

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten in

PFORZHEIM

Grundstücks- marktbericht



Immobilienmarkt 2014
Daten für die Wertermittlung 2015/2016

- kostenfreie Ausgabe ohne Daten für die Wertermittlung -

Grundstücksmarktbericht 2014

Jahresbericht über den Grundstücks-/Immobilienmarkt
im Stadtkreis Pforzheim

veröffentlicht im Juli 2015

Herausgeber: Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
in Pforzheim

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

Kundenservice: Bodenrichtwert-Auskünfte, Grundstücksmarktberichte,
Anträge auf Verkehrswertgutachten,
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Technisches Rathaus, Zimmer 414 bis 417
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6

Telefon 07231 39-2867
Telefax 07231 39-44214
E-Mail gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Sprechzeiten:
montags bis freitags 8 - 12 Uhr und 14 - 16 Uhr,
donnerstags bis 18 Uhr

Internet:
<http://www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/gutachterausschuss.html>

Gebühr:	Grundstücksmarktbericht als gedruckte Broschüre	30 €
	Grundstücksmarktbericht als PDF-Datei	20 €

Copyright Stadt Pforzheim
Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 6) sind in dieser Ausgabe
nicht enthalten. Die vollständige Ausgabe ist bei der Geschäftsstelle erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG PFORZHEIMER IMMOBILIENMARKT 2014	5
2.	PFORZHEIM UND DIE REGION	6
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	9
3.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
3.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	10
3.3	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	12
4.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr	14
4.1	Anzahl der Kauffälle	14
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	17
5.	ENTWICKLUNG UND PREISE DER GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTE	18
5.1	Unbebaute Grundstücke	19
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	19
5.1.2	Umsätze Bauplätze	20
5.1.3	Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke	22
5.1.4	Wohnbauland	23
5.1.4.1.	Bauplätze individueller Wohnungsbau	24
5.1.4.2.	Bauplätze Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	30
5.1.4.3.	Bauplätze gemischte Nutzung	31
5.1.5	Gewerbliche Bauflächen	32
5.1.6	Handel, Büro, Verwaltung	32
5.1.7	Rohbauland	32
5.1.8	Bauerwartungsland	32
5.1.9	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
5.1.10	Gartengrundstücke	36
5.2	Bebaute Grundstücke	39
5.2.1	Umsätze bebauter Grundstücke	39
5.2.2	Marktteilnehmer bebaute Grundstücke	41
5.2.3	Umsätze Wohnimmobilien	42
5.2.4	Umsätze Einfamilienhäuser	43
5.2.5	Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand	44
5.2.6	Kaufpreise Einfamilienhäuser Neubau	51
5.2.7	Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser	52
5.2.8	Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser	52
5.3	Wohnungs- und Teileigentum	53
5.3.1	Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)	54
5.3.2	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	56
5.3.2.1.	Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen	56
5.3.2.2.	Kaufpreise in €/m ² von Seniorenwohnungen (Neubau)	57
5.3.3	Wiederverkäufe (Wohnungen aus dem Bestand)	58
5.3.3.1.	Kaufpreise in €/m ² von Wiederverkäufen	58
5.3.3.2.	Preisentwicklung seit 1990	63
5.3.3.3.	Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen (Wiederverkäufe)	64
5.3.4	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	65
5.3.4.1.	Kaufpreise in €/m ² von Umwandlungen	65
5.3.5	Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen	66
5.4	Garagen und Stellplätze	68
5.5	Zwangsversteigerungen	69

6.	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	70
6.1	Bodenpreisindexreihen	70
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	70
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	72
6.1.3	Bodenpreisindexreihe Geschäftslage Innenstadt	73
6.2	Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen	74
6.2.1	Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen	74
6.2.2	Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen	75
6.2.3	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in mittleren und guten Wohnlagen	76
6.2.4	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in einfachen und sehr einfachen Wohnlagen	77
6.2.5	Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen	78
6.3	Liegenschaftszinssätze	79
6.4	Ertragsfaktoren	81
6.5	Sachwertfaktoren (NHK 2010) nach Sachwert-Richtlinie	82
6.5.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser	82
6.5.2	Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Mehrfamilienhäuser	84
6.5.3	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren nach NHK 2010	86
6.6	GFZ – Umrechnungskoeffizienten	89
6.7	Lagequalität für Wohnen	89
6.8	Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte	90
7.	GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS	92

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 6) sind in dieser Ausgabe nicht enthalten. Die vollständige Ausgabe ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

1. ZUSAMMENFASSUNG Pforzheimer Immobilienmarkt 2014

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtsjahr 2014 im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr geprägt:

Zahl der Verkaufsfälle	→	gleichbleibend (+ 0,5 %)
Geldumsatz	→	gleichbleibend (+ 0,3 %)
Baulandpreise:		
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittleren und guten Lagen	↗	leicht steigende Bodenpreise um ca. 3 %
in einfachen Lagen	→	stagnierende Tendenz
Mehrfamilienhausgrundstücke in mittleren und guten Lagen	↑	steigende Bodenpreise um ca. 5 %
in einfachen Lagen	→	stagnierende Tendenz
Gewerbeflächen	→	gleichbleibende Tendenz
Ein- und Zweifamilienhäuser	↗	Anstieg der Verkaufszahlen um 7 %
	↑	Anstieg des Geldumsatzes um 11 %
freistehende EFH/ZFH	↗	Preisentwicklung + 2 %
Doppelhäuser / Reihenendhäuser	↗	Preisentwicklung + 5 % / + 7 %
Reihenmittelhäuser	→	Preisentwicklung + 1 %
Mehrfamilienhäuser	↓	Rückgang der Verkaufszahlen um - 26 %
	↘	Rückgang des Geldumsatzes um - 4 %
	↗	Preisentwicklung + 10 %
Gemischt genutzte Immobilien	↗	leichter Anstieg der Verkaufszahlen
	↘	leichter Rückgang des Geldumsatzes
Gewerbeimmobilien	→	stagnierende Verkaufszahlen
	→	stagnierender Geldumsatz
Eigentumswohnungen (ETW):	↘	insgesamt Rückgang der Verkaufszahlen
	→	bei unverändertem Geldumsatz
Neubauwohnungen	↓	Rückgang um - 11 % auf 54 Kauffälle
	↑	Preisentwicklung + 11 %
Gebrauchte ETW (Wiederverkauf)	→	stagnierende Verkaufszahlen (-1 %)
	↗	Preisentwicklung + 3 %
Landwirtschaftliche Grundstücke	↑	Anstieg der Verkaufszahlen
	→	stabile Preise
Gärten	↘	leichter Rückgang der Verkaufszahlen
	→	stabile Preise

Legende:

↑ größer + 10 % ↗ ca. + 2 % bis + 10 % → um ± 0 % ↘ ca. - 2 % bis - 10 % ↓ kleiner - 10 %

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 rund 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 118.000 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 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.

Keine andere Stadt in Deutschland ist so eng mit der Geschichte der Schmuck- und Uhrenindustrie verbunden wie die Goldstadt Pforzheim. Ungeachtet des wirtschaftlichen Strukturwandels ist Pforzheim bis heute Zentrum der deutschen Schmuck- und Uhrenindustrie.

Darüber hinaus stellt die Stadt heute einen diversifizierten und zukunftssträchtigen Wirtschaftsstandort dar. Kompetenzfelder in den Bereichen (Edel-)Metallverarbeitung, Maschinenbau, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel sowie ein innovativer und wettbewerbsfähiger Mittelstand machen Pforzheim zu einem attraktiven Produktions- und Dienstleistungsstandort.

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:

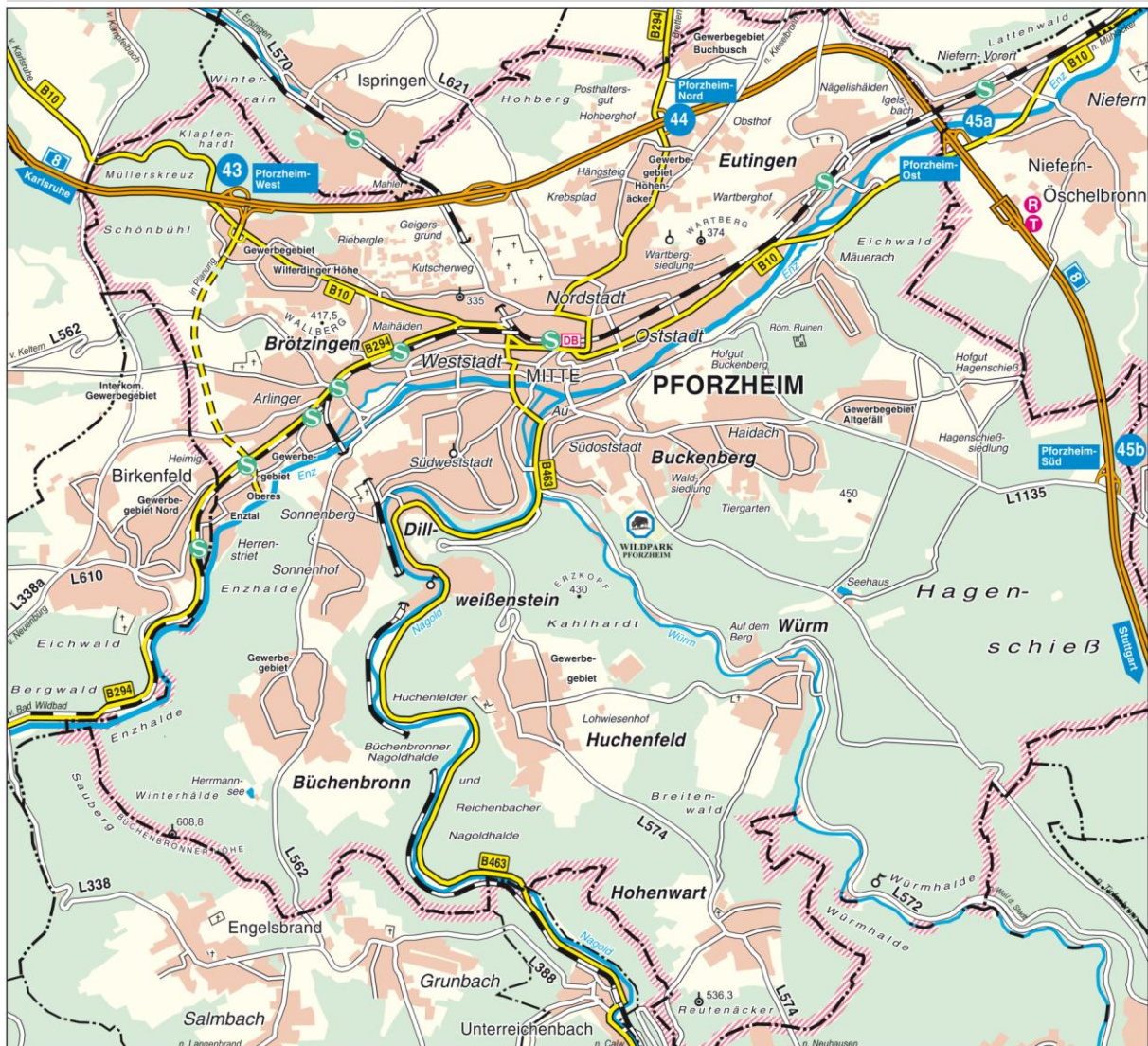
<http://www.ws-pforzheim.de/wsp/geschaeftsbereiche/kommunale-statistik/veroeffentlichungen.html>

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Pforzheim ist erhältlich bei der Kommunalen Statistikstelle:
Tel. 07231 39-2018, E-Mail statistik@stadt-pforzheim.de.

Zahlenspiegel Pforzheim	
Fläche Stadtkreis Pforzheim	9.801 ha
davon 51 % Waldfläche	
Höhe über NN:	
Höchster Punkt	608,8 m
Niedrigster Punkt	235,0 m
Markanter Punkt (Neues Rathaus, nördlicher Eingang)	257,2 m
Einwohnerzahl:	
Amtliche Einwohnerzahl, Statist. Landesamt (3. Quartal .2014)	118.845
Fortschreibung der Stadt Pforzheim (2. Halbjahr 2013)	119.546
davon: männlich	48 %
weiblich	52 %
Ausländer	20 %
Arbeitslosenquote bez. auf alle ziv. Erwerbspersonen (Juni 2014)	7,6 %
Verkehrsanbindung:	
4 Autobahnanschlüsse zur A8	
3 Bundesstraßen: B10, B294, B463	
Hauptbahnhof mit InterCity-Halt	
Internationaler Flughafen Stuttgart erreichbar in	40 Autominuten
Internationaler Flughafen Baden Airpark erreichbar in	40 Autominuten
Binnenhafen Karlsruhe erreichbar in	30 Autominuten
Bau- und Wohnungswesen:	
Wohnraumbestand:	
Gesamtzahl der Wohngebäude (Stand 2013)	17.863
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand 2013)	60.157
davon mit: 1 Wohnraum	4 %
2 Wohnräumen	11 %
3 Wohnräumen	27 %
4 Wohnräumen	30 %
5 Wohnräumen	14 %
6 Wohnräumen	7 %
7 und mehr Wohnräumen	7 %
Baufertigstellungen (Jahreswerte 2013)	
Wohngebäude	121
Nichtwohngebäude	10
Wohnungen insgesamt	309

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

Übersichtsplan Pforzheim



Stadtkreis Pforzheim

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 Grundstücksmarktberichts.

Der Gutachterausschuss in Pforzheim verfügt zur Erledigung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung aller Kaufverträge im Gebiet des Stadtkreises Pforzheim. Diese ihm vorbehaltenen 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 personenbezogenen 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.

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 und 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 von Bodenrichtwerten werden sämtliche Mitglieder des Gutachterausschusses geladen. Der Gutachterausschuss ist beschlussfähig, wenn neben dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter mindestens drei ehrenamtliche Gutachter anwesend sind, hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein.

Mitglieder des Gutachterausschusses		Stand Juli 2015
Vorsitzender:		
Joachim Stamm	Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	
Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:		
Lothar Girrbach	Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS, Geschäftsführer	
Dr. Konrad Maier	Notariatsdirektor a. D.	
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	
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	
Georg Fallert	Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden	
Michael Hettmanczyk	Dipl.-Ing., Architekt	
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	
Bernd Neuke	Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden	
Joachim Schaefer	Dipl.-Ökonom, Geschäftsführer	
Carsten von Zepelin	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten, Geschäftsführer	
Sylvia Wedewer	Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten	
Klaus Zoll	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Vertreter des Finanzamts bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten:		
Sabine Zeller	Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim	
Bernd Knodel	Sachbearbeiter Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim	
Eveline Böhler	Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim	

3.3 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die Geschäftsstelle erledigt die laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses nach Weisung des Vorsitzenden. Sie ist in Pforzheim beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung 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 Grundstücksmarktberichtes
- 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 Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Zahlen zur Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2014:

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Anzahl der Kauffälle	1.594
davon unbebaut	364
bebaut	389
Wohnungs-/Teileigentum	841

33 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 6,7 Mio. €

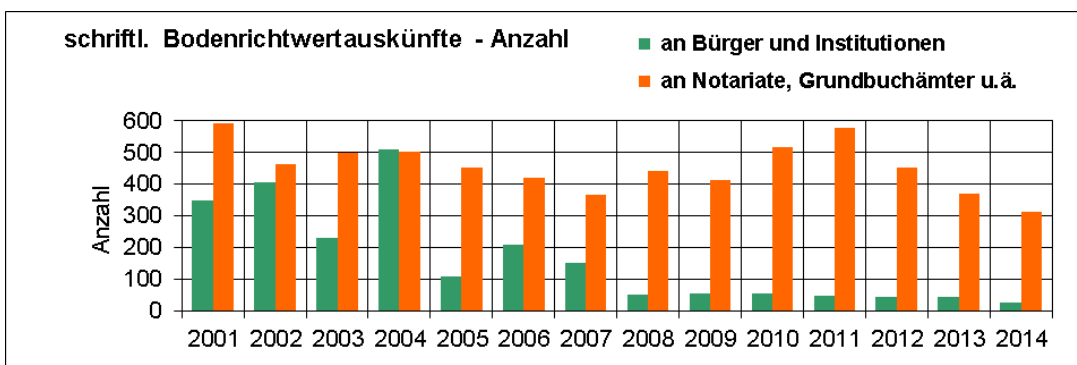
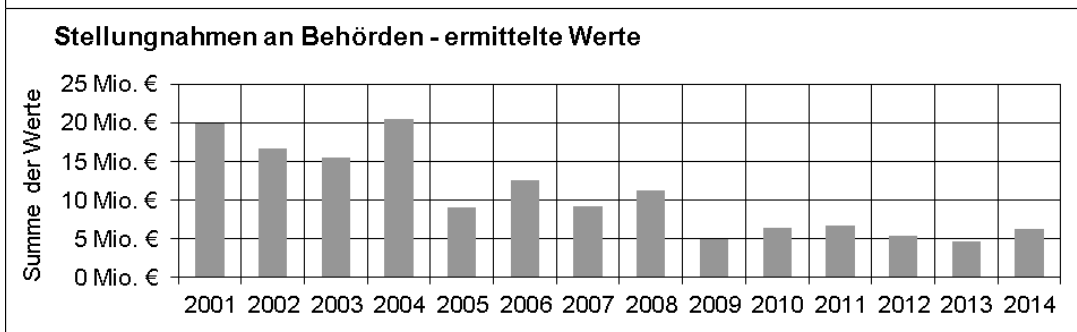
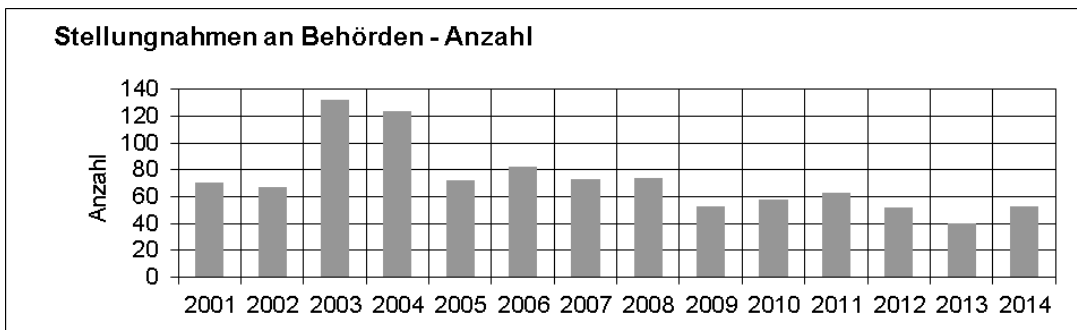
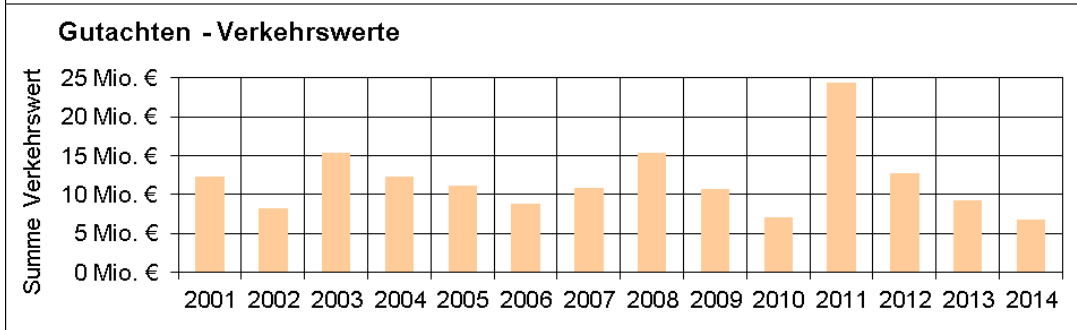
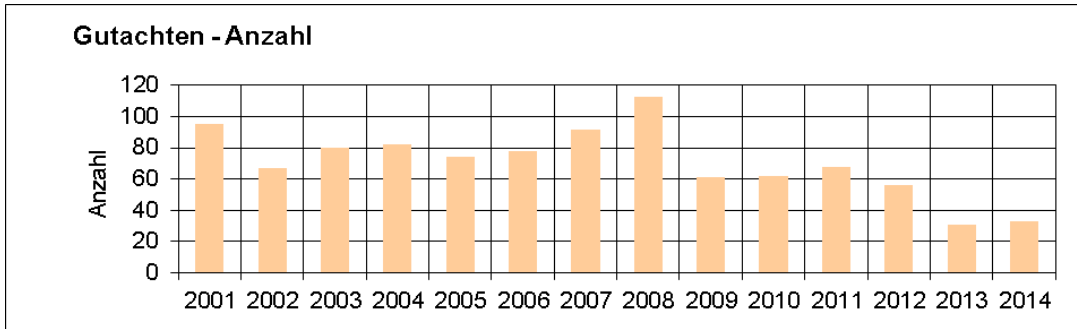
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Sozialämter, Jobcenter u.a. Behörden:
53 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 6,2 Mio. €

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:
31 Anträge von Sachverständigen oder anderen Berechtigten

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 27

Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Notariate, Grundbuchämter und Gerichte: rd. 310

Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 1.000

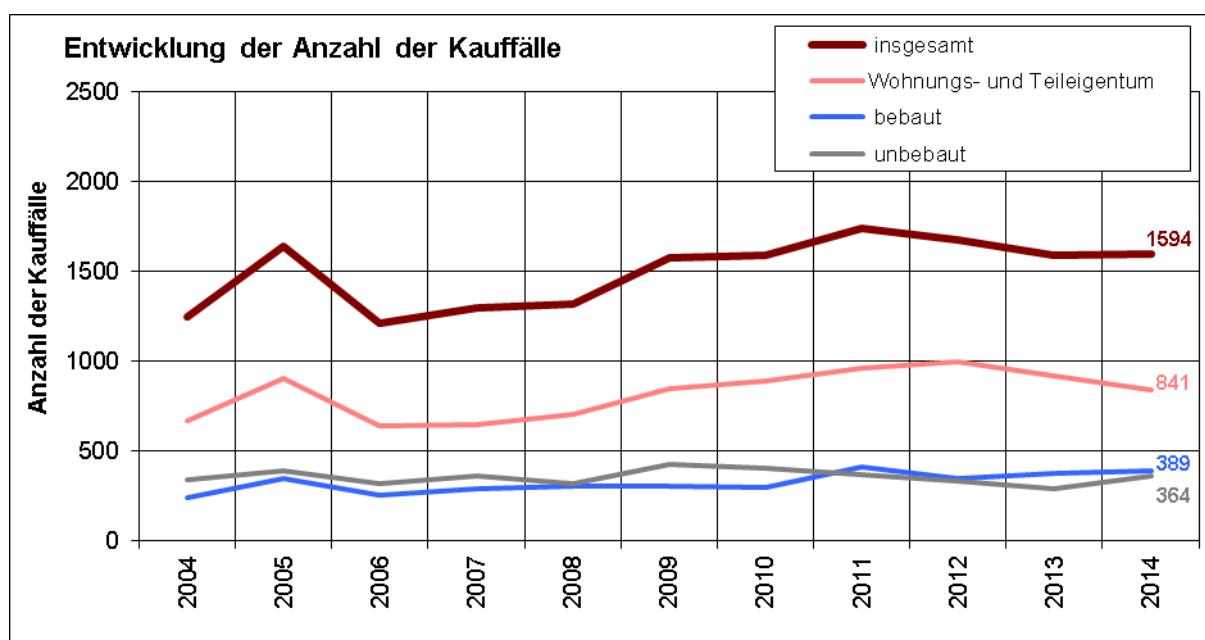


4. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

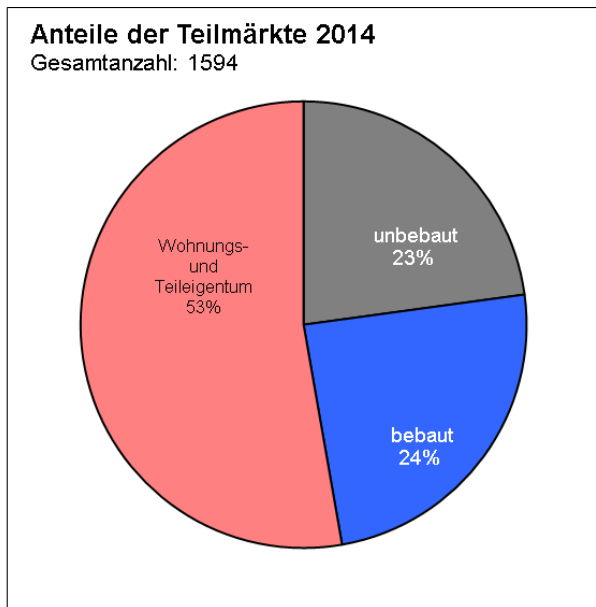
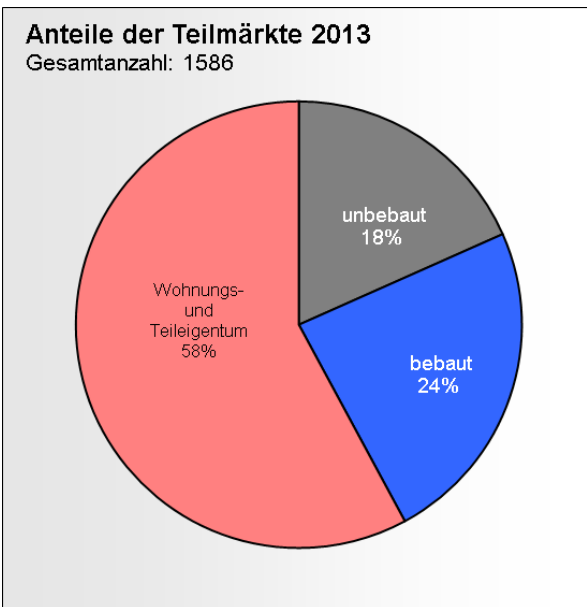
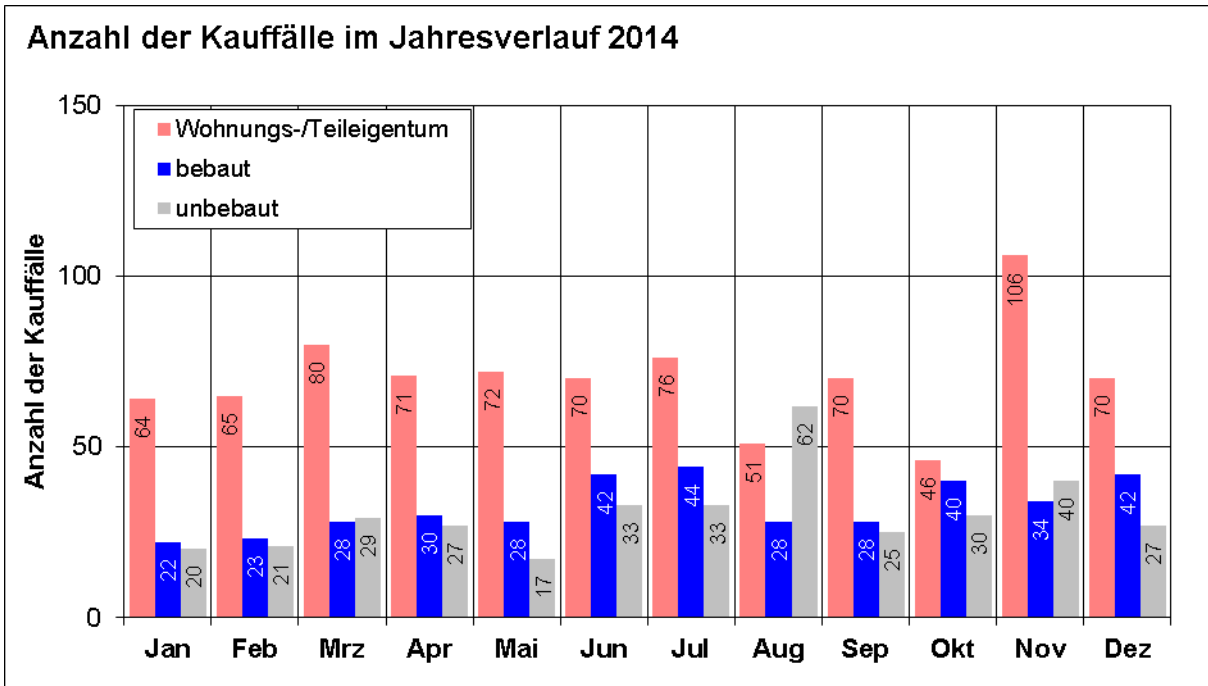
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Wohnungs-/Teileigentum wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsätzen aufgezeigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Kauffälle im Jahr 2014 ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (+ 0,5 %). Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke stieg um rd. + 25 % an, die Zahl der bebauten Grundstücke stieg um rd. + 3 % an. Im Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum war ein Rückgang von rd. – 8 % zu verzeichnen.



