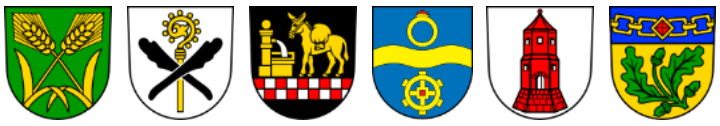
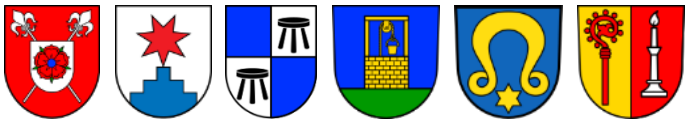
ZWECKVERBAND
GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS IM ENZKREIS

Immobilien-marktbericht 2025

Transparenz und Orientierung auf dem Immobilienmarkt

Verbandsmitglieder





Immobilienmarktbericht Enzkreis 2025

Jahresbericht über den Grundstücksmarkt der 26 Verbandsgemeinden im Enzkreis

Beschlussdatum:	11. August 2026
Herausgeber:	Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis
Anschrift:	Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis Bahnhofstr. 13 75417 Mühlacker
Kundenservice	Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, Immobilienmarktbericht Enzkreis, Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum, Auskunft aus der Kaufpreissammlung Telefon 07041 / 98692-0 E-Mail gutachter@gua-enzkreis.de Öffnungszeiten Mo – Fr: 8.00 bis 12.00 Uhr
Internet:	www.gutachterausschuss-enzkreis.de
Gebühr:	Immobilienmarktbericht als gedruckte Broschüre 50,00 € Immobilienmarktbericht als PDF-Datei 25,00 €

Irrtümer vorbehalten. Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses unterliegen dem Urheberrecht. Jede Form der Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist nur mit vorheriger Genehmigung der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Enzkreis zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 5

2 Der Enzkreis und das Verbandsgebiet 6

2.1 Enzkreis erleben 6

2.2 Verbandsgemeinden und -städte 7

2.2.1 Das Verbandsgebiet im Überblick 7

2.2.2 Die Verbandsgemeinden und -städte 7

2.2.3 Die Bevölkerungszahlen der einzelnen Verbandsgemeinden 13

2.2.4 Flächen der einzelnen Verbandsgemeinden 13

2.3 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle 14

3 Marktentwicklung im Verbandsgebiet 17

3.1 Entwicklung nach Grundstücksarten 18

3.2 Zahlen in den einzelnen Verbandsgemeinden 20

4 Entwicklung unbebauter Grundstücke 21

4.1 Aufteilung nach Verbandsgemeinden 21

4.2 Aufteilung nach Nutzungsarten 22

4.2.1 Bauflächen - Bauplätze, Bauerwartungs- und Rohbauland, Sonstige 22

4.2.1.1 Bauplatzverkäufe nach Nutzungsart 23

4.2.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen 23

4.2.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 24

5 Entwicklung bebauter Grundstücke 25

5.1 Aufteilung nach Verbandsgemeinden 25

5.2 Verteilung nach Gebäudearten 26

5.2.1 Wohngebäude 27

5.2.1.1 Teilmarkt freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 29

5.2.1.2 Teilmarkt Doppelhaushälften/Reihenhäuser 30

5.2.1.3 Mehrfamilienhäuser 31

6 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum 32

6.1 Aufteilung nach Verbandsgemeinden 32

6.2 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze 33

6.2.1 Erstverkäufe Wohneigentum 33

6.2.2 Weiterverkäufe von Wohneigentum 33

6.3 Teileigentum: Verteilung der Verkaufsfälle nach der Gebäudeart 35

7 Sachwertfaktoren 36

7.1 Sachwertfaktoren für Wohngebäude 36

7.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend) 37

7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften 39

7.2 Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren 41

7.2.1 Bodenwert 41

7.2.2 Bauliche Außenanlagen 41

7.2.3 Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen 41

7.2.4 Restnutzungsdauer baulicher Anlagen 41

7.2.5 Alterswertminderung 41
7.2.6 Normalherstellungskosten 42
7.2.6.1 Kosten für nicht erfasste Bauteile 42
7.2.6.2 Dachgeschoss 42
7.2.6.3 Spitzboden 42
7.2.6.4 Keller-/Untergeschosse 42
7.2.7 Baunebenkosten 43
7.2.8 Regionalfaktor 43
7.2.9 Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale 43
7.2.10 Stichtag 43

8 Bodenrichtwerte 44

8.1 Bodenrichtwertindex 45
8.1.1 Bodenrichtwertindex nach Wohnlageklassen 46
8.1.1.1 Definition der Wohnlageklassen 46
8.1.1.2 Indexreihen 47
8.1.2 Indexreihe von Mischgebietsflächen 49
8.1.3 Indexreihe von Gewerbefläche 49
8.1.4 Indexreihen von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten 50

9 Umrechnungskoeffizienten 51

9.1 Umrechnungskoeffizienten abweichender Grundstücksgrößen 51
9.2 Weitere Umrechnungskoeffizienten 52

10 Liegenschaftszinssätze 52

11 Wertermittlung/Gutachten 52

11.1 Verkehrswertgutachten 52
11.2 Bodenwertgutachten 53

12 Abkürzungsverzeichnis 54

Impressum 55

1 Vorwort

Der Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Enzkreis bietet eine detaillierte Darstellung des Grundstücksmarktes von 26 Städten und Gemeinden im Enzkreis, die sich im Zuge einer interkommunalen Zusammenarbeit in Form eines Zweckverbandes im Jahre 2020 zusammengeschlossen haben.
Er beinhaltet Informationen zur Preisentwicklung sowie statistische Analysen sowohl für bebaute als auch unbebaute Flächen und für Wohnungs- und Teileigentum. Auf diese Weise leistet er einen wichtigen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes im Verbandsgebiet.

Ziel und Zweck des Immobilienmarktberichtes:

Der Bericht hat die Aufgabe, die Entwicklung von Umsätzen und Preisen auf dem regionalen Grundstücksmarkt darzustellen und über das aktuelle Preisniveau zu informieren. Zukunftsprognosen zum Marktgeschehen sind kein Bestandteil. Vielmehr richtet sich der Bericht an Entscheidungsträger aus Politik und Wirtschaft, an Banken, Dienstleistungsunternehmen, Verwaltungen, die Finanzverwaltung, freiberufliche Sachverständige sowie an interessierte Bürgerinnen und Bürger. Ziel ist es, den Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich transparent abzubilden.
Darüber hinaus informiert der Bericht über die Arbeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und zeigt auf, welche Datengrundlagen vorhanden sind. Aufgrund der Vielschichtigkeit des Themas kann jedoch nicht jeder Aspekt des Grundstücksmarktes vollständig abgedeckt werden. Der Gutachterausschuss ist daher bestrebt, den Bericht kontinuierlich dem Informationsbedarf der unterschiedlichen Nutzergruppen anzupassen.
Bei allen im vorliegenden Immobilienmarktbericht wiedergegebenen Angaben handelt es sich regelmäßig um Durchschnittswerte. Hierbei werden sowohl das arithmetische Mittel (Mittelwert) als auch der Median herangezogen. Das arithmetische Mittel liefert in der Regel genauere Ergebnisse, reagiert jedoch empfindlich auf Ausreißer. Liegen solche Extremwerte vor, bietet der Median eine robustere Alternative. Werden Ausreißer im Vorfeld bereinigt – wie etwa bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren – stellt das arithmetische Mittel die präzisere Kennzahl dar. Beide Durchschnittswerte dienen lediglich der Orientierung und ersetzen keine individuelle Verkehrswertermittlung.

2 Der Enzkreis und das Verbandsgebiet

2.1 Enzkreis erleben

Der Enzkreis liegt mit seinen 28 Städten und Gemeinden in der Region Nordschwarzwald im Herzen Baden-Württembergs, zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Karlsruhe. Er umschließt fast umfänglich die kreisfreie Stadt Pforzheim.
Seine Stärke liegt in seiner Vielfalt. Er ist begehrter Wirtschaftsstandort und beliebter Wohnplatz zugleich. Während in der Großen Kreisstadt Mühlacker urbanes Leben pulsiert, werden nur wenige Kilometer entfernt davon in heimeligen Fachwerkdörfern jahrhundertealte Traditionen gepflegt. Auf geschichtsträchtigem Boden von einzigartiger landschaftlicher Schönheit wohnen Badener und Württemberger Tür an Tür.
Seinen besonderen Reiz verdankt der Enzkreis vier verschiedenen Landschaftsformen. Der Nordwesten gehört zum Kraichgau, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Äcker, Wiesen und Weinberge bestimmen das Landschaftsbild. Der östlich angrenzende Stromberg ist dank bewaldeter Höhen, sanfter Täler und sonniger Weinlagen ein beliebtes Erholungsgebiet. Das Heckengäu besticht eher durch seine herbere Schönheit: Wacholderheiden, Schlehen, Rot- und Weissdornhecken durchziehen diese karge Gegend. Im Südwesten des Enzkreis öffnet mit dichten Tannenwäldern und Waldwiesen, weiten Hochebenen und engen Tälern der Nordschwarzwald seine Pforten.

2.2 Verbandsgemeinden und-städte

2.2.1 Das Verbandsgebiet im Überblick

2.2.2 Die Verbandsgemeinden und-städte

Birkenfeld	
Bürgermeister	Martin Steiner
Einwohnerzahl	10.205
Gemarkungen	2
Fläche	1.904 ha
Höhe ü. NN	260-352 m

Eisingen	
Bürgermeister	Sascha-Felipe Hottinger
Einwohnerzahl	4.661
Gemarkungen	1
Fläche	804 ha
Höhe ü. NN	207-360 m

Engelsbrand	
Bürgermeister	Carsten Hoffmann
Einwohnerzahl	4.481
Gemarkungen	3
Fläche	1.518 ha
Höhe ü. NN	550-650 m

Friolzheim	
Bürgermeister	Michael Seiß
Einwohnerzahl	4.093
Gemarkungen	1
Fläche	854 ha
Höhe ü. NN	453-510 m

Heimsheim, Stadt	
Bürgermeister	Jürgen Troll
Einwohnerzahl	5.588
Gemarkungen	1
Fläche	1.430 ha
Höhe ü. NN	403-510 m

Illingen	
Bürgermeister	Armin Pioch
Einwohnerzahl	7.699
Gemarkungen	2
Fläche	2.939 ha
Höhe ü. NN	250 m

Ispringen	
Bürgermeister	Thomas Zeilmeier
Einwohnerzahl	5.962
Gemarkungen	1
Fläche	822 ha
Höhe ü. NN	275 m

Keltern

Bürgermeister	Steffen Bochinger
Einwohnerzahl	8.687
Gemarkungen	5
Fläche	2.982 ha
Höhe ü. NN	194-270 m

Kieselbronn

Bürgermeister	Heiko Faber
Einwohnerzahl	2.897
Gemarkungen	1
Fläche	863 ha
Höhe ü. NN	338-367 m

Knittlingen, Stadt

Bürgermeister	Alexander Kozel
Einwohnerzahl	8.137
Gemarkungen	3
Fläche	2.633 ha
Höhe ü. NN	195-243 m

Königsbach-Stein

Bürgermeister	Heiko Genthner
Einwohnerzahl	10.175
Gemarkungen	2
Fläche	3.371 ha
Höhe ü. NN	163-330 m

Maulbronn, Stadt

Bürgermeister	Aaron Treut
Einwohnerzahl	6.447
Gemarkungen	3
Fläche	2.540 ha
Höhe ü. NN	227-368 m

Mönsheim

Bürgermeister	Michael Maurer
Einwohnerzahl	2.885
Gemarkungen	1
Fläche	1.679 ha
Höhe ü. NN	432 m

Mühlacker, Große Kreisstadt

Oberbürgermeister	Stephan Retter
Einwohnerzahl	26.776
Gemarkungen	6
Fläche	5.432 ha
Höhe ü. NN	205-392 m

Neuenbürg, Stadt

Bürgermeister	Fabian Bader
Einwohnerzahl	8.048
Gemarkungen	4
Fläche	2.815 ha
Höhe ü. NN	310-709 m

Neuhausen

Bürgermeisterin	Dr. Sabine Wagner
Einwohnerzahl	5.115
Gemarkungen	4
Fläche	2.975 ha
Höhe ü. NN	450-530 m

Neulingen

Bürgermeister	Michael Schmidt
Einwohnerzahl	6.553
Gemarkungen	3
Fläche	2.319 ha
Höhe ü. NN	260-336 m

Niefern-Öschelbronn

Bürgermeister	Uwe Engelsberger
Einwohnerzahl	12.401
Gemarkungen	2
Fläche	2.202 ha
Höhe	230-432 m

Ölbronn-Dürrn

Bürgermeister	Norman Tank
Einwohnerzahl	3.488
Gemarkungen	2
Fläche	1.564 ha
Höhe ü. NN	291 m

Ötisheim

Bürgermeister	Werner Henle
Einwohnerzahl	4.707
Gemarkungen	1
Fläche	1.426 ha
Höhe ü. NN	247 m

Remchingen

Bürgermeisterin	Julia Wieland
Einwohnerzahl	11.866
Gemarkungen	3
Fläche	2.406 ha
Höhe ü. NN	230-432 m

Sternenfels

Bürgermeisterin	Antonia Walch
Einwohnerzahl	2.813
Gemarkungen	2
Fläche	1.732 ha
Höhe ü. NN	250 m

Straubenhardt	
Bürgermeister	Helge Viehweg
Einwohnerzahl	11.339
Gemarkungen	5
Fläche	3.308 ha
Höhe ü. NN	255-414 m

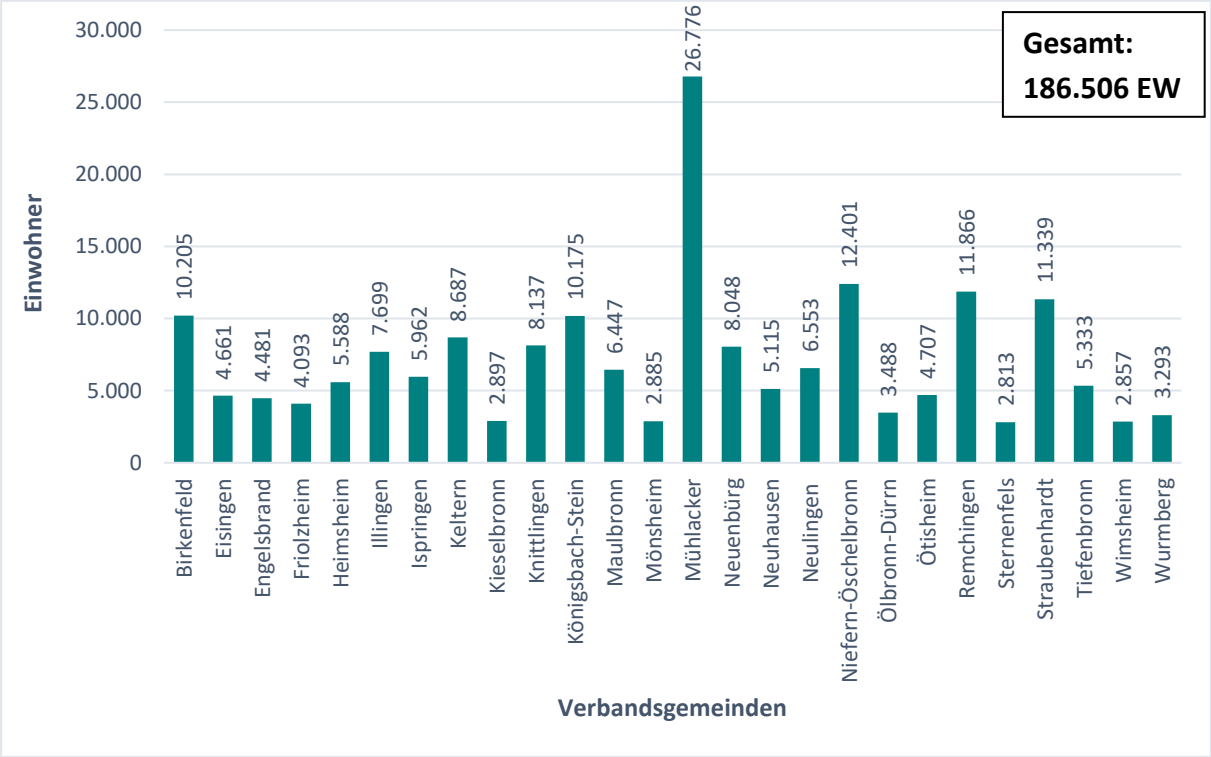
Tiefenbronn	
Bürgermeister	Frank Spottek
Einwohnerzahl	5.333
Gemarkungen	3
Fläche	1.478 ha
Höhe ü. NN	428 m

Wimsheim	
Bürgermeister	Mario Weisbrich
Einwohnerzahl	2.857
Gemarkungen	1
Fläche	806 ha
Höhe ü. NN	385-496 m

Wurmberg	
Bürgermeister	Jörg-Michael Teply
Einwohnerzahl	3.293
Gemarkungen	1
Fläche	735 ha
Höhe ü. NN	330-469 m

