

Grundstücksmarktbericht der Stadt Horb a. N. und der Gemeinden Empfingen und Eutingen im Gäu

2023



Horb Kasernenareal - barrierefreies Wohnen



Wiesenstetten - barrierefreies Wohnen



Eutingen - Neubaugebiet Vollmaringer Weg

Herausgeber:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a. N., Empfingen und Eutingen i. G.

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss | Ritterschaftsstraße 4 | Schloss Nordstetten | 72160 Horb am Neckar

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Vorwort.....	5
3.	Allgemeines zum Gutachterausschuss	5
4.	Allgemeine Angaben zur Stadt Horb a. N.	7
5.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde Empfingen.....	10
6.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde Eutingen im Gäu	10
7.	Gesamtumsatz.....	12
7.1.	Anzahl Kauffälle gesamt	12
7.2.	Verkaufte Flächen gesamt in a	12
7.3.	Gesamtumsatz in Tausend €	13
8.	Immobilienumsätze	14
8.1.	Wohnbebauung in Wohn- und Mischgebieten	14
8.1.1.	Horb.....	14
8.1.2.	Empfingen.....	14
8.1.3.	Eutingen.....	14
8.2.	Gewerbe/Industrie	15
8.2.1.	Horb.....	15
8.2.2.	Empfingen.....	15
8.2.3.	Eutingen.....	15
8.3.	Agrarflächen	16
8.3.1.	Horb.....	16
8.3.2.	Empfingen.....	16
8.3.3.	Eutingen.....	16
9.	Wohnungseigentum (Neu- und Gebrauchtimmobilien)	17
9.1.	Horb.....	17
9.2.	Empfingen.....	17
9.3.	Eutingen.....	17
9.4.	Durchschnittspreise pro m ² nach Baujahren und Wohnflächen 2023 Gesamteinzugsgebiet	17
10.	Wohnungseigentum (Neubau)	18
10.1.	Horb.....	18
10.2.	Empfingen.....	18
10.3.	Eutingen.....	18
11.	Entwicklung der Bodenpreise	19
11.1.	Bauland (Wohn- und Mischgebiete).....	19
11.1.1.	Horb.....	19
11.1.2.	Empfingen.....	20
11.1.3.	Eutingen.....	20
11.2.	Agrarflächen	21
11.2.1.	Horb.....	21
11.2.2.	Empfingen (bereinigt um die Grundstückskäufe der Gemeinde Empfingen für das Interkommunale Gewerbegebiet)	21
11.2.3.	Eutingen.....	22
12.	Bodenrichtwerte.....	22
13.	Liegenschaftszinssätze.....	25
13.1.	Berechnungsverfahren	25
13.2.	Liegenschaftszinssätze 2023 Gesamteinzugsgebiet	25
14.	Sachwertfaktoren	27

14.1.	Berechnungsverfahren	27
14.2.	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 Gesamteinzugsgebiet.....	27
15.	Bewertungsansätze für die Wertermittlung ab 2024.....	29
15.1.	Berücksichtigung der von den Kostenkennwerten nicht erfassten Bauteile	29
15.2.	Wertanteile bei Wohnungseigentum	30
15.3.	Kalkulatorische Mieten.....	30
16.	Quellen	31
17.	Anlagen.....	32
17.1.	Von Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile 2023.....	32
17.2.	Wertanteile bei Wohnungseigentum 2023	33
17.3.	Kalkulatorische Mieten 2023.....	33

2. Vorwort

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde aus den Daten vom 01.01.2023-31.12.2023 der in der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt. Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten für 2024 gelten ab 01.01.2024 bis zur Herausgabe des neuen Grundstücksmarktberichts 2024.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde entsprechend der Geschäftsordnung am 01.03.2024 beschlossen.

3. Allgemeines zum Gutachterausschuss

Gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadt Horb a. N. 2020 mit den Gemeinden Empfingen und Eutingen i. G. die Einrichtung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses beschlossen, der im April 2021 seine Arbeit aufgenommen hat. Er besteht aus einem Vorsitzenden, sowie 7 Gutachtern aus Horb a. N. und je 3 Gutachtern aus den Gemeinden Empfingen und Eutingen i. G.

Die Gutachter sind:

Andreas Bauz, Dipl.-Ing. Architekt, Vorsitzender
Robert Hellstern, Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Gerhard Kocheise, Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Thomas Müller, Betriebswirt (VWA)
Michael Reck, Dipl.-Ing. Bauingenieur
Friedemann Schindele, Ltd. Vermessungsdirektor a.D.
Margareta Steimle, Finanzbeamtin

Gebhard Gfrörer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)
Armin Hellstern, Bauingenieur
Theo Walz, Hauptamtsleiter, stv. Vorsitzender

Daniel Jendroska, Verwaltungsbeamter, stv. Vorsitzender
Winfried Vees, Techniker für Landbau
Achim Wetzel, Zimmermeister

Die Aufgaben des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle bestehen in erster Linie im Führen der Kaufpreissammlung und dem Erstellen von Verkehrswertgutachten sowie dem Ermitteln der Bodenrichtwerte und der zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. über folgenden Link eingesehen werden: [BORIS-BW \(gutachterausschuesse-bw.de\)](https://boris-bw.gutachterausschuesse-bw.de).

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses für Horb a. N., Empfingen und Eutingen i. G. hat ihren Sitz in Nordstetten und ist wie folgt besetzt:

Ulrich Beuter, Leitung, DEKRA zertifizierter Sachverständiger D3
Claudia Möller, stv. Leitung, DEKRA zertifizierte Sachverständige D1.

Die Bürozeiten der Geschäftsstelle sind dienstags bis freitags von 8.00 Uhr
bis 12.00 Uhr

(Adresse: Gemeinsamer Gutachterausschuss, Ritterschaftsstr. 4, 72160
Horb-Nordstetten;

Telefon: 07451 / 622 9405; E-Mail: gutachterausschuss@horb.de).

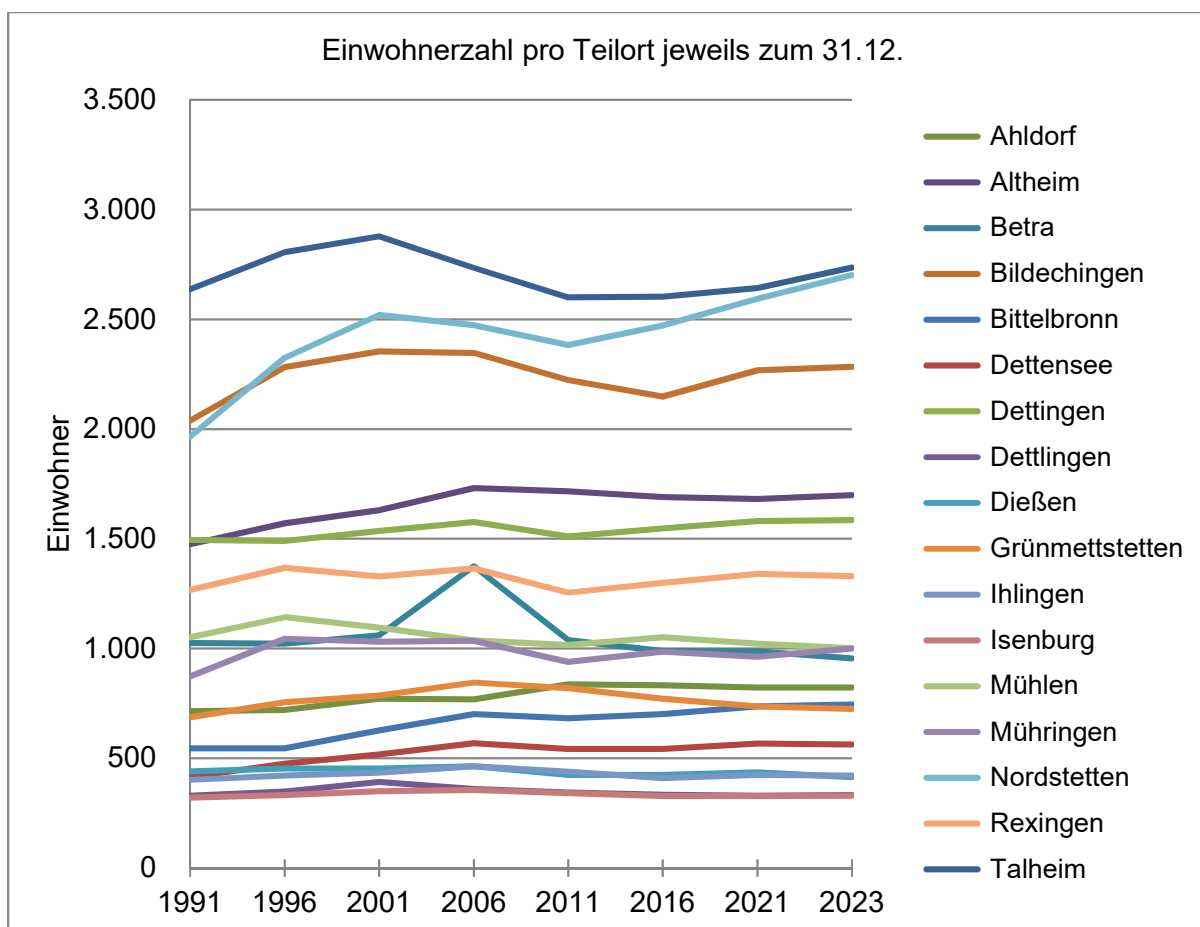
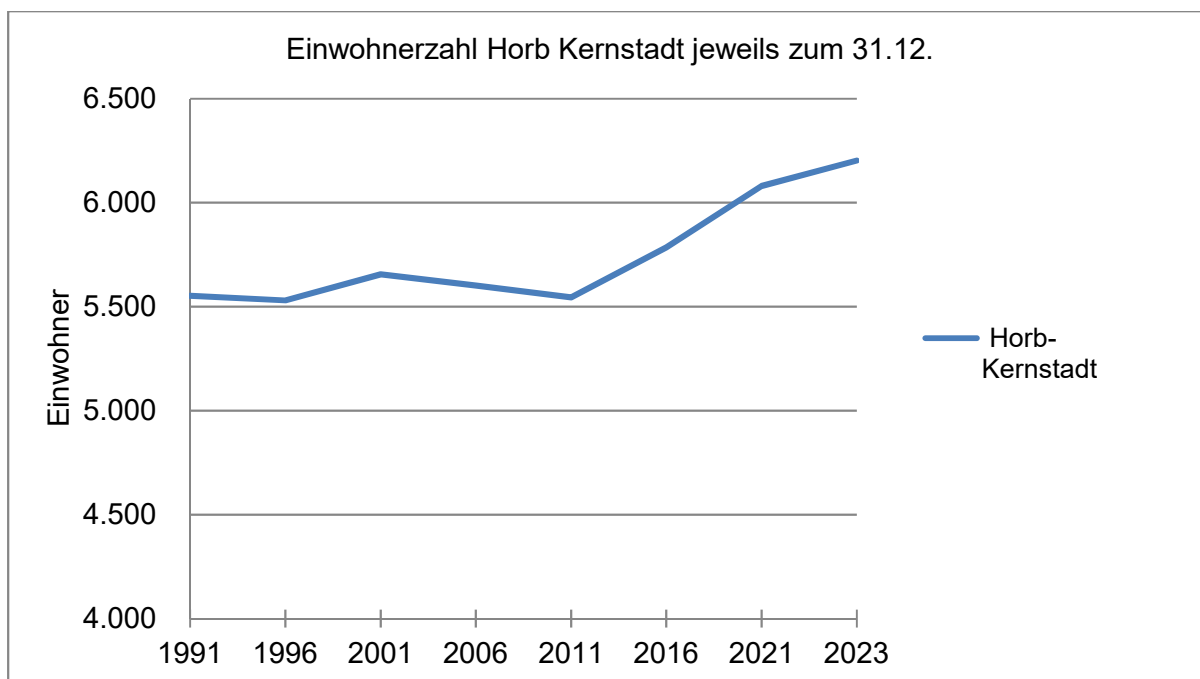


