

Immobilien- marktbericht Pforzheim 2025

Immobilienmarkt 2025
mit Daten für die Wertermittlung

- kostenfreie Ausgabe ohne Daten für die Wertermittlung -



Hinweis:

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

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich:
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht



Immobilienmarktbericht Pforzheim 2025

Jahresbericht über den Grundstücksmarkt/Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim

Veröffentlicht am 8. Juni 2026

Herausgeber: Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim

Anschrift: Stadt Pforzheim
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Deimlingstraße 8
75175 Pforzheim

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

Telefon 07231 39-2610
Telefax 07231 39-44214
E-Mail gutachterausschuss@pforzheim.de

Öffnungszeiten Technisches Rathaus,
4. OG, Vermessungs- und Liegenschaftsamt:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8 bis 12 Uhr,
Dienstag 14 bis 16 Uhr, Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Internet: www.pforzheim.de/gutachterausschuss

Gebühr: Immobilienmarktbericht als gedruckte Broschüre 50 €
Immobilienmarktbericht als PDF-Datei 40 €

Bildnachweis: Fotos Titelseite © Stadt Pforzheim

Copyright Stadt Pforzheim
Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1.	Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt	6
1.1	Berichtsjahr 2025	6
1.2	Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2025	7
2.	Pforzheim und die Region	9
3.	Gutachterausschuss	13
3.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	13
3.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	14
3.3	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	16
4.	Umsätze im Überblick	17
4.1	Anzahl der Kauffälle	17
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	20
4.4	Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen	21
5.	Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte	23
5.1	Unbebaute Grundstücke	24
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	24
5.1.2	Umsätze Bauplätze	25
5.1.3	Wohnbauland	26
5.1.3.1	Bauplätze individueller Wohnungsbau	27
5.1.3.2	Bauplätze in Mischgebieten (Mehrfamilienhäuser, gem. Nutzung)	33
5.1.4	Gewerbliche Bauflächen	34
5.1.5	Handel, Büro, Verwaltung	34
5.1.6	Rohbauland	34
5.1.7	Bauerwartungsland	34
5.1.8	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
5.1.9	Gartengrundstücke	38
5.2	Bebaute Grundstücke	41
5.2.1	Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke	41
5.2.2	Marktteilnehmer bebauter Grundstücke	45
5.2.3	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke	45
5.2.4	Umsätze Wohnimmobilien	46
5.2.5	Umsätze Einfamilienhäuser	47
5.2.6	Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand	48
5.2.6.1	Übersicht Kaufpreise und Gebädefaktoren	48
5.2.6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	49
5.2.6.3	Doppelhaushälften	50
5.2.6.4	Reihenendhäuser	51
5.2.6.5	Reihenmittelhäuser	52
5.2.6.6	Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	53
5.2.6.7	Entwicklung der Gebädefaktoren 2015 bis 2025	54
5.2.6.8	Preisentwicklung EFH+ZFH, 2022 – 2025, Jahresmittel	55
5.2.6.9	Preisentwicklung EFH+ZFH, 2022 – 2025, quartalsweise	55
5.2.7	Kaufpreisverteilung Ein-/Zweifamilienhäuser	56
5.2.8	Kaufpreisverteilung Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)	57

5.3	Wohnungs- und Teileigentum	58
5.3.1	Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum	59
5.3.2	Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen	61
5.3.3	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	62
5.3.3.1	Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen	63
5.3.4	Weiterverkäufe Eigentumswohnungen	64
5.3.4.1	Preisentwicklung im Jahresverlauf 2025	64
5.3.4.2	Wohnungspreise in €/m ² (Vergleichsfaktoren)	65
5.3.4.3	Wohnungen bis 45 m ²	66
5.3.4.4	Wohnungen 45 bis 70 m ²	67
5.3.4.5	Wohnungen 70 bis 90 m ²	68
5.3.4.6	Wohnungen 90 bis 120 m ²	69
5.3.4.7	Wohnungen ab 120 m ²	70
5.3.5	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	71
5.3.5.1	Kaufpreise in €/m ² von Umwandlungen	71
5.3.6	Kaufpreisverteilung Eigentumswohnungen	72
5.3.7	Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen	73
5.3.8	Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen	74
5.4	Garagen und Stellplätze	75
6.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	76
6.1	Bodenpreisindexreihen	76
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	76
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	78
6.2	Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen 1990-2025	79
6.2.1	Indexreihe Preise Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	79
6.3	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	80
6.3.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2026	81
6.3.2	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten	82
6.3.2.1	Eigentumswohnungen	82
6.3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	90
6.3.2.3	Dreifamilienhäuser	91
6.3.2.4	Mehrfamilienhäuser	92
6.3.2.5	Gemischt genutzte Gebäude	93
6.3.2.6	Gewerblich genutzte Gebäude	94
6.3.2.7	Geschäftsgebäude in Einkaufslagen	95
6.3.2.8	Teileigentum	96
6.3.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	97
6.3.4	Entwicklung der Rothertragsfaktoren	97
6.3.5	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	98
6.4	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	99
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, DHH, REH, RMH	99
6.4.2	Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren	102
6.5	WGFZ – Umrechnungskoeffizienten	105
6.6	Definition der Wohnlagen	105
6.7	Bodenrichtwerte	106

1. Überblick Pforzheimer Immobilienmarkt

1.1 Berichtsjahr 2025

Der Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim war im Berichtszeitraum des Jahres 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von folgenden Entwicklungen geprägt:

Zahl der Kauffälle (alle Teilmärkte)	↗	Anstieg der Transaktionen (+ 5 %)	S. 17
Geldumsatz (alle Teilmärkte)	→	Stagnation des Geldumsatzes (- 1 %)	S. 19
Baulandpreise:			
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	→	Preisniveau unverändert	S. 76
Mehrfamilienhausgrundstücke	→	Preisniveau unverändert	S. 78
Gewerbeflächen	→	Preisniveau unverändert	S. 78
Bebaute Grundstücke:			
Ein- und Zweifamilienhäuser	↑	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 11 %)	S. 41
	↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 10 %)	S. 42
	→	Stagnierendes Preisniveau (differenzierte Tendenzen nach Modernisierungsgrad)	S. 55
Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand:			S. 48
Freistehendes 1-/2-Familienhaus	↘	2025: 498.000 €, 3.040 €/m ² (- 6 %)	S. 49
Doppelhaushälfte	→	2025: 416.000 €, 3.130 €/m ² (+ 1 %)	S. 50
Reihenendhaus	→	2025: 408.000 €, 3.170 €/m ² (+ 1 %)	S. 51
Reihenmittelhaus	↘	2025: 318.000 €, 2.740 €/m ² (- 2 %)	S. 52
Mehrfamilienhäuser	↑↑	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 28 %)	S. 41
	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 25 %)	S. 42
	↗	Preisentwicklung leicht steigend (+ 4 %)	S. 53
Eigentumswohnungen (ETW):			
Neubauwohnungen	→	Stagnation der Zahl der Kauffälle (+ 1 %)	S. 58
	↗	Leichter Anstieg des Geldumsatzes (+3 %)	S. 58
	→	unverändert wenige Transaktionen, Geldumsatz auf niedrigem Niveau	S. 58
Gebrauchte ETW (Weiterverkauf)	→	Preisentwicklung stagnierend	S. 62
	↑	Anstieg der Zahl der Kauffälle (+ 12 %)	S. 59
	↑↑	Anstieg des Geldumsatzes (+ 16 %)	S. 59
	↗	Preisentwicklung leicht steigend (+ 3 %), durchschn. Kaufpreis ETW 70 m ² : 2025: 181.000 € (2024: rd. 175.000 €).	S. 64 S. 79
Gärten	→	Preisniveau unverändert	S. 38

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

1.2 Pressemitteilung zum Immobilienmarktbericht 2025

Leichte Belebung am Immobilienmarkt – stagnierende bis leicht steigende Preise

Der Gutachterausschuss informiert im Immobilienmarktbericht 2025 über die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes im Stadtkreis Pforzheim.

Transaktionszahlen leicht gestiegen

Im Jahr 2025 zeigte sich am Pforzheimer Immobilienmarkt eine leichte Belebung. Die Zahl der registrierten Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 5 Prozent auf insgesamt 1.255 Transaktionen. Trotz dieses Anstiegs bleibt das Marktgeschehen weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt der Jahre vor der Trendwende 2022. Das gesamte Kaufpreisvolumen stagnierte nahezu und ging leicht um etwa 1 Prozent auf rund 396 Millionen Euro zurück.

Eigentumswohnungen: leicht steigende Preise

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hatte mit 643 Kauffällen den größten Anteil an allen Transaktionen bei einem leichten Plus von rund 1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich um etwa 3 Prozent auf 121 Millionen Euro.

Die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen aus dem Bestand entwickelten sich leicht steigend. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag 2025 bei rund 2.582 Euro pro Quadratmeter, etwa 3 Prozent höher als im Vorjahr. Eine typische Bestandswohnung mit etwa 70 Quadratmetern Wohnfläche kostete damit im Durchschnitt rund 181.000 Euro. Die Preisentwicklung zeigte im Jahresverlauf keine stärkeren Schwankungen.

Die Zahl der Verkäufe von Neubauwohnungen blieb weiterhin auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2025 wurden zehn Neubauwohnungen verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 5.110 Euro pro Quadratmeter. Das Preisniveau wird als stagnierend eingeschätzt.

Ein- und Zweifamilienhäuser: mehr Verkäufe, differenzierte Preise

Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich 2025 eine spürbare Belebung. Die Zahl der Kauffälle stieg um rund 11 Prozent auf 235 Transaktionen. Auch der Geldumsatz erhöhte sich um etwa 10 Prozent.

Die durchschnittlichen Kaufpreise entwickelten sich dabei unterschiedlich: Der Durchschnittspreis eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses sank auf rund 498.000 Euro (2024: 533.000 Euro). Doppelhaushälften verteuerten sich leicht auf durchschnittlich 416.000 Euro. Reihenendhäuser lagen mit etwa 408.000 Euro nahezu auf Vorjahresniveau, während Reihenmittelhäuser mit durchschnittlich 318.000 Euro günstiger wurden.

Insgesamt zeigte sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein weitgehend stabiles Preisniveau. Abhängig vom Baujahr und vom Modernisierungs- und energetischen Zustand traten jedoch deutliche Unterschiede auf: Gut modernisierte Gebäude und jüngere Baujahre wiesen stabile bis leicht steigende Preise auf, während ältere Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf eher Preisabschläge verzeichneten.

Mehrfamilienhäuser: Umsätze gestiegen

Bei Mehrfamilienhäusern nahm die Marktaktivität 2025 deutlich zu. Die Zahl der Kauffälle stieg um rund 28 Prozent, der Geldumsatz um etwa 25 Prozent. Die Preise zeigten insgesamt eine leicht steigende Tendenz von rund 4 Prozent, wobei die Aussagekraft aufgrund der heterogenen Objekte begrenzt ist.

Bauplatzpreise: unverändert

Die Preise für Wohnbauflächen zur individuellen Bebauung zeigten sich im Jahr 2025 insgesamt stabil und bewegten sich überwiegend innerhalb einer Bandbreite von etwa ± 10 Prozent um die Bodenrichtwerte.

Im Teilmarkt der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau war im Berichtsjahr keine Marktaktivität festzustellen. Vor diesem Hintergrund stuft der Gutachterausschuss das Preisniveau in diesem Segment als stagnierend ein.

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen bleibt sehr begrenzt, während die Nachfrage angesichts der unsicheren wirtschaftlichen Lage verhalten ist. Das Preisniveau wird als stabil eingeschätzt.

Informationen zum Gutachterausschuss und zum Immobilienmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlungen in Pforzheim ist ein unabhängiges Sachverständigenngremium. Die 25 Mitglieder kommen aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft.

Der Immobilienmarktbericht informiert mit Umsatzzahlen und detaillierten Preisspiegeln über die Entwicklungen in Pforzheim. Er bietet allen Marktbeteiligten eine neutrale Orientierungs- und Entscheidungshilfe zur Einschätzung der Marktlage. Sachverständige und andere Immobilienmarktexperten erhalten die für Wertermittlungen erforderlichen Daten wie beispielsweise Ertragsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren. Datengrundlage sind tatsächlich bezahlte Kaufpreise. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses umfasst sämtliche notariell beurkundete Kaufverträge im Stadtkreis Pforzheim.

Die vollständige Ausgabe des Immobilienmarktberichts 2025 mit den Daten für die Wertermittlung ist als PDF-Datei zum Preis von 40 Euro erhältlich bzw. als gedruckte Broschüre für 50 Euro. Eine kostenfreie Ausgabe ist online abrufbar unter www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht.

Auskünfte und Informationen:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Telefon: 07231 39-2610, Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr sowie Di. 14 bis 16 Uhr und Do. 14 bis 17 Uhr

2. Pforzheim und die Region

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

Die Region Nordschwarzwald mit ihrem Oberzentrum Pforzheim zählt insgesamt ca. 618.000 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 130.000 Menschen hat die „Goldstadt“ einiges zu bieten. Neben vielseitigen Freizeit- und Sporteinrichtungen verfügt Pforzheim über ein ausgeprägtes kulturelles Leben, eine Hochschule von internationalem Rang mit den drei Fakultäten Gestaltung, Technik, Wirtschaft und Recht, die Goldschmiedeschule, Schulen aller Ausrichtungen, zahlreiche Kinderbetreuungsangebote sowie moderne medizinische Versorgungseinrichtungen. Als Stadt der kurzen Wege bietet Pforzheim zudem gute Einkaufsmöglichkeiten.

Als Wirtschaftsstandort hat sich Pforzheim aus einer langen Tradition der Schmuck- und Uhrenindustrie heraus zu einem attraktiven Produktions- und Dienstleistungsstandort gewandelt. Pforzheim hat eine hohe Dichte an spitzentechnologischen Unternehmen und innovative und zukunftsgerichtete mittelständische Betriebe. Die Kernkompetenzen des hochwertigen Produktionsstandorts liegen in den Branchen Edelmetallverarbeitung/Metallurgie, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel. Es haben sich clusterähnliche Strukturen in den Bereichen Stanztechnik, Umformtechnik, Metallverarbeitung sowie Dental- und Medizintechnik herausgebildet. Die Zukunftsbranchen IT-Sektor und Design werden kontinuierlich ausgebaut.

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

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

Der Mietspiegel der Stadt Pforzheim wird von der Kommunalen Statistikstelle erstellt und steht kostenlos zum Download als PDF-Datei auf der städtischen Homepage bereit:

<https://pforzheim.de/mietspiegel>

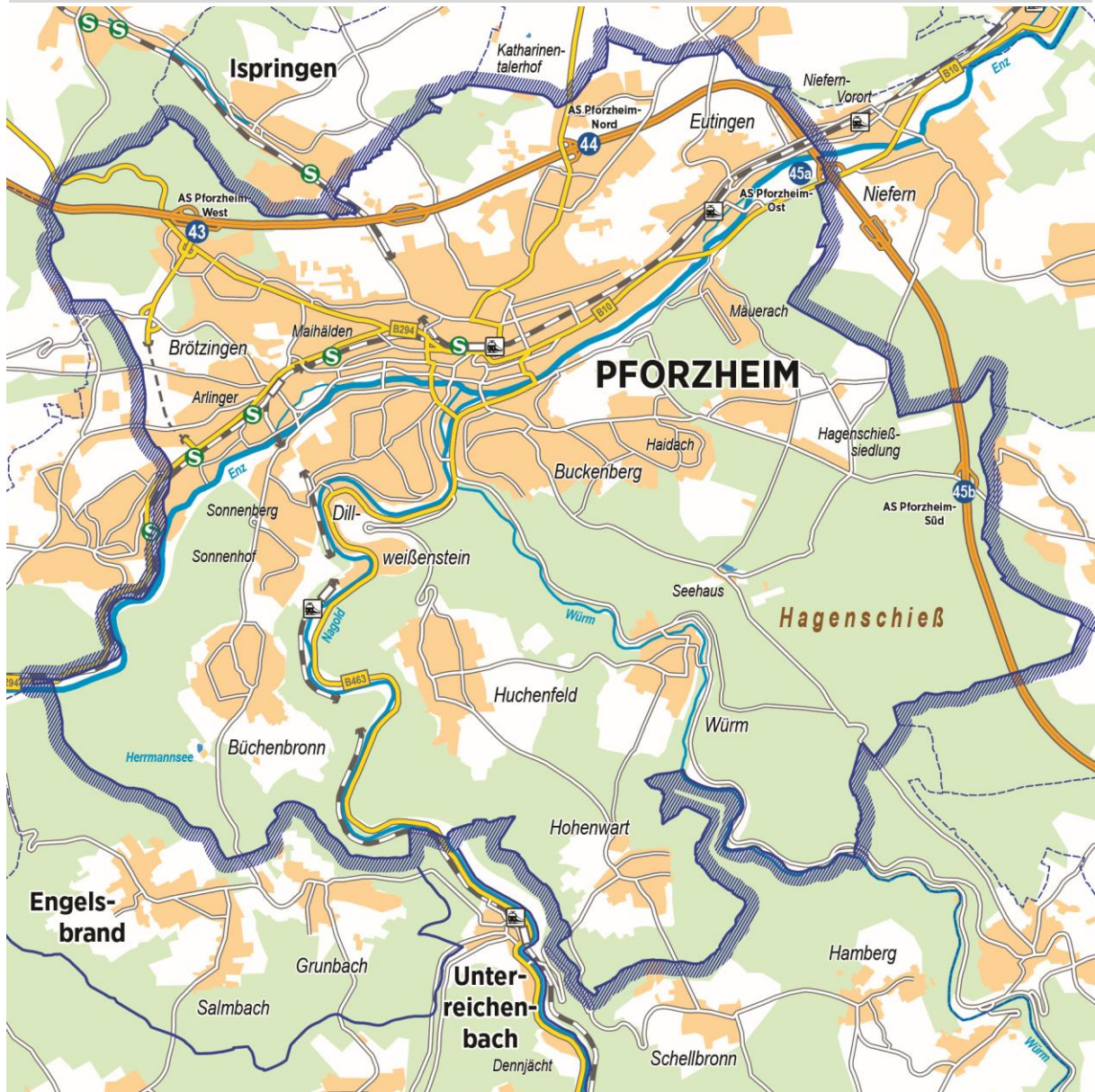
Kommunale Statistikstelle, Schlossberg 15-17, 75175 Pforzheim:

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

Zahlenspiegel Pforzheim	
Fläche Stadtkreis Pforzheim	98,03 km ²
davon 51 % Waldfläche	
Höhe über NN	
Höchster Punkt	608,5 m
Niedrigster Punkt	235,0 m
Markanter Punkt, Neues Rathaus, nördlicher Eingang	257,2 m
Einwohnerzahl:	
Amtliche Einwohnerzahl, Stat. Landesamt, Stand 31.12.2024	134.912
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2024	130.172
stadteigene Fortschreibung zum 31.12.2025	129.610
Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung, 31.12.2025	32,5 %
Arbeitslosenquote 2025, Stat. Landesamt	
bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	7,4 %
Verkehrsanbindung:	
4 Autobahnanschlüsse zur BAB 8	
3 Bundesstraßen: B10, B294, B463	
Hauptbahnhof Pforzheim mit Intercity-Halt	
Internationaler Flughafen Stuttgart erreichbar in	40 Autominuten
Internationaler Flughafen Baden Airpark erreichbar in	40 Autominuten
Binnenhafen Karlsruhe erreichbar in	30 Autominuten
Kaufkraft für den Einzelhandel, Stand 2025	
Kaufkraft für den Einzelhandel Index (D=100)	7.238 € je Einwohner
Zentralitätskennziffer (D=100), Stand 2024	92,1
Bau- und Wohnungswesen	
Wohnraumbestand (am 31.12.2024)	2024 (Veränderung zu 2023)
Gesamtzahl der Wohngebäude	19.111 (+53)
Gesamtzahl der Wohnungen	64.756 (+360)
Baufertigstellungen, Jahreswerte	
2024	
Wohngebäude	51
Nichtwohngebäude	13
Wohnungen insgesamt	251
Baugenehmigungen, Jahreswerte	
2024	
Wohngebäude	33
Nichtwohngebäude	1
Wohnungen insgesamt	75

Quellen: Kommunale Statistikstelle Pforzheim, Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt, Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald

Übersichtsplan Pforzheim



Grenze Stadtkreis Pforzheim

Stadtteile in Pforzheim



Abgrenzung der *Stadtteile* und *Stadtviertel*

3. Gutachterausschuss

3.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Jahre 1960 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Heute bildet das Baugesetzbuch (BauGB) die gesetzliche Grundlage. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes 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 von Bodenrichtwerten
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

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

3.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, dessen 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 begann am 16.11.2025 und endet am 15.11.2029. Wiederholte Bestellung ist zulässig.

Zu Gutachtern werden Personen bestellt, die in der Wertermittlung von Grundstücken/Immobilien erfahren sind. Unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücks-/Immobilienarten 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 wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig. Hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.

Mitglieder des Gutachterausschusses in Pforzheim

Bestellungsperiode vom 16.11.2025 bis 15.11.2029

Vorsitzender:

Joachim Stamm Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

Harald Bohner Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Stadtplaner, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lothar Girrbach Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten; MRICS; Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachterinnen/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

Martin Feuchtinger Dipl.-Ing., Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

Michael Hettmanczyk Dipl.-Ing., Architekt

Dr. Yasmin von Khurja Rechtsanwältin, Diplom-Kauffrau, Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten, zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert (F) für die Marktwert- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Ulf Klingenschmidt Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Master of Engineering, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten, zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien ZIS Sprengnetter Zert (S), Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten (TAS/FH-Kaiserslautern)

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

Ulrich Kumm Immobilienfachwirt

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

Götz L. Machtolf Dipl.-Bankbetriebswirt

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

Wulf Oppelt Notar

Gerold Salz Sachverständiger für Immobilienbewertung, ehemaliger Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Joachim Schaefer Dipl.-Ökonom, Geschäftsführer

Katrin Troisi-Kampmann Immobilienfachwirtin

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

Jasmin Wolfinger Immobilienwirtin (DIA)

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

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

Weitere Gutachterinnen/Gutachter nach § 192 (3) Satz 2 BauGB:

Birgit König Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

Ida Brum Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

Anita Rapp Sachbearbeiterin Grundstückswertstelle Finanzamt Pforzheim

3.3 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, Vorbereitung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Verkehrswertgutachten und deren Ausfertigung
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Immobilienmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Beratungen zu Leistungen der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses

Zahlen zur Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2025:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung:

Jahr		2025
Anzahl der Kauffälle		1.255
davon	unbebaut	187
	bebaut	361
	Wohnungs-/Teileigentum	707

- 36 Verkehrswertgutachten, Summe der Verkehrswerte rd. 12,0 Mio. €
- Wertermittlungen für Sozialämter, Jobcenter u. a. Behörden:
31 Stellungnahmen, Summe der ermittelten Werte rd. 10,6 Mio. €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abgabe von Vergleichsdaten:
35 Datenabgaben an Sachverständige oder andere Berechtigte
- Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte an Bürger und Institutionen: 14
- Schriftliche Bodenrichtwertangaben an Nachlass-, Betreuungs- u. a. Gerichte: 3
- Mündliche Auskünfte und fachliche Beratungen: rd. 280

4. Umsätze im Überblick

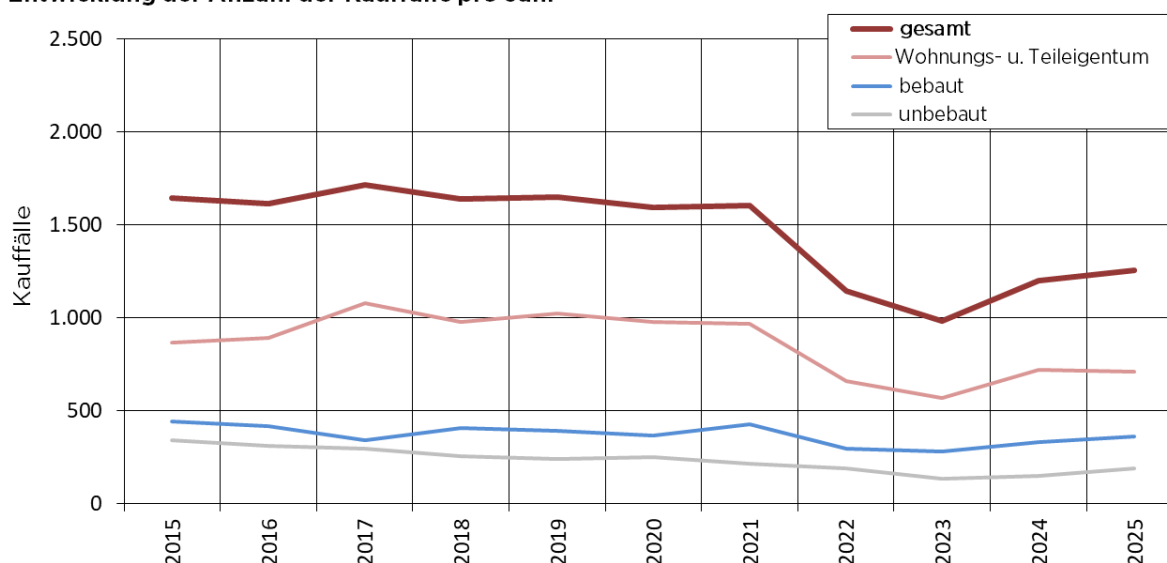
Die Marktentwicklung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum wird anhand der Darstellung der Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie der Geld- und Flächenumsätze aufgezeigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Transaktionen im Jahr 2025 zeigte mit 1.255 Kauffällen ein leichtes Plus von rd. + 5 % und liegt damit weiterhin unter den langjährig höheren Vertragszahlen vor dem Jahr 2022. Der Durchschnitt der Transaktionszahlen der letzten zehn Jahre lag bei rd. 1.440 Kauffällen pro Jahr.

Die Vertragszahlen von Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE) sind im Jahr 2025 um rd. - 2 % gefallen. Für bebaute Grundstücke war dagegen ein Anstieg um rd. + 11 % zu verzeichnen. Die Zahl der unbebauten Grundstücke (einschließlich landwirtschaftlicher Flächen) stieg ebenfalls an um rd. + 26 %.

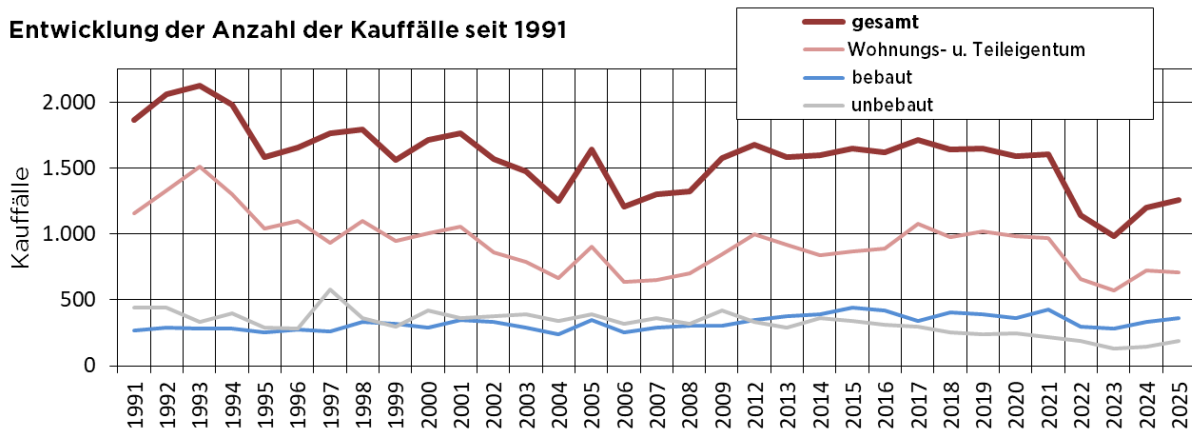
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle pro Jahr



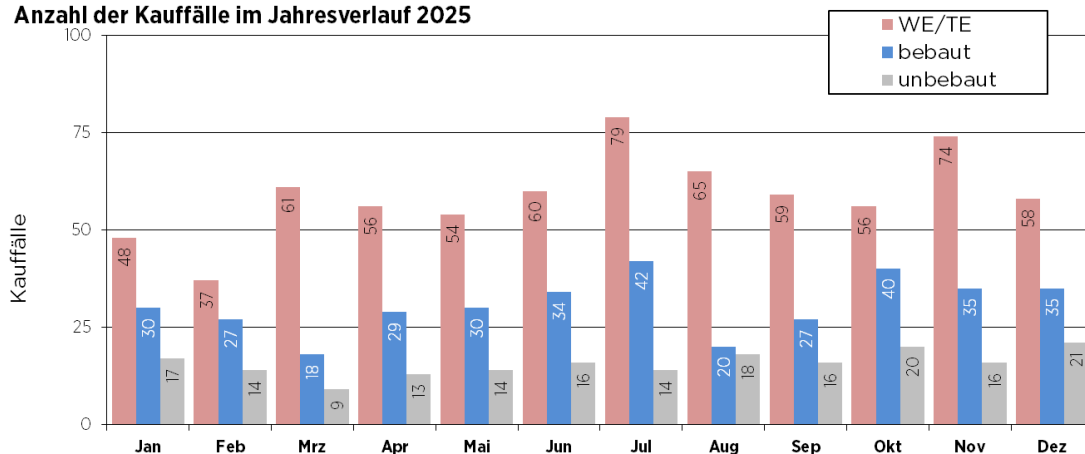
Anzahl der Kauffälle 2015 bis 2025

Jahrgang	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
gesamt	1.645	1.616	1.716	1.640	1.648	1.592	1.606	1.142	981	1.196	1.255
Veränderung zum Vorjahr	+3,2%	-1,8%	+6,2%	-4,4%	+0,5%	-3,4%	+0,9%	-28,9%	-14,1%	+22,0%	+4,9%
Wohnungs- u. Teileigentum	867	892	1.078	977	1.021	980	967	659	569	722	707
Veränderung zum Vorjahr	+3,1%	+2,9%	+20,9%	-9,4%	+4,5%	-4,0%	-1,3%	-31,9%	-13,7%	+26,9%	-2,1%
bebaut	437	416	342	407	390	364	425	294	279	326	361
Veränderung zum Vorjahr	+12,3%	-4,8%	-17,8%	+19,0%	-4,2%	-6,7%	+16,8%	-30,8%	-5,1%	+16,8%	+10,7%
unbebaut	339	308	296	256	237	248	214	189	133	148	187
Veränderung zum Vorjahr	-6,9%	-9,1%	-3,9%	-13,5%	-7,4%	+4,6%	-13,7%	-11,7%	-29,6%	+11,3%	+26,4%

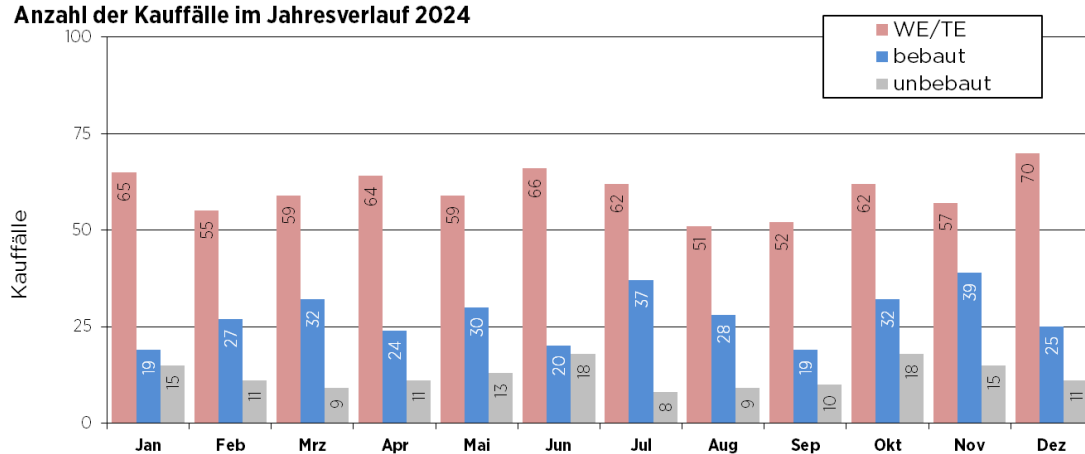
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 1991



Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2025



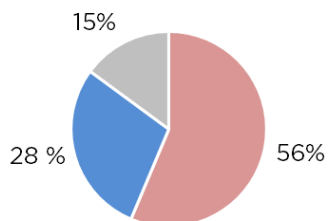
Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf 2024



Anteile der Teilmärkte

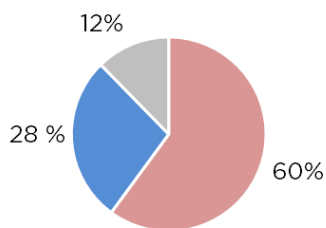
2025

Gesamtanzahl: 1.255



2024

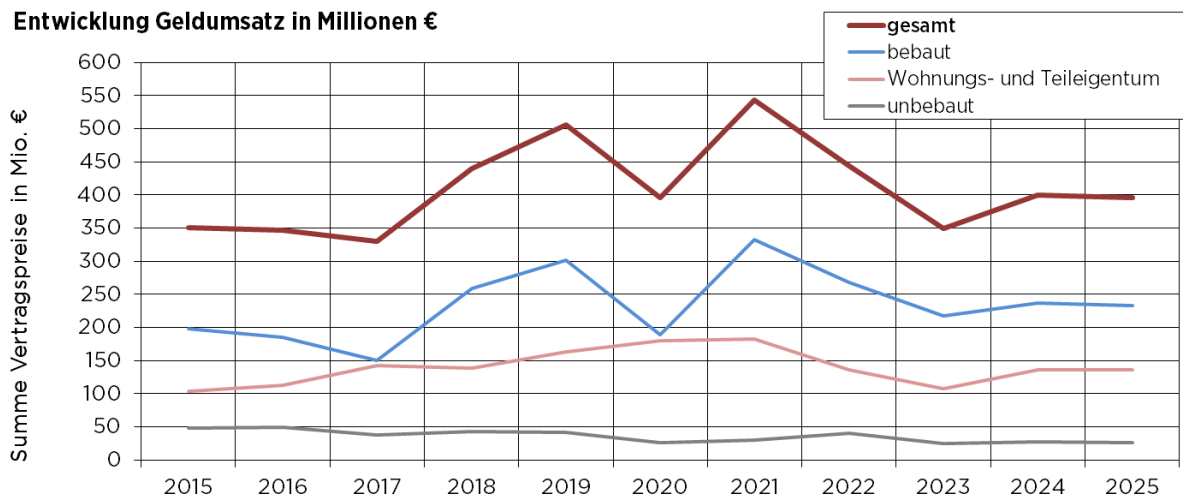
Gesamtanzahl: 1.196



4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2025 belief sich die Jahressumme des Geldumsatzes auf insgesamt 396,2 Mio. € und lag damit um - 1 % knapp unter dem Kaufpreisvolumen des Vorjahres.

Der Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum lag mit 136,4 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres. Der Geldumsatz von bebauten Objekten verminderte sich um - 1 % auf 233,3 Mio. €. Der Geldumsatz unbebauter Grundstücke ging um - 1 % auf 26,5 Mio. € zurück.



