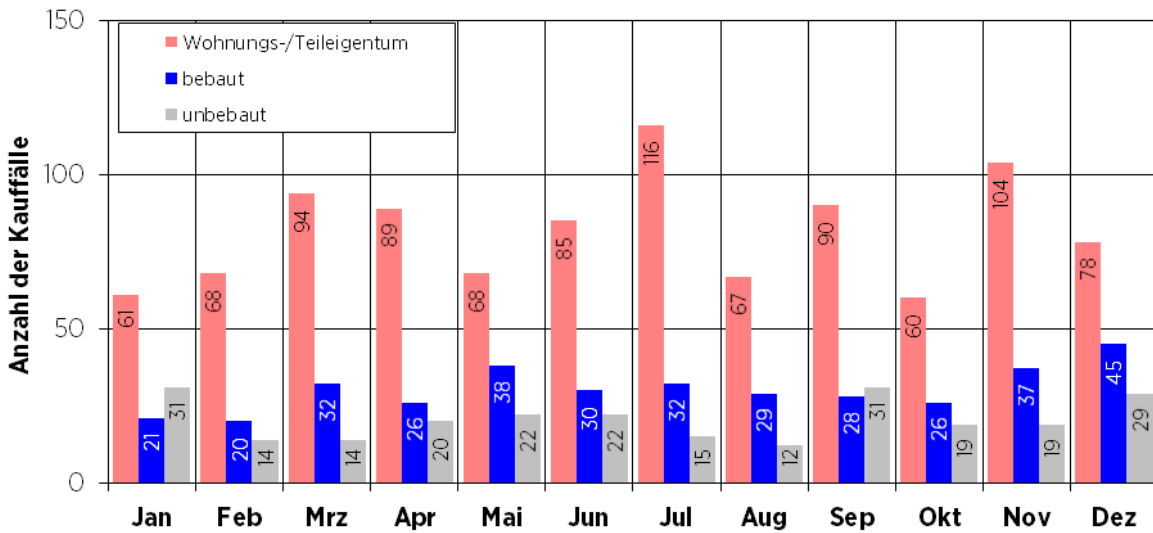
Die Zahl der Kauffälle bebauter Grundstücke sank um - 6,7 %.

Bei Wohnungs- und Teileigentum verringerte sich die Anzahl der Kauffälle um - 4 %.

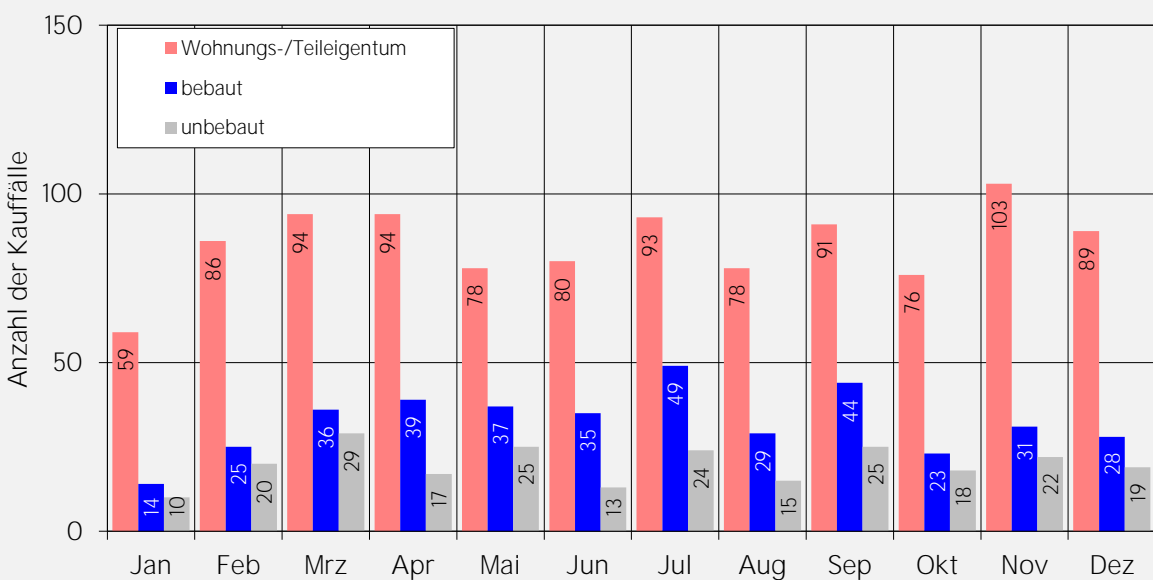


Anzahl Kauffälle												
Jahrgang	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	1.590	1.741	1.675	1.586	1.594	1.645	1.616	1.716	1.640	1.648	1.592	- 3,4 %
Wohnungs- und Teileigentum	888	963	996	918	841	867	892	1.078	977	1.021	980	- 4,0 %
bebaut	296	410	347	377	389	437	416	342	407	390	364	- 6,7 %
unbebaut	406	368	332	291	364	339	308	296	256	237	248	+ 4,6 %

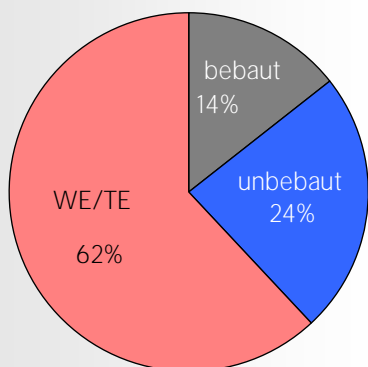
### Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2020



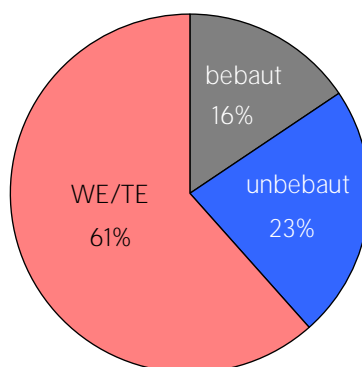
### Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2019



Anteile der Teilmärkte 2019  
Gesamtanzahl: 1648



Anteile der Teilmärkte 2020  
Gesamtanzahl: 1592



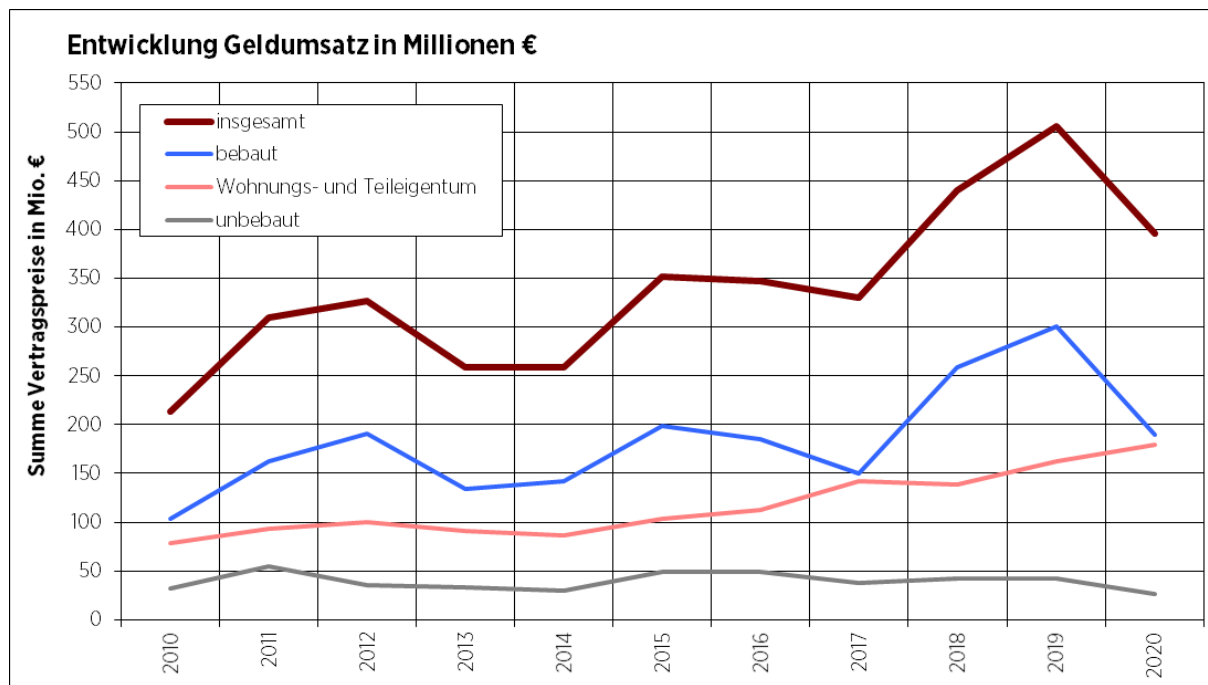
## 4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2020 ging der Geldumsatz auf insgesamt 395 Mio. € zurück und lag damit 22 % unter dem Kaufpreisvolumen des Vorjahres.

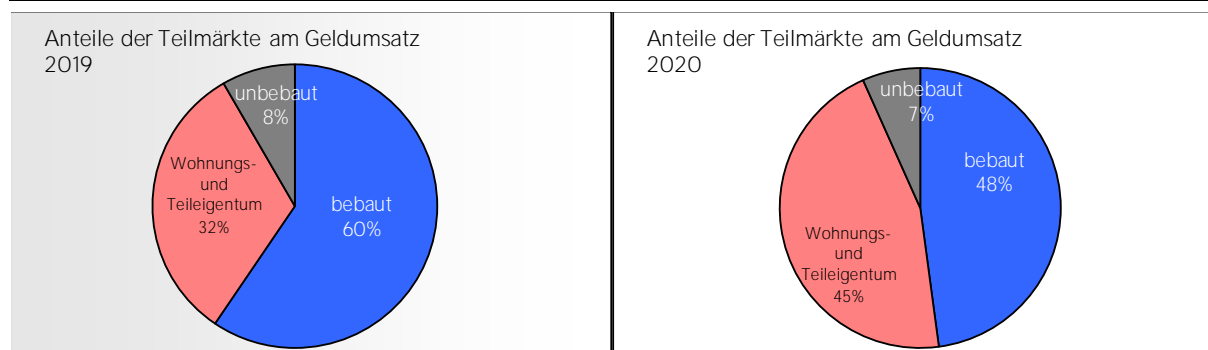
Dieser Knick resultierte im Wesentlichen aus einem geringeren Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken mit einem Rückgang von -38 % auf 26 Mio. €. Dabei ist anzumerken, dass in den Jahren 2018 und 2019 in diesem Teilmarkt ein überdurchschnittlich hoher Geldumsatz zu verzeichnen war, der mit dem Verkauf einzelner großer Objekte zusammenhing. Im langjährigen Vergleich ist der Geldumsatz weiterhin in einem Aufwärtstrend.

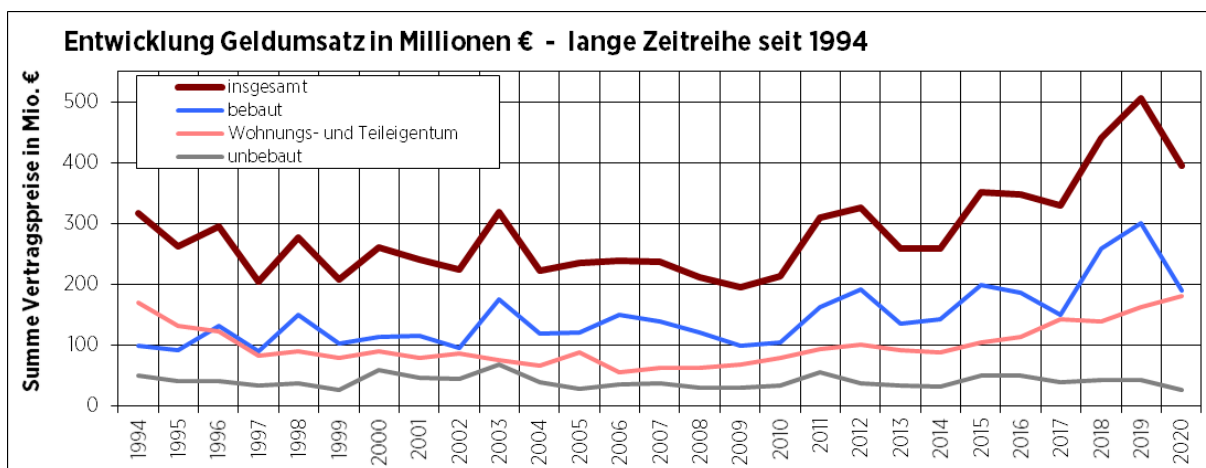
Bei Wohnungs- und Teileigentum ist ein weiterer Anstieg von + 10 % zu verzeichnen.

Bei den unbebauten Grundstücken ging der Geldumsatz allerdings um -38 % auf 26 Mio. € zurück und erreicht damit im Vergleich der letzten 20 Jahre einen Tiefstand.



Umsatz in Mio. €	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	213,8	310,1	326,4	258,4	259,3	351,2	346,7	330	439,7	506	395,3	- 22 %
bebaut	103,2	162,2	190,4	134,5	142,4	198,7	185,3	150	258,6	301	189,3	- 37 %
Wohnungs- und Teileigentum	78,4	93,6	100,0	90,8	86,6	103,9	112,4	142	138,3	163	179,7	+ 10 %
unbebaut	32,1	54,3	36,0	33,2	30,3	48,6	49,0	37,8	42,7	42,2	26,4	- 38 %



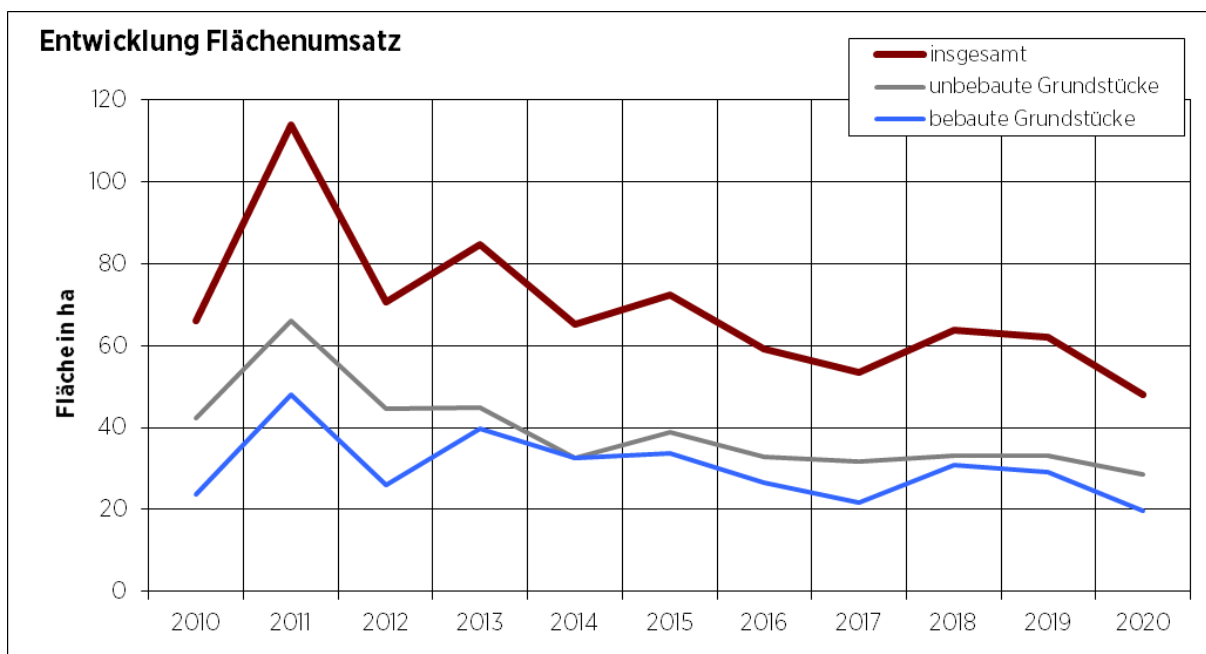


### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz (Grundstücksflächen unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/ Teileigentum) ist insgesamt um - 23 % auf 48 Hektar im Berichtszeitraum 2020 gefallen.

Bei den unbebauten Grundstücken war eine Verringerung um - 14 % festzustellen.

Bei den bebauten Grundstücken war ein Rückgang um - 33 % zu verzeichnen.



Fläche in ha	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr
<b>insgesamt</b>	66,1	113,9	70,7	84,6	65,3	72,5	59,3	53,4	63,9	62,2	48,0	- 23 %
<b>unbebaute Grundstücke</b>	42,4	65,9	44,7	44,8	32,7	38,8	32,7	31,7	33,0	33,1	28,5	- 14 %
<b>bebaute Grundstücke</b>	23,7	48,0	26,0	39,8	32,6	33,7	26,6	21,7	30,8	29,1	19,6	- 33 %

#### 4.4 Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen

2020	Wohnungs- und Teileigentum		bebaute Grundstücke		
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Stadtteile bzw. Stadtviertel					
Oststadt	69	8.590.210 €	19	6.264 m <sup>2</sup>	14.117.750 €
Innenstadt	9	1.399.400 €	3	2.090 m <sup>2</sup>	8.105.000 €
Weststadt	71	14.299.739 €	8	9.092 m <sup>2</sup>	9.052.500 €
Südweststadt	135	31.330.141 €	45	23.209 m <sup>2</sup>	28.654.000 €
Au	28	3.085.255 €	7	1.560 m <sup>2</sup>	4.288.000 €
Südoststadt	29	4.662.000 €	13	8.577 m <sup>2</sup>	7.004.720 €
Buckenberg (ohne Haidach)	27	4.080.500 €	12	4.058 m <sup>2</sup>	4.757.000 €
Haidach	66	11.424.000 €	3	1.010 m <sup>2</sup>	1.481.000 €
Nordstadt	283	48.266.311 €	50	29.153 m <sup>2</sup>	24.278.638 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	37	5.871.000 €	20	13.949 m <sup>2</sup>	11.374.250 €
Arlinger	7	1.597.000 €	13	6.667 m <sup>2</sup>	4.952.000 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	76	16.029.300 €	16	7.583 m <sup>2</sup>	6.873.450 €
Sonnenhof	18	3.548.000 €	16	6.121 m <sup>2</sup>	6.345.777 €
Würm	30	4.935.400 €	12	6.135 m <sup>2</sup>	5.216.300 €
Hohenwart	7	1.428.200 €	16	6.582 m <sup>2</sup>	5.931.150 €
Büchenbronn (ohne Sonnenberg)	23	6.804.550 €	20	12.188 m <sup>2</sup>	9.719.145 €
Sonnenberg	11	1.942.000 €	5	2.520 m <sup>2</sup>	2.535.000 €
Huchenfeld	13	3.277.000 €	38	17.302 m <sup>2</sup>	14.198.446 €
Eutingen	40	7.120.250 €	46	23.607 m <sup>2</sup>	16.277.350 €

2020	unbebaute Grundstücke					
	Land-und Forstwirtsch. Flächen			Bauplätze		
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	0	-	-	1	350 m <sup>2</sup>	keine Angabe
Innenstadt	0	-	-	0	-	-
Weststadt	0	-	-	1	1.739 m <sup>2</sup>	keine Angabe
Südweststadt	0	-	-	1	548 m <sup>2</sup>	keine Angabe
Au	0	-	-	0	-	-
Südoststadt	0	-	-	13	7.979 m <sup>2</sup>	3.827.238 €
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	-	2	1.981 m <sup>2</sup>	527.760 €
Haidach	0	-	-	0	-	-
Nordstadt	21	24.353 m <sup>2</sup>	628.093 €	12	15.378 m <sup>2</sup>	4.941.641 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	27	30.437 m <sup>2</sup>	495.605 €	1	6.886 m <sup>2</sup>	keine Angabe
Arlinger	4	4.475 m <sup>2</sup>	39.388 €	0	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	5	5.829 m <sup>2</sup>	178.000 €	5	1.366 m <sup>2</sup>	515.000 €
Sonnenhof	0	-	-	1	1.729 m <sup>2</sup>	keine Angabe
Würm	8	8.424 m <sup>2</sup>	15.601 €	0	-	-
Hohenwart	5	8.472 m <sup>2</sup>	14.366 €	3	1.886 m <sup>2</sup>	710.880 €
Büchenbronn (ohne Sonnenberg)	13	15.429 m <sup>2</sup>	104.979 €	7	3.599 m <sup>2</sup>	963.958 €
Sonnenberg	0	-	-	0	-	-
Huchenfeld	22	28.388 m <sup>2</sup>	234.811 €	10	6.833 m <sup>2</sup>	1.902.206 €
Eutingen	24	25.803 m <sup>2</sup>	109.296 €	20	23.139 m <sup>2</sup>	4.956.331 €

Hier nicht aufgeführt sind Bauerwartungsland, Rohbauland und sonstige unbebaute Grundstücke.  
Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil wird der Geldumsatz nicht angegeben.

## 5. Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte

Die Analyse des Grundstücksverkehrs wird von der Geschäftsstelle nach folgenden Teilmärkten oder Grundstücksgruppen vorgenommen:

### **Unbebaute Grundstücke**

- Bauplätze
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Gartengrundstücke

### **Bebaute Grundstücke**

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Immobilien  
(Wohnen gemischt mit Büro, Laden, Gaststätte, Gewerbe)
- Geschäftsgebäude (Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsgebäude, Handel u.ä.)
- Gewerbeimmobilien (Werkstätten, Produktion, Industriegebäude, Hallen, Lager u.ä.)

### **Wohnungseigentum**

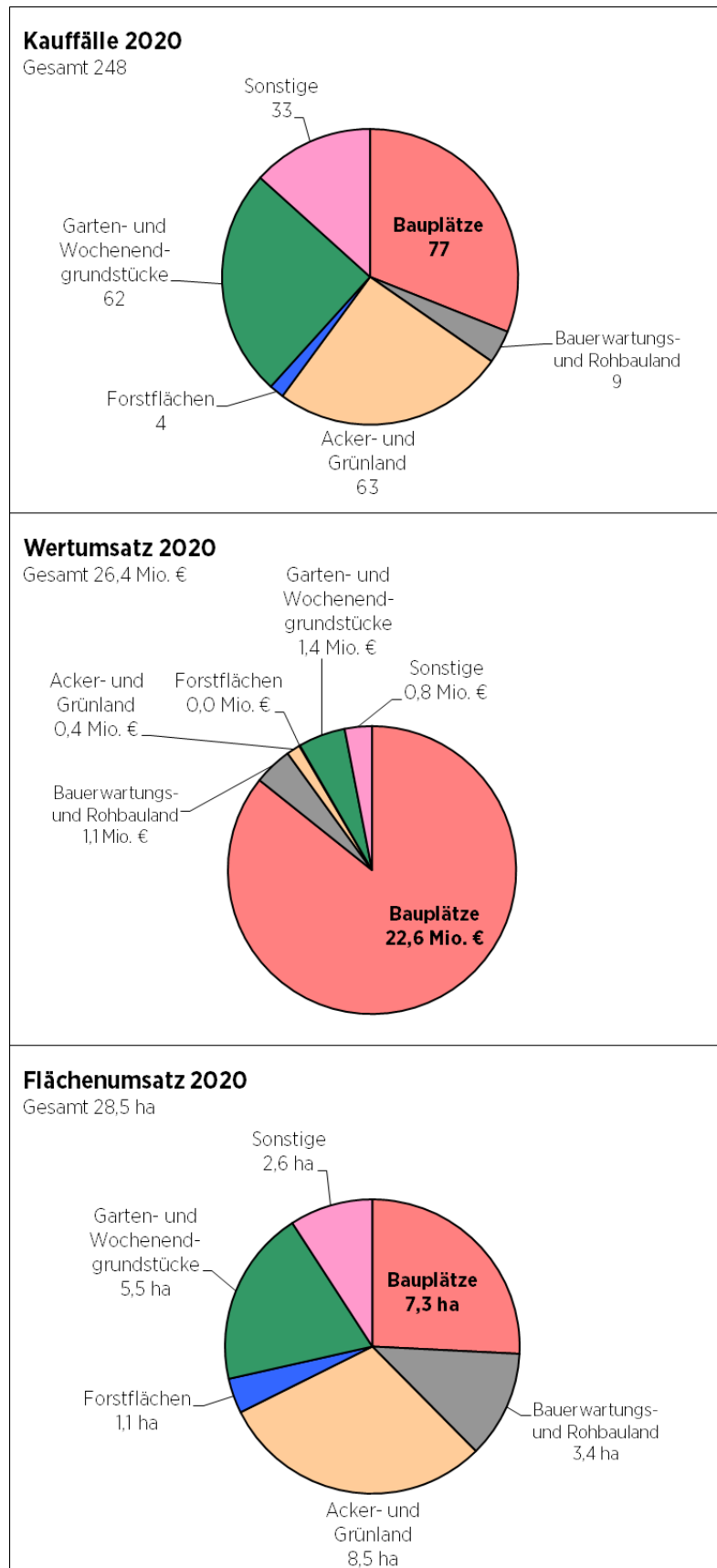
- Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand
- Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Eigentumswohnungen.

### **Garagen und Stellplätze**



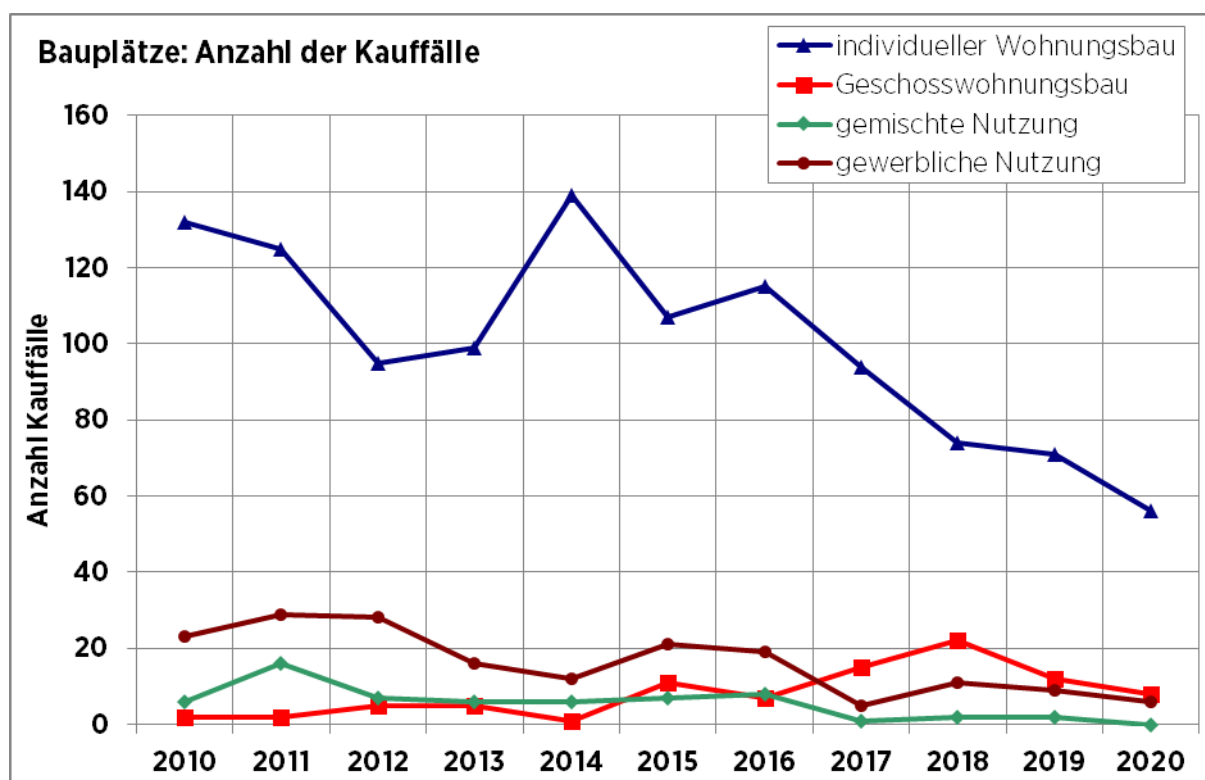
## 5.1 Unbebaute Grundstücke

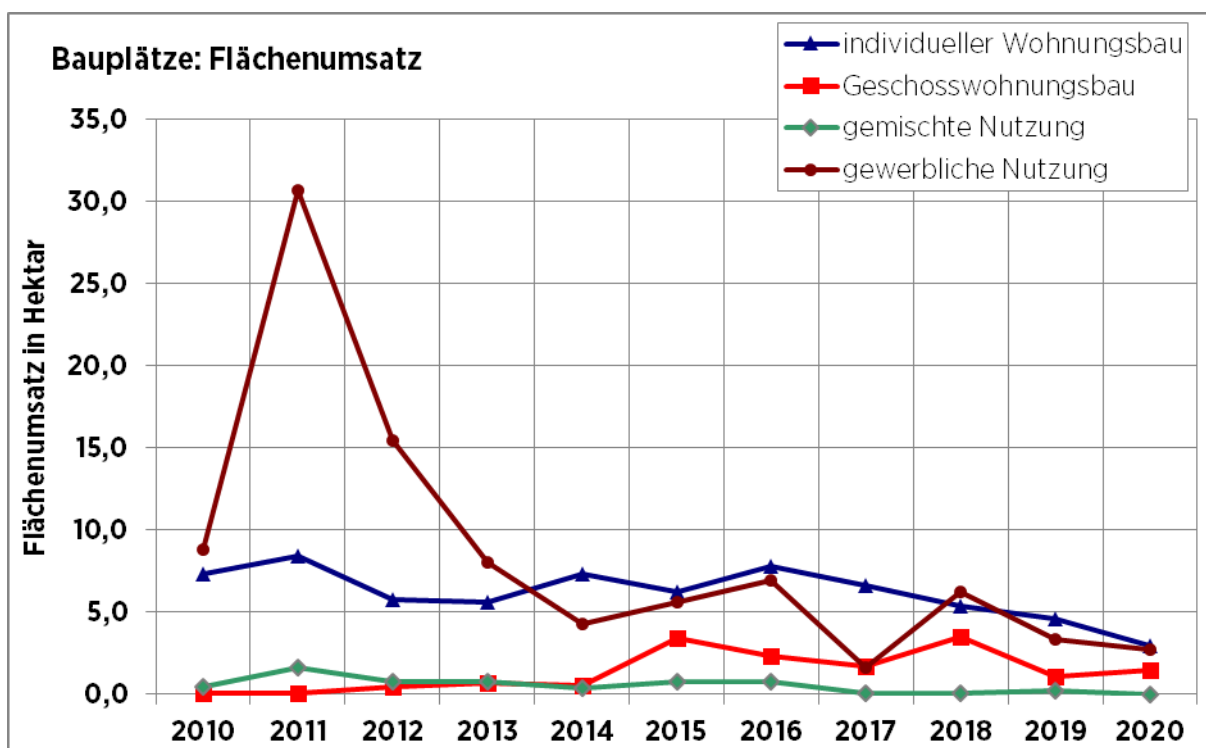
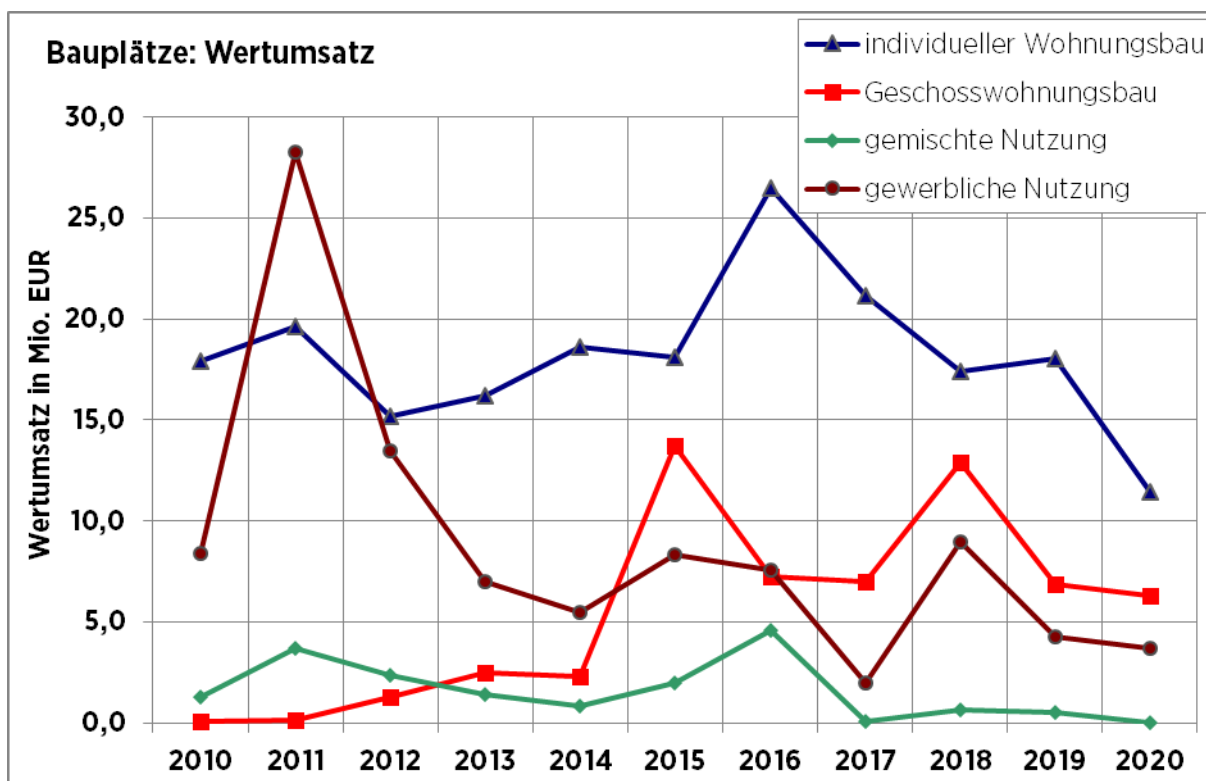
### 5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke



