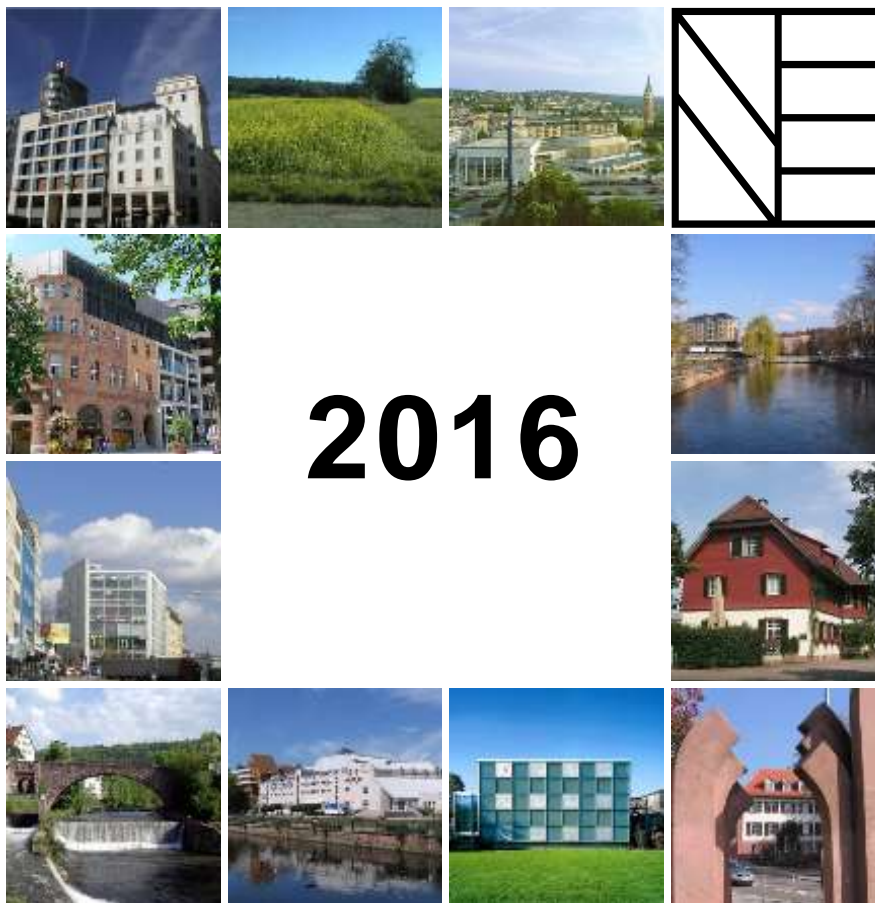


GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten in

PFORZHEIM

Grundstücks- marktbericht



Immobilienmarkt 2016
Daten für die Wertermittlung 2017/2018

- kostenfreie Ausgabe ohne Daten für die Wertermittlung -

Grundstücksmarktbericht 2016

Jahresbericht über den Grundstücks-/Immobilienmarkt
im Stadtkreis Pforzheim

veröffentlicht im Juli 2017

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

- Herausgeber: Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
in Pforzheim
- Anschrift: Stadt Pforzheim
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6
75175 Pforzheim
- Kundenservice: Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten,
Grundstücksmarktbericht Pforzheim,
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von
bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken
sowie Wohnungs-/Teileigentum,
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Technisches Rathaus, Zimmer 413 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: www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/gutachterausschuss.html
- Gebühr: Grundstücksmarktbericht als gedruckte Broschüre 40 €
Grundstücksmarktbericht als PDF-Datei 30 €
- Bilder: Titelseite © Stadt Pforzheim / pforzheim.de

Copyright Stadt Pforzheim
Alle Rechte vorbehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÜBERBLICK PFORZHEIMER IMMOBILIENMARKT	6
1.1	Berichtsjahr 2016	6
1.2	Entwicklung 1. Halbjahr 2017	7
2.	PFORZHEIM UND DIE REGION	8
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	11
3.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	11
3.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	12
3.3	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	14
4.	UMSÄTZE IM ÜBERBLICK	16
4.1	Anzahl der Kauffälle	16
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	19
5.	PREISE UND UMSÄTZE DER GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTE	20
5.1	Unbebaute Grundstücke	21
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	21
5.1.2	Umsätze Bauplätze	22
5.1.3	Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke	24
5.1.4	Kauffälle nach PLZ der Erwerber, Bauplätze individueller Wohnungsbau	25
5.1.5	Wohnbauland	26
5.1.5.1.	Bauplätze individueller Wohnungsbau	27
5.1.5.2.	Bauplätze Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	33
5.1.5.3.	Bauplätze gemischte Nutzung	34
5.1.6	Gewerbliche Bauflächen	35
5.1.7	Handel, Büro, Verwaltung	35
5.1.8	Rohbauland	35
5.1.9	Bauerwartungsland	35
5.1.10	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
5.1.11	Gartengrundstücke	39
5.2	Bebaute Grundstücke	42
5.2.1	Umsätze bebauter Grundstücke	42
5.2.2	Marktteilnehmer bebauter Grundstücke	44
5.2.3	Kauffälle nach PLZ der Erwerber	44
5.2.4	Umsätze Wohnimmobilien	45
5.2.5	Umsätze Einfamilienhäuser	46
5.2.6	Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand	47
5.2.6.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	48
5.2.6.2.	Mehrfamilienhäuser	52
5.2.6.3.	Entwicklung der Gebädefaktoren 2010 bis 2016	53
5.2.7	Kaufpreise Einfamilienhäuser Neubau	54
5.2.8	Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser	55
5.2.9	Kaufpreisgruppen Mehrfamilienhäuser	55

5.3	Wohnungs- und Teileigentum	56
5.3.1	Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)	57
5.3.2	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	59
5.3.2.1.	Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen	59
5.3.3	Wiederverkäufe Eigentumswohnungen	61
5.3.3.1.	Kaufpreise in €/m ² (Vergleichsfaktoren)	61
5.3.3.2.	Preisentwicklung	67
5.3.3.3.	Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen	68
5.3.4	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	69
5.3.4.1.	Kaufpreise in €/m ² von Umwandlungen	69
5.3.5	Kaufpreisgruppen Eigentumswohnungen	70
5.3.6	Kauffälle nach PLZ der Erwerber von Eigentumswohnungen	71
5.4	Garagen und Stellplätze	72
5.5	Zwangsversteigerungen	73
6.	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	74
6.1	Bodenpreisindexreihen	74
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	74
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	76
6.1.3	Bodenpreisindexreihe Geschäftslage Innenstadt	77
6.1.4	Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke	77
6.2	Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen	78
6.2.1	Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen	78
6.2.2	Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen	79
6.2.3	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in mittleren und guten Wohnlagen	80
6.2.4	Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in einfachen Wohnlagen	81
6.2.5	Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen	82
6.3	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	83
6.3.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2017	84
6.3.2	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten	85
6.3.2.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	85
6.3.2.2.	Eigentumswohnungen	86
6.3.2.3.	Dreifamilienhäuser	87
6.3.2.4.	Mehrfamilienhäuser	88
6.3.2.5.	Gemischt genutzte Gebäude	89
6.3.2.6.	Gewerblich genutzte Gebäude	90
6.3.2.7.	Geschäftsgebäude	91
6.3.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze 2006 bis 2016	92
6.3.4	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	93
6.4	Sachwertfaktoren (NHK 2010) nach Sachwert-Richtlinie	95
6.4.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser	95
6.4.2	Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Mehrfamilienhäuser	97
6.4.3	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren nach NHK 2010	99
6.5	GFZ – Umrechnungskoeffizienten	102
6.6	Definition der Wohnlagen	102
6.7	Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte	103
7.	GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS	105

1. ÜBERBLICK Pforzheimer Immobilienmarkt

1.1 Berichtsjahr 2016

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtsjahr 2016 im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr geprägt:

Zahl der Kauffälle	→	leichter Rückgang der Kauffälle (- 2 %)
Geldumsatz	→	unverändert (- 1 %)
Baulandpreise:		
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	↗	Preise steigend um + 5 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	↗↗	stark steigende Preise um + 20 % bis 30 %
Gewerbeflächen	→	Preisniveau überwiegend unverändert
Ein- und Zweifamilienhäuser		
	↘	Rückgang der Kauffälle (- 6 %)
	→	geringer Anstieg des Geldumsatzes (+ 2 %)
	↗	Preisentwicklung ca. + 10 %
Mehrfamilienhäuser		
	→	Zahl der Kauffälle unverändert
	↘↘	Geldumsatz bleibt trotz Rückgang (- 18 %) auf hohem Niveau
	↑	Preisentwicklung ca. + 12 %
Gemischt genutzte Immobilien		
	↘↘	Rückgang der Kauffälle (- 38 %)
	↘↘	Rückgang des Geldumsatzes (- 39 %)
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		
	↗↗	Anstieg der Kauffälle (+ 43 %)
	↗↗	Anstieg des Geldumsatzes (+ 51 %)
Gewerbeimmobilien		
	↗↗	Anstieg der Kauffälle (+ 54 %)
	↗	Anstieg des Geldumsatzes (+ 7 %)
Eigentumswohnungen (ETW):		
	↗	Anstieg der Kauffälle um + 5 %
	↗↗	Anstieg des Geldumsatzes um + 16 %
Neubauwohnungen	↗	Anstieg der Kauffälle um 3 %
	↗	Preisentwicklung + 6 %
Gebrauchte ETW (Wiederverkauf)	↗	leichter Anstieg der Kauffälle um + 3 %
		Preisentwicklung:
	↗↗	1-Zimmer-Wohnungen: + 15 %
	↗	2-Zimmer-Wohnungen: + 5 %
	↑	3-Zimmer-Wohnungen: + 8 %
	↗↗	4- und 5-Zimmer-Whg.: + 18 %
Landwirtschaftliche Grundstücke		
	→	stabile Preise
Gärten		
	↗↗	steigende Preise um ca. +15 %

Legende:

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

1.2 Entwicklung 1. Halbjahr 2017

Entwicklung 1. Halbjahr 2017					
Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum					
	unbebaute, baureife Grundstücke		bebaute Grundstücke		
	individuelle Bauweise	Geschoss- wohnungsbau	Ein-/Zwei- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser	Wohnungs- eigentum
Umsatzentwicklung Anzahl Kauffälle	↓↓↓	↘	↓↓↓	↓↓↓	→
Preisentwicklung	→	↑	→	↗	↗
Legende: → um 0 %, ↗ um + 5 %, ↘ um - 5 %, ↑ um + 10 %, ↓ um - 10 %, ↗↗ >> + 10 %, ↓↓ << - 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 125.000 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.

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

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

<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 (31.12.2015)	122.247
Fortschreibung der Stadt Pforzheim (2. Halbjahr 2016)	125.160
Ausländeranteil an der Bevölkerung	25,1 %
Arbeitslosenquote	7,2 %
bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (Jahresdurchschnitt 2016)	
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 2016, Veränderung zum Vorjahr)	18.195 + 91
Gesamtzahl der Wohnungen (Stand 2016, Veränderung zum Vorjahr)	60.929 + 294
davon mit: 1 Wohnraum	2.330 + 43
2 Wohnräumen	6.407 + 30
3 Wohnräumen	16.557 + 68
4 Wohnräumen	18.203 + 55
5 Wohnräumen	8.745 + 49
6 Wohnräumen	4.428 + 26
7 und mehr Wohnräumen	4.259 + 23
Baufertigstellungen (Jahreswerte 2016)	
Wohngebäude	88
Nichtwohngebäude	18
Wohnungen insgesamt	234
Baugenehmigungen (Jahreswerte 2016)	
Wohngebäude	162
Nichtwohngebäude	26
Wohnungen insgesamt	446

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 Sachverständigenngremium. 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 vorbehaltene Kenntnis aller Immobilientransaktionen ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Verkaufsgeschehen am Grundstücksmarkt.

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

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

3.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Pforzheim auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Die derzeitige Bestellungsperiode läuft vom 01.11.2013 bis 31.10.2017. Wiederholte Bestellung ist zulässig.

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

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

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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses**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), Master of Arts (M.A.) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
-------------------	---

Vertreter des Finanzamts bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten:

Ute Kruse	Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim (ab Februar 2017 als Nachfolgerin von Frau Zeller)
------------------	--

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 2016:

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Anzahl der Kauffälle	1.616
davon unbebaut	308
bebaut	416
Wohnungs-/Teileigentum	892

33 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 11,0 Mio. €

Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u.a. Behörden:

43 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 5,9 Mio. €

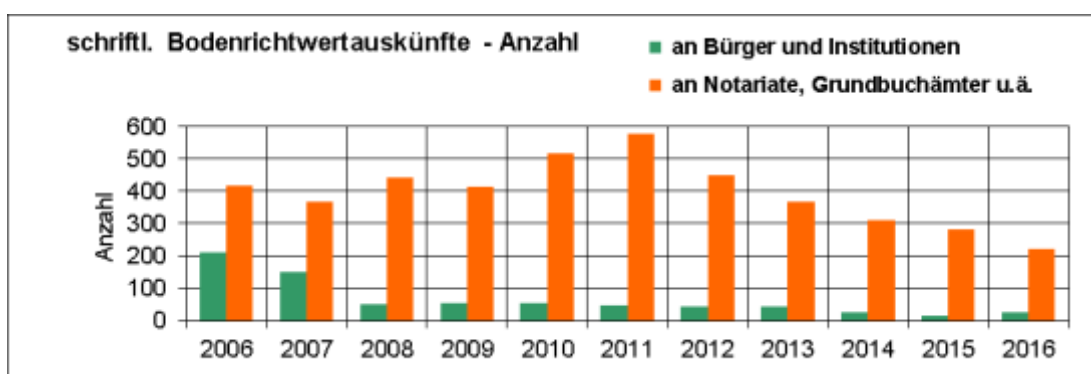
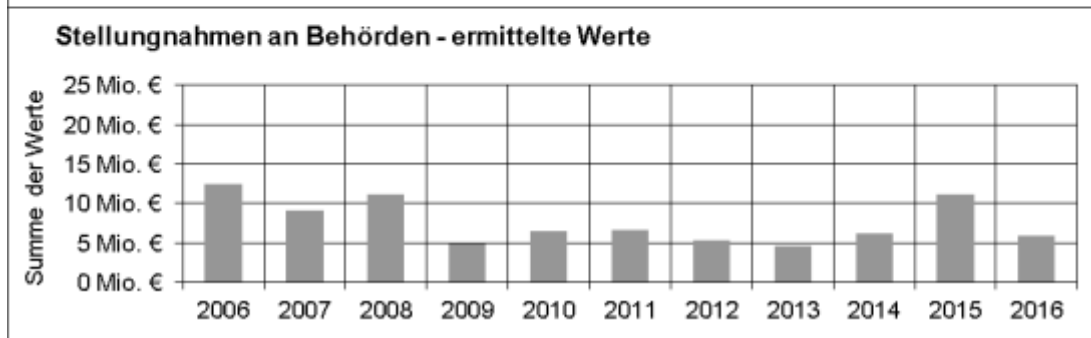
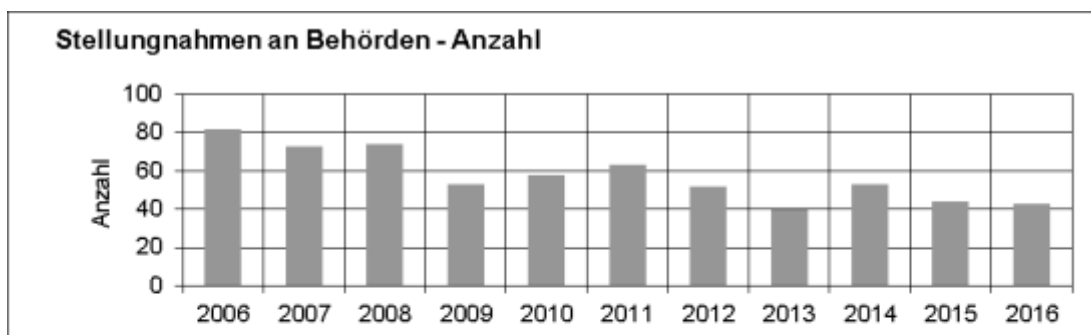
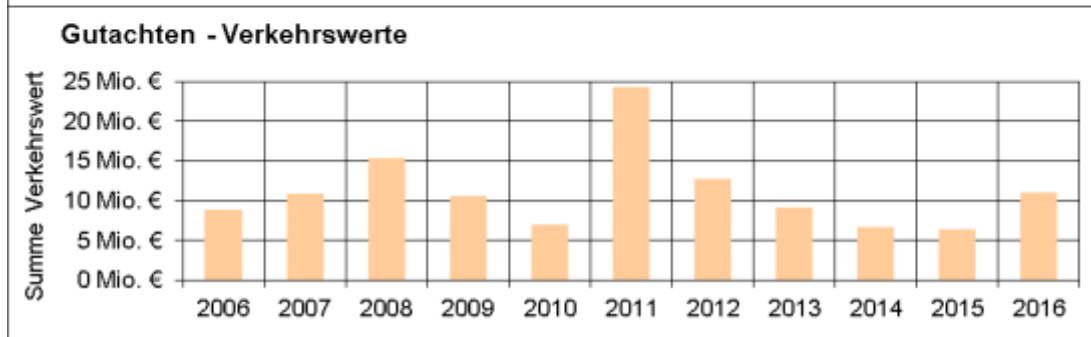
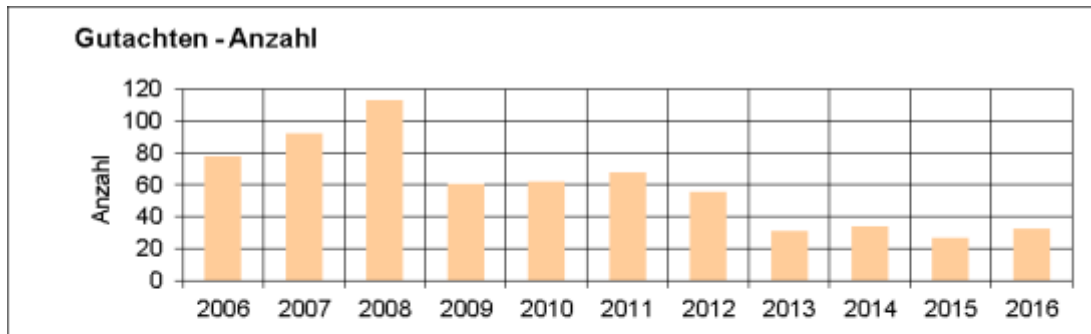
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:

21 Anträge von Sachverständigen oder anderen Berechtigten

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 27

Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Notariate, Grundbuchämter und Gerichte: rd. 220

Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 900

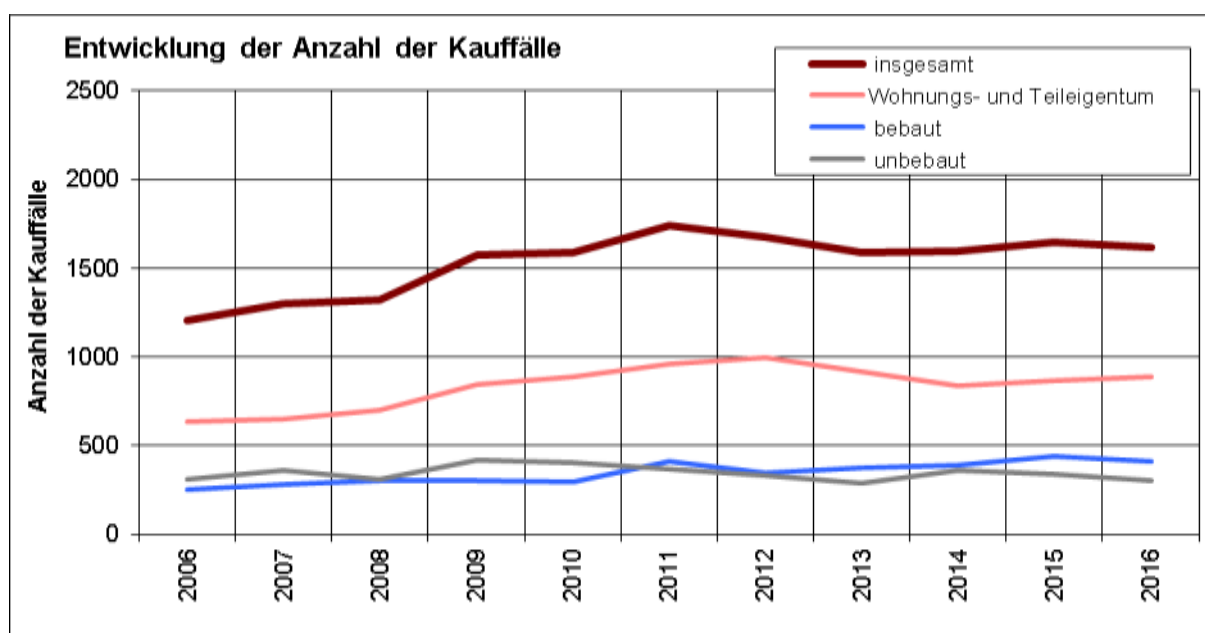


4. UMSÄTZE IM ÜBERBLICK

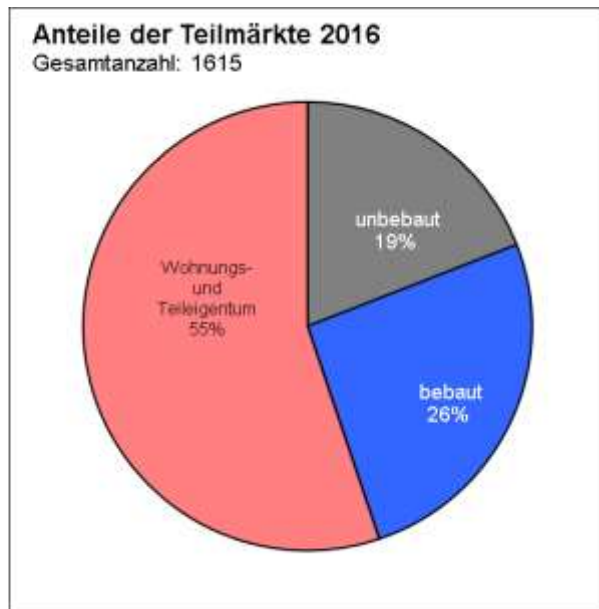
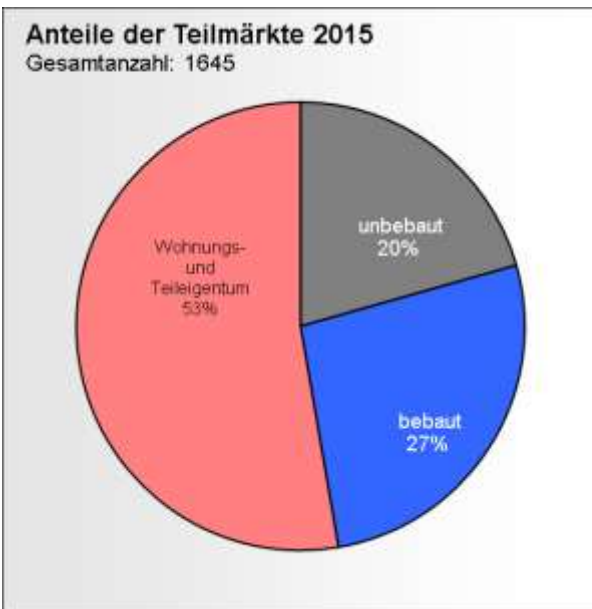
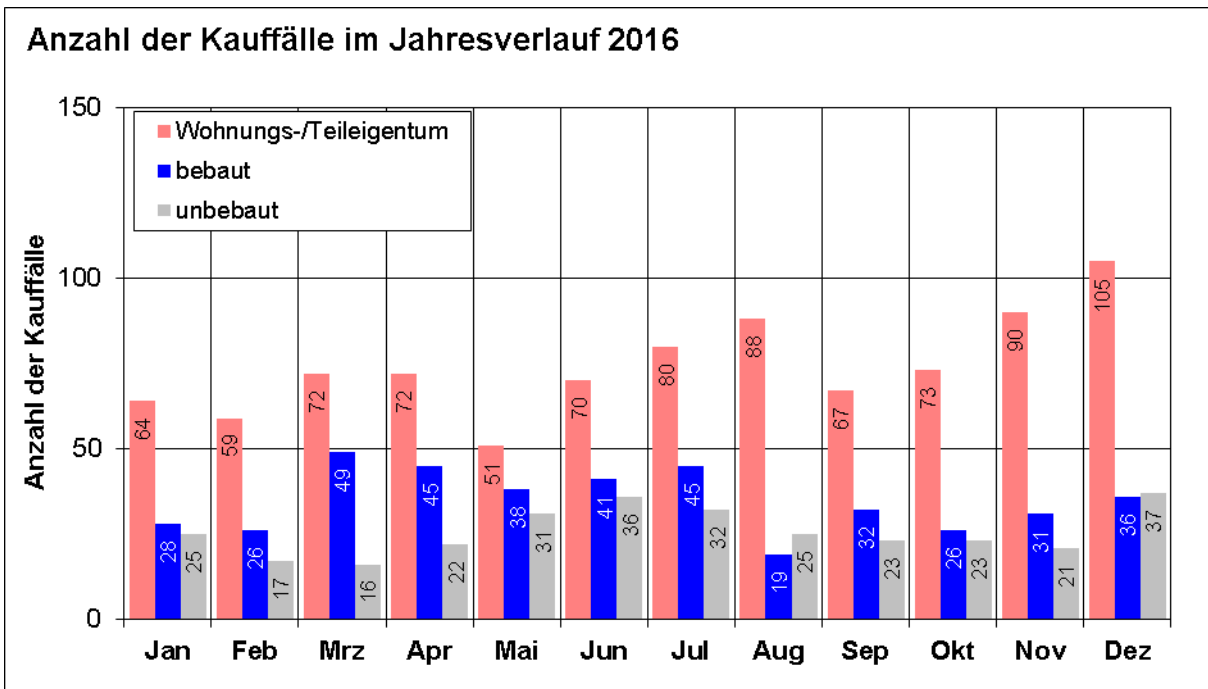
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Wohnungs-/Teileigentum wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsätzen aufgezeigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Kauffälle im Jahr 2016 ging um - 2 % leicht zurück im Vergleich zum Vorjahr. Ein Rückgang der Zahl Kauffälle war zu verzeichnen bei unbebauten Grundstücken um - 9 % und bei bebauten Grundstücken um - 5 %. Im Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum war eine leichte Zunahme von + 3 % zu verzeichnen.



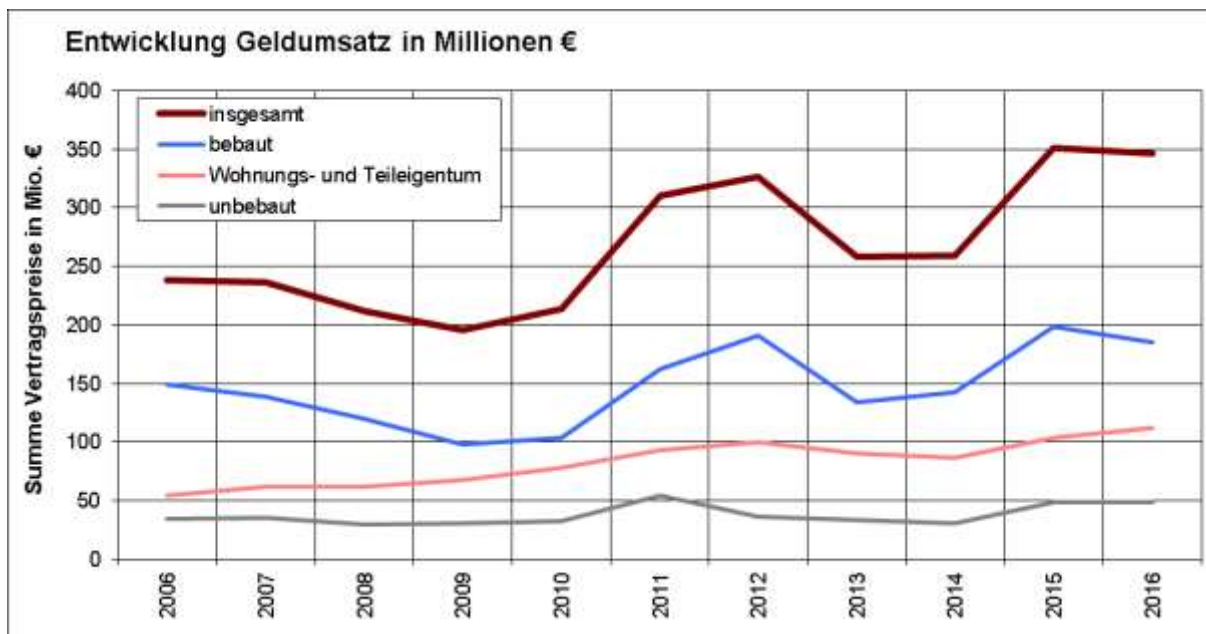
Anzahl Kauffälle												
Jahrgang	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	1.208	1.298	1.321	1.574	1.590	1.741	1.675	1.586	1.594	1.645	1.616	- 1,8 %
Wohnungs- und Teileigentum	639	648	701	849	888	963	996	918	841	867	892	+ 2,9 %
bebaut	254	286	305	303	296	410	347	377	389	437	416	- 4,8 %
unbebaut	315	364	315	422	406	368	332	291	364	339	308	- 9,1 %



4.2 Geldumsatz

In 2016 lag der Geldumsatz mit insgesamt 346,7 Mio. € knapp unter dem Vorjahr (- 1 %).