Anzahl Kauffälle	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	1.247	1.643	1.208	1.298	1.321	1.574	1.590	1.741	1.675	1.586	1.594	+ 0,5 %
Wohnungs- und Teileigentum	666	904	639	648	701	849	888	963	996	918	841	- 8,4 %
bebaut	240	350	254	286	305	303	296	410	347	377	389	+ 3,2 %
unbebaut	341	389	315	364	315	422	406	368	332	291	364	+ 25,1 %

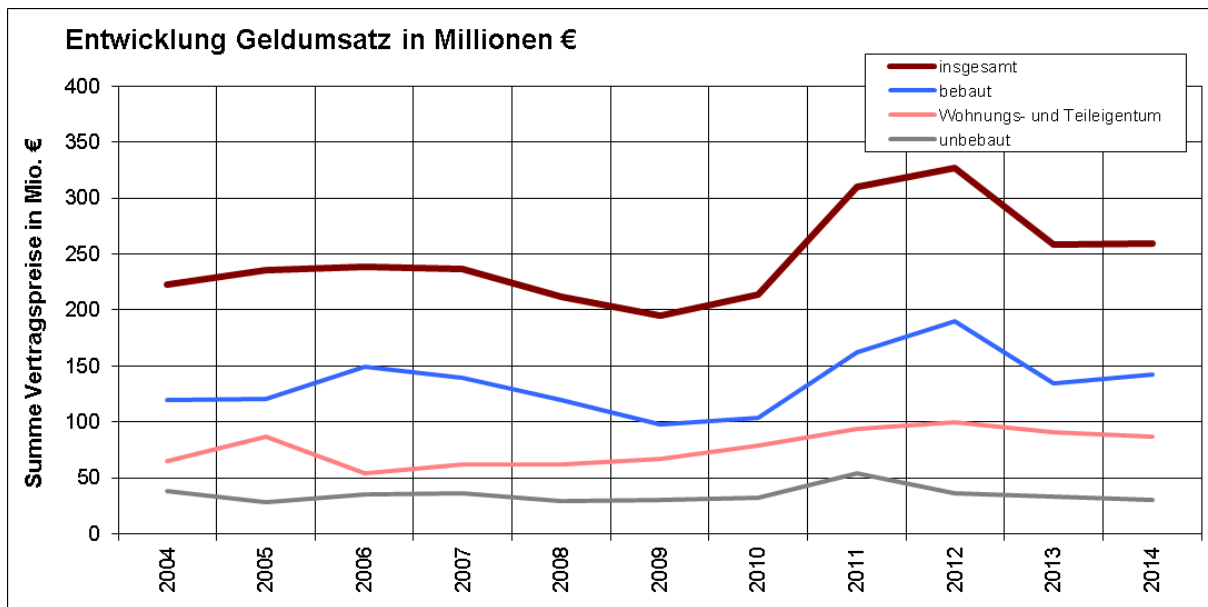


4.2 Geldumsatz

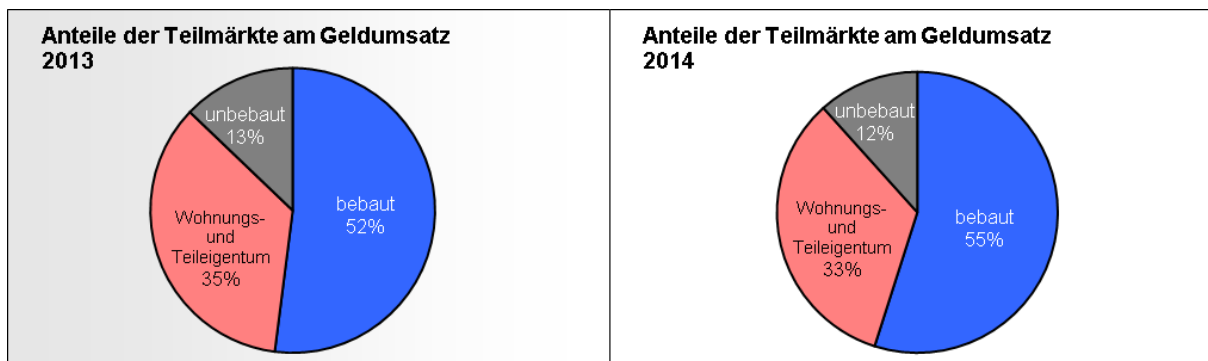
Im Jahr 2014 war der Umsatz mit insgesamt 259,3 Mio. € nahezu unverändert zum Vorjahr.

Bei den bebauten Grundstücken war ein Anstieg von + 6 % zu verzeichnen.

Bei Wohnungs-/ Teileigentum ging der Umsatz um – 5 % und bei den unbebauten Grundstücken um – 9 % zurück.

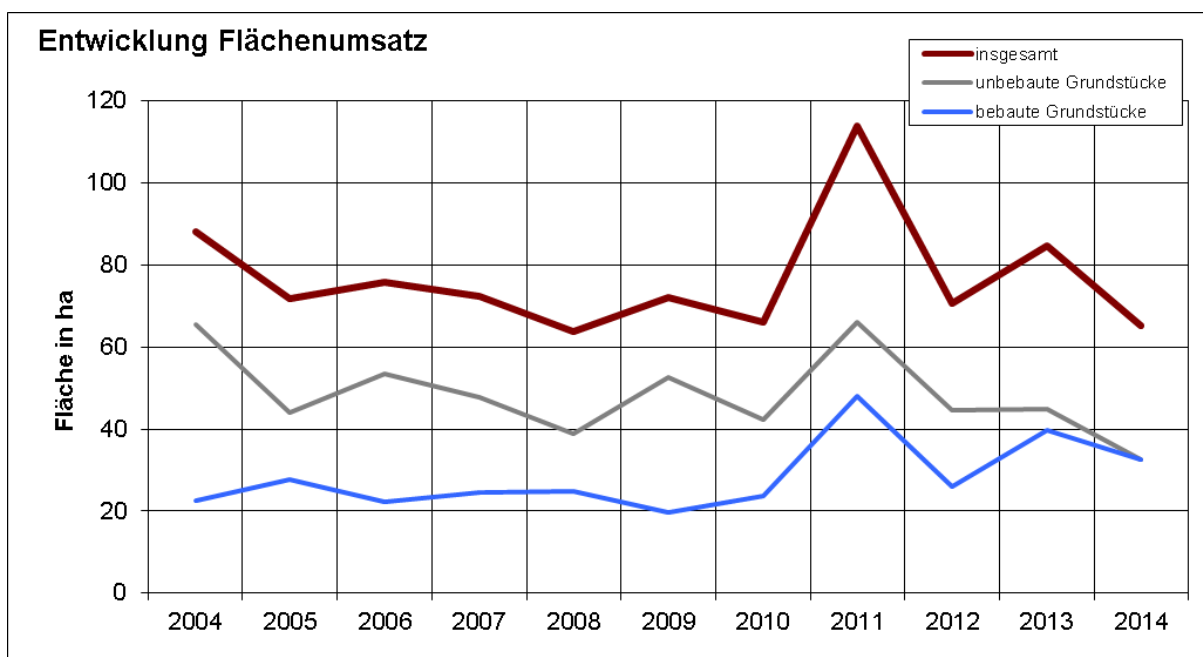


Umsatz in Mio. €	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	222,3	235,4	238,4	236,9	211,4	195,4	213,8	310,1	326,4	258,4	259,3	+ 0,3 %
bebaut	119,3	120,5	149,2	139,1	119,8	97,9	103,2	162,2	190,4	134,5	142,4	+ 6 %
Wohnungs- und Teileigentum	65,3	87,1	54,5	62,1	62,2	67,2	78,4	93,6	100,0	90,8	86,6	- 5 %
unbebaut	37,7	27,8	34,7	35,7	29,5	30,2	32,1	54,3	36,0	33,2	30,3	- 9 %



4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz (Grundstücksfläche unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/Teileigentum) ist insgesamt um - 23 % auf 65,3 ha im Berichtszeitraum 2014 zurückgegangen. Bei den unbebauten Grundstücken war ein Rückgang um – 27 %, bei den bebauten Grundstücken um –18 % zu verzeichnen.



Fläche in ha	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	88,2	71,7	75,7	72,5	63,7	72,2	66,1	113,9	70,7	84,6	65,3	- 23 %
unbebaute Grundstücke	65,6	44,0	53,4	47,9	39,0	52,5	42,4	65,9	44,7	44,8	32,7	- 27 %
bebaute Grundstücke	22,7	27,7	22,3	24,6	24,7	19,6	23,7	48,0	26,0	39,8	32,6	- 18 %

5. ENTWICKLUNG UND PREISE DER GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTE

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

■ Unbebaute Grundstücke

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

■ Bebaute Grundstücke

- Ein-, Zwei- und Dreifamilienhausgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und: Büro, Laden, Gaststätte, Gewerbe)
- Gewerbeimmobilien (Büro, Handel, Werkstätten, Industrie)

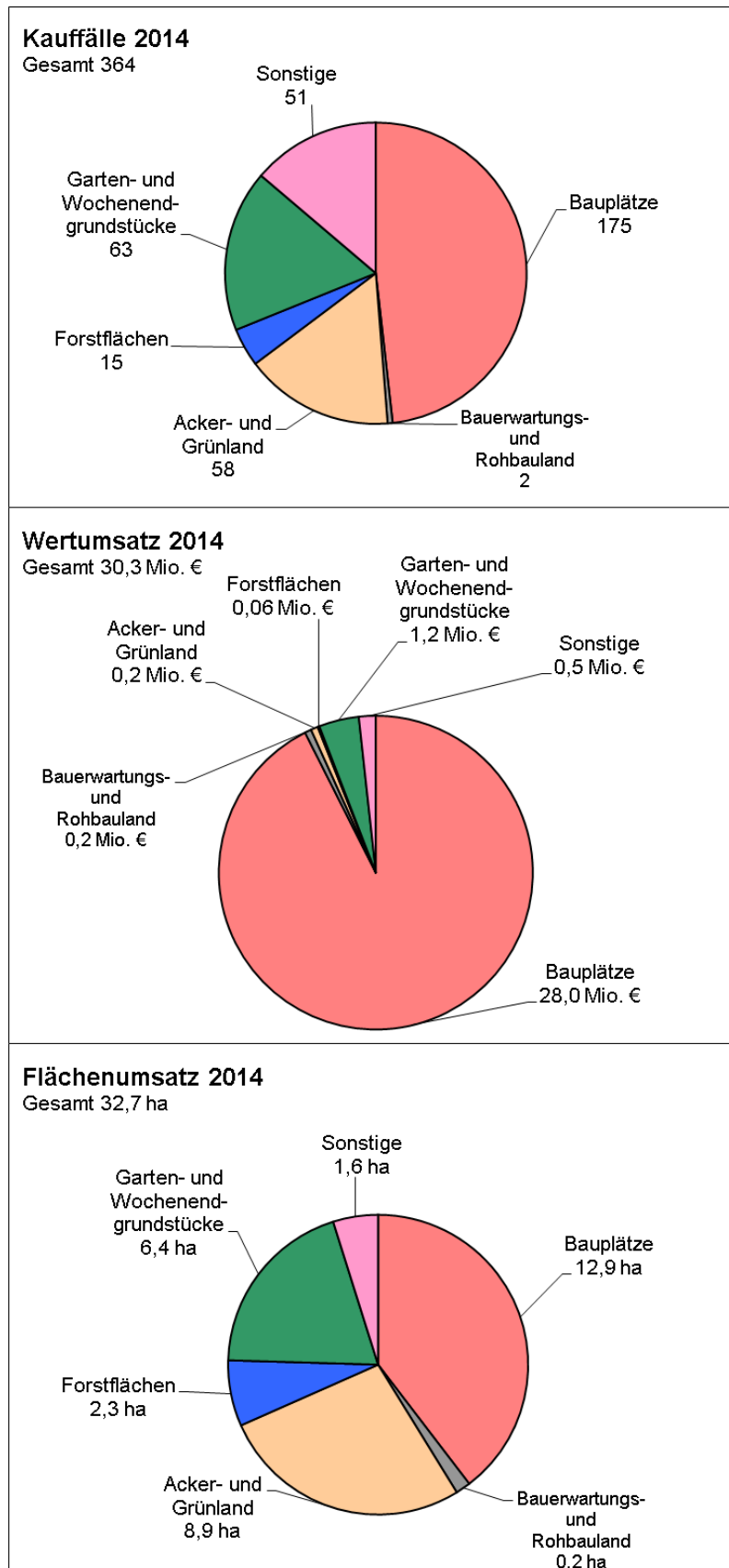
■ Wohnungseigentum

- Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand
- Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

■ Garagen und Stellplätze

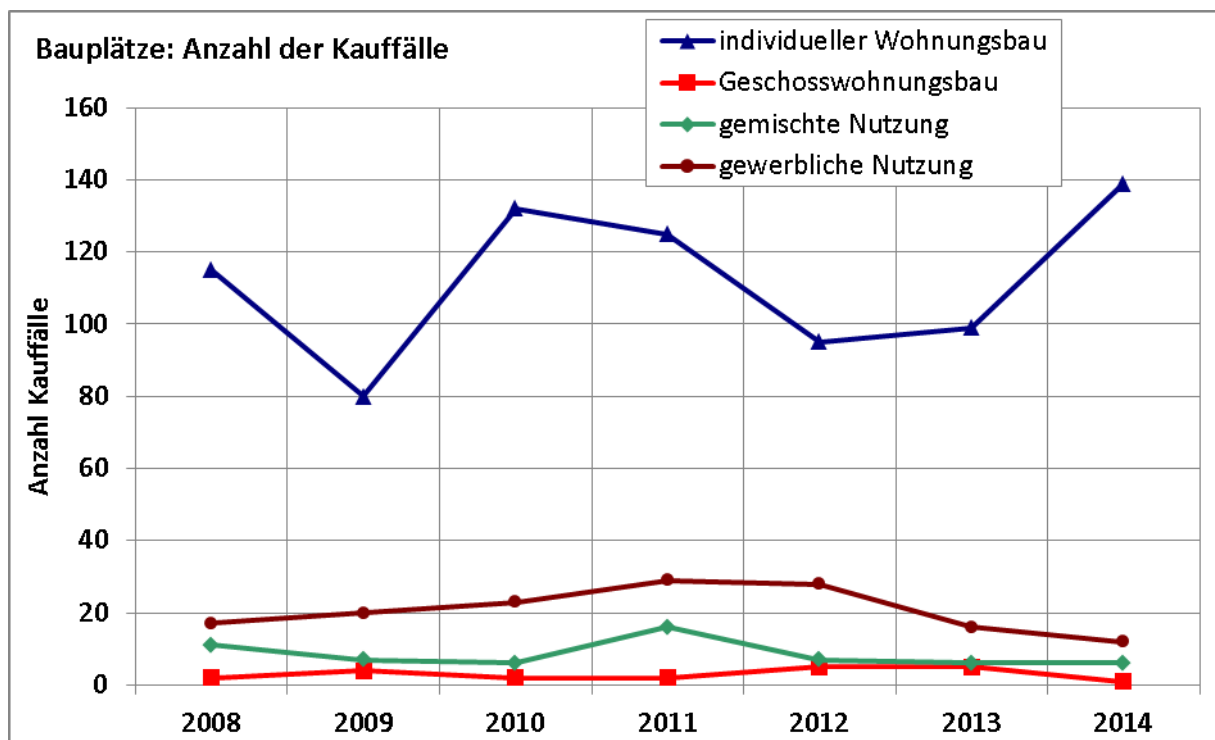
5.1 Unbebaute Grundstücke

5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke

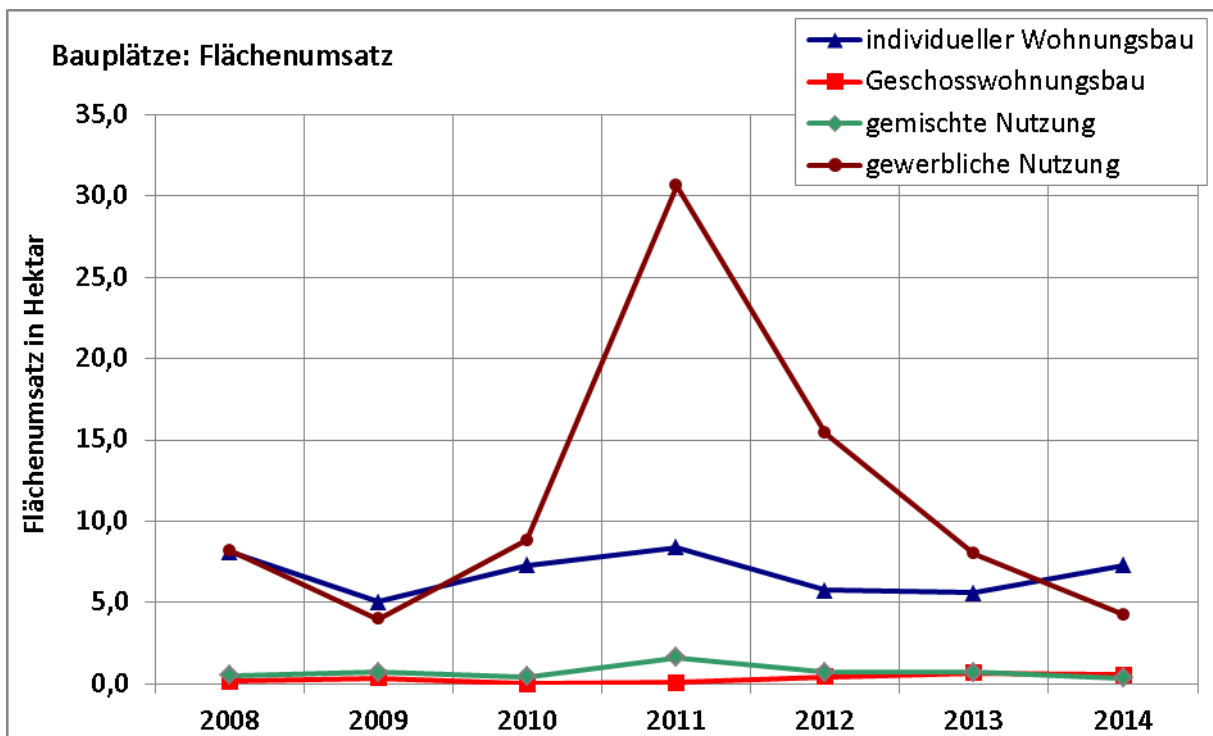
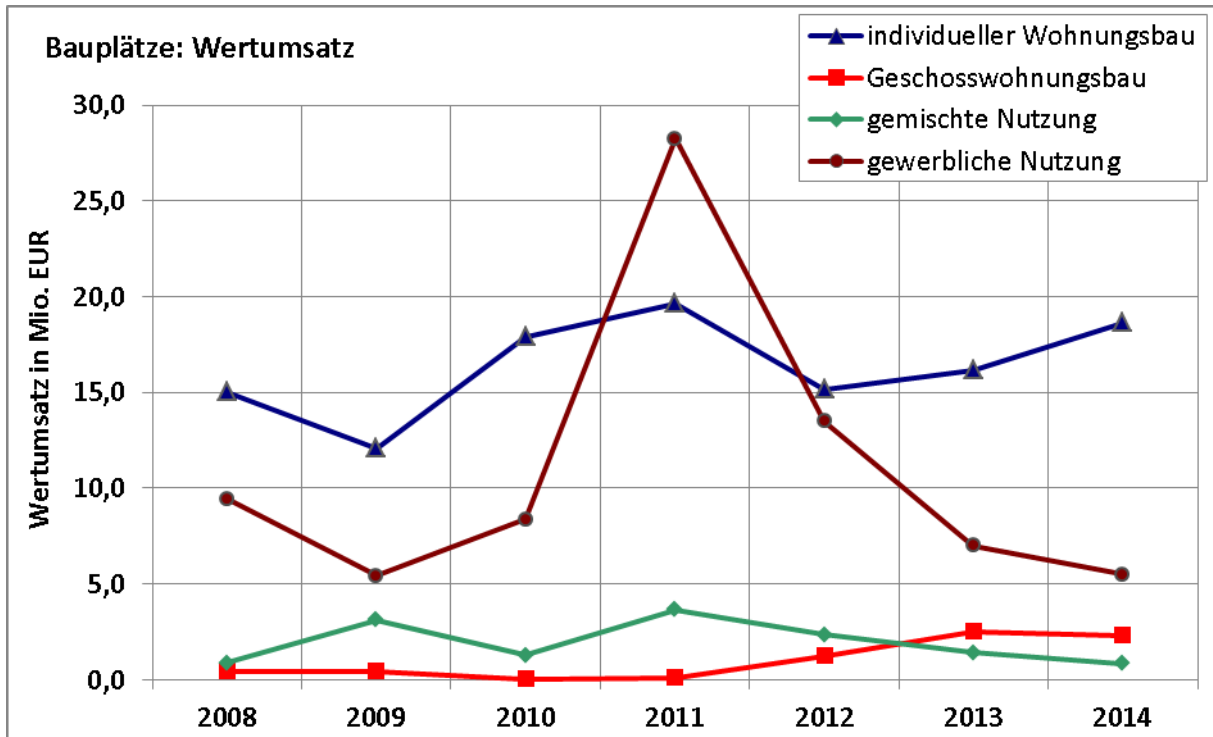


5.1.2 Umsätze Bauplätze

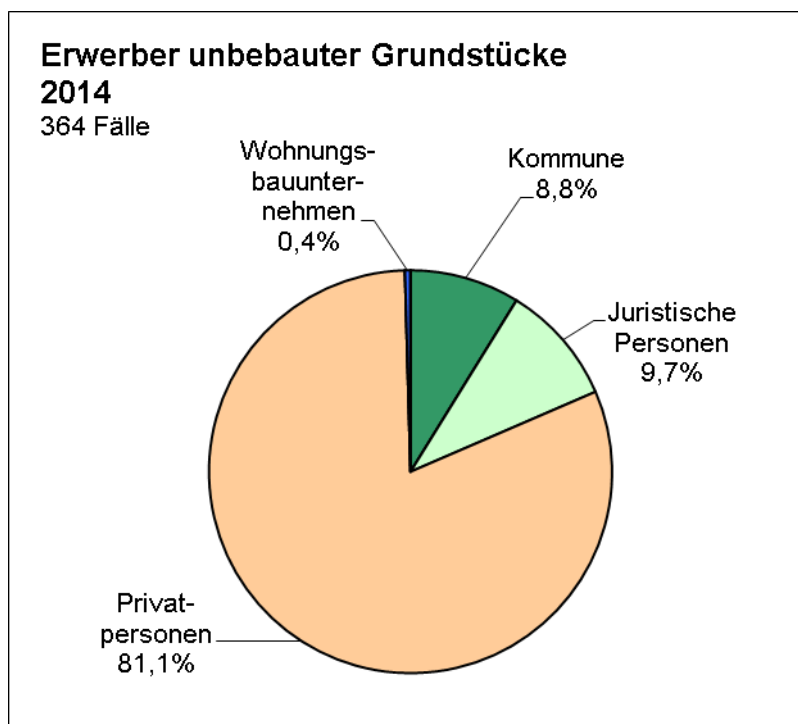
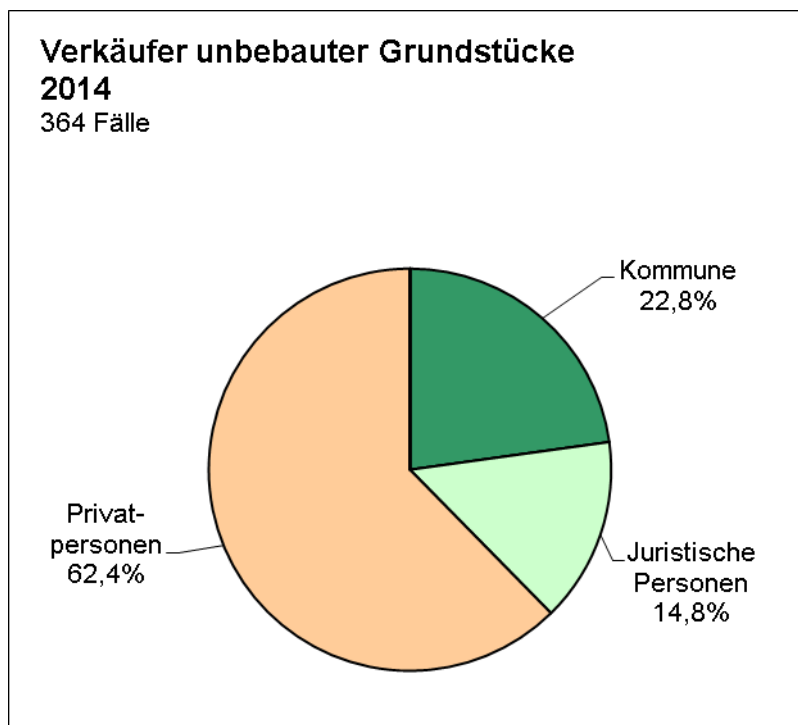
2014			
Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
individueller Wohnungsbau	139	18,6	7,3
Geschosswohnungsbau	1	2,3	0,6
gemischte Nutzung	6	0,8	0,4
gewerbliche Nutzung	12	5,5	4,3
Sonstige	17	0,7	0,4
Summe	175	28,0	12,9



2014	
Wohnort der Erwerber von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau	Anzahl Kauffälle
Die Käufer von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau kommen aus ...	
Stadtkreis Pforzheim	106
Enzkreis	15
übrige Baden-Württemberg (ohne Pforzheim und Enzkreis)	15
andere Bundesländer	3
Summe	139



5.1.3 Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke



5.1.4 Wohnbauland

Bauland (Bauplätze) ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wie folgt definiert:

ImmoWertV § 5, Abs. 4:

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

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

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

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

Die als Grundlage der Auswertung dienenden Grundstücksverkäufe können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jährlich eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung wieder. Die Bodenpreisentwicklung wird in Bodenpreisindexreihen ab Seite 70 dargestellt.