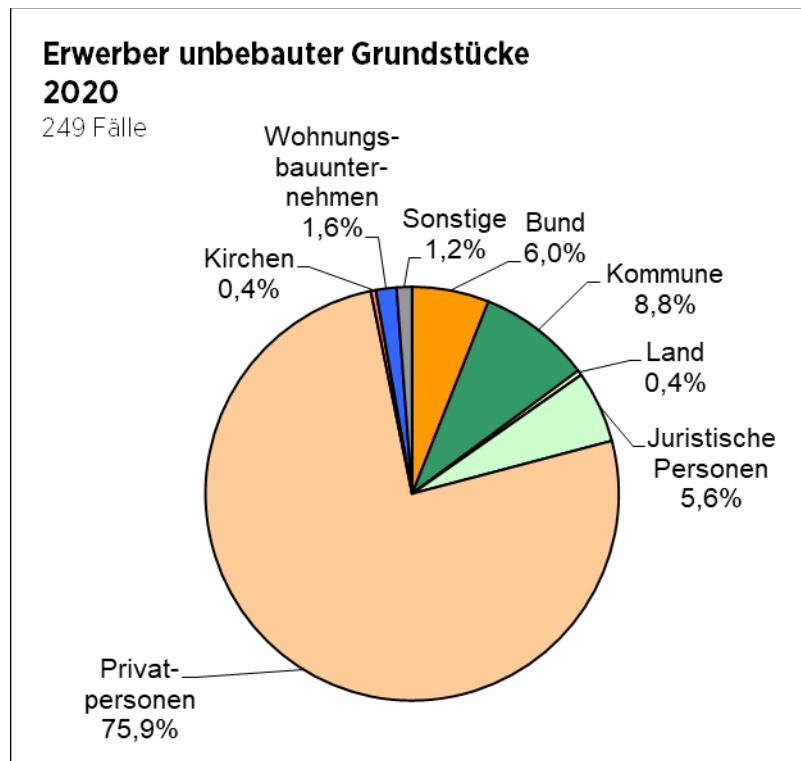
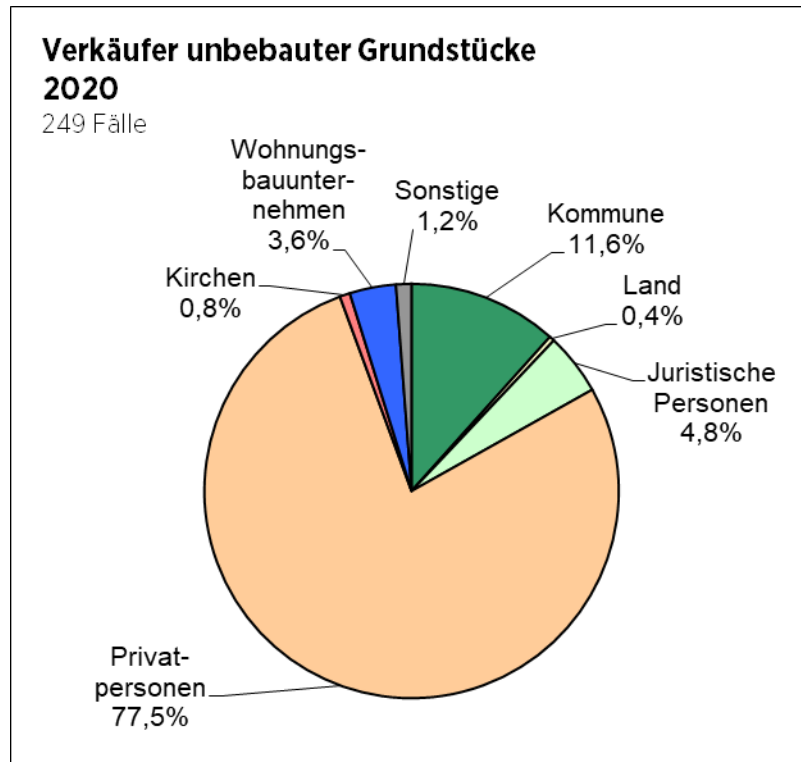
## 5.1.2 Umsätze Bauplätze

2020			
Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
individueller Wohnungsba:	56	11,5	3,0
Geschosswohnungsbau	8	6,3	1,4
gemischte Nutzung	0	0	0
gewerbliche Nutzung	6	3,7	2,7
Sonstige	7	1,16	0,26
<b>Summe</b>	<b>77</b>	<b>22,6</b>	<b>7,3</b>





### 5.1.3 Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke



## 5.1.4 Wohnbauland

**Bauland** (Bauplätze) ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 5, Abs. 4 wie folgt definiert: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Im Folgenden werden durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche und durchschnittliche Bauplatzpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt für

- Bauplätze für **individuellen Wohnungsbau** in 1- und 2-geschossiger Bauweise im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) und in den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm)
- Bauplätze für **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim).
- Bauplätze für **gemischte Nutzung** (Wohnen und/oder gewerbliche Nutzung in Mischgebieten, Wohn- und Geschäftshäuser) im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim).

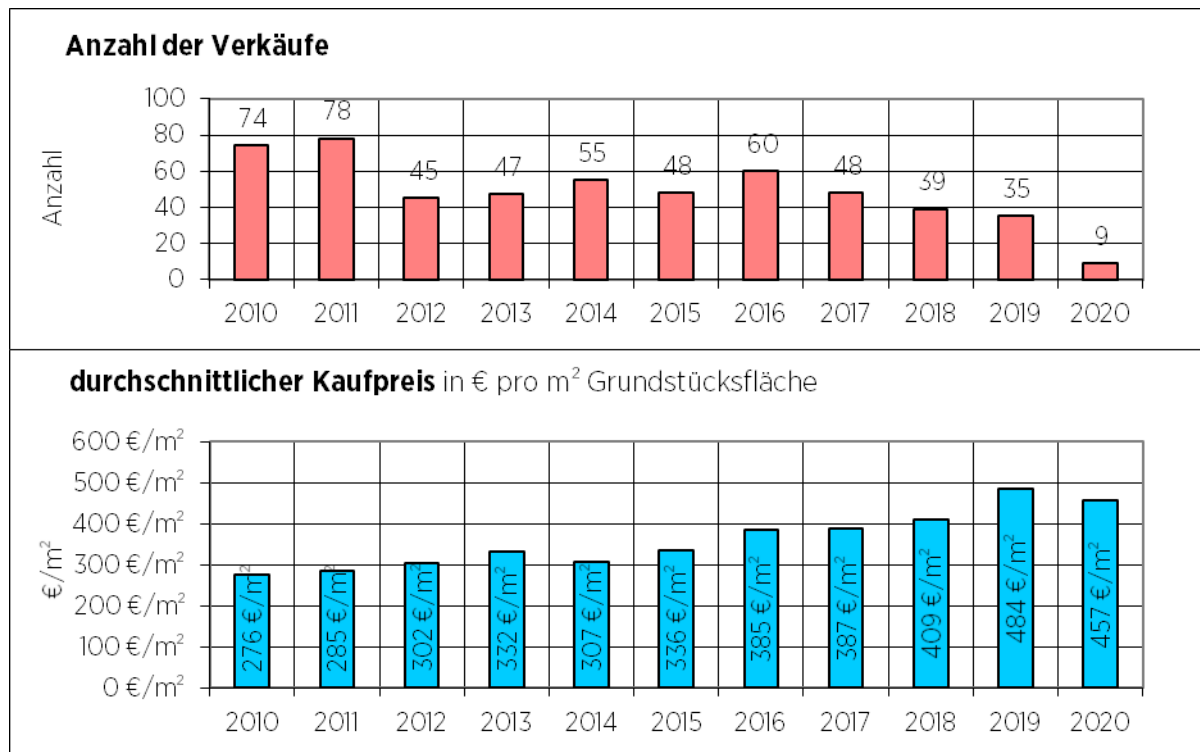
Bei den folgenden Angaben ist zu beachten, dass es sich um nicht-normierte durchschnittliche Werte eines Jahrgangs handelt, d.h. die zugrunde liegenden Kauffälle können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung wieder. Die Bodenpreisentwicklung wird in Bodenpreisindexreihen ab Seite 80 dargestellt.

Für die Wertermittlung eines bestimmten Grundstücks sind die Bodenrichtwerte heranzuziehen. Dabei sind Abweichungen der Grundstücksmerkmale eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen.

Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 (siehe auch Seite 109) sind in der Bodenrichtwertkarte im Internet veröffentlicht: [www.pforzheim.de/gutachterausschuss](http://www.pforzheim.de/gutachterausschuss).

## 5.1.4.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise  
**Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)**



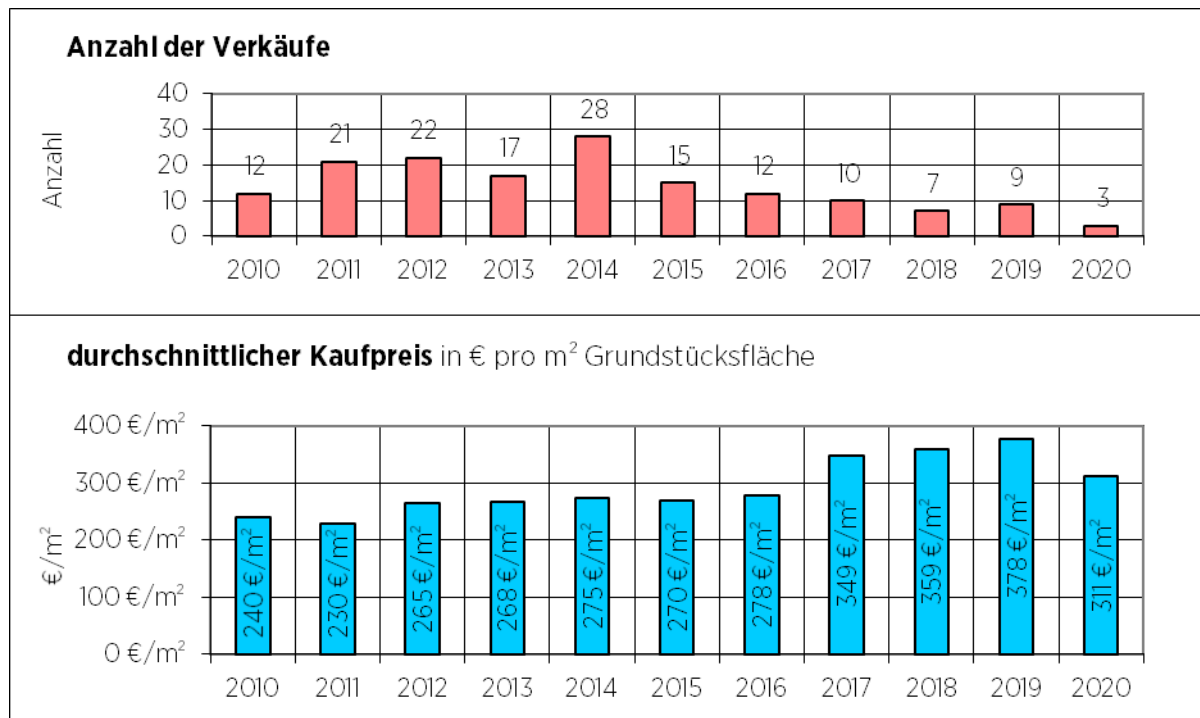
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	74	276 €/m <sup>2</sup>	537 m <sup>2</sup>	158.432
2011	78	285 €/m <sup>2</sup>	779 m <sup>2</sup>	213.895
2012	45	302 €/m <sup>2</sup>	686 m <sup>2</sup>	205.009
2013	47	332 €/m <sup>2</sup>	633 m <sup>2</sup>	219.430
2014	55	307 €/m <sup>2</sup>	461 m <sup>2</sup>	147.495
2015	48	336 €/m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>	218.836
2016	60	385 €/m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>	254.726
2017	48	387 €/m <sup>2</sup>	682 m <sup>2</sup>	261.725
2018	39	409 €/m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>	266.083
2019	35	484 €/m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	316.370
2020	9	457 €/m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	241.556

2020	<b>Bodenpreise</b> von - bis 277 €/m <sup>2</sup> - 625 €/m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgrößen</b> von - bis 210 m <sup>2</sup> - 829 m <sup>2</sup>	<b>Bauplatzpreise</b> von - bis 65.000 € - 415.000 €
------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise  
**Büchenbronn**

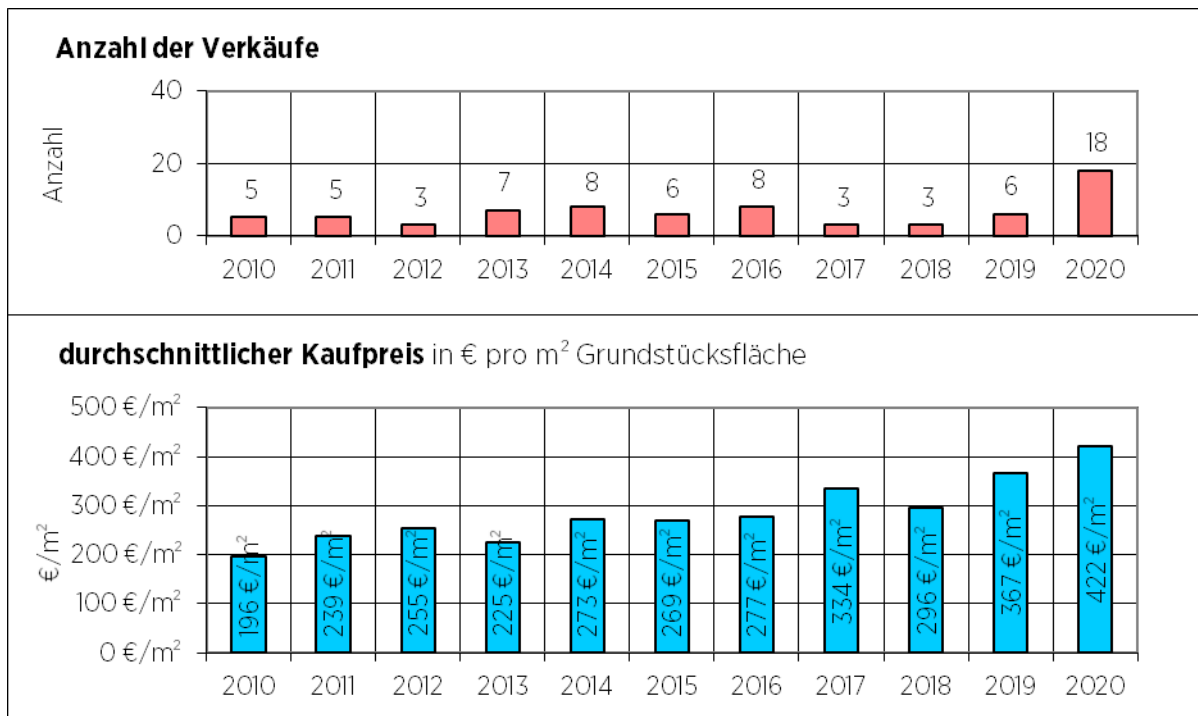


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	12	240 €/m <sup>2</sup>	513 m <sup>2</sup>	113.716
2011	21	230 €/m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>	124.025
2012	22	265 €/m <sup>2</sup>	558 m <sup>2</sup>	145.150
2013	17	268 €/m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	140.098
2014	28	275 €/m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	167.103
2015	15	270 €/m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup>	138.237
2016	12	278 €/m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	172.250
2017	10	349 €/m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	210.654
2018	7	359 €/m <sup>2</sup>	547 m <sup>2</sup>	193.493
2019	9	378 €/m <sup>2</sup>	603 m <sup>2</sup>	228.597
<b>2020</b>	<b>3</b>	<b>311 €/m<sup>2</sup></b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>	<b>169.367</b>
2020		<b>Bodenpreise von - bis 233 €/m<sup>2</sup> - 350 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksgrößen von - bis 383 m<sup>2</sup> - 1.028 m<sup>2</sup></b>	<b>Bauplatzpreise von - bis 134.000 € - 240.000 €</b>

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise  
**Eutingen**



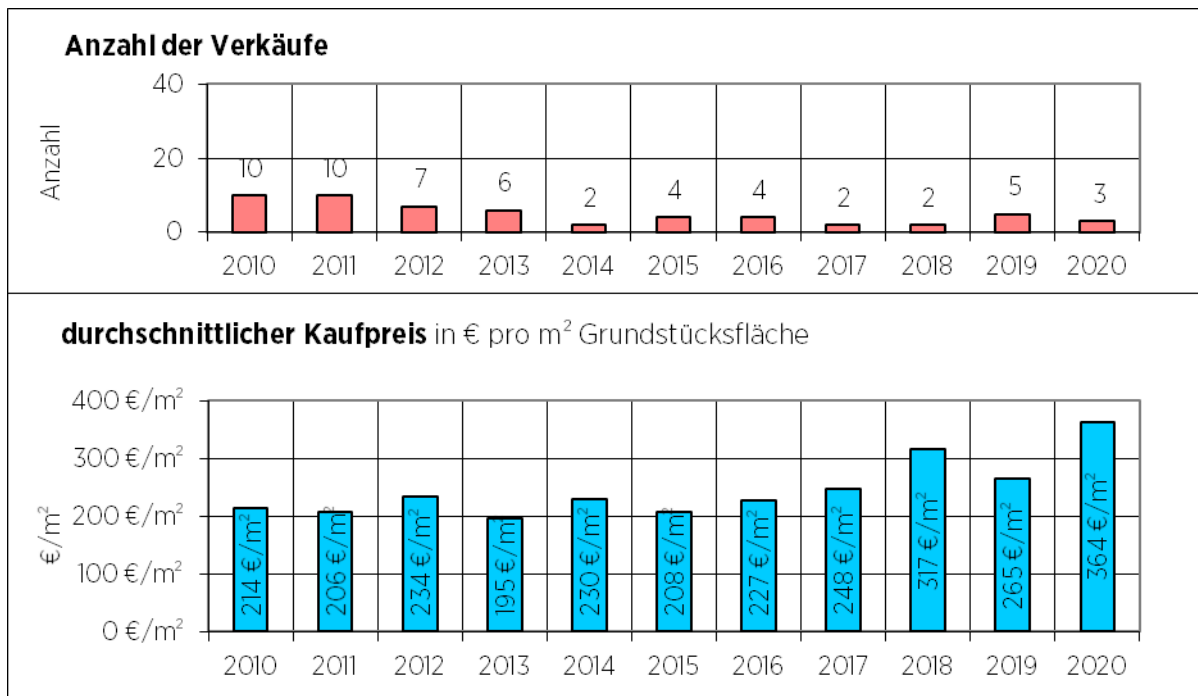
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	5	196 €/m <sup>2</sup>	634 m <sup>2</sup>	111.370
2011	5	239 €/m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>	149.075
2012	3	255 €/m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	137.000
2013	7	225 €/m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>	165.018
2014	8	273 €/m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	163.729
2015	6	269 €/m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	148.447
2016	8	277 €/m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	185.896
2017	3	334 €/m <sup>2</sup>	877 m <sup>2</sup>	312.417
2018	3	296 €/m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	116.667
2019	6	367 €/m <sup>2</sup>	663 m <sup>2</sup>	242.448
<b>2020</b>	<b>18</b>	<b>422 €/m<sup>2</sup></b>	<b>386 m<sup>2</sup></b>	<b>153.554</b>
2020		<b>Bodenpreise von - bis 235 €/m<sup>2</sup> - 490 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksgrößen von - bis 177 m<sup>2</sup> - 735 m<sup>2</sup></b>	<b>Bauplatzpreise von - bis 87.000 € - 310.000 €</b>

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80



Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise  
**Hohenwart**

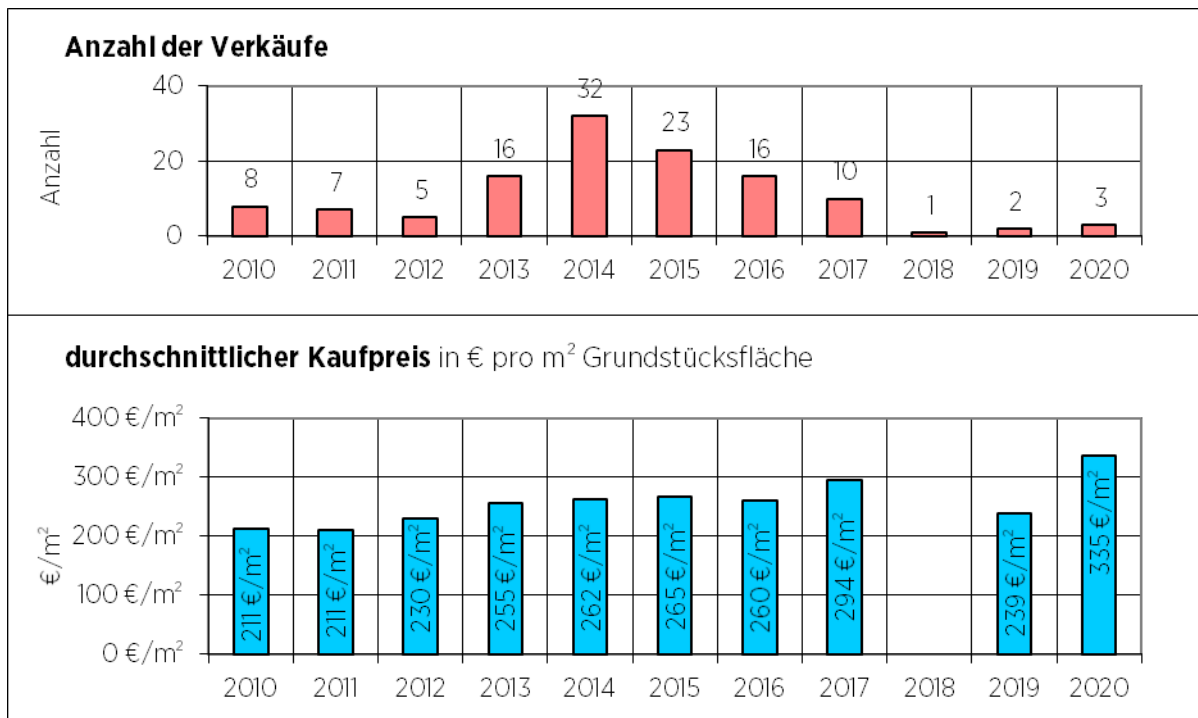


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	10	214 €/m <sup>2</sup>	568 m <sup>2</sup>	121.923
2011	10	206 €/m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>	97.244
2012	7	234 €/m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	125.491
2013	6	195 €/m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	107.334
2014	2	230 €/m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	122.130
2015	4	208 €/m <sup>2</sup>	621 m <sup>2</sup>	127.175
2016	4	227 €/m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>	158.252
2017	2	248 €/m <sup>2</sup>	552 m <sup>2</sup>	136.500
2018	2	317 €/m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>	252.500
2019	5	265 €/m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	129.450
<b>2020</b>	<b>3</b>	<b>364 €/m<sup>2</sup></b>	<b>629 m<sup>2</sup></b>	<b>236.960</b>
2020		<b>Bodenpreise von - bis 307 €/m<sup>2</sup> - 420 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksgrößen von - bis 326 m<sup>2</sup> - 796 m<sup>2</sup></b>	<b>Bauplatzpreise von - bis 100.000 € - 321.000 €</b>

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise  
**Huchenfeld**

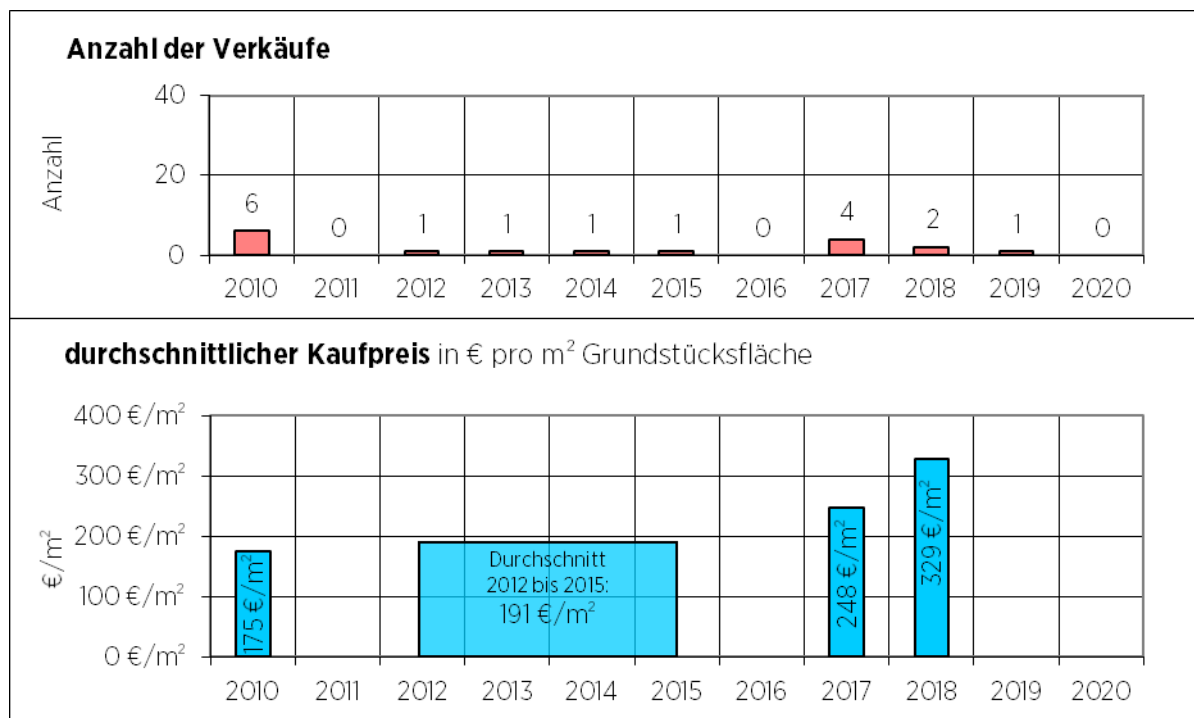


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	8	211 €/m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	68.663
2011	7	211 €/m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>	103.685
2012	5	230 €/m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	113.720
2013	16	255 €/m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	113.779
2014	32	262 €/m <sup>2</sup>	514 m <sup>2</sup>	131.804
2015	23	265 €/m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	121.604
2016	16	260 €/m <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>	119.959
2017	10	294 €/m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>	157.967
2018	1	--	--	--
2019	2	239 €/m <sup>2</sup>	889 m <sup>2</sup>	228.095
<b>2020</b>	<b>3</b>	<b>335 €/m<sup>2</sup></b>	<b>893 m<sup>2</sup></b>	<b>317.467</b>
2020		<b>Bodenpreise von - bis 251 €/m<sup>2</sup> - 434 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksgrößen von - bis 570 m<sup>2</sup> - 1.312 m<sup>2</sup></b>	<b>Bauplatzpreise von - bis 182.000 € - 570.000 €</b>

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise  
**Würm**



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	6	175 €/m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup>	113.032
2011	0	--	--	--
2012	1	--	--	--
2013	1	--	--	--
2014	1	--	--	--
2015	1	--	--	--
2016	0	--	--	--
2017	4	248 €/m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	191.500
2018	2	329 €/m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	171.375
2019	1	--	--	--
<b>2020</b>	<b>0</b>	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

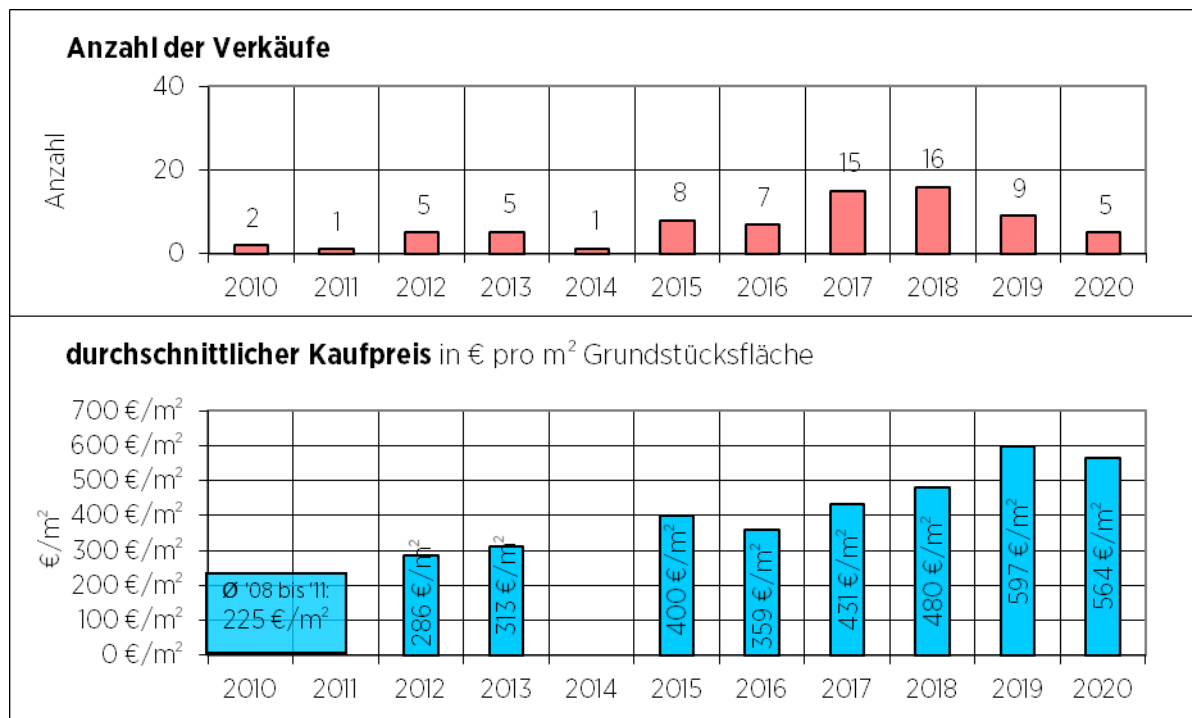
Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80

### 5.1.4.2 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Bauplätze individueller Whg.bau

Jahrgang	2018		2019		2020	
Wohnort der Erwerber von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau kommen aus ...						
Stadtkreis Pforzheim	53	72%	51	72%	38	68%
Enzkreis	7	9%	7	10%	4	7%
Landkreis Calw	0	0%	4	6%	3	5%
Landkreis Böblingen	1	1%	2	3%	4	7%
Landkreis Karlsruhe	3	4%	4	6%	2	4%
Stadtkreis Karlsruhe	0	0%	0	0%	0	0%
Landkreis Ludwigsburg	1	1%	0	0%	0	0%
Stadtkreis Stuttgart	2	3%	0	0%	0	0%
übrige Kreise Baden-Württemberg	5	7%	3	4%	5	9%
andere Bundesländer	2	3%	0	0%	0	0%
Ausland	0	0%	0	0%	0	0%
Summe	74	100%	71	100%	56	100%