Umsatz in Mio. €	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	351,2	346,7	329,7	439,7	505,9	395,3	543,8	444,2	349,7	399,9	396,2	- 1 %
bebaut	198,7	185,3	149,7	258,6	300,9	189,3	332,1	268,4	218,0	236,7	233,3	- 1 %
Wohnungs- und Teileigentum	103,9	112,4	142,3	138,3	162,8	179,7	182,1	136,1	107,1	136,4	136,4	+ 0 %
unbebaut	48,6	49,0	37,8	42,7	42,2	26,4	29,6	39,7	24,6	26,8	26,5	- 1 %

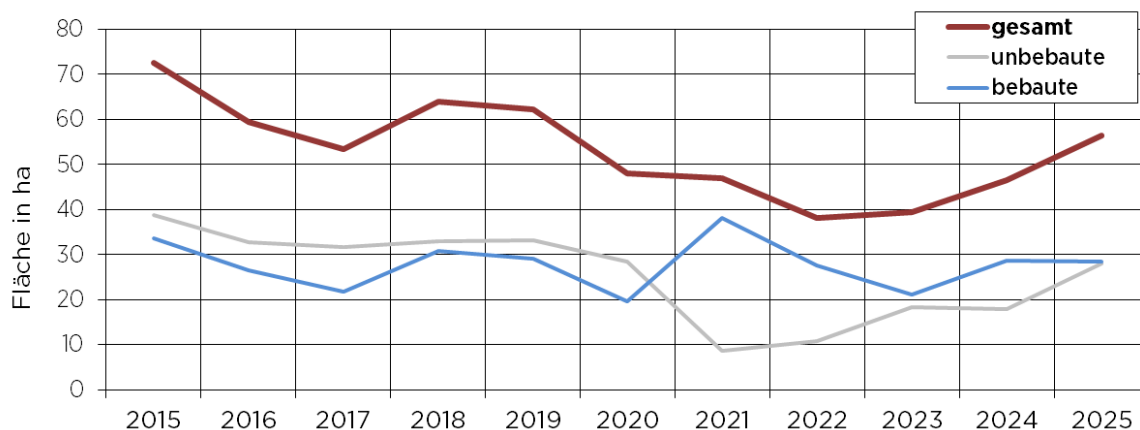
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Der gesamte Flächenumsatz (Grundstücksflächen unbebauter und bebauter Grundstücke, ohne Wohnungs-/Teileigentum) ist im Vergleich zum Vorjahr um + 22 % auf 56,5 ha gestiegen. Dieser Zuwachs ist primär auf das Segment der unbebauten Grundstücke zurückzuführen, das ein Plus von 57% auf 28,0 ha verzeichnete. Der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken stagnierte (- 1 %) bei 28,5 ha.

Entwicklung Flächenumsatz



Fläche in ha	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr
gesamt	72,5	59,3	53,4	63,9	62,2	48,0	46,9	38,2	39,5	46,5	56,5	+ 22 %
unbebaute	38,8	32,7	31,7	33,0	33,1	28,5	8,7	10,7	18,4	17,8	28,0	+ 57 %
bebaute	33,7	26,6	21,7	30,8	29,1	19,6	38,2	27,5	21,1	28,7	28,5	- 1 %

4.4 Transaktionszahlen und Umsätze nach Stadtteilen

2025	Wohnungs- und Teileigentum		bebaute Grundstücke		
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Stadtteile bzw. Stadtviertel					
Oststadt	101	17.695.785 €	11	13.182 m ²	8.365.000 €
Innenstadt	11	3.616.500 €	3	1.677 m ²	7.105.000 €
Weststadt	34	6.397.272 €	13	14.402 m ²	13.992.630 €
Südweststadt	75	14.006.560 €	32	17.515 m ²	23.411.425 €
Au	21	3.943.332 €	4	1.302 m ²	3.725.000 €
Südoststadt	23	4.129.000 €	18	7.939 m ²	9.522.000 €
Buckenberg (ohne Haidach)	39	6.339.000 €	26	13.497 m ²	14.500.000 €
Haidach	66	12.264.500 €	7	8.841 m ²	3.043.000 €
Nordstadt	167	29.574.993 €	63	87.749 m ²	65.136.415 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	41	7.257.500 €	16	23.453 m ²	14.581.406 €
Arlinger	9	1.945.000 €	18	13.549 m ²	7.168.444 €
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	16	4.744.280 €	15	8.434 m ²	7.399.000 €
Sonnenhof	12	2.716.000 €	12	3.919 m ²	4.674.000 €
Würm	13	2.558.000 €	17	12.107 m ²	5.808.000 €
Hohenwart	3	501.197 €	7	5.450 m ²	2.952.500 €
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	39	6.548.207 €	38	18.629 m ²	16.289.000 €
Huchenfeld	13	2.511.000 €	25	13.841 m ²	10.094.561 €
Eutingen	41	6.675.000 €	36	19.288 m ²	15.537.118 €

2025	unbebaute Grundstücke					
	Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen			Bauplätze		
Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl	Fläche	Umsatz	Anzahl	Fläche	Umsatz
Oststadt	0	-	-	1	260 m ²	-
Innenstadt	0	-	-	0	-	-
Weststadt	0	-	-	0	-	-
Südweststadt	0	-	-	3	1.534 m ²	1.144.510 €
Au	0	-	-	0	-	-
Südoststadt	1	2.650 m ²	-	1	1.044 m ²	-
Buckenber (ohne Haidach)	0	-	-	13	118.159 m ²	49.515.000 €
Haidach	0	-	-	0	-	-
Nordstadt	3	5.952 m ²	28.639 €	2	2.119 m ²	1.446.550 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	2	3.027 m ²	17.725 €	8	19.972 m ²	4.652.380 €
Arlinger	1	3.020 m ²	-	1	525 m ²	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	-	4	3.820 m ²	1.294.369 €
Sonnenhof	0	-	-	0	-	-
Würm	2	5.248 m ²	12.595 €	8	2.152 m ²	860.000 €
Hohenwart	1	2.156 m ²	-	1	781 m ²	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	5	15.936 m ²	55.991 €	10	4.487 m ²	2.096.926 €
Huchenfeld	3	4.619 m ²	15.854 €	4	1.775 m ²	580.470 €
Eutingen	5	4.950 m ²	17.561 €	5	8.271 m ²	2.056.180 €

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

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

5. Preise und Umsätze der Grundstücksteilmärkte

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

Unbebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

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

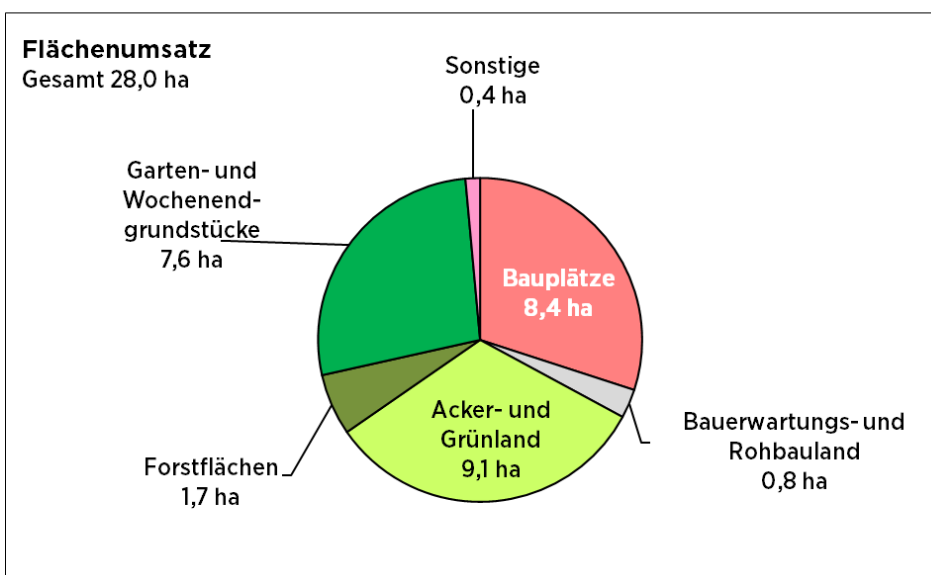
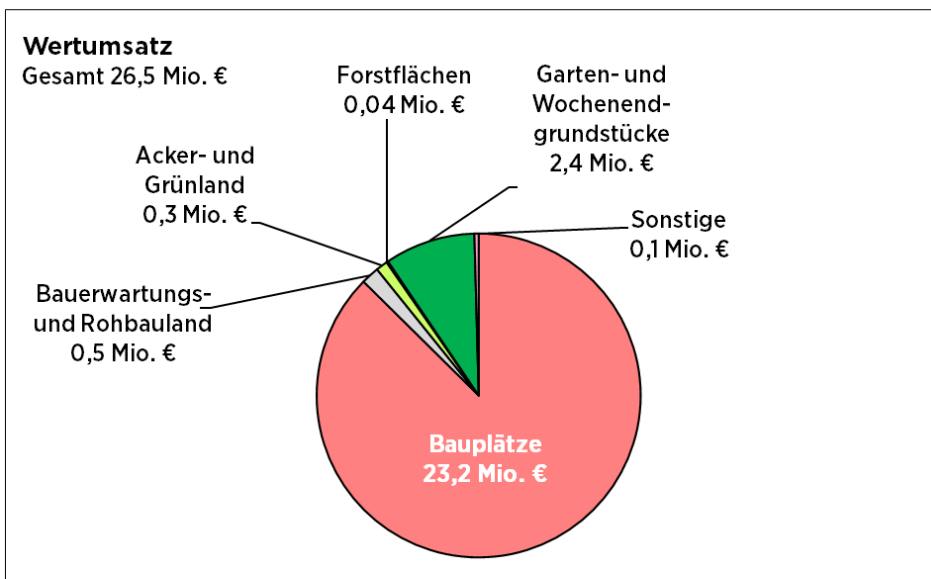
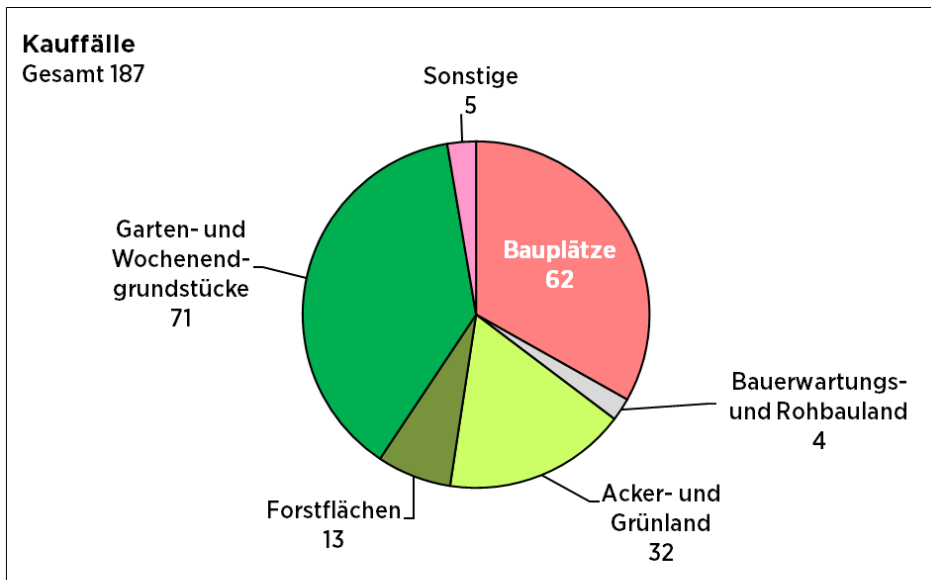
Wohnungseigentum

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

Garagen und Stellplätze

5.1 Unbebaute Grundstücke

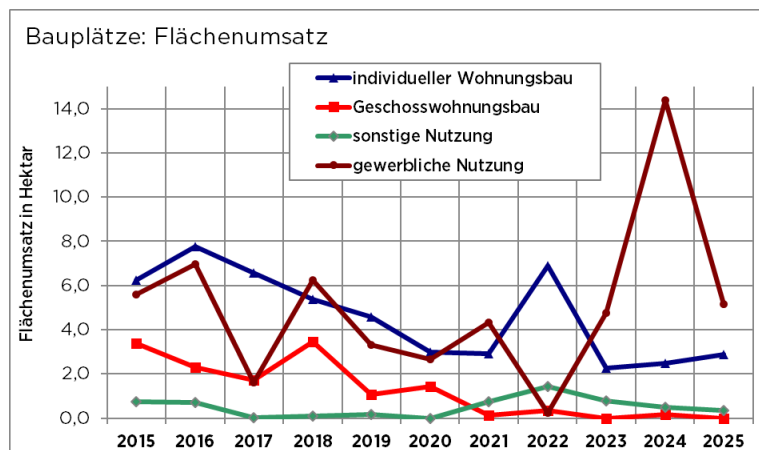
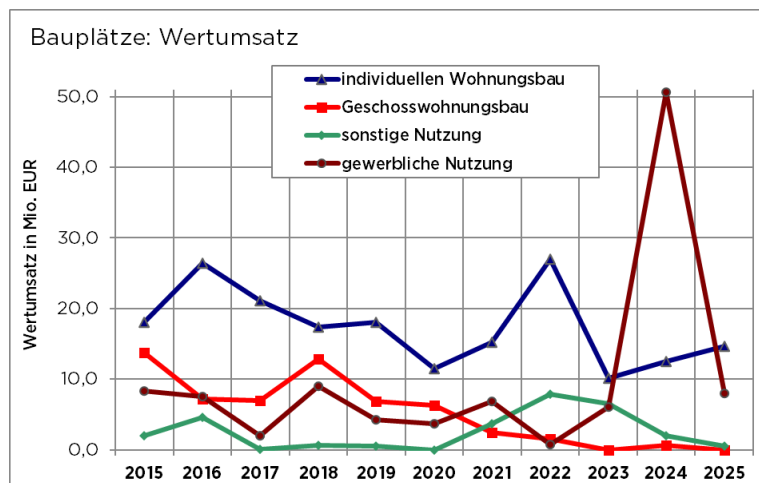
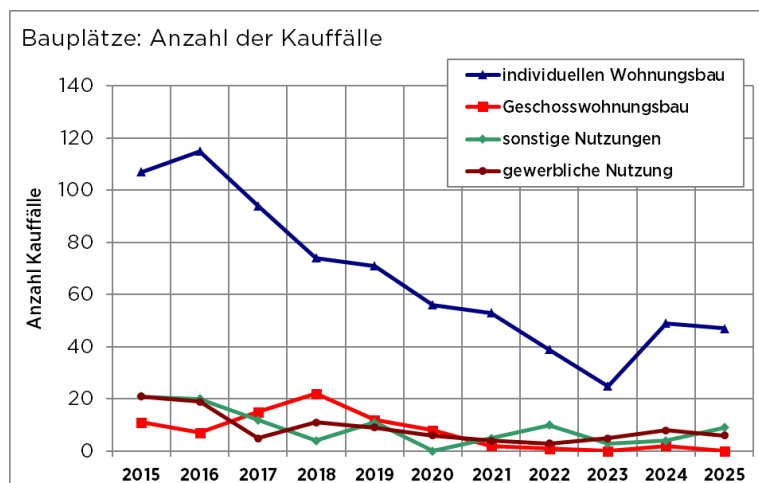
5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke



5.1.2 Umsätze Bauplätze

2025

Bauplätze für ...	Kauffälle Anzahl	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Wohnungsbau individuell	47	14,6	2,9
Geschosswohnungsbau	0	0,0	0,0
gewerbliche Nutzung	6	8,0	5,2
sonstige Nutzungen	9	0,5	0,4
Summe	62	23,2	8,4



5.1.3 Wohnbauland

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

Im Folgenden werden durchschnittliche Bauplatzpreise (Kaufpreise unbebauter Grundstücke bzw. Abbruchobjekte, ohne Normierung) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt für:

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

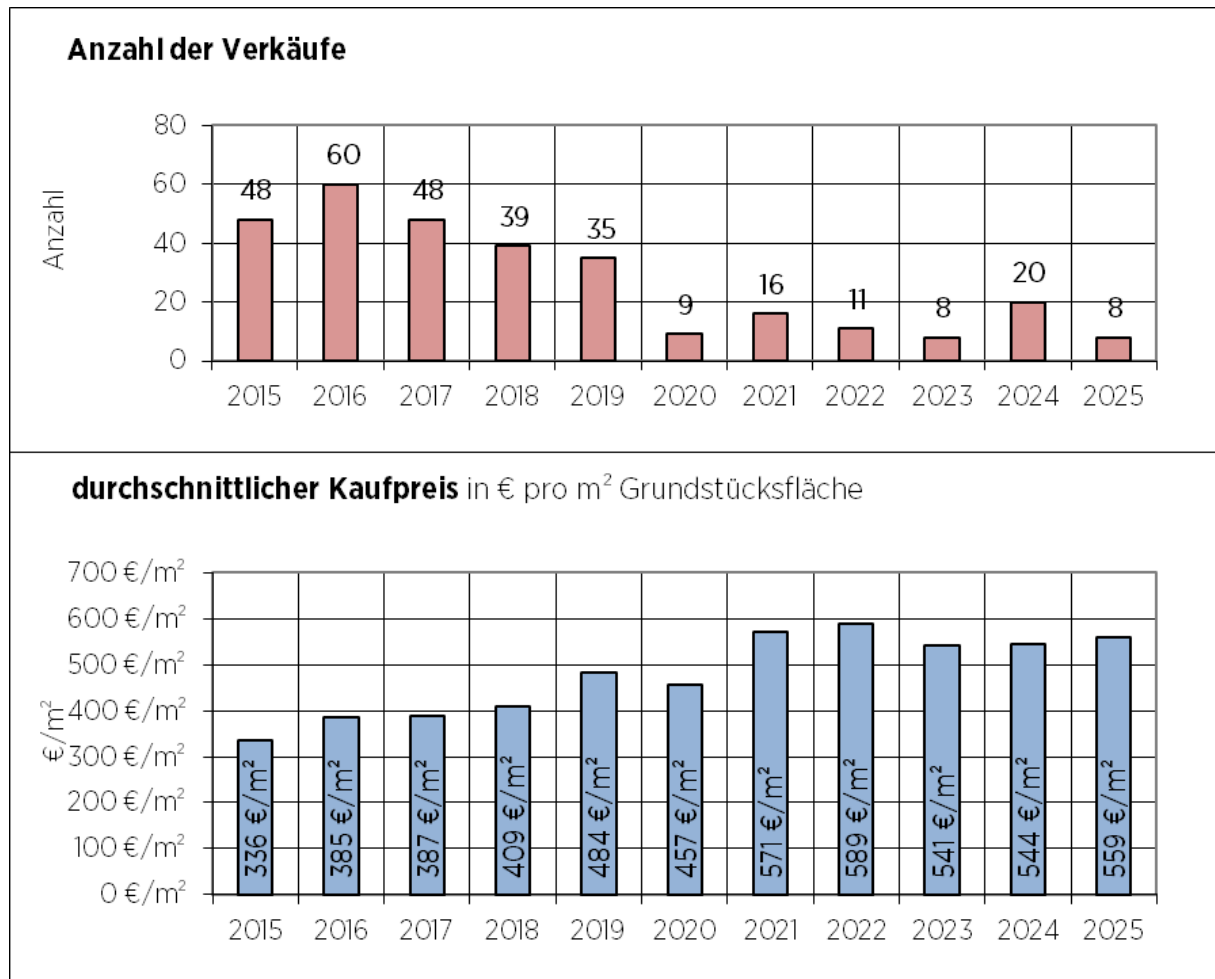
Bei den folgenden Angaben ist zu beachten, dass es sich um nicht-normierte durchschnittliche Werte eines Jahrgangs handelt, d. h. die zugrunde liegenden Kauffälle können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Daher geben die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung wieder. Die Bodenpreisentwicklung wird in Bodenpreisindexreihen ab Seite 76 dargestellt.

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

Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 (siehe S. 106) sind im Internet veröffentlicht: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte mit Link zum Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw.

5.1.3.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

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

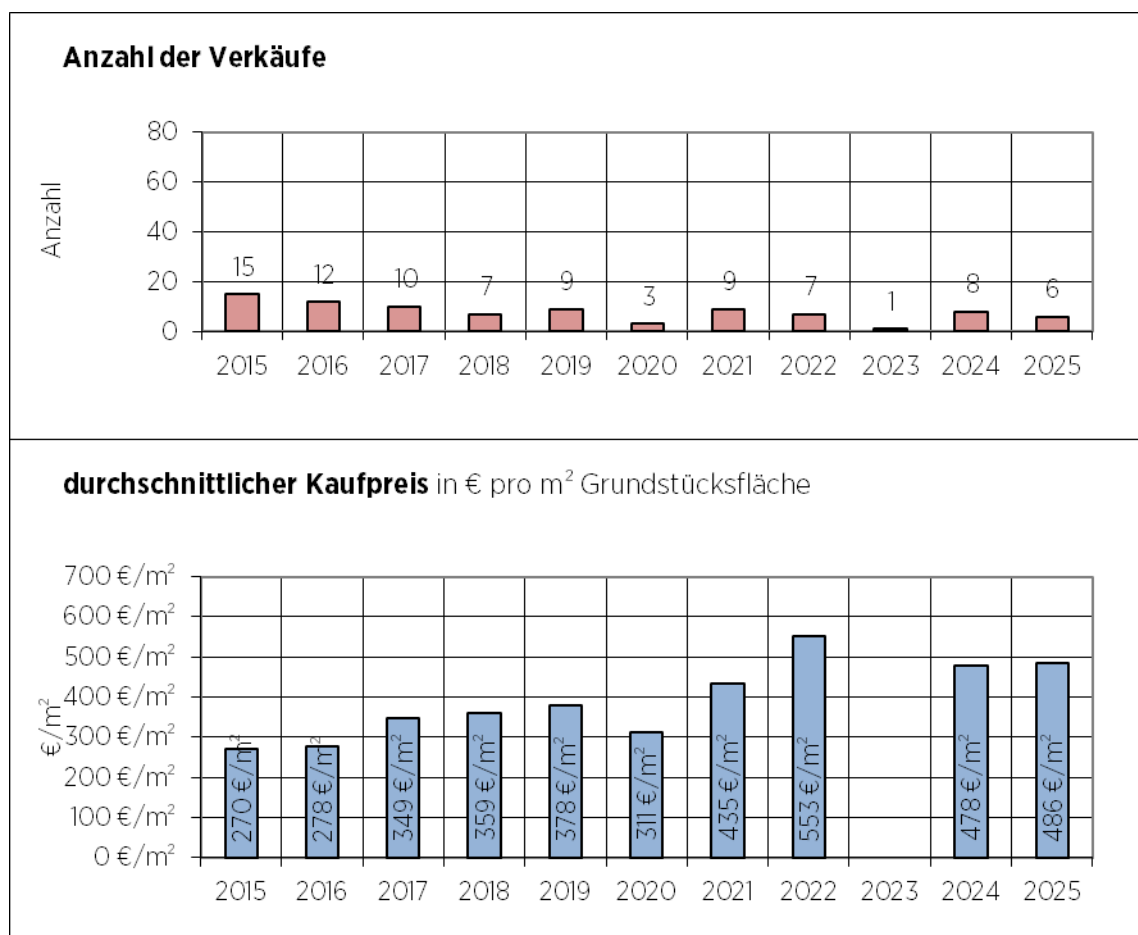


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2015	48	336 €/m ²	638 m ²	218.836
2016	60	385 €/m ²	665 m ²	254.726
2017	48	387 €/m ²	682 m ²	261.725
2018	39	409 €/m ²	632 m ²	266.083
2019	35	484 €/m ²	680 m ²	316.370
2020	9	457 €/m ²	525 m ²	241.556
2021	16	571 €/m ²	822 m ²	474.500
2022	11	589 €/m ²	998 m ²	576.393
2023	8	541 €/m ²	947 m ²	461.370
2024	20	544 €/m ²	629 m ²	337.406
2025	8	559 €/m ²	569 m ²	316.875
2025		Bodenpreise von - bis 541 - 585 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 436 - 712 €/m ²	Bauplatzpreise von - bis 255.000 - 390.000 €/m ²

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 76

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



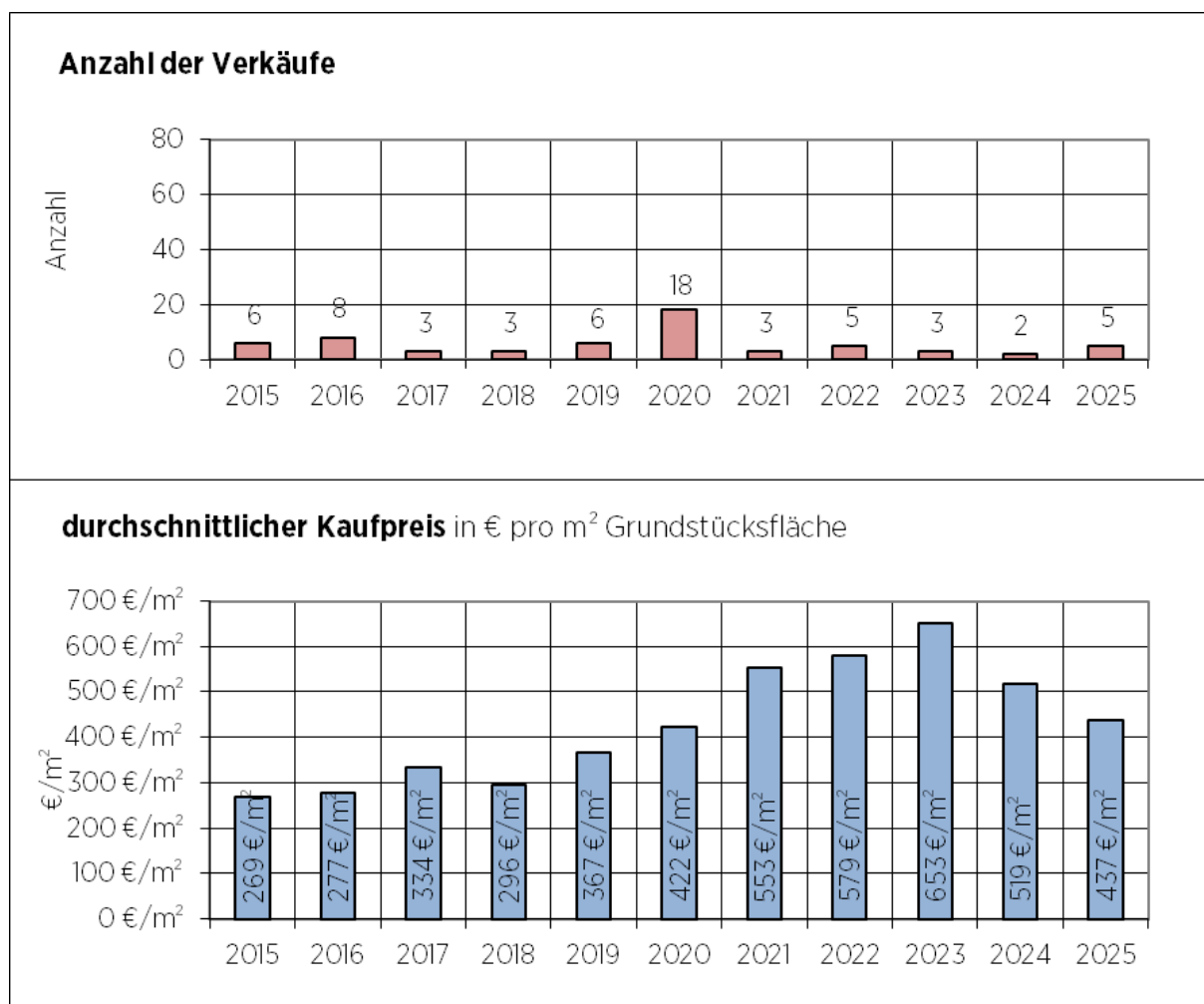
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2015	15	270 €/m ²	519 m ²	138.237
2016	12	278 €/m ²	609 m ²	172.250
2017	10	349 €/m ²	609 m ²	210.654
2018	7	359 €/m ²	547 m ²	193.493
2019	9	378 €/m ²	603 m ²	228.597
2020	3	311 €/m ²	598 m ²	169.367
2021	9	435 €/m ²	415 m ²	183.438
2022	7	553 €/m ²	489 m ²	277.113
2023	1	--	--	--
2024	8	478 €/m ²	495 m ²	234.733
2025	6	486 €/m ²	484 m ²	235.267

2025	Bodenpreise von - bis 367 - 594 €/m ²	Grundstücksgrößen von - bis 293 - 648 €/m ²	Bauplatzpreise von - bis 146.000 - 385.000 €/m ²
------	--	--	---

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 76

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

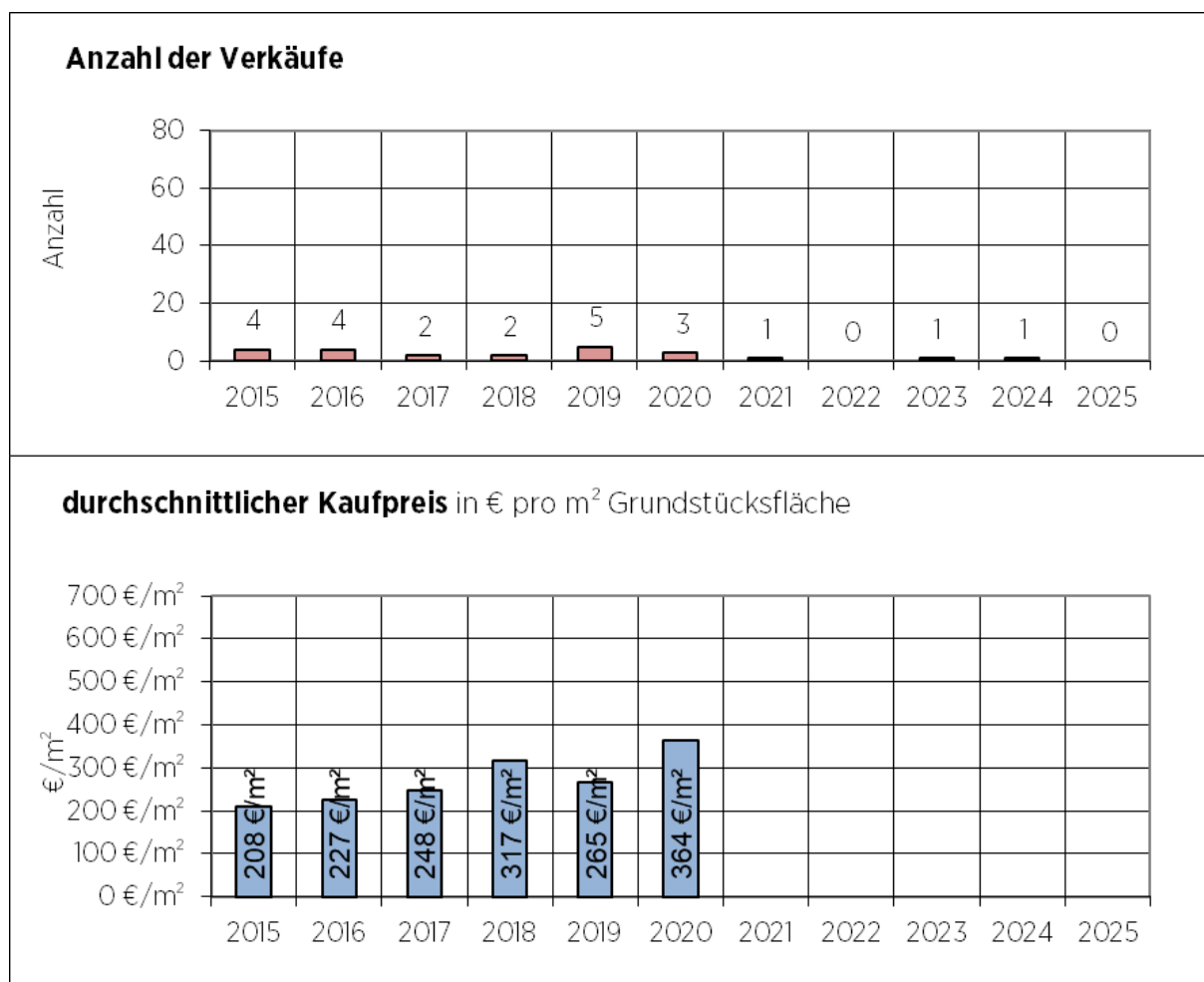


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2015	6	269 €/m ²	551 m ²	148.447
2016	8	277 €/m ²	680 m ²	185.896
2017	3	334 €/m ²	877 m ²	312.417
2018	3	296 €/m ²	399 m ²	116.667
2019	6	367 €/m ²	663 m ²	242.448
2020	18	422 €/m ²	386 m ²	153.554
2021	3	553 €/m ²	684 m ²	390.283
2022	5	579 €/m ²	472 m ²	272.600
2023	3	653 €/m ²	407 m ²	240.017
2024	2	519 €/m ²	828 m ²	420.000
2025	5	437 €/m ²	324 m ²	147.432
2025		Bodenpreise von - bis 420 - 504 €/m²	Grundstücksgrößen von - bis 167 - 673 €/m²	Bauplatzpreise von - bis 70.140 - 339.000 €/m²

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 76

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

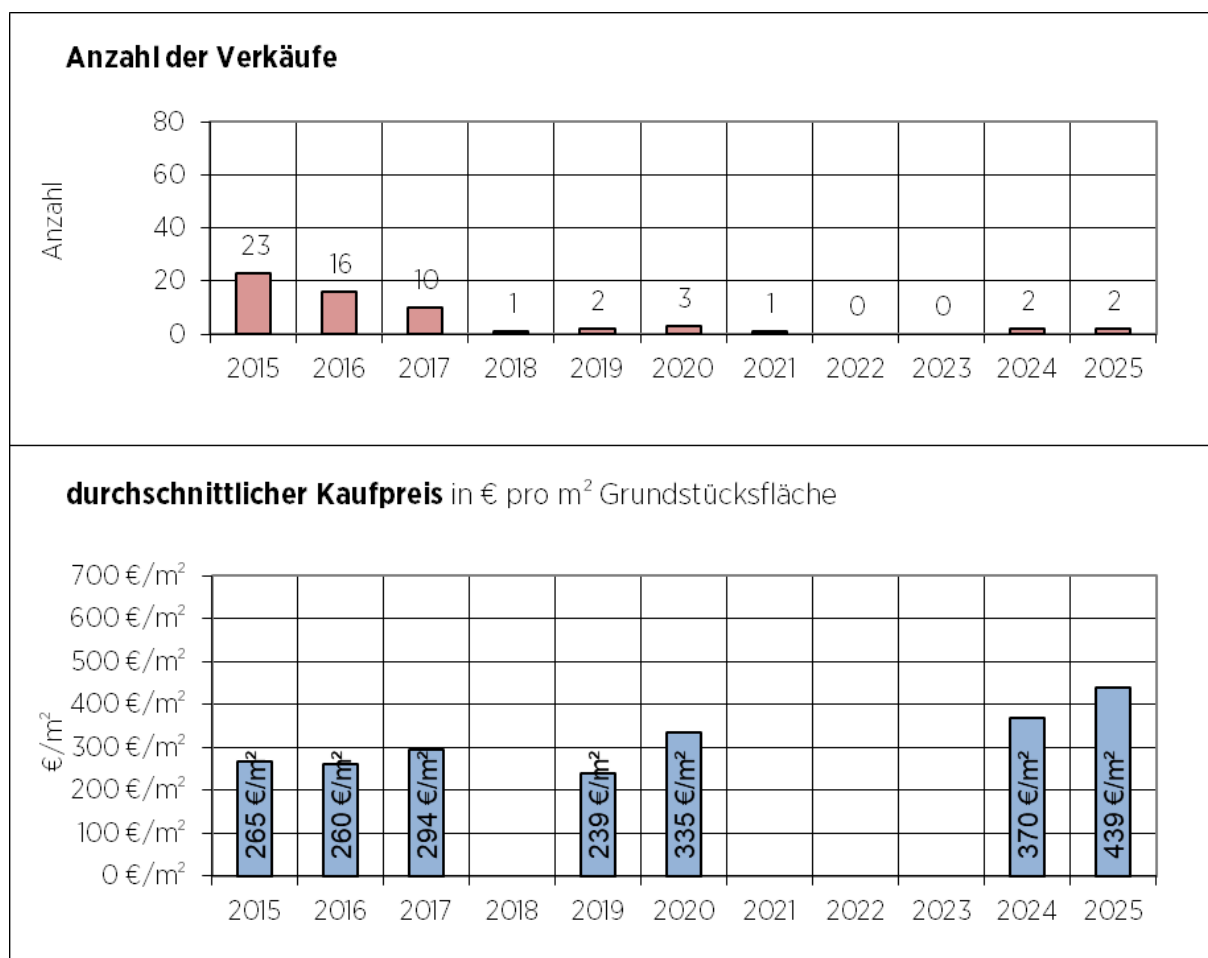


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2015	4	208 €/m ²	621 m ²	127.175
2016	4	227 €/m ²	696 m ²	158.252
2017	2	248 €/m ²	552 m ²	136.500
2018	2	317 €/m ²	808 m ²	252.500
2019	5	265 €/m ²	486 m ²	129.450
2020	3	364 €/m ²	629 m ²	236.960
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--
2023	1	--	--	--
2024	1	--	--	--
2025	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 76