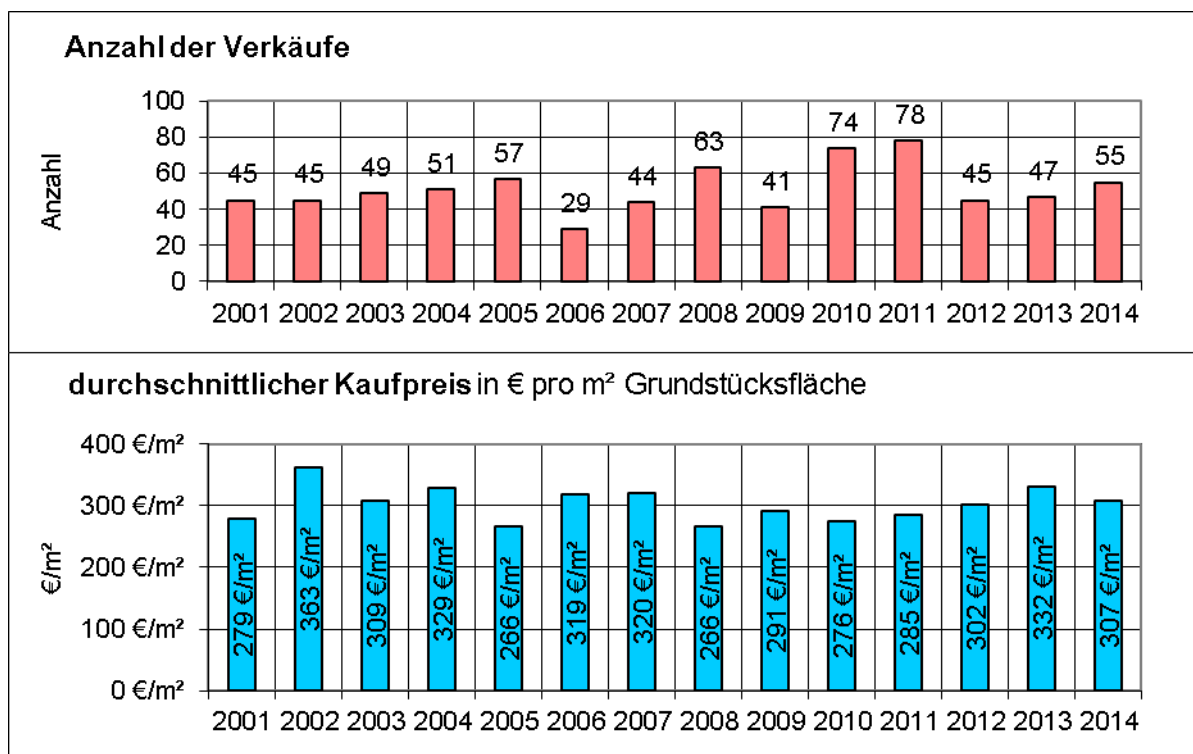
Die aktuellen Bodenrichtwerte (siehe auch Seite 90) sind in der Bodenrichtwertkarte im Internet veröffentlicht:

<http://www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/gutachterausschuss.html>

5.1.4.1. Bauplätze individueller Wohnungsbau

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

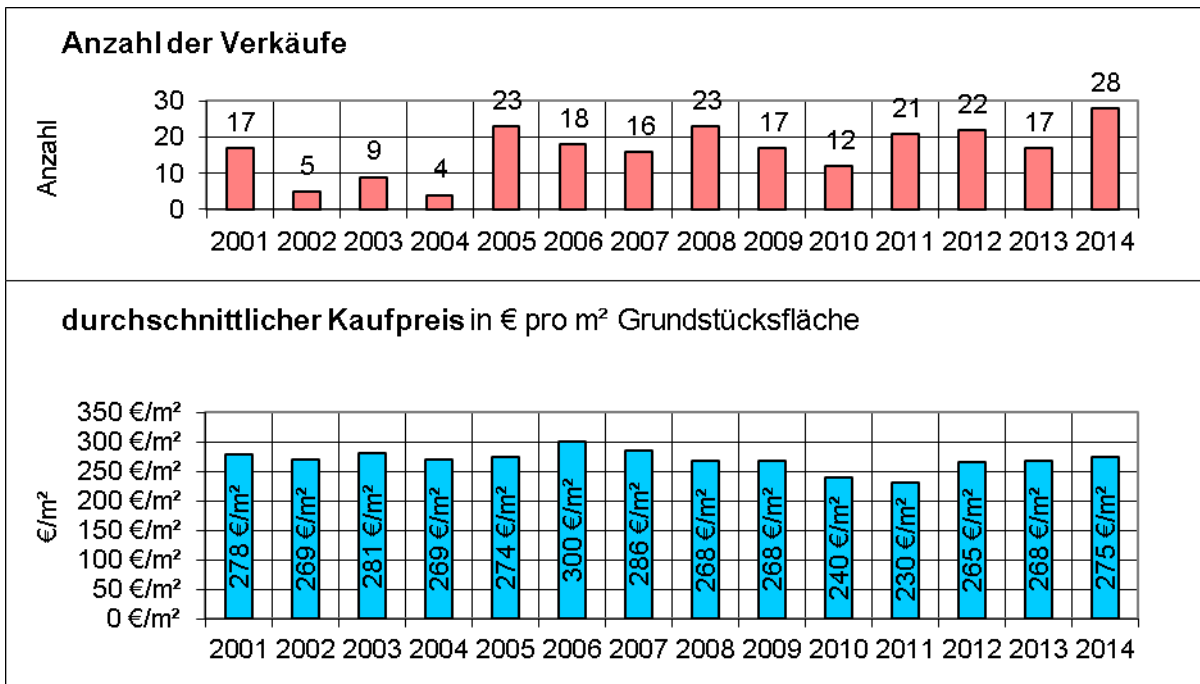
Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	45	279 €/m ²	1.104 m ²	271.743
2002	45	363 €/m ²	795 m ²	305.661
2003	49	309 €/m ²	528 m ²	158.367
2004	51	329 €/m ²	708 m ²	257.100
2005	57	266 €/m ²	438 m ²	128.997
2006	29	319 €/m ²	906 m ²	298.290
2007	44	320 €/m ²	609 m ²	202.733
2008	63	266 €/m ²	841 m ²	216.401
2009	41	291 €/m ²	623 m ²	171.045
2010	74	276 €/m ²	537 m ²	158.432
2011	78	285 €/m ²	779 m ²	213.895
2012	45	302 €/m ²	686 m ²	205.009
2013	47	332 €/m ²	633 m ²	219.430
2014	55	307 €/m²	461 m²	147.495
2014		Bodenpreise von ... - bis ... 163 €/m ² - 466 €/m ²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 141 m ² - 1.261 m ²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 26.000 € - 580.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

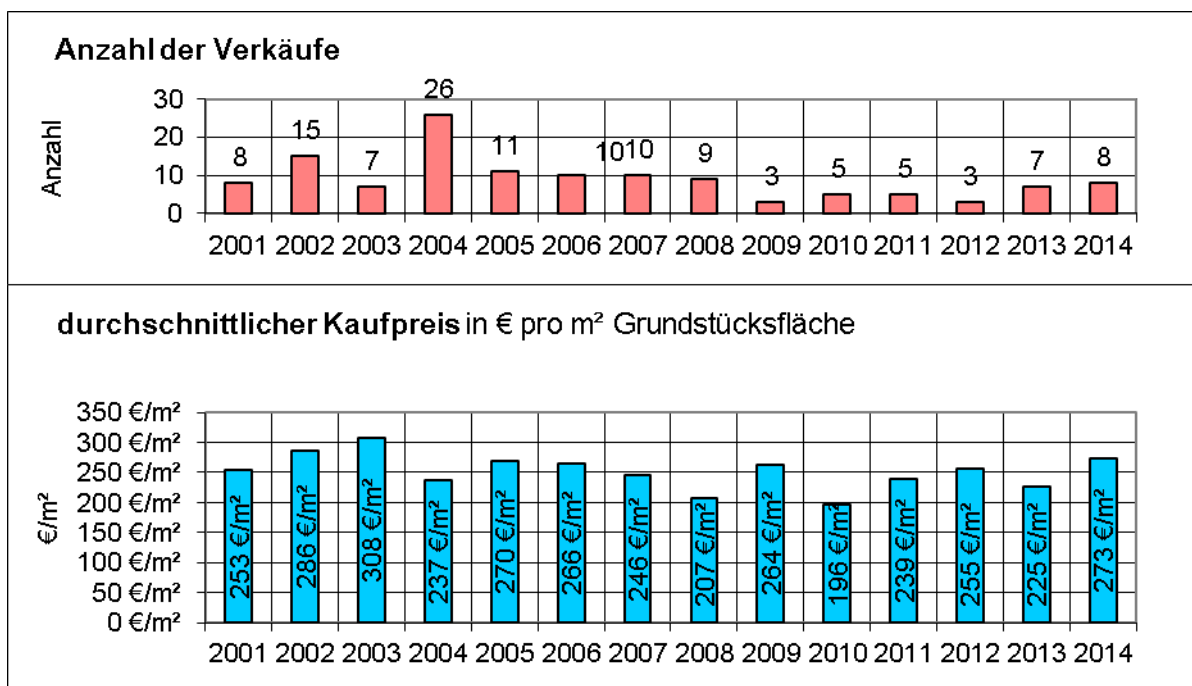
Büchenbronn



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	17	278 €/m²	734 m²	210.079
2002	5	269 €/m²	513 m²	141.749 €
2003	9	281 €/m²	496 m²	137.547
2004	4	269 €/m²	480 m²	129.363
2005	23	274 €/m²	399 m²	110.233
2006	18	300 €/m²	459 m²	141.789
2007	16	286 €/m²	338 m²	97.967
2008	23	268 €/m²	494 m²	128.262
2009	17	268 €/m²	487 m²	131.236
2010	12	240 €/m²	513 m²	113.716
2011	21	230 €/m²	495 m²	124.025
2012	22	265 €/m²	558 m²	145.150
2013	17	268 €/m²	524 m²	140.098
2014	28	275 €/m²	626 m²	167.103
2014		Bodenpreise von ... - bis ... 207 €/m² - 322 €/m²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 116 m² - 2.979 m²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 35.000 € - 637.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

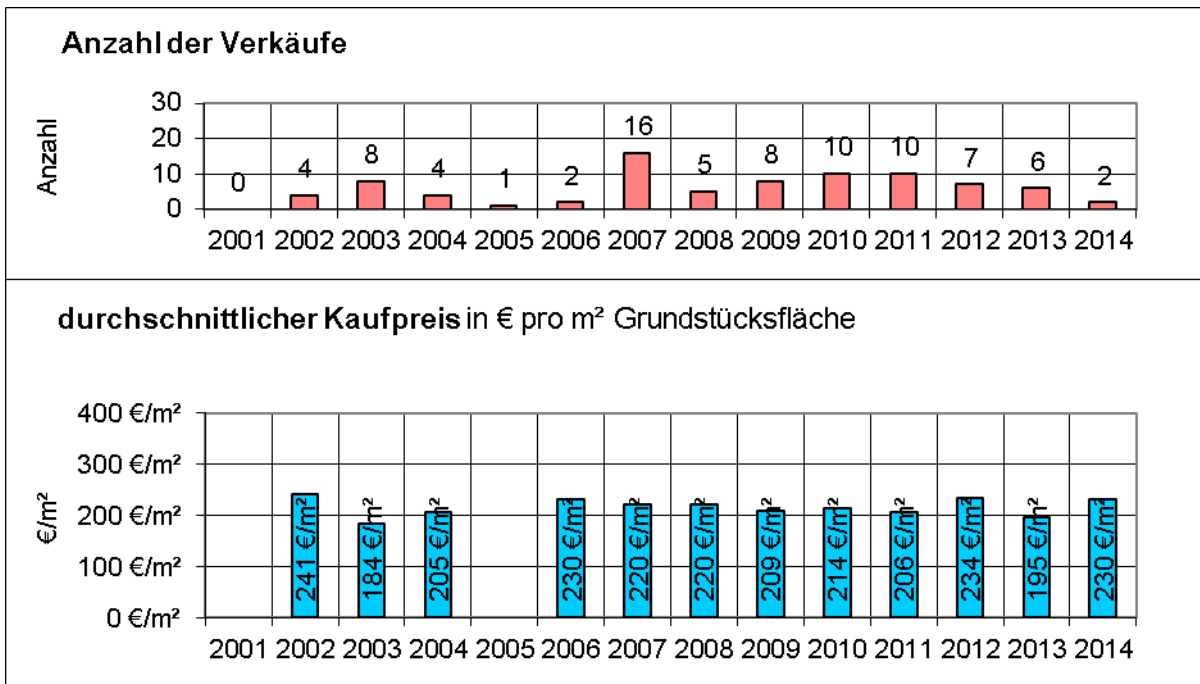
Eutingen



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	8	253 €/m ²	523 m ²	149.050
2002	15	286 €/m ²	386 m ²	108.924 €
2003	7	308 €/m ²	357 m ²	108.754
2004	26	237 €/m ²	322 m ²	81.344
2005	11	270 €/m ²	416 m ²	110.793
2006	10	266 €/m ²	394 m ²	97.580
2007	10	246 €/m ²	469 m ²	118.408
2008	9	207 €/m ²	613 m ²	110.305
2009	3	264 €/m ²	758 m ²	200.333
2010	5	196 €/m ²	634 m ²	111.370
2011	5	239 €/m ²	704 m ²	149.075
2012	3	255 €/m ²	521 m ²	137.000
2013	7	225 €/m ²	698 m ²	165.018
2014	8	273 €/m²	609 m²	163.729
2014		Bodenpreise von ... - bis ... 157 €/m ² - 370 €/m ²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 249 m ² - 987 m ²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 59.000 € - 286.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

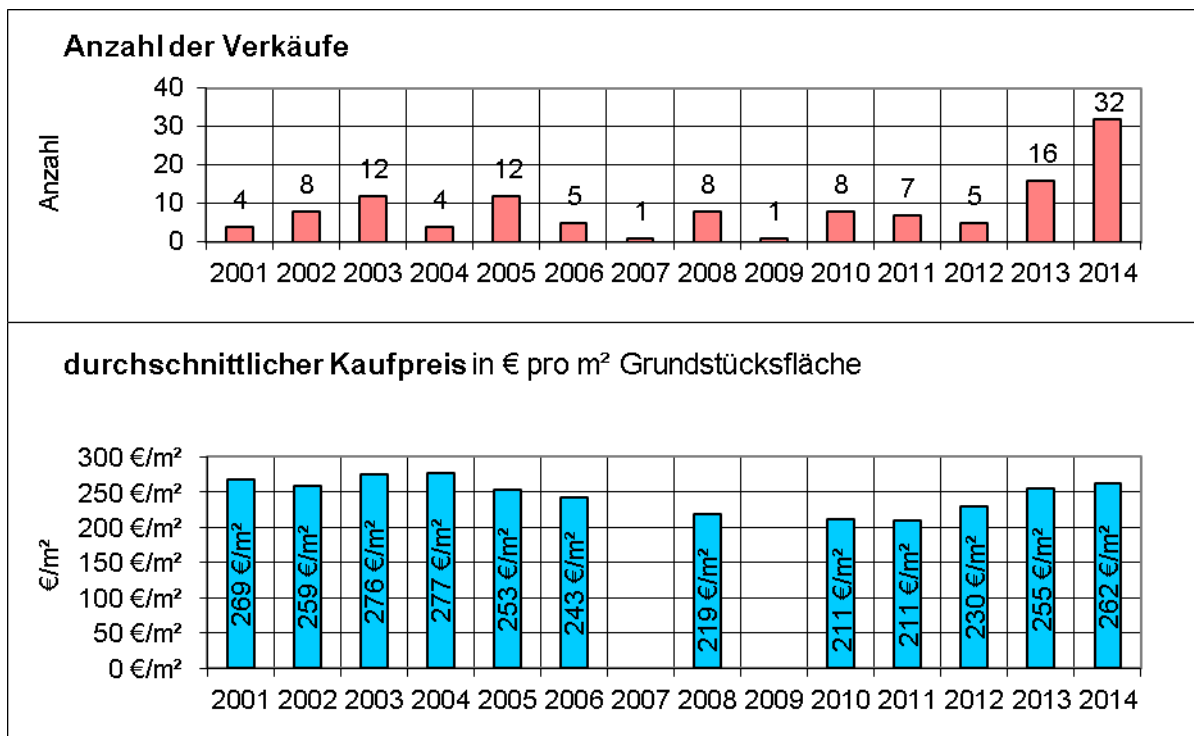
Hohenwart



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	0	--	--	--
2002	4	241 €/m ²	500 m ²	119.282 €
2003	8	184 €/m ²	545 m ²	111.649
2004	4	205 €/m ²	782 m ²	129.787
2005	1	--	--	--
2006	2	230 €/m ²	684 m ²	157.500
2007	16	220 €/m ²	541 m ²	118.628
2008	5	220 €/m ²	491 m ²	107.585
2009	8	209 €/m ²	514 m ²	106.381
2010	10	214 €/m ²	568 m ²	121.923
2011	10	206 €/m ²	444 m ²	97.244
2012	7	234 €/m ²	528 m ²	125.491
2013	6	195 €/m ²	550 m ²	107.334
2014	2	230 €/m²	531 m²	122.130
2014		Bodenpreise von ... - bis ... 230 €/m ² - 230 €/m ²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 531 m ² - 531 m ²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 122.000 € - 122.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

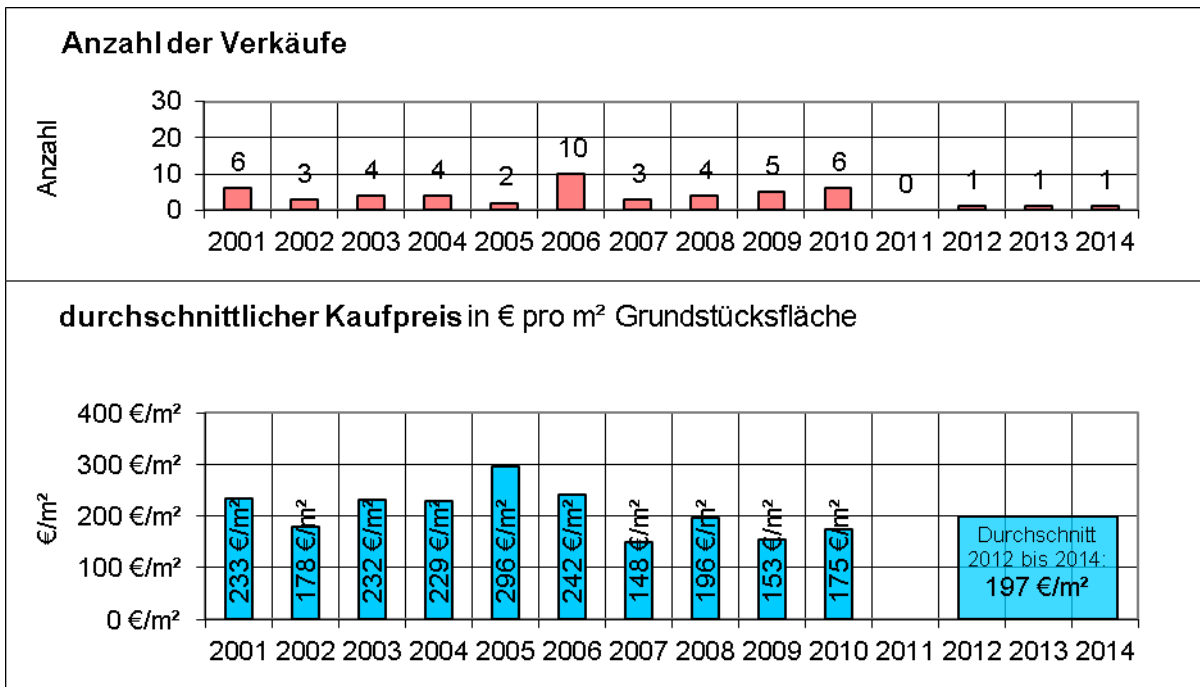
Huchenfeld



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	4	269 €/m²	372 m²	98.163
2002	8	259 €/m²	435 m²	112.749 €
2003	12	276 €/m²	406 m²	109.511
2004	4	277 €/m²	382 m²	108.195
2005	12	253 €/m²	447 m²	112.917
2006	5	243 €/m²	594 m²	143.300
2007	1	--	--	--
2008	8	219 €/m²	391 m²	85.518
2009	1	--	--	--
2010	8	211 €/m²	347 m²	68.663
2011	7	211 €/m²	451 m²	103.685
2012	5	230 €/m²	496 m²	113.720
2013	16	255 €/m²	446 m²	113.779
2014	32	262 €/m²	514 m²	131.804
2014		Bodenpreise von ... - bis ... 200 €/m² - 280 €/m²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 252 m² - 2.000 m²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 66.000 € - 400.000 €

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Würm



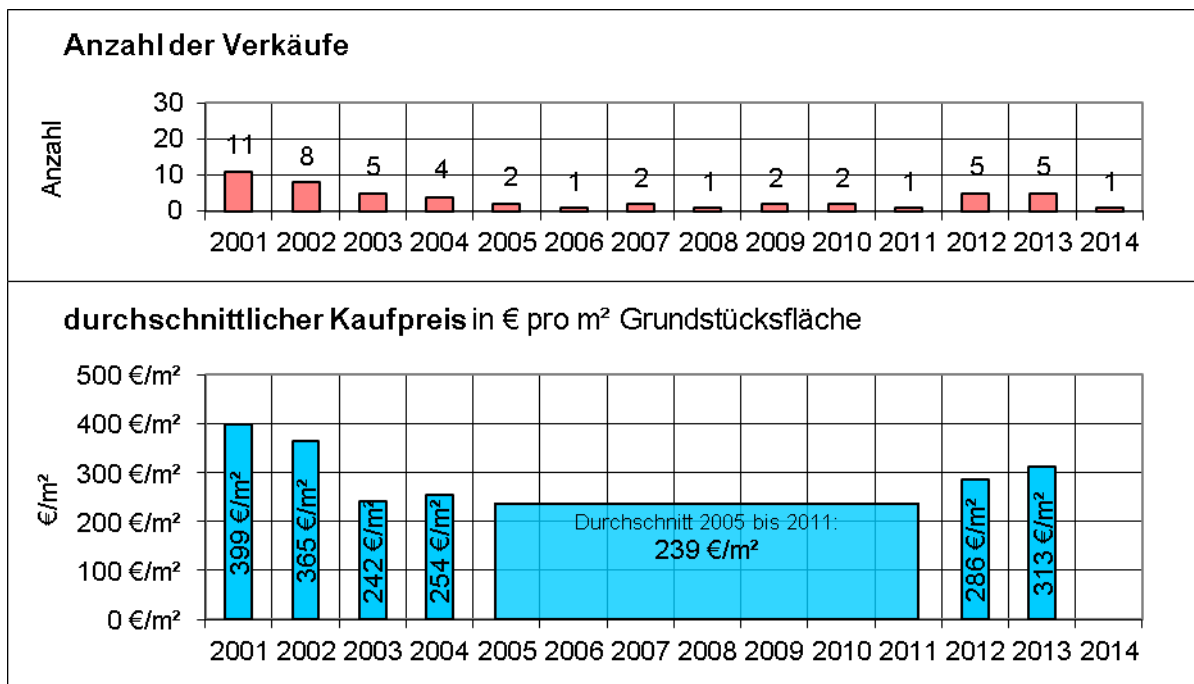
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	6	233 €/m²	730 m²	172.949
2002	3	178 €/m²	500 m²	91.379 €
2003	4	232 €/m²	454 m²	95.258
2004	4	229 €/m²	545 m²	124.970
2005	2	296 €/m²	878 m²	250.600
2006	10	242 €/m²	811 m²	170.271
2007	3	148 €/m²	493 m²	72.887
2008	4	196 €/m²	636 m²	123.052
2009	5	153 €/m²	754 m²	100.780
2010	6	175 €/m²	651 m²	113.032
2011	0	--	--	--
2012	1	--	--	--
2013	1	--	--	--
2014	1	--	--	--

2012 - 2014	3	Bodenpreise von ... - bis ... 180 €/m² - 220 €/m²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 417 m² - 445 m²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 75.000 € - 96.000 €
--------------------	---	--	--	---

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

5.1.4.2. Bauplätze Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)

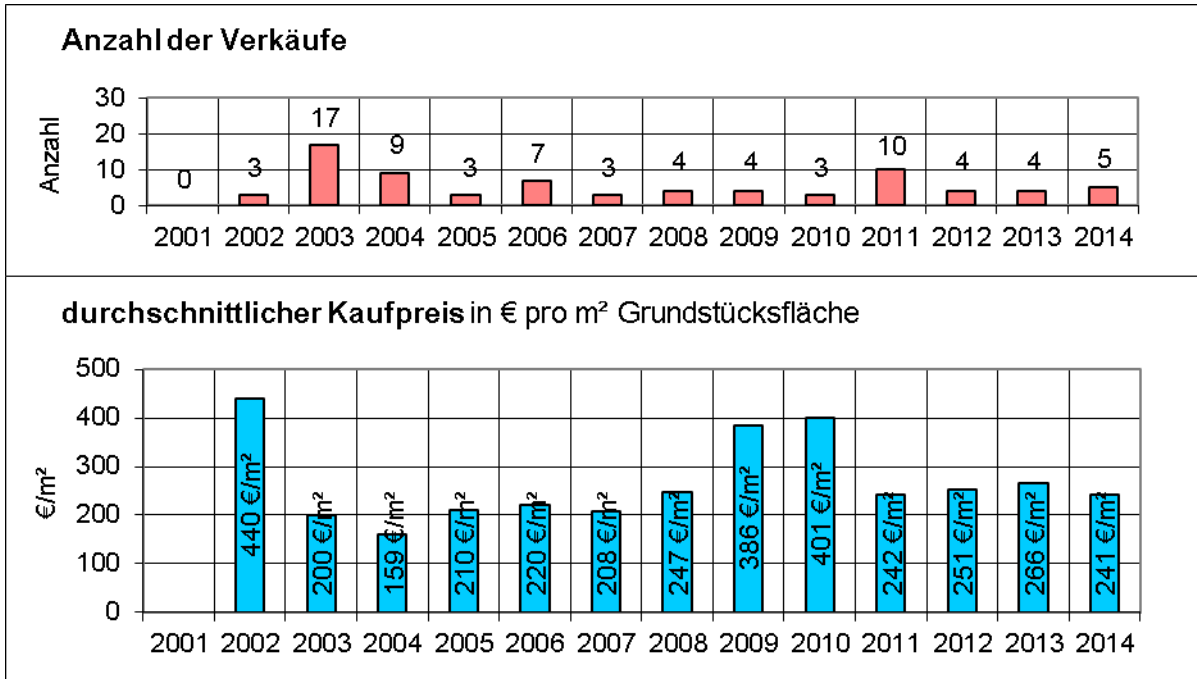


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	11	399 €/m²	395 m²	258.978
2002	8	365 €/m²	944 m²	330.913 €
2003	5	242 €/m²	916 m²	134.565
2004	4	254 €/m²	676 m²	179.463
2005	2	--	--	--
2006	1	--	--	--
2007	2	--	--	--
2008	1	--	--	--
2009	2	--	--	--
2010	2	--	--	--
2011	1	--	--	--
2012	5	286 €/m²	856 m²	247.322
2013	5	313 €/m²	1.357 m²	497.102
2014	1	--	--	--

[Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!](#)

5.1.4.3. Bauplätze gemischte Nutzung

Bauplätze für Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung in Mischgebieten oder für Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2001	0	--	--	--
2002	3	440 €/m²	2.380 m²	629.964 €
2003	17	200 €/m²	2.391 m²	442.239 €
2004	9	159 €/m²	955 m²	122.280 €
2005	3	210 €/m²	348 m²	67.625 €
2006	7	220 €/m²	629 m²	112.046 €
2007	3	208 €/m²	809 m²	186.320 €
2008	4	247 €/m²	584 m²	96.040 €
2009	4	386 €/m²	1.480 m²	691.231 €
2010	3	401 €/m²	797 m²	342.051 €
2011	10	242 €/m²	1.355 m²	326.250 €
2012	4	251 €/m²	1.519 m²	344.186 €
2013	4	266 €/m²	1.568 m²	315.790 €
2014	5	241 €/m²	545 m²	136.226 €

2014	Bodenpreise von ... - bis ... 174 €/m² - 310 €/m²	Grundstücksgrößen von ... - bis ... 323 m² - 759 m²	Bauplatzpreise von ... - bis ... 56.000 € - 235.000 €
-------------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2015 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

5.1.5 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt gewerbliche Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden 17 Kauffälle im Jahr 2014 registriert. Davon konnten 6 Kauffälle ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse („gewöhnlicher Geschäftsverkehr“) für eine Auswertung herangezogen werden: Für diese Grundstücke ergab sich eine Kaufpreisspanne von 97 €/m² bis 131 €/m² (beitrags- und abgabefrei).