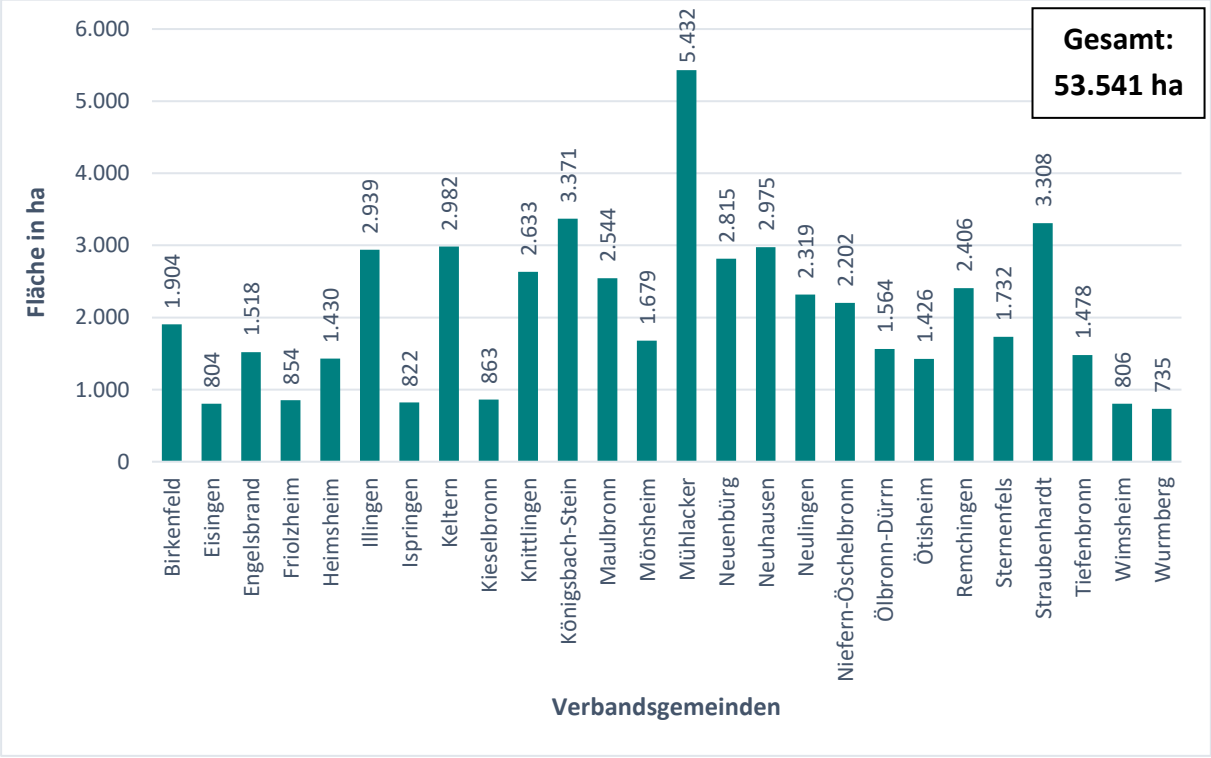
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg | Juni 2025;
ENZKREIS kompakt - Informationen aus dem Landkreis / Landratsamt Enzkreis | Juni 2025

2.2.3 Die Bevölkerungszahlen der einzelnen Verbandsgemeinden



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg | Juni 2025

2.2.4 Flächen der einzelnen Verbandsgemeinden



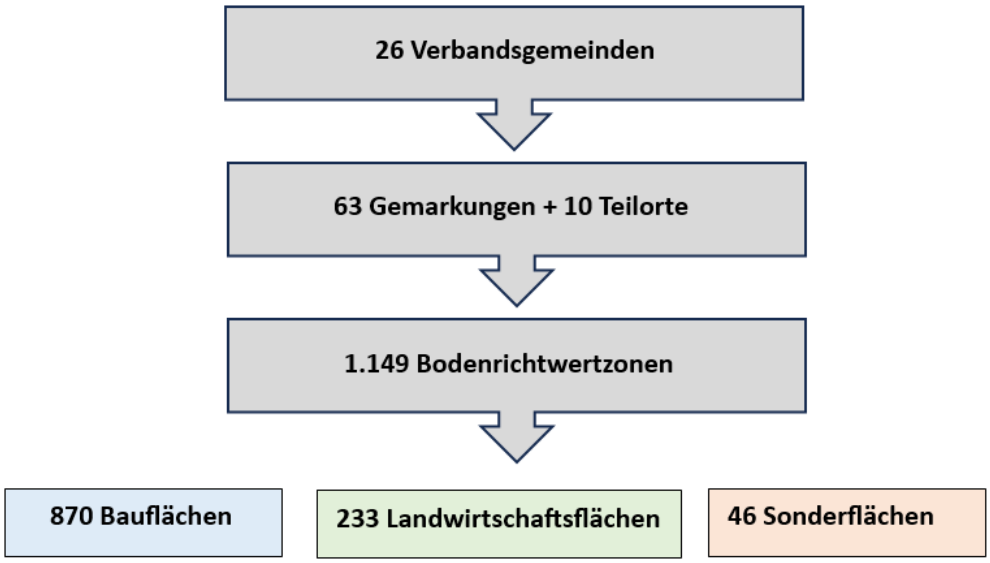
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg | Im statistischen Porträt: Der Enzkreis | Dezember 2023

2.3 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Zweckverband, mit Sitz der Geschäftsstelle in Mühlacker, nimmt seit 2021 die gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke für die Verbandsmitglieder wahr. Er trägt ebenso zur Transparenz des Immobilienmarktes bei und führt als Basis eine Kaufpreissammlung. Daraus werden Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung erforderlichen Marktdaten abgeleitet, sowie Verkehrswertgutachten erstellt.
Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und berät in nichtöffentlicher Sitzung. Er besteht aus dem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Die Gutachter sind nicht an Weisungen gebunden. Sie sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.
Bei der Erstellung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.
Die Geschäftsstelle erledigt die laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses nach Weisung des Vorsitzenden.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger Wertermittlungsdaten
- Erstellung von Gutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungs-/ Teileigentum, sowie von Rechten an Grundstücken
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Auskünfte zu den Bodenrichtwerten

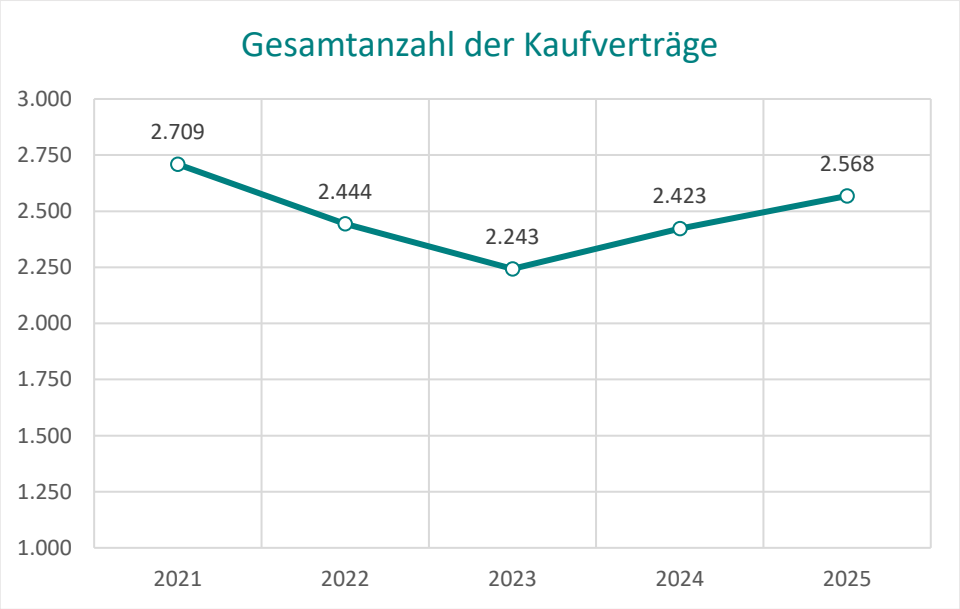

26 Verbandsgemeinden
63 Gemarkungen + 10 Teilorte
1.149 Bodenrichtwertzonen
870 Bauflächen
233 Landwirtschaftsflächen
46 Sonderflächen

Mitglieder des Zweckverbandes Gemeinsamer Gutachterausschusses im Enzkreis	
Vorsitzender:	Michael Schmidt
Geschäftsführer:	Konrad Teufel
Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter:	
Birkenfeld	Werner Haller-Geppert Marcus Höll Thomas Höll
Eisingen	Andreas Kling
Engelsbrand	Manfred Kleile
Friolzheim	Pia Hasenmaier
Heimsheim	Axel Michael Sabine Kiedaisch
Illingen	Eric Schach Michael Hopf
Ispringen	Martin Kärcher Eke Ojukwu
Keltern	Rolf Mertz Alfred Müller
Kieselbronn	Gunter Hofmann
Knittlingen	Martin Entenmann
Königsbach-Stein	Thomas Kaucher Stefan Reinmüller Benjamin Bodemer
Maulbronn	Andreas Kiefner Walter Schäfer
Mönsheim	Günter Wattig
Mühlacker	Konrad Teufel Julian Wolf Alexandra Gayer Carl Malthaner Katja Richter
Neuenbürg	Frank Bickel Denis Kraft
Neuhausen	Gerd Philipp Ralph Holzhauer
Neulingen	Ralf Kilgus Herbert Suedes
Niefern-Öschelbronn	Ursula Walter Denis Blazenovic Heiko Roller
Ölbronn-Dürrn	Helmut Keller
Ötisheim	Wolfgang Vetter
Remchingen	Klaus Fingerhut Volker Bräuninger Frank Stolzenberg
Sternenfels	Jochen Häffner
Straubenhardt	Jörg Gube Joachim Stamm Hans Vester
Tiefenbronn	Wolfgang Liebl
Wimsheim	Samara Della Ducata
Wurmberg	Hartmut Weeber

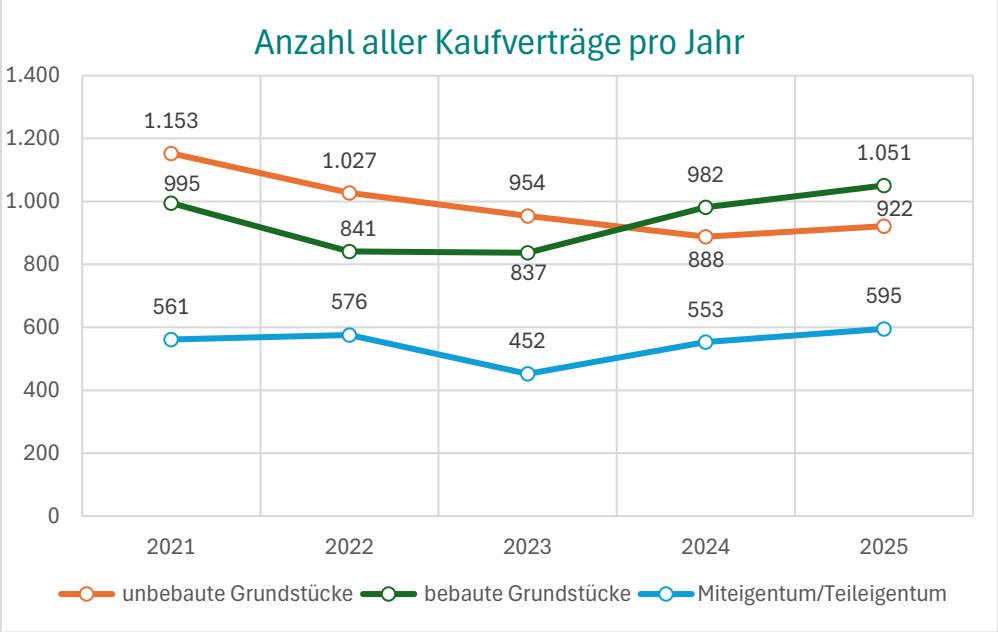
3 Marktentwicklung im Verbandsgebiet

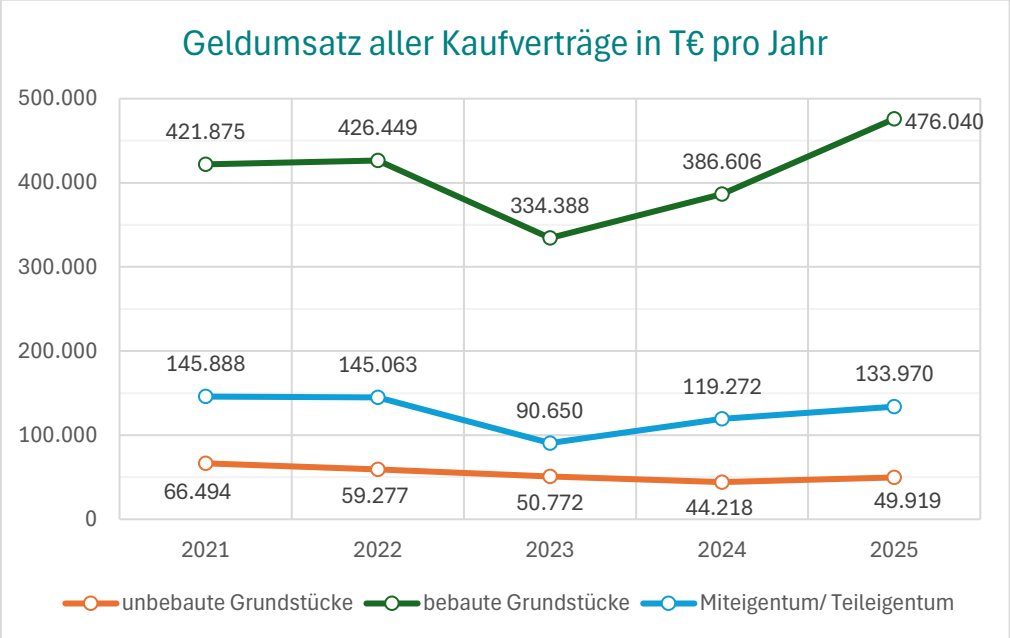
Die Geschäftsstelle erhält von sämtlichen Notariaten alle Kaufverträge der 26 Verbandsgemeinden und pflegt diese in die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) Niedersachsen ein. Dieses Programm dient zur Erfassung verschiedener anonymisierter Kaufvertragsdaten in 3 Unterkategorien: unbebaute, bebaute Kaufverträge sowie Wohnungs-/Teileigentum. Im Folgenden werden die statistischen Daten der AKS ab 2021 verglichen.

Im Jahr 2025 gingen beim Gutachterausschuss 2.568 Kaufverträge ein (Vorjahr: 2.423) während die Gesamtkaufpreissumme 659,9 Mio. Euro (Vorjahr: 550,0 Mio. Euro) betrug. Die Anzahl der Verträge stieg gegenüber 2024 um ca. 6%, der Umsatz hingegen weist einen deutlichen Anstieg von etwa 20%.

