

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten in

PFORZHEIM

Grundstücks- marktbericht



Immobilienmarkt 2010
Daten für die Wertermittlung 2011/2012

Allgemeiner Bericht
ohne Daten für die Wertermittlung

Grundstücksmarktbericht 2010

Jahresbericht über den Grundstücksmarkt
im Gebiet der Stadt Pforzheim

veröffentlicht im Juli 2011

Herausgeber: Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
in Pforzheim

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

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

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

Telefon 07231 39 - 26 10
Telefax 07231 39 - 44 214
E-Mail gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

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

Internet:
<http://www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-wohnen/gutachterausschuss>

Gebühr: 25 € (zuzüglich 3 € Versand)

Copyright Stadt Pforzheim

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind im Allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.on-geo.de von registrierten (gewerblichen) Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden. Eine gedruckte Version kann direkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | ZUSAMMENFASSUNG Pforzheimer Immobilienmarkt 2010 | 5 |
| 2. | PFORZHEIM und die Region | 6 |
| 3. | GUTACHTERAUSSCHUSS | 8 |
| 3.1 | Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben | 8 |
| 3.2 | Zusammensetzung des Gutachterausschusses | 9 |
| 3.3 | Geschäftsstelle Gutachterausschuss | 11 |
| 4. | ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr | 13 |
| 4.1 | Anzahl der Kauffälle | 13 |
| 4.2 | Flächenumsatz | 15 |
| 4.3 | Geldumsatz | 16 |
| 5. | ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN | 17 |
| 5.1 | Unbebaute Grundstücke | 18 |
| 5.1.1 | Umsätze unbebauter Grundstücke | 18 |
| 5.1.2 | Umsätze Bauplätze | 19 |
| 5.1.3 | Marktteilnehmer unbebauter Grundstücke | 19 |
| 5.1.4 | Wohnbauland | 20 |
| 5.1.4.1. | Bauplätze für individuellen Wohnungsbau | 21 |
| 5.1.4.2. | Bauplätze für Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) | 27 |
| 5.1.5 | Gewerbliche Bauflächen | 28 |
| 5.1.6 | Handel, Büro, Verwaltung | 28 |
| 5.1.7 | Rohbauland | 28 |
| 5.1.8 | Bauerwartungsland | 29 |
| 5.1.9 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 29 |
| 5.1.10 | Gartengrundstücke | 33 |
| 5.2 | Bebaute Grundstücke | 36 |
| 5.2.1 | Umsätze bebauter Grundstücke | 36 |
| 5.2.2 | Umsätze Wohnimmobilien | 39 |
| 5.2.3 | Umsätze Einfamilienhäuser | 40 |
| 5.2.4 | Mittlere Kaufpreise und Preisspannen gebrauchter Wohnimmobilien | 41 |
| 5.2.5 | Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen | 42 |
| 5.2.6 | Aufschlüsselung nach Marktteilnehmern | 42 |
| 5.3 | Wohnungs- und Teileigentum | 43 |
| 5.3.1 | Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz) | 44 |
| 5.3.2 | Erstverkäufe (Neubauwohnungen) | 46 |
| 5.3.2.1. | Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen | 46 |
| 5.3.2.2. | Kaufpreise in €/m ² von Seniorenwohnungen (Neubau) | 47 |
| 5.3.2.3. | Sanierte Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden | 47 |
| 5.3.3 | Wiederverkäufe (Wohnungen aus dem Bestand) | 48 |
| 5.3.3.1. | Kaufpreise in €/m ² von Wiederverkäufen | 48 |
| 5.3.3.2. | Preisentwicklung nach der Zahl der Zimmer | 52 |
| 5.3.3.3. | Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen (Wiederverkäufe) | 57 |
| 5.3.4 | Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen | 58 |
| 5.3.4.1. | Mittlerer Kaufpreis in €/m ² und Preisspanne Umwandlungen | 58 |
| 5.3.5 | Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen | 59 |
| 5.4 | Garagen und Stellplätze in Wohnbereichen | 61 |
| 5.5 | Zwangsversteigerungen | 62 |
| 6. | ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG | 63 |
| 6.1 | Bodenpreisindexreihen | 63 |
| 6.1.1 | Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland | 63 |
| 6.1.2 | Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen | 65 |
| 6.2 | Liegenschaftszinssätze | 65 |
| 6.3 | Ertragsfaktoren | 67 |
| 6.3.1 | Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke | 67 |
| 6.4 | Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren) | 68 |
| 6.4.1 | Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser | 69 |
| 6.4.2 | Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser | 71 |
| 6.5 | GFZ - Umrechnungskoeffizienten | 73 |
| 6.6 | Lagequalität für Wohnen | 73 |
| 6.7 | Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte | 74 |
| 7. | GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS | 76 |

1. ZUSAMMENFASSUNG Pforzheimer Immobilienmarkt 2010

Der Immobilienmarkt im Bereich der Stadt Pforzheim war im Berichtsjahr 2010 im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr geprägt:

- Zahl der Verkaufsfälle: gleichbleibend
Geldumsatz: Anstieg
Flächenumsatz: Rückgang
- Baulandpreise für Wohnen: gleichbleibende bis leicht sinkende Tendenz
Baulandpreise für Gewerbe: gleichbleibende bis leicht sinkende Tendenz
- Ein- und Zweifamilienhäuser: Anstieg der Verkaufszahlen
Mehrfamilienhäuser: Rückgang der Verkaufszahlen
Gemischt genutzte Immobilien: Rückgang der Verkaufszahlen
Gewerbeimmobilien: Rückgang der Verkaufszahlen
- Eigentumswohnungen: Insgesamt Anstieg der Verkaufszahlen
Neubauwohnungen: deutlich mehr Verkaufsfälle, insbesondere von Seniorenwohnungen, gleichbleibende Preise
Gebrauchte Eigentumswohnungen: Anstieg der Verkaufszahlen, gleichbleibende bis leicht steigende Preise
Ein-Zimmer-Appartements: leicht steigende Preise auf niedrigem Niveau
In Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen: Rückgang der Verkaufszahlen, leicht steigende Preise
- Landwirtschaftliche Grundstücke: Rückgang der Verkaufszahlen, leicht steigende Preise
Gärten: gleichbleibende Verkaufszahlen, stagnierende bis leicht steigende Preise

2. PFORZHEIM und die Region

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

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

Als Oberzentrum stellt die Stadt Pforzheim das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Nordschwarzwald dar und übernimmt eine Fülle an zentralörtlichen Funktionen und Aufgaben, die weit über die Stadtgrenzen hinaus in die Region hineinwirken. Als hochwertiger Lebensraum für über 119.000 Menschen hat die Goldstadt einiges zu bieten. Neben vielseitigen Freizeit- und Sporteinrichtungen verfügt Pforzheim auch über eine Hochschule von internationalem Rang, Schulen aller Ausrichtungen, zahlreiche Kinderbetreuungsangebote sowie moderne medizinische Versorgungseinrichtungen.

Bekannt als Stadt der kurzen Wege bietet Pforzheim zudem hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein ausgeprägtes kulturelles Leben.

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

Darüber hinaus verfügt Pforzheim als moderner und zukunftsgerichteter Produktions- und Dienstleistungsstandort über eine einmalige Kombination an Kernkompetenzen in den Bereichen (Edel-)Metallverarbeitung, Maschinenbau, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel. Ein innovativer und wettbewerbsfähiger Mittelstand und eine hohe Konzentration spitzentechnologischer Unternehmen bilden das Rückgrat der Pforzheimer Wirtschaft.

Zu weiteren Themen wie geographische Angaben, Bevölkerung, Bau- und Wohnungswesen, Arbeitsmarkt, Wirtschaft, Verkehr, Tourismus u.a. sind Veröffentlichungen der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim im Internet kostenlos zum Download verfügbar:
www.pforzheim.de > Goldstadt & Tourismus > Zahlen und Fakten > Statistische Veröffentlichungen (<http://www.pforzheim.de/goldstadt-tourismus/zahlen-und-fakten/statistische-veroeffentlichungen.html>).

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Pforzheim kann bei der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim erworben werden (Tel. 07231 39-2018, E-Mail statistik@stadt-pforzheim.de).

| Zahlenspiegel Pforzheim | |
|--|----------------------|
| Fläche: | 9.803 ha |
| Einwohnerzahl: | |
| Fortschreibung Statist. Landesamt (4. Quartal 2010) | 119.781 |
| Fortschreibung der Stadt Pforzheim (Ende 2010) | 116.132 |
| davon: | |
| männlich | 48% |
| weiblich | 52% |
| Ausländer | 18% |
| Kinder und Jugendliche unter 20 Jahre | 20% |
| Wirtschaft: | |
| Erwerbstätige am Arbeitsort (Stand 2008) | 69.700 |
| Versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand 2010) | 49.497 |
| davon: | |
| Frauen | 25.496 (51,5%) |
| mit ausländischer Nationalität | 5.513 (11,1%) |
| im Produzierenden Gewerbe | 16.083 (32,5%) |
| im Dienstleistungssektor | 33.302 (67,3%) |
| Einpendler | 26.505 |
| Versicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand 2010) | 39.513 |
| davon: | |
| Auspendler | 16.521 |
| Arbeitslosenquote (bez. auf alle Erwerbspersonen) (Mai 2011) | 7,8 % |
| Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (Stand 2008) | 3.972 Mio. € |
| davon Anteil der Wirtschaftsbereiche: | |
| Produzierendes Gewerbe | 1.244 Mio. € (31,3%) |
| Dienstleistungsbereiche | 2.715 Mio. € (68,4%) |
| Verfügbares Einkommen je Einwohner (Stand 2008) | 20.822 € |
| zum Vergleich: Baden-Württemberg | 20.748 € |
| Kaufkraftkennziffer pro Einwohner (Stand 2010) | 100,2 |
| Zentralitätskennziffer (Stand 2010) | 147 |
| Wohnungen: | |
| Gesamtzahl der Wohngebäude (2. Quartal 2010) | 17.203 |
| Gesamtzahl der Wohnungen (2. Quartal 2010) | 58.497 |

3. GUTACHTERAUSSCHUSS

3.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere

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

Der Gutachterausschuss soll zur Transparenz des Grundstücksmarkts beitragen und Sachverständigen sowie Interessierten Grundlagen für die Wertermittlung zur Verfügung stellen. Dies geschieht auch durch die jährliche Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts.

Der Gutachterausschuss in Pforzheim verfügt zur Erledigung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung aller Kaufverträge im Gebiet des Stadtkreises Pforzheim. Diese ihm vorbehaltenen Kenntnis aller Kaufverträge 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 sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt.

3.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Pforzheim auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

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

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

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

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

| Mitglieder des Gutachterausschusses | |
|---|--|
| Vorsitzender: | |
| Rudolf Beuchert | Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt |
| Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter: | |
| Dr. Konrad Maier | Notariatsdirektor a. D. |
| Lothar Girrbach | Geschäftsführer, Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS |
| Ehrenamtliche Gutachter: | |
| Karl-Heinz Boger | Dipl.-Ing., Architekt, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten |
| Michael Hettmanczyk | Dipl.-Ing., Architekt |
| Ulrich Kumm | Immobilienfachwirt |
| Veit-Christian Lutz | Dipl.-Sachverständiger (DIA), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken |
| Götz L. Machtolf | Dipl.-Bankbetriebswirt |
| Bernd Neuke | Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken |
| Rainer Schaffhauser | Ingenieur für Hochbau, Freier Architekt |
| Claus Schlender | Sparkassenbetriebswirt a.D. |
| Joachim Stamm | Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses |
| Gerhard Stein | Dipl.-Ing. (FH) |
| Carsten von Zepelin | Geschäftsführer |
| Sylvia Wedewer | Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten |
| Klaus Zoll | Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), öffentlich bestellter Vermessungsingenieur |
| Vertreter des Finanzamts und ehrenamtliche Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen: | |
| Erika Schmidt | Steueramtfrau |
| Bernd Knodel | Steueramtsinspektor |

3.3 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss wird durch die Geschäftsstelle, die beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung eingerichtet ist, unterstützt.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und dem Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Kaufpreissammlung:

| | |
|------------------------------|-------|
| Anzahl der Kauffälle in 2010 | 1.590 |
| davon un bebaut | 406 |
| bebaut | 296 |
| Wohnungs-/Teileigentum | 888 |

Verkehrswertermittlungen, Bewertungen:

(Anzahl und Summe Verkehrswerte)

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 62 Gutachten | rd. 7,0 Mio. € |
| 58 gutachtliche Stellungnahmen | rd. 6,4 Mio. € |

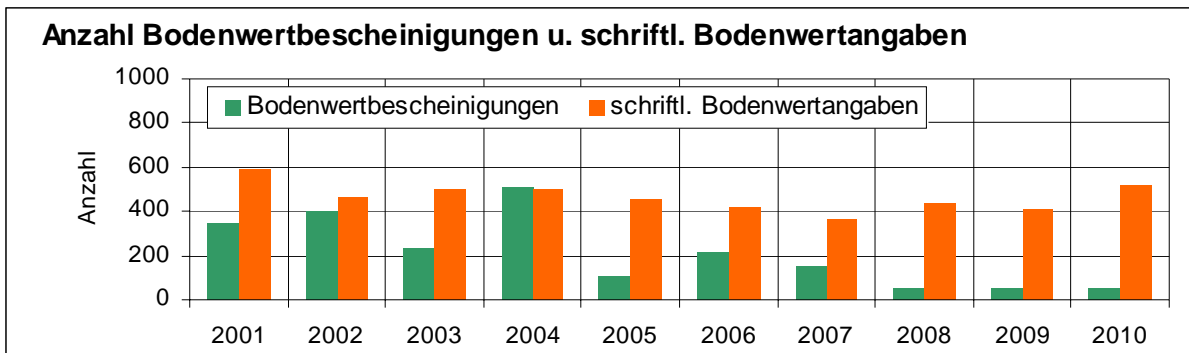
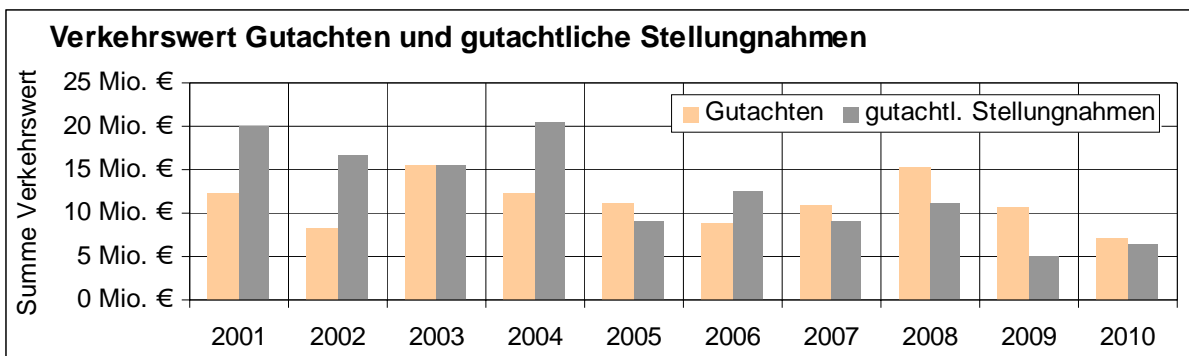
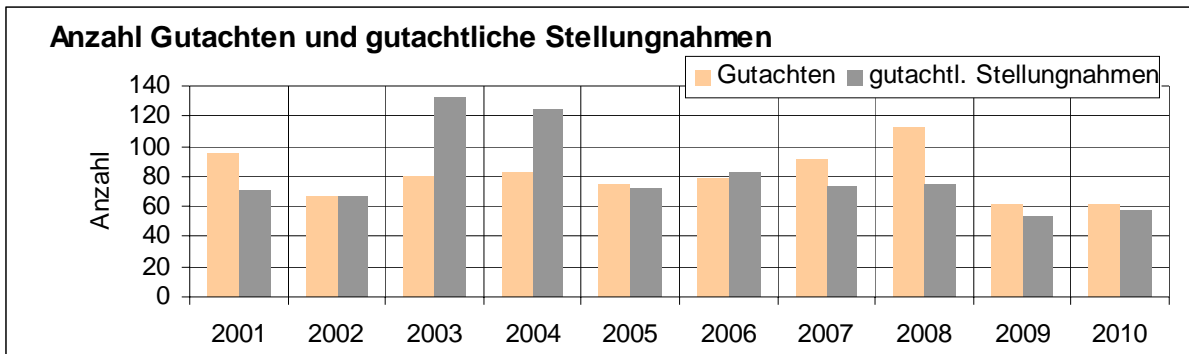
Bodenwertbescheinigungen,

schriftliche Richtwertauskünfte rd. 55

schriftliche Bodenwertangaben an

Notariate, Grundbuchämter und Gerichte rd. 520

Fachliche Beratungen u. Auskünfte rd. 1.400

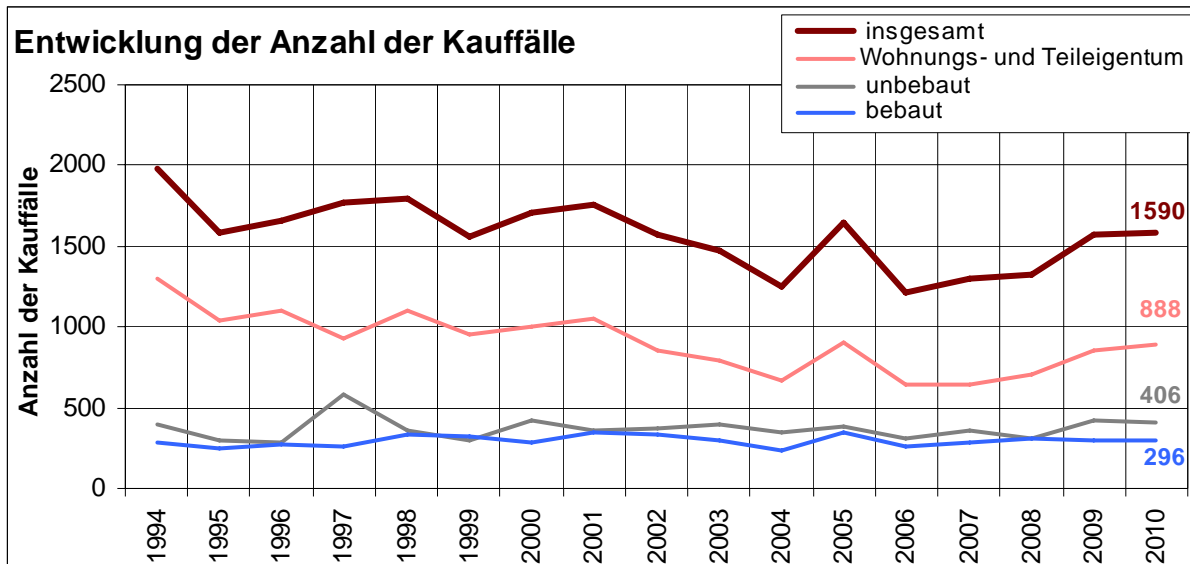


4. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

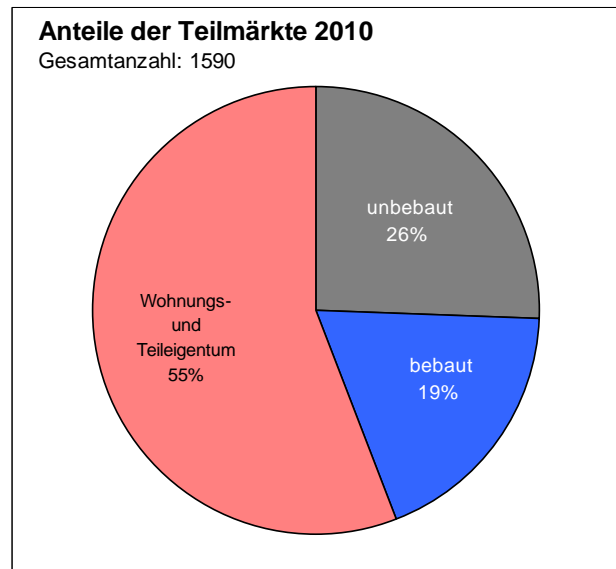
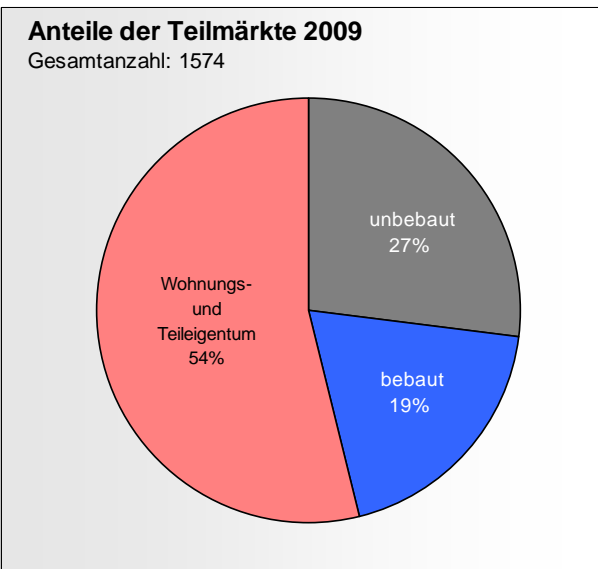
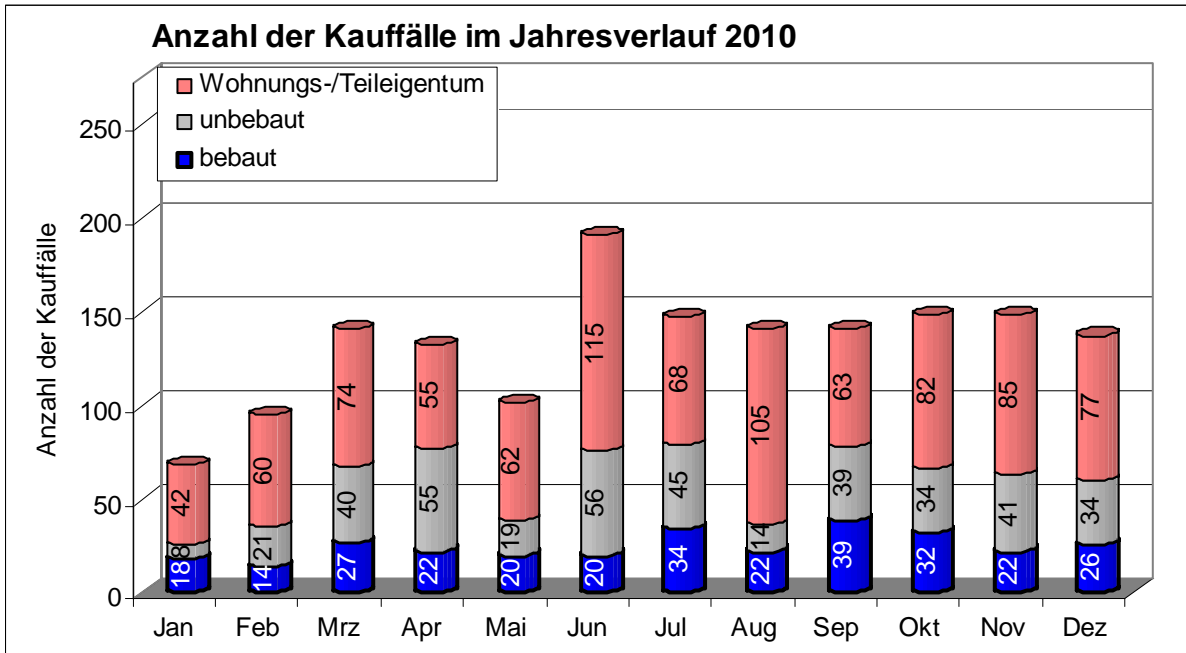
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Wohnungs-/Teileigentum wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsätzen aufgezeigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Nach dem kräftigen Anstieg im Vorjahr stagnierte die Gesamtzahl der Kauffälle im Jahr 2010 (+ 1 % gegenüber dem Vorjahr). Eine leichte Steigerung (+ 4,6 %) war im Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum zu verzeichnen. Die Zahl der Kauffälle von unbebauten (-3,8 %) und bebauten Grundstücken (- 2,3 %) ging jeweils leicht zurück.