4. Allgemeine Angaben zur Stadt Horb a. N.

Die große Kreisstadt Horb am Neckar liegt am Flusslauf des oberen Neckars im Landkreis Freudenstadt. Auf einer Gemarkungsfläche von knapp 12.000 ha leben in der Kernstadt sowie den 17 Stadtteilen ca. 25.800 Menschen.

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner/km ²
Horb Kernstadt	6.202	1.176	527
Ahldorf	823	592	139
Altheim	1.699	1.036	164
Betra	955	808	118
Bildechingen	2.284	538	425
Bittelbronn	745	108	690
Dettensee	563	291	193
Dettingen	1.585	1.035	153
Dettlingen	333	437	76
Dießen	414	870	48
Grünmettstetten	725	751	97
Ihlingen	421	141	299
Isenburg	330	222	149
Mühlen	1.002	497	202
Mühringen	1.000	488	205
Nordstetten	2.701	788	343
Rexingen	1.330	720	185
Talheim	2.736	1.184	231
Gesamt	25.848	11.983	216

Stand 31.12.2023



Horb am Neckar ist ein moderner Wirtschaftsstandort mit einem hohen Anteil an Produktionsbetrieben in den Bereichen Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung und Automobilzulieferung. International agierende Unternehmen, ein aktiver Mittelstand sowie Handwerksbetriebe und Dienstleister finden in der Stadt eine unternehmensfreundliche Atmosphäre. Als moderner Wirtschaftsstandort im Großraum Stuttgart kann Horb a. N. mit schnellen Verkehrsanbindungen an den Flughafen Stuttgart sowie die Autobahn A81 aufwarten und bietet ideale Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen und Existenzgründungen. Leistungsfähige Speditionen und ein eigener Industriegleisanschluss stehen zum Gütertransport bereit.

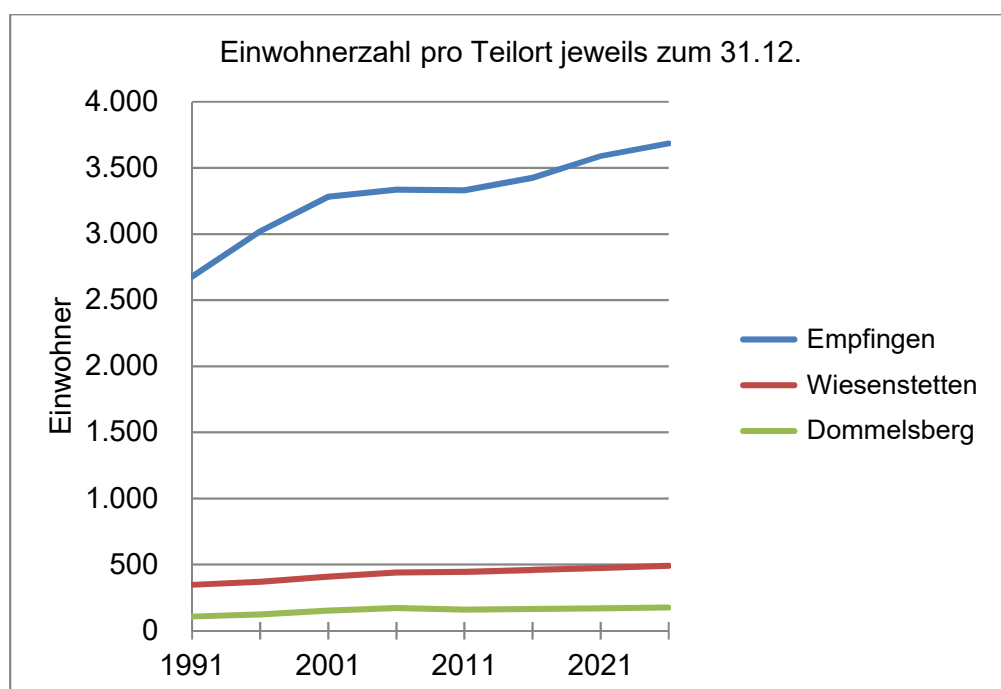
Horb am Neckar bietet Jung und Alt einen hohen Wohnwert mit allen Arten von allgemeinbildenden Schulen bis hin zur Studienmöglichkeit am Campus Horb der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart in der Fakultät Technik. Lebendige Vereine und vielfältige Kulturangebote verleihen der Stadt einen hohen Freizeitwert. Ein umfangreiches Kinderbetreuungsangebot erleichtert Eltern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

5. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Empfingen

Empfingen hat über 4.300 Einwohner auf einer Fläche von insgesamt 1.829 ha.

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner/km ²
Empfingen	3.685	1.314	280
Wiesenstetten mit Dommelsberg	666	515	129
Gesamt	4.351	1.829	238

Stand: 31.12.2023



Die südöstlichste Gemeinde des Regierungsbezirks Karlsruhe gehört zum Landkreis Freudenstadt. Zahlreiche attraktive Arbeitgeber und moderne Gewerbegebiete sind vor Ort, die größeren Zentren in der Umgebung, wie zum Beispiel Stuttgart, Böblingen oder Tübingen, sind leicht zu erreichen. Idyllisch gelegen zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb, mit Frankreich und der Schweiz als unmittelbaren Nachbarn, bietet der Ort unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig auf einer Hochebene zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb: seit 1978 hat Empfingen eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen. Dem dadurch erhöhten Verkehrsaufkommen stehen Vorteile wie eine bessere Erreichbarkeit und eine gute Anbindung an die Umgebung gegenüber.

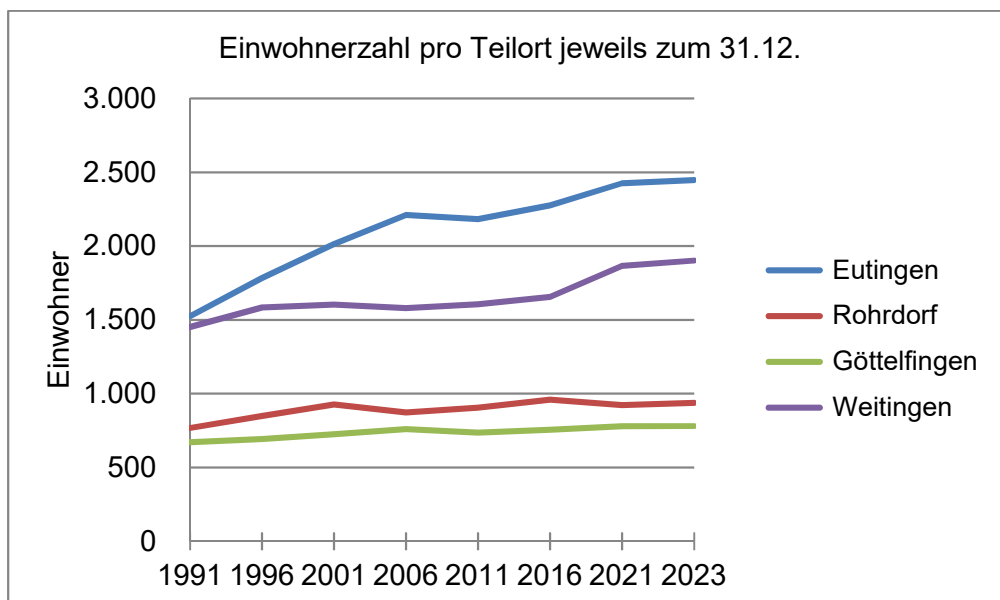
Busverbindungen gibt es von Empfingen nach Horb, Sulz und Haigerloch. Eine „Nordumgehung“ zur Verkehrsberuhigung im Ort ist geplant. Durch die sukzessive Ausweisung eines Gewerbegebietes mit über 30 ha Fläche direkt an der Autobahn konnte die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen forciert werden. Ein interkommunales Gewerbegebiet, gemeinsam mit der Stadt Horb a.N., mit einer Fläche von ca. 35 ha ist östlich der A 81 in Planung

6. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Eutingen im Gäu

Die Gemeinde Eutingen i. G. hat auf einer Fläche von 3.282 ha etwa 6.000 Einwohner.