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

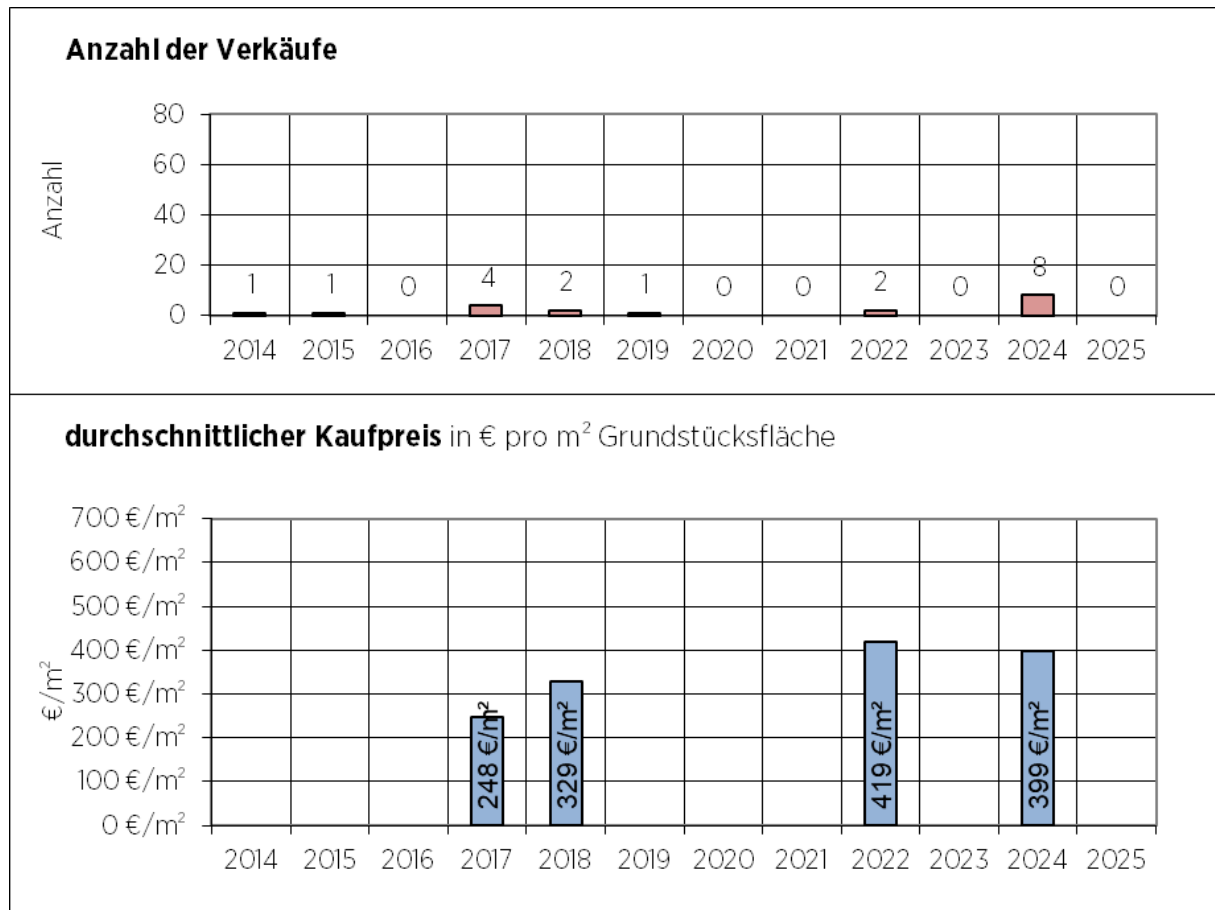


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2015	23	265 €/m ²	457 m ²	121.604
2016	16	260 €/m ²	464 m ²	119.959
2017	10	294 €/m ²	541 m ²	157.967
2018	1	--	--	--
2019	2	239 €/m ²	889 m ²	228.095
2020	3	335 €/m ²	893 m ²	317.467
2021	1	--	--	--
2022	0	--	--	--
2023	0	--	--	--
2024	2	370 €/m ²	588 m ²	216.520
2025	2	439 €/m ²	532 m ²	237.450

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 76

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



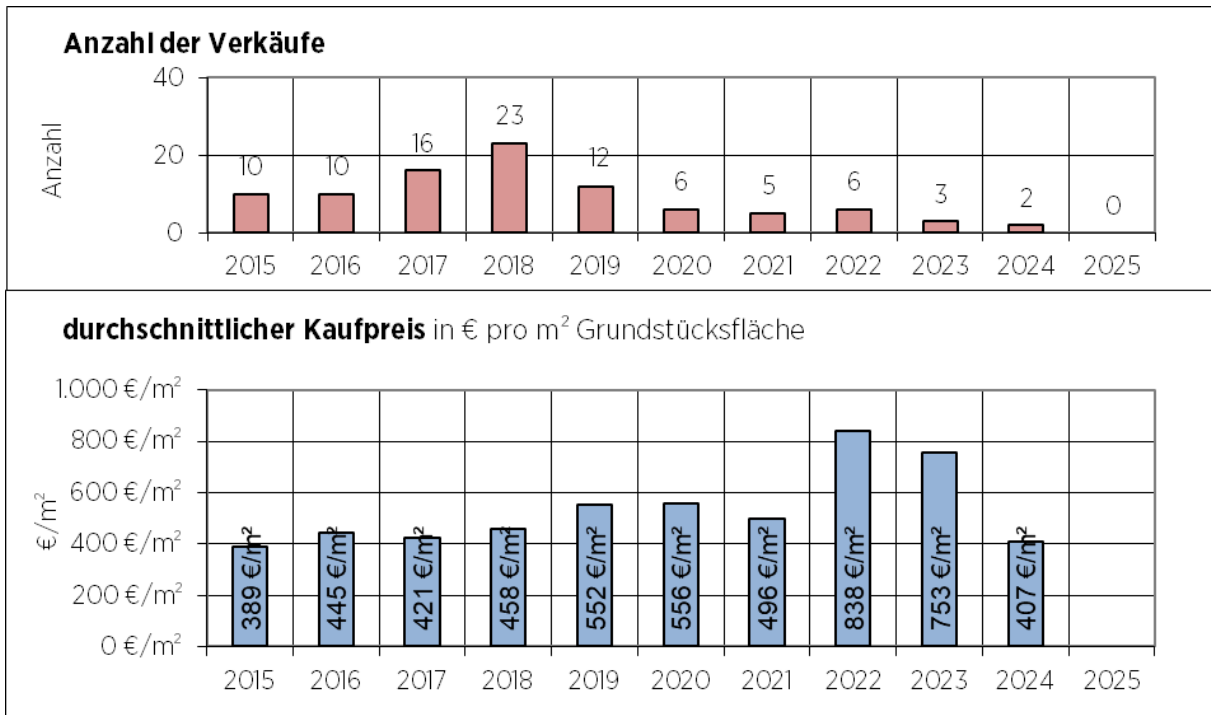
Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2014	1	--	--	--
2015	1	--	--	--
2016	0	--	--	--
2017	4	248 €/m ²	723 m ²	191.500
2018	2	329 €/m ²	525 m ²	171.375
2019	1	--	--	--
2020	0	--	--	--
2021	0	--	--	--
2022	2	419 €/m ²	492 m ²	206.950
2023	0	--	--	--
2024	8	399 €/m ²	269 m ²	107.500
2025	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihen ab Seite 76

5.1.3.2 Bauplätze in Mischgebieten (Mehrfamilienhäuser, gem. Nutzung)

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



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Bodenpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2015	10	389 €/m ²	3.016 m ²	1.380.409
2016	10	445 €/m ²	2.878 m ²	1.188.154
2017	16	421 €/m ²	1.157 m ²	493.152
2018	23	458 €/m ²	1.534 m ²	610.760
2019	12	552 €/m ²	905 m ²	603.079
2020	6	556 €/m ²	1.870 m ²	771.558
2021	5	496 €/m ²	1.756 m ²	826.371
2022	6	838 €/m ²	1.090 m ²	938.442
2023	3	753 €/m ²	2.659 m ²	2.184.000
2024	2	407 €/m ²	903 m ²	371.500
2025	0	--	--	--

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte

Entwicklung der Bodenpreise siehe Bodenpreisindexreihe Seite 78

5.1.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt „klassischer“ gewerblicher Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden im Berichtsjahr 2025 vier Kauffälle registriert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) zuzuordnen sind. Es waren Bauplatzpreise zwischen 174 €/m² und 299 €/m² (beitrags- und abgabefrei) festzustellen.

5.1.5 Handel, Büro, Verwaltung

Im Berichtsjahr 2025 lagen ebenso wie in den Vorjahren 2021 bis 2024 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke in Gewerbegebieten vor, von denen bekannt wäre, dass sie für Handelsnutzungen vorgesehen sind.

5.1.6 Rohbauland

In § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Merkmale festgelegt, die für den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden (Grundstücksqualität) maßgebend sind. Für Rohbauland gibt der § 3 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 2025 war ein Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland auf der Gemarkung Pforzheim im Gebiet „Kurze Gewinn“ zu verzeichnen.

5.1.7 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach ImmoWertV § 3 Abs. 2:

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

Im Berichtsjahr 2025 wurden vier Grundstücke des Entwicklungszustandes Bauerwartungsland in der Gemarkung Pforzheim gehandelt.

5.1.8 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach ImmoWertV § 3 Abs. 1:

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

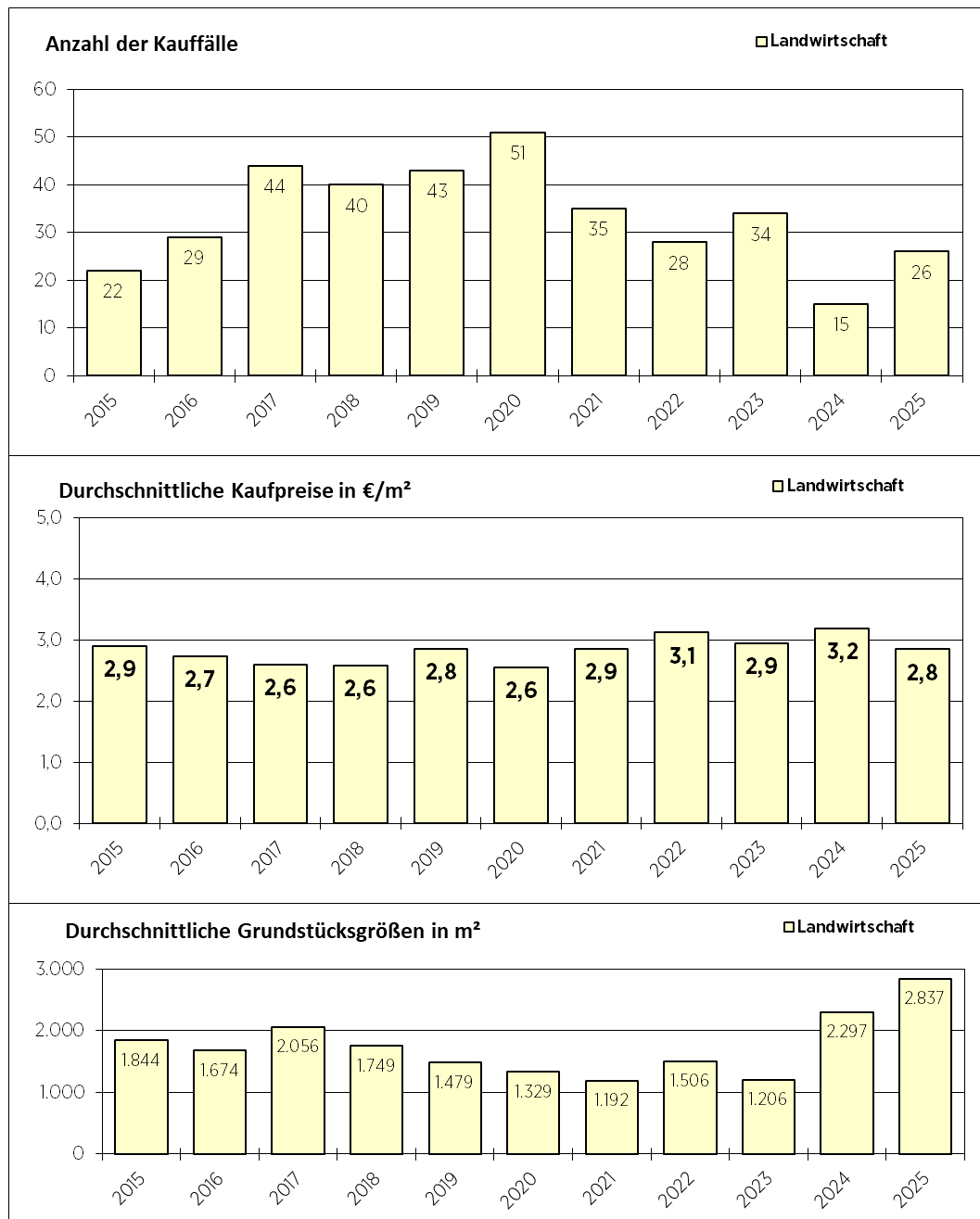
Den folgenden Diagrammen liegen Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde. Sie können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben.

Landwirtschaftliche Flächen:

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

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

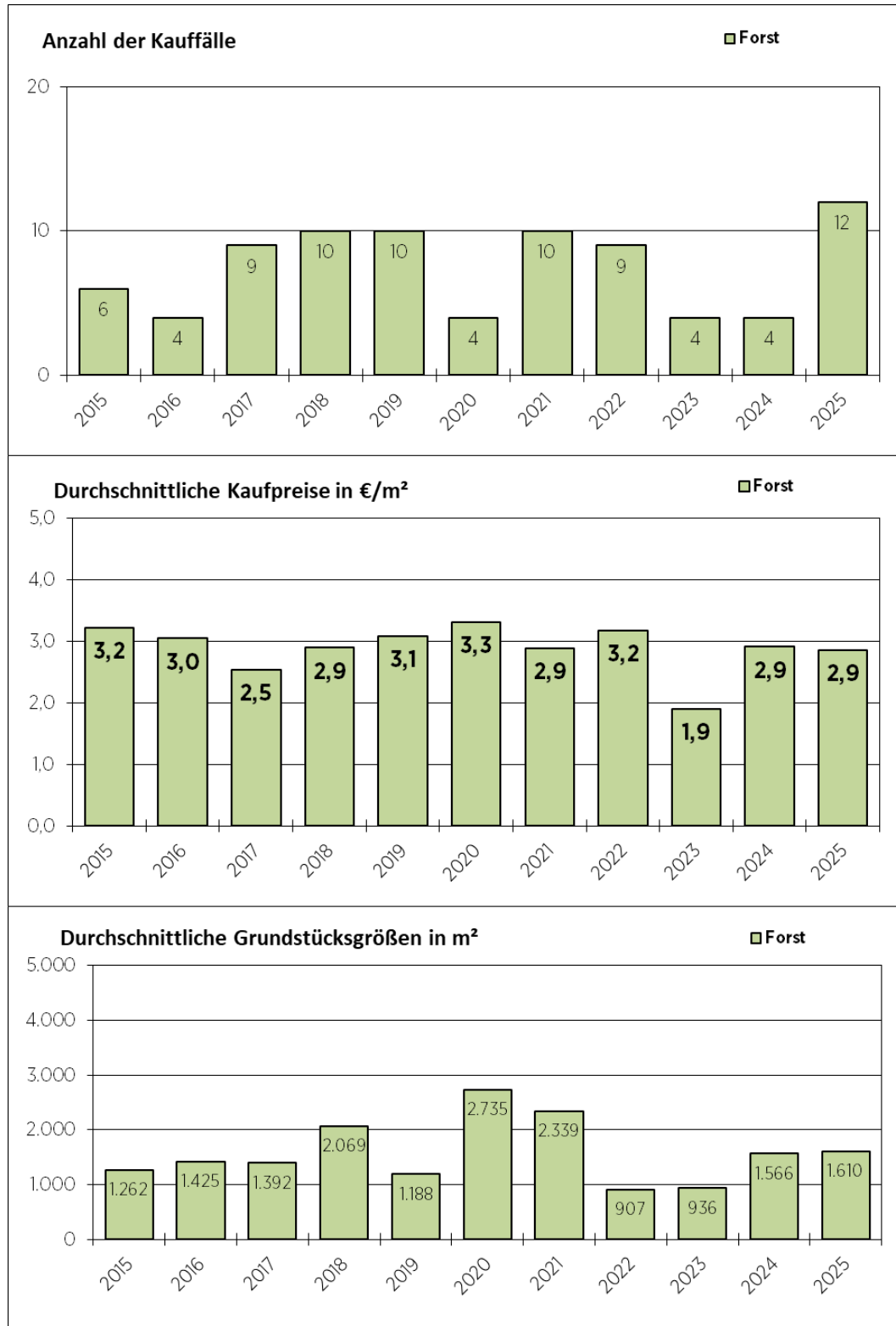
Im Jahr 2025 waren Kaufpreise zwischen rd. 1,80 €/m² und rd. 4,00 €/m² zu verzeichnen.



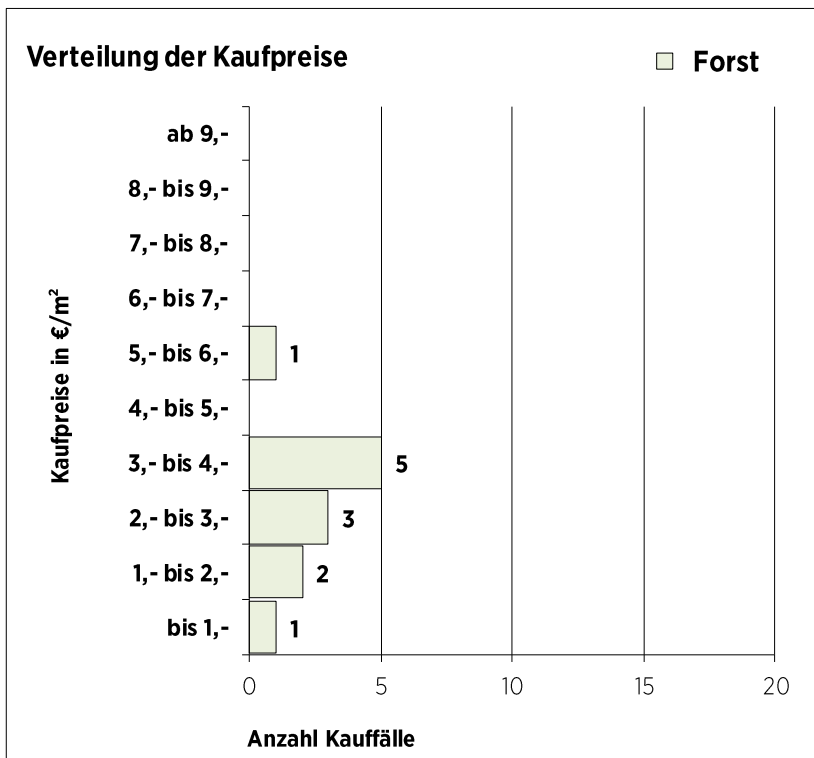
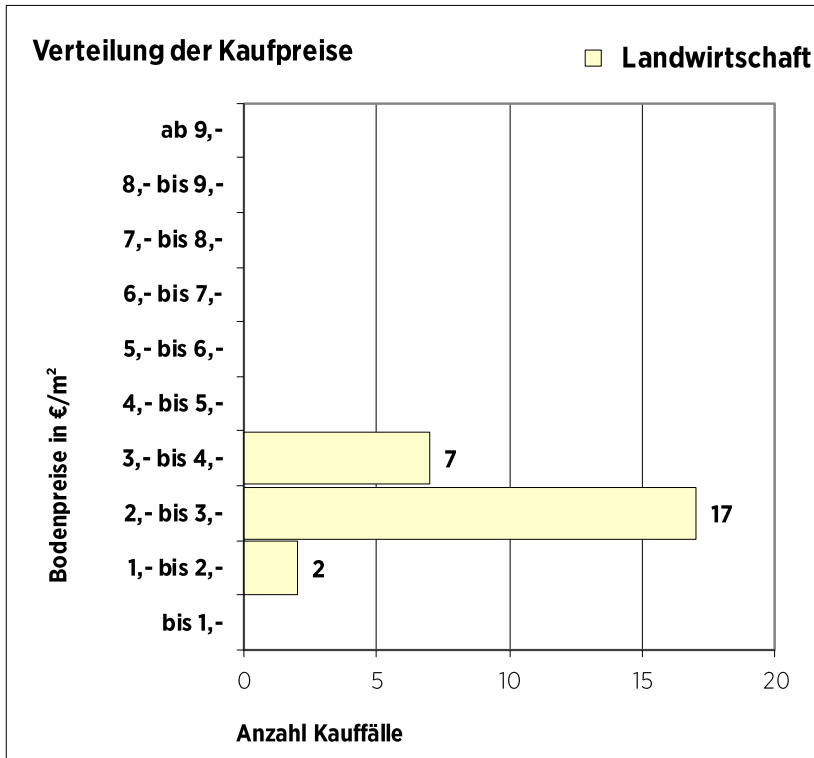
Forstwirtschaftliche Flächen:

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

Im Jahr 2025 waren Kaufpreise zwischen rd. 0,80 €/m² und rd. 5,50 €/m² zu verzeichnen.

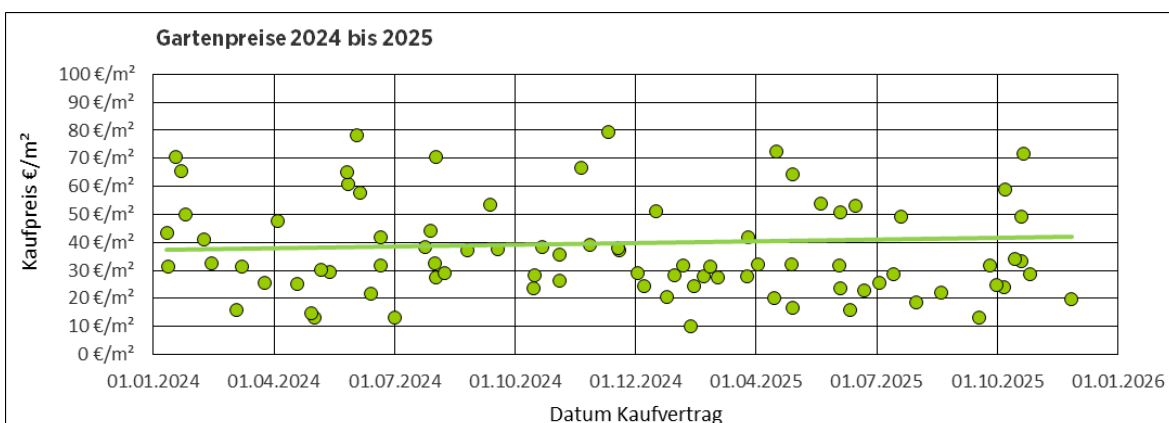
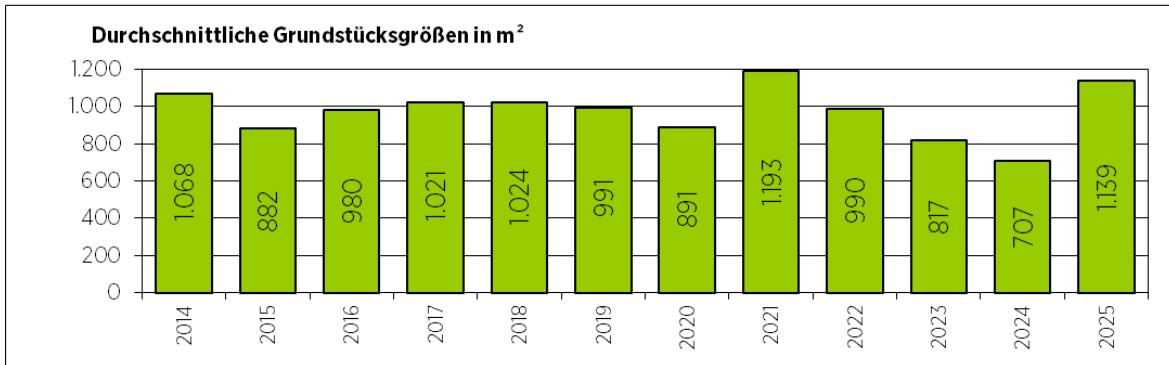
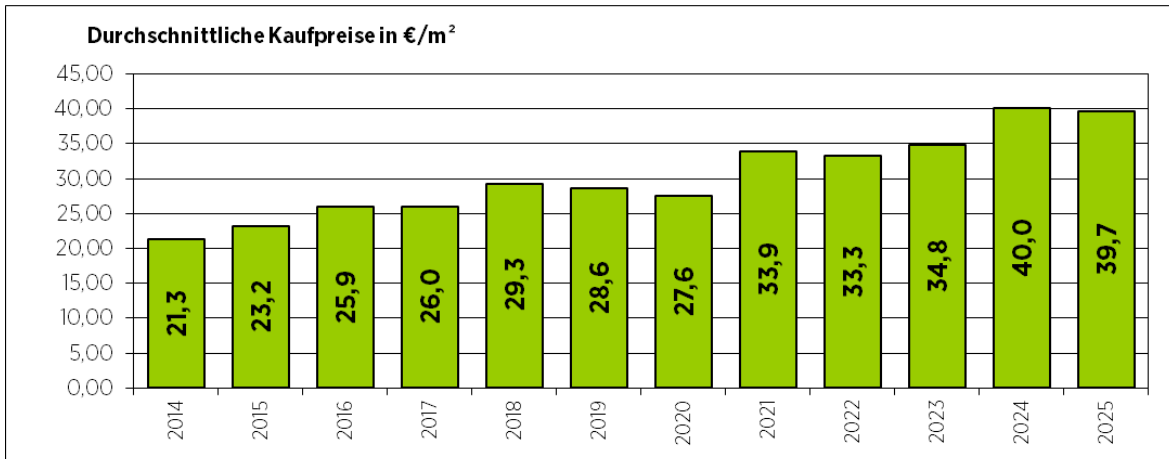
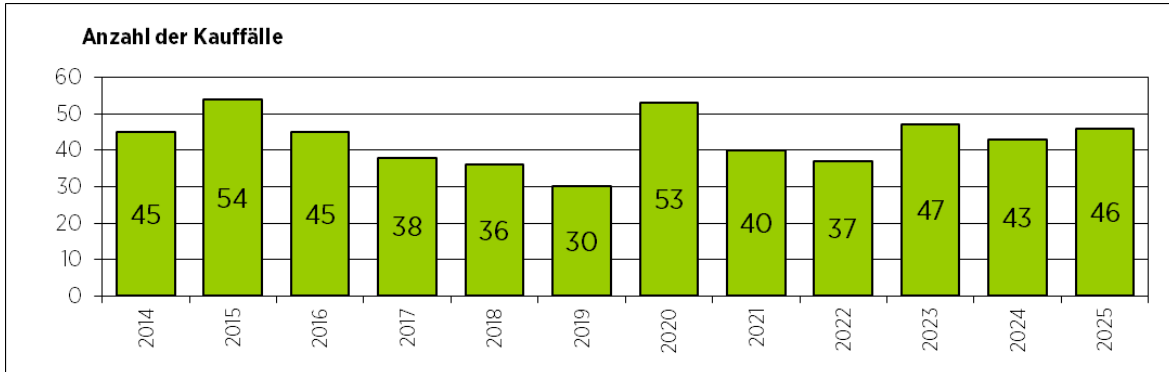


**Verteilung nach Höhe der Kaufpreise landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke (ohne Gärten und andere höherwertige Flächen)
Jahrgang 2025**



5.1.9 Gartengrundstücke

Den folgenden Diagrammen liegen die Kauffälle eingezäunter Gartengrundstücke im Außenbereich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde. Sie können nach Lage, Größe und Ausstattung mit baulichen Anlagen (wie z. B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) und Aufwuchs jährlich eine andere Zusammensetzung haben. 2025 stieg die Zahl der Kauffälle nur leicht an. Das Preisniveau von Gartengrundstücken stagnierte in den Jahren 2024 und 2025.



Gartengrundstücke: Mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise (Median) und Kaufpreisspannen (Minimum, Maximum) 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 2024 und 2025 (soweit nicht anders angegeben, bei geringer Zahl an Kauffällen auch frühere Jahrgänge).

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

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

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

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2024 und 2025 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis Median €/m ²	
	Grundstücksgrößen der Kauffälle		von €/m ²	bis €/m ²		
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Am Hachelturm, Am Kutscherweg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, Bauschlotter Straße, Brauerweg, Brötzingen Krummenäcker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gärtnerweg, Gaisäcker, Gaisäckerweg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Hasel, Heckliswingert, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenweg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Königsbacher Landstraße, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherweg, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Riebergle, Roßäcker, Roßäckerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippel-äcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad	19	13,-	115,-	42,-	
	317 m ² - 2.921 m ² im Mittel 1.072 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 (2022- 2023)	15,-	30,-	22,-	
	1.554 m ² - 2.956 m ² im Mittel 2.172 m ²					
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzingen Brühl, Dietlinger Straße, Ersinger Straße, Fuß, Grimmigrain, Grimmigweg, Herzengrund, Hinter dem Kaltenberg, Hinter der Kelter, Hinterer Karduck, Hohe Eich, Höhenstraße, Hühnerbach, Im Berg am Wallberg, In der Grimmig, Klettenberg, Köhl, Malschbachstraße, Paracelsusstraße, Schelmenäcker, Schindhälde, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenwäldle	10	10,-	75,-	28,-	
	311 m ² - 4.174 m ² im Mittel 1.281 m ²					

Gartengrundstücke (Kaufpreise incl. bauliche Anlagen u. Aufwuchs)					Kauffälle 2024 und 2025 (soweit nicht anders angegeben)	
Lage	Gewanne Grundstücksgrößen der Kauffälle	Anzahl Kauffälle (Jahrgang)	Kaufpreise		mittlerer Kaufpreis Median €/m ²	
			von €/m ²	bis €/m ²		
Pforzheim Süd-West	Bohrain, Brötzing Waldwiesen, Büchenbronner Straße, Hanfackerweg, Hanfäcker, Im Wäldle	6 (2023- 2025)	8,-	86,-	34,-	
	430 m ² - 1.998 m ² im Mittel 1.167 m ²					
Pforzheim Buckenberg	Buckenberg, Ob der langen Steig	3 (2023)	25,-	60,-	25,-	
	478 m ² - 1.027 m ² im Mittel 665 m ²					
Pforzheim Brötzing Au	Büchenbronner Straße, Christoph-Bechtler-Weg, Dämpfel, Habermehlstraße, In den Büsch, In der Brötzing Au, Pellikanstraße	8	24,-	109,-	52,-	
	33 m ² - 992 m ² im Mittel 273 m ²					
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hämmerlesbergweg, Hinteres Tal, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Riedweg, Steinacker, Unterreut	7	16,-	58,-	32,-	
	347 m ² - 1.174 m ² im Mittel 758 m ²					
Pforzheim Ost	Binsach, Burach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	5 (2022- 2025)	13,-	70,-	28,-	
	298 m ² - 3.449 m ² im Mittel 1.600 m ²					
Eutingen Nord	Am Almendweg, Am roten Mauerstein, Auf der Ebene, Binsach, Eichenlaubweg, Eichenlaubwingert, Geigenbäumle, Hörnle, Neubruch, Ob der Rennbach, Obere Igelsbach, Oberer Rennbachweg, Weinbergweg, Winterhälden	10	11,-	63,-	29,-	
	181 m ² - 3.005 m ² im Mittel 857 m ²					
Eutingen Süd	Enzstraße, Oberes Wörth, Rattach, Rattachweg	9	13,-	67,-	37,-	
	61 m ² - 519 m ² im Mittel 213 m ²					
Büchenbronn	Breitegert, Brännlislehen, Grunbacher Straße, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Obere Lehen, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	6 (2023- 2025)	22,-	72,-	27,-	
	345 m ² - 3.067 m ² im Mittel 781 m ²					
Hohenwart	Großenäcker, Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Maden, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker	3	20,-	32,-	22,-	
	529 m ² - 1.094 m ² im Mittel 855 m ²					
Huchenfeld	Bechtemeräcker, Bechtemerweg, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Hohwiesen, Im Gaiem, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Spitzäcker, Straßäcker, Straßäckerweg	10	23,-	78,-	38,-	
	656 m ² - 2.323 m ² im Mittel 1.045 m ²					
Würm	Bügeläcker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker, Zaun	0	**	**	**	

** bei weniger als 3 Kauffällen keine Angabe

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Anzahl und Wertumsätze bebauter Grundstücke

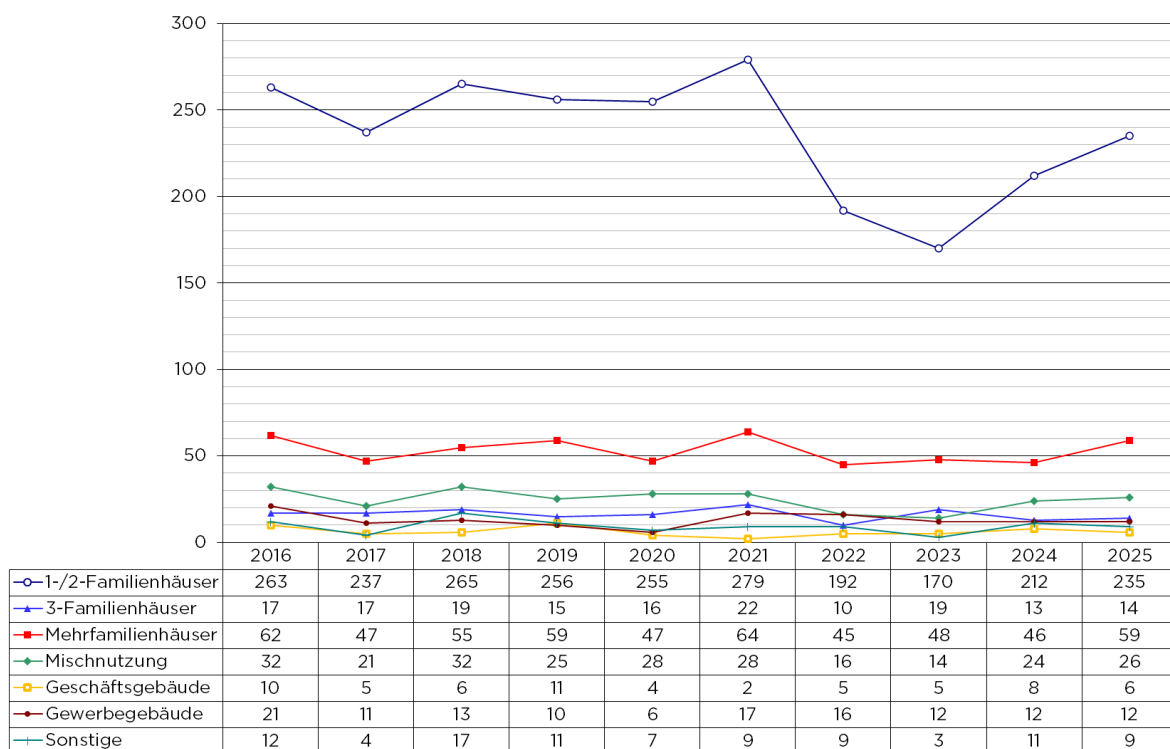
Die Transaktionszahlen bebauter Grundstücke wiesen je nach Gebäudeart unterschiedliche Entwicklungen auf.

