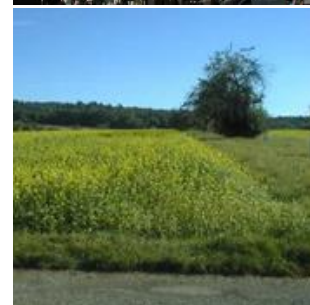


Immobilien- marktbericht Pforzheim 2021/2022

Immobilienmarkt 2021/2022
mit 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



Immobilienmarktbericht Pforzheim 2021/2022

Jahresbericht über den Grundstücks-/Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim

Veröffentlicht am 28. Juli 2023

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

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

Gebühr: Immobilienmarktbericht als gedruckte Broschüre 45 €
Immobilienmarktbericht als PDF-Datei 35 €

Bilder: Titelseite © Stadt Pforzheim/pforzheim.de

Copyright Stadt Pforzheim
Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1.	Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt	6
1.1	Berichtsjahr 2021	6
1.2	Berichtsjahr 2022	7
1.3	Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2021/2022	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 2021	22
4.5	Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen 2022	24
5.	Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte	26
5.1	Unbebaute Grundstücke	27
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	27
5.1.2	Umsätze Bauplätze	29
5.1.3	Wohnbauland	31
5.1.3.1	Bauplätze individueller Wohnungsbau	32
5.1.3.2	Anzahl Kauffälle nach Herkunft Erwerber - Bauplätze individueller Wohnungsbau	38
5.1.3.3	Bauplätze in Mischgebieten (Mehrfamilienhäuser, gem. Nutzung)	39
5.1.4	Gewerbliche Bauflächen	40
5.1.5	Handel, Büro, Verwaltung	40
5.1.6	Rohbauland	40
5.1.7	Bauerwartungsland	40
5.1.8	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
5.1.9	Gartengrundstücke	44
5.2	Bebaute Grundstücke	47
5.2.1	Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke	47
5.2.2	Marktteilnehmer bebauter Grundstücke	53
5.2.3	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke	53
5.2.4	Umsätze Wohnimmobilien	54
5.2.5	Umsätze Einfamilienhäuser	55
5.2.6	Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand	56
5.2.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	58
5.2.6.2	Doppelhaushälften	59
5.2.6.3	Reihenendhäuser	60
5.2.6.4	Reihenmittelhäuser	61
5.2.6.5	Mehrfamilienhäuser	62
5.2.6.6	Entwicklung der Gebädefaktoren 2012 bis 2022	63
5.2.7	Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser	64
5.2.8	Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser	65
5.3	Wohnungs- und Teileigentum	66
5.3.1	Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum	67
5.3.2	Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen	69
5.3.3	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	70
5.3.3.1	Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen	71
5.3.4	Weiterverkäufe Eigentumswohnungen	72
5.3.4.1	Wohnungspreise in €/m ² (Vergleichsfaktoren)	73
5.3.4.2	Wohnungen bis 45 m ² (2021)	74
5.3.4.3	Wohnungen bis 45 m ² (2022)	75

5.3.4.4	Wohnungen 45 bis 70 m ² (2021)	76
5.3.4.5	Wohnungen 45 bis 70 m ² (2022)	77
5.3.4.6	Wohnungen 70 bis 90 m ² (2021)	78
5.3.4.7	Wohnungen 70 bis 90 m ² (2022)	79
5.3.4.8	Wohnungen 90 bis 120 m ² (2021)	80
5.3.4.9	Wohnungen 90 bis 120 m ² (2022)	81
5.3.4.10	Wohnungen über 120 m ² (2021)	82
5.3.4.11	Wohnungen über 120 m ² (2022)	83
5.3.4.12	Preisentwicklung	84
5.3.5	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	85
5.3.5.1	Kaufpreise in €/m ² von Umwandlungen	85
5.3.6	Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen	86
5.3.7	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Eigentumswohnungen	87
5.3.8	Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen	88
5.4	Garagen und Stellplätze	89
6.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	90
6.1	Bodenpreisindexreihen	90
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	90
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	92
6.2	Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen 1990-2022	93
6.2.1	Indexreihe Preise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	93
6.2.2	Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen	94
6.2.3	Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen	95
6.2.4	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (mittlere und gute Wohnlagen)	96
6.2.5	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (einfache Wohnlagen)	97
6.2.6	Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen	98
6.3	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	99
6.3.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2023	100
6.3.2	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten	101
6.3.2.1	Eigentumswohnungen	101
6.3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	107
6.3.2.3	Dreifamilienhäuser	108
6.3.2.4	Mehrfamilienhäuser	109
6.3.2.5	Gemischt genutzte Gebäude	110
6.3.2.6	Gewerblich genutzte Gebäude	111
6.3.2.7	Geschäftsgebäude	112
6.3.2.8	Teileigentum	113
6.3.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	114
6.3.4	Entwicklung der Rohertragsfaktoren	114
6.3.5	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	115
6.4	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	116
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	116
6.4.1.1	Auswertung Kauffälle 2021, EZFH freistehend, DHH, REH, RMH	116
6.4.1.2	Auswertung Kauffälle 2022, EZFH freistehend, DHH, REH, RMH	118
6.4.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	120
6.4.2.1	Auswertung Kauffälle 2021, Mehrfamilienhäuser	120
6.4.2.2	Auswertung Kauffälle 2022, Mehrfamilienhäuser	121
6.4.3	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren	122
6.5	GFZ – Umrechnungskoeffizienten	125
6.6	Definition der Wohnlagen	125
6.7	Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte	126

1. Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt

1.1 Berichtsjahr 2021

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtszeitraum des Jahres 2021 von folgenden Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr 2020 geprägt:

Zahl der Kauffälle (alle Teilmärkte)	➔	gleichbleibende Kauffallzahlen (+ 1 %)	S. 18
Geldumsatz (alle Teilmärkte)	⬆️⬆️	Steigerung des Geldumsatzes (+ 38 %)	S. 20
Baulandpreise:			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	⬆️⬆️	steigende Preise um + 10 bis 15 %	S. 90
Mehrfamilienhausgrundstücke	⬆️	steigende Preise um + 10 %	S. 92
Gewerbeflächen	↗️	steigende Preise um + 5 %	S. 92
Bebaute Grundstücke:			
Ein- und Zweifamilienhäuser	⬆️	Anstieg der Kauffälle (+ 9 %)	S. 47
	⬆️⬆️	Anstieg des Geldumsatzes (+ 19 %)	S. 48
	↗️	Preisentwicklung (ca. + 3 %)	S. 56
Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand:			
Freistehendes 1-/2-Familienhaus		596.000 Euro	S. 58
Doppelhaushälfte		425.000 Euro	S. 59
Reihenendhaus		384.000 Euro	S. 60
Reihenmittelhaus		447.000 Euro	S. 61
Mehrfamilienhäuser	⬆️⬆️	Anstieg der Kauffälle (+ 36 %)	S. 47
	⬆️⬆️	Anstieg des Geldumsatzes (+ 200 %)	S. 48
	⬆️⬆️	Preisentwicklung ca. + 13 %	S. 62
Eigentumswohnungen (ETW):			
	➔	gleichbleibende Zahl der Kauffälle (- 1 %)	S. 67
	➔	gleichbleibender Geldumsatz (+ 1 %)	S. 67
Neubauwohnungen	⬇️⬇️	sinkende Zahl der Kauffälle (- 40 %)	S. 67
	⬇️⬇️	Rückgang des Geldumsatzes (- 37 %)	S. 67
	⬆️	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 90 m ² Neubau ca. + 12 % 2021: 410.000 Euro (2020: 364.000 Euro)	S. 70
Gebrauchte ETW (Weiterverkauf)	↗️	Anstieg der Kauffälle (+ 4 %)	S. 67
	⬆️	Anstieg des Geldumsatzes (+ 14 %)	S. 67
	⬆️	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 70 m ² Bestand ca. + 13 % 2021: 185.000 Euro (2020: 163.000 Euro)	S. 71 S. 93
Gärten	⬆️	Preisniveau gestiegen (ca. + 8 %)	S. 46

Legende: ➔ um ± 0 % ↗️ um + 5 % ↘️ um - 5 % ⬆️ um + 10 % ⬇️ um - 10 % ⬆️⬆️ >> + 10 % ⬇️⬇️ << - 10 %

1.2 Berichtsjahr 2022

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtszeitraum des Jahres 2022 von folgenden Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr 2021 geprägt:

Zahl der Kauffälle (alle Teilmärkte)	↓↓	Rückgang der Kauffälle (- 29 %)	S. 18
Geldumsatz (alle Teilmärkte)	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 19 %)	S. 20
Baulandpreise:			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	→	Preisniveau unverändert	S. 90
Mehrfamilienhausgrundstücke	→	Preisniveau unverändert	S. 92
Gewerbeflächen	→	Preisniveau unverändert	S. 92
Bebaute Grundstücke:			
Ein- und Zweifamilienhäuser	↓↓	Rückgang der Kauffälle (- 31 %)	S. 47
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 20 %)	S. 48
	↑↑	Preisentwicklung ca. + 17 %	S. 56
Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand:			
Freistehendes 1-/2-Familienhaus		703.000 Euro	S. 58
Doppelhaushälfte		451.000 Euro	S. 59
Reihenendhaus		457.000 Euro	S. 60
Reihenmittelhaus		444.000 Euro	S. 61
Mehrfamilienhäuser	↓↓	Rückgang der Kauffälle (- 30 %)	S. 47
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 57 %)	S. 48
	↑	Preisentwicklung ca. + 10 %	S. 62
Eigentumswohnungen (ETW):			
	↓↓	Rückgang der Zahl der Kauffälle (- 25 %)	S. 67
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 25 %)	S. 67
Neubauwohnungen	↓↓	sinkende Zahl der Kauffälle (- 89 %)	S. 67
	↓↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 86 %)	S. 67
	↗	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 90 m ² Neubau ca. + 5 % 2022: 432.000 Euro (2021: 410.000 Euro)	S. 70
Gebrauchte ETW (Wiederverkauf)	↓↓	Rückgang der Kauffälle (- 18 %)	S. 67
	↓	Rückgang des Geldumsatzes (- 9 %)	S. 67
	↑	Preisentwicklung durchschn. Kaufpreis ETW 70 m ² Bestand ca. + 12 %, 2022: 207.000 Euro (2021: 185.000 Euro)	S. 71 S. 93
Gärten	→	Preisniveau weitgehend unverändert	S. 46

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

1.3 Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2021/2022

Trendwende: Rückläufige Transaktionszahlen im Jahr 2022 und fallende Immobilienpreise zum Jahresende 2022

Der Gutachterausschuss in Pforzheim informiert in seinem Immobilienmarktbericht über die Entwicklungen in den Jahren 2021 und 2022.

Der Immobilienmarkt zeigte sich 2021 stabil, nachdem die anfänglichen Irritationen durch die Corona-Pandemie bereits im Jahr 2020 überwunden waren. Die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Wohnimmobilien und Renditeobjekten führte bei niedrigem Zinsniveau und einem begrenzten Angebot zu stetig steigenden Preisen. Bis Anfang 2022 setzte sich die steigende Preisentwicklung der Vorjahre fort. Die sich ändernden Rahmenbedingungen im Jahr 2022 – wie steigende Finanzierungskosten, steigende Bau- und Energiekosten, Unsicherheit über die künftige Entwicklung der Konjunktur – führten im Laufe des Jahres 2022 zu einer Trendwende am Immobilienmarkt. Die Vertragszahlen gingen deutlich zurück und ab dem vierten Quartal 2022 waren Preisrückgänge von durchschnittlich ca. 10 bis 15 Prozent festzustellen.

2021 wurden insgesamt 1.606 unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Gebäude mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt 544 Millionen Euro gehandelt. Im Jahr 2022 ging die Zahl der Transaktionen um 29 Prozent auf 1.142 zurück, das Kaufpreisvolumen verringerte sich um 18 Prozent auf 444 Millionen Euro.

Die Hälfte aller Transaktionen entfällt auf Eigentumswohnungen: 2021 wurden insgesamt 787 Eigentumswohnungen (minus 1 Prozent zum Vorjahr 2020) mit einem Kaufpreisvolumen von 163 Millionen Euro (plus 1 Prozent zum Vorjahr 2020) verkauft, 2022 ging die Zahl der Kauffälle um 26 Prozent auf 586 Wohnungen und das Kaufpreisvolumen um 25 Prozent auf 123 Millionen Euro zurück.

Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen bei reger Nachfrage auch 2021 und 2022 um 14 bzw. 12 Prozent im Vergleich zum Jahresdurchschnitt des Vorjahrs weiter an: Bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.649 Euro/qm im Jahr 2021 kostete eine 70 Quadratmeter große Bestandswohnung rund 185.000 Euro. Im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Kaufpreis 2.954 Euro/qm, d. h. rund 207.000 Euro für eine 70 Quadratmeter große Bestandswohnung. Einzelne Spitzenpreise gebrauchter Eigentumswohnungen wurden mit mehr als 4.500 Euro/qm erzielt. Nachdem im dritten Quartal 2022 mit rund 3.200 Euro/qm der höchste Quartalswert erreicht war, gaben die Preise von Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2022 um durchschnittlich 14 Prozent im Vergleich zum Vorquartal nach. Im ersten Quartal 2023 stagnierten die Preise. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Der durchschnittliche Preis von Neubauwohnungen war 2021 mit 4.550 Euro/qm um 12 Prozent höher als im Vorjahr. Die Neubaupreise bewegten sich zwischen 3.468 und 6.097 Euro/qm. Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen ging um fast die Hälfte auf 66 Wohneinheiten im Jahr 2021 zurück. Im Jahr 2022 wurden nur noch 7 Neubauwohnungen verkauft bei einem durchschnittlichen Preis von rund 4.800 Euro/qm (von 3.831 bis 5.186 Euro/qm).

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand war 2021 bis Anfang 2022 ungebrochen und ging mit stetig steigenden Preisen einher. Auch die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen 2021 bis Anfang 2022 weiter an. Die Zahl der veräußerten Wohnimmobilien stieg 2021 an, bevor im Frühjahr 2022 die Trendwende folgte, die Nachfrage kontinuierlich zurückging und somit im Jahr 2022 ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen festzustellen war. Der Durchschnittspreis freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser kletterte von rund 600.000 € im Jahr 2021 auf rund 700.000 € im Jahr 2022, wobei 2022 überdurchschnittlich viele große Häuser veräußert wurden. Der Durchschnittspreis für Doppelhaushälften oder Reihenhäuser betrug 2022 rund 450.000 Euro. Im vierten Quartal 2022 war bei den Ein-

/Zweifamilienhäusern ein Preisrückgang von 14 Prozent festzustellen. Im ersten Quartal 2023 setzte sich der Abwärtstrend um minus 9 Prozent zum Vorquartal fort.

Die Bauplatzpreise für Wohnbebauung stiegen noch bis Anfang 2022 an. Die Transaktionszahlen von Bauplätzen für individuelle Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern bewegten sich 2021 aufgrund des geringen Angebots bereits auf einem niedrigen Niveau und gingen zum Jahresende 2022 deutlich zurück, worin sich die Zurückhaltung der Marktteilnehmer zeigt. Die Nachfrage nach Bauplätzen für Geschosswohnungsbau kam praktisch zum Erliegen. Unter Berücksichtigung der Trendwende im Jahr 2022 stellte der Gutachterausschuss stagnierende Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 fest.

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 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 2021/2022 mit den Daten für die Wertermittlung kostet als PDF-Datei 35 Euro, als gedruckte Broschüre 45 Euro. Eine kostenfreie Ausgabe ist online abrufbar unter www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

Auskünfte und Informationen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

E-Mail: 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 129.000 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>

Die Mietspiegel der Stadt Pforzheim werden von der kommunalen Statistikstelle erstellt und veröffentlicht:

<https://www.pforzheim.de/buerger/buergerservice/kommunale-statistikstelle/statistische-veroeffentlichungen/mietspiegel.html>

Kontakt:

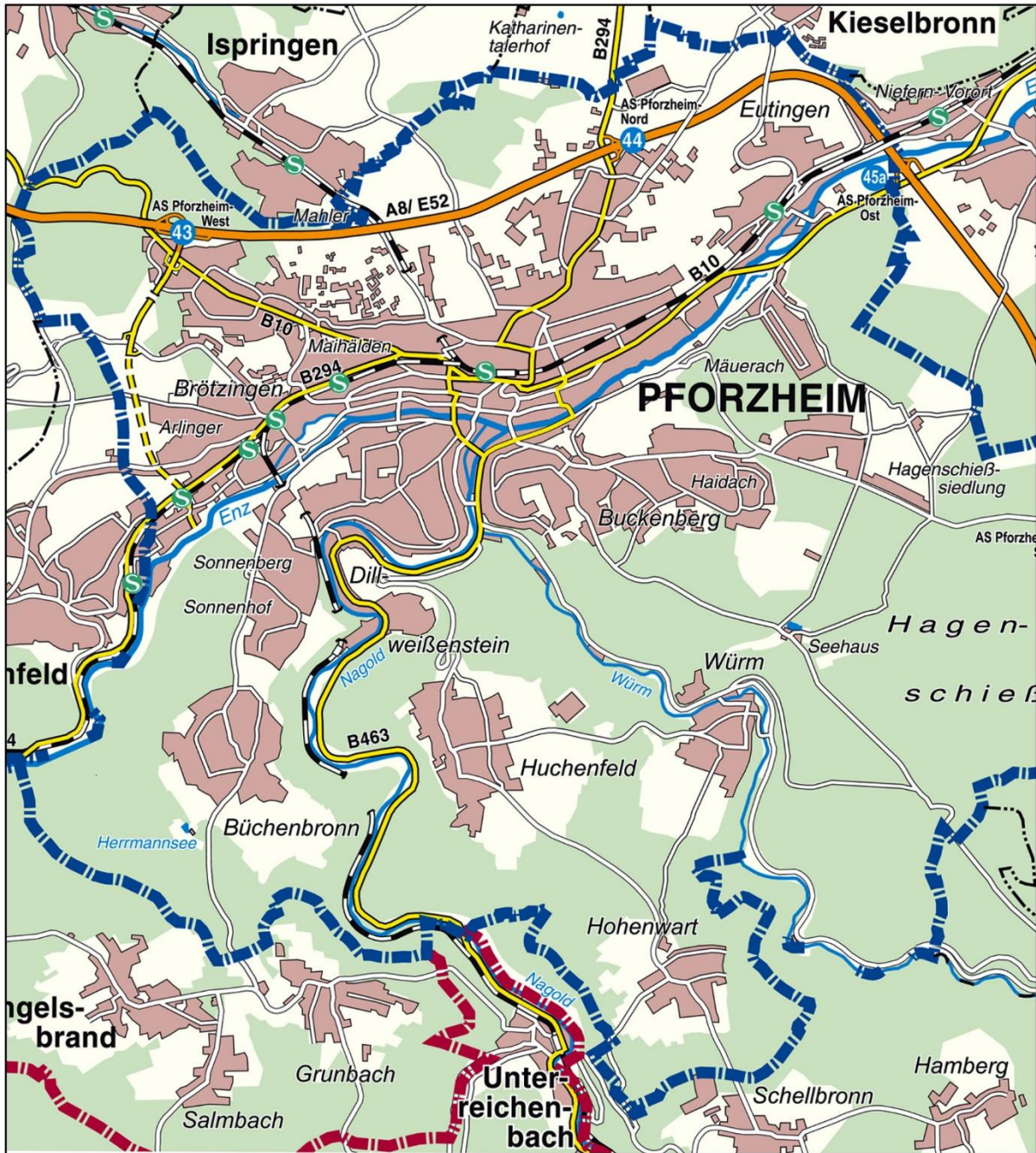
Tel: 07231/39-2018, E-Mail: statistik@pforzheim.de

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, Stand 2021	125.529	
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2021	126.998	
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2022	129.364	
Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung, Stand 2022	30,6 %	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen		
Jahresdurchschnitt 2021	7,0 %	
Jahresdurchschnitt 2022	6,1 %	
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:	2021	2022
Gesamtzahl der Wohngebäude, Stand 2020 (Veränderung zum Vorjahr)	18.721 (+78)	18.811 (+90)
Gesamtzahl der Wohnungen, Stand 2020 (Veränderung zum Vorjahr)	62.667 (+510)	63.129 (+462)
davon mit:		
1 Wohnraum	2.391 (+14)	2.387 (-4)
2 Wohnräumen	6.674 (+110)	6.789 (+115)
3 Wohnräumen	17.090 (+197)	17.191 (+101)
4 Wohnräumen	18.589 (+129)	18.707 (+118)
5 Wohnräumen	9.040 (+55)	9.105 (+65)
6 und mehr Wohnräumen	8.893 (+15)	8.941 (+48)
Baufertigstellungen, Jahreswerte	2021	2022
Wohngebäude	100	84
Nichtwohngebäude	14	12
Wohnungen insgesamt	447	335
Baugenehmigungen, Jahreswerte	2021	2022
Wohngebäude	73	78
Nichtwohngebäude	19	22
Wohnungen insgesamt	435	271

Quellen:

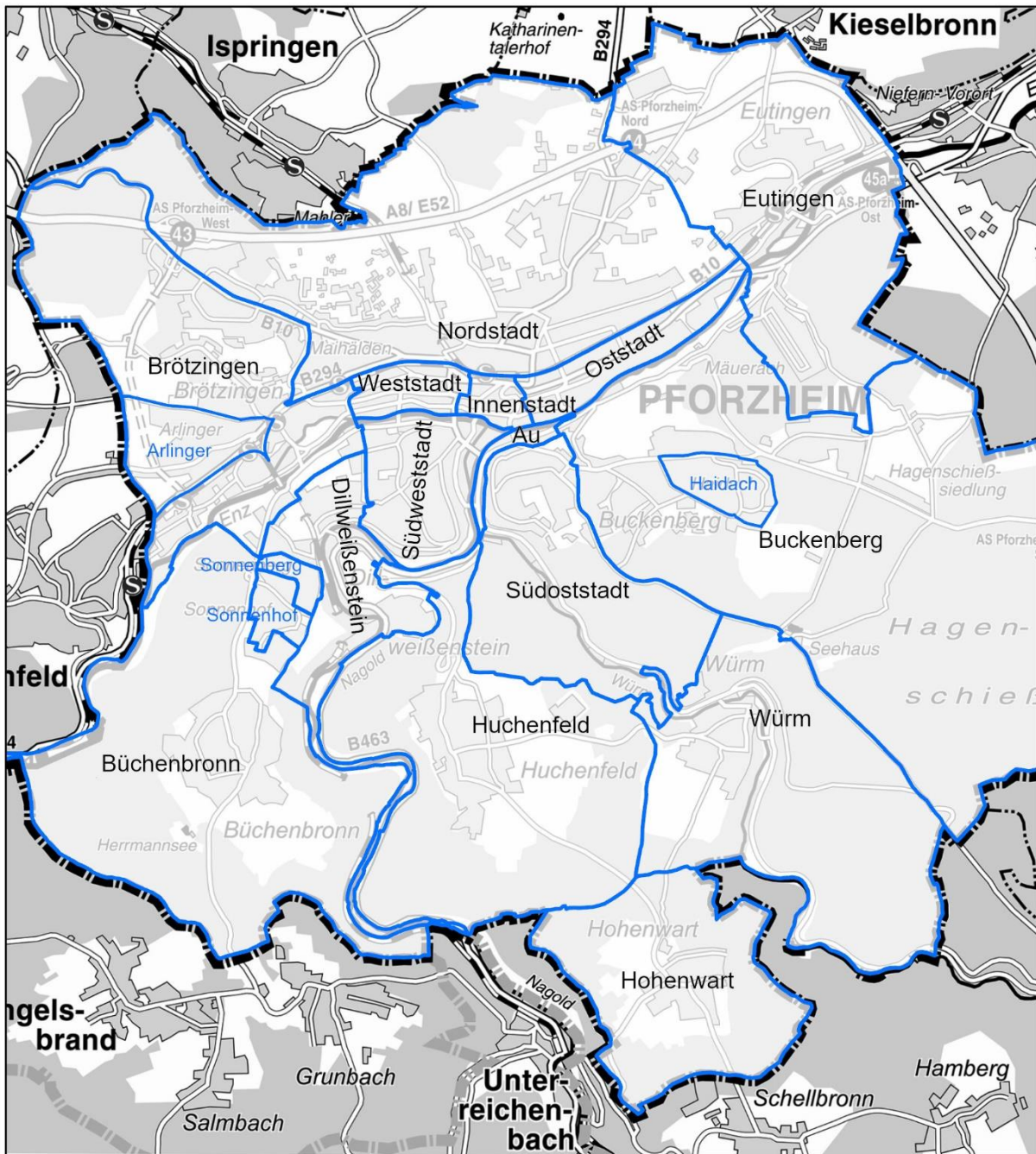
Kommunale Statistikstelle Pforzheim, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statista, Destatis

Übersichtsplan Pforzheim



■ Grenze Stadtkreis Pforzheim

Stadtteile in Pforzheim



Abgrenzung der 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 16.11.2021 bis 15.11.2025. 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 Stamm Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

Harald Bohner 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 Girrbach Dipl.-Betriebswirt (FH); MRICS; Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachter:

Karl-Heinz Boger 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 Fallert Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger f. d. Bewertung von Grundstücken u. Gebäuden

Martin Feuchtinger Dipl.-Ing. (TH), Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Andrea Hawlitzky Dipl.-Ing. (Architektur), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten

Michael Hettmanczyk Dipl.-Ing., Architekt

Daniel Kovacic Dipl.-Immobilienwirt (DIA), Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten, Immobiliengutachter DIAZert (F) für die Marktwert- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Ulrich Kumm Immobilienfachwirt

Veit-Christian Lutz Dipl.-Sachverständiger (DIA), Dipl.-Immobilienwirt (VWA), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Götz L. Machtolf Dipl.-Bankbetriebswirt

Mirko Nikolaus Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten (TAS), Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten

Wulf Oppelt Notar

Gerold Salz Sachverständiger für Immobilienbewertung

Joachim Schaefer Dipl.-Ökonom, Geschäftsführer

Sylvia Wedewer Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten

Carsten von Zepelin Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten; Geschäftsführer

Klaus Zoll Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Master of Arts (M.A.) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten

Vertreter des Finanzamts bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und weiteren Daten:

Eveline Böhler Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

Birgit König Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

Ute Stober 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 in den Berichtsjahren 2021 und 22:

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Jahr		2021	2022
Anzahl der Kauffälle		1.601	1.138
davon	unbebaut	213	186
	bebaut	421	293
	Wohnungs-/Teileigentum	967	659

2021

- 31 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 20,1 Mio. €
- Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u. a. Behörden:
30 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 25,6 Mio. €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:
15 Datenabgaben an Sachverständige oder andere Berechtigte
- Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 7
- Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Nachlass-, Betreuungs- u. a. Gerichte: 43
- Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 270

2022

- 16 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 11,3 Mio. €
- Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u. a. Behörden:
29 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 5,6 Mio. €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:
22 Datenabgaben an Sachverständige oder andere Berechtigte
- Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 5
- Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Nachlass-, Betreuungs- u. a. Gerichte: 12
- Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 830

4. Umsätze im Überblick

Die Marktentwicklung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum wird anhand der Darstellung der Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie der Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt.

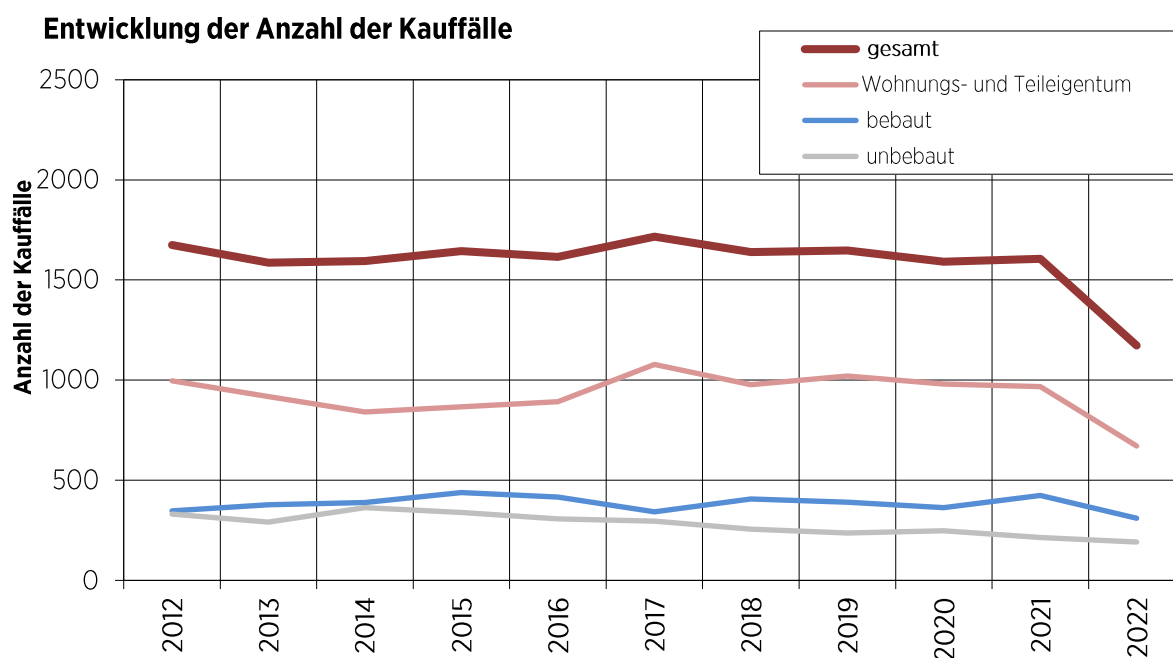
4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Transaktionen im Jahr 2021 stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2020 leicht um + 0,6 % an. Im Jahr 2022 sanken die Transaktionszahlen im Vergleich zu 2021 um - 28,9 %.

Während bei Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE) im Jahr 2021 lediglich ein leichter Rückgang um - 1,3 % zu verzeichnen war, sank die Anzahl der Kauffälle 2022 zum Vorjahr mit - 31,9 % um nahezu ein Drittel.

Bei den bebauten Grundstücken war 2021 ein Plus von + 15,7 % zu verzeichnen, während sich 2022 die Zahl der Kauffälle um - 30,4 % verringerte.

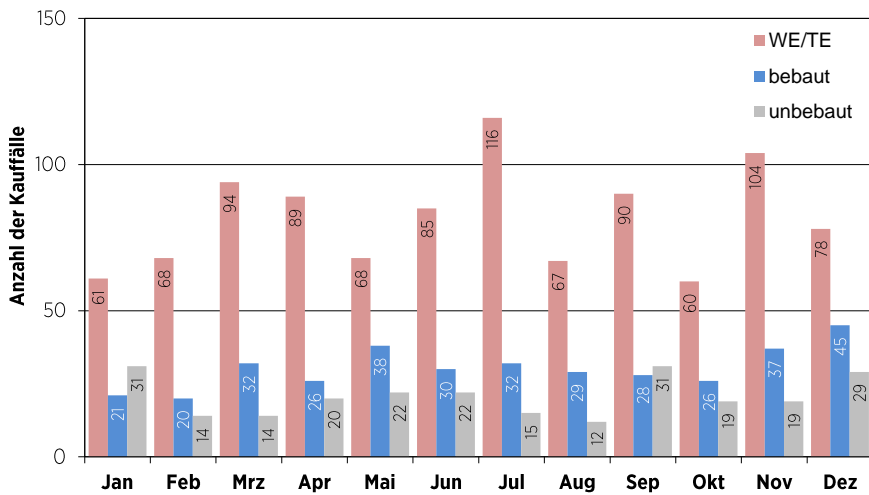
Bei den unbebauten Grundstücken (einschließlich landwirtschaftlicher Grundstücke) war ein Rückgang der Kauffallzahlen, im Jahr 2021 um - 14,1 % und im Jahr 2022 um - 12,7 %, zu verzeichnen.



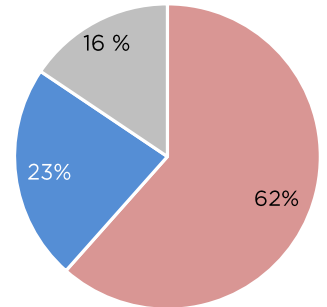
Anzahl der Kauffälle

Jahrgang	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr	2022	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	1.675	1.586	1.594	1.645	1.616	1.716	1.640	1.648	1.592	1.601	+ 0,6 %	1.138	- 28,9 %
Wohnungs- und Teileigentum	996	918	841	867	892	1.078	977	1.021	980	967	- 1,3 %	659	- 31,9 %
bebaut	347	377	389	437	416	342	407	390	364	421	+ 15,7 %	293	- 30,4 %
unbebaut	332	291	364	339	308	296	256	237	248	213	- 14,1 %	186	- 12,7 %

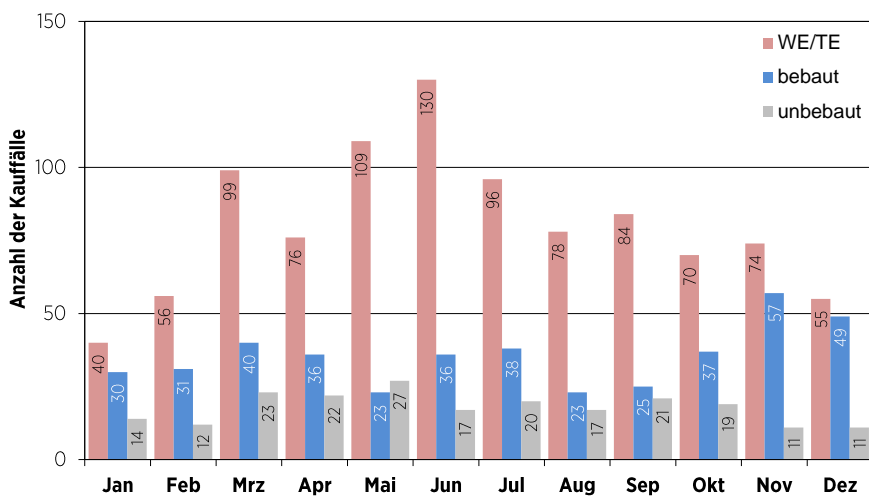
Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2020



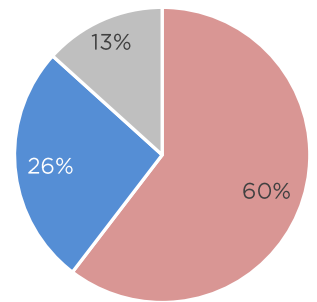
Anteile der Teilmärkte 2020
Gesamtanzahl: 1.592



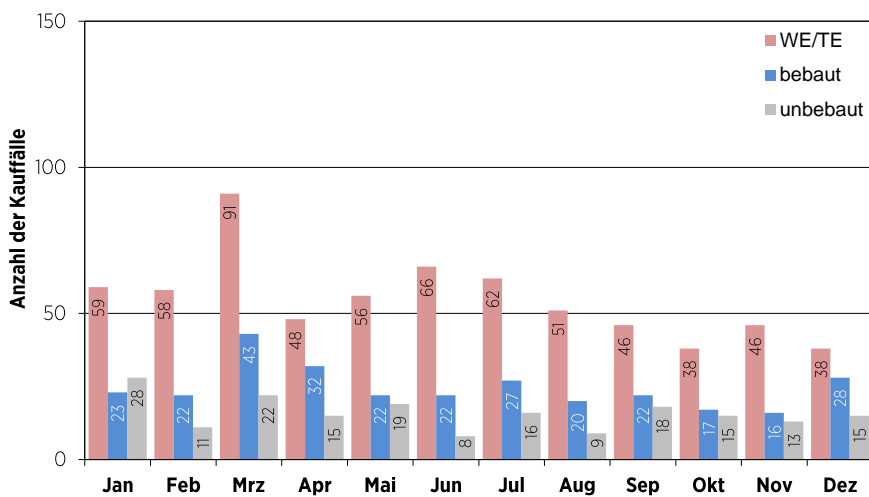
Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2021



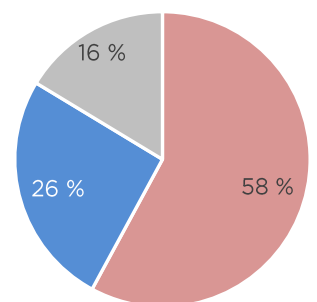
Anteile der Teilmärkte 2021
Gesamtanzahl: 1.601



Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2022

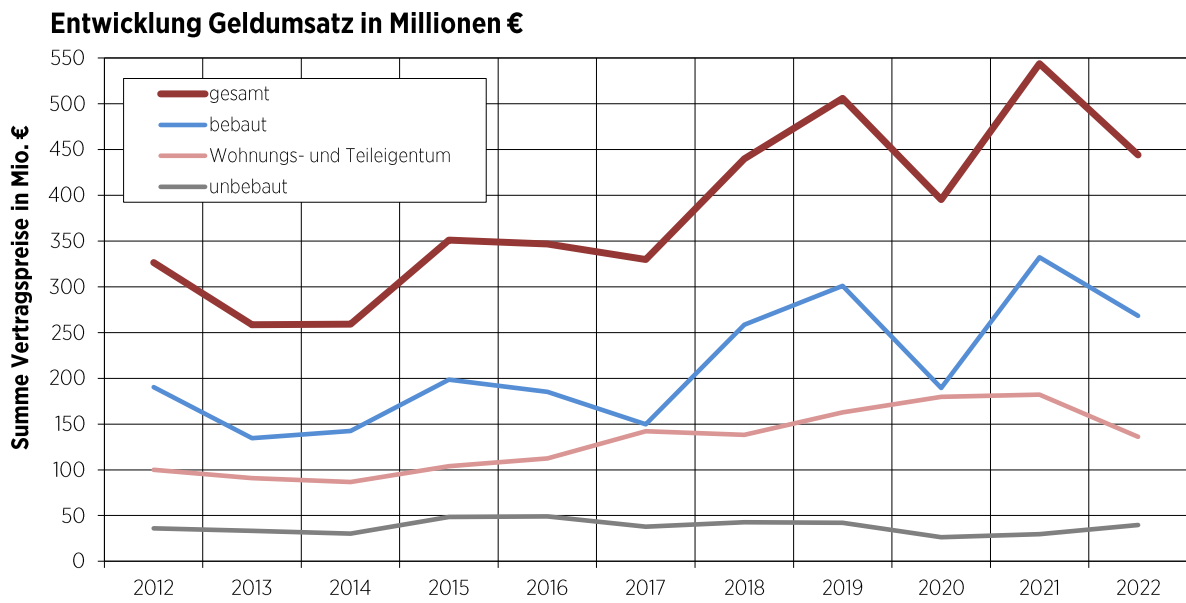


Anteile der Teilmärkte 2022
Gesamtanzahl: 1.138



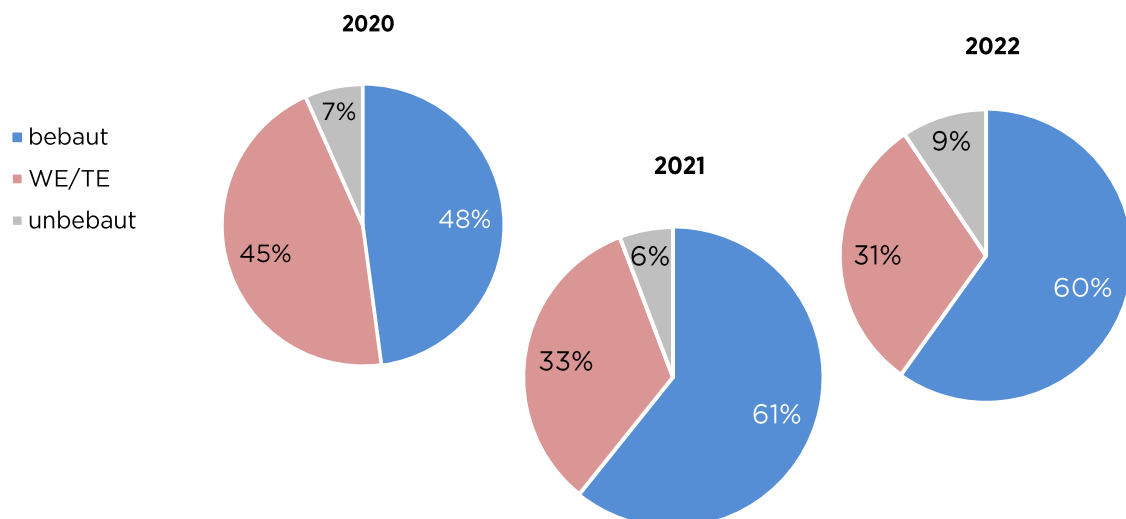
4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2021 stieg der gesamte Geldumsatz auf 544,6 Mio. € und lag damit + 37,8 % über dem Kaufpreisvolumen des Vorjahres, 2022 sank der Wert auf 443,2 Mio. €, um - 18,6 %. Insbesondere 2021 wurden Höchstpreise für bebaute Grundstücke erzielt. Der Zuwachs im Geldumsatz lag insgesamt + 74,8 % höher als im Vorjahr. 2022 sank der Umsatz um - 19,8 %. Die Geldumsätze für Wohnungs- und Teileigentum blieben im Jahr 2021 nahezu konstant (+ 1,3 %). Erst 2022 war eine Abnahme um - 25,3 % zu verzeichnen. Die Umsätze für unbebaute Grundstücke, erhöhten sich 2021 um + 19,8 % und 2022 um + 32,2 %.