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner/km ²
Eutingen	2.448	1.428	171
Rohrdorf	939	399	235
Göttelfingen	781	538	145
Weitingen	1.902	917	207
Gesamt	6.070	3.282	185

Stand: 31.12.2023

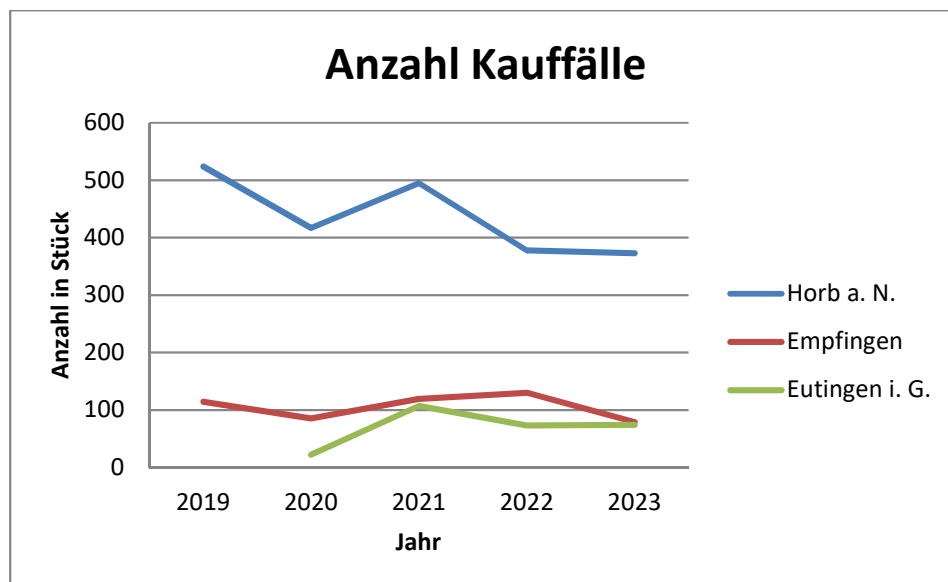


Eutingen im Gäu befindet sich im ländlichen Raum am Rande des Verdichtungsraumes Mittlerer Neckar (Region Stuttgart) in der Region Nördlicher Schwarzwald im Schnittpunkt der Regierungsbezirke Karlsruhe, Tübingen und Stuttgart. Die Gemeinde verfügt über eine gute Gewerbestruktur. Über 400 örtliche Betriebe in Dienstleistung, Handel, Handwerk und Gewerbe sind derzeit in Eutingen im Gäu angesiedelt. Eutingen i. G. befindet sich zudem in direkter Anbindung an die B28 und die Autobahn A 81. Auch über die öffentlichen Verkehrsmittel besteht eine gute Anbindung und das Radwegnetz auch zwischen den Ortschaften wird stetig weiter ausgebaut. Bildung und Betreuung haben in Eutingen i. G. einen hohen Stellenwert. In der Gemeinde gibt es drei gemeindeeigene und zwei kirchliche Kindergärten, eine Grundschule in Eutingen und Weitingen und gute Verbindungen zu den weiterführenden Schulen der Umgebung. Die ärztliche Versorgung ist im Ort gewährleistet und für ältere Personen werden Unterstützung in Pflege und Alltag über örtliche Vereine, die Kirche und über Sozialstationen abgedeckt. Eutingen i. G. verfügt mit über 40 Vereinen über eine sehr vielfältige Vereinsstruktur.

7. Gesamtumsatz

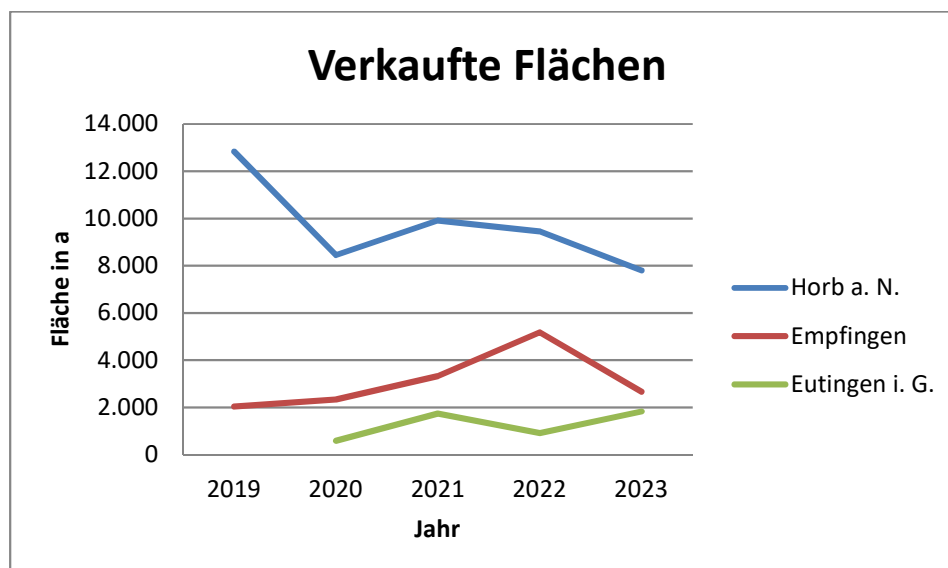
Die Kaupreisdaten für die Gemeinde Eutingen i. G. werden erst seit Herbst 2020 erfasst!

7.1. Anzahl Kauffälle gesamt



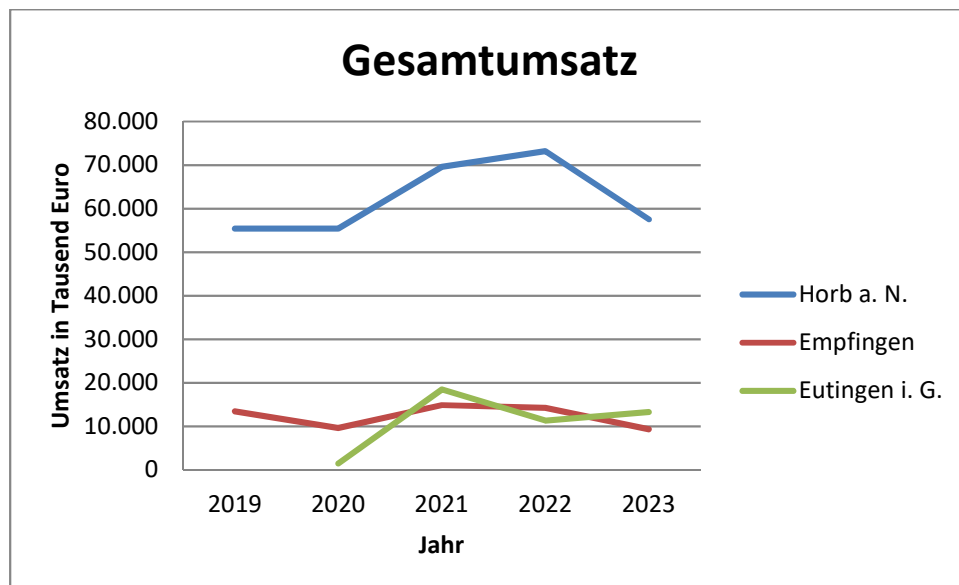
	2019	2020	2021	2022	2023
Horb a. N.	524	417	495	378	373
Empfingen	114	85	119	130	79
Eutingen i. G.		22	107	73	74

7.2. Verkaufte Flächen gesamt in a



	2019	2020	2021	2022	2023
Horb a. N.	12.836	8.452	9.911	9.455	7.800
Empfingen	2.032	2.331	3.318	5.177	2.661
Eutingen i. G.		585	1.742	908	1.828

7.3. Gesamtumsatz in Tausend €



	2019	2020	2021	2022	2023
Horb a. N.	55.419	55.455	69.617	73.205	57.553
Empfingen	13.514	9.696	14.912	14.292	9.375
Eutingen i. G.		1.522	18.511	11.384	13.362

8. Immobilienumsätze

Die Kaupreisdaten für die Gemeinde Eutingen werden erst seit Herbst 2020 erfasst!

8.1. Wohnbebauung in Wohn- und Mischgebieten

8.1.1. Horb

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	81	119	154	209	253
Gesamtumsatz (€)	20.417.001	28.501.803	38.735.540	60.725.438	50.801.590
mittlerer Kaufpreis (€)	252.062	239.511	251.529	290.552	200.797
Median (€)	235.500	210.000	225.000	240.000	155.000
Verkaufte Fläche (m²)	64.534	67.398	84.857	231.188	168.079
mittlere Fläche (m²)	797	566	551	1.106	664
Median (m²)	677	417	417	368	221

8.1.2. Empfingen

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	27	17	22	48	22
Gesamtumsatz (€)	6.299.952	5.396.250	6.135.627	9.203.913	5.388.914
mittlerer Kaufpreis (€)	233.332	317.426	278.892	191.748	244.951
Median (€)	228.000	305.000	294.900	144.500	175.000
Verkaufte Fläche (m²)	9.842	10.009	9.328	36.720	16.332
mittlere Fläche (m²)	365	589	424	765	742
Median (m²)	204	530	224	532	451

8.1.3. Eutingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	3	53	39	45
Gesamtumsatz (€)	785.000	16.011.537	10.740.930	10.894.351
mittlerer Kaufpreis (€)	261.667	302.106	275.408	242.097
Median (€)	335.000	285.000	260.000	206.567
Verkaufte Fläche (m²)	3.835	27.145	18.410	24.930
mittlere Fläche (m²)	1.278	512	472	554
Median (m²)	315	526	455	482

8.2. Gewerbe/Industrie

8.2.1. Horb

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	13	11	16	16	8
Gesamtumsatz (€)	2.741.301	7.585.491	3.544.073	4.744.798	3.951.130
mittlerer Kaufpreis (€)	210.869	689.590	221.505	296.550	493.891
Median (€)	122.222	82.456	57.215	90.585	170.000
Verkaufte Fläche (m²)	44.346	62.543	38.509	72.443	23.203
mittlere Fläche (m²)	3.411	5.686	2.407	4.528	2.900
Median (m²)	800	1.733	884	1.695	2.226

8.2.2. Empfingen

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	7	5	7	3	12
Gesamtumsatz (€)	1.161.060	427.896	5.524.280	4.204.200	2.660.649
mittlerer Kaufpreis (€)	165.866	85.579	789.183	1.401.400	221.721
Median (€)	105.539	54.020	490.000	699.200	26.126
Verkaufte Fläche (m²)	19.320	8.551	42.848	11.490	64.921
mittlere Fläche (m²)	2.760	1.710	6.121	3.830	5.410
Median (m²)	3.597	1.145	3.914	4.429	2.969

8.2.3. Eutingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	1	1	3	2
Gesamtumsatz (€)	210.000	300.000	304.965	2.123.550
mittlerer Kaufpreis (€)	210.000	300.000	101.655	1.061.775
Median (€)	210.000	300.000	85.945	1.061.775
Verkaufte Fläche (m²)	4.200	1.374	3.569	36.775
mittlere Fläche (m²)	4.200	1.374	1.190	18.388
Median (m²)	4.200	1.374	1.010	18.366