Die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2025 stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 212 auf 235 Verkaufsfälle um 11 %.

Die Transaktionszahlen der Drei- und Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls gestiegen. Bei den Dreifamilienhäusern erfolgten mit 14 Verkaufsfällen ein Fall mehr als im Vorjahr (+ 8%). Die Zahl der übrigen Mehrfamilienhäuser stieg mit + 28 % von 46 auf 59 Kauffälle.

Die Zahl der gemischt genutzten Objekte erhöhte sich um zwei Fälle auf 26 Verkaufsfälle (+ 8 %), dagegen fielen die Fallzahlen der Geschäftsgebäude auf sechs Verkaufsfälle (- 25 %). Die Gewerbeobjekte stagnierten bei 12 Kauffällen.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke



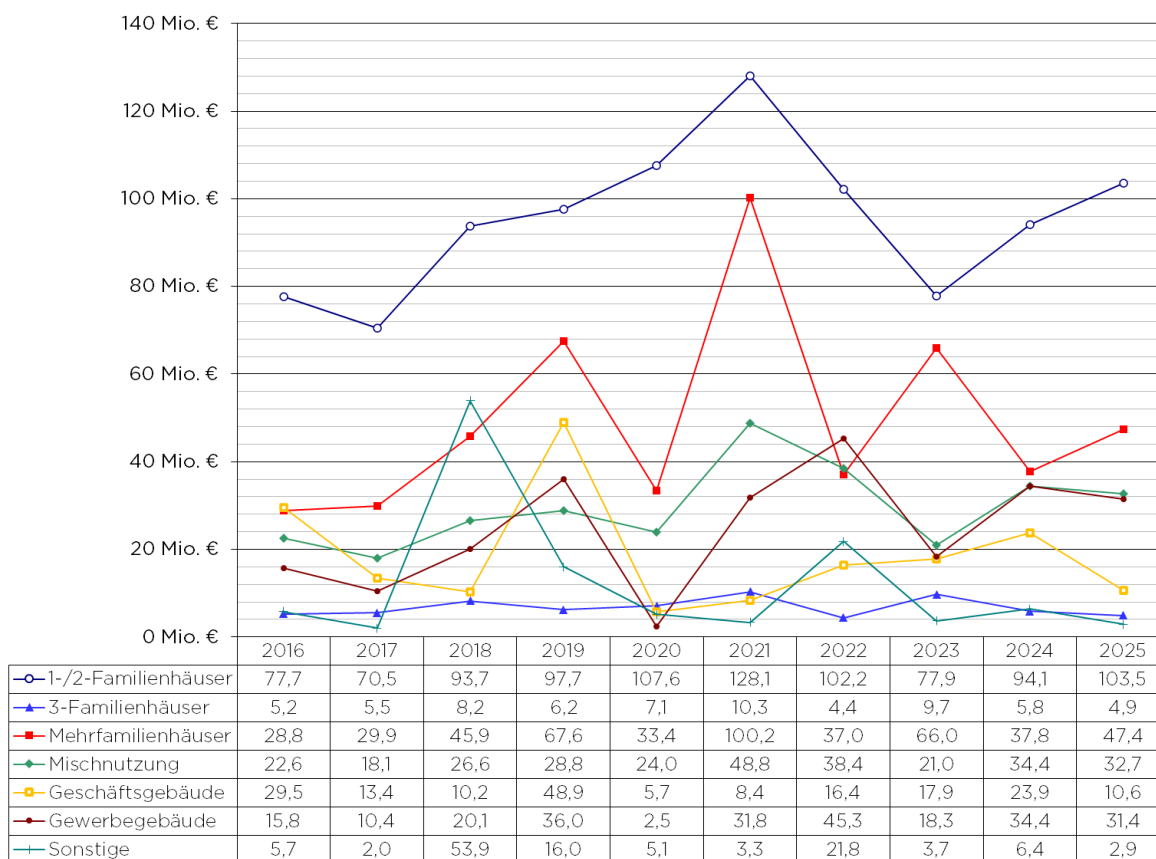
Das Kaufpreisvolumen aller bebauter Grundstücke mit Wohnnutzung stieg im Jahr 2025 leicht im Vergleich zum Vorjahr. Bei den gewerblich genutzten Gebäudearten waren entsprechend der Transaktionszahlen eine sinkende Entwicklung festzustellen.

Der Wertumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Jahr 2025 um rd. 10 %, während bei Dreifamilienhäusern aufgrund der geringeren Fallzahlen ein Minus von rd. 16 % zu verzeichnen war. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg das Kaufpreisvolumen um + 25 %.

Der Wertumsatz gemischt genutzter Objekte sank um rd. - 5 %, bei Geschäftsgebäuden um rd. - 56 % und bei gewerblich genutzten Objekten um - 9 %.

Jährliche Schwankungen des Kaufpreisvolumens entstehen insbesondere bei geringen Fallzahlen vornehmlich durch die stark unterschiedlichen Objektausformungen und die entsprechend ungleichen Kaufpreise. Preisentwicklungen lassen sich daher bei geringen Fallzahlen aus den Umsatzzahlen nicht ableiten.

Wertumsatz bebauter Grundstücke (Summe Kaufpreise in Mio. €)



Umsatzzahlen bebauter Grundstücke in den Stadtteilen

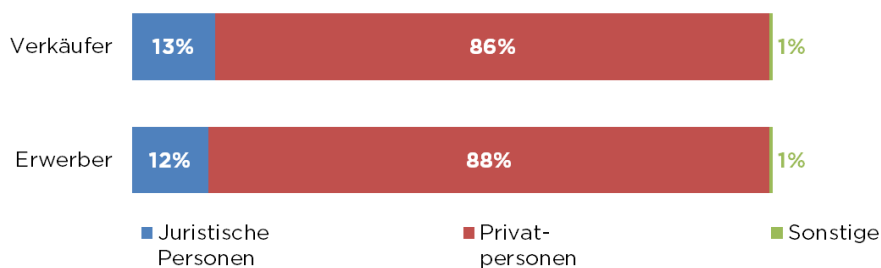
Die Transaktionszahlen und das Kaufpreisvolumen in den Stadtteilen sind in den beiden folgenden Tabellen für das Berichtsjahr 2025 dargestellt. Bei zu geringer Anzahl an Kauffällen in einem Stadtteil ist der Geldumsatz nicht angegeben.

2025	Ein- u. Zwei- familienhäuser		Drei- familienhäuser		Mehr- familienhäuser	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Stadtteil bzw. Stadtviertel						
Oststadt	0	-	0	-	9	5.435.000 €
Innenstadt	0	-	0	-	0	-
Weststadt	0	-	0	-	6	6.214.130 €
Südweststadt	13	10.500.000 €	3	1.142.500 €	10	7.353.925 €
Au	0	-	1	-	1	-
Südoststadt	14	8.087.000 €	3	945.000 €	1	-
Buckenberg (ohne Haidach)	19	8.858.000 €	1	-	4	2.390.000 €
Haidach	6	2.706.000 €	0	-	0	-
Nordstadt	35	15.233.075 €	0	-	14	14.866.000 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	3	1.010.000 €	1	-	4	2.158.000 €
Arlinger	17	6.678.444 €	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	11	4.324.000 €	1	-	3	2.765.000 €
Sonnenhof	12	4.674.000 €	0	-	0	-
Würm	15	5.268.000 €	0	-	0	-
Hohenwart	6	2.612.500 €	1	-	0	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	31	12.507.000 €	0	-	5	3.772.000 €
Huchenfeld	22	8.605.561 €	1	-	0	-
Eutingen	31	12.478.118 €	2	689.000 €	2	1.120.000 €
Gesamt	235	103.541.698 €	14	4.886.500 €	59	47.364.055 €

2025	Misch- nutzung		Geschäfts- gebäude		Gewerbe- gebäude	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Oststadt	1	-	0	-	1	-
Innenstadt	3	7.105.000 €	0	-	0	-
Weststadt	4	4.470.000 €	2	3.280.000 €	0	-
Südweststadt	6	4.415.000 €	0	-	0	-
Au	2	2.400.000 €	0	-	0	-
Südoststadt	0	-	0	-	0	-
Buckenberg (ohne Haidach)	0	-	0	-	1	-
Haidach	0	-	0	-	0	-
Nordstadt	7	12.880.000 €	0	-	5	21.089.340 €
Brötzingen (ohne Arlinger)	2	400.406 €	2	6.135.000 €	2	3.200.000 €
Arlinger	1	-	0	-	0	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	0	-	0	-	0	-
Sonnenhof	0	-	0	-	0	-
Würm	0	-	0	-	2	540.000 €
Hohenwart	0	-	0	-	0	-
Büchenbronn mit Sonnenberg	0	-	0	-	0	-
Huchenfeld	0	-	2	1.140.000 €	0	-
Eutingen	0	-	0	-	1	-
Gesamt	26	32.690.406 €	6	10.555.000 €	12	31.379.340 €

5.2.2 Marktteilnehmer bebauter Grundstücke

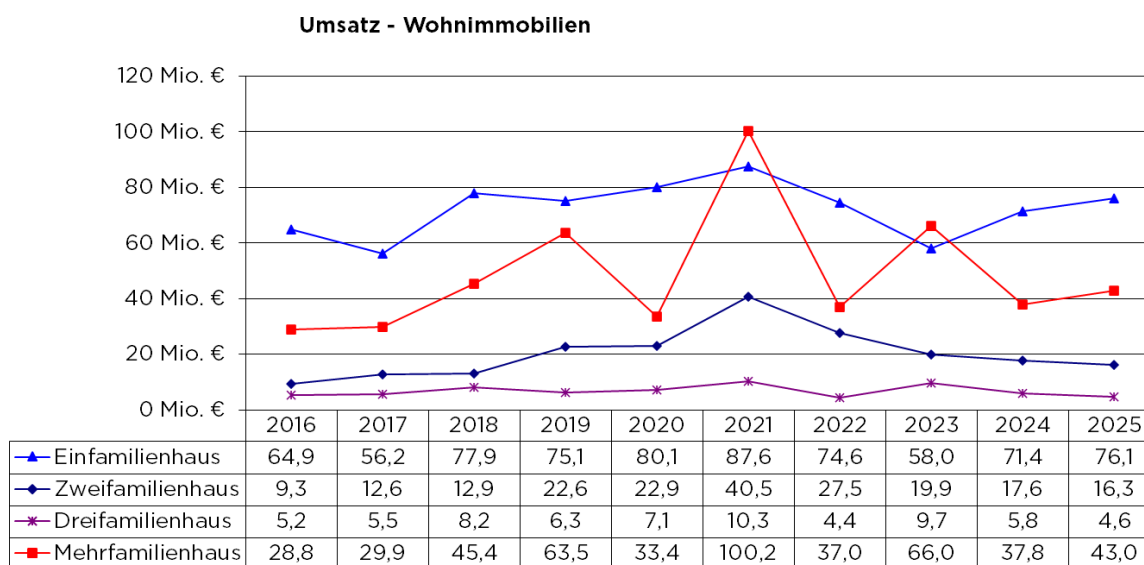
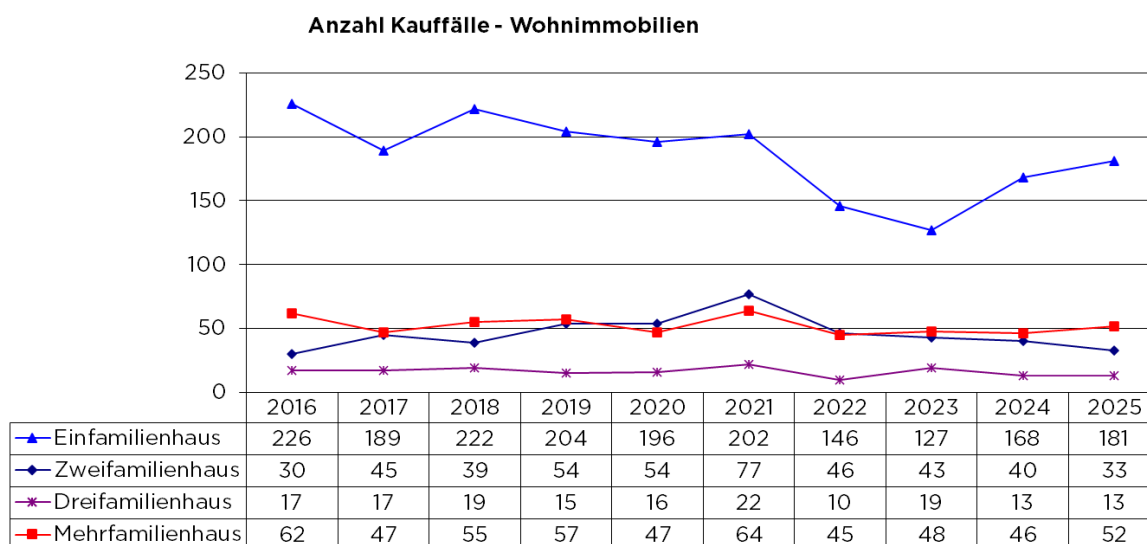
Anteile der Marktteilnehmer an der Zahl der Kauffälle bebauter Grundstücke 2025



5.2.3 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber, bebaute Grundstücke

Wohnort der Erwerber von bebauten Grundstücken	2023		2024		2025	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	192	71%	219	76%	245	71%
Enzkreis	25	9%	27	9%	40	12%
Landkreis Calw	3	1%	4	1%	9	3%
Landkreis Böblingen	9	3%	7	2%	7	2%
Landkreis Karlsruhe	2	1%	2	1%	9	3%
Stadtkreis Karlsruhe	5	2%	2	1%	4	1%
Landkreis Ludwigsburg	5	2%	0	0%	1	0%
Stadtkreis Stuttgart	8	3%	9	3%	4	1%
übrige Kreise BW	0	0%	6	2%	12	3%
andere Bundesländer	19	7%	9	3%	16	5%
Ausland	1	0%	2	1%	0	0%
Summe	269	100%	287	100%	347	100%

5.2.4 Umsätze Wohnimmobilien



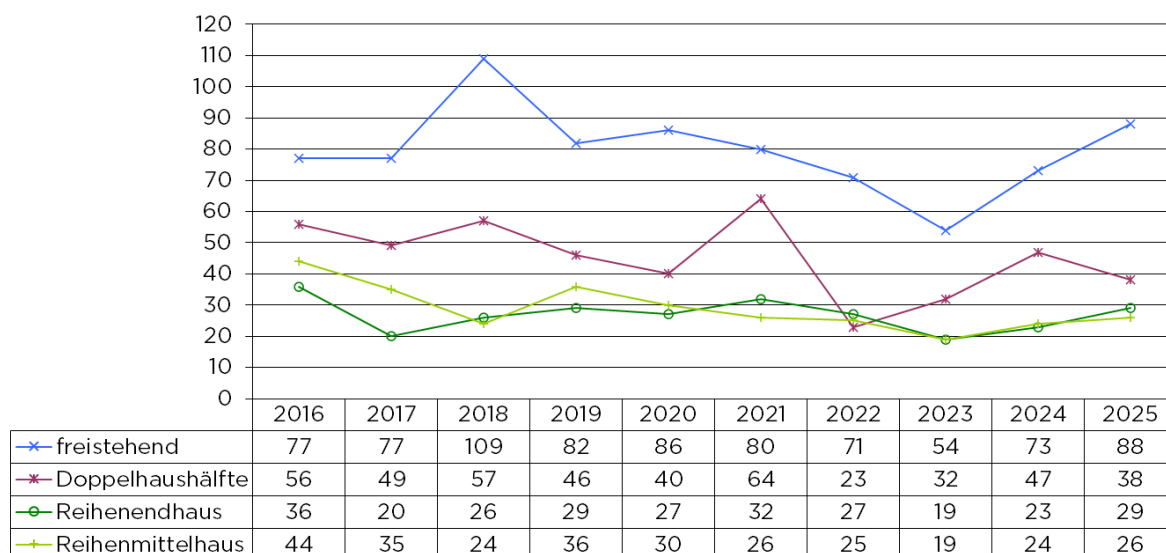
Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Jahr 2025 bleiben jeweils hinter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre zurück. Nur der Geldumsatz der Einfamilienhäuser (freistehende Objekte, Doppel- und Reihenhäuser) übersteigt das 10-Jahres-Mittel von 71,6 Mio. Euro.

Anmerkung:

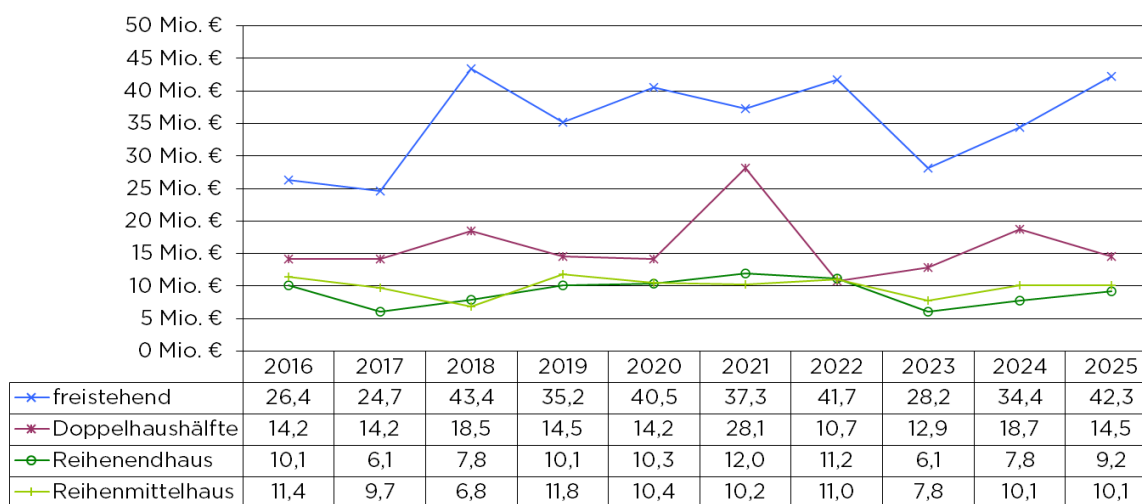
Der hier dargestellte Geldumsatz wurde aus bereinigten Kaufpreisen (vgl. Erläuterungen auf Seite 102) ermittelt.

5.2.5 Umsätze Einfamilienhäuser

Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser



Umsatz - Einfamilienhäuser



Anmerkung:

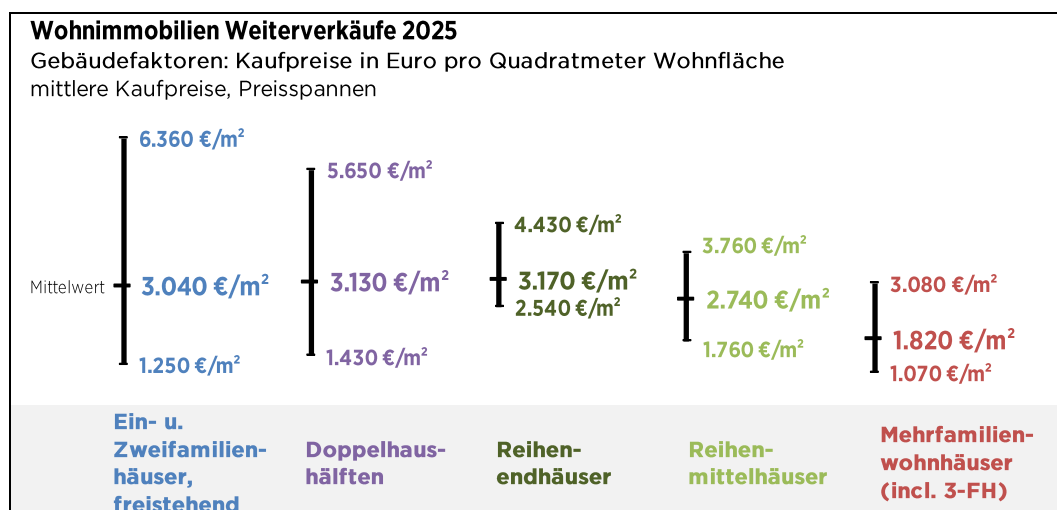
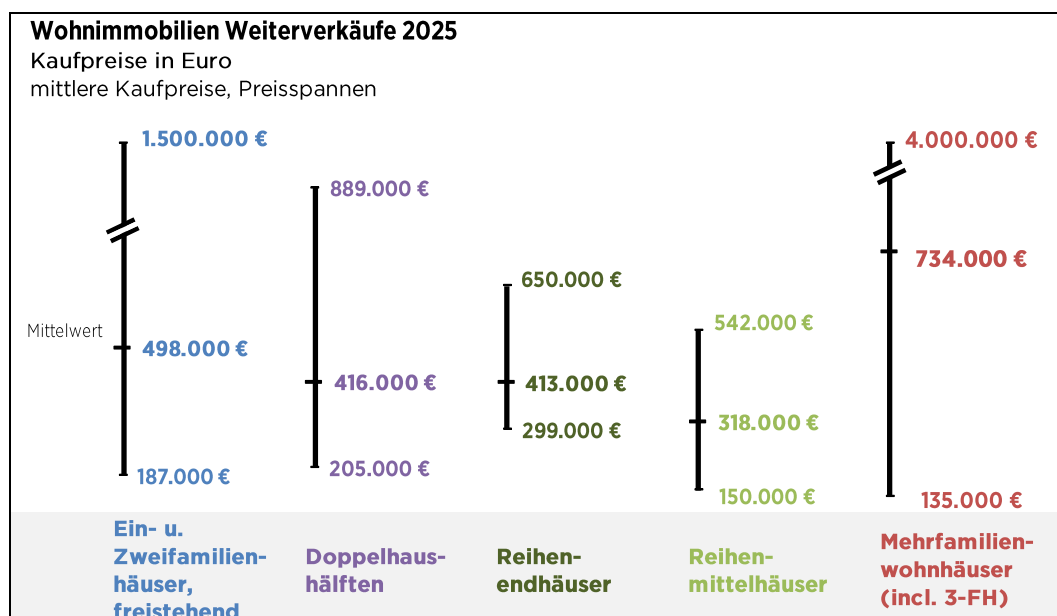
Der hier dargestellte Geldumsatz wurde aus bereinigten Kaufpreisen (vgl. Erläuterungen auf Seite 102) ermittelt.

5.2.6 Kaufpreise und Gebädefaktoren von Wohnimmobilien aus dem Bestand

Im Folgenden werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern für die Gebäudestellungen freistehend (EZFH freistehend), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH) sowie von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) ausgewertet.

5.2.6.1 Übersicht Kaufpreise und Gebädefaktoren

Grundlage der folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kauffälle aus dem Jahr 2025. Ausgewertet wurden Weiterverkäufe gebrauchter Wohnimmobilien aus dem Bestand (kein Neubau). Die Kaufpreise beinhalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil. Sie wurden gegebenenfalls um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt (vgl. Erläuterungen auf Seite 102). Die Einordnung in Baujahresgruppen erfolgt unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands anhand des bereinigten Baujahrs (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer auf Seite 104).



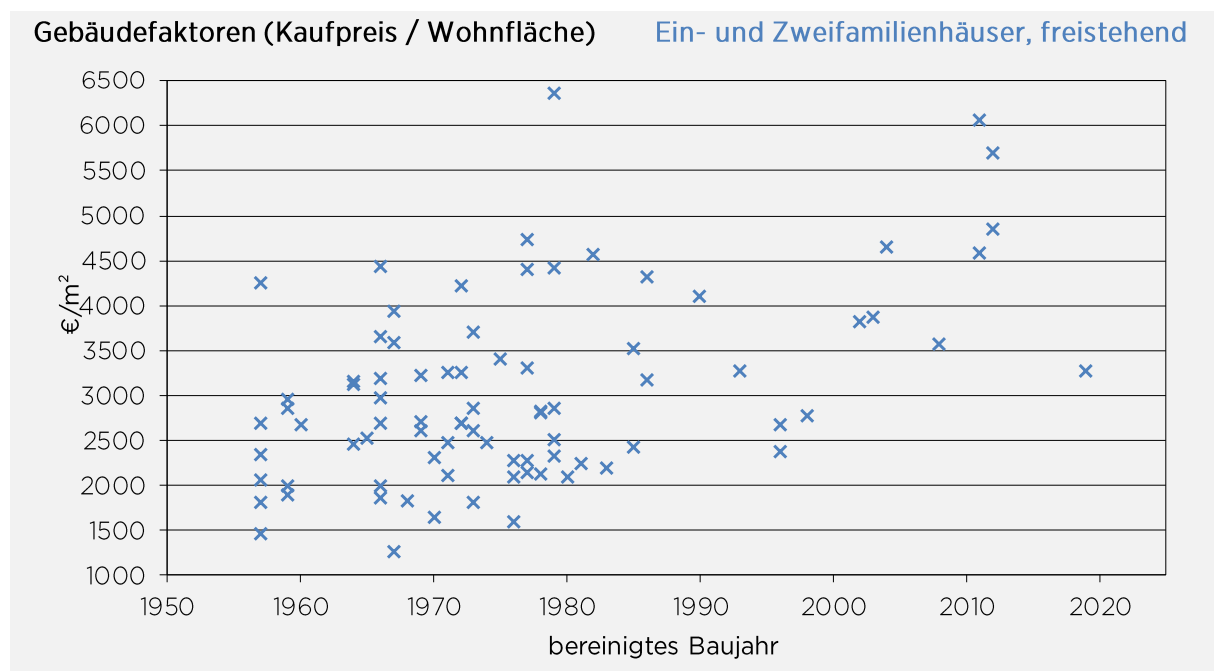
Kauffälle der Jahre 2025	Ein- u. Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Mehrfamilienwohnhäuser (incl. 3-FH)
Anzahl der Kauffälle	82	31	22	25	54
Ø Grundstücksfläche [m²]	749	445	263	195	415
Ø Wohnfläche [m²]	168	137	131	116	392
Ø bereinigtes Baujahr	1977	1976	1982	1977	1974

5.2.6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden Einfamilienhauses im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) betrug im Jahr 2025 rd. 498.000 € (2024: rd. 533.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2025:

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend					Weiterverkäufe 2025			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)	
					von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²
1950 - 1959	10	144	1.193	356.000	187.000 -	630.000	2.430	1.470 - 4.260
1960 - 1969	19	166	719	450.000	262.000 -	1.150.000	2.840	1.250 - 4.440
1970 - 1979	31	179	756	509.000	260.000 -	1.500.000	2.920	1.600 - 6.360
1980 - 1989	8	177	655	499.000	340.000 -	664.000	3.070	2.100 - 4.570
1990 - 1999	5	138	577	425.000	211.000 -	619.000	3.040	2.370 - 4.100
2000 - 2009	4	141	432	566.000	414.000 -	744.000	3.980	3.570 - 4.650
2010 - 2022	5	193	506	922.000	637.000 -	1.454.000	4.890	3.270 - 6.060
alle Baujahre	82	168	749	498.000	187.000 -	1.500.000	3.040	1.250 - 6.360



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2024:

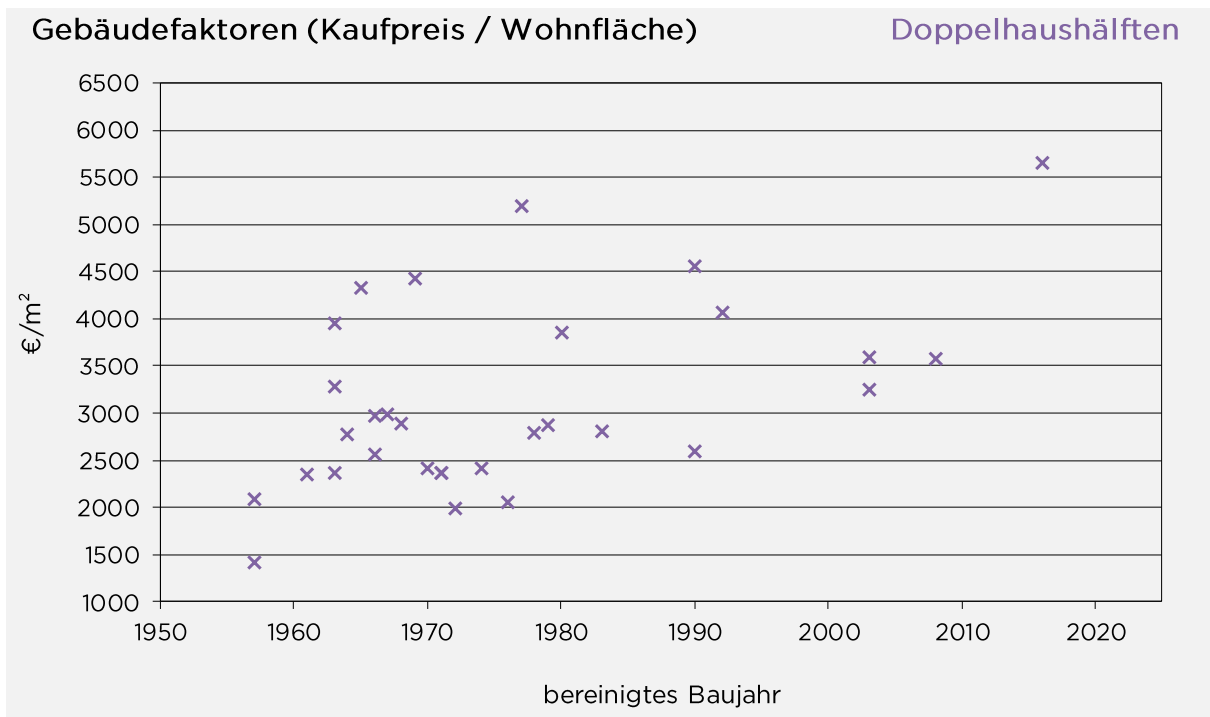
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend					Weiterverkäufe 2024			
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis Mittelwert €	Kaufpreis		Gebäudedefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)	
					von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²
1950 - 1959	0							
1960 - 1969	0							
1970 - 1979	21	180	678	453.000	297.000 -	765.000	2.700	1.390 - 4.270
1980 - 1989	14	164	867	511.000	380.000 -	761.000	3.210	2.320 - 4.450
1990 - 1999	3	251	736	835.000	515.000 -	1.145.000	3.520	2.990 - 4.290
2000 - 2009	3	149	469	555.000	510.000 -	611.000	3.840	2.920 - 4.330
2010 - 2021	6	155	620	700.000	513.000 -	948.000	4.760	3.500 - 6.580
alle Baujahre	47	175	717	533.000	297.000 -	1.145.000	3.240	1.390 - 6.580

5.2.6.3 Doppelhaushälften

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2025 rd. 416.000 € (2024: rd. 405.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2025:

Doppelhaushälften				Weiterverkäufe 2025					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis €	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
1950 - 1959	2	137	459	228.000			1.760	1.430 - 2.090	
1960 - 1969	11	115	507	356.000	250.000 - 500.000		3.180	2.350 - 4.420	
1970 - 1979	9	170	508	459.000	277.000 - 889.000		2.720	1.990 - 5.200	
1980 - 1989	2	123	370	418.000			3.340	2.820 - 3.860	
1990 - 1999	3	134	315	491.000	390.000 - 584.000		3.740	2.600 - 4.560	
2000 - 2009	3	139	263	483.000	440.000 - 558.000		3.480	3.260 - 3.600	
2010 - 2022	1			650.000			5.650		
alle Baujahre	31	137	445	416.000	205.000 - 889.000		3.130	1.430 - 5.650	



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2024:

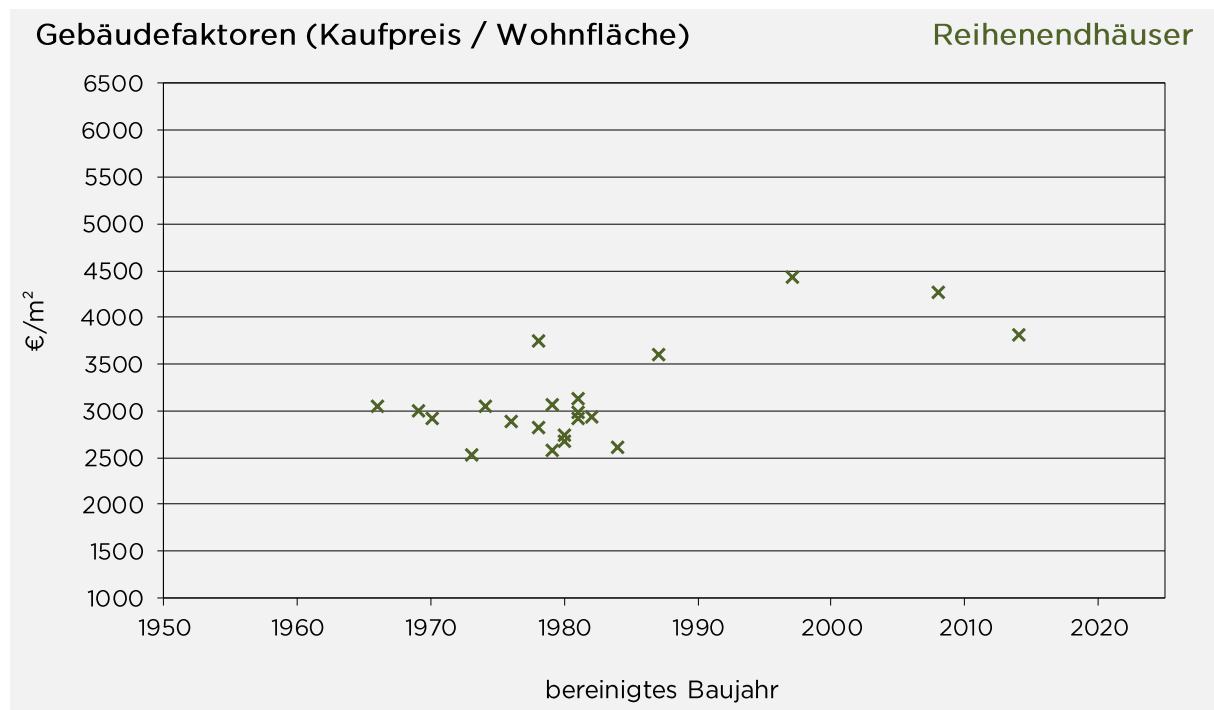
Doppelhaushälften				Weiterverkäufe 2024					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis €	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis €/m ²
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	3	96	352	293.000	289.000 - 298.000		3.130	2.430 - 3.570	
1970 - 1979	19	138	418	370.000	230.000 - 659.000		2.780	1.970 - 4.560	
1980 - 1989	8	141	389	406.000	310.000 - 499.000		3.000	1.940 - 4.090	
1990 - 1999	2	131	359	441.000			3.370	3.180 - 3.560	
2000 - 2009	5	138	283	589.000	550.000 - 635.000		4.380	3.790 - 5.360	
2010 - 2021	0								
alle Baujahre	37	135	385	405.000	230.000 - 659.000		3.100	1.940 - 5.360	

5.2.6.4 Reihenendhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenendhauses betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2025 408.000 € (2024: 410.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2025:

Reihenendhäuser				Weiterverkäufe 2025					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	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
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	2	115	256	348.000			3.020	3.000 - 3.050	
1970 - 1979	8	135	270	394.000	350.000 -	430.000	2.950	2.540 - 3.750	
1980 - 1989	8	128	270	377.000	299.000 -	498.000	2.950	2.610 - 3.610	
1990 - 1999	1			580.000			4.430		
2000 - 2009	1			470.000			4.270		
2010 - 2022	1			650.000			3.820		
alle Baujahre	21	130	263	408.000	299.000 -	650.000	3.130	2.540 - 4.430	



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2024:

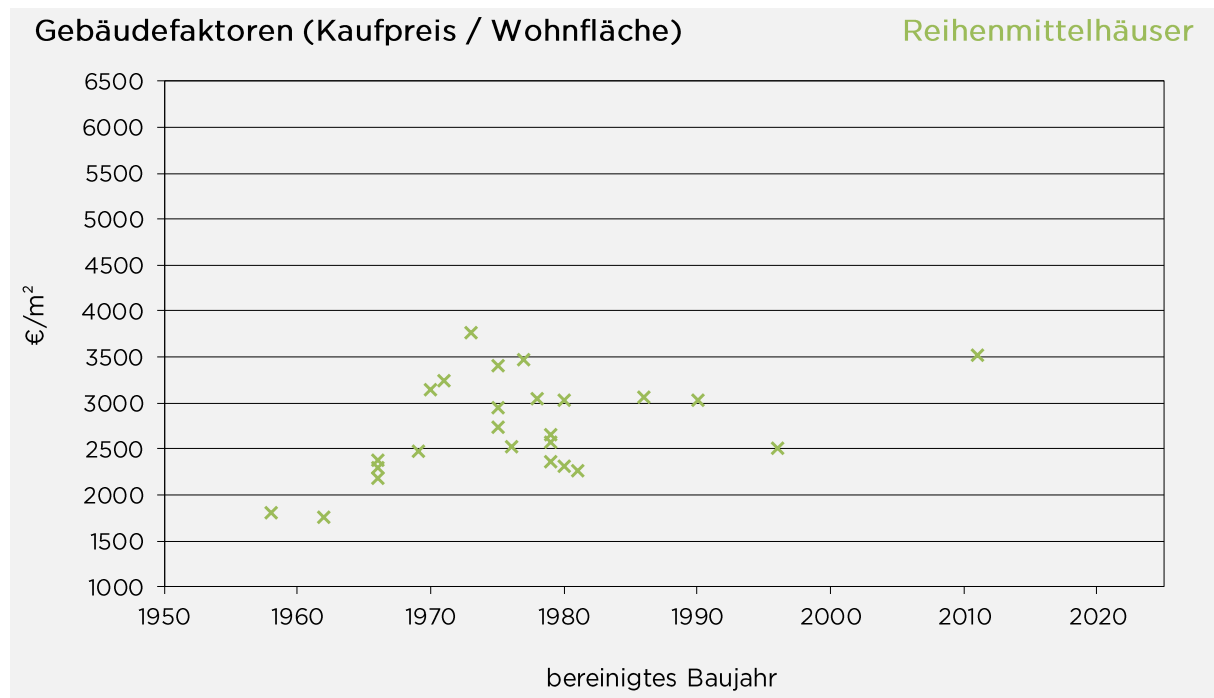
Reihenendhäuser				Weiterverkäufe 2024					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudedefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	1			330.000			3.510		
1970 - 1979	7	151	348	402.000	320.000 -	603.000	2.670	2.300 - 3.020	
1980 - 1989	4	97	342	355.000	266.000 -	445.000	3.670	3.130 - 4.590	
1990 - 1999	3	145	260	460.000	395.000 -	545.000	3.220	2.970 - 3.700	
2000 - 2009	1			545.000			2.930		
2010 - 2021	1			485.000			4.080		
alle Baujahre	17	134	320	410.000	266.000 -	603.000	3.150	2.300 - 4.590	

5.2.6.5 Reihemittelhäuser

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihemittelhauses betrug im Stadtkreis Pforzheim (Stadtgebiet und Ortsteile) im Jahr 2025 318.000 € (2024: 339.000 €).