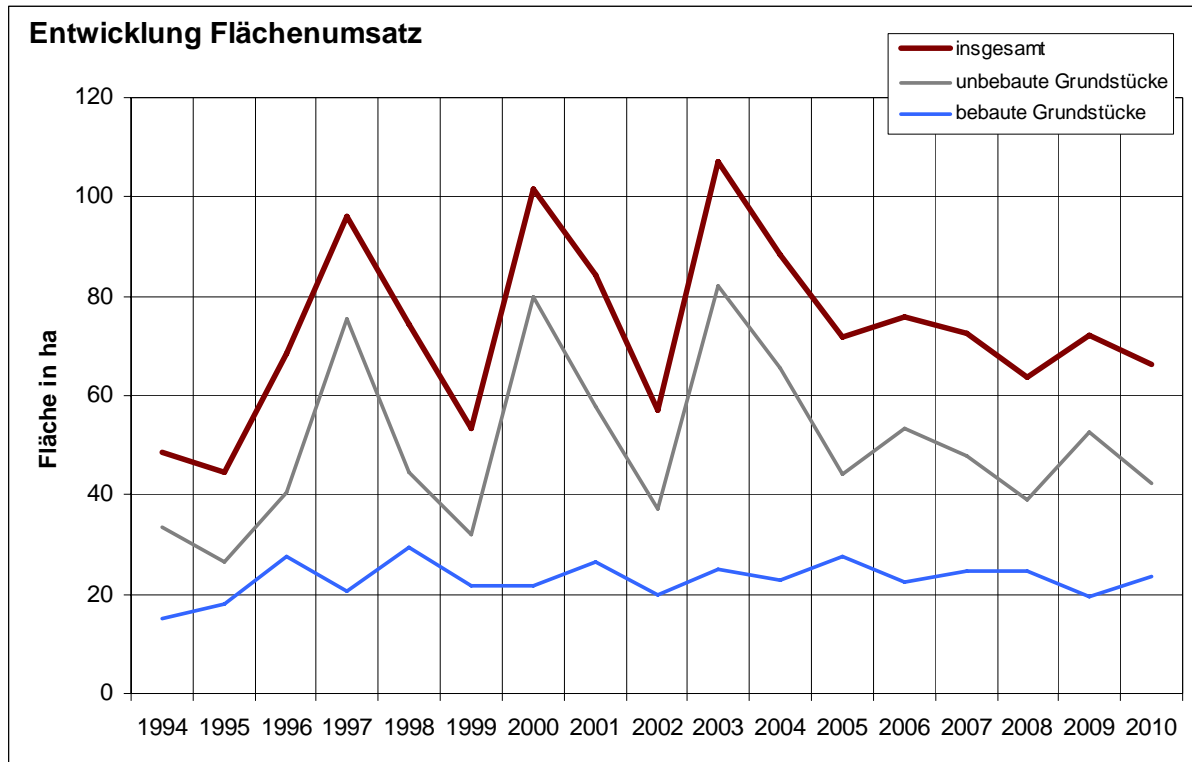


| Anzahl | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 | | |
|-----------------------------------|-------------------------|---|------|-------|------|-------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|
| | Veränderung zum Vorjahr | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | % | Anz. | | |
| insgesamt | 2,8 | | 1761 | -11,1 | 1566 | -6,0 | 1472 | -15,3 | 1247 | 31,8 | 1643 | -26,5 | 1208 | 7,5 | 1298 | 1,8 | 1321 | 19,2 | 1574 | 1,0 | 1590 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 5,2 | | 1056 | -18,8 | 858 | -8,0 | 789 | -15,6 | 666 | 35,7 | 904 | -29,3 | 639 | 1,4 | 648 | 8,2 | 701 | 21,1 | 849 | 4,6 | 888 |
| unbebaut | -14,5 | | 359 | 5,0 | 377 | 4,0 | 392 | -13,0 | 341 | 14,1 | 389 | -19,0 | 315 | 15,6 | 364 | -13,5 | 315 | 34,0 | 422 | -3,8 | 406 |
| bebaut | 19,7 | | 346 | -4,3 | 331 | -12,1 | 291 | -17,5 | 240 | 45,8 | 350 | -27,4 | 254 | 12,6 | 286 | 6,6 | 305 | -0,7 | 303 | -2,3 | 296 |



4.2 Flächenumsatz

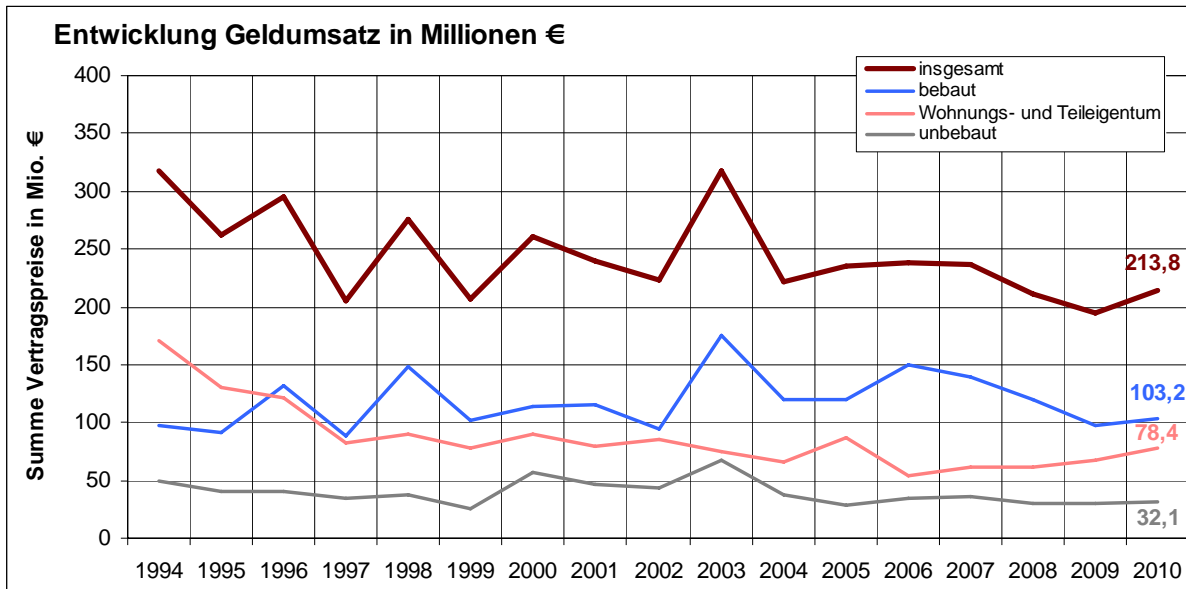
Der Flächenumsatz entwickelte sich uneinheitlich, er ging insgesamt um 8 % zurück. Bei den unbebauten Grundstücken lag der Flächenumsatz 19 % unter dem Vorjahreswert, bei den bebauten Grundstücken 21 % über dem Vorjahreswert.



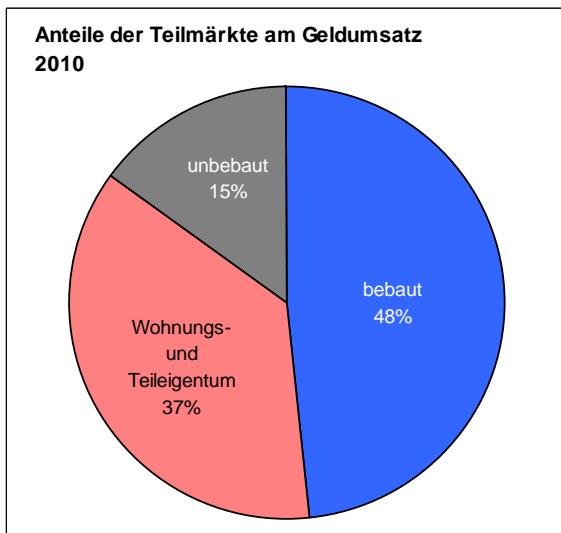
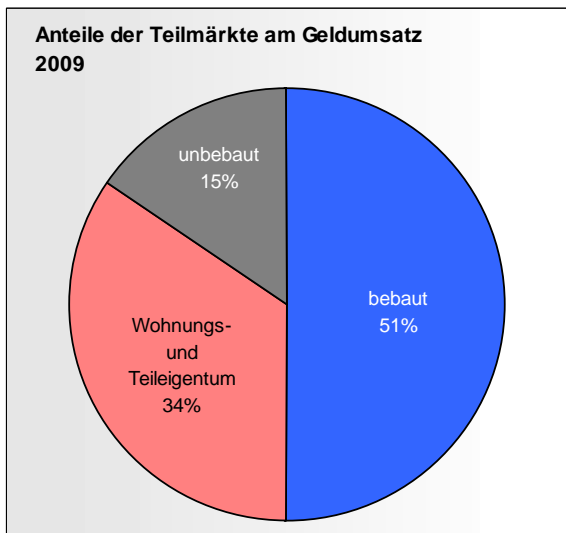
| Fläche in ha | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Differenz zum Vorjahr |
|-----------------------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|
| insgesamt | 84,2 | 57,1 | 107,1 | 88,2 | 71,7 | 75,7 | 72,5 | 63,7 | 72,2 | 66,1 | - 8% |
| unbebaute Grundstücke | 57,8 | 37,3 | 82,3 | 65,6 | 44,0 | 53,4 | 47,9 | 39,0 | 52,5 | 42,4 | - 19% |
| bebaute Grundstücke | 26,4 | 19,8 | 24,9 | 22,7 | 27,7 | 22,3 | 24,6 | 24,7 | 19,6 | 23,7 | + 21% |

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz wies in allen Teilmärkten eine Steigerung auf, er ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 9 % angestiegen und lag im Berichtsjahr 2010 bei 213,8 Mio. €. Bei Wohnungs-/Teileigentum war eine deutliche Steigerung von + 17 % zu verzeichnen. Eine leichte Steigerung war bei bebauten Grundstücken mit + 5 % und bei den unbebauten Grundstücken mit + 6 % zu verzeichnen.



| Mio. € | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Differenz zum Vorjahr |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|-----------------------|
| insgesamt | 239,6 | 223,2 | 318,1 | 222,3 | 235,4 | 238,4 | 236,9 | 211,4 | 195,4 | 213,8 | + 9 % |
| bebaut | 115,0 | 94,0 | 175,5 | 119,3 | 120,5 | 149,2 | 139,1 | 119,8 | 97,9 | 103,2 | + 5 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | 78,9 | 85,5 | 75,2 | 65,3 | 87,1 | 54,5 | 62,1 | 62,2 | 67,2 | 78,4 | + 17 % |
| unbebaut | 45,7 | 43,6 | 67,4 | 37,7 | 27,8 | 34,7 | 35,7 | 29,5 | 30,2 | 32,1 | + 6 % |



5. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

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

■ Unbebaute Grundstücke

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

■ Bebaute Grundstücke

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

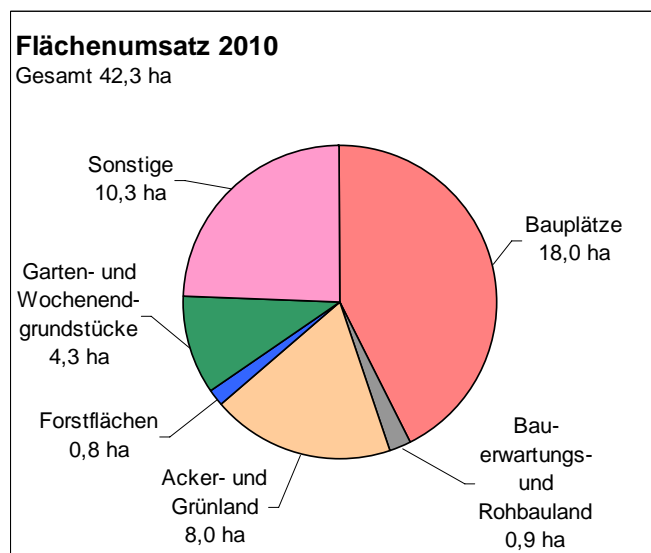
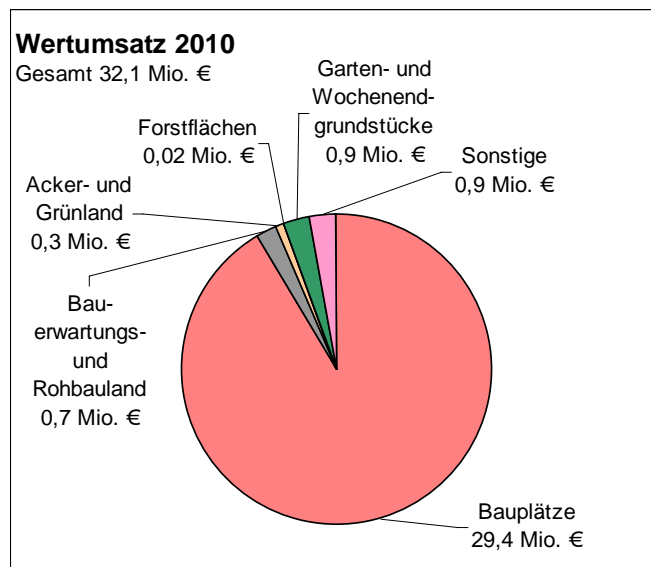
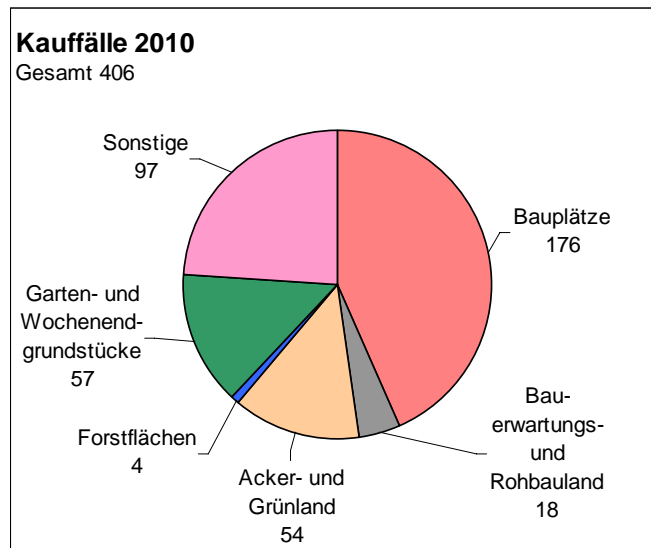
■ Wohnungseigentum

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

■ Garagen und Stellplätze

5.1 Unbebaute Grundstücke

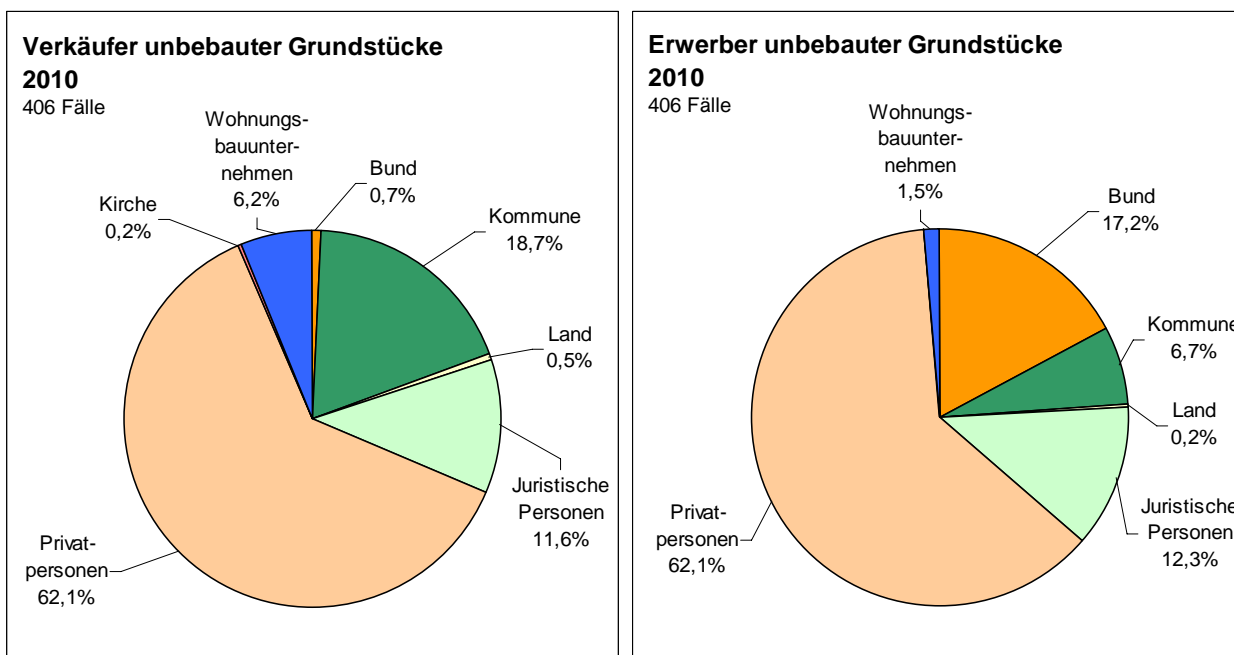
5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke



5.1.2 Umsätze Bauplätze

| 2010 Bauplätze für ... | Anzahl Kauffälle | Wertumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
|---------------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| individuelle Bauweise | 132 | 17,9 | 7,3 |
| Geschosswohnungsbau | 2 | 0,05 | 0,02 |
| gemischte Nutzung | 6 | 1,3 | 0,5 |
| gewerbliche Nutzung | 23 | 8,4 | 8,8 |
| Sonstige | 13 | 1,8 | 1,4 |
| Summe | 176 | 29,4 | 18,0 |

5.1.3 Marktteilnehmer unbebauter Grundstücke



5.1.4 Wohnbauland

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

ImmoWertV § 5, Abs. 4:

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

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

- Bauplätze für **individuellen Wohnungsbau** in 1- und 2-geschossiger Bauweise im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) und in den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm)
- Bauplätze für **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhausgrundstücke) im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)

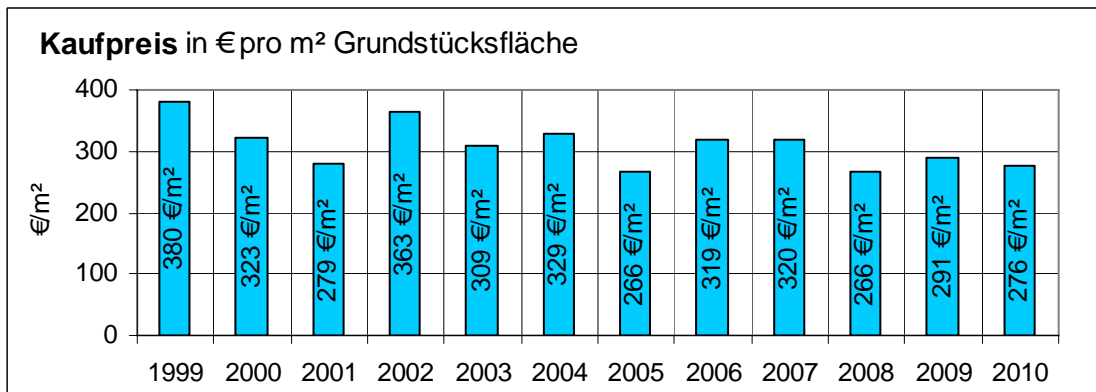
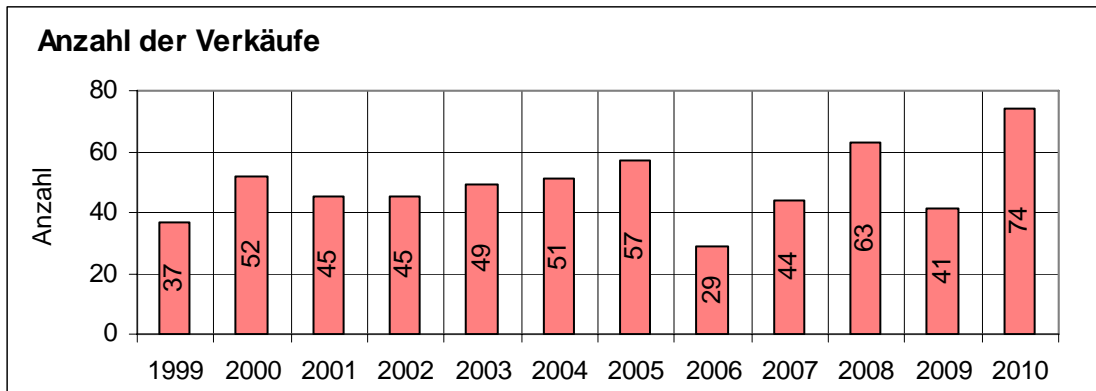
Bei den folgenden Angaben ist stets zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um durchschnittliche statistische Werte handelt, d. h. auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Stadtteillage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren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

Die als Grundlage der Auswertung dienenden Grundstücksverkäufe können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jährlich eine andere Zusammensetzung haben. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise geben nicht die Bodenwertentwicklung wieder (zur Bodenwertentwicklung siehe Seite 63 Bodenpreisindexreihen).

5.1.4.1. Bauplätze für individuellen Wohnungsbau

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

Stadtgebiet Pforzheim

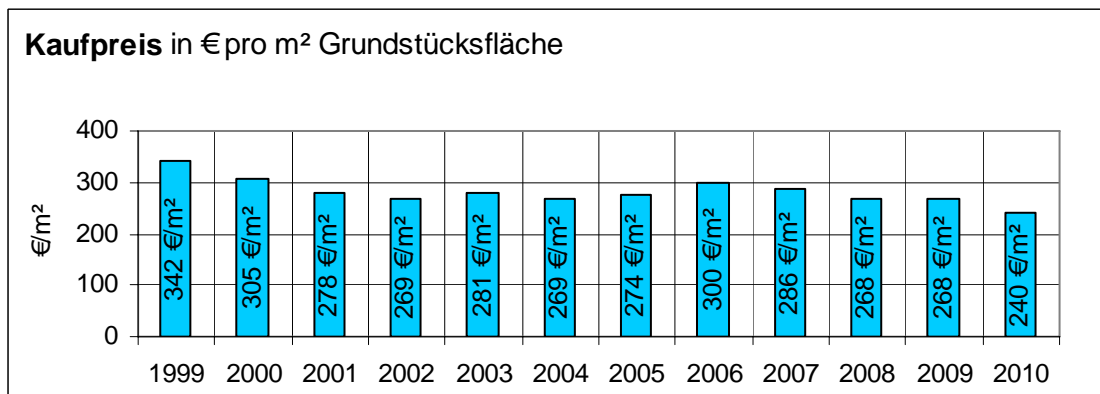
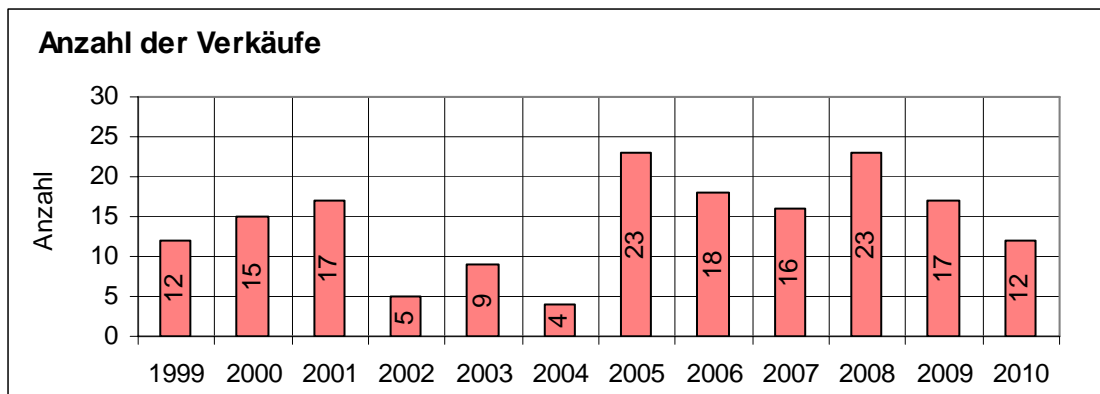


| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m ² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|---|---------------------------------------|
| 1999 | 37 | 380 | 649 | 241.280 |
| 2000 | 52 | 323 | 856 | 267.211 |
| 2001 | 45 | 279 | 1.104 | 271.743 |
| 2002 | 45 | 363 | 795 | 305.661 |
| 2003 | 49 | 309 | 528 | 158.367 |
| 2004 | 51 | 329 | 708 | 257.100 |
| 2005 | 57 | 266 | 438 | 128.997 |
| 2006 | 29 | 319 | 906 | 298.290 |
| 2007 | 44 | 320 | 609 | 202.733 |
| 2008 | 63 | 266 | 841 | 216.401 |
| 2009 | 41 | 291 | 623 | 171.045 |
| 2010 | 74 | 276 | 537 | 158.432 |

Im Baugebiet „Tiergarten“ entstanden ca. 175 neue Bauplätze (7,6 ha) mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, die Erschließung wurde 2010 begonnen und ist 2011 fertiggestellt worden. Im Berichtsjahr 2010 waren 38 Kauffälle in diesem Gebiet zu verzeichnen (2009: 7 Kauffälle).