8.3. Agrarflächen

8.3.1. Horb

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	146	108	165	120	116
Gesamtumsatz (€)	3.055.981	1.458.035	4.112.783	4.157.839	992.203
mittlerer Kaufpreis (€)	20.931	13.500	24.926	34.649	8.553
Median (€)	3.800	4.122	4.000	5.000	4.749
Verkaufte Fläche (m²)	1.018.123	571.554	765.247	741.768	579.810
mittlere Fläche (m²)	6.973	5.292	4.638	6.181	4.998
Median (m²)	2.496	2.295	2.018	2.106	2.687
Preis /m²	3,00 €	2,55 €	5,37 €	5,61 €	1,71 €

8.3.2. Empfingen

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	36	34	79	74	22
Gesamtumsatz (€)	735.891	705.721	1.116.580	855.465	358.649
mittlerer Kaufpreis (€)	20.441	20.757	14.134	11.560	11.569
Median (€)	3.250	3.900	4.263	3.462	3.729
Verkaufte Fläche (m²)	122.554	206.552	358.442	467.100	133.144
mittlere Fläche (m²)	3.404	6.075	4.537	6.312	4.295
Median (m²)	1.847	2.596	2.884	2.417	2.329
Preis/m²	6,00 €	3,42 €	3,12 €	1,83 €	2,69 €

8.3.3. Eutingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	9	27	29	27
Gesamtumsatz (€)	24.229	517.517	183.716	344.080
mittlerer Kaufpreis (€)	2.692	19.167	6.335	12.744
Median (€)	2.490	3.265	2.650	3.900
Verkaufte Fläche (m²)	19.245	88.167	68.611	121.055
mittlere Fläche (m²)	2.138	3.265	2.366	4.484
Median (m²)	1.745	1.459	1.507	1.893
Preis/m²	1,26 €	5,87 €	2,68 €	2,84 €

9. Wohnungseigentum (Neu- und Gebrauchtimmobilien)

9.1. Horb

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	47	110	71	90
Ø Größe (m²)	78	79	76	83
Ø Preis /m²	1.738	2.076	2.939	2.686

9.2. Empfingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	17	12	9	keine
Ø Größe (m²)	98	116	85	
Ø Preis /m²	2.603	2.317	3.558	

9.3. Eutingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	2	12	9	1
Ø Größe (m²)	77	84	92	150
Ø Preis /m²	2.539	2.543	3.240	2.080

9.4. Durchschnittspreise pro m² nach Baujahren und Wohnflächen 2023 Gesamteinzugsgebiet

	Wohnflächenklasse in m²			
Baujahresklasse	unter 30	30-60	60-100	über 100
vor 1972	-	2.010 (3)	1.639 (7)	2.142 (2)
1972-1994	-	1.831 (6)	1.942 (12)	2.184 (2)
1995-2019	2.036 (1)	3.143 (8)	3.191 (11)	2.186 (2)
ab 2020	-	-	3.936 (20)	3.824 (5)

10. Wohnungseigentum (Neubau)

10.1. Horb

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	2	17	21	25
Ø Größe (m²)	65	90	84	87
Ø Preis /m²	3.438	3.255	4.179	4.003

10.2. Empfingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	5	keine	1	keine
Ø Größe (m²)	100		62	
Ø Preis /m²	3.067		4.150	

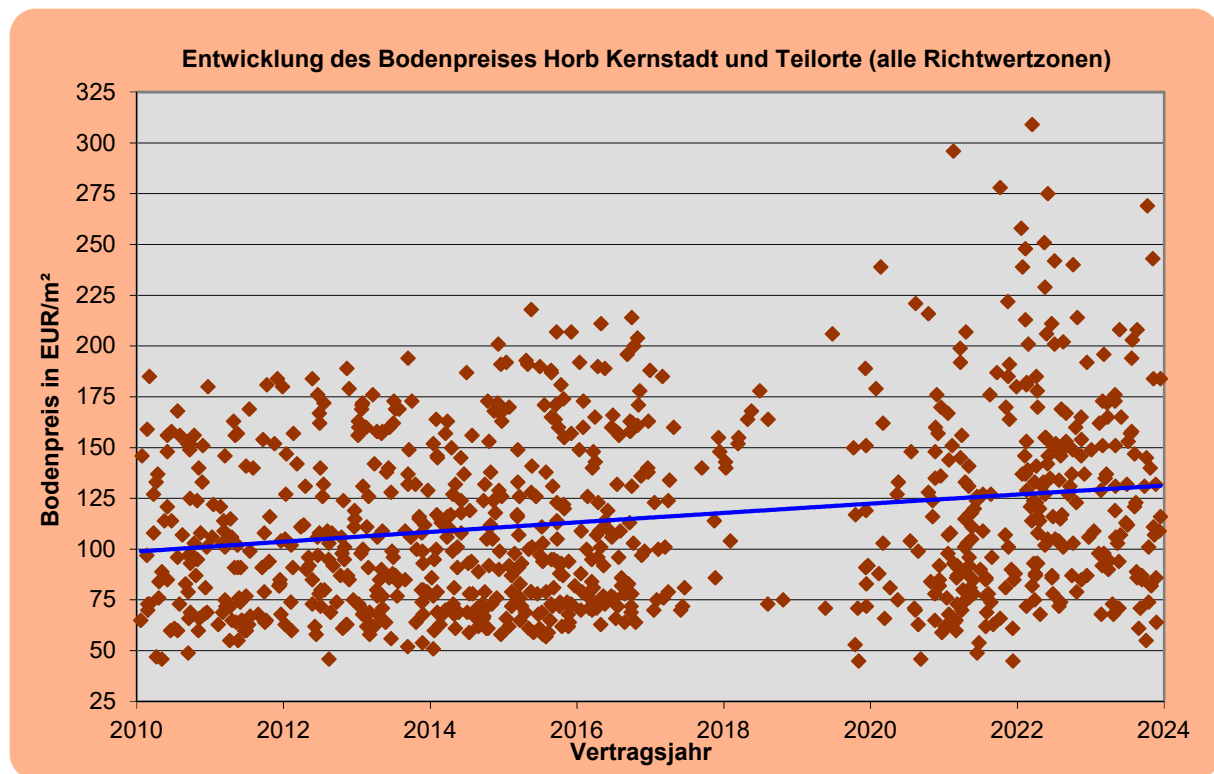
10.3. Eutingen

	2020	2021	2022	2023
Anzahl	keine	2	keine	keine
Ø Größe (m²)		85		
Ø Preis /m²		3.423		