Bei bebauten Grundstücken war ein Rückgang um - 7 % zu verzeichnen, bei Wohnungs-/ Teileigentum ein Anstieg um + 8 % und bei unbebauten Grundstücken um + 1 %.

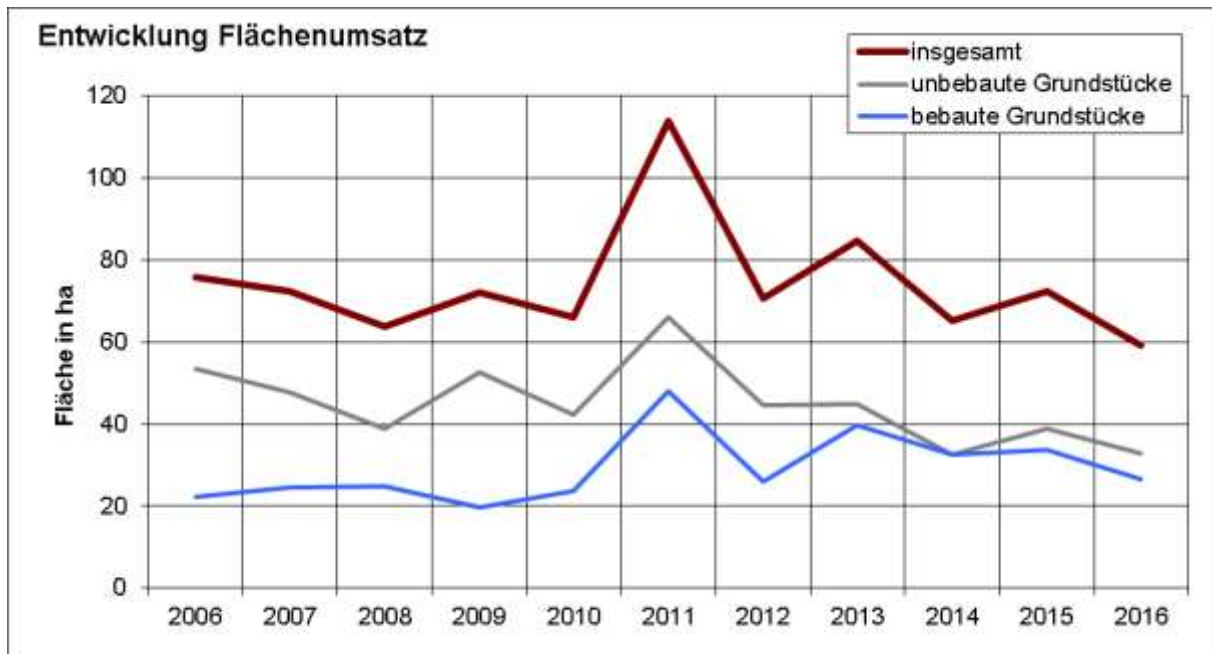


Umsatz in Mio. €	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	238,4	236,9	211,4	195,4	213,8	310,1	326,4	258,4	259,3	351,2	346,7	- 1 %
bebaut	149,2	139,1	119,8	97,9	103,2	162,2	190,4	134,5	142,4	198,7	185,3	- 7 %
Wohnungs- und Teileigentum	54,5	62,1	62,2	67,2	78,4	93,6	100,0	90,8	86,6	103,9	112,4	+ 8 %
unbebaut	34,7	35,7	29,5	30,2	32,1	54,3	36,0	33,2	30,3	48,6	49,0	+ 1 %



4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz (Grundstücksfläche unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/Teileigentum) ist insgesamt um - 18 % auf 59,3 ha im Berichtszeitraum 2016 zurückgegangen. Bei den unbebauten Grundstücken war ein Rückgang um - 16 %, bei den bebauten Grundstücken um - 21 % zu verzeichnen.



Fläche in ha	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	75,7	72,5	63,7	72,2	66,1	113,9	70,7	84,6	65,3	72,5	59,3	- 18 %
unbebaute Grundstücke	53,4	47,9	39,0	52,5	42,4	65,9	44,7	44,8	32,7	38,8	32,7	- 16 %
bebaute Grundstücke	22,3	24,6	24,7	19,6	23,7	48,0	26,0	39,8	32,6	33,7	26,6	- 21 %

5. PREISE UND UMSÄTZE DER GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTE

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

■ **Unbebaute Grundstücke**

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

■ **Bebaute Grundstücke**

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

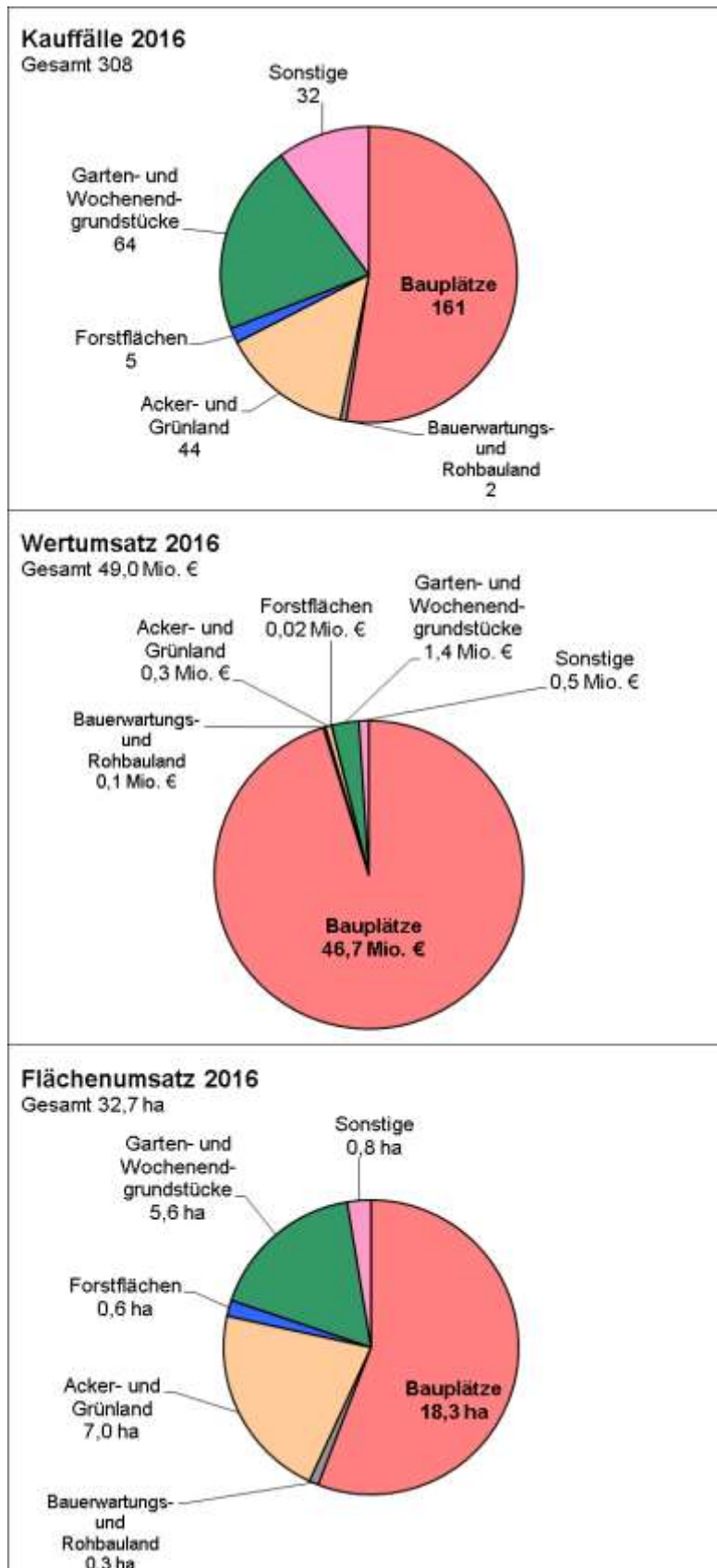
■ **Wohnungseigentum**

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

■ **Garagen und Stellplätze**

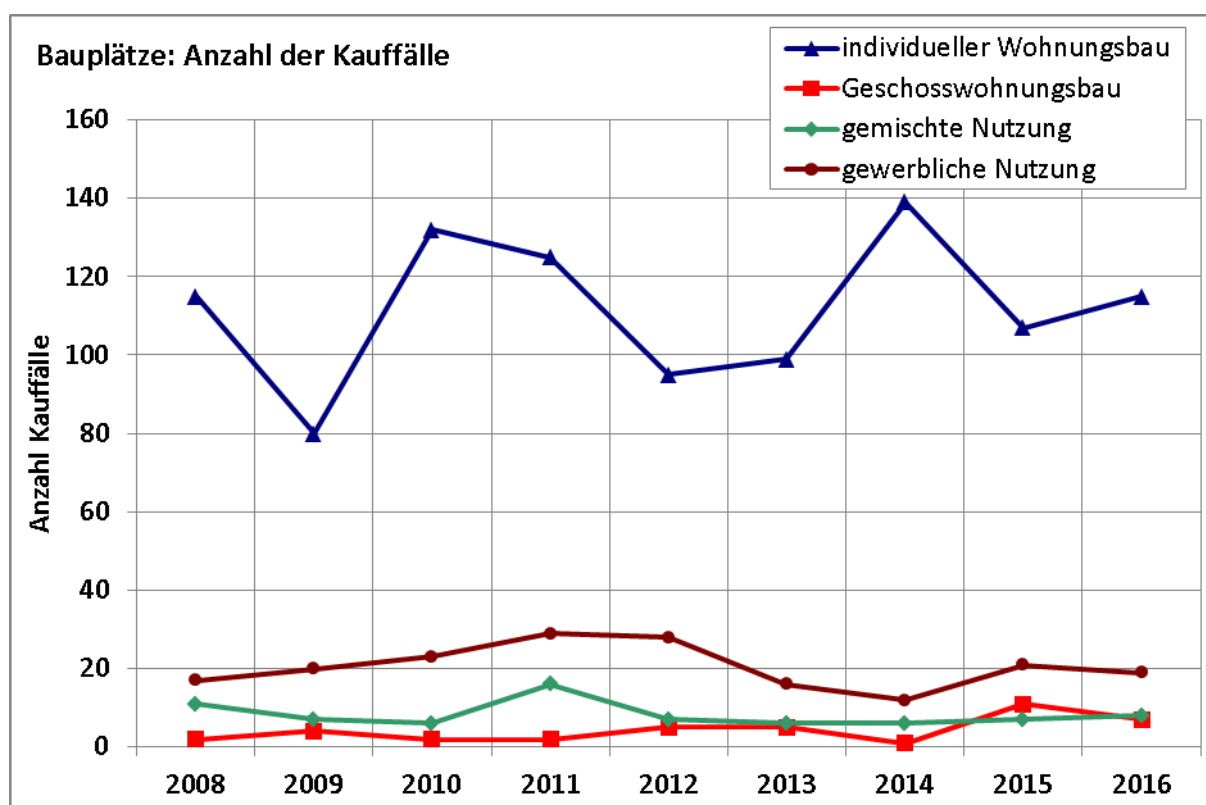
5.1 Unbebaute Grundstücke

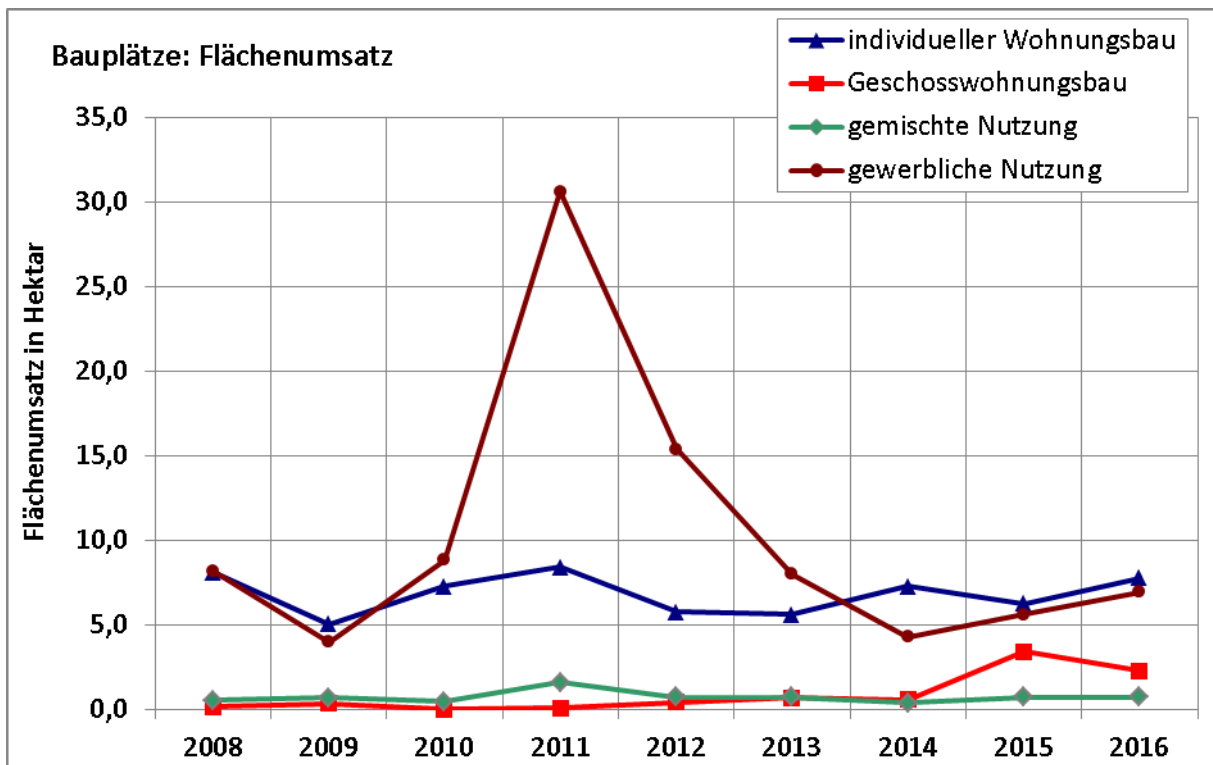
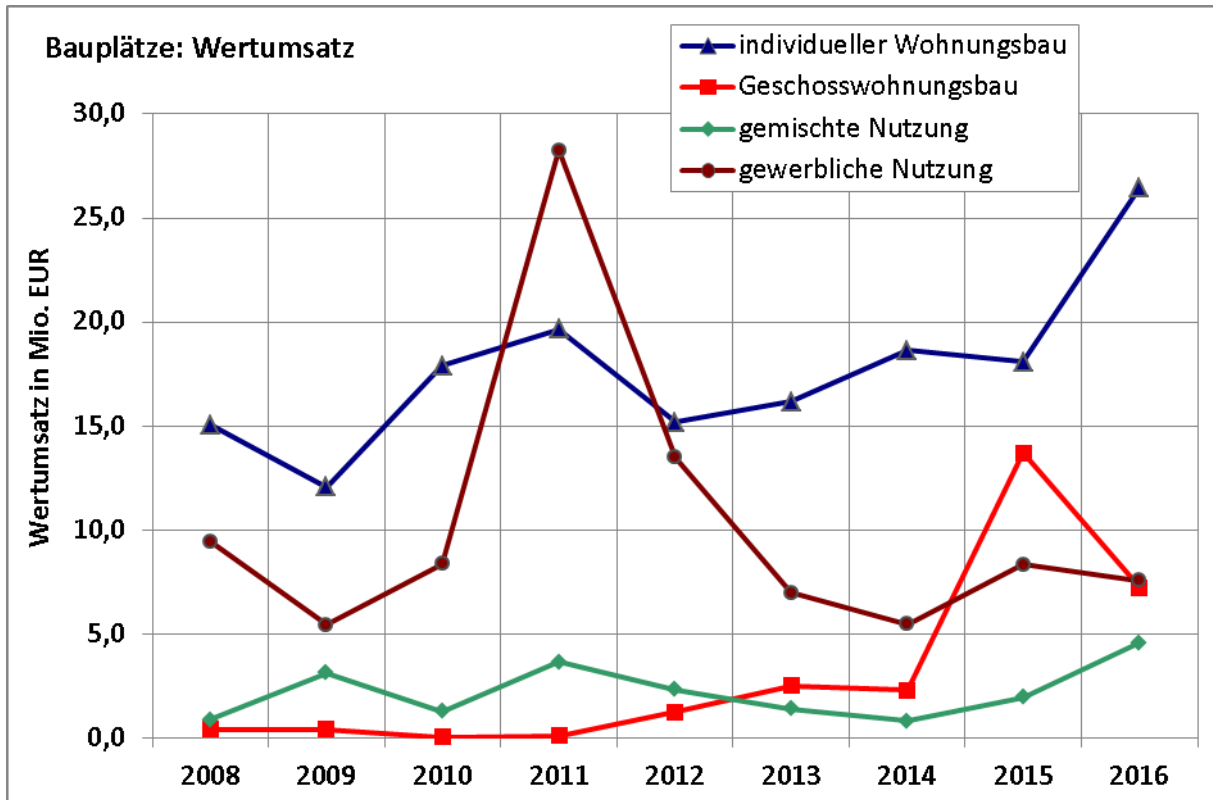
5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke



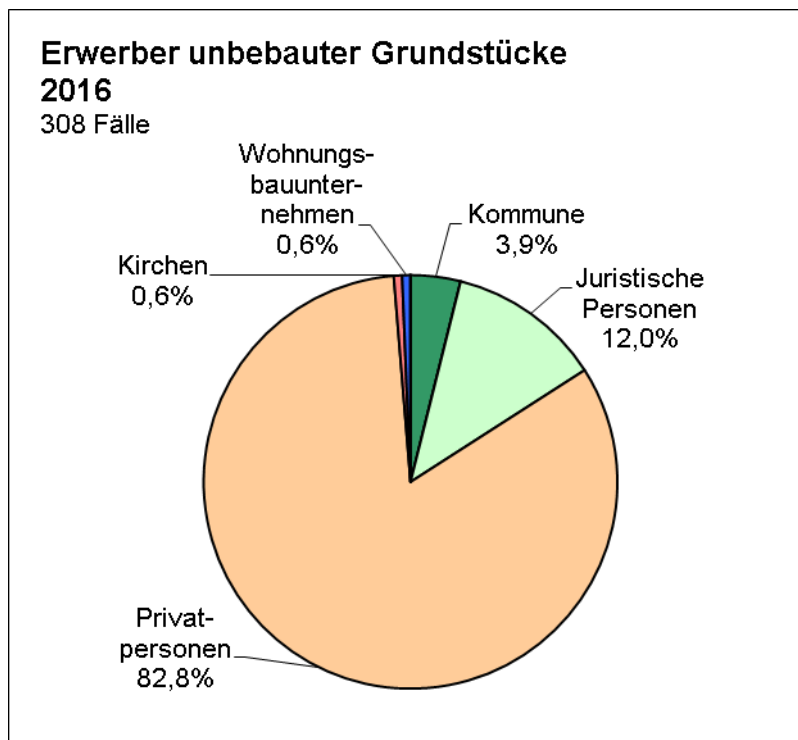
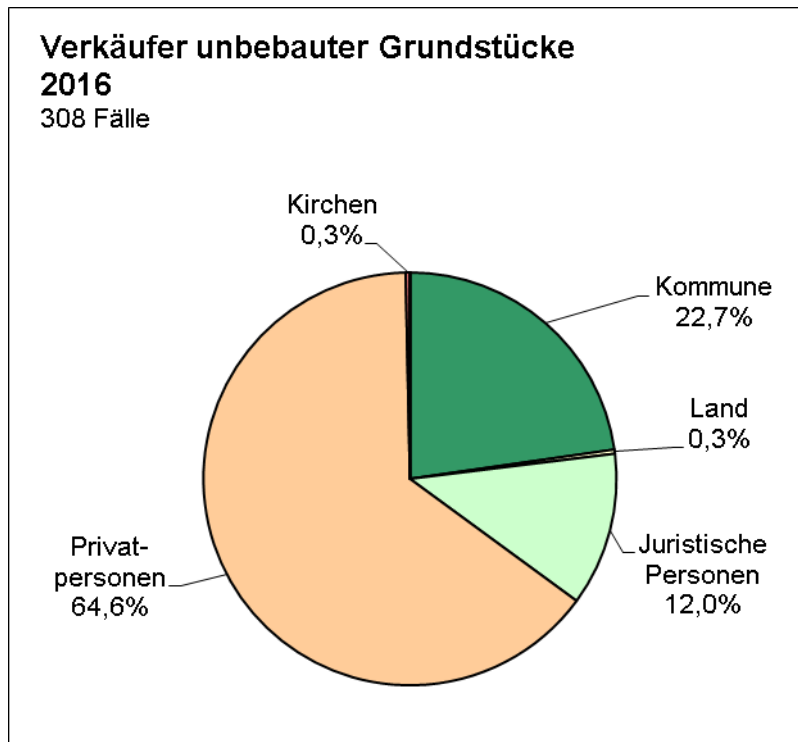
5.1.2 Umsätze Bauplätze

2016			
Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
individueller Wohnungsbau	115	26,5	7,8
Geschosswohnungsbau	7	7,2	2,3
gemischte Nutzung	8	4,6	0,7
gewerbliche Nutzung	19	7,6	7,0
Sonstige	12	0,8	0,5
Summe	161	46,7	18,3





5.1.3 Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke



5.1.4 Kauffälle nach PLZ der Erwerber, Bauplätze individueller Wohnungsbau

Wohnort der Erwerber von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau	2016		2015	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau kommen aus ...				
Stadtkreis Pforzheim	89	77%	74	69%
Enzkreis	9	8%	14	13%
Landkreis Calw	4	3%	4	4%
Landkreis Böblingen	0	0%	0	0%
Landkreis Karlsruhe	1	1%	3	3%
Stadtkreis Karlsruhe	0	0%	1	1%
Landkreis Ludwigsburg	4	3%	2	2%
Stadtkreis Stuttgart	3	3%	1	1%
übrige Kreise Baden-Württemberg	4	3%	5	5%
andere Bundesländer	0	0%	3	3%
Ausland	1	1%	0	0%
Summe	115	100%	107	100%

5.1.5 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 zu beachten, dass es sich um nicht normierte durchschnittliche Werte eines Jahrgangs handelt, d.h. die zugrunde liegenden Kauffälle können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung wieder. Die Bodenpreisentwicklung wird in Bodenpreisindexreihen ab Seite 74 dargestellt.

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

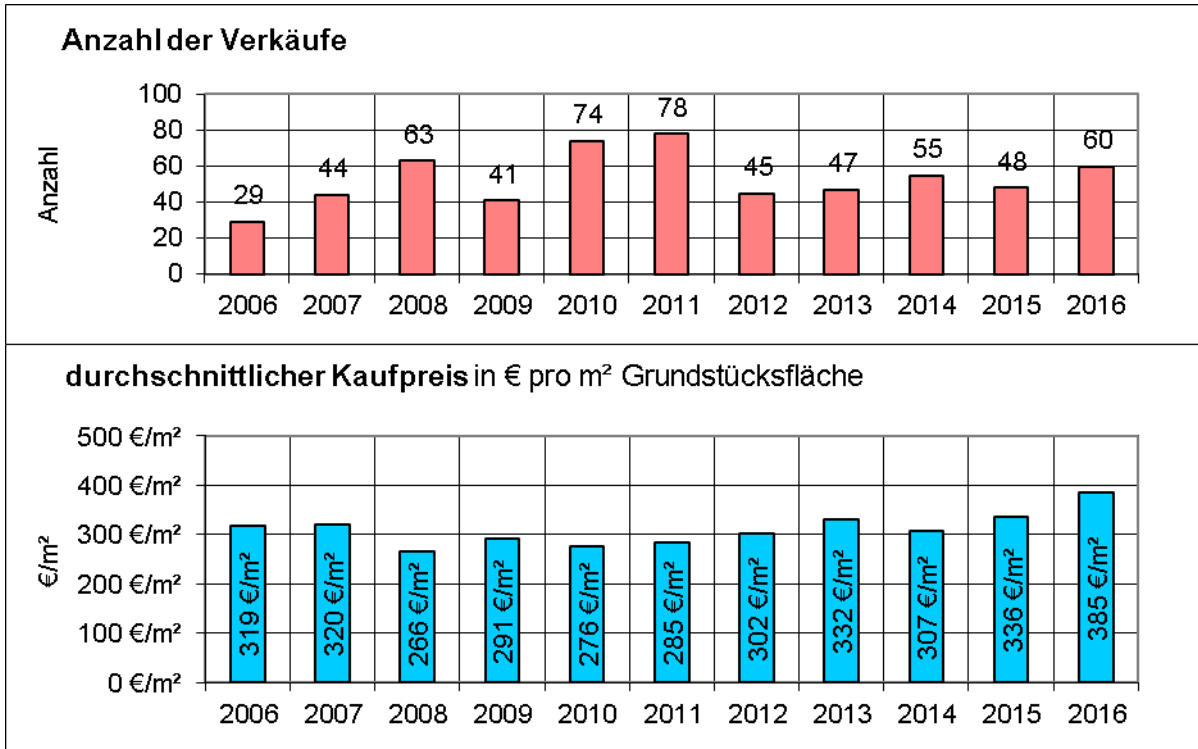
Die aktuellen Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 (siehe auch Seite 103) sind in der Bodenrichtwertkarte im Internet veröffentlicht:

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

5.1.5.1. Bauplätze individueller Wohnungsbau

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

Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



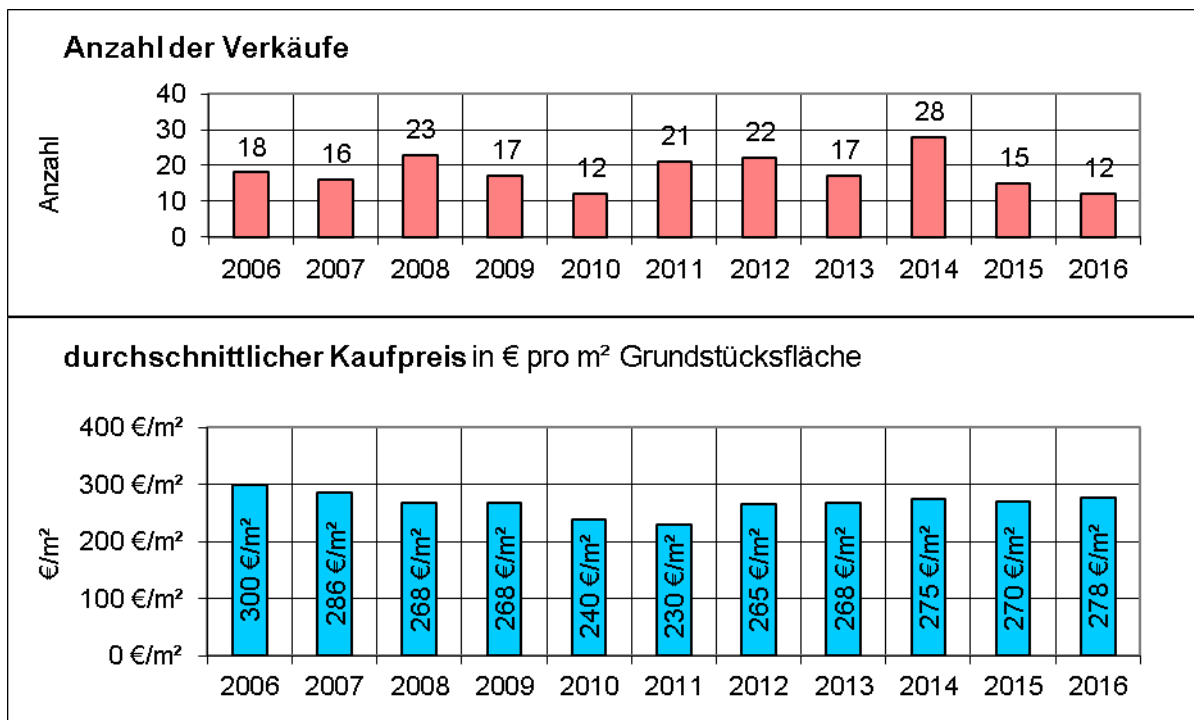
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2006	29	319 €/m ²	906 m ²	298.290
2007	44	320 €/m ²	609 m ²	202.733
2008	63	266 €/m ²	841 m ²	216.401
2009	41	291 €/m ²	623 m ²	171.045
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 €/m ²	461 m ²	147.495
2015	48	336 €/m ²	638 m ²	218.836
2016	60	385 €/m²	665 m²	254.726

