

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

2025



Fotos: U. Beuter (Pflegeheime in Horb, Eutingen und Empfingen)

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Allgemeines zum Gutachterausschuss.....	4
2. Allgemeine Angaben zur Stadt Horb a. N.....	5
3. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Empfingen.....	8
4. Angaben zur Gemeinde Eutingen i. G.....	10
5. Gesamtumsatz.....	12
5.1. Anzahl Kauffälle gesamt.....	12
5.2. Verkaufte Flächen gesamt in a.....	12
5.3. Gesamtumsatz in Tausend €.....	13
6. Immobilienumsätze.....	14
6.1. Wohnbebauung in Wohn- und Mischgebieten.....	14
6.1.2. Empfingen.....	14
6.1.3. Eutingen i. G.....	14
6.2. Gewerbe/Industrie.....	14
6.2.1. Horb a. N.....	14
6.2.2. Empfingen.....	15
6.2.3. Eutingen i. G.....	15
6.3. Agrarflächen.....	15
6.3.1. Horb a. N.....	15
6.3.2. Empfingen.....	15
6.3.3. Eutingen i. G.....	16
7. Wohnungseigentum (Neu- und Gebrauchtimmobilien).....	17
7.1. Horb a. N.....	17
7.2. Empfingen.....	17
7.3. Eutingen i. G.....	17
7.4. Durchschnittspreise pro m ² nach Baujahren (bereinigtes Baujahr) und Wohnflächen 2025 Gesamteinzugsgebiet.....	17
8. Wohnungseigentum (Neubau).....	18
8.1. Horb a. N.....	18
8.2. Empfingen.....	18
8.3. Eutingen i. G.....	18
8.4. Anzahl Neubauwohnungen im Gesamteinzugsgebiet.....	18
9. Entwicklung der Bodenpreise.....	19
9.1. Bauland (Wohn- und Mischgebiete).....	19
9.1.1. Horb a. N.....	19
9.1.2. Empfingen.....	19
9.1.3. Eutingen i. G.....	20

9.2.	Agrarflächen.....	20
9.2.1.	Horb a. N.....	20
9.2.2.	Empfingen.....	21
9.2.3.	Eutingen i. G.....	21
10.	Bodenrichtwerte.....	22
11.	Liegenschaftszinssätze.....	23
11.1.	Berechnungsverfahren.....	23
11.2.	Liegenschaftszinssätze 2025 Gesamteinzugsgebiet nach Restnutzungsdauer.....	23
12.	Sachwertfaktoren.....	25
12.1.	Berechnungsverfahren.....	25
12.2.	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2025 Gesamteinzugsgebiet.....	25
13.	Bewertungsansätze für die Wertermittlung 2025.....	27
13.1.	Von Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile 2025.....	27
13.2.	Wertanteile bei Wohnungseigentum 2025.....	28
13.3.	Kalkulatorische Mieten 2025.....	29
14.	Bewertungsansätze für die Wertermittlung ab 2026.....	30
14.1.	Von Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile 2026.....	30
14.2.	Wertanteile bei Wohnungseigentum 2026.....	31
14.3.	Kalkulatorische Mieten 2026.....	32
15.	Quellen.....	33

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde aus den Daten vom 01.01.2025-31.12.2025 der in der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt. Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten für 2025 gelten ab 01.01.2026 bis zur Herausgabe des neuen Grundstücksmarktberichts 2026.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde entsprechend der Geschäftsordnung am 01.04.2025 beschlossen.

1. 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
- Ulrich Beuter, Malermeister, SV für Immobilien- und Bauschadensbewertung
- Katrin Edinger, Stadtplanerin
- Robert Hellstern, Dipl.-Ing. Architekt (FH)
- Thomas Müller, Betriebswirt (VWA)
- Michael Reck, Dipl.-Ing. Bauingenieur
- Friedemann Schindele, Ltd. Vermessungsdirektor a.D.
- Margareta Steimle, Finanzbeamtin (Vertretung: Claudia Störzer)
- Gebhard Gfrörer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)
- Armin Hellstern, Bauingenieur
- Theo Walz, Hauptamtsleiter, stv. Vorsitzender
- Lukas Göttler, stv. Hauptamtsleiter, stv. Vorsitzender
- Winfried Veas, Techniker für Landbau
- Achim Wetzels, 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 \(gutachterausschuesse-bw.de\)](http://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 für Immobilienbewertung D3, und DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Bauschadensbewertung

Claudia Möller, stv. Leitung, DEKRA zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung D2.

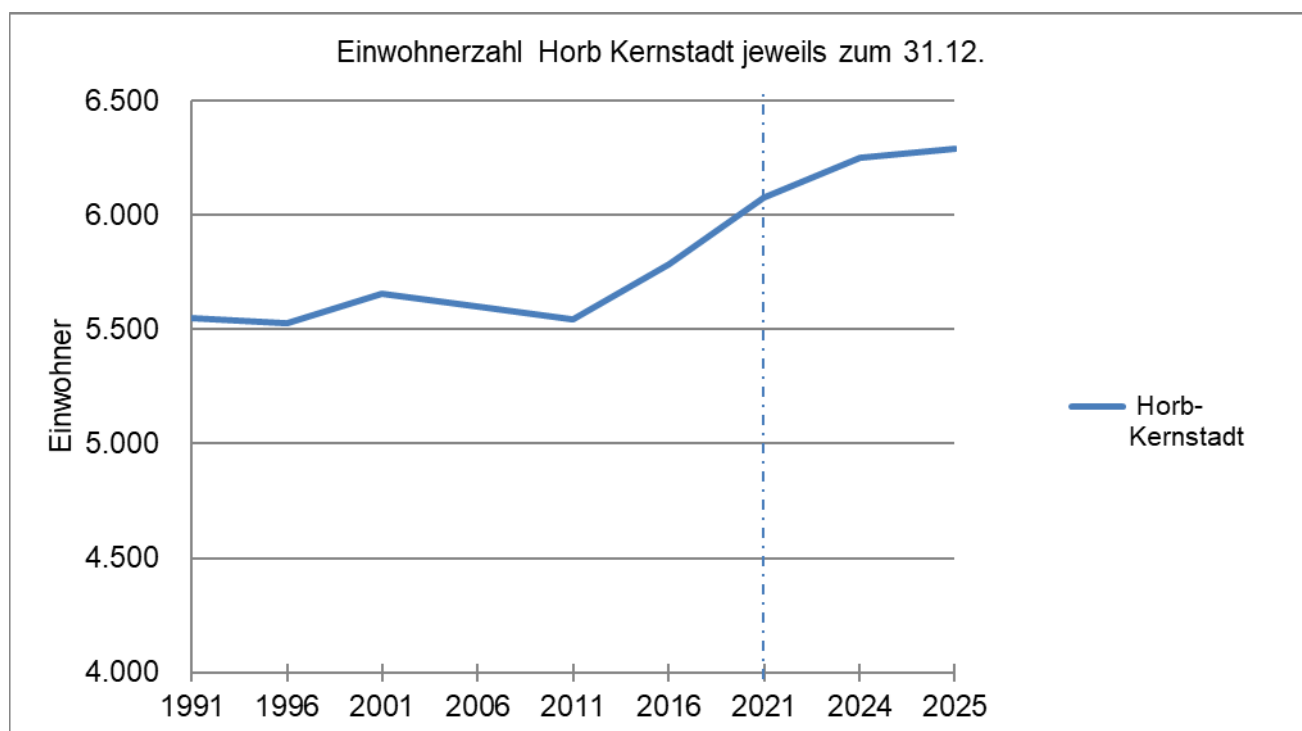
Die Bürozeiten der Geschäftsstelle sind dienstags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (Adresse: Gemeinsamer Gutachterausschuss, Ritterschaftsstr. 4, 72160 Horb-Nordstetten; Telefon: 07451 / 622 9405; E-Mail: gutachterausschuss@horb.de).

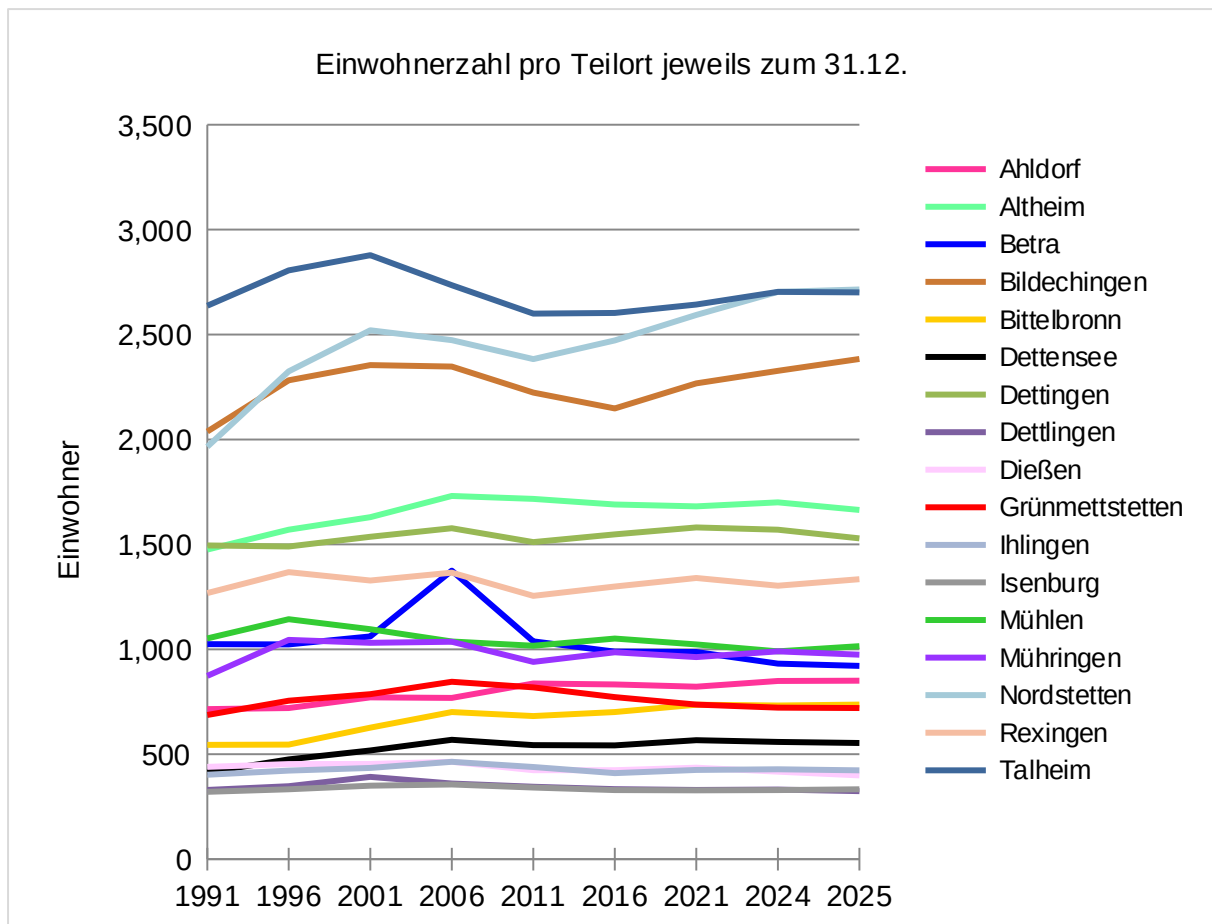
2. Allgemeine Angaben zur Stadt Horb a. N.