Im Baugebiet „Hegenach“ wurden 3 Kauffälle im Jahr 2010 registriert. Die Erschließung des 1. Bauabschnitts „Großer Lückenweg“ soll 2011 fertiggestellt werden, in diesem Bereich sind noch ca. 45 Bauplätze (ca. 3 ha) verfügbar. Im 2. Bauabschnitt „Schoferweg“ sind noch ca. 63 Bauplätze (ca. 4,4 ha) verfügbar, die Erschließung ist für 2012/2013 geplant.

Büchenbronn

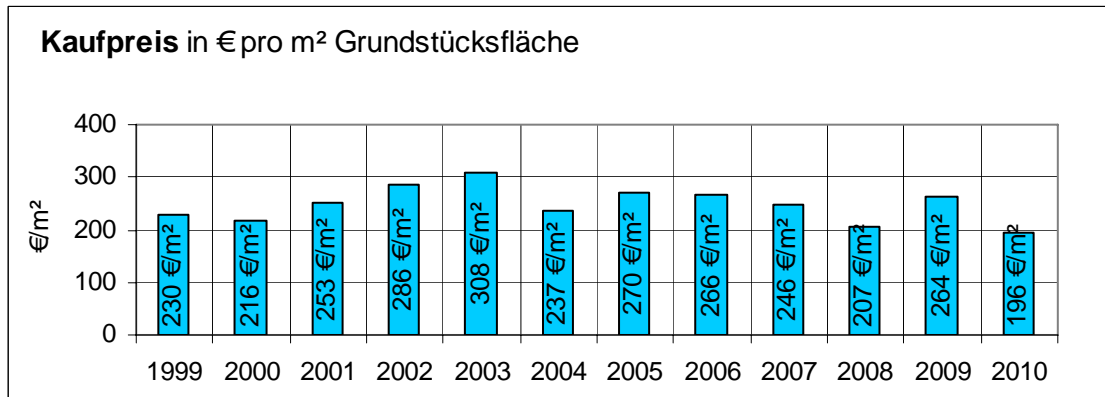
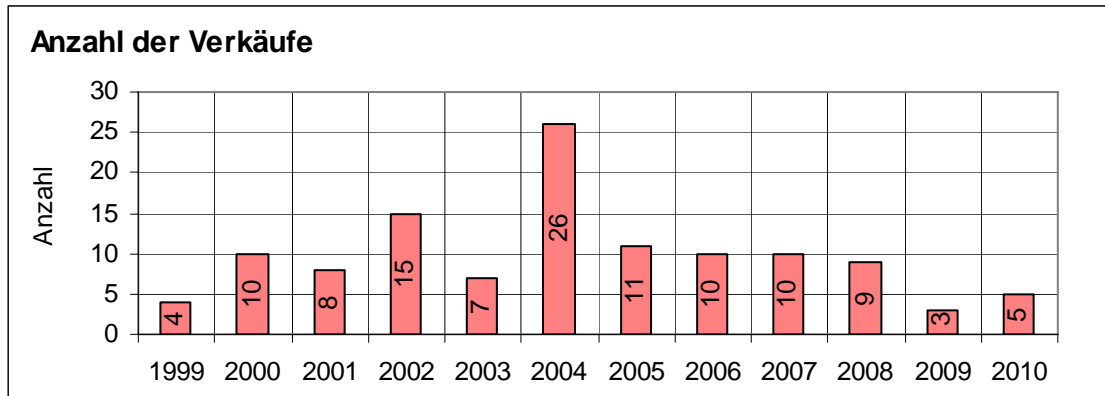


| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m ² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|---|---------------------------------------|
| 1999 | 12 | 342 | 486 | 166.621 |
| 2000 | 15 | 305 | 438 | 132.756 |
| 2001 | 17 | 278 | 734 | 210.079 |
| 2002 | 5 | 269 | 513 | 141.749 |
| 2003 | 9 | 281 | 496 | 137.547 |
| 2004 | 4 | 269 | 480 | 129.363 |
| 2005 | 23 | 274 | 399 | 110.233 |
| 2006 | 18 | 300 | 459 | 141.789 |
| 2007 | 16 | 286 | 338 | 97.967 |
| 2008 | 23 | 268 | 494 | 128.262 |
| 2009 | 17 | 268 | 487 | 131.236 |
| 2010 | 12 | 240 | 513 | 113.716 |

Der Stadtteil Büchenbronn („Höhenstadtteil“) mit rd. 6.200 Einwohnern und 1.114 ha Gemarkungsfläche ist nach wie vor ein bevorzugter Wohnort. Die Entfernung zum Zentrum Pforzheim beträgt ca. 5 km. Eine Buslinie des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis verbindet Büchenbronn mit der Innenstadt.

Im Baugebiet „Wacholder“ sind in den Jahren 2006 bis 2008 ca. 200 neue Bauplätze entstanden. Im Jahr 2010 waren 9 Kauffälle in diesem Gebiet zu verzeichnen (2009: 12 Kauffälle).

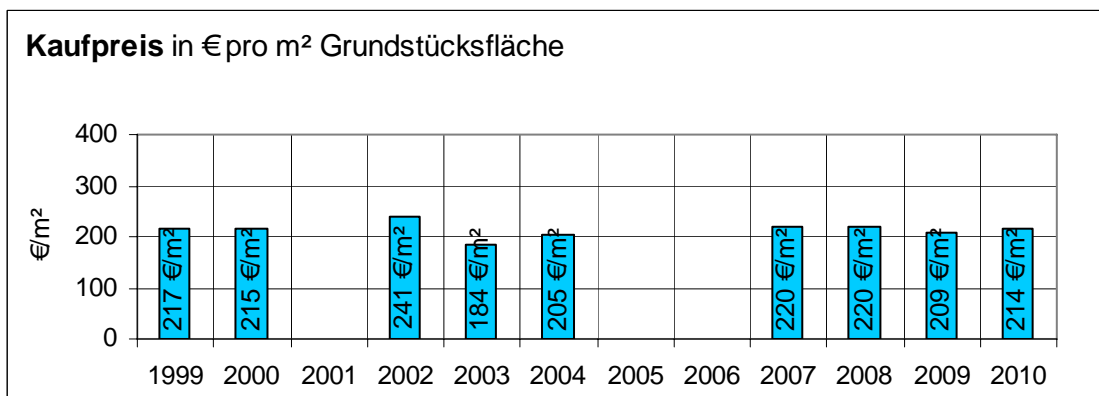
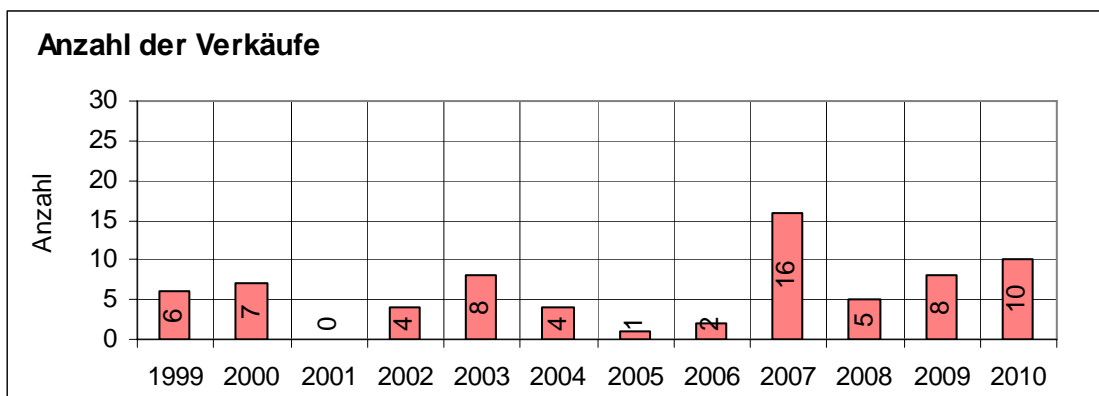
Eutingen



| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1999 | 4 | 230 | 450 | 104.687 |
| 2000 | 10 | 216 | 409 | 82.145 |
| 2001 | 8 | 253 | 523 | 149.050 |
| 2002 | 15 | 286 | 386 | 108.924 |
| 2003 | 7 | 308 | 357 | 108.754 |
| 2004 | 26 | 237 | 322 | 81.344 |
| 2005 | 11 | 270 | 416 | 110.793 |
| 2006 | 10 | 266 | 394 | 97.580 |
| 2007 | 10 | 246 | 469 | 118.408 |
| 2008 | 9 | 207 | 613 | 110.305 |
| 2009 | 3 | 264 | 758 | 200.333 |
| 2010 | 5 | 196 | 634 | 111.370 |

Eutingen, im Enztal mit weit ausgreifenden Grünanlagen, ist mit rd. 7.900 Einwohnern und ca. 845 ha Gemarkungsfläche der bevölkerungsstärkste Stadtteil. Mit Bahnhof (Stadtbahn) und Autobahnanschlussstelle (Pforzheim-Ost) ist Eutingen eine sehr gefragte Lage. Die Entfernung zum Zentrum Pforzheim beträgt ca. 4 km. Eutingen ist an das Busnetz des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis angebunden.

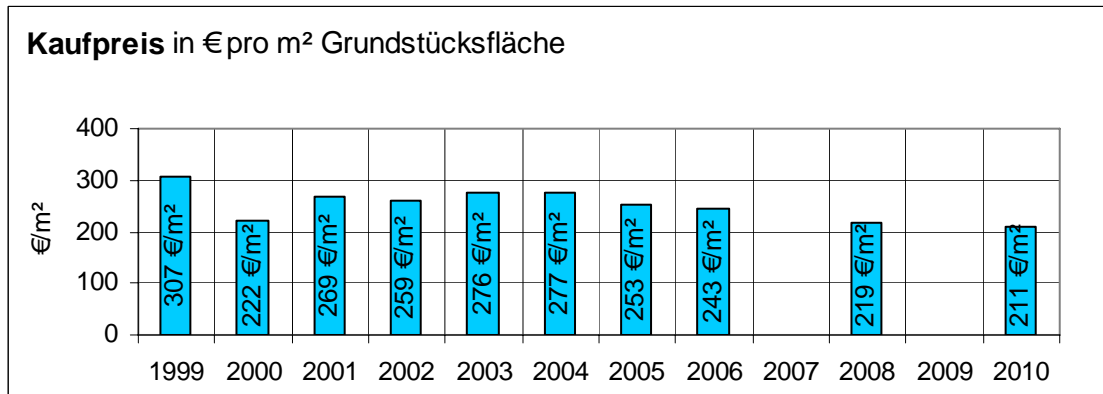
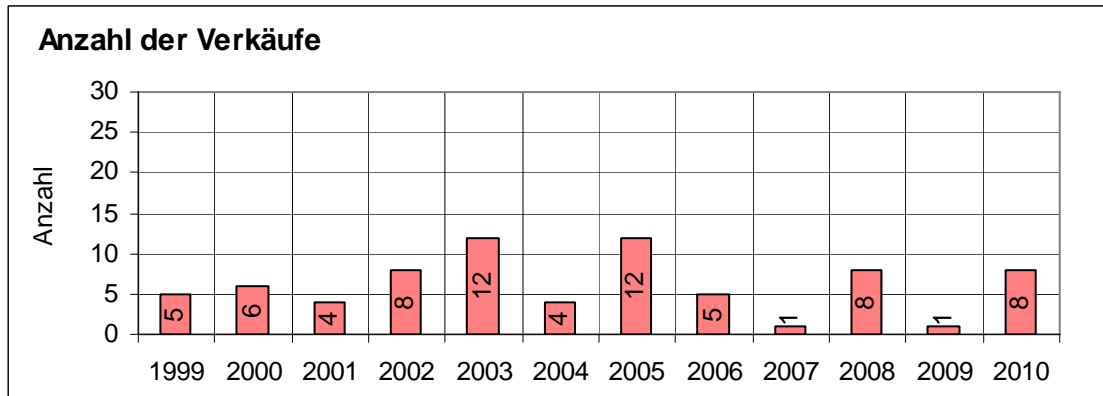
Hohenwart



| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1999 | 6 | 217 | 597 | 124.670 |
| 2000 | 7 | 215 | 533 | 114.000 |
| 2001 | 0 | -- | -- | -- |
| 2002 | 4 | 241 | 500 | 119.282 |
| 2003 | 8 | 184 | 545 | 111.649 |
| 2004 | 4 | 205 | 782 | 129.787 |
| 2005 | 1 | -- | -- | -- |
| 2006 | 2 | -- | -- | -- |
| 2007 | 16 | 220 | 541 | 118.628 |
| 2008 | 5 | 220 | 491 | 107.585 |
| 2009 | 8 | 209 | 514 | 106.381 |
| 2010 | 10 | 214 | 568 | 121.923 |

Hohenwart ist mit rd. 1.700 Einwohnern und 492 ha Gemarkungsfläche der kleinste Stadtteil südlich der Innenstadt. Aufgrund der relativ weiten Entfernung von ca. 12 km zum Stadtzentrum von Pforzheim hat Hohenwart seine ländliche Struktur weitgehend erhalten können. Eine Buslinie des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis verbindet Hohenwart mit der Innenstadt.

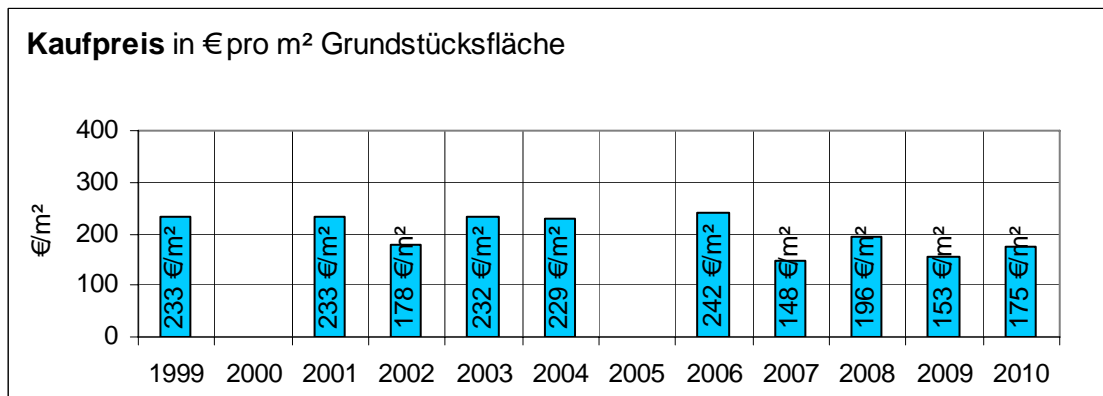
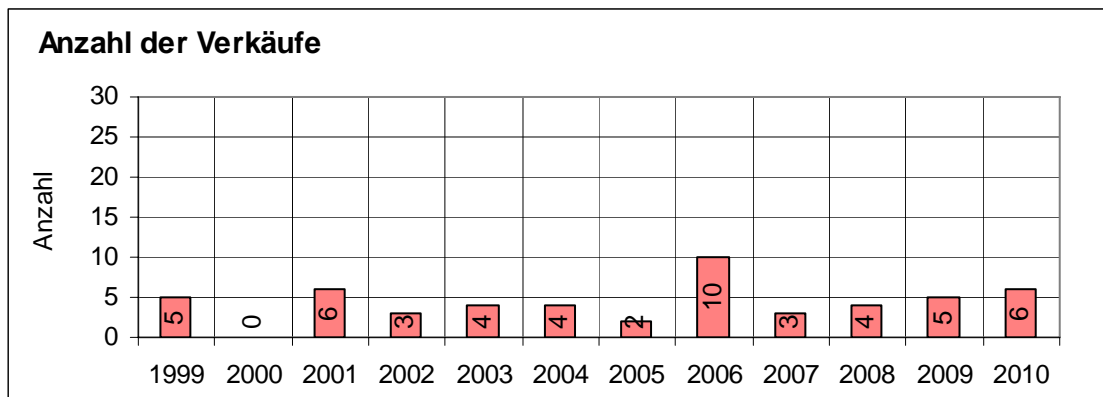
Im Baugebiet „Obere Maden“ sind im Jahr 2007 57 neue Bauplätze entstanden. 2010 waren 7 Kauffälle in diesem Gebiet zu verzeichnen (2009: 6 Kauffälle).

Huchenfeld

| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m ² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|---|---------------------------------------|
| 1999 | 5 | 307 | 639 | 197.359 |
| 2000 | 6 | 222 | 547 | 113.441 |
| 2001 | 4 | 269 | 372 | 98.163 |
| 2002 | 8 | 259 | 435 | 112.749 |
| 2003 | 12 | 276 | 406 | 109.511 |
| 2004 | 4 | 277 | 382 | 108.195 |
| 2005 | 12 | 253 | 447 | 112.917 |
| 2006 | 5 | 243 | 594 | 143.300 |
| 2007 | 1 | -- | -- | -- |
| 2008 | 8 | 219 | 391 | 85.518 |
| 2009 | 1 | -- | -- | -- |
| 2010 | 8 | 211 | 347 | 68.663 |

Huchenfeld, auf der Hochfläche zwischen Nagold und Würm gelegen, zählt ebenfalls zu den bevorzugten Wohngebieten Pforzheims (rd. 4.300 Einwohner, 947 ha Gemarkungsfläche). Die Entfernung zum Zentrum Pforzheim beträgt ca. 8 km. Mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis verbinden Huchenfeld mit der Innenstadt von Pforzheim.

Würm

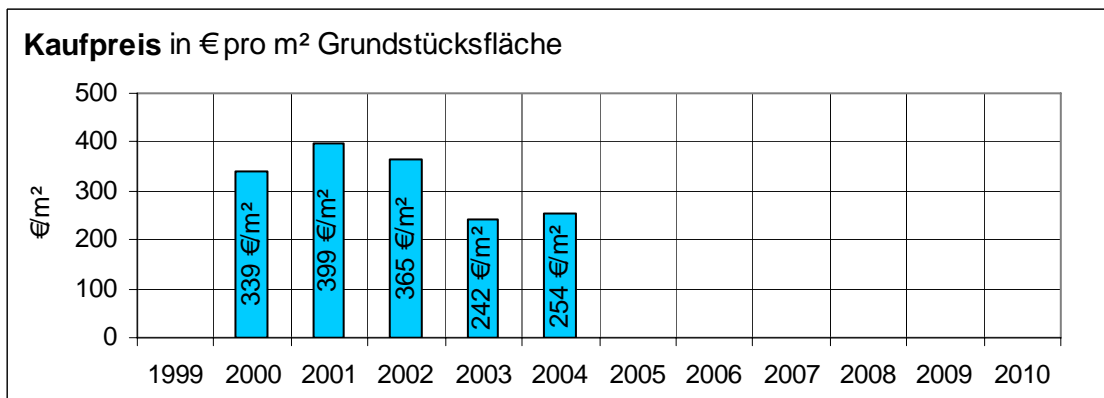
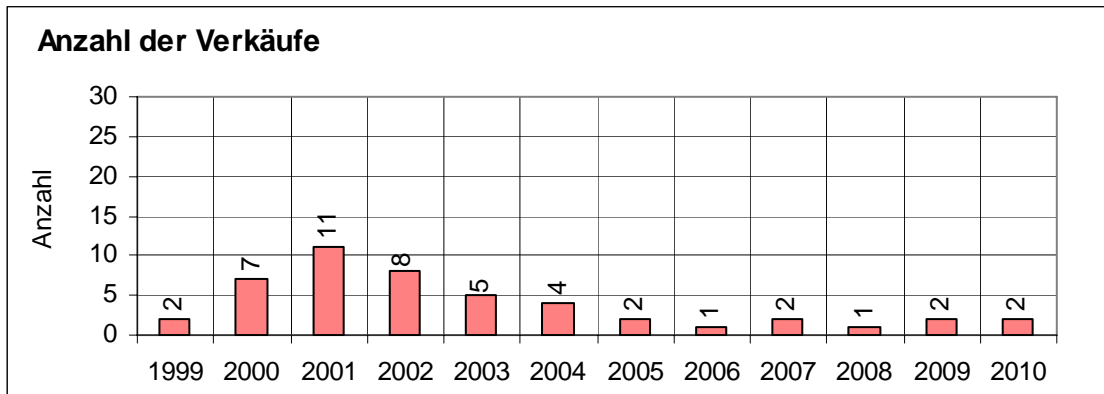


| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1999 | 5 | 233 | 470 | 109.723 |
| 2000 | 0 | -- | -- | -- |
| 2001 | 6 | 233 | 730 | 172.949 |
| 2002 | 3 | 178 | 500 | 91.379 |
| 2003 | 4 | 232 | 454 | 95.258 |
| 2004 | 4 | 229 | 545 | 124.970 |
| 2005 | 2 | -- | -- | -- |
| 2006 | 10 | 242 | 811 | 170.271 |
| 2007 | 3 | 148 | 493 | 72.887 |
| 2008 | 4 | 196 | 636 | 123.052 |
| 2009 | 5 | 153 | 754 | 100.780 |
| 2010 | 6 | 175 | 651 | 113.032 |

Würm, entlang einem der schönsten Täler gelegen und umgeben von dunklen Wäldern, besitzt nur noch sehr begrenzte Ausdehnungsmöglichkeiten. Entsprechend gering sind deshalb die Umsätze von Baugrundstücken. Würm zählt rd. 2.800 Einwohner und besitzt ca. 822 ha Gemarkungsfläche. Die Entfernung zum Zentrum von Pforzheim beträgt ca. 7 km. Würm ist mit einer Buslinie des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis angebunden.

5.1.4.2. Bauplätze für Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



| Jahr | Anzahl der Verkäufe | durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche | durchschnittliche Größe in m² | durchschnittlicher Bauplatzpreis in € |
|-------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1999 | 2 | -- | -- | -- |
| 2000 | 7 | 339 | 633 | 221.986 |
| 2001 | 11 | 399 | 395 | 258.978 |
| 2002 | 8 | 365 | 944 | 330.913 |
| 2003 | 5 | 242 | 916 | 134.565 |
| 2004 | 4 | 254 | 676 | 179.463 |
| 2005 | 2 | -- | -- | -- |
| 2006 | 1 | -- | -- | -- |
| 2007 | 2 | -- | -- | -- |
| 2008 | 1 | -- | -- | -- |
| 2009 | 2 | -- | -- | -- |
| 2010 | 2 | -- | -- | -- |

Das Berichtsjahr 2010 war im Geschosswohnungsbau weiterhin von Zurückhaltung geprägt.

Im Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) waren in den letzten fünf Jahren (2006 bis 2010) nur 8 Kauffälle von Mehrfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis dieser Kauffälle betrug 249 €/m² (von 188 €/m² bis 321 €/m²).

Orte (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm)

In den Ortsteilen außerhalb des Stadtgebiets wurde 2010 nur ein Mehrfamilienhausgrundstück in Würm gehandelt.

5.1.5 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt gewerbliche Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden 23 Kauffälle registriert. Davon konnten 7 Kauffälle ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse („gewöhnlicher Geschäftsverkehr“) für eine Auswertung herangezogen werden: Für diese Grundstücke ergab sich eine Kaufpreisspanne von 85 €/m² bis 170 €/m² (beitrags- und abgabefrei).

5.1.6 Handel, Büro, Verwaltung

In den Jahren 2009 bis 2010 wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 4 Kauffälle von Grundstücken mit zukünftigen Handelsnutzungen in Gewerbegebieten registriert: Die Kaufpreise lagen zwischen 232 €/m² und 342 €/m², das entspricht dem 2,1- bis 3,1-fachen (im Mittel dem 2,5-fachen) des Bodenrichtwerts für gewerbliche Nutzung (Produktion) in der jeweiligen Lage.

Kauffälle von unbebauten Grundstücken mit der Nutzung Büro, Verwaltung oder vergleichbaren Nutzungen lagen nicht oder für eine Auswertung zu wenige vor. Ein aussagefähiger Preisspiegel ist nicht darstellbar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

5.1.7 Rohbauland

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

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

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

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

Im Berichtsjahr 2010 wurde 1 Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland registriert.

5.1.8 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach ImmoWertV § 5 Abs. 2:

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

Im Berichtsjahr 2010 waren – außer im Gebiet „Binne“ in Huchenfeld – keine Kauffälle des Entwicklungszustands Bauerwartungsland zu verzeichnen.

Im geplanten Umlegungsgebiet „Binne“ wurden 17 Kauffälle im Berichtsjahr 2010 registriert. In diesem Gebiet führt ein Erschließungsträger seit ca. 3 Jahren Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern über ein freiwilliges Umlegungsverfahren. Sollten alle Beteiligten den Konditionen des geplanten Umlegungsgebietes zustimmen, wird, um das Verfahren umzusetzen, ein amtliches Umlegungsverfahren eingeleitet. Ein Bebauungsplanentwurf liegt vor, er ist aber noch nicht rechtskräftig. Die Kaufpreise im Gebiet „Binne“ lagen im Jahr 2010 zwischen 50 €/m² und 112 €/m², im Mittel bei 80 €/m².