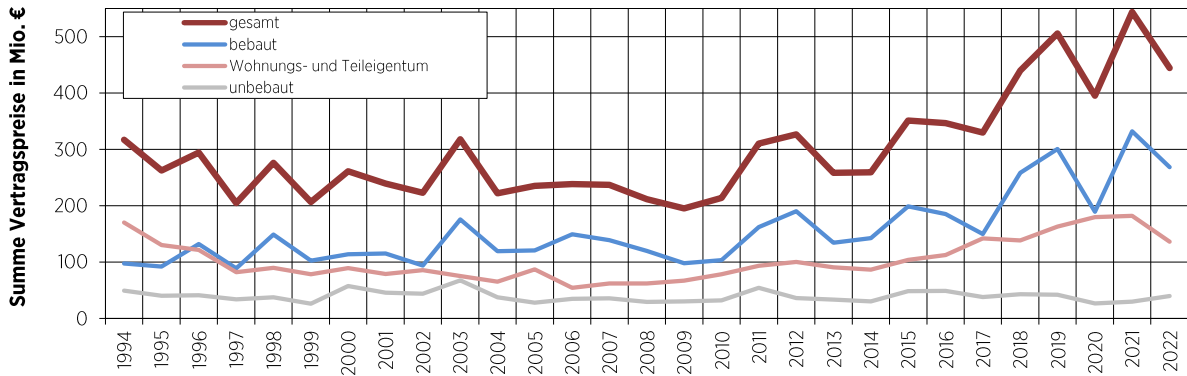


Umsatz in Mio. €	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2020 zu 2021	Veränderung 2021 zu 2022
gesamt	326,4	258,4	259,3	351,2	346,7	329,7	439,7	505,9	395,3	544,6	443,2	+ 37,8 %	- 18,6 %
bebaut	190,4	134,5	142,4	198,7	185,3	149,7	258,6	300,9	189,3	330,9	265,4	+ 74,8 %	- 19,8 %
Wohnungs- und Teileigentum	100,0	90,8	86,6	103,9	112,4	142,3	138,3	162,8	179,7	182,1	136,1	+ 1,3 %	- 25,3 %
unbebaut	36,0	33,2	30,3	48,6	49,0	37,8	42,7	42,2	26,4	31,6	41,7	+ 19,8 %	+ 32,2 %

Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz



Entwicklung Geldumsatz in Millionen € - lange Zeitreihe seit 1994



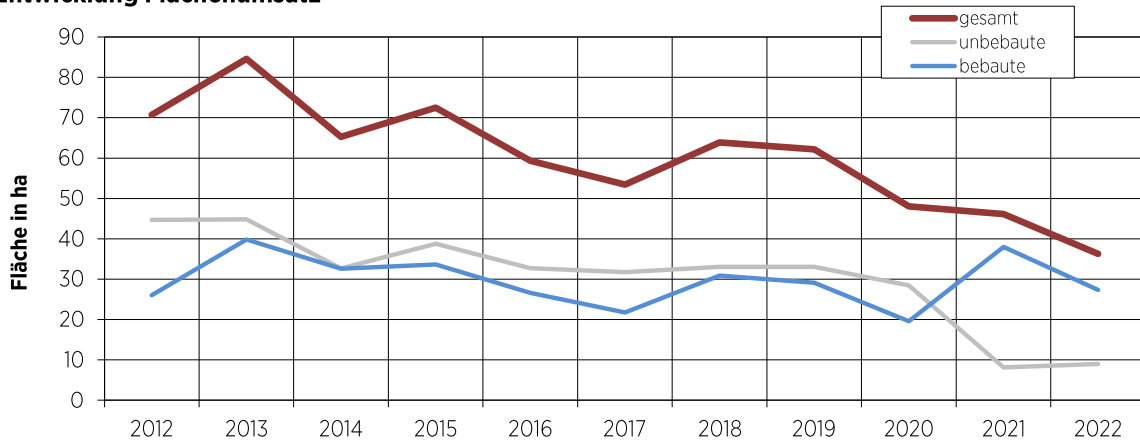
4.3 Flächenumsatz

Der gesamte Flächenumsatz (Grundstücksflächen unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/Teileigentum) fiel 2021 um - 4,0 % auf rd. 46 Hektar und 2022 um weitere - 21,3 % auf rd. 36 Hektar.

Während für unbebaute Grundstücke im Jahr 2021 eine Verringerung des Flächenumsatzes um - 71,5 % festzustellen war, stieg dieser 2022 wieder um + 11,1 % an.

Für bebaute Grundstücke stieg der Flächenumsatz 2021 noch um + 94,1 %, sank 2022 allerdings wieder um - 28,2 %.

Entwicklung Flächenumsatz



Fläche in ha	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2020 zu 2021	Veränderung 2021 zu 2022
gesamt	70,7	84,6	65,3	72,5	59,3	53,4	63,9	62,2	48,0	46,1	36,3	- 4,0 %	- 21,3 %
unbebaute	44,7	44,8	32,7	38,8	32,7	31,7	33,0	33,1	28,5	8,1	9,0	- 71,5 %	+ 11,1 %
bebaute	26,0	39,8	32,6	33,7	26,6	21,7	30,8	29,1	19,6	38,0	27,3	+ 94,1 %	- 28,2 %

4.4 Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen 2021

2021 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Wohnungs- und Teileigentum		bebaute		
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	62	8.229.316 €	13	9.169 m ²	9.741.000 €
Innenstadt	9	1.835.000 €	3	2.460 m ²	14.899.802 €
Weststadt	83	16.639.360 €	9	6.064 m ²	56.024.000 €
Südweststadt	103	22.062.108 €	46	27.461 m ²	36.631.810 €
Au	23	3.273.500 €	3	1.119 m ²	2.290.000 €
Südoststadt	26	4.948.000 €	14	7.935 m ²	8.142.000 €
Bucken- berg (ohne Haidach)	22	5.183.100 €	20	9.421 m ²	9.317.001 €
Haidach	53	11.818.500 €	3	551 m ²	1.162.500 €
Nordstadt	345	52.725.529 €	73	77.435 m ²	59.109.901 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	45	10.820.730 €	37	104.708 m ²	36.468.143 €
Arlinger	7	1.230.000 €	20	37.514 m ²	15.697.000 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	51	12.209.366 €	32	12.544 m ²	12.763.575 €
Sonnenhof	16	4.176.992 €	14	4.572 m ²	5.519.000 €
Würm	16	3.371.000 €	27	16.830 m ²	10.159.240 €
Hohenwart	2	408.000 €	8	4.228 m ²	3.121.500 €
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	29	7.123.000 €	32	19.430 m ²	17.163.594 €
Huchenfeld	36	7.894.866 €	34	13.749 m ²	14.130.000 €
Eutingen	34	7.363.255 €	33	25.101 m ²	18.583.505 €

2021	unbebaute Grundstücke					
	Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen			Bauplätze		
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	0	-	-	1	22 m ²	keine Angabe
Innenstadt	0	-	-	1	231 m ²	keine Angabe
Weststadt	0	-	-	0	-	-
Südweststadt	0	-	-	3	2.952 m ²	1.828.000 €
Au	0	-	-	0	-	-
Südoststadt	0	-	-	7	3.313 m ²	1.929.375 €
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	-	0	-	-
Haidach	0	-	-	0	-	-
Nordstadt	0	-	-	19	17.231 m ²	10.947.095 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	0	-	-	1	1.346 m ²	keine Angabe
Arlinger	1	437 m ²	keine Angabe	4	5.453 m ²	1.881.400 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	-	4	1.710 m ²	985.800 €
Sonnenhof	0	-	-	0	-	-
Würm	2	6.720 m ²	22.000 €	0	-	-
Hohenwart	4	6.259 m ²	13.731 €	2	1.018 m ²	341.347 €
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	0	-	-	13	5.586 m ²	2.428.622 €
Huchenfeld	5	11.020 m ²	36.444 €	3	1.237 m ²	368.680 €
Eutingen	0	-	-	6	41.008 m ²	6.235.180 €

Nicht aufgeführt sind Bauerwartungsland, Rohbauland und sonstige unbebaute Grundstücke (z. B. Gärten im Außenbereich, Zukauf o. ä.). Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil wird der Geldumsatz nicht angegeben.

4.5 Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen 2022

2022 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Wohnungs- und Teileigentum		bebaute		
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	55	7.169.200 €	9	21.221 m ²	13.022.000 €
Innenstadt	3	1.915.000 €	10	10.897 m ²	42.189.000 €
Weststadt	57	10.425.141 €	16	19.520 m ²	39.504.711 €
Südweststadt	91	20.871.832 €	26	18.257 m ²	23.898.000 €
Au	16	3.099.000 €	2	507 m ²	986.000 €
Südoststadt	25	5.047.900 €	18	11.522 m ²	11.954.216 €
Bucken- berg (ohne Haidach)	22	4.788.000 €	14	9.162 m ²	7.959.250 €
Haidach	66	14.966.500 €	4	1.232 m ²	2.228.000 €
Nordstadt	154	28.729.160 €	50	61.375 m ²	42.231.471 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	22	5.026.500 €	18	45.681 m ²	17.463.565 €
Arlinger	11	2.540.000 €	14	6.365 m ²	6.469.000 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	30	7.725.448 €	20	12.328 m ²	10.646.675 €
Sonnenhof	8	1.883.500 €	11	2.938 m ²	4.588.800 €
Würm	19	3.822.000 €	7	2.905 m ²	4.930.000 €
Hohenwart	3	1.115.000 €	8	5.103 m ²	4.214.000 €
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	22	4.873.387 €	22	23.347 m ²	10.704.543 €
Huchenfeld	21	5.043.873 €	18	9.582 m ²	8.392.500 €
Eutingen	32	6.633.400 €	26	12.627 m ²	14.003.551 €

2022	unbebaute Grundstücke					
	Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen			Bauplätze		
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	0	-	-	1	2.438 m ²	keine Angabe
Innenstadt	0	-	-	0	-	-
Weststadt	0	-	-	2	1.085 m ²	1.825.000 €
Südweststadt	0	-	-	7	9.063 m ²	6.478.000 €
Au	0	-	-	0	-	-
Südoststadt	0	-	-	4	6.389 m ²	3.569.550 €
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	-	1	259 m ²	keine Angabe
Haidach	0	-	-	0	-	-
Nordstadt	0	-	-	7	8.744 m ²	1.527.580 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	1	1.608 m ²	keine Angabe	3	3.764 m ²	1.854.150 €
Arlinger	0	-	-	0	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	-	8	48.884 m ²	16.414.770 €
Sonnenhof	0	-	-	0	-	-
Würm	2	2.595 m ²	10.878 €	3	1.487 m ²	582.900 €
Hohenwart	3	2.872 m ²	6.769 €	1	380 m ²	keine Angabe
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	0	-	-	9	4.234 m ²	2.519.790 €
Huchenfeld	4	2.694 m ²	8.090 €	0	-	-
Eutingen	0	-	-	7	3.028 m ²	1.731.391 €

Nicht aufgeführt sind Bauerwartungsland, Rohbauland und sonstige unbebaute Grundstücke (z. B. Gärten im Außenbereich, Zukauf o. ä.). 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 in 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.)

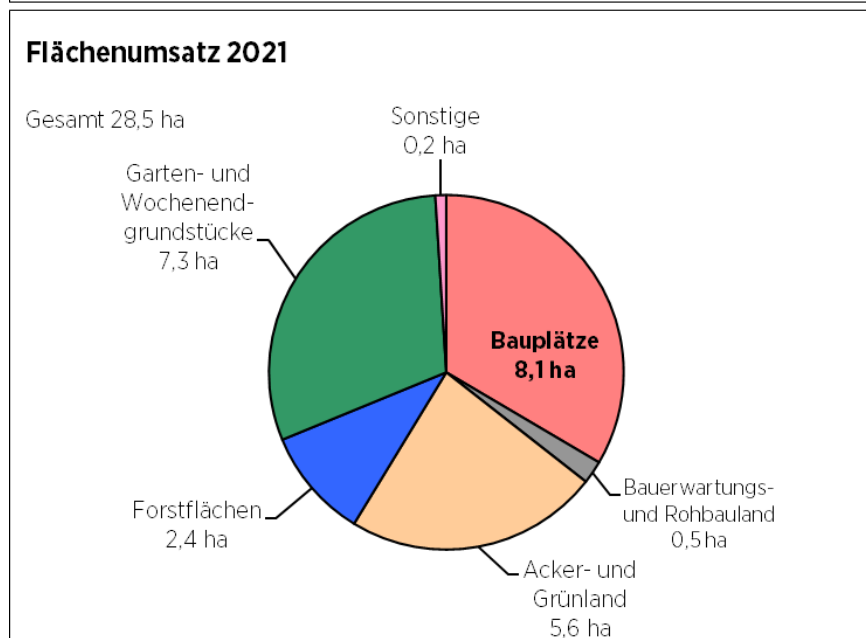
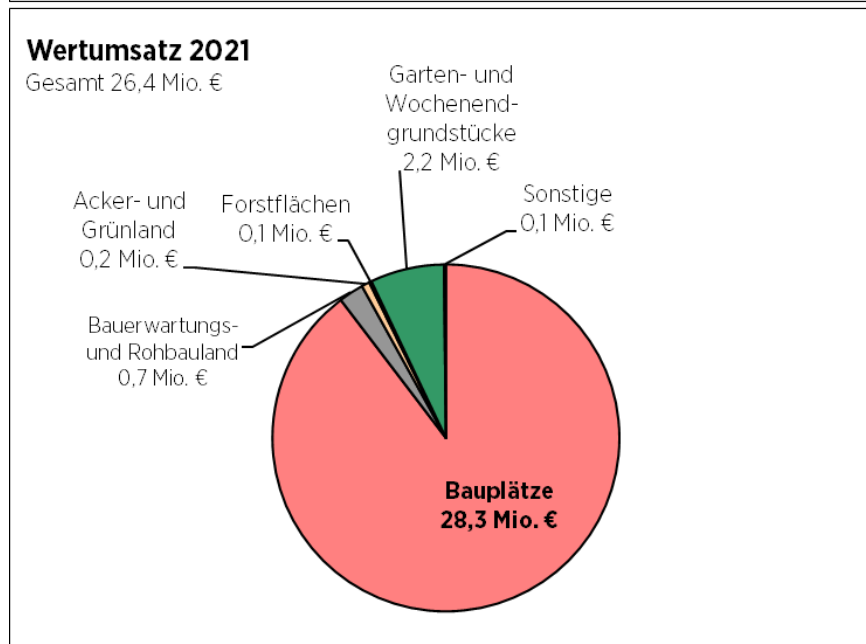
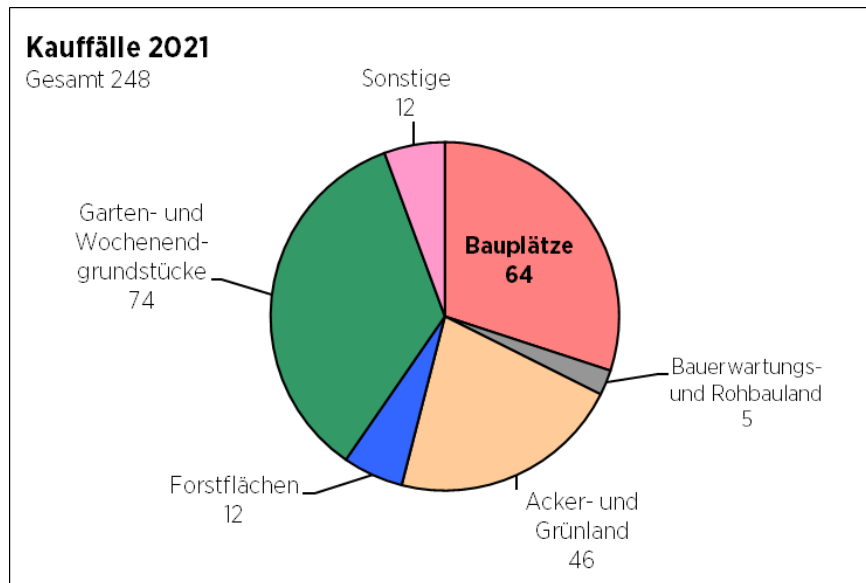
Wohnungseigentum

- 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

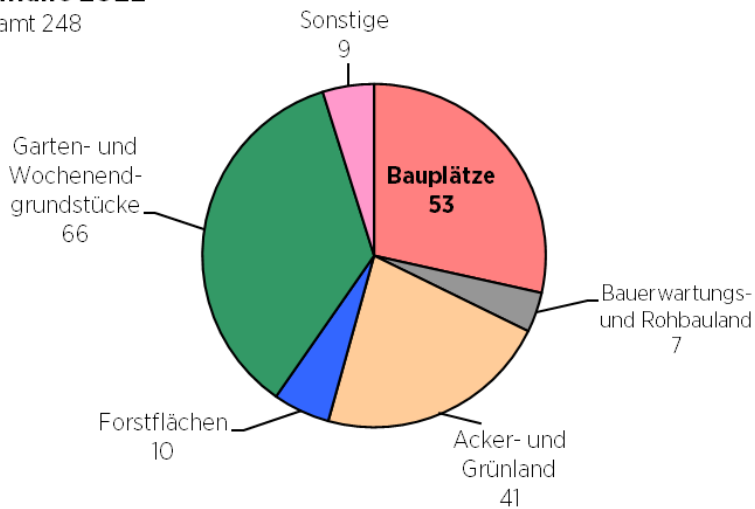
5.1 Unbebaute Grundstücke

5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke



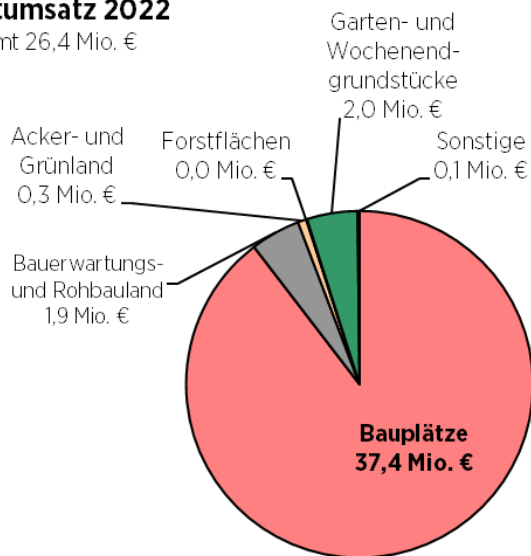
Kauffälle 2022

Gesamt 248



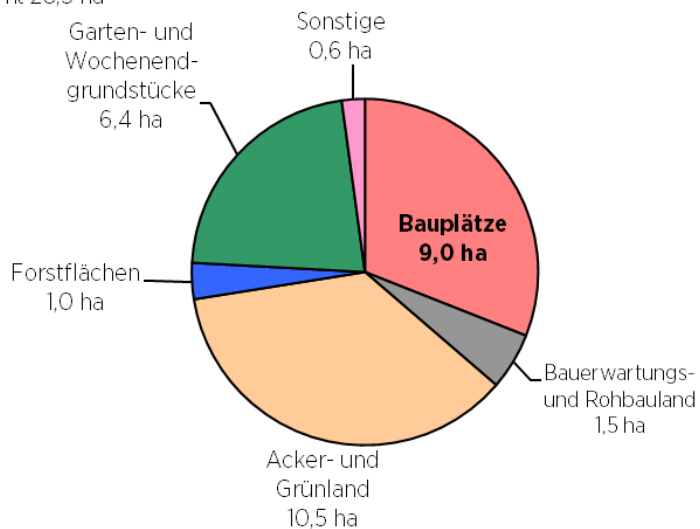
Wertumsatz 2022

Gesamt 26,4 Mio. €



Flächenumsatz 2022

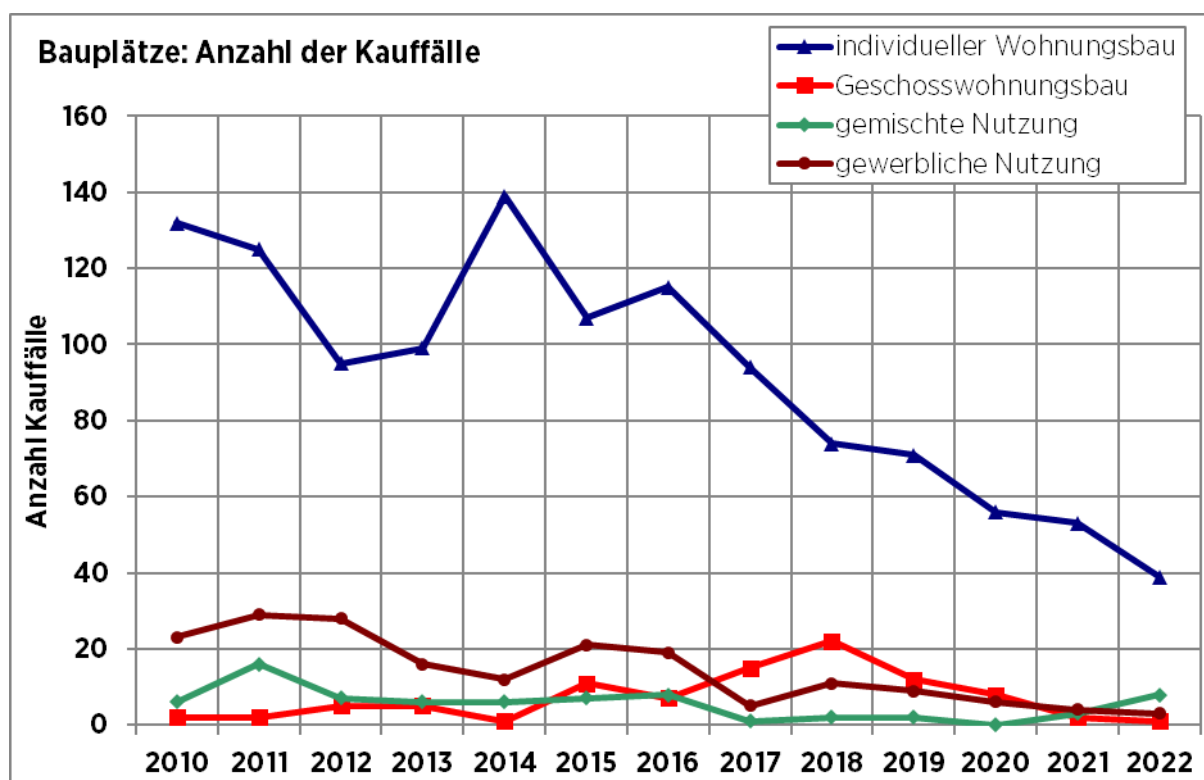
Gesamt 28,5 ha

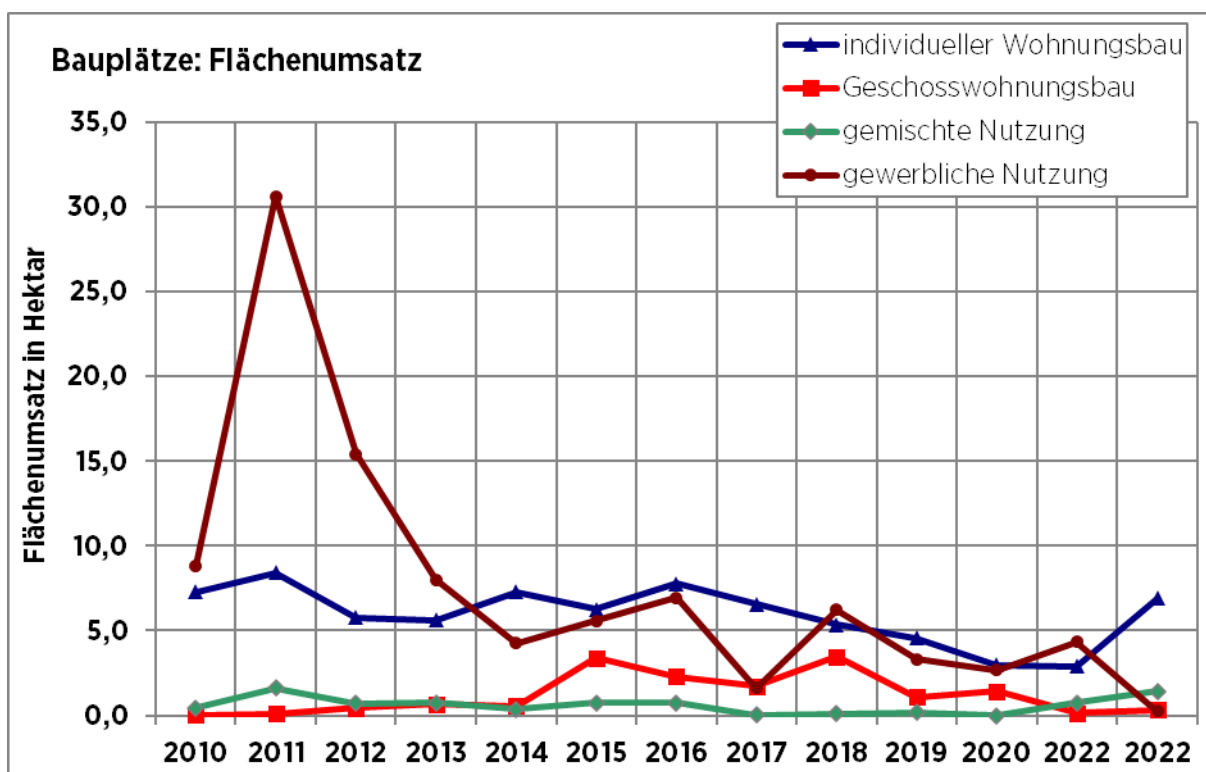
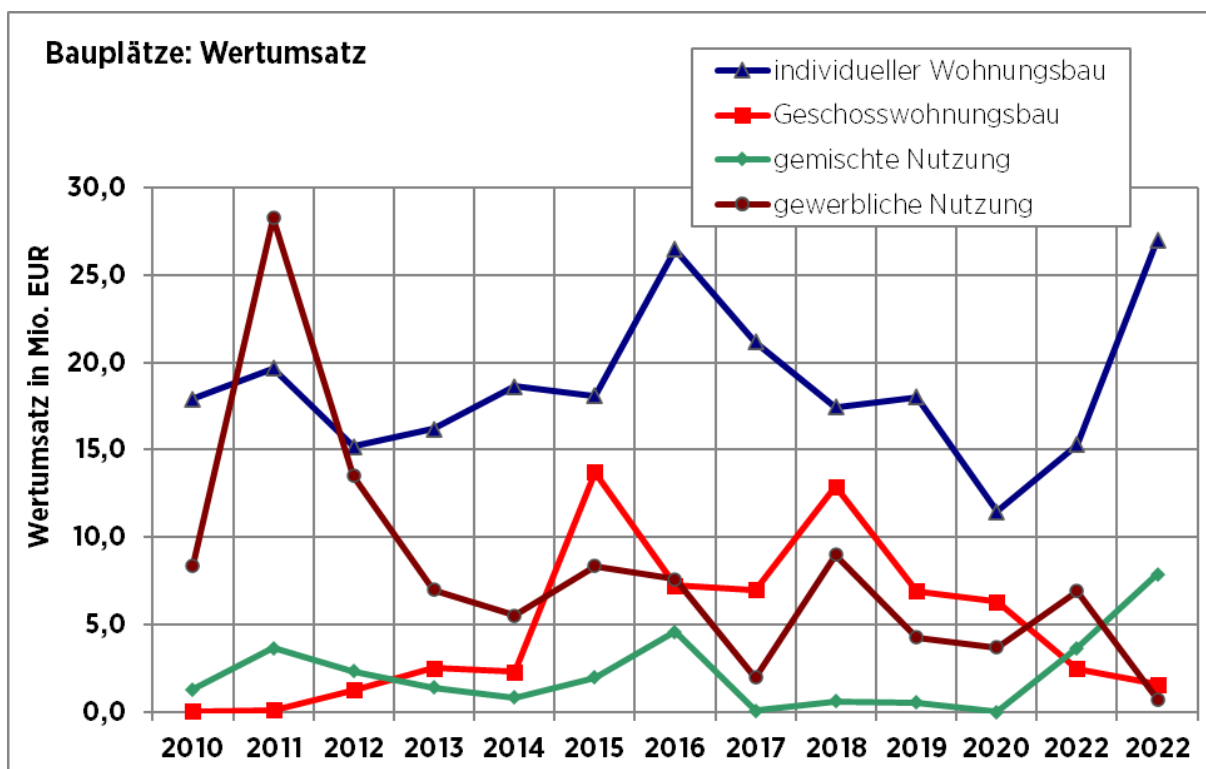


5.1.2 Umsätze Bauplätze

2021			
Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
individueller Wohnungsbau	53	15,3	2,9
Geschosswohnungsbau	2	2,5	0,1
gemischte Nutzung	3	3,7	0,8
gewerbliche Nutzung	4	6,9	4,3
Sonstige	2	0,0	0,0
Summe	64	28,3	8,1

2022			
Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
individueller Wohnungsbau	39	27,0	6,9
Geschosswohnungsbau	1	1,6	0,3
gemischte Nutzung	8	7,9	1,4
gewerbliche Nutzung	3	0,7	0,3
Sonstige	2	0,2	0,1
Summe	53	37,4	9,0





5.1.3 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 in Wohngebieten im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) und in den Ortsteilen, d. h. in den Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm,
- Bauplätze für **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) bzw. für **gemischte Nutzungen** (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) in verdichteten Wohngebieten oder Mischgebieten im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile).