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 fast 25.900 Menschen.

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner/km ²
Horb Kernstadt	6.290	1.176	535
Ahldorf	850	592	144
Altheim	1.664	1.036	161
Betra	921	808	114
Bildechingen	2.384	538	443
Bittelbronn	737	409	180
Dettensee	554	291	190
Dettingen	1.529	1.035	148
Dettlingen	324	437	74
Dießen	399	870	46
Grünmettstetten	720	751	96
Ihlingen	423	141	300
Isenburg	333	222	150
Mühlen	1.015	497	204
Mühringen	974	488	200
Nordstetten	2.715	788	345
Rexingen	1.334	720	185
Talheim	2.701	1.184	228
Gesamt	25.867	11.983	216

Stand: 31.12.2025





Die Stadt Horb am Neckar liegt am oberen Neckar, mitten im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Rund 26.000 Menschen leben in 17 Stadtteilen und der Kernstadt, die gemeinsam eine Stadt mit hoher Lebensqualität und starkem Zusammenhalt bilden. Die Lage verbindet Natur, Wohnen und Arbeiten auf kurzen Wegen und ist ideal für Familien, Berufspendler und Unternehmen.

Als Standort bietet Horb am Neckar familienfreundliche Wohngebiete und Bauplätze in Schulumnähe an, attraktive Lagen mit Aussicht über das Neckartal und verkehrsgünstige Grundstücke für Pendler. Dort, wo keine neuen Bauplätze entstehen, setzt die Stadtverwaltung auf Innenentwicklung und nutzt bestehende Flächenpotenziale. Ziel ist es, die Stadtstruktur behutsam zu verdichten, Baulücken zu schließen und vorhandene Wohngebiete weiterzuentwickeln, um nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen.

Vom Kindergarten über alle Schularten bis hin zum Campus Horb a. N. der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart sind vielfältige Bildungseinrichtungen vertreten. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und ein lebendiges Freizeitangebot sind charakteristisch für die Stadt. Familien profitieren von einem gut ausgebauten Kinderbetreuungsangebot und kurzen Wegen im Alltag.

Horb am Neckar ist ein moderner Wirtschaftsstandort mit einem ausgewogenen Mix aus Industrie, Mittelstand und innovativen Start-Ups. Unternehmen aus Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung und Automobilzulieferung profitieren von einer starken regionalen Wirtschaft, qualifizierten Fachkräften und einer offenen, unternehmerfreundlichen Verwaltung. Das Industriegebiet Heiligenfeld bietet dabei ideale Voraussetzungen für Produktion und Entwicklung.

Mit der Lage im Großraum Stuttgart bietet Horb a. N. beste Voraussetzungen für Investition und Wachstum. Die Nähe zur Autobahn A81, zum Flughafen Stuttgart und zum Black Forest Terminal sichert ideale Logistikbedingungen. Voll erschlossene Gewerbeflächen, eine leistungsfähige digitale Infrastruktur sowie Netzwerke wie das INNONET Kunststoff und das Technologiezentrum Horb am Neckar fördern Kooperation und Innovation.

Horb am Neckar steht für wirtschaftliche Stabilität, nachhaltige Entwicklung und Perspektiven für Unternehmen, die die Zukunft gestalten wollen.

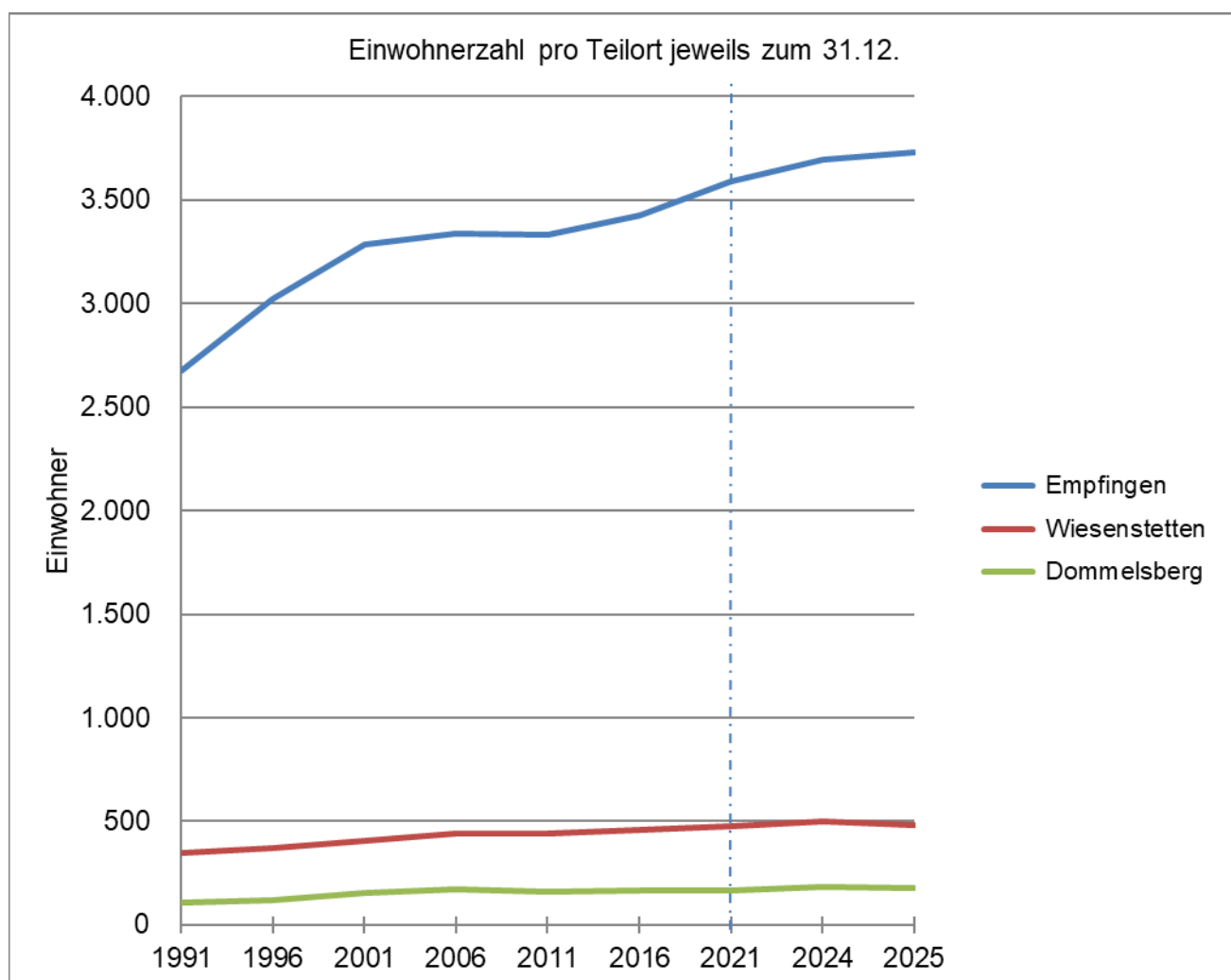
Quelle: Homepage der Stadt Horb a. N.

3. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Empfingen

Empfingen hat fast 4.400 Einwohner auf einer Fläche von insgesamt 1.829 ha.

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner/km ²
Empfingen	3.732	1.314	284
Wiesenstetten	482	515	94
Dommelsberg	180		
Gesamt	4.394	1.829	240

Stand: 31.12.2025



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

Empfingen ist ein familienfreundlicher Ort mit Kindergärten und Grundschule sowie einer Außenstelle der Werkrealschule Sulz und verfügt über eine gute Infrastruktur (Ärzte, Apotheke, Geschäfte für den täglichen Bedarf) sowie ein lebendiges Vereinsleben.

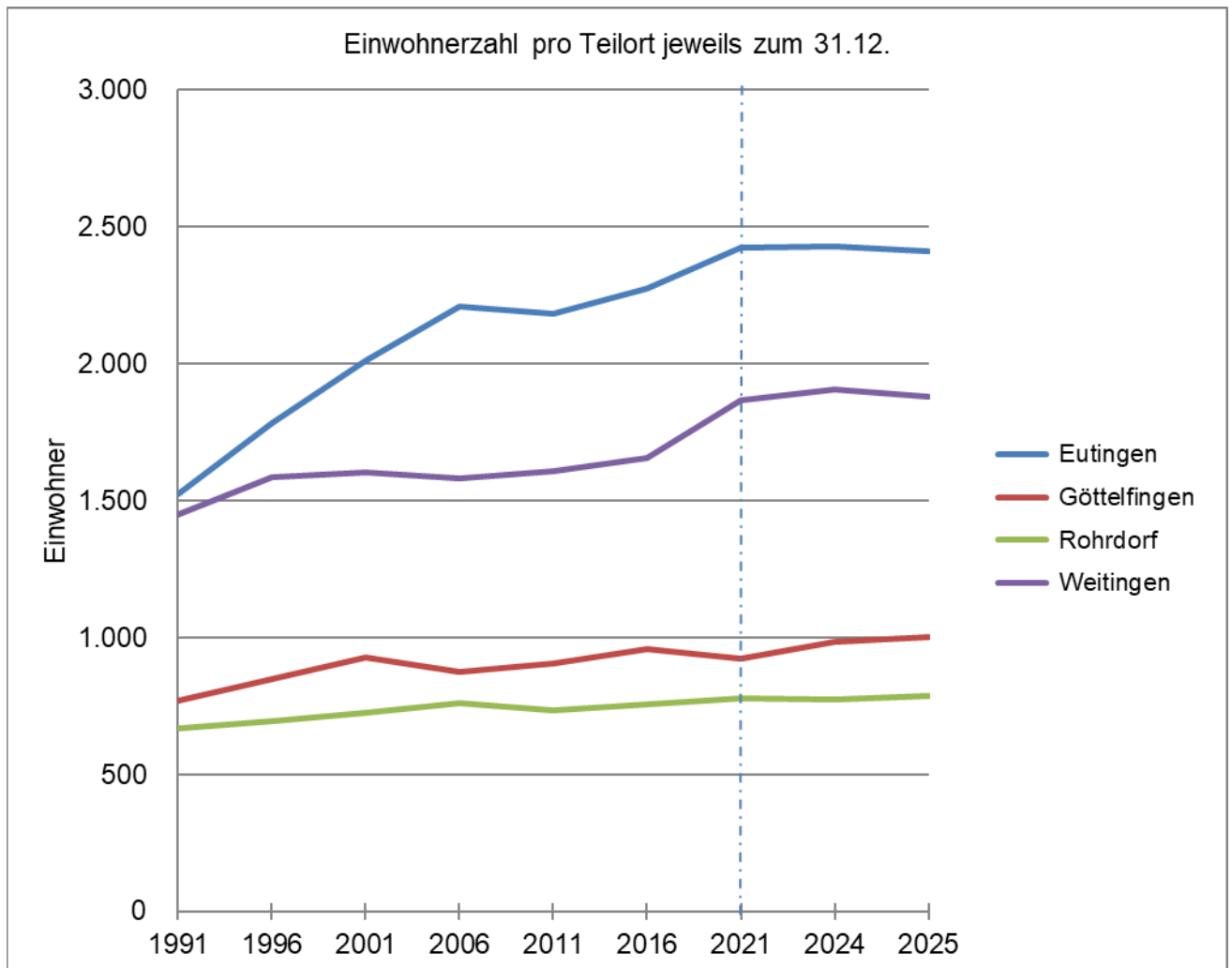
Quelle: Homepage der Gemeinde Empfingen

4. Angaben zur Gemeinde Eutingen i. G.

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

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner/km ²
Eutingen	2.413	1.428	169
Göttelfingen	1.004	399	252
Rohrdorf	789	538	147
Weitingen	1.881	917	205
Gesamt	6.087	3.282	185