2016	Bodenpreise von - bis 236 €/m ² - 628 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 297 m ² - 1.424 m ²	Bauplatzpreise von - bis 94.000 € - 580.000 €
-------------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

Büchenbronn



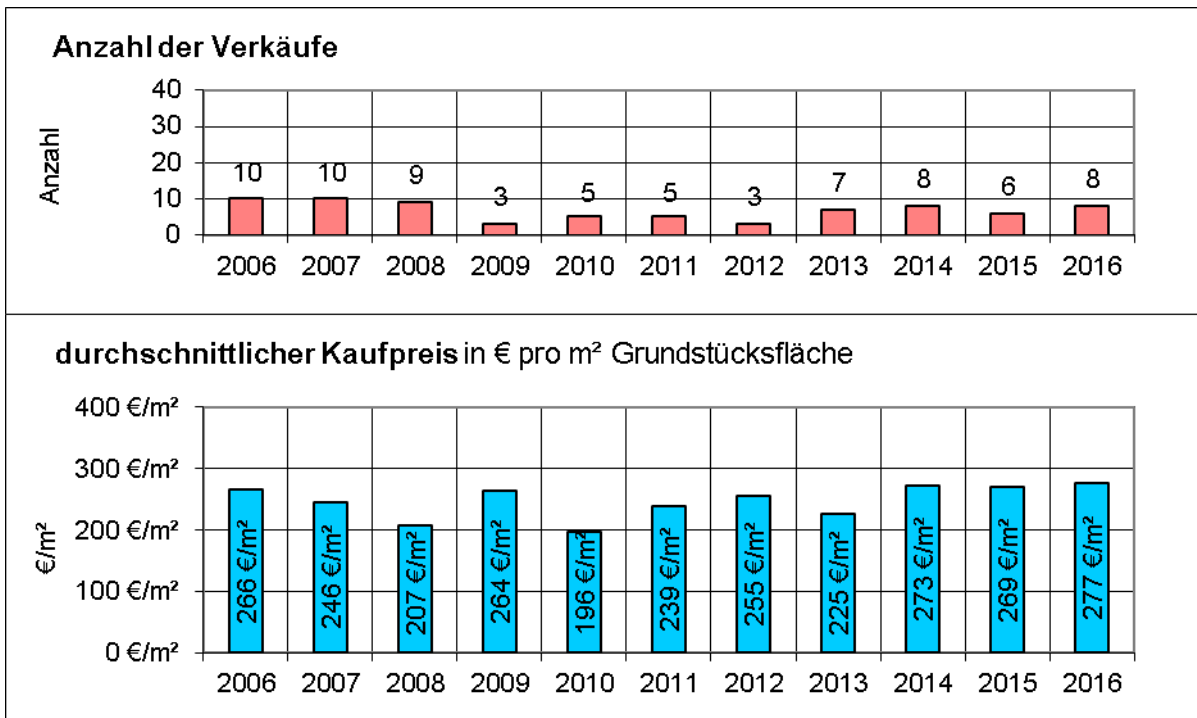
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2006	18	300 €/m ²	459 m ²	141.789
2007	16	286 €/m ²	338 m ²	97.967
2008	23	268 €/m ²	494 m ²	128.262
2009	17	268 €/m ²	487 m ²	131.236
2010	12	240 €/m ²	513 m ²	113.716
2011	21	230 €/m ²	495 m ²	124.025
2012	22	265 €/m ²	558 m ²	145.150
2013	17	268 €/m ²	524 m ²	140.098
2014	28	275 €/m ²	626 m ²	167.103
2015	15	270 €/m ²	519 m ²	138.237
2016	12	278 €/m²	609 m²	172.250

2016	Bodenpreise von - bis 223 €/m ² - 357 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 284 m ² - 1.222 m ²	Bauplatzpreise von - bis 77.000 € - 370.000 €
------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

Eutingen



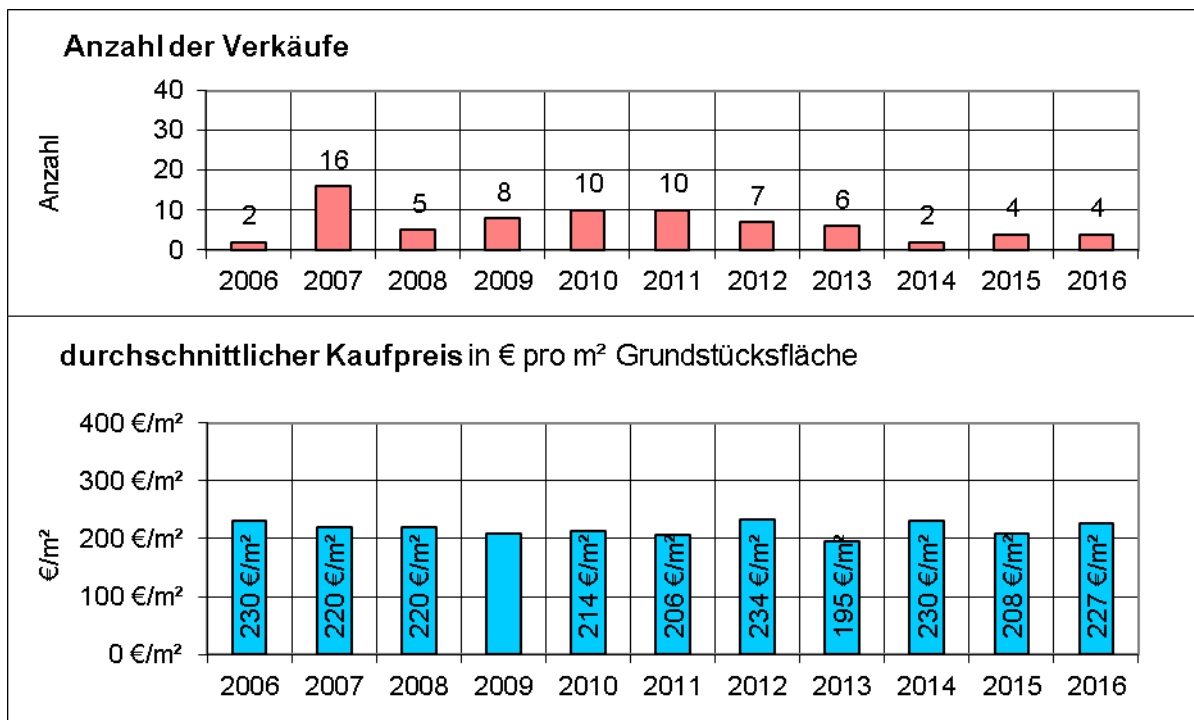
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2006	10	266 €/m ²	394 m ²	97.580
2007	10	246 €/m ²	469 m ²	118.408
2008	9	207 €/m ²	613 m ²	110.305
2009	3	264 €/m ²	758 m ²	200.333
2010	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 €/m ²	609 m ²	163.729
2015	6	269 €/m ²	551 m ²	148.447
2016	8	277 €/m²	680 m²	185.896

2016	Bodenpreise von - bis 171 €/m ² - 374 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 229 m ² - 1.499 m ²	Bauplatzpreise von - bis 53.000 € - 400.000 €
-------------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

Hohenwart



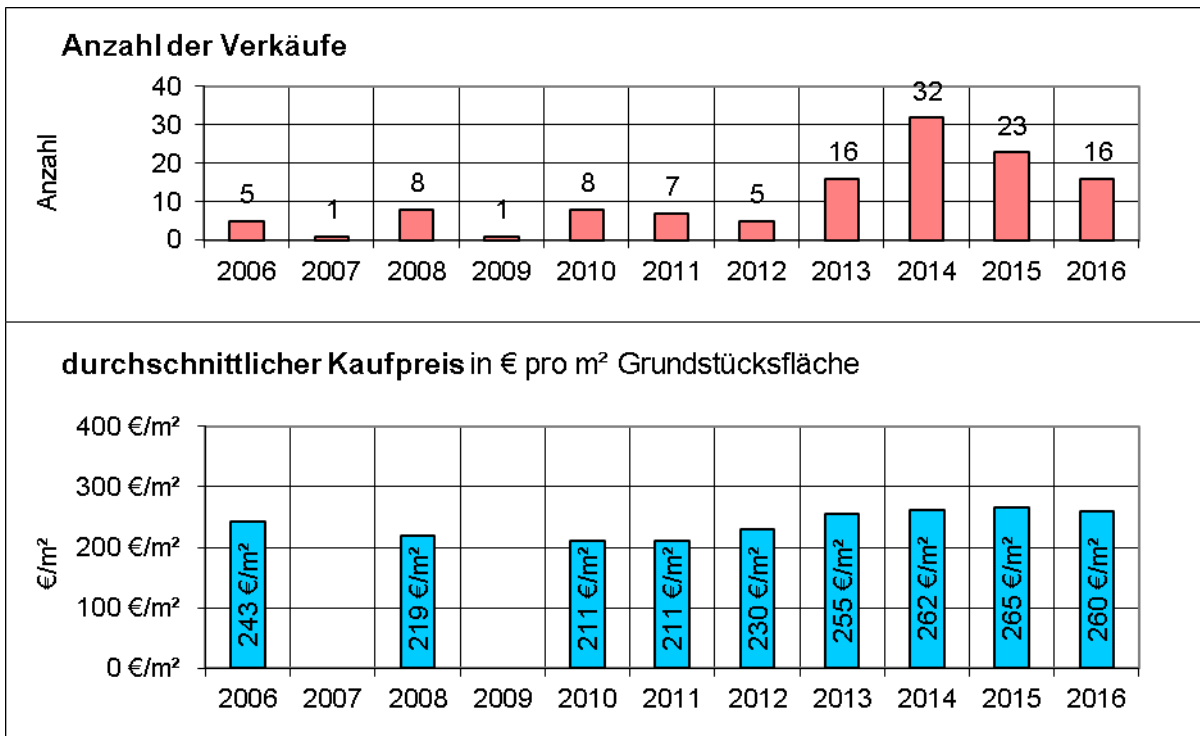
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2006	2	230 €/m²	684 m²	157.500
2007	16	220 €/m²	541 m²	118.628
2008	5	220 €/m²	491 m²	107.585
2009	8	209 €/m²	514 m²	106.381
2010	10	214 €/m²	568 m²	121.923
2011	10	206 €/m²	444 m²	97.244
2012	7	234 €/m²	528 m²	125.491
2013	6	195 €/m²	550 m²	107.334
2014	2	230 €/m²	531 m²	122.130
2015	4	208 €/m²	621 m²	127.175
2016	4	227 €/m²	696 m²	158.252

2016	Bodenpreise von - bis 202 €/m² - 257 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 482 m² - 1.197 m²	Bauplatzpreise von - bis 98.000 € - 275.000 €
-------------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

Huchenfeld



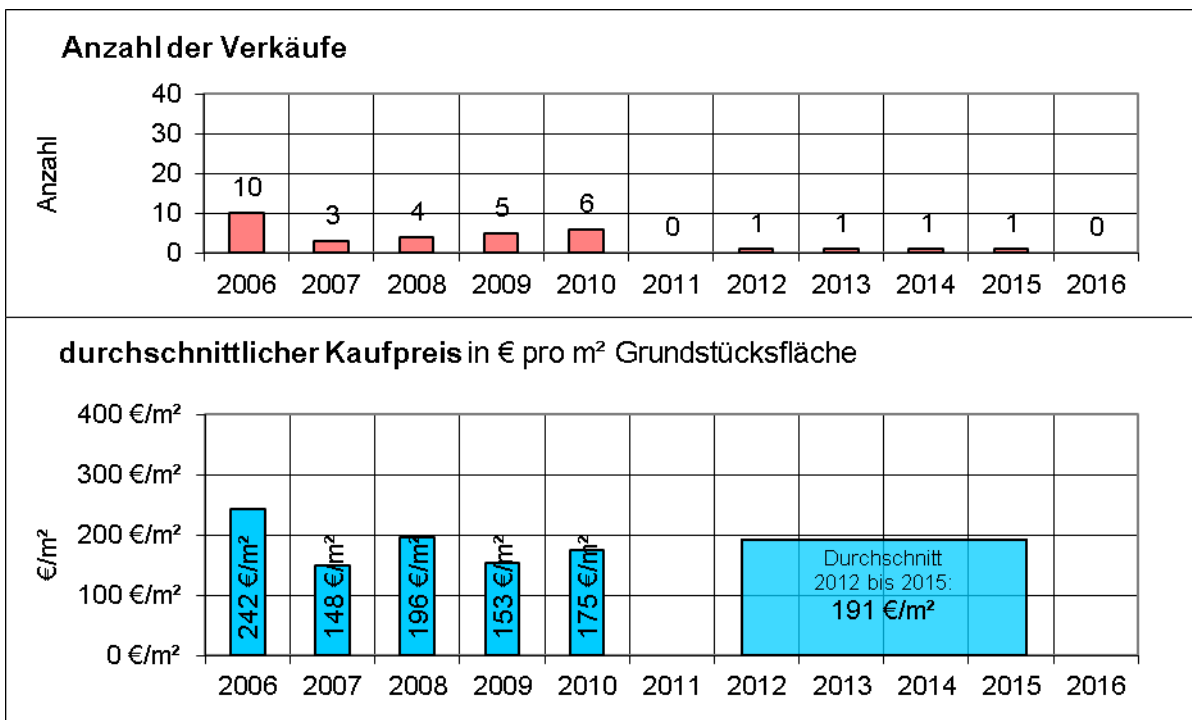
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2006	5	243 €/m²	594 m²	143.300
2007	1	--	--	--
2008	8	219 €/m²	391 m²	85.518
2009	1	--	--	--
2010	8	211 €/m²	347 m²	68.663
2011	7	211 €/m²	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
2015	23	265 €/m²	457 m²	121.604
2016	16	260 €/m²	464 m²	119.959

2016	Bodenpreise von - bis 220 €/m² - 306 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 271 m² - 610 m²	Bauplatzpreise von - bis 73.000 € - 165.000 €
-------------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

Würm



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
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	--	--	--
2015	1	--	--	--
2016	0	--	--	--

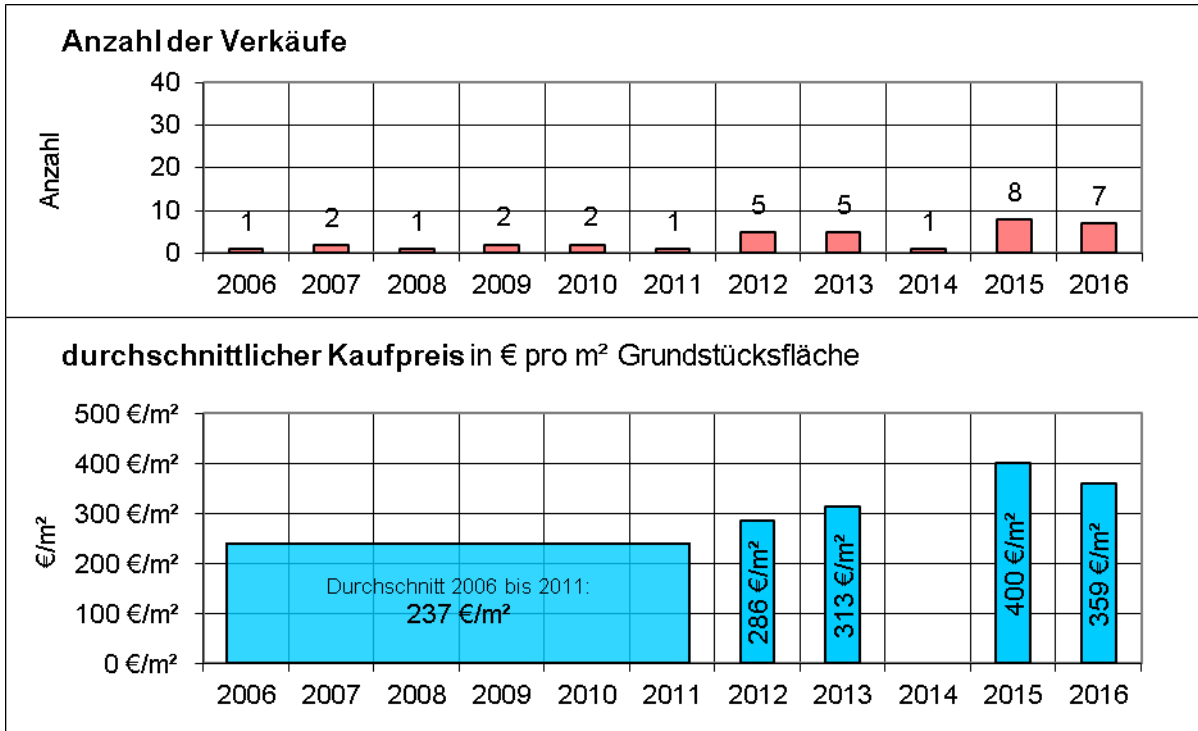
2012 - 2015	4	Bodenpreise von - bis 174 €/m² - 220 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 417 m² - 803 m²	Bauplatzpreise von - bis 75.000 € - 140.000 €
-------------	---	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

5.1.5.2. Bauplätze Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2006	1	--	--	--
2007	2	--	--	--
2008	1	--	--	--
2009	2	--	--	--
2010	2	--	--	--
2011	1	--	--	--
2012	5	286 €/m ²	856 m ²	247.322
2013	5	313 €/m ²	1.357 m ²	497.102
2014	1	--	--	--
2015	8	400 €/m ²	3.172 m ²	1.507.808
2016	7	359 €/m²	3.281 m²	1.035.948

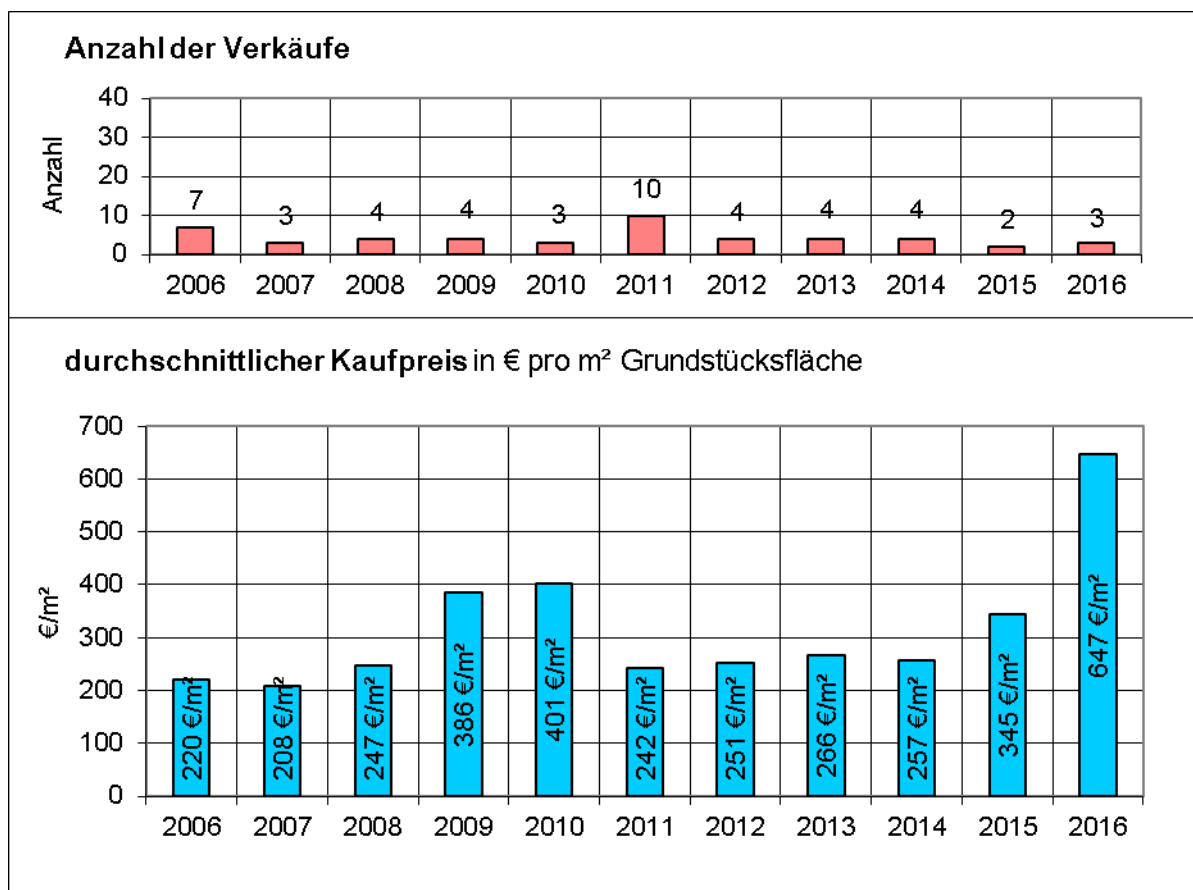
2016	Bodenpreise von - bis 267 €/m ² - 451 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 422 m ² - 7.193 m ²	Bauplatzpreise von - bis keine Angabe
------	---	---	---

[Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!](#)

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

5.1.5.3. 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 €
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	4	257 €/m²	601 m²	156.233 €
2015	2	345 €/m²	2.394 m²	870.810 €
2016	3	647 €/m²	1.936 m²	1.543.300 €

2016	Bodenpreise von - bis 235 €/m² - 876 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 404 m² - 4.452 m²	Bauplatzpreise von - bis keine Angabe
-------------	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 in der Bodenrichtwertkarte im Internet!

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 74

5.1.6 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt „klassischer“ gewerblicher Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden 22 Kauffälle im Jahr 2016 registriert. Davon konnten 14 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) für eine Auswertung herangezogen werden: Für diese Grundstücke waren Kaufpreise zwischen 98 €/m² und 224 €/m² (beitrags- und abgabefrei) festzustellen.

5.1.7 Handel, Büro, Verwaltung

Im Jahr 2016 lag ein Kauffall eines unbebauten Grundstücks in einem Gewerbegebiet vor, von dem bekannt war, dass es für Handelsnutzungen vorgesehen ist. Der Kaufpreis war um ca. das 1 ½-fache höher als der Bodenrichtwert für „klassisches“ produzierendes Gewerbe in dieser Lage.

5.1.8 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 2016 wurde ein Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland registriert.

5.1.9 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 Gebiet „Südlich des Hohbergs“ (sogenanntes „Viertes Kleeblatt“, nordwestlich der Autobahnauffahrt Nord), für das im Juni 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplans für Gewerbeflächen beschlossen wurde, war im Berichtsjahr 2016 ein Kauffall des Entwicklungszustands Bauerwartungsland zu verzeichnen.

5.1.10 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.“

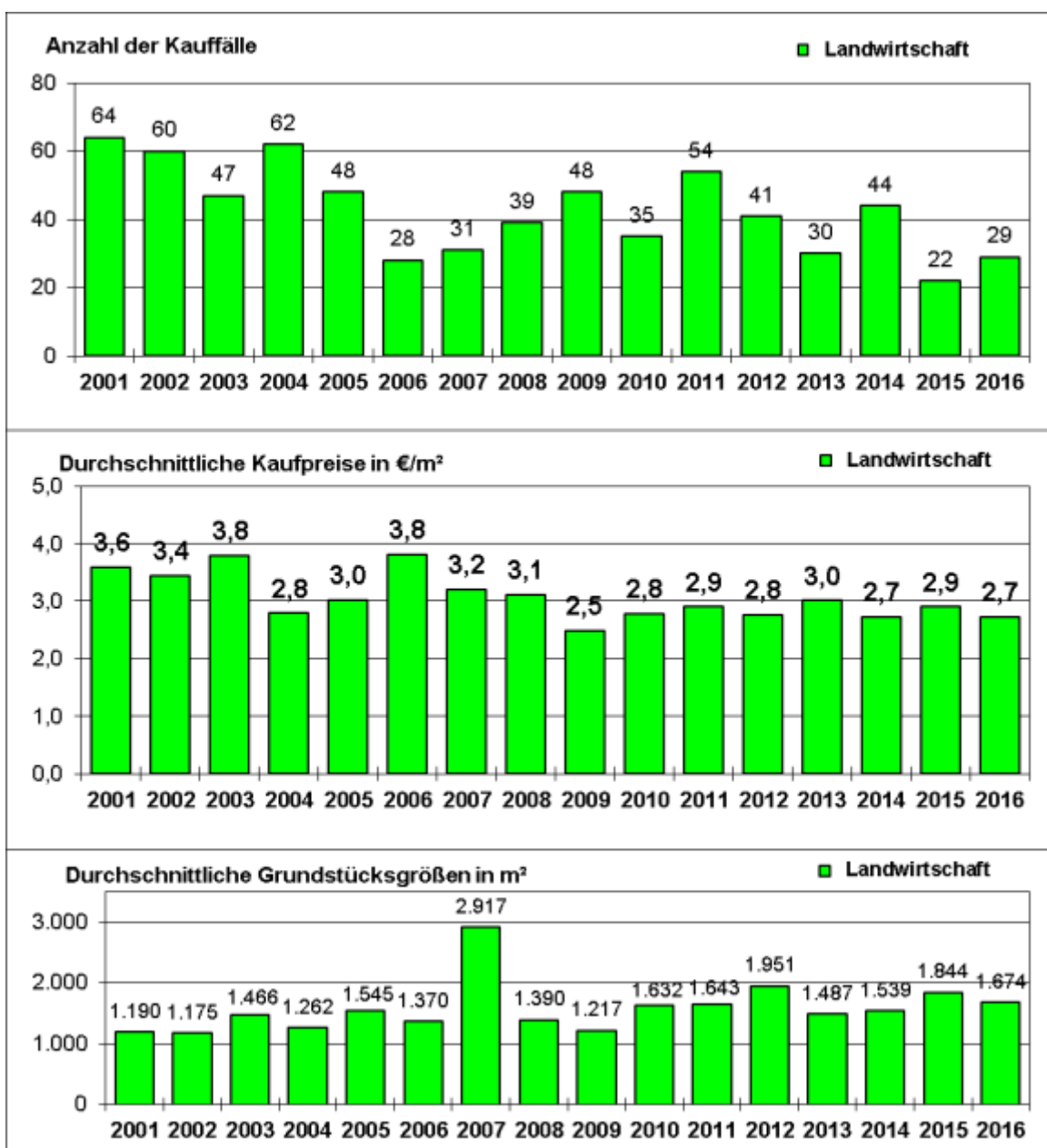
Den folgenden Diagrammen liegen Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde, sie können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben.

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.