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2025:

Reihemittelhäuser					Weiterverkäufe 2025				
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1950 - 1959	1			198.000			1.820		
1960 - 1969	5	96	152	216.000	150.000 -	335.000	2.230	1.760 -	2.480
1970 - 1979	12	117	225	345.000	270.000 -	414.000	2.990	2.370 -	3.760
1980 - 1989	4	129	191	337.000	332.000 -	340.000	2.670	2.260 -	3.070
1990 - 1999	2	118	159	325.000			2.780	2.520 -	3.040
2000 - 2009	0								
2010 - 2022	1			542.000			3.520		
alle Baujahre	25	116	195	318.000	150.000 -	542.000	2.740	1.760 -	3.760



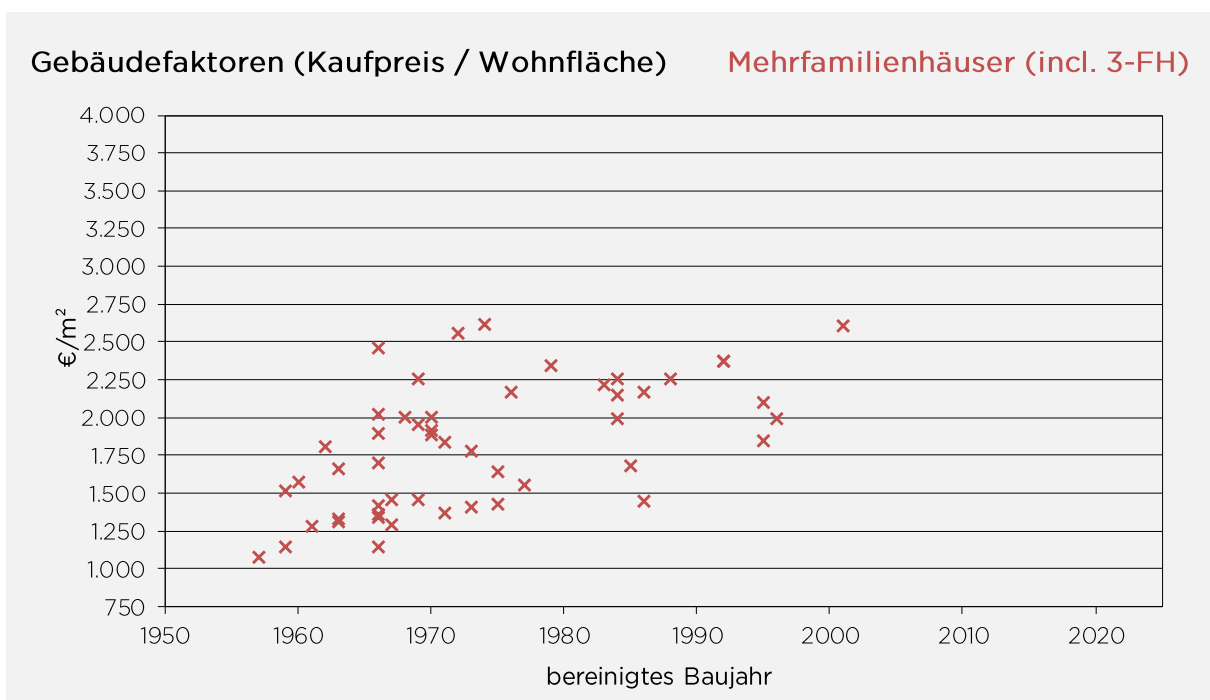
Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2024:

Reihemittelhäuser					Weiterverkäufe 2024				
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	0								
1970 - 1979	7	130	210	299.000	215.000 -	389.000	2.320	1.710 -	2.970
1980 - 1989	7	123	227	346.000	280.000 -	410.000	2.850	2.170 -	3.500
1990 - 1999	3	112	173	396.000	350.000 -	428.000	3.540	3.020 -	3.860
2000 - 2009	1			390.000			3.450		
2010 - 2021	0								
alle Baujahre	18	123	210	339.000	215.000 -	428.000	2.790	1.710 -	3.860

5.2.6.6 Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise aus dem Jahr 2025:

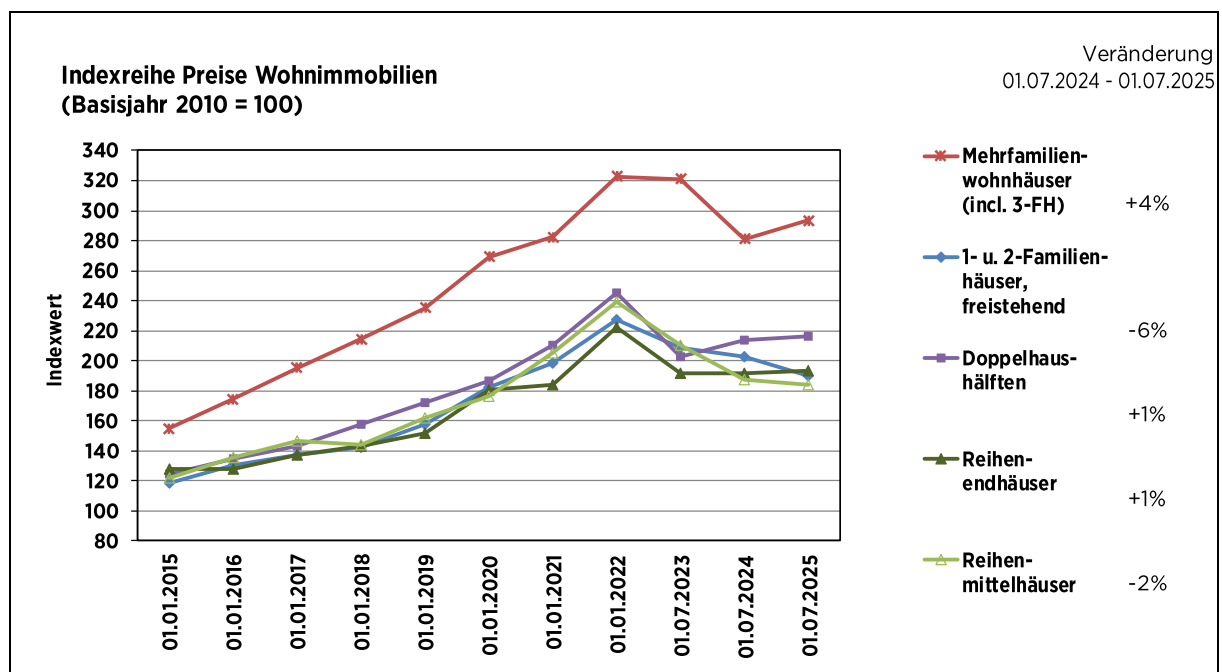
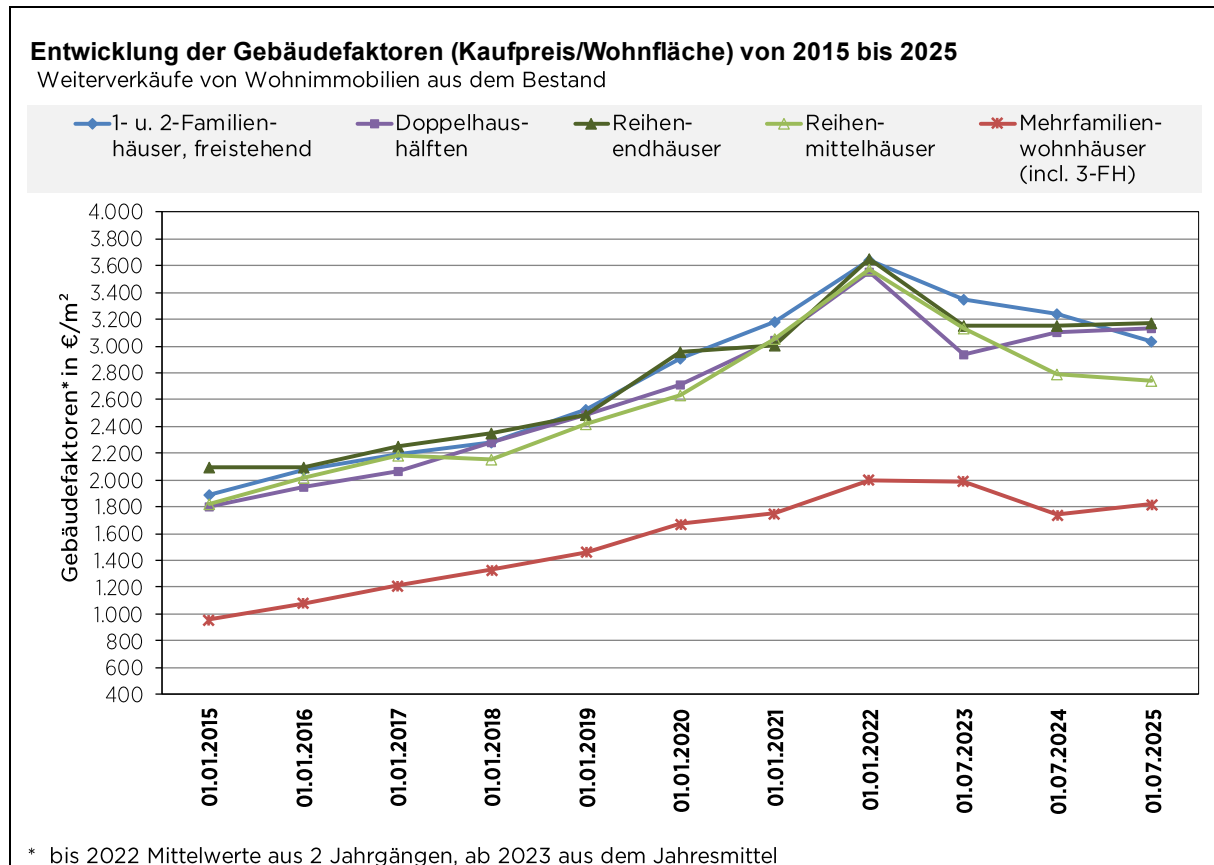
Mehrfamilienhäuser (incl. 3-FH)				Weiterverkäufe 2025					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1950 - 1959	3	308	295	402.000	135.000 -	650.000	1.240	1.070 -	1.510
1960 - 1969	20	327	342	515.000	260.000 -	1.100.000	1.630	1.140 -	2.460
1970 - 1979	14	318	324	580.000	315.000 -	793.000	1.890	1.370 -	2.620
1980 - 1989	8	611	561	1.190.000	430.000 -	3.180.000	2.020	1.440 -	2.260
1990 - 1999	5	363	566	780.000	310.000 -	1.100.000	2.140	1.850	2.380
2000 - 2009	1			2.000.000			2.610		
2010 - 2022	0								
alle Baujahre	51	380	403	687.000	135.000 -	3.180.000	1.810	1.070 -	2.620



Zum Vergleich die Auswertungen aus dem Jahr 2024:

Mehrfamilienhäuser (incl. 3-FH)				Weiterverkäufe 2024					
Baujahres- gruppe (bereinigtes Bj.)	Anzahl ausge- wertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Grund- stücks- fläche m ²	Kaufpreis			Gebäudefaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)		
				Mittelwert €	von €	bis	Mittelwert €/m ²	von €/m ²	bis
1950 - 1959	0								
1960 - 1969	9	441	371	615.000	272.000 -	1.450.000	1.570	850 -	2.290
1970 - 1979	23	447	612	717.000	300.000 -	2.571.000	1.630	990 -	2.210
1980 - 1989	9	440	349	888.000	375.000 -	2.985.000	1.980	1.050 -	2.660
1990 - 1999	1			430.000			1.910		
2000 - 2009	1			3.775.000			3.070		
2010 - 2021	0								
alle Baujahre	43	458	519	796.000	272.000 -	3.775.000	1.740	850 -	3.070

5.2.6.7 Entwicklung der Gebädefaktoren 2015 bis 2025



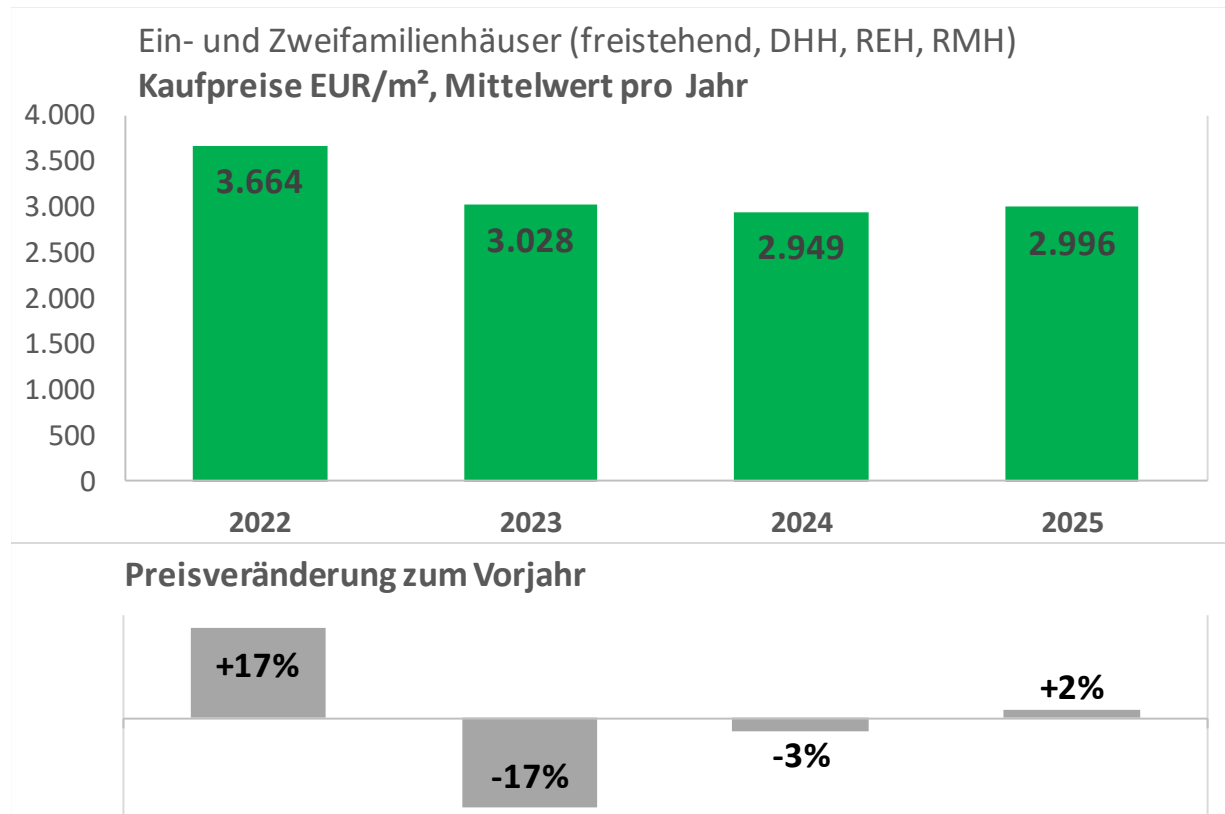
Anmerkung zur Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern:

Die abgebildete Preisentwicklung wurde aus den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt. Allerdings sind die veräußerten Objekte sehr unterschiedlich bei stark streuenden Quadratmeterpreisen. Die dargestellte Preisentwicklung der Mehrfamilienhäuser ist nur eingeschränkt aussagekräftig.

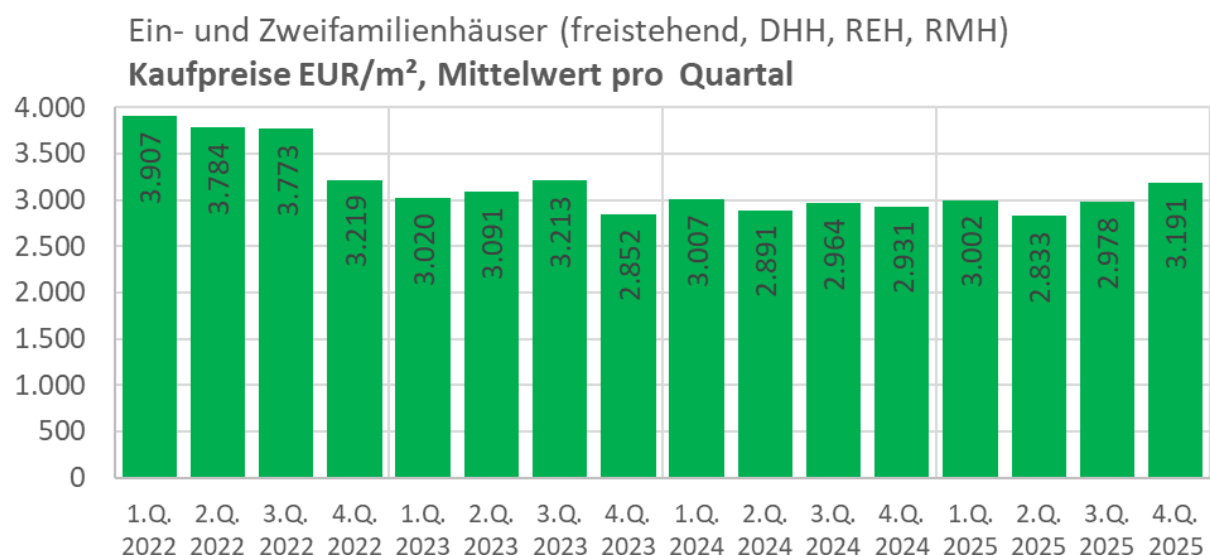
5.2.6.8 Preisentwicklung EFH+ZFH, 2022 – 2025, Jahresmittel

Im Jahr 2025 betrug der durchschnittliche Kaufpreis von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (alle Gebäudestellungen) 2.996 € pro Quadratmeter Wohnfläche (+ 2 % im Vergleich zum Vorjahr 2024). Im Jahr 2024 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2.949 €/m² (- 3 % zum Jahr 2023 mit 3.028 €/m²).

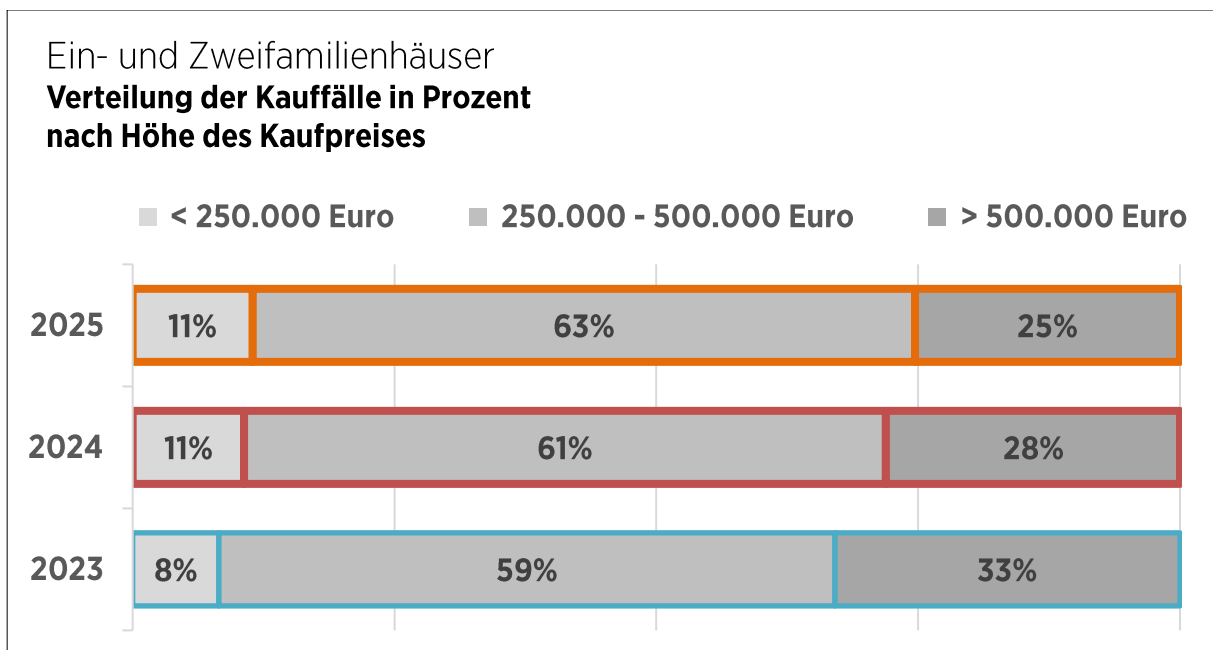
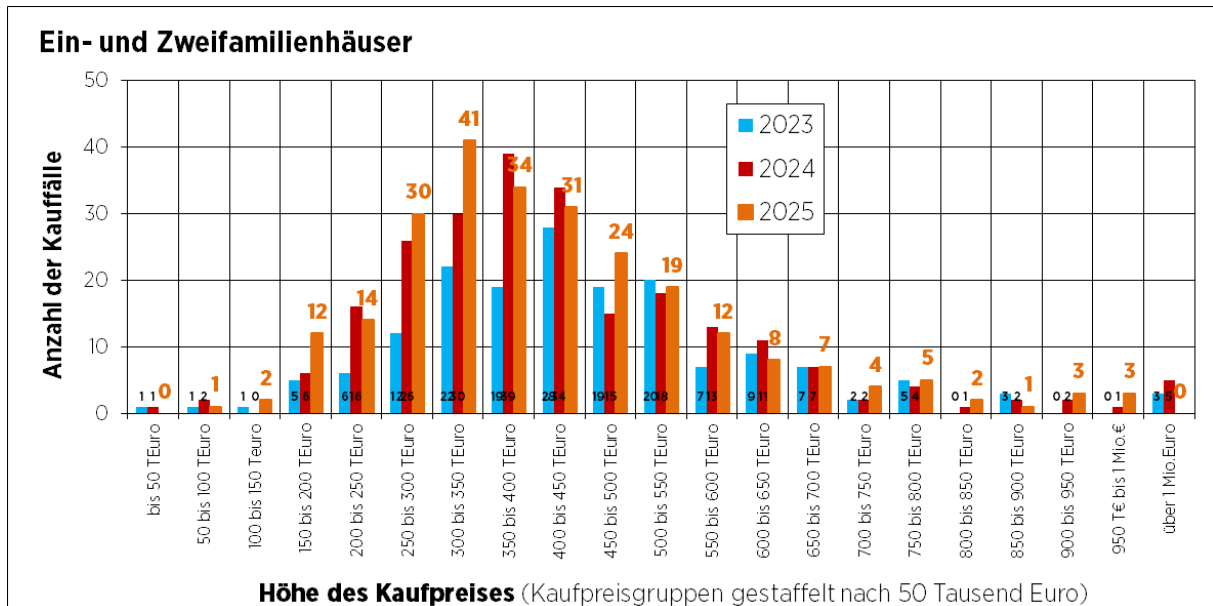
Das durchschnittliche Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2025 über alle Gebäudestellungen hinweg in etwa auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Dabei waren je nach Modernisierungszustand differenzierte Tendenzen festzustellen: Während Objekte jüngerer Baujahre bzw. mit gutem Modernisierungsgrad eine leicht steigende Preistendenz aufwiesen, waren bei älteren Immobilien mit hohem Sanierungstau und energetischen Defiziten nachgebende Preise zu verzeichnen.



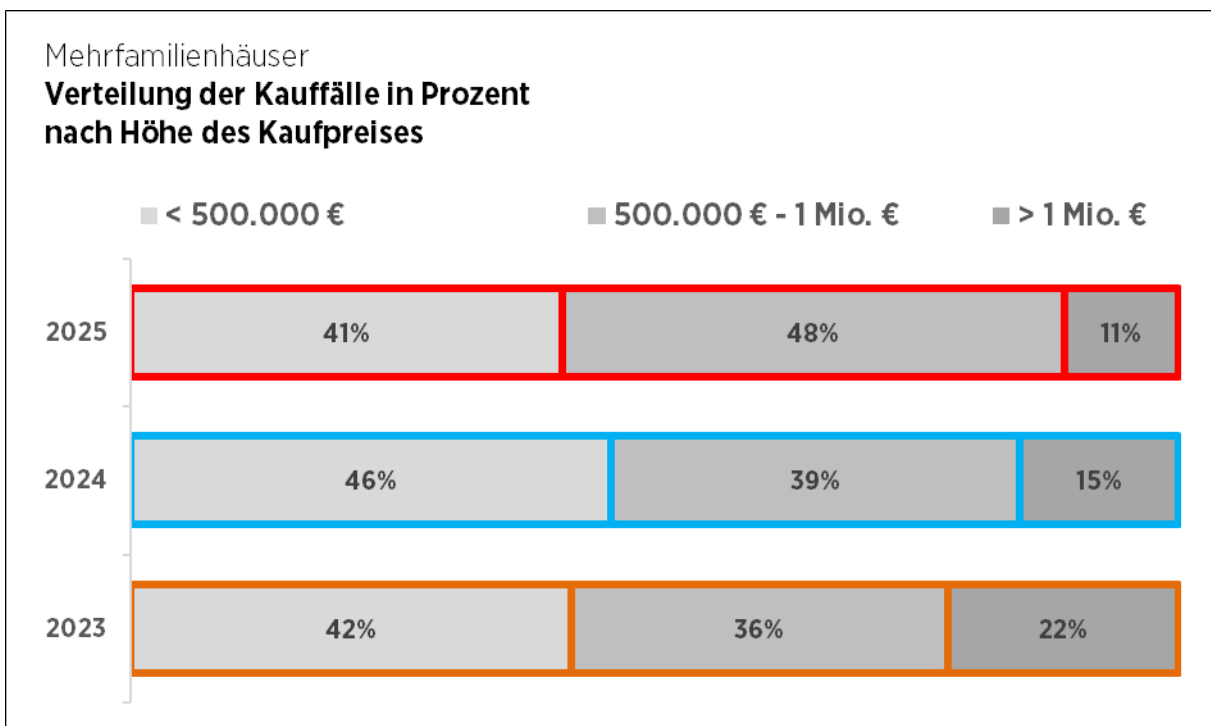
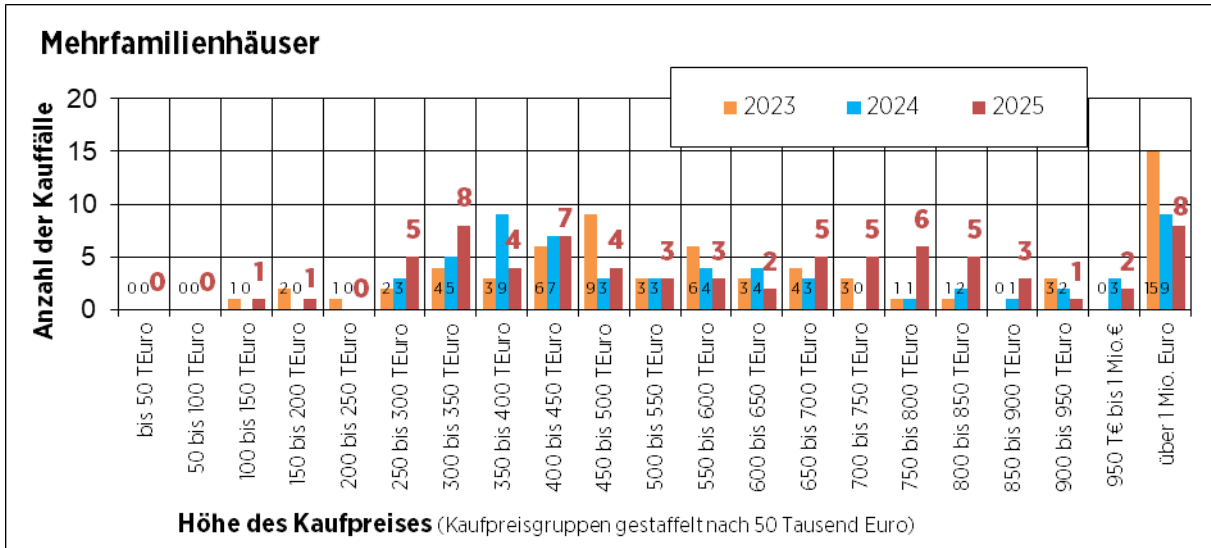
5.2.6.9 Preisentwicklung EFH+ZFH, 2022 – 2025, quartalsweise



5.2.7 Kaufpreisverteilung Ein-/Zweifamilienhäuser



5.2.8 Kaufpreisverteilung Mehrfamilienhäuser (incl. Dreifamilienhäuser)



5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen sind aus den Verkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Stadtkreis Pforzheim ermittelt worden. Gegebenenfalls wurden die Kaufpreise der Wohnungen um Garagen- oder Stellplatzanteile bereinigt (entsprechend der auf Seite 75 dargestellten Durchschnittspreise, in Höhe der Angaben des Vorjahresberichts). Die Bodenpreisanteile und Instandhaltungsrücklagen sind in den Kaufpreisen enthalten.

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

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann aufgrund der geringen Kauffallzahlen und der Objektunterschiede lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden (siehe Seite 74).

5.3.1 Anzahl und Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2025 wechselten insgesamt 707 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Umsatz von 136,4 Mio. € den Eigentümer.

Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder an gewerblichen Objekten (z. B. Läden, Büros) beliefen sich 2025 auf 64 Fälle mit einem Gesamtwert von 15,4 Mio. €.

Im Jahr 2025 wurden 643 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 121,0 Mio. € verkauft (2024: 636 Eigentumswohnungen, 117,9 Mio. € Geldumsatz). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden ähnlich viele Eigentumswohnungen verkauft (+ 1,1 %), der Geldumsatz stieg um + 2,6 %.

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat den größten Anteil an den Transaktionszahlen (51 % der Gesamtzahl der Kauffälle aller Grundstücksarten im Jahr 2025).

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

Gegliedert in:

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

Für das Berichtsjahr 2025 ergibt sich verglichen mit dem Vorjahr folgende Entwicklung:

Erstverkäufe

Im Jahr 2025 wurden 10 Neubau-Wohnungen mit einem Umsatz von 3,9 Mio. € verkauft (2024: 6 Neubau-Wohnungen, Umsatz 2,7 Mio. €). Die Anzahl der Erstverkäufe stieg um rd. + 67 %, der Umsatz um rd. + 44 %.

Weiterverkäufe

Im Jahr 2025 wurden 590 Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit einem Umsatz von 107,7 Mio. € gehandelt (2024: 527 Wohnungen mit einem Umsatz von 92,6 Mio. €). Die Anzahl der Kauffälle stieg um rd. + 12 %. Der Geldumsatz stieg entsprechend um rd. + 16 %.