Stand: 31.12.2025



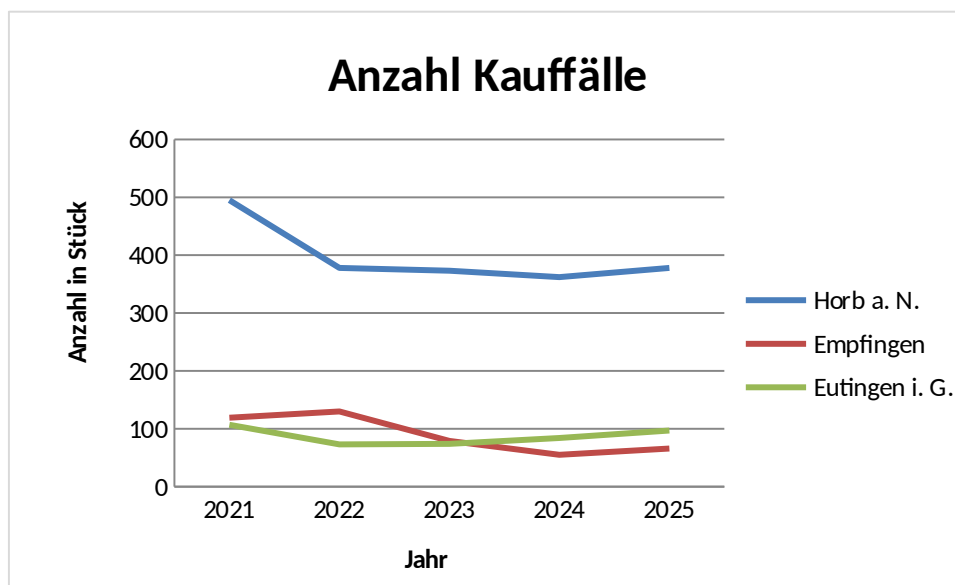
Eutingen im Gäu befindet sich im ländlichen Raum am Rande des Verdichtungsraumes Mittlerer Neckar (Region Stuttgart) in der Region Nördlicher Schwarzwald im Schnittpunkt der Regierungsbezirke Karlsruhe, Tübingen und Stuttgart. Die Gemeinde verfügt über eine gute Gewerbestruktur. Über 400 örtliche Betriebe 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 verbessert.

Bildung und Betreuung haben in Eutingen i. G. einen hohen Stellenwert. In der Gemeinde gibt es vier 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.

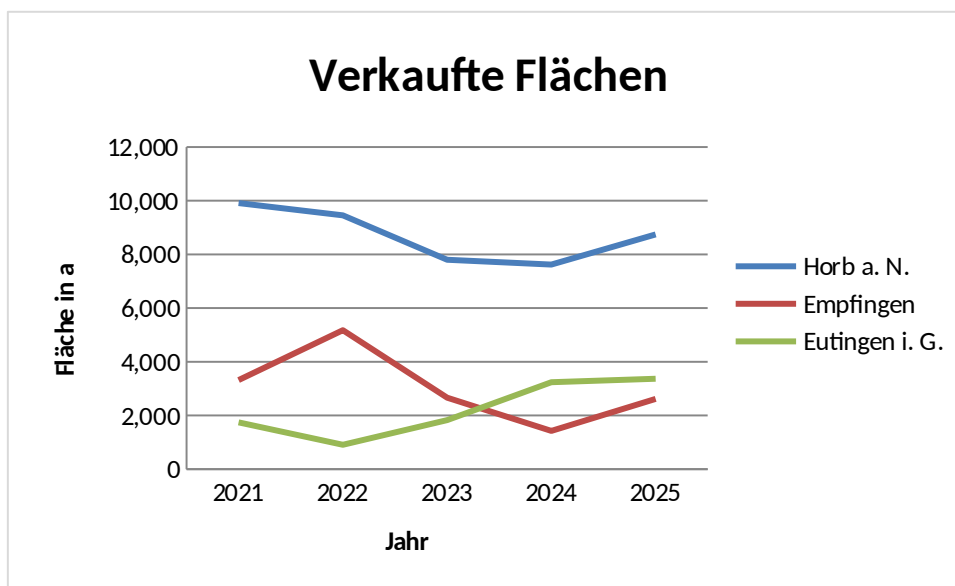
5. Gesamtumsatz

5.1. Anzahl Kauffälle gesamt



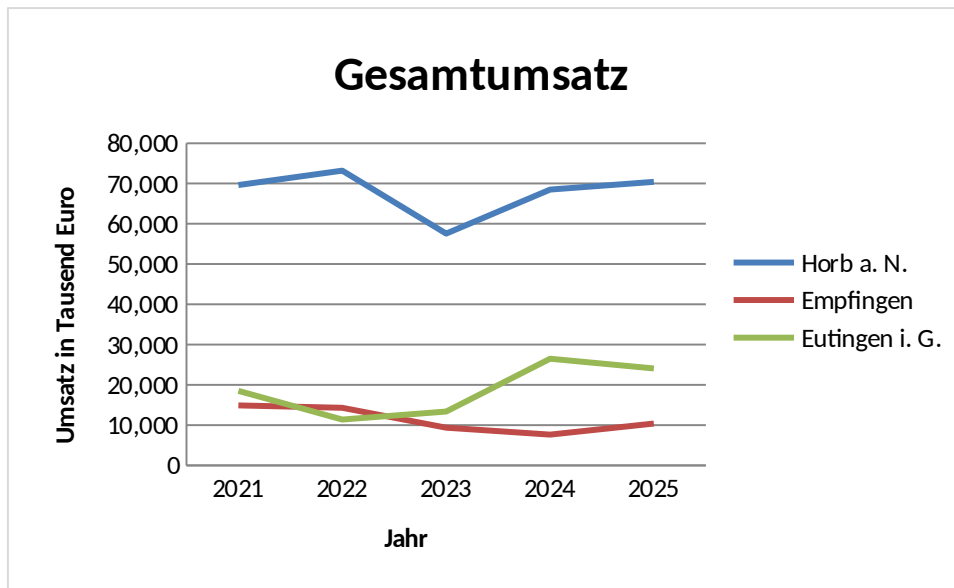
	2021	2022	2023	2024	2025
Horb a. N.	495	378	373	362	378
Empfingen	119	130	79	55	66
Eutingen i. G.	107	73	74	84	97

5.2. Verkaufte Flächen gesamt in a



	2021	2022	2023	2024	2025
Horb a. N.	9.911	9.455	7.800	7.622	8.742
Empfingen	3.318	5.177	2.661	1.424	2.615
Eutingen i. G.	1.742	908	1.828	3.237	3.368

Gesamtumsatz in Tausend €



	2021	2022	2023	2024	2025
Horb a. N.	69.617	73.205	57.553	68.509	70.416
Empfingen	14.912	14.292	9.375	7.632	10.393
Eutingen i. G.	18.511	11.384	13.362	26.486	24.066

6. Immobilienumsätze

6.1. Wohnbebauung in Wohn- und Mischgebieten

6.1.1. Horb a. N.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	154	209	253	233	260
Gesamtumsatz (€)	38.735.540	60.725.438	50.801.590	56.758.731	67.462.449
mittlerer Kaufpreis (€)	251.529	290.552	200.797	243.600	259.471
Median (€)	225.000	240.000	155.000	194.000	222.500
Verkaufte Fläche (m ²)	84.857	231.188	168.079	149.166	182.876
mittlere Fläche (m ²)	551	1.106	664	640	703
Median (m ²)	417	368	221	312	277

6.1.2. Empfingen

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	22	48	22	30	34
Gesamtumsatz (€)	6.135.627	9.203.913	5.388.914	6.297.459	7.201.527
mittlerer Kaufpreis (€)	278.892	191.748	244.951	209.915	211.810
Median (€)	294.900	144.500	175.000	200.000	171.500
Verkaufte Fläche (m ²)	9.328	36.720	16.332	12.898	16.035
mittlere Fläche (m ²)	424	765	742	430	472
Median (m ²)	224	532	451	374	275

6.1.3. Eutingen i. G.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	53	39	45	47	58
Gesamtumsatz (€)	16.011.537	10.740.930	10.894.351	12.100.780	21.507.651
mittlerer Kaufpreis (€)	302.106	275.408	242.097	257.463	370.822
Median (€)	285.000	260.000	206.567	200.000	366.350
Verkaufte Fläche (m ²)	27.145	18.410	24.930	33.044	28.876
mittlere Fläche (m ²)	512	472	554	703	498
Median (m ²)	526	455	482	494	263

6.2. Gewerbe/Industrie

6.2.1. Horb a. N.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	16	16	8	11	5
Gesamtumsatz (€)	3.544.073	4.744.798	3.951.130	10.235.333	1.416.380
mittlerer Kaufpreis (€)	221.505	296.550	493.891	930.485	283.276
Median (€)	57.215	90.585	170.000	25.000	75.000
Verkaufte Fläche (m ²)	38.509	72.443	23.203	64.920	6.918
mittlere Fläche (m ²)	2.407	4.528	2.900	5.902	1.348
Median (m ²)	884	1.695	2.226	2.020	1.327

6.2.2. Empfangen

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	7	3	12	5	3
Gesamtumsatz (€)	5.524.280	4.204.200	2.660.649	1.012.848	1.416.000
mittlerer Kaufpreis (€)	789.183	1.401.400	221.721	202.570	472.000
Median (€)	490.000	699.200	26.126	10.484	186.000
Verkaufte Fläche (m ²)	42.848	11.490	64.921	12.120	8.718
mittlere Fläche (m ²)	6.121	3.830	5.410	2.424	2.906
Median (m ²)	3.914	4.429	2.969	2.361	2.806