### 5.1.4.3 Bauplätze Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	2	--	--	--
2011	1	--	--	--
2012	5	286 €/m <sup>2</sup>	856 m <sup>2</sup>	247.322
2013	5	313 €/m <sup>2</sup>	1.357 m <sup>2</sup>	497.102
2014	1	--	--	--
2015	8	400 €/m <sup>2</sup>	3.172 m <sup>2</sup>	1.507.808
2016	7	359 €/m <sup>2</sup>	3.281 m <sup>2</sup>	1.035.948
2017	15	431 €/m <sup>2</sup>	1.214 m <sup>2</sup>	520.429
2018	16	480 €/m <sup>2</sup>	1.726 m <sup>2</sup>	699.410
2019	9	597 €/m <sup>2</sup>	921 m <sup>2</sup>	681.168
<b>2020</b>	<b>5</b>	<b>564 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.162 m<sup>2</sup></b>	<b>883.869</b>
		<b>Bodenpreise von - bis</b> 299 €/m <sup>2</sup> - 1.058 €/m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgrößen von - bis</b> 350 m <sup>2</sup> - 6.886 m <sup>2</sup>	<b>Bauplatzpreise von - bis</b> 160.000 € - 2.057.500 €

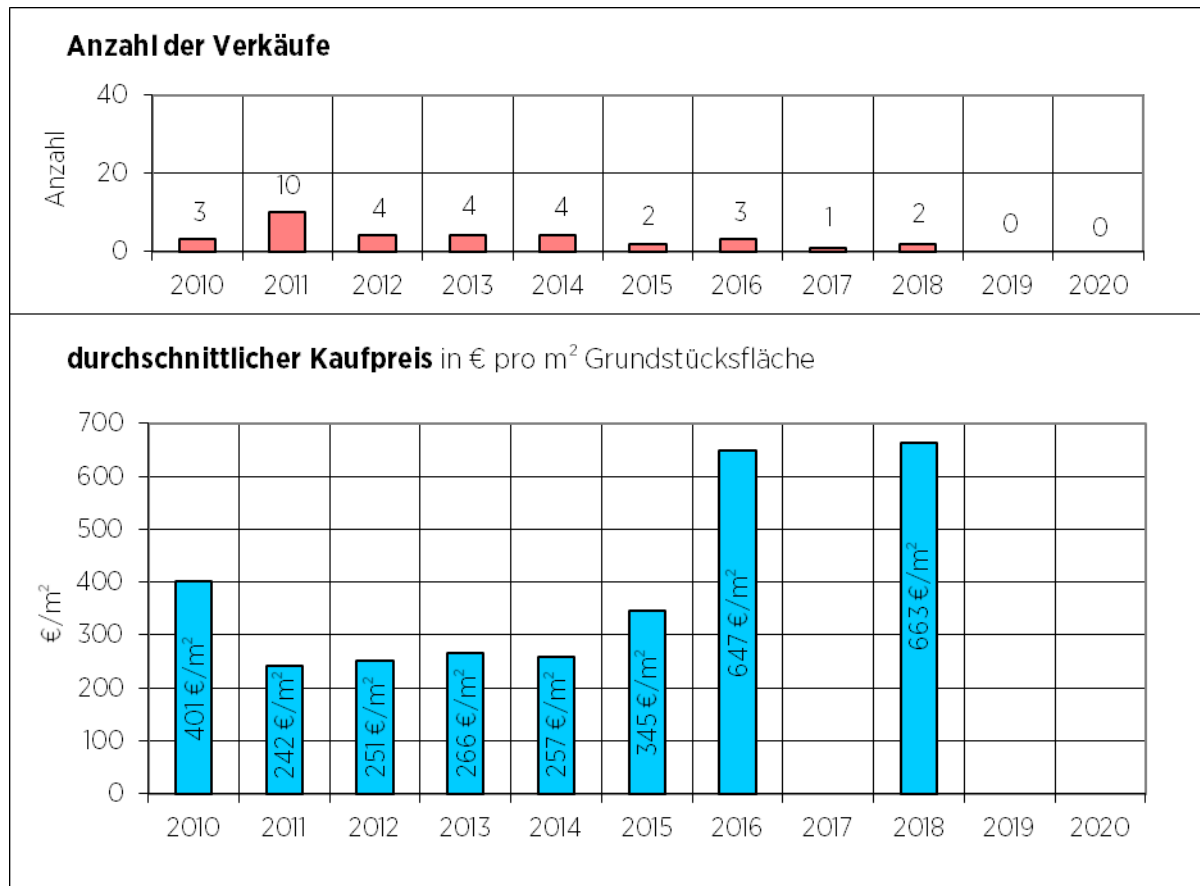
Bauplätze für Mehrfamilienhäuser in den Ortsteilen (Gemarkungen Bü., Eu., Ho., Hu., Wü.) (2020: nur ein Kauffall in den Ortsteilen):

Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
<b>2020</b>	<b>1</b>	<b>516 €/m<sup>2</sup></b>	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!  
Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 80

## 5.1.4.4 Bauplätze gemischte Nutzung

Bauplätze für gemischte Nutzungen aus Wohnen und gewerblicher Nutzung in Mischgebieten oder für Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2010	3	401 €/m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>	342.051 €
2011	10	242 €/m <sup>2</sup>	1.355 m <sup>2</sup>	326.250 €
2012	4	251 €/m <sup>2</sup>	1.519 m <sup>2</sup>	344.186 €
2013	4	266 €/m <sup>2</sup>	1.568 m <sup>2</sup>	315.790 €
2014	4	257 €/m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>	156.233 €
2015	2	345 €/m <sup>2</sup>	2.394 m <sup>2</sup>	870.810 €
2016	3	647 €/m <sup>2</sup>	1.936 m <sup>2</sup>	1.543.300 €
2017	1	--	--	--
2018	2	663 €/m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>	336.500 €
2019	0	--	--	--
<b>2020</b>	<b>0</b>	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

## 5.1.5 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt „klassischer“ gewerblicher Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden 7 Kauffälle im Jahr 2020 registriert. Davon konnten 6 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) für eine Auswertung herangezogen werden: Für diese Grundstücke waren Kaufpreise zwischen 95 €/m<sup>2</sup> und 160 €/m<sup>2</sup> (beitrags- und abgabefrei) festzustellen.

## 5.1.6 Handel, Büro, Verwaltung

In den Berichtszeiträumen 2019 und 2020 lagen keine Kauffälle unbebauter Grundstücke in Gewerbegebieten vor, von denen bekannt wäre, dass sie für Handelsnutzungen vorgesehen sind.

Im Jahr 2018 lag ein Kauffall eines Bauplatzes im Gewerbegebiet vor, der für Handel oder eine ähnlich höherwertige Nutzung bestimmt ist. Der Kaufpreis lag über dem 4-fachen des damaligen Bodenrichtwerts für „klassisches“ produzierendes Gewerbe in dieser Lage.

In den Jahren 2015 und 2016 lagen einzelne Bodenpreise für Handel zwischen dem ca. 1 ½ - bis 2-fachen des damaligen Bodenrichtwerts für „klassisches“ produzierendes Gewerbe in der jeweiligen Lage.

## 5.1.7 Rohbauland

In § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Merkmale festgelegt, die für den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden (Grundstücksqualität) maßgebend sind. Für Rohbauland gibt der § 5 Abs. 3 der ImmoWertV folgende Definition: "Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind."

In der Regel werden diese Grundstücke in ein Baulandumlegungsverfahren einbezogen und erst mit Abschluss dieses Verfahrens baureif. Die Kaufpreise für Rohbauland hängen deshalb weitgehend davon ab, ob die Flurstücke bereits in ein Umlegungsverfahren einbezogen sind und wann mit dem Abschluss der Umlegung und mit der Bebauung gerechnet werden kann.

Im Berichtsjahr 2020 wurden drei Kauffälle des Entwicklungszustands Rohbauland registriert.

## 5.1.8 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach ImmoWertV § 5 Abs. 2:

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Im Berichtsjahr 2020 wurden im Bereich des künftigen Gewerbegebiets „Südlich des Hohbergs“ drei Grundstücke des Entwicklungszustands Bauerwartungsland gehandelt. Ein weiterer Kauffall war im Gewinn Brömach in Eutingen zu verzeichnen.

## 5.1.9 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach ImmoWertV § 5 Abs. 1:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

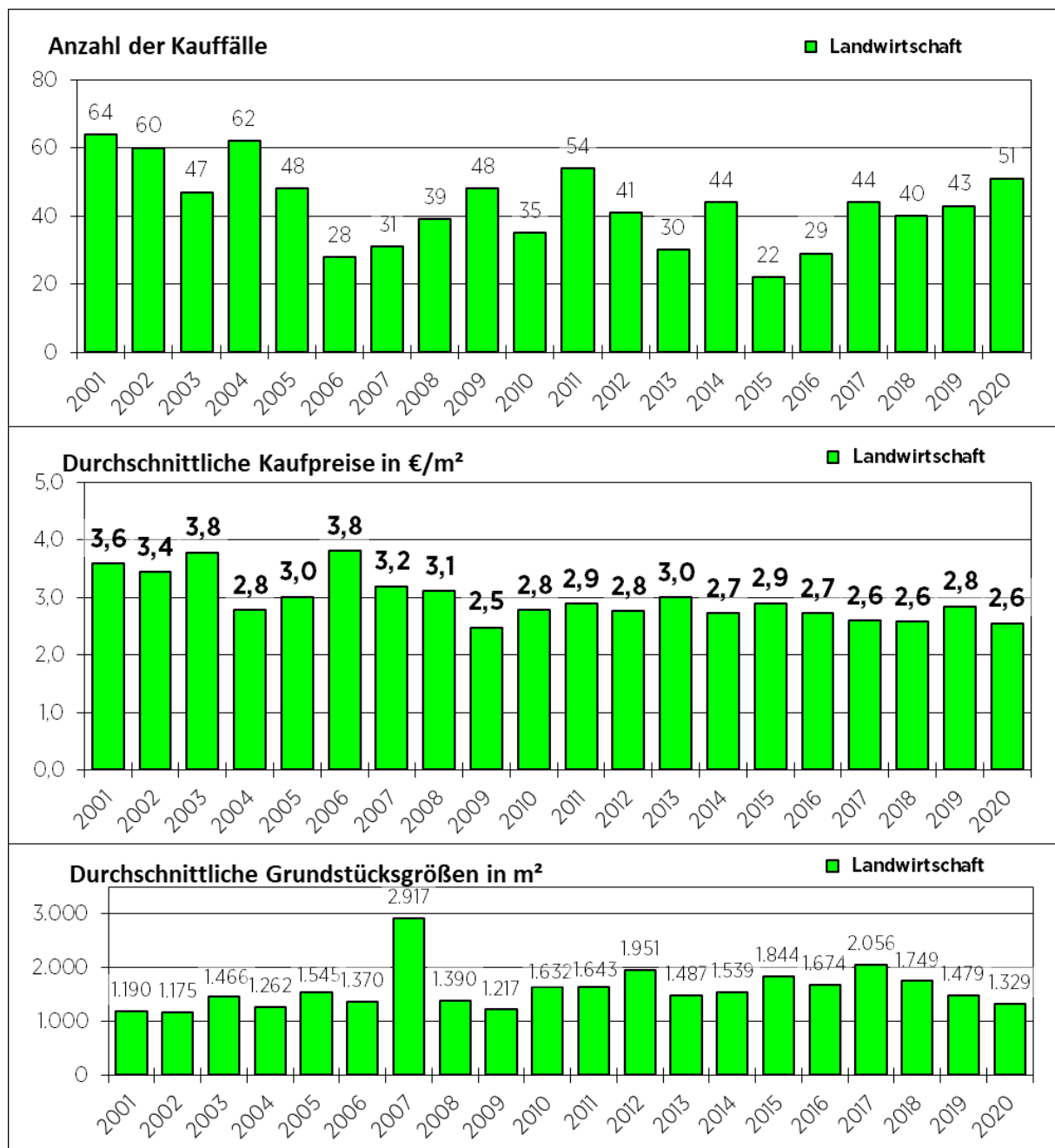
Den folgenden Diagrammen liegen Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde, sie können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben.

Landwirtschaftliche Flächen:

Zwischen Ackerland und Grünland konnten keine signifikanten Preisunterschiede festgestellt werden. Eine Abhängigkeit von der Acker- bzw. Grünlandzahl war nicht festzustellen.

Gärten und andere höherwertige Flächen sind in den Auswertungen nicht enthalten.

Im Jahr 2020 waren Kaufpreise zwischen 0,54 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

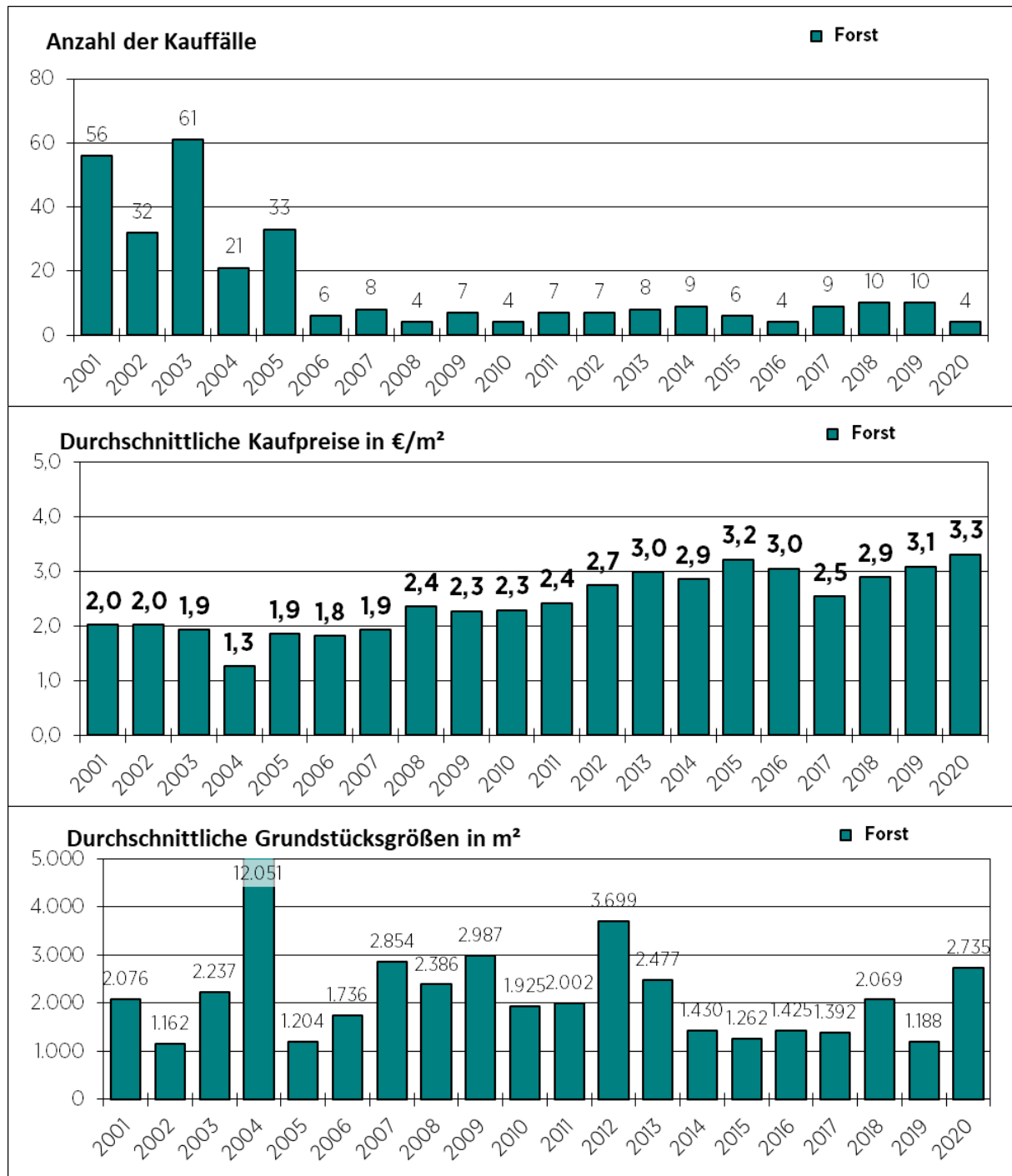




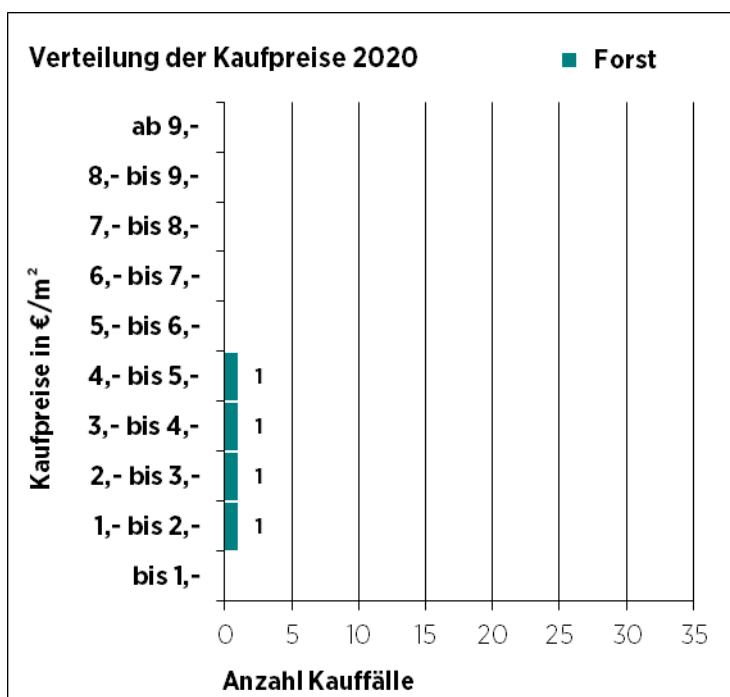
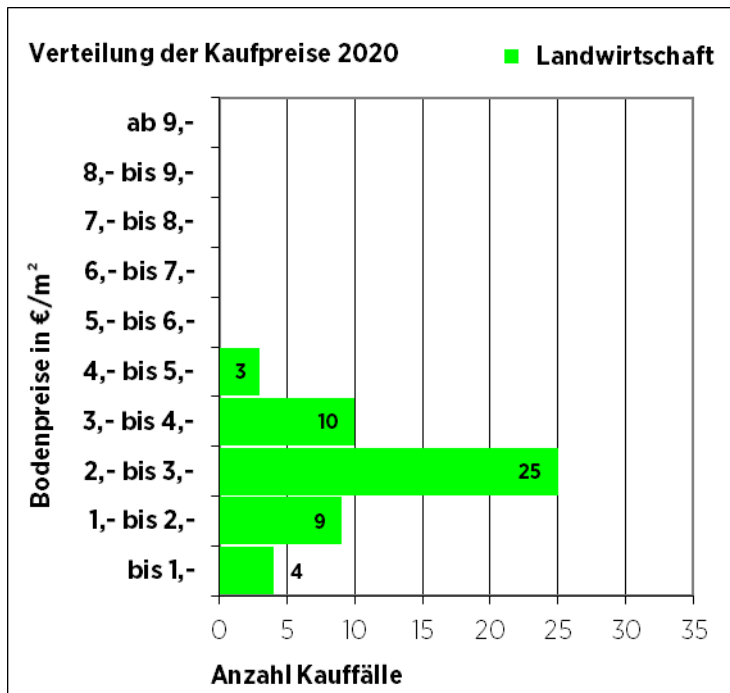
Forstwirtschaftliche Flächen:

In den durchschnittlichen Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Flächen sind der Bodenwert und der Wertanteil für Aufwuchs enthalten.

Im Jahr 2020 waren Kaufpreise zwischen rund 1,70 €/m<sup>2</sup> und 4,70 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

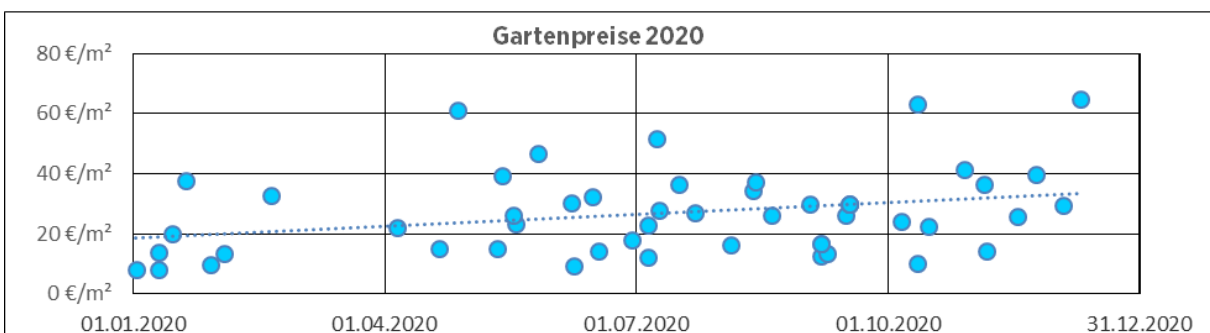
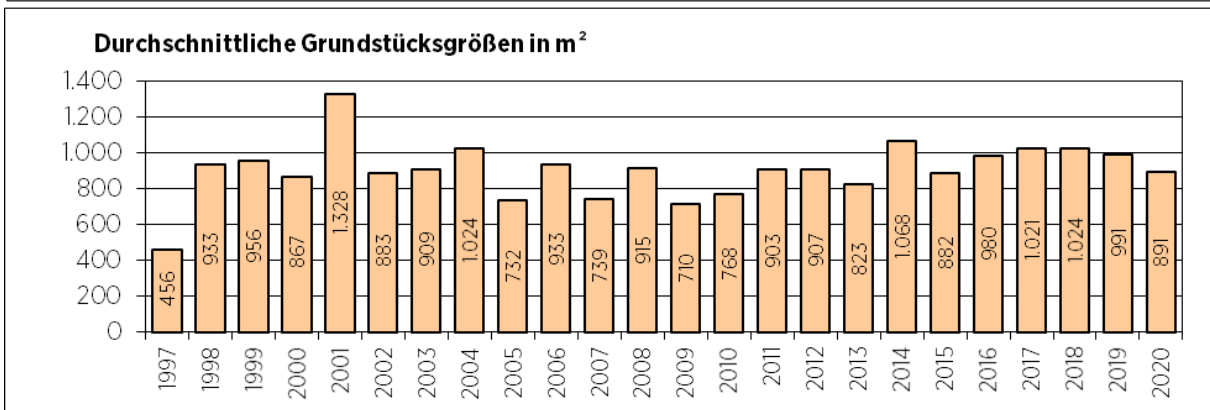
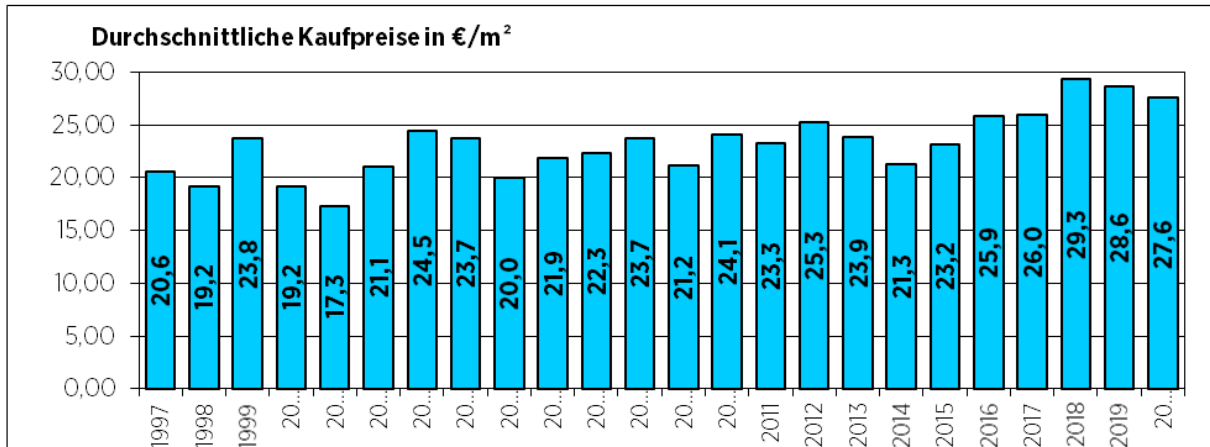
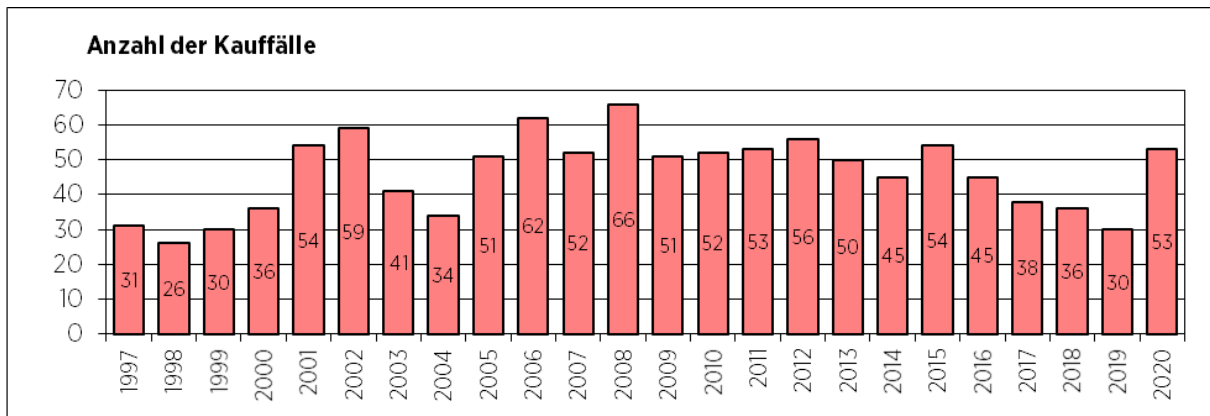


Verteilung nach Höhe der Kaufpreise landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke  
(ohne Gärten und andere höherwertige Flächen)



## 5.1.10 Gartengrundstücke

Den folgenden Diagrammen liegen die Kauffälle eingezäunter Gartengrundstücke im Außenbereich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde. Sie können nach Lage, Größe und Ausstattung mit baulichen Anlagen (wie z.B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) und Aufwuchs jährlich eine andere Zusammensetzung haben.



## Gartengrundstücke: Mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Die Preise in €/m<sup>2</sup> sind auf die Grundstücksfläche bezogen und auf volle Euro gerundet. Datengrundlage sind Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2019 und 2020 (soweit nicht anders angegeben).

**Die Kaufpreise der Gartengrundstücke enthalten den Wert der baulichen Anlagen** (wie z.B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) **und des Aufwuchses**.

Es ist zu beachten, dass widerrechtlich errichtete bauliche Anlagen in amtlichen Verfahren (z.B. Flurbereinigung, Neubau Bundesstraße) nach § 95 BauGB nicht entschädigungsfähig sind.

Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge und der unterschiedlichen Ausstattung mit baulichen Anlagen und Aufwuchs sind die dargestellten Kaufpreise lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Werte zutreffend sein.

<b>Gartengrundstücke</b> (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)						Kauffälle 2019 und 2020 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>		
	Grundstücksgrößen der Kauffälle		von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>			
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Am Hachelturm, Am Kutscherweg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpfen, Bauschlotter Straße, Brauerweg, Brötzingen Krummenäcker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gärtnerweg, Gaisäcker, Gaisäckerweg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Hasel, Heckliswingert, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenweg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Königsbacher Landstraße, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherweg, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Riebergle, Roßäcker, Roßäckerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippeläcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad	14	18,-	63,-	30,-		
	935 m <sup>2</sup> - 2.329 m <sup>2</sup> im Mittel 1.547 m <sup>2</sup>						
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Dachloch, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göbricher Weg	5 (2016- 2018)	16,-	32,-	23,-		
	572 m <sup>2</sup> - 3.507 m <sup>2</sup> im Mittel 1.480 m <sup>2</sup>						
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpfen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzingen Brühl, Dietlinger Straße, Ersinger Straße, Fuß, Grimmigrain, Grimmigweg, Herzengrund, Hinter dem Kaltenberg, Hinter der Kelter, Hinterer Karduck, Hohe Eich, Höhenstraße, Hühnerbach, Im Berg am Wallberg, In der Grimmig, Klettenberg, Köhl, Malschbachstraße, Paracelsusstraße, Schelmenäcker, Schindhälde, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck,	16	16,-	45,-	30,-		
	352 m <sup>2</sup> - 2.774 m <sup>2</sup> im Mittel 954 m <sup>2</sup>						

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2019 und 2020 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne  Grundstücksgrößen der Kauffälle	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	
			von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>		
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzing Waldwiesen, Büchenbronner Straße, Hanfackerweg, Hanfäcker, Im Wäldle	6	10,-	55,-	30,-	
	879 m <sup>2</sup> - 1.985 m <sup>2</sup> im Mittel 1.411 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Brötzing Au	Christoph-Bechtler-Weg, Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzing Au, Pellikanstraße	10	21,-	74,-	49,-	
	102 m <sup>2</sup> - 298 m <sup>2</sup> im Mittel 210 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hinteres Tal, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Steinacker, Unterreut	7	14,-	42,-	23,-	
	350 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup> im Mittel 934 m <sup>2</sup>					
Pforzheim Ost	Binsach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	5 (2017- 2020)	8,-	61,-	28,-	
	614 m <sup>2</sup> - 820 m <sup>2</sup> im Mittel 712 m <sup>2</sup>					
Eutingen Nord	Am Almendweg, Auf der Ebene, Eichenlaubweg, Eichenlaubwingert, Ob der Rennbach, Obere Igelbach, Oberer Rennbachweg, Weinbergweg, Winterhälden	3 (2018- 2020)	12,-	28,-	22,-	
	201 m <sup>2</sup> - 2.902 m <sup>2</sup> im Mittel 722 m <sup>2</sup>					
Eutingen Süd	Enzstraße, Oberes Wörth, Rattach, Rattachweg,	16	13,-	55,-	29,-	
	40 m <sup>2</sup> - 778 m <sup>2</sup> im Mittel 186 m <sup>2</sup>					
Büchenbronn	Breitegert, Brünnilslehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	4	22,-	37,-	27,-	
	425 m <sup>2</sup> - 3.067 m <sup>2</sup> im Mittel 1.130 m <sup>2</sup>					
Hohenwart	Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker	3 (2005- 2015)	15,-	19,-	*	
	206 m <sup>2</sup> - 1.129 m <sup>2</sup> im Mittel 766 m <sup>2</sup>					
Huchenfeld	Bechtemeräcker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Im Gaiem, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzäcker, Straßäcker, Straßäckerweg	8	14,-	42,-	27,-	
	589 m <sup>2</sup> - 2.902 m <sup>2</sup> im Mittel 1.132 m <sup>2</sup>					
Würm	Bügeläcker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohläcker	5 (2012- 2019)	8,-	19,-	*	
	470 m <sup>2</sup> - 1.754 m <sup>2</sup> im Mittel 905 m <sup>2</sup>					

\* keine Angabe, wenn die letzten Kauffälle länger zurück liegen

Das Preisniveau von Gartengrundstücken stagnierte weitgehend im Vergleich zum Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte 2020 war ein Anstieg der Verkaufszahlen und Preise festzustellen.

## 5.2 Bebaute Grundstücke

### 5.2.1 Umsätze bebauter Grundstücke

Die Transaktionszahlen bebauter Grundstücke im Jahr 2020 entwickelten sich uneinheitlich.

Die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern blieb unverändert (minus 1 Fall).