5.1.6 Handel, Büro, Verwaltung

Im Jahr 2014 lag nur ein Kauffall vor, für den bekannt war, dass er für Handel, Büro, Verwaltung oder vergleichbare Nutzungen vorgesehen ist.

5.1.7 Rohbauland

In § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Merkmale festgelegt, die für den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden (Grundstücksqualität) maßgebend sind.

Für **Rohbauland** enthält der § 5 Abs. 3 der ImmoWertV folgende Definition:

"Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind."

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

Im Berichtsjahr 2014 wurde ein Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland registriert.

5.1.8 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach ImmoWertV § 5 Abs. 2:

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

Im Berichtsjahr 2014 war ein Kauffall im Gebiet Hasensaul (Nagoldhang) zu verzeichnen.

5.1.9 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

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

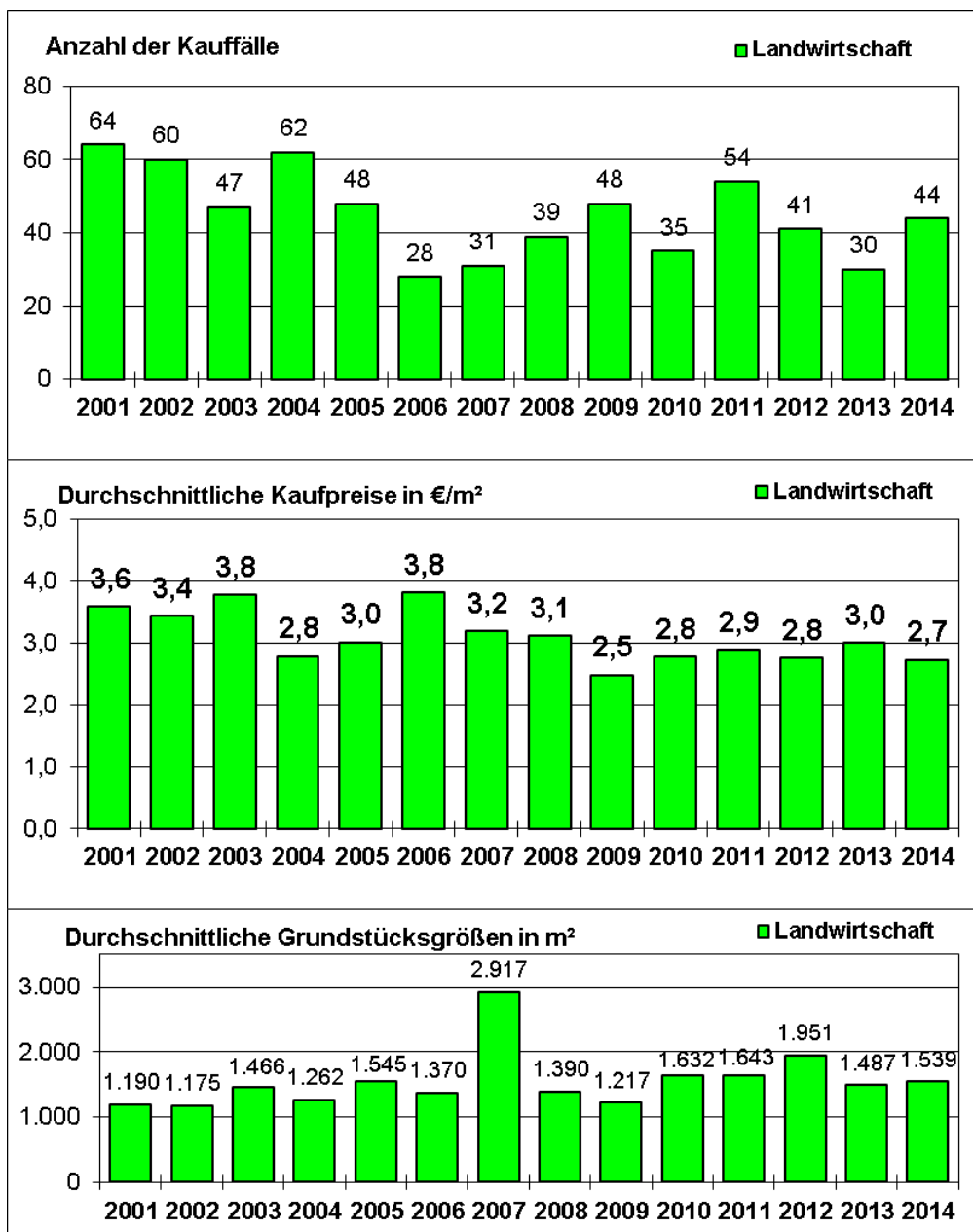
Den folgenden Diagrammen liegen Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde, sie können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben.

Landwirtschaftliche Flächen:

Zwischen Acker- 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.

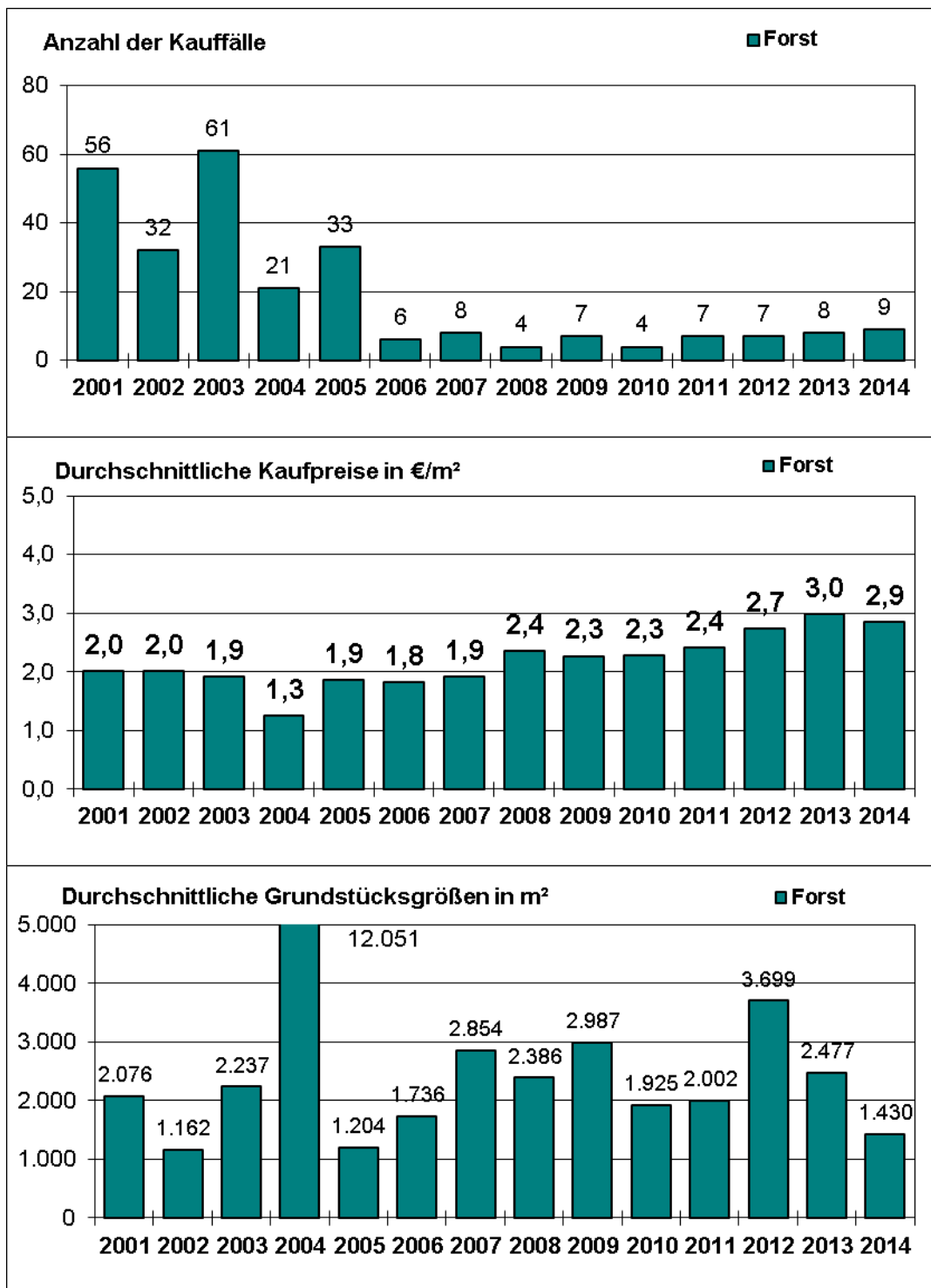
Im Jahr 2014 waren Kaufpreise zwischen 1,30 €/m² und 5,80 €/m² zu verzeichnen.



Forstwirtschaftliche Flächen:

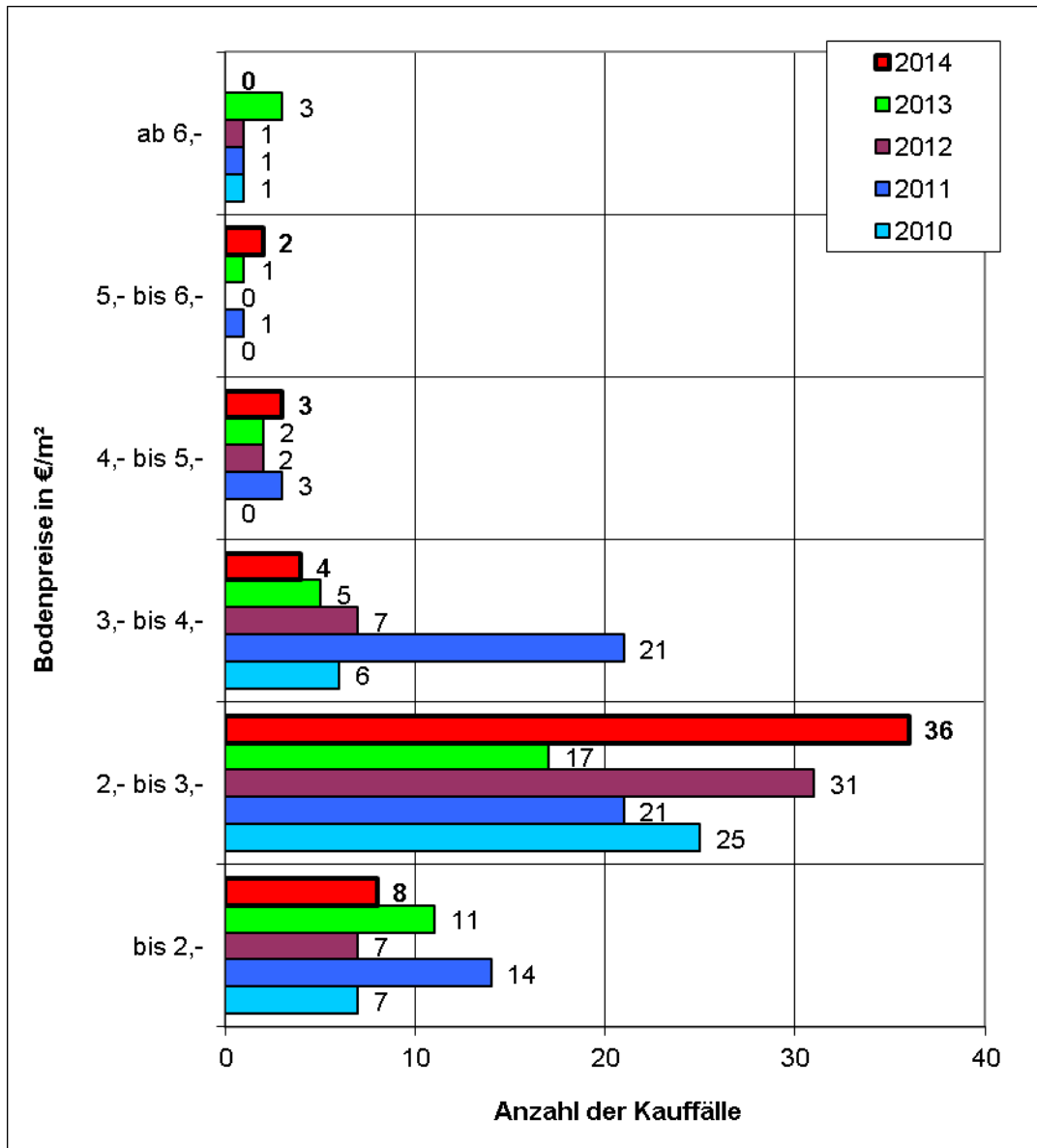
In den durchschnittlichen Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Flächen sind Bodenwert und Wertanteile für Aufwuchs enthalten.

Im Jahr 2014 waren Kaufpreise zwischen 1,50 €/m² und 4,20 €/m² zu verzeichnen.



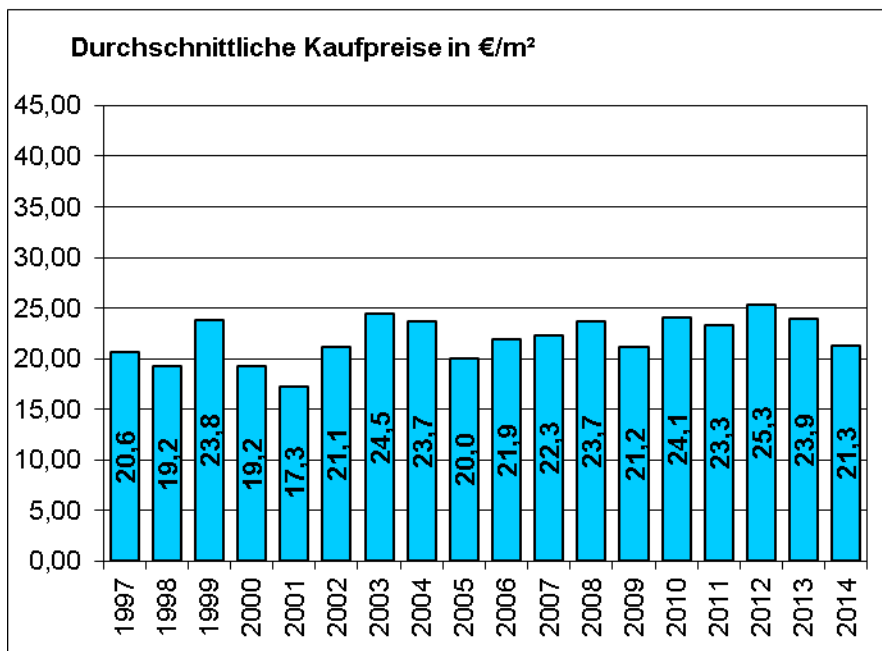
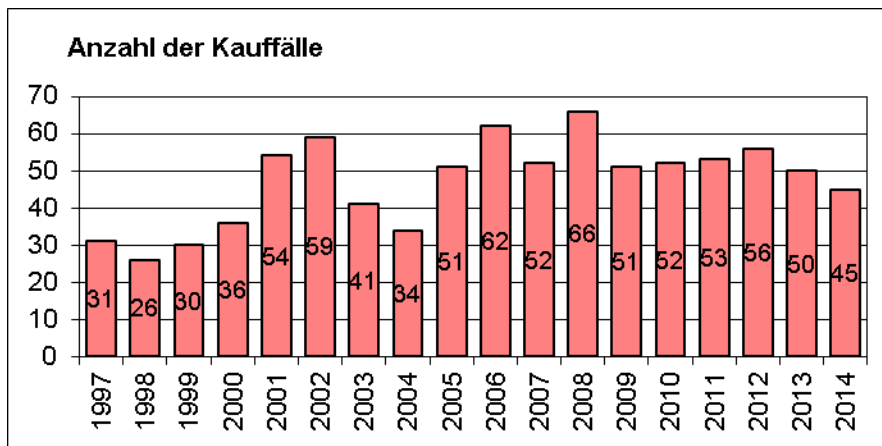
**Verteilung der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke
nach Bodenpreisen, in den Jahren 2010 bis 2014**

(ohne Gärten und andere höherwertige Flächen)

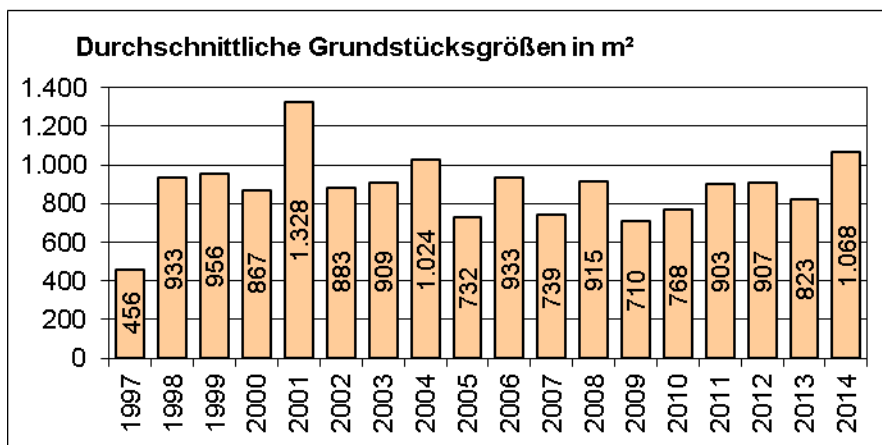
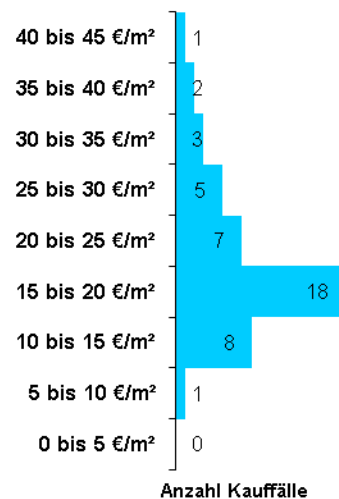


5.1.10 Gartengrundstücke

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



Verteilung der Kaufpreise 2014



Gartengrundstücke: Mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Datengrundlage sind Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2013 und 2014 (soweit nicht anders angegeben).

Die Kaufpreise der Gartengrundstücke enthalten den Wert der baulichen Anlagen (wie z.B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) und des Aufwuchses. Sie sind auf die Grundstücksfläche bezogen.

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)					
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m²
			von €/m²	bis €/m²	
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Am Hachelturm, Am Kutscherw eg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, Bauschlotter Straße, Brauerw eg, Brötzingen Krummenäcker, Deichler, Deichlerw eg, Eisinger Landstraße, Gaisäcker, Gaisäckerw eg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Gärtnerw eg, Hasel, Hecklisw ingert, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenw eg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherw eg, Königsbacher Landstraße, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerw eg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerw eg, Remies, Remiesw eg, Riebergle, Roßäcker, Roßäckerw eg, Sommerw eg, Trippelw eg, Trippeläcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainw eg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad	26	14,0	40,5	23,3
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Dachsloch, Deichlerw eg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göbricher Weg	5 (2009 - 2012)	8,8	22,9	14,4
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigw eg, Arlinger Stumpen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzingen Brühl, Dietlinger Straße, Ersinger Straße, Fuß, Grimmigrain, Grimmigw eg, Herzengrund, Hinter dem Kaltenberg, Hinter der Kelter, Hinterer Karduck, Hohe Eich, Höhenstraße, Hühnerbach, Im Berg am Wallberg, In der Grimmig, Klettenberg, Köhl, Malschbachstraße, Paracelsusstraße, Schelmenäcker, Schindhälde, Spachenw iesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachw eg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenw äldle	15	10,3	37,0	21,6

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m²
			von €/m²	bis €/m²	
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzingen Waldwiesen, Hanfackerweg, Hanfacker, Im Wäldle	6 (ab 2012)	10,8	38,1	17,7
Pforzheim Brötzingen Au	Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzingen Au, Pellikanstraße	10	21,9	41,7	33,7
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hinteres Tal, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Steinacker, Unterreit	9	9,2	35,5	19,5
Pforzheim Ost	Binsach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stüchelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	5 (ab 2011)	9,3	19,9	15,7
Eutingen Nord	Am Almendweg, Auf der Ebene, Eichenlaubwingert, Neubruch, Ob der Rennbach, Oberer Rennbachweg, Winterhälden	4	14,3	23,3	17,0
Eutingen Süd	Rattach, Rattachweg, Oberes Wörth	4 (2012- 2013)	18,0	26,0	21,3
Büchenbronn	Breitegert, Brünnlislehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	9	14,4	35,3	21,3
Hohenwart	Hinterer Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesacker, Vordere Hasenäcker	3 (2001 - 2010)	13,8	15,1	14,6
Huchenfeld	Bechtemeracker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Im Gaiern, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzacker, Straßäcker, Straßäckerweg	11	13,0	33,1	23,0
Würm	Bügelacker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker	3 (2009 - 2013)	11,1	19,0	15,5

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Gartenpreise weitgehend stabil.

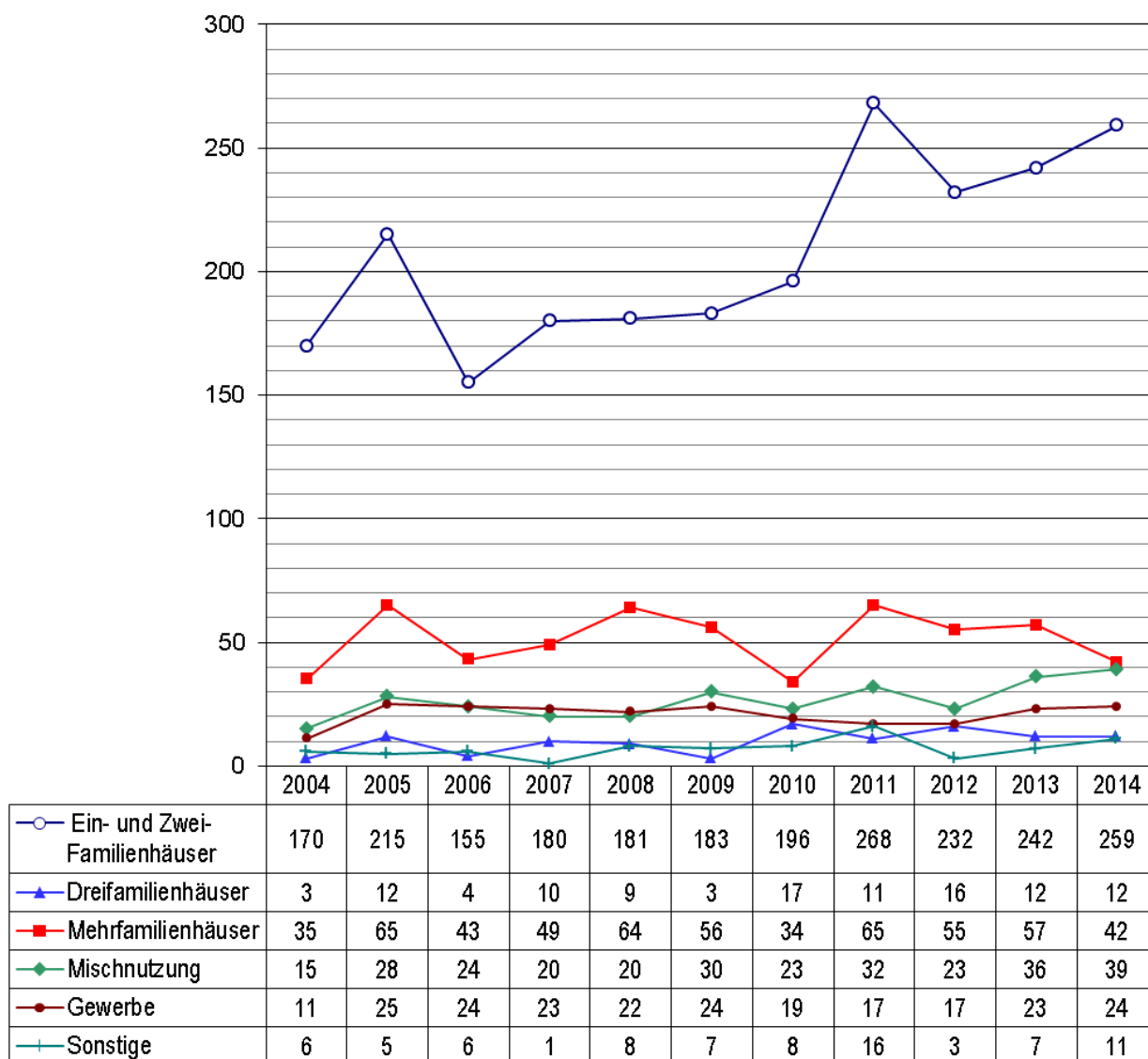
5.2 Bebaute Grundstücke

Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

5.2.1 Umsätze bebauter Grundstücke

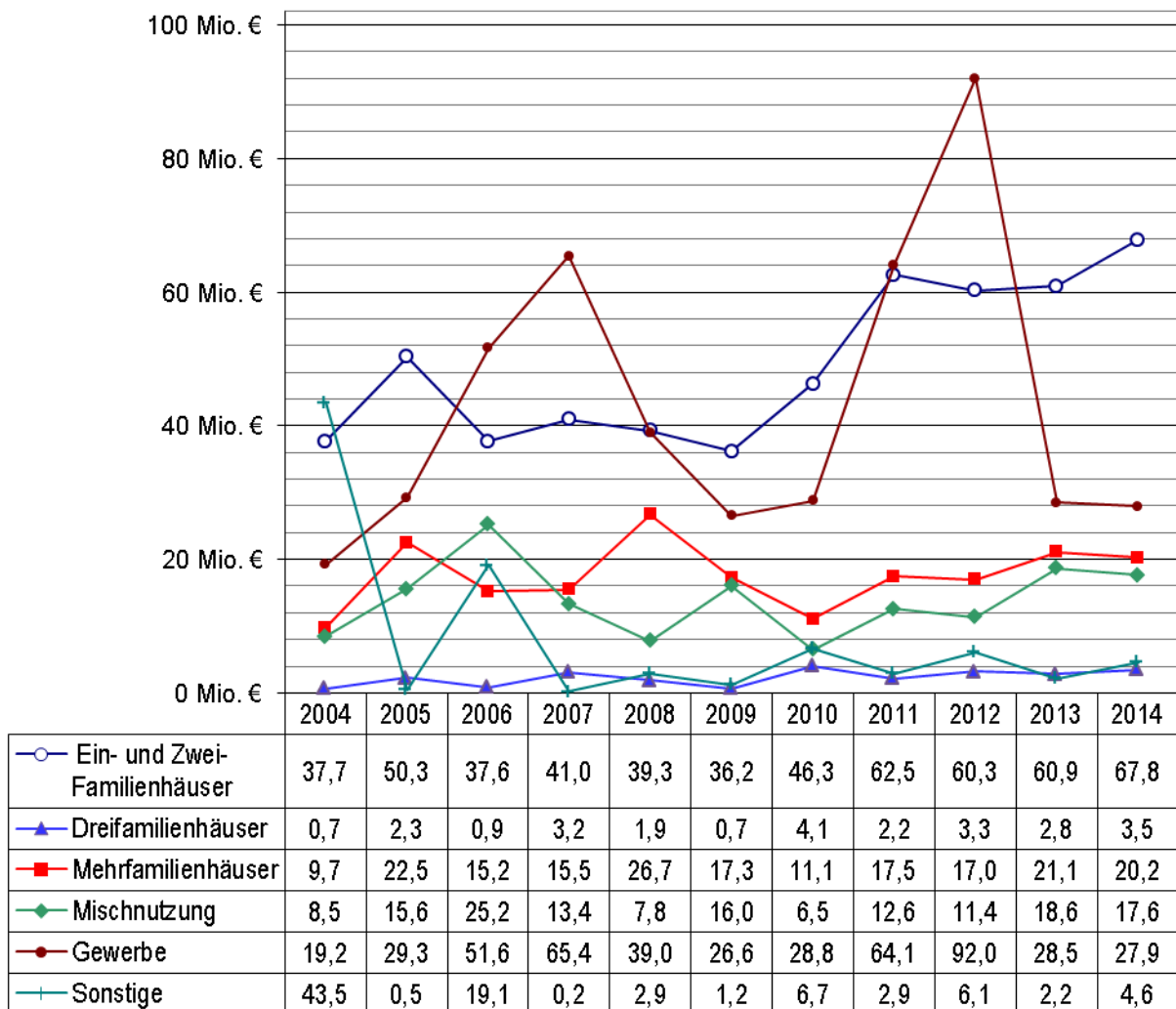
Die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern stieg im Jahr 2014 um + 7 % an im Vergleich zum Jahr 2013. Die Zahl der Kauffälle von Dreifamilienhäusern stagnierte. Bei den Mehrfamilienhäusern ging die Zahl der Kauffälle um – 26 % zurück. Die Anzahl der gemischt genutzten Objekte stieg leicht an, die Zahl der Gewerbeobjekte stagnierte.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke