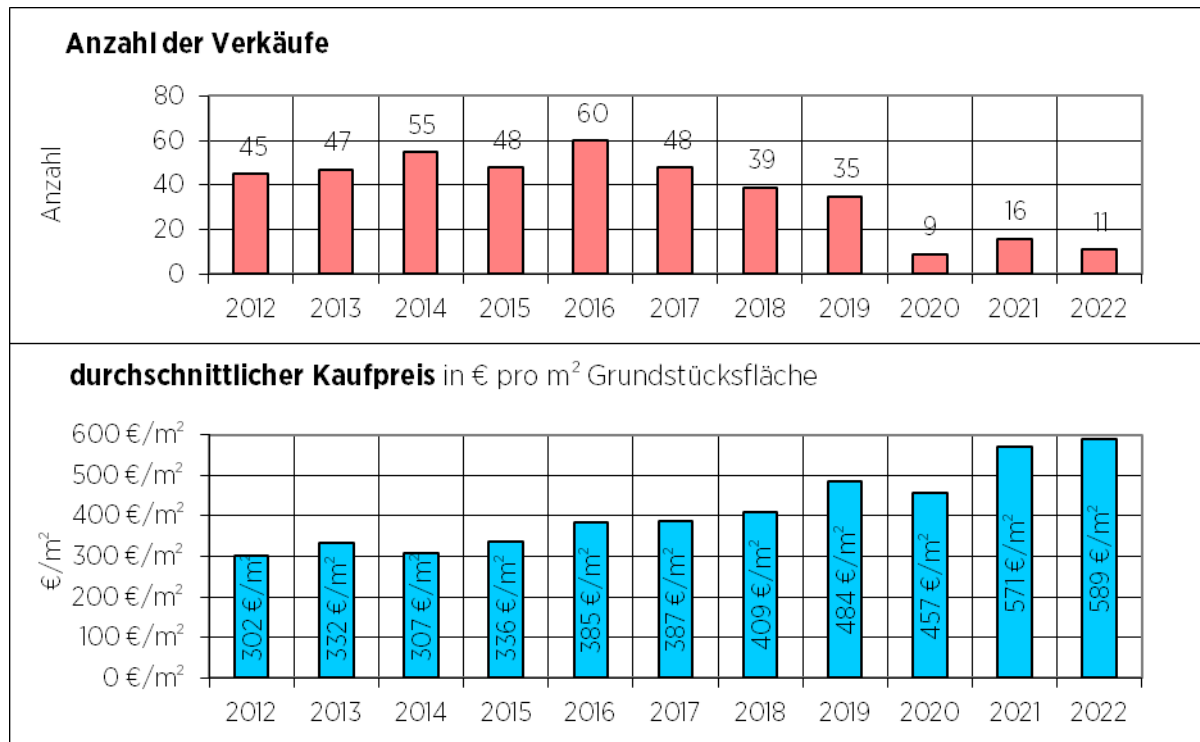
Bei den folgenden Angaben ist zu beachten, dass es sich um nicht-normierte durchschnittliche Werte eines Jahrgangs handelt, d. h. die zugrunde liegenden Kauffälle können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung wieder. Die Bodenpreisentwicklung wird in Bodenpreisindexreihen ab Seite 90 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 01.01.2023 (siehe S. 126) sind in der Bodenrichtwertkarte im Internet veröffentlicht: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

5.1.3.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

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



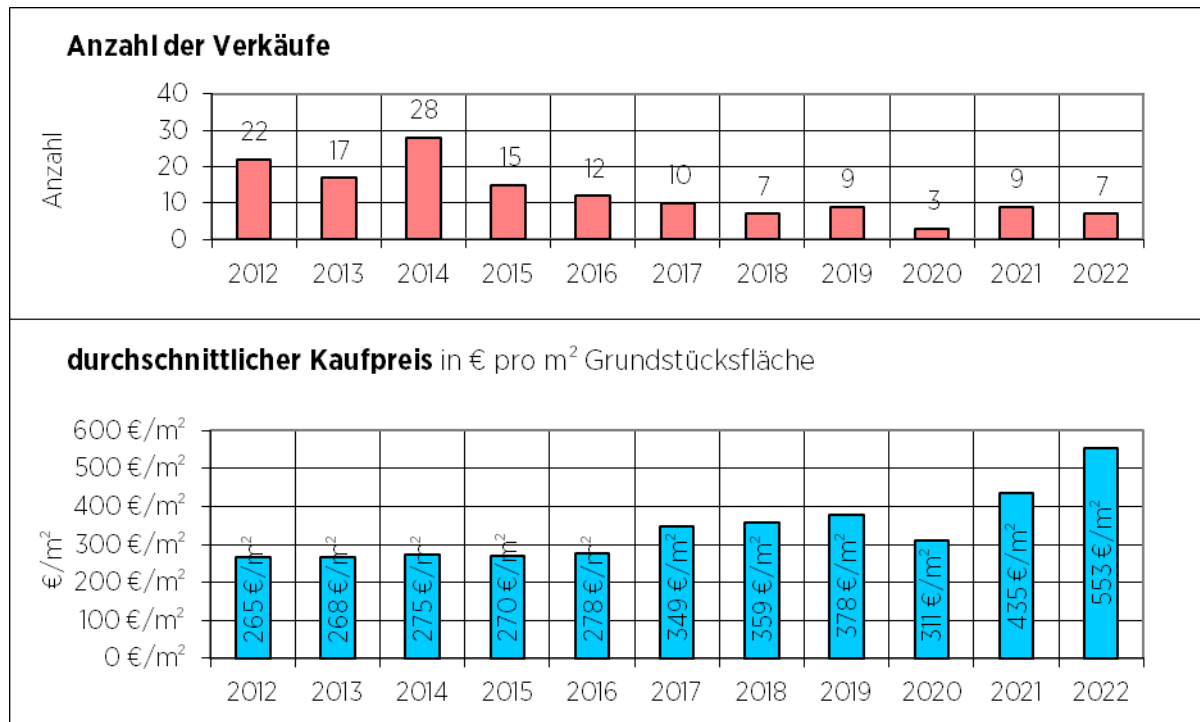
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	45	302 €/m ²	686 m ²	205.009
2013	47	332 €/m ²	633 m ²	219.430
2014	55	307 €/m ²	461 m ²	147.495
2015	48	336 €/m ²	638 m ²	218.836
2016	60	385 €/m ²	665 m ²	254.726
2017	48	387 €/m ²	682 m ²	261.725
2018	39	409 €/m ²	632 m ²	266.083
2019	35	484 €/m ²	680 m ²	316.370
2020	9	457 €/m ²	525 m ²	241.556
2021	16	571 €/m ²	822 m ²	474.500
2022	11	589 €/m²	998 m²	576.393

2021	Bodenpreise von - bis 422 €/m ² - 883 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 430 m ² - 1.900 m ²	Bauplatzpreise von - bis 220.000 € - 1.189.000 €
2022	Bodenpreise von - bis 514 €/m ² - 720 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 263 m ² - 2.364 m ²	Bauplatzpreise von - bis 137.000 € - 1.290.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 90

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



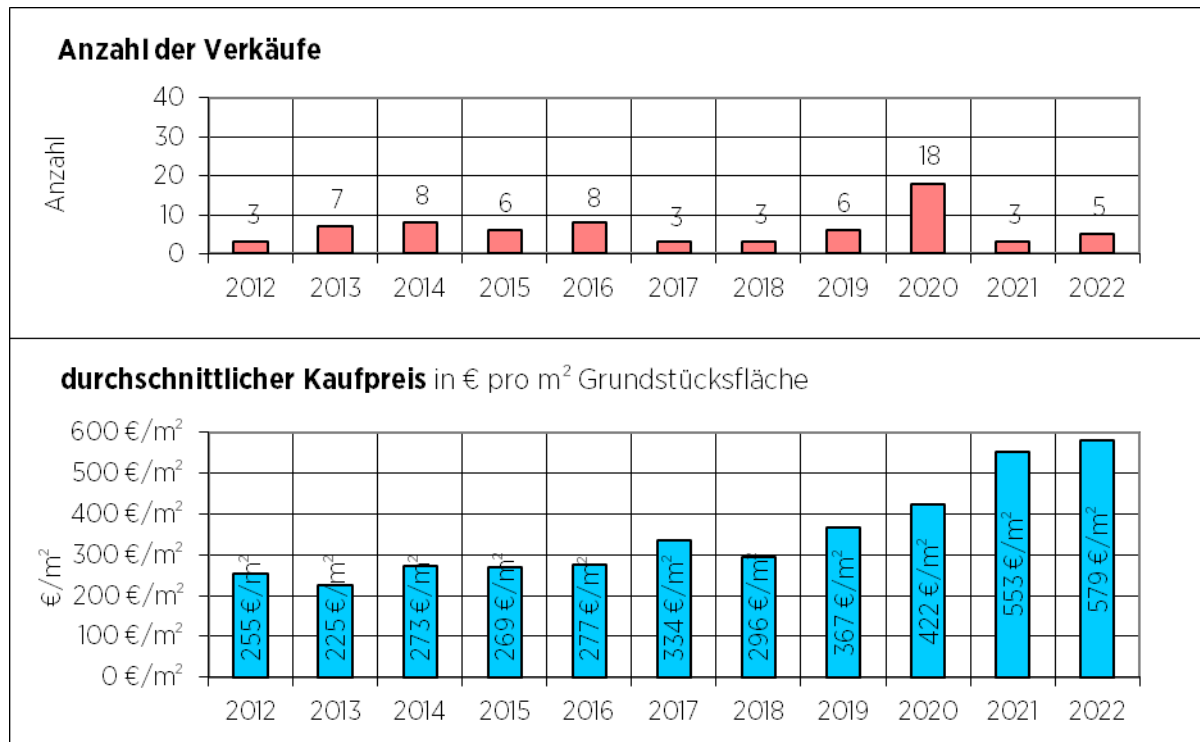
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	22	265 €/m ²	558 m ²	145.150
2013	17	268 €/m ²	524 m ²	140.098
2014	28	275 €/m ²	626 m ²	167.103
2015	15	270 €/m ²	519 m ²	138.237
2016	12	278 €/m ²	609 m ²	172.250
2017	10	349 €/m ²	609 m ²	210.654
2018	7	359 €/m ²	547 m ²	193.493
2019	9	378 €/m ²	603 m ²	228.597
2020	3	311 €/m ²	598 m ²	169.367
2021	9	435 €/m ²	415 m ²	183.438
2022	7	553 €/m²	489 m²	277.113

2021	Bodenpreise von - bis 362 €/m ² - 643 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 235 m ² - 487 m ²	Bauplatzpreise von - bis 85.000 € - 313.000 €
2022	Bodenpreise von - bis 410 €/m ² - 738 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 343 m ² - 691 m ²	Bauplatzpreise von - bis 156.000 € - 510.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 90

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

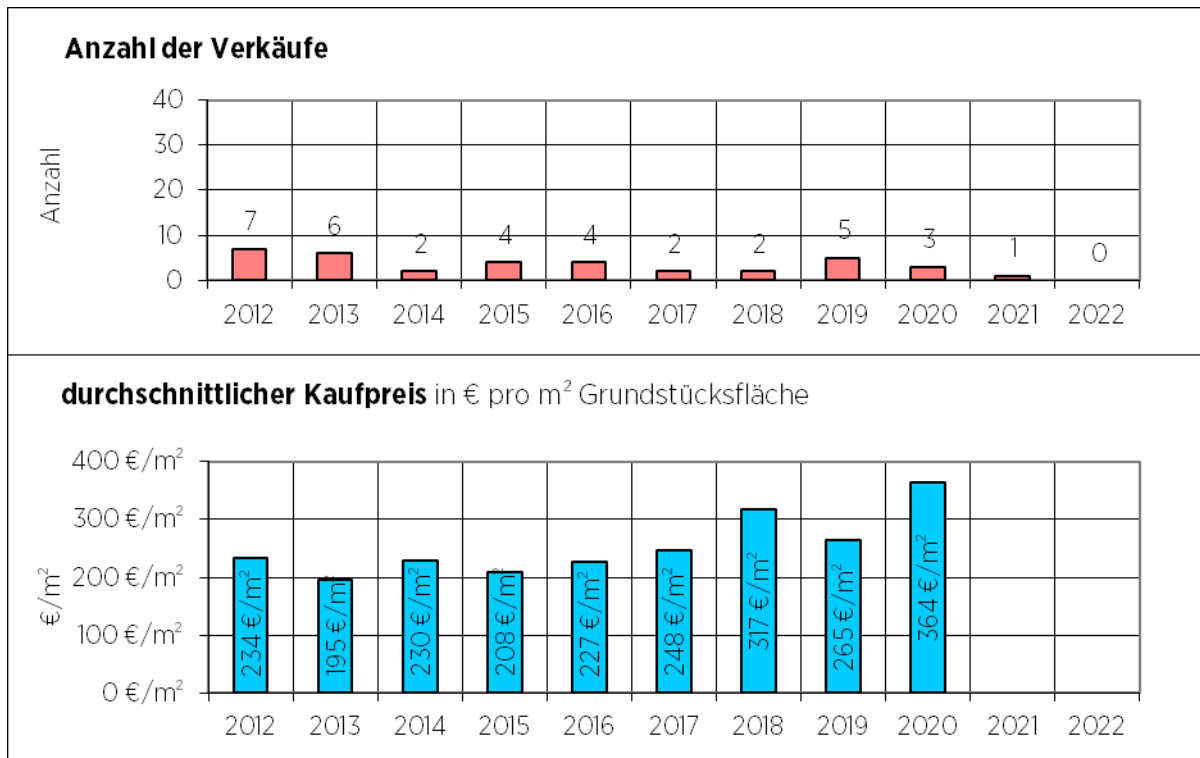


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	3	255 €/m ²	521 m ²	137.000
2013	7	225 €/m ²	698 m ²	165.018
2014	8	273 €/m ²	609 m ²	163.729
2015	6	269 €/m ²	551 m ²	148.447
2016	8	277 €/m ²	680 m ²	185.896
2017	3	334 €/m ²	877 m ²	312.417
2018	3	296 €/m ²	399 m ²	116.667
2019	6	367 €/m ²	663 m ²	242.448
2020	18	422 €/m ²	386 m ²	153.554
2021	3	553 €/m ²	684 m ²	390.283
2022	5	579 €/m²	472 m²	272.600
2021		Bodenpreise von - bis 493 €/m² - 587 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 304 m² - 1.108 m²	Bauplatzpreise von - bis 150.000 € - 651.000 €
2022		Bodenpreise von - bis 293 €/m² - 735 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 381 m² - 742 m²	Bauplatzpreise von - bis 130.000 € - 458.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 90

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

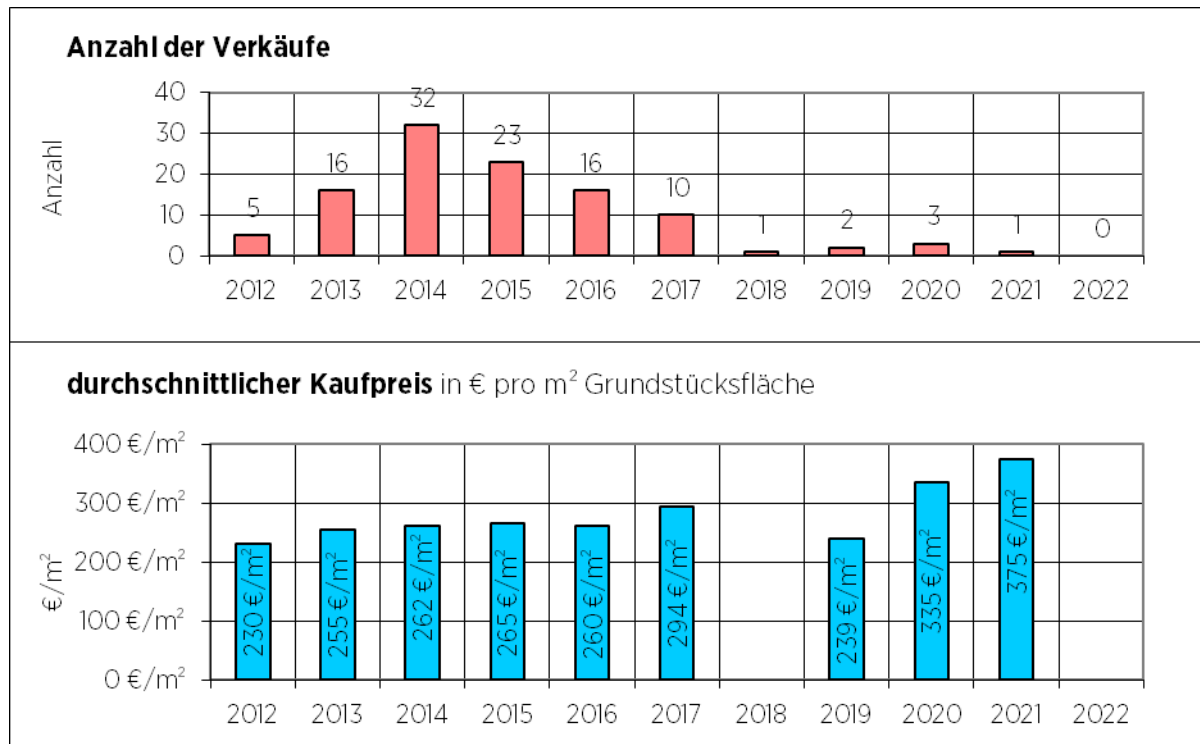


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	7	234 €/m ²	528 m ²	125.491
2013	6	195 €/m ²	550 m ²	107.334
2014	2	230 €/m ²	531 m ²	122.130
2015	4	208 €/m ²	621 m ²	127.175
2016	4	227 €/m ²	696 m ²	158.252
2017	2	248 €/m ²	552 m ²	136.500
2018	2	317 €/m ²	808 m ²	252.500
2019	5	265 €/m ²	486 m ²	129.450
2020	3	364 €/m ²	629 m ²	236.960
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 90

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

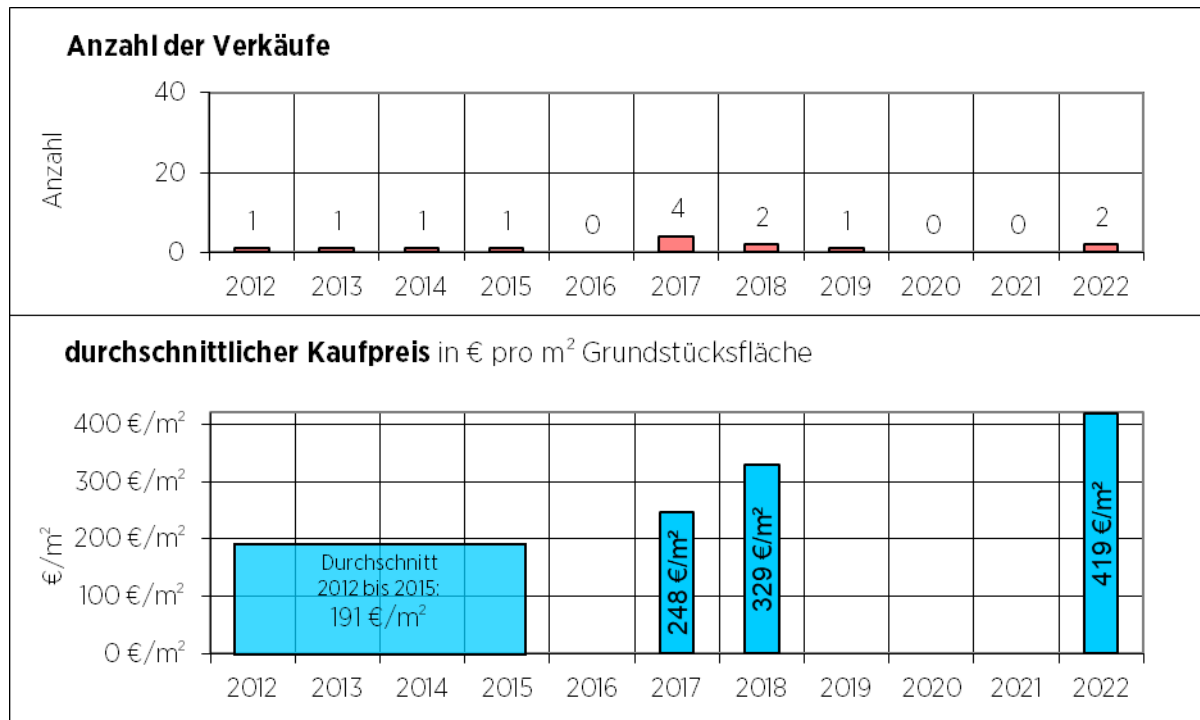


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	5	230 €/m ²	496 m ²	113.720
2013	16	255 €/m ²	446 m ²	113.779
2014	32	262 €/m ²	514 m ²	131.804
2015	23	265 €/m ²	457 m ²	121.604
2016	16	260 €/m ²	464 m ²	119.959
2017	10	294 €/m ²	541 m ²	157.967
2018	1	--	--	--
2019	2	239 €/m ²	889 m ²	228.095
2020	3	335 €/m ²	893 m ²	317.467
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 90

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



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	1	--	--	--
2013	1	--	--	--
2014	1	--	--	--
2015	1	--	--	--
2016	0	--	--	--
2017	4	248 €/m ²	723 m ²	191.500
2018	2	329 €/m ²	525 m ²	171.375
2019	1	--	--	--
2020	0	--	--	--
2021	0	--	--	--
2022	2	419 €/m²	492 m²	206.950

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

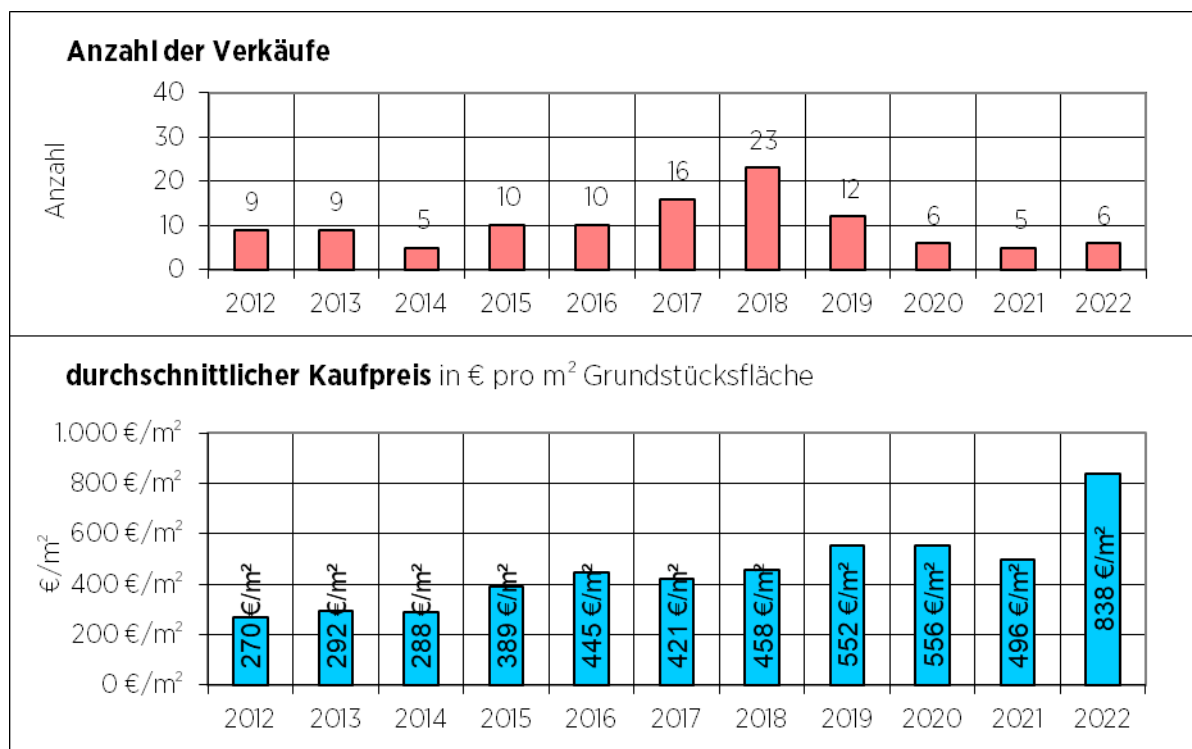
Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 90

5.1.3.2 Anzahl Kauffälle nach Herkunft Erwerber - Bauplätze individueller Wohnungsbau

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%

5.1.3.3 Bauplätze in Mischgebieten (Mehrfamilienhäuser, gem. Nutzung)

Bauplätze für Wohnbebauung oder gemischte Nutzungen in verdichteten Wohngebieten Mischgebietlagen im **Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet Pforzheim und Ortsteile)**:



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2012	9	270 €/m ²	1.150 m ²	290.373
2013	9	292 €/m ²	1.451 m ²	416.519
2014	5	288 €/m ²	1.603 m ²	584.986
2015	10	389 €/m ²	3.016 m ²	1.380.409
2016	10	445 €/m ²	2.878 m ²	1.188.154
2017	16	421 €/m ²	1.157 m ²	493.152
2018	23	458 €/m ²	1.534 m ²	610.760
2019	12	552 €/m ²	905 m ²	603.079
2020	6	556 €/m ²	1.870 m ²	771.558
2021	5	496 €/m ²	1.756 m ²	826.371
2022	6	838 €/m²	1.090 m²	938.442
2021		Bodenpreise von - bis 299 €/m ² - 993 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 514 m ² - 5.027 m ²	
2022		Bodenpreise von - bis 335 €/m ² - 1.355 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 504 m ² - 2.342 m ²	

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihe Seite 92

5.1.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt „klassischer“ gewerblicher Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden sieben Kauffälle in den Jahren 2021 und 2022 registriert. Davon konnten drei Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse wie z. B. Nebenliegerkäufe) für eine Auswertung herangezogen werden. Aus dem Jahr 2020 liegen sechs auswertbare Kauffälle vor. Somit waren in den Jahren 2020 bis 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Bauplatzpreise zwischen 91 €/m² und 160 €/m² (beitrags- und abgabefrei) festzustellen.

5.1.5 Handel, Büro, Verwaltung

In den Berichtszeiträumen 2021 und 2022 lagen keine Kauffälle unbebauter Grundstücke in Gewerbegebieten vor, von denen bekannt wäre, dass sie für Handelsnutzungen vorgesehen sind.

5.1.6 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.

In den Berichtsjahren 2021 und 2022 wurden sechs Kauffälle des Entwicklungszustands Rohbauland registriert. Auf der Gemarkung Pforzheim waren fünf Kauffälle und in Büchenbronn ein Kauffall zu verzeichnen.

5.1.7 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.“

In den Berichtsjahren 2021 und 2022 wurden sieben Grundstücke des Entwicklungszustands Bauerwartungsland gehandelt. In Büchenbronn waren zwei Kauffälle und in Würm fünf Kauffälle zu verzeichnen.

5.1.8 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.

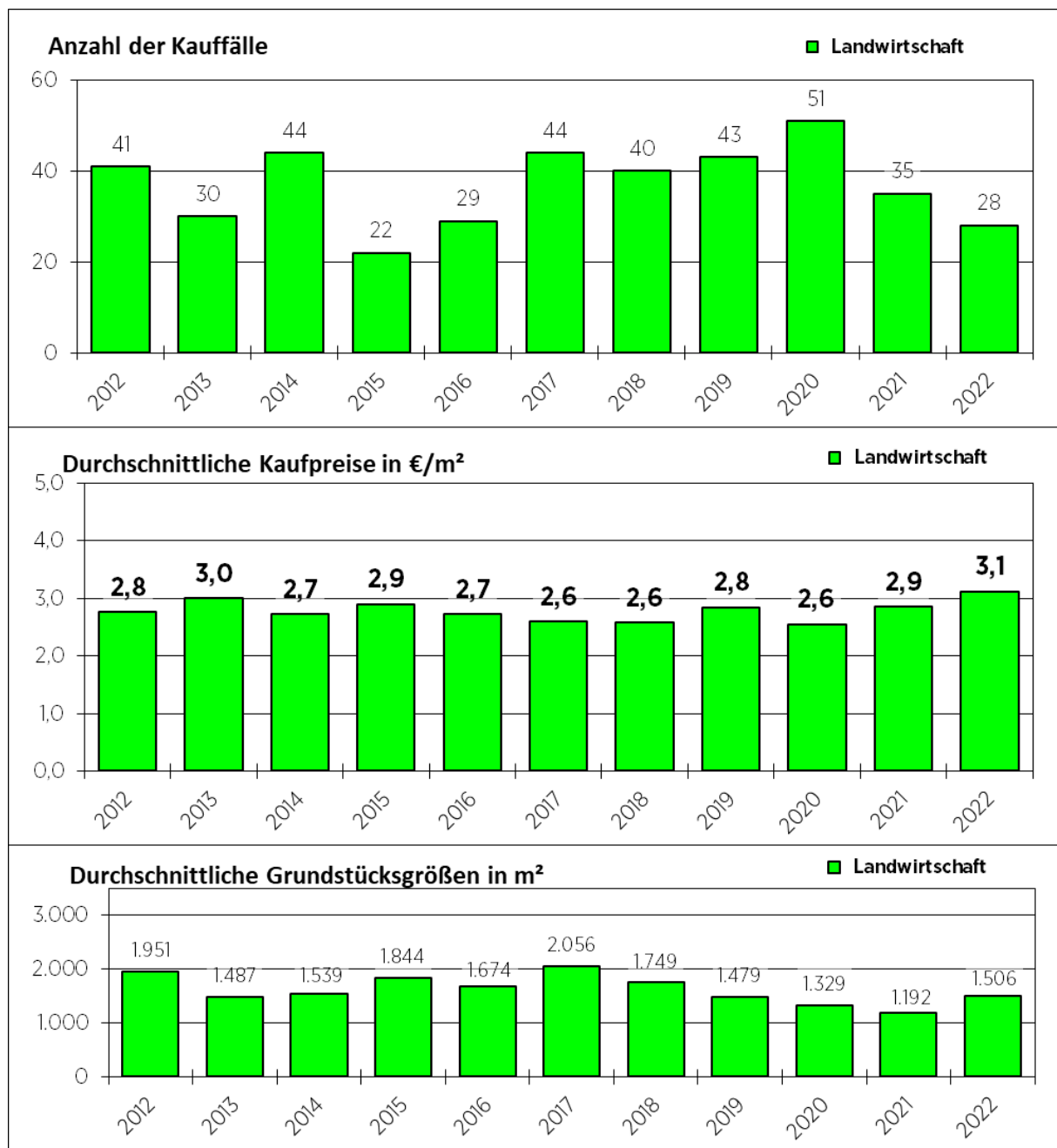
Landwirtschaftliche Flächen:

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 2021 waren Kaufpreise zwischen 1,52 €/m² und 5,00 €/m² zu verzeichnen.

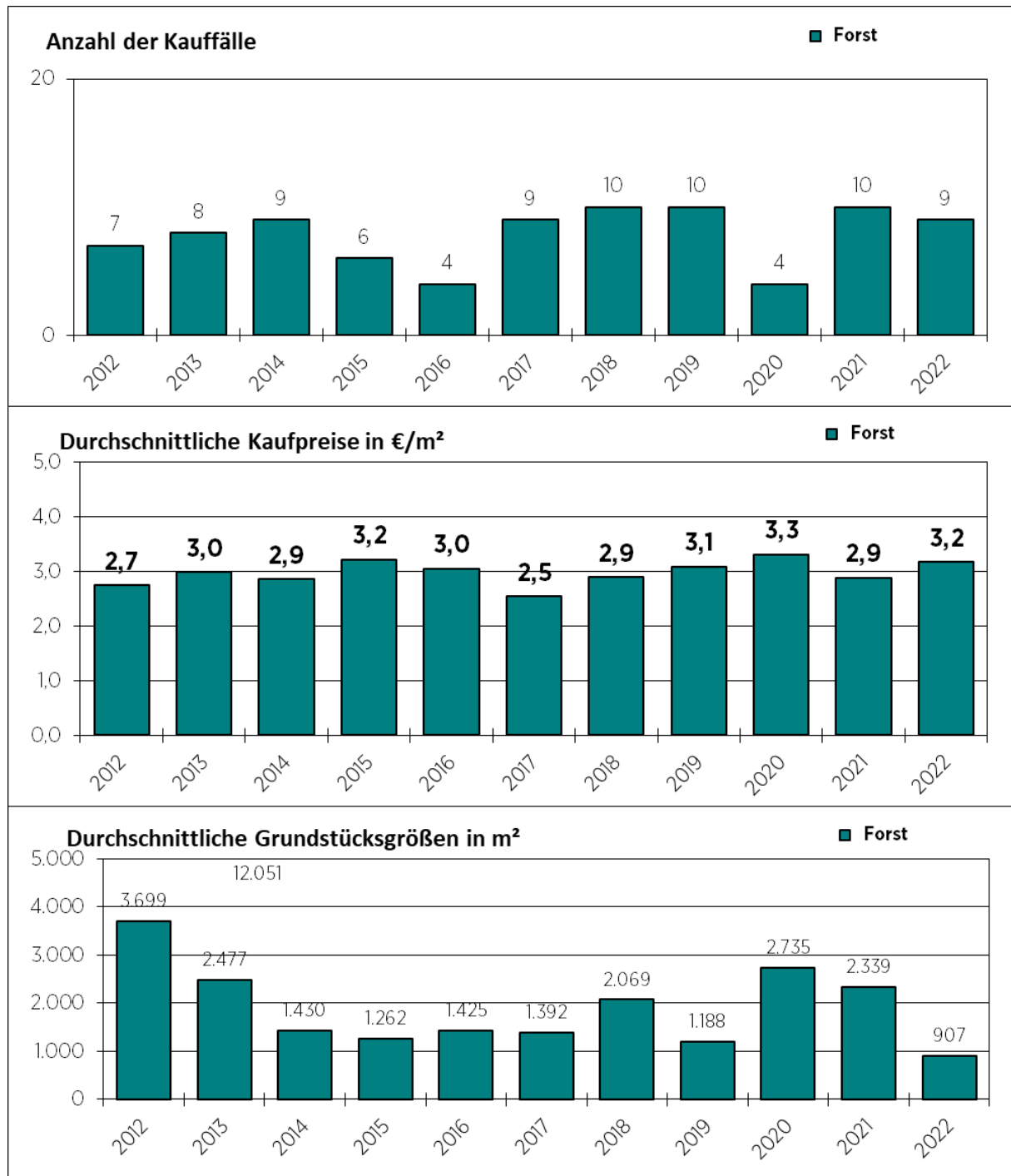
Im Jahr 2022 waren Kaufpreise zwischen 1,90 €/m² und 5,00 €/m² zu verzeichnen.



Forstwirtschaftliche Flächen:

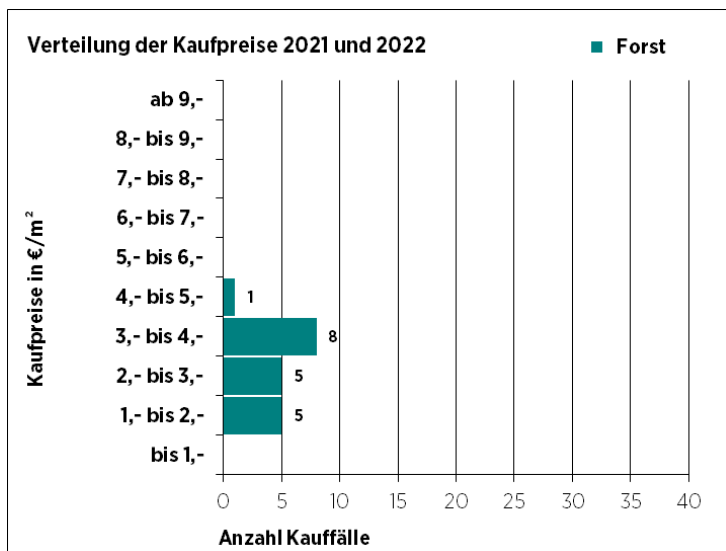
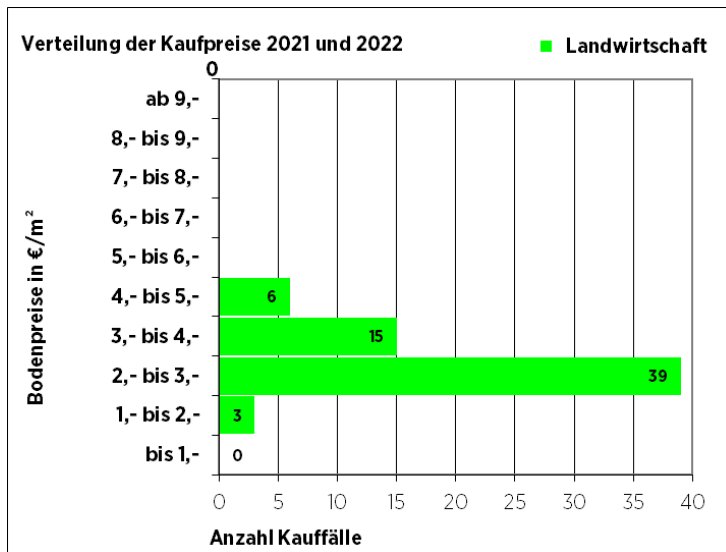
In den durchschnittlichen Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Flächen sind der Bodenwert und der Wertanteil für Aufwuchs enthalten.

Im Jahr 2021 waren Kaufpreise zwischen rund 1,70 €/m² und 3,92 €/m² zu verzeichnen.
Im Jahr 2022 waren Kaufpreise zwischen rund 1,70 €/m² und 5,00 €/m² zu verzeichnen.



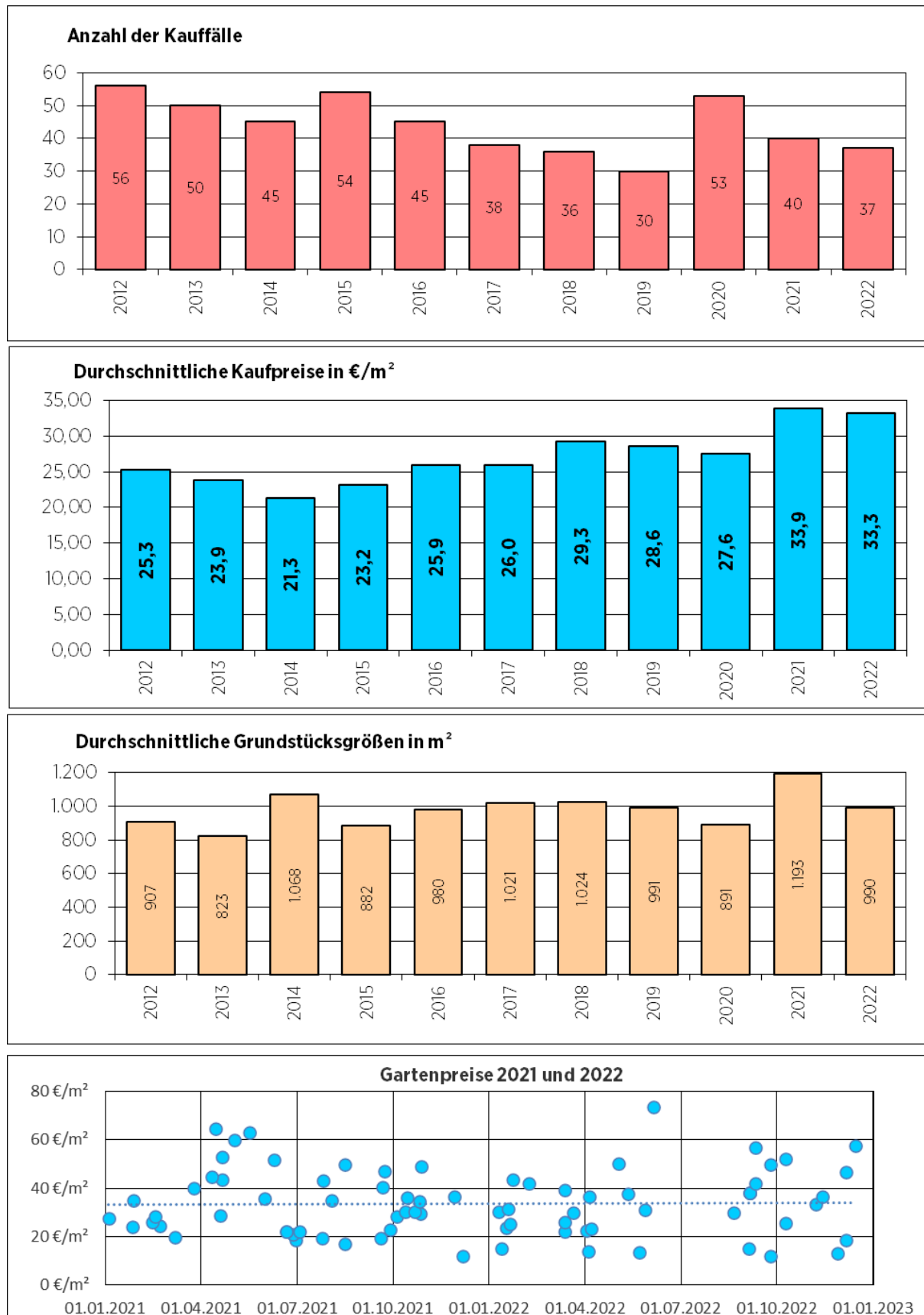
Verteilung nach Höhe der Kaufpreise landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke

(ohne Gärten und andere höherwertige Flächen)



5.1.9 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 €/m² sind auf die Grundstücksfläche bezogen und auf volle Euro gerundet. Datengrundlage sind Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2021 und 2022 (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.

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2021 und 2022 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m ²	
	Grundstücksgrößen der Kauffälle		von €/m ²	bis €/m ²		
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Am Hachelturm, Am Kutscherweg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, 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	19	17,-	65,-	35,-	
	613 m ² - 3.011 m ² im Mittel 1.342 m ²					
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Dachsloch, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göbricher Weg	6 (2018- 2022)	16,-	30,-	23,-	
	572 m ² - 3.507 m ² im Mittel 1.725 m ²					
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpen, 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, Schindhäide, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenwäldle	9	14,-	45,-	29,-	
	380 m ² - 3.642 m ² im Mittel 1.242 m ²					

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2021 und 2022 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne Grundstücksgrößen der Kauffälle	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m ²	
			von €/m ²	bis €/m ²		
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzing Waldwiesen, Büchenbronner Straße, Hanfackerweg, Hanfäcker, Im Wäldle	6 (2020- 2022)	9,-	57,-	35,-	
	380 m ² - 1.985 m ² im Mittel 1.007 m ²					
Pforzheim Brötzing Au	Büchenbronner Str., Christoph-Bechtler-Weg, Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzing Au, Pellikanstraße	6	15,-	74,-	45,-	
	36 m ² - 985 m ² im Mittel 368 m ²					
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hämmerlesbergweg, 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, Untereut	7	22,-	43,-	32,-	
	479 m ² - 1.995 m ² im Mittel 905 m ²					
Pforzheim Ost	Binsach, Burach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weisteige	8 (2018- 2022)	8,-	61,-	26,-	
	614 m ² - 3.449 m ² im Mittel 1.353 m ²					
Eutingen Nord	Am Almendweg, Auf der Ebene, Eichenlaubweg, Eichenlaubwingert, Geigenbäumle, Hömle, Neubrück, Ob der Rennbach, Obere Igelsbach, Oberer Rennbachweg, Weinbergweg, Winterhälden	4 (2019- 2022)	12,-	25,-	20,-	
	201 m ² - 2.902 m ² im Mittel 1.064 m ²					
Eutingen Süd	Enzstraße, Oberes Wörth, Rattach, Rattachweg,	5	12,-	60,-	29,-	
	34 m ² - 687 m ² im Mittel 183 m ²					
Büchenbronn	Breitegert, Brännlislehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	16	15,-	58,-	33,-	
	425 m ² - 3.067 m ² im Mittel 1.098 m ²					
Hohenwart	Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker	2 (2015- 2022)	**	**	21,-	
	259 m ² - 962 m ² im Mittel 611 m ²					
Huchenfeld	Bechtemeräcker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Hohwiesen, Im Gaiem, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzäcker, Straßäcker, Straßäckerweg	4	21,-	42,-	29,-	
	952 m ² - 1.593 m ² im Mittel 1.162 m ²					
Würm	Bügeläcker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker, Zaun	6 (2016- 2022)	8,-	38,-	14,-	
	399 m ² - 1.754 m ² im Mittel 872 m ²					

** bei weniger als 3 Kauffällen keine Angabe

Der in der zweiten Jahreshälfte 2020 beginnende Preisanstieg von Gartengrundstücken setzte sich 2021 fort (2021 ca. + 8 % zum Vorjahr). Im Jahr 2022 stagnierten die Umsatzzahlen und die Preise weitgehend.