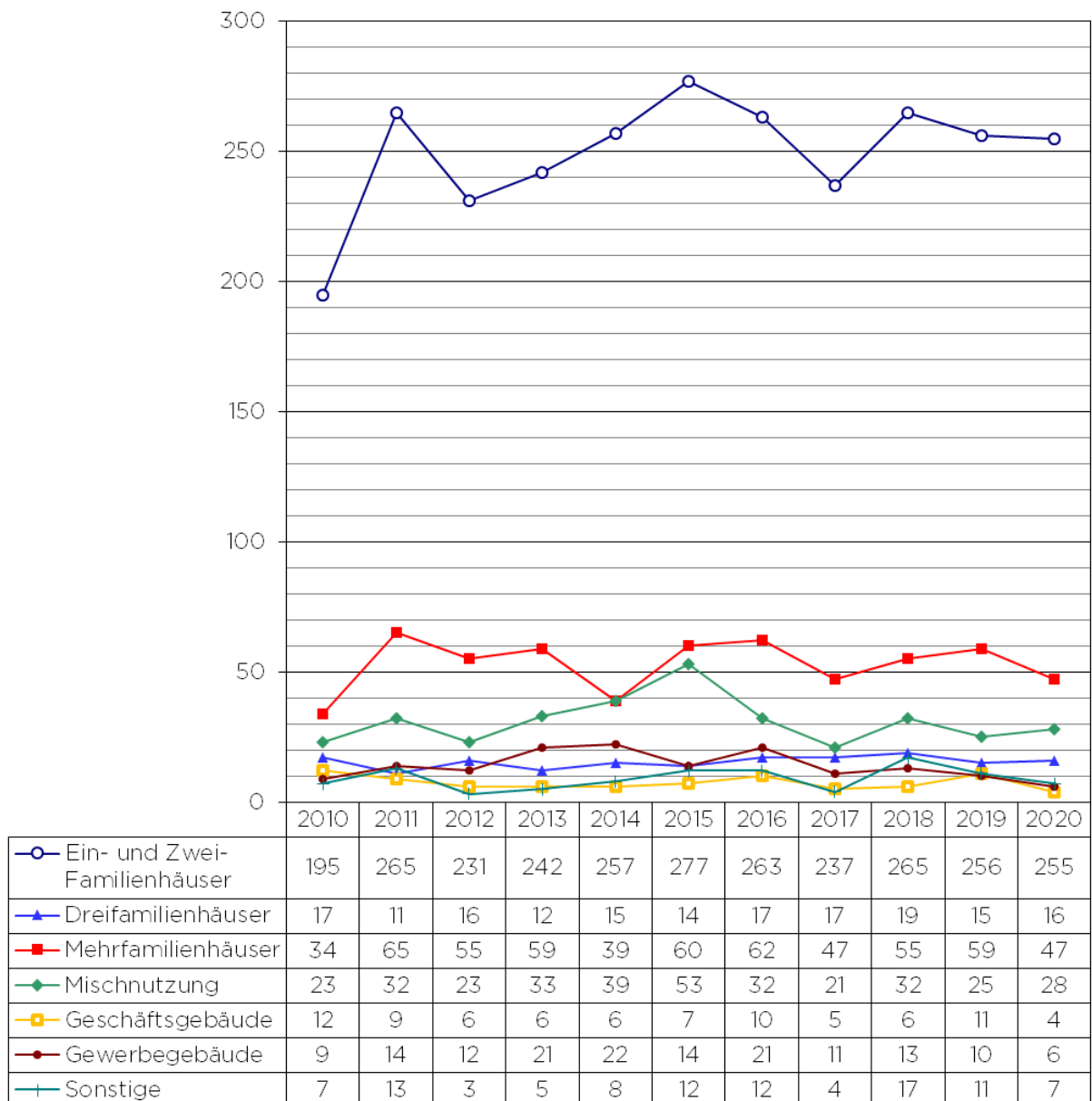
Ebenso stagnierte die Transaktionszahl der Dreifamilienhäuser (plus 1 Fall).

Die Zahl der Mehrfamilienhäuser ging um zwölf auf 47 Kaufälle zurück (- 20 %).

Gemischt genutzte Objekte stiegen leicht um drei Fälle auf 28 Fälle an (+ 12 %).

Bei sowieso geringen Fallzahlen sank die Zahl der Geschäfts-/Verwaltungsgebäude (minus 7 Fälle auf 4 Fälle) und der Gewerbeobjekte (minus 4 Fälle auf 6 Fälle) weiter im Vergleich zu den Vorjahren.

**Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke**



Das Kaufpreisvolumen (Wertumsatz) entwickelte sich dynamischer als die Transaktionszahlen.

Bei gleichbleibender Zahl der Kauffälle stieg der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser um + 10 % an und der Wertumsatz von Dreifamilienhäuser um + 14 %.

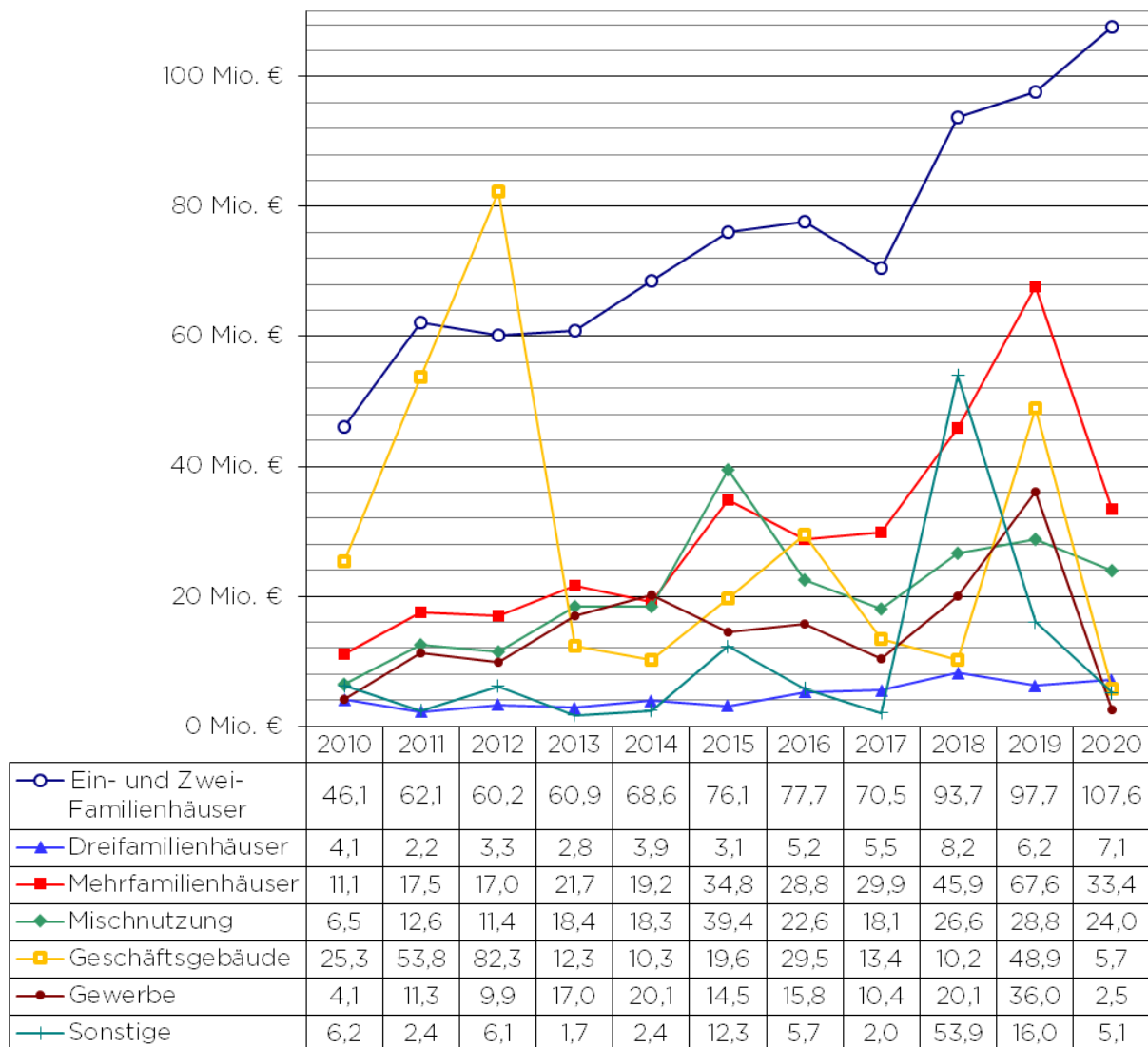
Der Umsatz bei Mehrfamilienhäusern fiel nach Spitzenwerten in den beiden Vorjahren, die mit dem Verkauf einzelner großer Objekte zusammenhingen, um - 50 %.

Der Wertumsatz gemischt genutzter Objekte ging um - 17 % zurück.

Das Kaufpreisvolumen von Geschäfts-/Verwaltungsgebäuden und von anderen gewerblich genutzten Objekte war 2020 nach Spitzenwerten in 2019 wieder deutlich niedriger.

Die jährlichen Schwankungen des Kaufpreisvolumens werden allerdings vor allem bei einer geringen Anzahl der Kauffälle stark beeinflusst von teilweise sehr unterschiedlichen Objektgrößen und der entsprechend unterschiedlichen Höhe einzelner Kaufpreise. Preisentwicklungen lassen sich daraus nicht ableiten.

### Wertumsatz bebauter Grundstücke (Summe Kaufpreise in Mio. €)



## Umsatzzahlen bebauter Grundstücke in den Stadtteilen:

Es werden die Transaktionszahlen und das Kaufpreisvolumen in den Stadtteilen dargestellt. Berichtszeitraum 2020:

2020	Ein- u. Zweifam.häuser		Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	0	-	1	-	8	7.283.750 €
Innenstadt	0	-	0	-	0	-
Weststadt	0	-	0	-	3	2.910.000 €
Südweststadt	24	12.595.000 €	5	2.414.000 €	10	8.690.000 €
Au	0	-	0	-	6	3.549.000 €
Südoststadt	12	6.374.720 €	1	-	0	-
Buckenberg (ohne Haidach)	9	4.135.000 €	1	-	0	-
Haidach	3	1.481.000 €	0	-	0	-
Nordstadt	34	13.763.888 €	1	-	9	4.348.750 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	10	4.190.000 €	2	599.050 €	5	3.880.700 €
Arlinger	12	4.272.000 €	1	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	12	5.624.000 €	1	-	2	805.000 €
Sonnenhof	16	6.345.777 €	0	-	0	-
Würm	12	5.216.300 €	0	-	0	-
Hohenwart	16	5.931.150 €	0	-	0	-
Büchenbronn (ohne Sonnenberg)	17	8.576.145 €	0	-	1	-
Sonnenberg	5	2.535.000 €	0	-	0	-
Huchenfeld	35	13.106.446 €	0	-	1	-
Eutingen	38	13.476.700 €	3	1.193.000 €	2	690.000 €
Gesamt	255	107.623.126 €	16	7.065.050 €	47	33.421.200 €

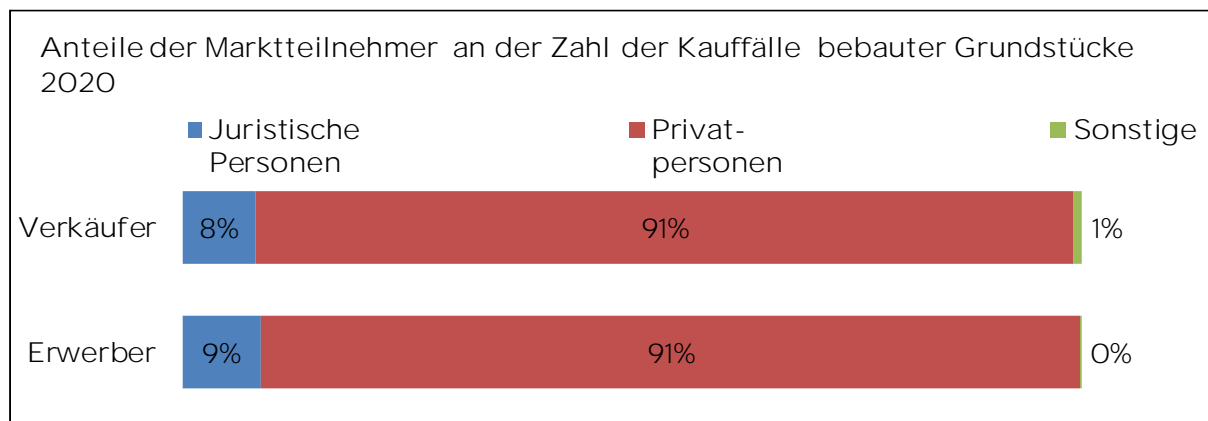
Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil wird der Geldumsatz nicht angegeben.



2020 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Mischnutzung		Geschäftsgebäude		Gewerbegebäude	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	8	5.814.000 €	0	-	2	900.000 €
Innenstadt	2	3.605.000 €	0	-	0	-
Weststadt	1	-	3	4.517.500 €	1	-
Südweststadt	6	4.955.000 €	0	-	0	-
Au	1	-	0	-	0	-
Südoststadt	0	-	0	-	0	-
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	0	-	0	-
Haidach	0	-	0	-	0	-
Nordstadt	5	5.776.000 €	0	-	0	-
Brötzingen (ohne Arlinger)	2	1.504.500 €	1	-	0	-
Arlinger	0	-	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	0	-	1	-
Sonnenhof	0	-	0	-	0	-
Würm	0	-	0	-	0	-
Hohenwart	0	-	0	-	0	-
Büchenbronn (ohne Sonnenberg)	1	-	0	-	1	-
Sonnenberg	0	-	0	-	0	-
Huchenfeld	1	-	0	-	0	-
Eutingen	1	-	0	-	1	-
Gesamt	28	23.952.500 €	4	5.717.500 €	6	2.484.450 €

Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil wird der Geldumsatz nicht angegeben.

## 5.2.2 Marktteilnehmer bebauter Grundstücke

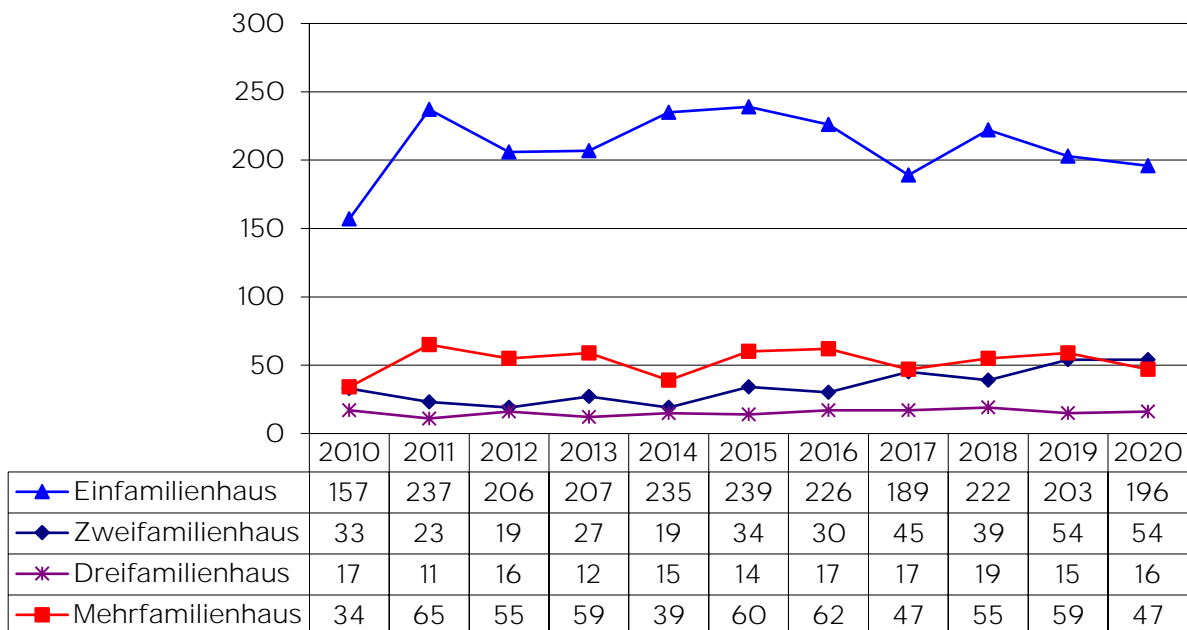


## 5.2.3 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke

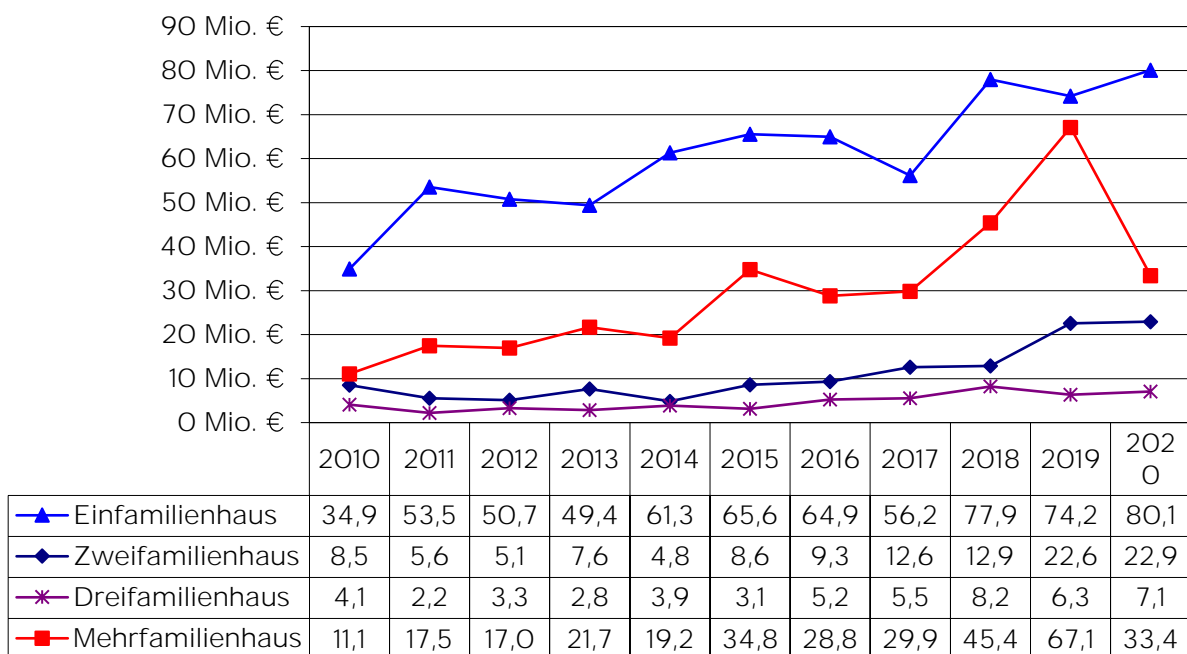
	2018		2019		2020	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Immobilien in Pforzheim stammen aus ...						
Stadtkreis Pforzheim	286	70%	245	63%	236	64%
Enzkreis	35	9%	46	12%	51	14%
Landkreis Calw	7	2%	8	2%	3	1%
Landkreis Böblingen	0	0%	7	2%	11	3%
Landkreis Karlsruhe	5	1%	8	2%	9	2%
Stadtkreis Karlsruhe	10	2%	11	3%	8	2%
Landkreis Ludwigsburg	6	1%	9	2%	7	2%
Stadtkreis Stuttgart	9	2%	18	5%	9	2%
übrige Kreise Baden-Württemberg	26	6%	16	4%	19	5%
andere Bundesländer	19	5%	14	4%	12	3%
Ausland	4	1%	5	1%	1	0%
<b>Summe</b>	<b>407</b>	<b>100%</b>	<b>387</b>	<b>100%</b>	<b>366</b>	<b>100%</b>

## 5.2.4 Umsätze Wohnimmobilien

Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

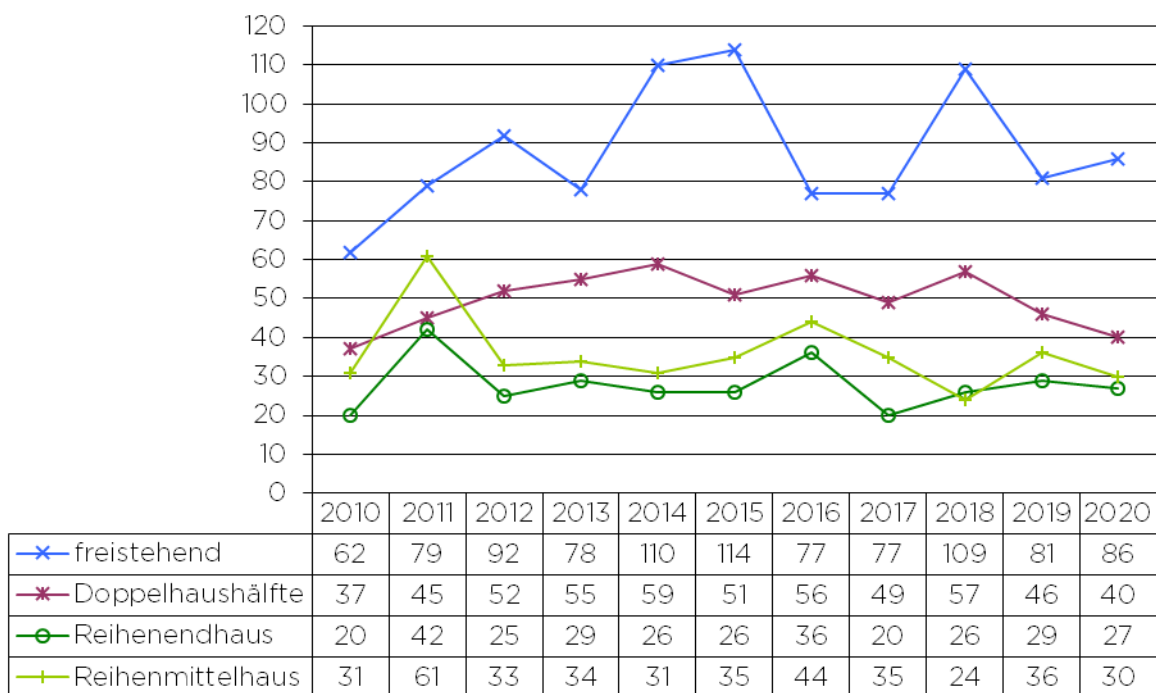


Umsatz - Wohnimmobilien



## 5.2.5 Umsätze Einfamilienhäuser

### Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser

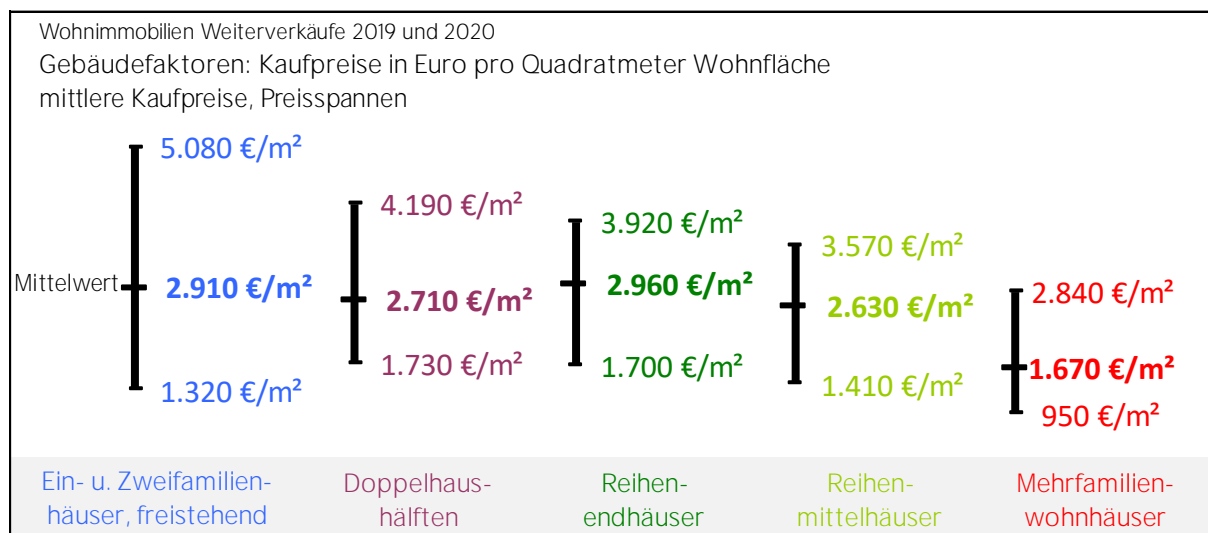
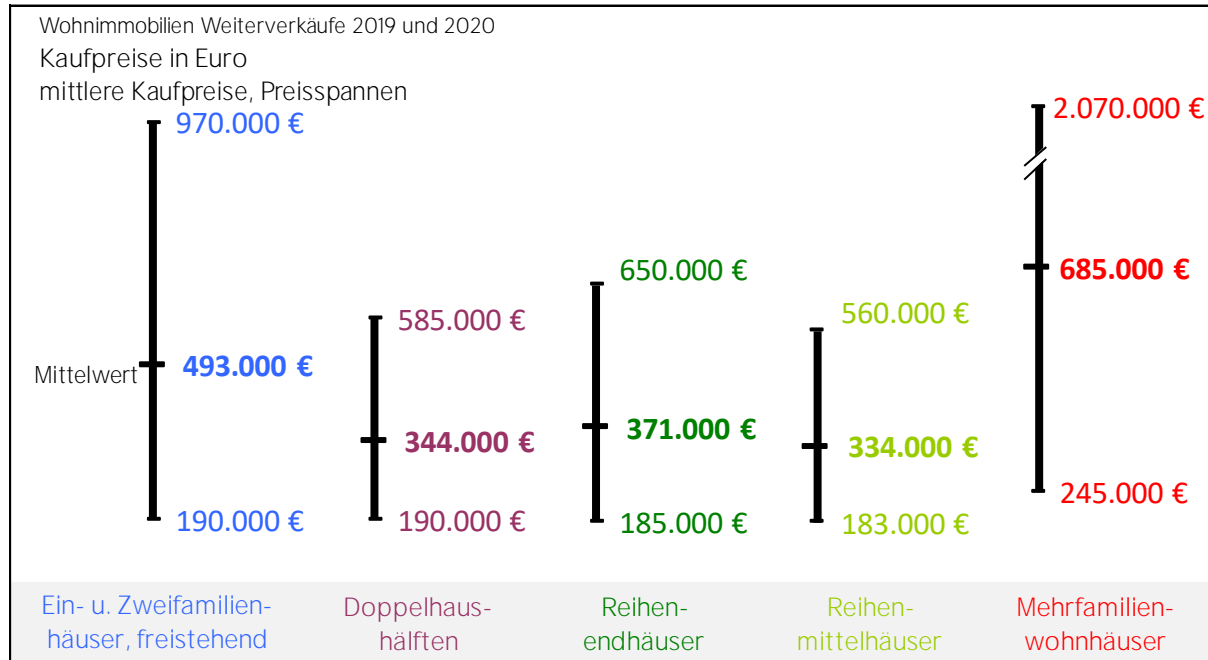


### Umsatz - Einfamilienhäuser



## 5.2.6 Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand

Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 von Weiterverkäufen gebrauchter Wohnimmobilien aus dem Bestand (d.h. ohne Neubau). Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil. Sie wurden gegebenenfalls um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt (vgl. Erläuterungen auf Seite 105). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 107).



Kauffälle der Jahre 2019 und 2020	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser
Anzahl der Kauffälle	122	57	35	39	55
Ø Grundstücksfläche [m²]	619	382	285	189	334
Ø Wohnfläche [m²]	175	131	125	130	418
Ø bereinigtes Baujahr	1980	1976	1982	1985	1974

## 5.2.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

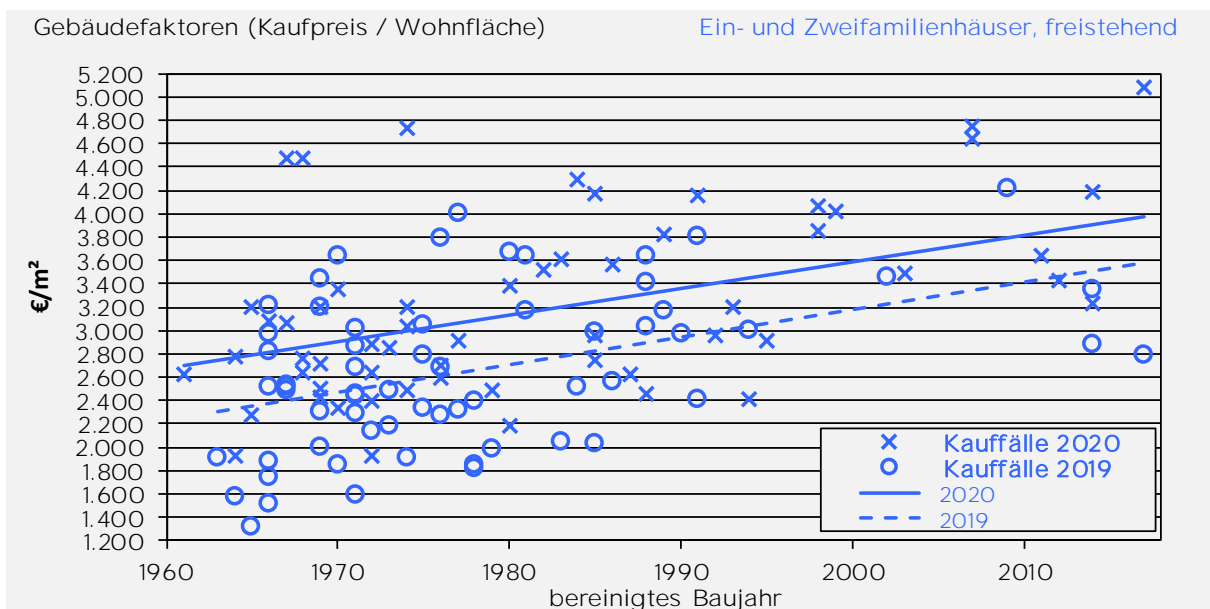
Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden Einfamilienhauses betrug im Jahr 2020: 538.000 € (2019: 450.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020:

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend					Weiterverkäufe 2019 und 2020					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	12	178	732	496.000	353.000	- 745.000	2.920	1.740	- 4.470
	Ortsteile	19	148	575	338.000	190.000	- 525.000	2.450	1.320	- 4.470
	Stadt + Orte	32	159	635	398.000	190.000	- 745.000	2.630	1.320	- 4.470
1970 - 1979	Stadtgebiet	19	209	747	548.000	215.000	- 955.000	2.600	1.850	- 3.790
	Ortsteile	20	163	603	408.000	285.000	- 615.000	2.640	1.590	- 4.730
	Stadt + Orte	40	184	671	475.000	215.000	- 955.000	2.630	1.590	- 4.730
1980 - 1989	Stadtgebiet	12	183	628	600.000	500.000	- 850.000	3.340	2.460	- 4.290
	Ortsteile	10	182	632	486.000	267.000	- 700.000	2.810	2.040	- 4.180
	Stadt + Orte	24	177	615	538.000	267.000	- 850.000	3.130	2.040	- 4.290
1990 - 1999	Stadtgebiet	2	203	551	545.000			2.700	2.420	- 2.980
	Ortsteile	10	177	563	601.000	300.000	- 916.000	3.440	2.410	- 4.160
	Stadt + Orte	12	181	561	592.000	300.000	- 916.000	3.310	2.410	- 4.160
2000 - 2017	Stadtgebiet	4	201	596	716.000	530.000	- 970.000	3.620	3.350	- 4.220
	Ortsteile	10	161	451	551.000	391.000	- 689.000	3.650	1.820	- 5.080
	Stadt+Orte	14	172	492	598.000	391.000	- 970.000	3.640	1.820	- 5.080
alle Baujahre	Stadtgebiet	49	194	694	561.000	215.000	- 970.000	2.950	1.740	- 4.470
	Ortsteile	69	163	572	449.000	190.000	- 916.000	2.870	1.320	- 5.080
	Stadt + Orte	122	175	619	493.000	190.000	- 970.000	2.910	1.320	- 5.080

\* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



## 5.2.6.2 Doppelhaushälften

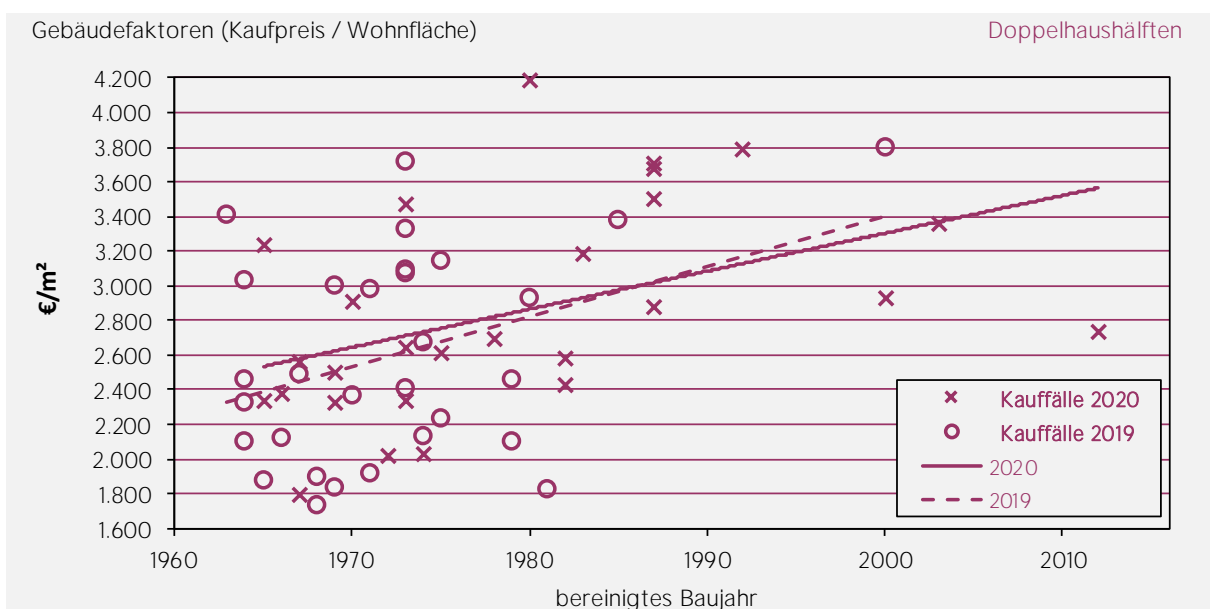
Der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte betrug im Jahr 2020: 375.000 € (2019: 317.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020:

Doppelhaushälften					Weiterverkäufe 2019 und 2020					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	11	125	441	297.000	200.000	- 395.000	2.470	1.730	- 3.240
	Ortsteile	8	125	411	280.000	190.000	- 405.000	2.290	1.800	- 3.410
	Stadt + Orte	19	125	428	290.000	190.000	- 405.000	2.390	1.730	- 3.410
1970 - 1979	Stadtgebiet	14	137	433	359.000	219.000	- 520.000	2.720	1.920	- 3.720
	Ortsteile	8	125	350	310.000	230.000	- 414.000	2.540	2.020	- 3.150
	Stadt + Orte	22	133	403	341.000	219.000	- 520.000	2.650	1.920	- 3.720
1980 - 1989	Stadtgebiet	6	133	311	418.000	300.000	- 585.000	3.160	2.580	- 3.670
	Ortsteile	5	138	291	390.000	335.000	- 452.000	3.070	1.830	- 4.190
	Stadt + Orte	11	135	302	405.000	300.000	- 585.000	3.120	1.830	- 4.190
1990 - 1999	Stadtgebiet	0								
	Ortsteile	1						3.790		
	Stadt + Orte	1						3.790		
2000 - 2017	Stadtgebiet	3	136	336	418.000			3.150	2.730	- 3.800
	Ortsteile	1						3.360		
	Stadt+Orte	4	136	308	428.000	380.000	- 463.000	3.210	2.730	- 3.800
alle Baujahre	Stadtgebiet	34	132	406	354.000	200.000	- 585.000	2.750	1.730	- 3.800
	Ortsteile	23	128	347	330.000	190.000	- 460.000	2.660	1.800	- 4.190
	Stadt + Orte	57	131	382	344.000	190.000	- 585.000	2.710	1.730	- 4.190

\* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



### 5.2.6.3 Reihenendhäuser

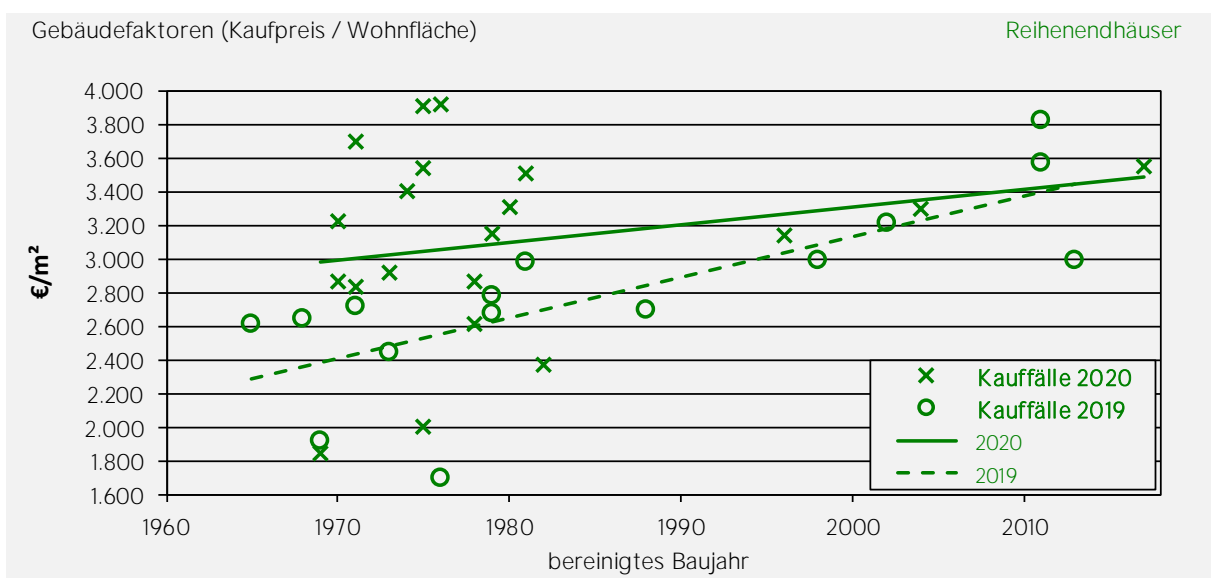
Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenendhauses betrug im Jahr 2020: 387.000 € (2019: 350.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020:

Reihenendhäuser					Weiterverkäufe 2019 und 2020					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	3	108	247	227.000	196.000 - 246.000	2.140	1.850 - 2.650		
	Ortsteile	1					2.610			
	Stadt + Orte	4	109	248	242.000	196.000 - 287.000	2.260	1.850 - 2.650		
1970 - 1979	Stadtgebiet	17	119	300	352.000	185.000 - 480.000	2.970	1.700 - 3.920		
	Ortsteile	1					2.780			
	Stadt + Orte	18	120	303	353.000	185.000 - 480.000	2.960	1.700 - 3.920		
1980 - 1989	Stadtgebiet	4	141	315	425.000	301.000 - 550.000	3.040	2.370 - 3.500		
	Ortsteile	1					2.690			
	Stadt + Orte	5	136	302	403.000	301.000 - 550.000	2.970	2.370 - 3.500		
1990 - 1999	Stadtgebiet	1					2.990			
	Ortsteile	1					3.140			
	Stadt + Orte	2	141	257	433.000		3.070	2.990 - 3.140		
2000 - 2017	Stadtgebiet	4	144	268	494.000	389.000 - 650.000	3.400	2.990 - 3.820		
	Ortsteile	2	121	214	413.000		3.420	3.290 - 3.550		
	Stadt+Orte	6	136	250	467.000	382.000 - 650.000	3.410	2.990 - 3.820		
alle Baujahre	Stadtgebiet	29	124	288	368.000	185.000 - 650.000	2.950	1.700 - 3.920		
	Ortsteile	6	128	266	386.000	287.000 - 515.000	3.010	2.610 - 3.550		
	Stadt + Orte	35	125	285	371.000	185.000 - 650.000	2.960	1.700 - 3.920		

\* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm





## 5.2.6.4 Reihemittelhäuser

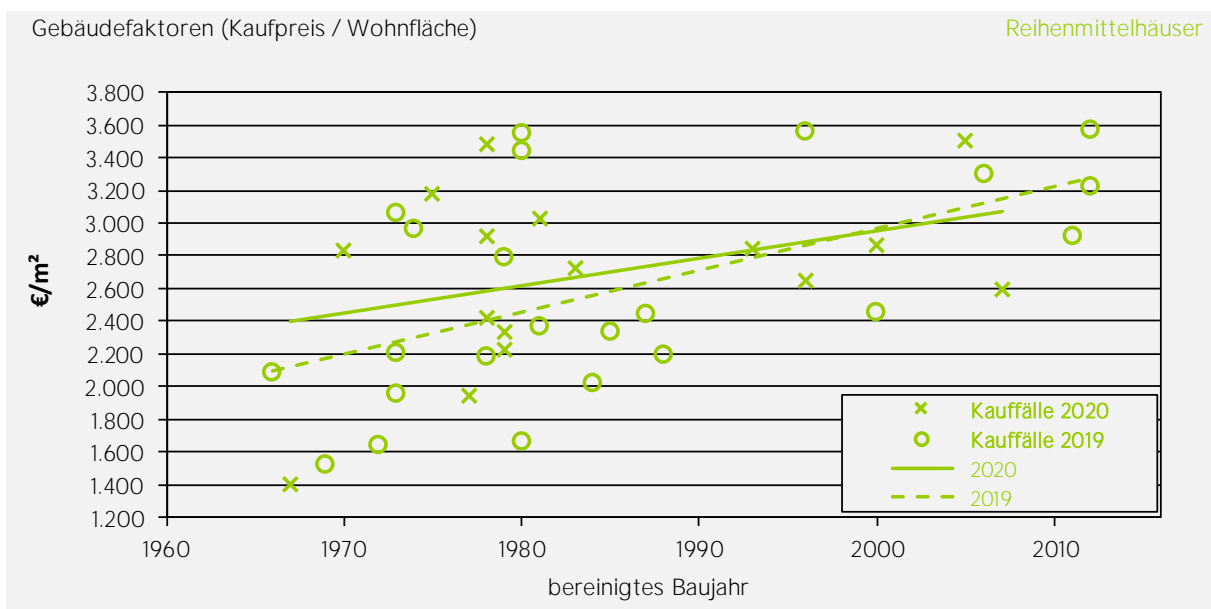
Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihemittelhauses betrug im Jahr 2020: 342.000 € (2019: 328.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020:

Reihemittelhäuser					Weiterverkäufe 2019 und 2020					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	2	105	125	185.000			1.800	1.520 - 2.090	
	Ortsteile	1						1.410		
	Stadt + Orte	3	123	189	199.000	183.000 - 225.000		1.670	1.410 - 2.090	
1970 - 1979	Stadtgebiet	15	127	207	318.000	220.000 - 470.000		2.540	1.640 - 3.480	
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	15	127	207	318.000	220.000 - 470.000		2.540	1.640 - 3.480	
1980 - 1989	Stadtgebiet	7	122	168	318.000	257.000 - 389.000		2.700	2.020 - 3.550	
	Ortsteile	3	135	175	301.000	260.000 - 325.000		2.280	1.670 - 2.720	
	Stadt + Orte	10	126	170	313.000	257.000 - 389.000		2.580	1.670 - 3.550	
1990 - 1999	Stadtgebiet	2	133	196	413.000	366.000 - 460.000		3.200	2.840 - 3.560	
	Ortsteile	1						2.650		
	Stadt + Orte	3	131	181	388.000	339.000 - 460.000		3.010	2.650 - 3.560	
2000 - 2017	Stadtgebiet	8	141	182	421.000	350.000 - 560.000		3.050	2.460 - 3.570	
	Ortsteile	0								
	Stadt+Orte	8	141	182	421.000	350.000 - 560.000		3.050	2.460 - 3.570	
alle Baujahre	Stadtgebiet	34	128	187	340.000	183.000 - 560.000		2.690	1.520 - 3.570	
	Ortsteile	5	139	199	293.000	225.000 - 339.000		2.180	1.410 - 2.720	
	Stadt + Orte	39	130	189	334.000	183.000 - 560.000		2.630	1.410 - 3.570	

\* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



## 5.2.6.5 Mehrfamilienhäuser

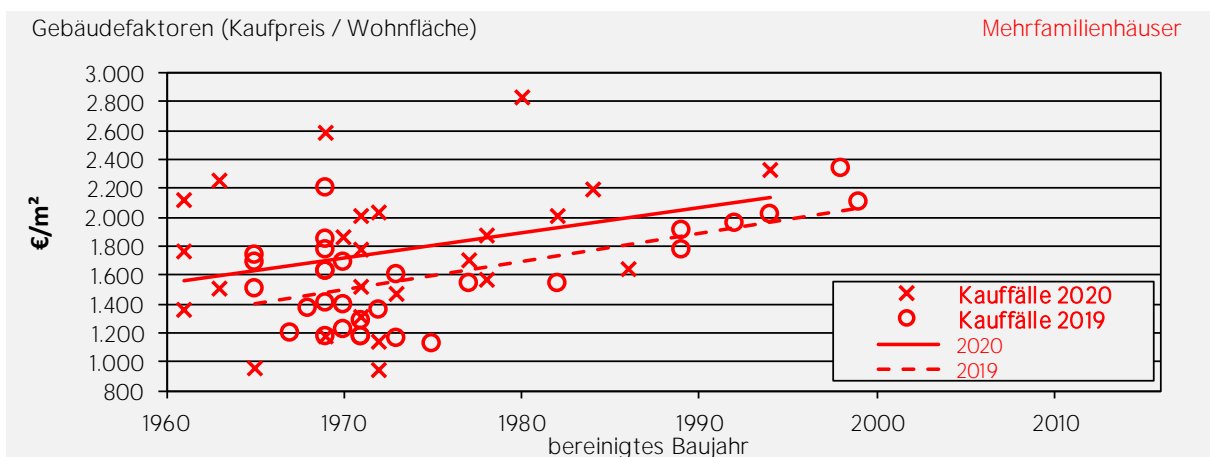
Der durchschnittliche Kaufpreis eines Mehrfamilienhauses mit 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Jahr 2020: 739.000 € (2019: 668.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020:

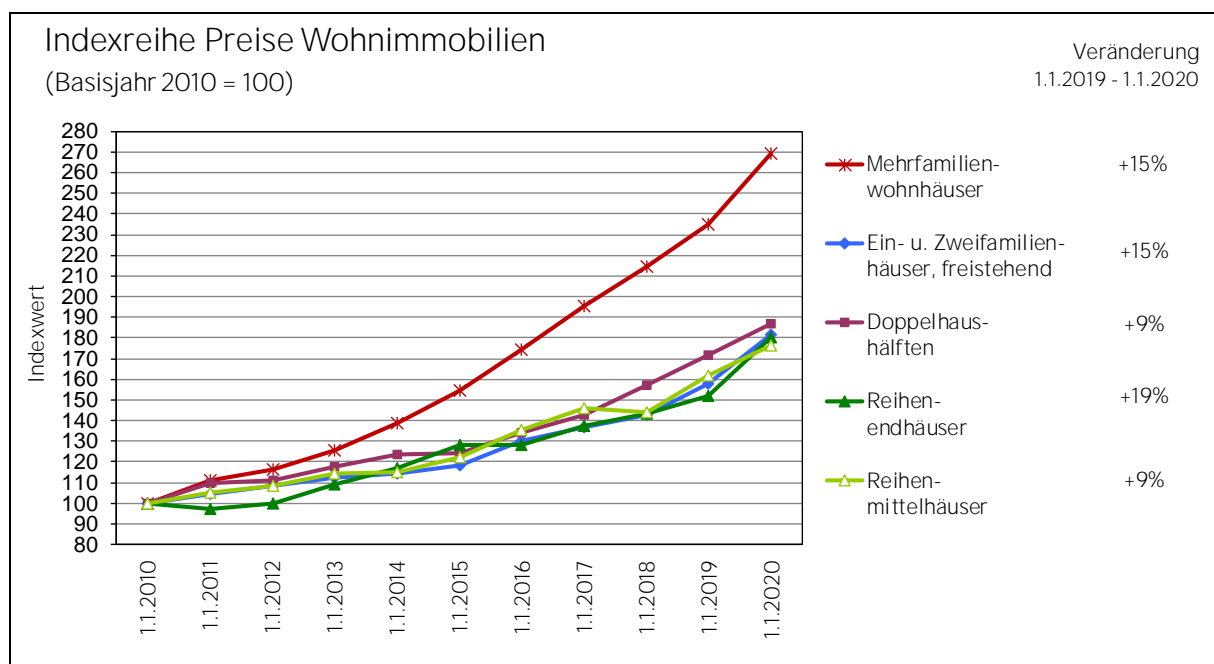
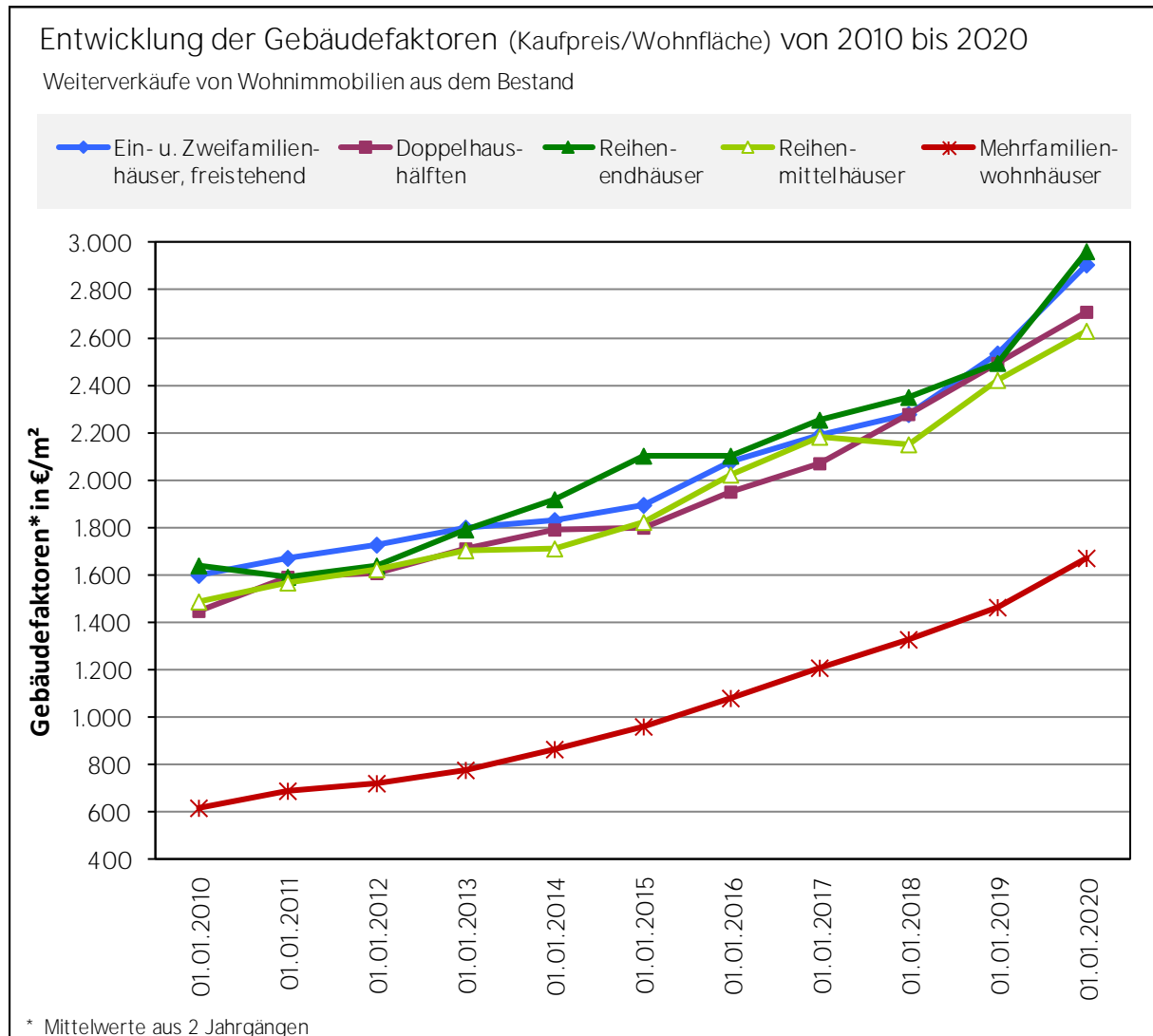
Mehrfamilienhäuser					Weiterverkäufe 2019 und 2020					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	20	339	405	539.000	245.000	- 1.135.000	1.650	960	- 2.580
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	20	339	405	539.000	245.000	- 1.135.000	1.650	960	- 2.580
1970 - 1979	Stadtgebiet	20	471	223	662.000	275.000	- 1.825.000	1.460	950	- 2.040
	Ortsteile	2	375	659	558.000			1.510	1.400	- 1.610
	Stadt + Orte	23	459	263	656.000	275.000	- 1.825.000	1.480	950	- 2.040
1980 - 1989	Stadtgebiet	7	334	332	656.000	520.000	- 875.000	1.990	1.550	- 2.840
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	7	334	332	656.000	520.000	- 875.000	1.990	1.550	- 2.840
1990 - 1999	Stadtgebiet	4	701	330	1.538.000	950.000	- 2.075.000	2.170	1.970	- 2.340
	Ortsteile	1						2.120		
	Stadt + Orte	5	662	382	1.445.000	950.000	- 2.075.000	2.160	1.970	- 2.340
2000 - 2017	Stadtgebiet	0								
	Ortsteile	0								
	Stadt+Orte	0								
alle Baujahre	Stadtgebiet	51	418	318	682.000	245.000	- 2.075.000	1.660	950	- 2.840
	Ortsteile	3	419	636	730.000	500.000	- 1.075.000	1.710	1.400	- 2.120
	Stadt + Orte	55	418	334	685.000	245.000	- 2.075.000	1.670	950	- 2.840

\* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

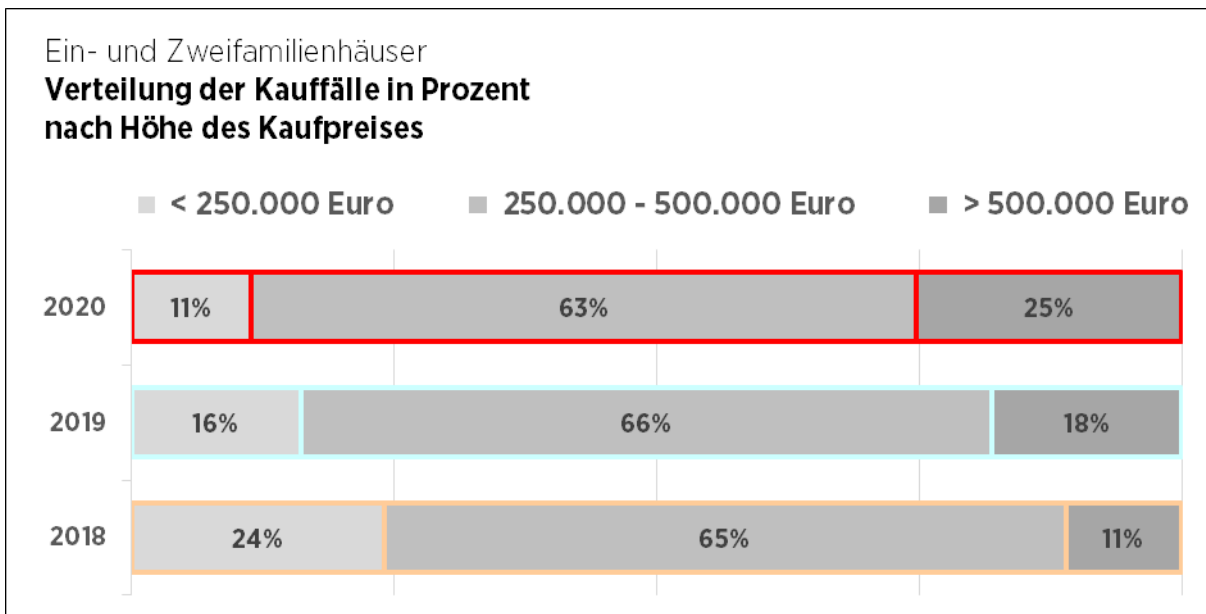
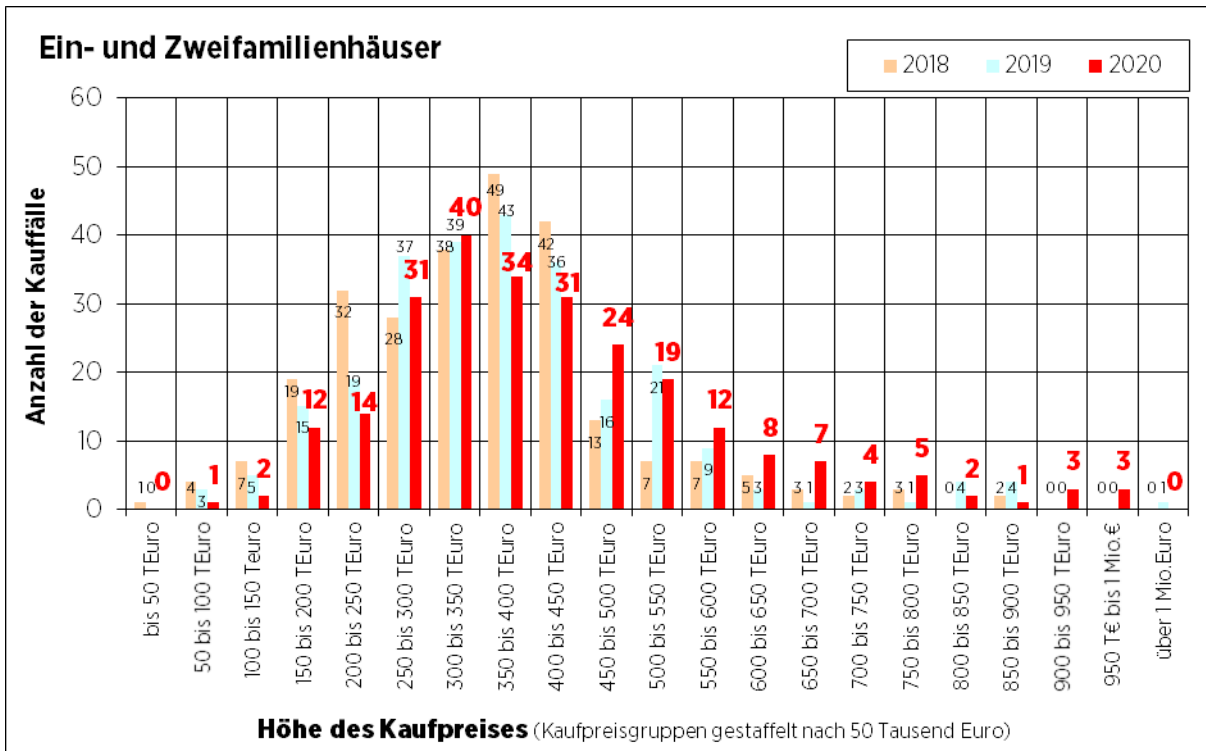
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



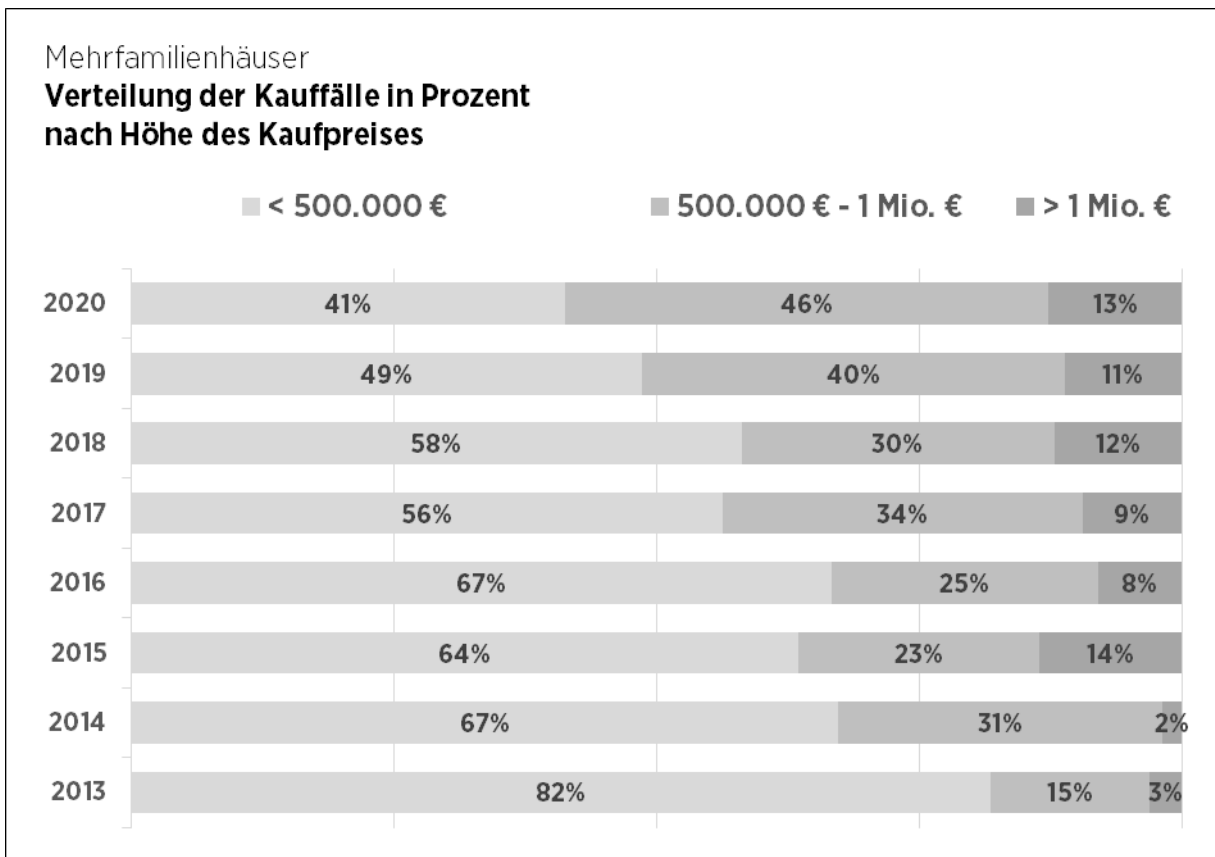
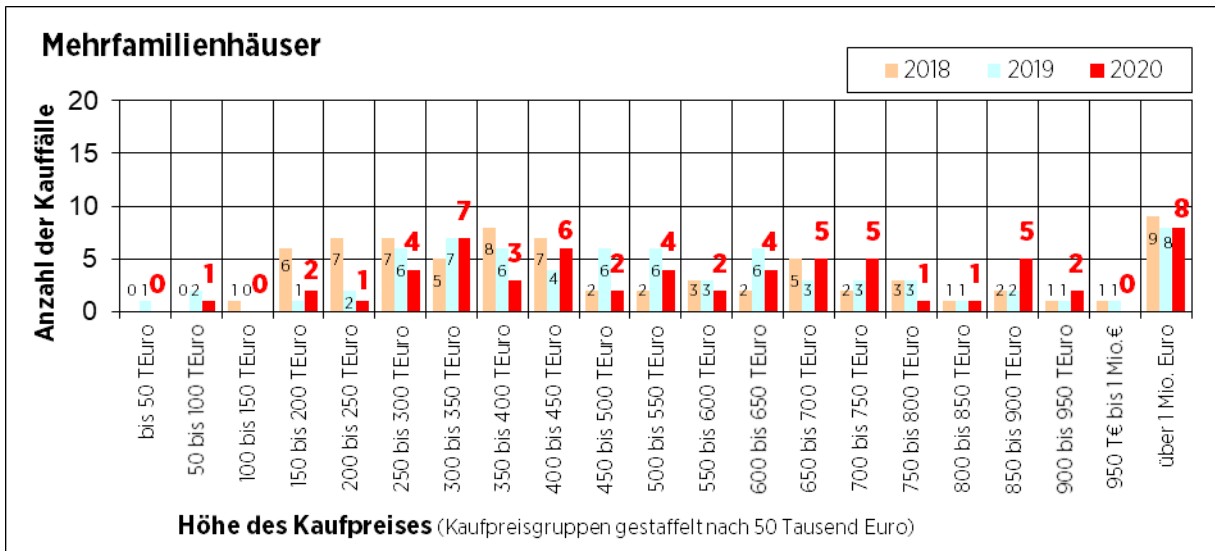
## 5.2.6.6 Entwicklung der Gebädefaktoren 2010 bis 2020



## 5.2.7 Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser



## 5.2.8 Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser



## 5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Zu beachten ist bei den folgenden Angaben stets, dass es sich bei den angegebenen Werten um durchschnittliche statistische Werte handelt. Bei einer Einzelbewertung kann auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Stadtteillage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren nicht verzichtet werden.

Die als Grundlage der Auswertungen dienenden Verkäufe können jährlich eine andere Zusammensetzung der wertrelevanten Merkmale haben.

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen sind aus den Verkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Stadtkreis Pforzheim ermittelt worden. Gegebenenfalls wurde der Kaufpreis der Wohnung um Garagen- oder Stellplatzanteile in Höhe der auf Seite 79 dargestellten Durchschnittspreise bereinigt. Der Bodenpreisanteil und Instandhaltungsrücklagen sind in den Kaufpreisen enthalten.

