

Karlsruhe: Presseportal

[Zurück](#)

7. April 2017

## Zweistellige Preissteigerungen für Wohnimmobilien

### Gutachterausschuss: Keine konkreten Anzeichen für Immobilienblase / Marktbericht 2016 liegt vor

Gehört Karlsruhe zu den Ballungsgebieten mit rasant steigenden Immobilienpreisen, in denen es Anzeichen für eine Immobilienblase gibt? Ausführlich hat sich der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in seiner jüngsten Sitzung im März mit diesem Thema befasst. „Es ist im Sinne der Transparenz unsere ureigene Aufgabe, ganz genau hinzuschauen und zu analysieren, ob das Grundstücksmarktgeschehen Fakten für einen überhitzten Immobilienmarkt liefert“, betonte Ausschussvorsitzender Dr.-Ing. Michael Mürle.

Die Analyse aller Kauffälle des Vorjahres, Gutachten und weitere Informationsquellen liefern durchaus Anhaltspunkte für eine Überbewertung von Immobilien. Dennoch: „Anzeichen für das Entstehen oder Bestehen einer Immobilienblase sind nach unserer Einschätzung derzeit nicht konkret erkennbar“, kommt der Ausschuss in seinem Immobilienmarktbericht 2016 zum Schluss. „Indexreihen etwa zum Weiterverkauf von Wohnungseigentum oder auch der Blick auf die Miet- und Einkommensentwicklung in Baden-Württemberg legen aber nahe, dass der Trend nach oben insbesondere auf eine kreditinduzierte Preisreaktion zurückzuführen ist“, so der Vorsitzende.

#### Kauffälle gingen um sechs Prozent zurück

Karlsruhe ist ein begehrter Immobilienstandort, erstmals wurde hier der Wertumsatz von einer Milliarde Euro überschritten. Dennoch ist aufgrund des fehlenden Angebots die Anzahl der Kauffälle 2016 erneut - um rund sechs Prozent - in allen Teilmärkten zurückgegangen. Mit 2.377 Kauffällen wurde der bisherige historische Tiefstand 2014 (2.515) nochmals unterboten.

Für das Eigenheim, Mehrfamilienhäuser als auch im Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum sind zweistellige Preissteigerungen ermittelt worden. „Besonders betroffen ist der Markt für gebrauchte Wohnungen“, informiert Marc-Simon Vetter von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, „hier haben die Preise zwischen 2010 und 2016 um 60 Prozent angezogen.“ Bei den Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenhausgrundstücken betrug der Wertzuwachs für den gleichen Zeitraum ein Drittel. Hier wie auch bei den Mehrfamiliengrundstücken habe sich, so Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle, die Auswertung von 2015 bestätigt, wonach in jedem dritten Fall die vorhandene Bausubstanz abgebrochen wurde.

#### Rund 510.000 Euro für ein „typisches“, 40 Jahre altes Ein-/Zweifamilienhaus

Der Immobilienmarktbericht ersetzt für Kaufinteressierte nicht die ausführliche Auseinandersetzung mit dem ins Auge gefassten Immobilienobjekt, er liefert jedoch auf dem Weg zur Kaufentscheidung eine Fülle an verlässlichen Fakten für die verschiedenen Teilmärkte, sind sich Huck und Vetter einig. Für Immobiliensachverständige sind die aufbereiteten Fakten eine wichtige Informationsquelle für eigene Bewertungen.

Wer mit dem Kauf einer Immobilie liebäugelt, kann sich mit Bodenrichtwerten, Indexreihen oder Vergleichsfaktoren in die Materie einarbeiten. Als erste Richtschnur mag der „typische“ Kaufpreis dienen. So mussten für ein Ein- und Zweifamilienhaus des Baujahres 1975 - bei einem Bodenrichtwert von 500 Euro pro Quadratmeter - im Durchschnitt rund 510.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 160 Quadratmeter Wohnfläche und 600 Quadratmeter Grundstücksfläche.

#### Qualitätsparameter für Vergleichsfaktoren

Für ein 15 Jahre altes Reihenhaus in mittlerer Lage mussten Käufer rund 400.000 Euro bezahlen, ihr neues Eigenheim hatte dann im Schnitt 130 Quadratmeter Wohnfläche und ein 220 Quadratmeter großes Grundstück. „Wieder neu berechnet haben wir für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser die Vergleichsfaktoren“, informiert Vetter. Und wurde um Qualitätsparameter ergänzt. Diese geben zum Beispiel darüber Auskunft, mit welcher Sicherheit die Vergleichsfaktoren bestimmt werden konnten.

#### Boxplotdarstellung für Wohnungen im Weiterverkauf

Mit 1.598 Kauffällen wurden 2016 acht Prozent weniger Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum beurkundet, obwohl sogar geringfügig mehr Erstverkäufe vor dem Notar landeten. Für eine neue, zwischen 81 und 100 Quadratmeter große Wohnung mussten rund 3.590 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Eine vergleichbar große, zwischen 1975 und 1989 gebaute Wohnung lag bei 2.380 Euro pro Quadratmeter. Für ein Penthouse können auch höhere Preise erzielt werden. „Eine hilfreiche Unterstützung beim Preisvergleich für Wohnungen im Weiterverkauf liefert die Boxplotdarstellung, die wir erstmalig über alle Wohnflächengruppen bereitgestellt haben“, weist Huck auf einen neuen Service des Marktberichts hin.

Weitere Informationen  
[Gutachterausschuss auf  
www.karlsruhe.de](#)

### Mietpreisspektrum Büromieten

Der Gutachterausschuss hat mit seinem stellvertretenden Vorsitzenden, Dr. Gerhard Leute, einen Fachmann für das Mietpreisspektrum Büromieten in seinen Reihen. Er hat für Büroflächen für ausgewählte Stadtteile ein durchschnittliches Mietpreisspektrum für Büromieten in Karlsruhe erstellt. Dies ist neben dem Karlsruher Mietspiegel für Wohnen ein weiterer wichtiger Beitrag zur Markttransparenz.

### Trend nach oben dürfte anhalten

Der Preistrend nach oben dürfte nach Einschätzung des Gutachterausschusses anhalten. Auch, weil trotz aller Bemühungen, zusätzliche Wohnpotentiale in Karlsruhe zu erschließen, zumindest mittelfristig nicht mit einer drastischen Angebotserweiterung zu rechnen ist.

Im Vorfeld auf die noch neu festzulegenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der März-Sitzung ein besonderes Augenmerk auf die Indexreihen gelegt. Die Aussage ist eindeutig: Die derzeit gültigen Bodenrichtwerte (Stichtag 31. Dezember 2014) für Ein-/Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke werden sich (zum Stichtag 31. Dezember 2016) deutlich erhöhen. „Wir haben in diesem Zeitraum eine Preissteigerung von rund 24 Prozent ermittelt. Das wird sich in einer deutlichen Erhöhung der Bodenrichtwerte niederschlagen“, betont Huck.

### Immobilienmarktbericht ist online

Der Immobilienmarktbericht kann ab sofort unter [www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss](http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss) eingesehen werden. Die Druckausgabe kostet 50 Euro, die pdf-Version 40 Euro. Weitere Dienstleistungen und Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind unter der Telefonnummer 0721/133-3092 oder per E-Mail unter [gga@karlsruhe.de](mailto:gga@karlsruhe.de) erhältlich.

---