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke

Die Transaktionszahlen bebauter Grundstücke in den Jahren 2021 und 2022 zeigten eine gegenläufige Entwicklung.

Im Jahr 2021 stieg die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2020 um + 9 %. Im Jahr 2022 sanken die Transaktionen im Vergleich zu 2021 um - 31 %.

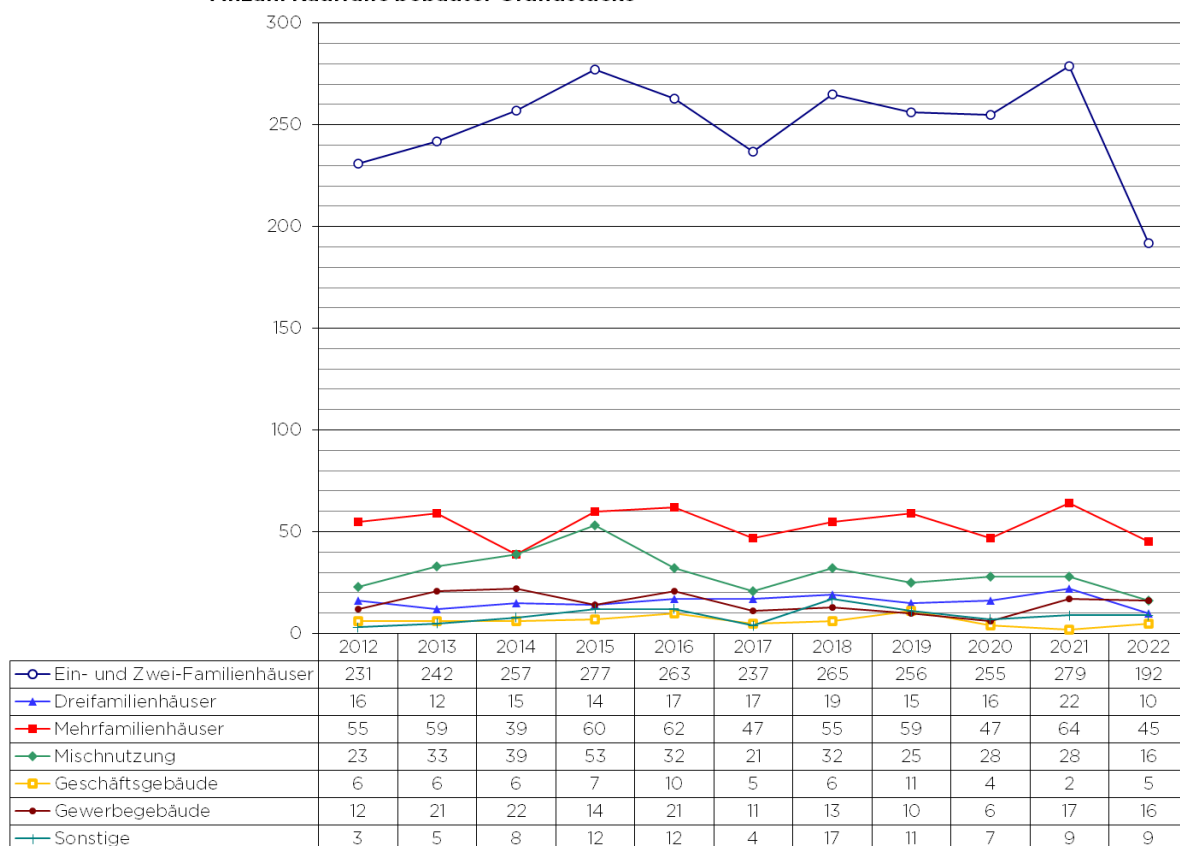
Ähnlich entwickelten sich die Transaktionszahlen der Drei- und Mehrfamilienhäuser. Während 2021 noch 6 Dreifamilienhäuser (+ 38 %) mehr als im Vorjahr veräußert wurden, waren es 2022 bereits 12 Kauffälle (- 55 %) weniger.

2021 wurden zusätzlich 17 Mehrfamilienhäuser (+ 36 %) mehr, als im Jahr zuvor veräußert; 2022 waren es 19 Kauffälle weniger (- 30 %).

Die Zahl der gemischt genutzten Objekte blieb 2021 unverändert und sank 2022 stark um 12 Kauffälle (- 43 %).

Die Fallzahlen der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind mit 2 Kauffällen im Jahr 2021 und 2022 mit 5 Kauffällen weiterhin gering. 2021 wurden 17 Gewerbeobjekte (+ 11 Kauffälle) veräußert; 2022 blieb dieser Wert mit 16 Kauffällen konstant.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke



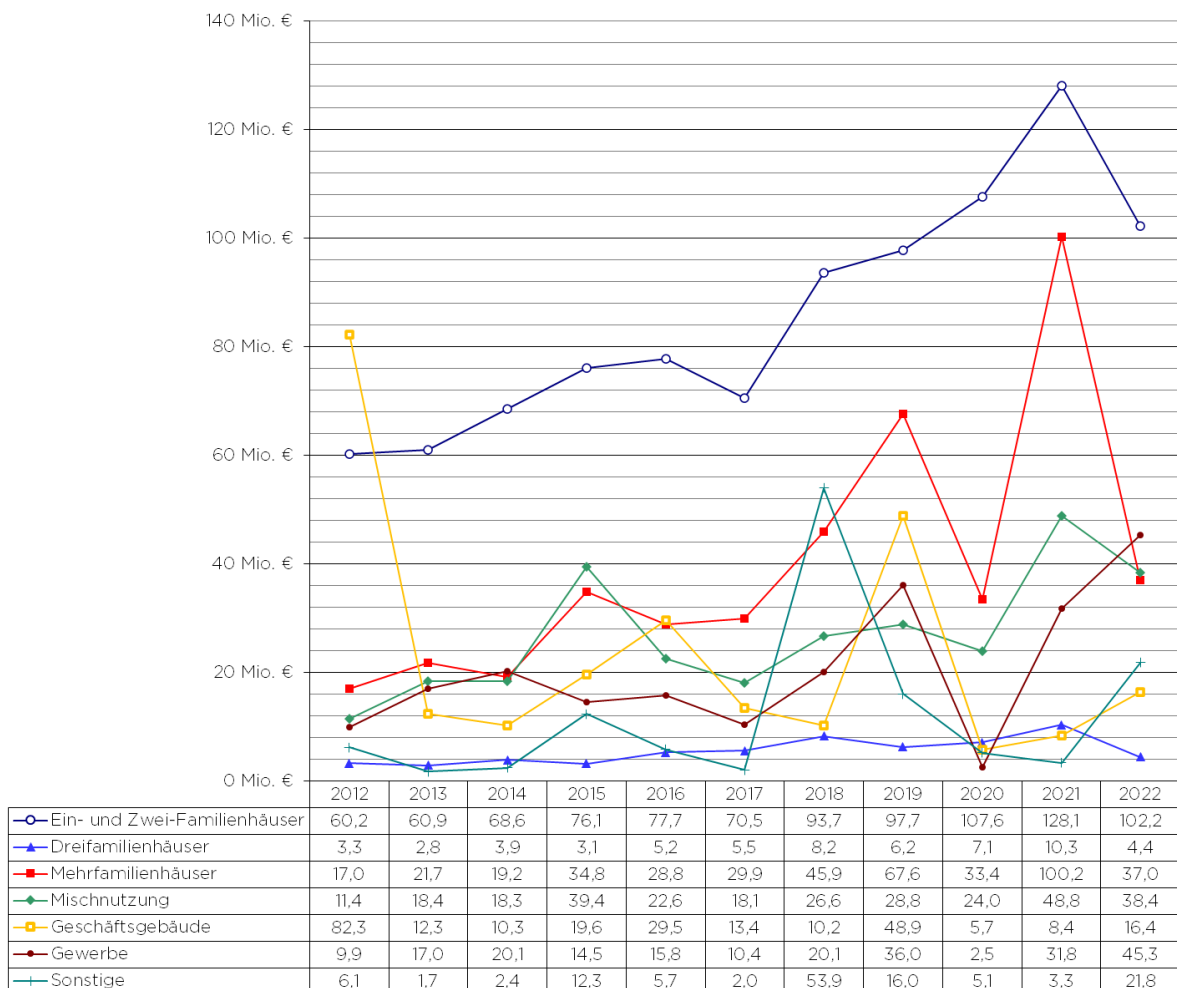
Das Kaufpreisvolumen entwickelte sich wie die Transaktionszahlen dynamisch.

Der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Jahr 2021 um + 19 % und sank im Jahr 2022 um - 20,2 %, bei Dreifamilienhäusern ist er 2021 um + 45,8 % gestiegen und 2022 wieder um - 57,3 % gesunken. Bei Mehrfamilienhäusern war 2021 ein Spitzenwert mit einem Anstieg um + 199,8 % zu verzeichnen, wobei 2022 ein Rückgang um - 63,1 % folgte.

Der Wertumsatz gemischt genutzter Objekte stieg 2021 um + 103,7 % an; 2022 ging er um - 21,3 % zurück. Bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblich genutzten Objekten war sowohl 2021 als auch 2022 ein Anstieg festzustellen.

Jährliche Schwankungen des Kaufpreisvolumens entstehen insbesondere bei geringen Fallzahlen vornehmlich durch die stark unterschiedlichen Objektausformungen und die entsprechend ungleichen Kaufpreise. Preisentwicklungen lassen sich somit 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 2021:

2021 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Ein- u. Zweifam.häuser		Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	2	790.000 €	1	-	5	2.860.000 €
Innenstadt	0		0		0	
Weststadt	0		0		6	53.384.000 €
Südweststadt	18	11.843.560 €	3	1.728.000 €	15	13.938.000 €
Au	0		0		2	2.050.000 €
Südoststadt	12	7.354.000 €	1	-	1	-
Buckenberg (ohne Haidach)	15	6.152.001 €	2	950.000 €	2	1.735.000 €
Haidach	3	1.162.500 €	0		0	
Nordstadt	57	26.910.200 €	1	-	6	10.492.319 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	13	5.817.768 €	1	-	6	5.592.000 €
Arlinger	16	6.007.000 €	3	1.940.000 €	0	
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	15	6.757.575 €	1	-	13	4.581.000 €
Sonnenhof	13	5.199.000 €	0		0	
Würm	27	10.159.240 €	0		0	
Hohenwart	8	3.121.500 €	0		0	
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	25	11.914.544 €	3	1.070.000 €	3	3.009.050 €
Huchenfeld	33	13.880.000 €	1	-		
Eutingen	22	11.063.250 €	5	2.149.700 €	5	2.209.000 €
Gesamt	279	128.132.138 €	22	10.253.700 €	64	100.188.369 €

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

2021 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Mischnutzung		Geschäftsgebäude		Gewerbegebäude	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	2	3.050.000 €	0		1	-
Innenstadt	2	6.784.000 €	1	-	0	
Weststadt	2	1.660.000 €	0		1	-
Südweststadt	8	7.530.000 €	0		1	-
Au	1	-	0		0	
Südoststadt	0		0		0	
Buckenberg (ohne Haidach)	0		0		0	
Haidach	0		0		0	
Nordstadt	4	18.549.382 €	0		2	2.222.000 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	7	6.681.000 €	0		9	17.648.375 €
Arlinger	0		0		1	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0		0		2	940.000 €
Sonnenhof	0		1	-	0	
Würm	0		0		0	
Hohenwart	0		0		0	
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	1	-	0		0	
Huchenfeld	0		0		0	
Eutingen	1	-	0		0	
Gesamt	28	48.825.937 €	2	8.435.502 €	17	31.755.375 €

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

Berichtszeitraum 2022:

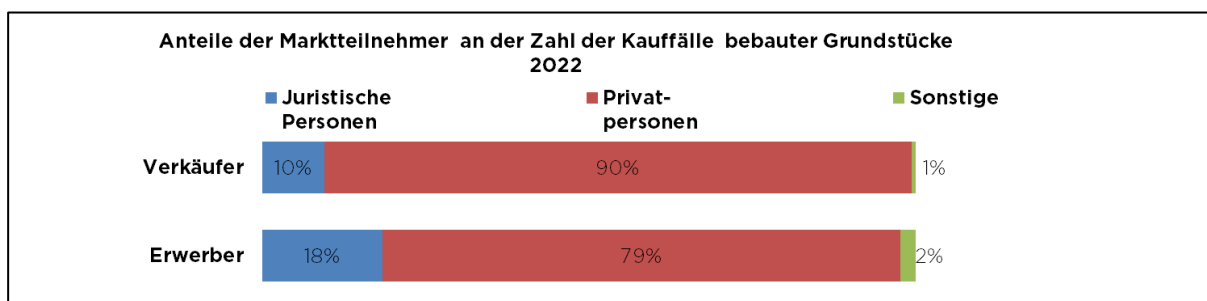
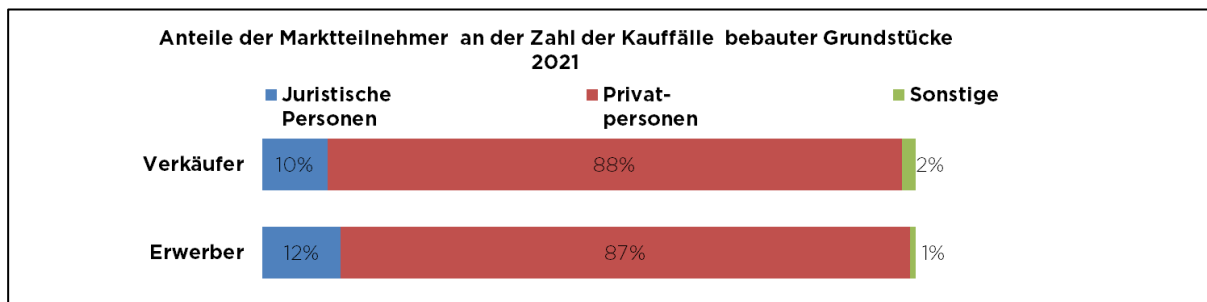
2022 Stadtteile bzw. Stadtviertel	Ein- u. Zweifam.häuser		Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	2	730.000 €	0		5	3.666.000 €
Innenstadt	0		0		1	-
Weststadt	1	-	0		4	3.736.000 €
Südweststadt	13	13.018.000 €	2	850.000 €	8	6.348.000 €
Au	0		0		2	986.000 €
Südoststadt	14	9.223.666 €	2	850.000 €	0	
Buckenberg (ohne Haidach)	12	7.029.250 €	0		1	-
Haidach	4	2.228.000 €	0		0	
Nordstadt	33	16.456.971 €	1		8	6.290.000 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	9	5.246.565 €	1		4	2.663.000 €
Arlinger	14	6.469.000 €	0		0	
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	11	4.867.675 €	2	570.000 €	5	4.804.000 €
Sonnenhof	11	4.588.800 €	0		0	
Würm	5	1.960.000 €	0		2	2.970.000 €
Hohenwart	8	4.214.000 €	0		0	
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	19	8.709.000 €	1		1	-
Huchenfeld	16	7.635.000 €	0		1	-
Eutingen	20	9.633.551 €	1		3	2.500.000 €
Gesamt	192	102.189.478 €	10	4.355.000 €	45	36.998.044 €

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

2022	Mischnutzung		Geschäftsgebäude		Gewerbegebäude	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Stadtteile bzw. Stadtviertel						
Oststadt	1	-	0		1	-
Innenstadt	5	25.135.000 €	3	12.804.500 €	1	-
Weststadt	3	2.880.000 €	1	-	4	9.440.000 €
Südweststadt	1	-	0		1	-
Au	0		0		0	
Südoststadt	0		1	-	0	
Buckenberg (ohne Haidach)	0		0		0	
Haidach	0		0		0	
Nordstadt	3	5.352.500 €	0		4	13.535.000 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	0		0		4	9.314.000 €
Arlinger	0		0		0	
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	1	-	0		0	
Sonnenhof	0		0		0	
Würm	0		0		0	
Hohenwart	0		0		0	
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	0		0		1	-
Huchenfeld	0		0		0	
Eutingen	2	1.270.000 €	0		0	
Gesamt	16	38.363.500 €	5	16.368.050 €	16	45.288.999 €

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

5.2.2 Marktteilnehmer bebauter Grundstücke

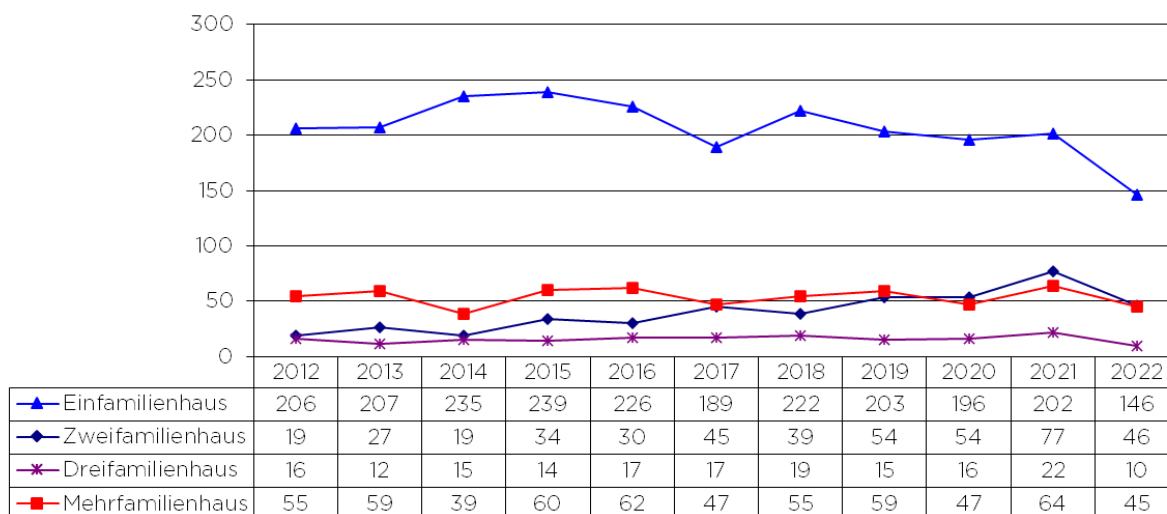


5.2.3 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke

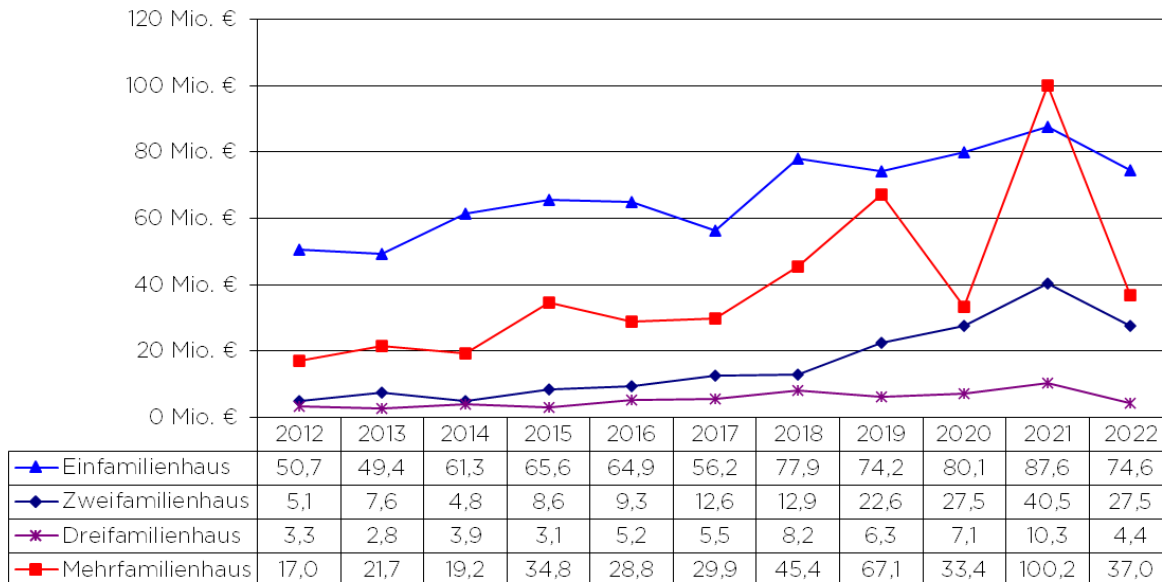
Wohnort der Erwerber von bebauten Grundstücken	2020		2021		2022	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Immobilien in Pforzheim stammen aus ...						
Stadtkreis Pforzheim	236	64%	267	63%	181	62%
Enzkreis	51	14%	54	13%	35	12%
Landkreis Calw	3	1%	5	1%	5	2%
Landkreis Böblingen	11	3%	10	2%	3	1%
Landkreis Karlsruhe	9	2%	10	3%	11	4%
Stadtkreis Karlsruhe	8	2%	11	3%	4	2%
Landkreis Ludwigsburg	7	2%	6	1%	4	2%
Stadtkreis Stuttgart	9	2%	12	3%	7	2%
übrige Kreise Baden-Württemberg	19	5%	18	4%	10	3%
andere Bundesländer	12	3%	24	6%	17	6%
Ausland	1	0%	4	1%	16	5%
Summe	366	100%	421	100%	293	100%

5.2.4 Umsätze Wohnimmobilien

Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

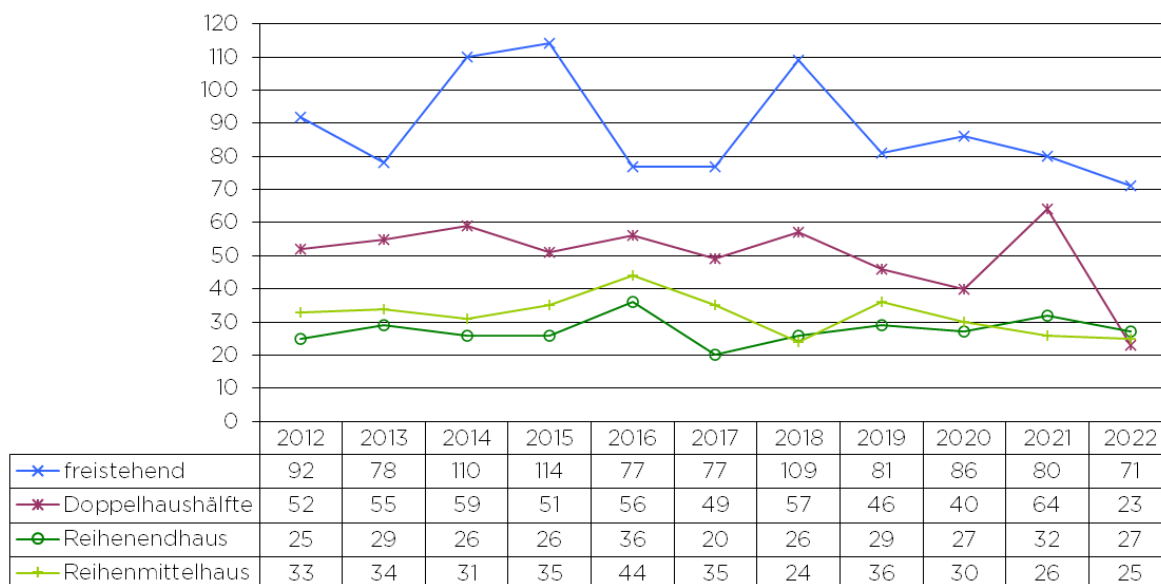


Umsatz - Wohnimmobilien



5.2.5 Umsätze Einfamilienhäuser

Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser



Umsatz - Einfamilienhäuser



5.2.6 Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand

Im Folgenden werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern für die Gebäudestellungen freistehend (EZFH freistehend), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH) sowie von Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen) ausgewertet.

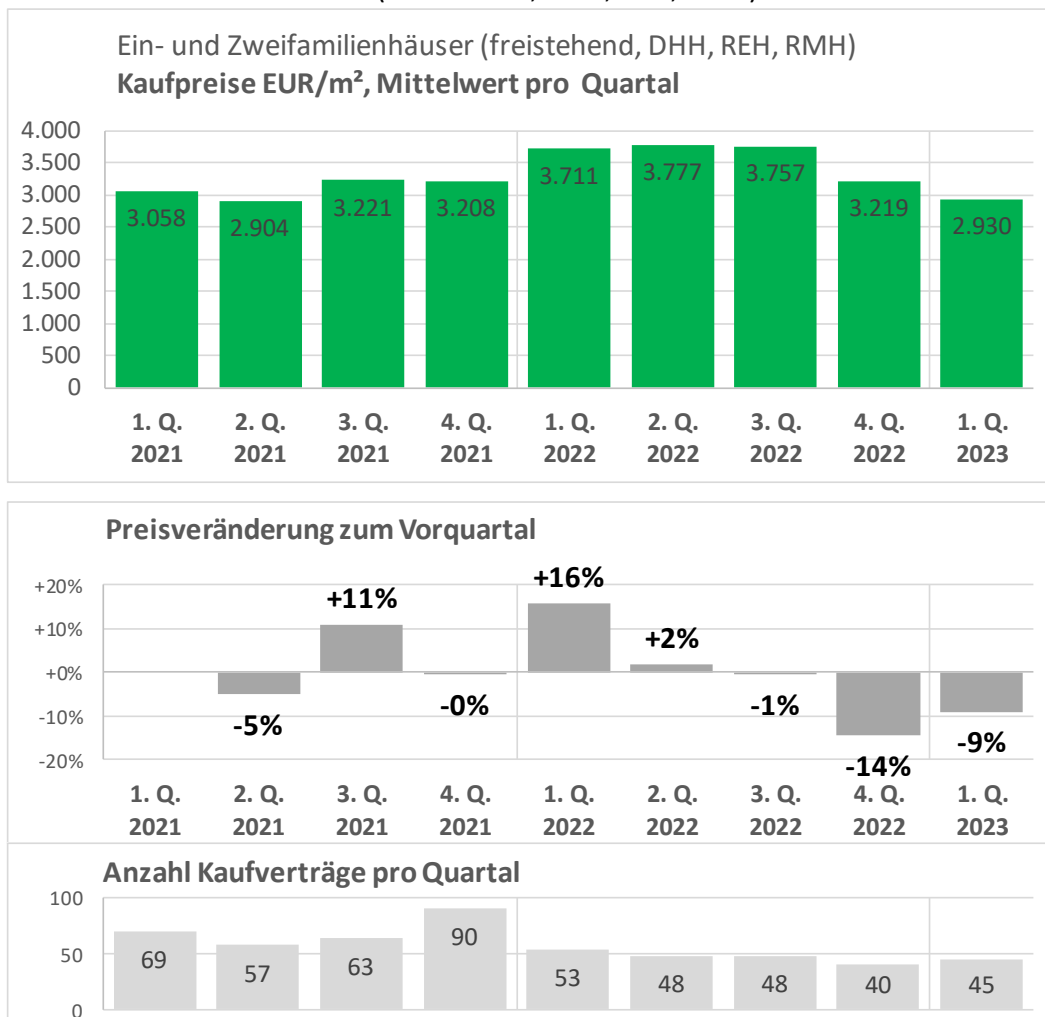
Im Jahr 2021 betrug der durchschnittliche Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern (alle Gebäudestellungen) 3.093 € pro Quadratmeter Wohnfläche (+2,5 % im Vergleich zum Vorjahr 2020: 3.019 €/m²). Im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 3.622 €/m² (+17 % zum Vorjahr 2021).

Trendwende im Jahr 2022:

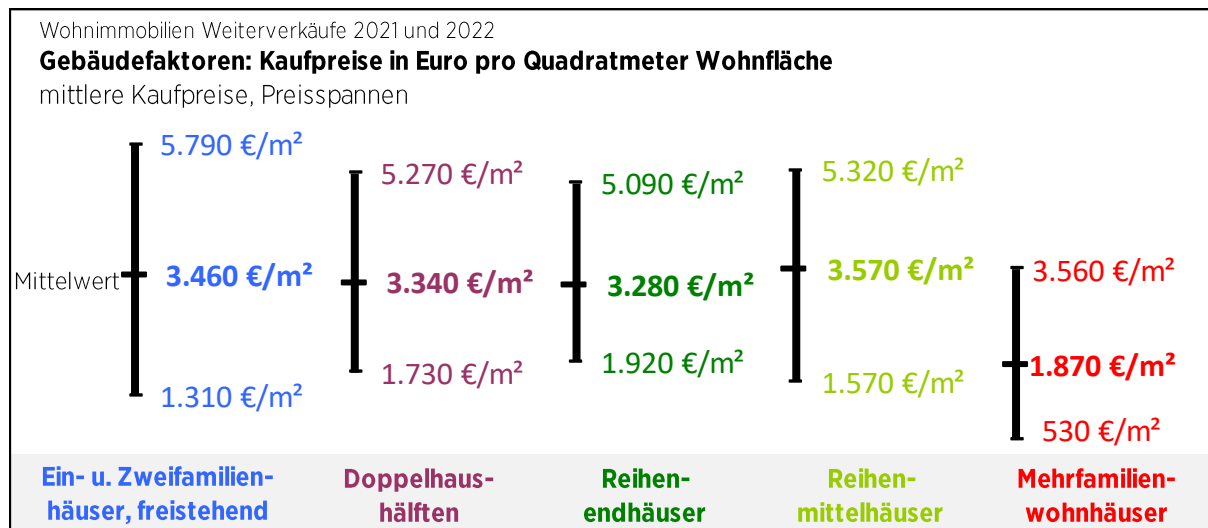
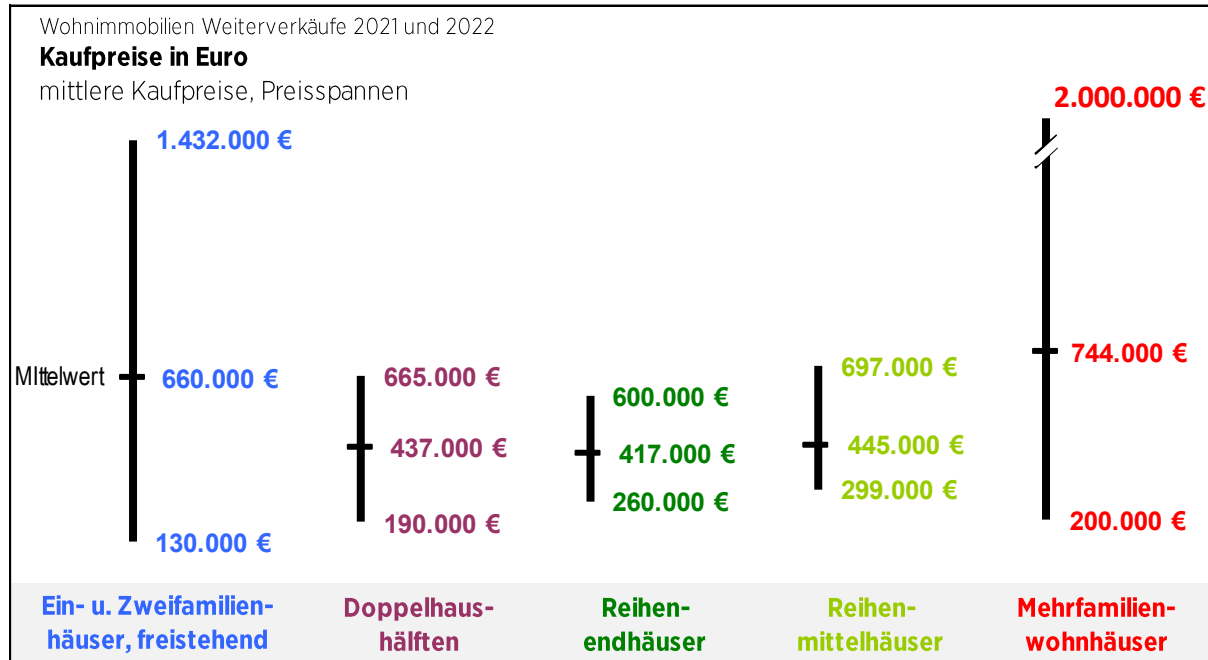
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern begann die Trendwende im Jahr 2022 mit sinkenden Vertragszahlen ab Anfang 2022, das sinkende Preisniveau wurde mit den Vertragsabschlüssen im 4. Quartal 2022 (Datum des notariellen Kaufvertrags) messbar: Im 4. Quartal sanken die Preise um -14 % zum Vorquartal, im 1. Quartal 2023 war ein weiterer Rückgang um -9 % festzustellen:

Preisentwicklung 2021 bis 1. Quartal 2023

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH)



Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 von Weiterverkäufen gebrauchter Wohnimmobilien aus dem Bestand (kein Neubau). Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil. Sie wurden gegebenenfalls um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt (vgl. Erläuterungen auf Seite 122). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 124).