6.2.3. Eutingen i. G.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	1	3	2	4	5
Gesamtumsatz (€)	300.000	304.965	2.123.550	13.611.200	1.459.679
mittlerer Kaufpreis (€)	300.000	101.655	1.061.775	3.402.800	291.936
Median (€)	300.000	85.945	1.061.775	182.500	242.245
Verkaufte Fläche (m ²)	1.374	3.569	36.775	142.386	10.484
mittlere Fläche (m ²)	1.374	1.190	18.388	35.596	2.097
Median (m ²)	1.374	1.010	18.366	624	986

6.3. Agrarflächen

6.3.1. Horb a. N.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	165	120	116	126	113
Gesamtumsatz (€)	4.112.783	4.157.839	992.203	4.402.366	4.845.366
mittlerer Kaufpreis (€)	24.926	34.649	8.553	36.686	42.879
Median (€)	4.000	5.000	4.749	5.000	5.572
Verkaufte Fläche (m ²)	765.247	741.768	579.810	573.858	720.208
mittlere Fläche (m ²)	4.638	6.181	4.998	4.782	6.374
Median (m ²)	2.018	2.106	2.687	2.250	3.065
Preis /m ²	5,37 €	5,61 €	1,71 €	7,67 €	6,73 €

6.3.2. Empfangen

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	79	74	22	18	29
Gesamtumsatz (€)	1.116.580	855.465	358.649	283.699	2.285.864
mittlerer Kaufpreis (€)	14.134	11.560	11.569	15.761	78.823
Median (€)	4.263	3.462	3.729	6.620	13.740
Verkaufte Fläche (m ²)	358.442	467.100	133.144	116.062	238.256
mittlere Fläche (m ²)	4.537	6.312	4.295	6.448	8.216
Median (m ²)	2.884	2.417	2.329	2.893	2.778
Preis/m ²	3,12 €	1,83 €	2,69 €	2,44 €	9,59 €*

* incl. Aussiedlerhof

6.3.3. Eutingen i. G.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	27	29	27	31	36
Gesamtumsatz (€)	517.517	183.716	344.080	1.624.110	1.780.455
mittlerer Kaufpreis (€)	19.167	6.335	12.744	52.390	49.457
Median (€)	3.265	2.650	3.900	5.391	15.000
Verkaufte Fläche (m²)	88.167	68.611	121.055	157.294	308.112
mittlere Fläche (m²)	3.265	2.366	4.484	5.074	8.559
Median (m²)	1.459	1.507	1.893	2.742	3.131
Preis/m²	5,87 €	2,68 €	2,84 €	10,33 €	5,78 €

7. Wohnungseigentum (Neu- und Gebrauchtimmobilien)

7.1. Horb a. N.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	110	71	90	96	97
Ø Größe (m ²)	79	76	83	80	77
Ø Preis €/m ²	2.076	2.939	2.686	2.876	3.216

7.2. Empfingen

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	12	9	keine	4	14
Ø Größe (m ²)	116	85		105	86
Ø Preis €/m ²	2.317	3.558		2.652	2.678

7.3. Eutingen i. G.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	12	9	1	6	27
Ø Größe (m ²)	84	92	150	86	84
Ø Preis €/m ²	2.543	3.240	2.080	2.744	4.468

7.4. Durchschnittspreise pro m² nach Baujahren (bereinigtes Baujahr) und Wohnflächen 2025 Gesamteinzugsgebiet

Baujahresklasse	Wohnflächenklasse in m ²				Gesamt
	unter 30	30-60	61-100	über 100	
vor 1980	-	1.953 € (5)	2.017 € (3)	1.519 € (7)	1.763 € (15)
1981-1994	-	2.084 € (12)	2.222 € (22)	1.758 € (2)	2.151 € (36)
1995-2019	-	2.556 € (8)	2.466 € (8)	2.473 € (2)	2.507 € (18)
ab 2020	-	5.121 € (10)	4.799 € (26)	4.795 € (12)	4.860 € (48)
Gesamt	-	3.575 € (35)	3.925 € (59)	4.013 € (23)	3.854 € (117)

8. Wohnungseigentum (Neubau)

8.1. Horb a. N.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	17	21	25	26	34
Ø Größe (m ²)	90	84	87	89	84
Ø Preis €/m ²	3.255	4.179	4.003	4.343	4.990

8.2. Empfingen

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	keine	1	keine	2	4
Ø Größe (m ²)		62		62	58
Ø Preis €/m ²		4.150		4.542	4.245

8.3. Eutingen i. G.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	2	keine	keine	keine	22
Ø Größe (m ²)	85				86
Ø Preis €/m ²	3.423				4.837

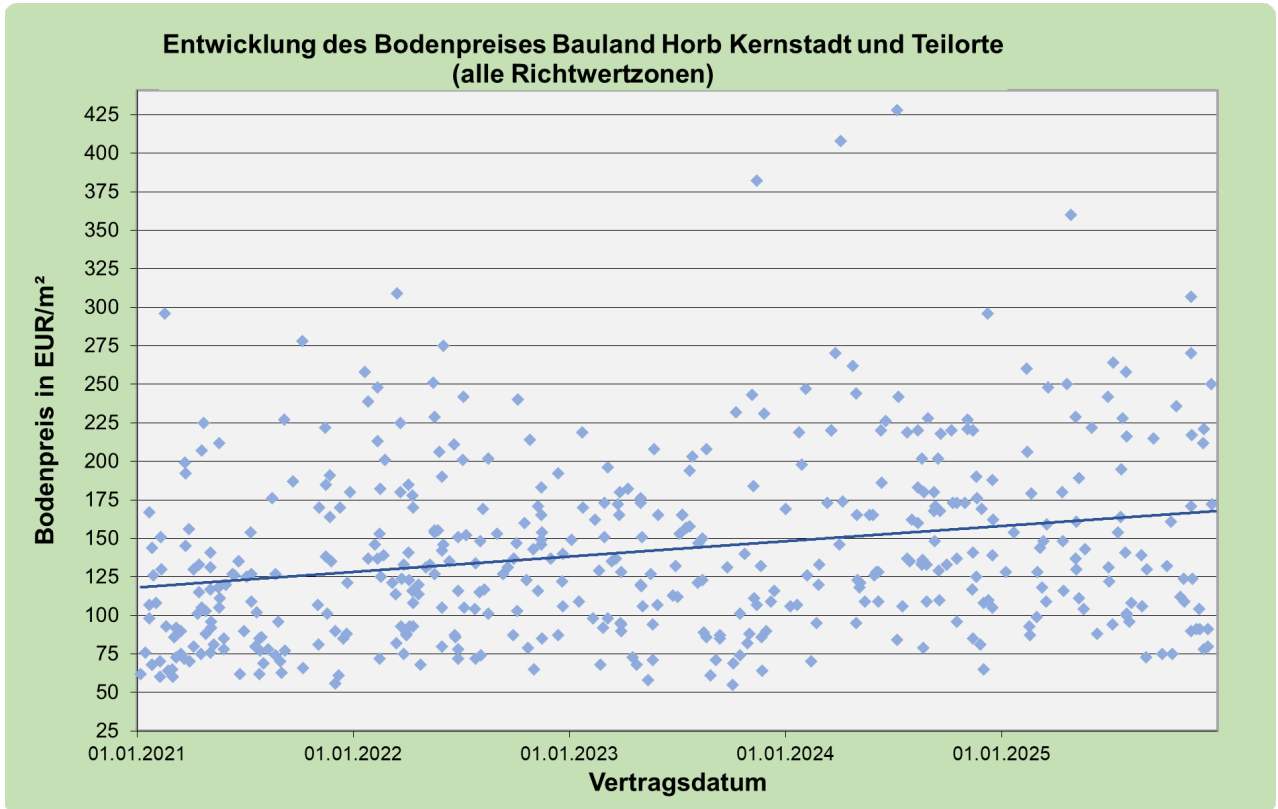
8.4. Anzahl Neubauwohnungen im Gesamteinzugsgebiet