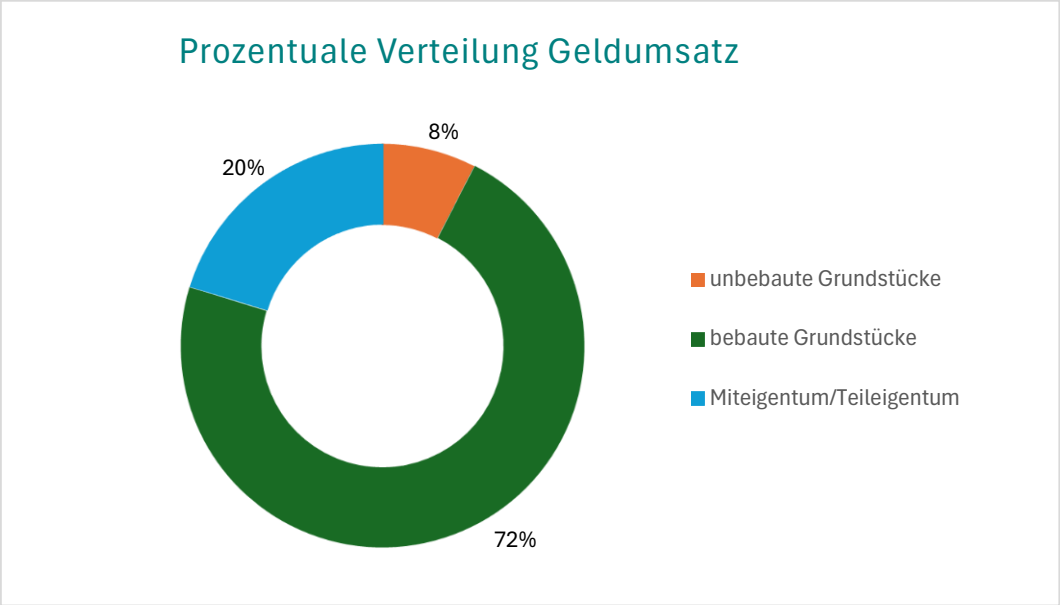


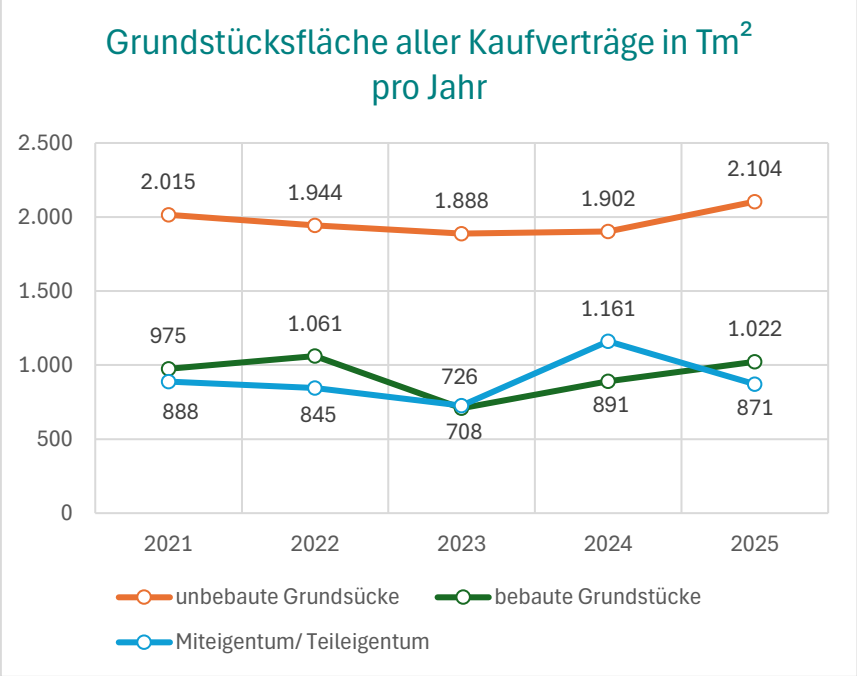
3.1 Entwicklung nach Grundstücksarten





Im Jahr 2025 teilt sich der Umsatz in € prozentual nach Teilmärkten wie folgt auf:



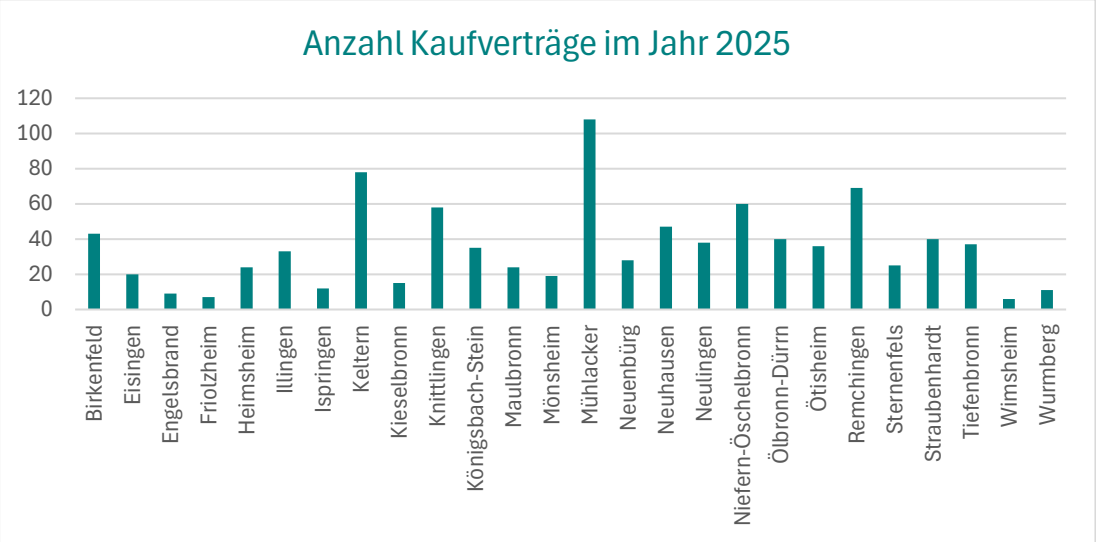


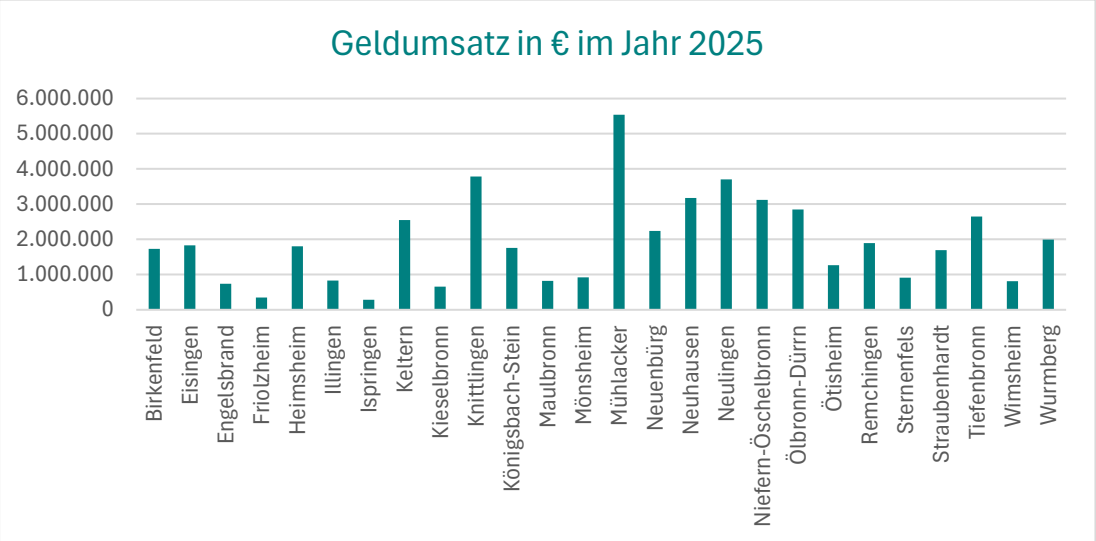
3.2 Zahlen in den einzelnen Verbandsgemeinden

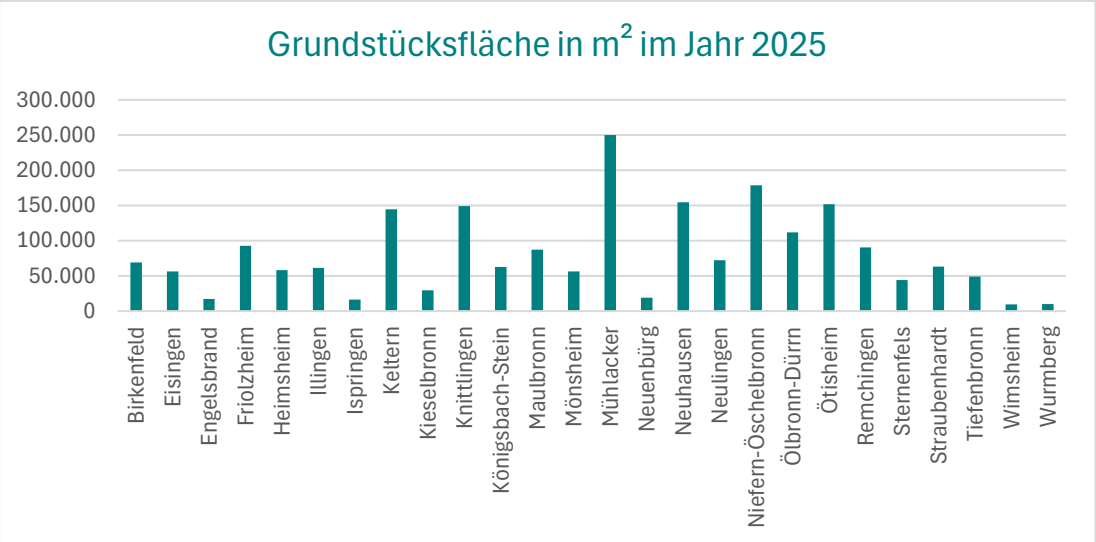
Gemeinden	unbebaute Grundstücke			Bebaute Grundstücke			Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kaufverträge	Grundstücks-fläche in m²	Wertumsatz in €	Anzahl Kaufverträge	Grundstücks-fläche in m²	Wertumsatz in €	Anzahl Kaufverträge	Wertumsatz in €
Birkenfeld	43	69.199	1.732.493	65	48.490	29.419.692	44	15.074.125
Eisingen	20	56.234	1.834.329	20	14.371	7.322.100	35	6.323.200
Engelsbrand	9	17.335	738.150	21	18.792	8.793.000	13	3.695.781
Friolzheim	7	92.679	347.230	28	21.887	9.681.460	21	4.576.200
Heimsheim	24	57.929	1.805.073	22	18.547	14.449.530	22	4.689.500
Illingen	33	61.272	829.371	38	43.792	22.599.339	17	4.207.500
Ispringen	12	16.186	287.952	40	18.710	12.662.550	11	1.938.800
Keltern	78	144.542	2.548.204	68	43.229	23.510.330	22	4.300.630
Kieselbronn	15	29.295	658.705	22	18.089	6.331.690	25	7.035.000
Knittlingen	58	149.078	3.784.446	47	132.673	17.148.581	15	2.649.900
Königsbach-Stein	35	62.607	1.754.084	50	35.865	24.891.322	37	7.936.000
Maulbronn	24	87.429	824.010	39	47.325	17.072.500	17	2.790.500
Mönsheim	19	56.467	925.165	22	21.447	10.521.200	6	1.122.900
Mühlacker	108	250.218	5.539.616	157	172.861	105.461.420	100	22.024.125
Neuenbürg	28	18.943	2.237.004	41	36.694	13.923.775	38	8.504.200
Neuhausen	47	154.385	3.176.405	38	28.345	14.401.982	8	1.121.334
Neulingen	38	72.406	3.699.701	29	24.244	10.923.500	13	2.029.865
Niefern-Öschelbronn	60	178.551	3.117.724	60	76.974	28.454.610	58	9.720.832
Ölbronn-Dürrn	40	111.750	2.850.349	24	21.507	15.141.500	13	3.315.000
Ötisheim	36	151.730	1.265.226	29	16.289	8.797.276	10	1.958.000
Remchingen	69	90.243	1.890.322	56	47.716	20.536.479	27	7.004.500
Sternenfels	25	43.852	914.273	23	20.157	8.187.282	4	2.124.000
Straubenhardt	40	63.120	1.693.573	57	56.682	22.896.826	21	4.934.400
Tiefenbronn	37	49.014	2.653.034	21	11.529	10.103.420	9	2.776.838
Wimsheim	6	9.614	814.957	18	11.962	6.598.000	7	1.636.000
Wurmberg	11	10.055	1.997.180	16	13.458	6.210.180	2	481.301
Gesamt	**922**	**2.104.133**	**49.918.576**	**1.051**	**1.021.635**	**476.039.544**	**595**	**133.970.431**

4 Entwicklung unbebauter Grundstücke

4.1 Aufteilung nach Verbandsgemeinden







4.2 Aufteilung nach Nutzungsarten

Unter der Kategorie unbebaute Grundstücke werden alle Kaufverträge erfasst, die keinerlei Bebauung aufweisen. Als Bauflächen werden sämtliche Grundstücke mit baurechtlicher Festsetzung erfasst. Unter land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden Grundstücke verstanden, die als solche ausgewiesen sind (Grünland, Acker- oder Forstflächen). In der Regel liegen diese im Außenbereich. Als Sonstige Flächen werden Kaufverträge erfasst, die nicht in die bereits genannten Kategorien einzustufen sind, wie bspw. Gemeinbedarfsflächen, Abbauflächen.

2025	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in €
Bauflächen	249	197.215	43.376.903
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	640	1.874.029	6.277.553
Sonstige Flächen	33	32.889	264.120
Gesamt	**922**	**2.104.133**	**49.918.576**

4.2.1 Bauflächen - Bauplätze, Bauerwartungs- und Rohbauland, Sonstige

Abhängig vom jeweiligen Entwicklungszustand lassen sich die Bauflächen weiter untergliedern in folgende Bereiche:
Bauplätze - baunutzungsreifes Land mit baurechtlicher Festsetzung und erfolgter Umlegung, nicht zwingend erschlossen
Bauerwartungsland- und Rohbauland – gemäß § 3 ImmoWertV, Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen oder bereits bestimmt sind.
Sonstige: unbebaute Grundstücke, die als entsprechend genutztes Land erfasst wurden, wie bspw. Grundstücke in Sondergebieten und unbebaute Teilflächenverkäufe.

2025	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in €
Bauplätze	202	162.947	41.947.722
Bauerwartungs- und Rohbauland	8	8.189	687.876
Sonstige	39	26.079	741.305
Bauflächen gesamt	**249**	**197.215**	**43.376.903**

Eine derartige Auswertung für Bauerwartungs- Rohbauflächen ist aufgrund der geringen Datenbasis nicht sinnvoll. Für die weitere differenzierte Betrachtung der Kaufverträge wurden Verträge, die nach Angabe unter mutmaßlich ungewöhnlichen Verhältnissen geschlossen wurden, nicht weiter berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Kaufpreise in verwandtschaftlichen oder geschäftlichen Verhältnissen nicht marktgerecht zustande gekommen sind. Kaufverträge über mehrere Flurstücke unterschiedlicher Nutzung ohne differenzierte Kaufpreisangabe können aufgrund des nicht zuordenbaren Kaufpreises nicht weiter ausgewertet werden. Des Weiteren wurden in den Auswertungen die normierten Kaufpreise (Kaufpreise bereinigt durch Wertminderungen/Wertsteigerungen) betrachtet. Hierzu zählen mitveräußertes Zubehör.

4.2.1.1 Bauplatzverkäufe nach Nutzungsart

Die im Jahr 2025 erfassten Kaufverträge für baunutzungsreifes Land lassen sich in die preisbestimmenden Grundstücksarten unterteilen.

2025	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in €
Wohnbaufläche EFH//ZFH	138	65.718	26.771.971
Wohnbauflächen MFH	-	-	-
gemischte Bauflächen	1	910	260.000
gewerbliche Bauflächen	17	45.445	6.270.894
Sondergebietsflächen	27	20.880	437.804
Bauplätze gesamt	**183**	**132.953**	**33.740.669**

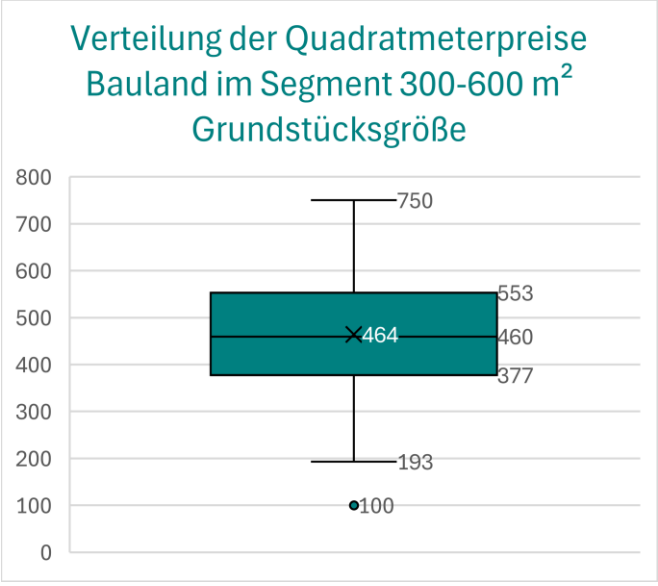
Anmerkung: Ohne ungewöhnliche Verhältnisse

4.2.1.2 Durchschnittliche Grundstückspreise und Preisspannen

Die voll erschlossene Wohnbaufläche für Ein-/Zweifamilienhäuser sowohl freistehend als auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften erzielte am Grundstücksmarkt durchschnittlich ca. 400 €/m².

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße ergeben sich folgende Vergleichswerte für die jeweiligen Größensegmente:

Grundstücksgröße	Ø Preis in €	Min-Wert	Max-Wert	Anzahl
200-300 m²	428	198	584	8
300-400 m²	482	100	719	18
400-500 m²	480	215	750	28
500-600 m²	438	258	628	21
600-700 m²	418	216	650	23



Von insgesamt 67 Kaufpreisen im Bereich zwischen 300-600 m² Grundstücksgröße befinden sich 50% der Quadratmeterpreise zwischen ca. 380 und ca. 550 Euro/m². Der Median liegt bei 460 €/m² und das arithmetische Mittel bei 464 €/m². Die Spanne der erzielten Quadratmeterpreise liegt zwischen 100 – 750 €/m².

Gewerbliche Bauplatzverkäufe orientieren sich in der Regel stärker an den ausgewiesenen Bodenrichtwerten als Kaufverträge für private Wohnbauflächen. Der durchschnittliche Kaufpreis für gewerbliche Bauplätze lag im Jahr 2025 bei 130 €/m².