Kauffälle der Jahre 2021 und 2022	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser
Anzahl der Kauffälle	101	55	33	30	49
Ø Grundstücksfläche [m²]	660	388	282	198	383
Ø Wohnfläche [m²]	195	134	129	128	421
Ø bereinigtes Baujahr	1982	1982	1977	1985	1972

5.2.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

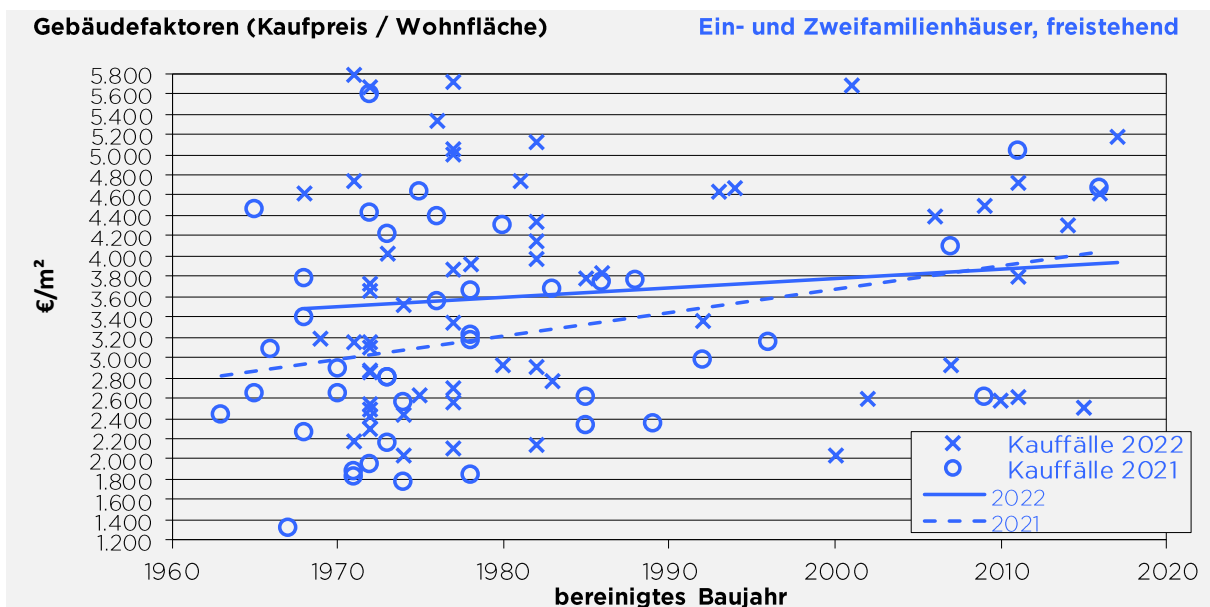
Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden Einfamilienhauses betrug im Jahr 2022: 703.000 € (2021: 596.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022:

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend					Weiterverkäufe 2021 und 2022					
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudfaktor <small>(Kaufpreis / Wohnfläche)</small>		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	4	207	825	632.000	448.000 - 725.000		3.540	1.310 - 4.620	
	Ortsteile	6	183	699	522.000	388.000 - 715.000		2.840	2.270 - 3.400	
	Stadt + Orte	10	193	749	566.000	388.000 - 725.000		3.120	1.310 - 4.620	
1970 - 1979	Stadtgebiet	24	183	728	611.000	130.000 - 1.050.000		3.520	1.940 - 5.790	
	Ortsteile	26	180	663	555.000	180.000 - 1.000.000		3.160	1.780 - 5.710	
	Stadt + Orte	50	181	694	582.000	130.000 - 1.050.000		3.340	1.780 - 5.790	
1980 - 1989	Stadtgebiet	11	250	787	894.000	375.000 - 1.900.000		3.450	2.140 - 5.120	
	Ortsteile	7	143	549	503.000	380.000 - 625.000		3.630	2.330 - 4.340	
	Stadt + Orte	18	208	694	742.000	375.000 - 1.900.000		3.520	2.140 - 5.120	
1990 - 1999	Stadtgebiet	4	179	488	737.000			3.860	2.970 - 4.670	
	Ortsteile	1	143	244	500.000	500.000 - 500.000		3.360	3.360 - 3.360	
	Stadt + Orte	5	171	439	690.000	500.000 - 949.000		3.760	2.970 - 4.670	
2000 - 2019	Stadtgebiet	12	247	598	879.000	600.000 - 1.350.000		3.770	2.030 - 5.680	
	Ortsteile	6	197	434	753.000	580.000 - 845.000		3.920	2.510 - 4.720	
	Stadt+Orte	18	230	543	837.000	580.000 - 1.350.000		3.820	2.030 - 5.680	
alle Baujahre	Stadtgebiet	55	212	701	737.000	130.000 - 1.900.000		3.590	1.310 - 5.790	
	Ortsteile	46	176	611	567.000	180.000 - 1.000.000		3.300	1.780 - 5.710	
	Stadt + Orte	101	195	660	660.000	130.000 - 1.900.000		3.460	1.310 - 5.790	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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



5.2.6.2 Doppelhaushälften

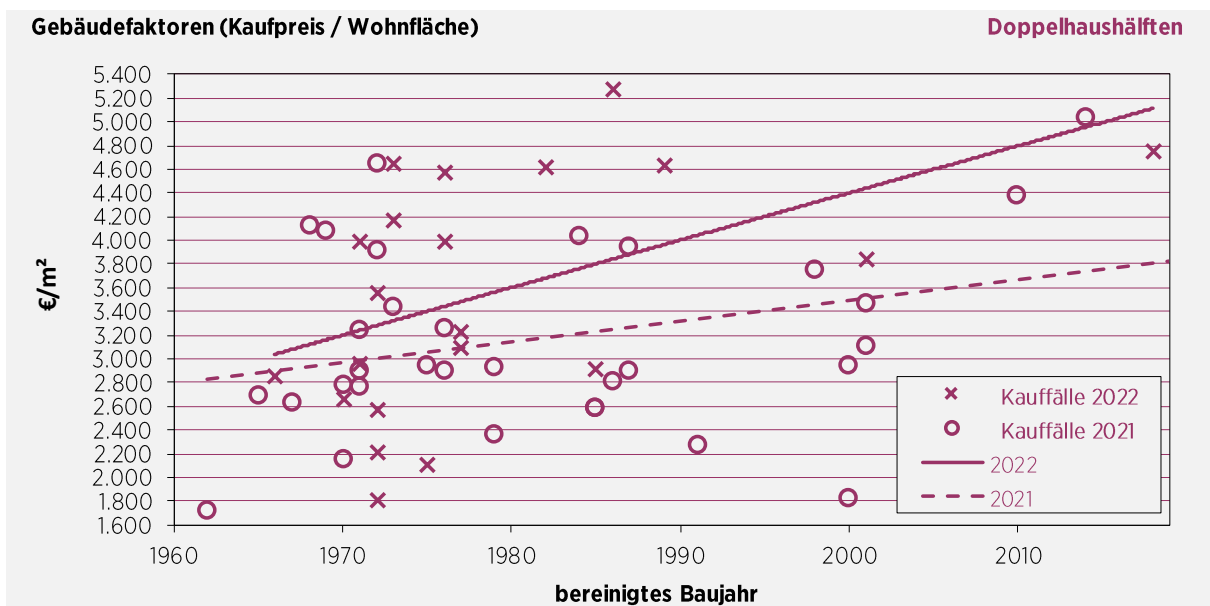
Der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte betrug im Jahr 2022: 451.000 € (2021: 425.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022:

Doppelhaushälften									
Weiterverkäufe 2021 und 2022									
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²
1960 - 1969	Stadtgebiet	4	120	431	368.000	310.000 - 450.000		3.080	2.630 - 4.130
	Ortsteile	2	107	479	320.000			2.900	1.730 - 4.080
	Stadt + Orte	6	115	447	352.000	190.000 - 450.000	3.020	1.730 - 4.130	
1970 - 1979	Stadtgebiet	14	143	447	436.000	220.000 - 665.000		3.220	2.110 - 4.650
	Ortsteile	13	135	455	405.000	279.000 - 540.000		3.140	1.810 - 4.660
	Stadt + Orte	27	139	451	421.000	220.000 - 665.000	3.180	1.810 - 4.660	
1980 - 1989	Stadtgebiet	3	138	313	536.000	529.000 - 540.000		4.050	2.920 - 4.630
	Ortsteile	7	121	330	416.000	321.000 - 580.000		3.450	2.590 - 5.270
	Stadt + Orte	10	126	325	452.000	321.000 - 580.000	3.630	2.590 - 5.270	
1990 - 1999	Stadtgebiet	1						2.270	
	Ortsteile	1						3.750	
	Stadt + Orte	2	151	273	466.000			3.010	2.270 - 3.750
2000 - 2019	Stadtgebiet	3	141	247	560.000	520.000 - 630.000		3.900	3.470 - 4.380
	Ortsteile	5	140	284	493.000	320.000 - 605.000		3.540	1.830 - 5.040
	Stadt+Orte	8	140	270	518.000	320.000 - 630.000	3.680	1.830 - 5.040	
alle Baujahre	Stadtgebiet	25	139	395	448.000	220.000 - 665.000		3.340	2.110 - 4.650
	Ortsteile	28	131	390	424.000	190.000 - 605.000		3.300	1.730 - 5.270
	Stadt + Orte	53	135	393	435.000	190.000 - 665.000	3.320	1.730 - 5.270	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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



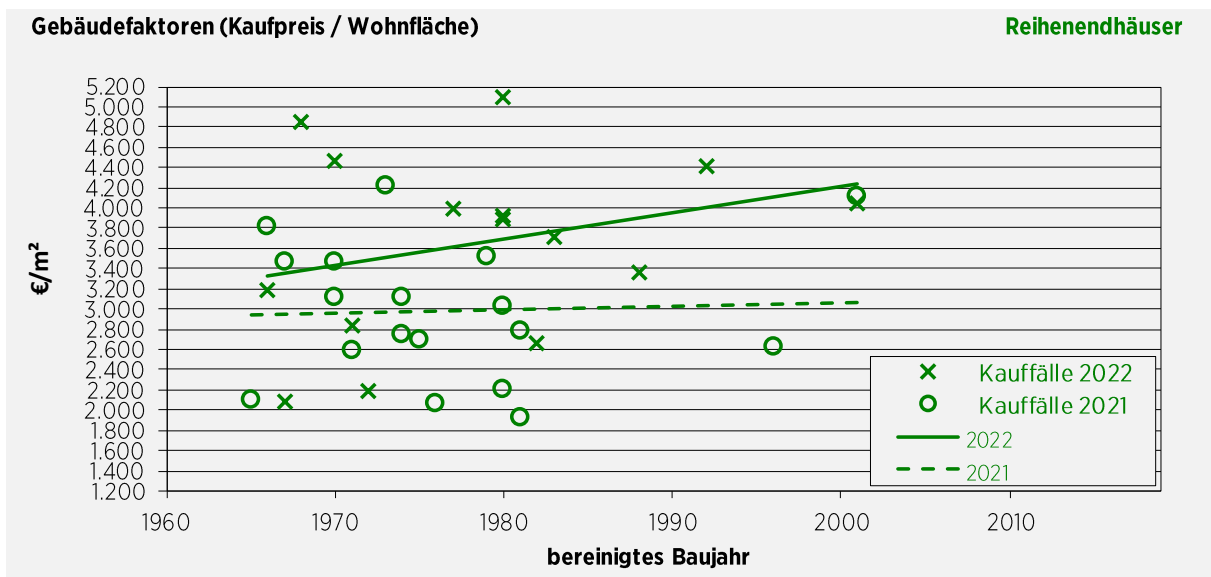
5.2.6.3 Reihenendhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenendhauses betrug im Jahr 2022: 457.000 € (2021: 384.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022:

Reihenendhäuser										
Weiterverkäufe 2021 und 2022										
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj.)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudedefaktor <small>(Kaufpreis / Wohnfläche)</small>		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	4	116	309	401.000	325.000 - 480.000		3.490	2.100 - 4.850	
	Ortsteile	2						2.780		
	Stadt + Orte	6	114	286	366.000	260.000 - 480.000		3.250	2.080 - 4.850	
1970 - 1979	Stadtgebiet	11	122	298	400.000	283.000 - 470.000		3.300	2.190 - 4.470	
	Ortsteile	2	147	261	350.000	300.000 - 400.000		2.390	2.070 - 2.700	
	Stadt + Orte	13	126	292	392.000	283.000 - 470.000		3.160	2.070 - 4.470	
1980 - 1989	Stadtgebiet	7	129	278	462.000	290.000 - 600.000		3.590	2.660 - 5.090	
	Ortsteile	3						2.500		
	Stadt + Orte	10	137	287	433.000	275.000 - 600.000		3.260	1.920 - 5.090	
1990 - 1999	Stadtgebiet	1						2.620		
	Ortsteile	1						4.420		
	Stadt + Orte	2	143	226	483.000			3.520	2.620 - 4.420	
2000 - 2019	Stadtgebiet	2	144	241	590.000	585.000 - 595.000		4.080	4.050 - 4.110	
	Ortsteile	0								
	Stadt+Orte	2	144	241	590.000	585.000 - 595.000		4.080	4.050 - 4.110	
alle Baujahre	Stadtgebiet	25	127	287	434.000	283.000 - 600.000		3.440	2.100 - 5.090	
	Ortsteile	8	137	269	364.000	260.000 - 530.000		2.780	1.920 - 4.420	
	Stadt + Orte	33	129	282	417.000	260.000 - 600.000		3.280	1.920 - 5.090	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



5.2.6.4 Reihemittelhäuser

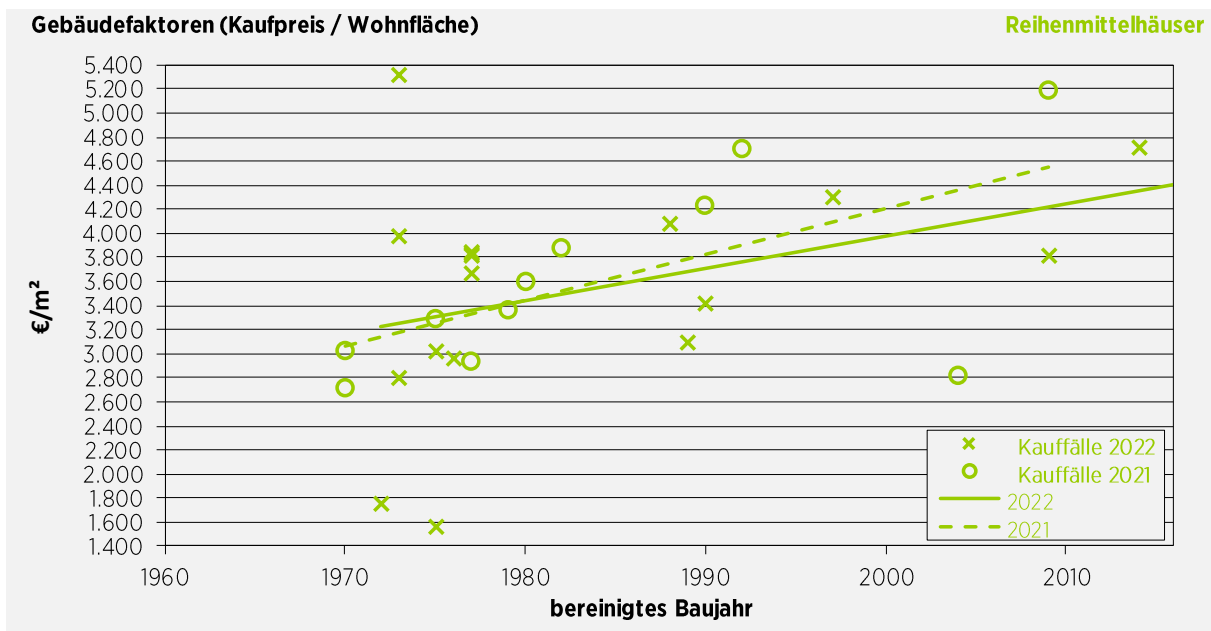
Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihemittelhauses betrug im Jahr 2022: 444.000 € (2021: 447.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022:

Reihemittelhäuser										
Weiterverkäufe 2021 und 2022										
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor <small>(Kaufpreis / Wohnfläche)</small>		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	0								
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	0								
1970 - 1979	Stadtgebiet	15	131	196	419.000	323.000 - 585.000		3.340	1.570 - 5.320	
	Ortsteile	1						1.760		
	Stadt + Orte	16	133	199	412.000	299.000 - 585.000		3.240	1.570 - 5.320	
1980 - 1989	Stadtgebiet	5	113	212	418.000	300.000 - 545.000		3.550	3.090 - 4.070	
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	5	113	212	418.000	300.000 - 545.000		3.550	3.090 - 4.070	
1990 - 1999	Stadtgebiet	2	120	163	511.000			4.260	4.220 - 4.300	
	Ortsteile	2	112	158	454.000			4.060	3.410 - 4.700	
	Stadt + Orte	4	116	160	482.000	445.000 - 549.000		4.160	3.410 - 4.700	
2000 - 2019	Stadtgebiet	3	143	197	551.000	385.000 - 697.000		3.930	2.810 - 5.180	
	Ortsteile	2	120	226	549.000			4.520	4.330 - 4.710	
	Stadt+Orte	5	134	208	550.000	385.000 - 697.000		4.170	2.810 - 5.180	
alle Baujahre	Stadtgebiet	25	128	197	442.000	300.000 - 697.000		3.530	1.570 - 5.320	
	Ortsteile	5	127	202	461.000	299.000 - 562.000		3.780	1.760 - 4.710	
	Stadt + Orte	30	128	198	445.000	299.000 - 697.000		3.570	1.570 - 5.320	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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



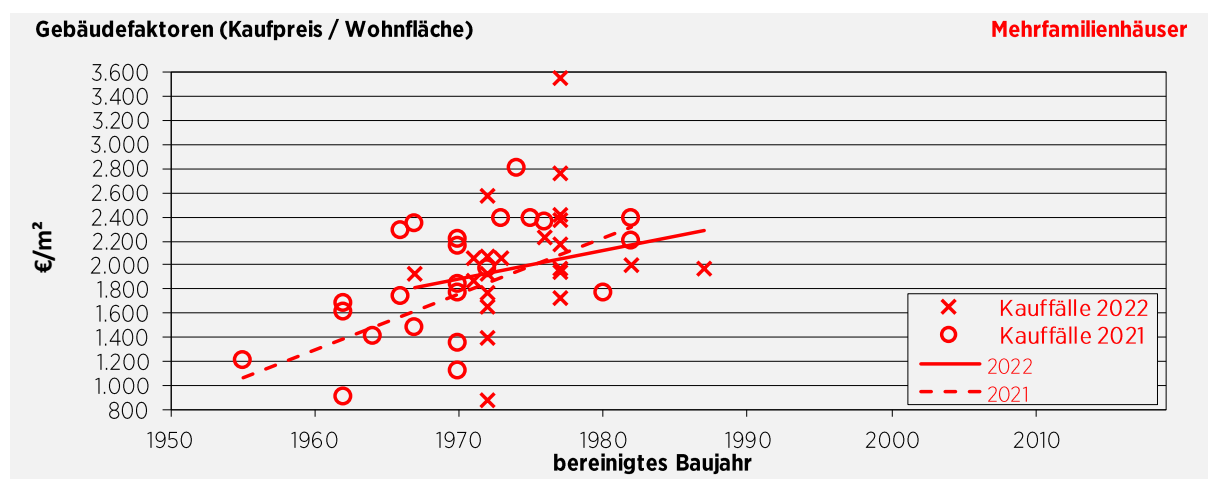
5.2.6.5 Mehrfamilienhäuser

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022:

Mehrfamilienhäuser					Weiterverkäufe 2021 und 2022				
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis		Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²
1960 - 1969	Stadtgebiet	7	344	194	563.000	200.000 - 1.300.000		1.670	910 - 2.340
	Ortsteile	2	464	1.010	573.000			1.240	730 - 1.750
	Stadt + Orte	10	359	350	558.000	200.000 - 1.300.000		1.610	730 - 2.340
1970 - 1979	Stadtgebiet	28	431	361	783.000	260.000 - 2.000.000		2.000	740 - 3.560
	Ortsteile	5	374	448	543.000	210.000 - 1.000.000		1.550	530 - 2.390
	Stadt + Orte	33	422	374	746.000	210.000 - 2.000.000		1.930	530 - 3.560
1980 - 1989	Stadtgebiet	5	550	556	1.162.000	850.000 - 1.750.000		2.070	1.770 - 2.390
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	5	550	556	1.162.000	850.000 - 1.750.000		2.070	1.770 - 2.390
1990 - 1999	Stadtgebiet	0							
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	0							
2000 - 2019	Stadtgebiet	0							
	Ortsteile	0							
	Stadt+Orte	0							
alle Baujahre	Stadtgebiet	41	428	351	782.000	200.000 - 2.000.000		1.930	740 - 3.560
	Ortsteile	7	400	608	551.000	210.000 - 1.000.000		1.460	530 - 2.390
	Stadt + Orte	49	421	383	744.000	200.000 - 2.000.000		1.870	530 - 3.560

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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

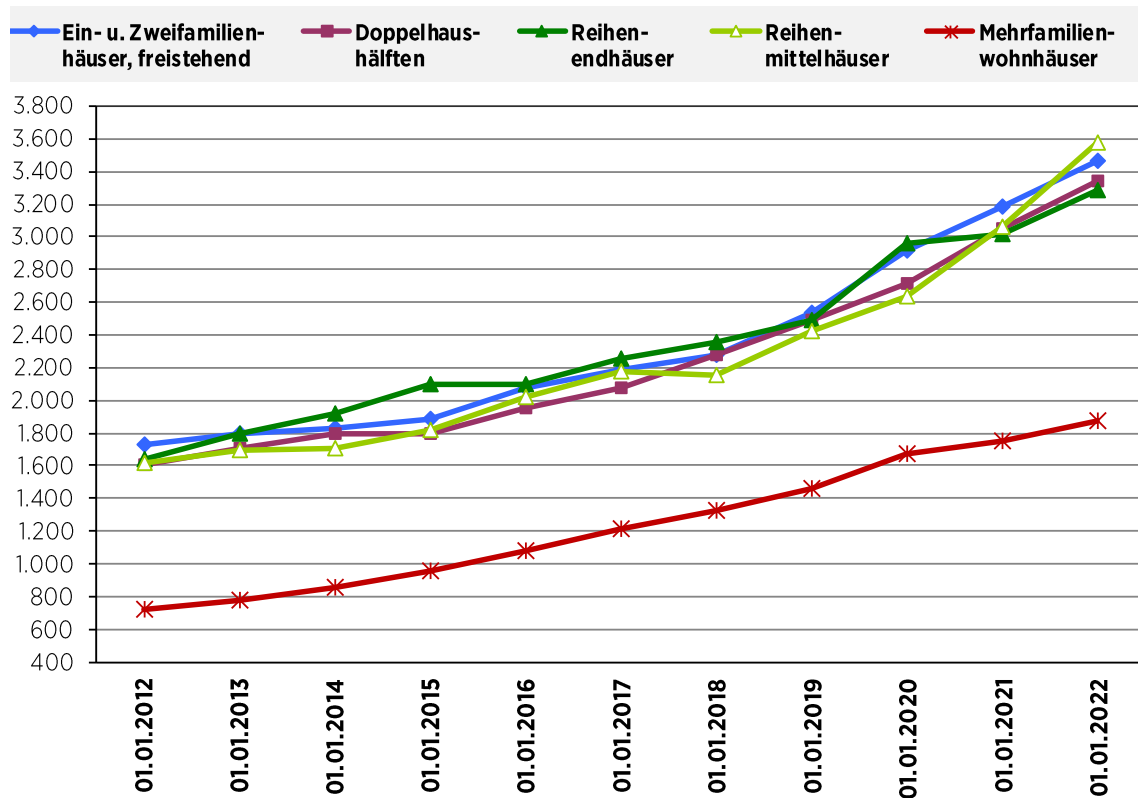


Die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern wird aus der Baujahresgruppe 1970er-Jahre (bereinigtes Baujahr) abgeleitet, in der die meisten Kauffälle registriert wurden: Im Jahr 2021 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 1.820 €/m² (+13 % im Vergleich zum Vorjahr 2020: 1.605 €/m²). Im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Kaufpreis 2.007 €/m² (+10 % zum Vorjahr 2021).

5.2.6.6 Entwicklung der Gebäudefaktoren 2012 bis 2022

Entwicklung der Gebäudefaktoren (Kaufpreis/Wohnfläche) von 2012 bis 2022

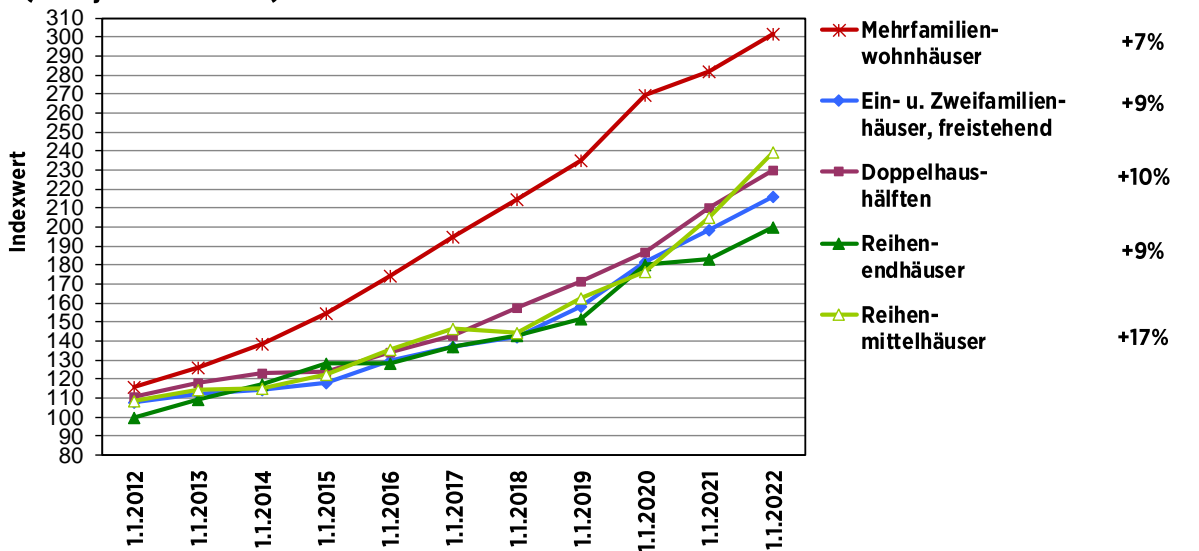
Weiterverkäufe von Wohnimmobilien aus dem Bestand



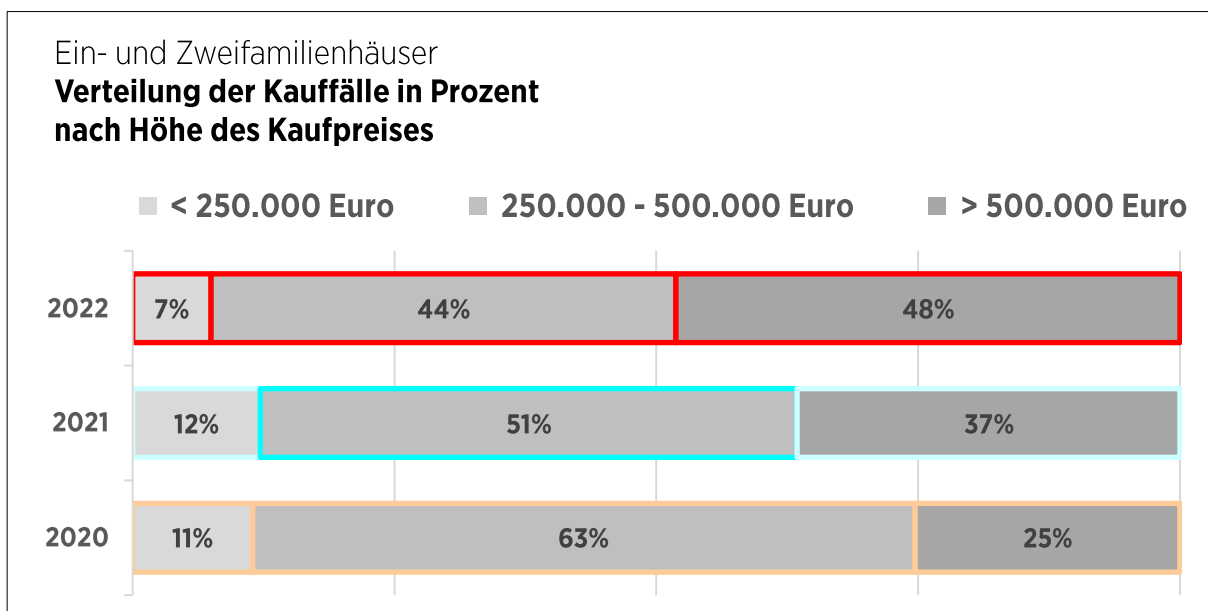
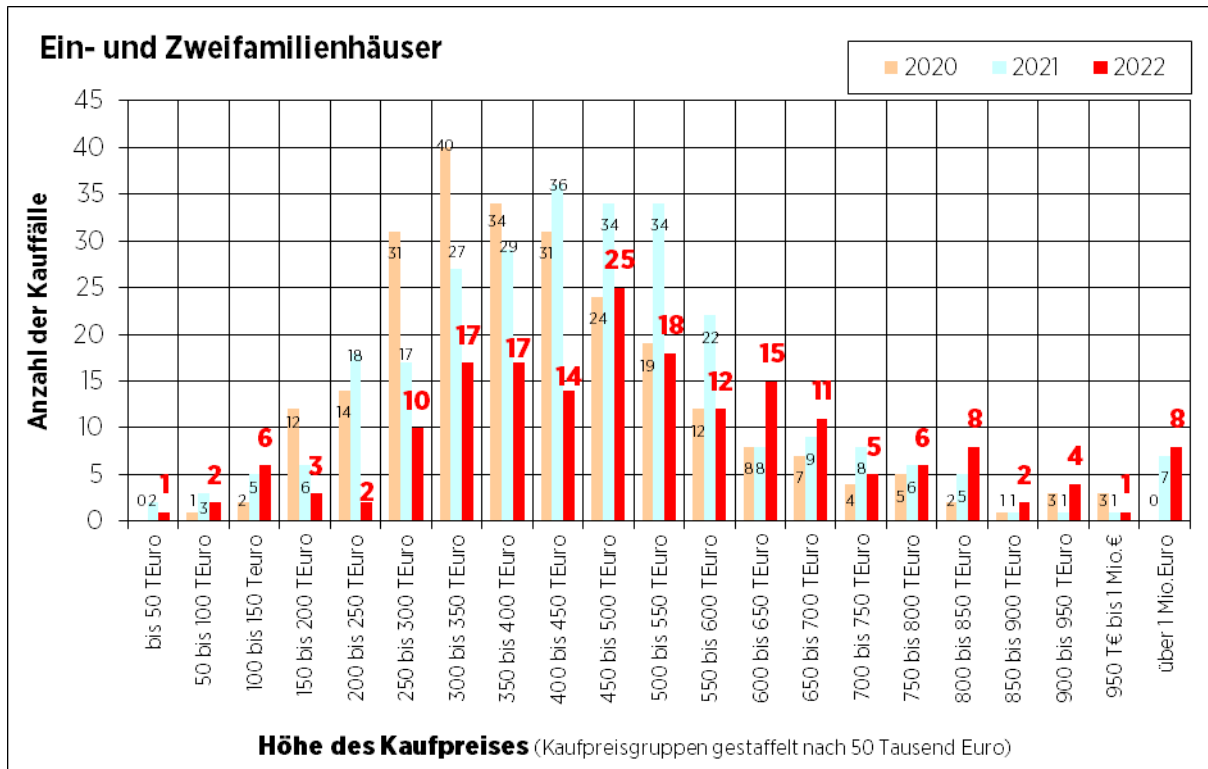
* Mittelwerte aus 2 Jahrgängen

Indexreihe Preise Wohnimmobilien

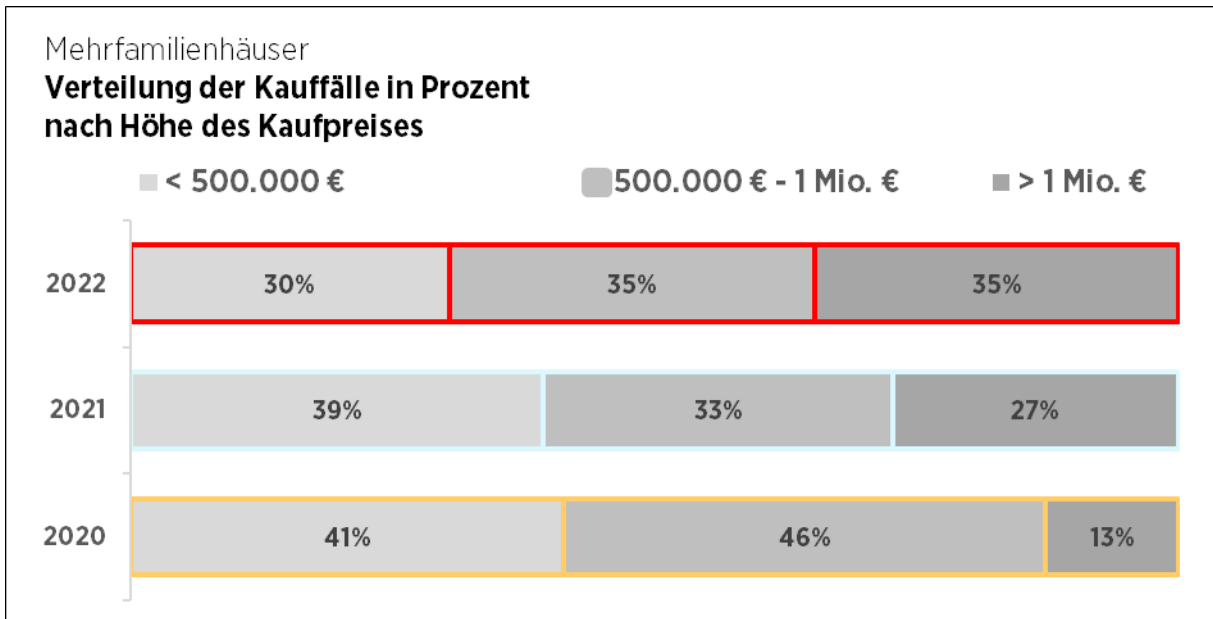
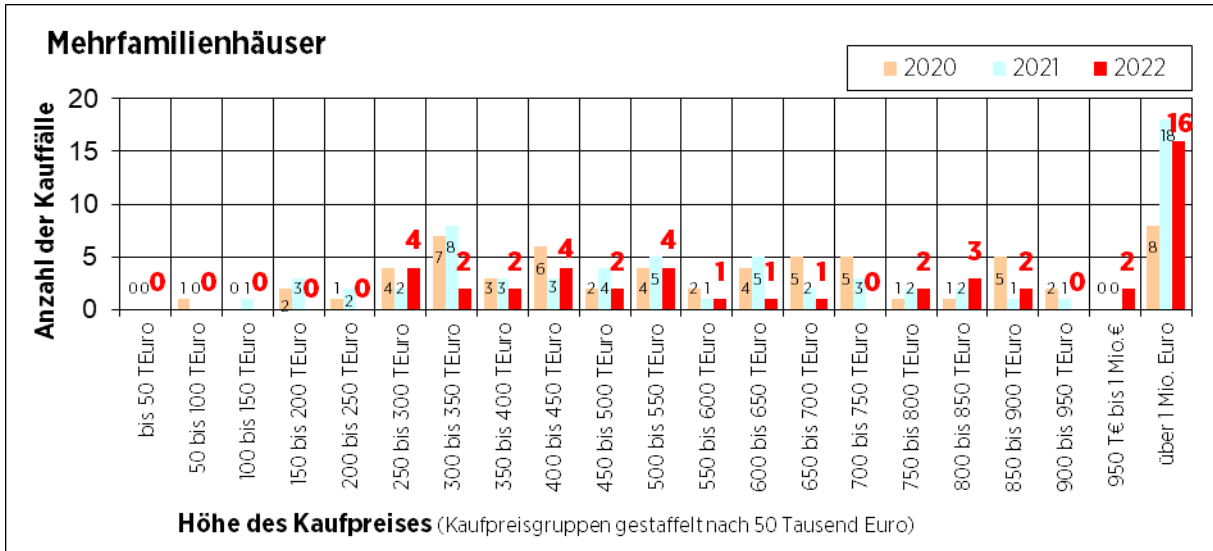
(Basisjahr 2010 = 100)



5.2.7 Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser



5.2.8 Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser



5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Bei den folgenden Angaben und Werten handelt es sich um durchschnittliche statistische Größen. Für Einzelbewertungen ist die differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts, je nach Stadtteillage und Objektart, unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich.

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 wurden die Kaufpreise der Wohnungen um Garagen- oder Stellplatzanteile in Höhe der auf Seite 89 dargestellten Durchschnittspreise bereinigt. Die Bodenpreisanteile 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 Anhaltspunkt für Kaufinteressenten geeignet.

Eine spezielle Kategorie des Sondereigentums bilden Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Doppelhäuser), die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind. Diese Fälle sind in den nachfolgenden Auswertungen nicht enthalten, da sie in der Kaufpreissammlung als „bebaute Grundstücke“ erfasst werden.

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann, aufgrund der geringen Kauffallzahlen und der Objektunterschiede lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden (Seite 88).

5.3.1 Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2021 wechselten insgesamt 967 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Umsatz von insgesamt 182,1 Mio. € den Eigentümer. Im Jahr 2022 waren es 659 Einheiten mit einem Umsatz von insgesamt 136,1 Mio. €.

Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder an gewerblichen Objekten (z. B. Läden, Büros) beliefen sich 2021 auf 60 Fälle mit einem Gesamtwert von 4,36 Mio. € und 2022 auf 5 Fälle mit einem Gesamtwert von 1,11 Mio. €.

Im Jahr 2021 wurden 787 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 162,7 Mio. € verkauft (2020: 797 Eigentumswohnungen, 161,2 Mio. € Geldumsatz). 2022 waren es 586 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 122,6 Mio. €.

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen war 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu gleich (- 1 % Kauffallanzahl; + 1 % Geldumsatz). 2022 wurden rd. 25 % weniger Eigentumswohnungen als im Vorjahr verkauft. Der Geldumsatz sank ebenfalls um rd. 25 %.

In den folgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt.

Gegliedert in:

- **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 die Berichtsjahre 2021 und 2022 ergeben sich folgende Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr:

Erstverkäufe

2021 wurden 66 Neubau-Wohnungen mit einem Umsatz von 27,2 Mio. € verkauft (2020: 110 Wohnungen, Umsatz 43,4 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe sank somit um - 40 % und der Umsatz um - 37 %.

2022 wurden lediglich 7 Neubau-Wohnungen verkauft, der Rückgang der Fallzahlen belief sich damit auf - 89 %. Der Geldumsatz verringerte sich dementsprechend auf 3,8 Mio. €, um - 86 %.

Wiederverkäufe

Im Jahr 2021 wurden 672 Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit einem Umsatz von 124,0 Mio. € gehandelt (2020: 649 Wohnungen mit einem Umsatz von 108,7 Mio. €).

Die Anzahl der Kauffälle erhöhte sich somit um + 4 %. Der Geldumsatz stieg um + 14 % auf einen Höchstwert. Im Jahr 2022 wurden 550 Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit einem Umsatz von 112,9 Mio. € gehandelt. Die Anzahl der Kauffälle ging somit um - 18 % zurück. Der Geldumsatz fiel um - 9 %.

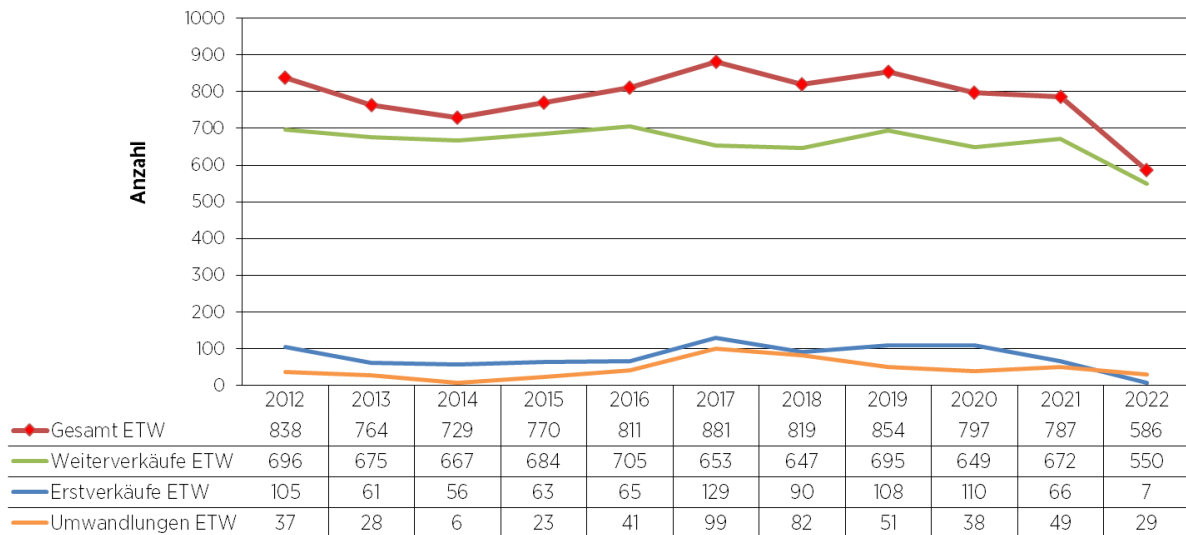
Umwandlungen

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stieg im Berichtsjahr 2021 mit 49 Kauffällen (2020: 38 Fälle) um + 29 % an. Der Geldumsatz stieg um + 26 % auf 11,5 Mio. € (2020: 9,1 Mio. €). Im Jahr 2022 sank die Anzahl der Umwandlungen auf 29 Kauf-fälle um - 41 %, der Umsatz fiel um - 49 % auf 5,9 Mio. €.