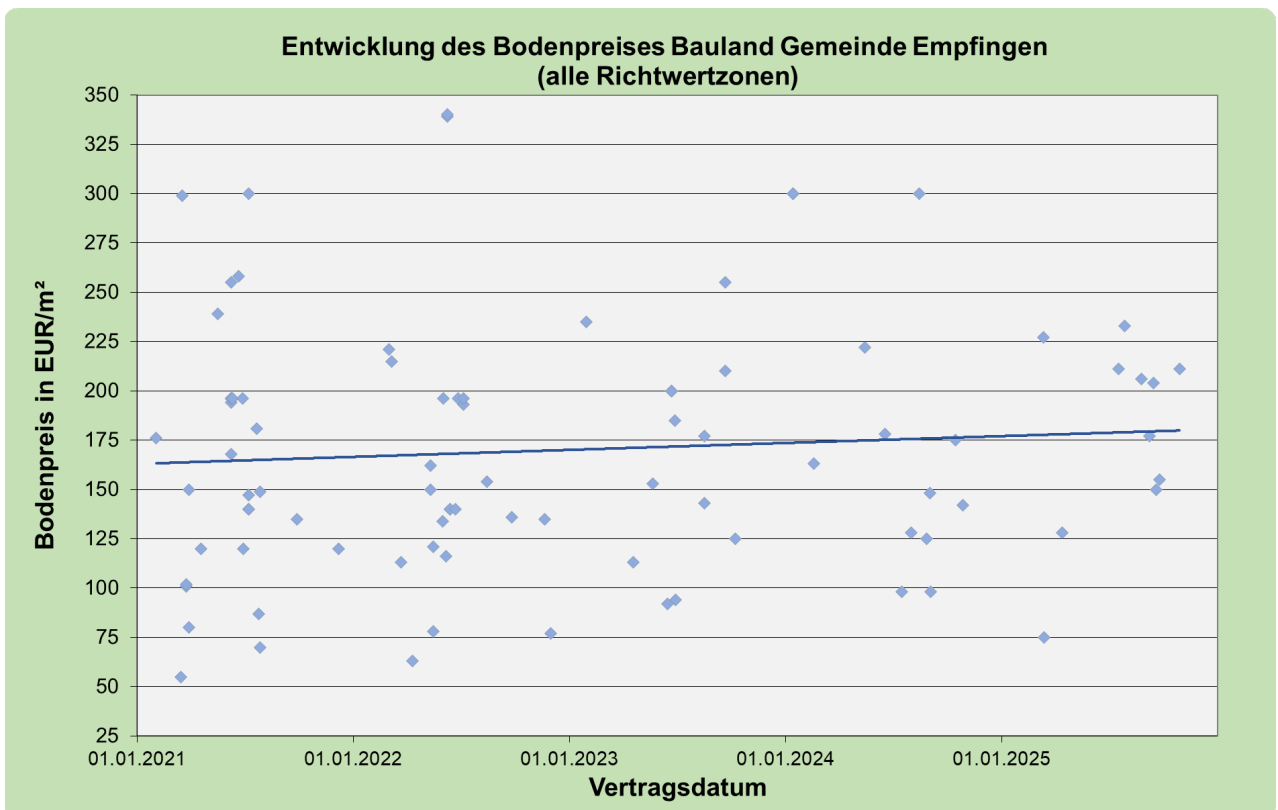
9. Entwicklung der Bodenpreise

9.1. Bauland (Wohn- und Mischgebiete)

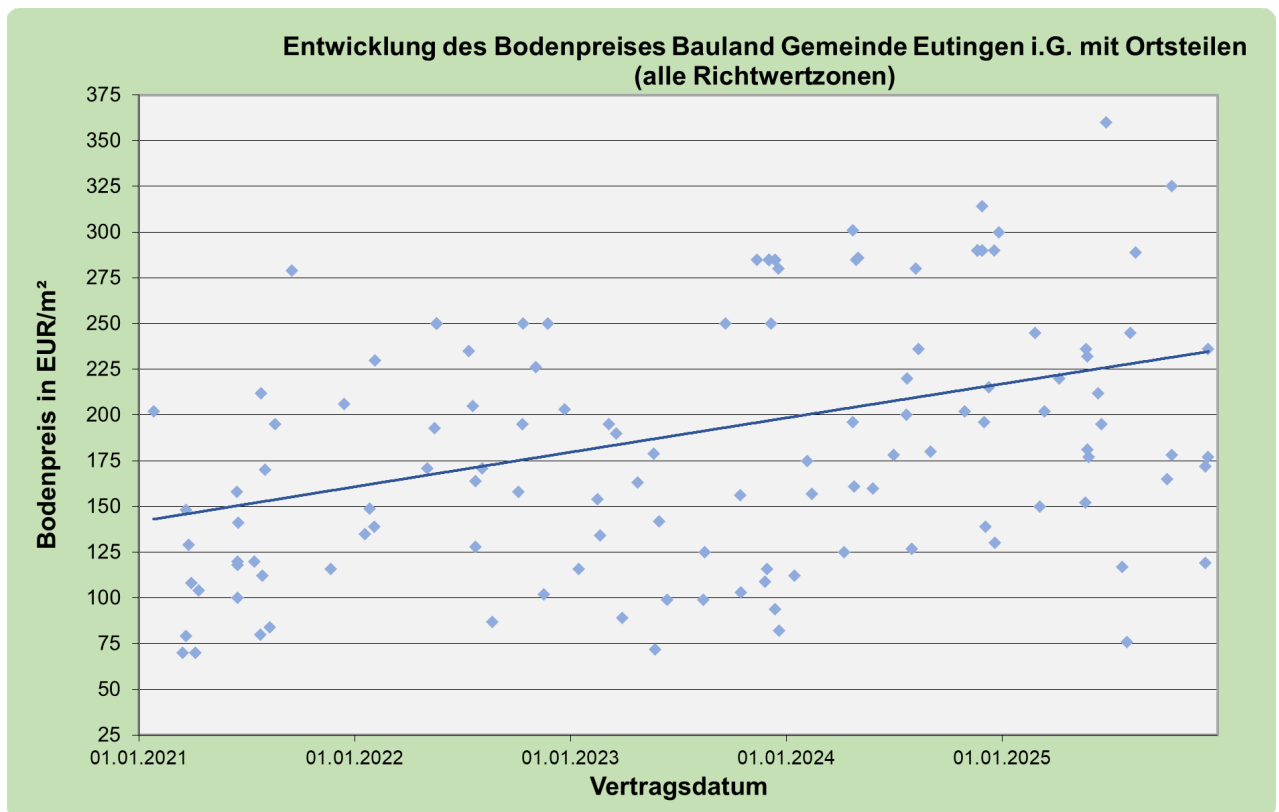
9.1.1. Horb a. N.