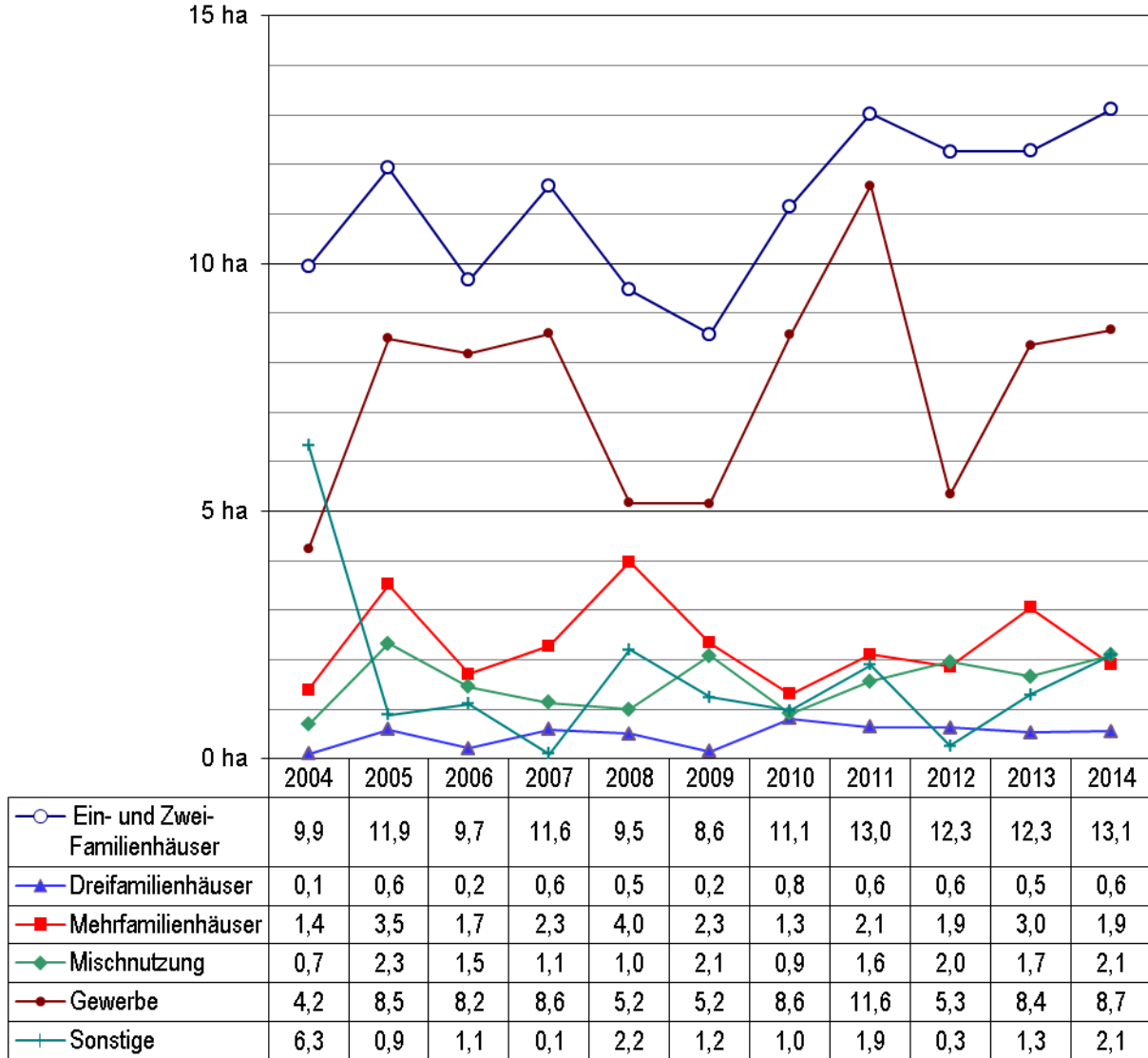


Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser um + 11 % an, bei Dreifamilienhäusern stieg er um + 23 % an. Bei Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Objekten blieb der Wertumsatz auf hohem Niveau bei einem leichten Rückgang um – 4 % bzw. – 6 %. Bei gewerblich genutzten Objekten blieb der Wertumsatz knapp unter dem Vorjahresniveau (– 2 %).

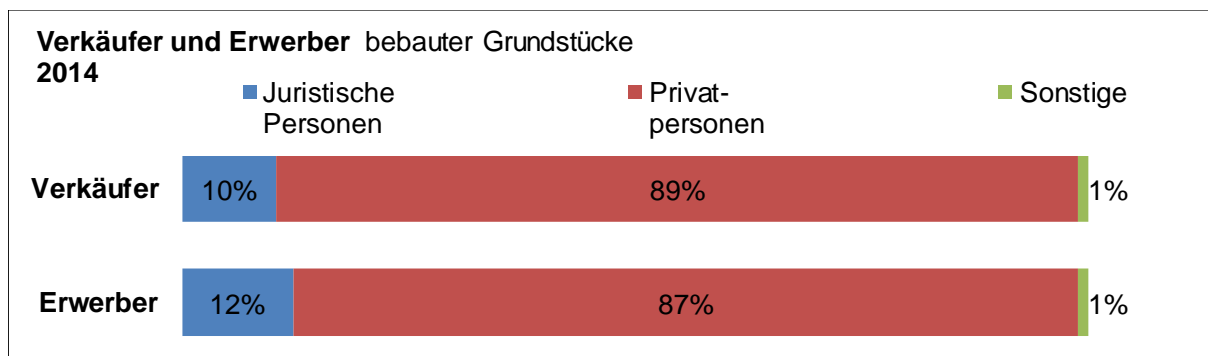
Wertumsatz bebauter Grundstücke (Summe Kaufpreise in Mio. €)



Flächenumsatz bebauter Grundstücke (in Hektar Grundstücksfläche)

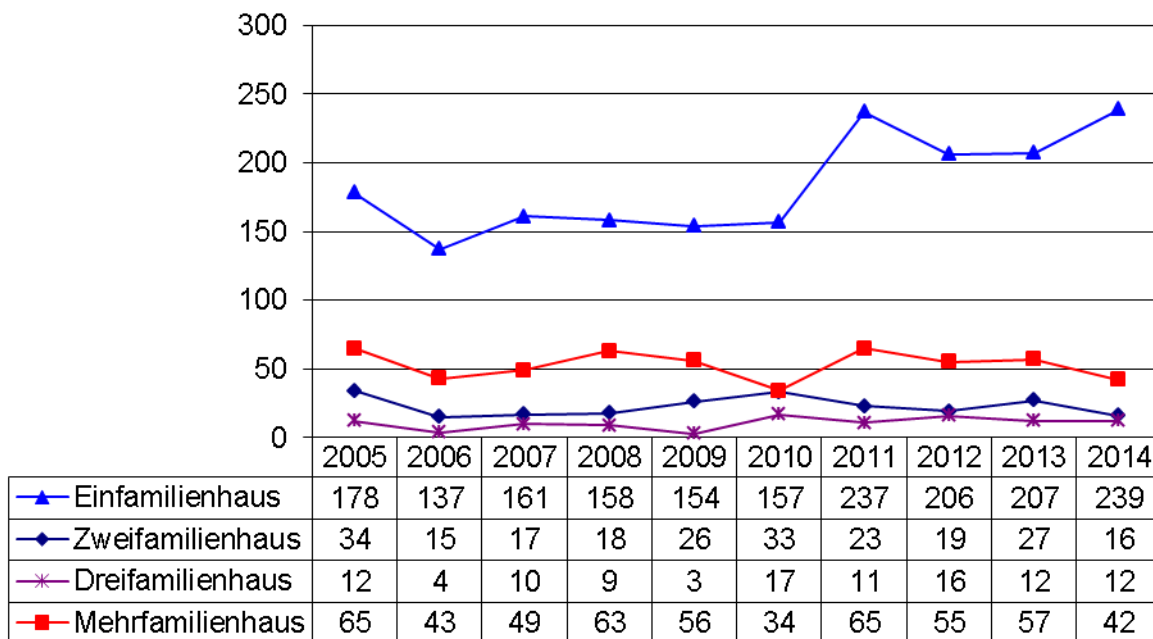


5.2.2 Marktteilnehmer bebaute Grundstücke

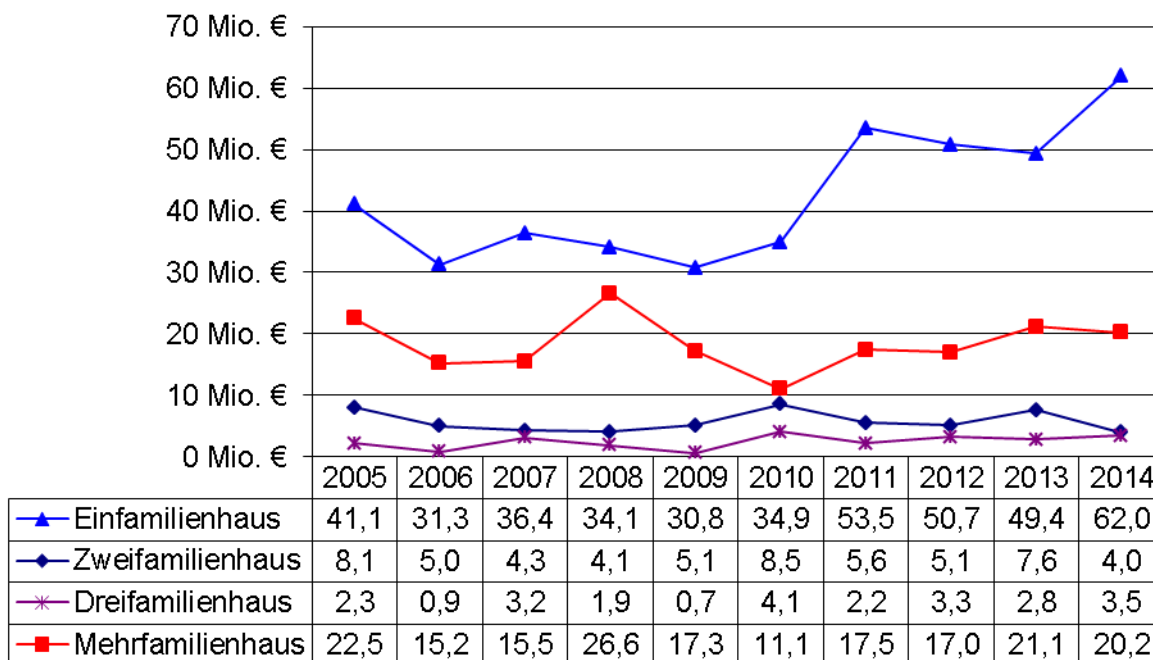


5.2.3 Umsätze Wohnimmobilien

Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

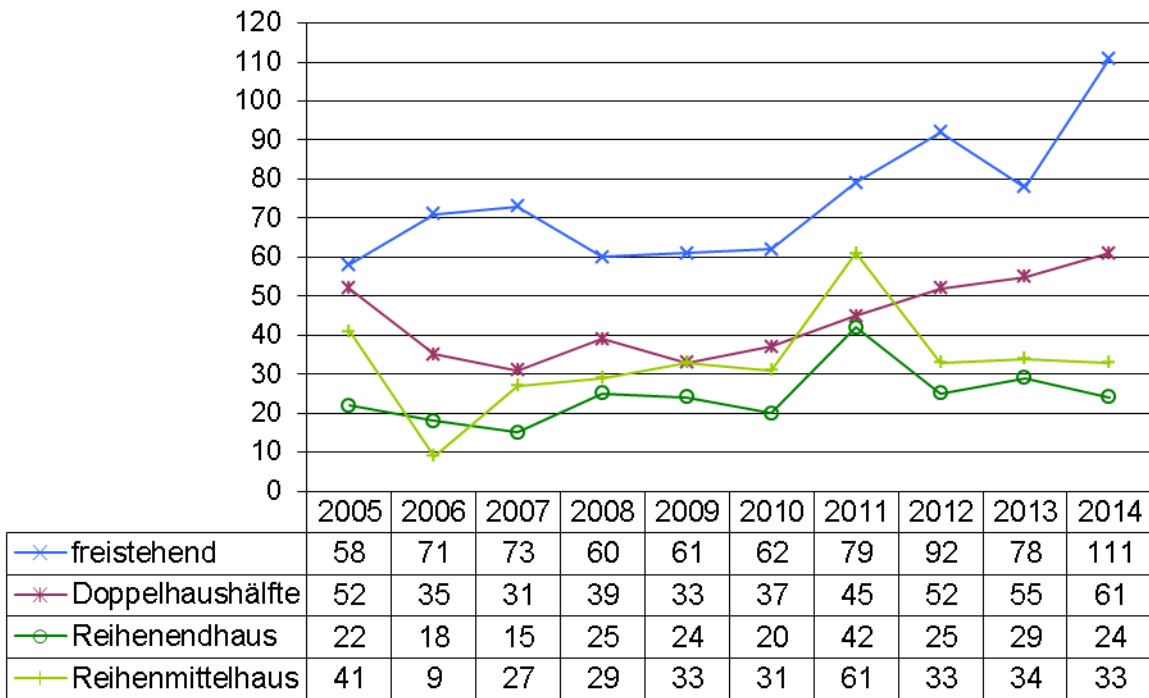


Umsatz - Wohnimmobilien

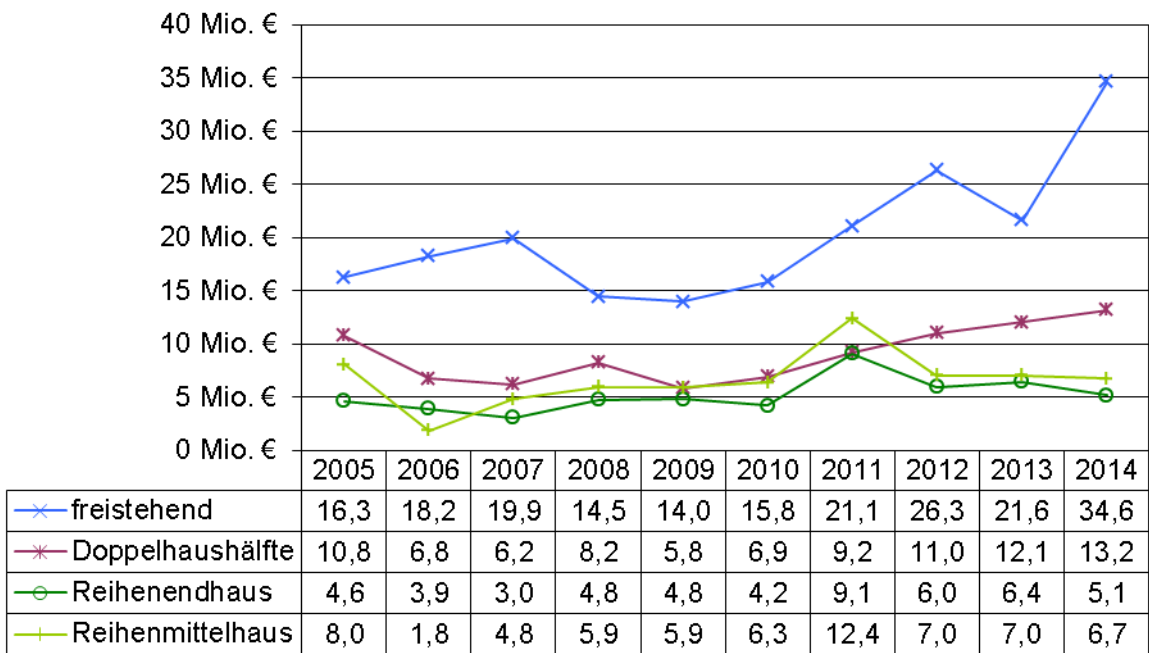


5.2.4 Umsätze Einfamilienhäuser

Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser

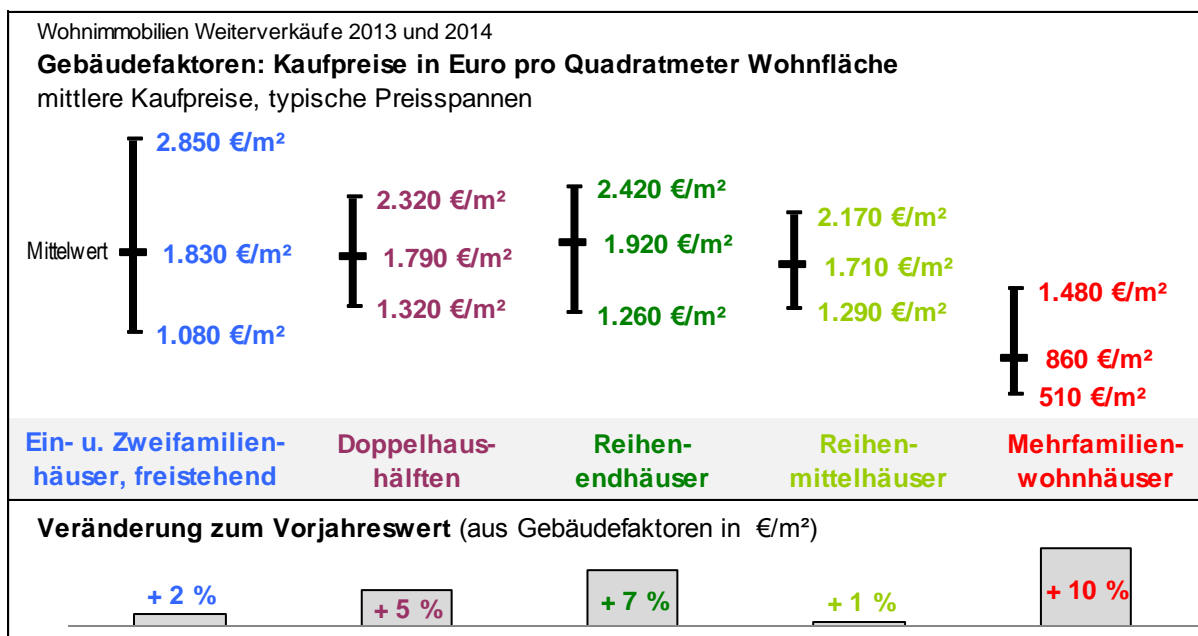
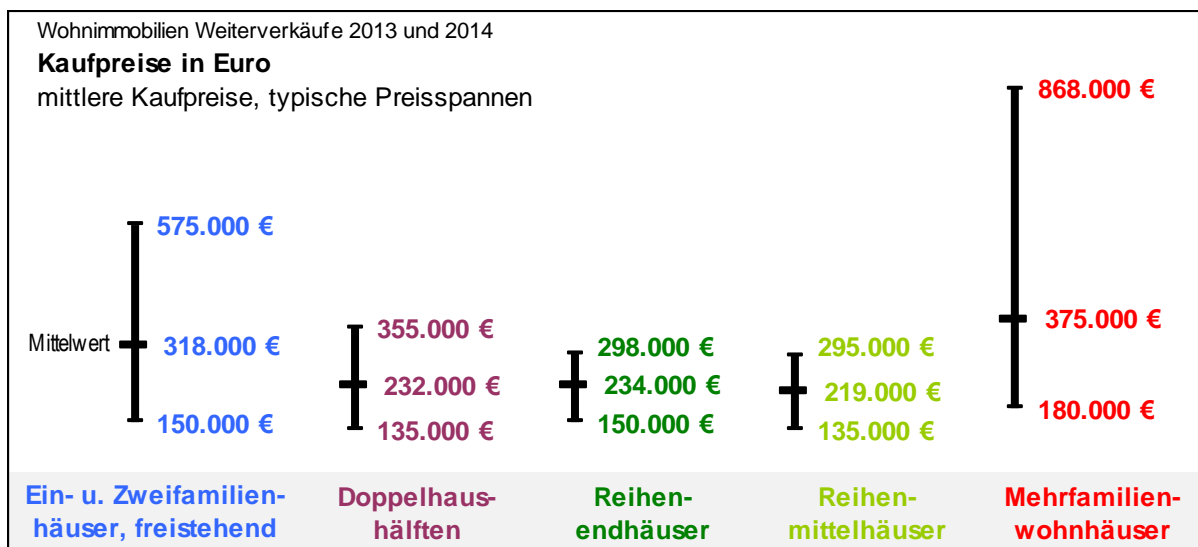


Umsatz - Einfamilienhäuser



5.2.5 Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand

Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 von Weiterverkäufen gebrauchter Wohnimmobilien aus dem Bestand (ohne Neubau). Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil. Sie wurden gegebenenfalls um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt (vgl. Erläuterungen auf Seite 86). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 88).