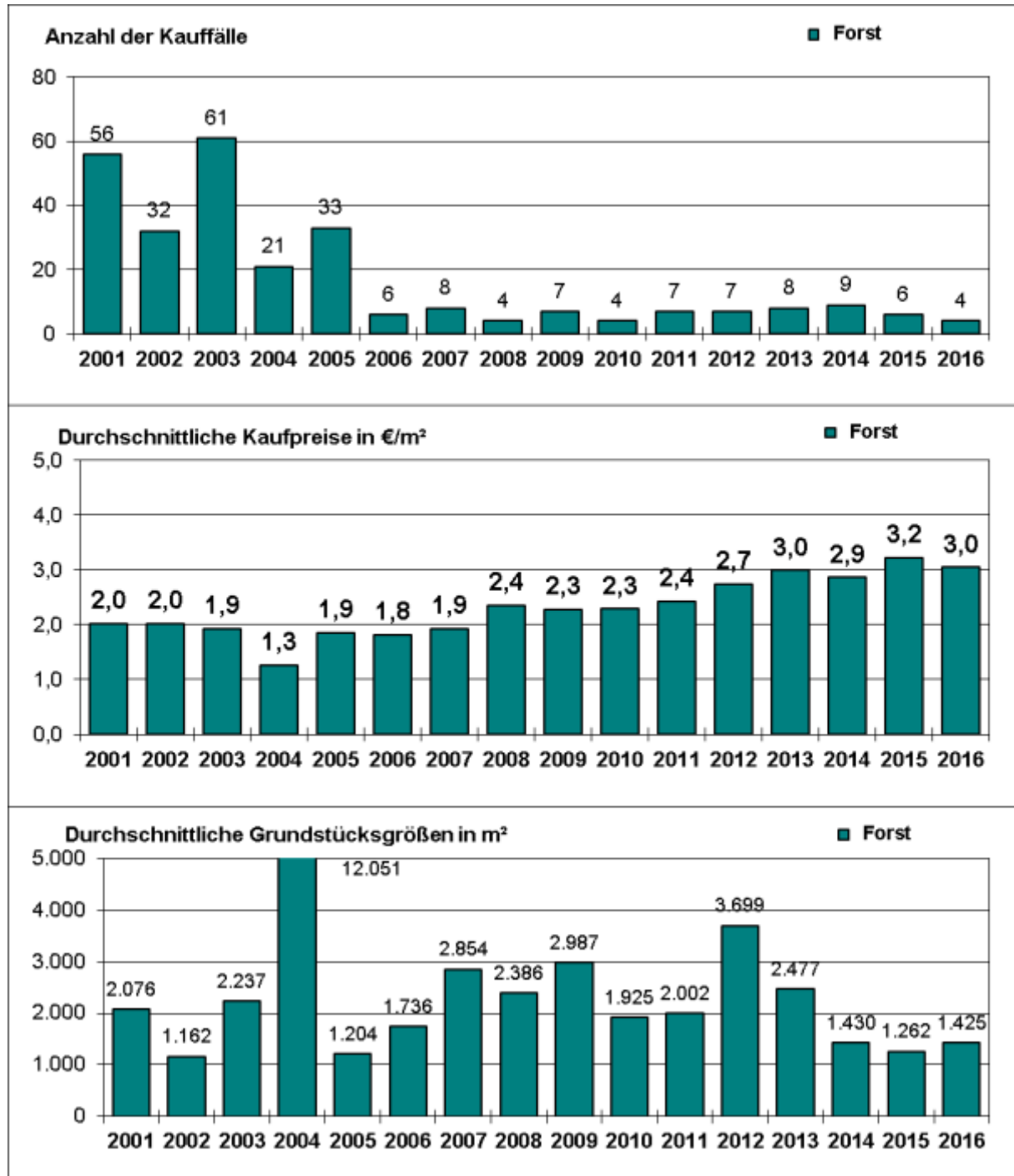
Im Jahr 2016 waren Kaufpreise zwischen 1,00 €/m² und 4,50 €/m² zu verzeichnen.



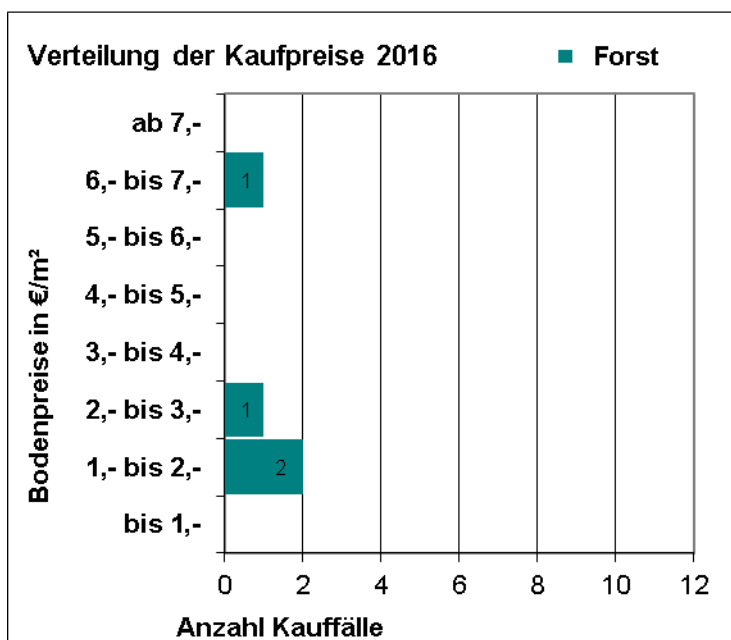
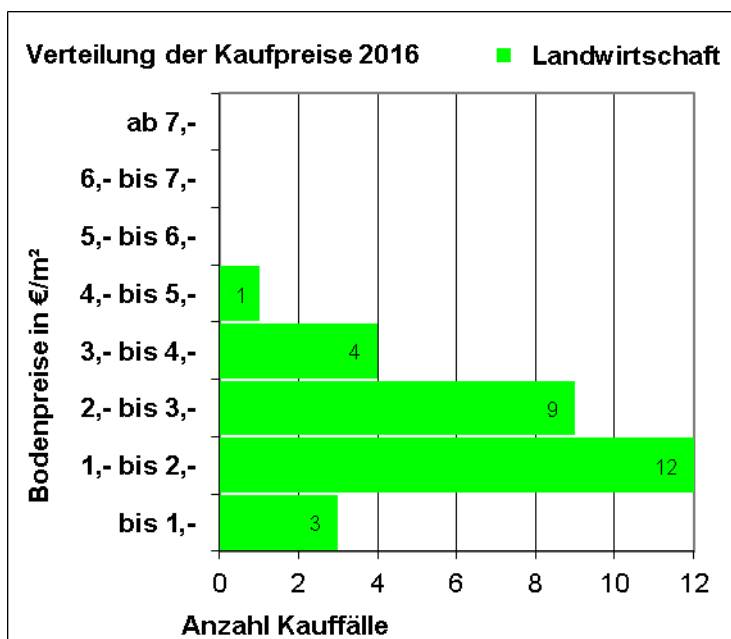
Forstwirtschaftliche Flächen:

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

Im Jahr 2016 waren Kaufpreise zwischen 1,50 €/m² und 6,20 €/m² zu verzeichnen.

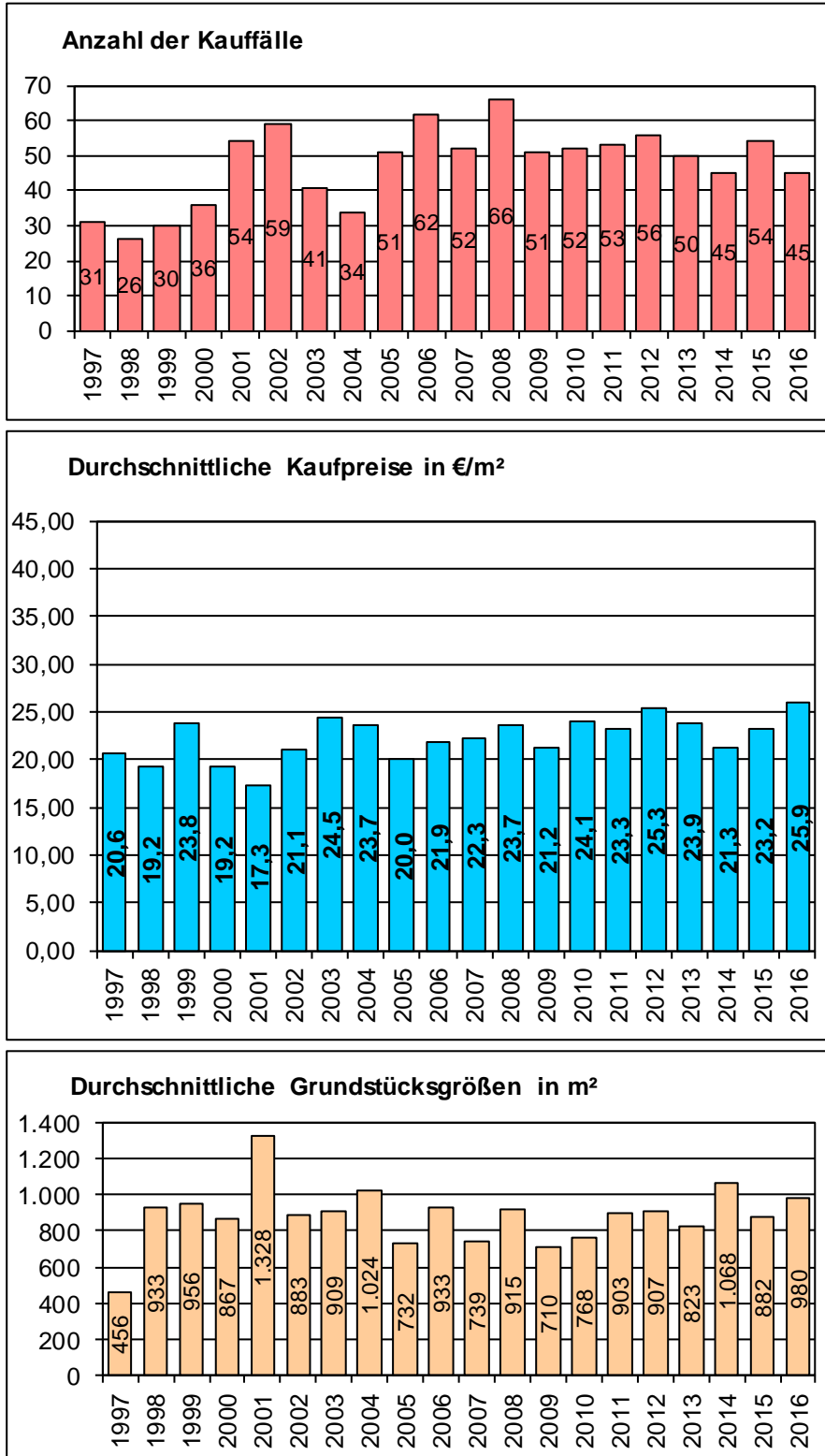


Verteilung der Kaufpreise landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke
(ohne Gärten und andere höherwertige Flächen)



5.1.11 Gartengrundstücke

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



Gartengrundstücke: Mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Die Preise in €/m² sind auf die Grundstücksfläche bezogen und auf volle Euro gerundet. Datengrundlage sind Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2015 und 2016 (soweit nicht anders angegeben).

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

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

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

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2015 und 2016 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m ²	
	Grundstücksgrößen der Kauffälle		von €/m ²	bis €/m ²		
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Am Hachelturm, Am Kutscherweg, Am Rieberg, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpfen, Bauschlötter Straße, Brauerweg, Brötzingen Krummenacker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gärtnerweg, Gaisacker, Gaisackerweg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Hasel, Hecklischweg, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenweg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Königsbacher Landstraße, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherweg, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Rieberg, Roßacker, Roßackerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippelacker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad	30	15,-	53,-	28,-	
	444 m ² - 2.329 m ² im Mittel 1.237 m ²					
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Dachsloch, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göbricher Weg	4 (ab 2012)	12,-	32,-	19,-	
	971 m ² - 1.491 m ² im Mittel 1.155 m ²					
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpfen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzingen Brühl, Dietlinger Straße, Eisinger Straße, Fuß, Grimmigrain, Grimmigweg, Herzengrund, Hinter dem Kaltenberg, Hinter der Kelter, Hinterer Karduck, Hohe Eich, Höhenstraße, Hühnerbach, Im Berg am Wallberg, In der Grimmig, Klettenberg, Köhl, Malschbachstraße, Paracelsusstraße, Schelmenacker, Schindhäde, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenwäldle	15	18,-	38,-	25,-	
	371 m ² - 2.283 m ² im Mittel 984 m ²					

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)						Kauffälle 2015 und 2016 (soweit nicht anders angegeben)
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis €/m ²	
			von €/m ²	bis €/m ²		
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzingen Waldwiesen, Büchenbronner Straße, Hanfackerweg, Hanfacker, Im Wäldle	5 (2014- 2015)	11,-	38,-	20,-	
	657 m ² - 6.881 m ² im Mittel 2.450 m ²					
Pforzheim Brötzingen Au	Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzingen Au, Pelikanstraße	8	13,-	69,-	37,-	
	88 m ² - 462 m ² im Mittel 211 m ²					
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshaldenrain, Großenrieth, Hinteres Tal, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Steinacker, Unterreut	5	19,-	27,-	24,-	
	351 m ² - 1.075 m ² im Mittel 907 m ²					
Pforzheim Ost	Binsach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhalden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	3	10,-	35,-	22,-	
	796 m ² - 2.000 m ² im Mittel 1.553 m ²					
Eutingen Nord	Auf der Ebene, Eichenlaubwingert,ENZstraße, Ob der Rennbach, Oberer Rennbachweg, Winterhalden	3	10,-	27,-	20,-	
	201 m ² - 2.902 m ² im Mittel 712 m ²					
Eutingen Süd	Rattach, Rattachweg, Oberes Wörth	6	17,-	44,-	27,-	
	80 m ² - 388 m ² im Mittel 187 m ²					
Büchenbronn	Breitegert, Brünnlislehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	8	13,-	25,-	21,-	
	425 m ² - 2.576 m ² im Mittel 1.101 m ²					
Hohenwart	Hinterer Hasenacker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesacker, Vorderer Hasenacker	3 (2005- 2015)	15,-	19,-	16,-	
	206 m ² - 1.129 m ² im Mittel 766 m ²					
Huchenfeld	Bechtemeracker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Im Gaiern, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzacker, Straßacker, Straßackerweg	9	15,-	39,-	24,-	
	502 m ² - 1.050 m ² im Mittel 833 m ²					
Würm	Bügelacker, Bühackerwald, Herdesacker, Herdeshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker	4 (ab 2012)	9,-	19,-	12,-	
	470 m ² - 860 m ² im Mittel 693 m ²					

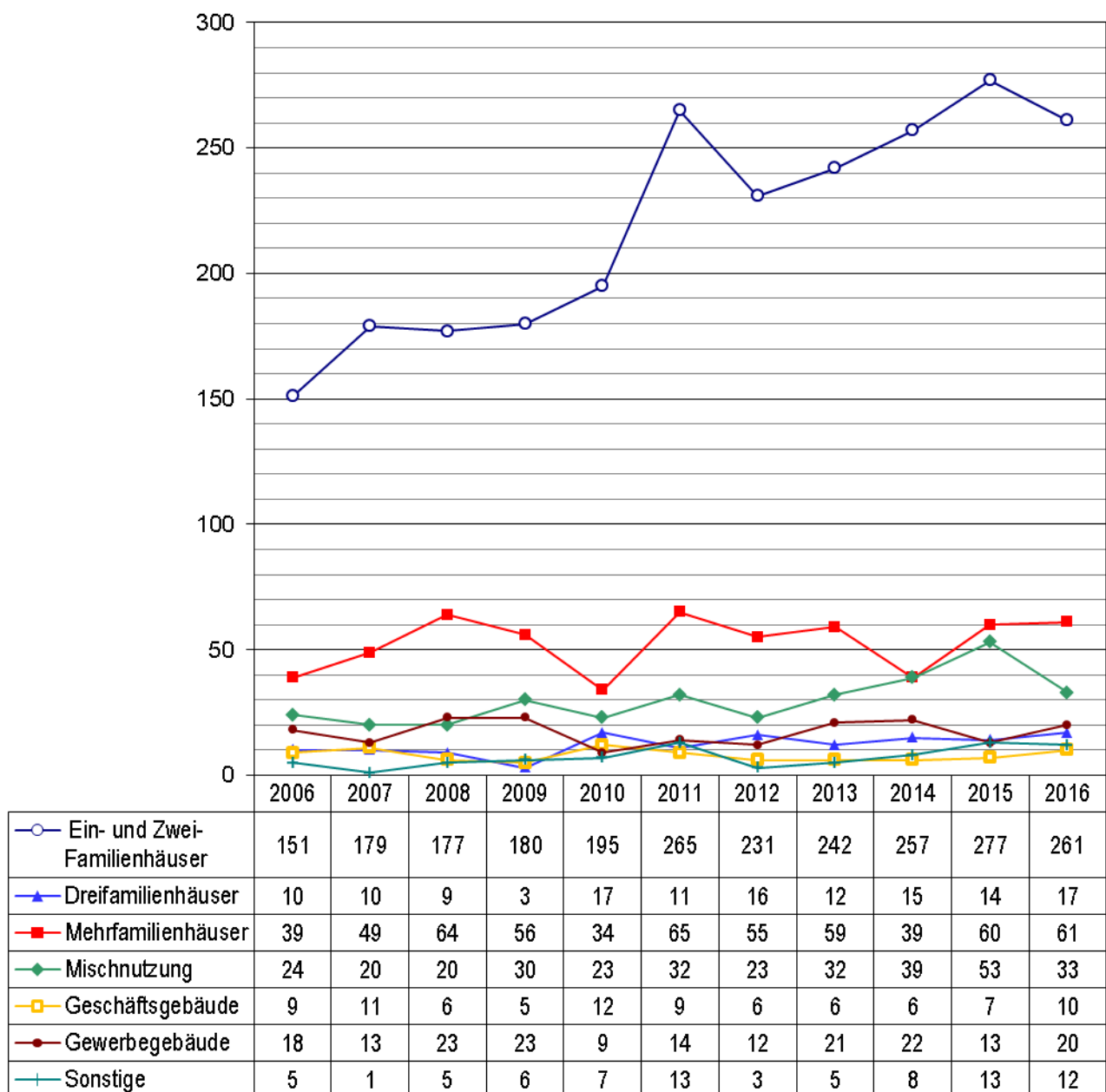
Die Gartenpreise sind im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um ca. 15 % gestiegen.

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Umsätze bebauter Grundstücke

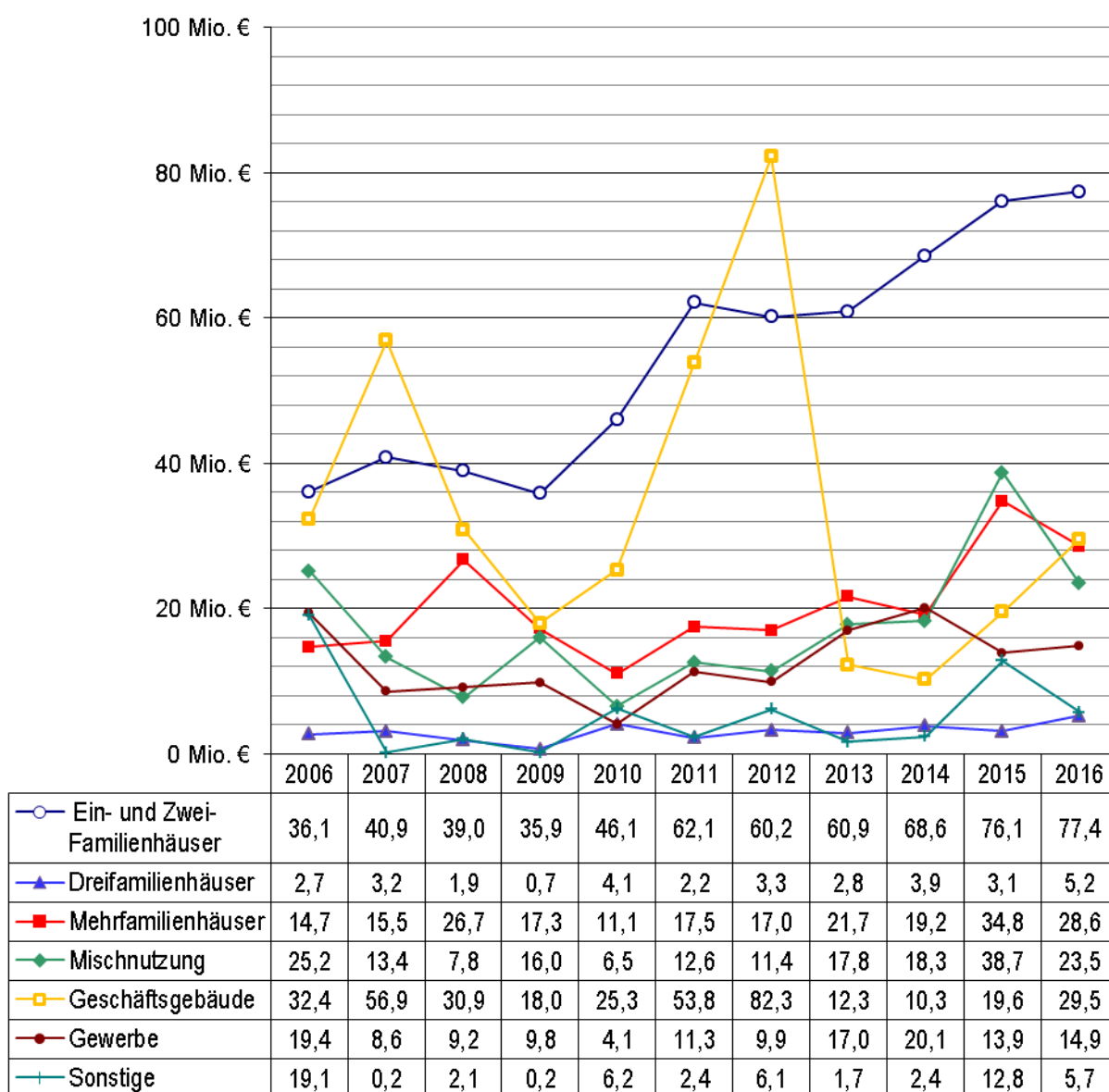
Die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern ging im Jahr 2016 um - 6 % zurück, nachdem 2015 ein Spitzenwert erreicht wurde. Die Zahl der veräußerten Drei- und Mehrfamilienhäuser veränderte sich kaum. Es wurden weniger gemischt genutzte Objekte verkauft (- 38 %). Die Zahl der Geschäfts-/Verwaltungsgebäude nahm deutlich zu (+ 43 %), ebenso die Zahl der Gewerbeobjekte (+ 54 %).

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke

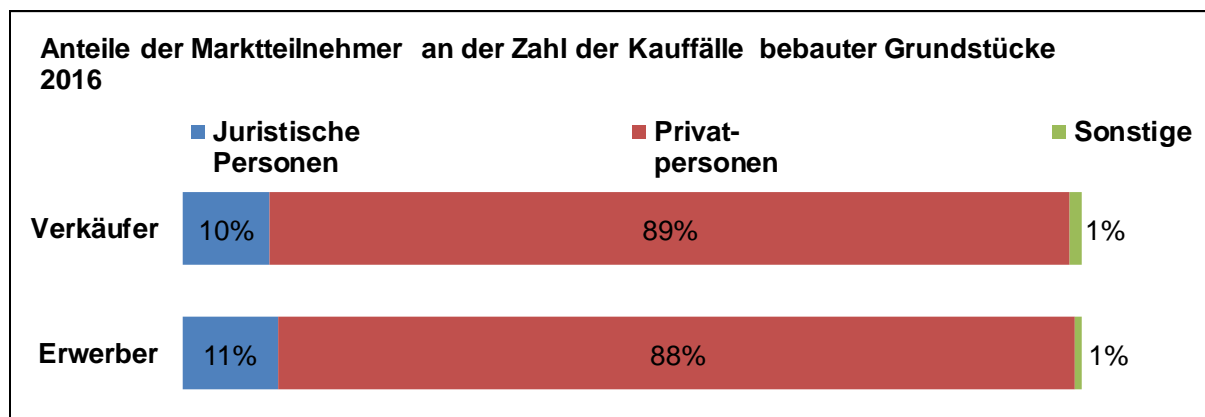


Der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg um + 2 % nur leicht an. Dreifamilienhäuser verzeichneten ein Plus (+ 68 %). Der Wertumsatz von Mehrfamilienhäusern ging zurück (- 18 %), ebenso bei den gemischt genutzten Objekten (- 39 %). Bei Geschäfts-/Verwaltungsgebäuden war ein Anstieg des Wertumsatzes um + 51 % zu verzeichnen, bei gewerblich genutzten Objekten um + 7 %.

Wertumsatz bebauter Grundstücke (Summe Kaufpreise in Mio. €)



5.2.2 Marktteilnehmer bebauter Grundstücke

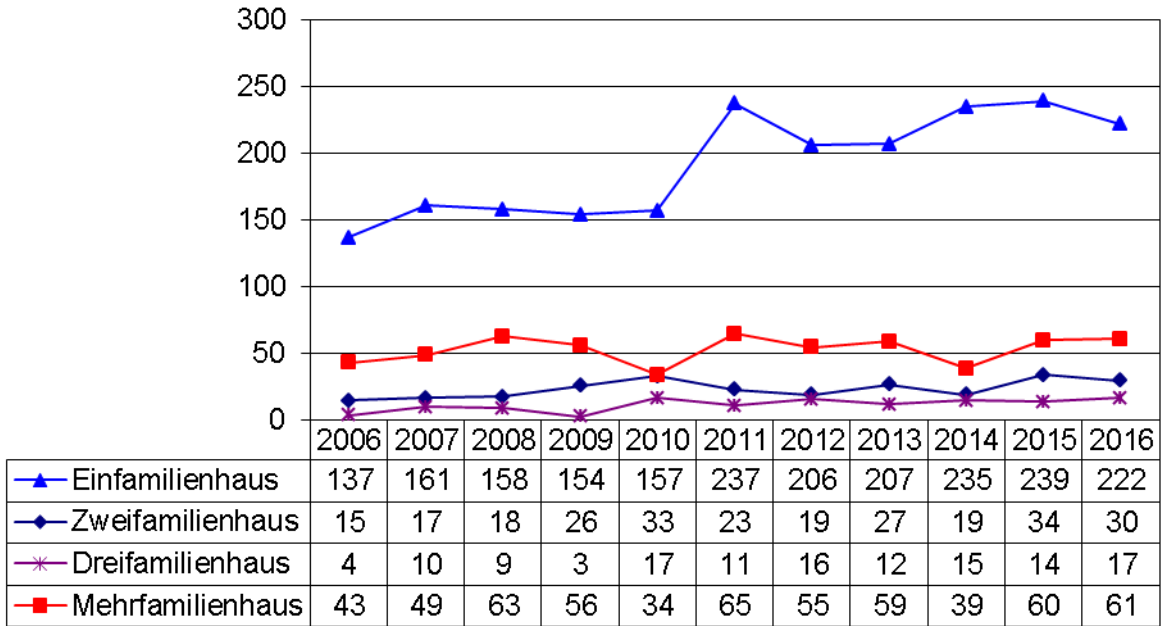


5.2.3 Kauffälle nach PLZ der Erwerber

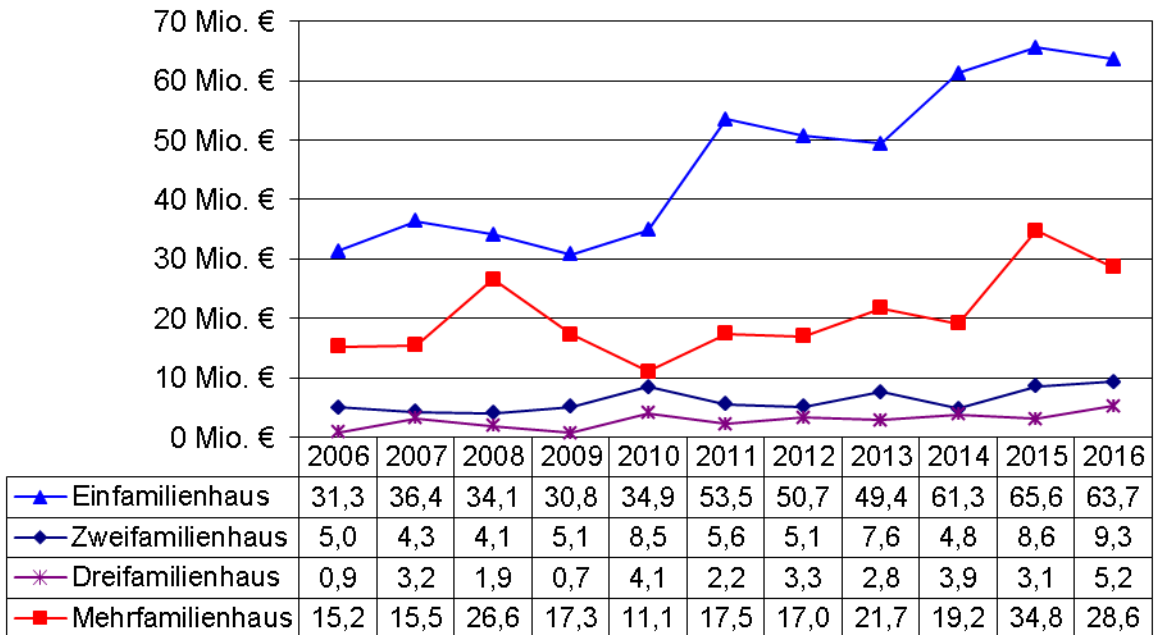
Wohnort der Erwerber von bebauten Grundstücken	2016		2015	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Immobilien in Pforzheim stammen aus ...				
Stadtkreis Pforzheim	283	68%	319	73%
Enzkreis	46	11%	51	12%
Landkreis Calw	6	1%	3	1%
Landkreis Böblingen	9	2%	4	1%
Landkreis Karlsruhe	17	4%	10	2%
Stadtkreis Karlsruhe	7	2%	6	1%
Landkreis Ludwigsburg	5	1%	6	1%
Stadtkreis Stuttgart	9	2%	8	2%
übrige Kreise Baden-Württemberg	13	3%	10	2%
andere Bundesländer	14	3%	12	3%
Ausland	7	2%	8	2%
Summe	416	100%	437	100%