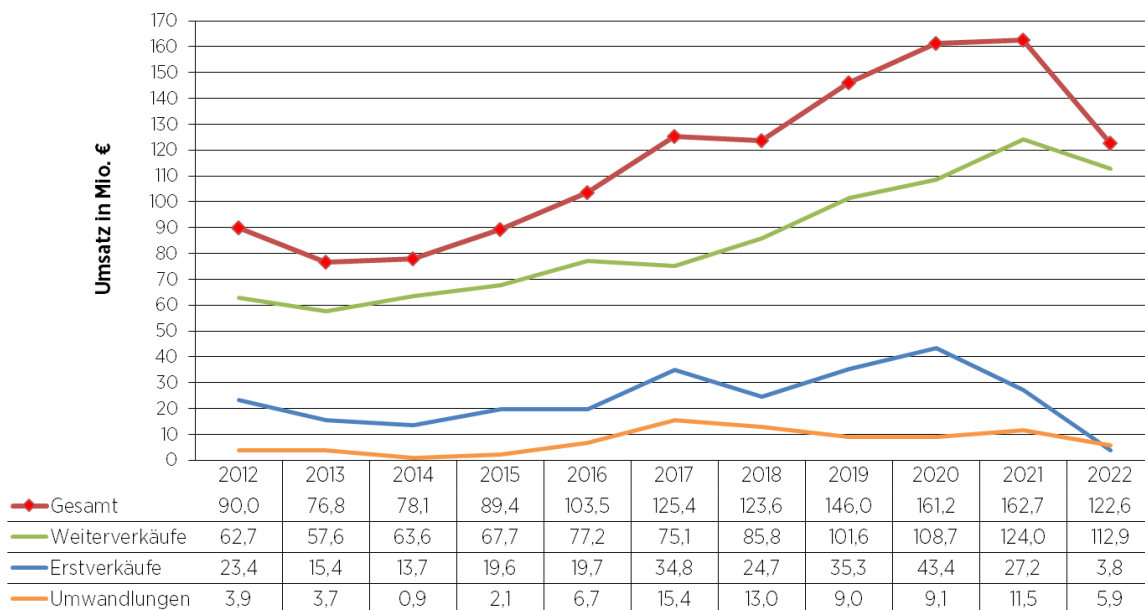
Umsatzzahlen Eigentumswohnungen

In den folgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt. Die Gliederung erfolgt in **Erstverkäufe** (Neubauwohnungen), **Weiterverkäufe** (Veräußerung „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand) und **Umwandlungen** (Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. auch Umbau und Sanierung anderer Nutzungsarten in Eigentumswohnungen).

Entwicklung Kauffallanzahl - Eigentumswohnungen



Entwicklung Geldumsatz - Eigentumswohnungen



5.3.2 Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen

Je Stadtteil bzw. Stadtviertel ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr jeweils für das Jahr 2021 und 2022 dargestellt. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei weniger als 3 Fällen sind die Preise nicht in den Tabellen aufgeführt.

2021	Wiederverkäufe				Erstverkäufe				Umwandlungen			
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anz.	€/m ² Wfl			Anz.	€/m ² Wfl			Anz.	€/m ² Wfl		
		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel
Oststadt	47	1.024	5.000	2.423	0	-	-	-	3	3.116	3.477	3.294
Innenstadt	6	1.982	4.675	3.146	0	-	-	-	0	-	-	-
Weststadt	36	1.524	3.526	2.474	10	3.468	4.082	3.772	19	2.494	4.420	3.711
Südweststadt	68	1.027	4.581	2.765	9	3.955	5.337	4.836	2	-	-	-
Au	19	1.689	3.617	2.386	0	-	-	-	0	-	-	-
Südoststadt	24	1.125	3.966	2.585	0	-	-	-	0	-	-	-
Buckenberg (ohne Haidach)	21	1.237	7.281	3.070	0	-	-	-	0	-	-	-
Haidach	48	1.917	3.810	2.797	0	-	-	-	1	-	-	-
Nordstadt	184	838	4.682	2.501	28	4.012	6.097	4.689	13	1.954	3.970	2.741
Brötzingen (ohne Arlinger)	33	882	4.011	2.602	0	-	-	-	1	-	-	-
Arlinger	4	1.144	3.307	2.452	0	-	-	-	0	-	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	37	1.250	4.776	3.017	3	4.486	5.179	4.888	1	-	-	-
Sonnenhof	15	2.275	3.326	2.777	0	-	-	-	0	-	-	-
Würm	14	1.818	4.500	2.770	0	-	-	-	0	-	-	-
Hohenwart	1	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	24	1.780	3.500	2.708	2	-	-	-	1	-	-	-
Huchenfeld	6	2.434	3.763	3.213	12	4.367	4.808	4.659	1	-	-	-
Eutingen	32	1.741	6.000	2.960	1	-	-	-	0	-	-	-

2022	Wiederverkäufe				Erstverkäufe				Umwandlungen			
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anz.	€/m ² Wfl			Anz.	€/m ² Wfl			Anz.	€/m ² Wfl		
		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel
Oststadt	42	1.122	4.054	2.708	0	-	-	-	2	-	-	-
Innenstadt	0	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Weststadt	41	1.206	3.708	2.619	1	-	-	-	8	2.320	3.615	3.184
Südweststadt	65	1.364	4.821	3.095	1	-	-	-	11	2.282	4.083	3.166
Au	15	1.231	4.067	2.821	0	-	-	-	0	-	-	-
Südoststadt	24	1.133	4.571	2.995	0	-	-	-	1	-	-	-
Buckenberg (ohne Haidach)	18	2.542	5.763	4.045	0	-	-	-	0	-	-	-
Haidach	62	1.500	4.286	2.966	0	-	-	-	0	-	-	-
Nordstadt	111	1.254	6.468	2.854	0	-	-	-	6	2.324	3.421	3.109
Brötzingen (ohne Arlinger)	17	2.000	5.528	3.171	0	-	-	-	0	-	-	-
Arlinger	11	1.545	4.024	3.090	0	-	-	-	0	-	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	26	1.613	5.512	3.076	0	-	-	-	0	-	-	-
Sonnenhof	8	2.258	3.000	2.630	0	-	-	-	0	-	-	-
Würm	13	1.841	4.554	2.996	0	-	-	-	0	-	-	-
Hohenwart	3	2.611	3.860	3.273	0	-	-	-	0	-	-	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	16	2.235	4.207	3.303	0	-	-	-	0	-	-	-
Huchenfeld	9	2.274	3.143	2.596	5	4.983	5.186	5.057	0	-	-	-
Eutingen	25	1.360	5.275	3.043	0	-	-	-	1	-	-	-

5.3.3 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

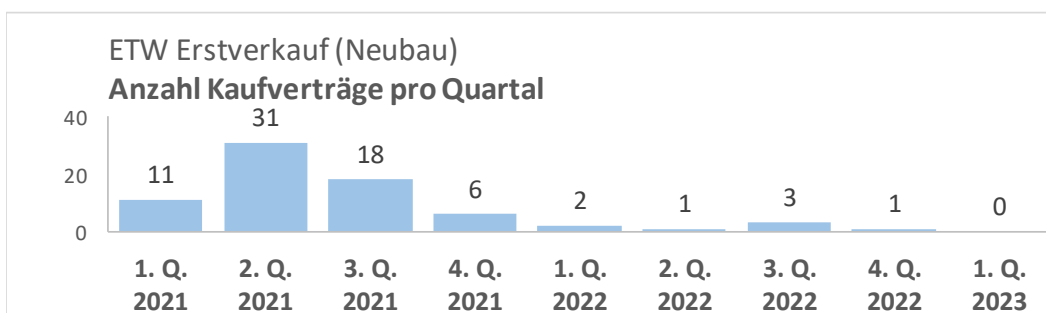
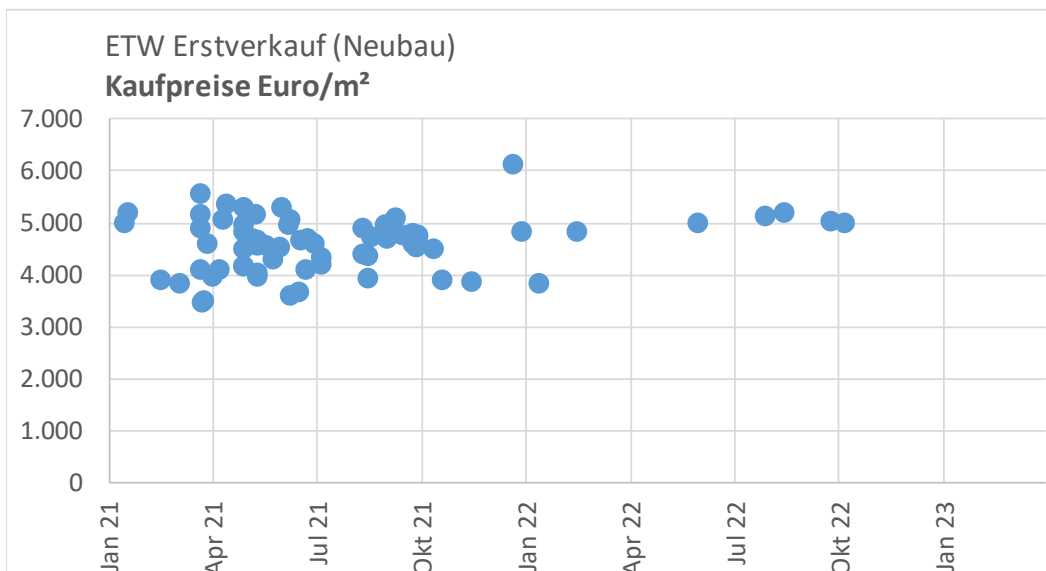
Im Berichtszeitraum 2021 hat sich die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert: Insgesamt wurden 66 Wohneinheiten verkauft; davon konnten 59 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden. Im Vorjahr 2020 waren es 110 Wohneinheiten; davon konnten 105 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden. Im Berichtszeitraum 2022 ist die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr mit 7 Kauffällen stark gesunken; davon konnten 6 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche lag 2021 bei Erstverkäufen von Neubauwohnungen bei rd. 4.550 €/m² und damit um + 12 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahrs von rd. 4.050 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Verkäufe im Berichtsjahr 2021 liegt mit rd. 92 m² leicht unter dem Vorjahreswert von rd. 96 m². Eine Neubau-Eigentumswohnung mit 90 m² Wohnfläche kostete demnach im Jahr 2021 durchschnittlich rd. 410.000 € (2020: rd. 365.000 €).

Im Berichtsjahr 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei 4.800 €/m² und damit um + 5 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahrs. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Verkäufe im Berichtsjahr 2022 liegt mit rd. 116 m² wesentlich über dem Vorjahreswert, wobei dieser Wert aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen Kaufpreise nur bedingt repräsentativ ist. Eine Neubau-Eigentumswohnung mit 90 m² Wohnfläche hätte hiernach im Jahr 2022 durchschnittlich 432.000 € gekostet.

Entwicklung Kaufpreise und Vertragszahlen 2021 bis 1. Quartal 2023

Eigentumswohnungen Neubau, Stadtkreis Pforzheim



5.3.3.1 Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise sind in den folgenden Tabellen für die Jahrgänge 2021 und 2022 dargestellt. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Spannen der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise ist nach Wohnfläche und Wohnlage gegliedert. Aussortiert wurden ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte). Die Mittelwerte wurden auf 10 €/m² gerundet.

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2021	
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache	mittlere	gute und sehr gute
Neubau			
bis 45			4.920 4.590 - 5.179 3
> 45 bis 70	1	4.650 4.367 - 4.758 4	4.560 4.150 - 5.062 7
> 70 bis 90	0	4.330 2	4.600 4.012 - 5.544 10
> 90 bis 120	3.770 3.468 - 4.082 10	4.770 4.694 - 4.808 3	4.740 4.190 - 5.337 10
> 120	0	4.920 4.637 - 5.290 6	5.690 2
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	4.550 3.468 - 6.097 59		

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2022	
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache	mittlere	gute und sehr gute
Neubau			
bis 45	0	0	0
> 45 bis 70	0	0	0
> 70 bis 90	0	0	0
> 90 bis 120	1	5.000 4.694 - 4.808 3	0
> 120	0	5.000 2	0
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	4.800 3.831 - 5.186 6		

Legende:

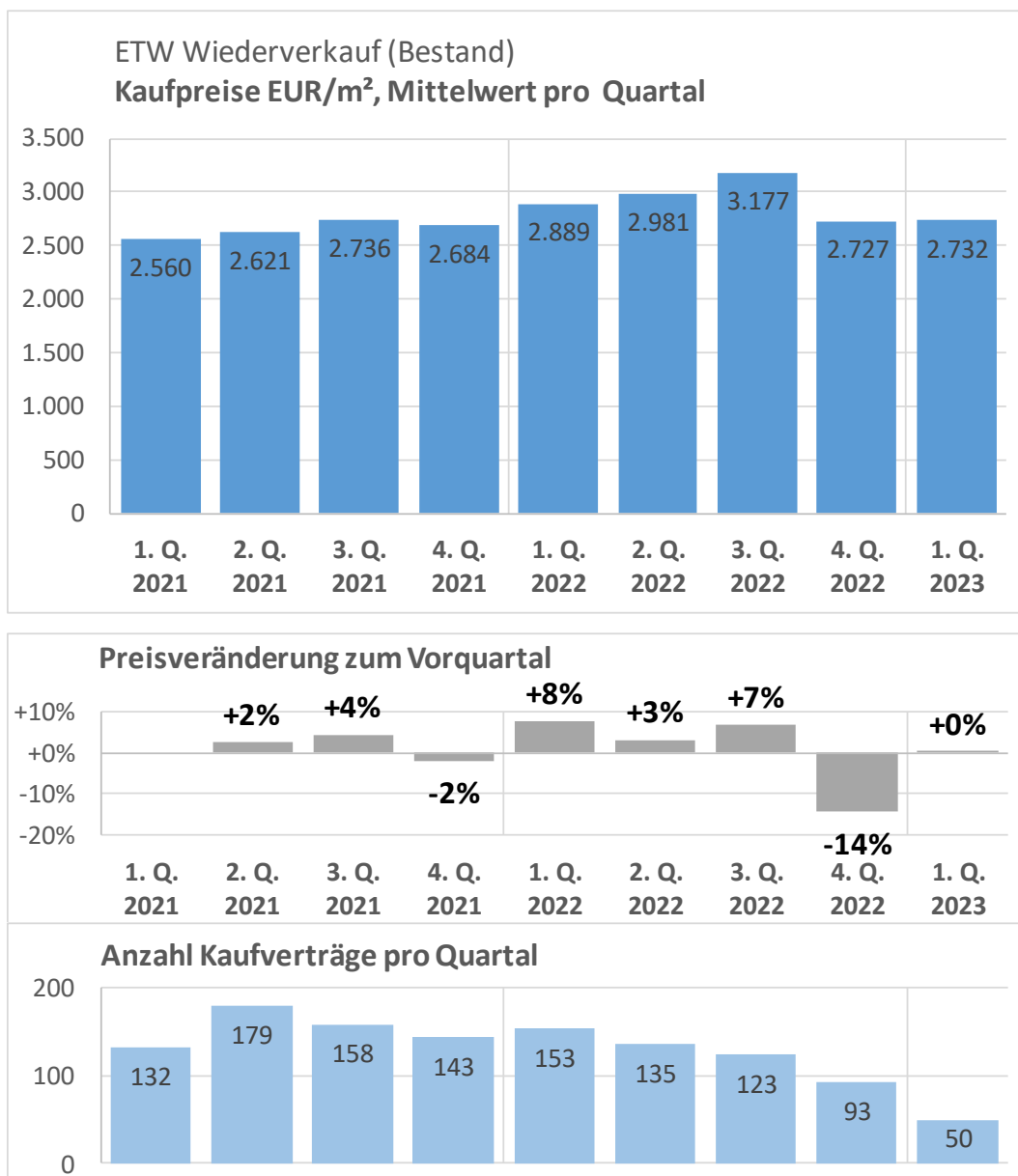
<p>arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.) Anzahl der Kauffälle</p>

Bei zu geringer Anzahl keine Angabe der Kaufpreise.

5.3.4 Weiterverkäufe Eigentumswohnungen

2021 wurden insgesamt 672 Wohneinheiten und 2022 insgesamt 550 Wohneinheiten weiterverkauft (2020: 649 Wohneinheiten). Für die Auswertung wurden die Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Dies waren 619 Fälle im Jahr 2021 und 506 im Jahr 2022. Im Berichtsjahr 2021 lag der durchschnittliche Kaufpreis der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bei 2.649 € je m² Wohnfläche (rd. 14 % mehr als 2020: 2.331 €/m²). Im Berichtsjahr 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bei 2.954 €/m² Wohnfläche (rd. 12 % mehr als 2021). Die durchschnittliche Wohnfläche entsprach im Jahr 2021 mit 73 m² dem Jahr 2020 (73 m²), im Jahr 2022 waren es unwesentlich geringere 71 m². Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit 70 m² Wohnfläche kostete demnach 2021 durchschnittlich rd. 185.000 € (2020: rd. 163.000 €) und 2022 durchschnittlich rd. 207.000 €.

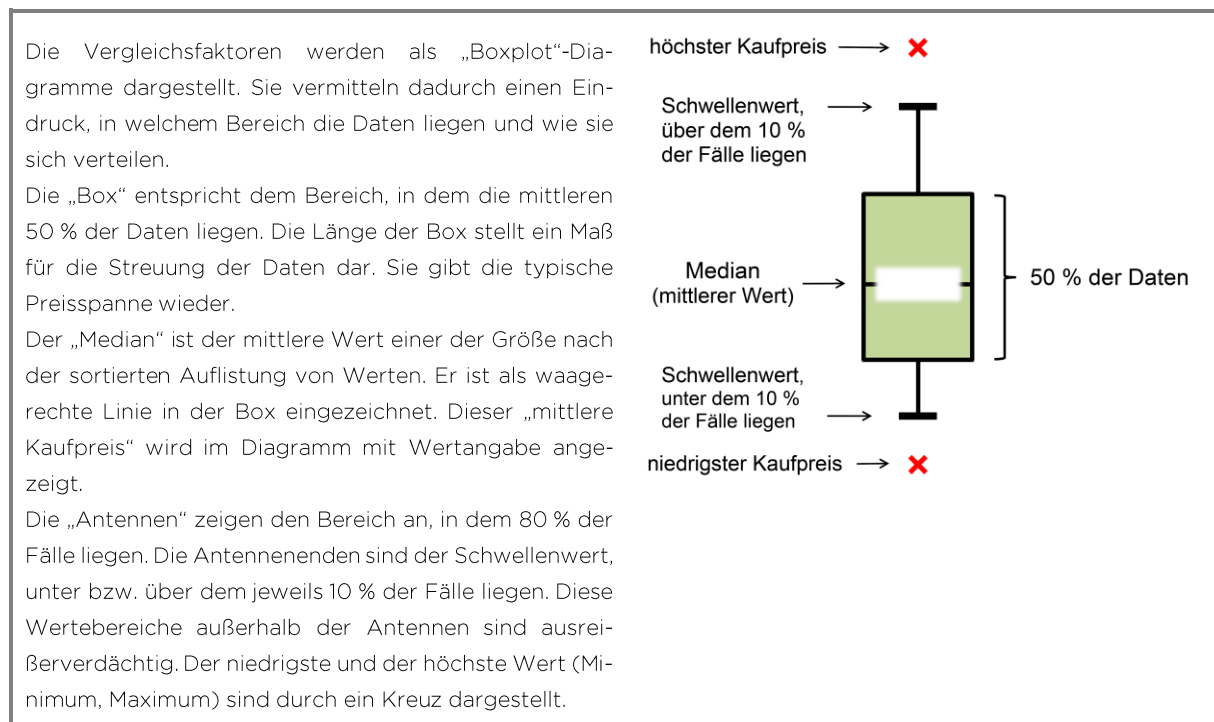
Entwicklung Kaufpreise und Vertragszahlen 2021 bis 1. Quartal 2023 Eigentumswohnungen Wiederverkauf, Stadtkreis Pforzheim



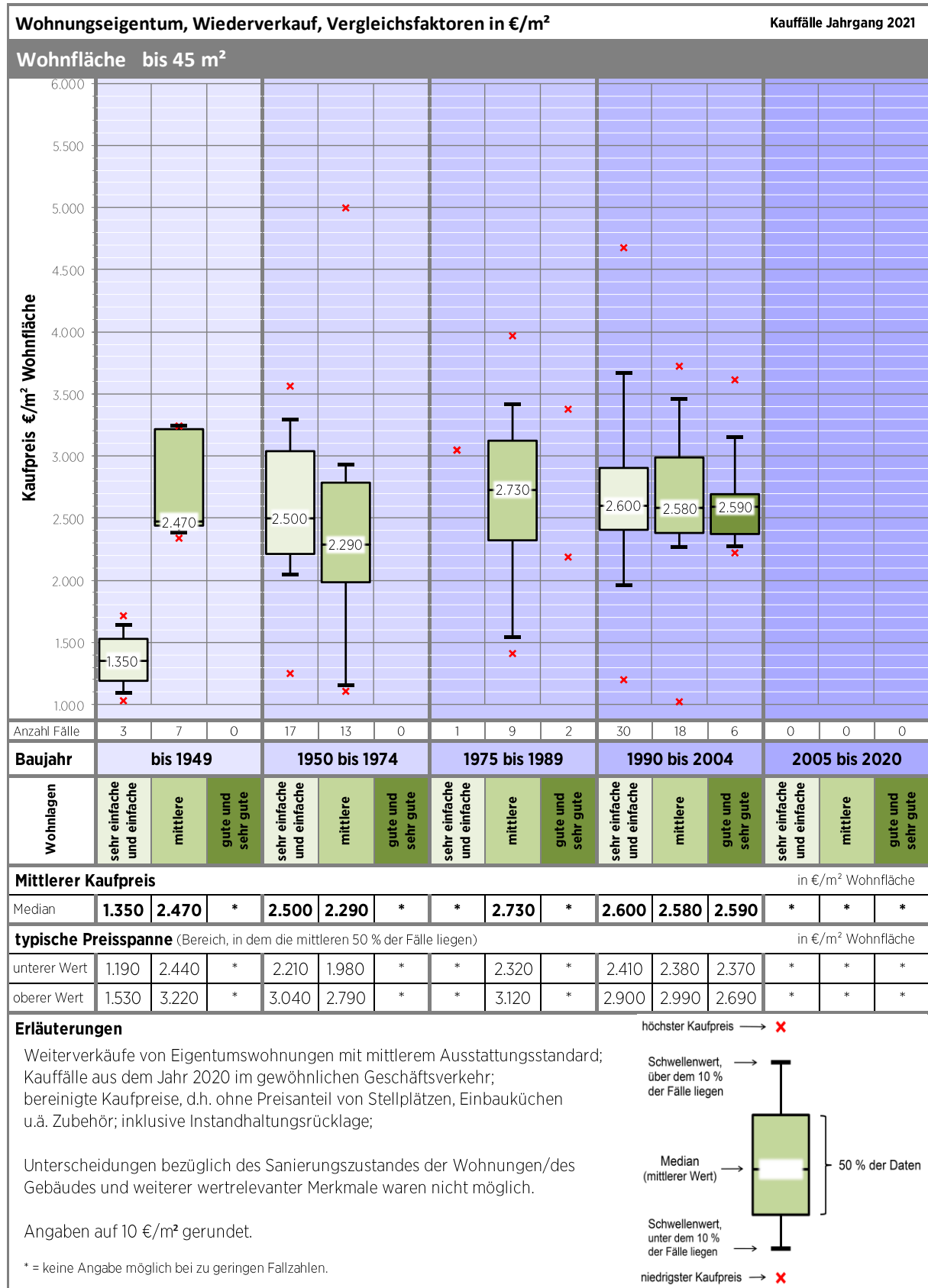
5.3.4.1 Wohnungspreise in €/m² (Vergleichsfaktoren)

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. 125 beschrieben. Die Kaufpreise sind auf die Wohnfläche bezogen (Vergleichsfaktoren in €/m²). 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.

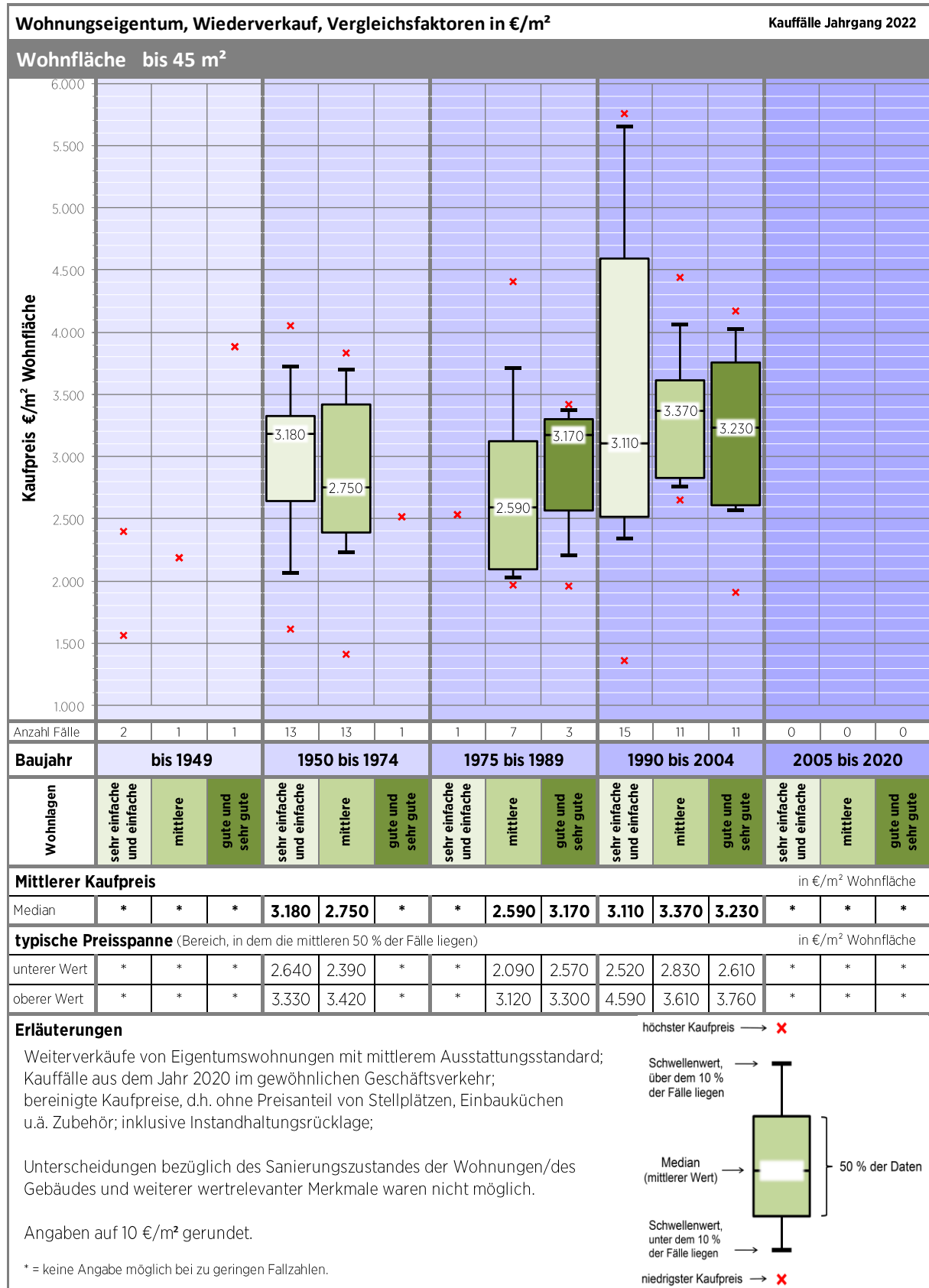
Den Auswertungen liegen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2021 und 2022 zugrunde. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Erbbaurecht), die nicht als Vergleichspreise geeignet sind, gehen nicht in die Auswertungen ein. Die Kaufpreise sind gegebenenfalls um Preisanteile von Stellplätzen sowie Einbauküchen und ähnlichem Zubehör bereinigt. Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.



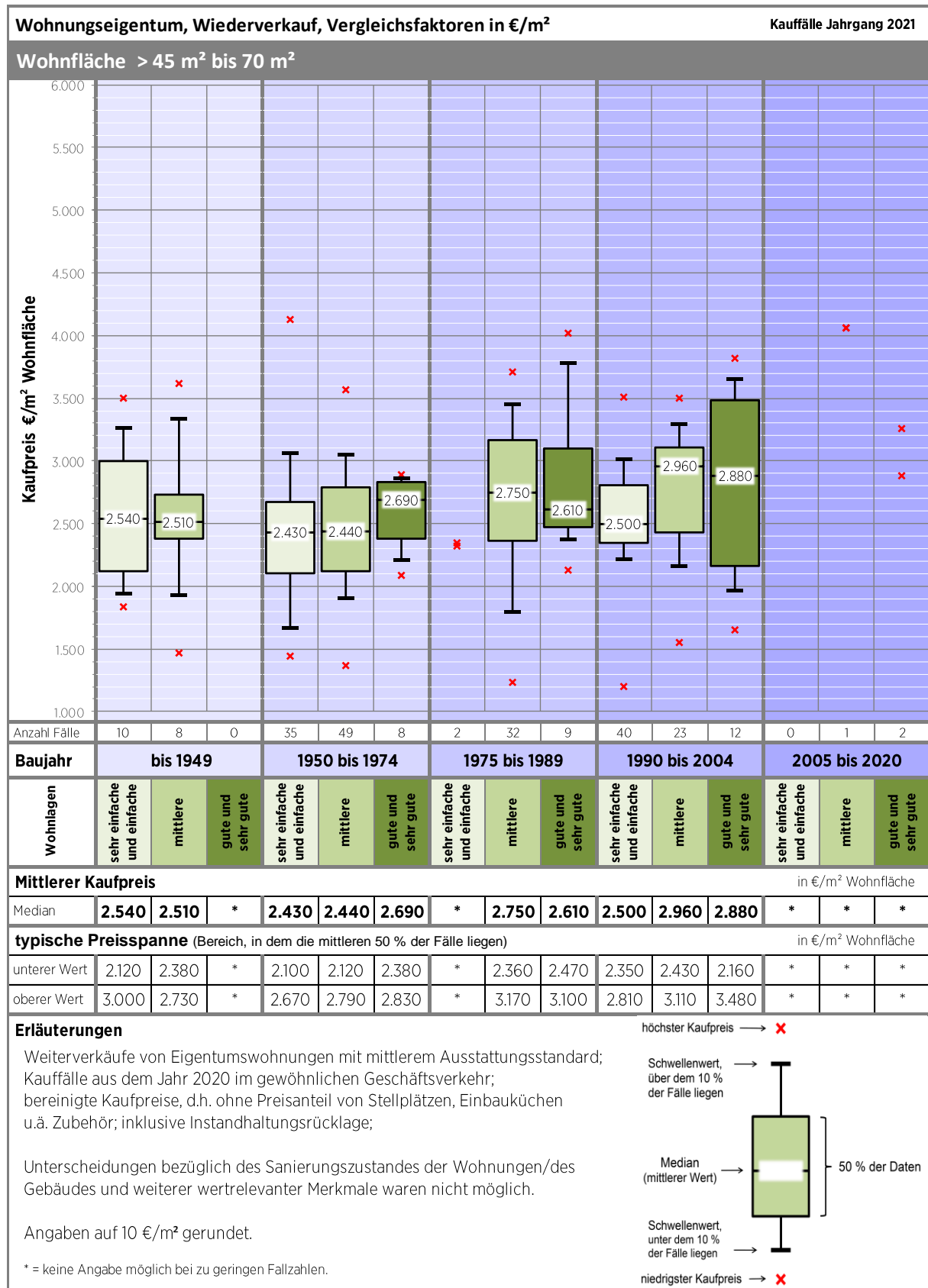
5.3.4.2 Wohnungen bis 45 m² (2021)



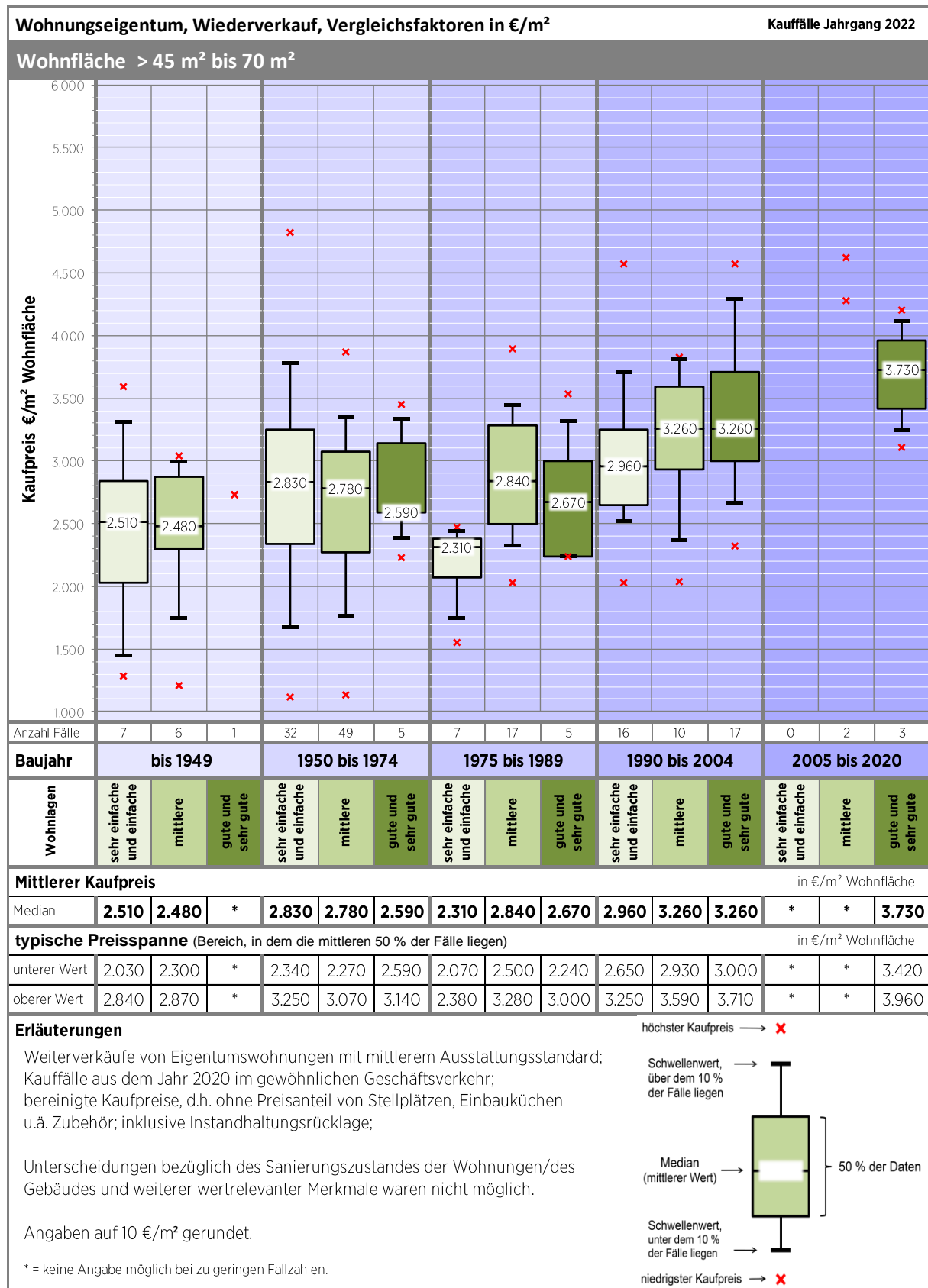
5.3.4.3 Wohnungen bis 45 m² (2022)



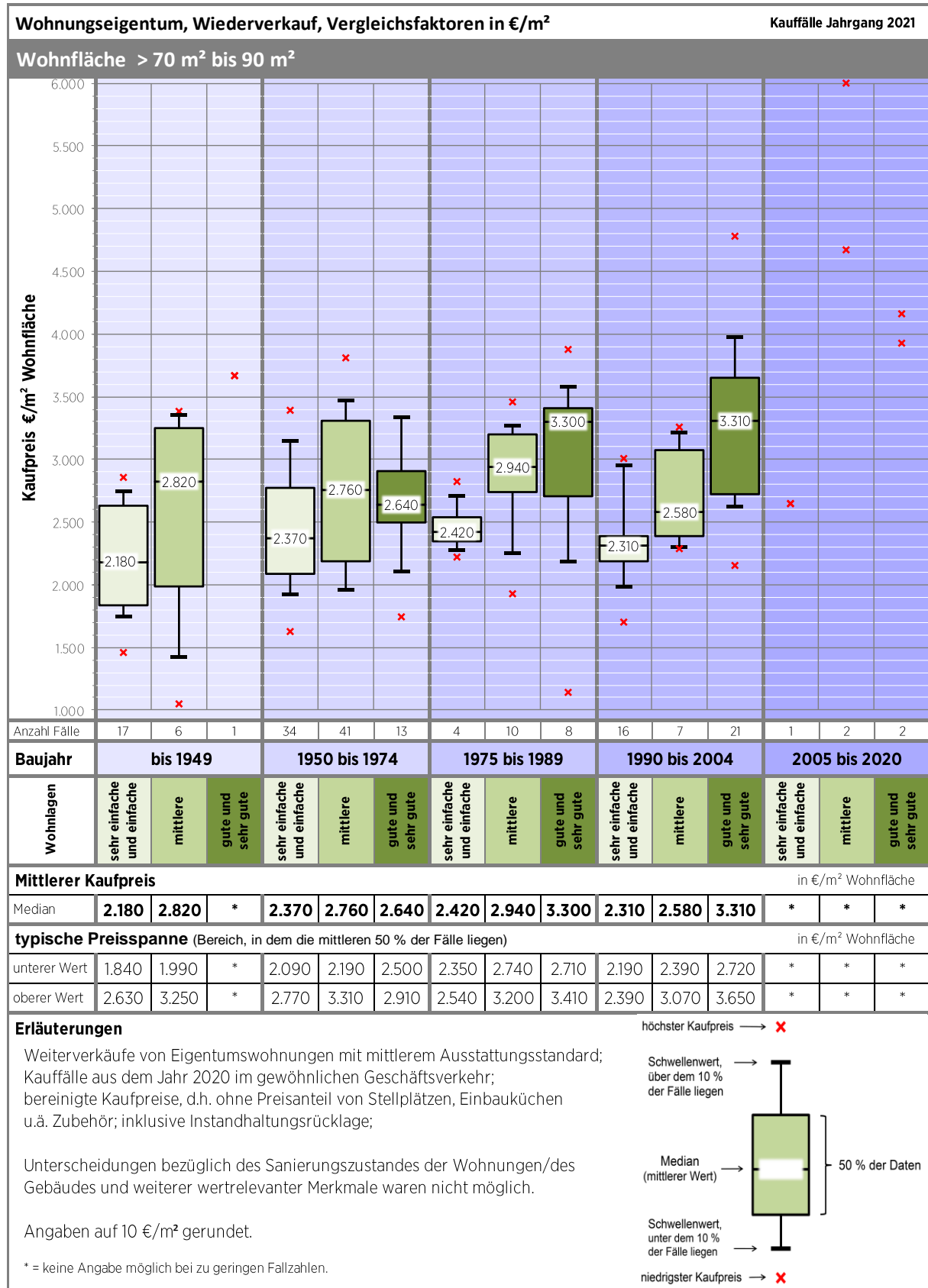
5.3.4.4 Wohnungen 45 bis 70 m² (2021)