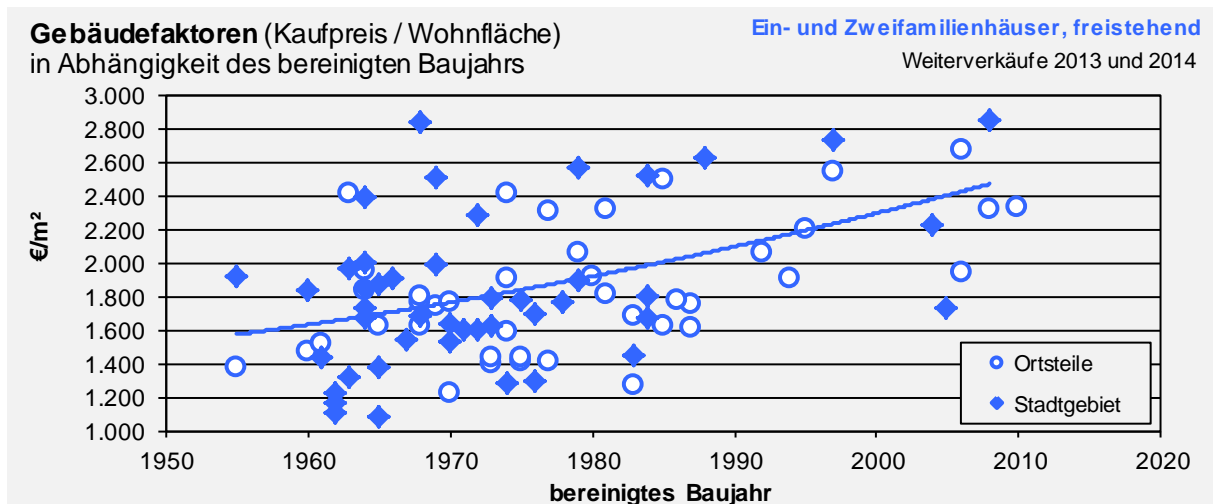


Kauffälle der Jahre 2013 und 2014	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser
Anzahl der Kauffälle	87	48	23	29	49
Ø Grundstücksfläche [m²]	698	383	276	198	387
Ø Wohnfläche [m²]	178	130	124	129	449
Ø bereinigtes Baujahr	1976	1977	1983	1981	1968

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend									
Weiterverkäufe 2013 und 2014									
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m²	Grundstückfläche m²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis €	Mittelwert €/m²	von €
1950 - 1959	Stadtgebiet	1	110	561	211.000			1.920	
	Ortsteile	1	190	638	260.000			1.370	
	Stadt + Orte	2	150	600	236.000	211.000 - 260.000		1.640	1.370 - 1.920
1960 - 1969	Stadtgebiet	22	175	753	290.000	150.000 - 505.000		1.730	1.080 - 2.830
	Ortsteile	10	133	848	232.000	165.000 - 321.000		1.770	1.470 - 2.410
	Stadt + Orte	32	162	783	272.000	150.000 - 505.000		1.740	1.080 - 2.830
1970 - 1979	Stadtgebiet	14	229	785	389.000	212.000 - 572.000		1.730	1.280 - 2.560
	Ortsteile	12	167	691	277.000	172.000 - 513.000		1.690	1.210 - 2.410
	Stadt + Orte	26	200	742	337.000	172.000 - 572.000		1.720	1.210 - 2.560
1980 - 1989	Stadtgebiet	5	185	557	373.000	240.000 - 575.000		2.010	1.450 - 2.620
	Ortsteile	10	180	612	321.000	210.000 - 385.000		1.820	1.270 - 2.490
	Stadt + Orte	15	182	594	338.000	210.000 - 575.000		1.890	1.270 - 2.620
1990 - 1999	Stadtgebiet	1	180	663	491.000			2.730	
	Ortsteile	4	168	501	360.000	325.000 - 399.000		2.170	1.900 - 2.540
	Stadt + Orte	5	171	533	387.000	325.000 - 491.000		2.280	1.900 - 2.730
2000 - 2012	Stadtgebiet	3	211	554	478.000	353.000 - 570.000		2.270	1.730 - 2.850
	Ortsteile	4	140	493	319.000	298.000 - 339.000		2.310	1.930 - 2.670
	Stadt+Orte	7	170	519	387.000	298.000 - 570.000		2.290	1.730 - 2.850
alle Baujahre	Stadtgebiet	46	194	722	344.000	150.000 - 575.000		1.830	1.080 - 2.850
	Ortsteile	41	160	671	288.000	165.000 - 513.000		1.840	1.210 - 2.670
	Stadt + Orte	87	178	698	318.000	150.000 - 575.000		1.830	1.080 - 2.850

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

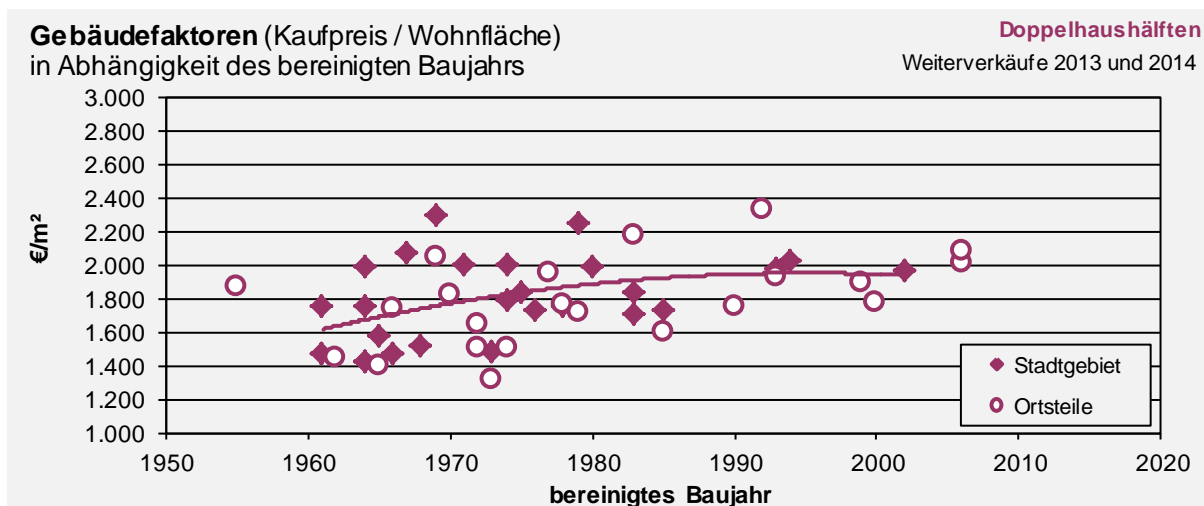
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



Doppelhaushälften									
Weiterverkäufe 2013 und 2014									
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj.)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m²	Grund- stücks- fläche m²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis €	Mittelwert €/m²	von €
1950 - 1959	Stadtgebiet	0							
	Ortsteile	1	93	430	174.000			1.870	
	Stadt + Orte	1							
1960 - 1969	Stadtgebiet	11	113	423	188.000	135.000 - 228.000		1.700	1.420 - 2.290
	Ortsteile	4	102	427	167.000	144.000 - 200.000		1.660	1.400 - 2.040
	Stadt + Orte	15	110	424	182.000	135.000 - 228.000		1.690	1.400 - 2.290
1970 - 1979	Stadtgebiet	8	135	437	249.000	140.000 - 345.000		1.850	1.480 - 2.240
	Ortsteile	8	138	436	226.000	190.000 - 280.000		1.650	1.320 - 1.940
	Stadt + Orte	16	137	437	237.000	140.000 - 345.000		1.750	1.320 - 2.240
1980 - 1989	Stadtgebiet	4	150	365	271.000	225.000 - 355.000		1.810	1.700 - 1.980
	Ortsteile	2	144	398	271.000	223.000 - 319.000		1.880	1.590 - 2.170
	Stadt + Orte	6	148	376	271.000	223.000 - 355.000		1.830	1.590 - 2.170
1990 - 1999	Stadtgebiet	2	155	271	310.000	270.000 - 350.000		2.000	1.970 - 2.020
	Ortsteile	4	122	236	238.000	200.000 - 265.000		1.970	1.750 - 2.320
	Stadt + Orte	6	133	248	262.000	200.000 - 350.000		1.980	1.750 - 2.320
2000 - 2012	Stadtgebiet	1	166	212	326.000			1.960	
	Ortsteile	3	154	217	303.000	250.000 - 334.000		1.950	1.770 - 2.070
	Stadt+Orte	4	157	216	308.000	250.000 - 334.000		1.960	1.770 - 2.070
alle Baujahre	Stadtgebiet	26	131	399	234.000	135.000 - 355.000		1.800	1.420 - 2.290
	Ortsteile	22	129	365	229.000	144.000 - 334.000		1.780	1.320 - 2.320
	Stadt + Orte	48	130	383	232.000	135.000 - 355.000		1.790	1.320 - 2.320

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

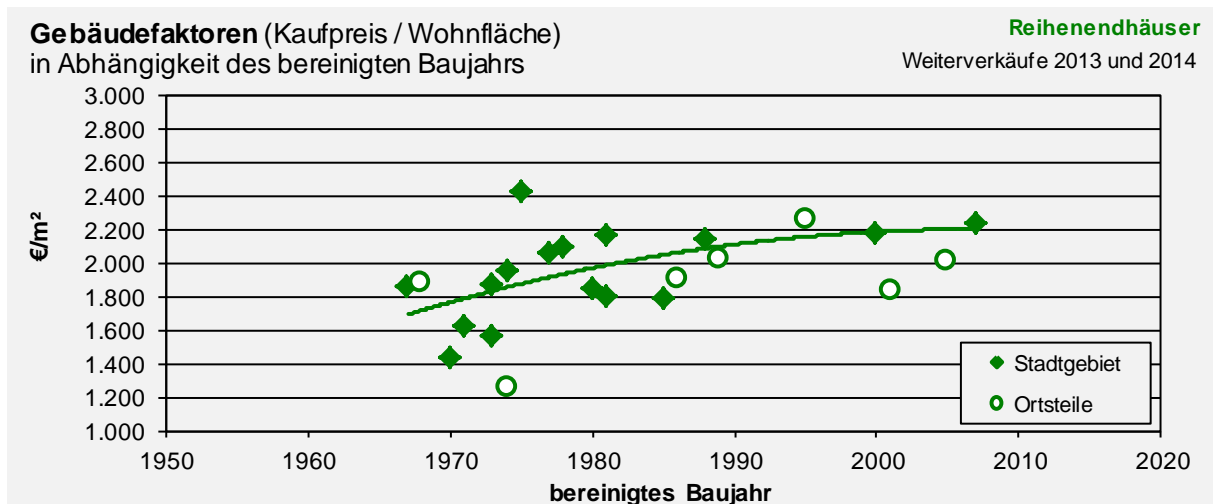
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



Reihenendhäuser										
Weiterverkäufe 2013 und 2014										
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj.)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche <small>m²</small>	Grund- stücks- fläche <small>m²</small>	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert <small>€</small>	von <small>€</small>	bis	Mittelwert <small>€/m²</small>	von <small>€</small>	bis
1950 - 1959	Stadtgebiet	0								
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	0								
1960 - 1969	Stadtgebiet	1	105	216	195.000			1.860		
	Ortsteile	1	103	246	193.000			1.870		
	Stadt + Orte	2	104	231	194.000	193.000 - 195.000		1.870	1.860 - 1.870	
1970 - 1979	Stadtgebiet	8	124	322	225.000	150.000 - 285.000		1.870	1.430 - 2.420	
	Ortsteile	1	145	301	183.000	183.000 - 183.000		1.260	1.260 - 1.260	
	Stadt + Orte	9	126	319	221.000	150.000 - 285.000		1.810	1.260 - 2.420	
1980 - 1989	Stadtgebiet	5	134	267	260.000	232.000 - 298.000		1.940	1.780 - 2.160	
	Ortsteile	2	105	266	206.000	190.000 - 222.000		1.960	1.900 - 2.020	
	Stadt + Orte	7	126	267	245.000	190.000 - 298.000		1.950	1.780 - 2.160	
1990 - 1999	Stadtgebiet	0								
	Ortsteile	1	100	281	226.000			2.260		
	Stadt + Orte	1								
2000 - 2012	Stadtgebiet	2	129	230	283.000			2.200		
	Ortsteile	2	135	201	258.000	241.000 - 274.000		1.920	1.830 - 2.010	
	Stadt+Orte	4	132	215	270.000	241.000 - 297.000		2.060	1.830 - 2.230	
alle Baujahre	Stadtgebiet	16	127	286	241.000	150.000 - 298.000		1.940	1.430 - 2.420	
	Ortsteile	7	118	251	218.000	183.000 - 274.000		1.880	1.260 - 2.260	
	Stadt + Orte	23	124	276	234.000	150.000 - 298.000		1.920	1.260 - 2.420	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

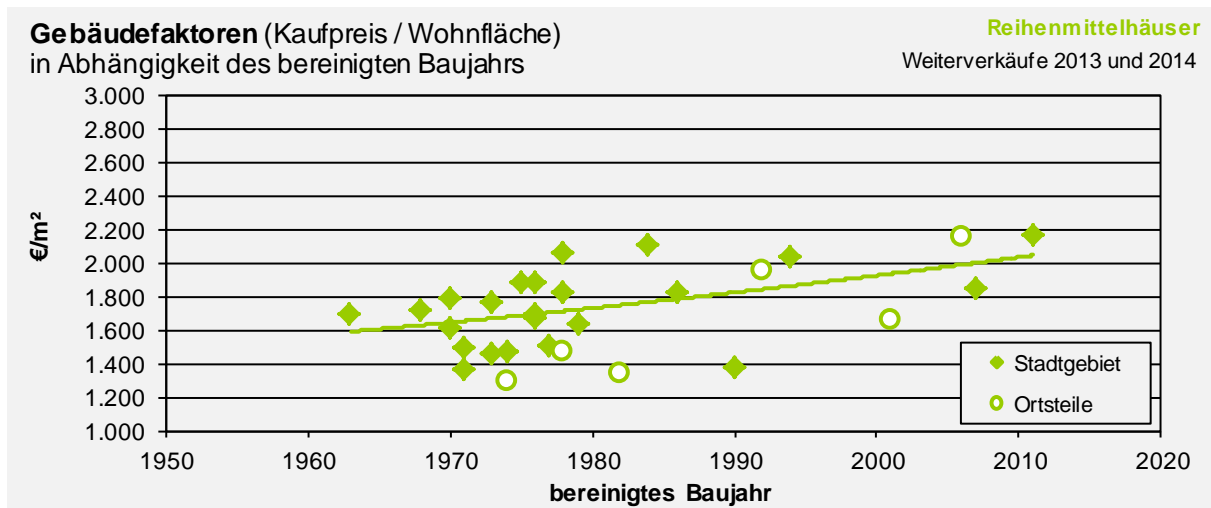
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



Reihenmittelhäuser										
Weiterverkäufe 2013 und 2014										
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m²	Grund- stücks- fläche m²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m²	von €	bis
1950 - 1959	Stadtgebiet	0								
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	0								
1960 - 1969	Stadtgebiet	2	100	148	170.000	135.000 - 205.000	1.700	1.690 - 1.710		
	Ortsteile	0								
	Stadt + Orte	2	100	148	170.000	135.000 - 205.000	1.700	1.690 - 1.710		
1970 - 1979	Stadtgebiet	15	128	212	212.000	155.000 - 254.000	1.670	1.360 - 2.050		
	Ortsteile	2	143	186	195.000	170.000 - 219.000	1.380	1.290 - 1.470		
	Stadt + Orte	17	130	209	210.000	155.000 - 254.000	1.630	1.290 - 2.050		
1980 - 1989	Stadtgebiet	2	125	169	244.000	233.000 - 254.000	1.960	1.820 - 2.100		
	Ortsteile	1	165	185	220.000		1.330			
	Stadt + Orte	3	138	174	236.000	220.000 - 254.000	1.750	1.330 - 2.100		
1990 - 1999	Stadtgebiet	2								
	Ortsteile	1	128	243	250.000		1.950			
	Stadt + Orte	3								
2000 - 2012	Stadtgebiet	2	117	212	235.000	210.000 - 260.000	2.000	1.840 - 2.170		
	Ortsteile	2	136	180	254.000	248.000 - 260.000	1.900	1.650 - 2.150		
	Stadt+Orte	4	126	196	245.000	210.000 - 260.000	1.950	1.650 - 2.170		
alle Baujahre	Stadtgebiet	23	126	199	216.000	135.000 - 295.000	1.730	1.360 - 2.170		
	Ortsteile	6	142	193	228.000	170.000 - 260.000	1.640	1.290 - 2.150		
	Stadt + Orte	29	129	198	219.000	135.000 - 295.000	1.710	1.290 - 2.170		

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

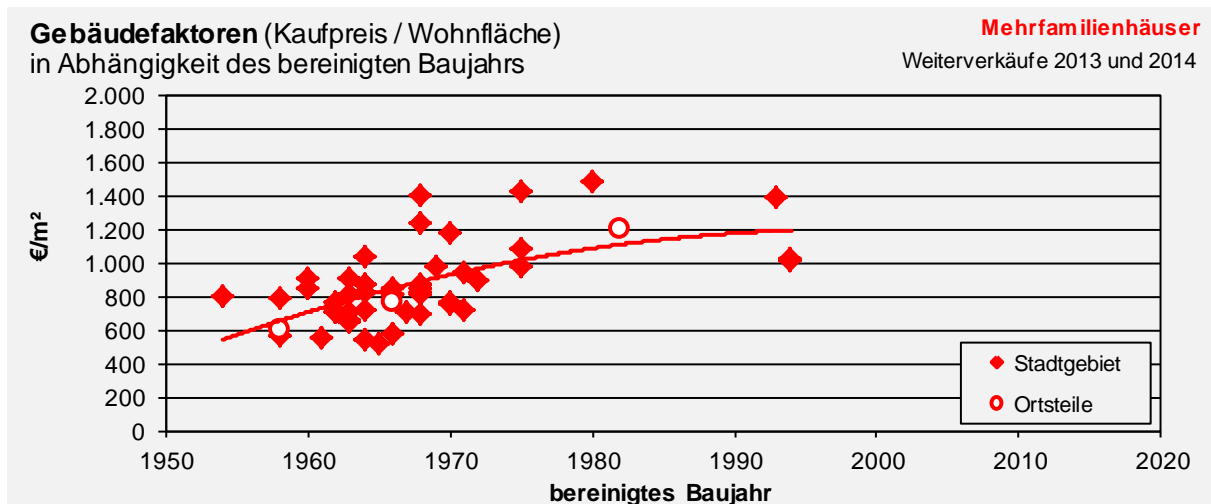
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm

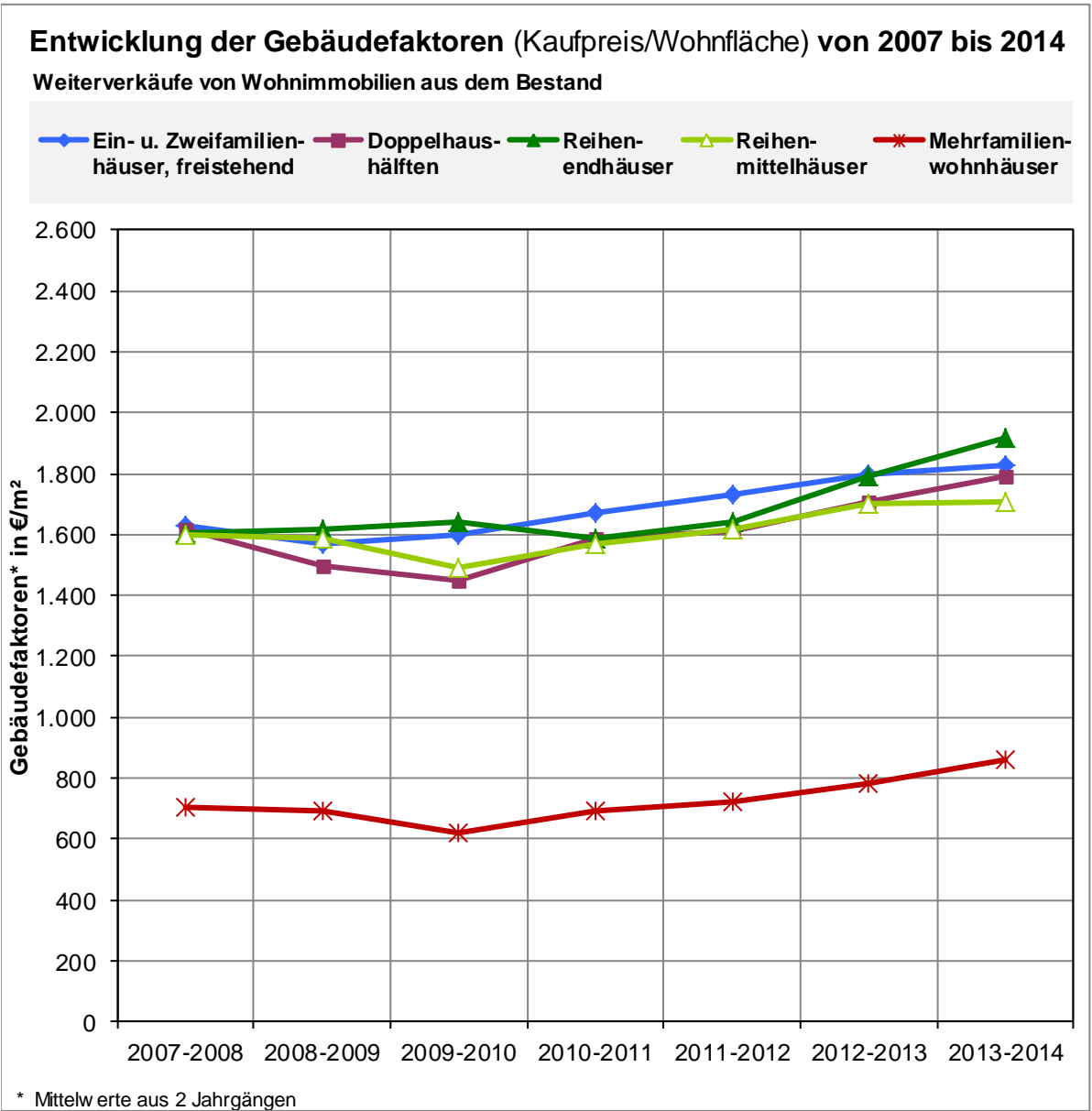


Mehrfamilienhäuser									
Weiterverkäufe 2013 und 2014									
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj.)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m²	Grund- stücks- fläche m²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m²	von €
1950 - 1959	Stadtgebiet	3	447	343	330.000	180.000 - 560.000		720	570 - 790
	Ortsteile	1	378	965	225.000			600	
	Stadt + Orte	4	430	498	304.000	180.000 - 560.000		690	570 - 790
1960 - 1969	Stadtgebiet	30	421	323	325.000	184.000 - 868.000		800	510 - 1.390
	Ortsteile	1	328	628	250.000			760	
	Stadt + Orte	31	418	333	323.000	184.000 - 868.000		800	510 - 1.390
1970 - 1979	Stadtgebiet	9	558	442	505.000	234.000 - 817.000		970	710 - 1.420
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	9	558	442	505.000	234.000 - 817.000		970	710 - 1.420
1980 - 1989	Stadtgebiet	1	210	212	310.000			1.480	
	Ortsteile	1	307	1.176	367.000			1.200	
	Stadt + Orte	2	259	694	339.000	310.000 - 367.000		1.340	1.200 - 1.480
1990 - 1999	Stadtgebiet	3	593	436	637.000	400.000 - 760.000		1.140	1.010 - 1.380
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	3	593	436	637.000	400.000 - 760.000		1.140	1.010 - 1.380
2000 - 2012	Stadtgebiet	0							
	Ortsteile	0							
	Stadt+Orte	0							
alle Baujahre	Stadtgebiet	46	456	352	381.000	180.000 - 868.000		870	510 - 1.480
	Ortsteile	3	338	923	281.000	225.000 - 367.000		850	600 - 1.200
	Stadt + Orte	49	449	387	375.000	180.000 - 868.000		860	510 - 1.480

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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





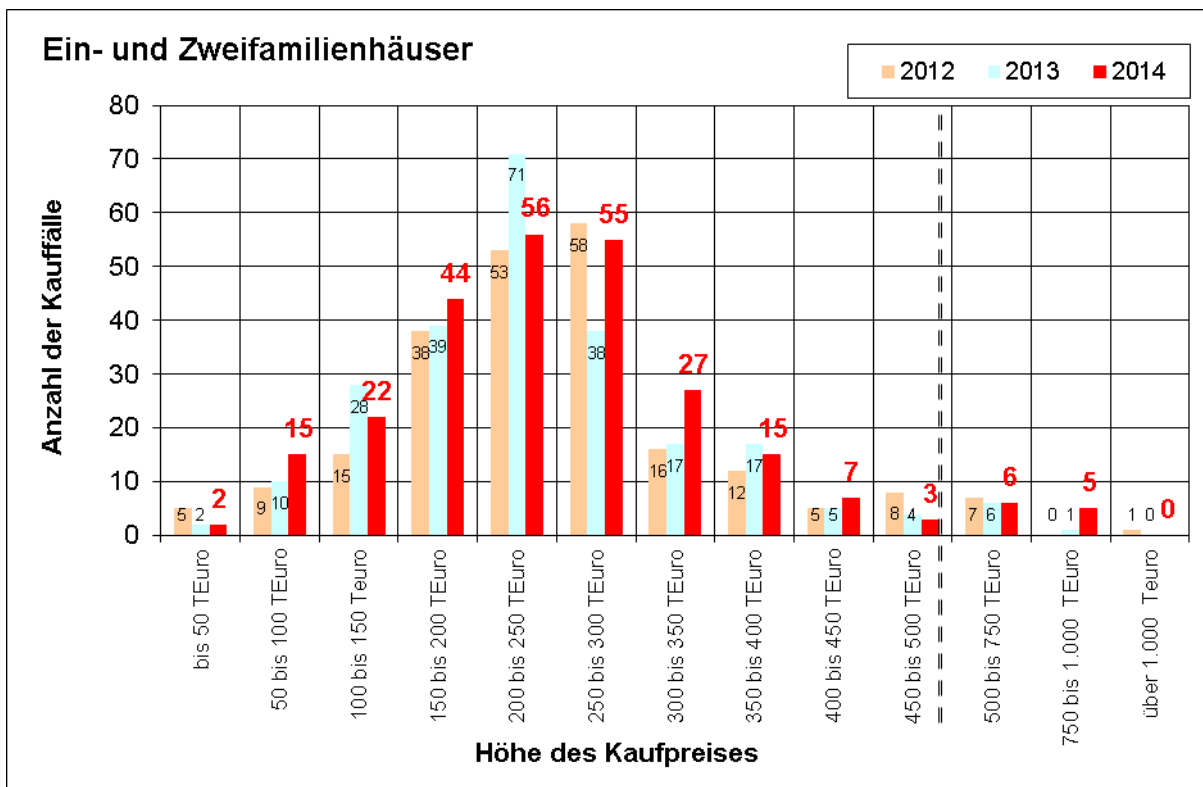
5.2.6 Kaufpreise Einfamilienhäuser Neubau

Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

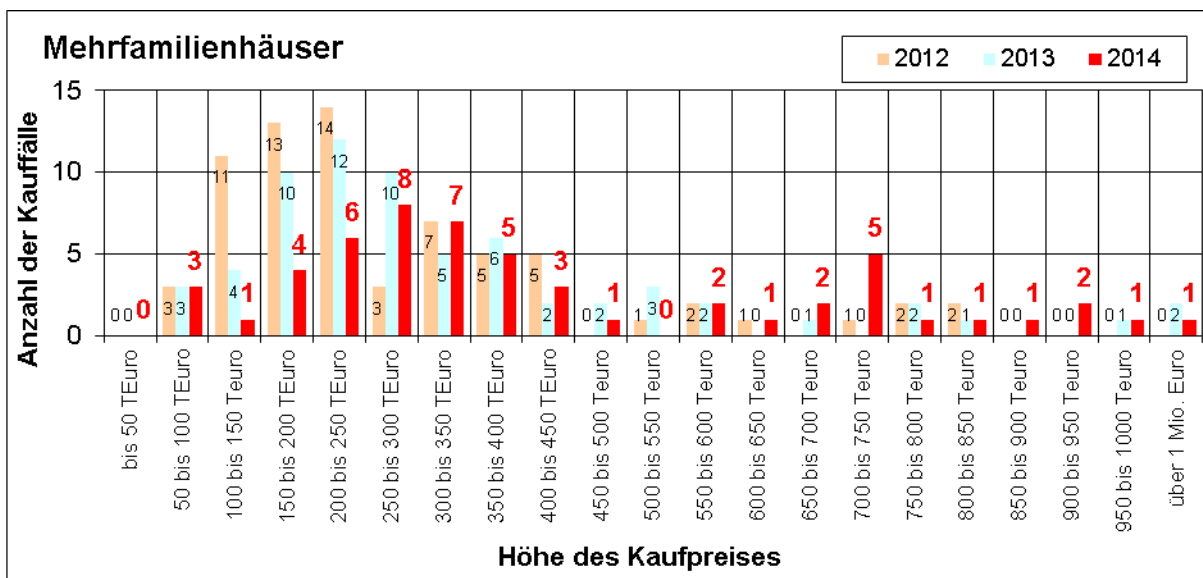
Einfamilienhäuser NEUBAU		
Jahrgang	2013	2014
Freistehende Einfamilienhäuser		
Mittlerer Kaufpreis		414.000 €
Kaufpreise von - bis		378.000 – 433.000
Anzahl Kauffälle	0	3
Doppelhaushälften		
Mittlerer Kaufpreis	266.000 €	279.000 €
Kaufpreise von - bis	255.000 – 275.000	273.000 – 288.000
Anzahl Kauffälle	4	6
Reihenendhäuser		
Mittlerer Kaufpreis	263.000 €	277.000 €
Kaufpreise von - bis	237.000 – 320.000	274.000 – 280.000
Anzahl Kauffälle	4	4
Reihenmittelhäuser		
Mittlerer Kaufpreis	225.000 €	263.000 €
Kaufpreise von - bis	217.000 – 227.000	250.000 – 285.000
Anzahl Kauffälle	9	4

Der Anteil der Einfamilienhaus-Neubauten, die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt waren, betrug im Jahr 2013 94 %, im Jahr 2014 47 %.