5.2.4 Umsätze Wohnimmobilien

Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

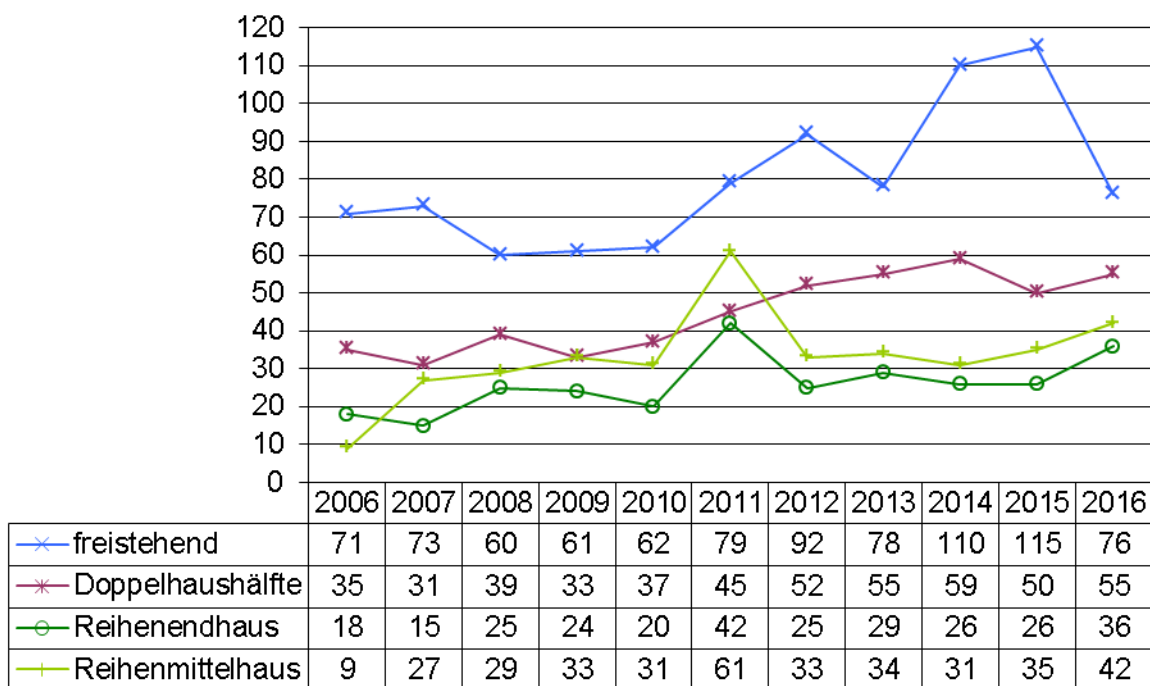


Umsatz - Wohnimmobilien

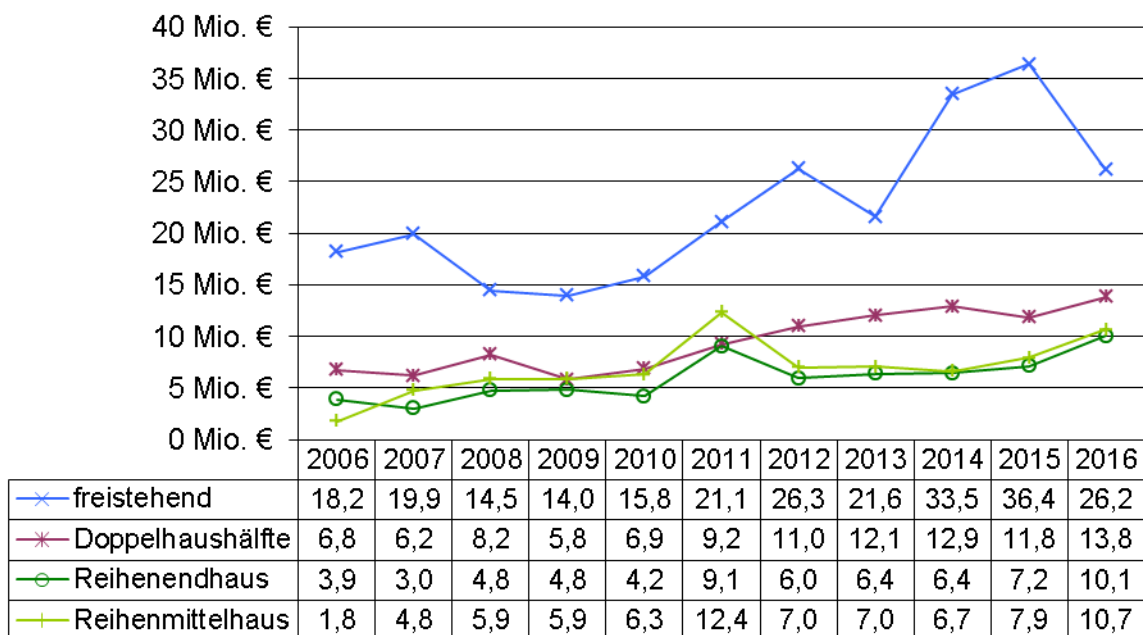


5.2.5 Umsätze Einfamilienhäuser

Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser

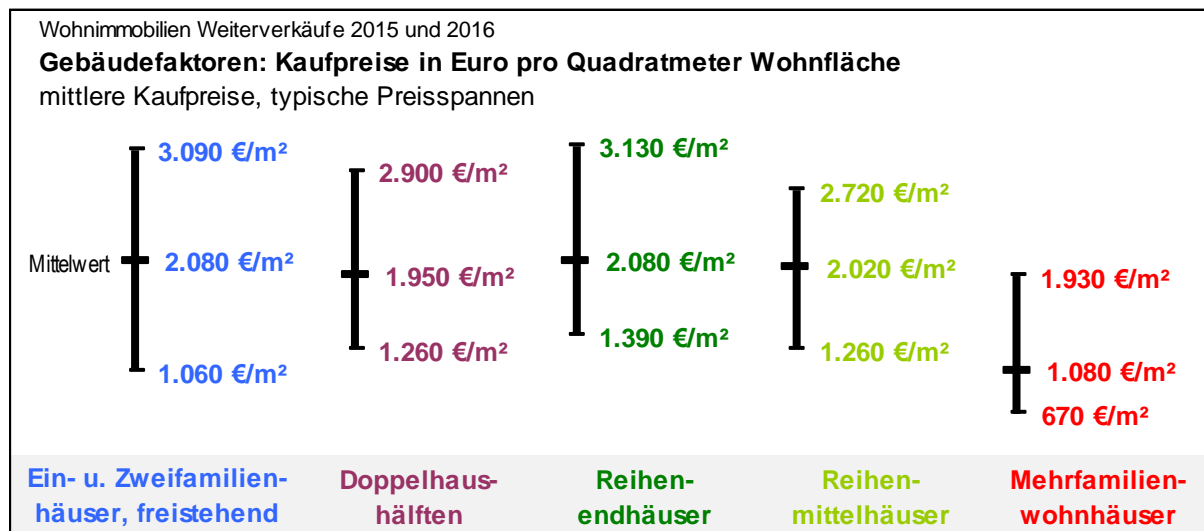
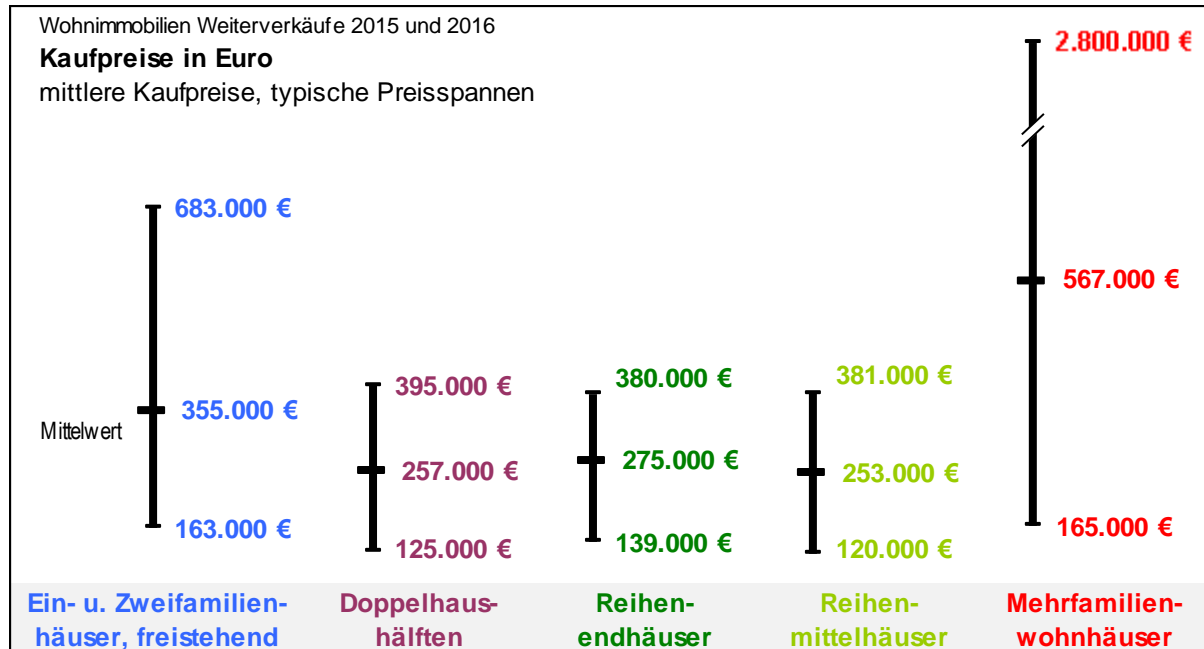


Umsatz - Einfamilienhäuser



5.2.6 Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand

Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 von Weiterverkäufen gebrauchter Wohnimmobilien aus dem Bestand (d.h. ohne Neubau). Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil. Sie wurden gegebenenfalls um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt (vgl. Erläuterungen auf Seite 99). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 101).



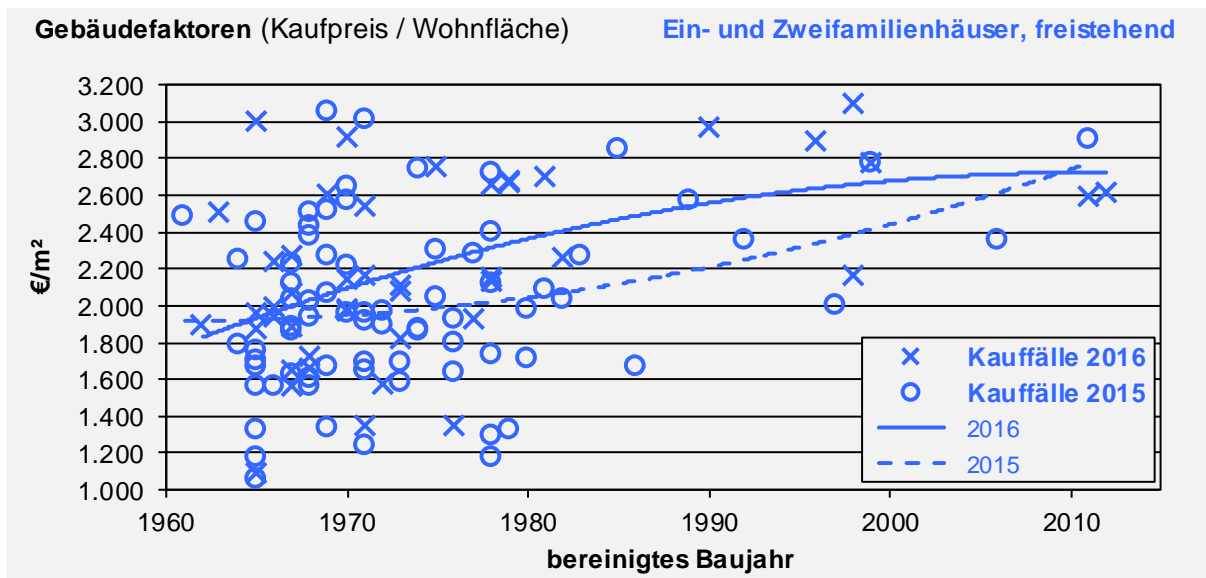
Kauffälle der Jahre 2015 und 2016	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaus-hälften	Reihen-endhäuser	Reihen-mittelhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser
Anzahl der Kauffälle	119	66	38	38	70
Ø Grundstücksfläche [m²]	744	376	280	198	365
Ø Wohnfläche [m²]	173	133	132	125	535
Ø bereinigtes Baujahr	1974	1977	1987	1986	1970

5.2.6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend									Weiterverkäufe 2015 und 2016	
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m²	Grundstücksfläche m²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m²	von €/m²	bis
1960 - 1969	Stadtgebiet	33	174	763	347.000	170.000 - 670.000	2.000	1.060 - 3.050		
	Ortsteile	15	134	700	240.000	163.000 - 390.000	1.850	1.320 - 2.600		
	Stadt + Orte	48	162	743	313.000	163.000 - 670.000	1.950	1.060 - 3.050		
1970 - 1979	Stadtgebiet	26	188	991	406.000	185.000 - 683.000	2.170	1.330 - 3.010		
	Ortsteile	23	180	640	329.000	220.000 - 575.000	1.900	1.170 - 2.740		
	Stadt + Orte	49	184	826	370.000	185.000 - 683.000	2.040	1.170 - 3.010		
1980 - 1989	Stadtgebiet	4	200	734	508.000	290.000 - 655.000	2.520	2.260 - 2.850		
	Ortsteile	6	154	566	305.000	239.000 - 377.000	2.010	1.670 - 2.560		
	Stadt + Orte	10	172	633	386.000	239.000 - 655.000	2.210	1.670 - 2.850		
1990 - 1999	Stadtgebiet	5	187	493	454.000	250.000 - 607.000	2.450	2.000 - 2.970		
	Ortsteile	3	153	578	448.000		2.920	2.780 - 3.090		
	Stadt + Orte	8	175	525	452.000	250.000 - 607.000	2.630	2.000 - 3.090		
2000 - 2014	Stadtgebiet	1					2.600			
	Ortsteile	3	141	467	369.000	318.000 - 425.000	2.620	2.350 - 2.900		
	Stadt+Orte	4	159	453	413.000	318.000 - 545.000	2.610	2.350 - 2.900		
alle Baujahre	Stadtgebiet	69	182	823	389.000	170.000 - 683.000	2.130	1.060 - 3.050		
	Ortsteile	50	159	635	309.000	163.000 - 575.000	2.000	1.170 - 3.090		
	Stadt + Orte	119	173	744	355.000	163.000 - 683.000	2.080	1.060 - 3.090		

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

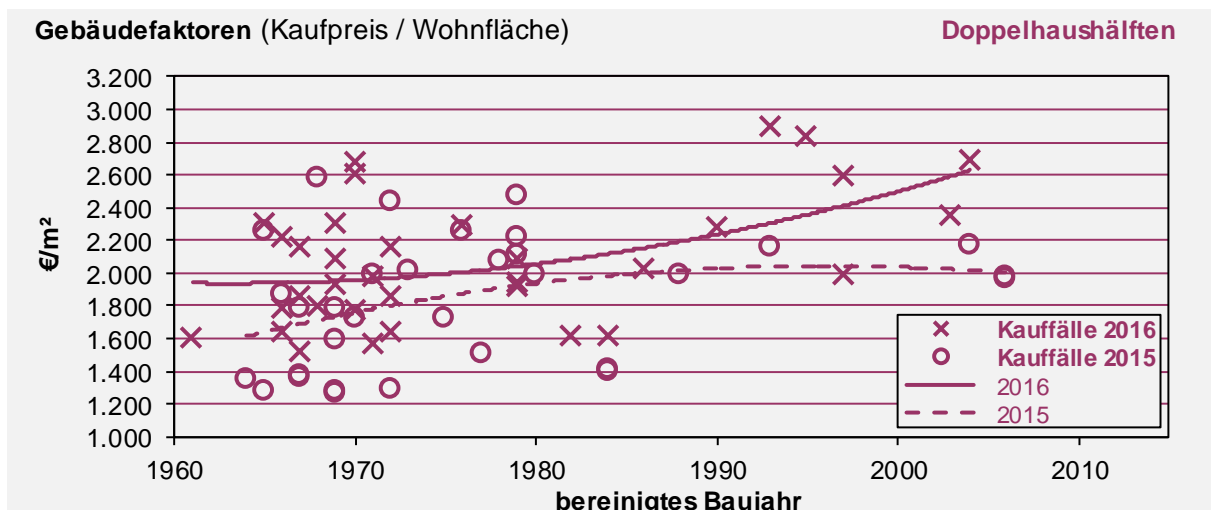
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



Doppelhaushälften									
Weiterverkäufe 2015 und 2016									
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Grundstücksfäche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²
1960 - 1969	Stadtgebiet	21	129	446	233.000	125.000 - 395.000	1.800	1.260 - 2.570	
	Ortsteile	3	108	372	183.000	135.000 - 214.000	1.690	1.350 - 1.920	
	Stadt + Orte	24	127	437	226.000	125.000 - 395.000	1.790	1.260 - 2.570	
1970 - 1979	Stadtgebiet	13	129	355	278.000	189.000 - 388.000	2.200	1.760 - 2.670	
	Ortsteile	11	126	407	224.000	140.000 - 292.000	1.780	1.280 - 2.250	
	Stadt + Orte	24	128	379	254.000	140.000 - 388.000	2.010	1.280 - 2.670	
1980 - 1989	Stadtgebiet	2	169	356	294.000		1.800	1.610 - 1.980	
	Ortsteile	5	154	271	253.000	239.000 - 280.000	1.690	1.390 - 2.020	
	Stadt + Orte	7	158	295	265.000	230.000 - 357.000	1.720	1.390 - 2.020	
1990 - 1999	Stadtgebiet	3	129	251	331.000	297.000 - 365.000	2.570	2.280 - 2.830	
	Ortsteile	3	137	351	317.000	270.000 - 365.000	2.340	1.980 - 2.900	
	Stadt + Orte	6	133	301	324.000	270.000 - 365.000	2.460	1.980 - 2.900	
2000 - 2013	Stadtgebiet	0							
	Ortsteile	5	152	277	333.000	295.000 - 375.000	2.230	1.970 - 2.680	
	Stadt+Orte	5	152	277	333.000	295.000 - 375.000	2.230	1.970 - 2.680	
alle Baujahre	Stadtgebiet	39	131	396	259.000	125.000 - 395.000	1.990	1.260 - 2.830	
	Ortsteile	27	135	348	255.000	135.000 - 375.000	1.900	1.280 - 2.900	
	Stadt + Orte	66	133	376	257.000	125.000 - 395.000	1.950	1.260 - 2.900	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

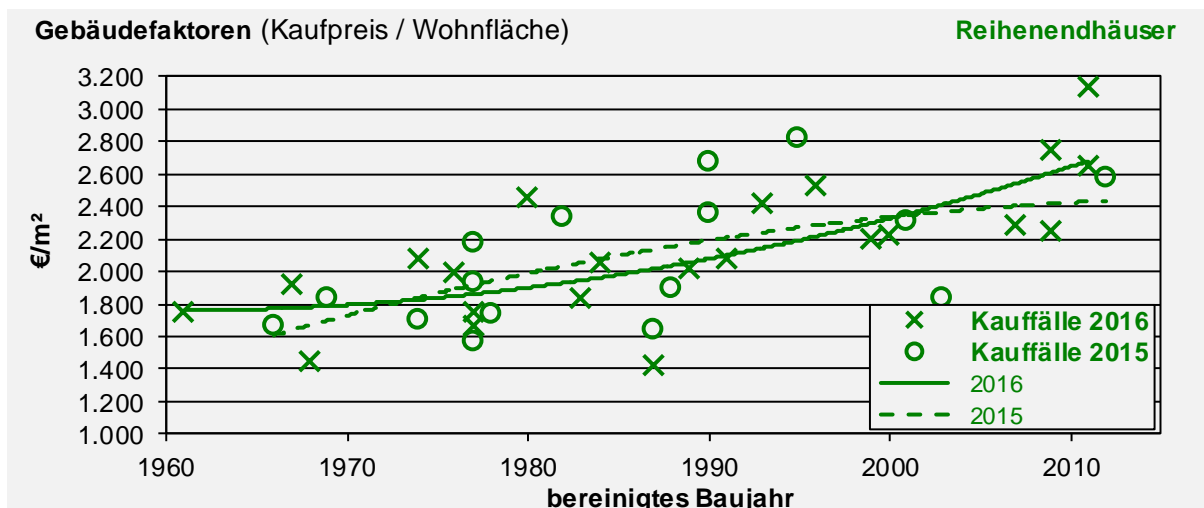
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



Reihenendhäuser									
Weiterverkäufe 2015 und 2016									
Baujahresgruppe (bereinigtes Bj.)	Lage *	Anzahl ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m²	Grundstücksfläche m²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m²	von €/m²
1960 - 1969	Stadtgebiet	5	113	242	194.000	139.000 - 230.000	1.720	1.450 - 1.910	
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	5	113	242	194.000	139.000 - 230.000	1.720	1.450 - 1.910	
1970 - 1979	Stadtgebiet	7	129	317	256.000	232.000 - 285.000	1.880	1.560 - 2.170	
	Ortsteile	2	131	257	223.000		1.700	1.660 - 1.750	
	Stadt + Orte	9	129	303	249.000	203.000 - 285.000	1.840	1.560 - 2.170	
1980 - 1989	Stadtgebiet	2	204	461	332.000	284.000 - 380.000	1.620	1.420 - 1.830	
	Ortsteile	6	143	328	295.000	237.000 - 368.000	2.060	1.630 - 2.450	
	Stadt + Orte	8	158	361	304.000	237.000 - 380.000	1.950	1.420 - 2.450	
1990 - 1999	Stadtgebiet	6	123	247	298.000	290.000 - 320.000	2.450	2.070 - 2.820	
	Ortsteile	1					2.350		
	Stadt + Orte	7	121	238	293.000	259.000 - 320.000	2.430	2.070 - 2.820	
2000 - 2013	Stadtgebiet	8	128	242	328.000	306.000 - 379.000	2.520	2.210 - 3.130	
	Ortsteile	1					1.830		
	Stadt+Orte	9	129	239	319.000	249.000 - 379.000	2.440	1.830 - 3.130	
alle Baujahre	Stadtgebiet	28	130	277	280.000	139.000 - 380.000	2.140	1.420 - 3.130	
	Ortsteile	10	136	289	272.000	203.000 - 368.000	2.000	1.630 - 2.450	
	Stadt + Orte	38	132	280	278.000	139.000 - 380.000	2.100	1.420 - 3.130	

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

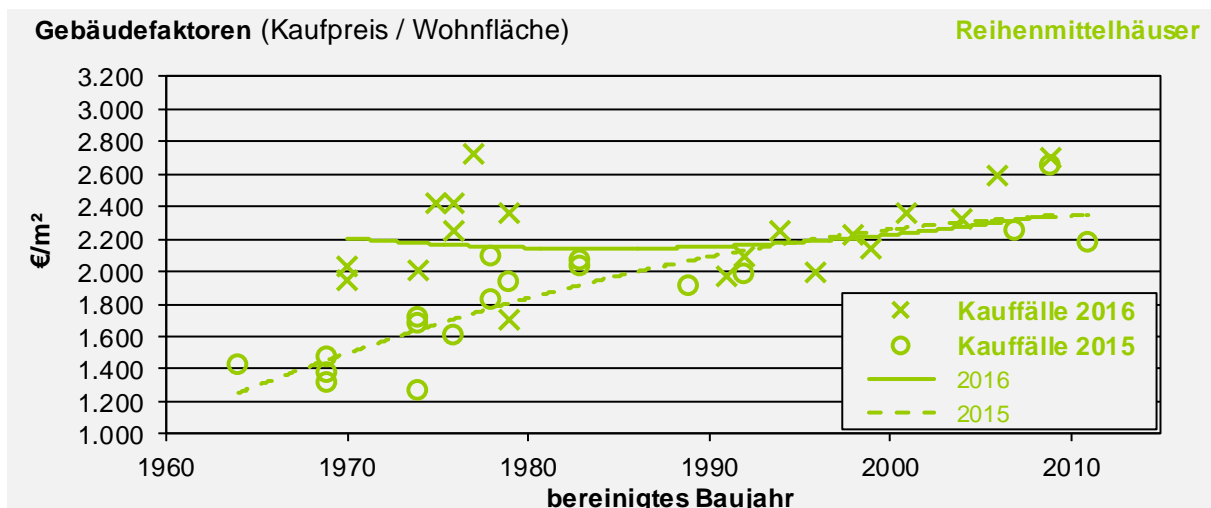
Ortsteile = Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm



Reihenmittelhäuser									
Weiterverkäufe 2015 und 2016									
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj.)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €
1960 - 1969	Stadtgebiet	4	104	190	144.000	120.000 - 170.000		1.390	1.310 - 1.460
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	4	104	190	144.000	120.000 - 170.000		1.390	1.310 - 1.460
1970 - 1979	Stadtgebiet	13	115	213	235.000	160.000 - 358.000		2.040	1.600 - 2.720
	Ortsteile	3	134	232	236.000	176.000 - 283.000		1.790	1.260 - 2.420
	Stadt + Orte	16	119	216	235.000	160.000 - 358.000		1.990	1.260 - 2.720
1980 - 1989	Stadtgebiet	3	134	151	268.000	248.000 - 280.000		2.000	1.900 - 2.070
	Ortsteile	0							
	Stadt + Orte	3	134	151	268.000	248.000 - 280.000		2.000	1.900 - 2.070
1990 - 1999	Stadtgebiet	5	150	222	321.000	288.000 - 381.000		2.130	1.980 - 2.240
	Ortsteile	2	118	148	232.000			1.980	1.960 - 1.990
	Stadt + Orte	7	141	201	296.000	208.000 - 381.000		2.090	1.960 - 2.240
2000 - 2013	Stadtgebiet	8	132	182	303.000	264.000 - 347.000		2.340	1.740 - 2.690
	Ortsteile	0							
	Stadt+Orte	8	132	182	303.000	264.000 - 347.000		2.340	1.740 - 2.690
alle Baujahre	Stadtgebiet	33	125	198	256.000	120.000 - 381.000		2.040	1.310 - 2.720
	Ortsteile	5	128	198	235.000	176.000 - 283.000		1.870	1.260 - 2.420
	Stadt + Orte	38	125	198	253.000	120.000 - 381.000		2.020	1.260 - 2.720

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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