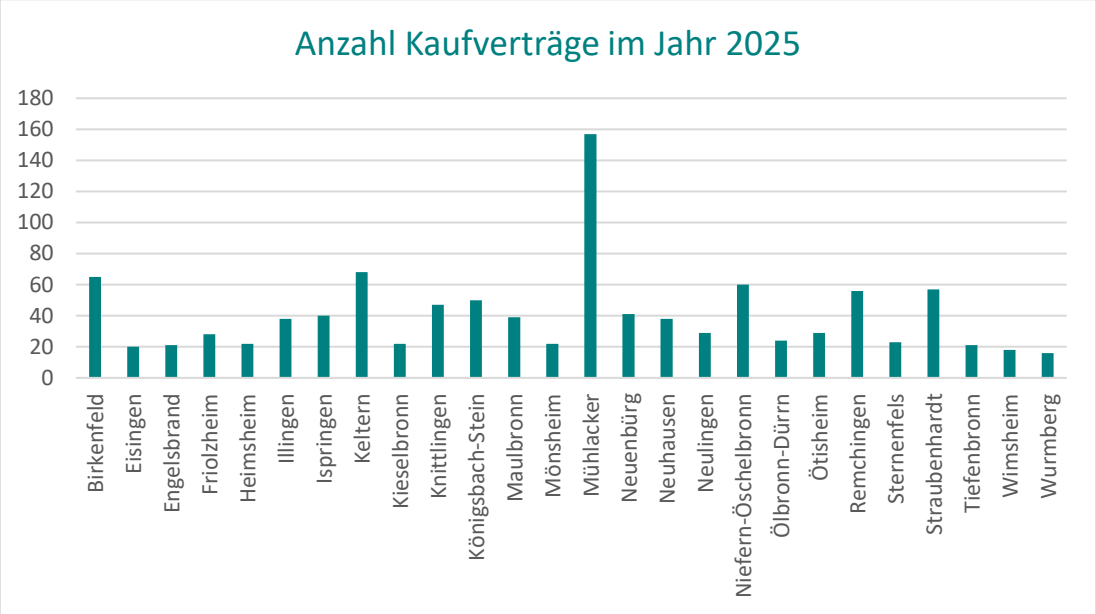
4.2.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

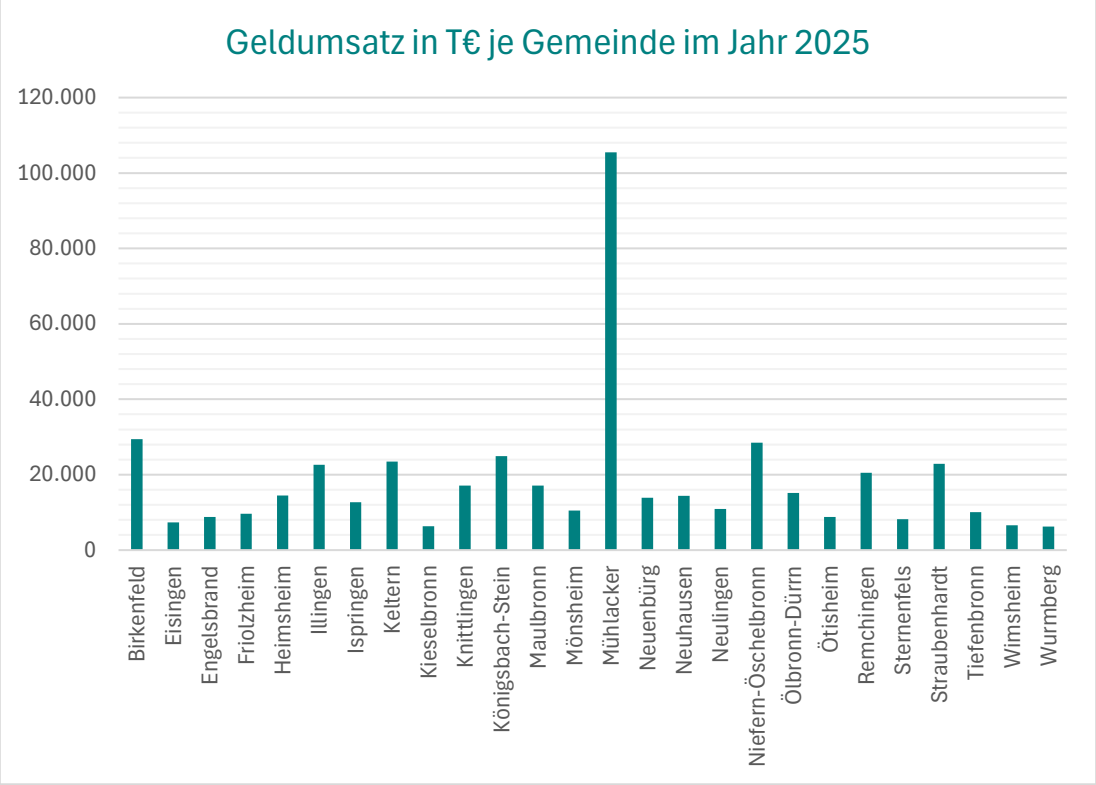
Im Jahr 2025 wurden insgesamt 643 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen beurkundet. Hierunter fallen auch Kaufverträge über mehrere Flurstücke. Erfolgt im notariell beurkundeten Vertrag keine Kaufpreisaufteilung der verschiedenen Flurstücke so handelt es sich bei dem ausgewiesenen Kaufpreis um einen Mischpreis, der zur weiteren Auswertung nicht herangezogen wird. Die dadurch verbleibende auswertungsfähige Kaufvertragsanzahl beträgt für land- und forstwirtschaftliche Flächen somit insgesamt 398.

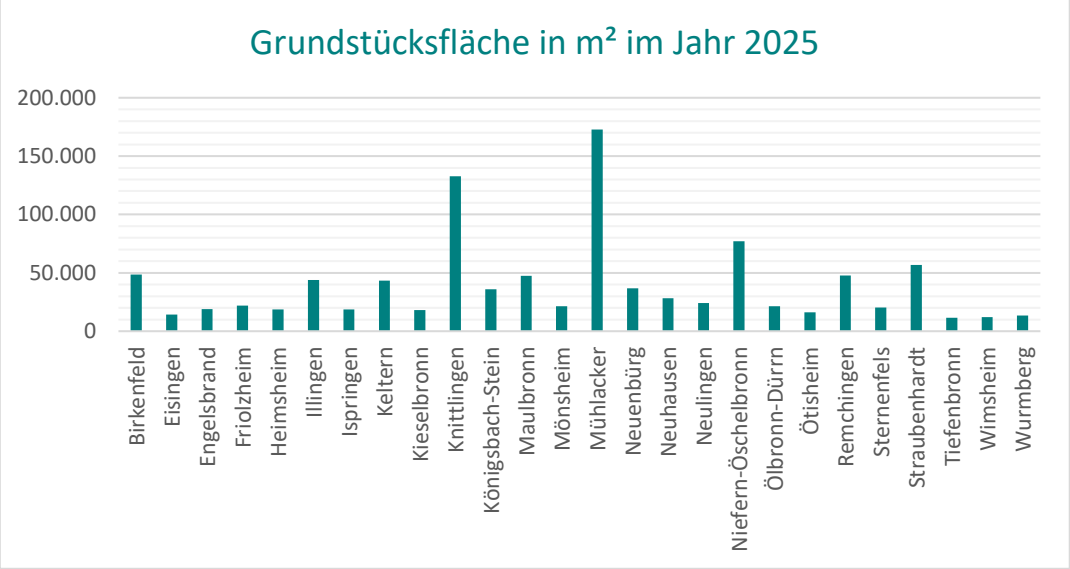
2025	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in €	Ø Preis in €/m²
Ackerflächen	158	290.185	780.391	2,69
Grünlandflächen	211	264.876	967.368	3,65
Weingarten	14	14.282	56.424	3,95
Forstflächen	15	21.653	56.717	2,62
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	**398**	**590.996**	**1.860.900**	

5 Entwicklung bebauter Grundstücke

5.1 Aufteilung nach Verbandsgemeinden





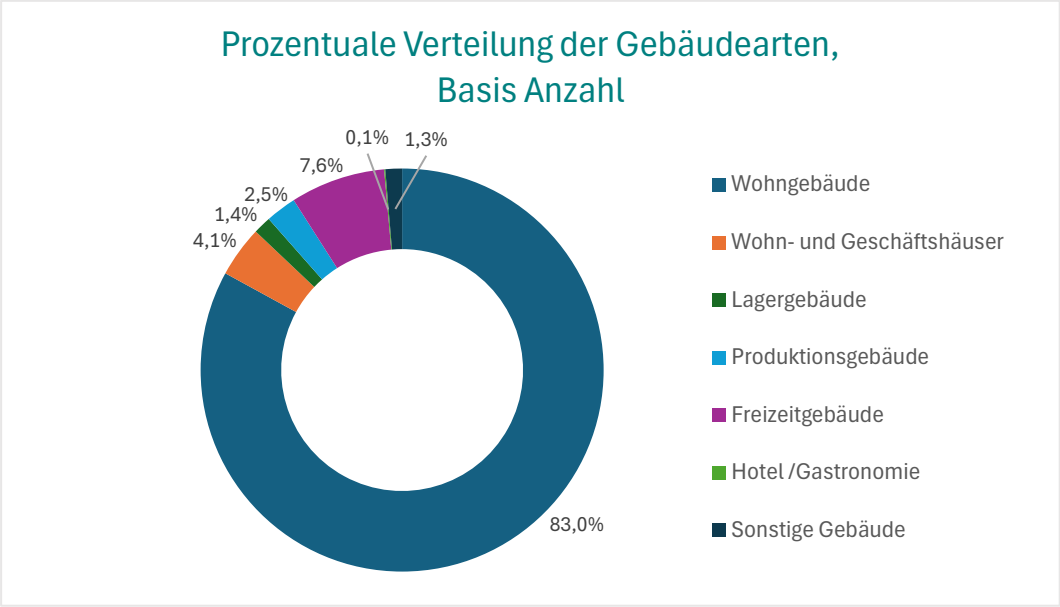


5.2 Verteilung nach Gebäudearten

Bebaute Grundstücksverträge werden nach ihren Gebäudearten kategorisiert. Dabei unterscheidet man unter folgenden Hauptgruppen von Gebäudearten.

2025	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in €
Wohngebäude	872	535.739	343.134.251
Wohn- und Geschäftshäuser	43	89.978	37.460.834
Lagergebäude	15	56.455	40.082.890
Produktionsgebäude	26	169.900	46.578.250
Freizeitgebäude	80	160.887	4.853.248
Hotel /Gastronomie	1	688	2.100.000
Sonstige Gebäude	14	7.988	1.830.071
Gesamt	**1.051**	**1.021.635**	**476.039.544**

Unter der Gebäudegruppe Sonstige fallen alle speziellen (z.B. Trafostation) und untergeordneten Gebäude (z.B. Garagen). Die Umsatzangaben enthalten sowohl den Bodenwert- als auch den Gebäudewertanteil.



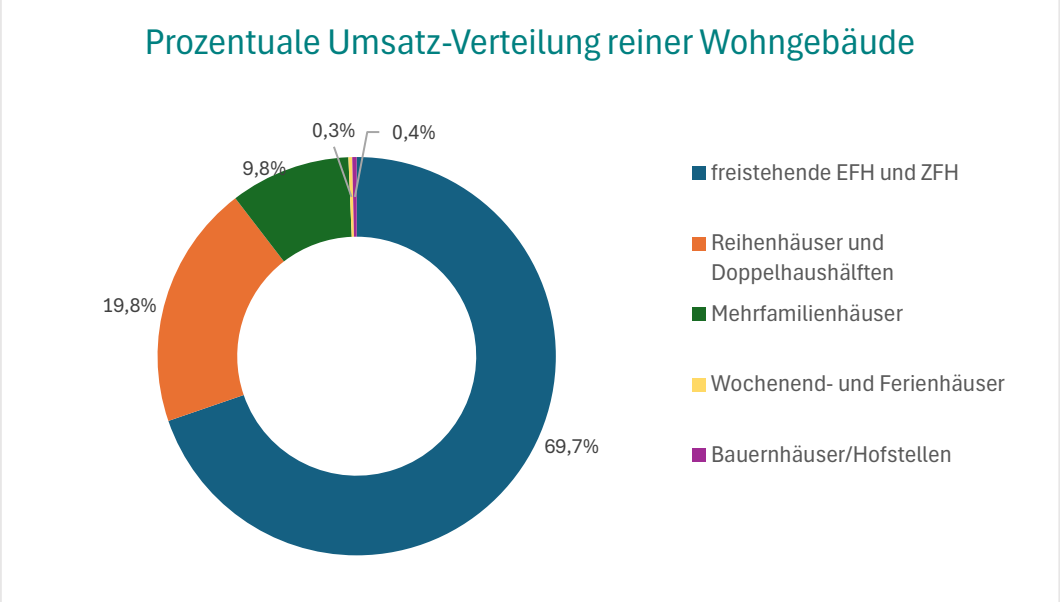
5.2.1 Wohngebäude

Für die weitere differenzierte Betrachtung der Kaufverträge wurden Verträge, die nach Angabe unter mutmaßlich ungewöhnlichen Verhältnissen geschlossen wurden, nicht weiter berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Kaufpreise in verwandtschaftlichen oder geschäftlichen Verhältnissen nicht marktgerecht zustande gekommen sind. Kaufverträge über mehrere Flurstücke unterschiedlicher Nutzung ohne differenzierte Kaufpreisangabe können aufgrund des nicht zuordenbaren Kaufpreises nicht weiter ausgewertet werden. Des Weiteren wurden in den Auswertungen die normierten Kaufpreise (Kaufpreise bereinigt durch Wertminderungen/Wertsteigerungen) betrachtet. Hierzu zählen mitveräußertes Zubehör.

Die bereinigten Kaufverträge von reinen Wohngebäuden lassen sich nach Art und Weise der Bebauung weiter untergliedern:

2025	Anzahl	Fläche in m²	Umsatz in €
freistehende EFH und ZFH	387	236.460	163.544.666
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	131	49.505	46.534.900
Mehrfamilienhäuser	39	35.622	22.896.500
Wochenend- und Ferienhäuser	5	4.960	714.000
Bauernhäuser/Hofstellen	3	4.083	846.000
Gesamt	**565**	**330.630**	**234.536.066**

Eine prozentuale Darstellung nach Summe der erzielten normierten Kaufpreise zeigt folgende Darstellung. Ca. 70 % der gesamten erzielten Kaufpreise entfielen im Jahr 2025 auf das Segment freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.


Prozentuale Umsatz-Verteilung reiner Wohngebäude
0,3%
0,4%
9,8%
19,8%
69,7%
freistehende EFH und ZFH
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Mehrfamilienhäuser
Wochenend- und Ferienhäuser
Bauernhäuser/Hofstellen

5.2.1.1 Teilmarkt freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Insgesamt 281 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten aufgrund der uns vorliegenden und ausgewerteten Daten in die folgenden Cluster eingeteilt werden. Cluster mit weniger als 3 Kaufverträgen wurden nicht ausgewertet.

Baujahr vor 1949	Lagequalität			
	mäßig	mittel	gut	sehr gut
Anzahl	26	6	8	1
Grundstücksfläche m²	84 - 1.308	135 - 920	256 - 1.171	-
Wohnfläche m² (WoFl)	79 - 215	72 - 158	77-200	-
Kaufpreis € (KP)	70.000 - 625.000	60.000 - 300.000	140.000 - 549.000	-
Mittelwert KP/m² WoFl	2.040	2.281	2.166	-
Spanne KP/m² WoFl	438 - 3.488	706- 3.444	1.325-3.287	-
Median KP/WoFl	2.139	2.182	1.972	-

Baujahr 1950-1974	Lagequalität			
	mäßig	mittel	gut	sehr gut
Anzahl	15	50	64	0
Grundstücksfläche m²	225 - 1.109	185 - 1.459	396 - 2.111	-
Wohnfläche m² (WoFl)	106 - 184	96 - 281	84 - 292	-
Kaufpreis € (KP)	195.000 - 680.000	185.000 - 840.000	120.000 - 720.000	-
Mittelwert KP/m² (WoFl)	2.456	2.829	2.979	-
Spanne KP/m² (WoFl)	1.474 - 3.696	1.555 - 4.237	514 - 5.556	-
Median KP/WoFl	2.497	2.878	3.025	-

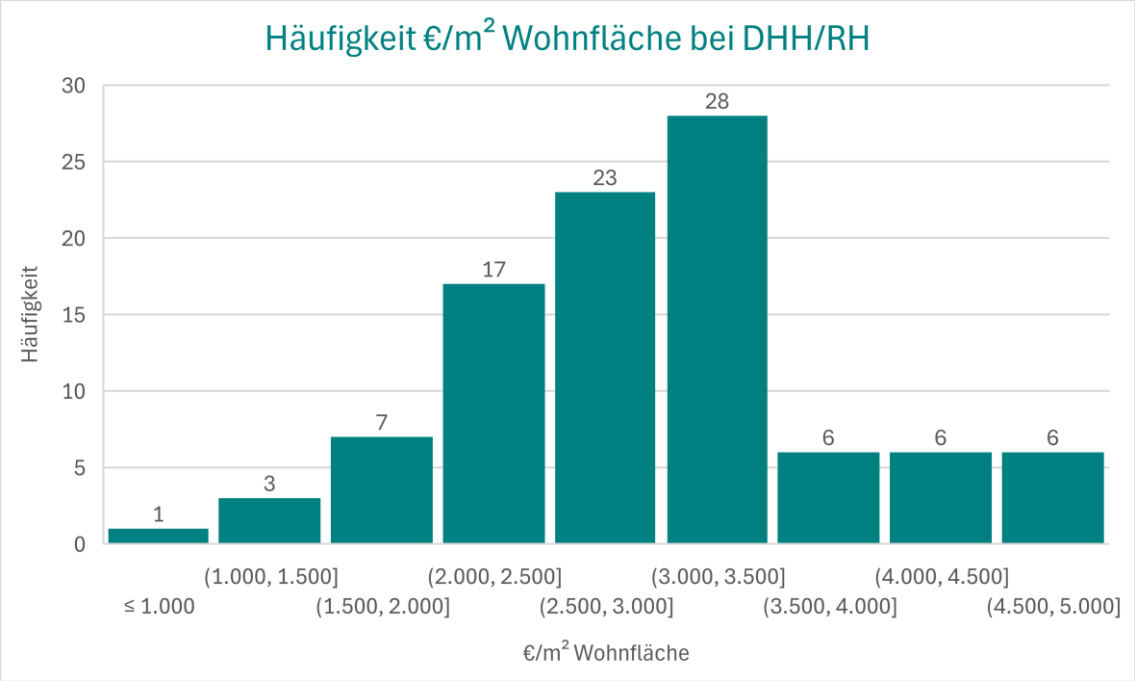
Baujahr 1975-1989	Lagequalität			
	mäßig	mittel	gut	sehr gut
Anzahl	9	8	36	3
Grundstücksfläche m²	58 - 1.527	427 - 695	279 - 1.571	475 - 995
Wohnfläche m² (WoFl)	56 - 300	133 - 264	107 - 272	152 - 212
Kaufpreis € (KP)	215.000 - 540.000	355.000 - 615.000	340.000 - 1.042.000	500.000 - 600.0000
Mittelwert KP/m² (WoFl)	2.597	2.576	3.232	3.003
Spanne KP/m² (WoFl)	1.667 - 3.839	1.715 - 3.417	1.526 - 6.023	2.825 - 3.355
Median KP/WoFl	2.625	2.790	3.038	2.830