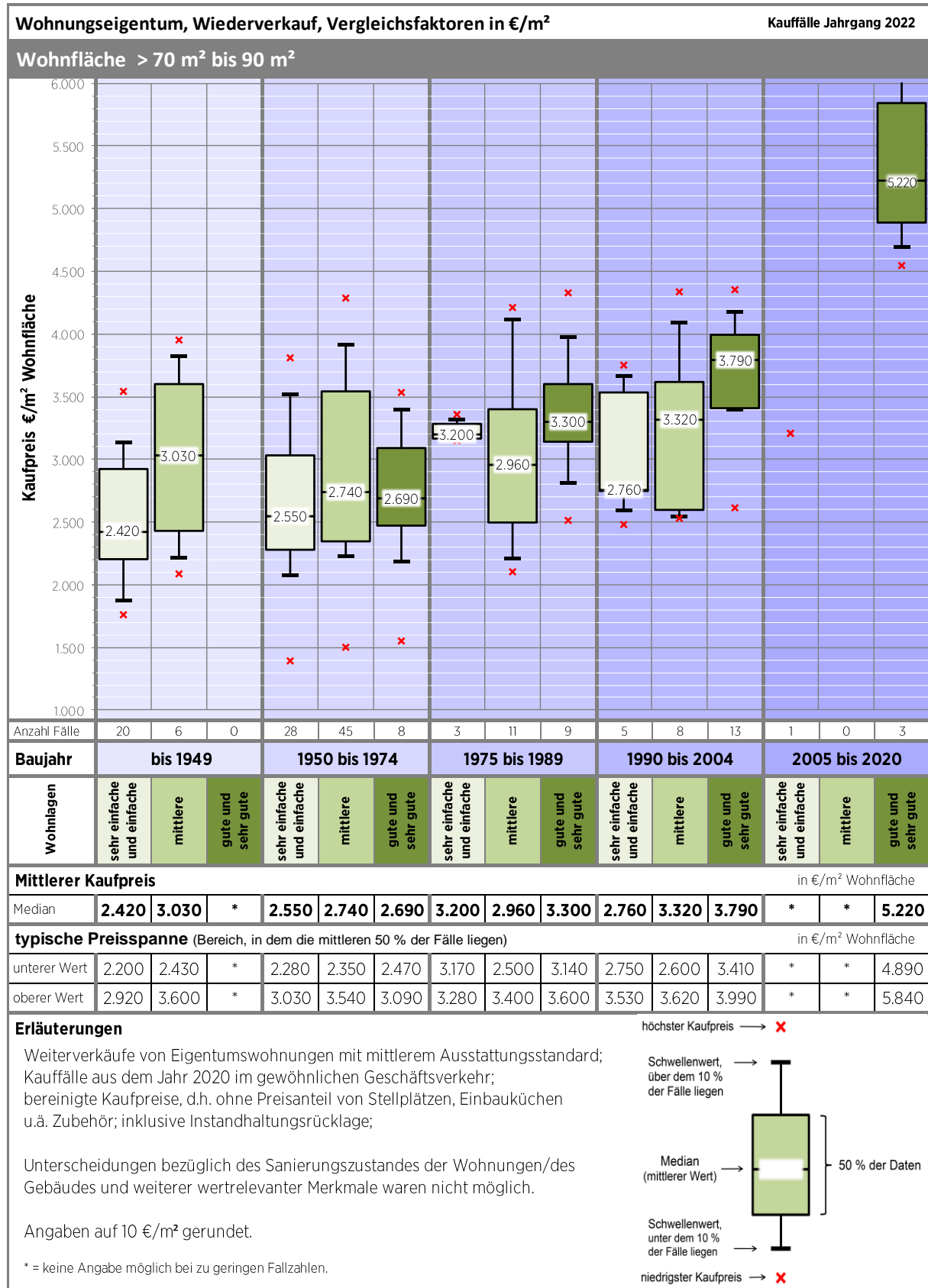
5.3.4.5 Wohnungen 45 bis 70 m² (2022)



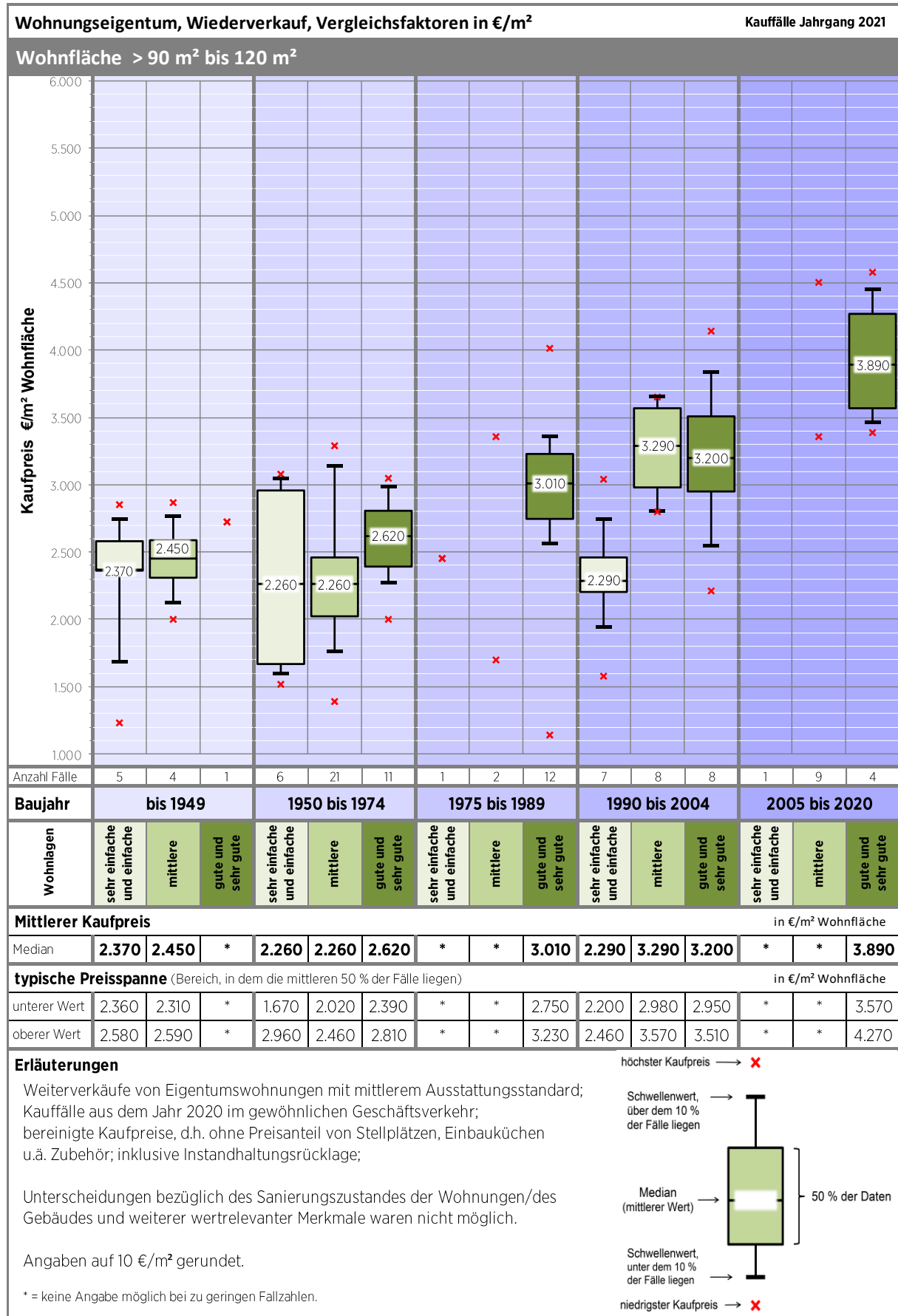
5.3.4.6 Wohnungen 70 bis 90 m² (2021)



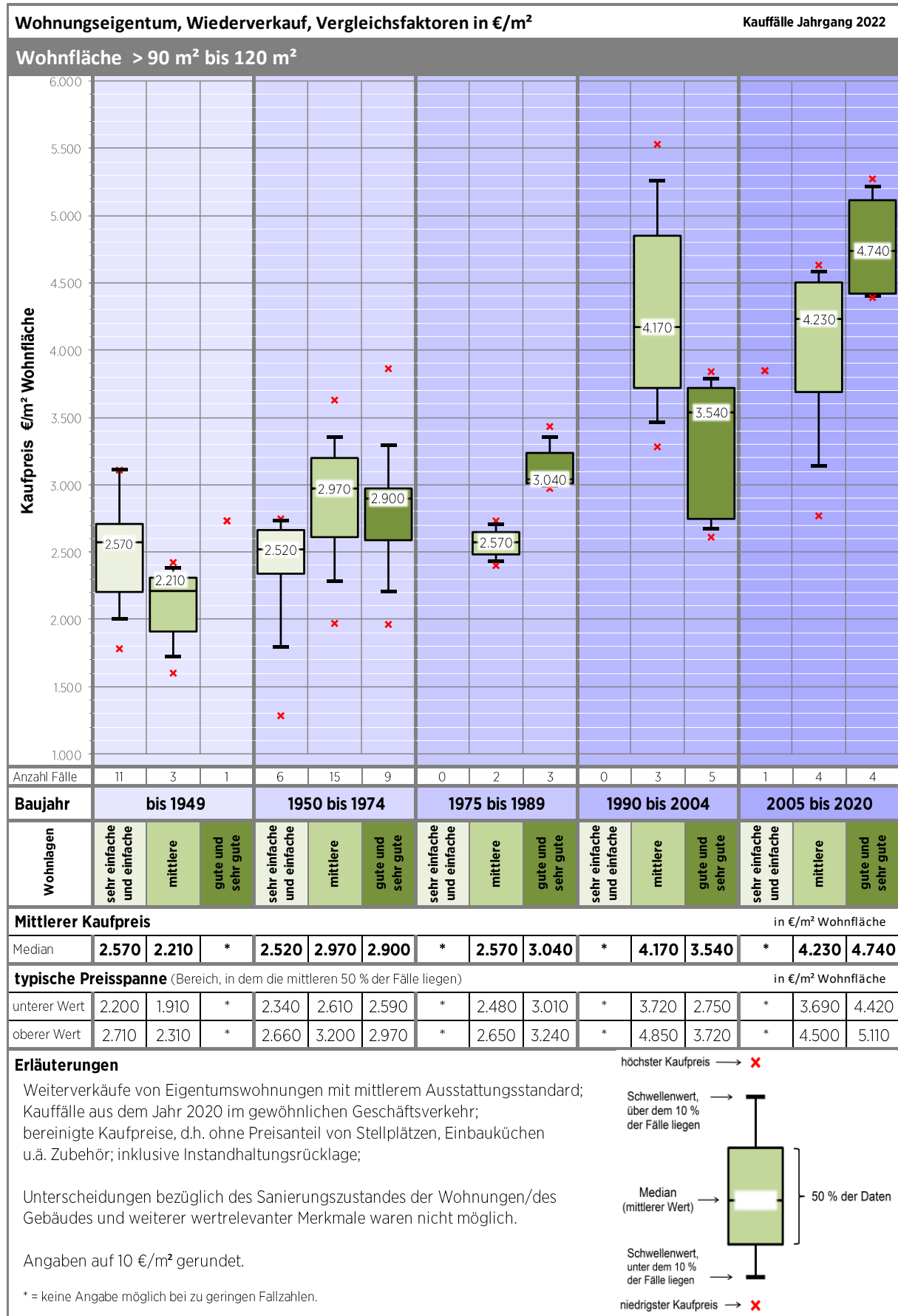
5.3.4.7 Wohnungen 70 bis 90 m² (2022)



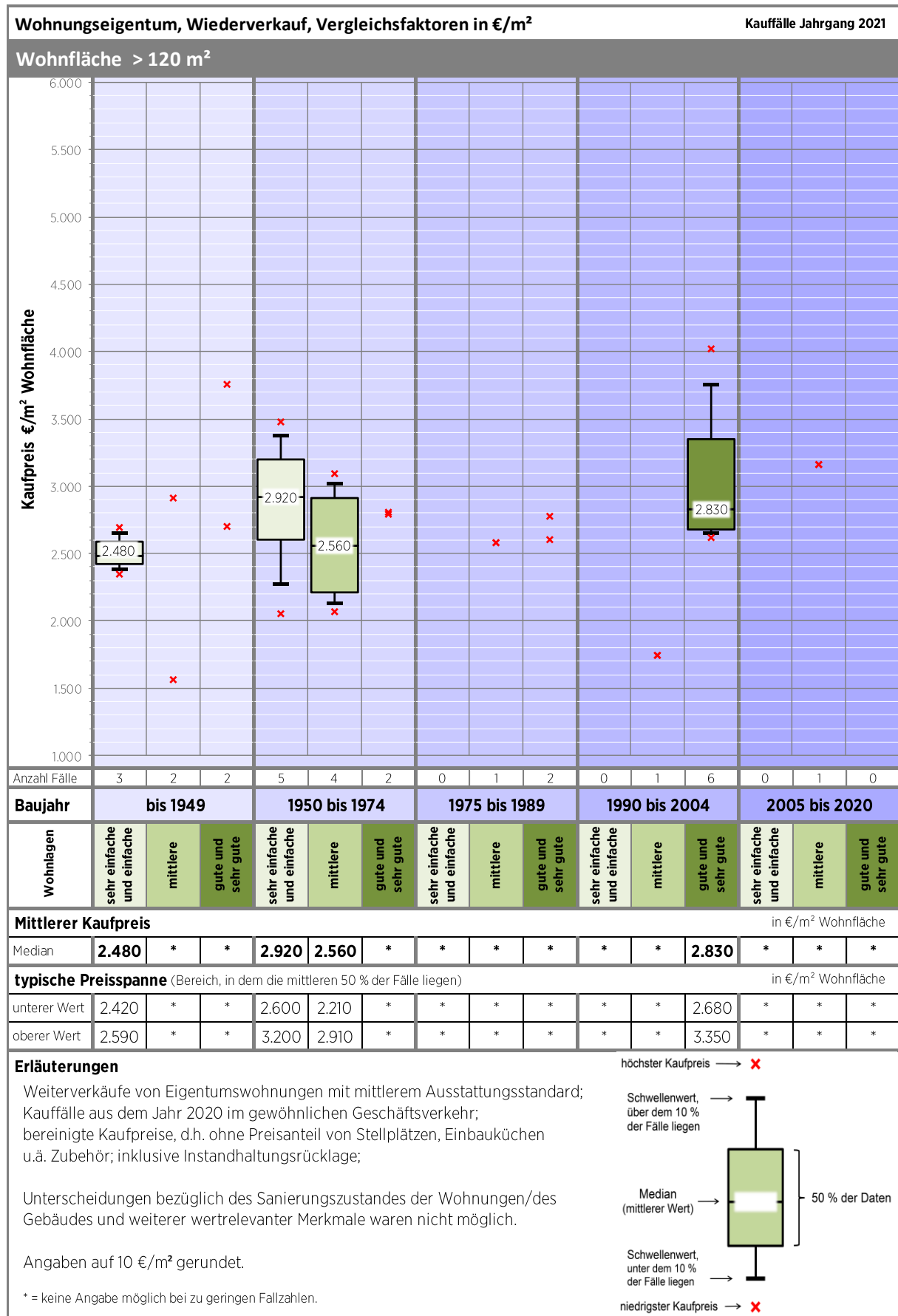
5.3.4.8 Wohnungen 90 bis 120 m² (2021)



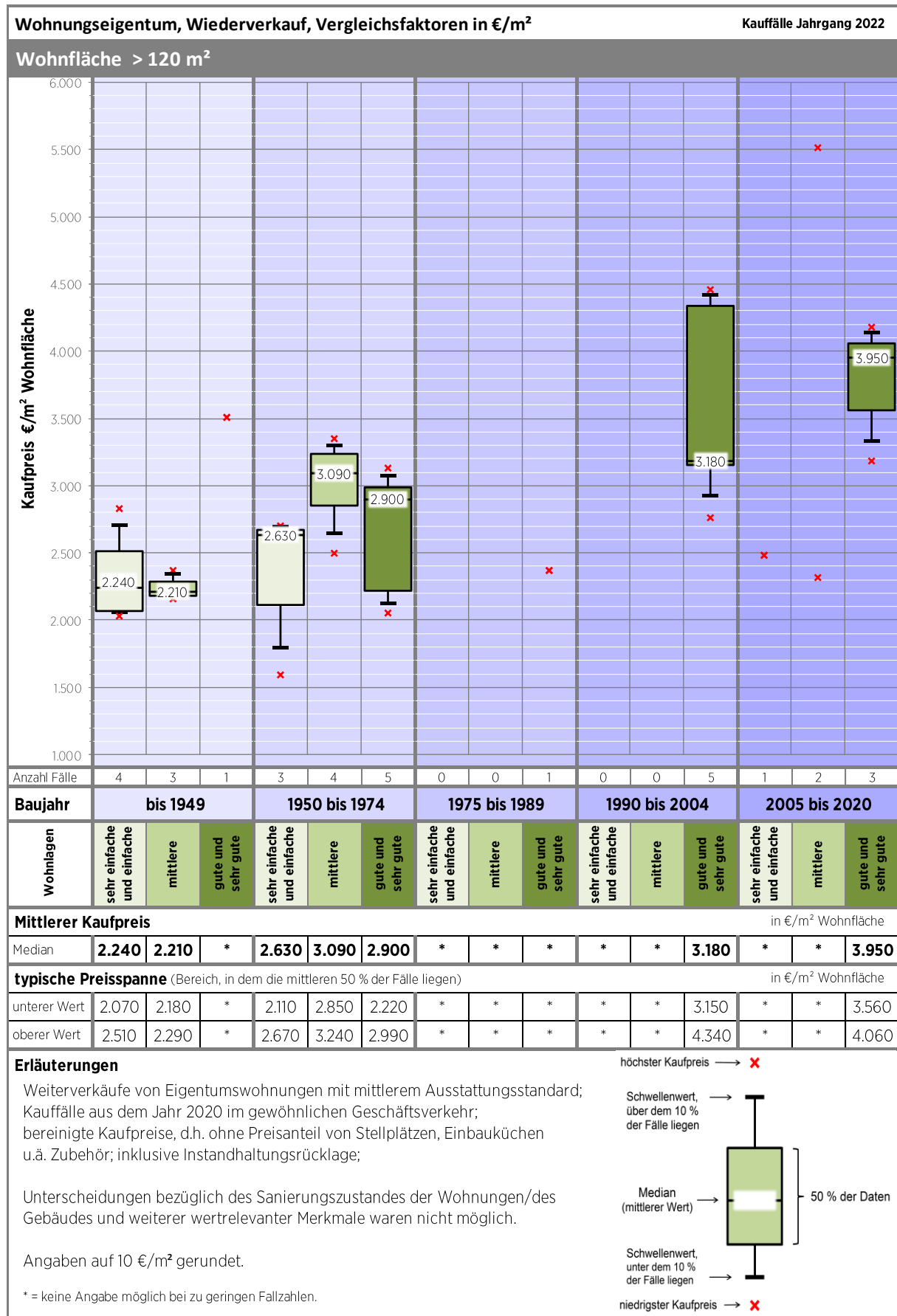
5.3.4.9 Wohnungen 90 bis 120 m² (2022)



5.3.4.10 Wohnungen über 120 m² (2021)

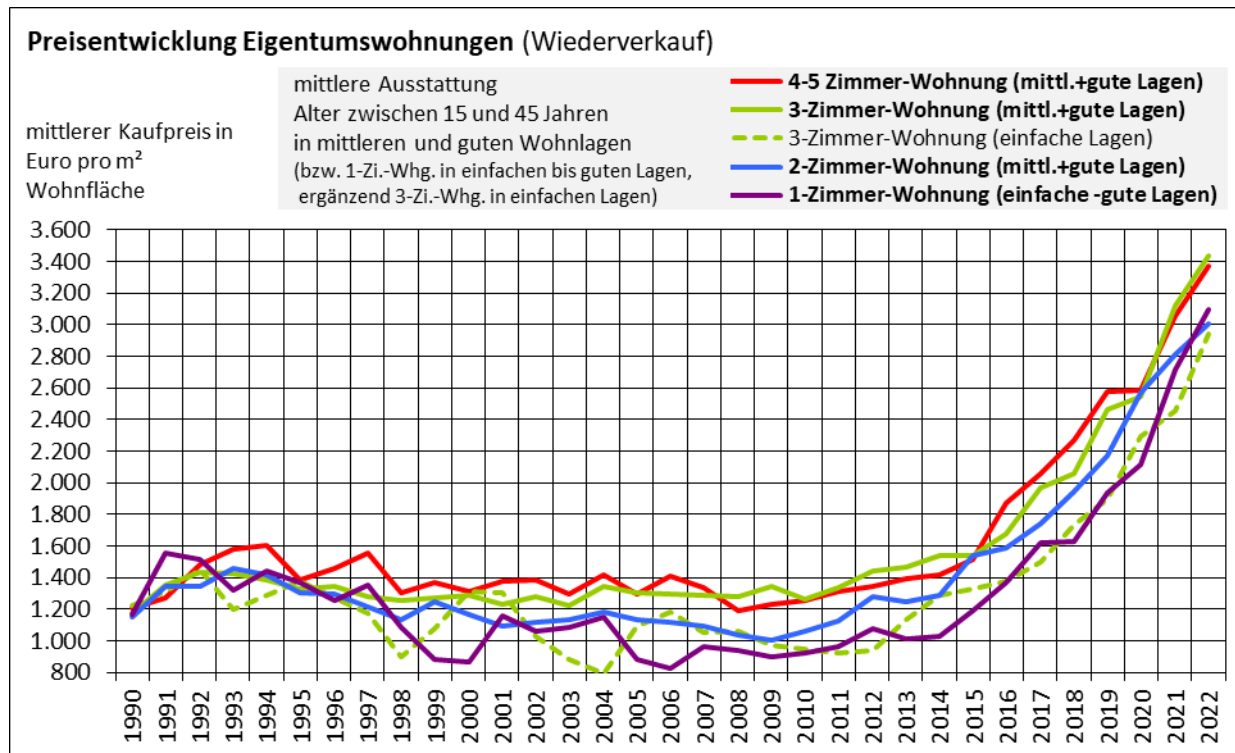


5.3.4.11 Wohnungen über 120 m² (2022)



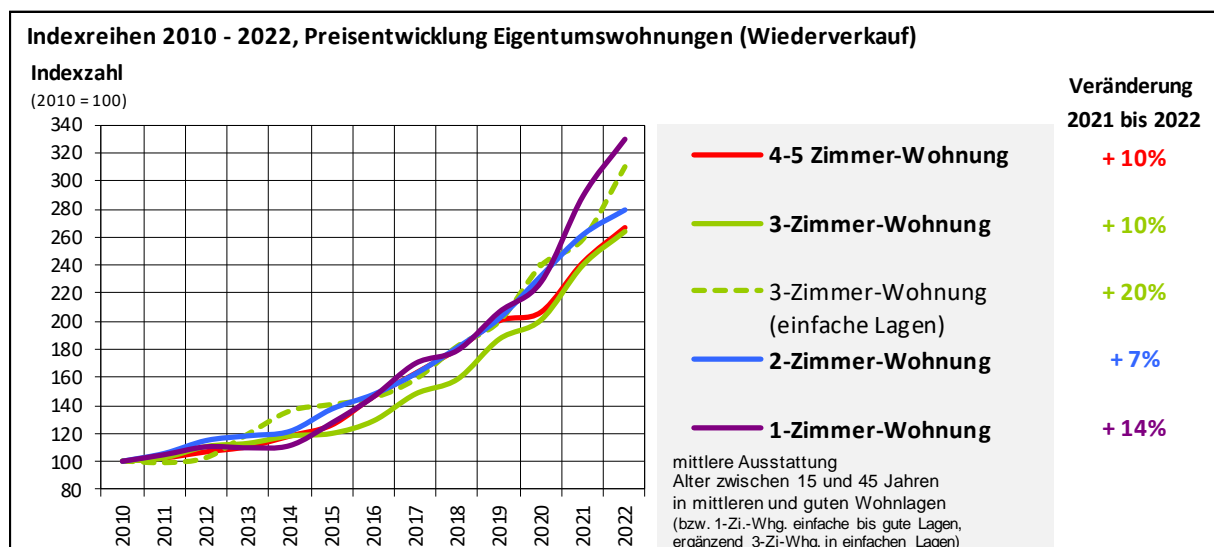
5.3.4.12 Preisentwicklung

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 2022 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 93) im Einzelnen dargestellt. Dort sind auch die Merkmale angegeben, die den Auswertungen zugrunde liegen.

Die Preisentwicklung im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr und eine Zusammenfassung der Indexreihen 2010 bis 2022 (Veränderung zum Basisjahr 2010 = 100) zeigt folgendes Diagramm:



5.3.5 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2021 lagen insgesamt 49 Kauffälle (2020: 38 Einheiten) von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen vor. Im Jahr 2022 waren es noch 29 Kauffälle. Zum Kaufzeitpunkt weisen solche Objekte mitunter unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstände auf, die im Einzelnen nicht bekannt sind. Somit kann die festgestellte Preisspanne unterschiedliche Modernisierungsgrade umfassen (von Instandhaltungsstau bis zu Kernsanierung).

Aus dem Jahr 2021 konnten 35, aus dem Jahr 2022 28 Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden. Zum Preisvergleich nicht geeignete Fälle wie z. B. Wohnungen im Rohbauzustand, ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) wurden aus der folgenden Auswertung ausgeschlossen.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2021 betrug 3.086 €/m² (im Vorjahr: 2.880 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße entsprach der des Vorjahres, rd. 81 m². Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2022 betrug 3.024 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei rd. 90 m².

5.3.5.1 Kaufpreise in €/m² von Umwandlungen

Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die Preisspanne sind die Kauffälle des jeweiligen Jahres im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

2021	
mittlerer Kaufpreis in €/m ²	3.086
Preisspanne in €/m ²	1.911 - 4.420
mittlere Wohnungsgröße	81 m ²
Anzahl Kauffälle	35

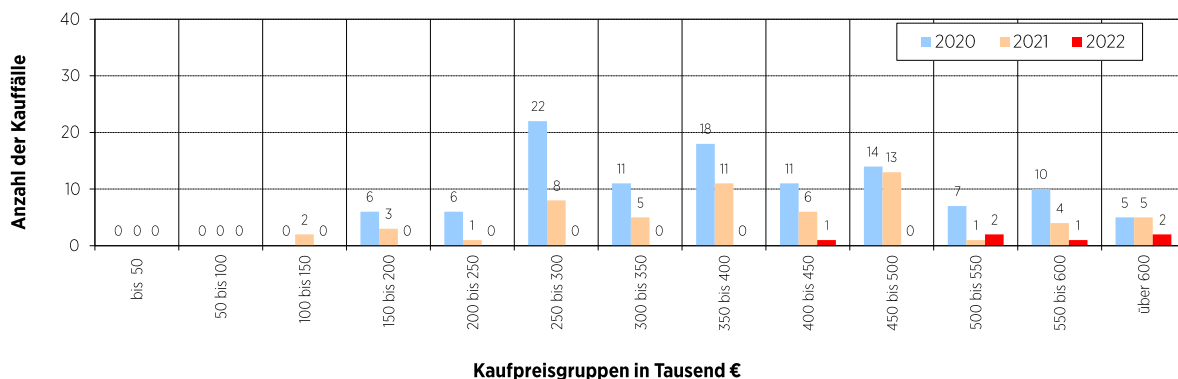
2022	
mittlerer Kaufpreis in €/m ²	3.024
Preisspanne in €/m ²	1.821 - 4.304
mittlere Wohnungsgröße	90 m ²
Anzahl Kauffälle	28

5.3.6 Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen

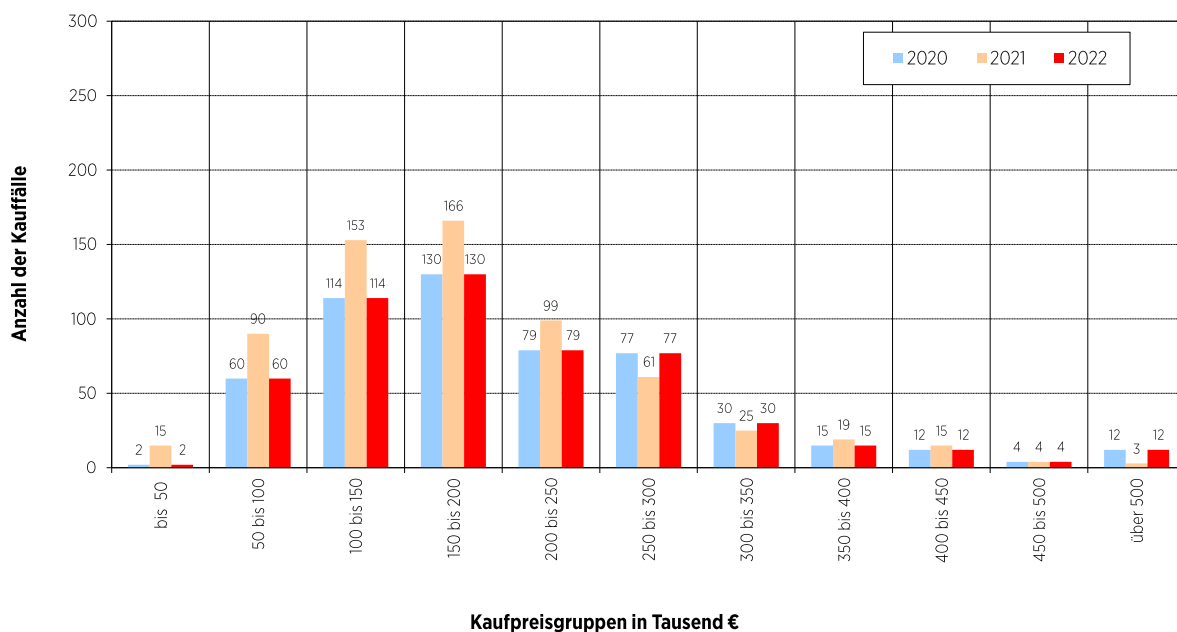
Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Zahl der Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises verteilt. Die Kaufpreisgruppen sind in 50.000 € Stufen dargestellt.

Die Diagramme zeigen die Verteilung der Zahl der jeweiligen Kaufpreishöhen für die letzten drei Jahre (2020 bis 2022) von Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen.

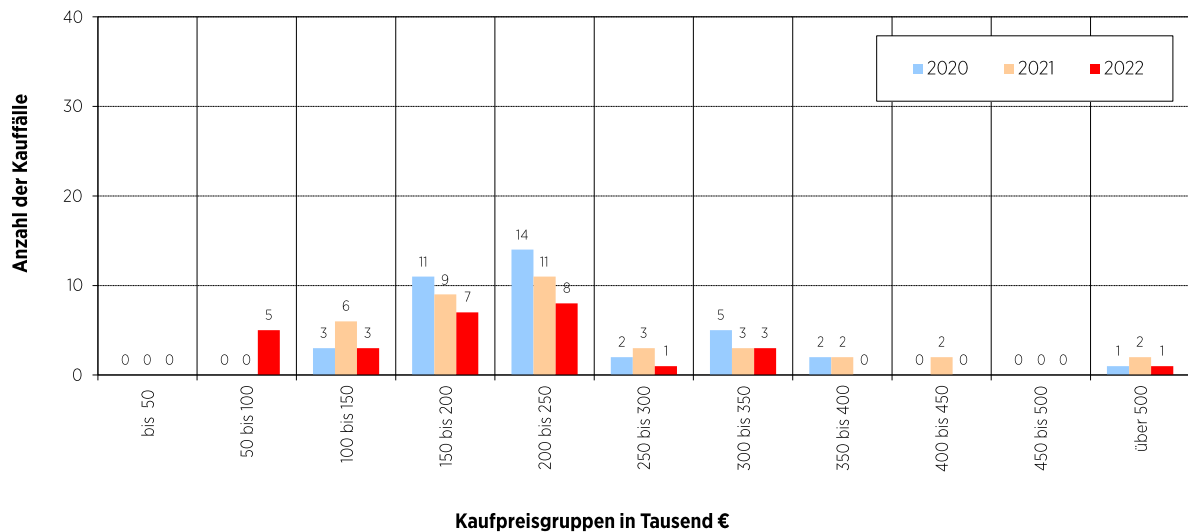
Anzahl der **Erstverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Weiterverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Umwandlungen** nach Kaufpreisgruppen



5.3.7 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, Eigentumswohnungen

Wohnorte der Erwerber von Eigentumswohnungen	2020		2021		2022	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	411	52%	383	50%	311	53%
Enzkreis	144	18%	129	17%	92	16%
Landkreis Calw	18	2%	10	1%	4	1%
Landkreis Böblingen	29	4%	16	2%	11	2%
Landkreis Karlsruhe	29	4%	19	2%	22	4%
Stadtkreis Karlsruhe	50	6%	26	3%	20	3%
Landkreis Ludwigsburg	16	2%	21	3%	15	3%
Stadtkreis Stuttgart	19	2%	26	3%	20	3%
übrige Kreise BW	49	6%	68	9%	48	8%
andere Bundesländer	25	3%	65	8%	39	7%
Ausland	7	1%	4	1%	4	1%
Summe	797	100%	767	100%	586	100%

Wohnorte der Erwerber von Eigentumswohnungen	2020		2021		2022	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	411	52%	383	50%	311	53%
angrenzende Landkreise Enzkreis und Calw	162	20%	139	18%	96	16%
Regionen Karlsruhe und Stuttgart: Land-/Stadtkreise Böblingen, Karlsruhe, Ludwigsburg, Stuttgart	143	18%	108	14%	88	15%
andere	81	10%	137	18%	91	16%
Summe	797	100%	767	100%	586	100%

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 2018 bis 2022 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 ²			Kaufpreis in €/m ² NF		
				von	bis	Mittel-wert	von	bis	Mittel-wert	von	bis	Mittel-wert
		Stadtteile										
Büro, Praxis	2018-2022	46		1903	2012	1958	49	639	172	690	2.182	1.341
Laden	2018-2022	Innenstadt u. Sedanviertel	3	1956	1982	1966	49	322	143	860	1.739	1.206
		übrige Stadtteile	19	1913	1994	1970	20	1.642	327	527	1.838	1.062
Gaststätte	2018-2022	8		1913	1995	1963	51	413	186	562	2.051	1.254
Lagerfläche	2018-2022	2		1950	1980	1965	45	259	152	222	579	401
sonstige gewerbliche Nutzungen	2018-2022	6		1909	1987	1964	25	2.157	545	791	1.719	984
Hobbyraum	2018-2022	3		1981	1993	1989	43	47	44	362	581	485

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 Jahre und die Anzahl der Kauffälle pro Jahr sind jeweils angegeben.

Garagen und Stellplätze:		durchschnittliche Kaufpreise	
		Jahrgang	Kaufpreise von - bis (Anzahl)
		Wiederverkauf (gebraucht)	Erstverkauf (Neubau)
Garagenstellplatz (Einzel- und Reihengarage)		ca. 15.000 €	ca. 25.000 €
	2022	8.000 € - 25.000 € (5)	22.000 € (1)
	2021	11.000 € (1)	(0)
	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)
Tiefgaragenstellplatz		ca. 15.000 €	ca. 25.000 €
	2022	8.000 € - 20.000 € (6)	24.900 € - 32.000 € (11)
	2021	9.000 € - 15.000 € (19)	20.000 € - 28.000 € (67)
	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)
Mehrfachparker-Stellplatz		ca. 10.000 €	keine Angabe möglich
	2022	10.000 € - 15.500 € (2)	(0)
	2021	10.000 € - 10.000 € (34)	(0)
	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)
Stellplatz im Freien		ca. 11.000 €	ca. 13.000 €
	2022	7.000 € - 15.000 € (3)	10.000 € - 12.500 € (2)
	2021	12.500 € - 12.500 € (1)	8.000 € - 15.000 € (8)
	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 (§ 18 ImmoWertV 2021).

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 (≙ 31.12.1990). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2023.

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. 125) und nach Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) bzw. den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm).