Für Eigentumswohnungen werden verschiedene Auswertungen der Kaufpreise dargestellt. Sie sind zur Information der Teilnehmer am Grundstücksmarkt und als Anhalt für Kaufinteressenten geeignet.

Eine spezielle Kategorie von „Wohnungseigentum“ bilden Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Doppelhäuser), die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind. Diese Fälle sind hier nicht enthalten, sie werden in der Kaufpreissammlung als *bebaute Grundstücke* erfasst.

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden, da nur wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind (Seite 78).

### 5.3.1 Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)

Im Jahr 2020 wechselten insgesamt 980 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Wert von insgesamt 179,7 Mio. € den Eigentümer.

Bei 183 Kauffällen handelte es sich um Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder an gewerblichen Objekten (z.B. Läden, Büros) mit einem Gesamtwert von 18,5 Mio. €.

Bei 797 Kauffällen handelte es sich um Wohnungen im Gesamtwert von 161,2 Mio. €.

In den folgenden Diagrammen wird die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt, jeweils separat für

- **Erstverkäufe**, d.h. Neubauten,
- **Wiederverkäufe**, d.h. Weiterveräußerung „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand und
- **Umwandlungen** von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Eigentumswohnungen.

Für das Berichtsjahr 2020 ergeben sich folgende Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr:

**Erstverkäufe:** Es sind 110 Neubau-Wohnungen mit einem Umsatz von 43,4 Mio. € verkauft worden (im Vorjahr 2019: 108 Wohnungen mit einem Umsatz von 35,3 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe stieg im Vergleich zu 2019 nur leicht um 2 % an. Die Zunahme des Geldumsatzes war deutlich stärker, das Kaufpreisvolumen stieg um 23 % an.

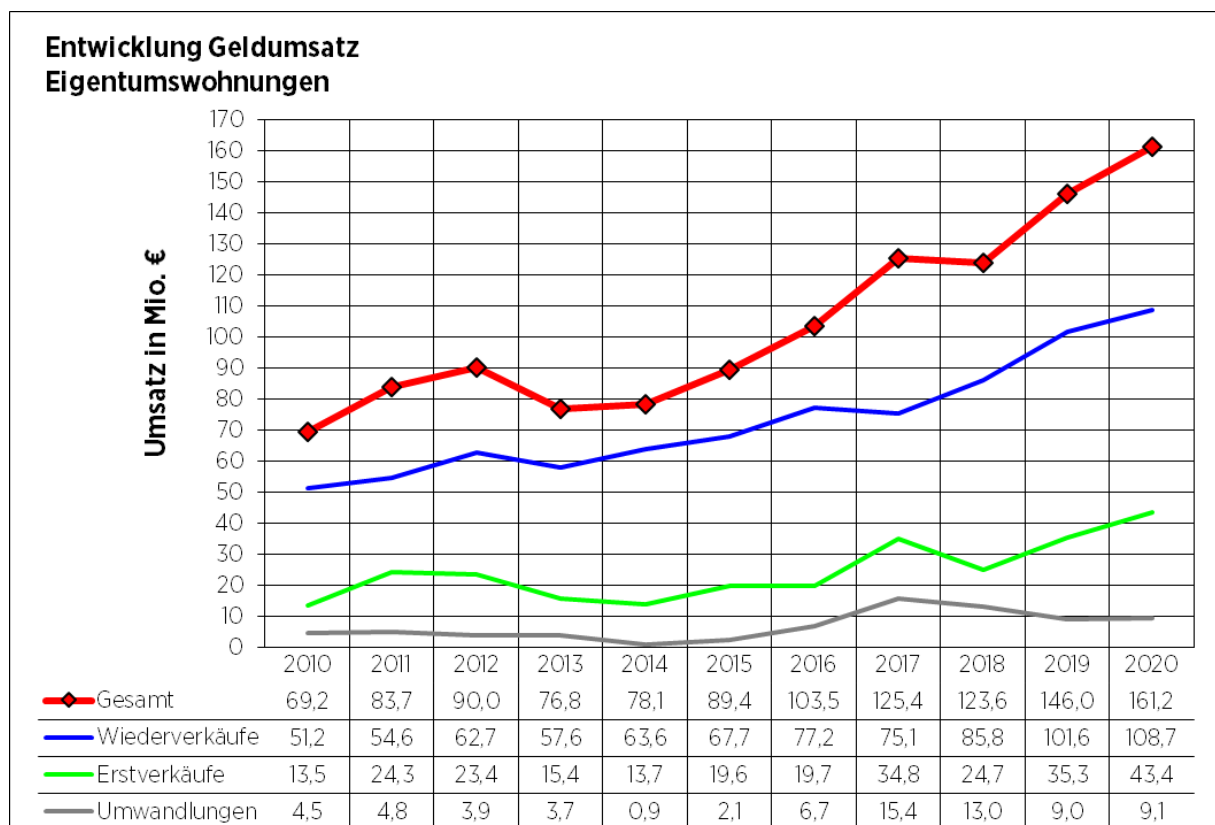
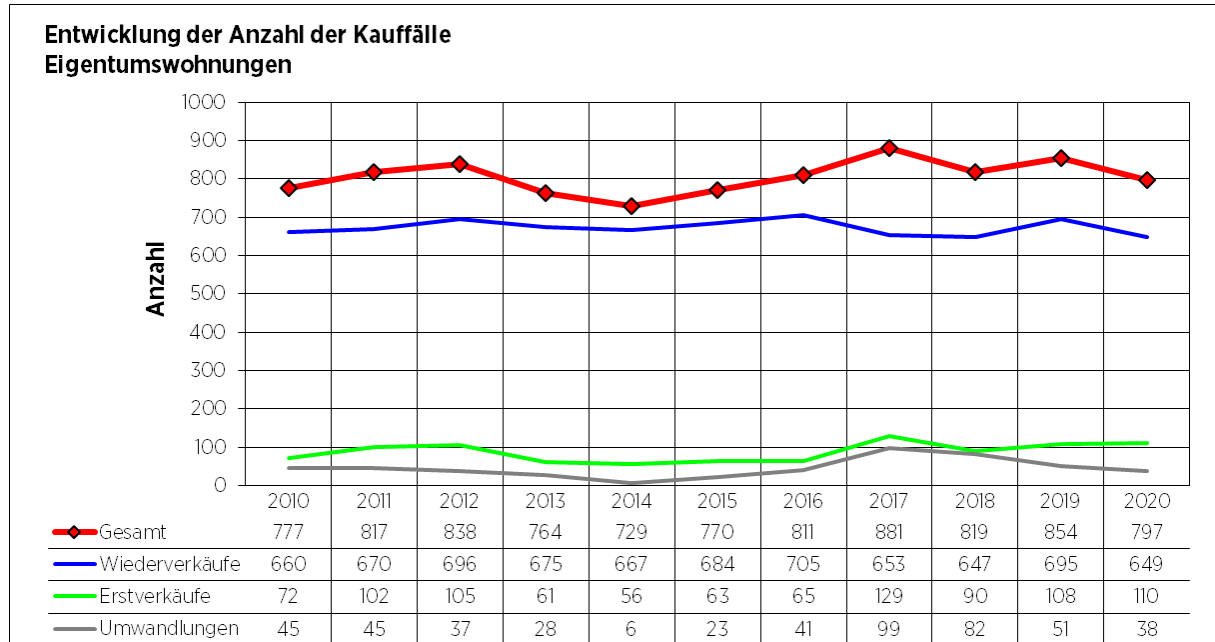
**Wiederverkäufe:** Bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden 649 Wohnungen mit einem Umsatz von 108,7 Mio. € gehandelt (im Vorjahr: 695 Wohnungen mit einem Umsatz von 101,6 Mio. €). Die Anzahl der Kauffälle ging um - 7 % zurück. Der Geldumsatz stieg dagegen um + 7 % auf einen neuen Höchstwert an.

**Umwandlungen:** Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ging um - 25 % auf 38 Kauffälle im Berichtsjahr 2020 zurück (51 Fälle im Vorjahr). Der Geldumsatz stieg dagegen leicht um 0,5 % auf 9,1 Mio. € an (im Vorjahr 9,0 Mio. €).

**Insgesamt** fiel die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2020 um - 7 %. Der Geldumsatz stieg um + 10 %. Die divergierende Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle ist die Folge der weiterhin gestiegenen Preise von Eigentumswohnungen (siehe auch Darstellung der Preisentwicklung auf Seite 74).

## Umsatzzahlen Eigentumswohnungen

In den folgenden Diagrammen wird die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt, gegliedert nach **Erstverkäufen** (Neubauten), **Wiederverkäufen** (Weiterveräußerung „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand) und **Umwandlungen** (Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Eigentumswohnungen).





## 5.3.2 Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen

Je Stadtteil bzw. Stadtviertel wird die Anzahl aller Transaktionen von Eigentumswohnungen im Jahr 2020 dargestellt. Die Preisangaben in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden aus den auswertbaren Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ermittelt. Bei weniger als 3 Fällen werden die Preise nicht veröffentlicht.

2020	Wiederverkäufe				Erstverkäufe				Umwandlungen			
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anz.	€/m <sup>2</sup> Wfl			Anz.	€/m <sup>2</sup> Wfl			Anz.	€/m <sup>2</sup> Wfl		
		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel
Oststadt	57	1.096	3.852	2.230	0	-	-	-	5	3.000	3.158	3.084
Innenstadt	5	1.406	2.857	2.266	0	-	-	-	0	-	-	-
Weststadt	43	1.508	3.425	2.251	9	3.280	4.187	3.567	10	2.739	4.794	3.541
Südweststadt	80	921	4.199	2.509	22	3.445	5.282	4.272	4	2.650	2.897	2.772
Au	27	907	3.065	1.985	0	-	-	-	0	-	-	-
Südoststadt	26	1.462	4.275	2.571	0	-	-	-	0	-	-	-
Buckenberg (ohne Haidach)	24	1.878	3.790	2.782	0	-	-	-	0	-	-	-
Haidach	56	1.737	3.257	2.456	0	-	-	-	2	-	-	-
Nordstadt	150	882	3.769	2.180	45	3.219	6.047	4.131	5	2.304	3.249	2.950
Brötzingen (ohne Arlinger)	32	1.036	2.763	2.107	1	-	-	-	0	-	-	-
Arlinger	7	1.522	3.706	2.616	0	-	-	-	0	-	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	36	1.167	3.958	2.316	12	2.696	5.440	4.166	10	2.374	3.245	2.953
Sonnenhof	15	1.633	2.758	2.295	0	-	-	-	0	-	-	-
Würm	25	1.547	3.183	2.149	0	-	-	-	0	-	-	-
Hohenwart	3	2.044	2.544	2.331	2	-	-	-	0	-	-	-
Büchenbronn (ohne Sonnenberg)	11	1.837	3.559	2.822	6	3.154	4.591	4.029	0	-	-	-
Sonnenberg	11	1.849	3.460	2.475	0	-	-	-	0	-	-	-
Huchenfeld	11	1.920	3.443	2.664	2	-	-	-	0	-	-	-
Eutingen	29	1.358	3.541	2.360	5	2.804	4.079	3.443	2	-	-	-

### 5.3.3 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

Im Berichtszeitraum 2020 ist die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert: Insgesamt wurden 110 Wohneinheiten verkauft; davon konnten 103 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden. Im Vorjahr 2019 wurden insgesamt 108 Wohneinheiten verkauft; davon konnten 105 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden.

Im Berichtsjahr 2020 lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei 4.047 €/m<sup>2</sup> und damit um 8 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahrs von 3.740 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Verkäufe im Berichtsjahr 2020 liegt mit 96 m<sup>2</sup> über dem Vorjahreswert von 87 m<sup>2</sup>.

Eine Neubau-Eigentumswohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostete demnach im Jahr 2020 durchschnittlich 364.000 € (2019: 337.000 €).

#### 5.3.3.1 Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Neubauwohnungen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise werden in den folgenden beiden Tabellen für den Jahrgang 2020 und für den Jahrgang 2019 dargestellt. Nach Wohnungsgröße und Wohnlage gegliedert ist jeweils der durchschnittliche Kaufpreis und die Spanne der zum Preisvergleich geeigneten Kaufpreise ausgewiesen. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) sind in dieser Auswertung nicht enthalten. Die Mittelwerte wurden auf 10 €/m<sup>2</sup> gerundet.

<b>Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m<sup>2</sup></b>		Kauffälle aus dem Jahr 2020		
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	Lagequalität (Wohnlage)			
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen	
<b>Neubau</b>				
bis 45	0	0	0	
> 45 bis 70	1	5	18	3.910 2.804 - 4.481 4.000 3.219 - 5.265
> 70 bis 90	4	4	11	3.380 3.280 - 3.455 4.100 3.739 - 4.412 4.140 3.453 - 5.372
> 90 bis 120	5	16	23	3.510 3.301 - 3.947 3.680 2.696 - 4.299 4.530 3.154 - 6.047
> 120	1	3	12	3.870 3.050 - 4.591 4.140 3.430 - 5.195
Zusammenfassung:	alle Lagen			
alle Wohnungsgrößen	4.050 2.696 - 6.047 103			

Legende: 

arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.) Anzahl der Kauffälle
--

<b>Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m<sup>2</sup></b>		Kauffälle aus dem Jahr 2019	
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
<b>Neubau</b>			
bis 45			3.640
	0	0	2
> 45 bis 70		4.100 2.953 - 5.116	3.790 3.070 - 4.120
	5	9	8
> 70 bis 90	3.340 2.857 - 3.847	3.820	4.360 2.975 - 5.581
	12	2	11
> 90 bis 120	3.100 2.549 - 3.849	3.570 3.004 - 4.803	4.010 3.053 - 5.663
	12	18	19
> 120			3.940 3.063 - 4.833
	0	1	6
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	3.740 2.549 - 5.663 105		

Legende: 

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.)
Anzahl der Kauffälle

### 5.3.4 Wiederverkäufe Eigentumswohnungen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 649 Wohneinheiten verkauft (2019: 695 Wohneinheiten), davon 609 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die für die Auswertung herangezogen wurden.

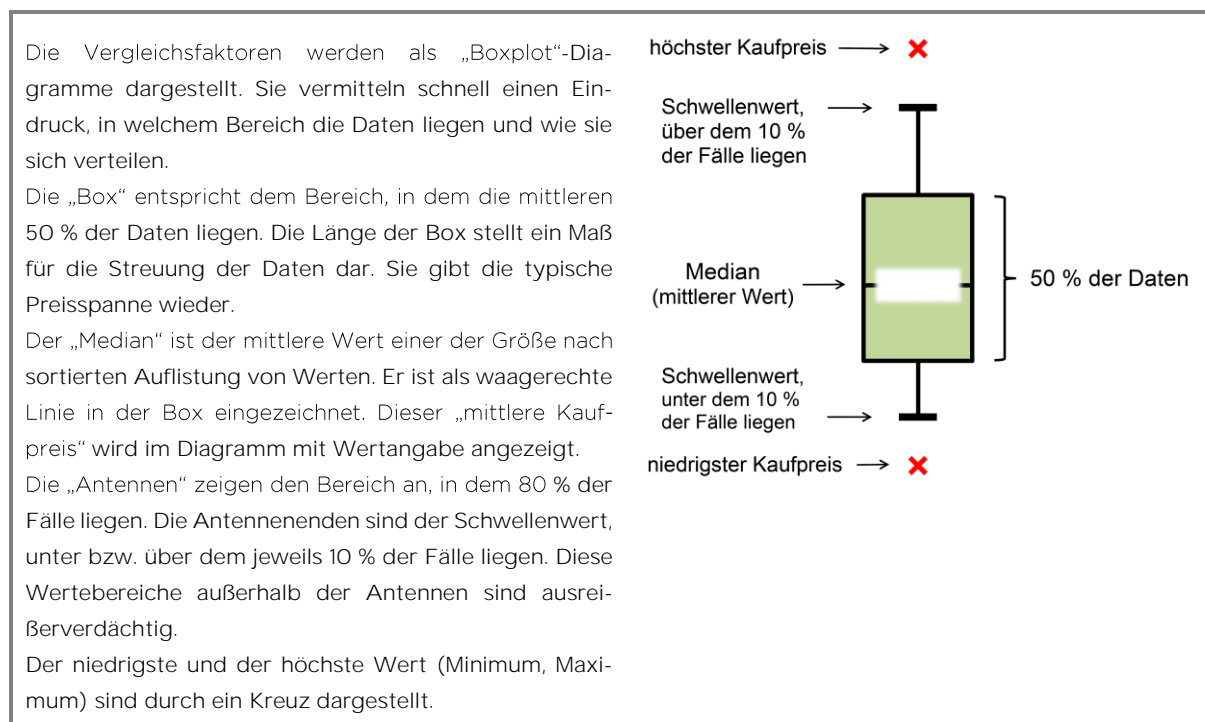
Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bei 2.331 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit rund 12 % höher als im Vorjahr (2.087 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche der Kauffälle war mit 73 m<sup>2</sup> geringfügig größer als im Vorjahr (70 m<sup>2</sup>).

Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostete demnach im Jahr 2020 durchschnittlich 163.000 € (2019: 146.000 €).

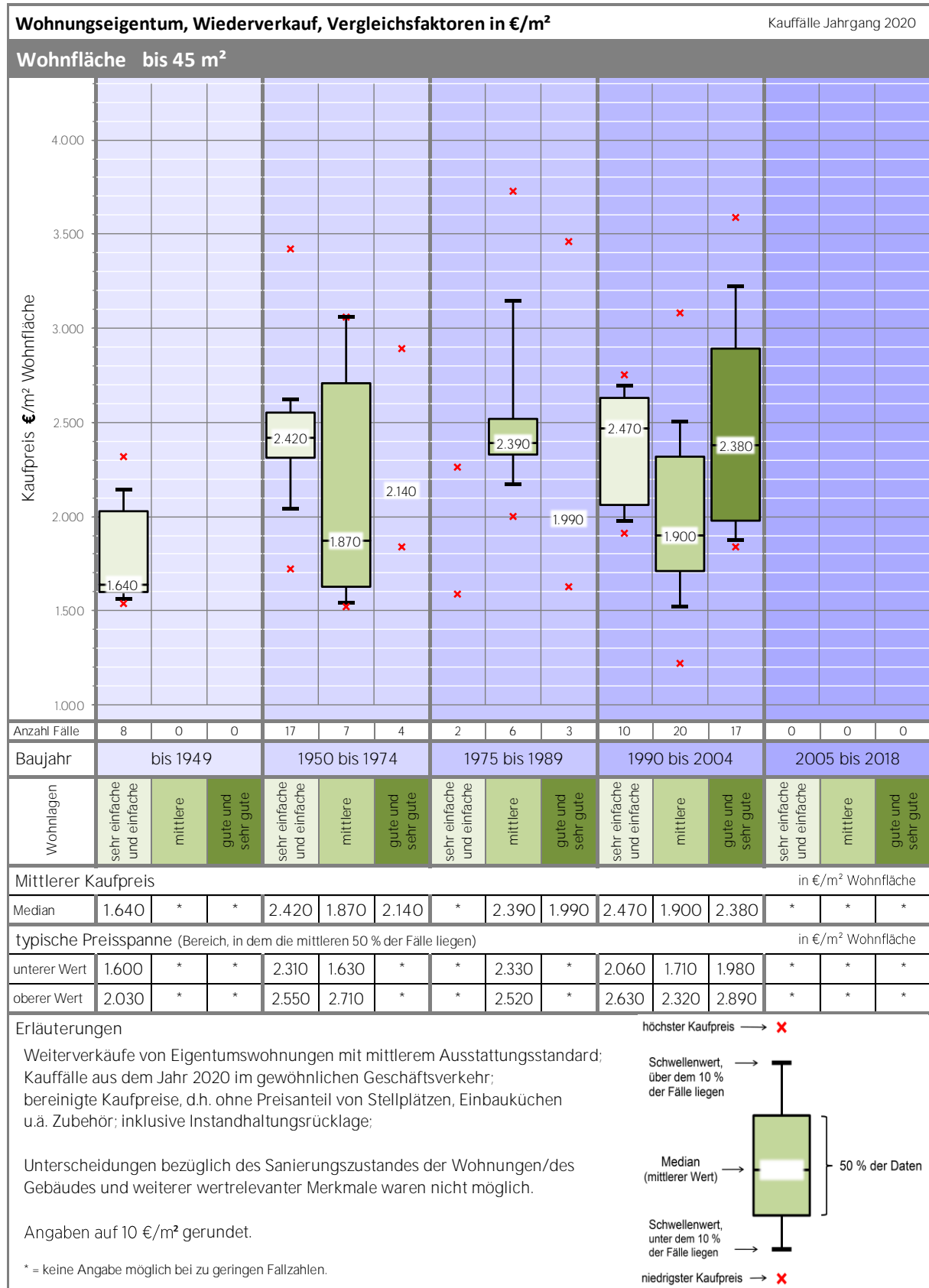
#### 5.3.4.1 Wohnungspreise in €/m<sup>2</sup> (Vergleichsfaktoren)

Im Folgenden werden Kaufpreise von Eigentumswohnungen mittleren Ausstattungsstandards dargestellt. Sie sind nach Wohnungsgröße, Baujahresgruppen und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 108 beschrieben. Die Kaufpreise sind auf die Wohnfläche bezogen (Vergleichsfaktoren in €/m<sup>2</sup>). Die Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt; Balkon-, Terrassenflächen werden i.d.R. zu einem Viertel angerechnet. Unterscheidungen bezüglich des Sanierungszustandes der Wohnungen / des Gebäudes und weiterer wertrelevanter Merkmale waren nicht möglich. Die Daten können in den wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben.

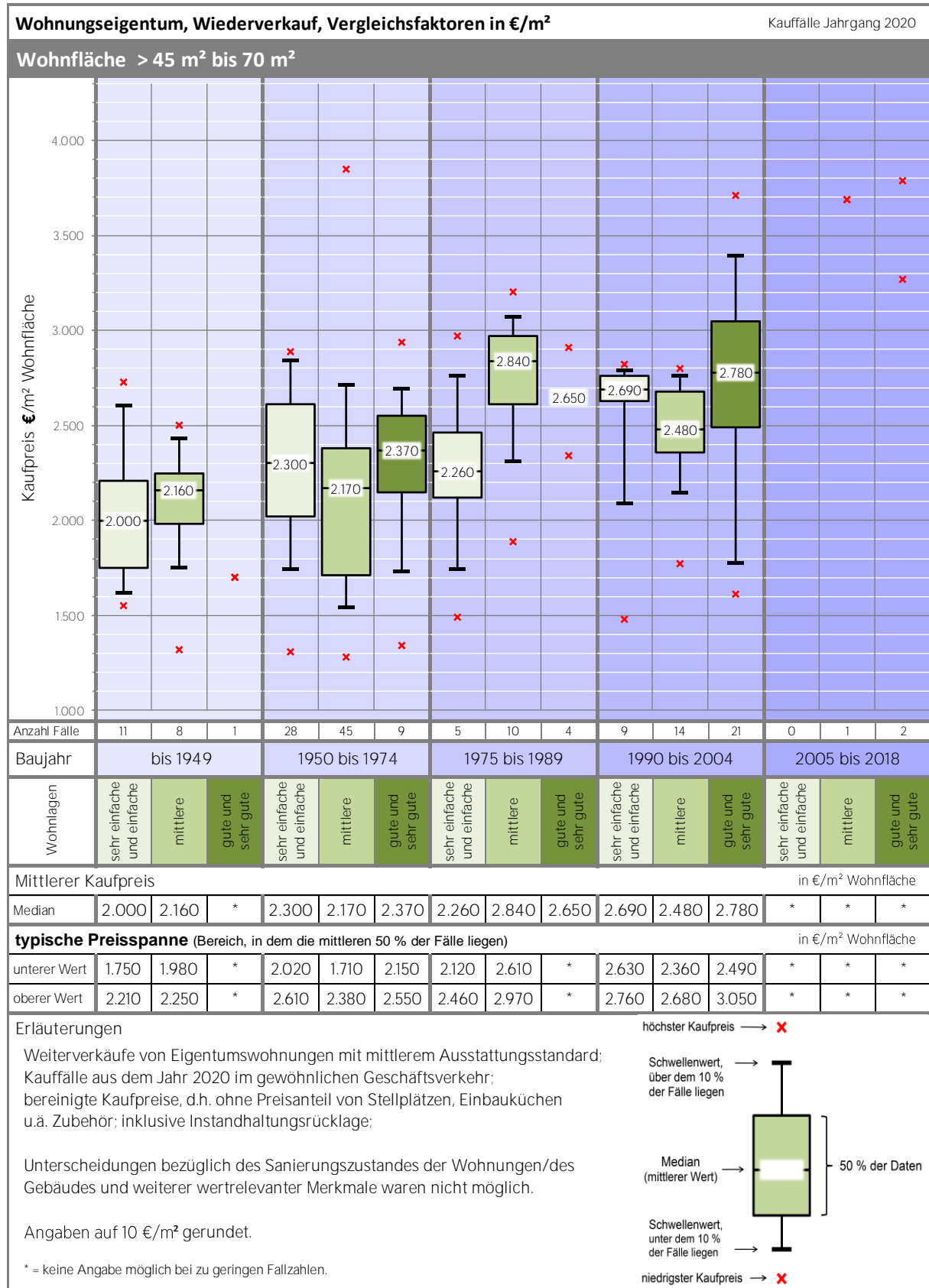
Den Auswertungen liegen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr 2020 zugrunde. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Erbbaurecht), die nicht als Vergleichspreise geeignet sind, gehen nicht in die Auswertungen ein. Die Kaufpreise sind gegebenenfalls bereinigt um Preisanteile von Stellplätzen sowie Einbauküchen und ähnlichem Zubehör. Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.



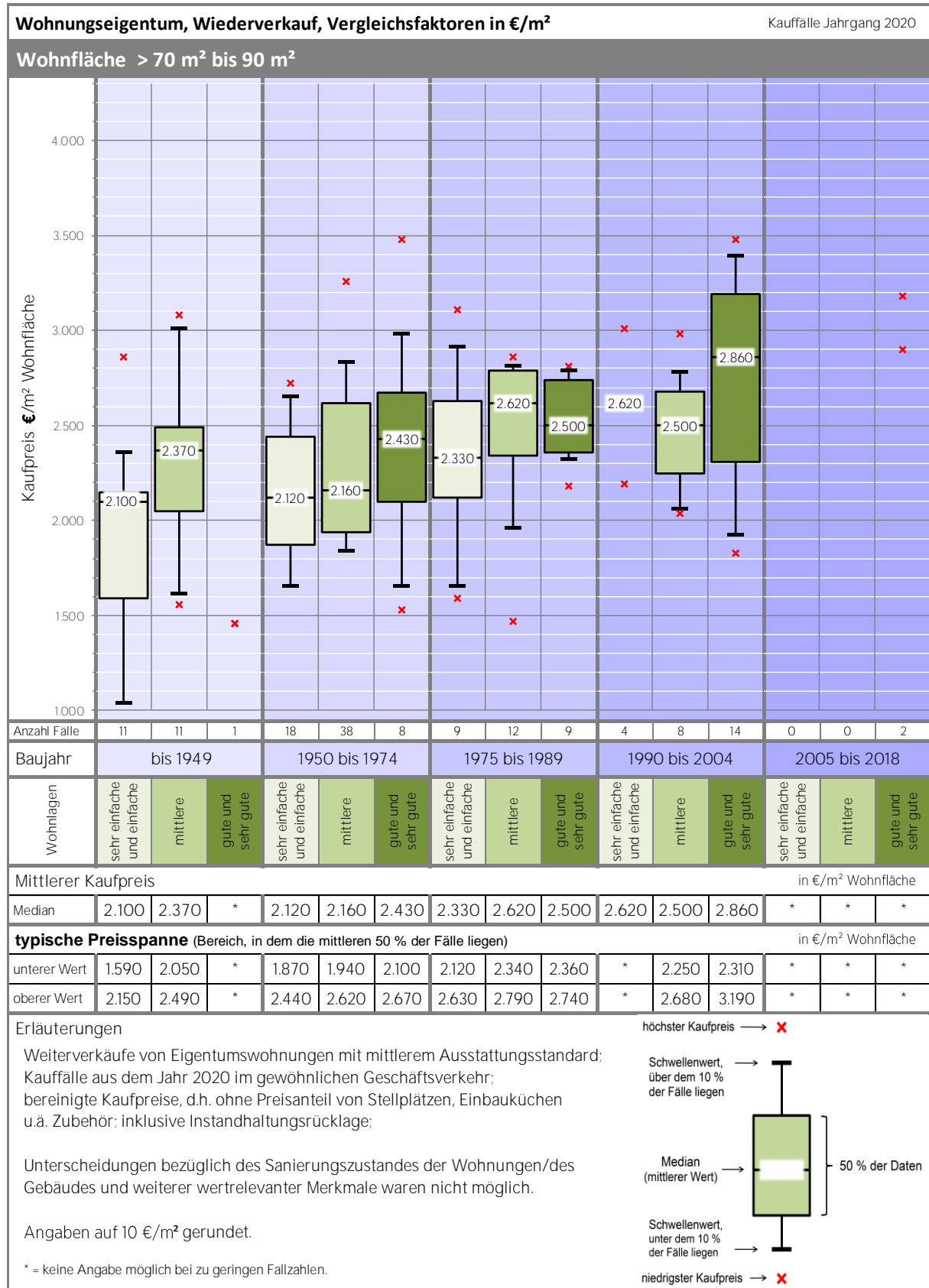
### 5.3.4.2 Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup>



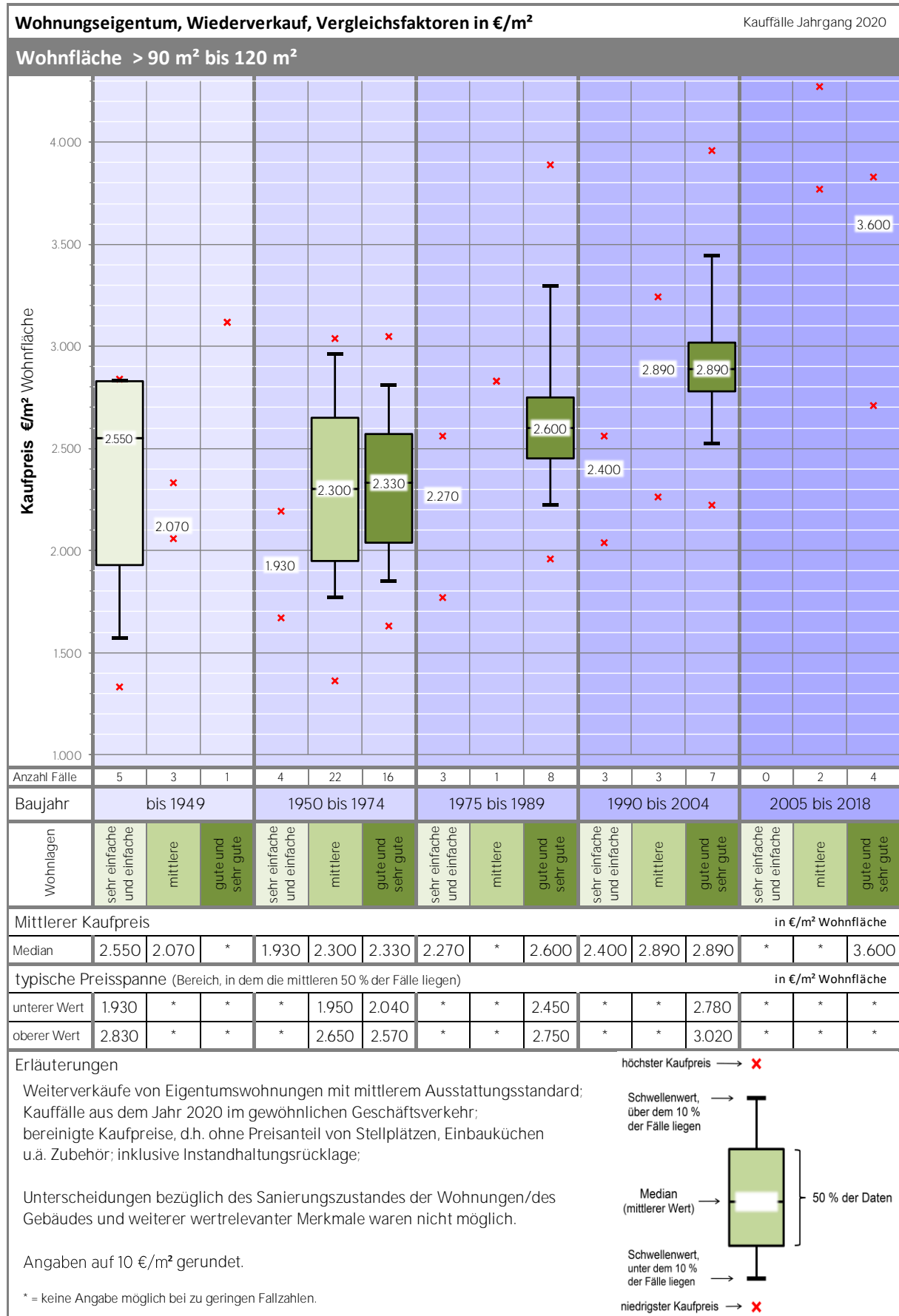
### 5.3.4.3 Wohnungen 45 bis 70 m<sup>2</sup>