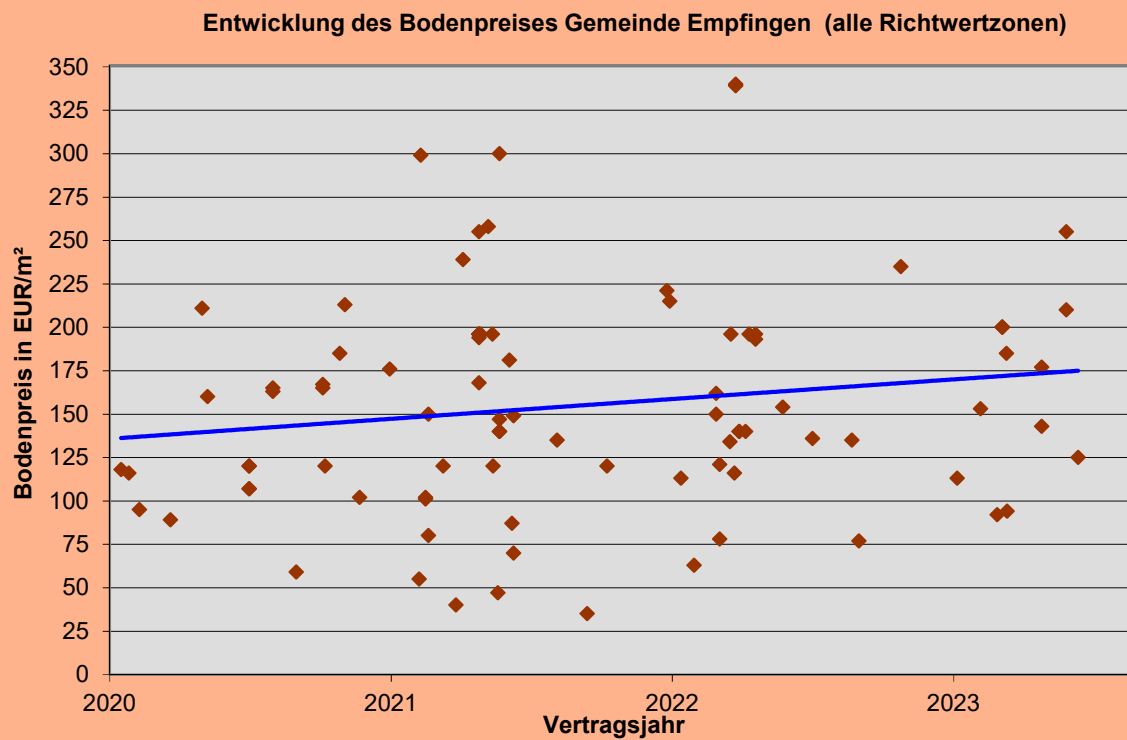
11. Entwicklung der Bodenpreise

11.1. Bauland (Wohn- und Mischgebiete)

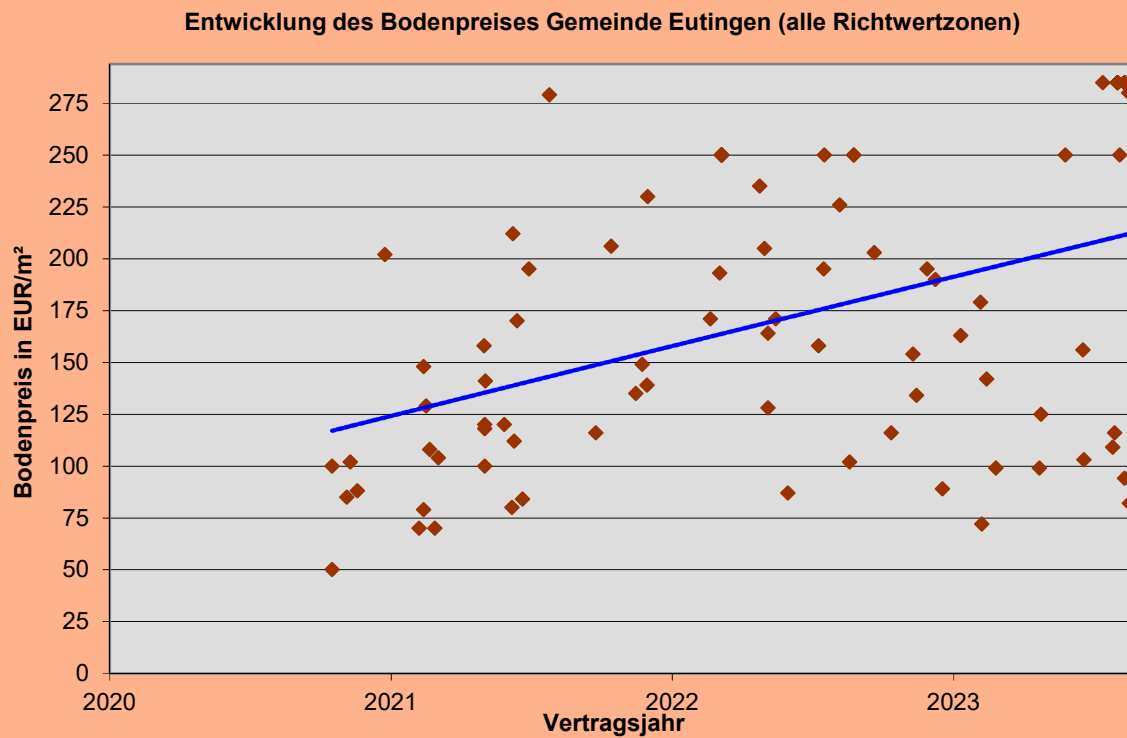
11.1.1. Horb



11.1.2. Empfingen

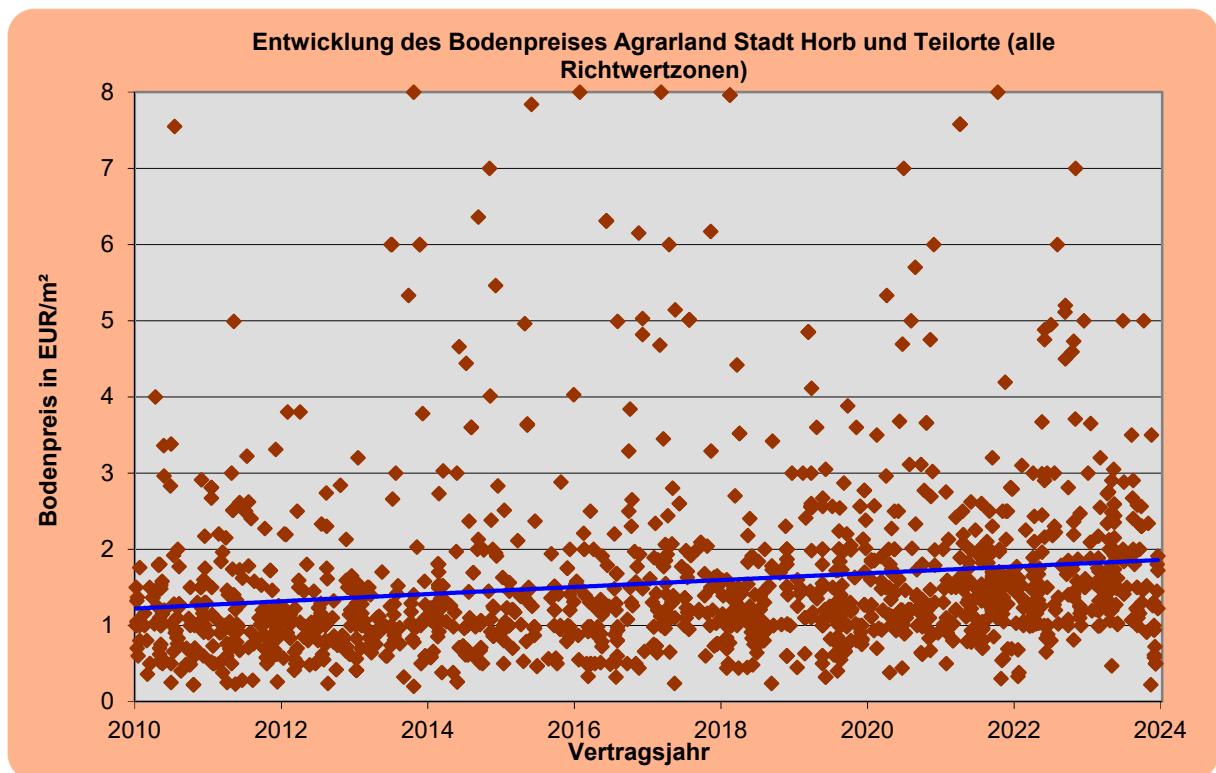


11.1.3. Eutingen

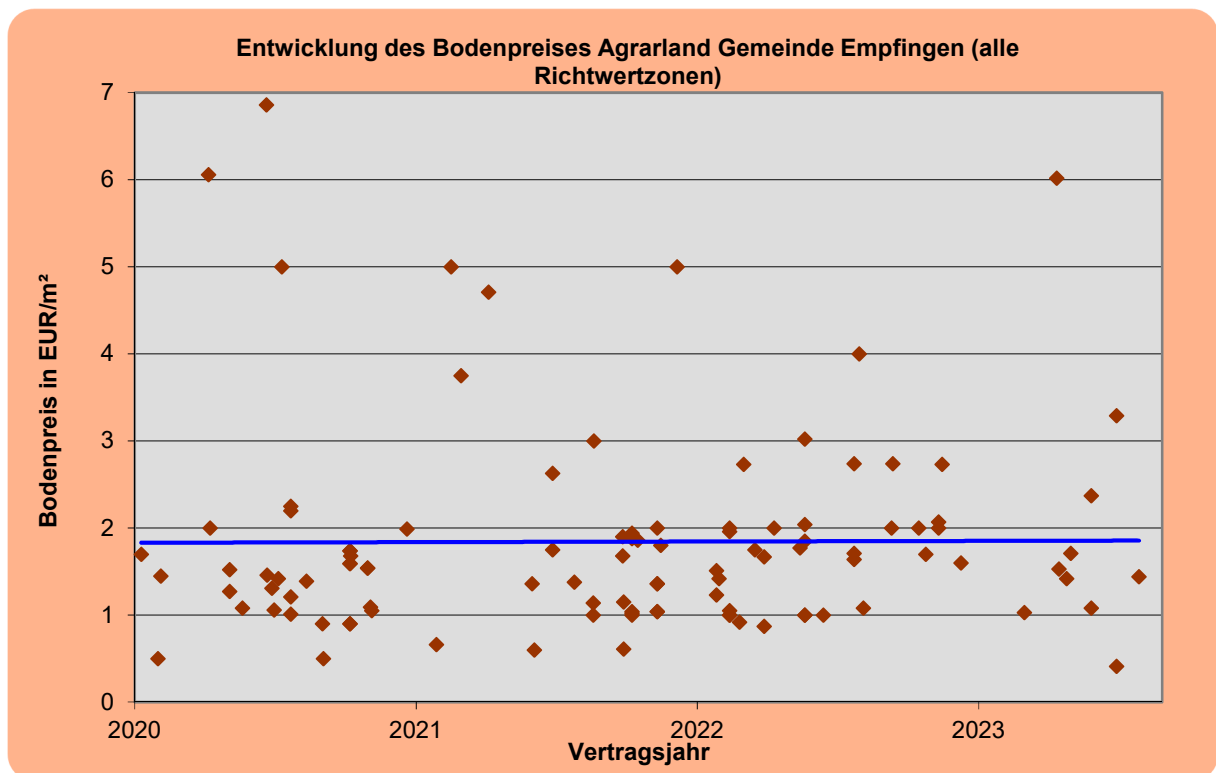


11.2. Agrarflächen

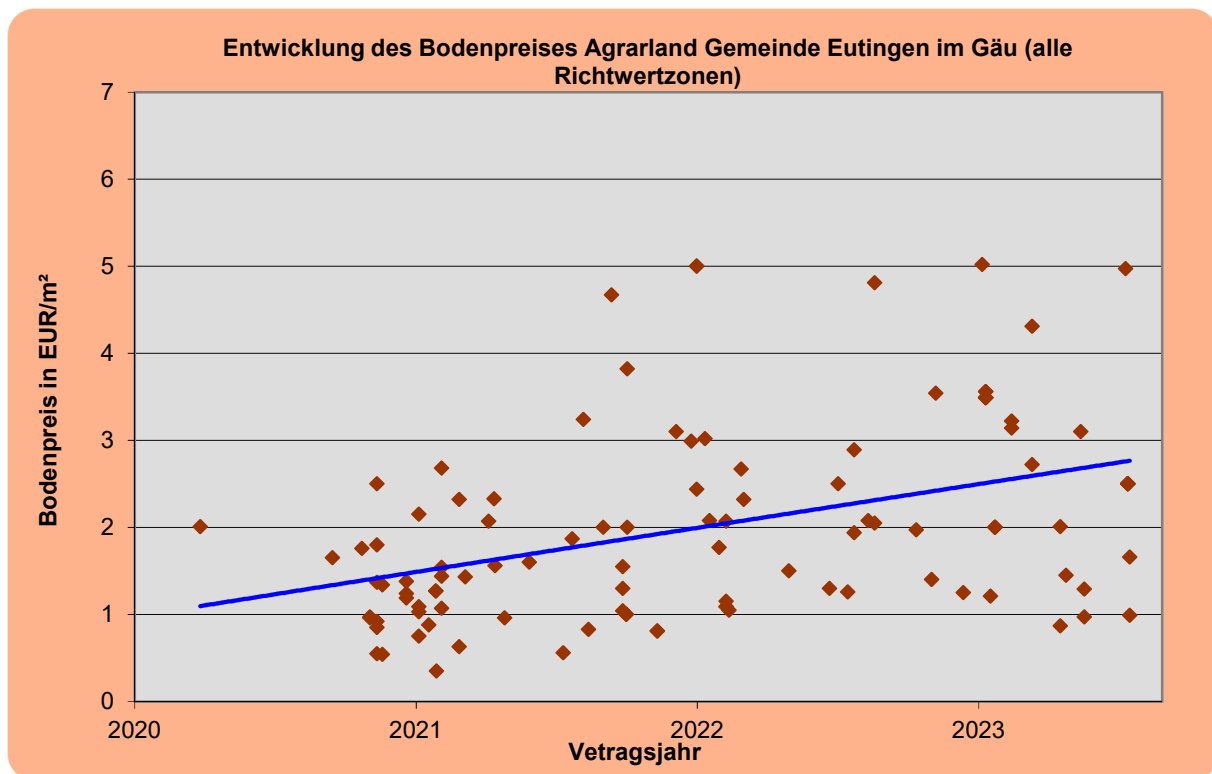
11.2.1. Horb



11.2.2. Empfingen *(bereinigt um die Grundstückskäufe der Gemeinde Empfingen für das Interkommunale Gewerbegebiet)*



11.2.3. Eutingen



12. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens pro m² für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art, Entwicklungszustand und Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