5.1.9 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

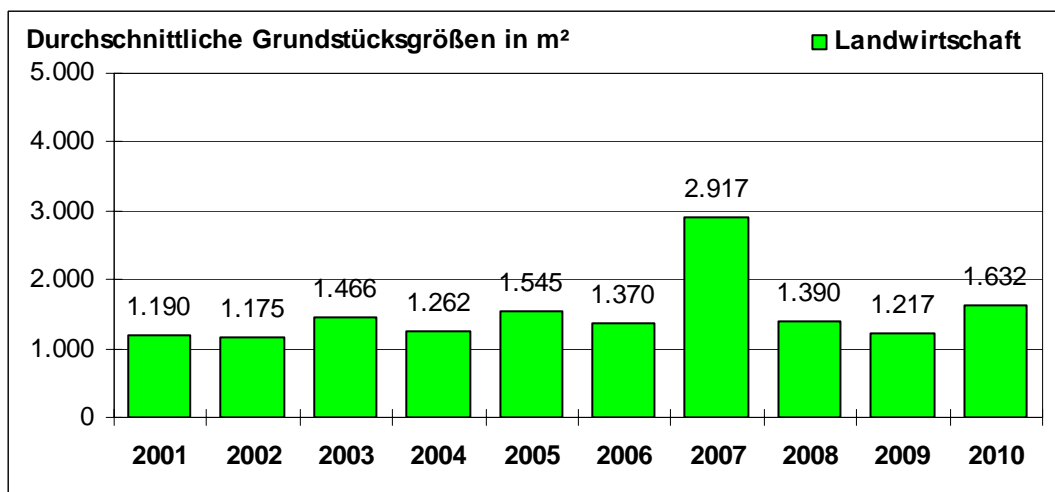
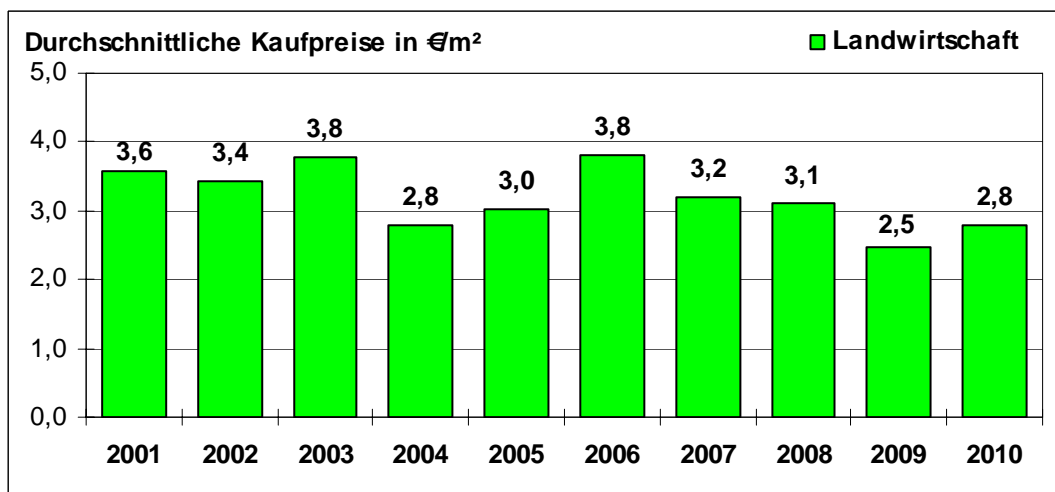
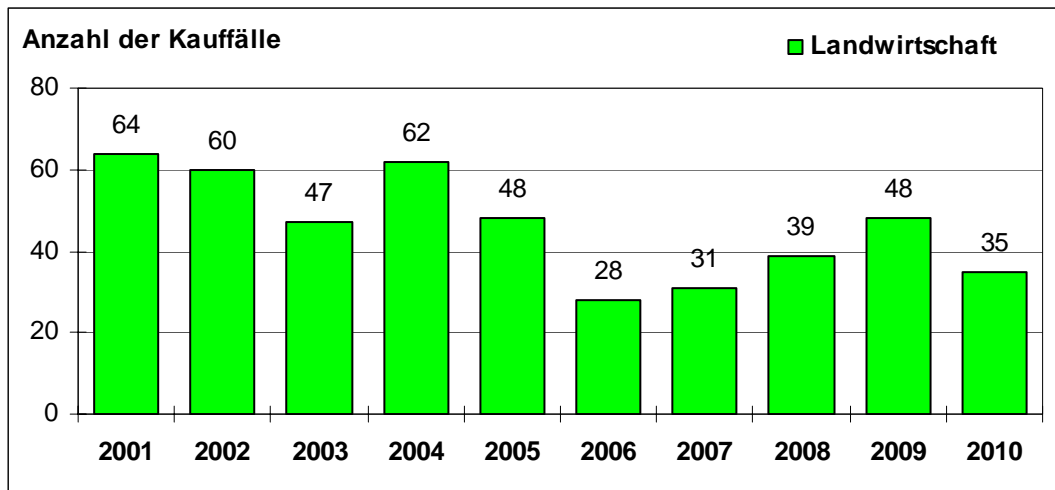
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach ImmoWertV § 5 Abs. 1:

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

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

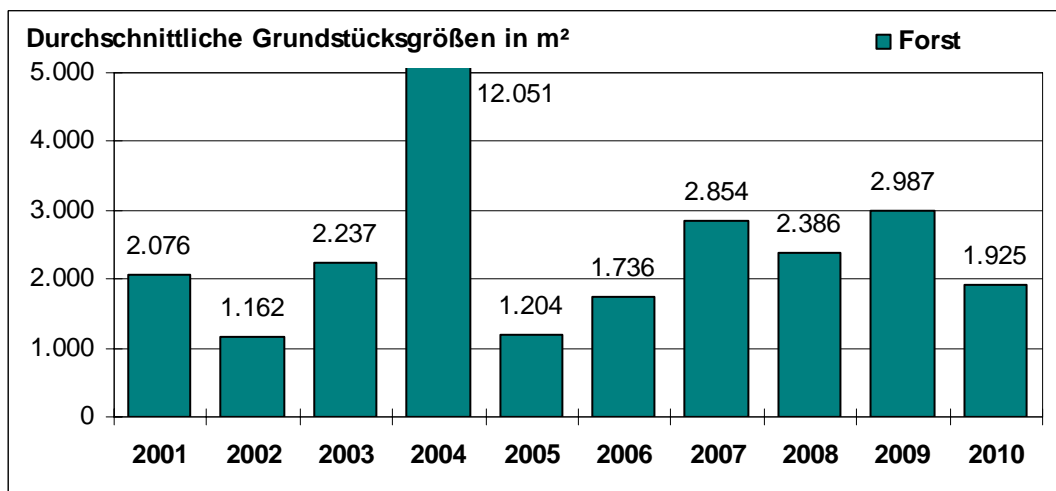
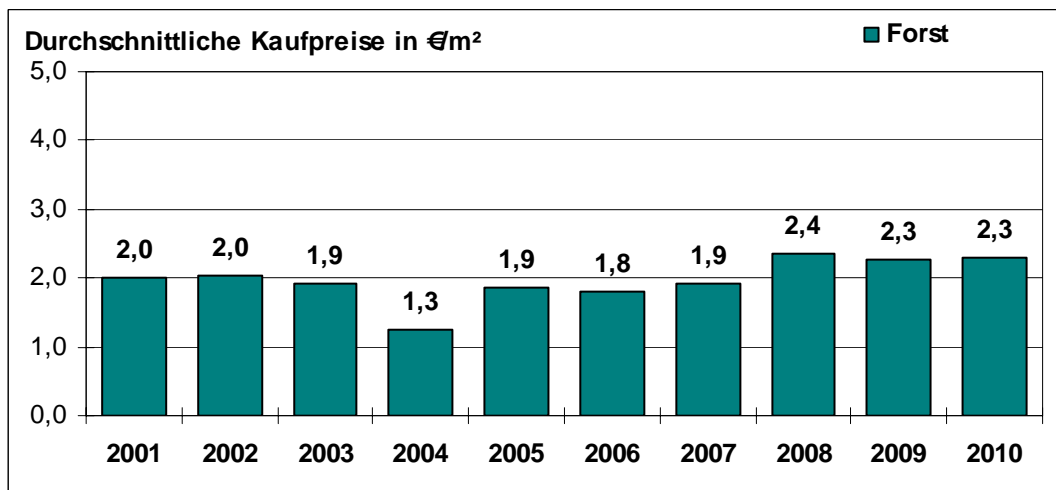
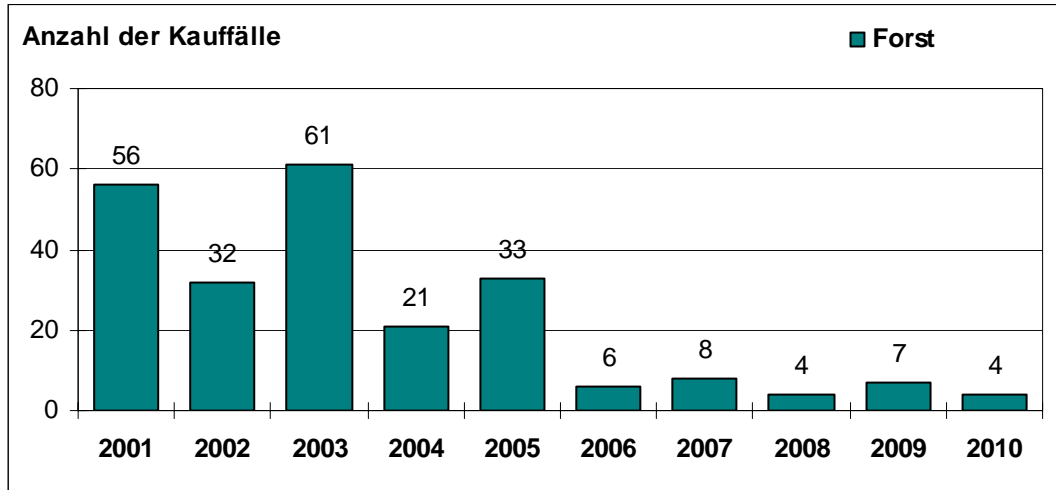
Landwirtschaftliche Flächen:

Zwischen Acker- und Grünland konnten keine signifikanten Preisunterschiede festgestellt werden. In den Auswertungen nicht enthalten sind begünstigtes Agrarland / höherwertige Flächen, Ausgleichsflächen und Gärten.



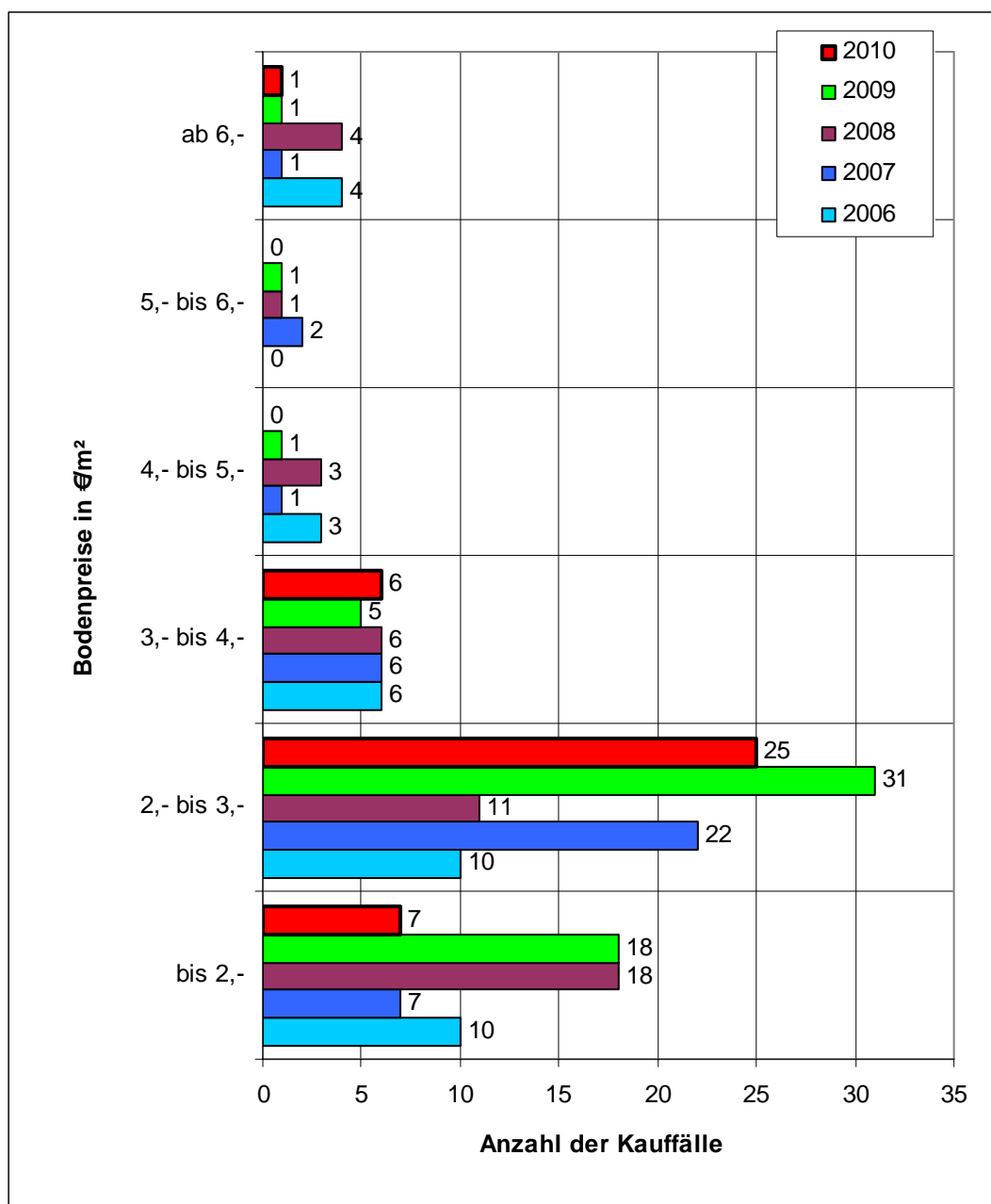
Forstwirtschaftliche Flächen:

In den durchschnittlichen Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind die Wertanteile für Aufwuchs enthalten.



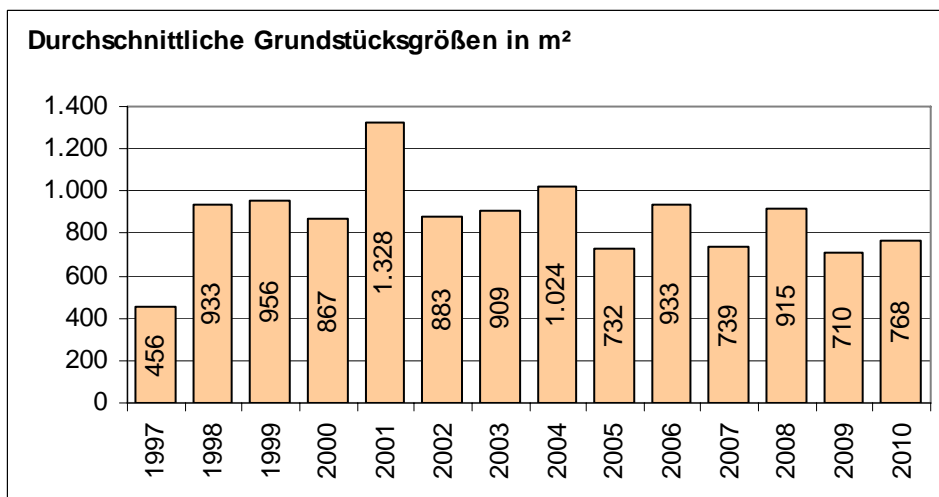
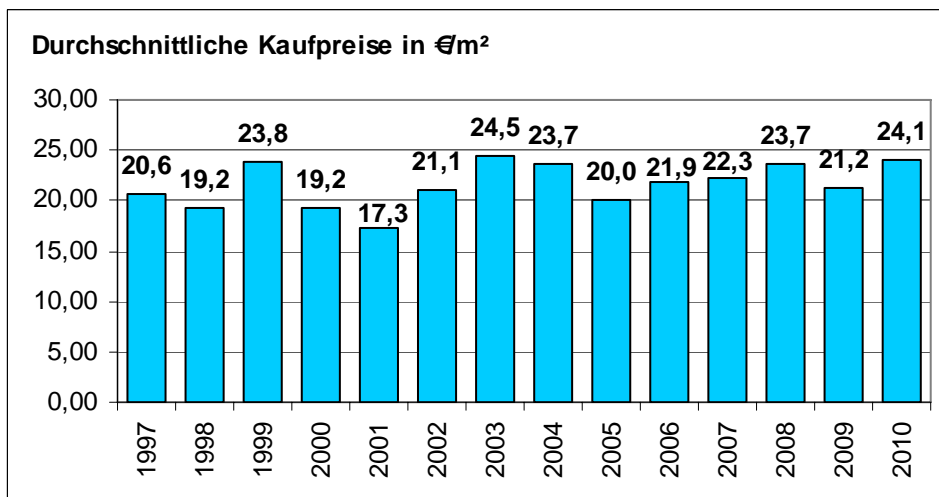
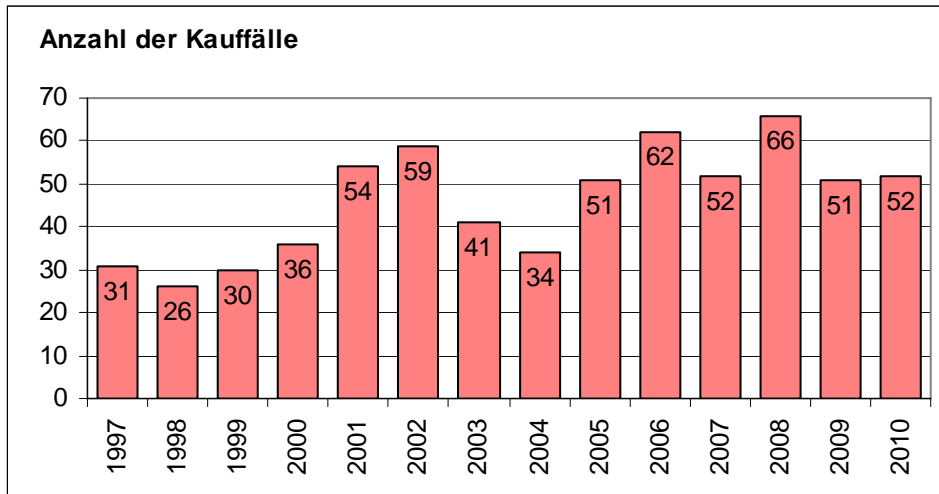
Verteilung der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach Bodenpreisen, in den Jahren 2006 bis 2010

(ohne begünstigtes Agrarland / höherwertige Flächen, Ausgleichsflächen und Gärten)



5.1.10 Gartengrundstücke

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



Gartengrundstücke: mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Datengrundlage sind die Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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

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 | | | | | |
|--|--|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Lage | Gewanne | Kaufpreisspannen | | | mittlerer Kaufpreis |
| | | Anzahl | Min. €/m² | Max. €/m² | €/m² |
| Pforzheim Nord, südlich der Autobahn | Am Hacheltum, Am Kutscherweg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, Bauschlotter Straße, Brauerweg, Brötzingen Krummenacker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gaisäcker, Gaisäckerweg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Gärtnerweg, Hasel, Heckliswingert, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenweg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherweg, Königsbacher Landstraße, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Riebergle, Roßäcker, Roßäckerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippeläcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad | 25 | 12,3 | 32,4 | 21,2 |
| 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 | 3 | 8,8 | 22,9 | 15,6 |
| Pforzheim West | Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpen, 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, Paracelsusstraße, Schelmenäcker, Schindhäde, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenwäldle | 10 | 10,0 | 28,7 | 16,6 |

| Gartengrundstücke | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Lage | Gewanne | Kaufpreisspannen | | | mittlerer Kaufpreis |
| | | Anzahl | Min. €/m² | Max. €/m² | €/m² |
| Pforzheim Süd-West | Brötzing Waldwiesen, Hanfackeweg, Hanfäcker, Im Wäldle | 3 | 13,5 | 17,0 | 15,8 |
| Pforzheim Buckenberg | Buckenberg | 2 | ** | ** | ** |
| Pforzheim Brötzing Au | Dämpfel, In den Büsch, In der Brötzing Au, Pellikanstraße | 8 | 21,2 | 53,0 | 37,9 |
| Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg | Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Steinacker, Unterreut | 5 | 12,3 | 28,9 | 19,6 |
| Pforzheim Ost und Eutingen Nord | Binsach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige | 7 | 10 | 31,2 | 19,6 |
| | Am Almendweg, Auf der Ebene, Ob der Rennbach, Oberer Rennbachweg | | | | |
| Eutingen Süd | Rattach, Rattachweg, Oberes Wörth | 10 | 9,2 | 34,3 | 15,7 |
| Büchenbronn | Breitegert, Brünnlislehen, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder | 6 | 14,1 | 21,8 | 18,0 |
| Hohenwart | Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker | 1 | ** | ** | ** |
| Huchenfeld | Bechtemerweg, Bechtemeräcker, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Straßäcker, Straßäckerweg | 12 | 17,4 | 40,6 | 26,8 |
| Würm | Bügeläcker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacke | 1 | ** | ** | ** |