Baujahr 1990-2004	Lagequalität			
	mäßig	mittel	gut	sehr gut
Anzahl	3	3	17	1
Grundstücksfläche m²	273 - 492	542 - 785	370 - 1.385	-
Wohnfläche m² (WoFl)	119 - 165	123 - 166	119 - 372	-
Kaufpreis € (KP)	442.500 - 508.000	500.000 - 596.000	480.000 - 1.020.000	-
Mittelwert KP/m² (WoFl)	3.496	3.578	3.857	-
Spanne KP/m² (WoFl)	3.079 - 3.723	2.875 - 4.846	2.419 - 5.530	-
Median KP/WoFl	3.688	3.012	3.569	-

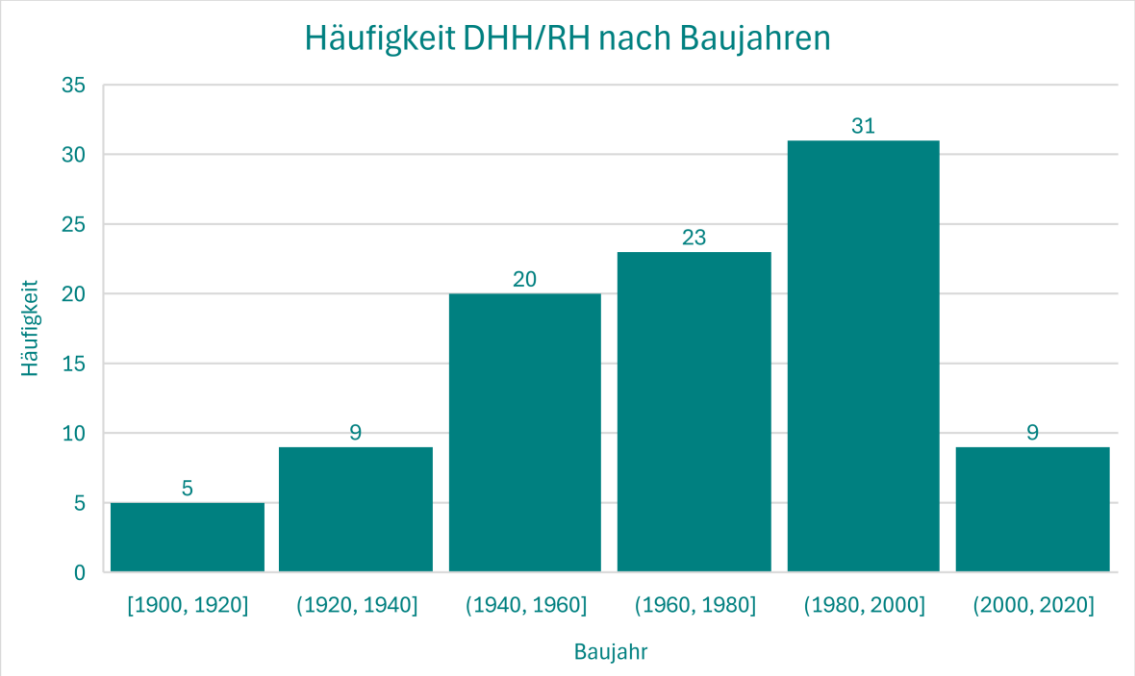
Baujahr ab 2005	Lagequalität			
	mäßig	mittel	gut	sehr gut
Anzahl	2	5	21	3
Grundstücksfläche m²	-	230 - 1.025	188 - 976	345 - 654
Wohnfläche m² (WoFl)	-	50 - 262	115 - 237	120 - 219
Kaufpreis € (KP)	-	324.000 - 940.000	550.000 - 1.096.000	594.000 - 950.000
Mittelwert KP/m² (WoFl)	-	4.559	4.612	4.561
Spanne KP/m² (WoFl)	-	3.588 - 6.900	3.261 - 5.748	3.708 - 5.026
Median KP/WoFl	-	4.125	4.850	4.950

5.2.1.2 Teilmarkt Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist aufgrund der breiten Verteilung und insgesamt 97 Kauffällen nach Bereinigung eine Clusterung nach Baujahren nicht sinnvoll. Die erzielten Preise je Quadratmeter Wohnfläche werden deshalb in einem Häufigkeitsdiagramm dargestellt.
Die Darstellung zeigt eine Häufigkeit zwischen 2.000 – 3.500 €/m² Wohnfläche von 70 % der ausgewerteten Kaufverträge.



Ebenfalls erfolgt eine Übersicht im Rahmen eines Häufigkeitsdiagramms nach den jeweiligen Baujahren der Gebäude.



76% (74) der ausgewerteten Kauffälle befinden sich im Bereich der Baujahre zwischen 1940-2000. Wiederum 56 % (54) liegen in der Baujahresgruppe zwischen 1960-2000.

5.2.1.3 Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der geringen Anzahl von verkauften Mehrfamilienhäusern in 2025 im Verbandsgebiet werden die Kauffalldaten in den 3 Bereichen Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser unter 10 Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser mit mehr als 10 Wohneinheiten statistisch zusammengefasst. Eine detailliertere Auswertung ist aufgrund der Anzahl und der teilweise geringen Datenbasis nicht möglich.

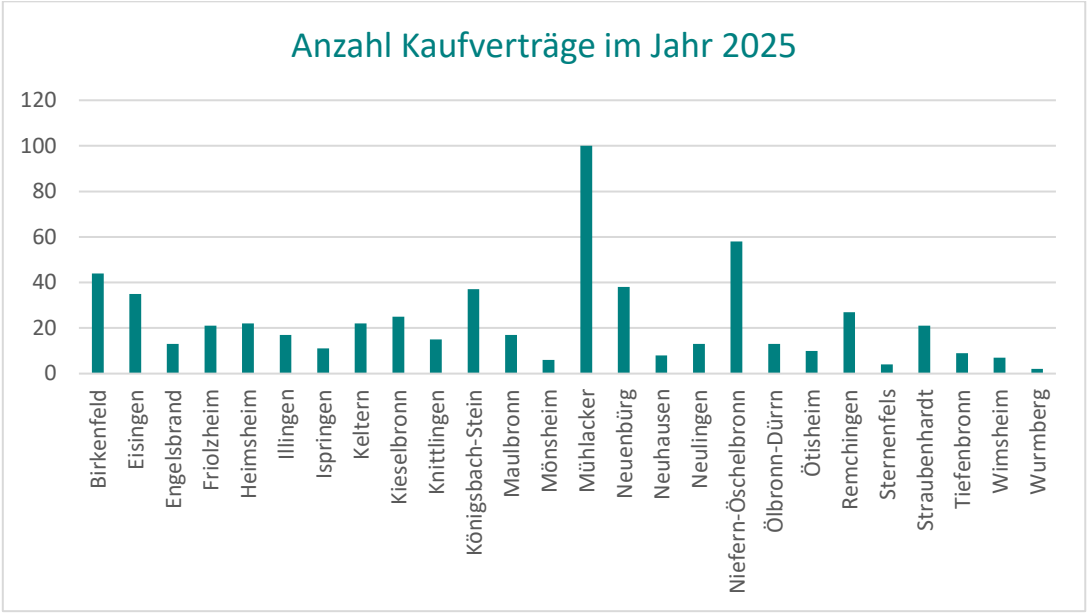
3-Familienhäuser		
Anzahl	21	
Spanne KP €		280.000 - 835.000
davon	12	
Spanne KP €		320.000 - 835.000
Spanne WoFl m^2		152 - 318
Spanne KP/WoFl €/m^2		1.090 - 3.717
Mittelwert KP/WoFl €/m^2		2.249
Baujahr		1878 - 1974

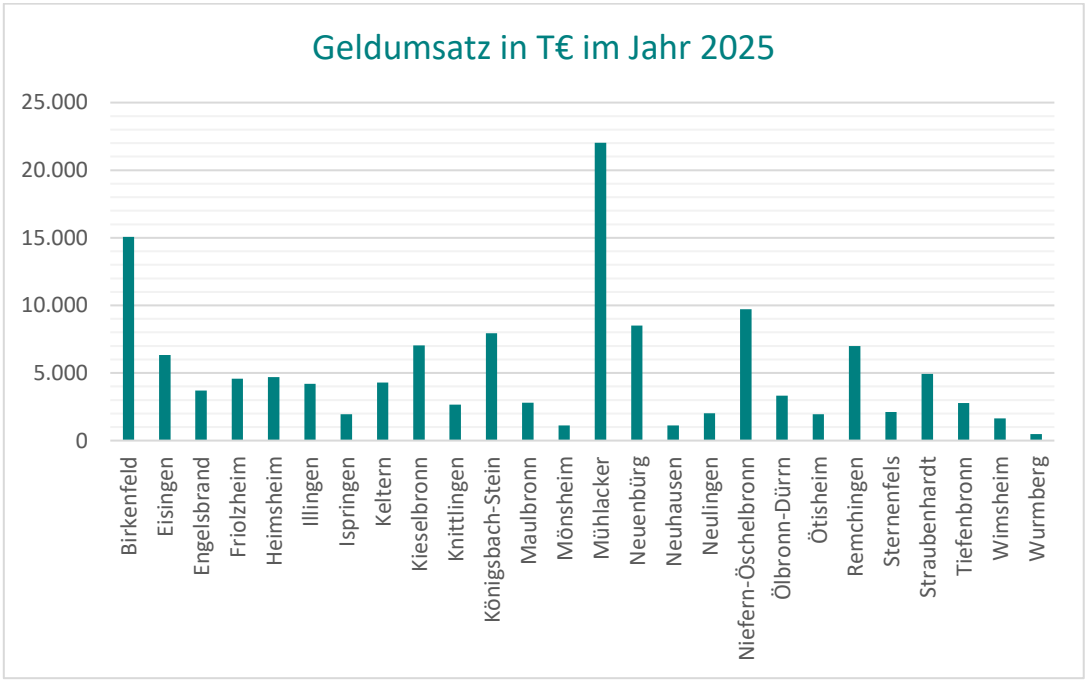
Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten		
Anzahl	13	
Spanne KP €		274.000 - 955.000
davon	9	
Spanne KP €		274.000 - 829.000
Spanne WoFl m^2		249 - 390
Spanne KP/WoFl €/m^2		739 - 2.505
Mittelwert KP/WoFl €/m^2		1.729
Baujahr		1805 - 1995

Mehrfamilienhäuser > 10 Wohneinheiten/k.A.		
Anzahl	5	
Summe Kaufpreise €		5.225.000

6 Entwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Aufteilung nach Verbandsgemeinden





Für die weitere differenzierte Betrachtung der Kaufverträge wurden Verträge, die nach Angabe unter mutmaßlich ungewöhnlichen Verhältnissen geschlossen wurden, nicht weiter berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Kaufpreise in verwandtschaftlichen oder geschäftlichen Verhältnissen nicht marktgerecht zustande gekommen sind. Kaufverträge über mehrere Flurstücke unterschiedlicher Nutzung ohne differenzierte Kaufpreisangabe können aufgrund des nicht zuordenbaren Kaufpreises nicht weiter ausgewertet werden. Des Weiteren wurden in den Auswertungen die normierten Kaufpreise (Kaufpreise bereinigt durch Wertminderungen/Wertsteigerungen) betrachtet. Hierzu zählen mitveräußertes Zubehör.

6.2 Eigentumswohnungen: Kauffälle und Umsätze

6.2.1 Erstverkäufe Wohneigentum

Erstverkäufe von Wohneigentum	
Anzahl	40
Spanne WoFl m^2	31 - 196
Spanne €/m^2 WoFl	2.718 - 7.145

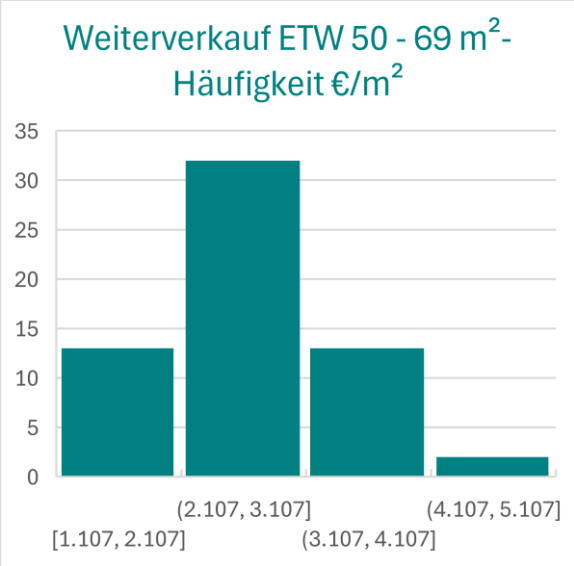
WoFl-Cluster	Anzahl	Spanne €/m^2
30 - 59 m^2 WoFl	8	4.575 - 7.145
60 - 79 m^2 WoFl	13	4.326 - 5.563
80 - 99 m^2 WoFl	6	3.990 - 6.286
100 - 120 m^2 WoFl	10	3.492 - 5.930
> 120 m^2 WoFl	3	2.718 - 4.163

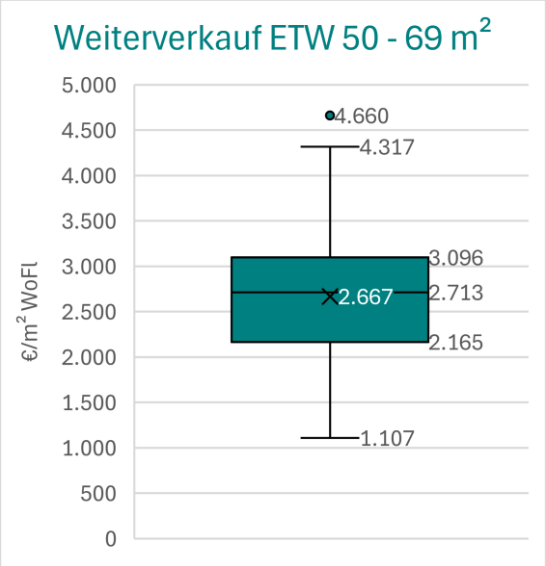
6.2.2 Weiterverkäufe von Wohneigentum

Weiterverkäufe von Wohneigentum	
Anzahl	238
Spanne WoFl m^2	25 - 220
Spanne €/m^2 WoFl	926 - 5.868

WoFl-Cluster	Anzahl	Spanne €/m^2
25 - 49 m^2 WoFl	21	1.313 - 5.868
50 - 69 m^2 WoFl	60	1.107 - 4.660
70 - 89 m^2 WoFl	80	1.589 - 4.709
90 - 109 m^2 WoFl	45	1.075 - 4.629
110 - 129 m^2 WoFl	19	1.705 - 5.083
>129 m^2 WoFl	13	926 - 3.662

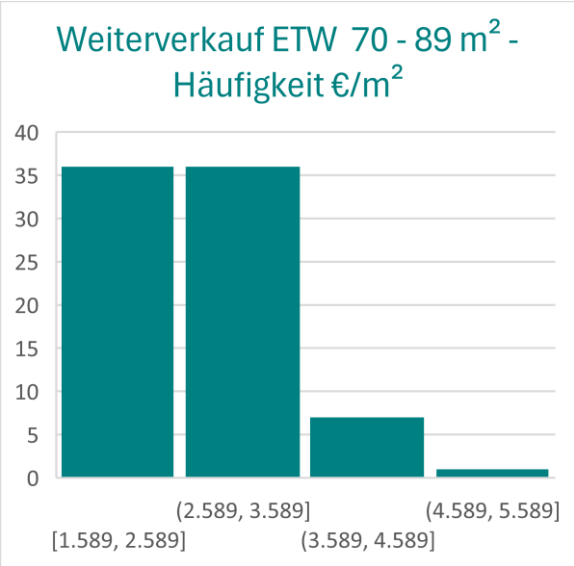
Die Gesamtanzahl an Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen wurden in Wohnflächenclustern detaillierter dargestellt. Im Folgenden werden die mittleren Wohnflächencluster mit den höchsten Kaufvertragszahlen differenzierter betrachtet.