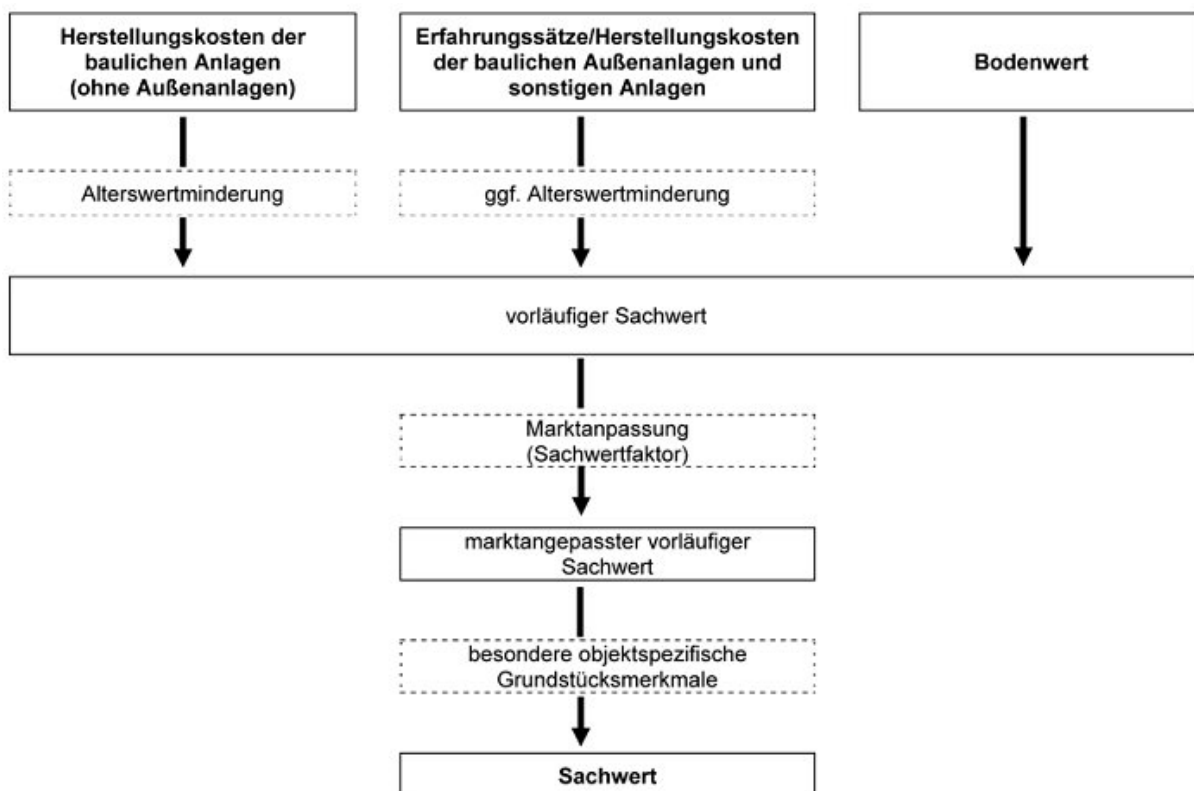
Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum **01.01.2023** erfolgte auf der Basis vorhandener Kauffälle unbebauter Grundstücke sowie bebauter und nach dem Sachwertverfahren ausgewerteter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren. In Zonen ohne Kauffällen wurde vorab folgende lageabhängige, generelle Preissteigerung vorgenommen:

Preissteigerung generell in %

	Wohn- gebiete	Misch- gebiete	Forst	Grünland	Acker	Wohnen im Außen- bereich
Horb, Nordstetten, Bildechingen	12	25	5	20	20	25
übrige Horber Teillorte	12	10	5	20	20	10
Empfingen u. Teillorte	0	0	30	30	0	0
Eutingen u. Teillorte	25	25	30	30	0	25

Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Ermittlung erfolgte nach dem Sachwertverfahren gem. ImmoWertV 2010:



Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Merkmalen der Bodenrichtwertzone, z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, der Nutzbarkeit, etc., sind bei der Verkehrswert-ermittlung des entsprechenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Nicht bebaubare Grundstücksteile werden grundsätzlich mit 20% des geltenden Bodenrichtwerts angesetzt, hausnahes Gartenland, das einem Haus zugeordnet ist und genutzt wird, wird ebenfalls mit 20% des Bodenrichtwerts angesetzt. Grünflächen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind aber keinen Zugang zu einem Haus haben, werden mit 10% des Bodenrichtwerts bewertet. Grundstücksteile, die größer als das Richtwertgrundstück sind, werden als Hinterland mit 30% des Bodenrichtwertes berechnet. Bodenrichtwerte von Verkehrsflächen in bebauten Bereichen liegen bei 25% des umliegenden Bodenrichtwerts.

Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. über folgenden Link eingesehen werden: [BORIS-BW \(gutachterausschuesse-bw.de\)](http://BORIS-BW.gutachterausschuesse-bw.de). Sie sind außerdem auf der Homepage der Stadt Horb zu finden bzw. auf den Homepages der jeweiligen Gemeinde. Dort finden sich auch die örtlichen Fachinformationen der Geschäftsstelle zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

13. Liegenschaftszinssätze

13.1. Berechnungsverfahren

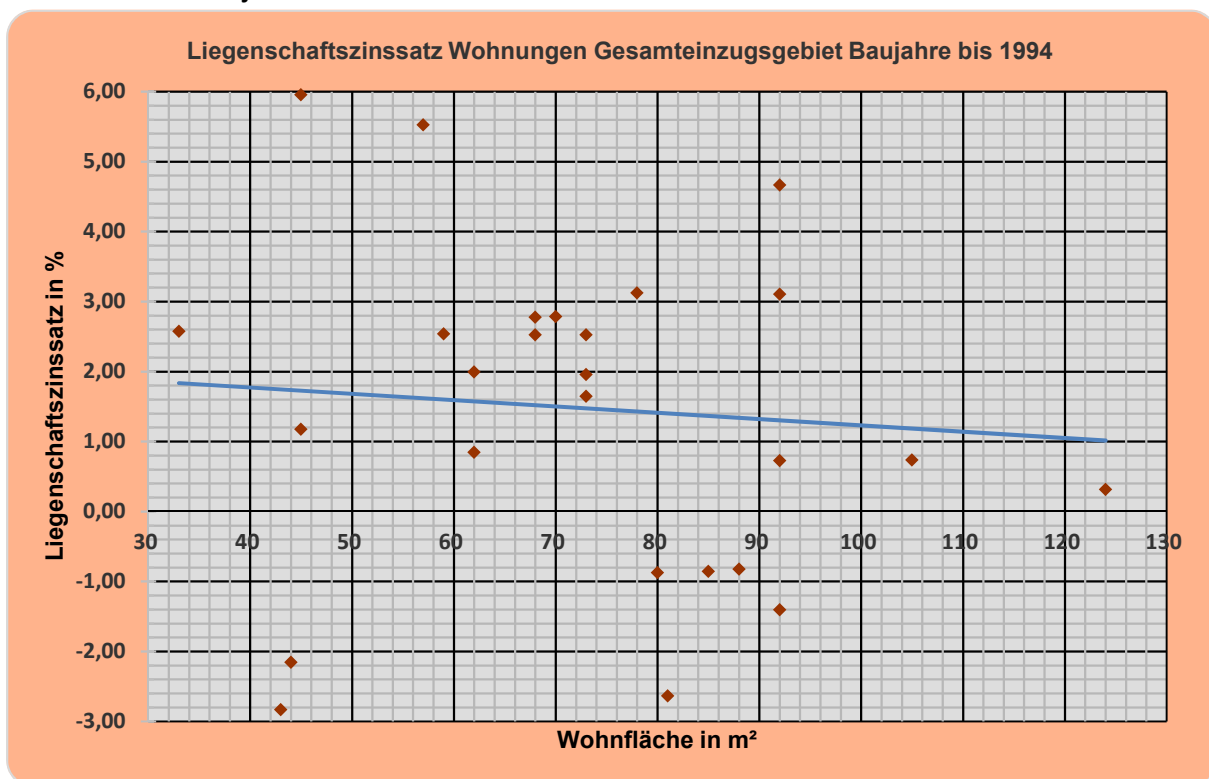
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie werden zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen, insbesondere im Ertragswertverfahren bei Wohnungseigentum. Dabei ist der Liegenschaftszinssatz umso niedriger je wertbeständiger die Immobilie ist. Ein höherer Liegenschaftszinssatz deutet auf ein höheres Anlagerisiko hin.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Liegenschaftszinssätze anhand der vergangenen Markttransaktionen im Wohnungsbereich. Dabei wird vom Kaufpreis zunächst der Bodenwertanteil der Wohnung abgezogen, dann eventueller Zubehör bzw. Preisanteile von Stellplätzen, Garagen, etc. Sofern dazu keine Angaben im Kaufvertrag stehen, werden kalkulatorische Preise angesetzt (s. Anlage 2). Bewirtschaftungskosten werden pauschal in Höhe von 20% berücksichtigt. Die Mieten werden nach Angaben der Eigentümer eingerechnet bzw. kalkulatorisch gem. Anlage 3 angesetzt.