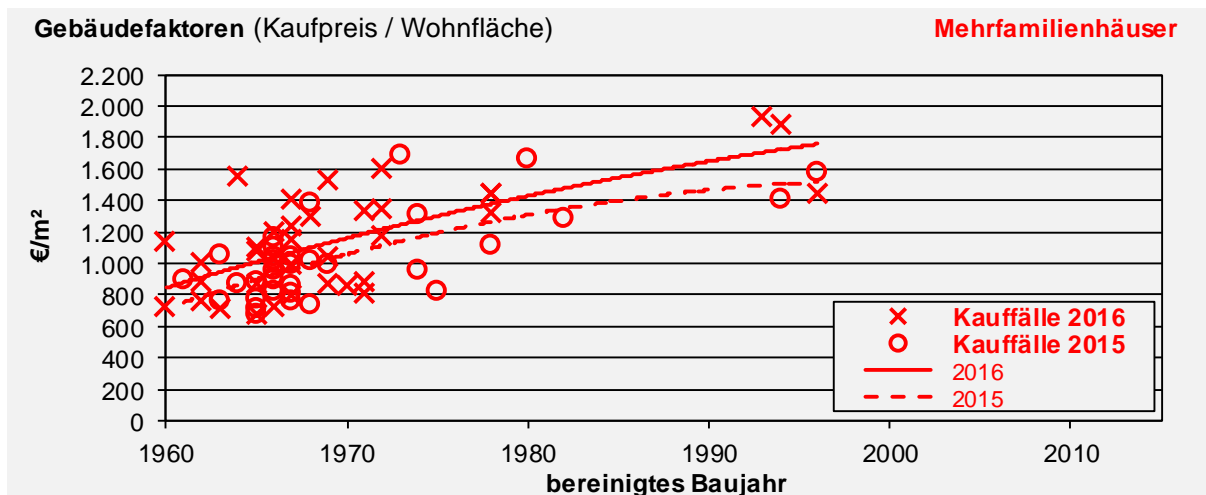


5.2.6.2. Mehrfamilienhäuser

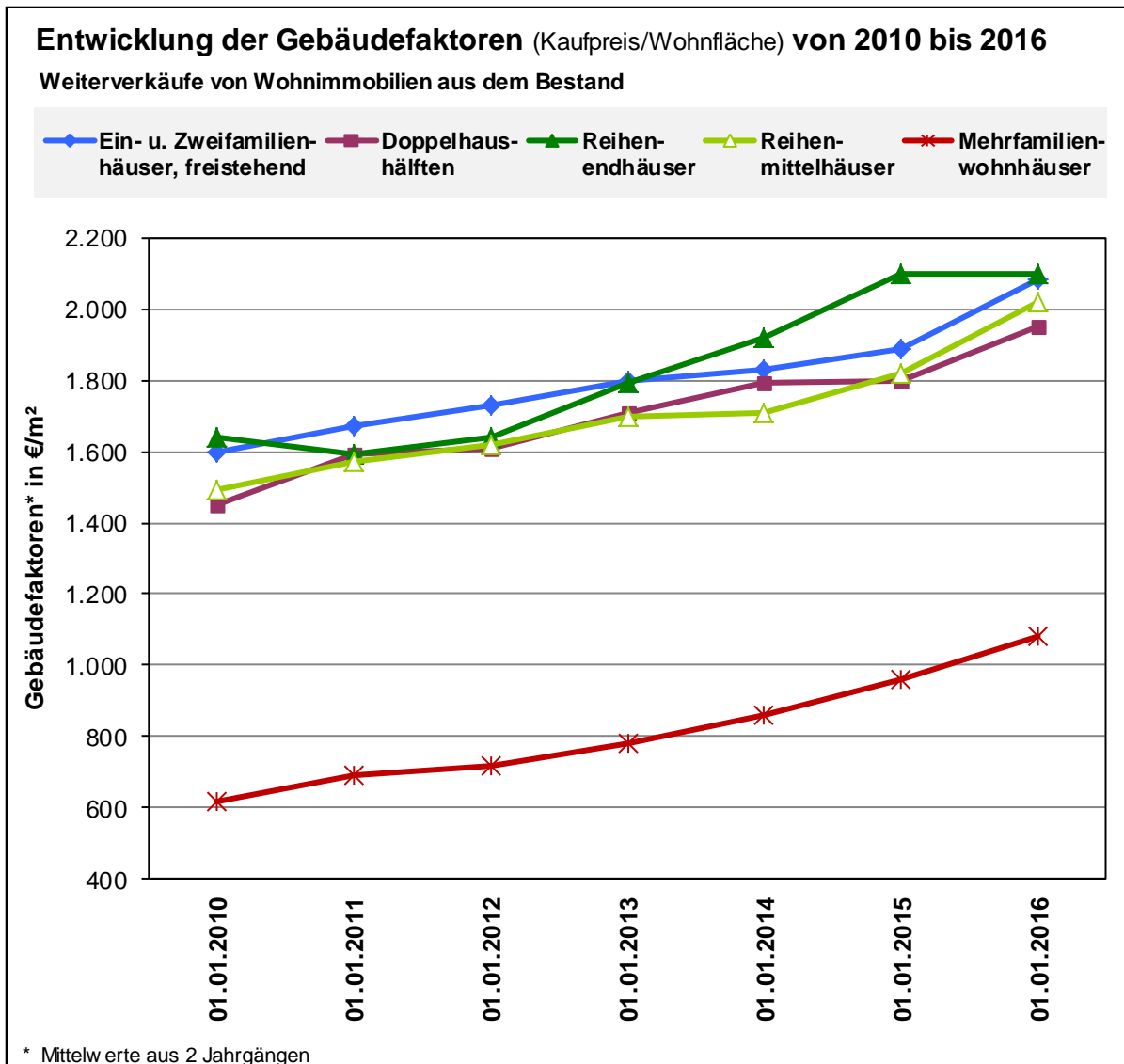
Mehrfamilienhäuser										Weiterverkäufe 2015 und 2016	
Baujahres- gruppe <small>(bereinigtes Bj.)</small>	Lage *	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)			
					Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis	
1960 - 1969	Stadtgebiet	48	535	318	504.000	165.000 - 2.170.000	970	670 - 1.550			
	Ortsteile	0									
	Stadt + Orte	48	535	318	504.000	165.000 - 2.170.000	970	670 - 1.550			
1970 - 1979	Stadtgebiet	13	561	391	673.000	215.000 - 2.800.000	1.210	800 - 1.680			
	Ortsteile	2	365	546	444.000		1.160	870 - 1.440			
	Stadt + Orte	15	535	412	643.000	215.000 - 2.800.000	1.200	800 - 1.680			
1980 - 1989	Stadtgebiet	2	466	489	700.000		1.470	1.290 - 1.660			
	Ortsteile	0									
	Stadt + Orte	2	466	489	700.000		1.470	1.290 - 1.660			
1990 - 1999	Stadtgebiet	3	512	536	848.000	503.000 - 1.040.000	1.740	1.410 - 1.930			
	Ortsteile	2	637	784	951.000		1.510	1.440 - 1.570			
	Stadt + Orte	5	562	635	889.000	503.000 - 1.080.000	1.640	1.410 - 1.930			
2000 - 2013	Stadtgebiet	0									
	Ortsteile	0									
	Stadt+Orte	0									
alle Baujahre	Stadtgebiet	66	537	347	559.000	165.000 - 2.800.000	1.070	670 - 1.930			
	Ortsteile	4	501	665	697.000	253.000 - 1.080.000	1.330	870 - 1.570			
	Stadt + Orte	70	535	365	567.000	165.000 - 2.800.000	1.080	670 - 1.930			

* Stadtgebiet = Gemarkung Pforzheim;

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



5.2.6.3. Entwicklung der Gebädefaktoren 2010 bis 2016



5.2.7 Kaufpreise Einfamilienhäuser Neubau

In der Kaufpreissammlung werden notariell beurkundete Verträge erfasst. Neubauten, die auf eigenem Grundstück - z.B. mit einem Werkvertrag - errichtet werden, sind hier nicht erfasst. Die folgenden Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwert.

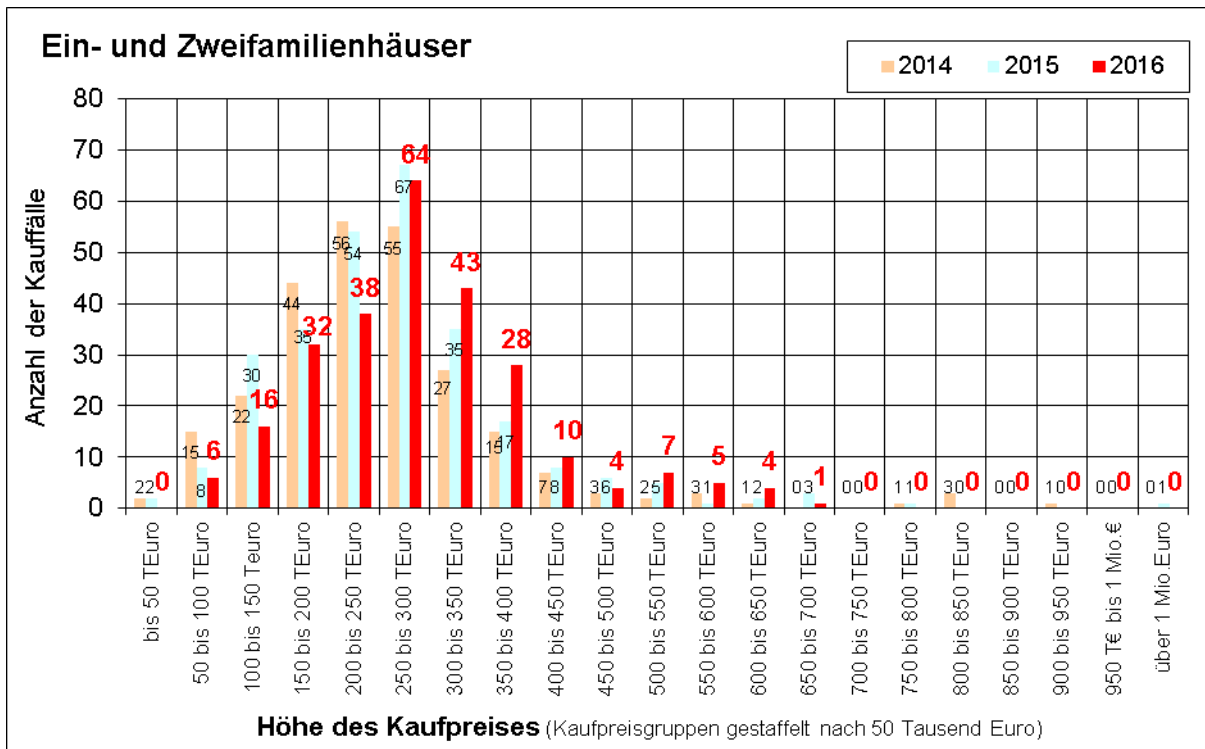
Einfamilienhäuser NEUBAU		
Jahrgang	2015	2016
Freistehende Einfamilienhäuser		
Mittlerer Kaufpreis	347.000 €	-
Kaufpreise von - bis	295.000 – 398.000	
Anzahl Kauffälle	2	0
Ø Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) Gebäudefaktoren von - bis	-	-
Ø Wohnfläche	-	-
Ø Grundstücksfläche	463 m ²	-
Doppelhaushälften		
Mittlerer Kaufpreis	275.000 €	239.000 €
Kaufpreise von - bis	239.000 – 300.000	223.000 – 251.000
Anzahl Kauffälle	5	3
Ø Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) Gebäudefaktoren von - bis	2.247 €/m ² 2.025 – 2.396	2.006 €/m ² 1.887 – 2.124
Ø Wohnfläche	122 m ²	118 m ²
Ø Grundstücksfläche	267 m ²	222 m ²
Reihenendhäuser		
Mittlerer Kaufpreis	281.000 €	294.000 €
Kaufpreise von - bis	280.000 – 282.000	288.000 – 310.000
Anzahl Kauffälle	3	9
Ø Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) Gebäudefaktoren von - bis	2.364 €/m ² 2.353 – 2.370	2.553 €/m ² 2.504 – 2.696
Ø Wohnfläche	119 m ²	115 m ²
Ø Grundstücksfläche	201 m ²	222 m ²
Reihenmittelhäuser		
Mittlerer Kaufpreis	269.000 €	282.000 €
Kaufpreise von - bis	259.000 – 312.000	263.000 – 375.000
Anzahl Kauffälle	10	15
Ø Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) Gebäudefaktoren von - bis	2.168 €/m ² 1.570 – 2.398	2.334 €/m ² 2.287 – 2.609
Ø Wohnfläche	127 m ²	115 m ²
Ø Grundstücksfläche	196 m ²	212 m ²

Neu errichtete Reihenhäuser werden häufig in der Rechtsform „Wohnungseigentum nach WEG“ veräußert:

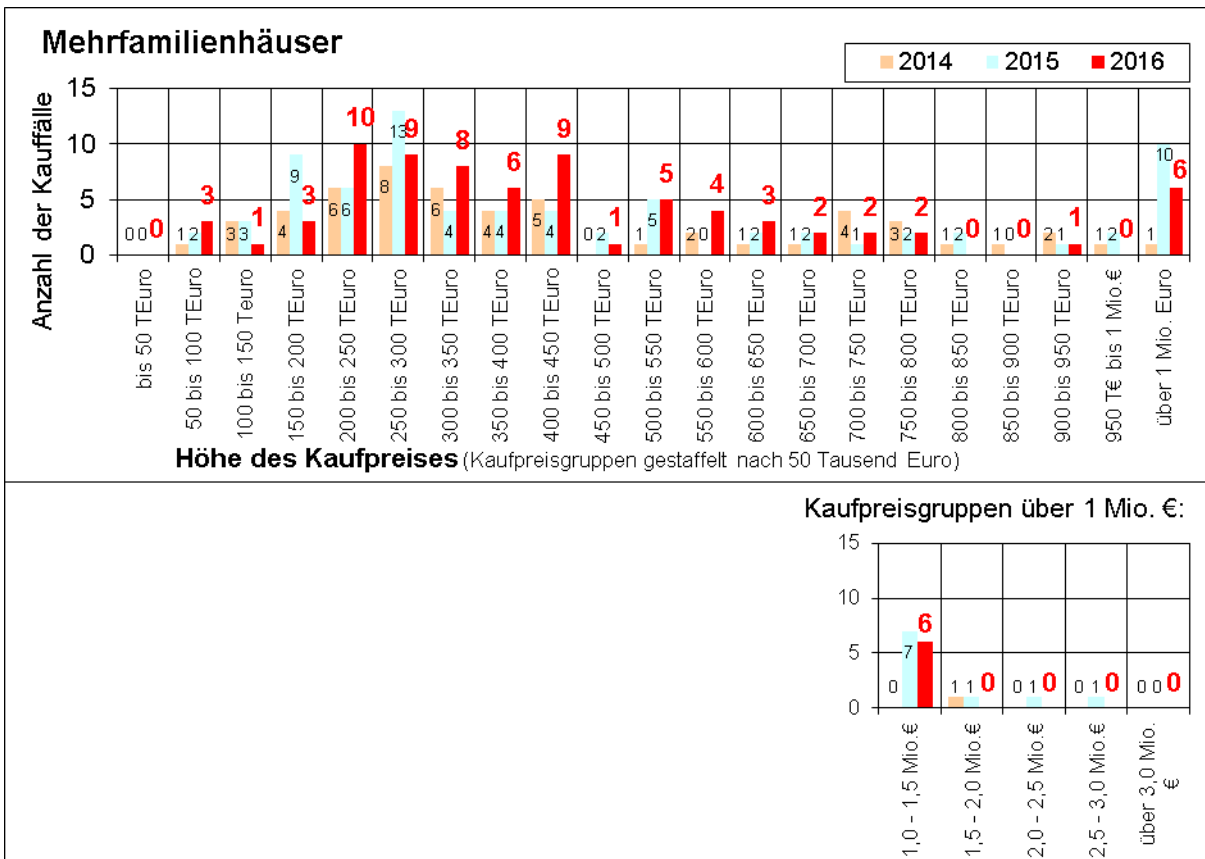
Im Jahr 2015: 12 „WE“-Reihenhäuser von insgesamt 20 Reihenhäusern,

im Jahr 2016: 20 „WE“-Reihenhäuser von insgesamt 27 Reihenhäusern.

5.2.8 Kaufpreisgruppen Ein-/Zweifamilienhäuser



5.2.9 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 72 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 2016 wechselten insgesamt 892 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Wert von insgesamt 112,4 Mio. € den Eigentümer.

Bei 81 Kauffällen handelte es sich um Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder gewerblichen Objekten (z.B. Läden, Büros) mit einem Gesamtwert von 8,9 Mio. €.

Bei 811 Kauffällen handelte es sich um Wohnungen im Gesamtwert von 103,5 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 2016 waren 20 Kauffälle von Reihenhäusern 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 2016 ergibt sich folgendes Bild:

Erstverkäufe: Es sind 65 Neubau-Wohnungen mit einem Umsatz von 19,7 Mio. € verkauft worden (im Vorjahr: 63 Wohnungen mit einem Umsatz von 19,6 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe stieg nur leicht an (+ 3 %), der Geldumsatz blieb auf Vorjahresniveau (+ 0,4 %).

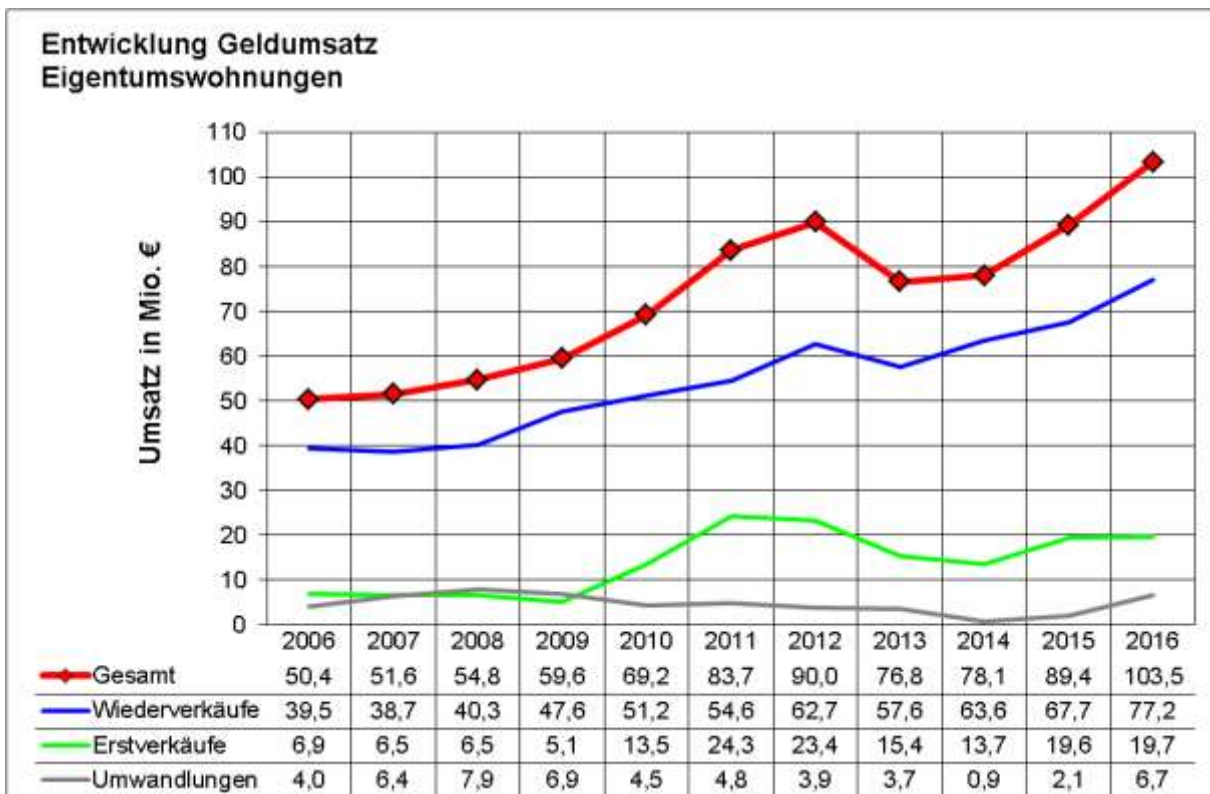
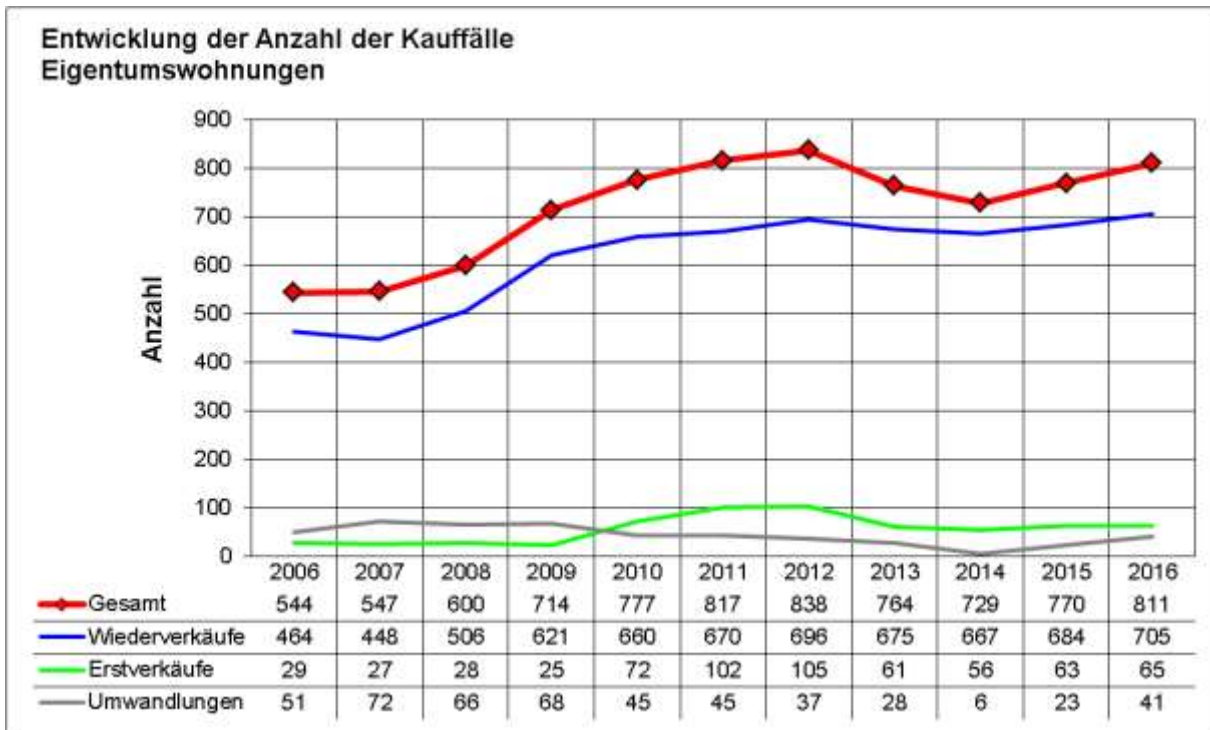
Wiederverkäufe: Bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden 705 Wohnungen mit einem Umsatz von 77,2 Mio. € gehandelt (im Vorjahr: 684 Wohnungen mit einem Umsatz von 67,7 Mio. €). Die Anzahl der Wiederverkäufe stieg nur leicht an (+ 3 %), der Geldumsatz stieg deutlich um 14 % an.

Umwandlungen: Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stieg auf 41 Kauffälle im Berichtsjahr 2016 an (im Vorjahr 23 Kauffälle), und nähert sich damit dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Geldumsatz stieg sehr viel stärker auf 6,7 Mio. € an (im Vorjahr 2,1 Mio. €).

Insgesamt stieg die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2016 um 5 % an. Der Geldumsatz stieg um 16 % und verzeichnete damit - wie bereits in 2015 - einen deutlich kräftigeren Zuwachs als die Zahl der Kauffälle.

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)

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 60 Wohneinheiten in Neubauobjekten, davon 8 Seniorenwohnungen, verkauft (im Vorjahr 2015: insgesamt 63 Wohneinheiten, davon 5 Seniorenwohnungen). 60 Kauffälle aus dem Jahr 2016 (und 61 aus 2015) konnten für die Auswertung herangezogen werden.

Im Berichtsjahr 2016 lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche beim Erstverkauf von Neubauwohnungen (einschließlich Seniorenwohnungen) mit 3.087 €/m² um + 6 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahrs (2.909 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Berichtsjahr war mit 101 m² ähnlich wie im Vorjahr (104 m²).

5.3.2.1. Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise werden in den folgenden beiden Tabellen für den Jahrgang 2016 und für den Jahrgang 2015 dargestellt. Nach Wohnungsgröße und Wohnlage gegliedert ist jeweils der durchschnittliche Kaufpreis und die Spanne der zum Preisvergleich geeigneten Kaufpreise ausgewiesen. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2016		
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)			
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen	
Neubau				
bis 45	0	0	0	
> 45 bis 70	0	2.820 2.355 - 3.569 10	1	
> 70 bis 90	0	3.530 3.270 - 3.921 3	3.110 2.519 - 3.457 7	
> 90 bis 120	0	1	3.090 2.708 - 3.936 27	
> 120	0	2.980 2.834 - 3.163 3	3.290 2.617 - 4.184 8	
Zusammenfassung:	alle Lagen			
alle Wohnungsgrößen	3.090 2.355 - 4.184 60			

Legende:

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von - bis
Anzahl der Kauffälle

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2015	
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
Neubau			
bis 45	0	0	0
> 45 bis 70	0	1	2.880 2.579 - 3.443 4
> 70 bis 90	0	1	2.960 2.471 - 3.613 16
> 90 bis 120	0	2.760 2.536 - 3.202 3	2.880 2.257 - 3.572 17
> 120	0	0	2.930 2.337 - 4.234 19
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	2.910 2.257 - 4.234 61		

Legende:

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

5.3.3 Wiederverkäufe Eigentumswohnungen

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 705 Wohneinheiten verkauft (2015: 682 Wohneinheiten), davon 656 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die für die Auswertung herangezogen wurden.

Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bei 1.506 €/m² Wohnfläche und damit rund 11 % höher als im Vorjahr (1.356 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Kauffälle ergab sich mit 70 m² etwas kleiner als im Vorjahr (73 m²).

5.3.3.1. Kaufpreise in €/m² (Vergleichsfaktoren)

Im Folgenden werden Kaufpreise von Eigentumswohnungen mittleren Ausstattungsstandards dargestellt. Sie sind nach Wohnungsgröße, Baujahresgruppen und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 102 beschrieben. Die Kaufpreise sind auf die Wohnfläche bezogen (Vergleichsfaktoren in €/m²). Die Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt; Balkon-, Terrassenflächen werden zu ¼ angerechnet. Unterscheidungen bezüglich des Sanierungszustandes der Wohnungen / des Gebäudes und weiterer wertrelevanter Merkmale waren nicht möglich. Die Daten können in den wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben.

Den Auswertungen liegen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr 2016 zugrunde. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Erbbaurecht), die nicht als Vergleichspreise geeignet sind, gehen nicht in die Auswertungen ein. Die Kaufpreise sind gegebenenfalls bereinigt um Preisanteile von Stellplätzen sowie Einbauküchen und ähnlichem Zubehör. Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.

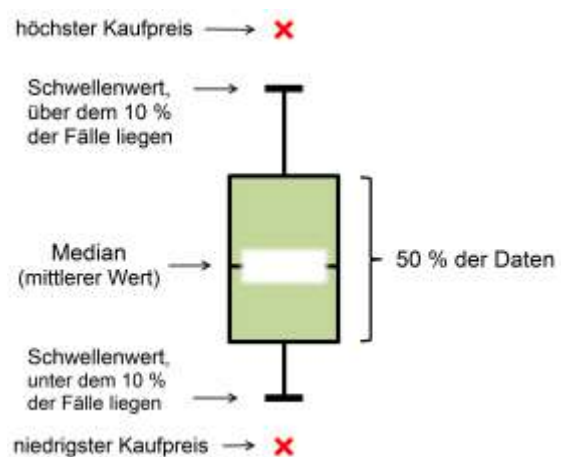
Die Vergleichsfaktoren werden als „Boxplot“-Diagramme dargestellt. Sie vermitteln schnell einen Eindruck, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich verteilen.