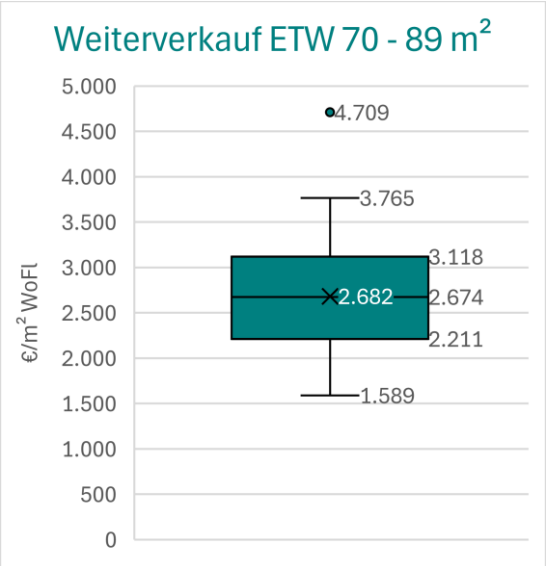




Bei insgesamt 60 Kaufverträgen lag bei über 30 der Quadratmeterpreis Wohnfläche zwischen 2.107 und 3.107 Euro/m².

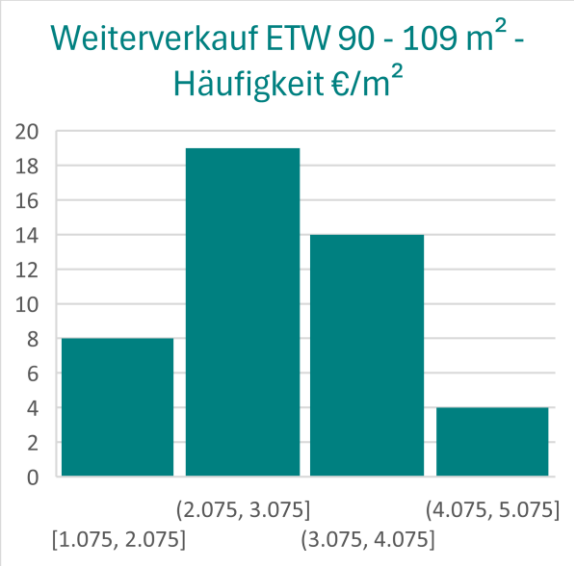
Die mittleren 50% der Werte dieses Wohnflächenclusters liegen zwischen 2.165 und 3.096 €/m². Der Median liegt bei 2.713 €/m² und der Mittelwert bei 2.667 €/m². Die Spanne aller Werte liegt zwischen 1.107 und 4.317 €/m² ohne Berücksichtigung von Ausreißern.

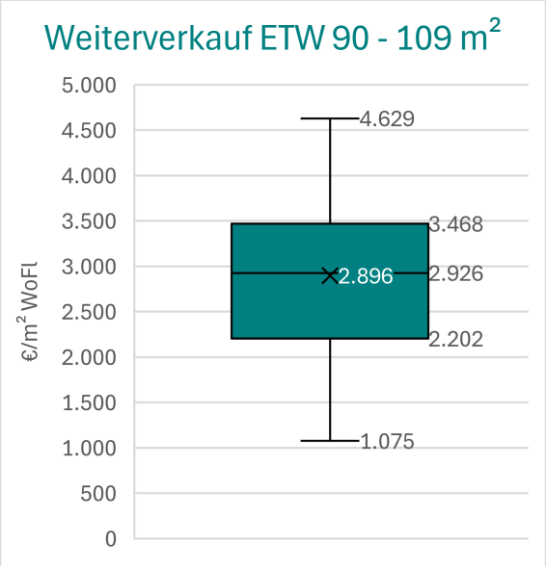




80 Kaufverträge liegen im Wohnflächensegment 70 - 89 m², 72 davon weisen einen Quadratmeterpreis zwischen 1.589 und 3.589 €/m² auf. Dies entspricht 90 % der Fälle.

Die mittleren 50 % liegen zwischen 2.211 und 3.118 €/m². Der Median ist mit 2.674 €/m² fast identisch mit dem Mittelwert von 2.682 €/m².





Weitere 45 Kaufverträge liegen im Segment von 90 - 109 m² Wohnfläche. Hierbei weisen 33 (73 %) einen Quadratmeterpreis zwischen 2.075 und 4.075 €/m² auf.

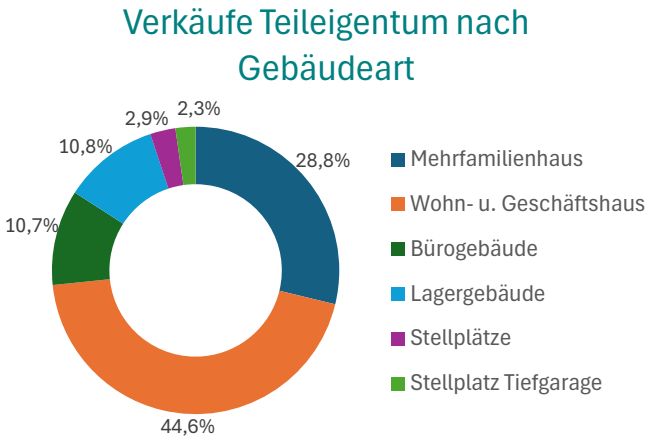
Zwischen den mittleren beiden Quartalen befindet sich eine Spanne von 2.202 und 3.468 €/m². Der Median liegt bei 2.926 €/m² und der Mittelwert bei 2.896 €/m².

6.3 Teileigentum: Verteilung der Verkaufsfälle nach der Gebäudeart

Teileigentum bezeichnet Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Erst- und Weiterverkäufe Teileigentum	
Anzahl	29
Umsatz €	3.874.200

... in Gebäudeart	Anzahl	Umsatz €
Mehrfamilienhaus	9	1.206.700
Wohn- u. Geschäftshaus	7	1.869.000
Bürogebäude	2	450.000
Lagergebäude	1	452.000
Stellplätze	7	119.500
Stellplatz Tiefgarage	6	94.500



7 Sachwertfaktoren

Die Ableitung der Sachwertfaktoren (SF) erfolgt im Rahmen der Auswertung geeigneter Kauffälle in der Kaufpreissammlung. Die Gesamtheit der Kauffälle wurde durch Ausreißer (Kaufverträge des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) bereinigt.
Der SF (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021) ergibt sich aus dem Verhältnis des normierten Kaufpreises und des vorläufigen Sachwerts.

$$SF = \frac{\text{normierter Kaufpreis}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Der normierte Kaufpreis entspricht dem durch Wertsteigerungen und Wertminderungen bereinigten Kaufpreis. Beispielhaft sind hier mitverkauftes Inventar und selbstständig nutzbare Grundstücksteile zu nennen.

7.1 Sachwertfaktoren für Wohngebäude

Nach Bereinigung der Ausreißer (SF < 0,75 und > 1,74) und der Kauffälle mit einer Standardstufe < 2,0 ergab sich eine Gesamtheit der ausgewerteten Kauffälle im Jahr 2025 von insgesamt 366. Die Kurve dieser Sachwertfaktoren zeigt das folgende Schaubild.

Im Folgenden wird die Gesamtheit der ausgewerteten Kauffälle nach Gebäudeart weiter unterteilt. Es werden freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/ Doppelhaushälften differenziert betrachtet.

Die tabellarische Darstellung der unterschiedlichen Gebäudearten im Vergleich zur ausgewerteten Gesamtheit.

vorl. Sachwert	SF 2010 alle ohne Ausreißer	SF 2010 EFH/ZFH ohne Ausreißer	SF 2010 RH/DHH ohne Ausreißer
Anzahl KVe	366	257	109

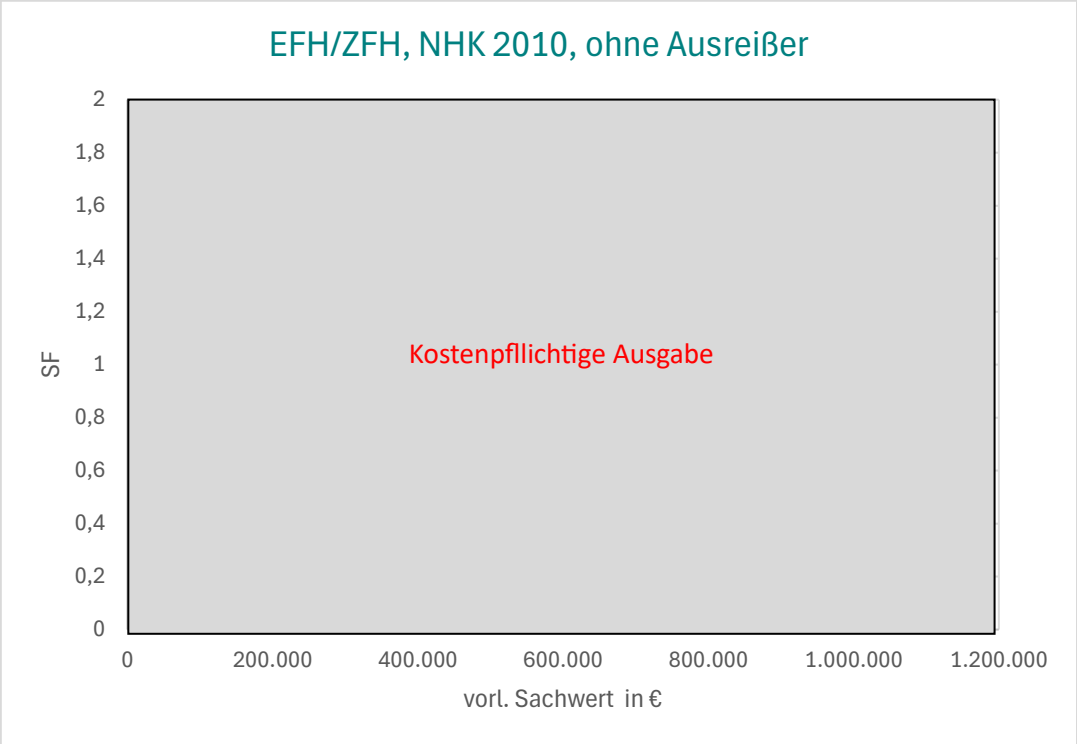
Die vollständigen Angaben und Marktdaten stehen ausschließlich in der kostenpflichtigen Ausgabe des Immobilienmarktberichts zur Verfügung.

Für Informationen zur Wertermittlung sowie weiterführende Marktdaten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort können Sie den vollständigen Immobilienmarktbericht erhalten.

https://www.gutachterausschuss-enzkreis.de

7.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)

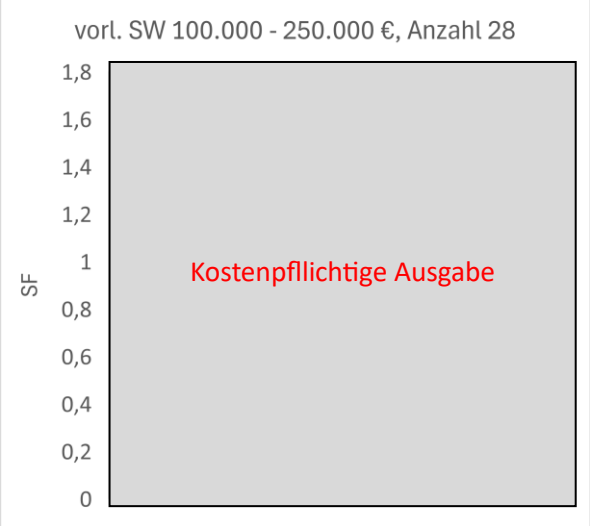
Die ausgewertete Datenmenge enthält insgesamt 257 Sachwertfaktoren freistehender Ein-/ Zweifamilienhäuser. Die folgende Grafik zeigt die Streuung der Sachwertfaktoren dieser Wohngebäudeart und die sich daraus ergebende lineare Trendlinie.

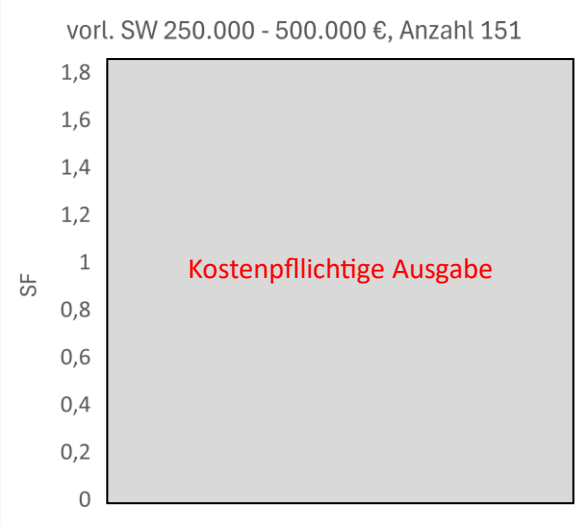


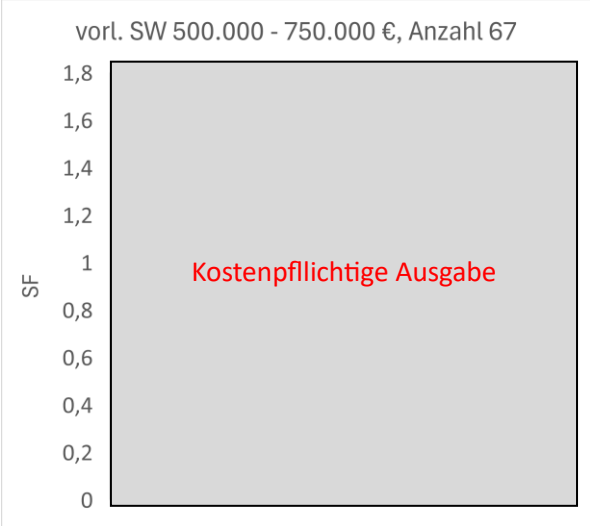
Die folgende Tabelle zeigt sowohl die Spannbreiten der ausgewerteten Merkmale als auch den Median und Mittelwert der Datenreihen.

Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend) - Merkmalsspannen ausgewerteter Kaufverträge, Anzahl 257				
Merkmal	**Minimum**	**Maximum**	**Median**	**Mittelwert**
Sachwertfaktor	Die vollständigen Angaben und Marktdaten stehen ausschließlich in der kostenpflichtigen Ausgabe des Immobilienmarktberichts zur Verfügung. Für Informationen zur Wertermittlung sowie weiterführende Marktdaten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort können Sie den vollständigen Immobilienmarktbericht erhalten. https://www.gutachterausschuss-enzkreis.de			
Vorl. Sachwert €				
BRW €/m²				
Wohnfläche m²				
Bruttogrundfläche m²				
Baujahr				
Restnutzungsdauer				
Standardstufe				

Zur detaillierteren Betrachtung wurden die Sachwertfaktoren und deren Verteilung in Clustern des vorläufigen Sachwertes betrachtet. Die Clusterung erfolgte in Abständen von 250.000 €.







Für die letzten beiden Cluster (750.000 – 1.000.000 €; ab 1.000.000 €) wurde aufgrund der zu geringen Kauffallanzahl keine detaillierte Darstellung der Sachwertfaktoren erstellt.

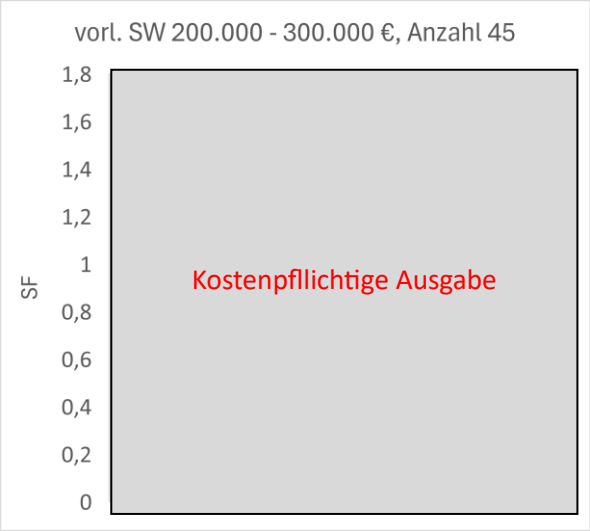
7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

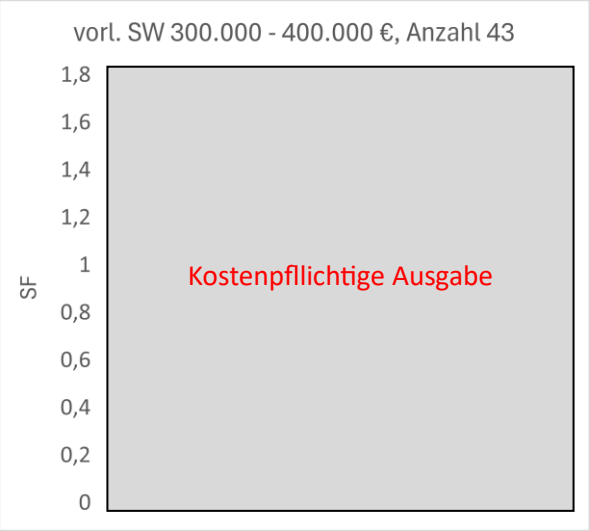
Aus den ausgewerteten Kauffällen entfallen insgesamt 109 auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die folgende Grafik zeigt die Streuung der Sachwertfaktoren dieser Wohngebäudeart und die sich daraus ergebende lineare Trendlinie.