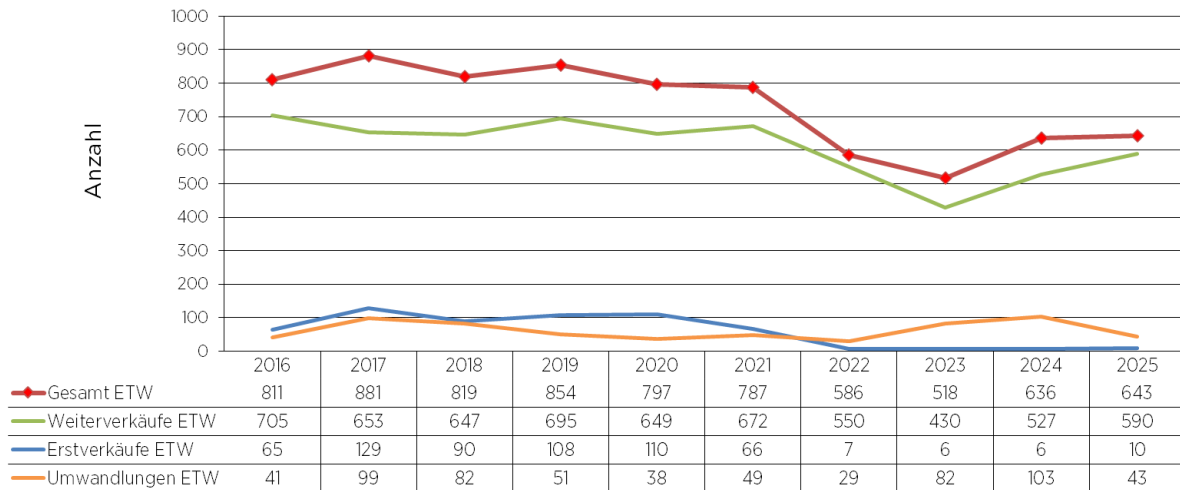
Umwandlungen

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sank im Berichtsjahr 2025 auf 43 Kauffälle (2024: 103 Kauffälle) um rd. - 58 %. Der Geldumsatz sank dementsprechend um rd. - 58 % auf 9,4 Mio. € (2024: 22,6 Mio. €).

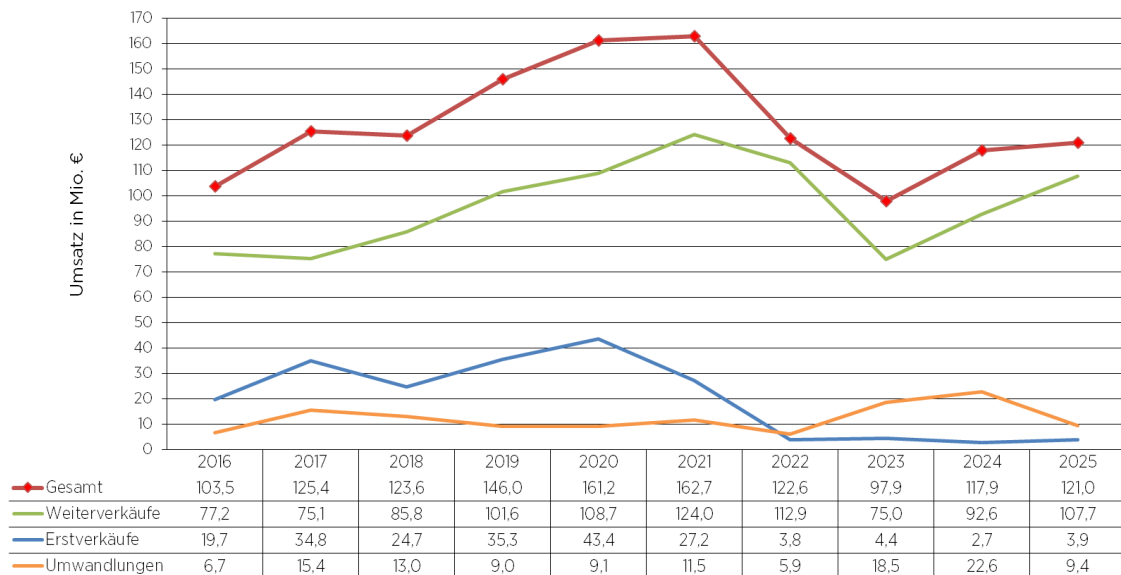
Umsatzzahlen von Eigentumswohnungen

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

Entwicklung Kauffallanzahl - Eigentumswohnungen



Entwicklung Geldumsatz - Eigentumswohnungen



5.3.2 Transaktionszahlen und Preisspannen nach Stadtteilen

Je Stadtteil bzw. Stadtviertel ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Jahr 2025 dargestellt. Die Preisangaben beziehen sich auf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und sind bei weniger als 3 Verkaufsfällen nicht in der Tabelle aufgeführt.

2025	Weiterverkäufe					Erstverkäufe				Umwandlungen			
	Stadtteile bzw. Stadtviertel	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wfl			Anzahl Kauffälle	€/m ² Wfl			Anzahl Kauffälle	€/m ² Wfl		
			Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel		Min	Max	Mittel
		pro Tausend Einwohner											
Oststadt	25	2,9	1.133	3.793	2.370	0	-	-	-	5	5.915	6.777	6.290
Innenstadt	8	3,8	2.122	3.281	2.829	1	-	-	-	8	2.207	3.968	3.074
Weststadt	33	3,6	1.234	4.719	2.418	0	-	-	-	11	1.765	3.797	2.921
Südweststadt	98	6,9	1.062	4.456	2.627	2	-	-	-	2	-	-	-
Au	23	5,0	1.016	3.642	2.252	1	-	-	-	5	3.194	8.077	4.357
Südoststadt	28	6,6	729	4.793	2.524	0	-	-	-	0	-	-	-
Buckenberg (ohne Haidach)	31	5,7	2.392	4.268	3.102	0	-	-	-	3	1.995	2.915	2.384
Haidach	54	6,4	2.075	3.324	2.579	0	-	-	-	0	-	-	-
Nordstadt	144	5,3	845	4.382	2.449	1	-	-	-	8	3.409	4.517	3.986
Brötzingen (ohne Arlinger)	23	2,7	621	3.867	2.644	1	-	-	-	0	-	-	-
Arlinger	6	1,8	1.747	3.431	2.641	0	-	-	-	0	-	-	-
Dillweißenstein (ohne Sonnenhof)	24	3,8	1.417	4.870	2.778	0	-	-	-	0	-	-	-
Sonnenhof	14	4,4	1.532	3.380	2.553	0	-	-	-	0	-	-	-
Würm	9	3,0	1.533	3.092	2.197	0	-	-	-	0	-	-	-
Hohenwart	4	2,2	1.854	3.054	2.310	1	-	-	-	0	-	-	-
Büchenbronn (mit Sonnenberg)	20	2,9	2.138	3.641	2.734	0	-	-	-	0	-	-	-
Huchenfeld	5	1,0	2.261	3.176	2.595	0	-	-	-	0	-	-	-
Eutingen	40	4,7	569	5.000	2.572	3	5.052	5.571	5.370	1	-	-	-

5.3.3 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

Im Berichtszeitraum 2025 blieb die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen mit 10 Kauffällen weiterhin auf niedrigem Niveau. 6 Kauffälle konnten für die Auswertung herangezogen werden. In den Vorjahren 2024 und 2023 wurden jeweils 6 Wohneinheiten verkauft.

Im Berichtsjahr 2025 lag der pro Quadratmeter Wohnfläche beim Erstverkauf von Neubauwohnungen bei rd. 5.110 €/m² (6 Fälle).

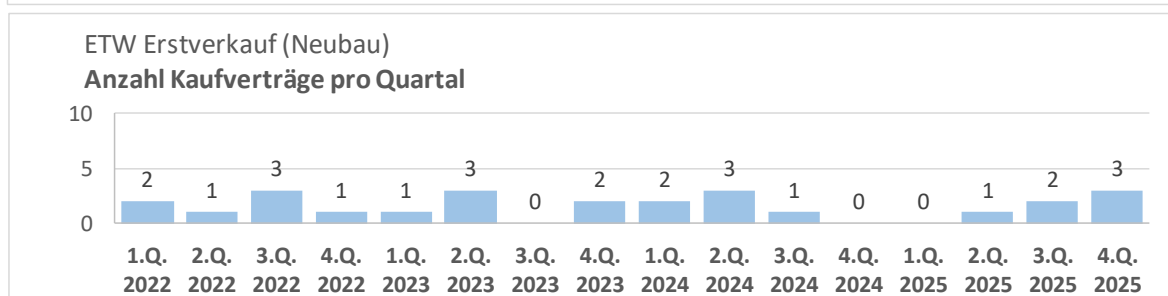
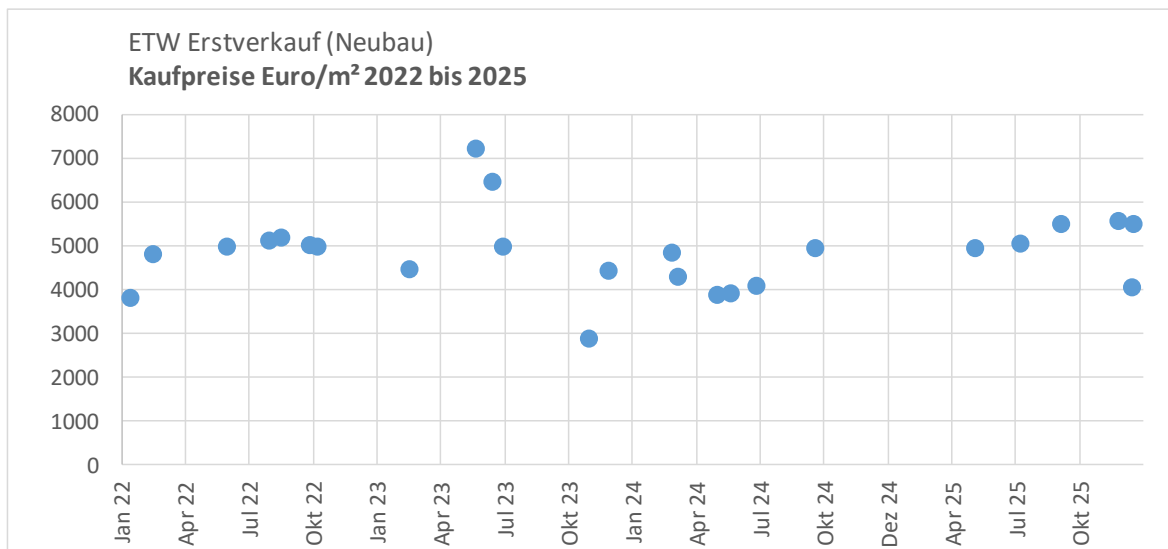
Der durchschnittliche Kaufpreis der letzten drei Jahre 2023 bis 2025 betrug rd. 4.840 €/m² (18 Fälle). Eine Preisentwicklung kann aus den wenigen Kauffällen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen aus sieben Wohnanlagen nicht sicher abgeleitet werden. Das Preisniveau wird als stagnierend eingeschätzt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Verkäufe im Berichtsjahr 2025 lag bei rd. 88 m², wobei die sechs ausgewerteten Fälle Wohnflächen zwischen 56 m² und 126 m² aufweisen. Im Vorjahr 2024 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 105 m² (78 m² bis 130 m²). Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 142 m² (122 m² bis 155 m²).

Aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen Kaufpreise sind die Werte nur als bedingt repräsentativ einzustufen.

Entwicklung 2022 bis 2025:

Eigentumswohnungen Neubau, Stadtkreis Pforzheim



5.3.3.1 Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufpreise sind in den folgenden Tabellen für den Jahrgang 2025 sowie 2024 und 2023 dargestellt. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Spannen der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise sind nach Wohnfläche gegliedert. Gegebenenfalls wurden ungewöhnlich hohe oder niedrige Preise (Ausreißer, Extremwerte) aussortiert.

Die ausgewiesenen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche wurden auf 10 €/m² gerundet.

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2025		
Wohnungsgröße Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittelwert	Minimum	Maximum
bis 45 m ²	0			
> 45 bis 70 m ²	1	*	*	*
> 70 bis 90 m ²	3	5.370 €/m ²	5.050 €/m ²	5.570 €/m ²
> 90 bis 120 m ²	1	*	*	*
> 120m ²	1	*	*	*
alle Wohnungsgrößen	6	5.110 €/m ²	4.050 €/m ²	5.570 €/m ²

* = keine Angaben bei zu geringen Fallzahlen

Auswertungen aus den Vorjahren 2024 und 2023:

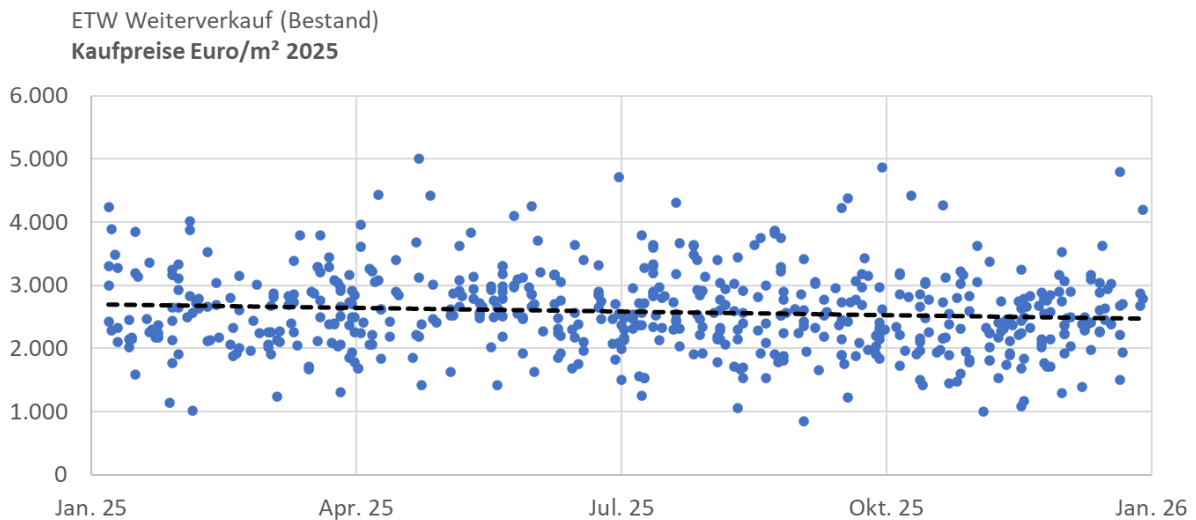
Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2024		
Wohnungsgröße Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittelwert	Minimum	Maximum
bis 45 m ²	0			
> 45 bis 70 m ²	0			
> 70 bis 90 m ²	2	4.400 €/m ²	*	*
> 90 bis 120 m ²	3	4.390 €/m ²	3.900 €/m ²	4.970 €/m ²
> 120m ²	1	*	*	*
alle Wohnungsgrößen	6	4.340 €/m ²	3.900 €/m ²	4.970 €/m ²

Kaufpreise Neubauwohnungen in €/m ²		Kauffälle aus dem Jahr 2023		
Wohnungsgröße Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittelwert	Minimum	Maximum
bis 45 m ²	0			
> 45 bis 70 m ²	0			
> 70 bis 90 m ²	0			
> 90 bis 120 m ²	3	4.780 €/m ²	2.870 €/m ²	6.470 €/m ²
> 120 m ²	3	5.370 €/m ²	4.430 €/m ²	7.210 €/m ²
alle Wohnungsgrößen	6	5.070 €/m ²	2.870 €/m ²	7.210 €/m ²

5.3.4 Weiterverkäufe Eigentumswohnungen

2025 wurden insgesamt 590 Wohneinheiten weiterverkauft (2024: 527 Wohneinheiten). Für die Auswertung wurden 574 Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Im Berichtsjahr 2025 lag der durchschnittliche Kaufpreis der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen bei 2.582 € je Quadratmeter Wohnfläche, rd. 3 % höher als im Vorjahr 2024 mit 2.498 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche von rd. 71 m² entsprach im Jahr 2025 dem Vorjahreswert. Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit 70 m² Wohnfläche kostete demnach im Jahr 2025 durchschnittlich rd. 181.000 € (2024: rd. 175.000 €).

5.3.4.1 Preisentwicklung im Jahresverlauf 2025

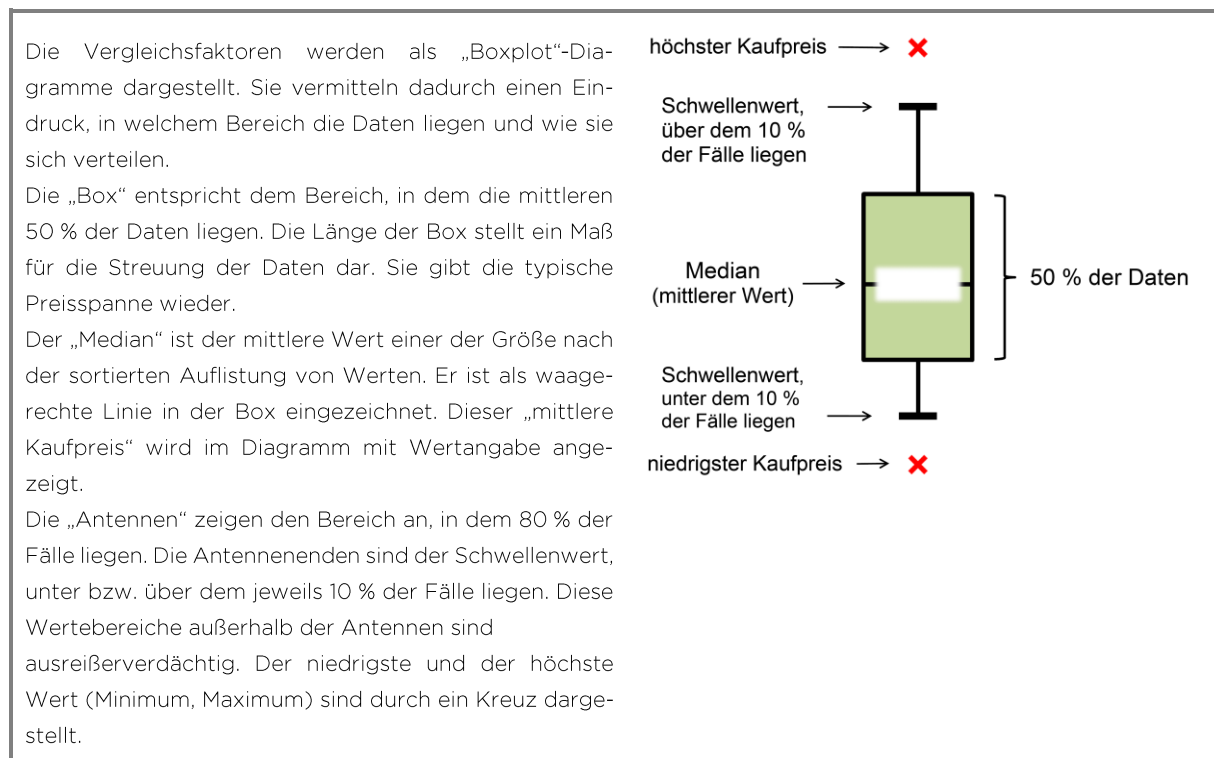


Das Preisgefüge wies über das Jahr 2025 hinweg keine signifikanten Ausschläge auf, das Preisniveau blieb damit nahezu unverändert stabil.

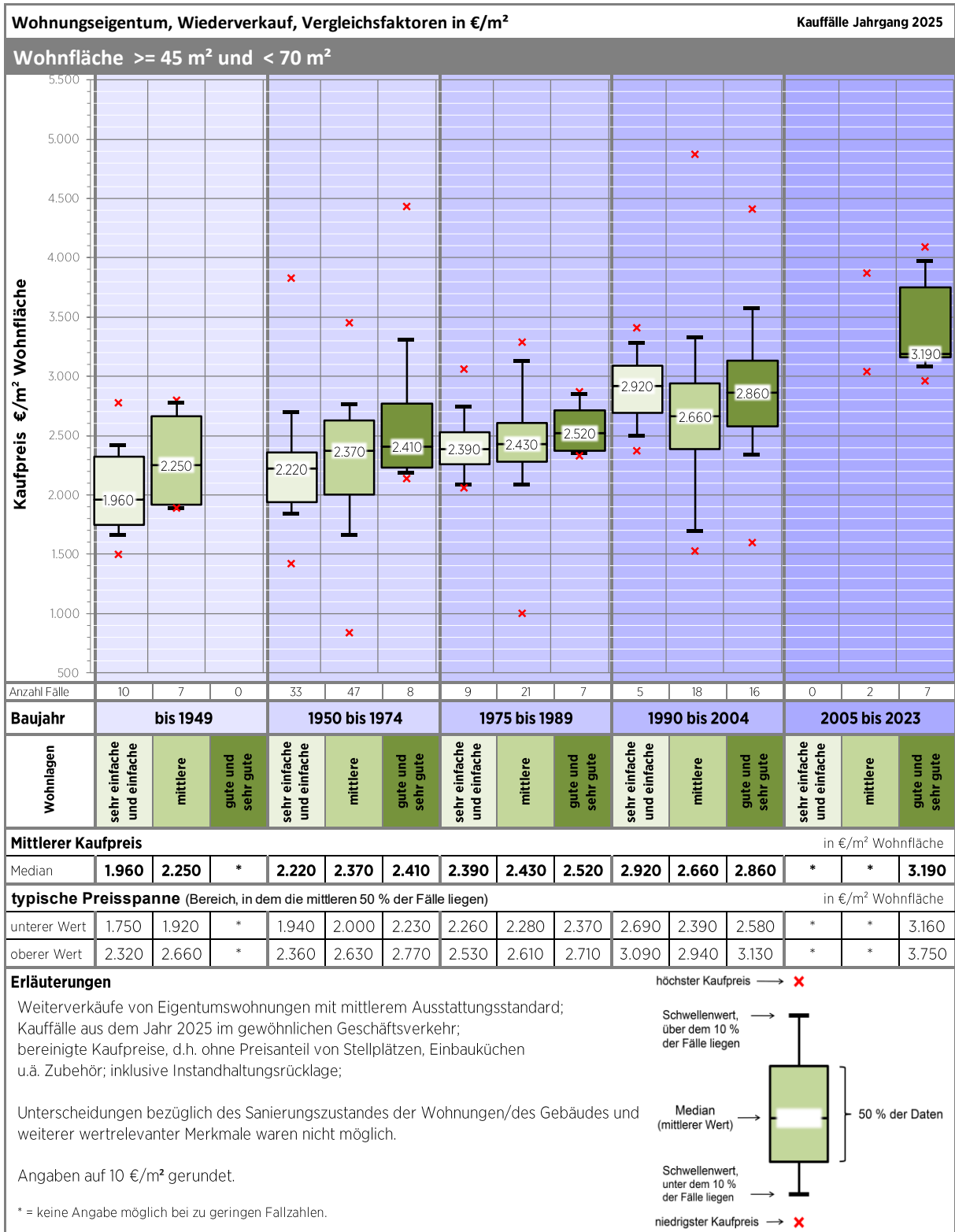
5.3.4.2 Wohnungspreise in €/m² (Vergleichsfaktoren)

Im Folgenden werden Kaufpreise von Eigentumswohnungen mittleren Ausstattungsstandards dargestellt. Sie sind nach Wohnungsgröße, Baujahresgruppen und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 105 beschrieben. Die Kaufpreise sind auf die Wohnfläche bezogen (Vergleichsfaktoren in €/m²). Die Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt; Balkon-, Terrassenflächen werden i. d. R. zu einem Viertel angerechnet. Unterscheidungen bezüglich des Sanierungszustandes der Wohnungen / des Gebäudes und weiterer wertrelevanter Merkmale waren nicht möglich. Die Daten können in den wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben.

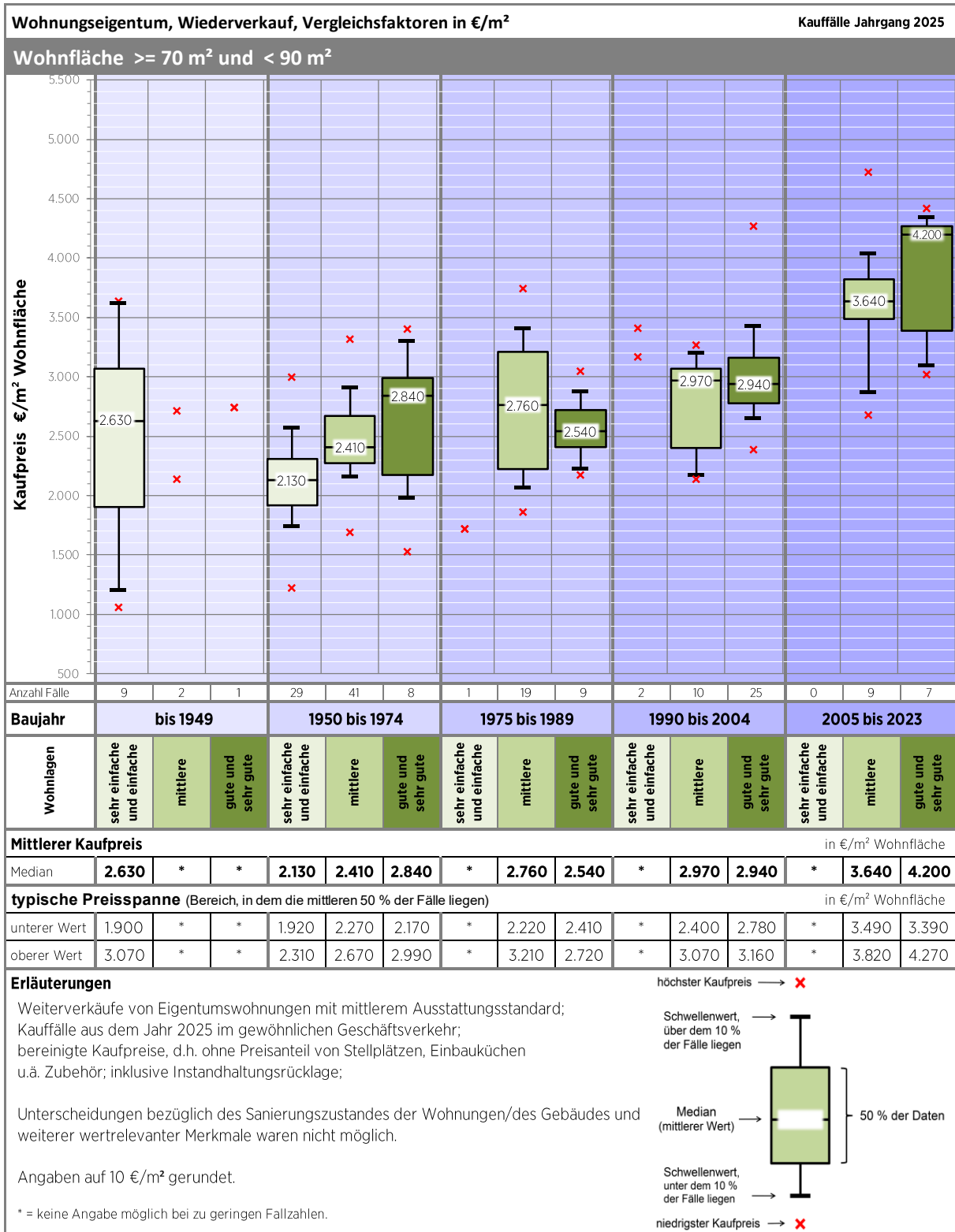
Den Auswertungen liegen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr 2025 zugrunde. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Erbbaurecht), die nicht als Vergleichspreise geeignet sind, gehen nicht in die Auswertungen ein. Die Kaufpreise sind gegebenenfalls um Preisanteile von Stellplätzen sowie Einbauküchen und ähnlichem Zubehör bereinigt. Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.



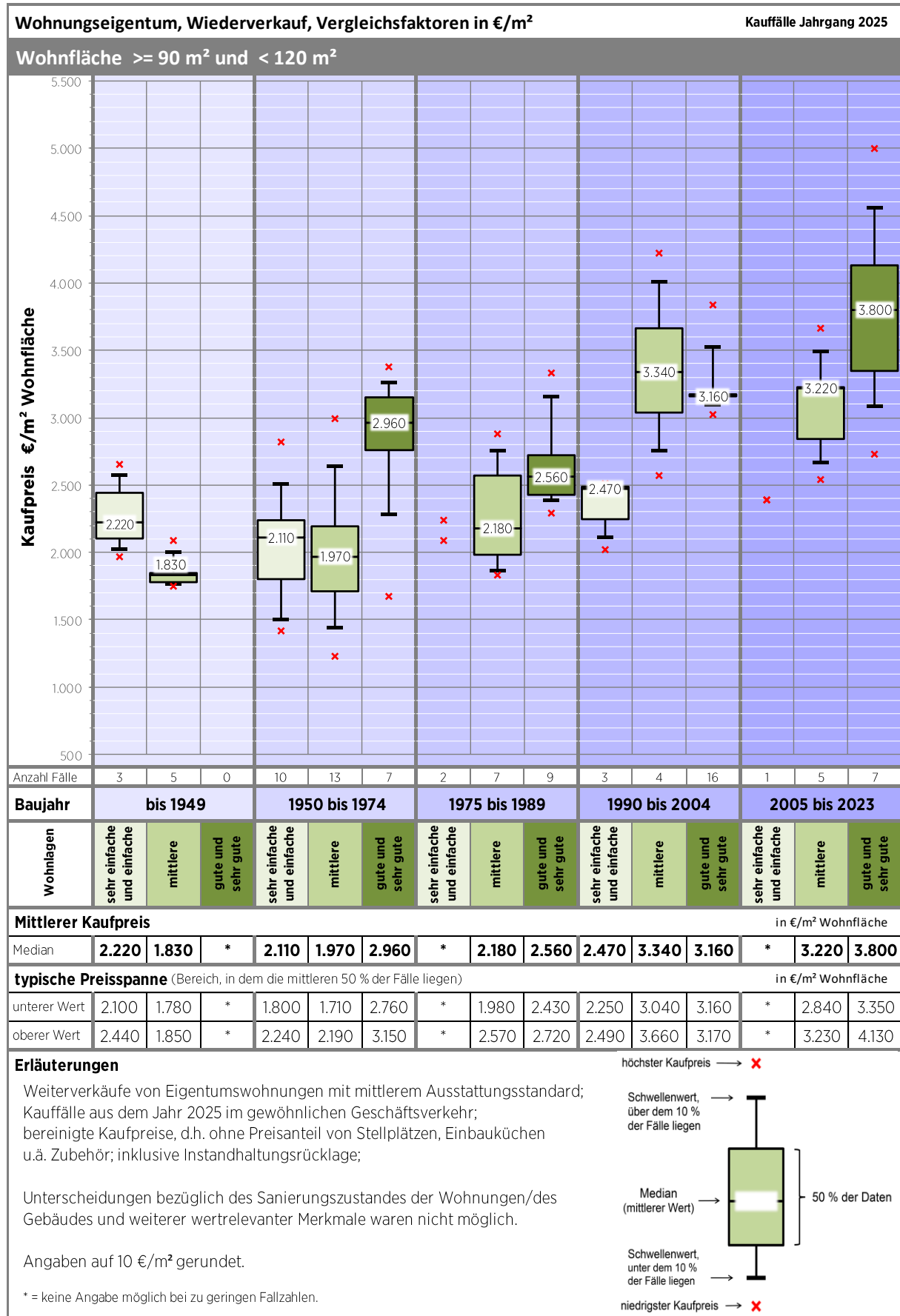
5.3.4.4 Wohnungen 45 bis 70 m²



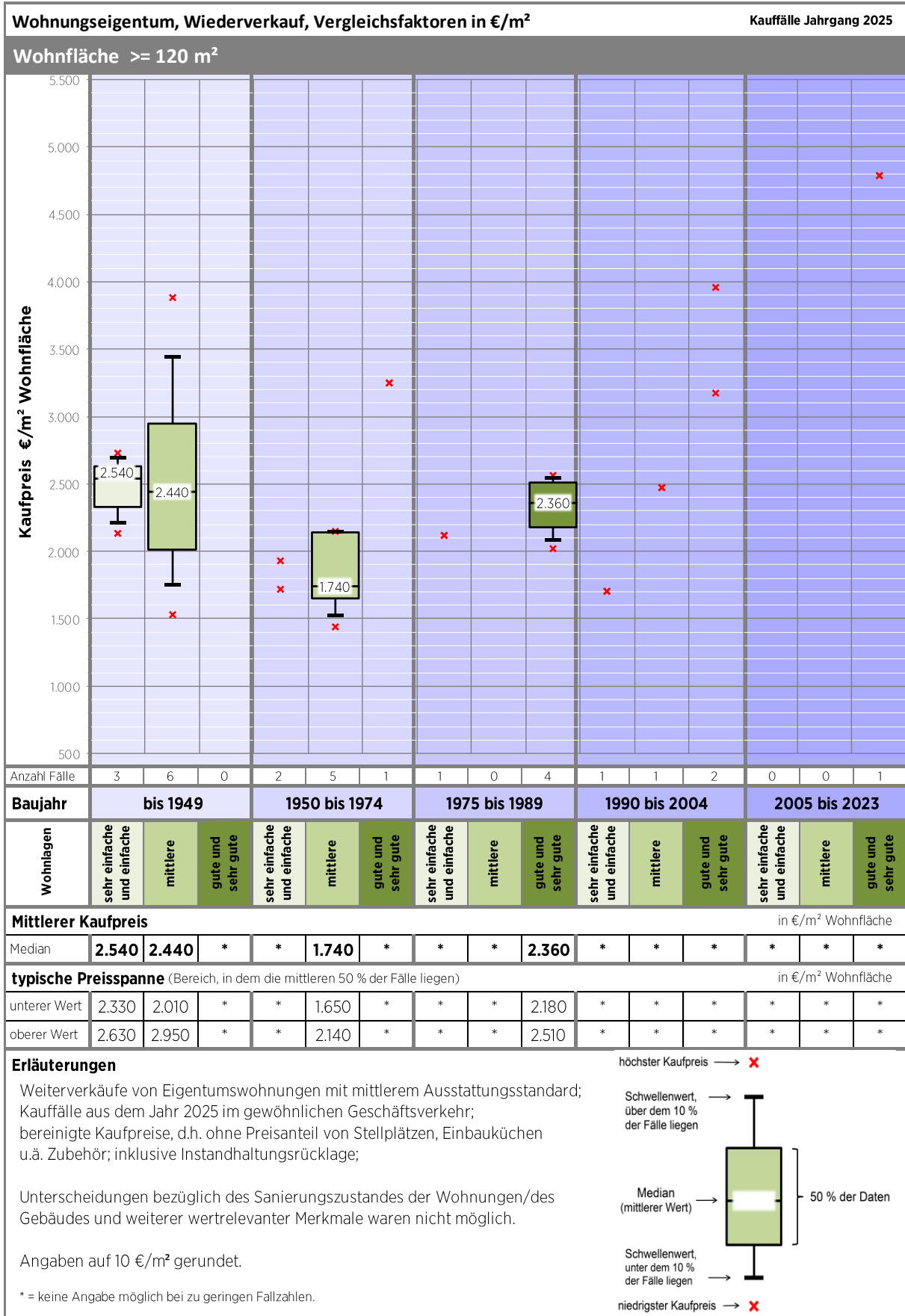
5.3.4.5 Wohnungen 70 bis 90 m²



5.3.4.6 Wohnungen 90 bis 120 m²



5.3.4.7 Wohnungen ab 120 m²



5.3.5 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2025 lagen insgesamt 43 Kauffälle (2024: 103 Einheiten) von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen vor. Zum Kaufzeitpunkt weisen solche Objekte mitunter unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstände auf, die im Einzelnen nicht bekannt sind. Somit kann die festgestellte Preisspanne unterschiedliche Modernisierungsgrade umfassen (von Wohnungen mit Instandhaltungstau bis zu kernsanierten Wohnungen oder auch Umbau und Sanierung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Eigentumswohnungen).