### 5.3.4.4 Wohnungen 70 bis 90 m<sup>2</sup>

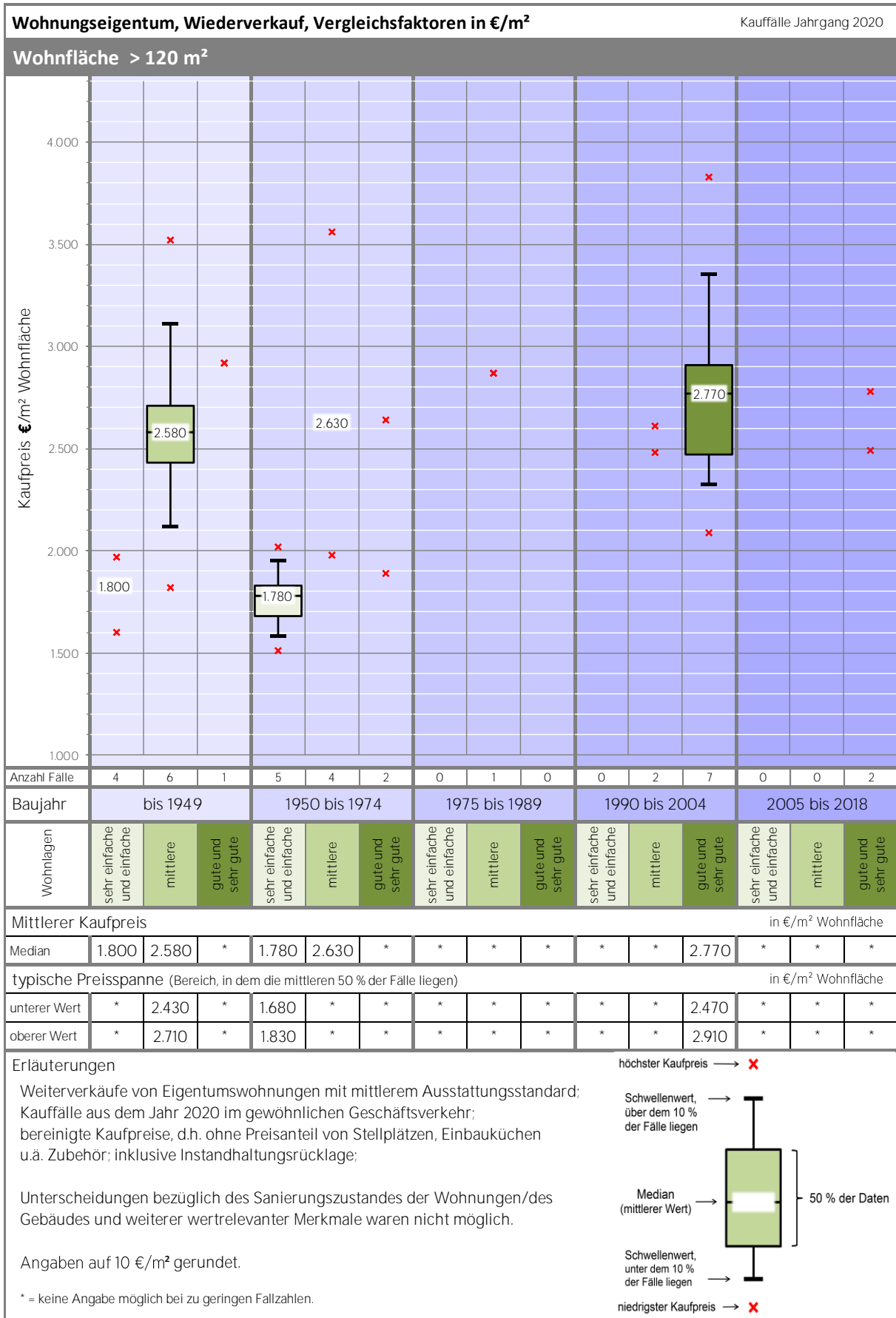


### 5.3.4.5 Wohnungen 90 bis 120 m<sup>2</sup>



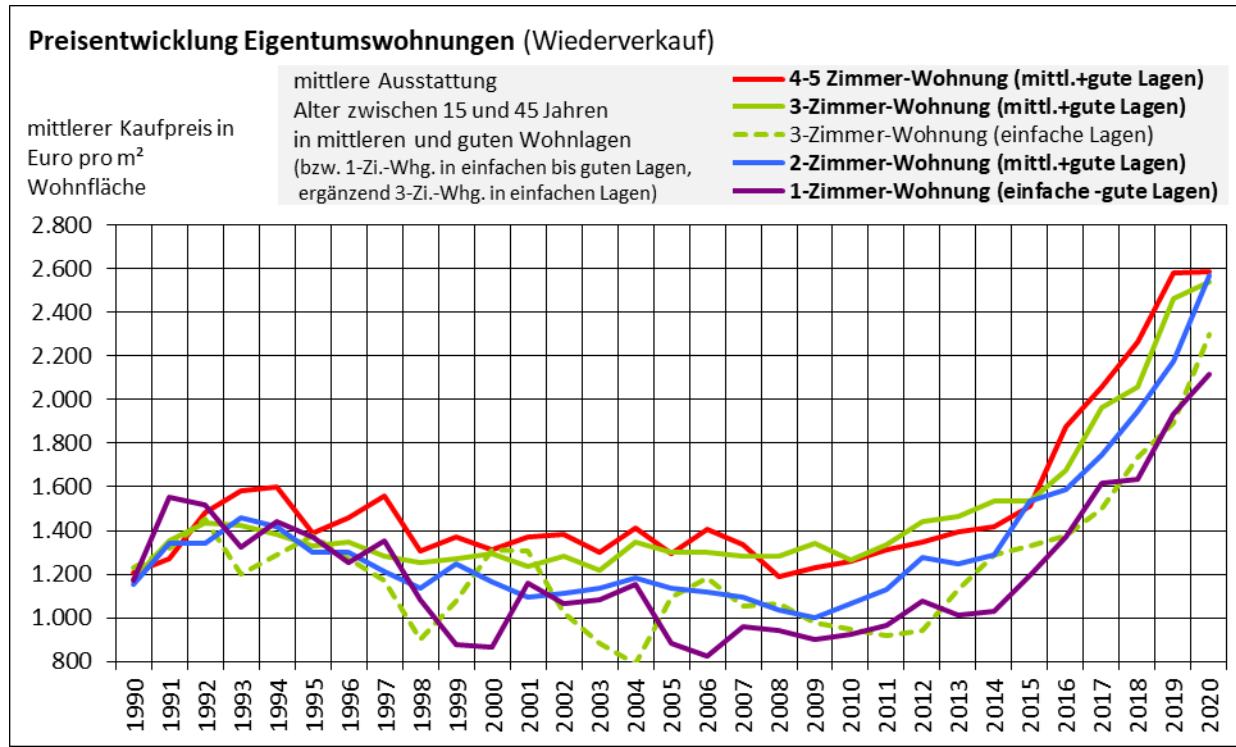


### 5.3.4.6 Wohnungen über 120 m<sup>2</sup>



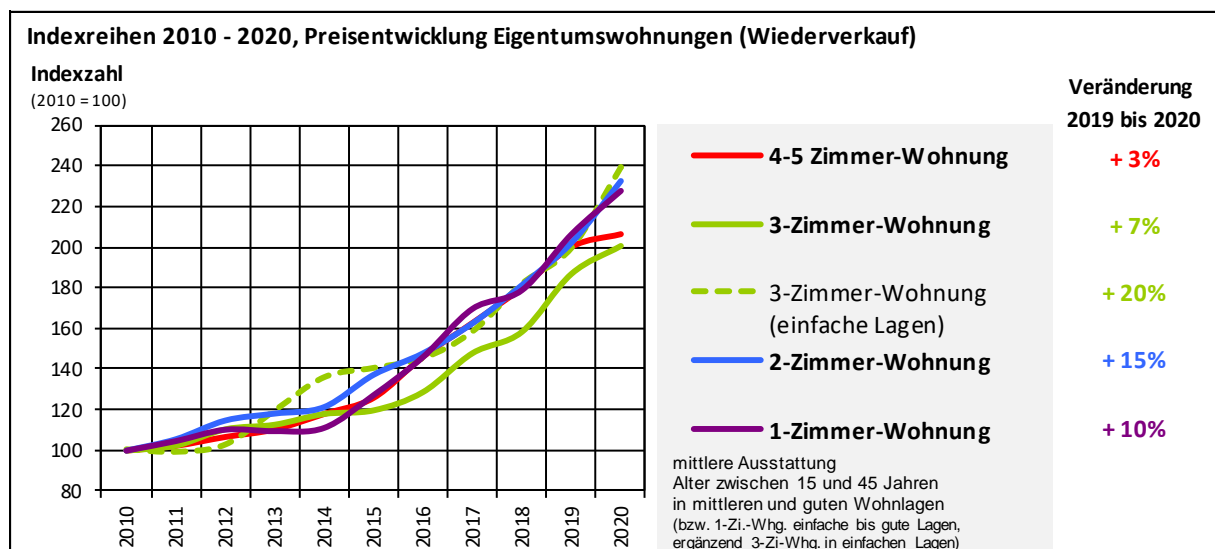
### 5.3.4.7 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung und das Preisniveau von 1-Zi-, 2-Zi-, 3-Zi- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist anhand der Jahresmittelwerte der Kaufpreise als Zeitreihe der Jahre 1990 bis 2020 dargestellt (Baualter zwischen 15 und 45 Jahren, mittlere Ausstattung, in mittleren bis guten Wohnlagen bzw. bei 1-Zi.-Whg. in einfachen bis guten Wohnlagen und ergänzend 3-Zi.-Whg. in einfachen Lagen):



Die Preisentwicklungen als Indexreihen sind in Kapitel 6.2 (ab Seite 84) im Einzelnen dargestellt. Dort sind auch die Merkmale angegeben, die den Auswertungen zugrunde liegen.

Die Preisentwicklung im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr und eine Zusammenfassung der Indexreihen 2010 bis 2020 (Veränderung zum Basisjahr 2010 = 100) zeigt folgendes Diagramm:



### 5.3.5 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2020 lagen insgesamt 38 Kauffälle vor (2019: 51 Einheiten). Die in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen können zum Kaufzeitpunkt unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstände aufweisen, die im Einzelnen nicht genau bekannt sind. Die festgestellte Preisspanne kann somit Wohnungen mit Instandhaltungsstau bis hin zu kernsanierten Objekten umfassen.

34 Kauffälle aus dem Jahr 2020 konnten zur Auswertung herangezogen werden. Zum Preisvergleich nicht geeignete Fälle wie z.B. Wohnungen im Rohbauzustand, ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) sind in der folgenden Auswertung nicht enthalten.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2020 betrug 2.880 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 2.550 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße war mit rd. 81 m<sup>2</sup> etwas größer als im Vorjahr (73 m<sup>2</sup>).

#### 5.3.5.1 Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> von Umwandlungen

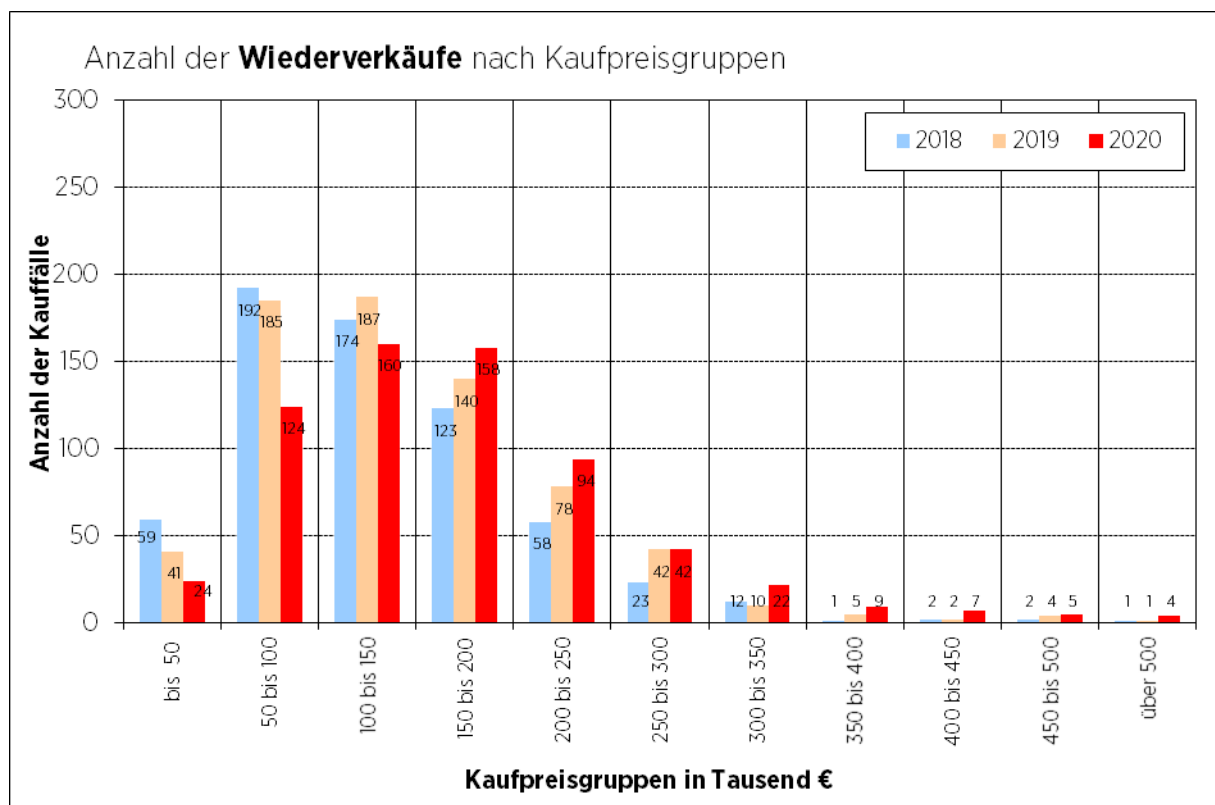
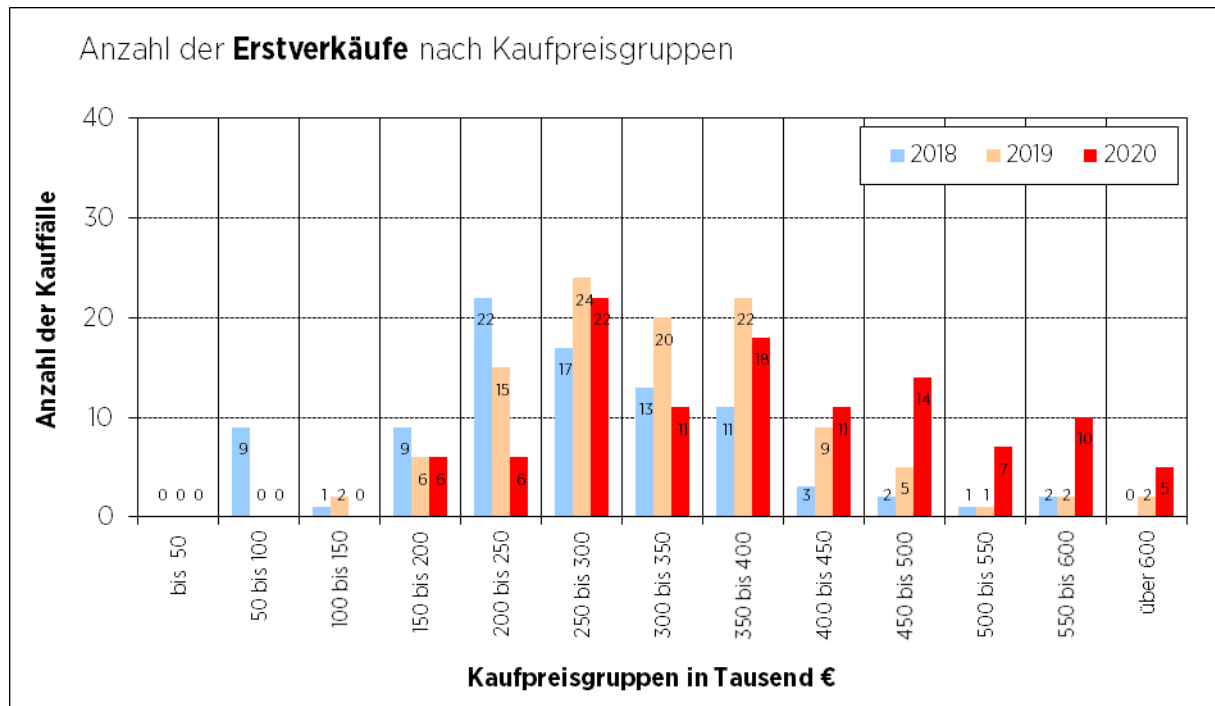
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die Preisspanne sind die Kauffälle aus dem Jahr 2019 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

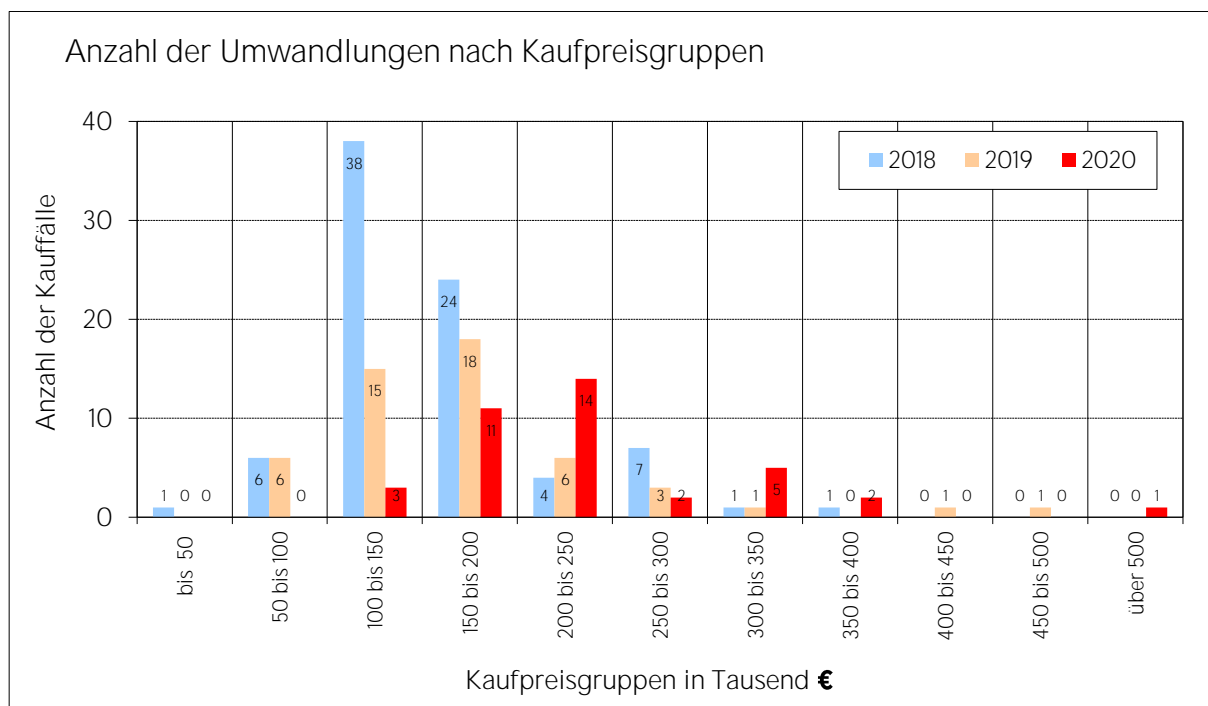
<b>mittlerer Kaufpreis in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.880</b>
<b>Preisspanne in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.728 - 3.957</b>
mittlere Wohnungsgröße	81 m <sup>2</sup>
Anzahl Kauffälle	34

### 5.3.6 Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen

Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Zahl der Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises verteilt, wobei die Kaufpreisgruppen jeweils um 50.000 € gestaffelt sind. Die Verteilung ist für die letzten drei Jahre 2018 bis 2020 dargestellt und zeigt somit die Verschiebungen der häufig bezahlten Preise auf.

Die Darstellung erfolgt für Erstverkäufe, Wiederverkäufe und Umwandlungen.





### 5.3.7 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Eigentumswohnungen

Wohnort (PLZ) der Erwerber von Eigentumswohnungen	2018		2019		2020	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Eigentumswohnungen in Pforzheim stammen aus ...						
Stadtkreis Pforzheim	475	58%	489	57%	411	52%
Enzkreis	139	17%	134	16%	144	18%
Landkreis Calw	11	1%	18	2%	18	2%
Landkreis Böblingen	2	0%	21	2%	29	4%
Landkreis Karlsruhe	27	3%	26	3%	29	4%
Stadtkreis Karlsruhe	19	2%	22	3%	50	6%
Landkreis Ludwigsburg	19	2%	26	3%	16	2%
Stadtkreis Stuttgart	17	2%	33	4%	19	2%
übrige Kreise Baden-Württemberg	78	10%	43	5%	49	6%
andere Bundesländer	27	3%	34	4%	25	3%
Ausland	5	1%	8	1%	7	1%
<b>Summe</b>	<b>819</b>	<b>100%</b>	<b>854</b>	<b>100%</b>	<b>797</b>	<b>100%</b>

### 5.3.8 Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden, da nur wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind. Die für eine Auswertung geeigneten Kauffälle von Wiederverkäufen oder Umwandlungen der Jahre 2017 bis 2020 wurden zusammengefasst, soweit Daten vorlagen.

Bei Ladengeschäften wird nach Lage in der Innenstadt bzw. in den übrigen Stadtteilen unterschieden.

Teileigentum: gewerbliche Nutzungen												
Nutzung	Vertrags-jahre	Anzahl Kauffälle		Baujahr			Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> NF		
				von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
		Stadtteile										
Büro, Praxis	2017-2020	34		1903	2012	1954	45	639	160	571	1.866	1.192
Laden	2017-2020	Innenstadt u. Sedanviertel	5	1956	2012	1982	49	974	266	616	2.362	1.286
		übrige Stadtteile	20	1913	1994	1962	20	1.642	280	527	1.523	963
Gaststätte	2017-2020	5		1913	1988	1968	120	413	197	409	2.051	1.193
Lagerfläche	2017-2020	6		1929	1995	1960	33	259	117	122	954	430
sonstige gewerbliche Nutzungen	2017-2020	21		1790	1999	1954	11	2.157	417	106	5.455	1.081
Hobbyraum	2017-2020	4		1963	1993	1983	36	47	42	361	581	454

## 5.4 Garagen und Stellplätze

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Stellplatz werden aus Kauffällen in Wohn- und Mischgebieten abgeleitet bzw. sachverständig festgestellt. Sie dienen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insbesondere bei der Auswertung von Eigentumswohnungen als Grundlage, um den Kaufpreis der Wohnung um mitverkaufte Garagen/Stellplätze zu bereinigen.

Die Spannen der tatsächlich bezahlten Kaufpreise von PKW-Stellplätzen der letzten fünf Jahre und die Anzahl der Kauffälle pro Jahr sind jeweils angegeben.

<b>Garagen und Stellplätze:</b>		<b>durchschnittliche Kaufpreise</b>	
		Jahrgang	Kaufpreise von - bis (Anzahl)
		<b>Wiederverkauf (gebraucht)</b>	<b>Erstverkauf (Neubau)</b>
<b>Garagenstellplatz (Einzel- und Reihengarage)</b>		<b>ca. 14.000 €</b>	<b>ca. 25.000 €</b>
	2020	8.000 € - 20.750 € (10)	22.000 € (1)
	2019	10.000 € - 18.000 € (12)	24.900 € - 29.900 € (6)
	2018	7.100 € - 16.000 € (11)	(0)
	2017	8.500 € - 15.800 € (8)	24.000 € - 25.000 € (5)
	2016	2.000 € - 15.000 € (13)	20.000 € (1)
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>		<b>ca. 14.000 €</b>	<b>ca. 25.000 €</b>
	2020	7.000 € - 25.000 € (22)	15.000 € - 34.900 € (88)
	2019	10.000 € - 16.000 € (11)	15.000 € - 31.900 € (72)
	2018	5.900 € - 17.500 € (19)	10.000 € - 31.400 € (52)
	2017	4.500 € - 20.000 € (10)	10.000 € - 31.400 € (74)
	2016	5.000 € - 14.500 € (17)	14.500 € - 25.000 € (11)
<b>Mehrfachparker-Stellplatz</b>		<b>ca. 7.000 €</b>	keine Angabe möglich
	2020	3.250 € - 10.000 € (4)	(0)
	2019	3.000 € - 5.500 € (4)	(0)
	2018	4.700 € (1)	(0)
	2017	6.800 € - 12.000 € (6)	(0)
	2016	5.000 € - 10.000 € (4)	(0)
<b>Stellplatz im Freien</b>		<b>ca. 8.500 €</b>	<b>ca. 11.000 €</b>
	2020	5.000 € - 15.000 € (2)	5.000 € (2)
	2019	8.500 € - 15.000 € (3)	15.000 € (1)
	2018	5.000 € - 9.500 € (15)	10.000 € (1)
	2017	5.000 € - 8.000 € (4)	10.000 € - 10.000 € (3)
	2016	5.000 € - 6.500 € (2)	9.500 € - 10.000 € (2)

## 6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### 6.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV).

Die Bodenpreisindexreihen für Bauland werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Stichtag 01.01.1991 ( $\cong$  31.12.1990). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2021 ( $\cong$  31.12.2020). Die nächste Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2022 erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2022.

#### 6.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland sind gegliedert nach der Art der Bebauung (individuelle Bebauung, d.h. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, bzw. mehrgeschossige Bebauung/Geschosswohnungsbau), der Lage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 108) und nach Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) bzw. den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm).

#### **Wohnbauland für individuelle Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim), in einfachen Lagen:**

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)



**Wohnbauland für individuelle Bebauung  
im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim),  
in mittleren und guten Lagen:**

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

**Wohnbauland für individuelle Bebauung  
in den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm):  
in mittleren und guten Lagen:**

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

## 6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

Für das Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#)  
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.1.3 Bodenpreisindexreihe Geschäftslage Innenstadt

Geschäftslagen Kerngebiet Innenstadt:

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.1.4 Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke

Stadtkreis Pforzheim:

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Die Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker, Grünland) wird abgeleitet aus dem Verhältnis der Jahresmittelwerte der Bodenpreise (vgl. Seite 40) bezogen auf den Jahresmittelwert des Jahrgangs 2001. Um die Schwankungen der Jahresmittelwerte (gestrichelte Linie im Diagramm) auszugleichen, wird die Zeitreihe geglättet.

## 6.2 Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen

### 6.2.1 Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **1-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 20 und 50 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 108)

## 6.2.2 Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **2-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 108)

### 6.2.3 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (mittlere und gute Wohnlagen)

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 108)

## 6.2.4 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (einfache Wohnlagen)

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 60 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher und sehr einfacher Wohnlage (Beschreibung Wohnlagen siehe S. 108)

## 6.2.5 Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **4- bis 5-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 80 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 108)



## 6.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 14 ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie jährlich ermittelt.

Mit den Ertragsfaktoren (§ 13 ImmoWertV), das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete), erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie: Vergleichswert = Jahresrohertrag × Ertragsfaktor.

Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag.

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren werden ab S. 101 beschrieben.

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum 01.01.2020 sind für die verschiedenen Objektarten auf der folgenden Seite zusammengestellt.

In den nachfolgenden Tabellen werden zu jeder einzelnen Objektart die Spannen der Auswertungsergebnisse zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren angegeben. Sie geben die Schwankungsbreiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Pforzheimer Immobilienmarkt wieder.

Die daraus abgeleiteten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden auf 0,25 %-Punkte gerundet. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

### 6.3.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2021

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> 01.01.2021	<b>Rohertrags- faktor</b> 01.01.2021
<b>Wohnungseigentum</b> Ø alle nach WEG                  Wohnungen		
1-Zimmer-Wohnungen		
2-Zimmer-Wohnungen		
3-Zimmer-Wohnungen		
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen		
Ein- und Zweifamilienhäuser		
Dreifamilienhäuser		
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%		
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen 10% und 80%		
gewerblich genutzte Gebäude (Produktion, Werkstatt, Lager, Büro u.ä.), gewerblicher Mietertragsanteil über 80%		
Geschäftsgebäude in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Auf den folgenden Seiten sind zu jeder Objektart detaillierte Auswertungsergebnisse der Jahrgänge 2019 und 2020 und die Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle dargestellt.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum (Büro/Praxis, Laden, Gaststätte) siehe Seite 98.

## 6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten

### 6.3.2.1 Eigentumswohnungen

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Rohertrags- faktor
<b>Wohnungseigentum</b> nach WEG	01.01.2021	01.01.2021
Ø alle Wohnungen		
<b>1-Zimmer-Wohnungen</b>		
<b>2-Zimmer-Wohnungen</b>		
<b>3-Zimmer-Wohnungen</b>		
<b>4- bis 6-Zimmer-Wohnungen</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2020				von	bis
<b>1-Zimmer-Wohnungen</b>					
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>	49				
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

<b>2-Zimmer-Wohnungen</b>					
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>	103				
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

<b>3-Zimmer-Wohnungen</b>					
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>	170				
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

<b>4- bis 6-Zimmer-Wohnungen</b>					
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>	63				
<b>Ertragsfaktor</b> (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> 01.01.2021	<b>Ertragsfaktor</b> 01.01.2021
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2020	104				
Jahrgang 2019	110				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2020	104				
Jahrgang 2019	110				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
			von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohnfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltniete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Bewirtschaftungskosten (in % vom Rohertrag)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.3 Dreifamilienhäuser

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> 01.01.2021	<b>Ertragsfaktor</b> 01.01.2021
<b>Dreifamilienhäuser</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2020	7				
Jahrgang 2019	11				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2020	7				
Jahrgang 2019	11				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltemiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Bewirtschaftungskosten (in % vom Rohertrag)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					

Hinweis:  
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> 01.01.2021	<b>Ertragsfaktor</b> 01.01.2021
<b>Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2020	17				
Jahrgang 2019	26				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2020	17				
Jahrgang 2019	26				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.5 Gemischt genutzte Gebäude

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> 01.01.2021	<b>Ertragsfaktor</b> 01.01.2021
<b>gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen ca. 10% und 80%</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2020	14				
Jahrgang 2019	16				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2020	14				
Jahrgang 2019	16				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
			von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (Nettokaltniete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Gebädefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
gewerblicher Ertragsanteil					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

### 6.3.2.6 Gewerblich genutzte Gebäude

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	01.01.2021	01.01.2021
<b>gewerblich genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil über ca. 80%</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
Jahrgang 2019 und 2020	9				
Jahrgang 2020	5				
Jahrgang 2019	4				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
Jahrgang 2019 und 2020	9				
Jahrgang 2020	5				
Jahrgang 2019	4				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
			von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					

**Hinweis:**

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

Jahrgang 2019					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					
gewerblicher Ertragsanteil					
Jahrgang 2020					
Jahrgang 2019					

Erläuterungen
Kauffälle 2020: Gebäudeart = Fabrikgebäude, Industriebauten, Lager mit Büro, Werkstattgebäude
Kauffälle 2019: Gebäudeart = Fabrikgebäude



### 6.3.2.7 Geschäftsgebäude

Objektart	<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
	01.01.2021	01.01.2021
<b>Geschäftsgebäude, in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%</b>		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Jahrgang 2018 bis 2020</b>	<b>11</b>				
Jahrgang 2019 + 2020	3				
Jahrgang 2018	8				
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)</b>					
<b>Jahrgang 2018 bis 2020</b>	<b>11</b>				
Jahrgang 2019 + 2020	3				
Jahrgang 2018	8				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
			von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
Mietfläche in m <sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Mietfläche in €/m <sup>2</sup> (durchschnittl. Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

gewerblicher Ertragsanteil					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					

## 6.3.2.8 Teileigentum

Die Auswertungen für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten beziehen sich auf die Jahrgänge 2017 bis 2020, da für eine jährliche Darstellung zu wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind (vgl. Preisübersicht zu Teileigentum Seite 78).