5.2.7 Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser



5.2.8 Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser



5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen sind aus den Verkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Stadtkreis Pforzheim ermittelt worden. Gegebenenfalls wurde der Kaufpreis der Wohnung um Garagen- oder Stellplatzanteile in Höhe der auf Seite 68 dargestellten Durchschnittspreise bereinigt. Der Bodenpreisanteil und Instandhaltungsrücklagen sind in den Kaufpreisen enthalten.

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

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten konnte kein aussagefähiger Preisspiegel erstellt werden, da nur wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind.

5.3.1 Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 841 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Wert von insgesamt 86,6 Mio. € den Eigentümer.

Bei 114 Kauffällen handelte es sich um Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder gewerblichen Objekten (z.B. Läden, Büros) mit einem Gesamtwert von 9,1 Mio. €.

Bei 727 Kauffällen handelte es sich um Wohnungen im Gesamtwert von 77,5 Mio. €.

Eine spezielle Kategorie des „Wohnungseigentums“ bilden Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Doppelhäuser), die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind. Diese Fälle sind hier nicht enthalten, sie wurden zu Auswertungszwecken den *bebauten Grundstücken* zugerechnet. Im Jahr 2014 waren 13 Kauffälle von Einfamilienhäusern in Wohnungseigentum zu verzeichnen.

In den folgenden Diagrammen wird die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt, jeweils separat für **Erstverkäufe** (Neubauten), **Wiederverkäufe** (Weiterveräußerung „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand) und **Umwandlungen** von Miet- in Eigentumswohnungen.

Für das Berichtsjahr 2014 ergibt sich folgendes Bild:

Erstverkäufe: Es sind 54 Neubau-Wohnungen (davon 4 Seniorenwohnungen) mit einem Umsatz von 13,1 Mio. € verkauft worden (im Vorjahr: insgesamt 61 Wohnungen mit einem Umsatz von 15,4 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe ging zurück (– 11 %), ebenso der Geldumsatz (– 15 %).

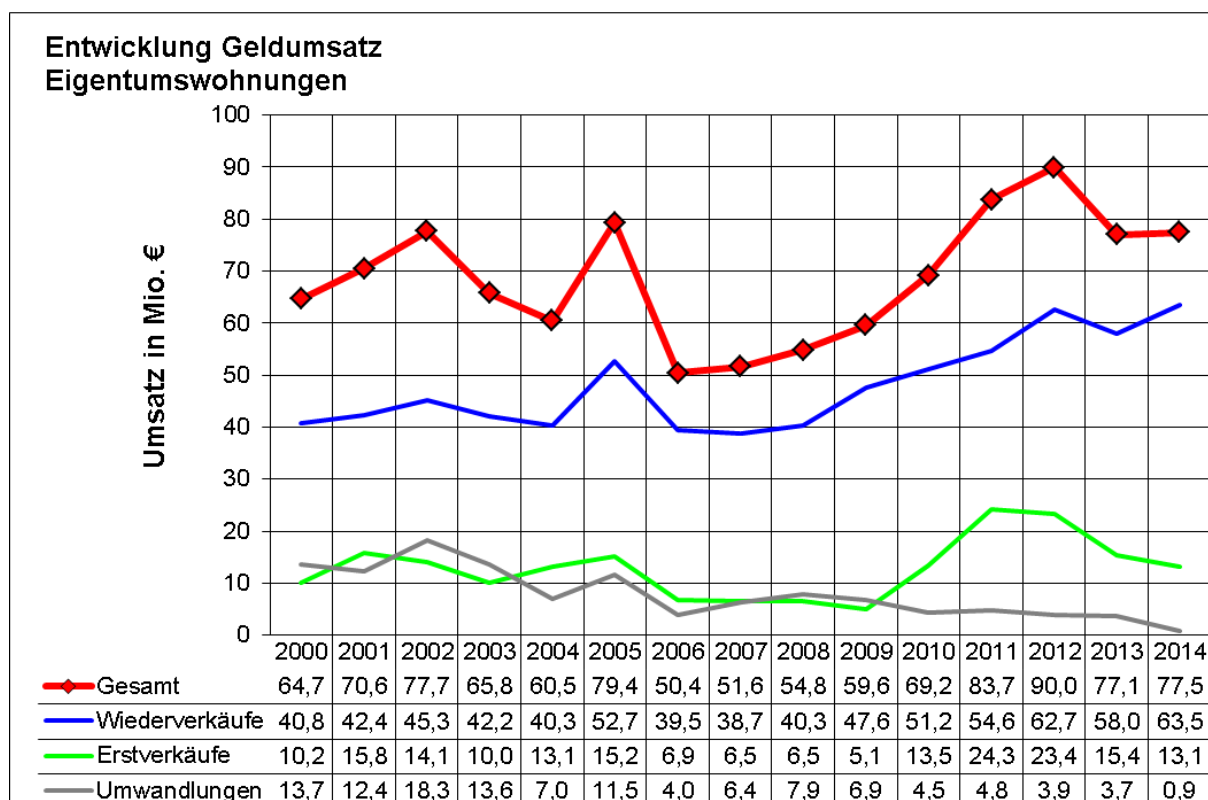
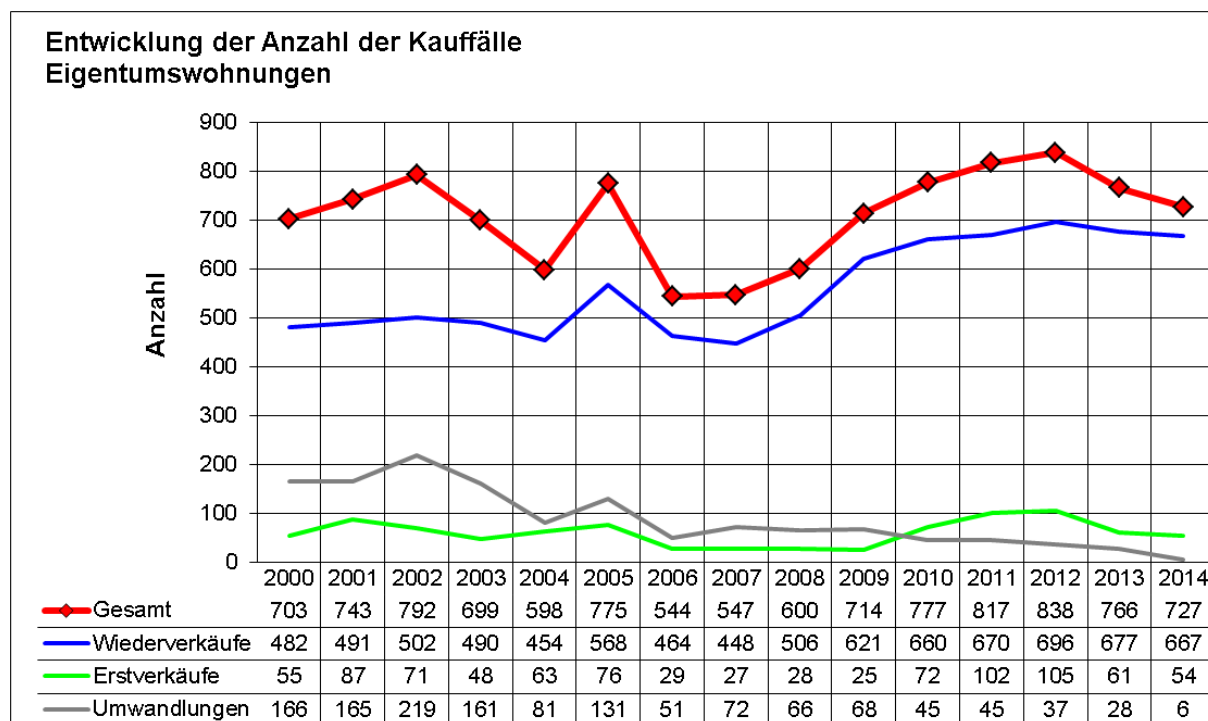
Wiederverkäufe: Bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden 667 Wohnungen mit einem Umsatz von 63,5 Mio. € gehandelt (im Vorjahr: 677 Wohnungen mit einem Umsatz von 58,0 Mio. €). Die Anzahl der Wiederverkäufe stagnierte (– 1,4 %), der Geldumsatz stieg dagegen um 9,5 % an.

Umwandlungen: Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ging auf nur 6 Kauffälle im Berichtsjahr 2014 zurück (28 Kauffälle im Vorjahr), der Geldumsatz verringerte sich entsprechend auf 0,9 Mio. € (im Vorjahr 3,7 Mio. €).

Insgesamt ging zwar die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2014 um – 5,1 % zurück, der Geldumsatz blieb aber unverändert (+ 0,5 %) auf Vorjahresniveau, was auf leicht steigende Preise der Eigentumswohnungen hindeutet.

Umsatzzahlen Eigentumswohnungen

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



5.3.2 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

5.3.2.1 Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 54 Wohneinheiten in Neubauobjekten, davon 4 Seniorenwohnungen, verkauft (im Vorjahr 2013: insgesamt 61 Wohneinheiten, davon 12 Seniorenwohnungen). 50 Kauffälle aus dem Jahr 2014 (und 50 aus 2013) konnten für die Auswertung herangezogen werden.

Im Berichtsjahr 2014 lag der durchschnittliche Kaufpreis beim Erstverkauf von Neubauwohnungen (einschließlich Seniorenwohnungen) bei 2.918 €/m² Wohnfläche, und damit ca. 11 % über dem Vorjahr (2.631 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Berichtsjahr war mit 84 m² kleiner als im Vorjahr (98 m²).

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise der Jahrgänge 2013 und 2014 werden in der folgenden Tabelle nach Wohnungsgröße und Wohnlage gegliedert: Dargestellt sind jeweils der durchschnittliche Kaufpreis sowie die Spanne der zum Preisvergleich geeigneten Kaufpreise. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

Kaufpreise Neubauwohnungen (ohne Seniorenwohnungen) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2013 und 2014			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
Neubau			
bis 45	0	1	0
> 45 bis 70	0	2.580 2.180 - 2.904 9	2.970 2.195 - 3.884 13
> 70 bis 90	0	2.740 2.074 - 3.442 8	2.960 2.286 - 3.596 11
> 90 bis 120	0	2.440 1.997 - 3.220 16	2.710 2.196 - 3.624 15
> 120	0	2	3.070 2.522 - 3.530 9
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	2.770 1.997 - 3.884 84		

Legende:

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von - bis
 Anzahl der Kauffälle

5.3.2.2. Kaufpreise in €/m² von Seniorenwohnungen (Neubau)

Seniorenwohnungen („betreutes Wohnen“, barrierefreie oder behindertengerechte Wohnungen) wurden in 3 Objekten verkauft:

Kaufpreise Seniorenwohnungen (Neubau) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2012 und 2013			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
Neubau			
> 45 bis 70	0	2	1
> 70 bis 90	0	0	2.760 2.608 - 2.863 6
> 90 bis 120	0	0	2.900 2.870 - 2.952 3
> 120	0	0	3.080 2.733 - 3.322 4
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	2.820 2.375 - 3.322 16		

Legende:

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von - bis
 Anzahl der Kauffälle

5.3.3 Wiederverkäufe (Wohnungen aus dem Bestand)

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 667 Wohneinheiten verkauft (2013: 677 Wohneinheiten), davon 624 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die für die Auswertung herangezogen wurden.

Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bei 1.284 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Kauffälle ergab sich zu rund 73 m² ähnlich wie im Vorjahr (71 m²).

5.3.3.1. Kaufpreise in €/m² von Wiederverkäufen

Im Folgenden werden die Kaufpreise nach Baujahresgruppen, Wohnungsgröße und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert dargestellt. Sie können in weiteren wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 89 beschrieben. Die Kaufpreise in €/m² sind auf die Wohnfläche bezogen (nach Wohnflächenverordnung, Balkon-, Terrassenflächen zu ¼ angerechnet).

Den Auswertungen liegen Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2013 und 2014 mit mittlerer Ausstattung zugrunde.

Dargestellt sind jeweils der durchschnittliche Kaufpreis sowie die Spanne der zum Preisvergleich geeigneten Kaufpreise. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

Die Preisspannen beinhalten nicht modernisierte bis umfassend modernisierte Wohnungen, die sich auch in weiteren wertrelevanten Merkmalen (wie z.B. Geschosslage, Grundrissgestaltung) unterscheiden können. Der in jedem Tabellenfeld dargestellte Mittelwert ist das „arithmetische Mittel“ aus den jeweils zugrunde liegenden Kauffällen; er wird gerundet angegeben.

Die Preisentwicklung im Vergleich zum Mittelwert des Vorjahres ist für jedes Tabellenfeld auf Seite 61 dargestellt. Insgesamt ergibt sich eine Preisentwicklung von + 3 % (Mittelwert aus den mit der Anzahl gewichteten Einzelergebnissen).

Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2013 und 2014			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen *	gute und sehr gute Lagen

Ursprungsbaujahr bis 1949			
bis 45		940 526 - 1.486	
	2	3	0
> 45 bis 70	820 598 - 1.306	920 577 - 1.300	
	5	18	0
> 70 bis 90	970 678 - 1.216	1.010 760 - 1.262	
	8	9	2
> 90 bis 120	1.120 851 - 1.373	1.000 783 - 1.176	
	4	6	0
> 120	1.080 1.013 - 1.188	1.310 776 - 1.718	
	4	6	0

Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974			
bis 45	810 616 - 1.053	950 667 - 1.304	970 677 - 1.276
	14	20	5
> 45 bis 70	890 618 - 1.232	960 682 - 1.479	1.110 753 - 1.547
	34	60	7
> 70 bis 90	1.190 828 - 1.610	1.120 839 - 1.675	1.460 1.248 - 1.708
	25	22	11
> 90 bis 120	1.120 889 - 1.344	1.110 782 - 1.393	1.290 1.049 - 1.612
	8	23	24
> 120		1.360 1.139 - 1.820	1.560 1.017 - 2.374
	4	7	9

* ohne Wohngebiet Haidach; Kaufpreise Haidach siehe Seite 62

Legende:

arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von - bis Anzahl der Kauffälle
--

Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2013 und 2014			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen *	gute und sehr gute Lagen

Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989			
bis 45	880 669 - 1.049 3	1.130 879 - 1.394 9	1.200 833 - 1.604 7
> 45 bis 70	1.080 1.012 - 1.244 5	1.200 865 - 1.578 17	1.330 1.032 - 1.635 11
> 70 bis 90	1.100 880 - 1.361 8	1.420 1.123 - 1.797 15	1.540 1.071 - 1.910 18
> 90 bis 120	1.320 1.036 - 1.484 4	1.410 1.194 - 1.814 9	1.530 1.044 - 1.962 14
> 120	1	1	1.660 947 - 2.178 6

Ursprungsbaujahr 1990 bis 2004			
bis 45	1.040 755 - 1.410 30	1.040 808 - 1.396 28	1.310 862 - 1.654 15
> 45 bis 70	1.380 1.015 - 1.791 23	1.400 1.092 - 1.884 33	1.790 1.367 - 2.276 34
> 70 bis 90	1.470 972 - 1.716 7	1.530 1.130 - 1.867 11	1.770 1.481 - 2.202 28
> 90 bis 120	1.400 1.038 - 1.767 5	1.610 1.234 - 2.092 5	1.720 1.333 - 2.150 9
> 120	1	0	1.850 1.208 - 2.423 11

Ursprungsbaujahr 2005 bis 2013			
		mittlere, gute und sehr gute Lagen	
alle Wohnungsgrößen		2.100 1.485 - 2.781 12	
	0		

* ohne Wohngebiet Haidach; Kaufpreise Haidach siehe Seite 62

Legende:

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von - bis
Anzahl der Kauffälle

Veränderungen zum Vorjahr			
der mittleren Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf)			
Veränderung der Mittelwerte der Kaufpreise aus den Jahrgängen 2014 und 2013 im Vergleich zu den Jahrgängen 2013 und 2012			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
Ursprungsbaujahr bis 1949			
bis 45		↓ - 13%	
> 45 bis 70	↗ + 9%	↘ - 8%	
> 70 bis 90	↑ + 14%	↗ + 7%	
> 90 bis 120	→ + 0%	↘ - 10%	
> 120	↑ + 11%		
Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974			
bis 45	↗ + 3%	↗ + 7%	→ + 1%
> 45 bis 70	↗ + 3%	↑ + 12%	↑ + 14%
> 70 bis 90	↑ + 24%	→ - 1%	↑ + 15%
> 90 bis 120	↘ - 7%	→ - 2%	↗ + 4%
> 120		↗ + 5%	↗ + 9%
Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989			
bis 45		↘ - 6%	↗ + 8%
> 45 bis 70	↘ - 4%	↘ - 5%	↘ - 3%
> 70 bis 90		↗ + 8%	↗ + 3%
> 90 bis 120	↗ + 6%	↘ - 3%	↘ - 6%
> 120			→ + 1%
Ursprungsbaujahr 1990 bis 2004			
bis 45	→ + 1%	→ + 0%	→ - 2%
> 45 bis 70	↗ + 10%	↘ - 5%	→ + 2%
> 70 bis 90	↗ + 3%	→ - 2%	→ + 0%
> 90 bis 120		↘ - 9%	↘ - 7%
> 120			→ - 1%
Ursprungsbaujahr 2005 bis 2013			
alle Wohnungsgrößen			↗ + 8%

Im **Wohngebiet Haidach** war ein um rund 30 % höheres Preisniveau als in den übrigen mittleren Lagen festzustellen. Die Kauffälle wurden deshalb separat ausgewertet und in der folgenden Tabelle für das Wohngebiet Haidach dargestellt:

Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m²			
im Wohngebiet Haidach		Kauffälle der Jahrgänge 2013 und 2014 (nur Wohngebiet Haidach)	
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
		mittlere Lage "Haidach"	

Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974			
bis 45		keine Angabe möglich 4	
> 45 bis 70		1.320 1.050 - 1.681 19	
> 70 bis 90		1.520 1.141 - 1.907 48	
> 90 bis 120		1.570 1.223 - 1.945 10	
> 120		1.300 1.053 - 1.590 4	

Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989			
> 45 bis 70		1.320 1.151 - 1.607 8	
> 70 bis 90		1.550 1.247 - 1.797 11	
> 90 bis 120		0	

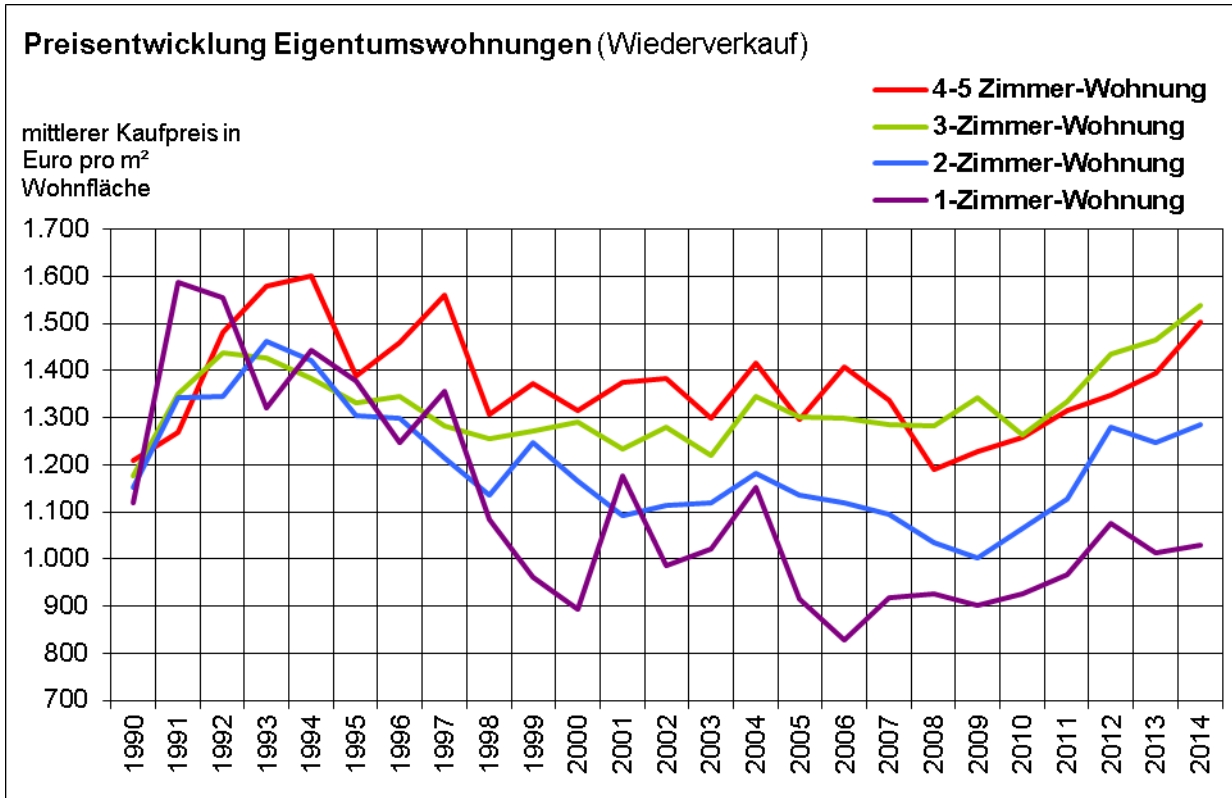
Ursprungsbaujahr 1990 bis 2004			
> 45 bis 70		1	

Legende:

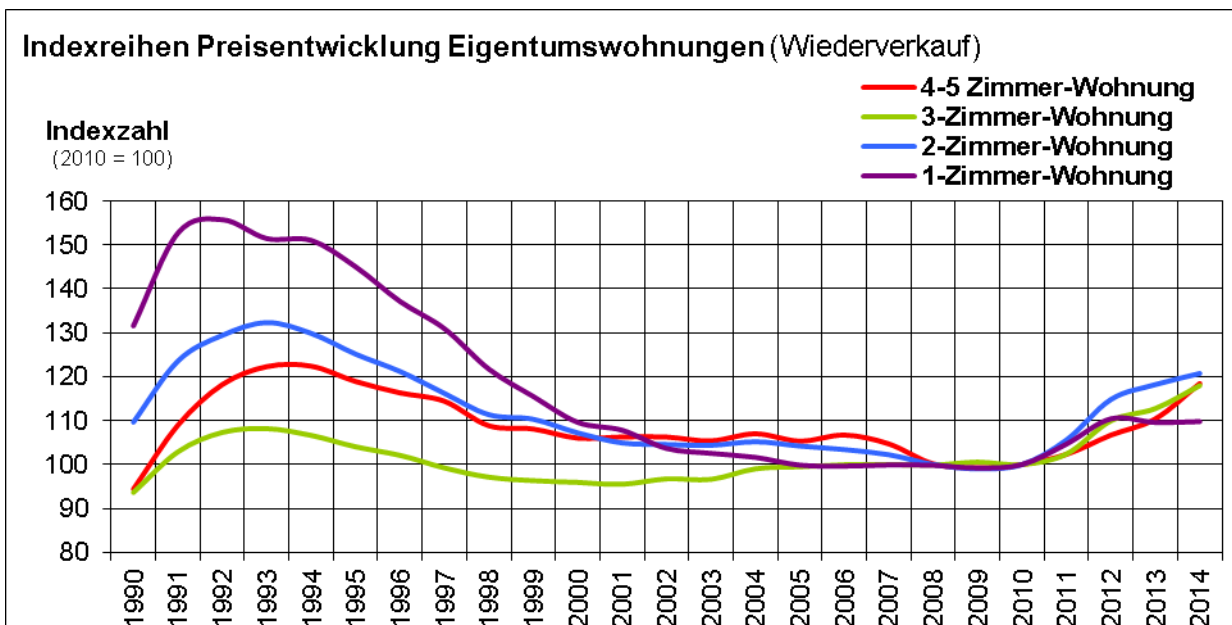
<p>arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von - bis Anzahl der Kauffälle</p>

5.3.3.2. Preisentwicklung seit 1990

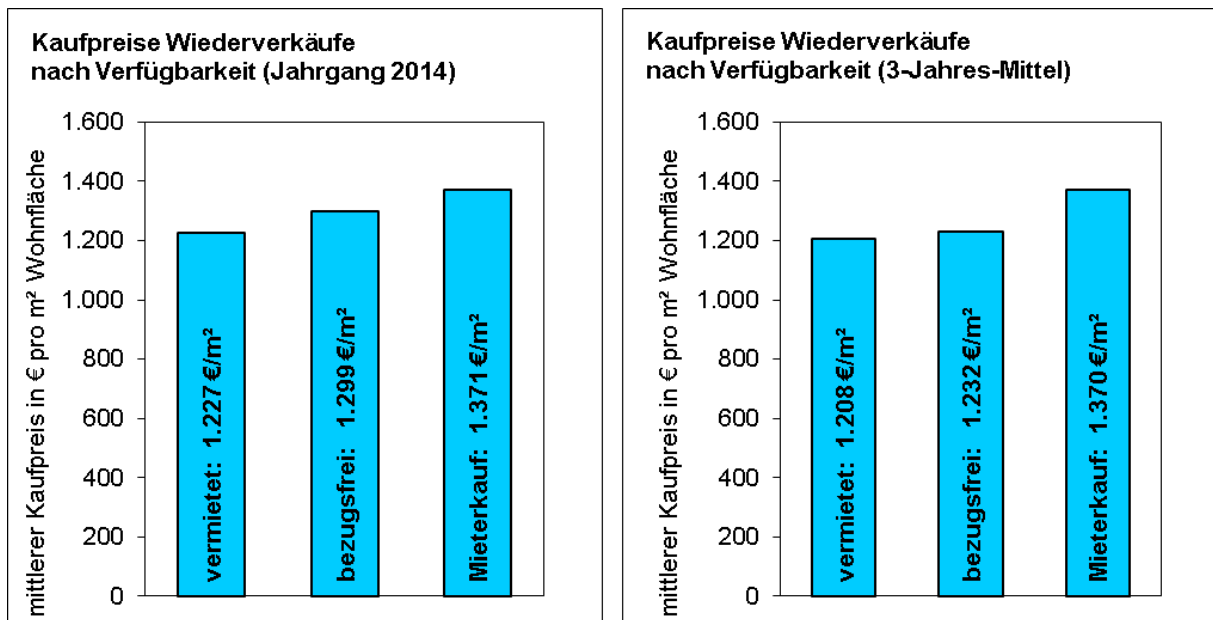
Das unterschiedliche Preisniveau von 1-, 2-, 3- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist anhand der Jahresmittelwerte der Kaufpreise typischer Wohnungen im folgenden Diagramm als Zeitreihe dargestellt.



Die Preisentwicklung ist in Kapitel 6.2 „Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen“ (ab Seite 74) im Einzelnen dargestellt. Dort sind auch die Merkmale angegeben, die den Auswertungen zugrunde liegen.



5.3.3.3. Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen (Wiederverkäufe)



Vermietete Wohnungen wurden im Jahr 2014 im Mittel rund 6 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen gehandelt. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre lagen vermietete Wohnungen rund 2 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

Wohnungen, die vom Mieter gekauft wurden, lagen im 3-Jahres-Mittel rund 11 % über dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

5.3.4 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2014 lagen insgesamt 6 veräußerte sanierte und unsanierte Einheiten vor (2013: 28 Einheiten). 5 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Jahr 2014 und 26 aus dem Jahr 2013 wurden zur Auswertung herangezogen.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2014 betrug 1.4711€/m² (2013: 1.507 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit rd. 86 m² fast unverändert zum Vorjahr (88 m²).