9.1.2. Empfingen

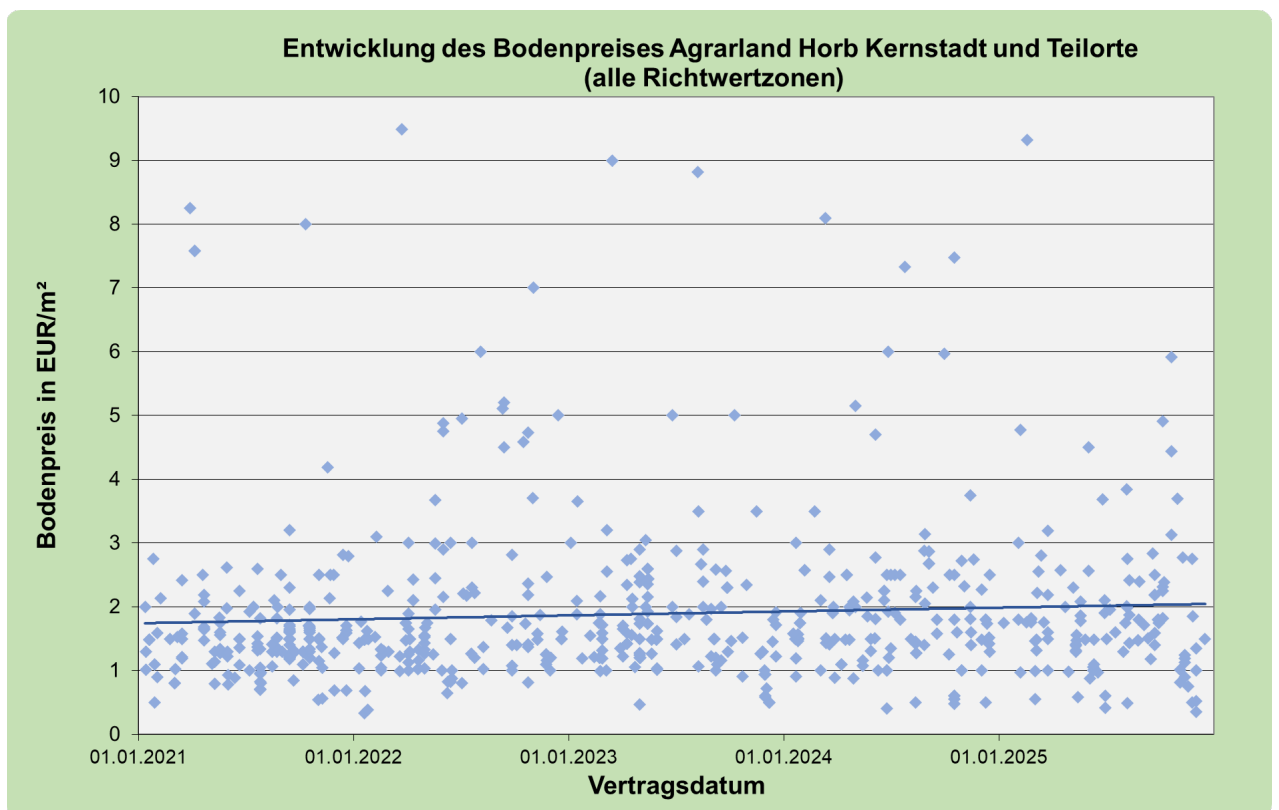


9.1.3. Eutingen i. G.

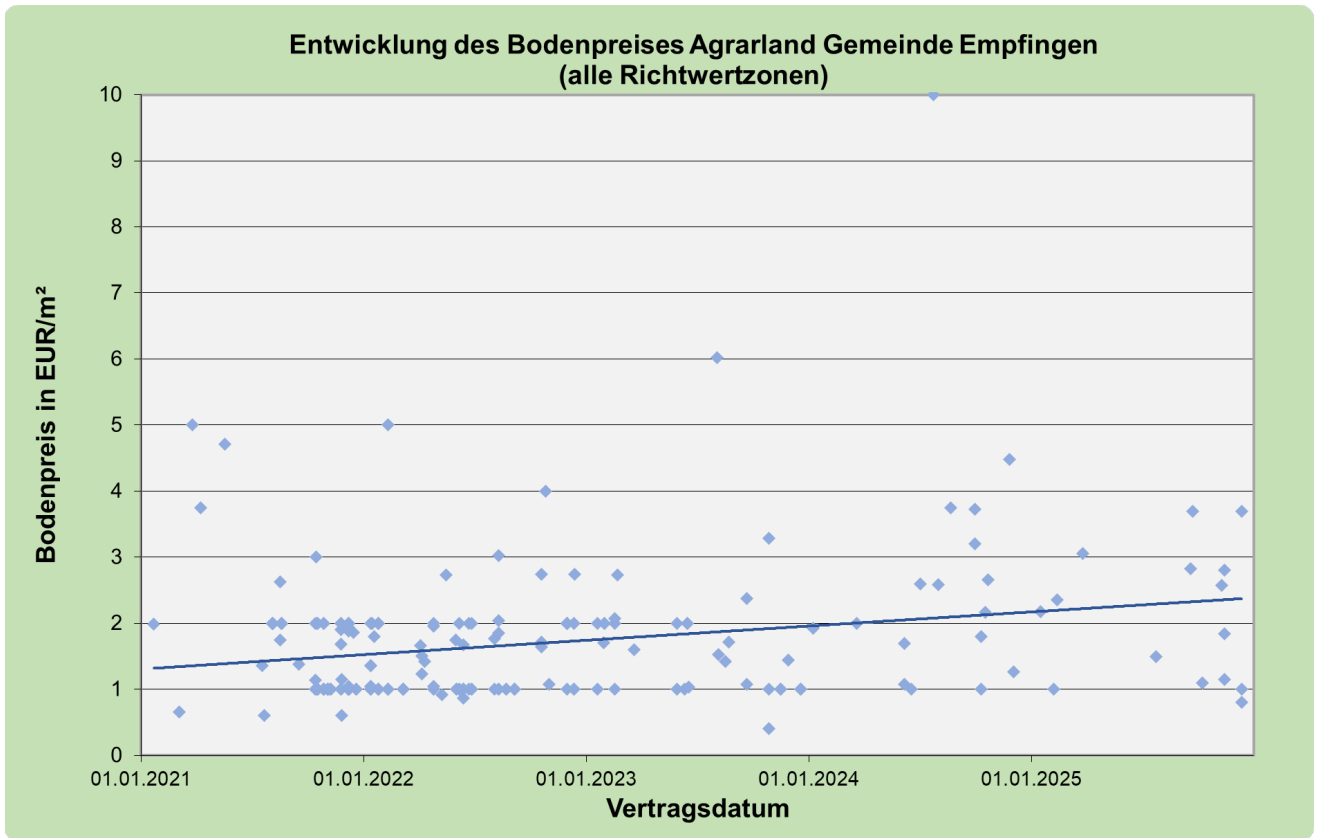


9.2. Agrarflächen

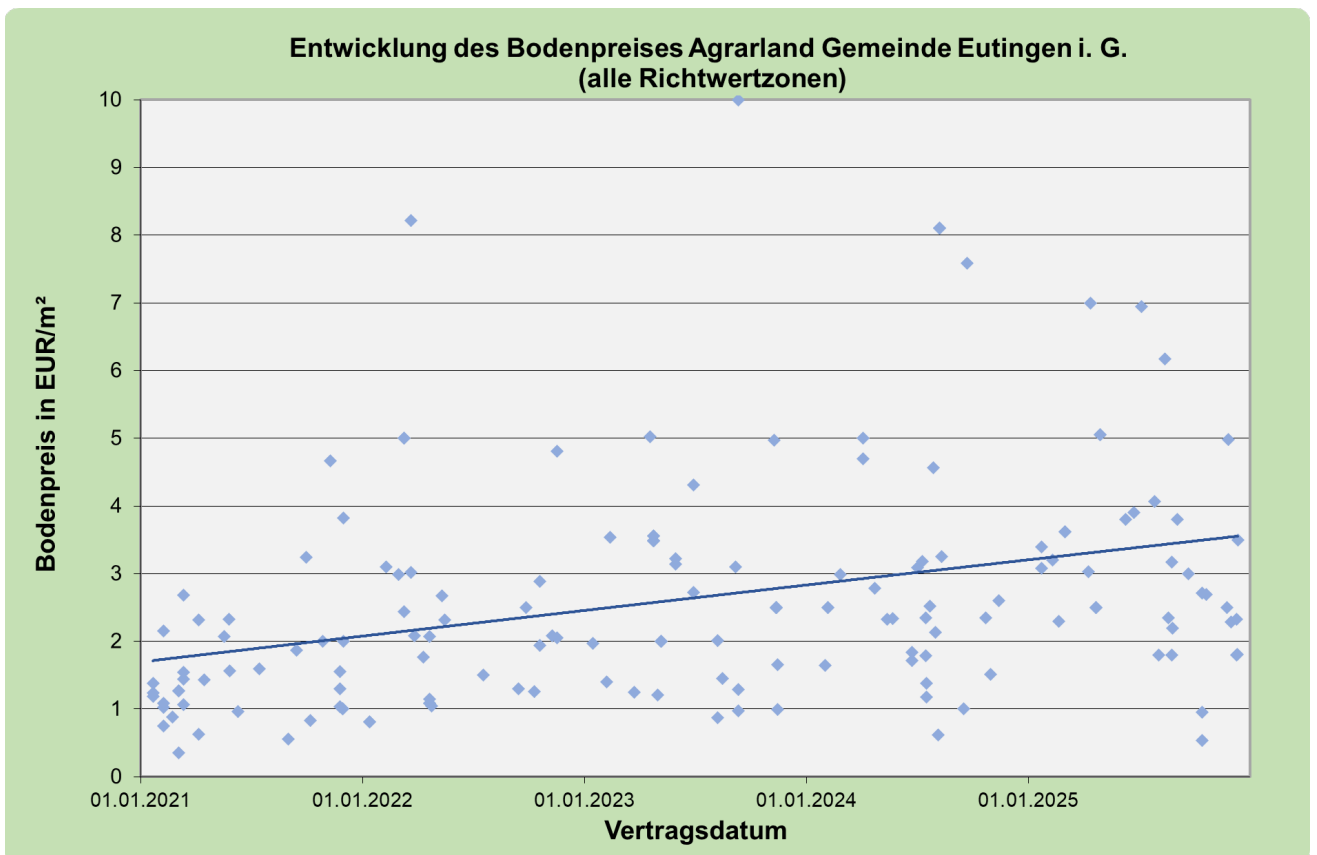
9.2.1. Horb a. N.



9.2.2. Empfingen



9.2.3. Eutingen i. G.



10. Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 28.05.2025 beschlossen. Sie wurden zum 01.07.2025 auf www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht. Der **Bodenrichtwert** (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in €/m² für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Die **Bodenrichtwertzonen** wurden vom Gutachterausschuss in Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten gelegentlich auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Kirchen, Verkehrsflächen) dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf (z.B. Straßen, Wege). Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum **01.01.2025** erfolgte auf der Basis vorhandener Kauffälle unbebauter Grundstücke sowie bebauter und nach dem Sachwertverfahren gem. ImmowertV2021 ausgewerteter Grundstücke vorrangig im Vergleichsverfahren. In Zonen ohne Kauffällen wurde vorab folgende lageabhängige, generelle Preissteigerung vorgenommen:

Agrarflächen

Acker	Grünland	Wald mit Bewuchs
+ 9 %	- 6 %	- 12 %

Wohnbauflächen

	Wohngebiete	Mischgebiete
Horb a. N., Eutingen i. G.	+ 17,0 %	+ 20,0 %
Empfingen	+ 10,0 %	+ 6,0 %

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Merkmalen der Bodenrichtwertzone, z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, der Nutzbarkeit, etc., sind bei der Verkehrswertermittlung 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.

11. Liegenschaftszinssätze

11.1. Berechnungsverfahren

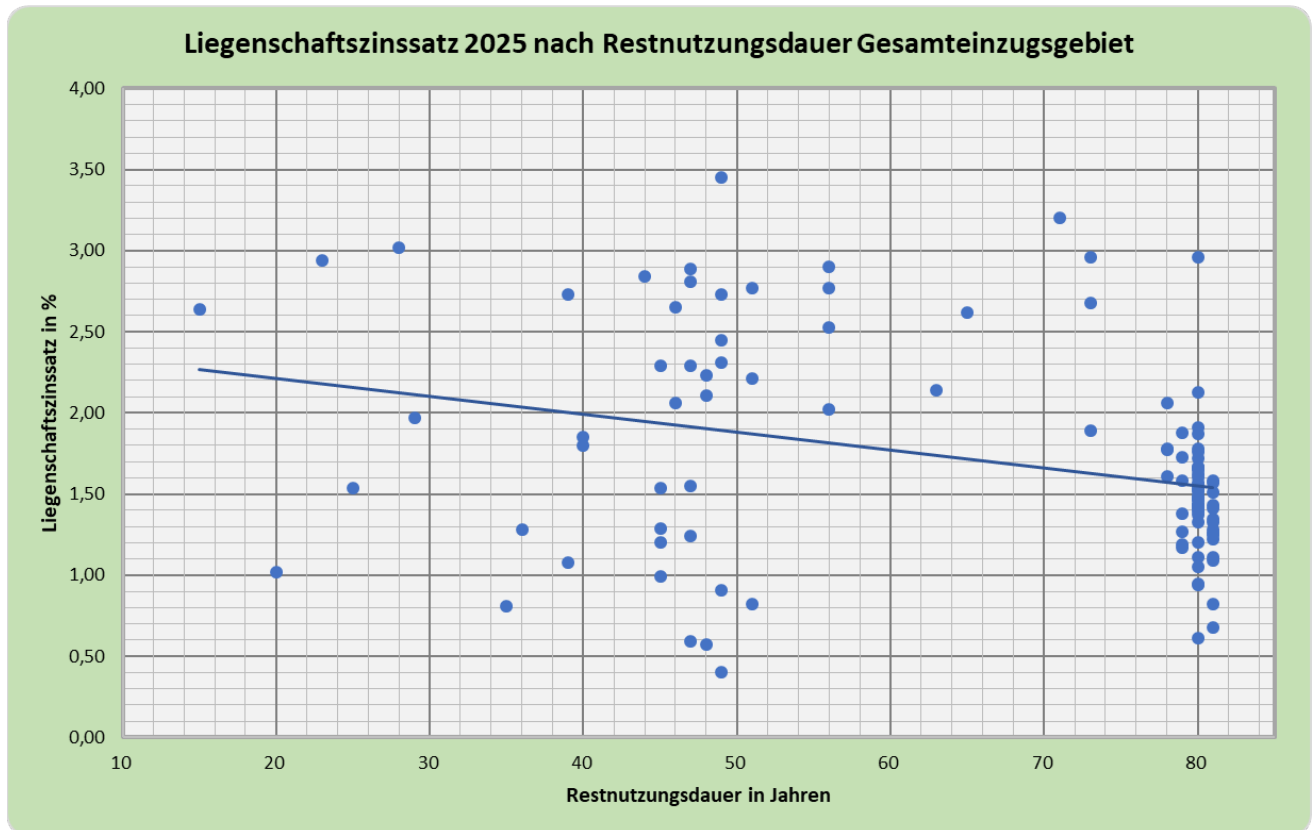
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie werden zur Ermittlung des Verkehrswertes 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. 15.1 und 15.2). Bewirtschaftungskosten wurden pauschal in Höhe von 20% berücksichtigt, seit 01.01.2024 erfolgt die Berücksichtigung gem. ImmoWertV 2021 Anlage 3. Bei Garagen und Carports werden dabei Verwaltungs- und Instandhaltungskosten angesetzt, bei Stellplätzen im Freien nur Verwaltungskosten. Die Mieten werden nach Angaben der Eigentümer eingerechnet bzw. kalkulatorisch gem. 15.3 angesetzt.

11.2. Liegenschaftszinssätze 2025 Gesamteinzugsgebiet nach Restnutzungsdauer

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.

Grafik:



Grundgesamtheit 133 Kauffälle; Eliminieren der Kauffälle mit Liegenschaftszinssätzen von über 3,5 (16 Fälle) und unter 0,4 (6); lineare Trendlinie; Median Restnutzungsdauer 73 Jahre; Median Liegenschaftszinssatz 1,56%.