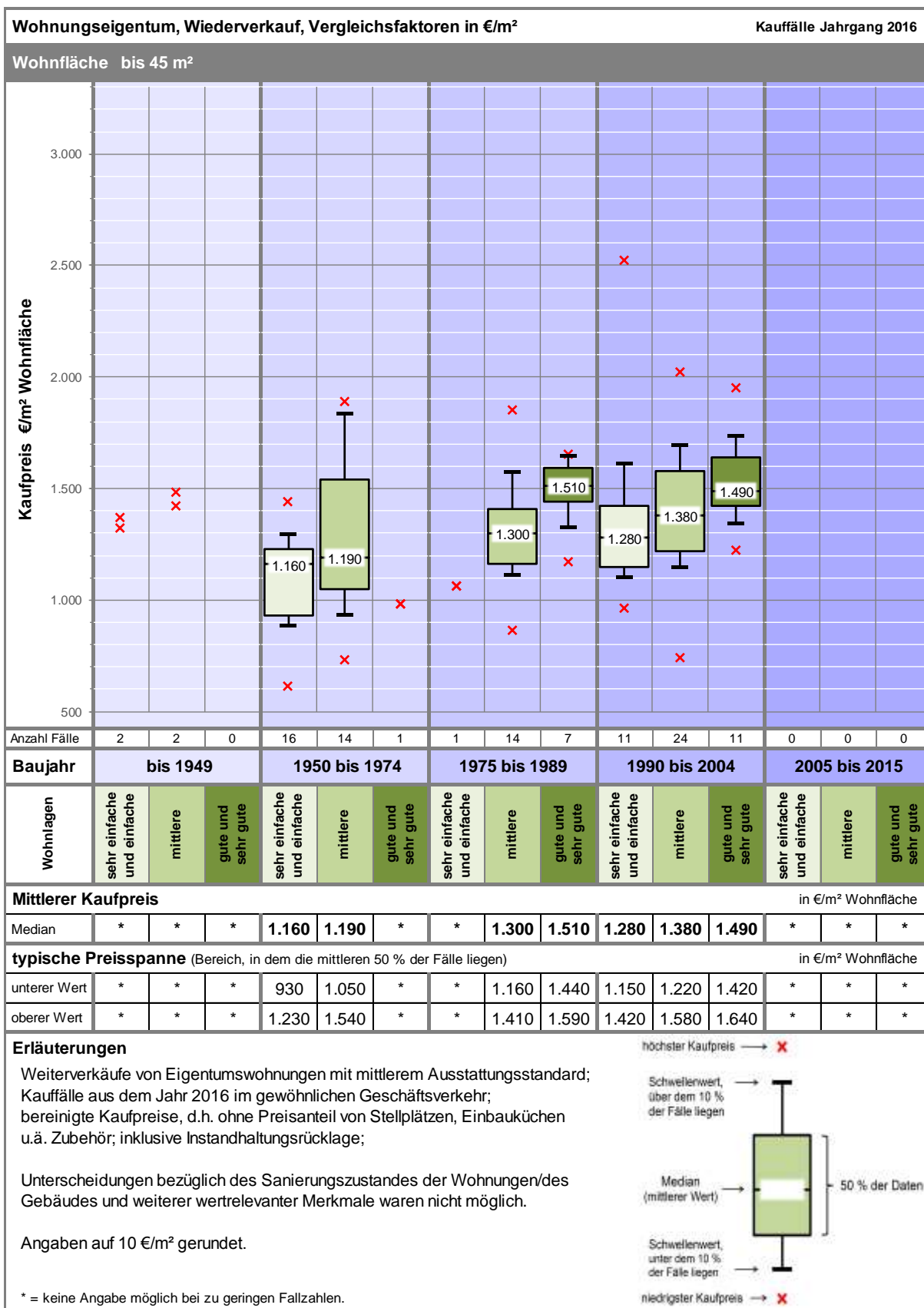
Die „Box“ entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen. Die Länge der Box stellt ein Maß für die Streuung der Daten dar. Sie gibt die typische Preisspanne wieder.

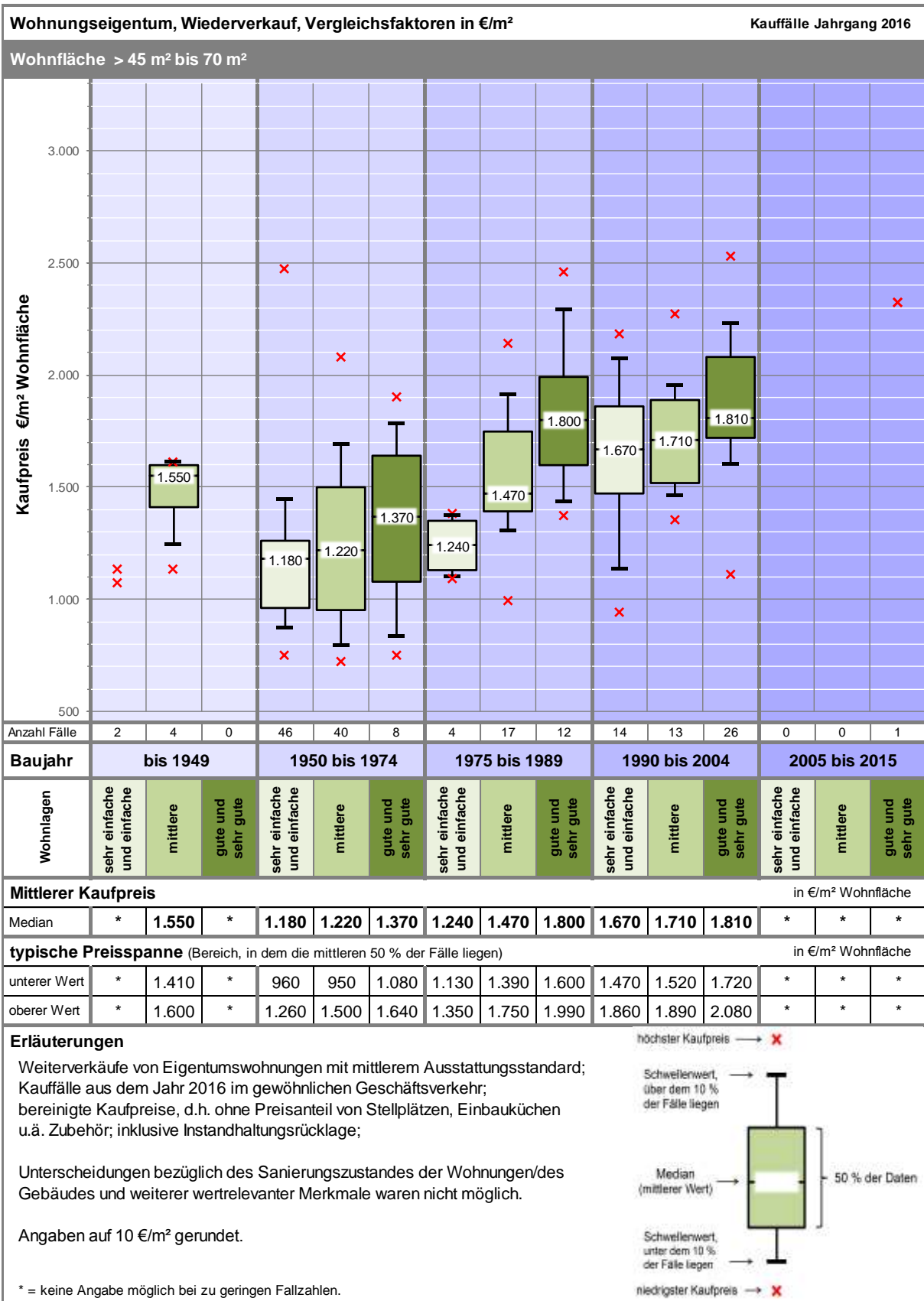
Der „Median“ ist der mittlere Wert einer der Größe nach sortierten Auflistung von Werten. Er ist als waagerechte Linie in der Box eingezeichnet. Dieser „mittlere Kaufpreis“ wird im Diagramm mit Wertangabe angezeigt.

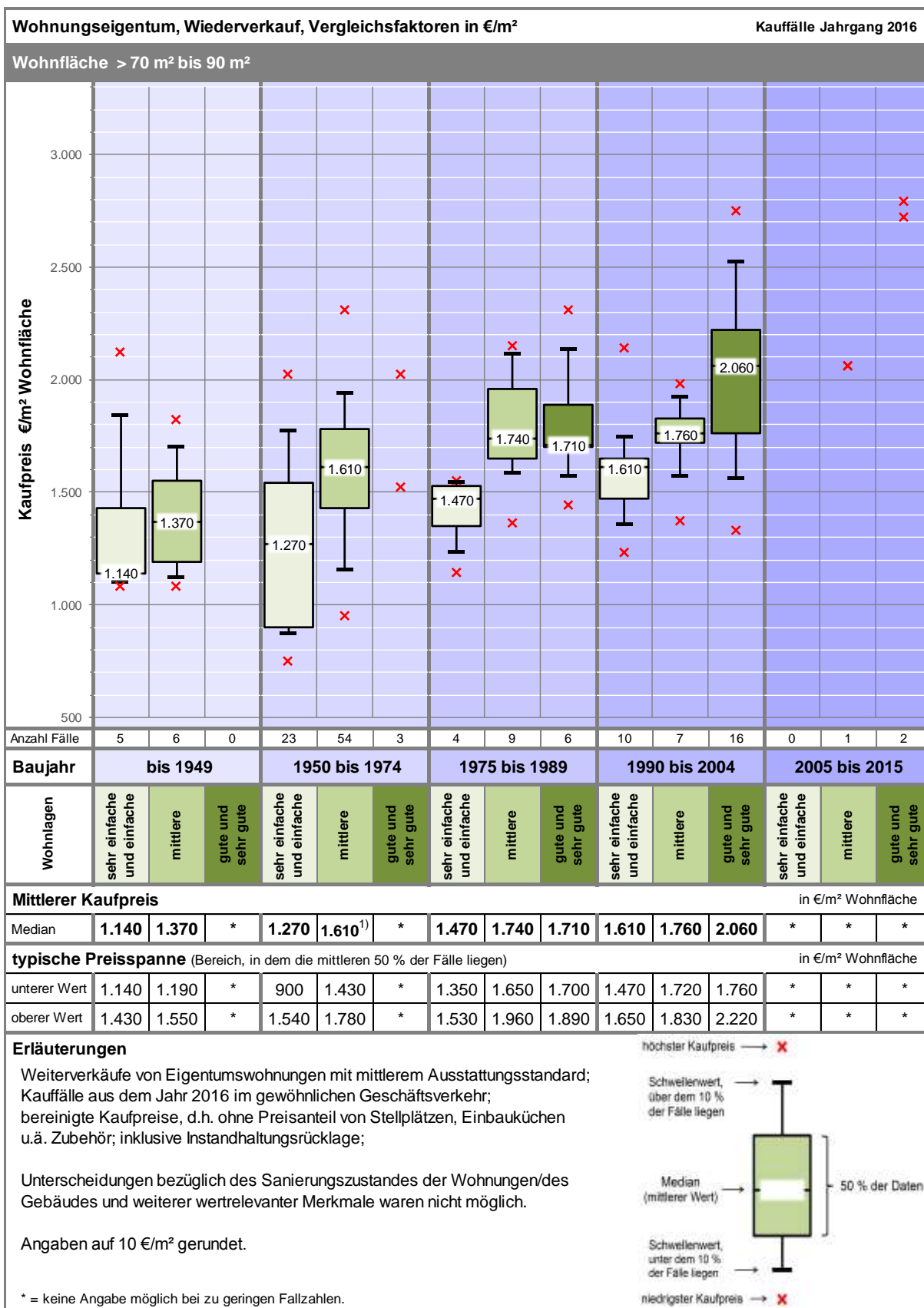
Die „Antennen“ zeigen den Bereich an, in dem 80 % der Fälle liegen. Die Antennenenden sind der Schwellenwert, unter bzw. über dem jeweils 10 % der Fälle liegen. Diese Wertebereiche außerhalb der Antennen sind ausreißerverdächtig.

Der niedrigste und der höchste Wert (Minimum, Maximum) ist durch ein Kreuz dargestellt.

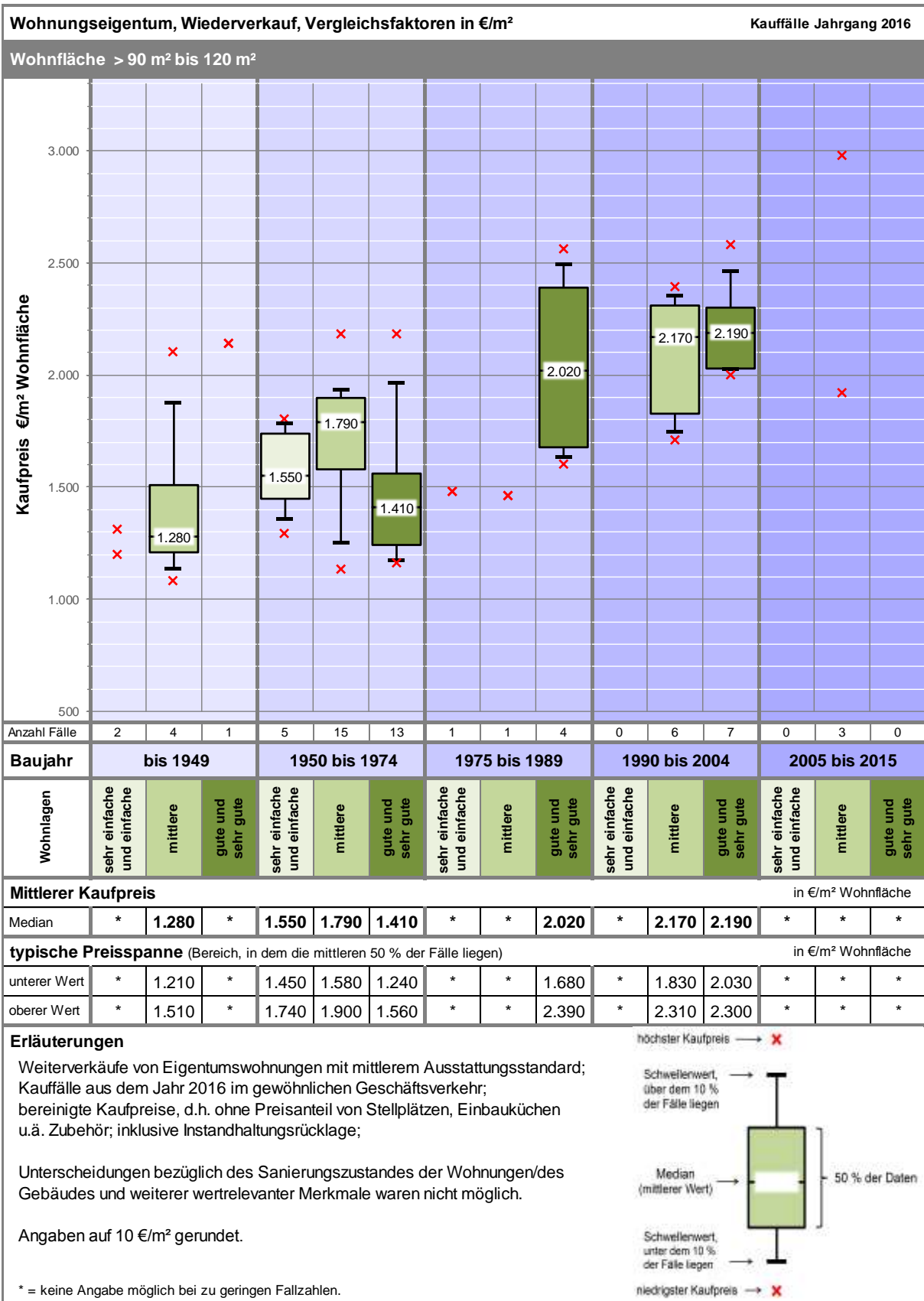


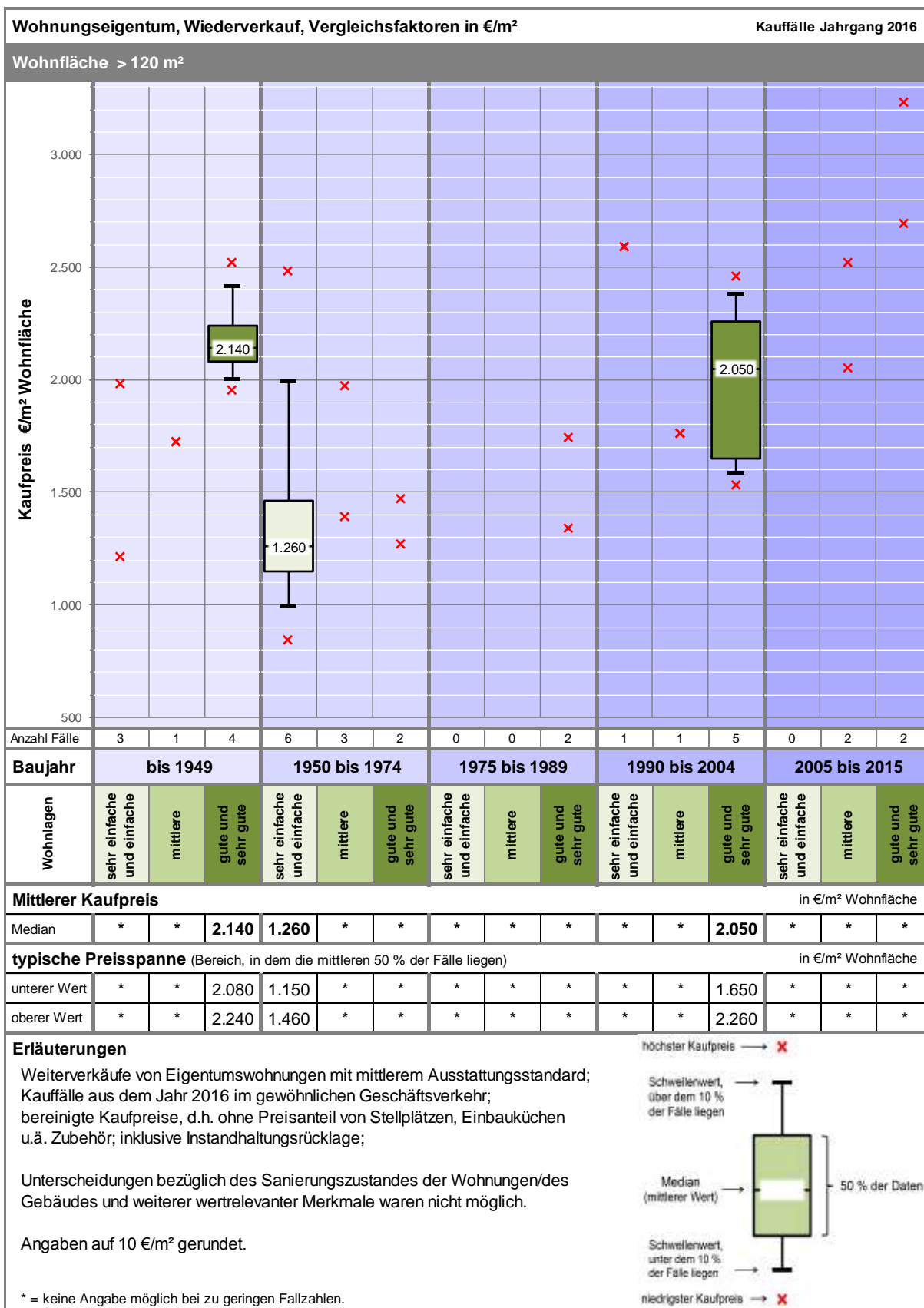






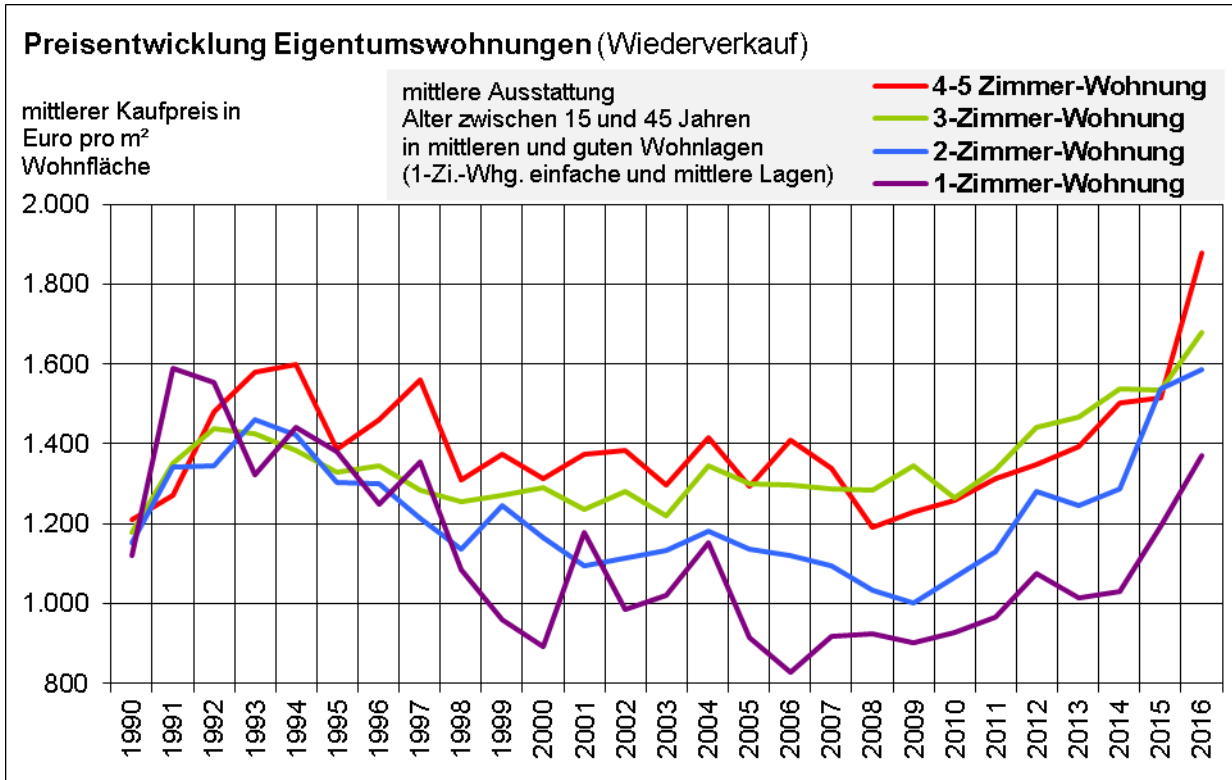
¹⁾ Anmerkung zur Baujahresgruppe 1950 bis 1974, mittlere Wohnlagen:
 Im Wohngebiet Haidach ist das Preisniveau rund 10 % höher als in den übrigen mittleren Lagen:
 Haidach: mittlerer Kaufpreis = 1.640 €/m² typische Preisspanne: 1.560 - 1.810 €/m² (30 Fälle)
 andere Lagen: mittlerer Kaufpreis = 1.500 €/m² typische Preisspanne: 1.250 - 1.680 €/m² (24 Fälle)





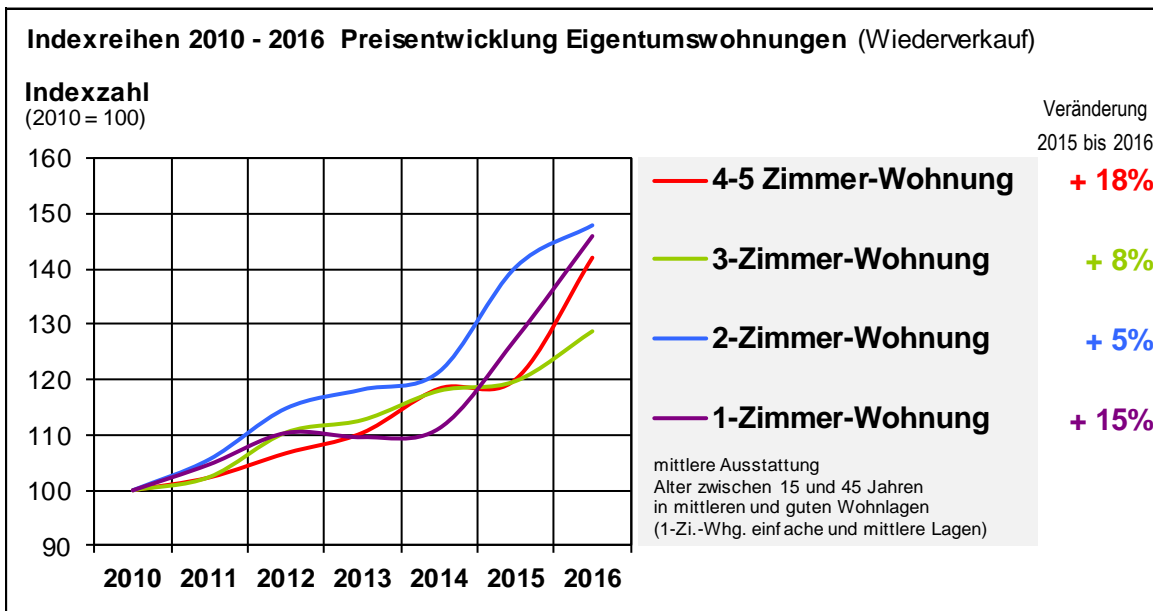
5.3.3.2. Preisentwicklung

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 der Jahre 1990 bis 2016 dargestellt.

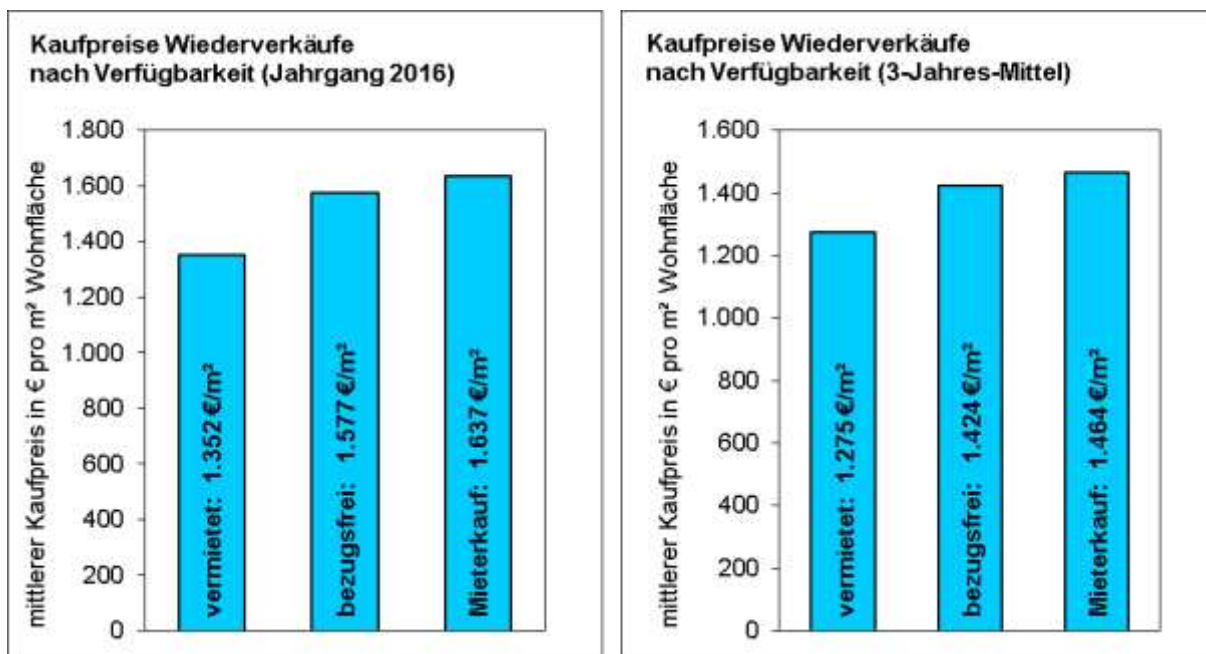


Die Preisentwicklungen im Einzelnen sind als Indexreihen in Kapitel 6.2 (ab Seite 78) dargestellt. Dort sind auch die Merkmale angegeben, die den Auswertungen zugrunde liegen.

Folgendes Diagramm zeigt die Indexreihen ab dem Jahr 2010 bis 2016 und die Preisentwicklung 2015 bis 2016.



5.3.3.3. Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen



Vermietete Wohnungen wurden im Jahr 2016 im Mittel rund 14 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen gehandelt. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre lagen vermietete Wohnungen rund 10 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

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

5.3.4 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2016 lagen insgesamt 41 veräußerte sanierte und unsanierte Einheiten vor (2015: 23 Einheiten). 39 Kauffälle aus dem Jahr 2016 und 5 Fälle aus dem Jahr 2015 konnten zur Auswertung herangezogen werden. Zum Preisvergleich nicht geeignete Fälle wie z.B. Wohnungen im Rohbauzustand, ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) sind in der folgenden Auswertung nicht enthalten.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2016 betrug 1.873 €/m² (2015: 1.463 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit rd. 84 m² etwas kleiner als im Vorjahr (87 m²).