Wohnbauland für individuelle Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim und den Ortsteilen, 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

**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

**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

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

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

6.2 Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen 1990-2022

6.2.1 Indexreihe Preise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

Dieser Auswertung liegen alle Kauffälle von Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkäufe) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eines Jahrgangs zugrunde.

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

6.2.2 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

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **1-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 20 und 50 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 125)

6.2.3 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

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **2-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m² (2021 und 2022 zwischen 40 und 70 m²)
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Wohnlage (2021 und 2022 auch einfache Wohnlage)
(Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 125)

6.2.4 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

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 und 90 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss (2022 mit EG und DG)
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 125)

6.2.5 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

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 und 90 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss (2022 mit EG und DG)
- in einfacher und sehr einfacher Wohnlage (Beschreibung Wohnlagen siehe S. 125)

6.2.6 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

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **4- bis 5-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 80 und 120 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss (2022 mit EG und DG)
- in mittlerer bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 125)

6.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 21 ImmoWertV 2021) 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 (§ 20 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 Ertragsfaktoren muss bedacht werden, dass sie 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. 115 beschrieben.

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 sind für die verschiedenen Objektarten auf der folgenden Seite zusammengestellt.

In den nachfolgenden Tabellen werden zu jeder Objektart die Spannen der Auswertungsergebnisse der Jahrgänge 2021 und 2020 zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren angegeben. Sie geben die Schwankungsbreiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Pforzheimer Immobilienmarkt wieder.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 in seiner Sitzung am 19.07.2023 ermittelt und beschlossen. Die Trendwende am Immobilienmarkt in der 2. Jahreshälfte 2022 bzw. ab dem 4. Quartal 2022 wurde bei der Ermittlung berücksichtigt. Soweit bereits vorliegend wurden Daten des 1. Quartals 2023 hinzugezogen.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen 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 01.01.2023

Objektart	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2023	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2023
Wohnungseigentum nach WEG: 1-Zimmer-Wohnungen 2- und 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

Auf den folgenden Seiten sind zu jeder Objektart detaillierte Auswertungsergebnisse der Jahrgänge 2021 und 2022 und die Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle dargestellt.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum (Büro/Praxis, Laden, Gaststätte) siehe Seite 113.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten

6.3.2.1 Eigentumswohnungen

1-Zimmer Wohnungen – Stichtag 01.01.2023:

Objektart	Liegenschafts- zinssatz		Rohertrags- faktor	
Wohnungseigentum nach WEG	Stichtag 01.01.2023 *		Stichtag 01.01.2023 *	
1-Zimmer-Wohnungen				
Erläuterungen				
* Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 beschlossenen Werte berücksichtigen die Trendwende im 4. Quartal 2022. Sie beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 35 Jahren.				
4. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023				
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle				
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis
4.Q. 22 u. 1.Q. 23				
1-Zimmer-Wohnungen				
Liegenschaftszinssatz in %	27			
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)				
Restnutzungsdauer in Jahren				
Wohnfläche in m ²				
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²				
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)				
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)				
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): 4.Q. 22 u. 1.Q. 23				
RND	Lieg.Zins.			
20 Jahre	2,0			
25 Jahre	2,5			
30 Jahre	3,0			
35 Jahre	3,5			
40 Jahre	4,0			
45 Jahre	4,5			

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

1-Zimmer Wohnungen – Jahrgang 2022 und 2021:

Jahrgang 2022 (1. bis 4. Quartal)						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne		
Jahrgang 2022				von	bis	
1-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	59					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebädefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2022						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						

Jahrgang 2021 (1. bis 4. Quartal)						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne		
Jahrgang 2021				von	bis	
1-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	59					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebädefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2021						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

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

2- und 3-Zimmer Wohnungen – Stichtag 01.01.2023:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2023 *	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2023 *
2- und 3-Zimmer-Wohnungen		

Erläuterungen

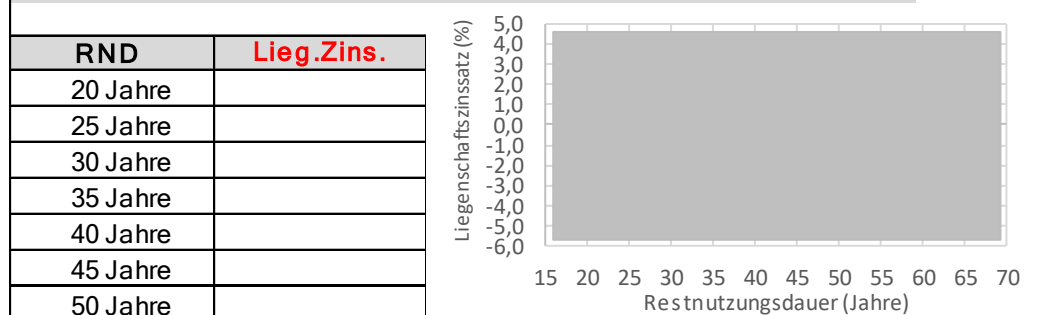
* Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 beschlossenen Werte berücksichtigen die Trendwende im 4. Quartal 2022. Sie beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 35 Jahren.

4. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle

Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
4.Q. 22 u. 1.Q. 23					
2- und 3-Zimmer-Wohnungen					
Liegenschaftszinssatz in %	105				
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m ²					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): 4.Q. 22 u. 1.Q. 23



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

2- und 3-Zimmer Wohnungen – Jahrgang 2022 und 2021:

Jahrgang 2022 (1. bis 4. Quartal)						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne	
Jahrgang 2022					von	bis
2- und 3-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %		140				
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2022						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

Jahrgang 2021 (1. bis 4. Quartal)						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne	
Jahrgang 2021					von	bis
2- und 3-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %		214				
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2021						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

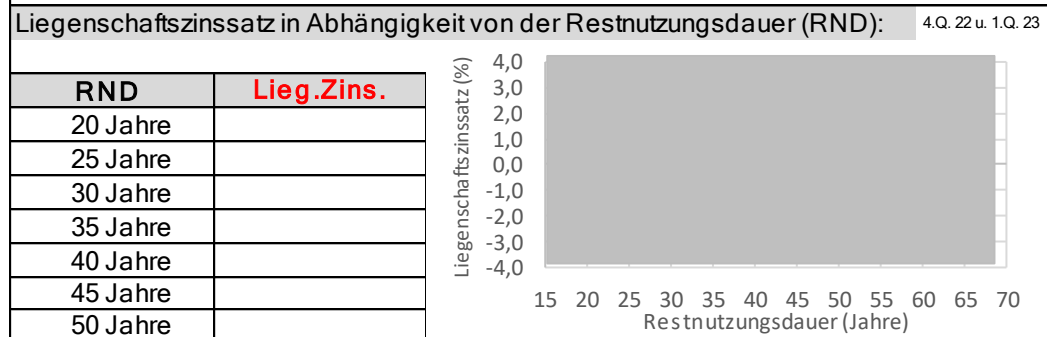
Hinweis:

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

4- bis 6-Zimmer Wohnungen – Stichtag 01.01.2023:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2023	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2023
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen		
* Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 beschlossenen Werte berücksichtigen die Trendwende im 4. Quartal 2022. Sie beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 bis 35 Jahren.		

4. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
4.Q. 22 u. 1.Q. 23				von	bis	
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	33					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
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

4- bis 6-Zimmer Wohnungen – Jahrgang 2022 und 2021:

Jahrgang 2022 (1. bis 4. Quartal)						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne		
Jahrgang 2022				von	bis	
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	80					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2022						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

Jahrgang 2021 (1. bis 4. Quartal)						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne		
Jahrgang 2021				von	bis	
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	89					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2021						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

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

6.3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
	Stichtag 01.01.2023 *	Stichtag 01.01.2023 *
Ein- und Zweifamilienhäuser		

Erläuterungen

* In den vom Gutachterausschuss beschlossenen Werten zum Stichtag 01.01.2023 ist die Trendwende im 4. Quartal 2022 berücksichtigt.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
Liegenschaftszinssatz in %					
1. Quartal 2023 **	13				
Jahrgang 2022	83				
Jahrgang 2021	69				
Jahrgang 2020	104				
Jahrgang 2019	110				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
1. Quartal 2023 **	13				
Jahrgang 2022	83				
Jahrgang 2021	69				
Jahrgang 2020	104				
Jahrgang 2019	110				

Kenngößen der ausgewerteten Kauffälle

Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
			von	bis
Restnutzungsdauer in Jahren	1. Quartal 2023 **			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
	Jahrgang 2019			
Mietfläche in m ² (Wohnfläche)	1. Quartal 2023 **			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
	Jahrgang 2019			
Monatsmiete in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	1. Quartal 2023 **			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
	Jahrgang 2019			
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	1. Quartal 2023 **			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	Jahrgang 2020			
	Jahrgang 2019			
Bewirtschaftungs- kosten (in % vom Rohertrag)	1. Quartal 2023 **			
	Jahrgang 2022			
	Jahrgang 2021			
	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

** Nachrichtlich werden die vorläufigen Auswertungsergebnisse des 1. Quartals 2023 angegeben.

6.3.2.3 Dreifamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
	Stichtag 01.01.2023 *	Stichtag 01.01.2023 *
Dreifamilienhäuser		

Erläuterungen

* Aufgrund der geringen Datenlage ausgewerteter Kauffälle hat der Gutachterausschuss die Werte zum Stichtag 01.01.2023 für Dreifamilienhäuser sachverständig aus dem Vergleich mit Mehrfamilienhäusern abgeleitet unter Berücksichtigung der Trendwende im zweiten Halbjahr 2022.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2022	2				
Jahrgang 2021	7				
Jahrgang 2020	7				
Jahrgang 2019	11				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2022	2				
Jahrgang 2021	7				
Jahrgang 2020	7				
Jahrgang 2019	11				

Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle

Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Restnutzungsdauer in Jahren				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Jahrgang 2019				
Mietfläche in m² (Wohn- bzw. Nutzfläche)				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Jahrgang 2019				
Monatsmiete pro m² Mietfläche in €/m² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Jahrgang 2019				
Gebäudedefaktor in €/m² (Kaufpreis / Mietfläche)				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
Jahrgang 2020				
Jahrgang 2019				
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)				
Jahrgang 2022				
Jahrgang 2021				
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

Hinweis:

Bei geringen Fallzahlen sind die Jahresmittelwerte statistisch nicht ausreichend sicher, eine Preisentwicklung kann aus den Jahresvergleichen nicht abgeleitet werden.

6.3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
	Stichtag 01.01.2023 *	Stichtag 01.01.2023 *
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%		
Erläuterungen		
* In den vom Gutachterausschuss beschlossenen Werten zum Stichtag 01.01.2023 ist die Trendwende im zweiten Halbjahr 2022 berücksichtigt.		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung						
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
				von	bis	
Liegenschaftszinssatz in %						
Jahrgang 2022	20					
Jahrgang 2021	18					
Jahrgang 2020	17					
Jahrgang 2019	26					
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)						
Jahrgang 2022	20					
Jahrgang 2021	18					
Jahrgang 2020	17					
Jahrgang 2019	26					

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle						
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne			
			von	bis		
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2022					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2022					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2022					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	1. Quartal 2023 **					
	Jahrgang 2022					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2022					
	Jahrgang 2021					
	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

** Nachrichtlich: vorläufige Auswertungsergebnisse des 1. Quartals 2023

6.3.2.5 Gemischt genutzte Gebäude

Objektart		Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor			
		Stichtag 01.01.2023 *	Stichtag 01.01.2023 *			
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen ca. 10% und 80%						
Erläuterungen						
* In den vom Gutachterausschuss beschlossenen Werten zum Stichtag 01.01.2023 ist die Trendwende im zweiten Halbjahr 2022 berücksichtigt.						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung						
	Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %						
	4. Quartal 2022 **	5				
	Jhg. 2022 (1.-4.Q.)	13				
	Jahrgang 2021	11				
	Jahrgang 2020	14				
	Jahrgang 2019	16				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)						
	4. Quartal 2022 **	5				
	Jhg. 2022 (1.-4.Q.)	13				
	Jahrgang 2021	11				
	Jahrgang 2020	14				
	Jahrgang 2019	16				
Kenngößen der ausgewerteten Kauffälle						
	Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren	4. Quartal 2022 **					
	Jahrgang 2022 (1.-4.Q.)					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	4. Quartal 2022 **					
	Jahrgang 2022 (1.-4.Q.)					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltemiete, ggf. incl. Stellplätze)	4. Quartal 2022 **					
	Jahrgang 2022 (1.-4.Q.)					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	4. Quartal 2022 **					
	Jahrgang 2022 (1.-4.Q.)					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	4. Quartal 2022 **					
	Jahrgang 2022 (1.-4.Q.)					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
gewerblicher Ertragsanteil	4. Quartal 2022 **					
	Jahrgang 2022 (1.-4.Q.)					
	Jahrgang 2021					
	Jahrgang 2020					
	Jahrgang 2019					
** Zusätzlich werden die Auswertungsergebnisse des 4. Quartals 2022 angegeben.						

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

6.3.2.6 Gewerblich genutzte Gebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor			
	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2023			
gewerblich genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil über ca. 80%					
Erläuterungen					
* In den vom Gutachterausschuss beschlossenen Werten zum Stichtag 01.01.2023 ist die Trendwende im zweiten Halbjahr 2022 berücksichtigt.					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2021 und 2022	7				
Jahrgang 2019 und 2020	9				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2021 und 2022	7				
Jahrgang 2019 und 2020	9				
Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2021 u. 2022					
Jahrgang 2019 u. 2020					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2021 u. 2022					
Jahrgang 2019 u. 2020					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokalmmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2021 u. 2022					
Jahrgang 2019 u. 2020					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2021 u. 2022					
Jahrgang 2019 u. 2020					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2021 u. 2022					
Jahrgang 2019 u. 2020					
gewerblicher Ertragsanteil					
Jahrgang 2021 u. 2022					
Jahrgang 2019 u. 2020					
Gebäudearten der ausgewerteten Kauffälle					
Jahrgang 2021-2022: Bürogebäude, Verkaufshalle, Lagergebäude, Werkstatt					
Jahrgang 2019-2020: Fabrikgebäude, Industriebauten, Lager mit Büro, Werkstattgebäude					

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

6.3.2.7 Geschäftsgebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz		Ertragsfaktor		
	Stichtag 01.01.2023 *		Stichtag 01.01.2023 *		
Geschäftsgebäude, in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%					
Erläuterungen					
* In den vom Gutachterausschuss beschlossenen Werten zum Stichtag 01.01.2023 ist die Trendwende im zweiten Halbjahr 2022 berücksichtigt.					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
				von	bis
Liegenschaftszinssatz in %					
1. Quartal 2023 **	2				
Jahrgang 2021 + 2022	4				
Jahrgang 2019 + 2020	3				
Jahrgang 2018	8				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
1. Quartal 2023 **	2				
Jahrgang 2021 + 2022	4				
Jahrgang 2019 + 2020	3				
Jahrgang 2018	8				
Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne		
			von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2021 + 2022					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
Mietfläche in m² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2021 + 2022					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
Monatsmiete pro m² Mietfläche in €/m² (durchschnittl. Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2021 + 2022					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
Gebäudefaktor in €/m² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2021 + 2022					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2021 + 2022					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
gewerblicher Ertragsanteil					
Jahrgang 2021 + 2022					
Jahrgang 2019 + 2020					
Jahrgang 2018					
** Nachrichtlich: vorläufige Auswertungsergebnisse des 1. Quartals 2023					

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

6.3.2.8 Teileigentum

Die Auswertungen für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten beziehen sich auf die Jahrgänge 2018 bis 2022, da für eine jährliche Darstellung zu wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind (vgl. Preisübersicht zu Teileigentum Seite 88).

Vertragsjahre 2018 - 2022	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
Büro, Praxis	39				
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m ²					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²					
Gebädefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
Laden	18				
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m ²					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²					
Gebädefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
Gaststätte	8				
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m ²					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²					
Gebädefaktor in €/m ² (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

6.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stichtag	1.1.2009	1.1.2010	1.1.2011	1.1.12	1.1.2013	1.1.2014	1.1.2015
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.)							

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021/22
Stichtag	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023
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.)							

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

6.3.4 Entwicklung der Rohertragsfaktoren

Entwicklung der Rohertragsfaktoren	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-22
Stichtag	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023
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 Kaufpreisen abgeleitet. Die Kaufpreise werden ggf. um die Wertinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	<p>Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV 2021) bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar (Einbauküchen und ähnliches Zubehör), Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt.</p> <p>Eigentumswohnungen werden ohne Stellplatz ausgewertet, d. h. Preisanteile von Stellplätzen werden vom Kaufpreis abgezogen (vgl. Garagen- und Stellplatzpreise Seite 88). Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.</p> <p>Gemäß § 9 ImmoWertV 2021 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.</p> <p>Insofern genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf genannte Objekte nicht zurückgegriffen.</p>
Ermittlung der Mietflächen (Wohn- bzw. Nutzflächen)	<p>Wohnflächen: Wohnflächenverordnung (Balkon/Terrasse i. d. R. zu ¼); Gewerbliche Nutzflächen: Nach gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 bzw. MF/V 2012 (Verkaufsfläche im Einzelhandel).</p>
Nutzung	<p>Gebrauchtimmobilien (keine Neubauten). Nachhaltig vermietete bzw. vermietbare Objekte, bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch Selbstnutzung.</p>
Rohertrag	<p>Marktüblich erzielbarer Ertrag (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten, soweit bekannt; sonst Wohnungsmieten nach Mietspiegel Pforzheim Stand Okt. 2020. Gewerbemieten nach Mietpreisübersicht „Mietspiegel Gewerbeimmobilien 2017“ der Sparkasse Pforzheim Calw bzw. Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung, weitgehend stagnierende Mietpreise bei gewerblichen Nutzungen).</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021</p>
Gesamt- und Restnutzungsdauer	<p>Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie entsprechend der Übergangsregelung des § 53 (2) ImmoWertV 2021.</p> <p>Die Restnutzungsdauer wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt. Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze werden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen (soweit nicht anders angegeben).</p>
bauliche Außenanlagen	<p>Kein gesonderter Wertansatz, bauliche Außenanlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.</p>
Bodenwert	<p>Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV 2021 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 Bebauungsabschluss erfolgt nicht.</p>
Grundstücksfläche	<p>Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig nutzbare Teilflächen im Sinne von § 41 ImmoWertV 2021 werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.</p>

6.4 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

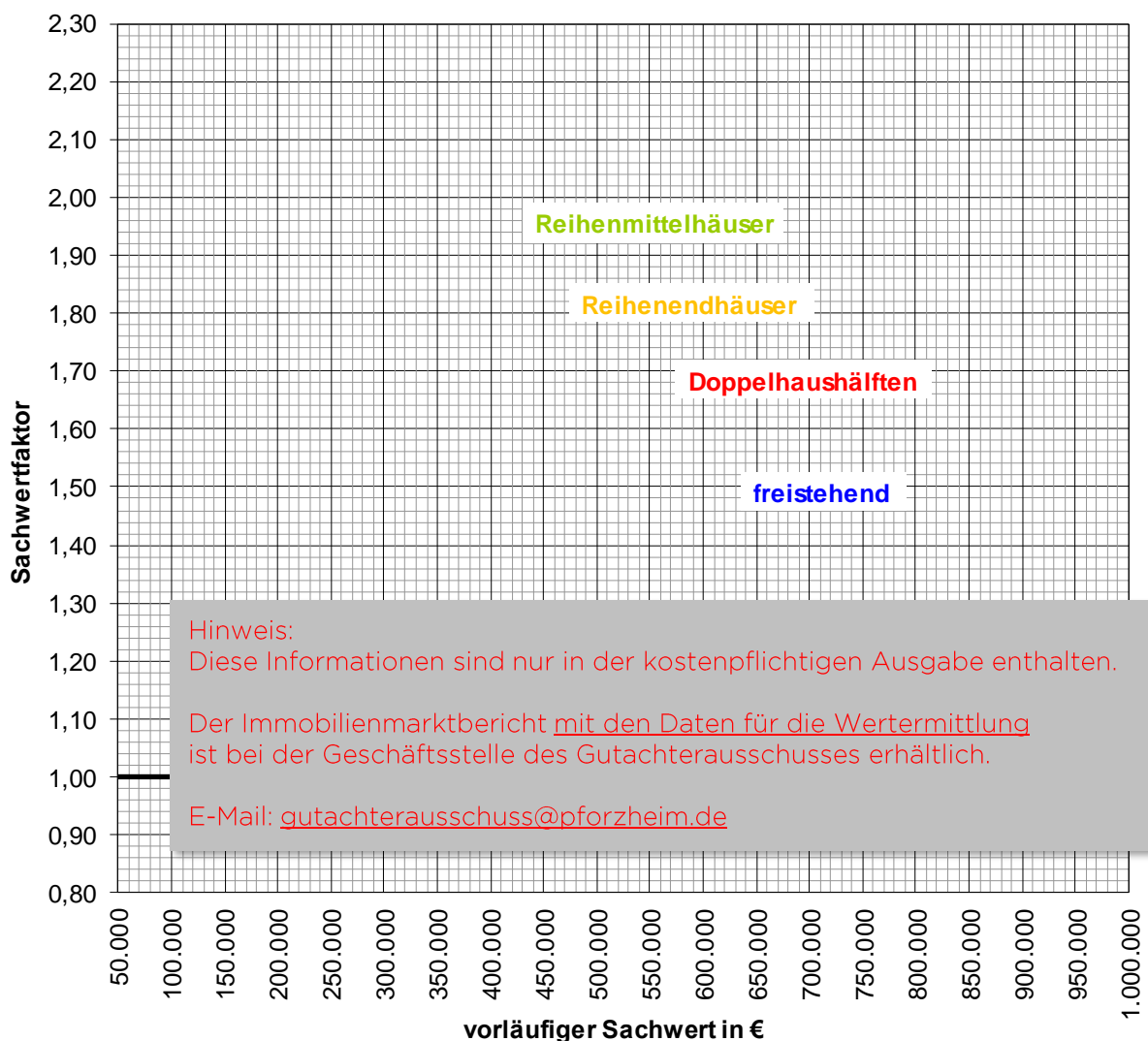
Der Gutachterausschuss Pforzheim veröffentlicht Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV 2021: Die Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern werden für die Gebäudestellungen freistehend (EZFH freistehend), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH) abgeleitet (Kapitel 6.4.1) sowie für Mehrfamilienhäuser (MFH, Kapitel 6.4.2). Die Auswertungen erfolgen jeweils für die Kauffälle des Jahrgangs 2021 und des Jahrgangs 2022. Beschreibung der Modellparameter ab Seite 122.

6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.4.1.1 Auswertung Kauffälle 2021, EZFH freistehend, DHH, REH, RMH

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle Jahrgang 2021



Die Sachwertfaktoren des Jahrgangs 2021 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) aus Kauffällen Jahrgang 2021			
	freistehend	DHH	REH	RMH
150.000			X	X
160.000			X	X
170.000			X	X
180.000		X	X	X
190.000		X	X	X
200.000		X	X	X
210.000		X	X	X
220.000		X	X	X
230.000	X	X	X	X
240.000	X	X	X	X
250.000	X	X	X	X
260.000	X	X	X	X
270.000	X	X	X	X
280.000	X	X	X	X
290.000	X	X	X	
300.000	X	X		
310.000	X	X		
320.000	X	X		
330.000	X	X		
340.000	X	X		
350.000	X	X		
360.000	X	X		
370.000	X	X		
380.000	X	X		
390.000	X			
400.000				
450.000				
500.000				
550.000				
600.000				
650.000				
700.000				
750.000				
800.000	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

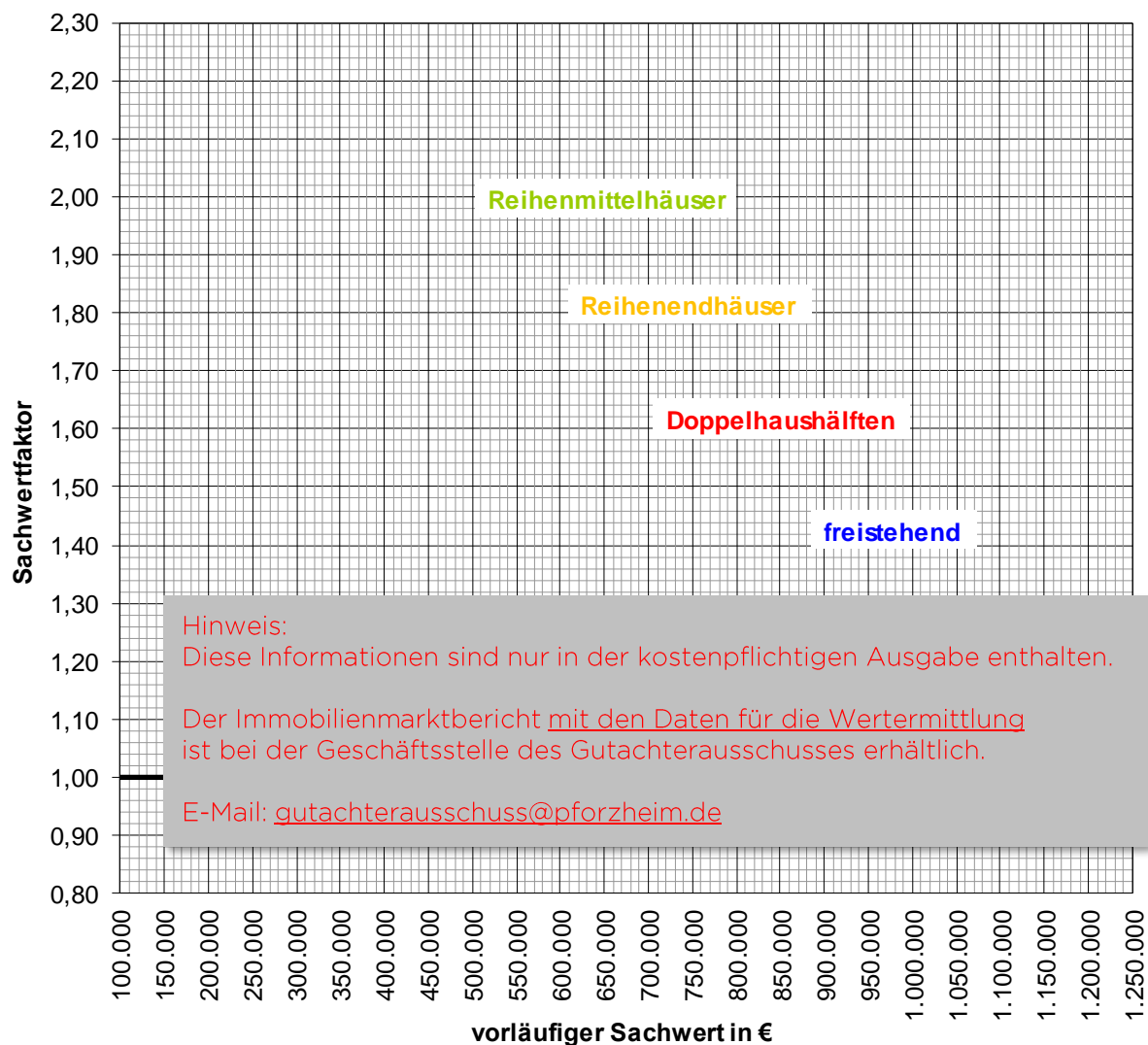
Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Einzelwerten der ausgewerteten Kauffälle im Diagramm und aus der folgenden Tabelle. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

Vertragsjahr: Jahrgang 2021		Ein- und Zweifamilienhäuser			
		freistehend	Doppelhäuser	Reihen- endhäuser	Reihen- mittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	468.000	280.000	230.000	221.000
	Min-Max	231.000 - 781.000	156.000 - 424.000	151.000 - 341.000	144.000 - 273.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	370	340	380	390
	Min-Max	280 - 560	170 - 500	270 - 500	270 - 500
bereinigtes Baujahr	Mittel	1984	1987	1979	1989
	Min-Max	1968 - 2016	1969 - 2021	1970 - 2001	1981 - 2004
Anzahl Kauffälle		28	26	15	5

6.4.1.2 Auswertung Kauffälle 2022, EZFH freistehend, DHH, REH, RMH

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle Jahrgang 2022



Die Sachwertfaktoren des Jahrgangs 2022 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) aus Kauffällen Jahrgang 2022			
	freistehend	DHH	REH	RMH
150.000				X
160.000			X	X
170.000			X	X
180.000			X	X
190.000			X	X
200.000			X	X
210.000			X	X
220.000			X	X
230.000		X	X	X
240.000		X	X	X
250.000		X	X	X
260.000		X	X	X
270.000		X	X	X
280.000		X	X	X
290.000	X	X	X	X
300.000	X	X	X	X
310.000	X	X	X	X
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	X
370.000	X	X	X	X
380.000	X	X	X	X
390.000	X	X	X	X
400.000	X	X	X	X
410.000	X	X	X	X
420.000	X	X	X	X
430.000	X	X	X	X
440.000	X			
450.000	X			
500.000	X			
550.000				
600.000				
650.000				
700.000				
750.000				
800.000				
850.000				
900.000				
950.000	X			
1.000.000	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

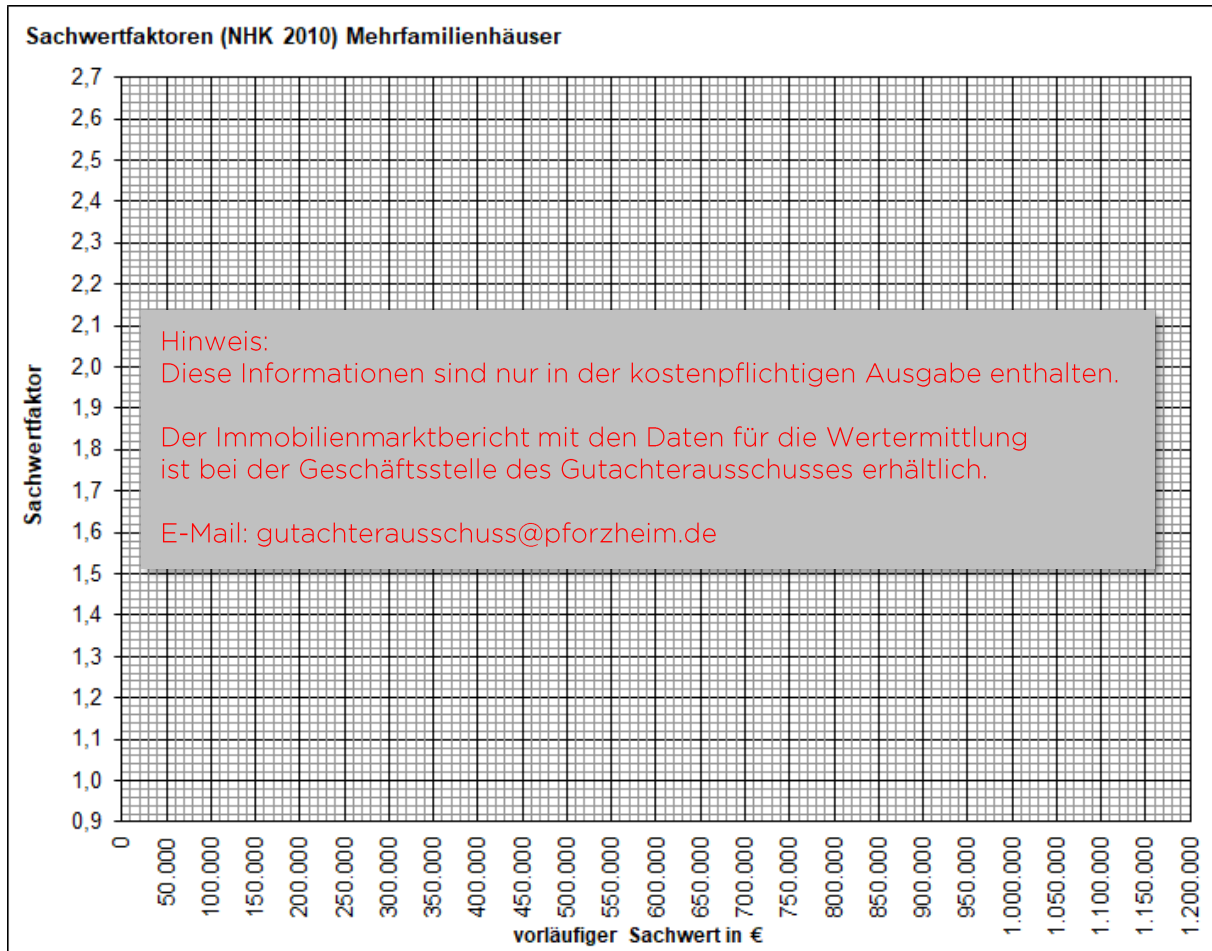
Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Einzelwerten der ausgewerteten Kauffälle im Diagramm und aus der folgenden Tabelle. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

Vertragsjahr: Jahrgang 2022		Ein- und Zweifamilienhäuser			
		freistehend	Doppelhäuser	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
vorläufiger Sachwert	Mittel	562.000	310.000	269.000	252.000
in Euro	Min-Max	285.000 - 1.233.000	229.000 - 433.000	164.000 - 436.000	150.000 - 470.000
Bodenrichtwert	Mittel	460	440	420	430
in Euro/m ²	Min-Max	270 - 620	330 - 620	300 - 550	250 - 620
bereinigtes Baujahr	Mittel	1985	1979	1981	1989
	Min-Max	1971 - 2017	1970 - 2018	1967 - 2001	1972 - 2017
Anzahl Kauffälle		53	20	12	13

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.

6.4.2.1 Auswertung Kauffälle 2021, Mehrfamilienhäuser



Das Diagramm zeigt die Einzelwerte der Sachwertfaktoren, die aus Kauffällen des Jahrgangs 2021 ermittelt wurden.

Im Streudiagramm ist keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwertfaktor und vorläufigem Sachwert zu erkennen. Die Daten können lediglich einen Überblick über die 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: 2021	Mehrfamilienhäuser	
	Mittel	Spanne
vorläufiger Sachwert in Euro	346.000	117.000 - 756.000
Bodenrichtwert in Euro/m²	390	290 - 520
bereinigtes Baujahr	1971	1955 - 1982
Mietfläche in m²	356	192 - 796
Anzahl Kauffälle	20	

6.4.2.2 Auswertung Kauffälle 2022, Mehrfamilienhäuser



Das Diagramm zeigt die Einzelwerte der Sachwertfaktoren, die aus Kauffällen des Jahrgangs 2022 ermittelt wurden.

Im Streudiagramm ist keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwertfaktor und vorläufigem Sachwert zu erkennen. Die Daten können lediglich einen Überblick über die 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: 2022	Mehrfamilienhäuser	
	Mittel	Spanne
vorläufiger Sachwert in Euro	535.000	195.000 - 1.165.000
Bodenrichtwert in Euro/m²	470	350 - 590
bereinigtes Baujahr	1975	1967 - 1987
Mietfläche in m²	436	145 - 972
Anzahl Kauffälle	22	

6.4.3 Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV 2021) werden aus dem Verhältnis geeigneter bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden berechneten vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

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

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach §§ 35 ff ImmoWertV 2021 mit Gesamtnutzungsdauern nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie¹ (SW-RL) vom 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW² (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), Bereinigter Kaufpreis	<p>§§ 8 und 9 ImmoWertV 2021</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen 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 § 9 ImmoWertV 2021 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>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV 2021, gemäß § 12 (5) und § 36 (2) ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	<p>1,0</p> <p>Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 ImmoWertV 2021 ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.</p> <p>Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.</p>

¹ Sachwertrichtlinie 05.09.2012 im Internet: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>

² herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Sachwertmodells NRW mit Anlagen 5 und 7 im Internet: www.boris.nrw.de > DATEN > Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW > Historische Modelle > Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW > Modellbeschreibung mit Anlagen (Stand 06/2015) > Sachwertmodell_AGVGA_NW__Stand_2015-06-16.pdf

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Anlage 4, I. Nr. 3 (5) ImmoWertV 2021 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Mischkalkulation). 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	Anlage 4, I. Nr. 1 ImmoWertV 2021 nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 4, III. ImmoWertV 2021
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach Anlage 4, I. Nr. 2 ImmoWertV 2021
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele u. Spitzboden	Anlage 4, I. Nr. 3 ImmoWertV 2021 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempele von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempele kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeles. 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 baurechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Sachwertmodell NRW Anlage 5, Ziffer 2.4).
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	§ 36 (2) ImmoWertV 2021 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	§ 36 (2) ImmoWertV 2021 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, Neubau Wohngebäude einschließlich Umsatzsteuer https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html 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>§ 4 (2) ImmoWertV 2021</p> <p>Entsprechend der Übergangsregelung der ImmoWertV § 53 (2) wird bis Ende 2024 die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 (5) Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV 2021 weiterhin nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie angesetzt:</p> <p>Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL:</p> <table border="1" data-bbox="576 342 1417 573"> <tr> <td colspan="5">Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60 Jahre</td> <td style="text-align: center;">65 Jahre</td> <td style="text-align: center;">70 Jahre</td> <td style="text-align: center;">75 Jahre</td> <td style="text-align: center;">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>§ 4 (3) ImmoWertV 2021 (entsprechend o. g. Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV 2021)</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt.</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 Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.</p>																				
Alterswertminderung	<p>§ 38 ImmoWertV 2021</p> <p>Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.</p>																				
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>§ 37 ImmoWertV 2021</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>Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV 2021 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.</p>																				
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV 2021) werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.</p>																				

6.5 GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss empfiehlt für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung 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, die den Auswertungen der Kaufpreissammlung in Pforzheim zugrunde liegen.

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 Aussichtslagen 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 Aussichtslage und geringen Immissionen.

Sehr gute Lage:

Absolut ruhige Wohnlage in Höhen- und Aussichtslage 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 01.01.2023 wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 21.06.2023 vom Gutachterausschuss ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert. Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden zusätzlich Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ermittelt.

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 Verhältnisse 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 Bodenrichtwerte werden in BORIS-BW, dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (www.gutachterausschuesse-bw.de), veröffentlicht, das auf der Internetseite des Gutachterausschusses Pforzheim verlinkt ist: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