Tabelle:

RN D	Liegenschafts-	RN D	Liegenschafts-	RN D	Liegenschafts-
Jahre	zinssatz	Jahre	zinssatz	Jahre	zinssatz
15	2,26	37	2,02	59	1,80
16	2,25	38	2,01	60	1,78
17	2,24	39	2,00	61	1,77
18	2,23	40	1,99	62	1,76
19	2,22	41	1,98	63	1,75
20	2,21	42	1,97	64	1,74
21	2,20	43	1,96	65	1,73
22	2,19	44	1,95	66	1,71
23	2,18	45	1,94	67	1,70
24	2,17	46	1,93	68	1,69
25	2,16	47	1,92	69	1,68
26	2,15	48	1,91	70	1,67
27	2,13	49	1,90	71	1,66
28	2,12	50	1,89	72	1,65
29	2,11	51	1,88	73	1,64
30	2,10	52	1,87	74	1,63
31	2,09	53	1,86	75	1,61
32	2,08	54	1,85	76	1,60
33	2,07	55	1,84	77	1,59
34	2,05	56	1,83	78	1,58
35	2,04	57	1,82	79	1,57
36	2,03	58	1,81	80	1,56

12. Sachwertfaktoren

12.1. Berechnungsverfahren

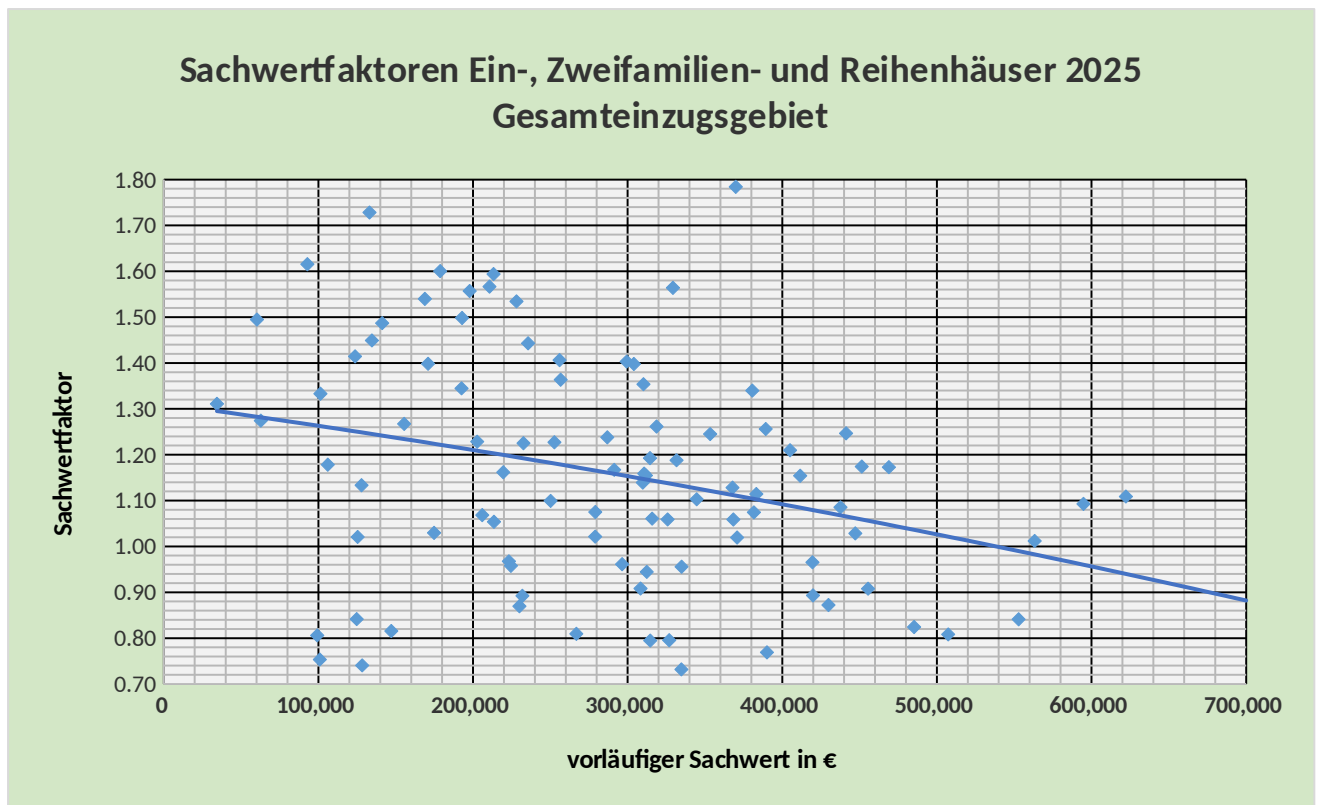
Bei der Wertermittlung von Gebäuden, die nicht der Ertragserzielung dienen, z.B. bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, kommt das Sachwertverfahren zum Einsatz. Dabei wird gemäß ImmowertV2021 der vorläufige Sachwert aus den Summen der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ermittelt nach Normalherstellungskosten NHK2010 unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0 und der Alterswertminderung, s.a. 15.1), der baulichen Außenanlagen und des Bodenwerts gebildet. Dieser vorläufige Sachwert muss dann mittels des Sachwertfaktors an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst werden.

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.

12.2. Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2025 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.

Grafik:



Grundgesamtheit 103 Kauffälle; Eliminieren der Kauffälle mit Sachwertfaktoren von über 1,8 (5 Fälle) und unter 0,7 (3); polynomische Trendlinie; Median Kaufpreise 294.000 €; Median Sachwertfaktor 1,15.

Tabelle:

vorl. Sachwert	Sachwert	vorl.	Sachwert	vorl. Sachwert	Sachwert
in EUR	-	Sachwert	-	in EUR	-
	faktor	in EUR	faktor	in EUR	faktor
40.000 €	1,29	260.000 €	1,18	480.000 €	1,04
50.000 €	1,28	270.000 €	1,17	490.000 €	1,03
60.000 €	1,28	280.000 €	1,16	500.000 €	1,03
70.000 €	1,27	290.000 €	1,16	510.000 €	1,02
80.000 €	1,27	300.000 €	1,15	520.000 €	1,02
90.000 €	1,27	310.000 €	1,15	530.000 €	1,01
100.000 €	1,26	320.000 €	1,14	540.000 €	1,00
110.000 €	1,26	330.000 €	1,13	550.000 €	0,99
120.000 €	1,25	340.000 €	1,13	560.000 €	0,98
130.000 €	1,25	350.000 €	1,12	570.000 €	0,97
140.000 €	1,24	360.000 €	1,12	580.000 €	0,97
150.000 €	1,23	370.000 €	1,11	590.000 €	0,96
160.000 €	1,23	380.000 €	1,11	600.000 €	0,96
170.000 €	1,22	390.000 €	1,10	610.000 €	0,95
180.000 €	1,22	400.000 €	1,09	620.000 €	0,94
190.000 €	1,21	410.000 €	1,09	630.000 €	0,93
200.000 €	1,21	420.000 €	1,08	640.000 €	0,93
210.000 €	1,20	430.000 €	1,07	650.000 €	0,92
220.000 €	1,20	440.000 €	1,07	660.000 €	0,91
230.000 €	1,19	450.000 €	1,06	670.000 €	0,90
240.000 €	1,19	460.000 €	1,05	680.000 €	0,90
250.000 €	1,18	470.000 €	1,04	690.000 €	0,89

13. Bewertungsansätze für die Wertermittlung 2025

13.1. Von Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile 2025

Berücksichtigung der von den Kostenkennwerten nicht erfassten Bauteilen



NHK 2010

Dachgaupen

Stand 1/2025

Flachdachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:	3.100,00 €
	zzgl. Kosten/m ² Ansichtsfläche, Front	1.700,00 €
Schleppdachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:	3.300,00 €
	zzgl. Kosten/m ² Ansichtsfläche, Front	1.800,00 €
Satteldachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:	3.700,00 €
	zzgl. Kosten/m ² Ansichtsfläche, Front	2.200,00 €
	kleiner 10 m ² , (größere Balkone reduzieren)	

Balkone

Balkone /einschl. Geländer, ISO-Korb	Grundbetrag:	
	Pauschale Kosten/m ² (Grundfläche bis 10 m ²)	2.000,00 €
	Grundfläche ab 10 m ²	1.200,00 €
	Geländer umlaufend	450,00 €

Treppen

Kelleraußentreppen einschl. Tür, Geländer, Handlauf	Stück	über 8 Stufen	8.000,00 €
		bis 8 Stufen	5.000,00 €
Stahltreppen mit 15 Stufen			14.000,00 €
Außentreppen mit mehr als 3 Stufen mind. 1 m breit, Beton und Belag	Stück		700,00 €

Vordächer

Beton mit Abdeckung			1.000,00 €
Stahl/Zink/Glas	pro/m ² Dachfläche		1.300,00 €
Holz	pro/m ² Dachfläche		700,00 €
Glas auf Stahlkonstruktion			700,00 €
Wintergarten 8-15 m ² BGF pro m ²	Alu	offen	2.400,00 €
	Alu	geschlossen	5.000,00 €
	Holz	offen	2.000,00 €
	Holz	geschlossen	3.500,00 €

Berechnung: Anteilig Restnutzungsdauer/Wertminderung
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer
Spitzböden werden bei der BGF nur berücksichtigt, wenn ausgebaut.
Außenanlagen werden grundsätzlich mit 5 % bewertet

13.2. Wertanteile bei Wohnungseigentum 2025

Wertanteile bei Wohnungseigentum:

Stand 1/2025

Tiefgaragenstellplatz	neu	25.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz	1-19 Jahre	20.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz	ab 20 Jahre	15.000,00 €
Doppelparkerstellplatz		8.000,00 €
Garage	neu	17.000,00 €
Garage	0-19 Jahre	15.000,00 €
Garage	ab 20 Jahre	11.000,00 €
Carport		9.000,00 €
Stellplatz oberirdisch	Erstverkauf	7.500,00 €
	Weiterverkauf	6.500,00 €
Wohnmobilgaragen	Erstverkauf 30 m ²	50.000,00 €

13.3. Kalkulatorische Mieten 2025

Basismiete:

Auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Freudenstadt ermittelt der Gutachterausschuss Horb aus der dort angegebenen durchschnittlichen Nettomiete (aktualisiert über den Mietpreisindex) in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche folgende Basismieten:

Wohnfläche (m²)		Baujahr							
		bis 1950	1951-1962	1963-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2002	2003-2009	ab 2010
(min)	(max)	Basismiete in €/m²							
1	37,9	8,10 €	8,10 €	8,24 €	8,67 €	8,80 €	9,24 €	9,38 €	9,66 €
38	41,9	7,58 €	7,58 €	7,71 €	8,11 €	8,24 €	8,65 €	8,77 €	9,04 €
42	47,9	7,06 €	7,06 €	7,18 €	7,55 €	7,67 €	8,05 €	8,17 €	8,42 €
48	51,9	6,79 €	6,79 €	6,91 €	7,26 €	7,38 €	7,75 €	7,86 €	8,10 €
52	57,9	6,45 €	6,45 €	6,56 €	6,90 €	7,01 €	7,35 €	7,46 €	7,69 €
58	61,9	6,27 €	6,27 €	6,38 €	6,71 €	6,81 €	7,15 €	7,26 €	7,48 €
62	67,9	6,10 €	6,10 €	6,20 €	6,52 €	6,62 €	6,95 €	7,05 €	7,27 €
68	71,9	6,10 €	6,10 €	6,20 €	6,52 €	6,62 €	6,95 €	7,05 €	7,27 €
72	77,9	6,01 €	6,01 €	6,11 €	6,43 €	6,53 €	6,86 €	6,96 €	7,17 €
78	81,9	5,93 €	5,93 €	6,03 €	6,34 €	6,44 €	6,76 €	6,86 €	7,07 €
82	97,9	5,84 €	5,84 €	5,94 €	6,24 €	6,34 €	6,65 €	6,75 €	6,96 €
98	101,9	5,84 €	5,84 €	5,94 €	6,24 €	6,34 €	6,65 €	6,75 €	6,96 €
102	117,9	5,75 €	5,75 €	5,85 €	6,15 €	6,25 €	6,56 €	6,66 €	6,86 €
118	121,9	5,67 €	5,67 €	5,76 €	6,06 €	6,16 €	6,46 €	6,56 €	6,76 €
122	159,9	5,49 €	5,49 €	5,58 €	5,87 €	5,97 €	6,26 €	6,35 €	6,55 €