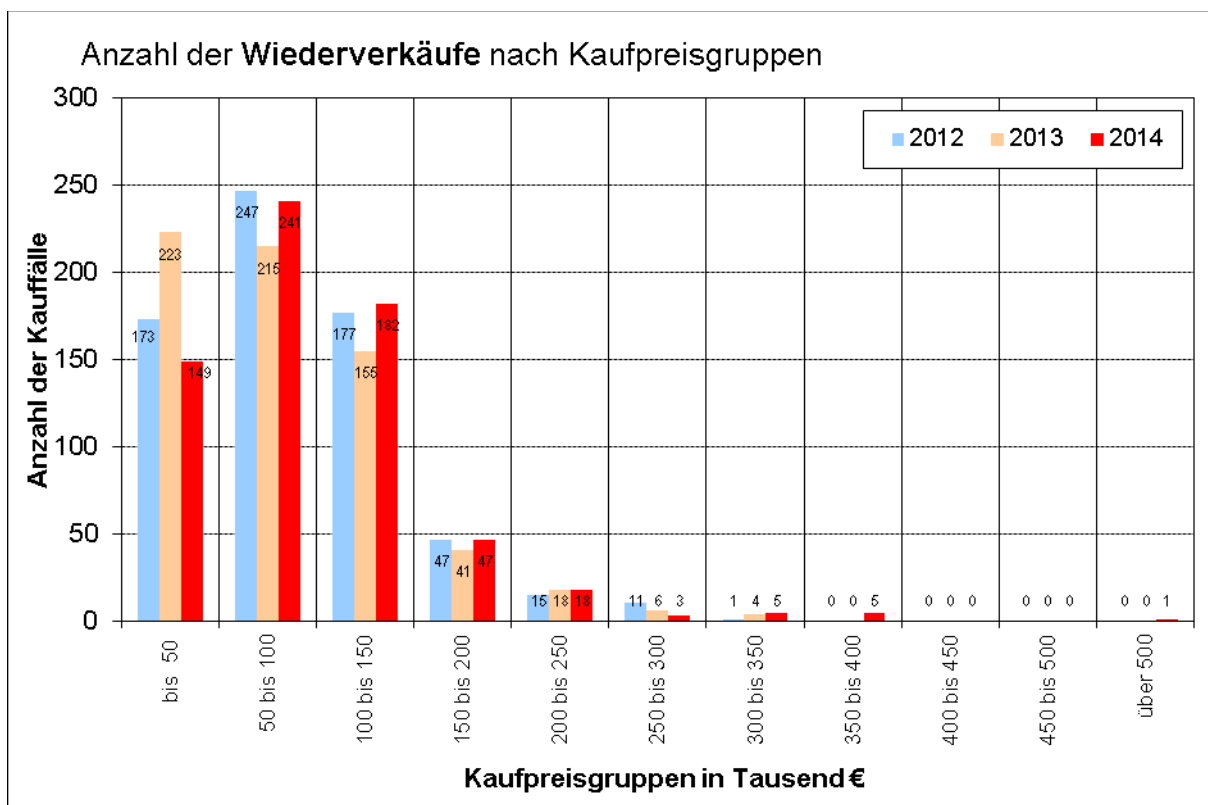
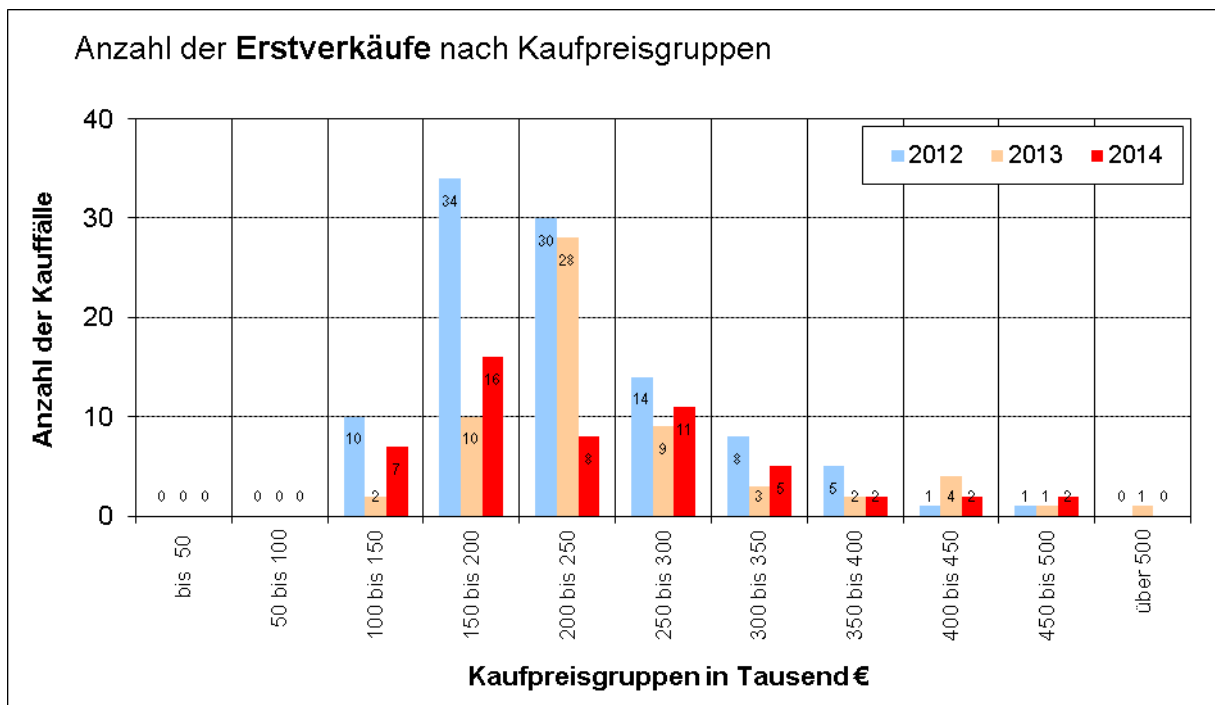
5.3.4.1. Kaufpreise in €/m² von Umwandlungen

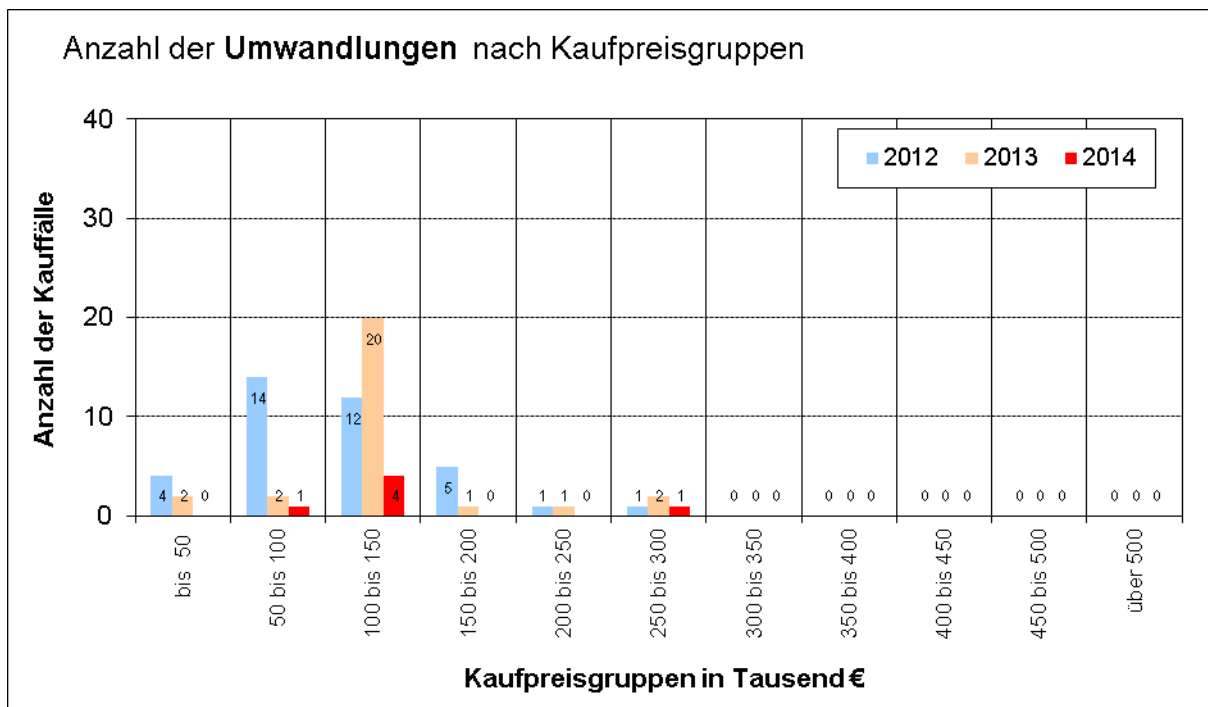
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die typische Preisspanne waren Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

mittlerer Kaufpreis in €/m²	1.490
typische Preisspanne in €/m²	1.200 - 1.900
mittlere Wohnungsgröße	87 m ²
Anzahl Kauffälle	31

5.3.5 Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen

Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises verteilen. Die Verteilung ist jeweils für die Jahre 2012 bis 2014 dargestellt. Es wird unterschieden nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen sowie nach Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.





5.4 Garagen und Stellplätze

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Stellplatz wurden aus Kauffällen in Wohn- und Mischgebietslagen abgeleitet bzw. sachverständig festgestellt. Die festgestellten Preisspannen der Jahre 2013 und 2014 und die Anzahl der Kauffälle sind angegeben.

	durchschnittliche Kaufpreise	
	Kaufpreise von - bis (Anzahl)	
	Wiederverkauf (gebraucht)	Erstverkauf (Neubau)
Garage (Einzel- und Reihengarage)	ca. 8.000 €	ca. 17.500 €
2014	5.000 € - 15.000 € (15)	15.000 € - 20.000 € (13)
2013	3.000 € - 10.000 € (12)	15.000 € (1)
Tiefgaragenstellplatz	ca. 8.000 €	ca. 15.000 €
2014	5.800 € - 14.500 € (11)	12.500 € - 20.000 € (13)
2013	3.500 € - 12.000 € (22)	7.800 € (43)
Mehrfachparker-Stellplatz	ca. 5.000 €	keine Angabe möglich
2014	(0)	(0)
2013	4.000 € - 10.500 € (8)	(0)
Carport	ca. 5.500 €	keine Angabe möglich
2014	(0)	(0)
2013	(0)	(0)
Stellplatz im Freien	ca. 3.000 €	ca. 5.500 €
2014	2.000 € - 2.500 € (2)	3.750 € - 7.500 € (3)
2013	4.000 € (1)	4.000 € - 5.000 € (3)

5.5 Zwangsversteigerungen

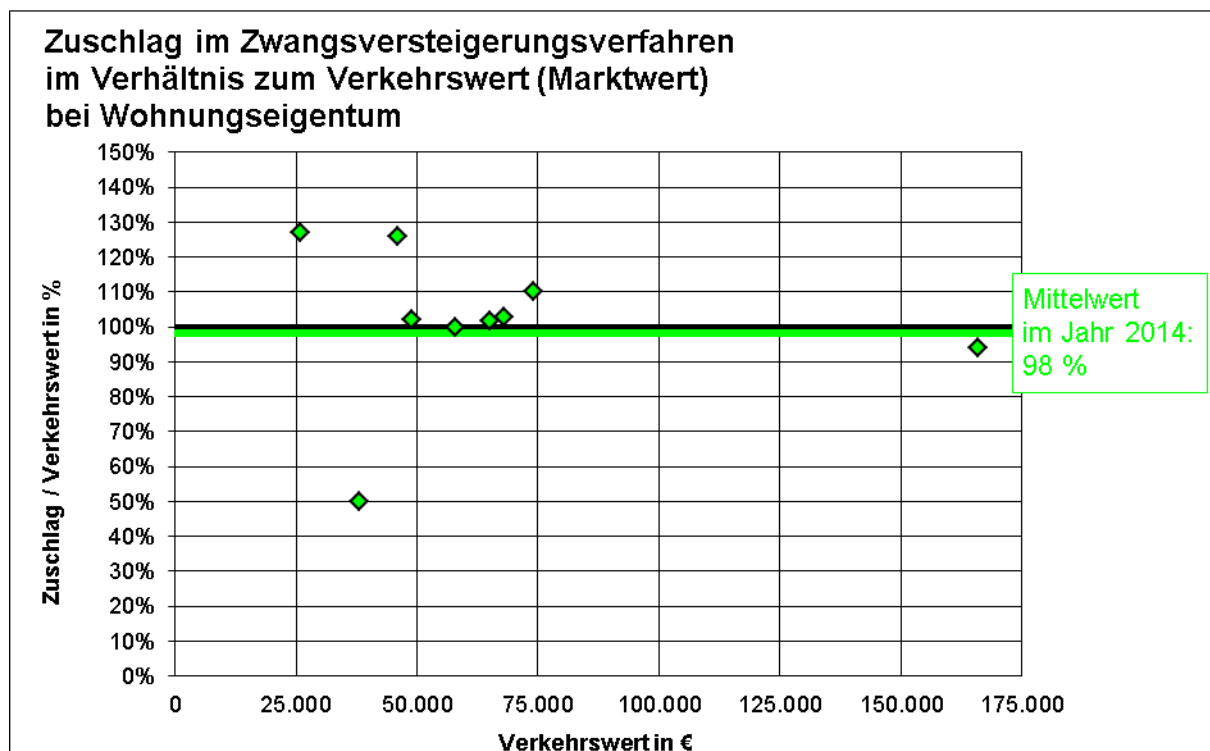
Im Berichtsjahr 2014 lagen 47 Zuschlagsbeschlüsse (2013: 38 Fälle) von Zwangsversteigerungsverfahren vor.

Dabei handelte es sich in 20 Fällen um Wohnungseigentum, in 17 Fällen um Teileigentum, in 8 Fällen um bebaute Grundstücke und in 2 Fällen um unbebaute Grundstücke.

Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen:

Bei 10 Fällen von Wohnungseigentum konnte der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem jeweiligen Verkehrswert verglichen werden: Im Durchschnitt erfolgte der Zuschlag bei 98 % des Verkehrswerts (zwischen 50 % und 127 %), also im Durchschnitt 2 % unter dem Verkehrswert (im Vorjahr 7 % unter dem Verkehrswert).

Grundlage der ermittelten Verkehrswerte sind Verkehrswertgutachten, die für das Zwangsversteigerungsverfahren durch den Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim oder von anderen vom Gericht beauftragten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung erstellt wurden.



6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind in dieser kostenfreien Ausgabe nicht enthalten. Die vollständige Ausgabe ist bei der Geschäftsstelle erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV). Die folgenden Bodenpreisindexreihen werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Stichtag 31.12.1990 (\cong 01.01.1991). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2015.

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 Lagequalität siehe S. 89) und nach Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) bzw. den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm).

Für das **Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):**

Wohnbauland für individuelle Bebauung in einfachen Lagen:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

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

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.
(Bestellung siehe Seite 2).

6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

Für das **Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):**

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.
(Bestellung siehe Seite 2).

6.1.3 Bodenpreisindexreihe Geschäftslage Innenstadt

Geschäftslagen Kerngebiet Innenstadt:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

6.2 Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen

6.2.1 Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.
(Bestellung siehe Seite 2).

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 Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 89)

6.2.2 Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **2-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 89)

6.2.3 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in mittleren und guten Wohnlagen

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 m² und 90 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 89)

6.2.4 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in einfachen und sehr einfachen Wohnlagen

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 m² und 90 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 60 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher und sehr einfacher Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 89)

6.2.5 Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **4- bis 5-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 80 m² und 120 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 89)

6.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften nach dem Modell des Ertragswertverfahrens im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der ImmoWertV Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- Marktübliche Mietansätze. Wohnungsmieten nach dem Mietspiegel Pforzheim.
- Die Bewirtschaftungskosten für Wohnungen und Wohngrundstücke werden auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) angesetzt. Für Wohnungen ergaben sich je nach Bezugsfertigkeit und Miethöhe Bewirtschaftungskosten zwischen 14 % und 33 % des Rohertrags. Die Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Objekte orientieren sich an den Empfehlungen in Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW.
- Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer nach Anlage 3 und 4 der Sachwert-Richtlinie. Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.
- Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert, ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung.
- Es wird ein Grundstückszustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zugrunde gelegt (vgl. Erläuterungen zum bereinigten Kaufpreis Seite 86).

Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein. Extremwerte („Ausreißer“) sind in den dargestellten Auswertungsergebnissen nicht enthalten.

Liegenschaftszinssätze

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

6.4 Ertragsfaktoren

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

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

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Jahresmietertrag aus der Nettokaltmiete, d.h. ohne Nebenkosten, inklusive Bewirtschaftungskosten).

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

6.5 Sachwertfaktoren (NHK 2010) nach Sachwert-Richtlinie

Der Gutachterausschuss Pforzheim veröffentlicht wie bereits im Vorjahr Sachwertfaktoren für die Anwendung der Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): Die Sachwertfaktoren wurden für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser und für Mehrfamilienhäuser aus Kauffällen der Jahre 2013 und 2014 abgeleitet. Beschreibung der Modellparameter ab Seite 86.

6.5.1 Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

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

**Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**

(Bestellung siehe Seite 2).

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.

		Ein- und Zweifamilienhäuser		
		freistehend	Doppelhäuser, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	362.000	220.000	183.000
	Min-Max	137.000 - 869.000	105.000 - 474.000	93.000 - 242.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	280	270	310
	Min-Max	160 - 430	160 - 380	220 - 430
bereinigtes Baujahr	Mittel	1976	1979	1977
	Min-Max	1955 - 2010	1955 - 2007	1963 - 2011
Anzahl Kauffälle		85	70	28

6.5.2 Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Mehrfamilienhäuser

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

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.

(Bestellung siehe Seite 2).

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

**Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe
des Grundstücksmarktberichtes enthalten.
(Bestellung siehe Seite 2).**

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.

		Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE (Geb.art 4.1)	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE (Geb.art 4.2)
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	279.000	638.000
	Spanne	167.000 - 526.000	337.000 - 974.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	280	250
	Spanne	170 - 390	170 - 310
bereinigtes Baujahr	Mittel	1967	1977
	Spanne	1958 - 1982	1963 - 1994
Anzahl Kauffälle		25	15

6.5.3 Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren nach NHK 2010

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

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

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach der Sachwertrichtlinie¹ (SW-RL) vom 05.0.9.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW² (Sachwertmodell NRW) vom 16.07.2013.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV, SW-RL Nr. 6</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis um besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Es werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.</p> <p>Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.</p> <p>Typische Nebengebäude wie z.B. Garagen, Gartenhäuser sind im Kaufpreis enthalten, sie werden bei der Kaufpreisbereinigung nicht in Abzug gebracht; dementsprechend sind sie bei der Verkehrswertermittlung als Sachwert anzusetzen.</p> <p>Wertanteile von untypischen Nebengebäuden oder Hintergebäuden werden bei der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG 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 SW-RL Nr. 4.1.1 und Anlage 1 der SW-RL, gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.

¹ Sachwertrichtlinie im Internet:

<http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/wertermittlungsrichtlinien/>

<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>

² herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Anlagen 5 und 7 des Sachwertmodells NRW im Internet:

<http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga>

http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2013-07-16.pdf

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.6</p> <p>Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.</p> <p>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.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.</p>
Gebäudestandard	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.2</p> <p>nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 SW-RL</p>
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL Nr. 4.1.1.4
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet.</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge wird anhand der Orientierungswerte nach Anlage 5 des Sachwertmodells NRW angesetzt.</p>
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Sachwertmodells NRW Anlage 5, Ziffer 2.4).
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7</p> <p>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.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2</p> <p>Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes: Neubau Wohngebäude einschließlich Umsatzsteuer, Basisjahr 2010 = 100</p> <p>www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html</p>

Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (ursprüngliches Baujahr).																				
Gesamtnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1 Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">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: 70 Jahre</p>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:					Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe					1	2	3	4	5	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:																					
Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe																					
1	2	3	4	5																	
60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre																	
Restnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 6 Absatz 6; SW-RL Nr. 4.3.2 Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 der SW-RL zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 4 SW-RL zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives (bereinigtes) Baujahr ergeben. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren herangezogen.</p>																				
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.</p>																				
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2 Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt, in der Regel in Höhe von 7 % bis 10 % des Gebäudezeitwerts.</p>																				
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV Der Bodenwert wird auf der Grundlage des zutreffenden Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z.B. aufgrund der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z.B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks. Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht, der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt.</p>																				
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.																				

6.6 GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Die Ermittlung von GFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung musste in Pforzheim unterbleiben, da solche Unterschiede aus Kaufverträgen nicht in ausreichend großer Zahl nachgewiesen werden konnten. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

6.7 Lagequalität für Wohnen

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

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

Sehr einfache Lage:

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

Einfache Lage:

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

Mittlere Lage:

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

6.8 Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten öffentlich bekannt gemacht. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2015 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Die Bodenrichtwertkarten werden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim öffentlich ausgelegt. 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 grundstücksbezogene schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden 32 € Gebühr pro Auskunft erhoben. Die Bodenrichtwertkarte kann beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung erworben werden, sie kostet 30 €.

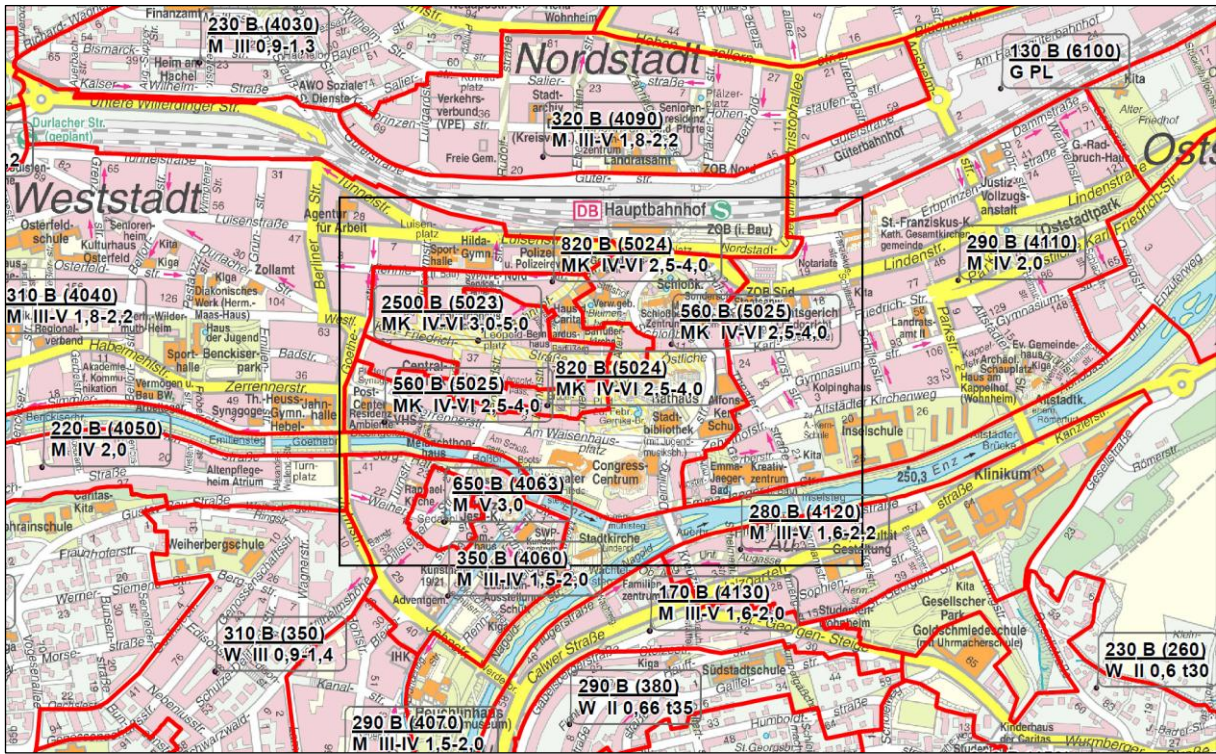
Bodenrichtwertkarte im Internet:

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte kann auf der Internetseite des Gutachterausschusses aufgerufen werden:

<http://www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/gutachterausschuss.html>

Ein Ausschnitt aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte der Stadt Pforzheim ist auf der folgenden Seite dargestellt.

**Ausschnitt aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für die Stadt Pforzheim
zum Stichtag 01.01.2015**



Zeichenerklärung:

— **Bodenrichtwertzone**

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

370 B (120)
W II 0,8 t30

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Beitrags- situation	Zonen- nummer
370	B		(120)
W	II	0,8	t30
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl
		Maß der baulichen Nutzung	Grundstückstiefe
			Grundstücksfläche

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

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

2,8 LF
LW

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand
2,8	LF
LW	
Art der Nutzung	

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

7. GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS

Stadt / Gemeinde	zuständig	Telefon
75217 Birkenfeld	Frau Laaser	07231 / 4886 - 45
75239 Eisingen	Herr Hannemann	07232 / 3811 - 13
75331 Engelsbrand	Herr Herb	07235 / 9324 - 11
71292 Friolzheim	Herr Schabel	07044 / 9036 - 13
71296 Heimsheim	Herr Moch	07033 / 5357 - 10
75428 Illingen	Frau Obert	07042 / 8242 - 33
75228 Ispringen	Herr Brehm	07231 / 9812 - 18
75236 Kämpfelbach	Herr Vogt	07232 / 3151- 33
75210 Keltern	Herr Ihli	07236 / 9383 - 51
75249 Kieselbronn	Herr Kreutel	07231 / 9534 - 14
75438 Knittlingen	Frau Eberle	07043 / 373 - 18
75203 Königsbach-Stein	Herr Völkle	07232 / 3008 - 140
75433 Maulbronn	Herr Gerst	07043 / 103 - 63
71297 Mönshheim	Herr Arnold	07044 / 9253 - 13
75417 Mühlacker	Herr Tschätsch	07041 / 876 - 273
75305 Neuenbürg	Herr Kraft	07082 / 7910 - 53
75242 Neuhausen	Herr Lutz	07234 / 9510 - 20
75245 Neulingen	Herr Kilgus	07237 / 428 - 16
75223 Niefern-Öschelbronn	Herr Engelsberger	07233 / 9622 - 63
75248 Ölbronn-Dürrn	Frau Förster	07237 / 422 - 20
75443 Ötisheim	Herr Rexer	07041 / 9501 - 14
75196 Remchingen	Frau Lindner	07232 / 7979 - 36
75447 Sternenfels	Frau Hornauer (BM)	07045 / 970 - 4020
75334 Straubenhardt	Herr Auer	07082 / 9487 - 41
75233 Tiefenbronn	Frau Krentzel	07234 / 9500 - 23
75446 Wiernsheim	Frau Hoffer	07044 / 23 - 125
71299 Wimsheim	Herr Dekreon	07044 / 9427 - 17
75449 Wurmberg	Herr Grössle	07044 / 9449 - 18

(Angaben ohne Gew ähr)