Aus dem Jahr 2025 konnten 24 Einheiten zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2025 betrug 3.409 €/m² (im Vorjahr: 3.093 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße war mit rd. 70 m² kleiner als die des Vorjahres mit rd. 79 m².

5.3.5.1 Kaufpreise in €/m² von Umwandlungen

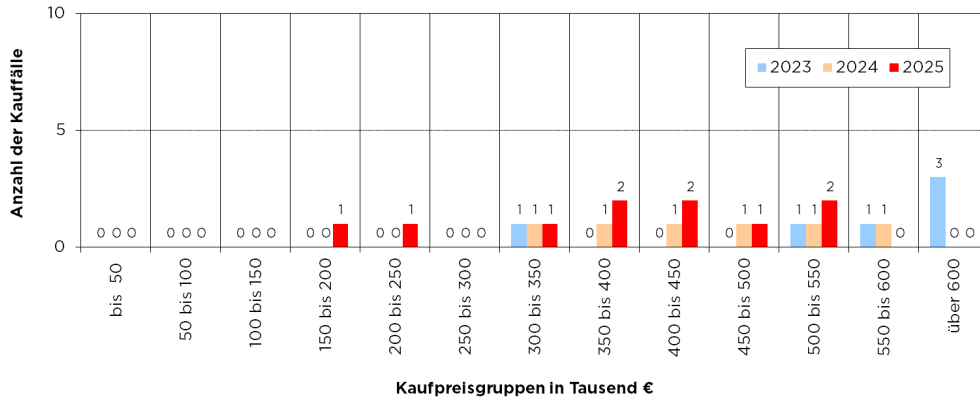
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die Preisspanne sind die Kauffälle des Berichtsjahres 2025 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

2025	
mittlerer Kaufpreis in €/m ²	3.409
Preisspanne in €/m ²	2.207 - 8.077
mittlere Wohnungsgröße	70 m ²
Anzahl Kauffälle	24

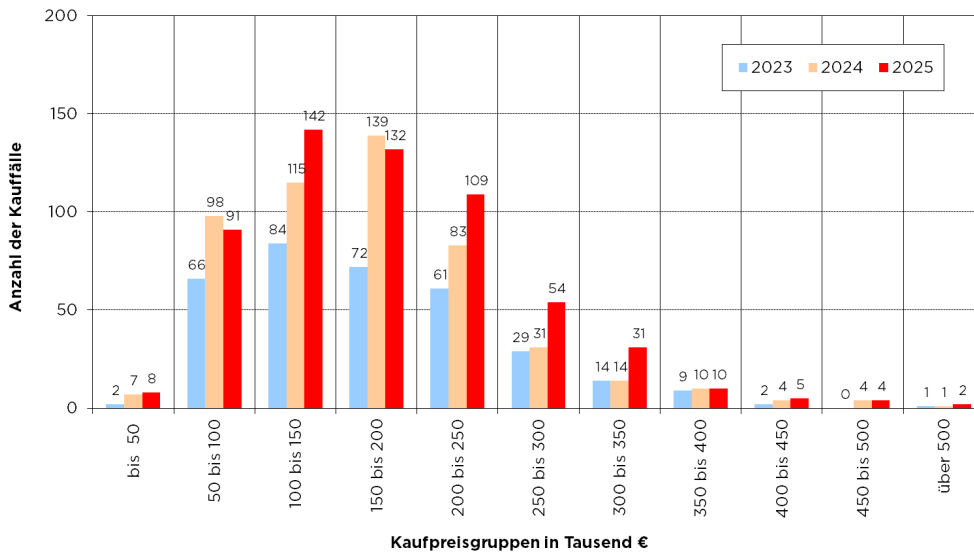
5.3.6 Kaufpreisverteilung Eigentumswohnungen

Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Zahl der Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises (in Euro) verteilt. Die Kaufpreisgruppen sind in 50.000 Euro-Stufen dargestellt. Die Diagramme zeigen die Verteilung der Zahl der jeweiligen Kaufpreishöhen von Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen für die letzten drei Jahre 2023 bis 2025.

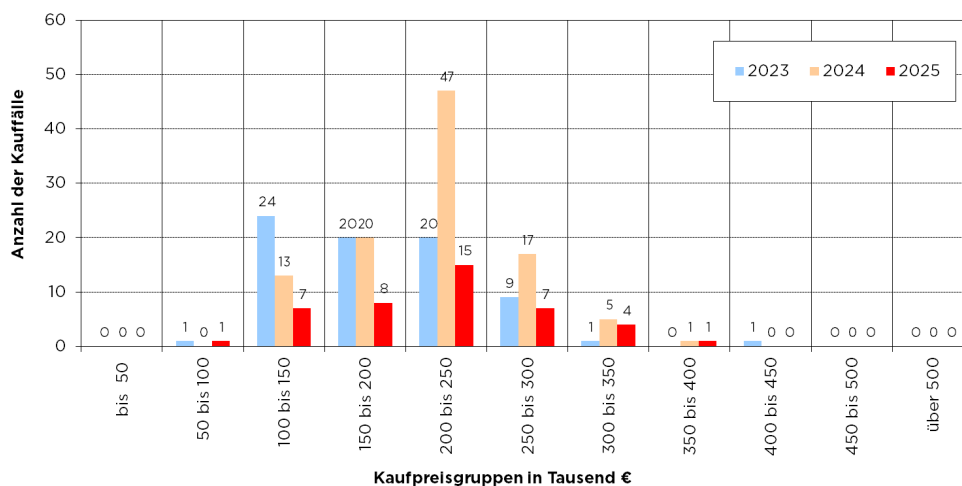
Anzahl der **Erstverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Weiterverkäufe** nach Kaufpreisgruppen



Anzahl der **Umwandlungen** nach Kaufpreisgruppen



5.3.7 Anzahl Kauffälle nach Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen

Wohnort der Erwerber von Eigentumswohnungen	2023		2024		2025	
	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Anzahl Kauffälle	Anteil in %
Stadtkreis Pforzheim	269	53%	311	49%	288	40%
Enzkreis	75	15%	102	16%	95	13%
Landkreis Calw	13	3%	12	2%	18	3%
Landkreis Böblingen	3	1%	10	2%	7	1%
Landkreis Karlsruhe	32	6%	23	4%	25	3%
Stadtkreis Karlsruhe	17	3%	9	1%	16	2%
Landkreis Ludwigsburg	10	2%	23	4%	94	13%
Stadtkreis Stuttgart	16	3%	20	3%	15	2%
übrige Kreise BW	27	5%	80	13%	130	18%
andere Bundesländer	32	6%	21	3%	32	4%
Ausland	17	3%	24	4%	0	0%
Summe	586	100%	511	100%	720	100%

zusammengefasst nach Pforzheim und Umgebung:

Stadtkreis Pforzheim	311	53%	269	53%	288	40%
angrenzende Landkreise Enzkreis und Calw	96	16%	88	17%	113	16%
Regionen Karlsruhe und Stuttgart: Land-/Stadtkreise Böblingen, Karlsruhe, Ludwigsburg, andere	88	15%	78	15%	157	22%
	91	16%	76	15%	162	23%
Summe	586	100%	511	100%	720	100%

5.3.8 Teileigentum: Preisübersicht gewerbliche Nutzungen

Für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten kann lediglich eine Preisübersicht dargestellt werden, da nur wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind. Die für eine Auswertung geeigneten Kauffälle von Weiterverkäufen oder Umwandlungen der Jahre 2018 bis 2025 wurden zusammengefasst, soweit Daten vorlagen.

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

Teileigentum: gewerbliche Nutzungen												
Nutzung	Vertrags-jahre	Anzahl Kauffälle		Baujahr			Nutzfläche in m ²			Kaufpreis in €/m ² NF		
				von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
		Stadtteile										
Büro, Praxis	2018-2025	69		1903	2012	1964	45	639	168	690	2.686	1.394
Laden	2018-2025	Innenstadt u. Sedanviertel	3	1956	1982	1966	49	322	143	860	1.739	1.206
		übrige Stadtteile	27	1906	1994	1965	20	1.642	292	527	2.485	1.265
Gaststätte	2018-2025	8		1913	1995	1963	51	413	186	562	2.051	1.254
Lagerfläche	2018-2025	5		1950	1983	1970	45	394	187	222	579	462
sonstige gewerbliche Nutzungen	2018-2025	9		1903	1997	1955	25	2.157	402	791	3.520	1.448
Hobbyraum	2018-2025	4		1966	1993	1983	14	47	37	362	714	542

5.4 Garagen und Stellplätze

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

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

Garagen und Stellplätze:		durchschnittliche Kaufpreise	
		Jahrgang	Kaufpreise von - bis (Anzahl)
		Wiederverkauf (gebraucht)	Erstverkauf (Neubau)
Garagenstellplatz (Einzel- und Reihengarage)		ca. 18.000 €	ca. 30.000 €
	2025	10.000 € - 35.000 € (20)	30.000 € (3)
	2024	10.000 € - 35.000 € (15)	30.000 € (1)
	2023	9.000 € - 30.000 € (13)	30.000 € (1)
	2022	8.000 € - 25.000 € (5)	22.000 € (1)
	2021	11.000 € (1)	(0)
Tiefgaragenstellplatz		ca. 18.000 €	ca. 25.000 €
	2025	10.000 € - 24.500 € (15)	20.000 € (1)
	2024	7.500 € - 31.600 € (19)	20.000 € - 25.000 € (2)
	2023	8.000 € - 26.000 € (12)	15.300 € - 25.000 € (5)
	2022	8.000 € - 20.000 € (6)	24.900 € - 32.000 € (11)
	2021	9.000 € - 15.000 € (19)	20.000 € - 28.000 € (67)
Mehrfachparker-Stellplatz		ca. 11.000 €	keine Angabe möglich
	2025	10.000 € - 15.000 € (3)	(0)
	2024	3.800 € - 20.000 € (7)	(0)
	2023	5.000 € - 10.000 € (3)	(0)
	2022	10.000 € - 15.500 € (2)	(0)
	2021	10.000 € - 10.000 € (34)	(0)
Stellplatz im Freien		ca. 11.000 €	ca. 13.000 €
	2025	15.000 € - 15.000 € (1)	(0)
	2024	7.200 € - 10.000 € (4)	(0)
	2023	8.000 € - 15.000 € (5)	5.000 € - 15.000 € (2)
	2022	7.000 € - 15.000 € (3)	10.000 € - 12.500 € (2)
	2021	12.500 € (1)	8.000 € - 15.000 € (8)

6. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

6.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 18 ImmoWertV 2021).

Die Bodenpreisindexreihen für Bauland werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Stichtag 01.01.1991 (\cong 31.12.1990). Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2025. Die nächste Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2027 erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2027.

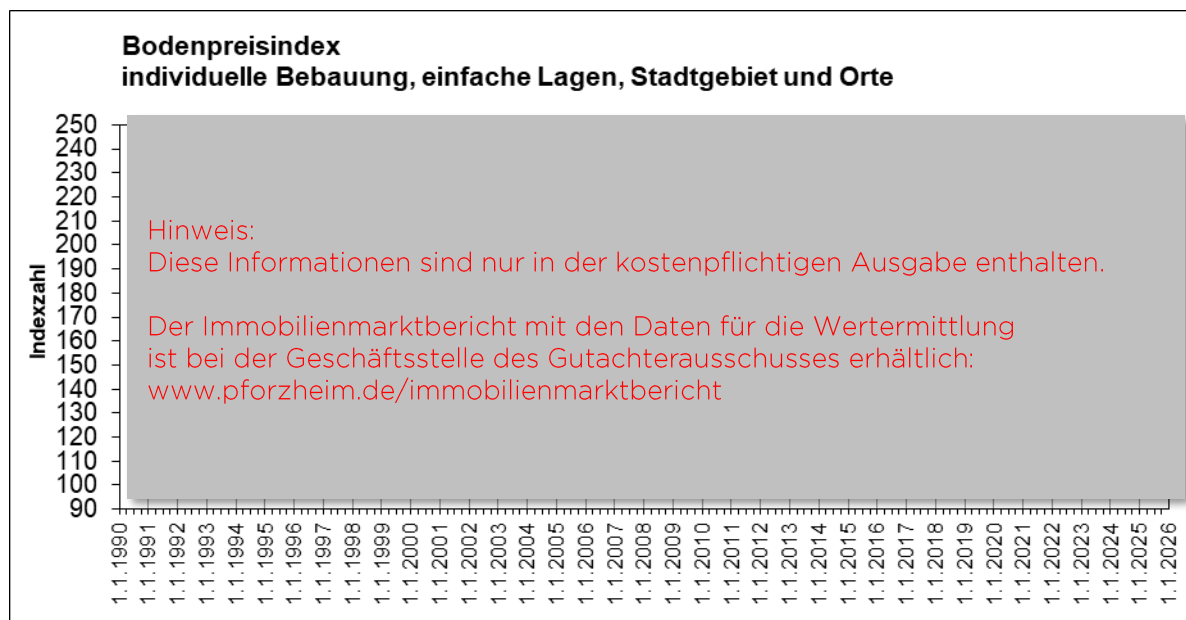
Die Indexzahl zum 01.01.2026 wurde aus der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke des Jahres 2025 abgeleitet. Lagen nur wenige Daten vor und waren statistische Auswertungen nicht möglich, wurde die Bodenpreisentwicklung sachverständig auf Basis der Erfahrungswerte des Gutachterausschusses ermittelt.

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

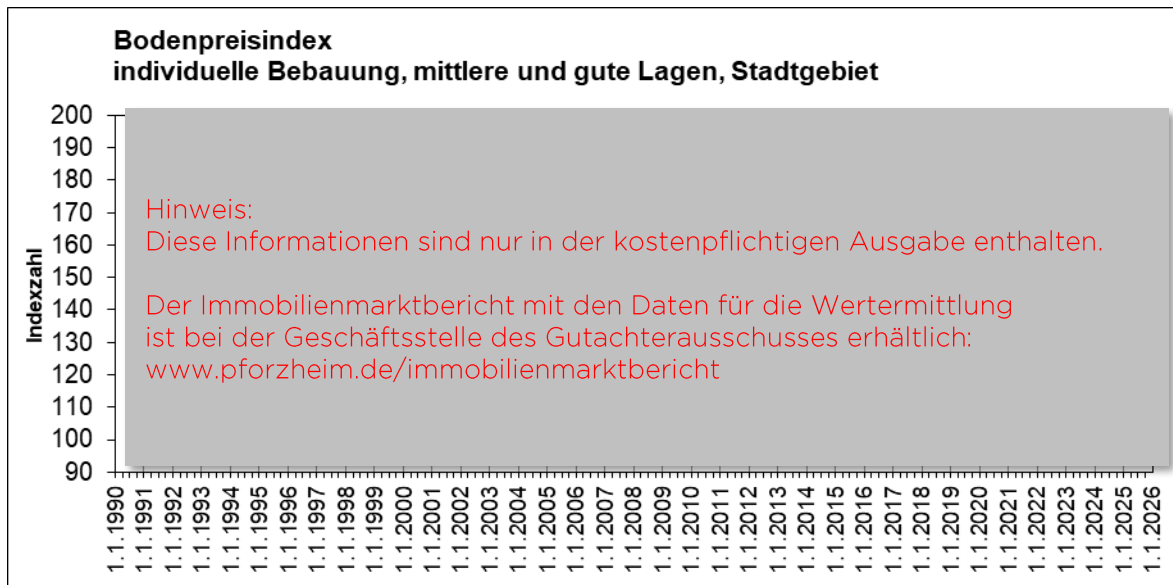
Die Bauplatzpreise von Wohnbauflächen für individuelle Bebauung zeigten sich stabil und schwankten größtenteils in einer Spanne von +/- 10 % um die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte.

Wohnbauland für individuelle Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim und den Ortsteilen, in einfachen Lagen:



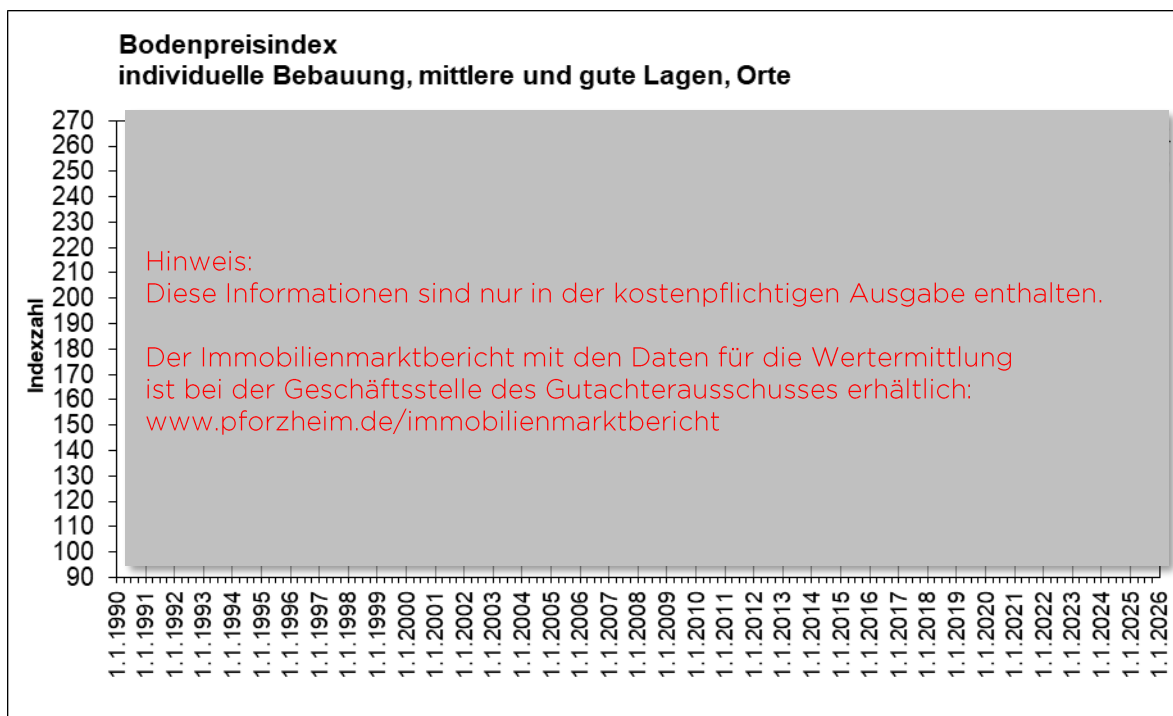
vorläufige Indexzahl zum 01.01.2026

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



vorläufige Indexzahl zum 01.01.2026

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



vorläufige Indexzahl zum 01.01.2026

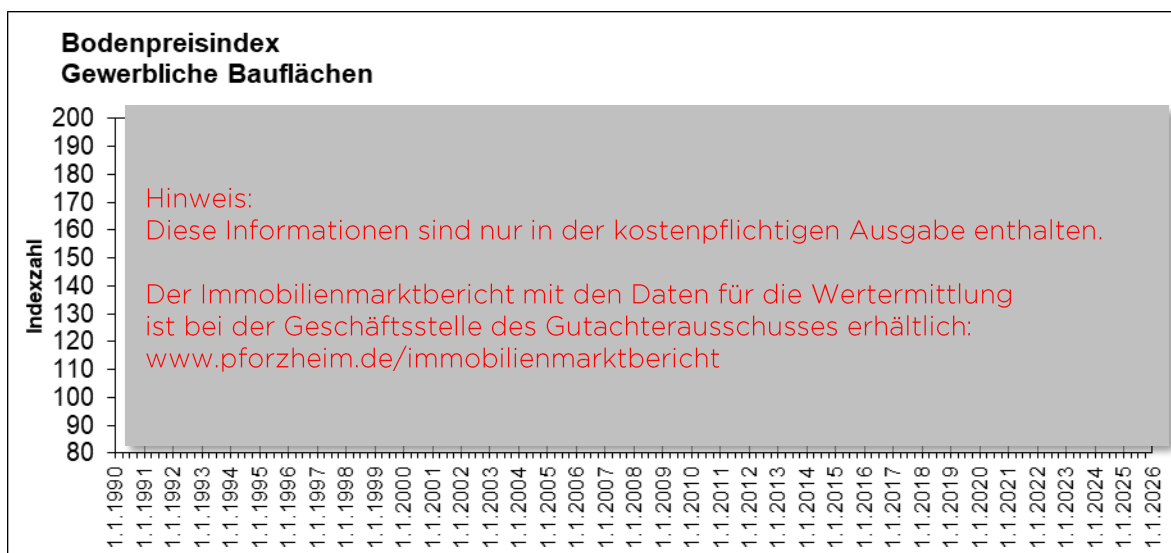
Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):



vorläufige Indexzahl zum 01.01.2026

Im Segment des Geschosswohnungsbaus war im Jahr 2025 keine Marktaktivität festzustellen. Der Gutachterausschuss stuft das Preisniveau zum Stichtag 01.01.2026 als stagnierend ein.

6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen



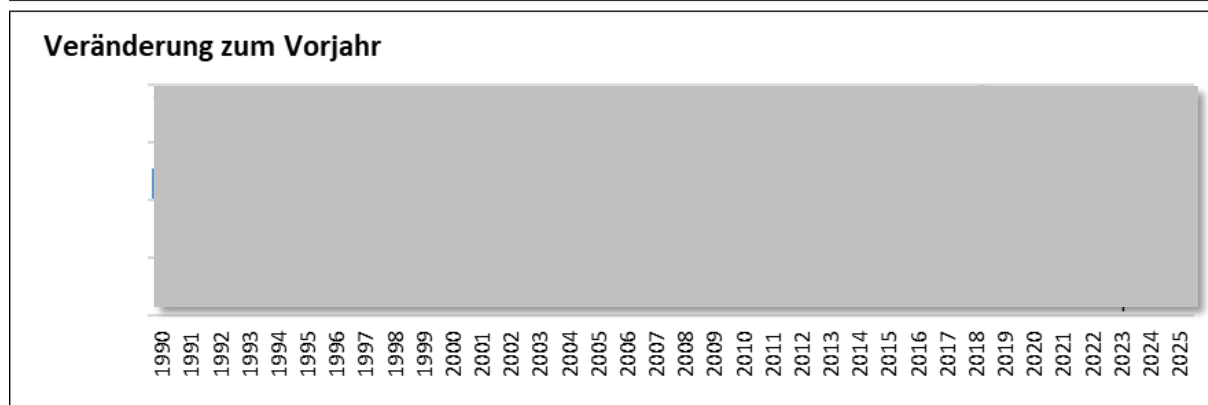
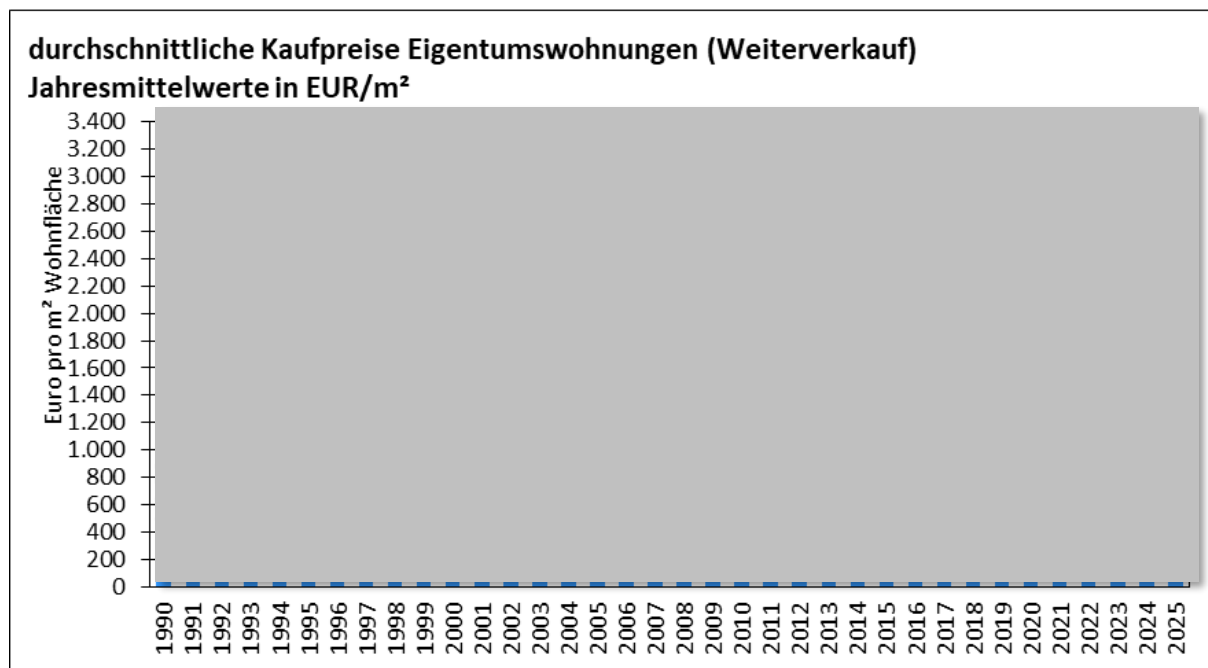
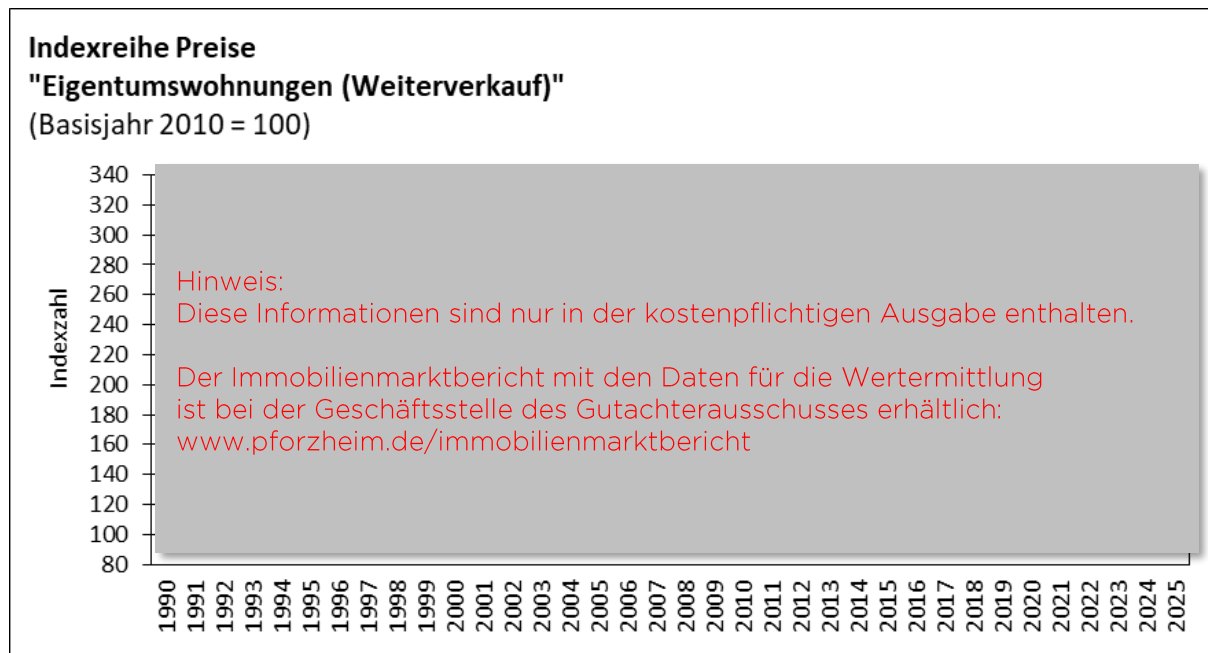
vorläufige Indexzahl zum 01.01.2026

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen bleibt sehr begrenzt, während die Nachfrage angesichts der unsicheren wirtschaftlichen Lage verhalten ist. Das Preisniveau zum Stichtag 01.01.2026 wird vom Gutachterausschuss als stabil eingeschätzt.

6.2 Indexreihen Preise von Eigentumswohnungen 1990-2025

6.2.1 Indexreihe Preise Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

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



6.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 21 ImmoWertV 2021) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

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

Mit den Ertragsfaktoren (§ 20 ImmoWertV), das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete), erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie: Vergleichswert = Jahresrohertrag × Ertragsfaktor.

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

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

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

Die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren werden ab S. 98 beschrieben.

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2026 sind für die verschiedenen Objektarten auf der folgenden Seite zusammengestellt.

In den nachfolgenden Tabellen werden zu jeder Objektart die Spannen der Auswertungsergebnisse der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren des Jahrgangs 2025 angegeben und bei geringer Datenlage bzw. zum Vergleich auch frühere Jahrgänge. Sie geben die Schwankungsbreiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Pforzheimer Immobilienmarkt wieder.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2026 in seiner Sitzung am 28.04.2026 ermittelt und beschlossen. Die Marktentwicklung bis zum Stichtag wurde bei der Ermittlung berücksichtigt. Lagen nur wenige Daten vor und waren statistische Auswertungen nicht möglich, wurden die Liegenschaftszinssätze bzw. Rothertragsfaktoren sachverständig auf Basis der Erfahrungswerte des Gutachterausschusses plausibilisiert.

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

6.3.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 01.01.2026

Objektart	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2026	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2026
Wohnungseigentum nach WEG: 1-Zimmer-Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen	<p style="color: red;">Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.</p> <p style="color: red;">Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich: www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht</p>	
Ein- und Zweifamilienhäuser		
Dreifamilienhäuser		
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10%		
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil im Mittel 35 %, zwischen 10% und 80%		
gewerblich genutzte Gebäude (Produktion, Werkstatt, Lager, Büro u.ä.), gewerblicher Mietertragsanteil über 80%		
Geschäftsgebäude in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%		

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

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum (Büro/Praxis, Laden, Gaststätte) nachrichtlich siehe Seite 96.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach Objektarten

6.3.2.1 Eigentumswohnungen

1-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2026	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2026
1-Zimmer-Wohnungen		
Erläuterungen		
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 40 bis 50 Jahren.		
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle		
Vertragsdatum Jahrgang 2025	Anzahl 62	Mittelwert
		Standard- abweichung
		Spanne von bis
1-Zimmer-Wohnungen		
Liegenschaftszinssatz in %		
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)		
Restnutzungsdauer in Jahren		
Wohnfläche in m ²		
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²		
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)		
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)		
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025		
RND	Lieg.Zins.	
20 Jahre		
25 Jahre		
30 Jahre		
35 Jahre		
40 Jahre		
45 Jahre		
50 Jahre		

Die vorstehende Auswertung umfasst sowohl nicht vermietete als auch vermietete Objekte.

Im Folgenden wird hinsichtlich der Mietdaten zwischen zwei Gruppen differenziert:

- Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet), deren Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel erfolgte.
- Objekte mit bekannter Miethöhe, deren Auswertung auf Basis der Ist-Miete erfolgte.

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

a) Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet),
Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2025		38			von	bis
1-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %						
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

b) Objekte mit bekannter Miethöhe,
Auswertung auf Basis der Ist-Miete:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2025		24			von	bis
1-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %						
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

Hinweis:
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

2-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2026	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2026
2-Zimmer-Wohnungen		
Erläuterungen		
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 35 bis 45 Jahren.		
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle		
Vertragsdatum Jahrgang 2025	Anzahl 162	Mittelwert Standard- abweichung
		Spanne von bis
2-Zimmer-Wohnungen		
Liegenschaftszinssatz in %		
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)		
Restnutzungsdauer in Jahren		
Wohnfläche in m ²		
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²		
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)		
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)		
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025		
RND	Lieg.Zins.	
20 Jahre		
25 Jahre		
30 Jahre		
35 Jahre		
40 Jahre		
45 Jahre		
50 Jahre		

Die vorstehende Auswertung umfasst sowohl nicht vermietete als auch vermietete Objekte.

Im Folgenden wird hinsichtlich der Mietdaten zwischen zwei Gruppen differenziert:

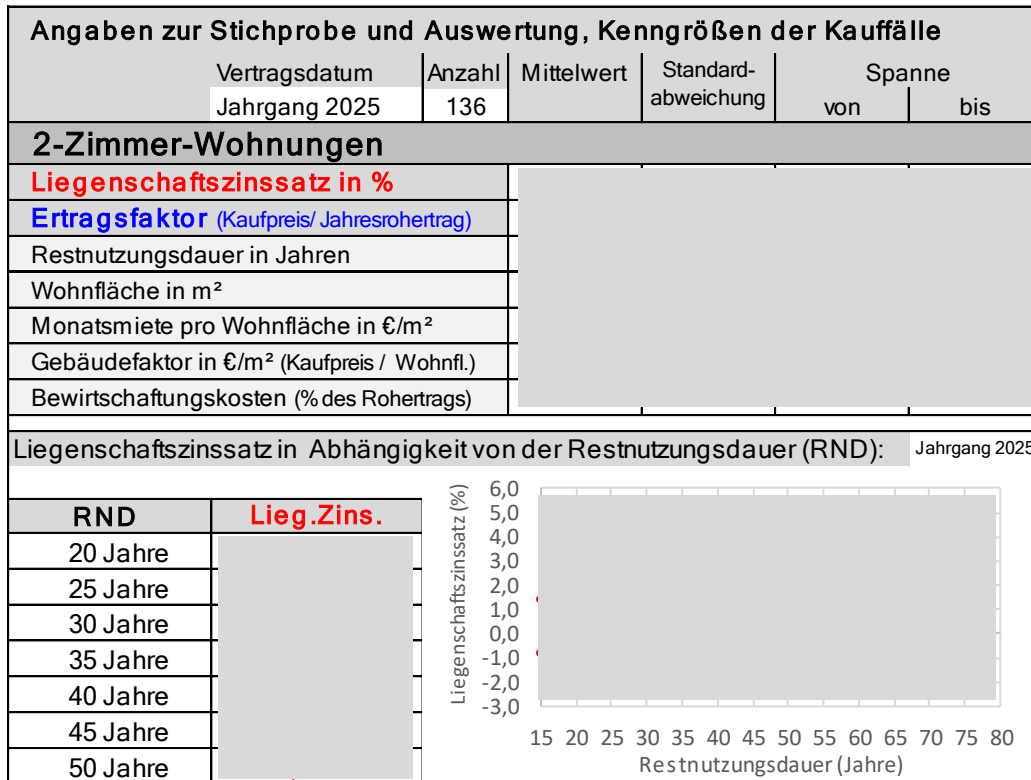
- a) Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet), deren Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel erfolgte.
- b) Objekte mit bekannter Miethöhe, deren Auswertung auf Basis der Ist-Miete erfolgte.