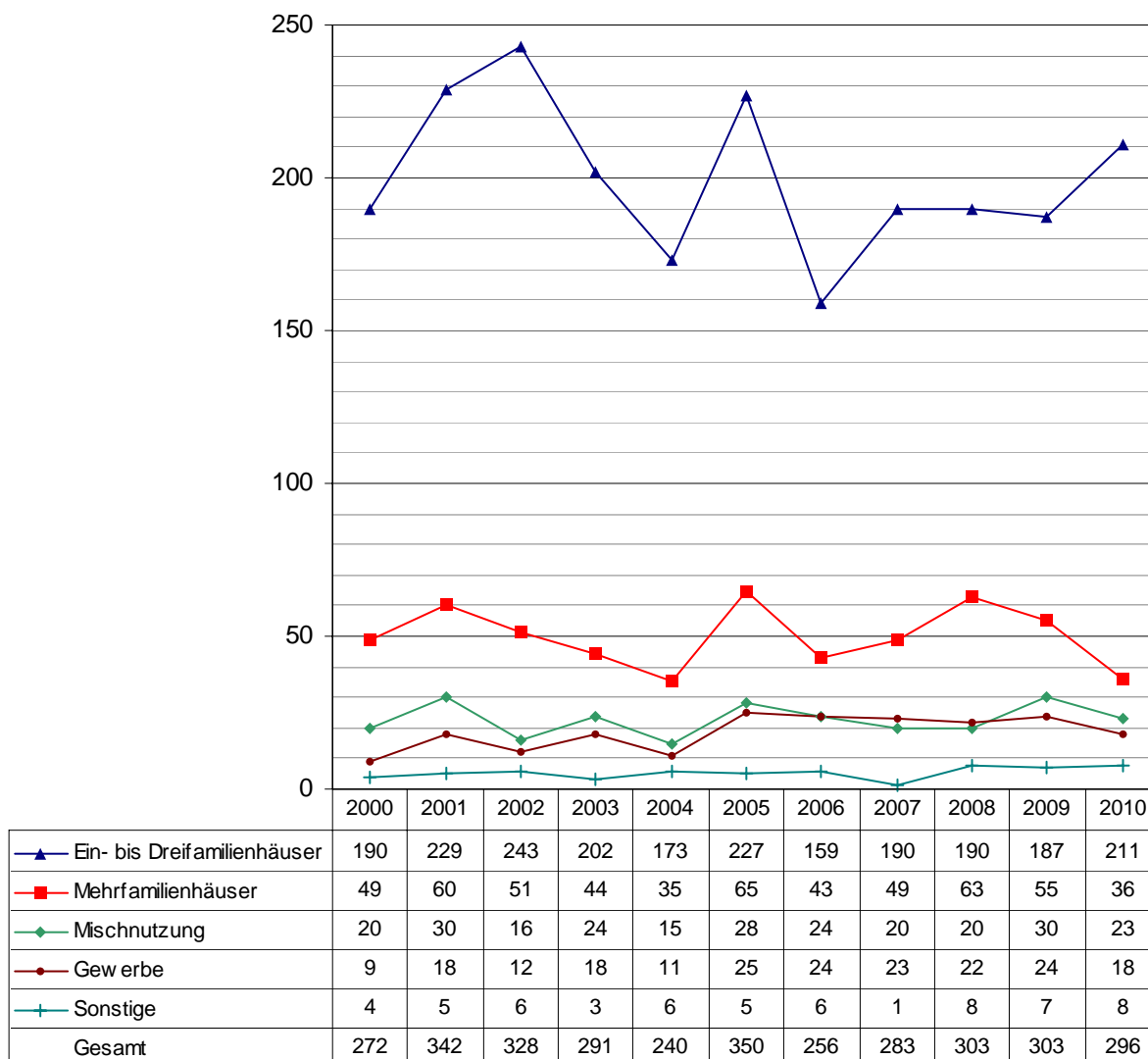
5.2 Bebaute Grundstücke

Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

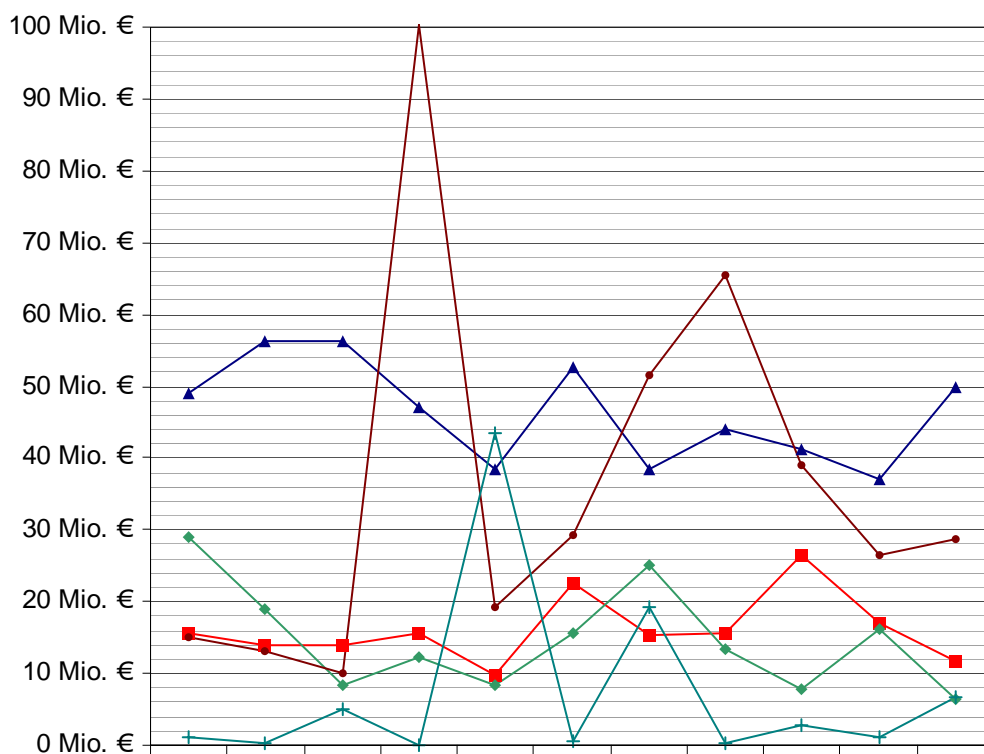
5.2.1 Umsätze bebauter Grundstücke

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle von Ein- bis Dreifamilienhäusern an (+13 %). Bei den Mehrfamilienhäusern war wieder ein Rückgang zu verzeichnen (-35%). Auch die Anzahl der gemischt genutzten (-23%) und der Gewerbeobjekte (-25%) war rückläufig.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke

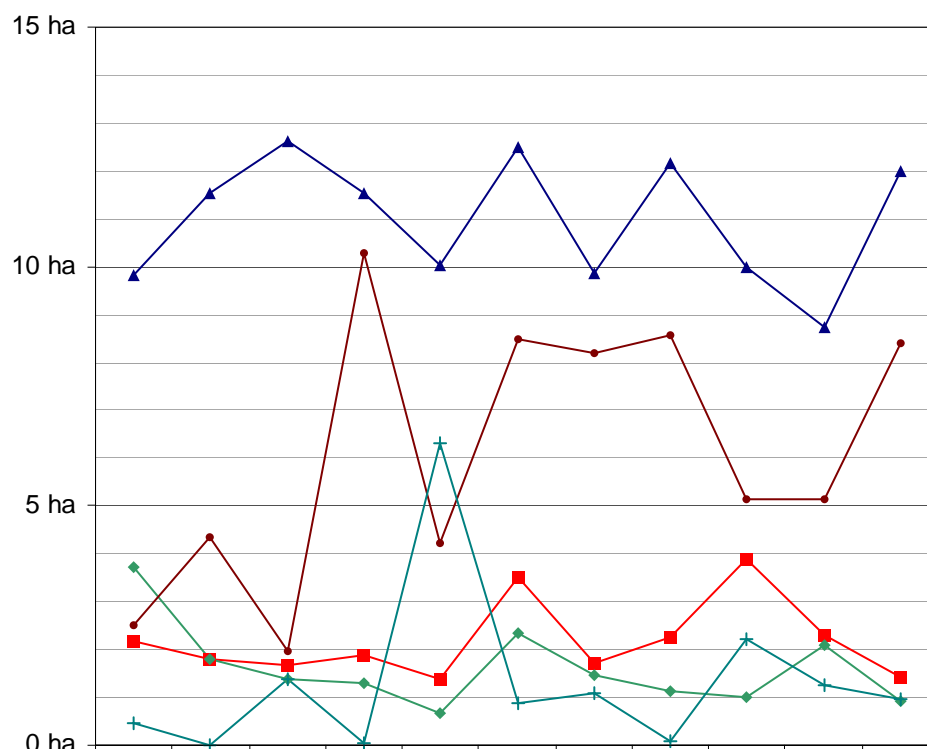


Wertumsatz bebauter Grundstücke (Summe Kaufpreise in €)



| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| —▲— Ein- bis Dreifamilienhäuser | 49,01 | 56,24 | 56,35 | 47,17 | 38,38 | 52,60 | 38,50 | 44,11 | 41,25 | 37,00 | 49,82 |
| —■— Mehrfamilienhäuser | 15,47 | 13,90 | 13,98 | 15,48 | 9,72 | 22,49 | 15,22 | 15,51 | 26,56 | 17,12 | 11,58 |
| —◆— Mischnutzung | 28,86 | 19,00 | 8,31 | 12,33 | 8,48 | 15,61 | 25,19 | 13,35 | 7,77 | 16,04 | 6,52 |
| —●— Gewerbe | 14,93 | 13,05 | 9,92 | 100,38 | 19,24 | 29,28 | 51,60 | 65,41 | 38,96 | 26,55 | 28,64 |
| —+— Sonstige | 1,05 | 0,23 | 5,00 | 0,11 | 43,47 | 0,54 | 19,12 | 0,23 | 2,89 | 1,21 | 6,66 |
| Gesamt | 109,32 | 102,43 | 93,56 | 175,48 | 119,29 | 120,53 | 149,64 | 138,61 | 117,42 | 97,92 | 103,23 |

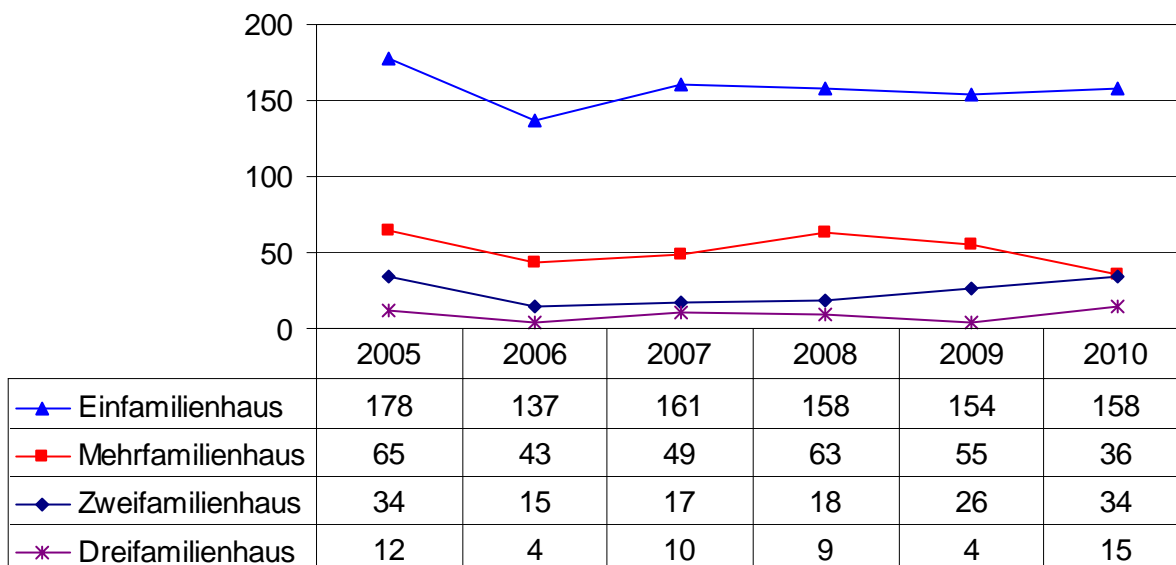
Flächenumsatz bebauter Grundstücke (in Hektar Grundstücksfläche)



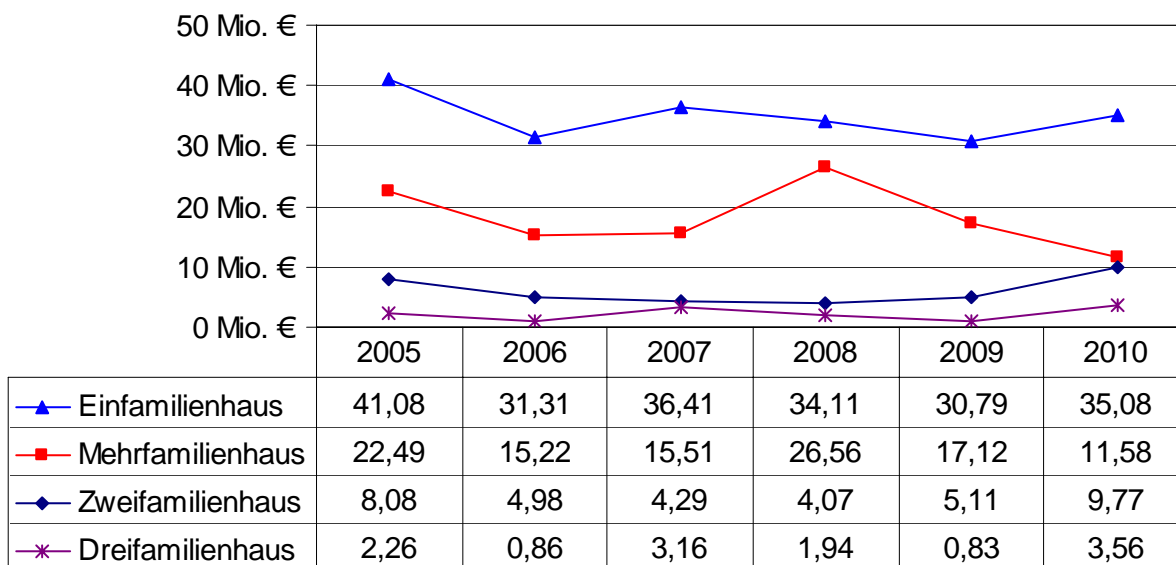
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| —▲— Ein- bis Dreifamilienhäuser | 9,83 | 11,51 | 12,61 | 11,52 | 10,02 | 12,51 | 9,88 | 12,15 | 9,98 | 8,75 | 12,00 |
| —■— Mehrfamilienhäuser | 2,18 | 1,81 | 1,67 | 1,88 | 1,39 | 3,52 | 1,70 | 2,28 | 3,89 | 2,30 | 1,40 |
| —◆— Mischnutzung | 3,71 | 1,81 | 1,37 | 1,28 | 0,69 | 2,32 | 1,46 | 1,13 | 1,00 | 2,08 | 0,91 |
| —●— Gewerbe | 2,50 | 4,34 | 1,94 | 10,29 | 4,23 | 8,48 | 8,18 | 8,58 | 5,16 | 5,15 | 8,39 |
| —+— Sonstige | 0,46 | 0,02 | 1,37 | 0,04 | 6,33 | 0,88 | 1,10 | 0,10 | 2,20 | 1,24 | 0,97 |
| Gesamt | 18,67 | 19,48 | 18,97 | 25,01 | 22,66 | 27,71 | 22,32 | 24,24 | 22,23 | 19,53 | 23,68 |

5.2.2 Umsätze Wohnimmobilien

Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

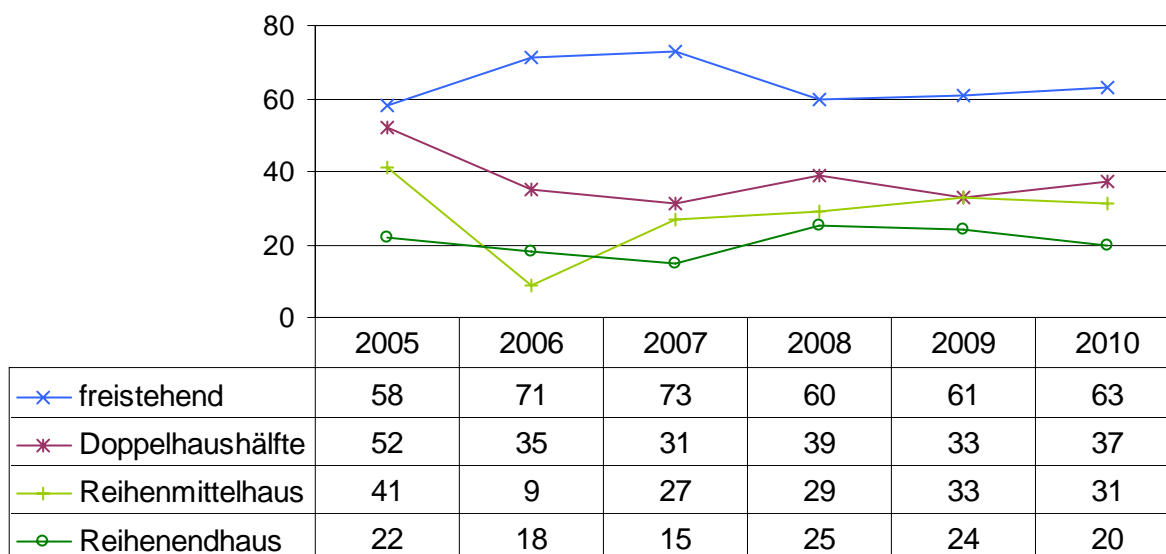


Umsatz - Wohnimmobilien

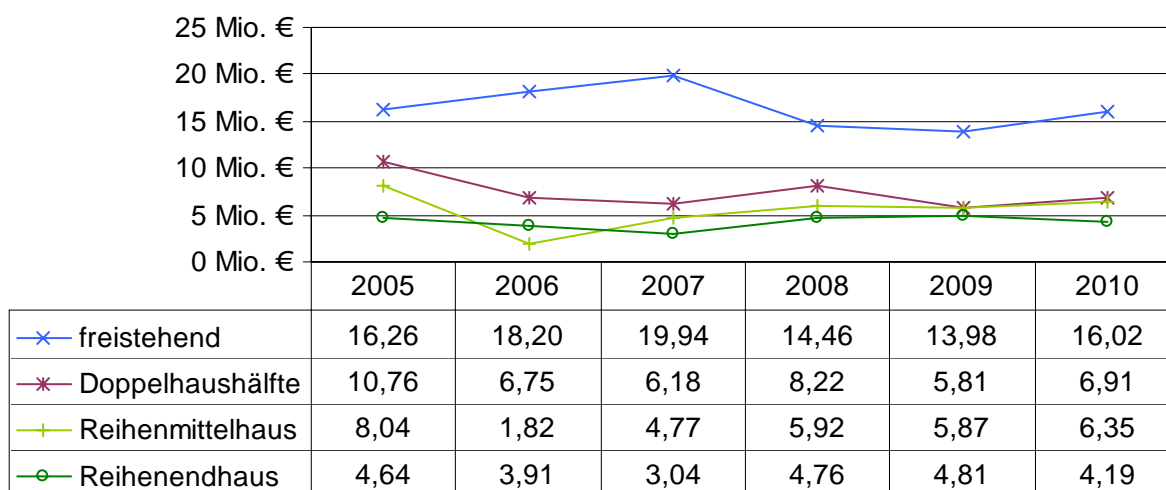


5.2.3 Umsätze Einfamilienhäuser

Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser

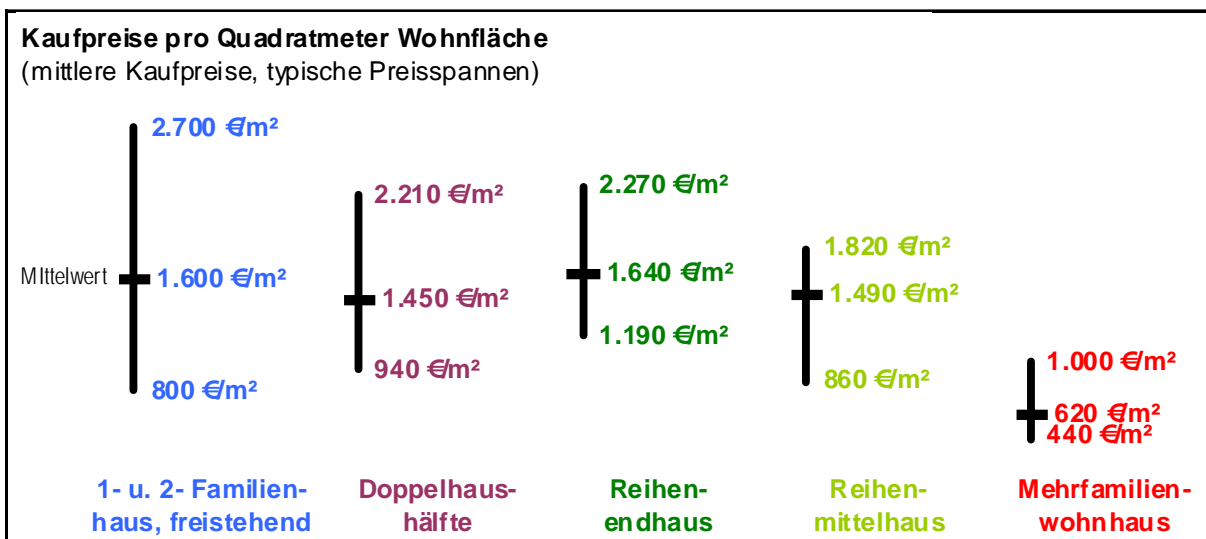
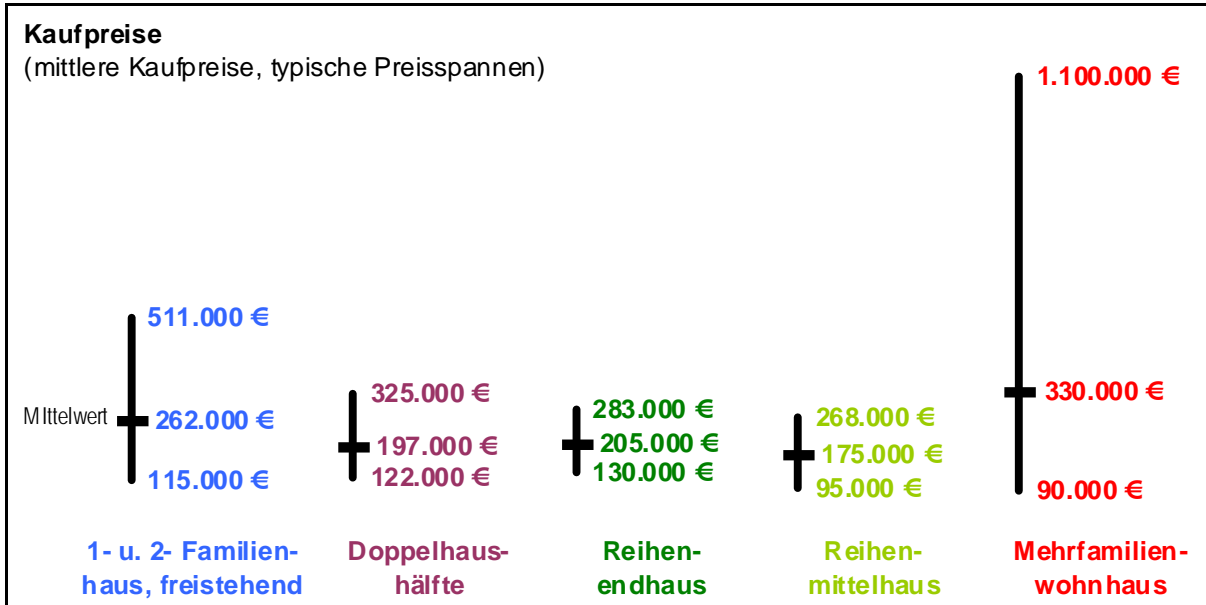


Umsatz - Einfamilienhäuser



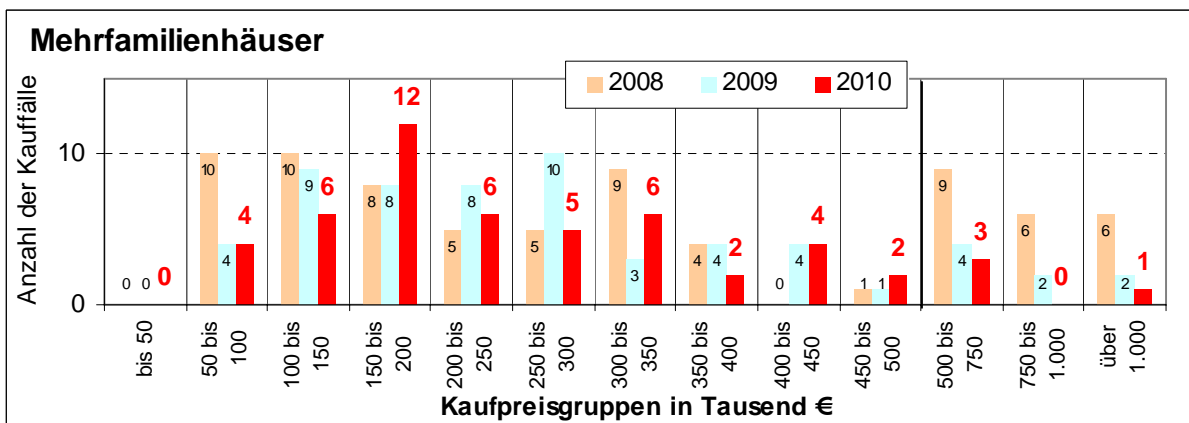
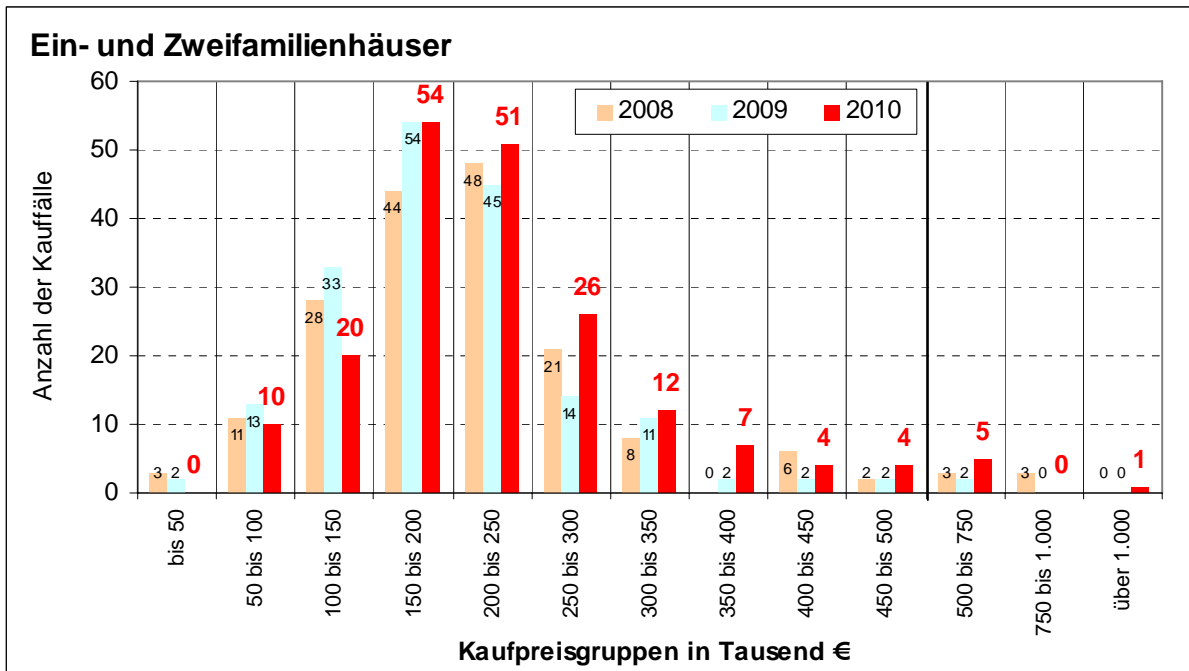
5.2.4 Mittlere Kaufpreise und Preisspannen gebrauchter Wohnimmobilien