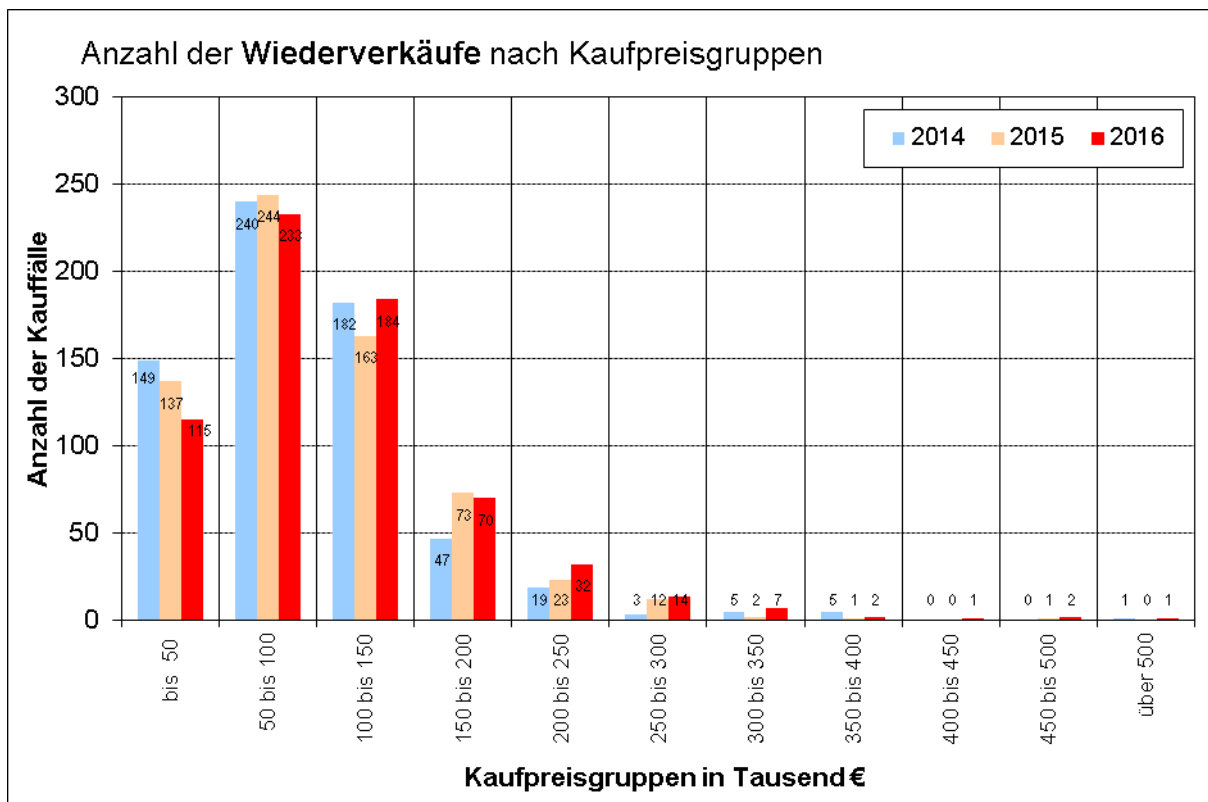
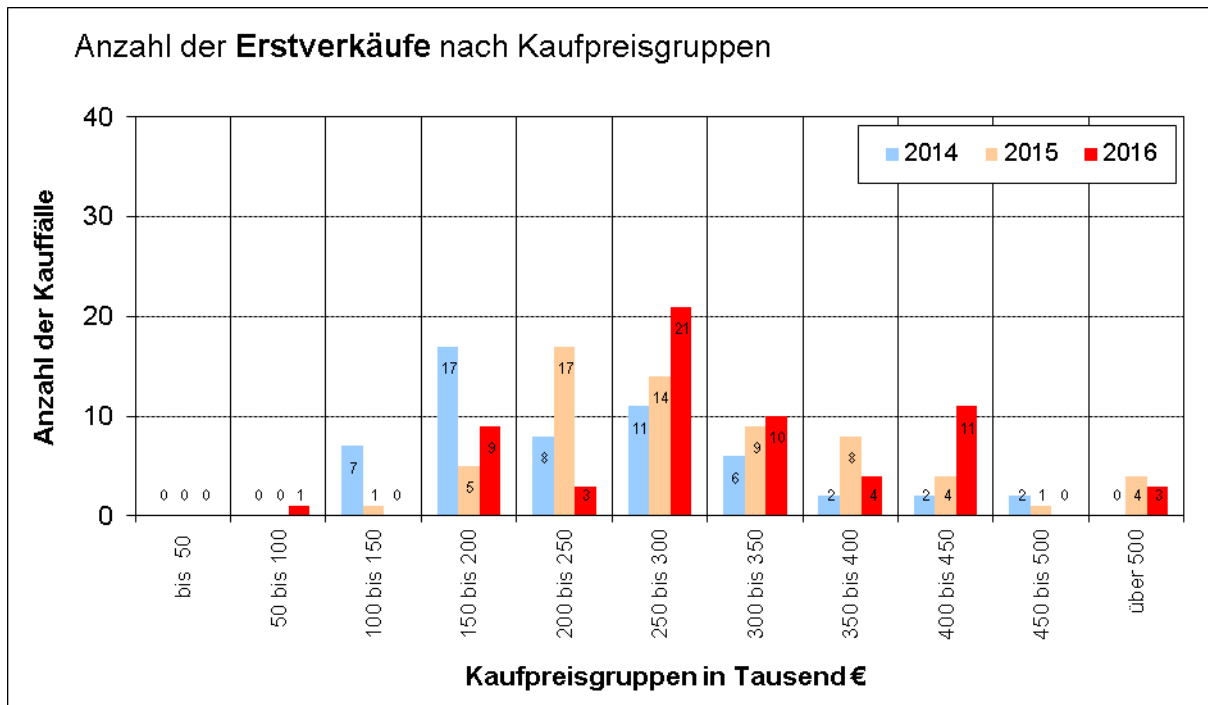
5.3.4.1. Kaufpreise in €/m² von Umwandlungen

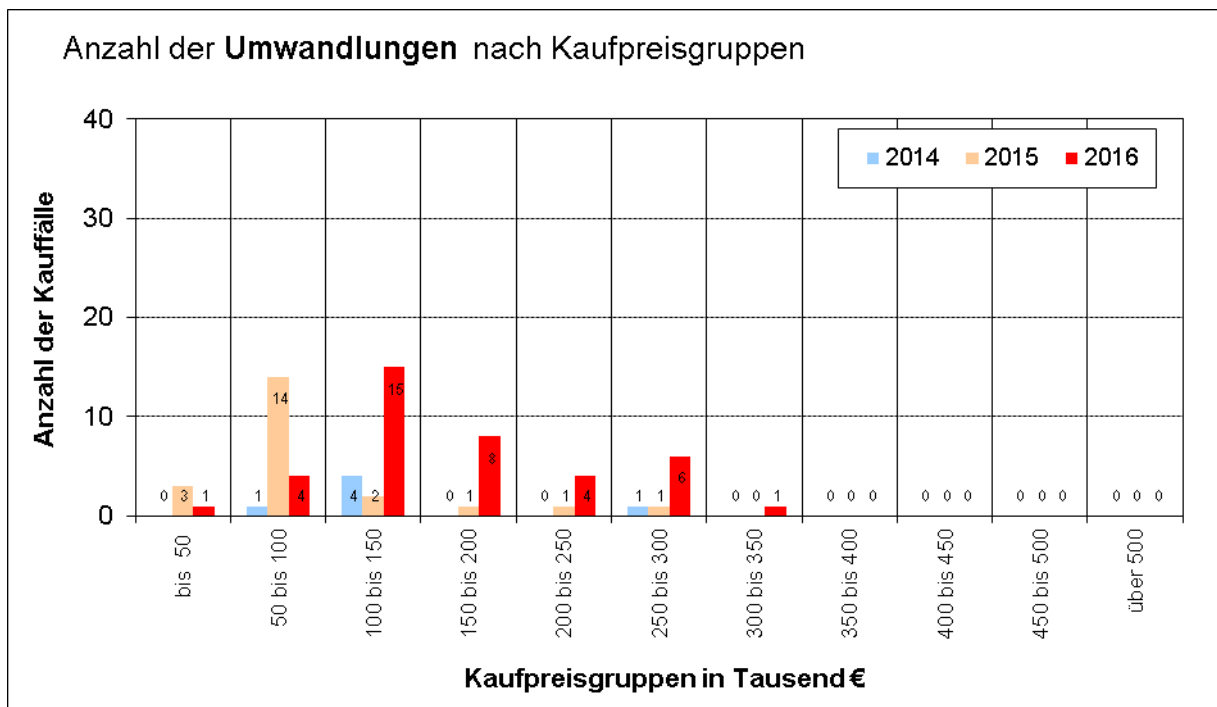
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die typische Preisspanne sind die Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

mittlerer Kaufpreis in €/m²	1.840
typische Preisspanne in €/m²	1.300 - 3.000
mittlere Wohnungsgröße	85 m ²
Anzahl Kauffälle	44

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 2014 bis 2016 dargestellt. Es wird unterschieden nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen sowie nach Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.





5.3.6 Kauffälle nach PLZ der Erwerber von Eigentumswohnungen

Wohnort der Erwerber von Eigentumswohnungen	2016		2015	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Die Käufer von Eigentumswohnungen in Pforzheim stammen aus ...				
Stadtkreis Pforzheim	485	60%	490	64%
Enzkreis	143	18%	119	15%
Landkreis Calw	11	1%	15	2%
Landkreis Böblingen	12	1%	8	1%
Landkreis Karlsruhe	23	3%	37	5%
Stadtkreis Karlsruhe	27	3%	18	2%
Landkreis Ludwigsburg	19	2%	12	2%
Stadtkreis Stuttgart	24	3%	7	1%
übrige Kreise Baden-Württemberg	35	4%	39	5%
andere Bundesländer	27	3%	20	3%
Ausland	5	1%	5	1%
Summe	811	100%	770	100%

5.4 Garagen und Stellplätze

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Stellplatz wurden aus Kauffällen in Wohn- und Mischgebietslagen abgeleitet bzw. sachverständig festgestellt. Die aus Kauffällen festgestellten Preisspannen der Jahre 2013 bis 2016 und die Anzahl der Kauffälle sind angegeben.

Garagen und Stellplätze:		durchschnittliche Kaufpreise	
		Jahrgang	Kaufpreise von - bis (Anzahl)
		Wiederverkauf (gebraucht)	Erstverkauf (Neubau)
Garage (Einzel- und Reihengarage)		ca. 9.000 €	ca. 20.000 €
	2016	2.000 € - 15.000 € (14)	20.000 € - 20.000 € (1)
	2015	2.700 € - 10.000 € (5)	(0)
	2014	5.000 € - 12.000 € (15)	15.000 € - 20.000 € (13)
	2013	3.000 € - 10.000 € (12)	15.000 € (1)
Tiefgaragenstellplatz		ca. 9.000 €	ca. 20.000 €
	2016	5.000 € - 14.500 € (17)	14.500 € - 25.000 € (11)
	2015	5.000 € - 11.000 € (6)	11.300 € - 28.000 € (16)
	2014	5.800 € - 14.500 € (11)	12.500 € - 20.000 € (13)
	2013	3.500 € - 12.000 € (22)	7.800 € - 18.000 € (43)
Mehrfachparker-Stellplatz		ca. 7.000 €	keine Angabe möglich
	2016	5.000 € - 10.000 € (4)	(0)
	2015	4.900 € - 8.000 € (3)	(0)
	2014	(0)	(0)
	2013	4.000 € - 10.500 € (8)	12.000 € - 13.000 € (4)
Stellplatz im Freien		ca. 5.000 €	ca. 10.000 €
	2016	5.000 € - 6.500 € (2)	9.500 € - 10.000 € (2)
	2015	6.200 € (1)	(0)
	2014	2.000 € - 2.500 € (2)	3.750 € - 7.500 € (3)
	2013	4.000 € (1)	4.000 € - 5.000 € (3)

5.5 Zwangsversteigerungen

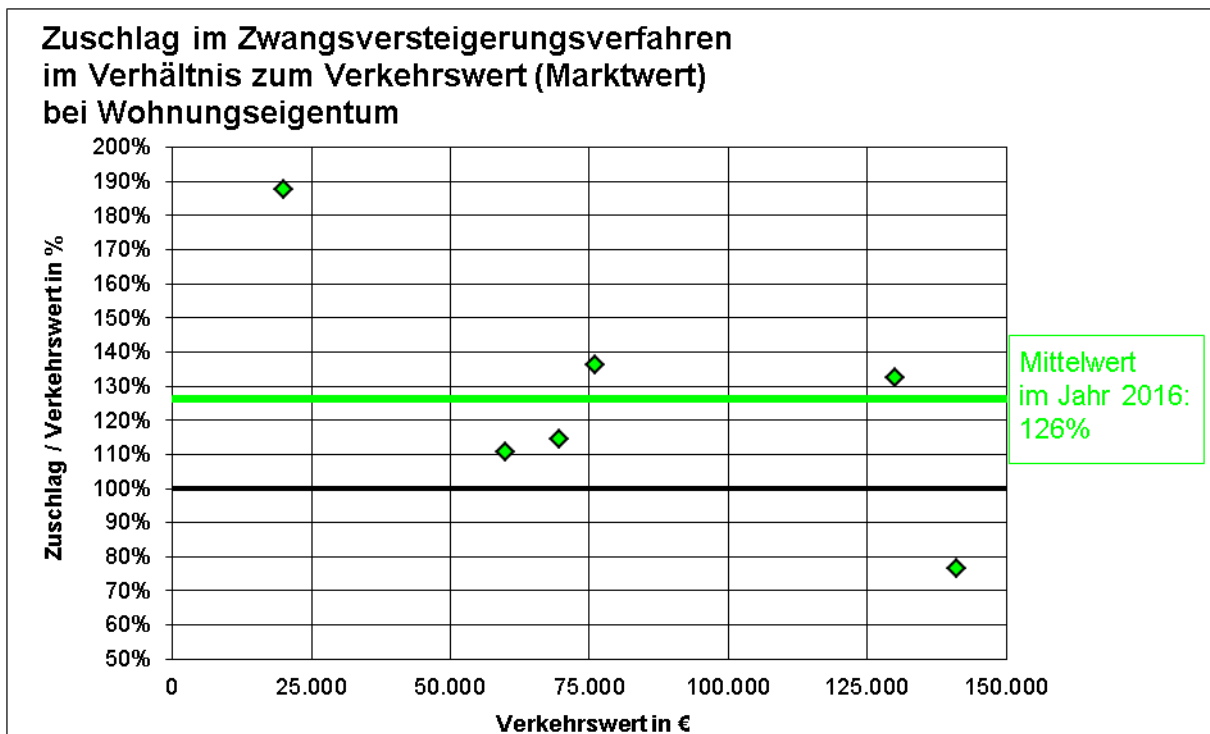
Im Berichtsjahr 2016 lagen 17 Zuschlagsbeschlüsse (2015: 27 Fälle) von Zwangsversteigerungsverfahren vor.

Dabei handelte es sich in 6 Fällen um Wohnungseigentum, in 1 Fall um Teileigentum und in 9 Fällen um bebaute Grundstücke. Unbebaute Grundstücke lagen nicht vor.

Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen:

Bei 7 Fällen von Wohnungseigentum konnte der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem jeweiligen Verkehrswert verglichen werden: Im Durchschnitt erfolgte der Zuschlag bei 126 % des Verkehrswerts (zwischen 77 % und 188 %), also im Durchschnitt 26 % über dem Verkehrswert (im Vorjahr 1 % über dem Verkehrswert).

Grundlage der ermittelten Verkehrswerte sind Verkehrswertgutachten, die für das Zwangsversteigerungsverfahren im Auftrag des Gerichts von Sachverständigen für Grundstückswertermittlung bzw. vom Gutachterausschuss erstellt wurden.



6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

6.1 Bodenpreisindexreihen

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

Die Bodenpreisindexreihen für Bauland werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Stichtag 31.12.1990 (\cong 01.01.1991). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2017.

6.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland sind gegliedert nach der Art der Bebauung (individuelle Bebauung, d.h. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, bzw. mehrgeschossige Bebauung/Geschosswohnungsbau), der Lage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 102) 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:

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung:

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Für die **Ortsteile (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm):**

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

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

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.1.3 Bodenpreisindexreihe Geschäftslage Innenstadt

Geschäftslagen Kerngebiet Innenstadt:

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.1.4 Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke

Stadtkreis Pforzheim:

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Die Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker, Grünland) wird abgeleitet aus dem Verhältnis der Jahresmittelwerte der Bodenpreise (vgl. Seite 36) bezogen auf den Jahresmittelwert des Jahrgangs 2001. Um die zufälligen Schwankungen der Jahresmittelwerte (gestrichelte Linie im Diagramm) auszugleichen, wird die Zeitreihe geglättet.

6.2 Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen

6.2.1 Indexreihe Preise 1-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **1-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 20 und 50 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher bis guter Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 102)

6.2.2 Indexreihe Preise 2-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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 Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 102)

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

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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 Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 102)

6.2.4 Indexreihe Preise 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in einfachen Wohnlagen

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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 Wohnlage (Beschreibung Wohnlagen siehe S. 102)

6.2.5 Indexreihe Preise 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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 Wohnlage (Beschreibung der Wohnlagen siehe S. 102)

6.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

Die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren werden ab S. 93 beschrieben.

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum 01.01.2017 sind für die verschiedenen Objektarten auf der folgenden Seite zusammengestellt.

In den nachfolgenden Tabellen werden zu jeder einzelnen Objektart die Spannen der Auswertungsergebnisse zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren angegeben. Sie geben die Schwankungsbreiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Pforzheimer Immobilienmarkt wieder. Die daraus abgeleiteten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind als Basis-/Ausgangswerte bei Wertermittlungen zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze bzw. Ertragsfaktoren zutreffend sein.

6.3.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2017

Objektart	Liegenschafts- zinssatz 01.01.2017	Rohertrags- faktor 01.01.2017
Ein- und Zweifamilienhäuser		
Wohnungseigentum nach WEG	Ø alle Wohnungen	
1-Zimmer-Wohnungen		
2-Zimmer-Wohnungen		
3-Zimmer-Wohnungen		
4-Zimmer-Wohnungen		
5- u. 6-Zimmer-Whg.		
Dreifamilienhäuser		
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 10%		
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 10% bis 50%		
gewerblich genutzte Gebäude (Produktion, Werkstatt, Lager, Büro u.ä.), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		
Geschäftsgebäude (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Detaillierte Auswertungsergebnisse der Jahre 2015 und 2016 und Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle sind für jede Objektart auf den folgenden Seiten dargestellt.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten

6.3.2.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart	Liegenschaftszinssatz 01.01.2017	Ertragsfaktor 01.01.2017
Ein- und Zweifamilienhäuser		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2016	111				
Jahrgang 2015	119				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2016	111				
Jahrgang 2015	119				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Mietfläche in m ² (Wohnfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Bewirtschaftungskosten (in % vom Rohertrag)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.2.2. Eigentumswohnungen

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
Wohnungseigentum nach WEG	01.01.2017	01.01.2017
Ø alle Wohnungen	2,65 %	19,1
1-Zimmer-Wohnungen		
2-Zimmer-Wohnungen		
3-Zimmer-Wohnungen		
4-Zimmer-Wohnungen		
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne		
Jahrgang 2016				von	bis	
1-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	66					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

2-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	178					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

3-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	160					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

4-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %	58					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						

5- u. 6-Zimmer-Wohnungen

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.2.3. Dreifamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts- zinssatz 01.01.2017	Ertragsfaktor 01.01.2017
Dreifamilienhäuser		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2016	14				
Jahrgang 2015	7				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2016	14				
Jahrgang 2015	7				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltniete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Bewirtschaftungskosten (in % vom Rohertrag)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.2.4. Mehrfamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts- zinssatz 01.01.2017	Ertragsfaktor 01.01.2017
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2016	25				
Jahrgang 2015	29				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2016	25				
Jahrgang 2015	29				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.2.5. Gemischt genutzte Gebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz 01.01.2017	Ertragsfaktor 01.01.2017
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil zwischen 10% und 50%		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2016	11				
Jahrgang 2015	21				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2016	11				
Jahrgang 2015	21				

Kenngrößen der ausgewerteten Käuffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokalmmiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.2.6. Gewerblich genutzte Gebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz 01.01.2016	Ertragsfaktor 01.01.2016
gewerblich genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2016	5				
Jahrgang 2015	6				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2016	5				
Jahrgang 2015	6				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltemiete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					

Erläuterungen
Kauffälle 2016: Gebäudeart = Industriebauten, Fabrikgebäude, Lagerhalle; gewerblich

Hinweis:
 Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
 Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.2.7. Geschäftsgebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz 01.01.2017	Ertragsfaktor 01.01.2017
Geschäftsgebäude, (Läden im EG, darüber Büros/ Wohnungen) in Einkaufslagen, gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		

Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis	
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2016	4				
Jahrgang 2015	5				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2016	4				
Jahrgang 2015	5				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von bis		
Restnutzungsdauer in Jahren					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltniete, ggf. incl. Stellplätze)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
Bewirtschaftungskosten					
Jahrgang 2016					
Jahrgang 2015					
gewerblicher Ertragsanteil					

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze 2006 bis 2016

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.3.4 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt, z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar (Einbauküchen und ähnliches Zubehör), Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt.</p> <p>Eigentumswohnungen werden ohne Stellplatz ausgewertet, d.h. Preisanteile von Stellplätzen werden am Kaufpreis abgezogen (vgl. Garagen- und Stellplatzpreise Seite 72). Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.</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>
Ermittlung der Mietflächen (Wohn- bzw. Nutzflächen)	<p>Wohnflächen: Wohnflächenverordnung (Balkon/Terrasse i.d.R. zu ¼); Nutzflächen: nach gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 bzw. MF/V 2012 (Verkaufsfläche im Einzelhandel).</p>
Nutzung	<p>Gebrauchtimmobilien (keine Neubauten). Nachhaltig vermietete bzw. vermietbare Objekte, bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch Selbstnutzung.</p>
Rohertrag	<p>Marktüblich erzielbarer Ertrag (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten, soweit bekannt; Wohnungsmieten nach Mietspiegel Pforzheim; Gewerbemieten nach Mietpreisübersicht „Mietspiegel Gewerbeimmobilien 2017“ der Sparkasse Pforzheim Calw bzw. Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung).</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Auswertungen ab Vertragsjahr 2016: Nach Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie.</p> <p>Auswertungen bis Vertragsjahr 2015: Die Bewirtschaftungskosten für Wohnungen und Wohngrundstücke wurden auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) in Abhängigkeit vom Baujahr mit pauschalierten Prozentsätzen vom Jahresrohertrag angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Objekte orientieren sich an den Empfehlungen in Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW.</p>
Gesamt- und Restnutzungsdauer	<p>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.</p>
bauliche Außenanlagen	<p>Kein gesonderter Wertansatz, bauliche Außenanlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.</p>

Bodenwert	Der Bodenwert wird auf der Grundlage des zutreffenden Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z.B. aufgrund der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z.B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks. Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig nutzbare Teilflächen im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.

6.4 Sachwertfaktoren (NHK 2010) nach Sachwert-Richtlinie

Der Gutachterausschuss Pforzheim veröffentlicht Sachwertfaktoren für die Anwendung der Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): Die Sachwertfaktoren wurden für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (Kapitel 6.4.1) und für Mehrfamilienhäuser (Kapitel 6.4.2) aus Kauffällen des Jahrgangs 2016 abgeleitet. Beschreibung der Modellparameter ab Seite 99.

6.4.1 Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)			
	freistehend	DHH	REH	RMH
100.000				
110.000				
120.000				
130.000				
140.000				
150.000				
160.000				
170.000				
180.000				
190.000				
200.000				

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

280.000				
290.000				
300.000				
310.000				
320.000				
330.000				
340.000				
350.000				
400.000				
450.000				
500.000				
550.000				
600.000				
650.000				
700.000				

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

Vertragsjahr: Jahrgang 2016		Ein- und Zweifamilienhäuser			
		freistehend	Doppelhäuser	Reihen- endhäuser	Reihen- mittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	381.000	241.000	233.000	202.000
	Min-Max	98.000 - 712.000	134.000 - 415.000	107.000 - 382.000	88.000 - 337.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	310	290	290	290
	Min-Max	190 - 450	180 - 390	180 - 450	210 - 450
bereinigtes Baujahr	Mittel	1977	1978	1989	1989
	Min-Max	1962 - 2012	1966 - 2004	1961 - 2011	1970 - 2009
Anzahl Kauffälle		46	30	22	20

6.4.2 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.

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)
	Mehrfamilienhäuser
140.000	
150.000	
160.000	
170.000	
180.000	
200.000	
220.000	
240.000	
260.000	

Hinweis:

Diese Informationen sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

600.000	
650.000	
700.000	
750.000	
800.000	
900.000	
1.000.000	
1.100.000	
1.200.000	

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

Vertragsjahr: Jahrgang 2016		Mehrfamilienhäuser bis 6 WE (Geb.art 4.1)	Mehrfamilienhäuser 7 bis 20 WE (Geb.art 4.2)
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	269.000	598.000
	Spanne	139.000 - 595.000	245.000 - 1.196.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	280	290
	Spanne	170 - 400	220 - 450
bereinigtes Baujahr	Mittel	1970	1971
	Spanne	1962 - 1993	1960 - 1996
Anzahl Kauffälle		22	9

6.4.3 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 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW² (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015 (Anlagen 5 und 7 unverändert zum Stand 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 bereinigt, z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisan-teilen für Inventar, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt. 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 Verkehrswert-ermittlung als Sachwert anzusetzen.</p> <p>Wertanteile von untypischen Nebengebäuden oder Hintergebäuden werden bei der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswert-ermittlung 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.

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. Sachwertmodells NRW mit Anlagen 5 und 7 im Internet:

https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2015-06-16.pdf

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

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 6 % 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 nutzbare Teilflächen im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.																				

6.5 GFZ – Umrechnungskoeffizienten

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

6.6 Definition der Wohnlagen

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

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

Sehr einfache Lage:

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

Einfache Lage:

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

Mittlere Lage:

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

Gute Lage:

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

Sehr gute Lage:

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

6.7 Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten öffentlich bekannt gemacht. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2017 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 35 € Gebühr pro Auskunft erhoben. Die Bodenrichtwertkarte kann beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung erworben werden, sie kostet 35 €.

Bodenrichtwertkarte im Internet:

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

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

Als Beispiel ist ein Ausschnitt aus der letzten Bodenrichtwertkarte auf der folgenden Seite dargestellt.

**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2017
für die Stadt Pforzheim**



Zeichenerklärung:

— Bodenrichtwertzone

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

400 B (120)
W II 0,8 t30

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

Bodenrichtwert:	...	in Euro je Quadratmeter	Art der Nutzung:	W	Wohnbaufläche
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:	BGH	Büro- und Geschäftshäuser
	ebpf	erschließungsbeitrags-/kosten- erstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		EKZ	Einkaufszentren
				PL	Produktion und Logistik
				BI	Bildungseinrichtungen
			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
Hinweis zu Gartengrundstücken:	Im Grundstücksmarktbericht werden durchschnittliche Kaufpreise von Gärten veröffentlicht.	

7. GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS

Stadt / Gemeinde	zuständig	Telefon
75217 Birkenfeld	Frau Godowitsch	07231 / 4886 - 52
75239 Eisingen	Herr Hannemann	07232 / 3811 - 13
75331 Engelsbrand	Herr Herb	07235 / 9324 - 11
71292 Friolzheim	Herr Schabel	07044 / 9036 - 14
71296 Heimsheim	Herr Moch	07033 / 5357 - 10
75428 Illingen	Frau Obert	07042 / 8242 - 33
75228 Ispringen	Herr Vogt	07231 / 9812 - 18
75236 Kämpfelbach	Herr Simon	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	Frau Muhl	07232 / 3008 - 142
75433 Maulbronn	Herr Gerst	07043 / 103 - 63
71297 Mönshheim	Herr Arnold	07044 / 9253 - 13
75417 Mühlacker	Herr Tschätsch	07041 / 876 - 271
75305 Neuenbürg	Herr Kraft	07082 / 7910 - 49
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 Finsterle	07043 / 9250 - 34
75443 Ötisheim	Herr Rexer	07041 / 9501 - 14
75196 Remchingen	Frau Becker	07232 / 7979 - 36
75447 Sternenfels		07045 / 970 - 4000
75334 Straubenhardt	Herr Auer	07082 / 9485 - 17
75233 Tiefenbronn	Frau Krentzel	07234 / 9500 - 23
75446 Wiernsheim	Herr Lenckner	07044 / 23 - 141
71299 Wimsheim	Herr Dekreon	07044 / 9427 - 17
75449 Wurmberg	Herr Grössle	07044 / 9449 - 18

(Angaben ohne Gew ähr)