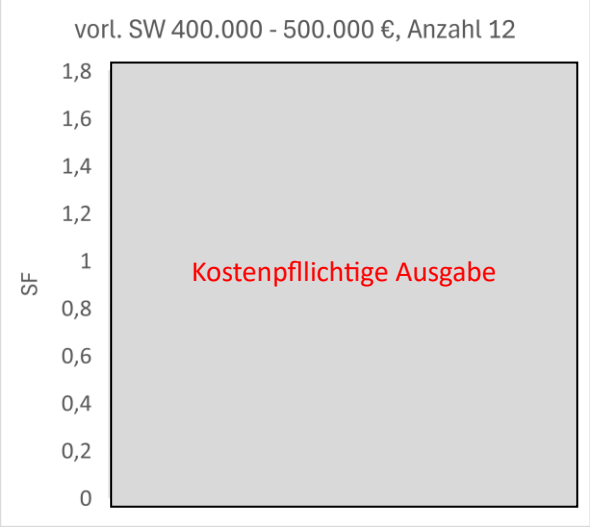
Die folgende Tabelle zeigt sowohl die Spannbreiten der ausgewerteten Merkmale als auch den Median und Mittelwert der Datenreihen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften - Merkmalsspannen ausgewerteter Kaufverträge, Anzahl 109				
Merkmal	**Minimum**	**Maximum**	**Median**	**Mittelwert**
Sachwertfaktor	Die vollständigen Angaben und Marktdaten stehen ausschließlich in der kostenpflichtigen Ausgabe des Immobilienmarktberichts zur Verfügung. Für Informationen zur Wertermittlung sowie weiterführende Marktdaten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort können Sie den vollständigen Immobilienmarktbericht erhalten. https://www.gutachterausschuss-enzkreis.de			
Vorl. Sachwert €				
BRW €/m²				
Wohnfläche m²				
Bruttogrundfläche m²				
Baujahr				
Restnutzungsdauer				
Standardstufe				

Zur detaillierteren Betrachtung wurden die Sachwertfaktoren und deren Verteilung in Clustern des vorläufigen Sachwertes betrachtet. Die Clusterung erfolgte in Abständen von 100.000 €.







Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (5) wurde das Cluster 100.000 – 200.000 € nicht ausgewertet.

7.2 Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren

7.2.1 Bodenwert

Grundsätzlich wird der Bodenwert im Auswertungsfall gem. § 16 i.V.m.§ 40 ImmoWertV 2021 auf Grundlage des ausgewiesenen Bodenrichtwertes ermittelt. Die Festsetzungen gemäß gültiger Bauleitplanung werden entsprechend berücksichtigt. Eine objektspezifische Anpassung erfolgt durch entsprechende Zu- und Abschläge für abweichende Merkmale (Lage, Zuschnitt, Ausnutzung). Die Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender Grundstücksgrößen erfolgt in der Regel unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen (siehe Kapitel Umrechnungskoeffizienten).

7.2.2 Bauliche Außenanlagen

Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erfolgt gem. § 37 ImmoWertV 2021, soweit diese wertbeeinflussend sind und keine anderweitige Berücksichtigung bereits erfolgte. In der Regel beträgt der Ansatz 5 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes, mindestens jedoch 5.000 €. Der Wertansatz wird ggfs. nach Objektbesichtigung entsprechend sachverständig angepasst.

7.2.3 Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht der Anlage 1 der ImmoWertV 2021. Sie bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

7.2.4 Restnutzungsdauer baulicher Anlagen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt.

7.2.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt (§ 38 ImmoWertV 2021).

7.2.6 Normalherstellungskosten

Für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV 2021 werden die modellhaften Normalherstellungskosten der Anlage 4 ImmoWertV 2021 in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe zugrunde gelegt. Die Normalherstellungskosten werden nach konjunktureller Anpassung (Basis Baupreisindex 2010) mit der Brutto-Grundfläche (Anlage 4 I. Nr. 2 ImmoWertV 2021) multipliziert.

7.2.6.1 Kosten für nicht erfasste Bauteile

Die im Folgenden aufgelisteten Ansätze finden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung der Fragebogenauswertung, der Objektbesichtigung und sachverständiger Beurteilung Anwendung.

Bauteile	Konkreter Ansatz
Gauben	Die vollständigen Angaben und Marktdaten stehen ausschließlich in der kostenpflichtigen Ausgabe des Immobilienmarktberichts zur Verfügung. Für Informationen zur Wertermittlung sowie weiterführende Marktdaten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort können Sie den vollständigen Immobilienmarktbericht erhalten. https://www.gutachterausschuss-enzkreis.de
Balkone	
Vordächer	
Kelleraußentreppen	
Außentreppen (mehr als 3 Stufen, 1m breit mit Belag)	

7.2.6.2 Dachgeschoss

Die Anrechenbarkeit der Grundflächen richtet sich nach der Nutzbarkeit. (Anlage 4 2. Abs. 5 ImmoWertV 2021) Vorausgesetzt ist eine eingeschränkte Nutzbarkeit, lichte Höhe von mindestens 1,25 m (Abstand zwischen fertigem Boden und Unterkante Decke) und die Begehbarkeit. Bei eingeschränkter Nutzbarkeit erfolgt in Abhängigkeit vom Grad der Einschränkung ein Abschlag auf den Kostenkennwert von bis zu 10%, bezogen auf Dachhöhen zwischen 2,00 m und 1,25 m.

7.2.6.3 Spitzboden

Grundflächen von Spitzböden werden i.d.R. nicht als Bruttogrundfläche angerechnet. Sie gelten als untergeordnete Ebene eines Dachraums (Anlage 4 2. Abs. 4 ImmoWertV 2021). Ausgebaute Spitzböden werden unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnfläche mit Zuschlägen zwischen 8% und 15% des Kostenkennwerts berücksichtigt.

7.2.6.4 Keller-/Untergeschosse

Nur teilweise unterirdisch liegende Geschosse (Souterrain), die zu Wohnzwecken dienen, werden entsprechend dem zutreffenden Gebäudetyp berücksichtigt.
Zu Wohn-/Hobbyzwecken ausgebaute Kellergeschosse werden in den NHK2010 nicht berücksichtigt. Aus- und Einbauten sind ggfs. sachverständig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten.

7.2.7 Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

7.2.8 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor dient gemäß § 36 Abs.3 ImmoWertV als Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage eines Regionalfaktors von 1,0 abgeleitet.

7.2.9 Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Basis des normierten Kaufpreises wurden die betragsmäßig ermittelbaren, objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits bereinigt. Typische Nebengebäude (Garagen, Carports, Gartenhäuser etc.) werden bei der Kaufpreisbereinigung nicht in Abzug gebracht. Diese sind im normierten Kaufpreis enthalten.

Wertanteile von Hinter-/Nebengebäuden werden gemäß Gebäudetyp und Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

7.2.10 Stichtag

Die Ableitung bezieht sich auf Kaufverträge aus dem gesamten Jahr 2025. Die Sachwertfaktoren beziehen sich somit auf die Jahresmitte des Basisjahres.

8 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss ermittelt, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist, alle zwei Jahre jeweils auf den Anfang jedes ungeraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB.
Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich stets auf unbebaute Grundstücke. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).
Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Unterschiede des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften der Bodenrichtwertzone wie topografische Beschaffenheit, Lage in der Zone, Zuschnitt oder Erschließungszustand bewirken Abweichungen. Bodenrichtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen. Aus den Bodenrichtwerten können keine Ansprüche, welcher Art auch immer, abgeleitet werden.
Auskünfte zu Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
Im zentralen Online-Portal BORIS-BW des Landes Baden-Württemberg können offizielle Bodenrichtwerte kostenfrei abgerufen werden.

www.gutachterausschuesse-bw.de

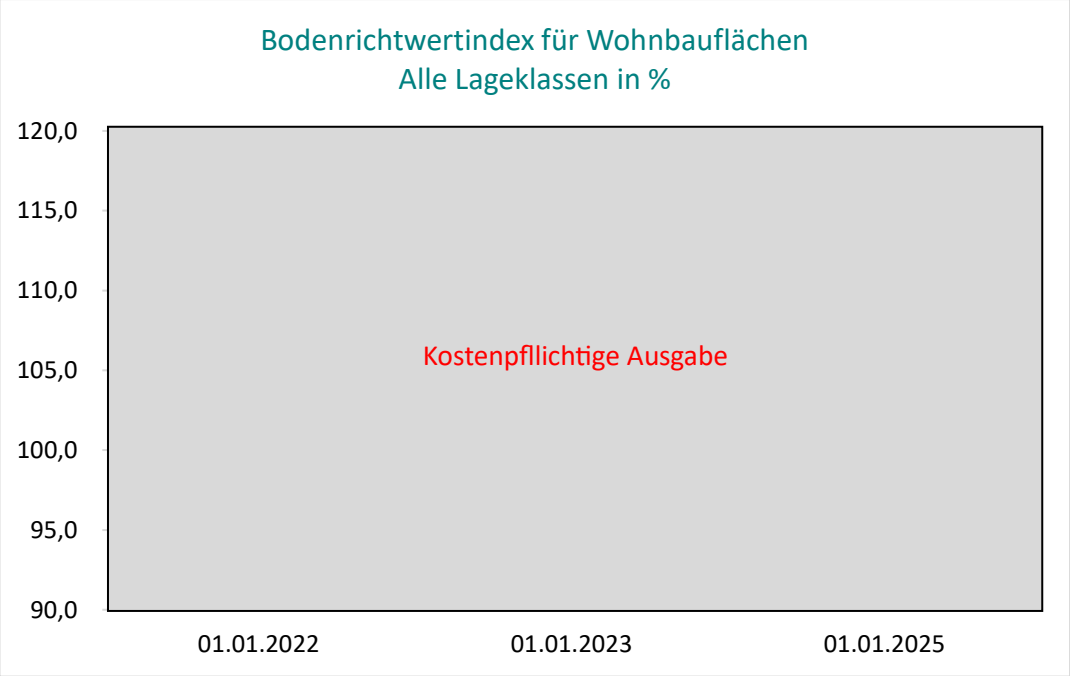
8.1 Bodenrichtwertindex

Indexreihen sind statistische Werkzeuge, die zur Erfassung und Analyse von Änderungen der Wertverhältnisse über die Zeit verwendet werden. Die folgenden Indexreihen beginnen mit der Darstellung der Veränderungen der Bodenrichtwerte ab der erstmaligen Ermittlung der Werte durch die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss im Enzkreis im Jahr 2022.
Die Ermittlung des Indexes erfolgt auf Grundlage der Bodenrichtwerte sämtlicher ausgewiesener Flächen in den Verbandsgemeinden. Aus den hieraus gebildeten Durchschnittswerten wird der Index abgeleitet.

Die vollständigen Angaben und Marktdaten stehen ausschließlich in der kostenpflichtigen Ausgabe des Immobilienmarktberichts zur Verfügung.

Für Informationen zur Wertermittlung sowie weiterführende Marktdaten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort können Sie den vollständigen Immobilienmarktbericht erhalten.

https://www.gutachterausschuss-enzkreis.de



8.1.1 Bodenrichtwertindex nach Wohnlageklassen

8.1.1.1 Definition der Wohnlageklassen

Wohnlagenklasse 3: mäßige Lage

Typische Merkmale:
Diese Wohngebiete befinden sich häufig in der Nähe stark genutzter Verkehrsachsen oder wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Die Bebauung ist meist kompakt und mehrgeschossig, während Grün- und Freiflächen nur begrenzt vorhanden sind. Teilweise liegen die Objekte an Straßen mit spürbarem Verkehrsaufkommen oder in älteren Ortskernen mit wenig attraktiver Infrastruktur. Lärm- und Verkehrseinflüsse können das Wohnumfeld merklich prägen.
(BRW-Niveau: ca. 200 – 360 €/m²)

Wohnlagenklasse 5: mittlere Lage

Typische Merkmale:

Kennzeichnend sind Wohngebiete mit ausgewogener Infrastruktur und einer insgesamt normalen Wohnqualität. Neben mehrgeschossigen Wohnhäusern finden sich auch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Die Belastung durch Verkehr oder andere Immissionen bewegt sich meist im üblichen Rahmen. Das Zentrum ist in angemessener Entfernung erreichbar, ohne dass besondere Standortvorteile oder -nachteile hervorstechen.
(BRW-Niveau: ca. 250 - 460 €/m²)

Wohnlagenklasse 7: gute Lage

Typische Merkmale:

Diese Wohnlagen zeichnen sich durch ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Versorgung und vergleichsweise geringer Belastung durch Lärm oder Verkehr aus. Die Bebauung ist oft aufgelockert und umfasst sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Grünflächen und eine attraktive Umgebung erhöhen die Wohnqualität. Teilweise bieten die Standorte zusätzlich eine gute Aussichtslage.
(BRW-Niveau: ca. 280 – 690 €/m²)

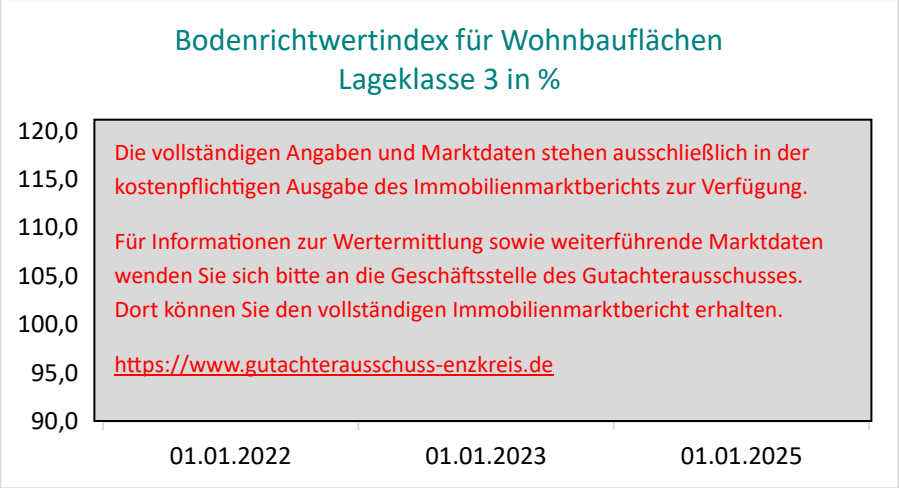
Wohnlagenklasse 9: sehr gute Lage

Typische Merkmale:

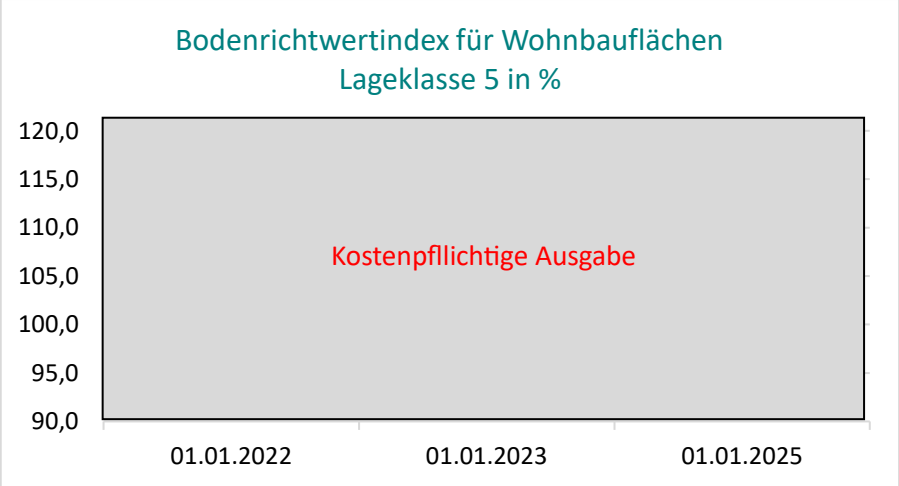
Besonders hochwertige Wohngebiete mit ruhigem Charakter und gepflegtem Umfeld. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut, während störende Einflüsse kaum vorhanden sind. Eine attraktive Adresse, gute Erreichbarkeit und teilweise exponierte Aussichtslagen tragen zur hohen Wohnqualität bei.
(BRW-Niveau: ca. 420 – 870 €/m²)

8.1.1.2 Indexreihen

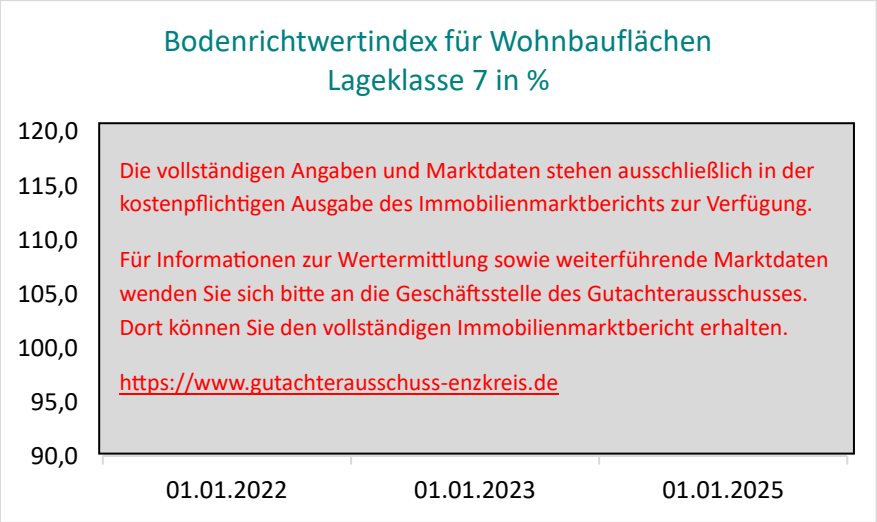
Die Lageklasse 3 weist eine kontinuierliche Wertentwicklung auf. Der Bodenrichtwertindex stieg von 100,0 zum Stichtag 01.01.2022 auf 110,9 zum 01.01.2023 und erhöhte sich bis zum 01.01.2025 weiter auf 114,8. Dies entspricht einem gesamten Indexzuwachs von 14,8 %, wobei der größte Anstieg bereits im ersten Betrachtungszeitraum erfolgte. Parallel dazu entwickelte sich der durchschnittliche Bodenrichtwert von 316 €/m² über 351 €/m² auf 363 €/m². Insgesamt weist die Lageklasse 3 damit eine stabile und anhaltend positive Preisentwicklung auf, die auf eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen dieser Lageklasse hindeutet.