Datengrundlage der mittleren Kaufpreise und typischen Preisspannen sind Weiterverkäufe der Jahrgänge 2009 und 2010. Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

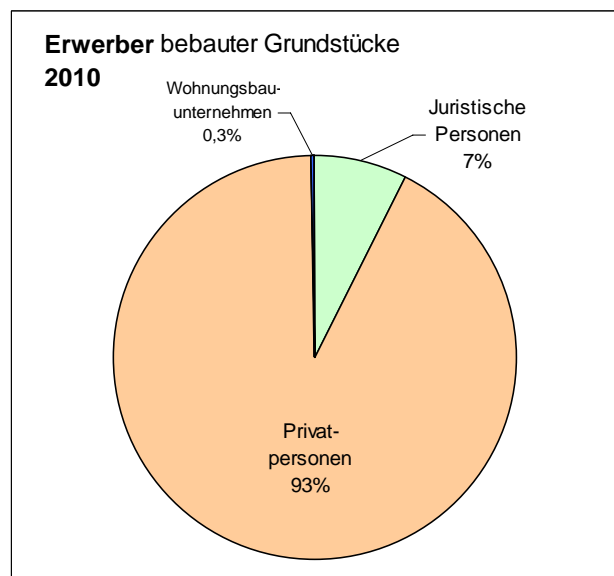
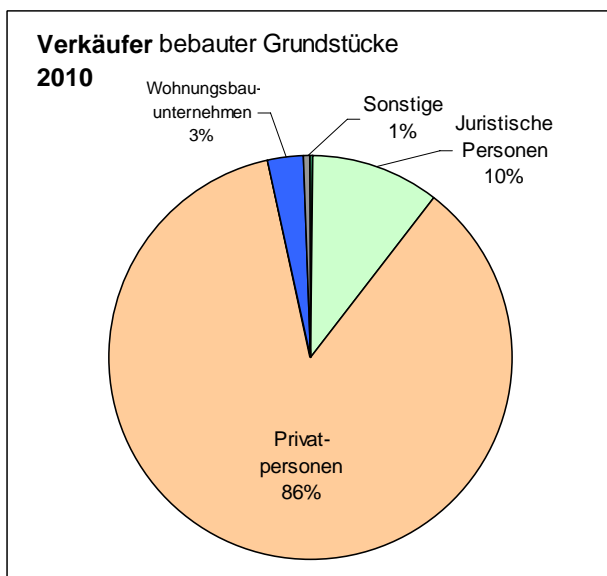


| | 1- u. 2- Familienhaus, freistehend | Doppelhaus-hälfte | Reihenendhaus | Reihenmittelhaus | Mehrfamilienwohnhaus |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------|------------------|----------------------|
| Anzahl der ausgewerteten Objekte | 101 | 46 | 25 | 26 | 50 |
| Ø Grundstücksfläche [m²] | 725 | 404 | 265 | 208 | 497 |
| Ø Wohnfläche [m²] | 167 | 139 | 127 | 119 | 623 |
| Ø wertrelevantes Baujahr | 1966 | 1970 | 1979 | 1974 | 1961 |

5.2.5 Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen



5.2.6 Aufschlüsselung nach Marktteilnehmern



5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen sind aus den Verkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Gemeindegebiet der Stadt Pforzheim jeweils ohne Garage oder Stellplatz ermittelt worden. Der Bodenpreisanteil und Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.

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

Für Teileigentum konnten – außer für Garagen und andere Stellplätze (siehe Seite 61) – keine Durchschnittspreise ermittelt werden.

5.3.1 Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)

Im Jahr 2010 wechselten insgesamt 888 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Wert von insgesamt 78,4 Mio. € den Eigentümer.

Bei 112 Kauffällen handelte es sich um Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder gewerblichen Objekten (z.B. Läden, Büros) mit einem Gesamtwert von 9,3 Mio. €.

Bei 776 Kauffällen handelte es sich um Wohnungen im Gesamtwert von 69,1 Mio. €.

Eine spezielle Kategorie des „Wohnungseigentums“ bildet der Neubau von Reihenhäusern, die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind. Diese Fälle sind hier nicht enthalten, sie wurden zu Auswertungszwecken den *bebauten Grundstücken* zugerechnet. Im Jahr 2010 waren 19 Kauffälle von Wohnungseigentums-Reihenhäusern (Neubau) zu verzeichnen.

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

Für das Berichtsjahr 2010 ergibt sich folgendes Bild:

Erstverkäufe: Es sind 72 Neubau-Wohnungen (davon 33 Seniorenwohnungen) mit einem Umsatz von 13,5 Mio. € verkauft worden (im Vorjahr: insgesamt 25 Wohnungen mit einem Umsatz von 5,1 Mio. €).

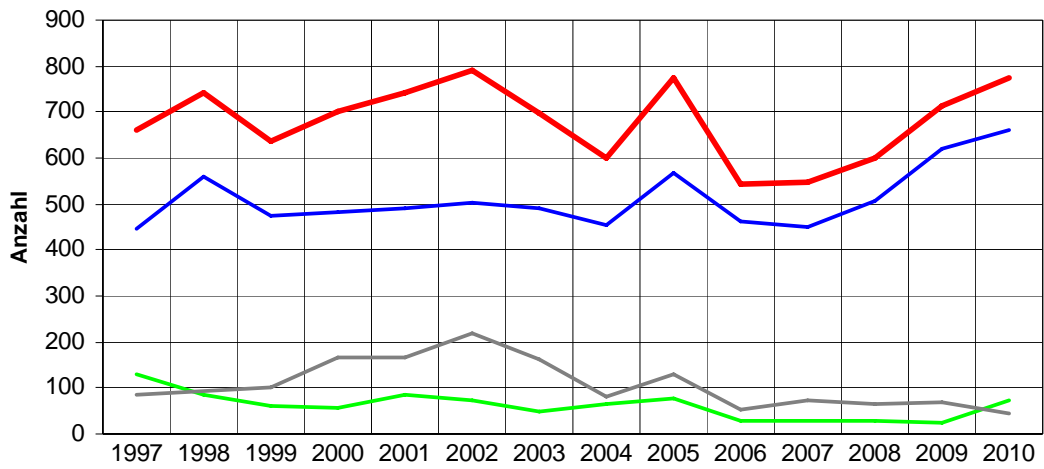
Die Zahl der Erstverkäufe ist im Jahr 2010 nach vier Jahren der Stagnation deutlich angestiegen.

Wiederverkäufe: Bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden 659 Wohnungen mit einem Umsatz von 51,1 Mio. € gehandelt (im Vorjahr: 621 Wohnungen mit einem Umsatz von 47,6 Mio. €). Die Anzahl der Wiederverkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % gestiegen, der Geldumsatz hat um 7 % zugelegt.

Umwandlungen: Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist auf 45 Kauffälle im Berichtsjahr 2010 zurückgegangen (68 Kauffälle im Vorjahr). Der Umsatz ist um 35 % auf 4,5 Mio. € zurückgegangen (im Vorjahr 6,9 Mio. €).

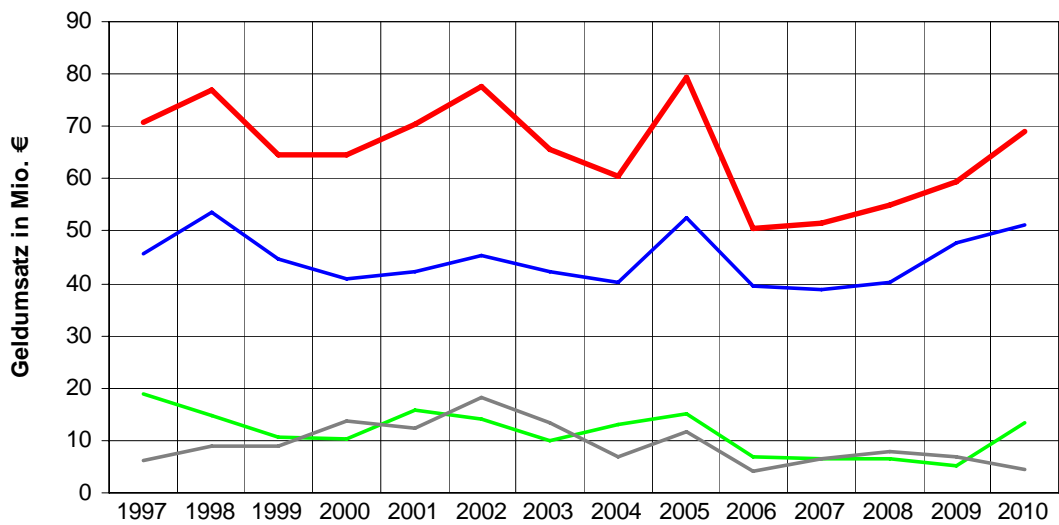
Insgesamt setzte sich im Berichtsjahr 2010 der Aufwärtstrend fort. Die Zahl der Kauffälle übertraf leicht das Vorjahresniveau (+2,5%), der Geldumsatz legte deutlich zu (+15,9%).

**Entwicklung der Anzahl der Kauffälle
Eigentumswohnungen**



| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| — Gesamt | 661 | 740 | 635 | 703 | 743 | 792 | 699 | 598 | 775 | 544 | 547 | 600 | 714 | 776 |
| — Wiederverkäufe | 446 | 561 | 475 | 482 | 491 | 502 | 490 | 454 | 568 | 464 | 448 | 506 | 621 | 659 |
| — Erstverkäufe | 129 | 84 | 59 | 55 | 87 | 71 | 48 | 63 | 76 | 29 | 27 | 28 | 25 | 72 |
| — Umwandlungen | 86 | 95 | 101 | 166 | 165 | 219 | 161 | 81 | 131 | 51 | 72 | 66 | 68 | 45 |

**Entwicklung Geldumsatz
Eigentumswohnungen**



| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| — Gesamt | 70,9 | 76,9 | 64,6 | 64,7 | 70,6 | 77,7 | 65,8 | 60,5 | 79,4 | 50,4 | 51,6 | 54,8 | 59,6 | 69,1 |
| — Wiederverkäufe | 45,7 | 53,4 | 44,7 | 40,8 | 42,4 | 45,3 | 42,2 | 40,3 | 52,7 | 39,5 | 38,7 | 40,3 | 47,6 | 51,1 |
| — Erstverkäufe | 18,8 | 14,6 | 10,7 | 10,2 | 15,8 | 14,1 | 10,0 | 13,1 | 15,2 | 6,9 | 6,5 | 6,5 | 5,1 | 13,5 |
| — Umwandlungen | 6,3 | 8,8 | 9,1 | 13,7 | 12,4 | 18,3 | 13,6 | 7,0 | 11,5 | 4,0 | 6,4 | 7,9 | 6,9 | 4,5 |

5.3.2 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

5.3.2.1. Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 72 Wohneinheiten (davon 33 Seniorenwohnungen) in Neubauobjekten verkauft (2009: insgesamt 25 Wohneinheiten). 64 Kauffälle konnten für die Auswertung herangezogen werden.

Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis beim Erstverkauf von Neubauwohnungen (einschließlich Seniorenwohnungen) bei 2.417 €/m² Wohnfläche, etwas höher als im Vorjahr (2.367 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Berichtsjahr ist mit 74 m² geringer als im Vorjahr (88 m²).

Eine Auswertung der Kaufpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahrgänge 2009 und 2010 nach der Wohnungsgröße und der Wohnlage ergab die folgenden Kaufpreise bezogen auf die Wohnfläche. Seniorenwohnungen wurden separat ausgewertet (siehe 5.3.2.2.).

| Kaufpreise Neubauwohnungen (ohne Seniorenwohnungen) in €/m² | | | |
|---|--|---|--|
| Kauffälle der Jahrgänge 2009 und 2010 | | | |
| Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²) | Lagequalität (Wohnlage) | | |
| | sehr einfache und einfache Lagen | mittlere Lagen | gute und sehr gute Lagen |
| Neubau | | | |
| bis 45 | 0 | 0 | 2.140 2.068 - 2.211 4 |
| > 45 bis 70 | 0 | 1 | 2.390 1.716 - 2.856 6 |
| > 70 bis 90 | 0 | 0 | 2.490 1.983 - 2.906 21 |
| > 90 bis 120 | 0 | 2.160 2.035 - 2.264 3 | 2.380 1.946 - 2.766 7 |
| > 120 | 0 | 0 | 2.280 1.987 - 2.818 5 |
| Zusammenfassung: | alle Lagen | | |
| alle Wohnungsgrößen | 2.390 1.716 - 2.906 47 | | |

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

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

Seniorenwohnungen („betreutes Wohnen“) wurden in 3 Objekten verkauft:

| Kaufpreise Seniorenwohnungen (Neubau) in €/m² | | | |
|---|--|--|---|
| Kauffälle der Jahrgänge 2009 und 2010 | | | |
| Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²) | Lagequalität (Wohnlage) | | |
| | sehr einfache und einfache Lagen | mittlere Lagen | gute und sehr gute Lagen |
| Neubau | | | |
| > 45 bis 70 | 0 | 2.430 2.271 - 2.630 25 | 1 |
| > 70 bis 90 | 0 | 2.410 2.325 - 2.500 4 | 2.420 2.191 - 2.526 6 |
| > 90 bis 120 | 0 | 2.360 2.292 - 2.429 3 | 1 |
| Zusammenfassung: | alle Lagen | | |
| alle Wohnungsgrößen | 2.420 2.191 - 2.630 40 | | |

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

5.3.2.3. Sanierte Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden

Einen speziellen Markt bilden sanierte Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden. Der Zustand der komplett sanierten Wohnungen entspricht Neubaustandard. Diese Wohnungen werden mit dem Hinweis auf besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten denkmalgeschützter Objekte vermarktet.

Im Jahr **2009** wurden 10 Wohnungen verkauft:

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen rund 2.850 €/m² und 3.060 €/m², im Mittel rund 2.960 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 51 m² und 103 m², im Mittel bei 75 m².

Im Jahr **2010** wurden 4 Wohnungen verkauft:

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen rund 2.820 €/m² und 3.130 €/m², im Mittel rund 2.970 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 67 m² und 157 m², im Mittel 104 m².

5.3.3 Wiederverkäufe (Wohnungen aus dem Bestand)

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 659 Wohneinheiten verkauft (2009: 621 Wohneinheiten), davon 572 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die für die Auswertung herangezogen wurden.

Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen bei 1.088 €/m² Wohnfläche und damit um rund 1 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahres von 1.079 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße ergab sich mit rund 71 m² ca. 1 % kleiner als im Vorjahr (rund 72 m²).

5.3.3.1. Kaufpreise in €/m² von Wiederverkäufen

Im Folgenden werden die Kaufpreise nach Baujahresgruppen, Wohnungsgröße und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert dargestellt. Sie können in weiteren wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 73 beschrieben. Die Kaufpreise in €/m² sind auf die Wohnfläche bezogen.

Den Auswertungen lagen Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2009 und 2010 zugrunde, für die ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr angenommen werden konnte (grobe Ausreißer wurden aussortiert). Es wurden nur Kauffälle mit mittlerer Ausstattung verwendet, Kauffälle mit einfacher Ausstattung (z.B. mit Ofenheizung) oder mit gehobener Ausstattung sind nicht enthalten.

Die Preisspannen enthalten nicht modernisierte bis umfassend modernisierte Wohnungen, die sich auch in weiteren wertrelevanten Merkmalen (wie z.B. Geschosslage, Grundrissgestaltung) unterscheiden können. Die in jedem Tabellenfeld dargestellten Mittelwerte sind rein rechnerische Werte („arithmetisches Mittel“) aus den jeweils zugrunde liegenden Kauffällen, sie werden gerundet angegeben.

| Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m² | | | |
|---|---|-----------------------|---------------------------------|
| Kauffälle der Jahrgänge 2009 und 2010 (ohne Stadtteil Haidach) | | | |
| Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²) | Lagequalität (Wohnlage) | | |
| | sehr einfache und einfache Lagen | mittlere Lagen | gute und sehr gute Lagen |

| Ursprungsbaujahr 1919 bis 1949 | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| bis 45 | 0 | 1 | 0 |
| > 45 bis 70 | 880 634 - 1.460 6 | 730 454 - 1.412 7 | 0 |
| > 70 bis 90 | 720 680 - 746 4 | 1.090 1.071 - 1.133 3 | 1 |
| > 90 bis 120 | 2 | 990 505 - 1.263 5 | 1 |
| > 120 | 2 | 1 | 1 |

| Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974 | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|
| bis 45 | 840 526 - 1.030 6 | 900 519 - 1.590 9 | 2 |
| > 45 bis 70 | 810 441 - 1.123 32 | 830 500 - 1.467 58 | 880 485 - 1.188 20 |
| > 70 bis 90 | 920 552 - 1.415 20 | 1.020 586 - 1.506 34 | 1.020 577 - 1.561 20 |
| > 90 bis 120 | 910 742 - 1.035 4 | 1.140 815 - 1.670 15 | 1.030 709 - 1.520 44 |
| > 120 | 0 | 1 | 2 |

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

| Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m² | | | |
|---|---|-----------------------|---------------------------------|
| Kauffälle der Jahrgänge 2009 und 2010 (ohne Stadtteil Haidach) | | | |
| Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²) | Lagequalität (Wohnlage) | | |
| | sehr einfache und einfache Lagen | mittlere Lagen | gute und sehr gute Lagen |

| Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989 | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| bis 45 | 930 821 - 1.093 3 | 930 532 - 1.347 9 | 1.410 642 - 2.624 5 |
| > 45 bis 70 | 1.060 743 - 1.471 2 | 1.060 743 - 1.471 14 | 1.140 952 - 1.525 12 |
| > 70 bis 90 | 1.070 823 - 1.294 4 | 1.370 1.071 - 1.581 10 | 1.370 602 - 2.056 20 |
| > 90 bis 120 | 1.110 972 - 1.346 5 | 1.460 1.102 - 1.778 6 | 1.290 948 - 1.734 19 |
| > 120 | 1.430 1.061 - 1.907 1 | 1.430 1.061 - 1.907 2 | 1.430 1.061 - 1.907 6 |

| Ursprungsbaujahr 1990 bis 2007 | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| bis 45 | 820 518 - 1.233 23 | 870 529 - 1.231 25 | 1.080 647 - 1.761 21 |
| > 45 bis 70 | 1.060 713 - 1.442 22 | 1.140 575 - 2.016 34 | 1.320 567 - 2.079 28 |
| > 70 bis 90 | 1.190 956 - 1.534 8 | 1.520 800 - 1.913 20 | 1.650 762 - 2.593 34 |
| > 90 bis 120 | 1.570 1.256 - 1.752 2 | 1.570 1.256 - 1.752 6 | 1.690 773 - 2.392 23 |
| > 120 | 1.490 1.161 - 1.660 0 | 1.490 1.161 - 1.660 3 | 1.690 1.309 - 2.670 11 |

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

Im Stadtteil Haidach war ein um rund 20 % höheres Preisniveau als in den übrigen mittleren Lagen festzustellen. Die Kauffälle wurden deshalb separat ausgewertet und in der folgenden Tabelle für den Stadtteil Haidach dargestellt (in der vorstehenden Tabelle sind die Kauffälle aus dem Stadtteil Haidach nicht enthalten).

| Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m² | | | |
|---|-------------------------|---|--|
| im Stadtteil Haidach | | Kauffälle der Jahrgänge 2009 und 2010 (nur Stadtteil Haidach) | |
| Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²) | Lagequalität (Wohnlage) | | |
| | | mittlere Lagen Stadtteil Haidach | |

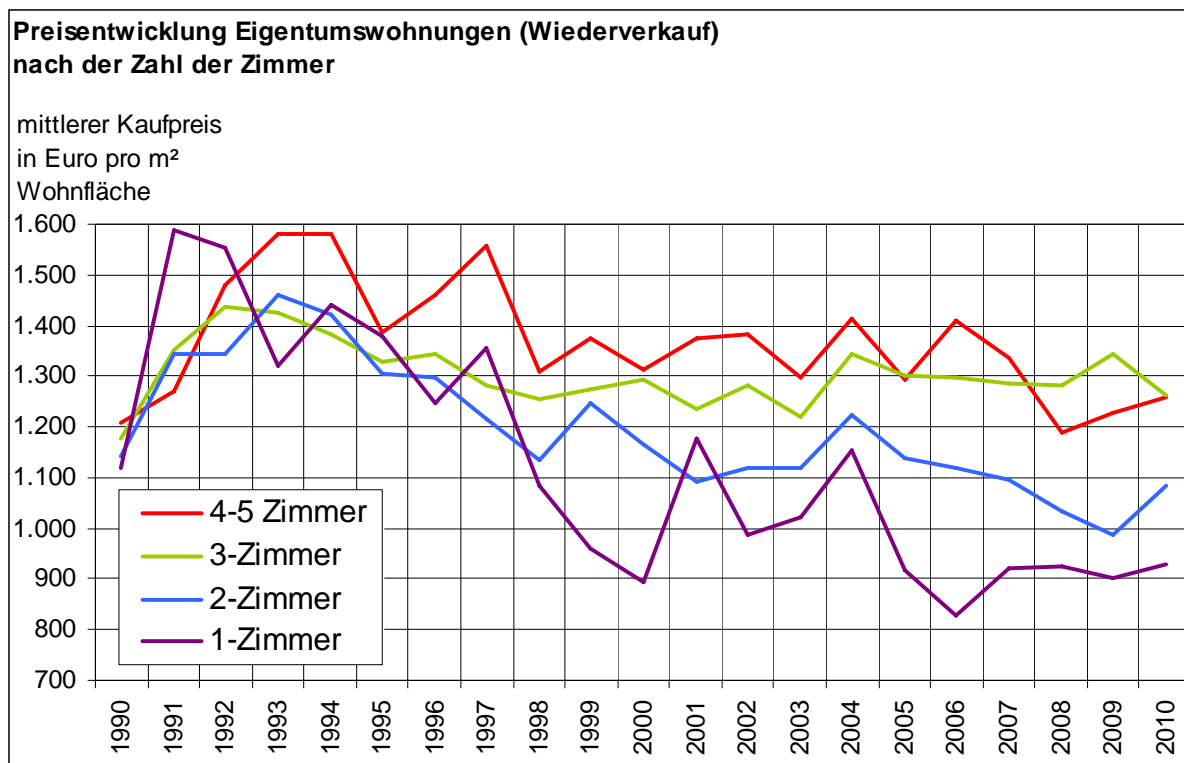
| Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974 | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|
| > 45 bis 70 | | 1.150 793 - 1.343 11 | |
| > 70 bis 90 | | 1.334 944 - 1.667 38 | |
| > 90 bis 120 | | 1.331 808 - 1.879 8 | |

| Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989 | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|
| > 45 bis 70 | | 1.138 805 - 1.528 19 | |
| > 70 bis 90 | | 1.423 1.025 - 1.713 15 | |