Hinweis:

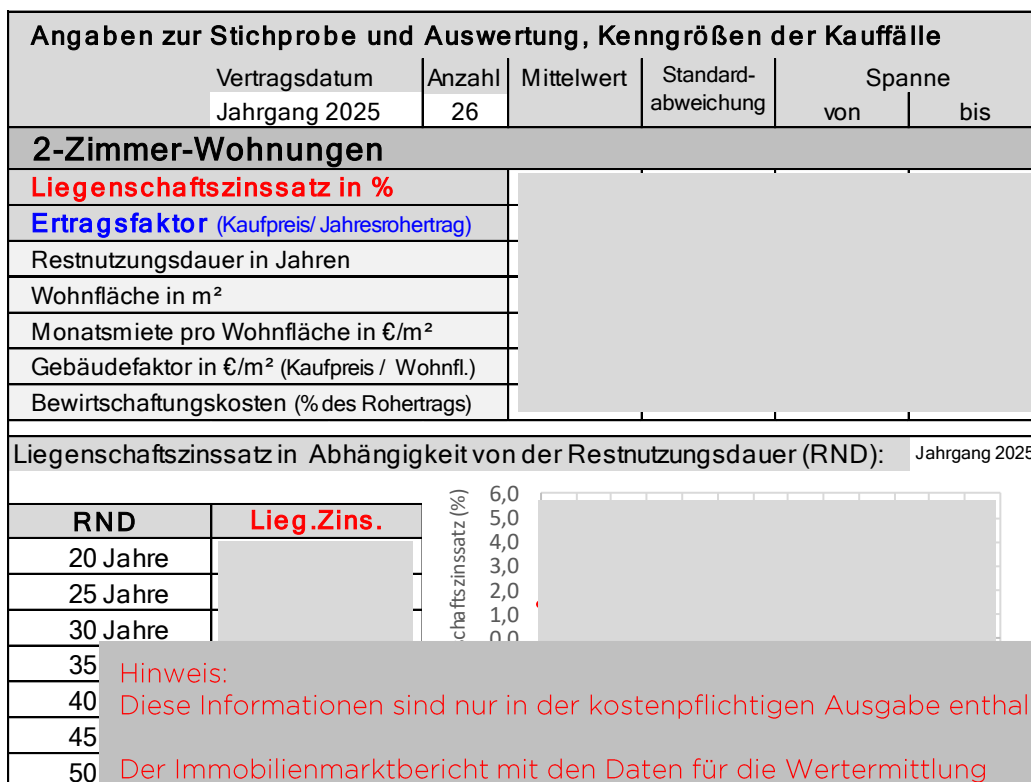
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

a) Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet),
Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel:



b) Objekte mit bekannter Miethöhe,
Auswertung auf Basis der Ist-Miete:



Hinweis:
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

3-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2026	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2026			
3-Zimmer-Wohnungen					
Erläuterungen					
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 35 bis 45 Jahren.					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle					
Vertragsdatum Jahrgang 2025	Anzahl 181	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
3-Zimmer-Wohnungen					
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m ²					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²					
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025					
RND	Lieg.Zins.				
20 Jahre					
25 Jahre					
30 Jahre					
35 Jahre					
40 Jahre					
45 Jahre					
50 Jahre					

Die vorstehende Auswertung umfasst sowohl nicht vermietete als auch vermietete Objekte.

Im Folgenden wird hinsichtlich der Mietdaten zwischen zwei Gruppen differenziert:

- Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet), deren Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel erfolgte.
- Objekte mit bekannter Miethöhe, deren Auswertung auf Basis der Ist-Miete erfolgte.

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

a) Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet),
Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2025		149			von	bis
3-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %						
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebädefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

b) Objekte mit bekannter Miethöhe,
Auswertung auf Basis der Ist-Miete:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2025		32			von	bis
3-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %						
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebädefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35						
40						
45						
50						

Hinweis:
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

4- bis 6-Zimmer Wohnungen:

Objektart Wohnungseigentum nach WEG	Liegenschafts- zinssatz Stichtag 01.01.2026	Rohertrags- faktor Stichtag 01.01.2026			
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen					
Erläuterungen					
Die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 beschlossenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 35 bis 45 Jahren.					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle					
Vertragsdatum Jahrgang 2025	Anzahl 76	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen					
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Wohnfläche in m ²					
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025					
RND	Lieg.Zins.				
20 Jahre					
25 Jahre					
30 Jahre					
35 Jahre					
40 Jahre					
45 Jahre					
50 Jahre					

Die vorstehende Auswertung umfasst sowohl nicht vermietete als auch vermietete Objekte.

Im Folgenden wird hinsichtlich der Mietdaten zwischen zwei Gruppen differenziert:

- a) Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet), deren Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel erfolgte.
- b) Objekte mit bekannter Miethöhe, deren Auswertung auf Basis der Ist-Miete erfolgte.

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

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

www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

a) Objekte ohne bekannte Miethöhe (bezugsfrei, eigengenutzt oder unbekannt vermietet),
Auswertung mittels Mietansatz nach Mietspiegel:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2025		63			von	bis
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %						
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

b) Objekte mit bekannter Miethöhe,
Auswertung auf Basis der Ist-Miete:

Angaben zur Stichprobe und Auswertung, Kenngrößen der Kauffälle						
Vertragsdatum		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	
Jahrgang 2025		13			von	bis
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen						
Liegenschaftszinssatz in %						
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)						
Restnutzungsdauer in Jahren						
Wohnfläche in m ²						
Monatsmiete pro Wohnfläche in €/m ²						
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Wohnfl.)						
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)						
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND): Jahrgang 2025						
RND	Lieg.Zins.					
20 Jahre						
25 Jahre						
30 Jahre						
35 Jahre						
40 Jahre						
45 Jahre						
50 Jahre						

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

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

6.3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart		Liegenschafts- zinssatz		Ertragsfaktor	
		Stichtag 01.01.2026		Stichtag 01.01.2026	
Ein- und Zweifamilienhäuser					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
	Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis
Liegenschaftszinssatz in %					
	Jahrgang 2025	143			
	Jahrgang 2024	115			
	Jahrgang 2023	92			
	Jahrgang 2022	83			
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
	Jahrgang 2025	143			
	Jahrgang 2024	115			
	Jahrgang 2023	92			
	Jahrgang 2022	83			
Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle					
	Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
Restnutzungsdaue r in Jahren	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Mietfläche in m ² (Wohnfläche)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Monatsmiete in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Bewirtschaftungs- kosten (in % vom Rohertrag)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

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

www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

6.3.2.3 Dreifamilienhäuser

Objektart		Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor			
		Stichtag 01.01.2026	Stichtag 01.01.2026			
Dreifamilienhäuser						
Erläuterungen						
Aufgrund der geringen Fallzahlen von Dreifamilienhäusern wurden Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor zum 01.01.2026 unter Berücksichtigung der Ergebnisse bei Mehrfamilienhäusern abgeleitet.						
Angaben zur Stichprobe und Auswertung						
	Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis
Liegenschaftszinssatz in %						
	Jahrgang 2025	11				
	Jahrgang 2024	9				
	Jahrgang 2023	14				
	Jahrgang 2022	2				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)						
	Jahrgang 2025	11				
	Jahrgang 2024	9				
	Jahrgang 2023	14				
	Jahrgang 2022	2				
Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle						
	Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2025					
	Jahrgang 2024					
	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2022					
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2025					
	Jahrgang 2024					
	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2022					
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2025					
	Jahrgang 2024					
	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2022					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2025					
	Jahrgang 2024					
	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2022					
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2025					
	Jahrgang 2024					
	Jahrgang 2023					
	Jahrgang 2022					
Hinweis:						
Bei geringen Fallzahlen sind die Jahresmittelwerte statistisch nicht ausreichend sicher.						

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

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

6.3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
	Stichtag 01.01.2026	Stichtag 01.01.2026
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 2025		34				
Jahrgang 2024		26				
Jahrgang 2023		25				
Jahrgang 2022		20				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)						
Jahrgang 2025		34				
Jahrgang 2024		26				
Jahrgang 2023		25				
Jahrgang 2022		20				

Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr		Mittelwert	Standard- abw eichung	Spanne von	bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Mietfläche)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Bewirtschaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				

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

Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung
ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

6.3.2.5 Gemischt genutzte Gebäude

Objektart	Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor			
	Stichtag 01.01.2026	Stichtag 01.01.2026			
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil i.M. 35%, zwischen 10% und 80%					
Erläuterungen					
Der vom Gutachterausschuss beschlossene Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Objekt mit gewerblichem Mietertragsanteil von ca. 35 %. In die Auswertungen werden Objekte mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 10% bis 80%					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2025	15				
Jahrgang 2024	12				
Jahrgang 2023	8				
Jahrgang 2022	13				
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2025	15				
Jahrgang 2024	12				
Jahrgang 2023	8				
Jahrgang 2022	13				
Kenngroßen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von	bis	
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Gebäundefaktor in €/m ² (Kaufpreis)	Jahrgang 2025				
Bewirts- kosten (in % des	Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten. Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht				
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2022				
Hinweis:					
Bei geringen Fallzahlen sind die Jahresmittelwerte statistisch nicht ausreichend sicher.					

6.3.2.6 Gewerblich genutzte Gebäude

Objektart		Liegenschafts- zinssatz		Ertragsfaktor	
		Stichtag 01.01.2026		Stichtag 01.01.2026	
gewerblich genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil über ca. 80%					
Angaben zur Stichprobe und Auswertung					
Vertragsjahr		Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis
Liegenschaftszinssatz in %					
Jahrgang 2025		9			
Jahrgang 2024		4			
Jahrgang 2023		5			
Jahrgang 2021 und 2022		7			
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)					
Jahrgang 2025		9			
Jahrgang 2024		4			
Jahrgang 2023		5			
Jahrgang 2021 und 2022		7			
Kenngößen der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr		Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis	
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2021 u. 2022				
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2021 u. 2022				
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2021 u. 2022				
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis	Jahrgang 2025				
Bewirtschaftungskosten (in % des	<p>Hinweis: Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.</p> <p>Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht</p>				
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2025				
	Jahrgang 2024				
	Jahrgang 2023				
	Jahrgang 2021 u. 2022				
Gebäudearten der ausgewerteten Kauffälle					
<p>Jahrgang 2025: Produktionsgebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Jahrgang 2024: Industriebau, Verkaufshalle, Supermarkt, Tanzschule Jahrgang 2023: Produktionsgebäude, Bürogebäude, Lagergebäude, Supermarkt Jahrgänge 2021-2022: Bürogebäude, Verkaufshalle, Lagergebäude, Werkstatt</p>					
Hinweis:					
Bei geringen Fallzahlen sind die Jahresmittelwerte statistisch nicht ausreichend sicher.					

6.3.2.7 Geschäftsgebäude in Einkaufslagen

Objektart		Liegenschafts- zinssatz	Ertragsfaktor
		Stichtag 01.01.2026	Stichtag 01.01.2026
Geschäftsgebäude, in Einkaufslagen (Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen), gewerblicher Mietertragsanteil über 50%			
Angaben zur Stichprobe und Auswertung			
Vertragsjahr	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung
			Spanne von bis
Liegenschaftszinssatz in %			
Jahrgang 2025	1		
Jahrgang 2024	0		
Jahrgang 2023	2		
Jahrgang 2021 + 2022	4		
Jahrgang 2019 + 2020	3		
Jahrgang 2018	8		
Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresrohertrag)			
Jahrgang 2025	1		
Jahrgang 2024	0		
Jahrgang 2023	2		
Jahrgang 2021 + 2022	4		
Jahrgang 2019 + 2020	3		
Jahrgang 2018	8		
Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle			
Vertragsjahr	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne von bis
Restnutzungsdauer in Jahren	Jahrgang 2025 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018		
Mietfläche in m ² (Wohn- bzw. Nutzfläche)	Jahrgang 2025 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018		
Monatsmiete pro m ² Mietfläche in €/m ² (Nettokaltmiete, ggf. incl. Stellplätze)	Jahrgang 2025 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018		
Gebäudefaktor in €/m ² (Kaufpreis	Jahrgang 2025		
Bewirtschaftungskosten (in % des F	Jahrgang 2025 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018		
gewerblicher Ertragsanteil	Jahrgang 2025 Jahrgang 2023 Jahrgang 2021 + 2022 Jahrgang 2019 + 2020 Jahrgang 2018		
Hinweis:			
Bei geringen Fallzahlen sind die Jahresmittelwerte statistisch nicht ausreichend sicher.			

Hinweis:
Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

k.A. = keine Angabe bei zu geringen Fallzahlen

6.3.2.8 Teileigentum

Die Auswertungen für gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten beziehen sich auf die Jahrgänge 2022 bis 2025, da für eine jährliche Darstellung zu wenige Kauffälle vorliegen und die Objekte sehr unterschiedlich sind. Es handelt sich lediglich um eine nachrichtliche Darstellung der Bandbreiten der auswertbaren Kauffälle der letzten vier Jahre. Die Ableitung eines durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes bzw. Rohertragsfaktors auf einen speziellen Stichtag konnte aufgrund der Datenlage nicht erfolgen.

Vertragsjahre	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne	
2022 - 2025				von	bis
Büro, Praxis	29				
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m ²					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
Laden	7				
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m ²					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					
Gaststätte	3				
Liegenschaftszinssatz in %					
Ertragsfaktor (Kaufpreis/ Jahresrohertrag)					
Restnutzungsdauer in Jahren					
Nutzfläche in m ²					
Monatsmiete pro Nutzfläche in €/m ²					
Gebäudedefaktor in €/m ² (Kaufpreis / Nutzfl.)					
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)					

Hinweis:

Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.

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

www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

6.3.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021/22	2023	2024	2025	
Stichtag	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2022	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025	1.1.2026
Wohnungseigentum nach WEG:										
1-Zimmer-Wohnungen										
2-Zimmer-Wohnungen										
3-Zimmer-Wohnungen										
4-Zimmer-Wohnungen										
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen										
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen										
Ein- und Zweifamilienhäuser										
Dreifamilienhäuser										
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen										
gemischt genutzte Gebäude										
gewerblich genutzte Gebäude										
Geschäftsgebäude in Einkaufslagen (Läden + Büro/Whg.)										

Hinweis:
 Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
 Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

Hinweis zu Modelländerung bei Wohnnutzungen ab Jahrgang 2025:
 Beim Vergleich der Liegenschaftszinssätze des Jahrgangs 2025 mit den Vorjahren ist bei Wohnnutzungen zu berücksichtigen, dass sich der Ansatz des Modellparameters Gesamtnutzungsdauer geändert hat.
 Ein längerer Ansatz der Gesamtnutzungsdauer bewirkt eine entsprechend längere Restnutzungsdauer. Der veränderte Ansatz der Gesamtnutzungsdauer führt bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen rechnerisch zu höheren Liegenschaftszinssätzen.
 Dieser Effekt ist mathematisch bedingt und kann sich mit tatsächlichen Veränderungen der Marktlage überlagern. Die ausgewiesene Zeitreihe ist daher unter Berücksichtigung der geänderten Modellparameter zu interpretieren.

6.3.4 Entwicklung der Rohertragsfaktoren

Entwicklung der Rohertragsfaktoren	Immobilienmarktbericht (Jahr des Berichtszeitraums)									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021-22	2023	2024	2025	
Stichtag	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025	1.1.2026	
Wohnungseigentum nach WEG:										
1-Zimmer-Wohnungen										
2-Zimmer-Wohnungen										
3-Zimmer-Wohnungen										
4-Zimmer-Wohnungen										
5- u. 6-Zimmer-Wohnungen										
4- bis 6-Zimmer-Wohnungen										
Ein- und Zweifamilienhäuser										
Dreifamilienhäuser										
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen										
gemischt genutzte Gebäude										
gewerblich genutzte Gebäude										
Geschäftsgebäude in Einkaufslagen (Läden + Büro/Whg.)										

Hinweis:
 Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.
 Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht

6.3.5 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, Besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale (BoG)	Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisan- teilen für Inventar (Einbauküchen und ähnliches Zubehör), Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt. Eigentumswohnungen werden ohne Stellplatz ausgewertet, d. h. Preisanteile von Stellplätzen werden vom Kaufpreis abgezogen (vgl. Garagen- und Stell- platzpreise Seite 75). Preisanteile von Instandhaltungsrücklagen sind enthalten. Gemäß § 9 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder per- sönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Sofern genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Ob- jekte jedoch nicht zurückgegriffen.
Ermittlung der Miet- flächen (Wohn- bzw. Nutzflächen)	Wohnflächen: Nach Wohnflächenverordnung (Balkon/Terrasse i. d. R, zu ¼). Gewerbliche Nutzflächen: Nach gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023.
Nutzung	Gebrauchtimmobilien (keine Neubauten). Nachhaltig vermietete bzw. vermietbare Objekte, bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch Selbstnutzung.
Rohertrag	Marktüblich erzielbarer Ertrag (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten, soweit bekannt; sonst Wohnungsmieten nach Mietspiegel Pforzheim Stand Okt. 2024. Gewerbemieten nach Mietpreisübersicht „Mietspiegel Gewerbeimmobilien 2017“ der Sparkasse Pforzheim Calw und Mietentwicklung und Mietangaben aus „RIWIS Marktreport Pforzheim 2024“ der bulwiengesa AG bzw. Vergleichs- mieten aus eigener Mietpreissammlung).
Bewirtschaftungskosten	Nach Anlage 3 ImmoWertV.
Gesamtnutzungsdauer	Modelländerung ab Auswertungszeitraum 2025: Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV, insbesondere: Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer, Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. (Bis zum Vorjahresbericht des Auswertungszeitraums 2024 wurde entspre- chend der Übergangsregelung der ImmoWertV § 53 (2) die Gesamtnutzungs- dauer abweichend von § 12 (5) Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie angesetzt: Ein- und Zweifamilienhäuser: 60-80 Jahre nach Standardstufe, Mehrfamilienhäuser: 70 Jahre, siehe Immobilienmarktbericht 2024)
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads nach An- lage 2 ImmoWertV ermittelt.
Bauliche Außenanlagen	Kein gesonderter Wertansatz, bauliche Außenanlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.
Bodenwert	Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV auf der Grundlage des zutreffen- den Bodenrichtwerts angesetzt. Er wird ggf. an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst durch Zu- oder Abschläge z. B. aufgrund der tatsächlichen bauli- chen Ausnutzung, der Lage, der Größe und des Zuschnitts oder durch Zonung z. B. bei deutlicher Überschreitung der Grundstückstiefe des Richtwertgrund- stücks. Ein Bebauungsabschlag erfolgt nicht.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; selbstständig nutzbare Teilflächen im Sinne von § 41 ImmoWertV werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.

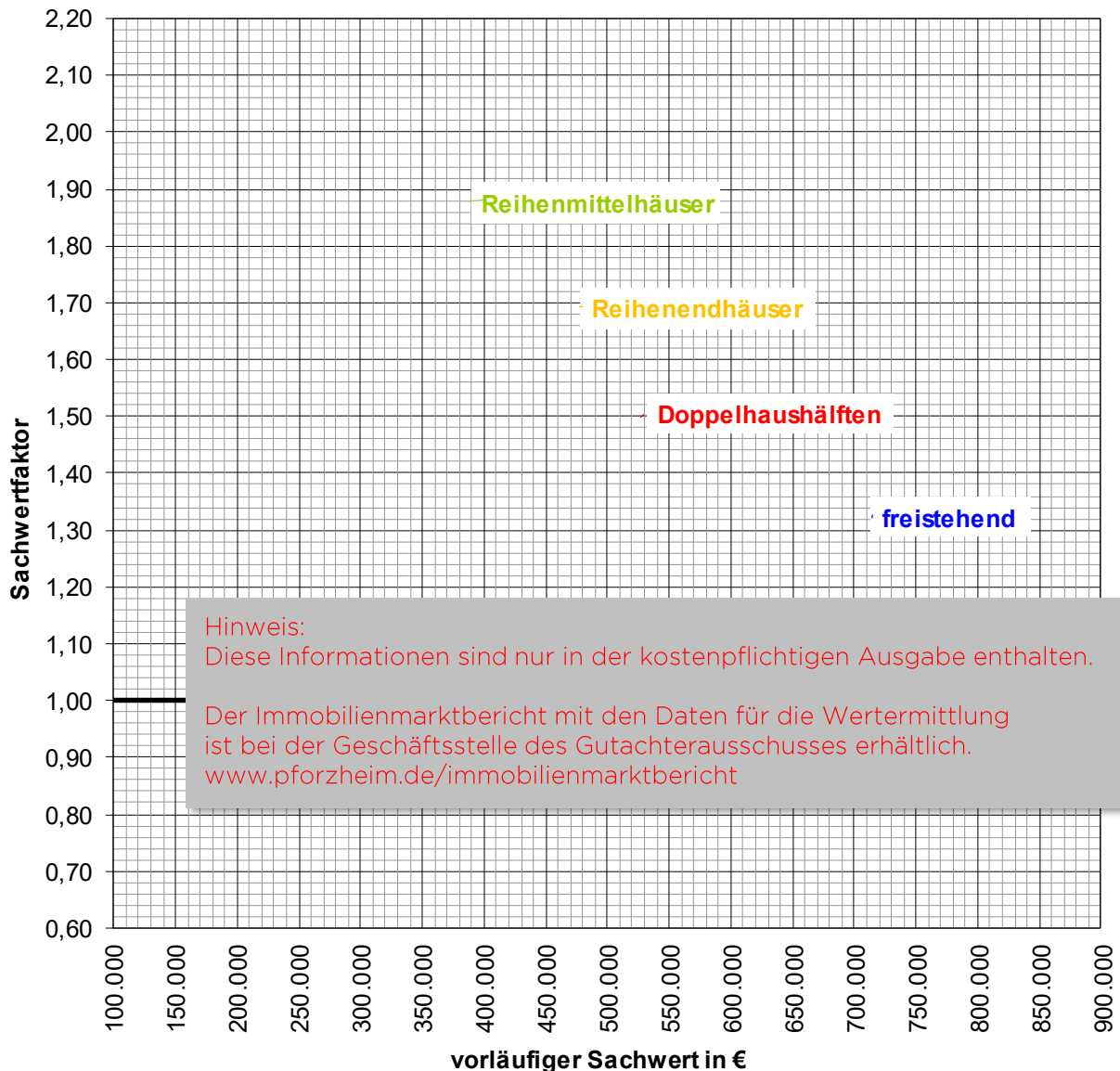
6.4 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Gutachterausschuss Pforzheim veröffentlicht Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV 2021: Die Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern werden für die Gebäudestellungen freistehend (EZFH freistehend), Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH) aus Kauffällen des Jahrgangs 2025 abgeleitet. Beschreibung der Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren ab Seite 102.

6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, DHH, REH, RMH

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle Jahrgang 2025



Die Sachwertfaktoren des Jahrgangs 2025 sind nachfolgend tabelliert. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffällen Jahrgang 2025				
vorläufiger Sachwert	Gebäudestellung			
	freistehend	DHH	REH	RMH
100.000				
110.000				X
120.000				X
130.000				X
140.000				X
150.000				X
160.000				X
170.000	X			X
180.000	X	X		X
190.000	X	X	X	X
200.000	X	X	X	X
210.000	X	X	X	X
220.000	X	X	X	X
230.000	X	X	X	X
240.000	X	X	X	X
250.000	X	X	X	X
260.000	X	X	X	X
270.000	X	X	X	X
280.000	X	X	X	X
290.000	X	X	X	X
300.000	X	X	X	X
310.000	X	X	X	
320.000	X	X	X	
330.000	X	X	X	
340.000	Hinweis:			
350.000	Diese Informationen sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten.			
360.000				
370.000	Der Immobilienmarktbericht mit den Daten für die Wertermittlung			
380.000	ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.			
390.000	www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht			
400.000	X	X	X	
410.000	X	X	X	
420.000	X	X	X	
430.000	X	X	X	
440.000	X	X	X	
450.000	X	X	X	
500.000	X	X	X	
550.000	X	X	X	
600.000	X	X	X	
650.000	X			
700.000	X			
750.000	X			

Der Umfang und die Streuung der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle in obigem Diagramm und den in nachfolgender Tabelle dargestellten Merkmalen der Objekte. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
Vertragsjahr: Jahrgang 2025		Ein- und Zweifamilienhäuser			
		freistehend	Doppelhäuser	Reihen- endhäuser	Reihen- mittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Median	457.000	324.000	309.000	220.000
	Min-Max	177.000 - 751.000	178.000 - 624.000	188.000 - 604.000	112.000 - 353.000
bereinigter Kaufpreis in Euro	Median	435.000	370.000	390.000	335.000
	Min-Max	187.000 - 775.000	205.000 - 650.000	225.000 - 650.000	150.000 - 414.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Median	460	460	470	460
	Min-Max	130 - 640	250 - 620	370 - 640	320 - 610
Grundstücksgröße in m ²	Median	583	400	266	168
	Min-Max	231 - 3397	196 - 772	176 - 518	107 - 378
Baujahr (Ursprungsbaujahr)	Median	1968	1965	1978	1973
	Min-Max	1808 - 2012	1918 - 2016	1939 - 2014	1920 - 1996
Restnutzungsdauer in Jahren	Median	28	26	35	30
	Min-Max	12 - 68	12 - 71	18 - 69	13 - 51
Wohnfläche in m ²	Median	150	128	129	112
	Min-Max	72 - 323	78 - 230	84 - 233	65 - 169
Vertragsdatum	Median	15.06.2025	17.07.2025	24.07.2025	21.05.2025
	Min-Max	02.01.25 - 16.12.25	14.01.25 - 10.12.25	14.01.25 - 22.12.25	07.02.25 - 17.12.25
Anzahl Kauffälle	151	72	29	25	25

Ergänzender Hinweis zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern:

Es liegen weitere Kauffälle mit Kaufpreisen von über 900.000 € vor. Für diese fünf Kauffälle ergeben sich vorläufige Sachwerte im Bereich von 936.000 € bis 1.220.000 €. Die ermittelten Sachwertfaktoren weisen eine erhebliche Streuung mit Werten zwischen 0,75 und 1,53 auf; der Median beträgt 1,21. Diese Kauffälle wurden in den vorstehenden Auswertungen nicht berücksichtigt.

6.4.2 Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren

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

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

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt nach §§ 35 ff ImmoWertV mit Gesamtnutzungsdauern nach Anlage 1 ImmoWertV, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW¹ (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter Kaufpreis, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	<p>§§ 8 und 9 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bereinigt, z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt.</p> <p>Es werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.</p> <p>Gemäß § 9 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. Sofern genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.</p> <p>Typische Nebengebäude wie z. B. Garagen, Gartenhäuser werden bei der Kaufpreisbereinigung nicht in Abzug gebracht, sie sind also im bereinigten Kaufpreis enthalten; dementsprechend sind sie bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zu berücksichtigen.</p> <p>Wertanteile von untypischen Nebengebäuden oder Hintergebäuden werden bei der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Sachwertermittlung sind diese Gebäude ggf. als BoG zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere bei der Berücksichtigung von Baumängeln/-schäden als BoG ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV, gemäß § 12 (5) und § 36 (2) ImmoWertV.
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	<p>1,0</p> <p>Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.</p> <p>Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt.</p>

¹ herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Sachwertmodells NRW mit Anlagen 5 und 7 im Internet: www.boris.nrw.de > DATEN > Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW > Historische Modelle > Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW > Modellbeschreibung mit Anlagen (Stand 06/2015) > Sachwertmodell_AGVGA_NW__Stand_2015-06-16.pdf

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Anlage 4, I. Nr. 3 (5) ImmoWertV Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wird aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Mischkalkulation). Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als BoG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
Gebäudestandard	Anlage 4, I. Nr. 1 ImmoWertV nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 4, III. ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach Anlage 4, I. Nr. 2 ImmoWertV
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel u. Spitzboden	Anlage 4, I. Nr. 3 ImmoWertV 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 ImmoWertA nicht in die BGF eingerechnet. Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge wird anhand der Orientierungswerte nach Anlage 5 des Sachwertmodells NRW angesetzt.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie baurechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Sachwertmodell NRW Anlage 5, Ziffer 2.4).
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	§ 36 (2) ImmoWertV Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten pauschal in Ansatz gebracht. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
Baupreisindex	§ 36 (2) ImmoWertV 2021 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, Neubau Wohngebäude einschließlich Umsatzsteuer. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html Die veröffentlichten Indexwerte Basisjahr 2021 = 100 sind umzurechnen auf das Basisjahr 2010 (mit dem Index für das Jahr 2010 = 70,8 der Basis 2021 =100): $\text{Index Basis 2010} = \text{Index Basis 2021} \times 100 / 70,8$
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Baujahr. Nach ImmoWertA 4.(1) ist das Baujahr das Kalenderjahr der (überwiegenden) Fertigstellung.

Gesamtnutzungsdauer	<p>§ 4 (2) ImmoWertV 2021 Modelländerung ab Auswertungszeitraum 2025: Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV, insbesondere: Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer, Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer.</p> <p>(Bis zum Vorjahresbericht des Auswertungszeitraums 2024 wurde entsprechend der Übergangsregelung der ImmoWertV § 53 (2) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 (5) Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie angesetzt: Ein- und Zweifamilienhäuser: 60-80 Jahre nach Standardstufe, Mehrfamilienhäuser: 70 Jahre, siehe Immobilienmarktbericht 2024)</p>
Restnutzungsdauer	<p>§ 4 (3) ImmoWertV Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelt. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives (bereinigtes) Baujahr ergeben.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 38 ImmoWertV Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>§ 37 ImmoWertV Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt. Bei den Auswertungen des Jahrgangs 2025 wurden die Außenanlagen i.d.R. zwischen 7.000 € und 14.000 € angesetzt, im Mittel rd. 10.000 €, das entspricht einer Spanne von 2 % bis 16 % des Gebäudezeitwerts, im Mittel 6 %.</p>
Bodenwert	<p>Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV 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.</p>
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgesetzt.</p>

6.5 WGFZ – Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss empfiehlt für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtkreis Pforzheim die Anwendung der vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten.

6.6 Definition der Wohnlagen

Nachfolgend werden die Merkmale für **Wohnlagen** beschrieben, die den Auswertungen der Kaufpreissammlung in Pforzheim zugrunde liegen.

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

Sehr einfache Lage:

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

Einfache Lage:

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

Mittlere Lage:

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

Gute Lage:

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

Sehr gute Lage:

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

6.7 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss wurden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 20.05.2025 vom Gutachterausschuss ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert. Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden zusätzlich Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ermittelt. Die nächste Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2027 erfolgt im ersten Halbjahr 2027.

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim eingesehen werden. Jeder kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Einsichtnahme in eine Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei.

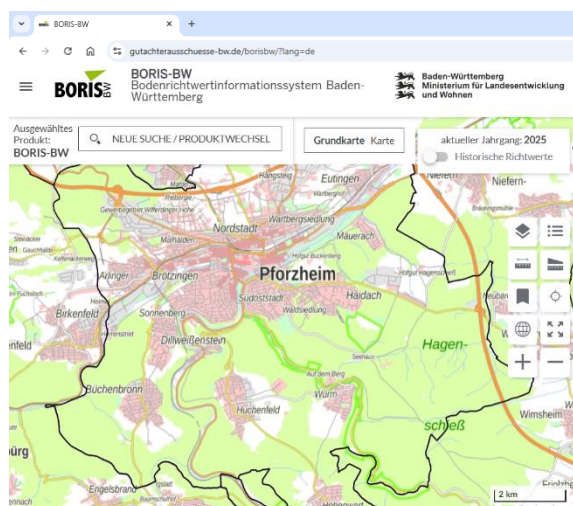
Für schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden 50 € Gebühr pro Auskunft erhoben.

Bodenrichtwerte im Internet:

www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw

Die Bodenrichtwerte sind in BORIS-BW, dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, veröffentlicht, das auch auf der Internetseite des Gutachterausschusses Pforzheim verlinkt ist: www.pforzheim.de/bodenrichtwerte.

In BORIS-BW sind die Bodenrichtwerte folgender Stichtage abrufbar:
31.12.2018 / 31.12.2020 / 01.01.2022 / 01.01.2023 / 01.01.2025.



Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022:
www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb

Bodenrichtwert-Bescheinigung für die Grundsteuer:

In Einzelfällen fordert das Finanzamt im Rahmen der Grundsteuerwertermittlung eine sogenannte „einfache Bescheinigung des Gutachterausschusses“ an. Dies kann erforderlich sein, wenn im Außenbereich mehrere deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bestehen. In diesen Fällen bescheinigt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Bodenrichtwert, der dem zu bewertenden Grundstück am ehesten entspricht.

Die Bescheinigung wird auf Antrag des Steuerpflichtigen auf Grundlage dessen Angaben zu den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks erteilt.

Die Gebühr richtet sich nach dem tatsächlichen Verwaltungsaufwand und beträgt mindestens 80 €. In der Regel liegt sie zwischen 80 € und 200 €.

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten:

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Pforzheim nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden vom Gutachterausschuss am 20.05.2025 beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden durch Upload am 02.06.2025 im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg „BORIS-BW“ veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (wie zum Beispiel Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lage, Größe, Form) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, kann eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig sein.

In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand. Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschafts- oder Forstbehörden.

Preisindex

Bodenpreisindexreihen und andere wertrelevante Daten werden im Immobilienmarktbericht veröffentlicht (siehe ab Seite 78).

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale

Hinweis zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ):

Der Gutachterausschuss wendet für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) die vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten an (siehe [Immobilienmarktbericht Karlsruhe](#)).

Hinweis zur Grundstückstiefe bzw. Grundstücksfläche:

Für übertiefe Grundstücke des Entwicklungszustandes „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert in der Regel nur bis zur angegebenen Grundstückstiefe oder -fläche des Bodenrichtwertgrundstücks anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfläche) ist in der Regel ein Bodenwert in Höhe von 10 % bis 40 % des Bodenrichtwertes marktgerecht. Ist die Mehrfläche bebaubar, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen im Außenbereich:

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind jeweils wie folgt definiert:

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundflächenzahl	0,2

Art der Nutzung: Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich (W, ASB):

Die wertmäßige Einstufung als „Wohnbaufläche im Außenbereich“ betrifft vorhandene Wohngebäude im Außenbereich, wenn die baulichen Anlagen im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Als „Wohnbaufläche im Außenbereich“ gilt eine nach der Verkehrsauffassung angemessene Umgriffsfläche um das vorhandene Wohngebäude.

Beitragsrechtlicher Zustand bebauter Flächen im Außenbereich:

Im Außenbereich fallen typischerweise keine Erschließungsbeiträge (Erschließung, Abwasser, naturschutzrechtlicher Ausgleich) an. Der Bodenrichtwert wurde daher ohne Wertanteile für Erschließung ermittelt. Er ist in Anlehnung an den entsprechenden beitragsrechtlichen Zustand im Innenbereich als „erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz“ deklariert. Diese Kennzeichnung erfolgt zur Klarstellung, dass dieser Bodenrichtwert keine Wertanteile für Erschließungs- und Abwasserbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge enthält.

Grundflächenzahl (GRZ) bei Wohnbauflächen im Außenbereich:

Die GRZ von 0,2 ist als typisches Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude zu verstehen. Die GRZ von 0,2 entspricht dem Fünffachen der Grundfläche der Gebäude im Außenbereich, die mit der Wohnnutzung in Verbindung stehen.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche im Außenbereich bezieht sich auf eine angemessene Umgriffsfläche um die der Wohnnutzung zuzuordnenden Gebäude und Freiflächen entsprechend einem vergleichbaren Bauplatz im Innenbereich.

Die das Bodenrichtwertgrundstück beschreibende GRZ von 0,2 für Wohnbauflächen im Außenbereich gibt das Verhältnis der bebauten Fläche (insbesondere der Grundfläche des Wohngebäudes) zu einer als Baulandfläche zu bewertenden Grundstücks(teil)fläche (Umgriffsfläche) an.

Beispiel:

Grundstück im Außenbereich mit einem Wohnhaus.

Bodenrichtwert W, ASB = 150 €/m².

Grundfläche des Wohnhauses = 120 m², Grundstücksfläche = 1.000 m²,

angemessene Umgriffsfläche als Wohnbaufläche = 600 m²,

die für die Bodenwertermittlung maßgebliche GRZ beträgt $120 \text{ m}^2 / 600 \text{ m}^2 = 0,2$.

Der Bodenrichtwert von 150 €/m bezieht sich auf die Umgriffsfläche von 600 m²,

die übrige Grundstücksfläche von 400 m² ist entsprechend ihrer Nutzbarkeit z.B. als hausnahes Gartenland oder landwirtschaftliche Fläche zu bewerten.