13.2. Liegenschaftszinssätze 2023 Gesamteinzugsgebiet

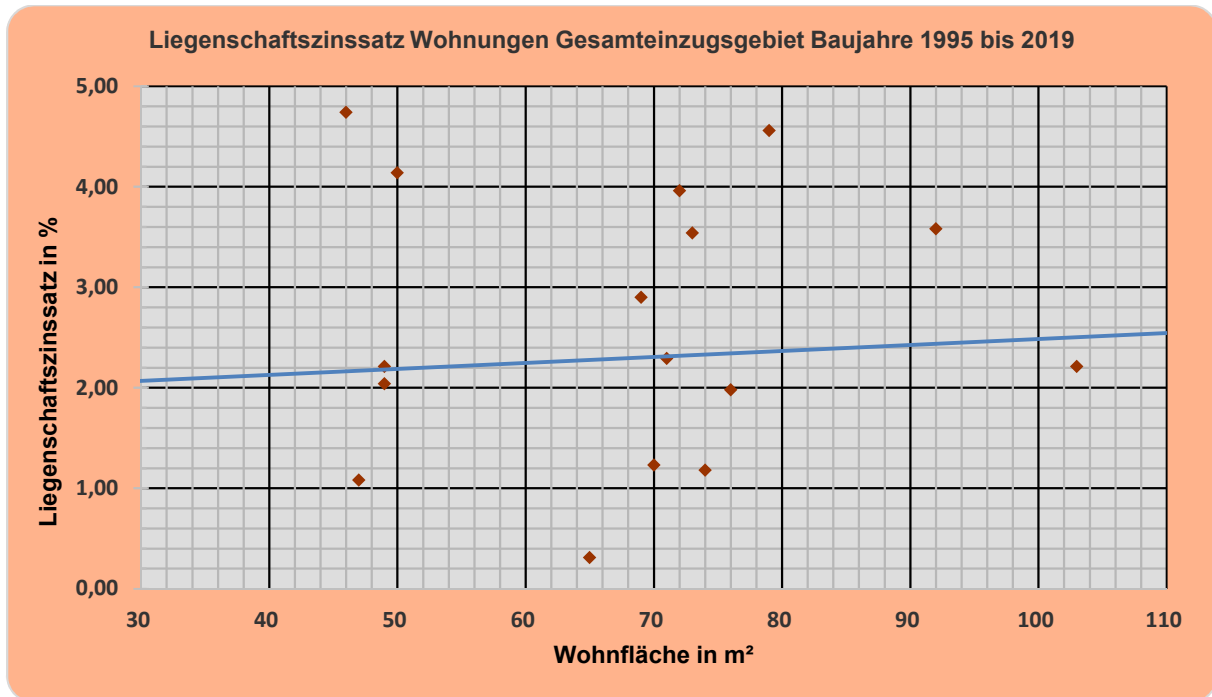
Nach dieser Berechnungsmethode wurden für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Horb a. N., Empfingen und Eutingen i. G. folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt. Sie sind aufgrund der jeweiligen aktuellen Situation am Immobilienmarkt immer sachverständig zu würdigen.

13.2.1. Baujahresklasse bis 1994



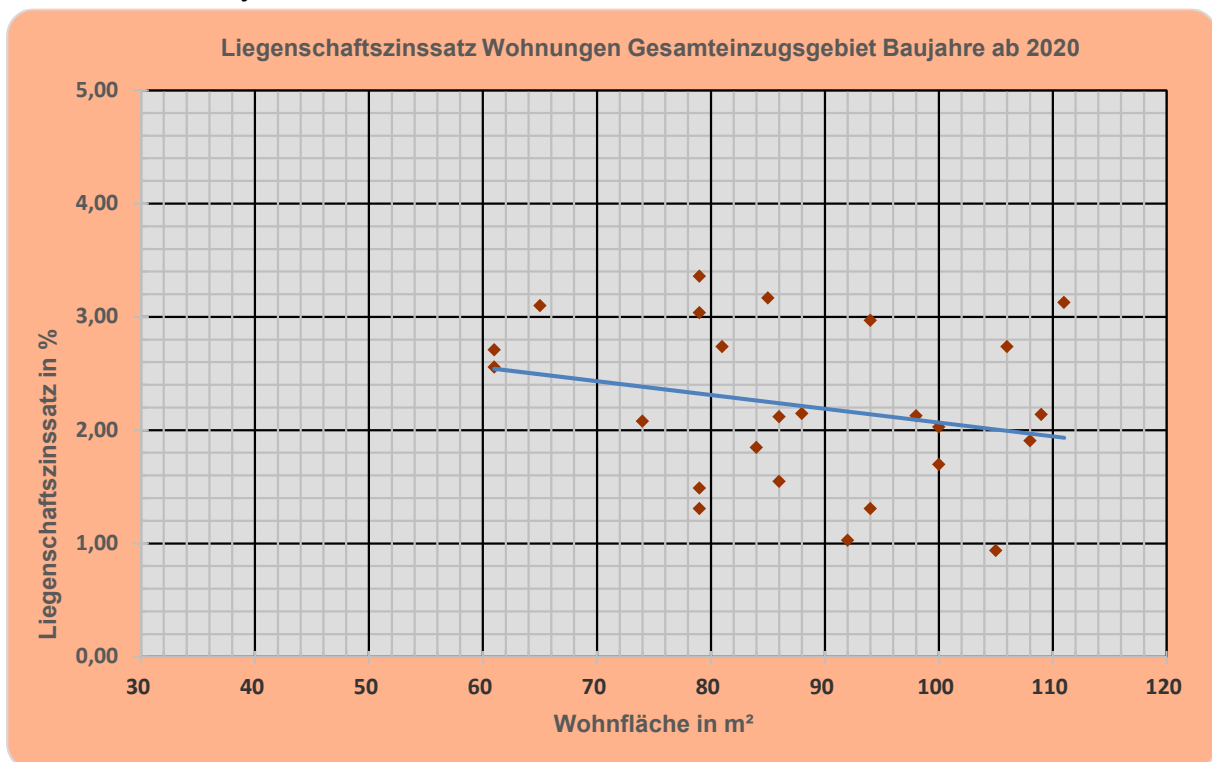
Grundgesamtheit: 31 Kauffälle (nach Eliminieren von 2 Ausreißern); je zwei positive/negative Extremwerte eingerechnet aber nicht dargestellt; Trendlinie linear; Median Wohnfläche 73m², Liegenschaftszinssatz 1,96

13.2.2. Baujahresklasse 1995-2019



Grundgesamtheit: 21 Kauffälle (nach Eliminieren von 2 Ausreißern); 3 knapp negative Werte eingerechnet aber nicht dargestellt; Trendlinie linear; Median Wohnfläche 70m², Liegenschaftszinssatz 2,21

13.2.3. Baujahresklasse ab 2020



Grundgesamtheit: 25 Kauffälle; Trendlinie linear; Median Wohnfläche 86m², Liegenschaftszinssatz 2,13

14. Sachwertfaktoren

14.1. Berechnungsverfahren

Bei der Wertermittlung von Gebäuden, die nicht der Ertragserzielung dienen, z.B. bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, kommt das Sachwertverfahren zum Einsatz. Dabei wird der vorläufige Sachwert aus den Summen der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ermittelt nach Normalherstellungskosten (NHK2010) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0 und der Alterswertminderung, s.a. Anlage 1), der baulichen Außenanlagen und des Bodenwerts gebildet. Dieser vorläufige Sachwert muss dann mittels des Sachwertfaktors an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst werden (s. Ablaufschema auf S. 22).

Die zugrunde liegenden Daten ergeben sich aus den Angaben der Vertragsparteien in Fragebögen zur Beschaffenheit der verkauften Gebäude und dem Abgleich mit den Bauakten sowie aus dem Kaufvertrag. Der vorläufige Sachwert wird aus diesen Daten rückgerechnet. Der Sachwertfaktor wird dann errechnet aus der Division des Kaufpreises durch den vorläufigen Sachwert.

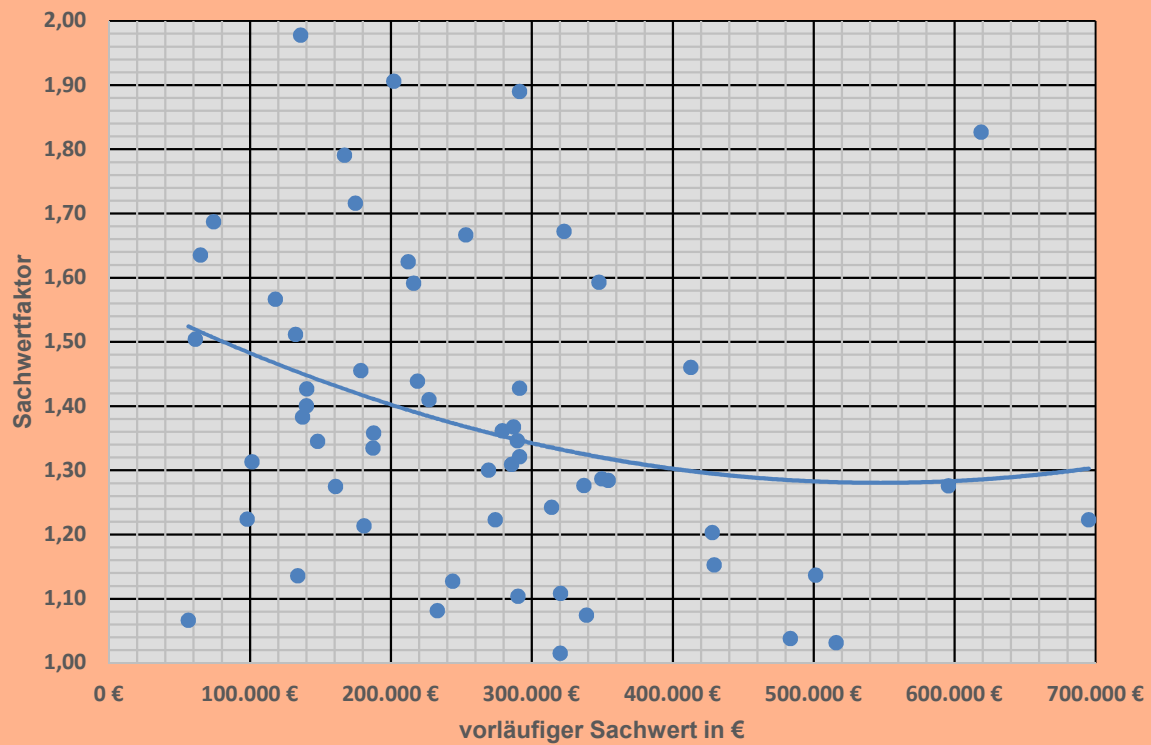
14.2. Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 Gesamteinzugsgebiet

Nach dieser Berechnungsmethode wurden für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses Horb a. N., Empfingen und Eutingen i. G. folgende Sachwertfaktoren ermittelt. Sie sind aufgrund der jeweiligen aktuellen Situation am Immobilienmarkt ebenfalls immer sachverständig zu würdigen.