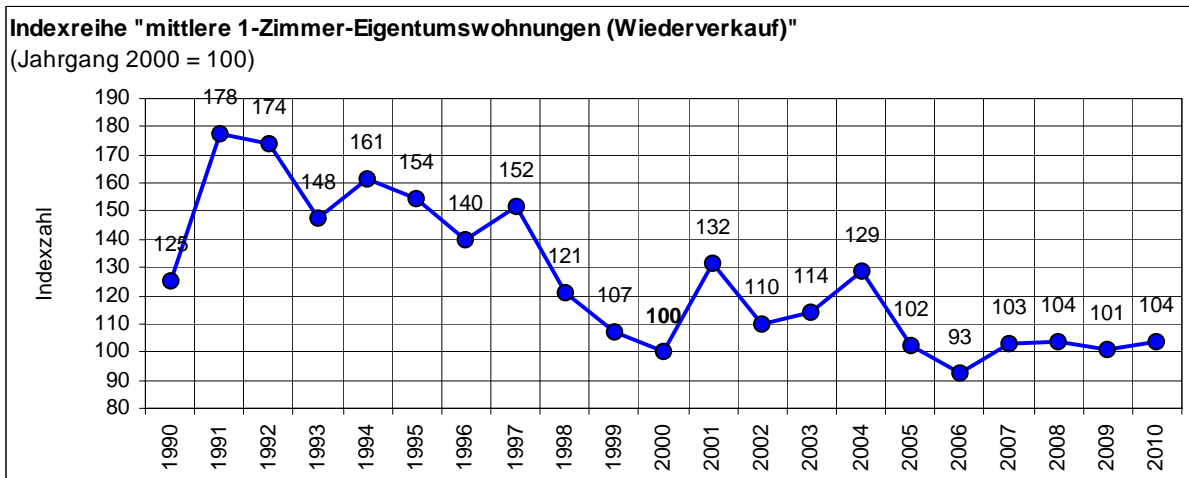
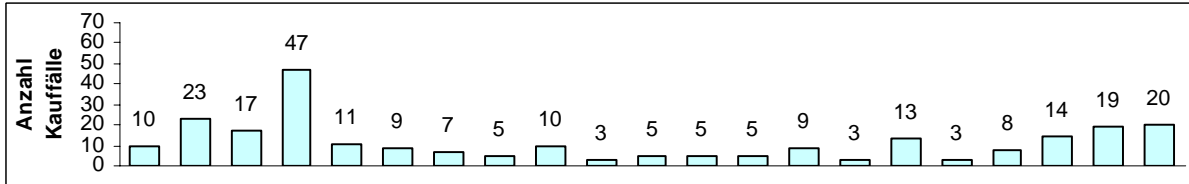
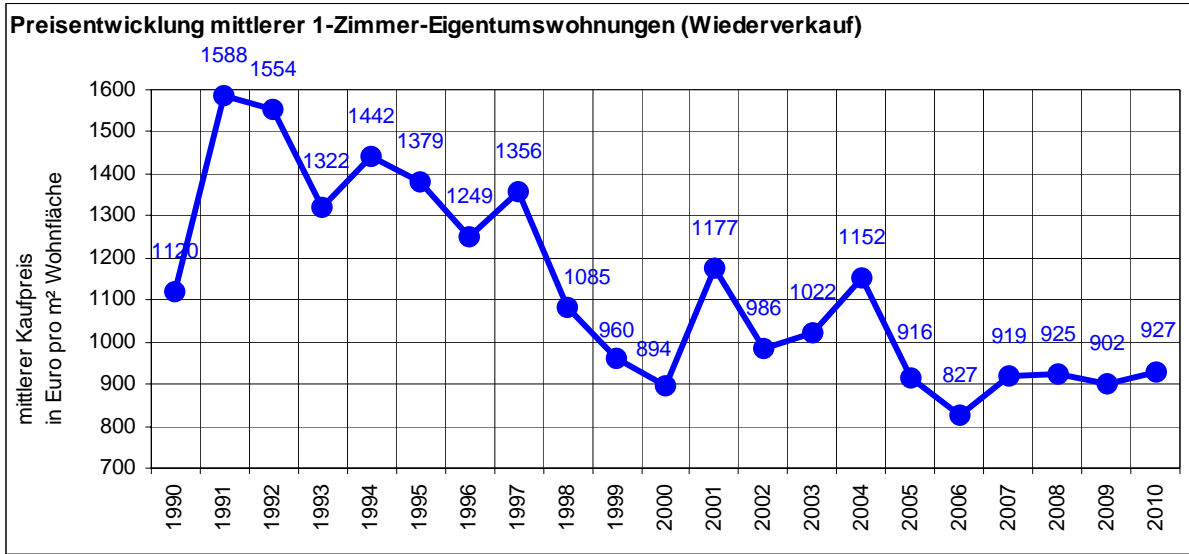
| |
|---|
| <p>arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.) Anzahl der Kauffälle</p> |
|---|

5.3.3.2. Preisentwicklung nach der Zahl der Zimmer

Die unterschiedliche Preisentwicklung von typischen 1-, 2-, 3- und 4-5-Zimmerwohnungen wird im folgenden Diagramm deutlich. Die einzelnen Kurven und die den Auswertungen zugrunde liegenden Merkmale werden nachfolgend detailliert dargestellt.



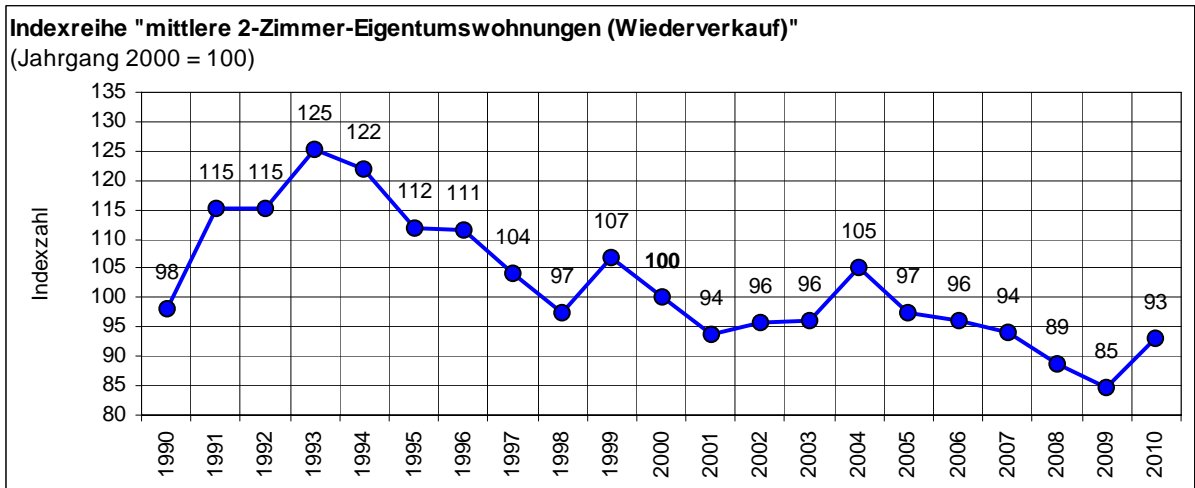
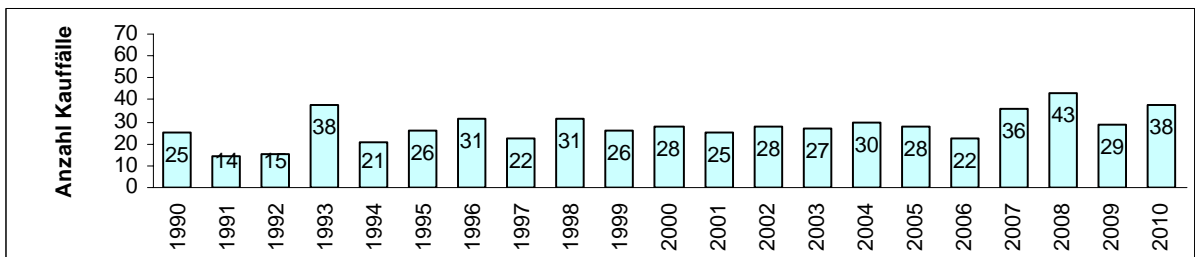
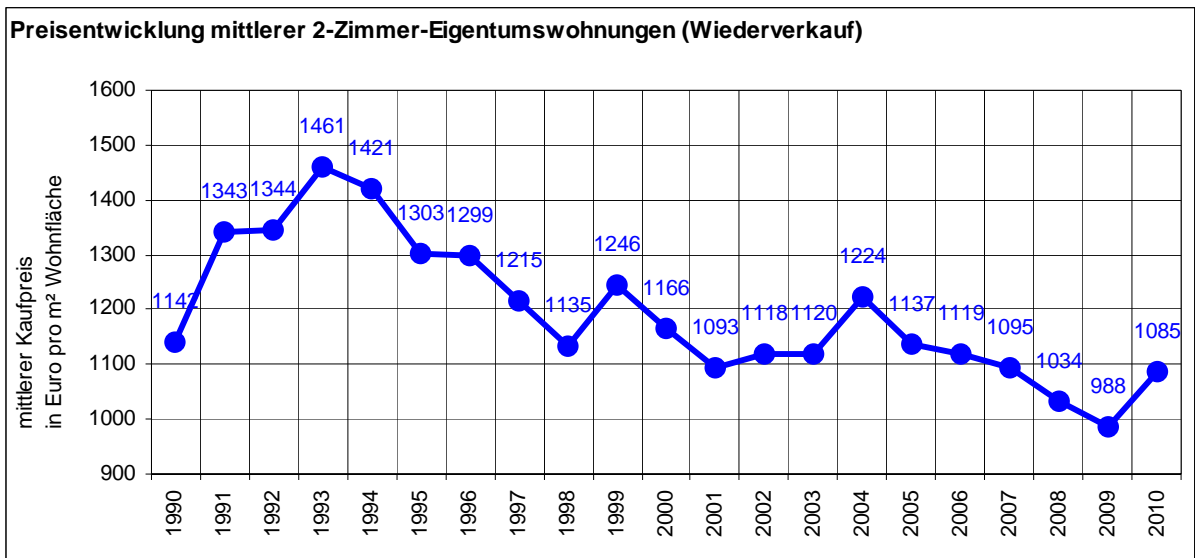
Preisentwicklung 1-Zimmer-Eigentumswohnungen



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **1-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 20 und 50 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 73)

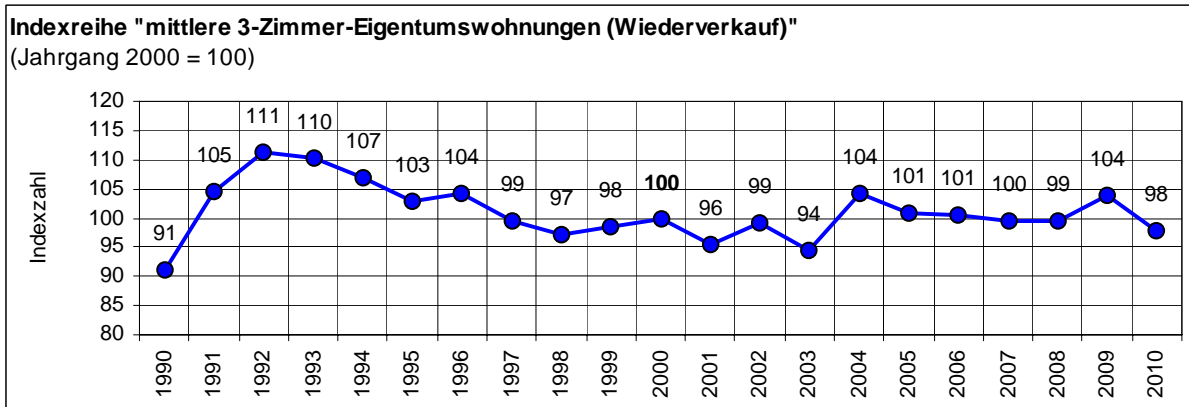
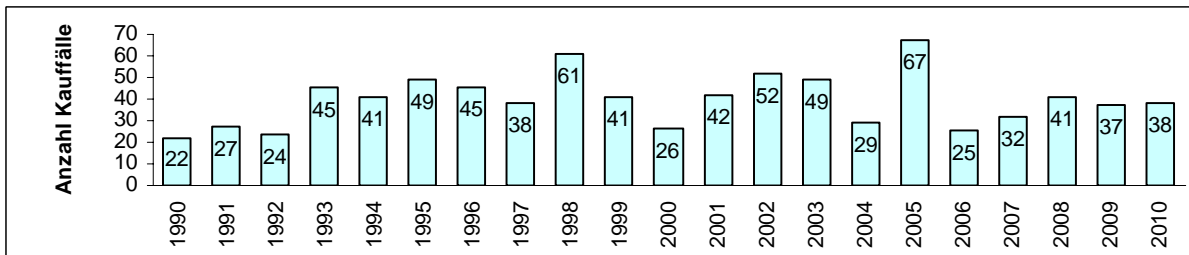
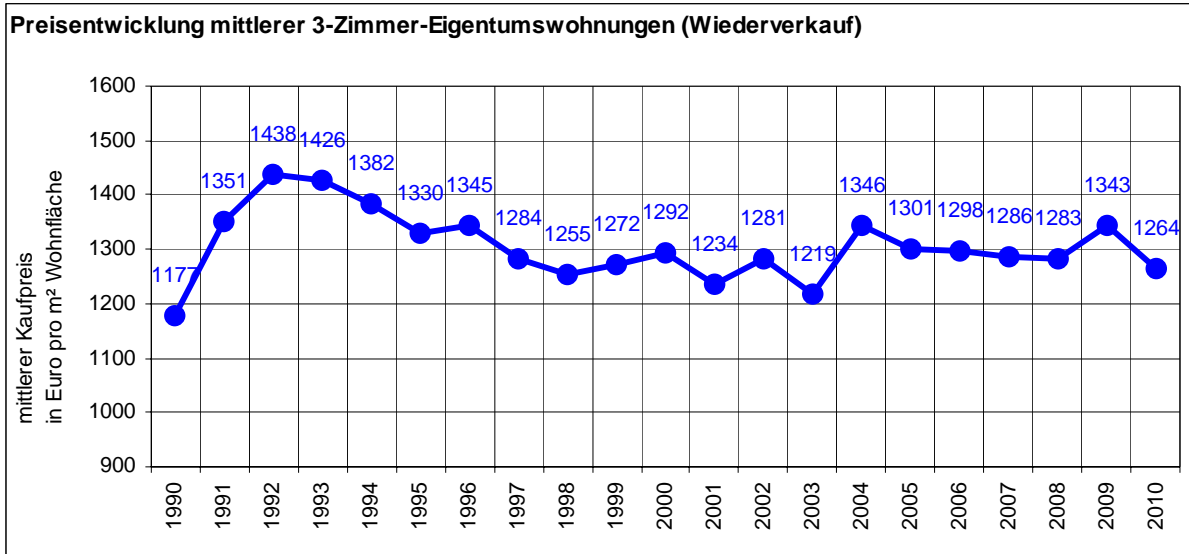
Preisentwicklung 2-Zimmer-Eigentumswohnungen



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **2-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 73)

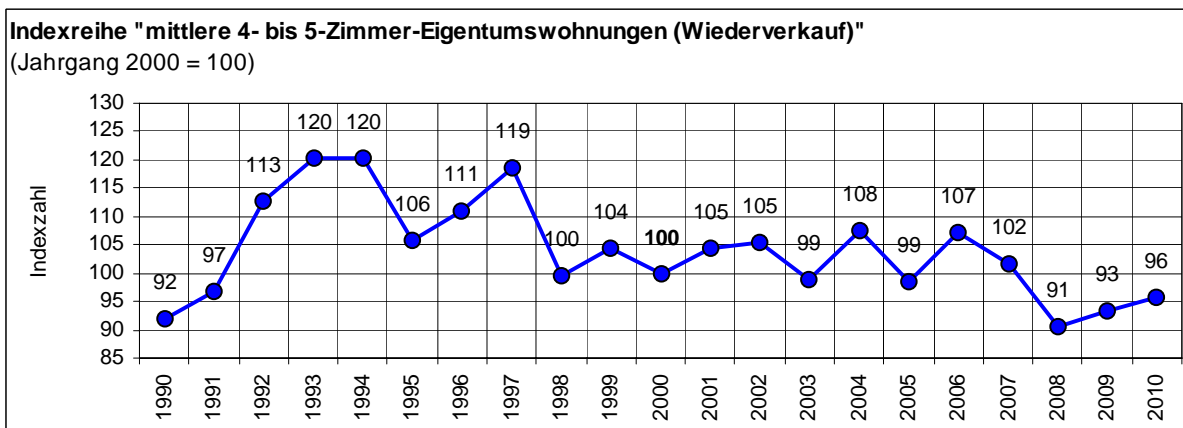
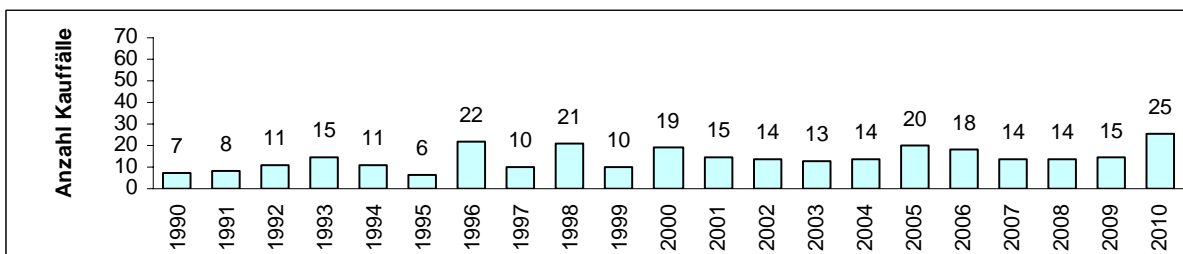
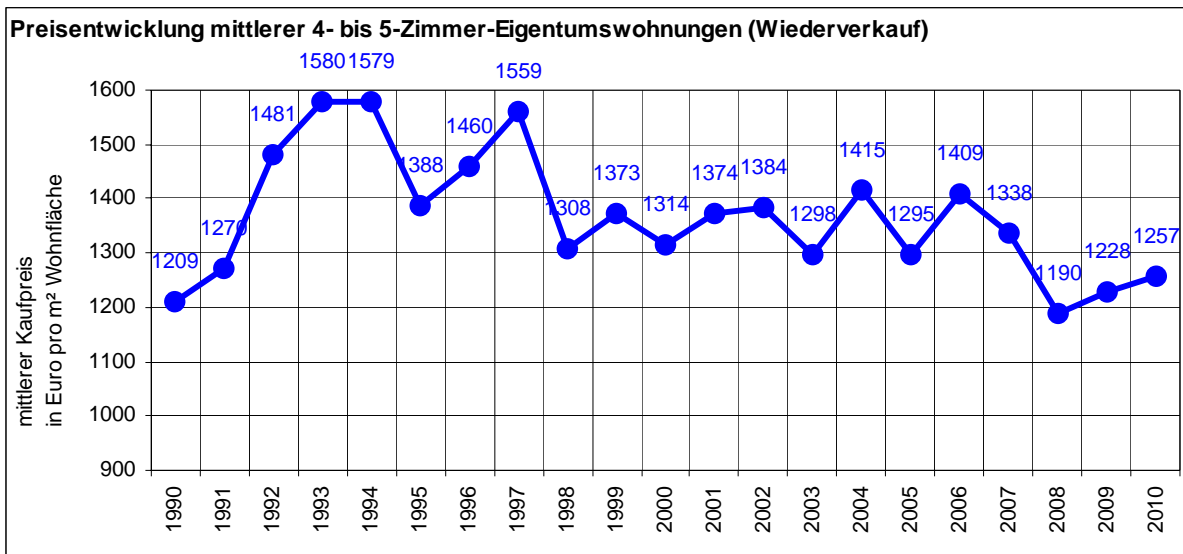
Preisentwicklung 3-Zimmer-Eigentumswohnungen



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 und 90 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 73)

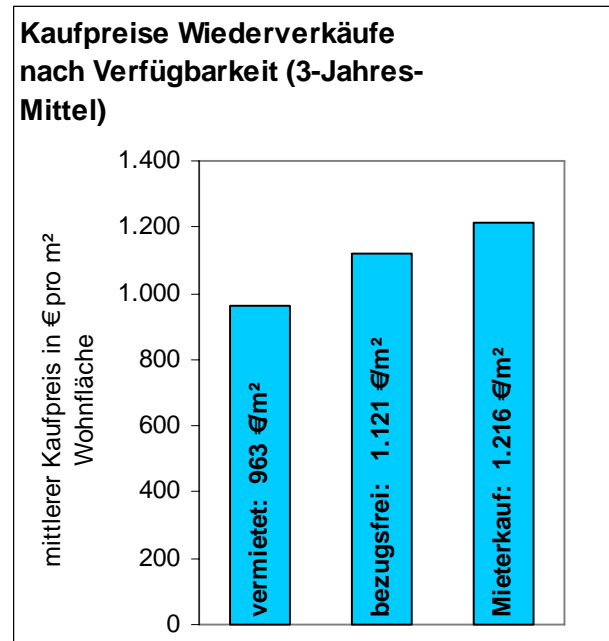
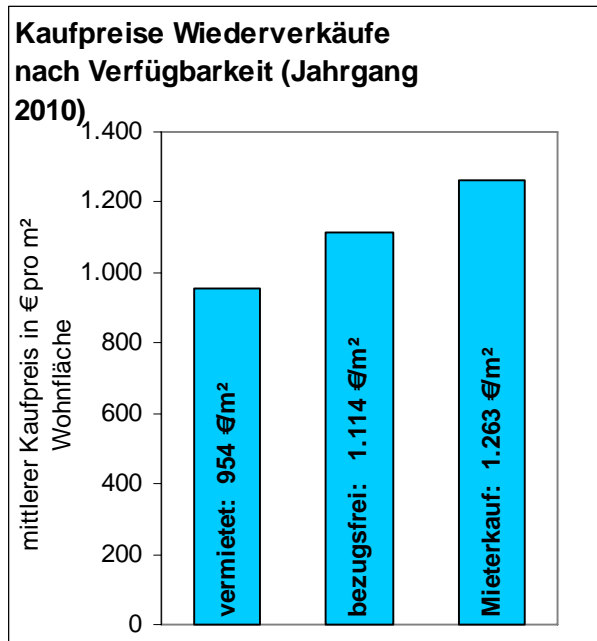
Preisentwicklung 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **4- bis 5-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 80 und 120 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 73)

5.3.3.3. Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen (Wiederverkäufe)



Vermietete Wohnungen wurden im Jahr 2010 im Mittel rund 14 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen gehandelt. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre lagen vermietete Wohnungen ebenfalls rund 14 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

Wohnungen, die vom Mieter gekauft wurden, lagen in der Regel über dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

5.3.4 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2010 lagen insgesamt 45 veräußerte sanierte und unsanierte Einheiten vor. 25 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden zur Auswertung herangezogen.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2010 betrug 1.151 €/m² (2009: 1.104 €/m²).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit rd. 77 m² größer als im Vorjahr (71 m²).