Vertragsjahre	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
2017 - 2020				von	bis
<b>Büro, Praxis</b>	27				
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)</b>					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
<b>Laden</b>	23				
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)</b>					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
<b>Gaststätte</b>	4				
<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>					
<b>Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)</b>					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>					
Gebäundefaktor in €/m <sup>2</sup> (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

**Hinweis:**

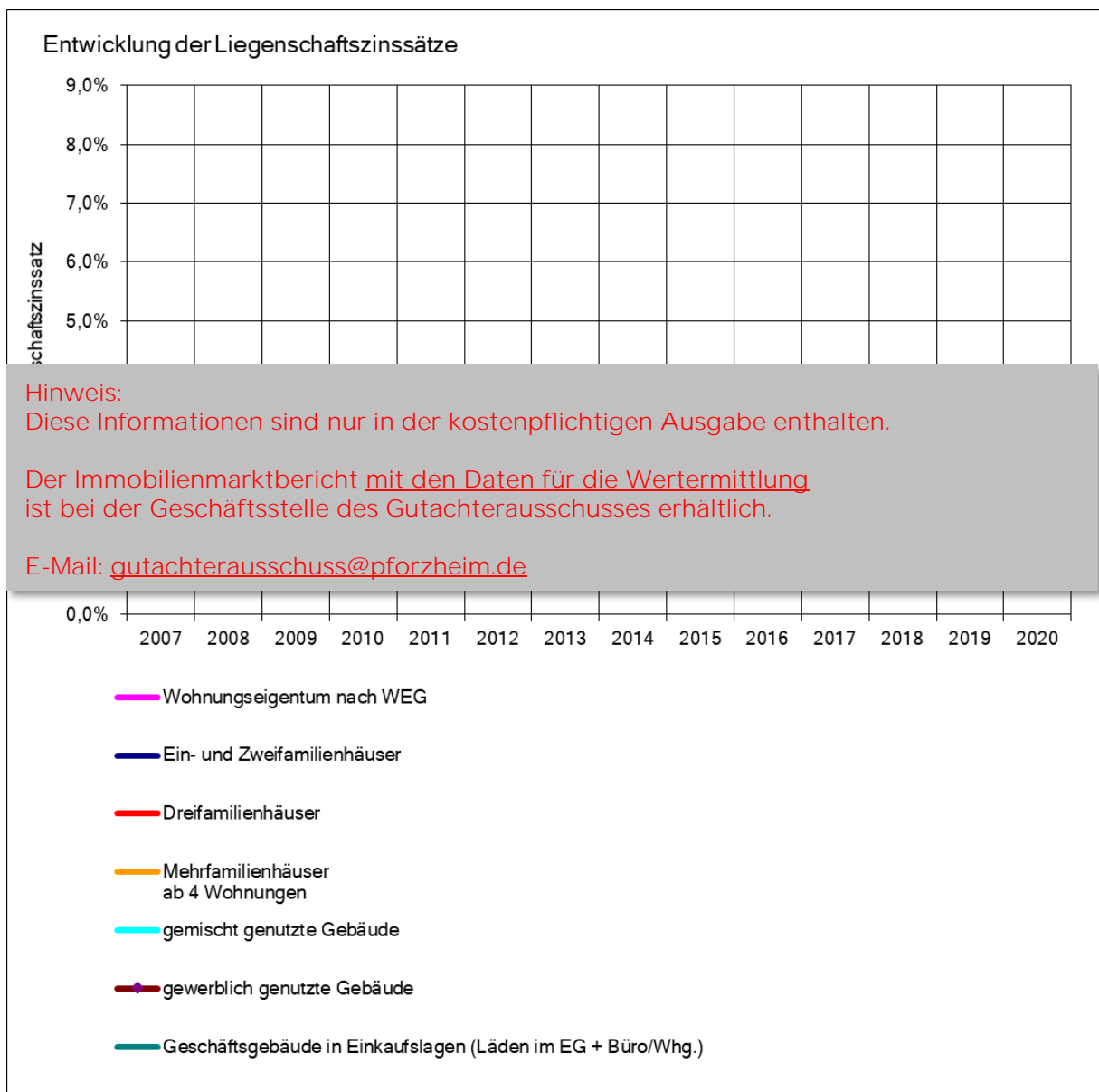
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht [mit den Daten für die Wertermittlung](#) ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

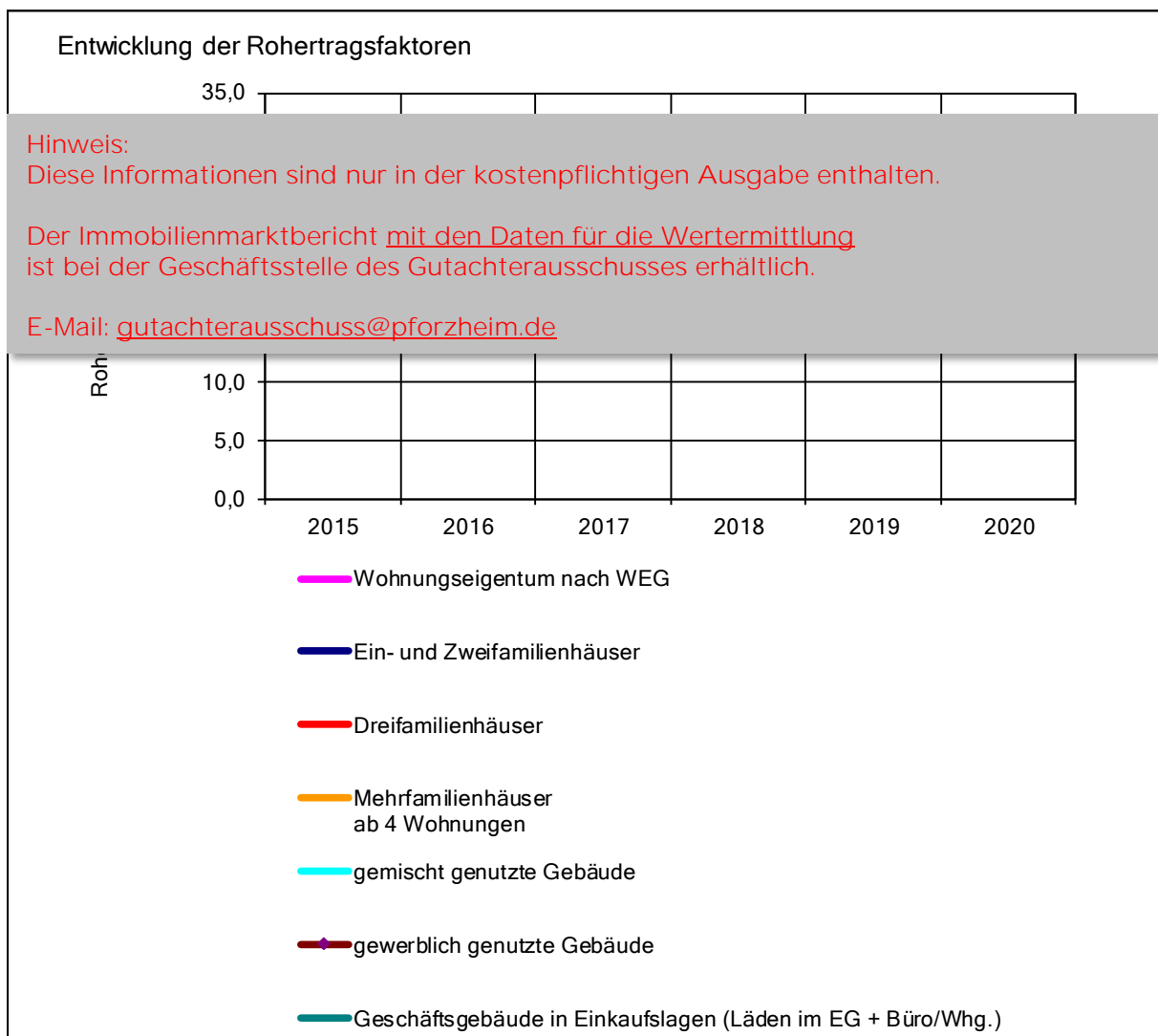
### 6.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)													
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum nach WEG														
1-Zimmer-Wohnungen														
2-Zimmer-Wohnungen														
3-Zimmer-Wohnungen														
4-Zimmer-Wohnungen														
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen														
4- bis 6-Zimmer-Whg.en														
Ein- und Zweifamilienhäuser														
Dreifamilienhäuser														
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen														
gemischt genutzte Gebäude														
gewerblich genutzte Gebäude														
Geschäftsgebäude (Läden + Büro/Whg.)														



### 6.3.4 Entwicklung der Rohertragsfaktoren

Entwicklung der Rohertragsfaktoren	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum nach WEG						
1-Zimmer-Wohnungen						
2-Zimmer-Wohnungen						
3-Zimmer-Wohnungen						
4-Zimmer-Wohnungen						
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen						
4- bis 6-Zimmer-Whg.en						
Ein- und Zweifamilienhäuser						
Dreifamilienhäuser						
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen						
gemischt genutzte Gebäude						
gewerblich genutzte Gebäude						
Geschäftsgebäude (Läden + Büro/Whg.)						



### 6.3.5 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

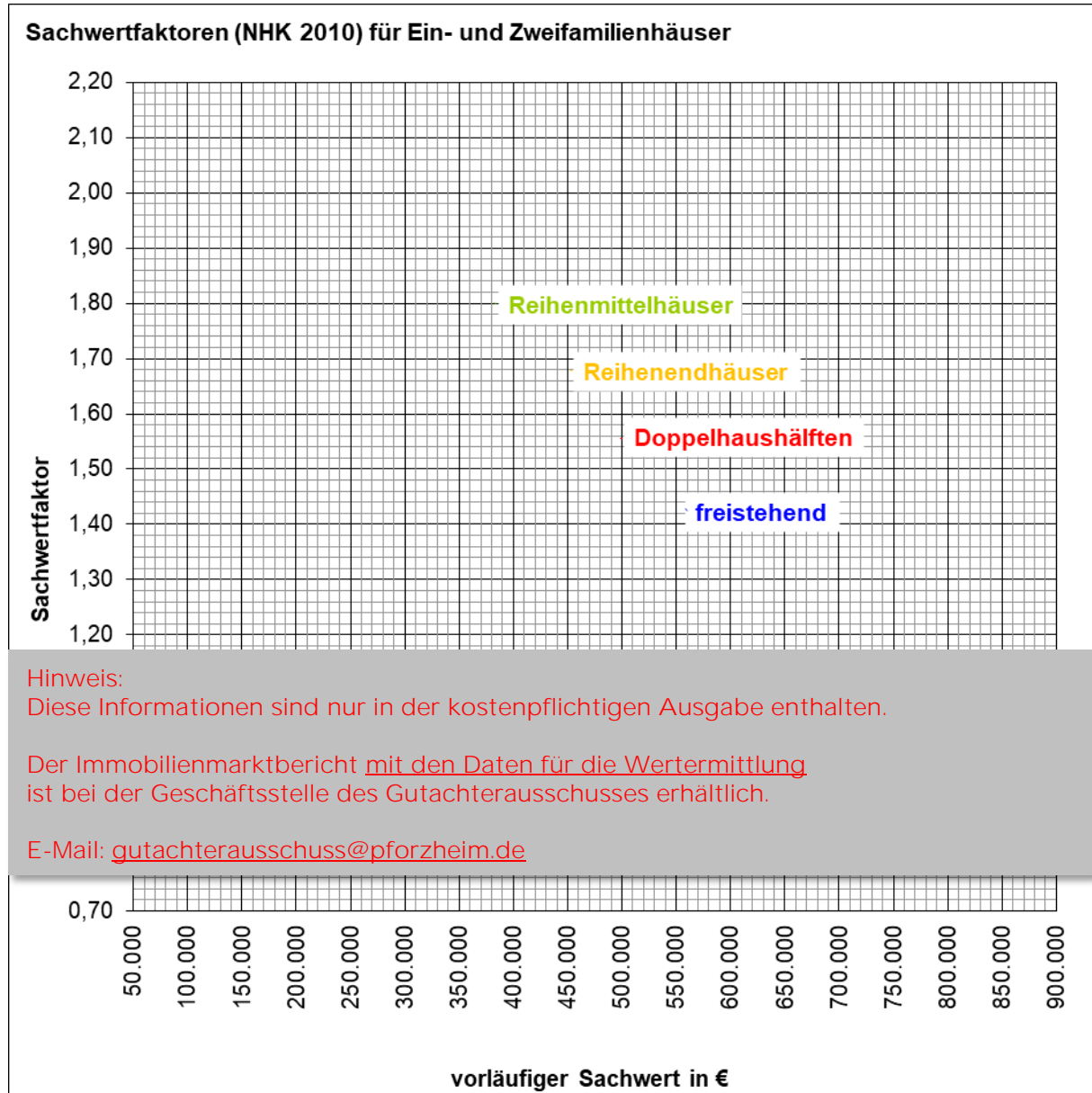
Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und den entsprechenden, ggf. um die Werteinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt, z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar (Einbauküchen und ähnliches Zubehör), Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt. Eigentumswohnungen werden ohne Stellplatz ausgewertet, d.h. Preisanteile von Stellplätzen werden am Kaufpreis abgezogen (vgl. Garagen- und Stellplatzpreise Seite 78). Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.
Ermittlung der Mietflächen (Wohn- bzw. Nutzflächen)	Wohnflächen: Wohnflächenverordnung (Balkon/Terrasse i.d.R. zu ¼); Nutzflächen: nach gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 bzw. MF/V 2012 (Verkaufsfläche im Einzelhandel).
Nutzung	Gebrauchtimmobilien (keine Neubauten). Nachhaltig vermietete bzw. vermietbare Objekte, bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch Selbstnutzung.
Rohertrag	Marktüblich erzielbarer Ertrag (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten, soweit bekannt; Wohnungsmieten nach Mietspiegel Pforzheim Stand Okt. 2018, für die Auswertungen 2020 wurde eine allgemeine Mietpreisentwicklung für Wohnnutzung von 10 % angenommen; Gewerbemieten nach Mietpreisübersicht „Mietspiegel Gewerbeimmobilien 2017“ der Sparkasse Pforzheim Calw bzw. Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung, weitgehend stagnierende Mietpreise bei gewerblichen Nutzungen).
Bewirtschaftungskosten	Nach Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer nach Anlage 3 und 4 der Sachwert-Richtlinie. Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.
bauliche Außenanlagen	Kein gesonderter Wertansatz, bauliche Außenanlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.
Bodenwert	Der Bodenwert wird auf der Grundlage des zutreffenden Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z.B. aufgrund der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z.B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks. Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig nutzbare Teilflächen im Sinne von § 17 Abs. 2 Immo-WertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.

## 6.4 Sachwertfaktoren (NHK 2010) nach Sachwert-Richtlinie

Der Gutachterausschuss Pforzheim veröffentlicht Sachwertfaktoren für die Anwendung der Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): Die Sachwertfaktoren wurden für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (Kapitel 6.4.1) und für Mehrfamilienhäuser (Kapitel 6.4.2) aus Kauffällen des Jahrgangs 2020 abgeleitet. Beschreibung der Modellparameter ab Seite 105.

### 6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Sachwertfaktoren sind nachfolgend tabelliert. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)			
	freistehend	DHH	REH	RMH
140.000				X
150.000		X	X	X
160.000		X	X	X
170.000		X	X	X
180.000		X	X	X
190.000		X	X	X
200.000	X	X	X	X
210.000	X	X	X	X
220.000	X	X	X	X
230.000	X	X	X	X
240.000	X	X	X	X

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: [gutachterausschuss@pforzheim.de](mailto:gutachterausschuss@pforzheim.de)

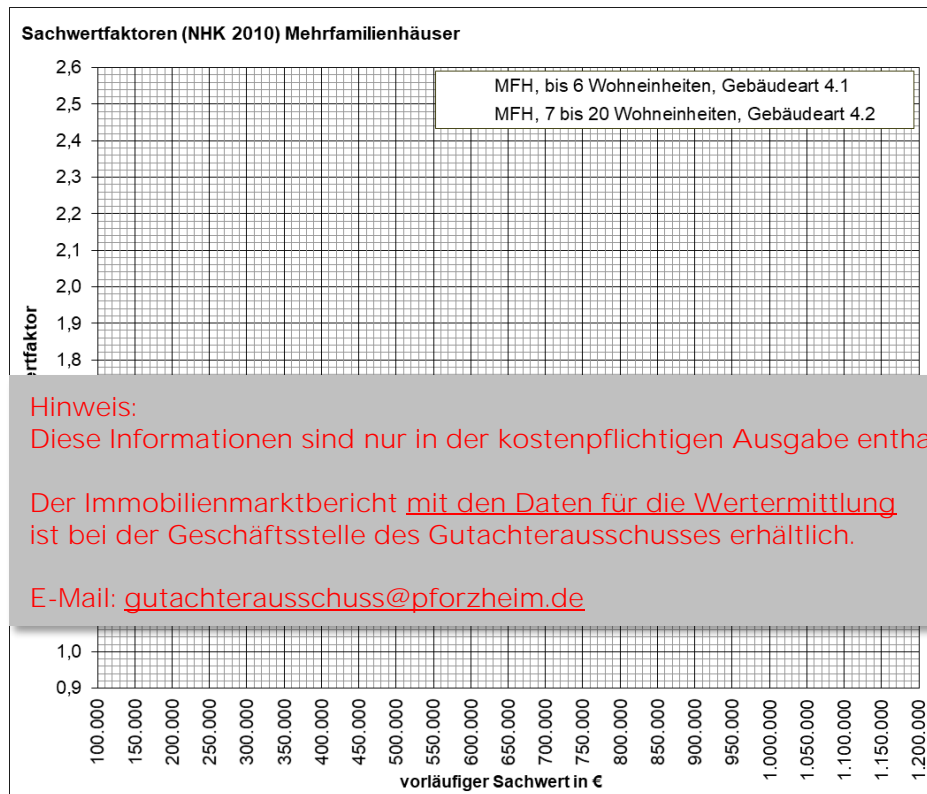
320.000	X	X	X	X
330.000	X	X	X	X
340.000	X	X	X	X
350.000	X	X	X	X
360.000	X	X	X	
370.000	X	X		
380.000	X	X		
390.000	X	X		
400.000	X	X		
450.000	X			
500.000	X			
550.000	X			
600.000	X			
650.000	X			
700.000	X			
750.000	X			
800.000	X			
850.000	X			

Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Einzelwerten der ausgewerteten Kauffälle im Diagramm und aus der folgenden Tabelle. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

Vertragsjahr: Jahrgang 2020		Ein- und Zweifamilienhäuser			
		freistehend	Doppelhäuser	Reihen- endhäuser	Reihen- mittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	<b>498.000</b>	<b>256.000</b>	<b>250.000</b>	<b>221.000</b>
	Min-Max	209.000 - 886.000	140.000 - 416.000	148.000 - 356.000	138.000 - 351.000
Bodenrichtwert in Euro/m <sup>2</sup>	Mittel	<b>350</b>	<b>330</b>	<b>360</b>	<b>380</b>
	Min-Max	200 - 500	200 - 460	250 - 440	260 - 500
bereinigtes Baujahr	Mittel	<b>1987</b>	<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1989</b>
	Min-Max	1965 - 2017	1969 - 2003	1970 - 2017	1970 - 2018
<b>Anzahl Kauffälle</b>		<b>46</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

## 6.4.2 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig über das Ertragswertverfahren ermittelt. Das Sachwertverfahren kann ggf. unterstützend als Kontrolle angewendet werden.



Das Diagramm zeigt die Einzelwerte der Sachwertfaktoren für Gebäudeart 4.1 (bis 6 Wohneinheiten) und Gebäudeart 4.2 (7 bis 20 Wohneinheiten), die aus Kauffällen aus dem Jahr 2020 ermittelt wurden.

Im Streudiagramm ist kein Zusammenhang zwischen Sachwertfaktor und vorläufigem Sachwert zu erkennen. Die Daten können lediglich einen Überblick über die derzeit am Markt anzutreffende Bandbreite der Sachwertfaktoren geben.

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser sind im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Einzelwerten der ausgewerteten Kauffälle im Diagramm und aus der folgenden Tabelle. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

Vertragsjahr: Jahrgang 2020		Mehrfamilienhäuser bis 6 WE (Geb.art 4.1)	Mehrfamilienhäuser 7 bis 20 WE (Geb.art 4.2)
<b>vorläufiger Sachwert</b> in Euro	Mittel	<b>317.000</b>	<b>619.000</b>
	Spanne	182.000 - 578.000	375.000 - 1.114.000
<b>Bodenrichtwert</b> in Euro/m <sup>2</sup>	Mittel	<b>350</b>	<b>380</b>
	Spanne	260 - 400	310 - 400
<b>bereinigtes Baujahr</b>	Mittel	<b>1976</b>	<b>1975</b>
	Spanne	1965 - 1986	1969 - 1994
<b>Mietfläche</b>	Mittel	<b>282</b>	<b>777</b>
	Spanne	180 - 398	444 - 1.235
<b>Anzahl Kauffälle</b>		<b>10</b>	<b>8</b>



### 6.4.3 Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden berechneten vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{berechneter Sachwert}}$$

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach der Sachwertrichtlinie<sup>1</sup> (SW-RL) vom 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW<sup>2</sup> (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015 (Anlagen 5 und 7 unverändert zum Stand 16.07.2013).

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
<p>Bereinigter Kaufpreis, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</p>	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV, SW-RL Nr. 6</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt, z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt.</p> <p>Es werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.</p> <p>Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.</p> <p>Typische Nebengebäude wie z.B. Garagen, Gartenhäuser werden bei der Kaufpreisbereinigung nicht in Abzug gebracht, sie sind also im bereinigten Kaufpreis enthalten; dementsprechend sind sie bei der Verkehrswertermittlung beim vorläufigen Sachwert vor der Marktanpassung anzusetzen.</p> <p>Wertanteile von untypischen Nebengebäuden oder Hintergebäuden werden bei der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als BoG nach der Marktanpassung zu erfassen.</p> <p>Insbesondere bei der Berücksichtigung von Baumängeln/-schäden als BoG ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>
<p>Normalherstellungskosten</p>	<p>Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach SW-RL Nr. 4.1.1 und Anlage 1 der SW-RL, gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV</p>
<p>Baunebenkosten</p>	<p>Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.</p>

<sup>1</sup> Sachwertrichtlinie im Internet:

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wertermittlung/wertermittlung-node.html>  
<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>

<sup>2</sup> herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Sachwertmodells NRW mit Anlagen 5 und 7 im Internet:

[https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell\\_AGVGA\\_NW\\_2015-06-16.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2015-06-16.pdf)

Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind <i>nicht</i> zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet. Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als BoG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
Gebäudestandard	SW-RL Nr. 4.1.1.2 nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 SW-RL
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL Nr. 4.1.1.4
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel u. Spitzboden	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet. Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge wird anhand der Orientierungswerte nach Anlage 5 des Sachwertmodells NRW angesetzt.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Sachwertmodell NRW Anlage 5, Ziffer 2.4).
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten pauschal in Ansatz gebracht. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, Neubau Wohngebäude einschließlich Umsatzsteuer <a href="https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html">https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html</a> Die veröffentlichten Indexwerte Basisjahr 2015 = 100 sind umzurechnen auf das Basisjahr 2010 (mit dem Index für das Jahr 2010 = 90,1 der Basis 2015 =100): Index Basis 2010 = Index Basis 2015 x 100 / 90,1

Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (ursprüngliches Baujahr).																				
Gesamtnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</p> <p>Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="5">Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>60 Jahre</td> <td>65 Jahre</td> <td>70 Jahre</td> <td>75 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> </tr> </table> <p>Mehrfamilienhäuser: Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre</p>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:					Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe					1	2	3	4	5	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:																					
Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe																					
1	2	3	4	5																	
60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre																	
Restnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 6 Absatz 6; SW-RL Nr. 4.3.2</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 der SW-RL zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 SW-RL zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren.</p> <p>Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives (bereinigtes) Baujahr ergeben.</p> <p>Zur Ableitung der Sachwertfaktoren werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.</p>																				
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.</p>																				
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</p> <p>Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in Höhe von 6 % bis 12 % des Gebäudezeitwerts.</p>																				
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des zutreffenden Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z.B. aufgrund der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z.B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks.</p> <p>Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht, der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt.</p>																				
Grundstücksfläche	Selbstständig nutzbare Teilflächen im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.																				

## 6.5 GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss empfiehlt für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim die Anwendung der vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Für Lagen mit eher niedrigerem Bodenrichtwertniveau, z.B. MD-Gebiete in den Ortsteilen, haben sich die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 der Vergleichswert-Richtlinie als marktgerecht erwiesen.

## 6.6 Definition der Wohnlagen

Nachfolgend werden die Merkmale für **Wohnlagen** beschrieben, wie sie für Pforzheimer Verhältnisse als wertrelevant beurteilt werden können.

Beim Einzelobjekt können sich in Abhängigkeit der kleinräumigen Lagemerkmale Abweichungen in der Wohnlage ergeben.

### **Sehr einfache Lage:**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und sehr starken (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören insbesondere Lagen an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien in Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

### **Einfache Lage:**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen oder erheblichen (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören z.B. Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien etc.

### **Mittlere Lage:**

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichtsflächen haben.

### **Gute Lage:**

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtsfläche und geringen Immissionen.

### **Sehr gute Lage:**

Absolut ruhige Wohnlage in Höhen- und Aussichtsfläche mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes.

## 6.7 Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten öffentlich bekannt gemacht. Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 (31.12.2020) wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 11.05.2021 vom Gutachterausschuss ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert. Im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgt die nächste Bodenrichtwertermittlung im ersten Halbjahr 2022 zum Stichtag der Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte 01.01.2022.

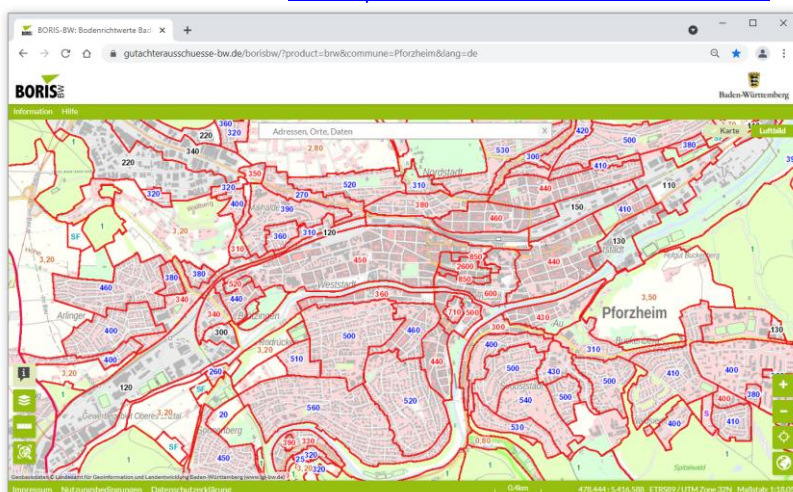
Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

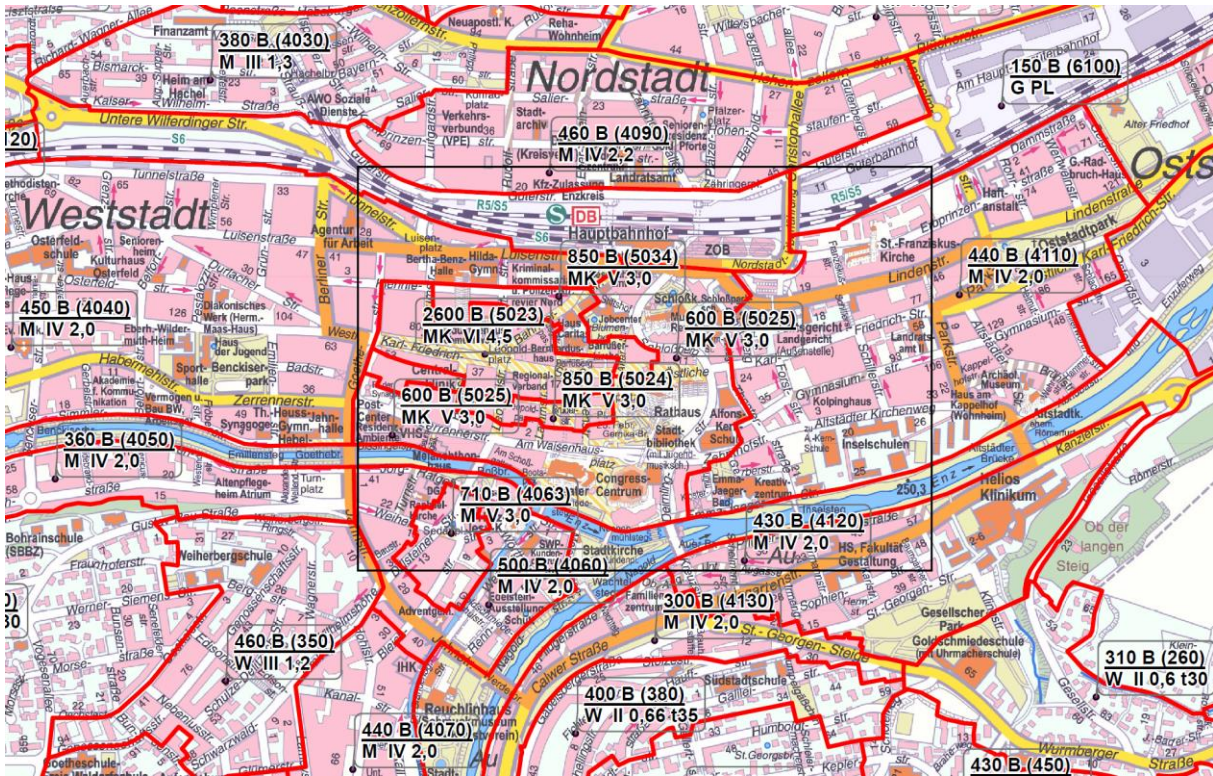
Die Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim eingesehen werden. Jeder kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Einsichtnahme in eine Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei. Für schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden 35 € Gebühr pro Auskunft erhoben. Die Bodenrichtwertkarte kann für 35 € beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt erworben werden. Ein Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte ist auf der folgenden Seite dargestellt.

### **Bodenrichtwerte im Internet:**

Die aktuellen Bodenrichtwerte werden in BORIS-BW, dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, veröffentlicht, das auf der Internetseite des Gutachterausschusses Pforzheim verlinkt ist: [www.pforzheim.de/bodenrichtwerte](http://www.pforzheim.de/bodenrichtwerte)



**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2021 für die Stadt Pforzheim (Druckversion):**



**Zeichenerklärung:**

— **Bodenrichtwertzone**

**Bodenrichtwerte für Bauflächen:**

**500 B (120)**  
W II 0,8 t30

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Beitrags-situation	Zonen-nummer		
<b>500</b>	<b>B</b>		<b>(120)</b>		
<b>W</b>		<b>II</b>	<b>0,8</b>	<b>t30</b>	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschoss-zahl	wertrelevante Geschoss-flächenzahl	Grundstücks-tiefe	Grundstücks-fläche
		Maß der baulichen Nutzung			

Bodenrichtwert:	...	in Euro je Quadratmeter	Art der Nutzung:	W Wohnbaufläche M gemischte Baufläche MK Kerngebiet G gewerbliche Baufläche
Entwicklungs-zustand:	B	baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland	Ergänzung zur Art der Nutzung:	BGH Büro- und Geschäftshäuser EKZ Einkaufszentren PL Produktion und Logistik BI Bildungseinrichtungen
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	Maß der baulichen Nutzung:	II Geschosszahl (römische Ziffer) 0,8 wertrelevante Geschossflächenzahl
	ebpf	erschließungsbeitrags-/kosten-erstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	Zusätzliche Angaben:	t ... Grundstückstiefe in Metern f ... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und für sonstige Flächen**

**2,8 LF**  
LW

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand
<b>2,8</b>	<b>LF</b>
<b>LW</b>	
Art der Nutzung	

Bodenrichtwert:	...	in Euro je Quadratmeter
Entwicklungs-zustand:	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sonstige Flächen
Art der Nutzung:	LW	landwirtschaftliche Fläche F forstwirtschaftliche Fläche FGA Freizeitgartenfläche

Hinweis zu Gartengrundstücken: Anstelle von Bodenrichtwerten werden im Immobilienmarktbericht jährlich durchschnittliche Kaufpreise von Gärten veröffentlicht.