Da der Gutachterausschuss Horb ab 01.01.2024 auch zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Immobilienwertermittlungsverordnung 2022 (ImmoWertV 2022) anwendet, wurden die Sachwertfaktoren sowohl nach der bisher gültigen ImmoWertV 2010 als auch nach der neuen ImmoWertV 2022 abgeleitet.

Der Unterschied liegt hierbei in den unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern: nach ImmoWertV 2010 variieren die Gesamtnutzungsdauern abhängig von der Standardstufe zwischen 60 und 80 Jahren, nach ImmoWertV2022 beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Ein- und Zweifamilienhäusern ausnahmslos 80 Jahre.

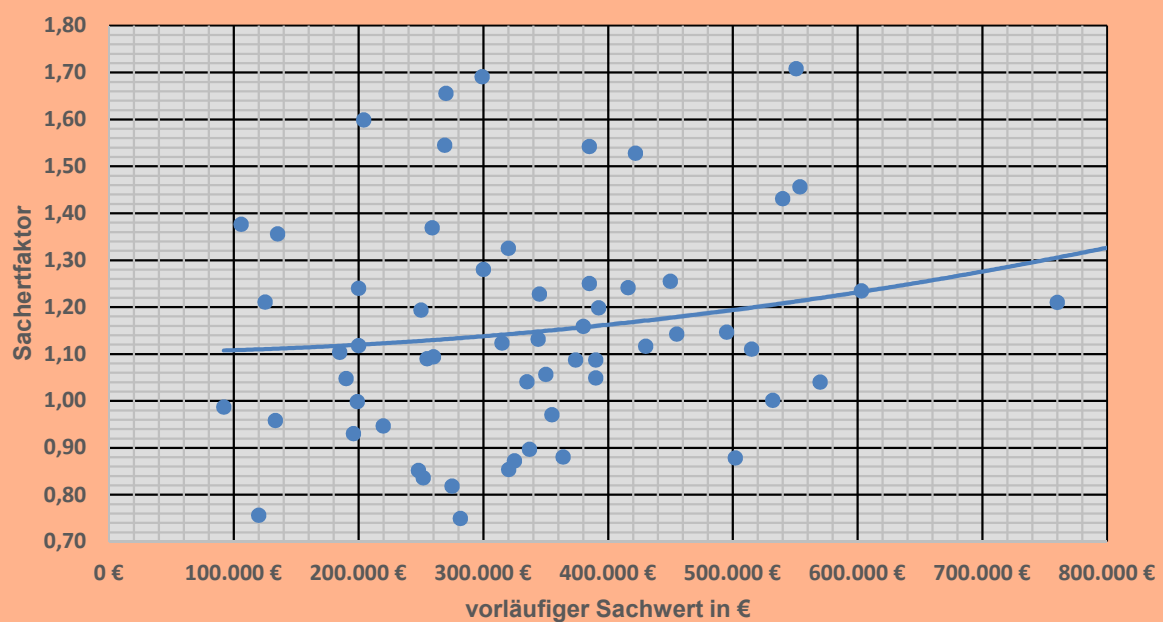
**ImmoWertV 2010: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamteinzugsgebiet 2023**



Grundgesamtheit: 75 Kauffälle; Eliminieren der Fälle mit Sachwertfaktoren über 2,0 (11 Kauffälle) und unter 1,0 (8);
polynomische Trendlinie; Median Kaufpreise 253.000, Sachwertfaktor 1,34

Berechnet nach ImmoWertv 2022 ergibt sich für dieselben Kauffälle folgende Grafik:

**ImmoWertV 2022: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamteinzugsgebiet 2023**



15. Bewertungsansätze für die Wertermittlung ab 2024

15.1. Berücksichtigung der von den Kostenkennwerten nicht erfassten Bauteile

					ab 2024
NHK 2010					Geltungsbereich: Landkreis Freudenstadt
					Gutachterausschüsse Baiersbronn und Horb
Dachgauben					Ansatz Herstellungskosten
Flachdachgauben inkl. Fenster		Grundbetrag :			3.000,00 €
		zzgl. Kosten/m² Ansichtsfläche, Front			1.600,00 €
Schleppdachgauben inkl. Fenster		Grundbetrag :			3.200,00 €
		zzgl. Kosten/m² Ansichtsfläche, Front			1.800,00 €
Satteldachgauben inkl. Fenster		Grundbetrag :			3.500,00 €
		zzgl. Kosten/m² Ansichtsfläche, Front			2.100,00 €
Balkone					
Balkone /einschl. Geländer, ISO-Korb bis 10 m², sonst anpassen		Grundbetrag :			ohne
		zzgl. Kosten/m² Grundfläche			2.000,00 €
Treppen					
Kelleraußentreppen		Stück		<i>über 8 Stufen</i>	8.000,00 €
einschl. Tür, Geländer, Handlauf				<i>bis 8 Stufen</i>	5.000,00 €
Stahltreppen mit 15 Stufen					12.000,00 €
Außentreppen mit mehr als 3 Stufen, mind. 1 m breit, Beton und Belag	Stück				700,00 €
Vordächer					
Beton mit Abdeckung		pro/m² Dachfläche			900,00 €
Stahl/Zink/Glas		pro/m² Dachfläche			1.000,00 €
Holz		pro/m² Dachfläche			650,00 €
Wintergarten inkl. Bodenplatte (8-15 m² BGF)					
Alu offen		pro/m² Dachfläche			2.000,00 €
Alu geschlossen		pro/m² Dachfläche			4.300,00 €
Holz offen		pro/m² Dachfläche			1.700,00 €
Holz geschlossen		pro/m² Dachfläche			3.200,00 €
Berechnung: Anteilig Restnutzungsdauer/Wertminderung					
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer					
Ausgebaute Spitzböden werden nicht in der BGF, sondern mit Zuschlag berücksichtigt					
Außenanlagen werden zwischen 4 und 8 % festgelegt					5 % pauschal

15.2. Wertanteile bei Wohnungseigentum

Tiefgaragenstellplatz	25.000,00 €	neu
	20.000,00 €	1 bis 19 Jahre
	14.000,00 €	ab 20 Jahre
Doppelparkerstellplatz	8.000,00 €	
Garage	17.000,00 €	neu
	15.000,00 €	1 bis 19 Jahre
	11.000,00 €	ab 20 Jahre
Carport	9.000,00 €	
Stellplatz oberirdisch	6.500,00 €	

15.3. Kalkulatorische Mieten

	<30m ²	30-60m ²	60-100m ²	>100m ²
Neubau ab 2020	12,50 €	11,50 €	10,40 €	10,40 €
Baujahr 1995-2019	10,40 €	9,40 €	8,30 €	8,30 €
Baujahr 1972-1994	9,40 €	8,30 €	7,30 €	7,30 €
vor 1972	8,30 €	7,30 €	6,30 €	6,30 €

Horb, Empfingen, Eutingen, Bildechingen, Nordstetten +1,00€

Dießen, Bittelbronn, Dettlingen, Betra, Isenburg -0,50€

Garage: 50 €/Monat

Stellplatz: 30 €/Monat

16. Quellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (BauGB)

Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL vom 11. Januar 2011

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist (ImmoWertV)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

17. Anlagen

17.1. Von Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile 2023

Für die Auswertung in WIN AKPS (Kaufpreissammlung)			
NHK 2010			
			Landkreis Freudenstadt
Dachgaupen			Stand 1/2023
Flachdachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:		2.900,00 €
	zzgl. Kosten/m² Ansichtsfläche, Front		1.550,00 €
Schleppdachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:		3.100,00 €
	zzgl. Kosten/m² Ansichtsfläche, Front		1.700,00 €
Satteldachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:		3.400,00 €
	zzgl. Kosten/m² Ansichtsfläche, Front		2.000,00 €
Balkone			
Balkone /einschl. Geländer, ISO-Korb	Grundbetrag :		keinen
	zzgl. Kosten/m² Grundfläche <= 10 qm (größere Balkone reduzieren!)		2.000,00 €
Treppen			
Kelleraußentreppen einschl. Tür, Geländer, Handlauf	Stück <= 8 Stufen: 5.000,00 €		8.000,00 €
Stahltreppen mit 15 Stufen (Geschosstreppe)			13.000,00 €
Außentreppen mit mehr als 3 Stufen mind. 1 m breit, Beton und Belag	Stück		600,00 €
Vordächer			
Beton mit Abdeckung			900,00 €
Stahl/Zink/Glas	pro/m² Dachfläche		1.000,00 €
Holz	pro/m² Dachfläche		600,00 €
Wintergarten 8-15 m² BGF			
Alu offen	pro m²		2.000,00 €
Alu geschlossen	pro m²		4.300,00 €
Holz offen	pro m²		1.700,00 €
Holz geschlossen	pro m²		3.200,00 €
Berechnung : Anteilig Restnutzungsdauer/Wertminderung			
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer			
Spitzböden werden bei der BGF nur berücksichtigt, wenn ausgebaut			
Außenanlagen werden mit 5% festgelegt			

17.2. Wertanteile bei Wohnungseigentum 2023

Tiefgaragenstellplatz		0-19 Jahre		23.000,00 €
		ab 20 Jahre		14.000,00 €
Doppelparkerstellplatz				8.000,00 €
Garage		0-19 Jahre		15.000,00 €
		ab 20 Jahre		10.000,00 €
Carport				8.000,00 €
Stellplatz oberirdisch				5.000,00 €

17.3. Kalkulatorische Mieten 2023

	unter 30 m²	30-60 m²	60-100 m²	über 100 qm
Neubau ab 2020	12	11	10	10
Baujahr 1995-2019	10	9	9	8
Baujahr 1972-1994	9	8	8	7
vor 1972	8	8	7	7
Horb, Empfingen, Eutingen , Bildechingen, Nordstetten + 1 €				
Diessen, Bittelbronn, Dettlingen, Betra, Isenburg - 0,50 €				
alle anderen Ortschaften bleiben				