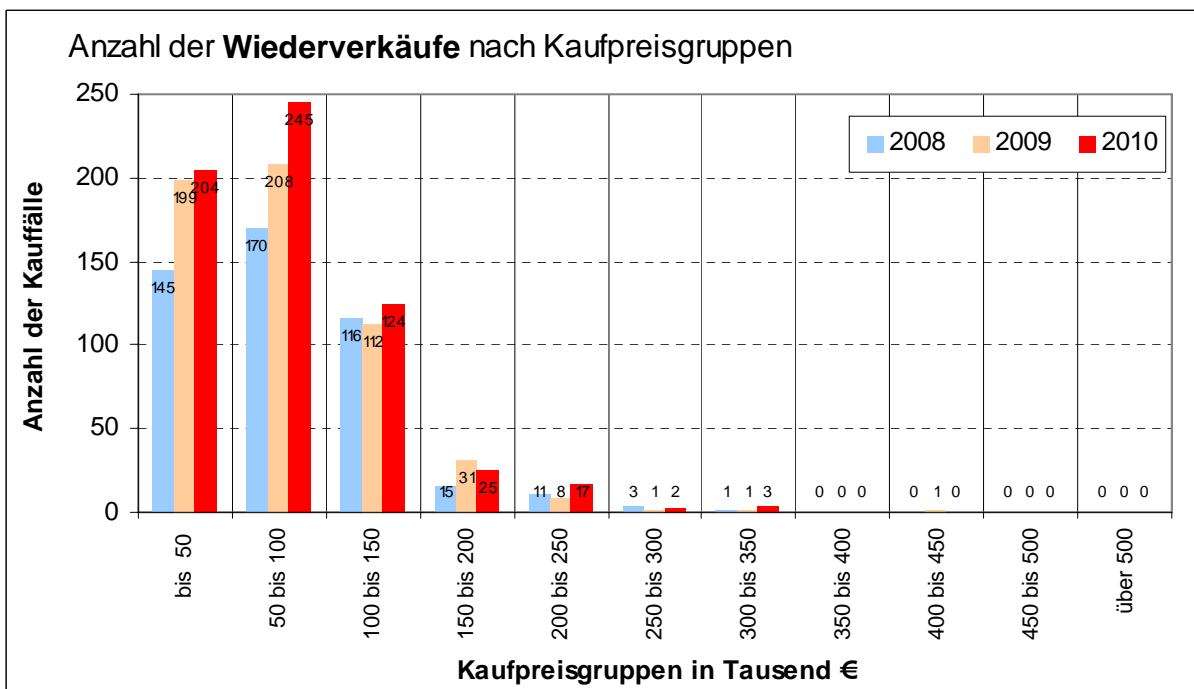
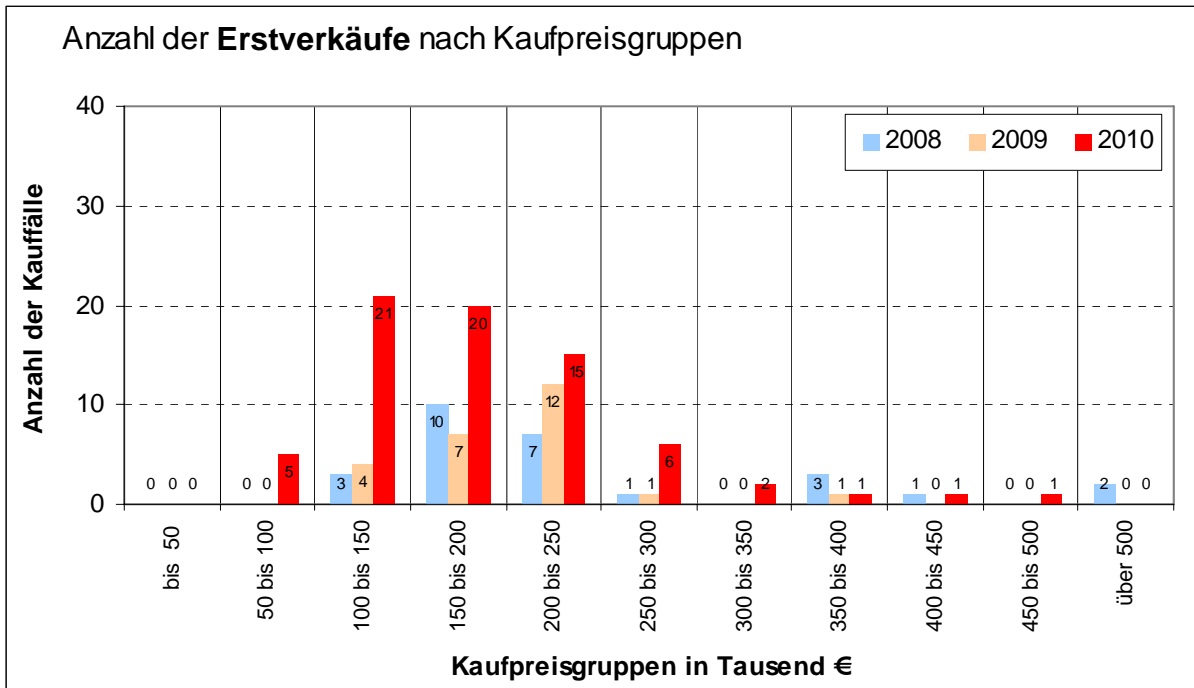
5.3.4.1. Mittlerer Kaufpreis in €/m² und Preisspanne Umwandlungen

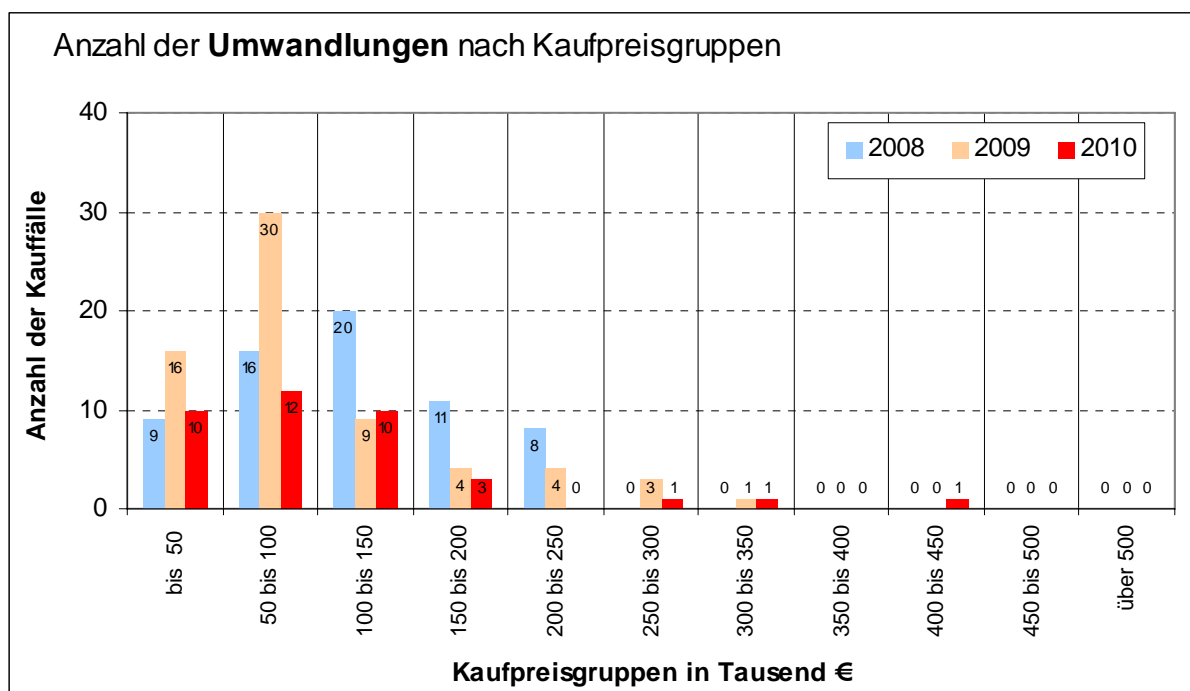
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die typische Preisspanne waren Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

| | |
|--|-------------------|
| mittlerer Kaufpreis in €/m² | 1120 |
| typische Preisspanne in €/m² | 800 - 1500 |
| mittlere Wohnungsgröße | 73 m ² |
| Anzahl Kauffälle | 82 |

5.3.5 Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen

Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises verteilen. Die Verteilung ist jeweils für die Jahre 2008 bis 2010 dargestellt. Es wird unterschieden nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen sowie nach Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.





5.4 Garagen und Stellplätze in Wohnbereichen

Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise wurden aus Kaufverträgen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2009 bis 2010 abgeleitet bzw. sachverständig festgestellt, wenn nur wenige Kauffälle vorlagen.

Die folgenden Werte gelten nur für Wohnbereiche, nicht für Geschäftslagen.

| | durchschnittliche Kaufpreise | |
|--|------------------------------|-------------------------|
| | Wiederverkauf (gebraucht) | Erstverkauf (Neubau) |
| Garage (Einzel- und Reihengarage) | ca. 7.500 € | ca. 15.000 € |
| Tiefgaragenstellplatz | ca. 7.000 € | ca. 12.000 € |
| Mehrfachparker-Stellplatz | ca. 3.500 € | keine Angabe möglich |
| Carport | ca. 5.000 € | keine Angabe möglich |
| Stellplatz im Freien | ca. 2.500 € | keine Angabe möglich |

Folgende Preisspannen waren im Jahr 2010 (*Werte in Klammern: im Jahr 2009*) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu verzeichnen:

Preisspannen Wiederverkäufe:

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| Garagen: | 5.000 € bis 12.000 € 11 Kauffälle | (3.000 € bis 10.000 €) (11 Kauffälle) |
| Tiefgaragenstellplätze: | 3.500 € bis 10.000 € 34 Kauffälle | (4.000 € bis 15.000 €) (24 Kauffälle) |
| Mehrfachparker-Stellplätze: | 3.500 € bis 10.000 € 5 Kauffälle | (3.000 € bis 5.000 €) (4 Kauffälle) |
| Stellplätze im Freien: | 2.000 € 2 Kauffälle | (keine Kauffälle) |

Preisspannen Erstverkäufe:

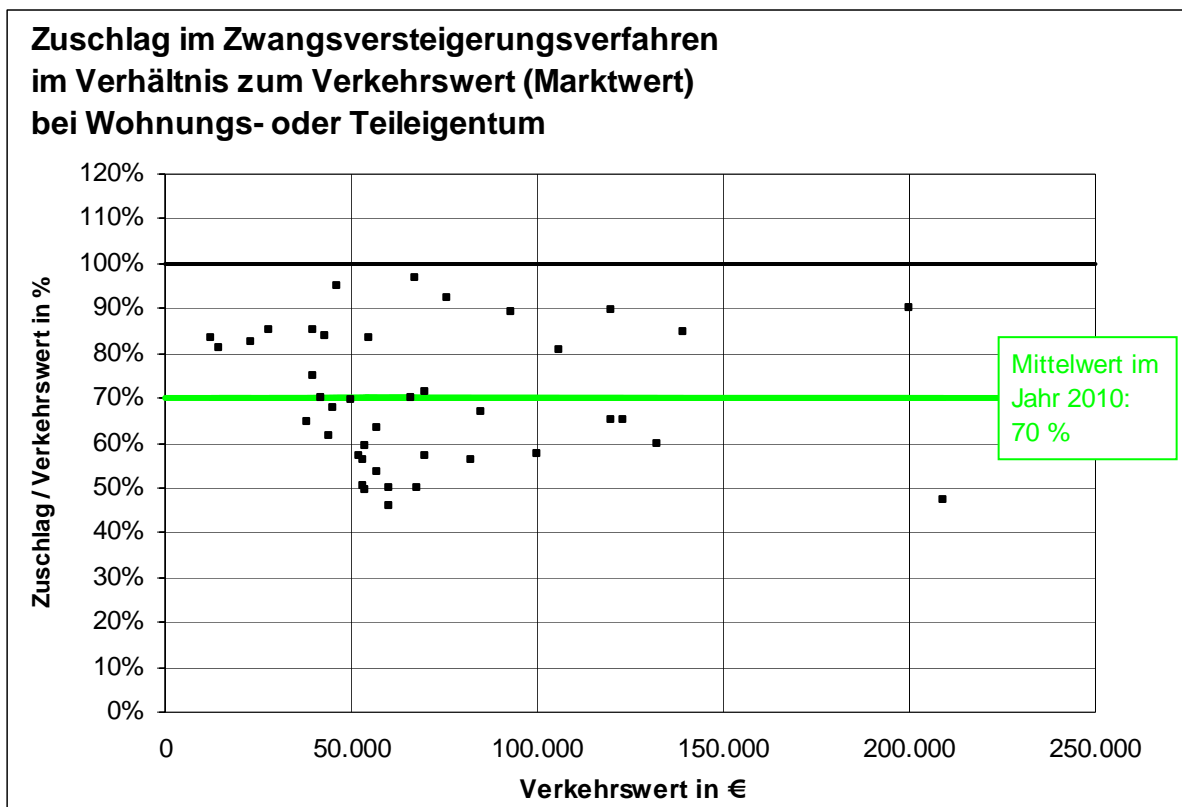
| | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|
| Garagen: | 12.000 € 6 Kauffälle | (17.500 € bis 18.000 €) (4 Kauffälle) |
| Tiefgaragenstellplätze: | 12.500 € bis 17.000 € 5 Kauffälle | (10.000 € bis 13.500 €) (3 Kauffälle) |

5.5 Zwangsversteigerungen

Im Berichtsjahr 2010 lagen der Geschäftsstelle 64 Fälle (2009: 74 Fälle) von Zwangsversteigerungsverfahren vor, die zum Abschluss gebracht wurden. Dabei handelte es sich in 48 Fällen um Wohnungseigentum, in 7 Fällen um Teileigentum, in 8 Fällen um bebaute Grundstücke und in 1 Fall um ein unbebautes Grundstück.

Ein Vergleich der Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren von Wohnungs- und Teileigentum zu den hierzu ermittelten Verkehrswerten bei 41 ausgewerteten Verfahren ergab, dass die erfolgten Zuschläge im Mittel bei 70 % der ermittelten Verkehrswerte lagen, also 30 % unter dem Verkehrswert (im Vorjahr ebenfalls 30 % unter dem Verkehrswert).

Grundlage der ermittelten Verkehrswerte waren Verkehrswertgutachten, die für das Zwangsversteigerungsverfahren durch den Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim oder durch öffentlich bestellte und vereidigte oder zertifizierte Sachverständige für Grundstückswertermittlungen erstellt wurden.



6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind im Allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.on-geo.de von registrierten (gewerblichen) Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden. Eine gedruckte Version kann direkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden:
Tel: 07231 39 - 2610
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV). Die folgenden Bodenpreisindexreihen werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Basiszeitraum 1990 mit Stichtag 31.12.1990.

6.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland aufgestellt, gliedert nach der Art der Bebauung (individuelle Bebauung, mehrgeschossige Bebauung / Geschosswohnungsbau), der Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 73) und unterteilt nach Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) und den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm).

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

Wohnbauland für individuelle Bebauung in einfachen Lagen:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

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

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

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

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.2 Liegenschaftszinssätze

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- Marktübliche Mietansätze. Für Wohnungen nach Mietspiegel Pforzheim.
- Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der WertR 2006 bzw. aufgrund der in der einschlägigen Literatur beschriebenen Werte, soweit nicht in der WertR erfasst. Für Wohnungen ergaben sich je nach Bezugsfertigkeit und Miethöhe Bewirtschaftungskosten zwischen 14 % und 34 % des Rohertrags.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer; Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006; Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer („fiktives Baujahr“, nach dem Modell AGVGA-NRW).
- Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung.

Liegenschaftszinssätze:

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet.

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

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.3 Ertragsfaktoren

Mit den Ertragsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert, nicht in die Berechnung eingehen.

6.3.1 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Jahresmietertrag aus der Nettokaltmiete, d.h. ohne Nebenkosten, inklusive Bewirtschaftungskosten). Für die Ermittlung der Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet. Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Rohertragsfaktoren lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Faktoren zutreffend sein. Extremwerte („Ausreißer“) sind in den dargestellten Auswertungsergebnissen nicht enthalten.

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.4 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren)

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage. Der Sachwertfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert: $\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$.

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden) zu berücksichtigen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- Sachwertberechnung nach ImmoWertV und WertR 2006;
- BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006;
- Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg;
- Alterswertminderung mit linearer Abschreibung;
- Gesamtnutzungsdauer bei Ein- und Zweifamilienhäusern i.d.R. 80 Jahre bzw. bei Mehrfamilienhäusern i.d.R. 70 Jahre;
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer; Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer („fiktives Baujahr“, nach dem Modell AGVGA-NRW);
- Regionalfaktor Baden-Württemberg 1,05; Einfluss Ortsgröße Pforzheim 0,99;
- Baunebenkosten nach den Angaben in den NHK 2000;
- bauliche Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten in Pforzheim pauschal angesetzt mit in der Regel 7 % bis 15 % vom Gebäudezeitwert, im Mittel 10 %;
- der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung.

Bei der Wertermittlung ist zuerst der vorläufige Sachwert (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) noch ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der Sachwertfaktor ist in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts in den folgenden Diagrammen dargestellt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel oder Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.

Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten zu betrachten. Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausgewertet wurden bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). Die Auswertungen beinhalten Objekte mit Keller, Erdgeschoss, tlw. auch Obergeschoss und sowohl voll als auch nicht ausgebautem Dachgeschoss, einschließlich Garage(n) auf dem Grundstück, falls vorhanden. Es wird unterschieden nach freistehenden Einzelhäusern, Doppelhaushälften / Reiheneinhäusern und Reihemittelhäusern. Die Sachwertfaktoren gelten nicht für Objekte im Außenbereich und nicht für Erbbaurechtsgrundstücke.

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Die ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2009 und 2010 weisen für einzelne Merkmale die folgenden Ausprägungen auf. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Spannen, so ist der Sachwertfaktor gegebenenfalls anzupassen.

| | | Ein- und Zweifamilienhäuser | | |
|---|---------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------|
| | | freistehend | Doppelhäuser, Reihenendhäuser | Reihenmittelhäuser |
| vorläufiger Sachwert in Euro | Mittel | 348.000 | 236.000 | 198.000 |
| | Min-Max | 113.000 - 832.000 | 112.000 - 434.000 | 105.000 - 280.000 |
| Bodenrichtwert in Euro/m ² | Mittel | 300 | 290 | 280 |
| | Min-Max | 170 - 430 | 170 - 430 | 200 - 380 |
| wertrelevantes Baujahr | Mittel | 1966 | 1972 | 1976 |
| | Min-Max | 1945 - 2005 | 1949 - 2004 | 1955 - 2000 |
| Anzahl Kauffälle | | 106 | 73 | 24 |

6.4.2 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

Zur Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage sind die folgenden Sachwertfaktoren ermittelt worden: Ausgewertet wurden bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser).

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Die ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2009 und 2010 weisen für einzelne Merkmale die folgenden Ausprägungen auf. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Spannen, so ist der Sachwertfaktor gegebenenfalls anzupassen.

| | | Mehrfamilienhäuser |
|--|--------|---------------------------|
| vorläufiger Sachwert | Mittel | 365.000 |
| in Euro | Spanne | 73.000 – 1.596.000 |
| Bodenrichtwert in Euro/m ² | Mittel | 280 |
| | Spanne | 180 – 380 |
| wertrelevantes Baujahr | Mittel | 1960 |
| | Spanne | 1948 – 1997 |
| Anzahl Kauffälle | | 85 |

6.5 GFZ - Umrechnungskoeffizienten

Die Ermittlung von GFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung musste in Pforzheim unterbleiben, da solche Unterschiede aus Kaufverträgen nicht in ausreichend großer Zahl nachgewiesen werden konnten.

6.6 Lagequalität für Wohnen

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

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

Sehr einfache Lage:

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

Einfache Lage:

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

Mittlere Lage:

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

Gute Lage:

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

Sehr gute Lage:

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

6.7 Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten öffentlich bekannt gemacht. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2011 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt zum Stichtag 01.01.2013.

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

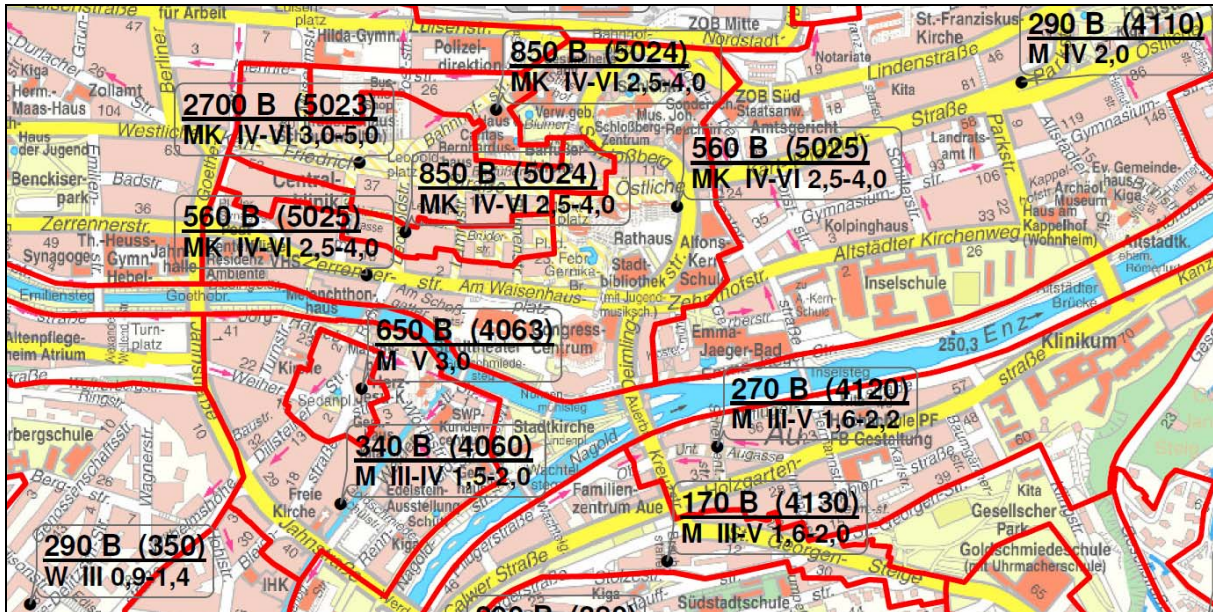
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes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

Die Bodenrichtwertkarten werden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim im Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung öffentlich ausgelegt. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Einsichtnahme in eine Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei. Für grundstücksbezogene schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden zurzeit 26 € Gebühr (zuzüglich 3 € Versand) erhoben. Die Bodenrichtwertkarte kann beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung erworben werden, sie kostet zurzeit 20 € (zuzüglich 3 € Versand).

Im Internet können gewerbliche Kunden Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte und den aktuellen Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokumente bei www.on-geo.de kostenpflichtig anfordern.

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

Ausschnitt aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für die Stadt Pforzheim zum Stichtag 01.01.2011



Zeichenerklärung:

— Richtwertzonenabgrenzung

Bauflächen:

290 B (6013)
G EKZ, BGH II-V 1,0-2,2

| Bodenrichtwert | Entwicklungs-zustand | Beitrags-situation | Zonen-nummer | | |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| 290 | B | | (6013) | | |
| G | EKZ, BGH | II-V | 1,0-2,2 | | |
| Art der Nutzung | Ergänzung zur Art der Nutzung | Geschoss-zahl | wertrelevante Geschossflächenzahl | Grundstücks-tiefe | Grundstücks-fläche |
| | | Maß der baulichen Nutzung | | | |

| | | | | | |
|--|--------------|---|--------------------------------|---------|------------------------------------|
| Bodenrichtwert: | ... | Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter | Art der Nutzung: | W | Wohnbaufläche |
| Entwicklungs-zustand: | B | baureifes Land | | M | gemischte Baufläche |
| | R | Rohbauland | | MK | Kerngebiet |
| | E | Bauerwartungsland | | G | gewerbliche Baufläche |
| Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: | keine Angabe | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei | Ergänzung zur Art der Nutzung: | GH | Geschäftshäuser (mehrgeschossig) |
| | ebpf | erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz | | BGH | Büro- und Geschäftshäuser |
| | | | | PL | Produktion und Logistik |
| | | | | EKZ | Einkaufszentren |
| | | | Maß der baulichen Nutzung: | II-V | Geschosszahl (römische Ziffer) |
| | | | | 1,0-2,2 | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| | | | Zusätzliche Angaben: | t ... | Grundstückstiefe in Metern |
| | | | | f ... | Grundstücksfläche in Quadratmetern |

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft:

1,0 LF
F

| Bodenrichtwert | Entwicklungs-zustand |
|-----------------|----------------------|
| 1,0 | LF |
| F | |
| Art der Nutzung | |

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

7. GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS

| Stadt / Gemeinde | zuständig | Telefon |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| 75217 Birkenfeld | Frau Laaser | 07231 / 4886 - 45 |
| 75239 Eisingen | Herr Hannemann | 07232 / 3811 - 13 |
| 75331 Engelsbrand | Herr Herb | 07235 / 9324 - 11 |
| 71292 Friolzheim | Herr Schabel | 07044 / 9036 - 13 |
| 71296 Heimsheim | Herr Moch | 07033 / 5357 - 10 |
| 75428 Illingen | Frau Obert | 07042 / 8242 - 33 |
| 75228 Ispringen | Herr Brehm | 07231 / 9812 - 18 |
| 75236 Kämpfelbach | Herr Flaig | 07231 / 8866 - 11 |
| 75210 Keltern | Herr Ihli | 07236 / 9383 - 52 |
| 75249 Kieselbronn | Frau Stark | 07231 / 9534 - 14 |
| 75438 Knittlingen | Frau Eberle | 07043 / 373 - 18 |
| 75203 Königsbach - Stein | Herr Völkle | 07232 / 3008 - 140 |
| 75433 Maulbronn | Herr Gerst | 07043 / 103 - 63 |
| 71297 Mönshheim | Herr Arnold | 07044 / 9253 - 13 |
| 75417 Mühlacker | Herr Tschätsch | 07041 / 876 - 273 |
| 75305 Neuenbürg | Herr Kraft | 07082 / 7910 - 53 |
| 75242 Neuhausen | Herr Lutz | 07234 / 9510 - 20 |
| 75245 Neulingen | Herr Kilgus | 07237 / 428 - 16 |
| 75223 Niefem-Öschelbronn | Herr Engelsberger | 07233 / 9622 - 63 |
| 75248 Ölbronn-Dürrn | Frau Förster | 07237 / 422 - 20 |
| 75443 Ötisheim | Herr Haller | 07041 / 9501 - 15 |
| 75196 Remchingen | Herr Gessner | 07232 / 7979 - 30 |
| 75447 Sternenfels | Frau Hornauer (BM) | 07045 / 970 - 4020 |
| 75334 Straubenhardt | Herr Auer | 07082 / 9487 - 41 |
| 75233 Tiefenbronn | Frau Krentzel | 07234 / 9500 - 23 |
| 75446 Wiernsheim | Frau Hoffer | 07044 / 23 - 125 |
| 71299 Wimsheim | Herr Dekreon | 07044 / 9427 - 17 |
| 75449 Wurmberg | Herr Grössle | 07044 / 9449 - 18 |

(Angaben ohne Gewähr)