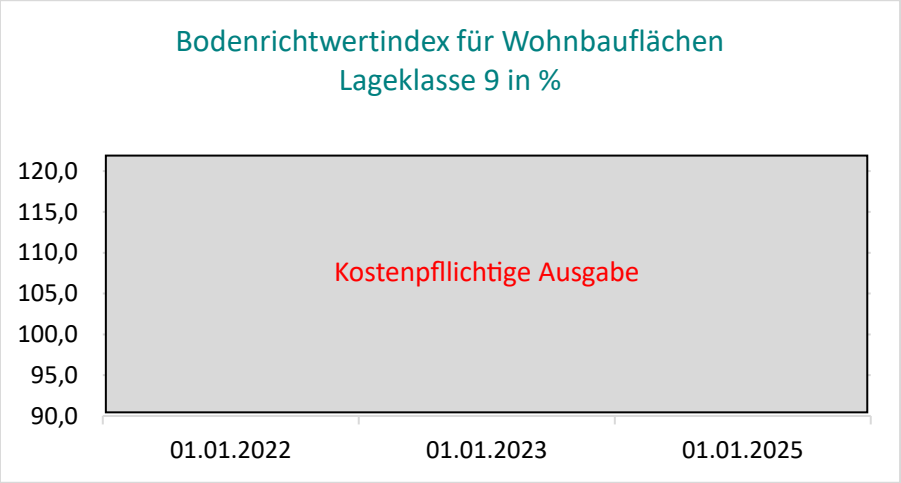
Für die **Lageklasse 5** zeigt sich die dynamischste Entwicklung innerhalb der untersuchten Lageklassen. Der Bodenrichtwertindex erhöhte sich von 100,0 am 01.01.2022 auf 117,1 zum 01.01.2023 und stieg bis zum 01.01.2025 weiter auf 119,9 an. Insgesamt ergibt sich somit ein Indexzuwachs von 19,9 %, wobei der überwiegende Teil der Wertsteigerung bereits im ersten Betrachtungsabschnitt realisiert wurde. Der durchschnittliche Bodenrichtwert entwickelte sich von 321 €/m² über 376 €/m² auf 385 €/m² und verdeutlicht die überdurchschnittliche Wertentwicklung dieser Lageklasse.



Auch die **Lageklasse 7** verzeichnet eine kontinuierliche Steigerung der Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwertindex stieg von 100,0 zum 01.01.2022 auf 108,7 zum 01.01.2023 und erreichte zum Stichtag 01.01.2025 einen Wert von 112,3. Daraus ergibt sich eine Gesamtsteigerung von 12,3 % die damit leicht unter dem Durchschnitt aller Lageklassen liegt. Gleichzeitig erhöhte sich der durchschnittliche Bodenrichtwert von 362 €/m² auf 394 €/m² sowie auf 407 €/m², was auf eine stabile und nachhaltige Wertentwicklung in den höherwertigen Wohnlagen hinweist.

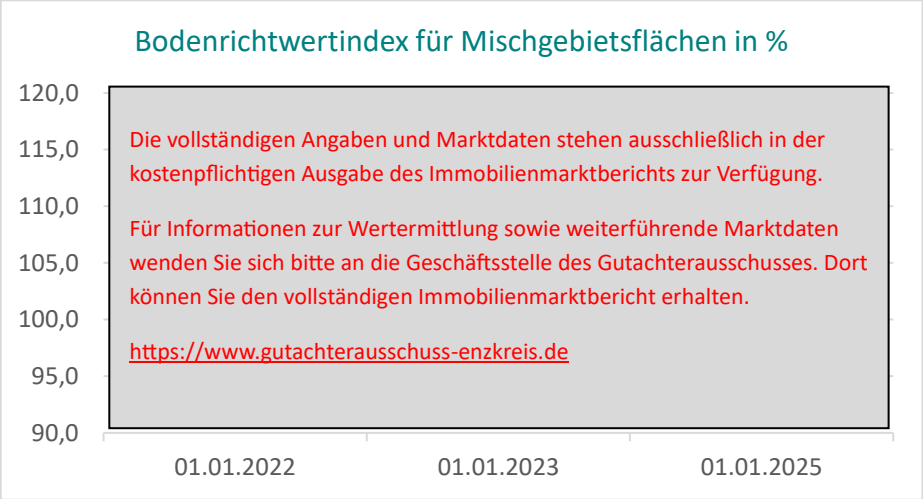


Die **Lageklasse 9** weißt ebenfalls eine kontinuierliche Steigerung der Bodenrichtwerte auf. Der Bodenrichtwertindex erhöhte sich von 100,0 zum Stichtag 01.01.2022 auf 108,6 zum 01.01.2023 und erreichte zum Stichtag 01.01.2025 einen Wert von 114,8. Daraus ergibt sich eine Gesamtsteigerung von 14,8 %, die über dem Durchschnitt aller Lageklassen liegt. Gleichzeitig stieg der durchschnittliche Bodenrichtwert von 408 €/m² auf 443 €/m² und schließlich auf 468 €/m². Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Nachfrage sowie die nachhaltige Wertstabilität besonders attraktiver Wohnlagen.



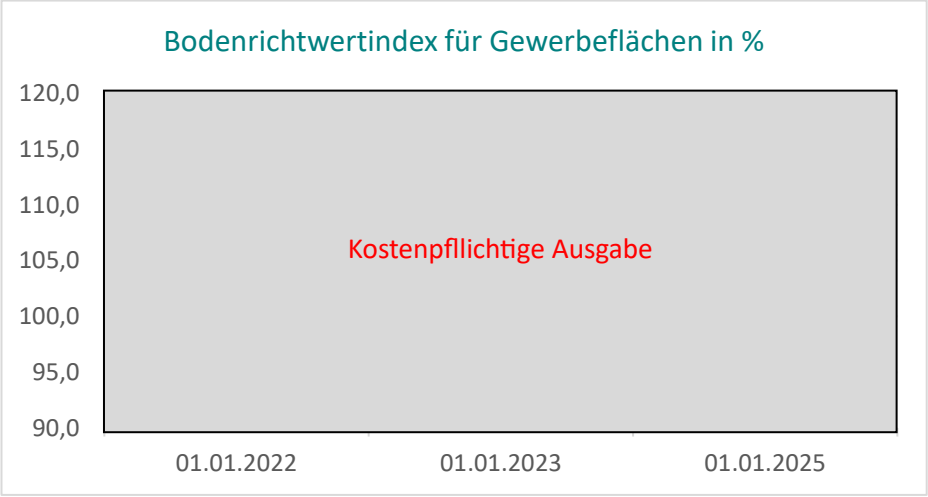
8.1.2 Indexreihe von Mischgebietsflächen

Der Bodenrichtwertindex für Mischgebietsflächen weist im Erhebungszeitraum 2022 bis 2025 eine kontinuierliche Steigerung auf. Ausgehend vom Basiswert 100,0 zum Stichtag 01.01.2022 stieg der Index zum 01.01.2023 auf 110,0 und erreichte zum 01.01.2025 einen Wert von 112,6. Dies entspricht einer Steigerung von 12,6 %. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte erhöhten sich entsprechend von 272 €/m² über 299 €/m² auf 306 €/m² und verdeutlichen die positive Entwicklung des Grundstücksmarktes.



8.1.3 Indexreihe von Gewerbefläche

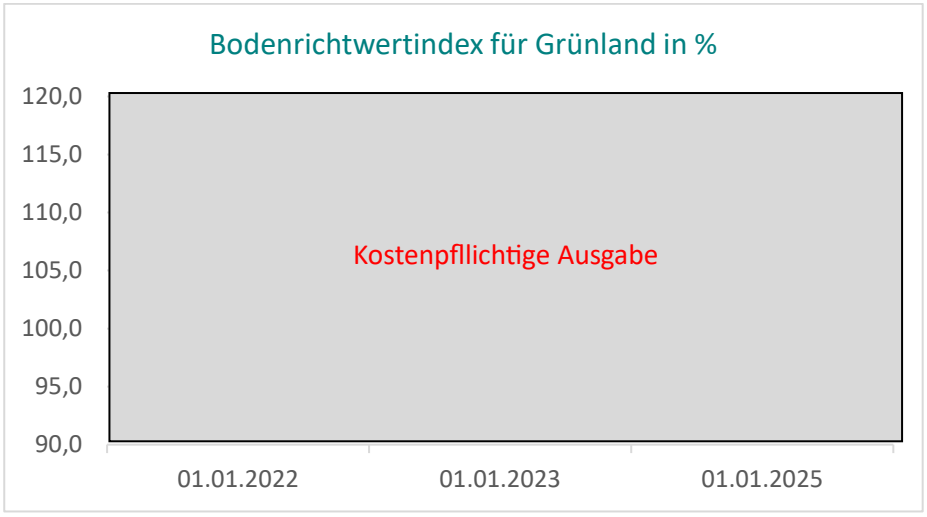
Der Bodenrichtwertindex für Gewerbeflächen verzeichnet von 2022 bis 2025 eine kontinuierliche Steigerung. Ausgehend vom Basiswert 100,0 zum Stichtag 01.01.2022 stieg die Kennzahl zum 01.01.2023 auf 106,6 und erreichte zum Stichtag 01.01.2025 einen Wert von 112,5. Dies bedeutet ein Plus von insgesamt 12,5 %, womit der Zuwachs fast identisch mit der Erhöhung der ersten Datenreihe (12,6 %) ausfällt. Parallel zu dieser Entwicklung erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 127 €/m² auf 135 €/m² sowie nachfolgend auf 143 €/m², was das steigende Preisniveau auf dem betrachteten Grundstücksmarkt bestätigt.



8.1.4 Indexreihen von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwertindex für Ackerland verzeichnet von 2022 bis 2025 nach einem anfänglichen Rückgang eine spürbare Steigerung. Ausgehend vom Basiswert 100,0 zum Stichtag 01.01.2022 sank die Kennzahl zum 01.01.2023 zunächst auf 99,1, bevor sie zum Stichtag 01.01.2025 einen Wert von 107,2 erreichte. Dies bedeutet ein Plus von insgesamt 7,2 %. Parallel zu dieser Entwicklung veränderten sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte von initial 2,68 €/m² über 2,66 €/m² auf nachfolgend 2,88 €/m², was die anziehende Preisentwicklung auf dem betrachteten Teilmarkt bestätigt.

Der Bodenrichtwertindex für Grünland weist von 2022 bis 2025 einen analogen Verlauf mit einer temporären Konsolidierung auf. Ausgehend vom Basiswert 100,0 zum Stichtag 01.01.2022 ging die Kennzahl zum 01.01.2023 leicht auf 99,3 zurück, stieg jedoch bis zum Stichtag 01.01.2025 deutlich auf einen Wert von 109,0. Dies bedeutet ein Plus von insgesamt 9,0 %, womit der Zuwachs in diesem Segment um 1,8 % stärker ausfällt als auf dem Markt für Ackerland (7,2 %). Parallel zu dieser Entwicklung veränderten sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte von initial 2,25 €/m² über 2,23 €/m² auf nachfolgend 2,45 €/m², was das steigende Preisniveau in diesem Segment untermauert.



9 Umrechnungskoeffizienten

9.1 Umrechnungskoeffizienten abweichender Grundstücksgrößen

Bei übergroßen Grundstücken mit einheitlicher und durchgehender Nutzungsart (Gebäudefläche, Nebengebäude, Abstandsflächen und Hausgarten) wird der Bodenrichtwert mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Die vollständigen Angaben und Marktdaten stehen ausschließlich in der kostenpflichtigen Ausgabe des Immobilienmarktberichts zur Verfügung.

Für Informationen zur Wertermittlung sowie weiterführende Marktdaten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort können Sie den vollständigen Immobilienmarktbericht erhalten.

https://www.gutachterausschuss-enzkreis.de

Bei Grundstücken mit mehr als 900 m² Grundstücksfläche ist sachverständig zu schätzen, ob der Index von 88,0 anzuhalten oder ein Index kleiner 88,0 anzusetzen ist.
Bei erheblicher Abweichung vom Richtwertgrundstück und unterschiedlicher Nutzung von Grundstücken/-teilen wird der nutzungsrelevante Grundstücksteil mit dem für die Nutzung ausgewiesenen Bodenrichtwert bewertet – gegebenenfalls erfolgt eine Anpassung der Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten.
Die nicht für die Nutzung relevanten Grundstücke/-teile werden gemäß § 41 ImmoWertV 2021 separat bewertet.

Hierbei werden für Grundstücke/-teile folgende Werte in Ansatz gebracht:

Private Grünflächen:

Private Verkehrsflächen:

Kostenpflichtige Ausgabe

Der daraus ermittelte Wert wird als wertsteigernder Umstand in Ansatz gebracht und bereinigt den für die Ermittlung der Sachwertfaktoren relevanten Kaufpreis.

9.2 Weitere Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Geschossflächenzahl oder Lagequalität wurden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht ermittelt.

10 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze werden die im entsprechenden Teilmarkt verkauften Objekte mit ihren (gegebenenfalls normierten) Kaufpreisen einer Referenzmiete in Abhängigkeit von Lage, Größe und Zustand der Wohnung gegenübergestellt. Die Referenzmiete wird auf die nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelte Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss leitet derzeit noch keine eigenen Liegenschaftszinssätze ab. Bis dahin verweisen wir zur Orientierung auf die benachbarten Gutachterausschüsse.

11 Wertermittlung/Gutachten

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Verkehrswertgutachten	31	46	38	54	56
Ermittelte Verkehrswerte in Mio. €	7,8	14,6	20,3	21,4	21,0
SGB-Gutachten	21	8	12	22	10
Bodenwertgutachten	-	-	15	29	85
Gesamtanzahl	**52**	**54**	**65**	**105**	**151**

11.1 Verkehrswertgutachten

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).
In einem Verkehrswertgutachten wird das zu bewertende Objekt nach Lage, Art und Zustand eingehend beschrieben sowie seine rechtliche Situation dargestellt.
Antragsberechtigt sind Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber von Rechten am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, Bevollmächtigte, Gerichte und Behörden.
Die Gebühren für Verkehrswertgutachten richten sich nach der Gebührensatzung des Zweckverbandes Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis.

11.2 Bodenwertgutachten

Ein Bodenwertgutachten dient als objektive Grundlage für die Wertermittlung eines fiktiv unbebauten Grundstückes, wie beispielsweise großflächigen Grundstücken, mit nicht differenzierter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungen bei der Feststellung des Grundsteuerwertes.
Es unterstützt eine sachgerechte Bewertung im Rahmen der Grundsteuerfestsetzung und kann zur Klärung steuerlicher Fragen gegenüber dem Finanzamt beitragen. Das Gutachten bietet eine transparente und rechtssichere Einschätzung des Bodenwerts.

12 Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BRW	Bodenrichtwert
BauGB	Baugesetzbuch
BORIS-BW	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.V.m.	in Verbindung mit
k.A.	keine Angabe
KP	Kaufpreis
KV	Kaufverträge
Max.	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus
Min.	Minimum
Mio.	Millionen
NHK	Normalherstellungskosten
RH	Reihenhaus
SF	Sachwertfaktor
SGB	Sozialgesetzbuch
SW	Sachwert
Tm²	Tausend m²
T€	Tausend Euro
Vorl.	vorläufiger
WoFl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
ZV	Zweckverband

Impressum

Beschlussdatum: 11.08.2026

Herausgeber: Zweckverband (ZV) Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis

Anschrift: Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis
Bahnhofstr. 13
75417 Mühlacker

Kontakt: Telefon 07041 / 98692-0
E-Mail gutachter@gua-enzkreis.de
Öffnungszeiten
Mo – Fr: 8.00 bis 12.00 Uhr

Internet: www.gutachterausschuss-enzkreis.de