Zur Berücksichtigung der Lage der Wohneinheit innerhalb des Gesamteinzugsgebiets hat der Gutachterausschuss über die mittleren Bodenrichtwerte jeder Gemarkung einen Lagefaktor ermittelt. Die ermittelte Basismiete aus Baujahr und Wohnfläche ist zur Lagebewertung mit dem folgenden passenden Lagewertfaktor zu multiplizieren:

Teilort	Faktor	Teilort	Faktor	Teilort	Faktor
Ahldorf	0,96	Dommelsberg	0,75	Mühringen	0,87
Altheim	0,94	Empfingen	1,21	Nordstetten	1,30
Betra	0,83	Eutingen	1,26	Obertalheim	0,96
Bildechingen	1,30	Göttelfingen	1,34	Rexingen	0,89
Bittelbronn	0,89	Grünmettstetten	0,85	Rohrdorf	1,13
Dettensee	0,90	Horb	1,43	Untertalheim	0,96
Dettingen	1,02	Ihlingen	0,95	Weitingen	1,15
Dettlingen	0,75	Isenburg	0,92	Wiesenstetten	0,83
Dießen	0,77	Mühlen	0,85		

Zu-/Abschlag für Ausstattungsstandards:

Art, Beschaffenheit des Wohnraums	Plus	Minus	tats. Punkte
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	6		
2- oder 3-Familienhaus	3		
gehobene Bodenbeläge (Parkett etc.)	3		3
Fußbodenheizung	6		
keine zentrale Warmwasserversorgung		6	
Einzelöfen als Grundheizung		6	
Aufzug (Gebäude unter 5 Stockwerken)	3		
alte Installationsleitungen (Aufputz)		3	
gehobene Sanitärausstattung (z.B. 2. WC)	3		
einfache Sanitärausstattung keine Fliesen/kein Fenster		3	
barrierefreie Wohnung	3		
weder Keller noch Speicher		3	
2- 4 Modernisierungsmaßnahmen	3		
ab 5 Modernisierungsmaßnahmen	6		
Gesamt:	36	21	3
(pro Punkt 0,07 €) Punktzahl: 3 0,07 € 0,21 €			
Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden - Modernisierung der Sanitärinstallation (mind. Fliesen, Wanne/Duschtaße, Waschbecken) - Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation - Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) - Erneuerung der Fenster mind. mit Isolierglas - Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke - Dämmung der Außenwand			

Berechnung der ortsüblichen Miete				
Grundmiete:	Ort:	Zwischenwert:	Ausstattung:	orts. Miete:
9,66 €	1,30	12,56 €	0,21 €	12,77 €

Beispiel:
Neubauwohnung in Nordstetten
35 m² mit geh. Fußbodenbelag

14. Bewertungsansätze für die Wertermittlung ab 2026

14.1. Von Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile 2026

2026 Berücksichtigung der von den Kostenkennwerten nicht erfassten Bauteilen



Grundlage: NHK 2010

			Kostenkennwert ab 01.01.2026 *
Flachdachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:		3.200,00 €
	zzgl. Kosten/m ² Ansichtsfläche, Front		1.750,00 €
Schleppdachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:		3.400,00 €
	zzgl. Kosten/m ² Ansichtsfläche, Front		1.900,00 €
Satteldachgaupen incl. Fenster	Grundbetrag:		3.800,00 €
	zzgl. Kosten/m ² Ansichtsfläche, Front		2.300,00 €
	kleiner 10 m ² , (größere Balkone reduzieren)		
Balkone			
Balkone /einschl. Geländer, ISO-Korb	Grundbetrag:		
	Pauschale Kosten/m ² (Grundfläche bis 10 m ²)		2.000,00 €
	Grundfläche ab 10 m ²		1.250,00 €
	Geländer umlaufend		450,00 €
Treppen			
Kelleraußentreppen einschl. Tür, Geländer, Handlauf	Stück	über 8 Stufen	8.500,00 €
		bis 8 Stufen	5.500,00 €
Stahltreppen mit 15 Stufen			15.000,00 €
Außentreppen mit mehr als 3 Stufen mind. 1 m breit, Beton und Belag	Stück		750,00 €
Vordächer			
Beton mit Abdeckung			1.000,00 €
Stahl/Zink/Glas	pro/m ² Dachfläche		1.500,00 €
Holz	pro/m ² Dachfläche		700,00 €
Glas auf Stahlkonstruktion			700,00 €
Wintergarten 8-15 m ² BGF pro m ²	Alu	offen	2.500,00 €
	Alu	geschlossen	5.200,00 €
	Holz	offen	2.100,00 €
	Holz	geschlossen	3.600,00 €

* incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Berechnung: Kostenkennwerte abzgl. Alterswertminderung ergibt Zeitwert
Spitzböden werden bei der BGF nur berücksichtigt, wenn ausgebaut.
Außenanlagen werden grundsätzlich mit 5 % bewertet

14.2. Wertanteile bei Wohnungseigentum 2026

Wertanteile bei Wohnungseigentum:

Tiefgaragenstellplatz	neu	25.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz	1-19 Jahre	20.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz	ab 20 Jahre	15.000,00 €
Doppelparkerstellplatz		8.000,00 €
Garage	neu	18.000,00 €
Garage	0-19 Jahre	16.000,00 €
Garage	ab 20 Jahre	12.000,00 €
Carport	Erstverkauf	15.000,00 €
Carport	Weiterverkauf	9.500,00 €
Stellplatz oberirdisch	Erstverkauf	8.000,00 €
	Weiterverkauf	7.000,00 €
Wohnmobilgaragen	Erstverkauf 30 m ²	52.000,00 €

Die monatliche Miete für eine Garage setzt der Gutachterausschuss mit 50 € an, die für einen Stellplatz mit 30 €.

14.3. Kalkulatorische Mieten 2026

Ansatz der Mieten im Gemeinsamen Gutachterausschuss Horb a. N.

BASISTABELLE: Mietspiegel Freudenstadt 2022 (indexiert)

Der Preisindex für Nettomieten des Statist. Landesamtes Baden-Württemberg lag 2022 bei 104,1 und liegt 2025 bei 112,6.

Es handelt sich also um eine Erhöhung von 104,1 112,6 **8,17%** ggü. der Originaltabelle aus 2022

Quadratmeter		1800	1951	1963	1975	1985	1996	2003	2010
min	max	bis 1950	bis 1962	bis 1974	bis 1984	bis 1995	bis 2002	bis 2009	bis 2025
1	37,9	9,59	9,72	9,84	10,09	10,46	10,83	11,08	11,44
38	41,9	9,18	8,99	9,11	9,36	9,72	10,09	10,34	10,71
42	47,9	8,24	8,37	8,49	8,61	8,99	9,36	9,59	9,97
48	51,9	8,00	8,00	8,12	8,37	8,61	8,86	9,11	9,59
52	57,9	7,63	7,63	7,76	8,00	8,24	8,49	8,74	9,11
58	61,9	7,51	7,51	7,63	7,87	8,12	8,37	8,61	8,86
62	67,9	7,39	7,39	7,51	7,63	7,87	8,12	8,37	8,61
68	71,9	7,26	7,26	7,39	7,63	7,87	8,12	8,37	8,61
72	77,9	7,14	7,14	7,26	7,51	7,76	8,00	8,24	8,49
78	81,9	7,02	7,02	7,14	7,51	7,63	8,00	8,12	8,37
82	97,9	7,02	7,02	7,14	7,39	7,51	7,87	8,00	8,24
98	101,9	6,89	6,89	7,02	7,26	7,51	7,76	8,00	8,24
102	117,9	6,89	6,89	7,02	7,26	7,39	7,63	7,87	8,12
118	121,9	6,64	6,77	6,89	7,02	7,26	7,51	7,76	8,00
122	159,9	6,52	6,64	6,77	6,89	7,14	7,26	7,51	7,76

Zu-/Abschlag für Gemarkung

Faktor

Horb, Empfingen, Eutingen, Bildechingen, Nordstetten	1,000
Dießen, Bittelbronn, Dettlingen, Betra, Isenburg	0,850
Restliche Teilorte	0,925
Horb-Kernstadt	1,000
Ahldorf	0,925
Altheim	0,925
Betra	0,850
Bildechingen	1,000
Bittelbronn	0,850
Dettensee	0,925
Dettingen	0,925
Dettlingen	0,850
Dießen	0,850
Grünmettstetten	0,925
Ihlingen	0,925
Isenburg	0,850
Mühlen	0,925
Mühringen	0,925
Nordstetten	1,000
Obertalheim	0,925
Rexingen	0,925
Untertalheim	0,925
Empfingen	1,000
Wiesenstetten	0,850
Dommelsberg	0,850
Eutingen	1,000
Göttelfingen	0,925
Rohrdorf	0,925
Weitingen	0,925

Zu-/Abschlag für Ausstattungsstandards

Art, Beschaffenheit des Wohnraums	Plus	Minus	tats. Punkte
EFH,DHH,RH	6		
2 oder 3 Fam Haus	3		
gehobene Bodenbeläge (Parkett etc.)	3		3
Fussbodenheizung	6		
keine zentrale Warmwasserversorgung		6	
Einzelöfen als Grundheizung		6	
Aufzug (Gebäude unter 5 Stockwerken)	3		
alte Installationsleitungen (Aufputz)		3	
gehobene Sanitärausstattung (z.B. 2. WC)	3		
einfache Sanitärausstattung keine Fliesen/kein Fenster		3	
barrierefreie Wohnung	3		
weder Keller und Speicher		3	
2- 4 Modernisierungsmaßnahmen	3		
ab 5 Modernisierungsmaßnahmen	6		
Gesamt (= Zu-/Abschlag in % der Grundmiete):	36	21	3

Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden

- Modernisierung der Sanitärinstallation (mind. Fliesen, Wanne/Duschtaße, Waschbecken)
- Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger)
- Erneuerung der Fenster mind. mit Isolierglas
- Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Außenwand

Beispiel:
Neubauwohnung in Nordstetten
35 m² mit geh. Fußbodenbelag

Berechnung der ortsüblichen Miete		Zwischenwert:	Ausstattung:	Zwischenwert:	Zu-/Abschlag (sachverst.):*	Ortsübl. Miete:
Grundmiete:	Ort:	11,44 €	0,34 €	11,78 €		11,78 €
11,44 €	1,000					

* V. a. bei Neubauten (aber auch bei anderen Objekten) kann hier sachverständig ein Zu- (bzw. Abschlag) angesetzt werden.

15. 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

Mietspiegel 2022 der Stadt Freudenstadt, herausgegeben vom Baurechts- und Ordnungsamt der Stadtverwaltung Freudenstadt