Stadt Karlsruhe
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe

Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Karlsruhe

Vorwort

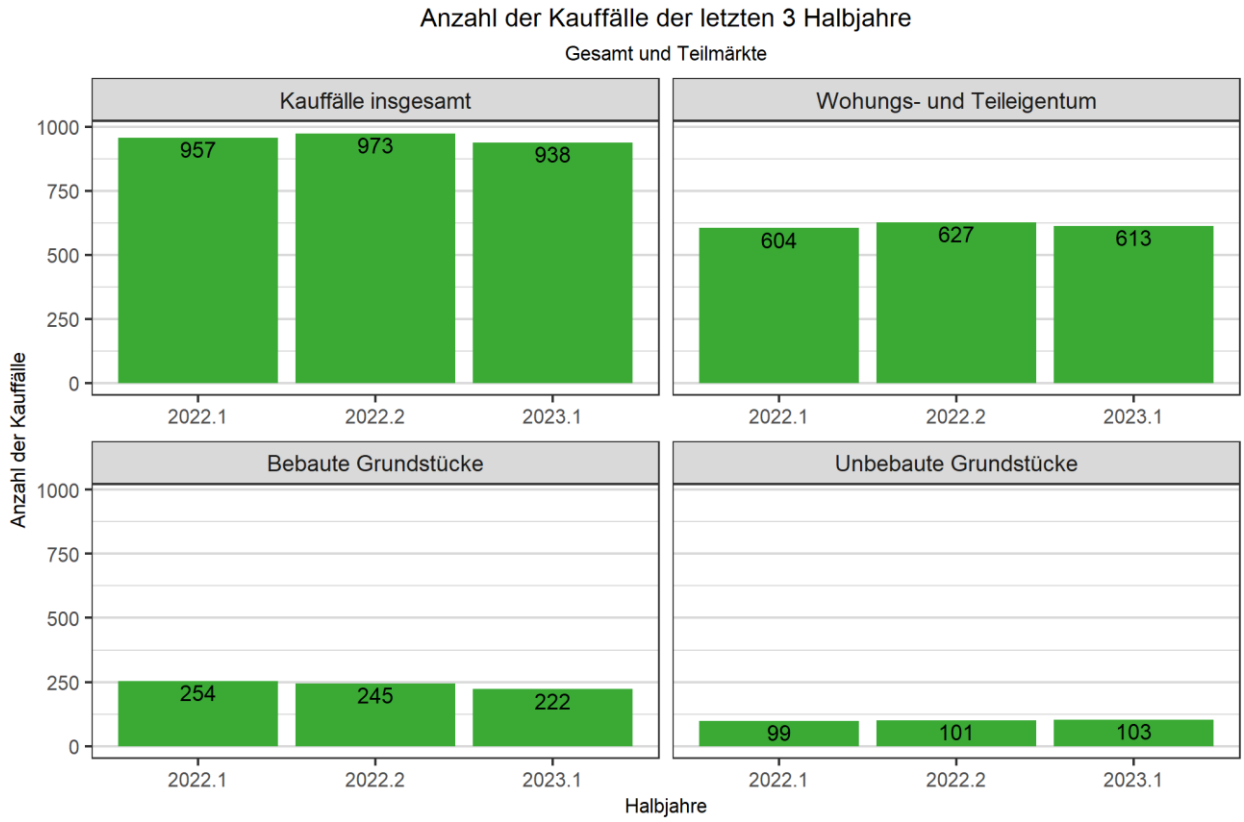
Den Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe liegen Analysen für die Teilbereiche zugrunde, bei denen die Anzahl der Kauffälle eine Auswertung ermöglicht hat. Die Daten beziehen sich auf den Auswertezeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023.

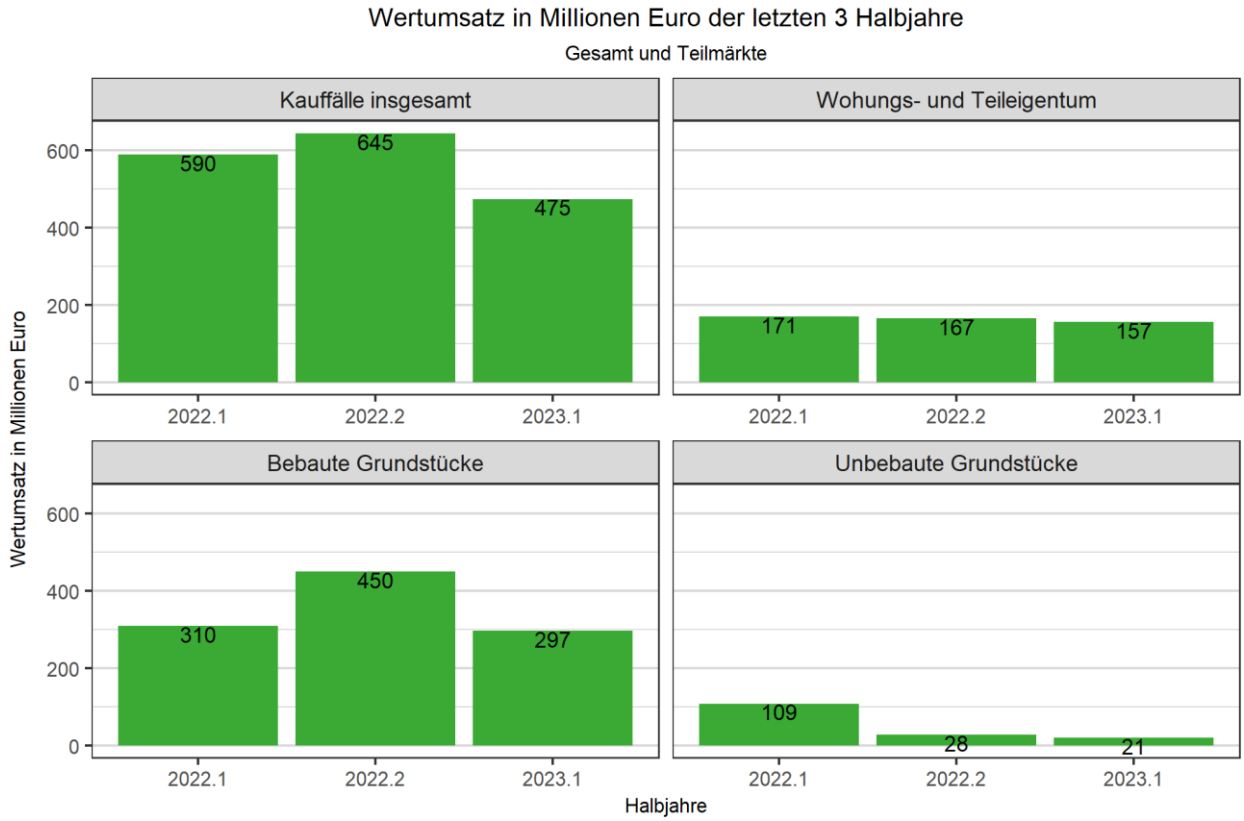
Zusammenfassend gilt:

- Die Gesamtanzahl der Kauffälle bewegt sich im Hinblick zum 1. Halbjahr 2022 auf gleichem Niveau.
- Bei der Indexreihe für Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke wird aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle eine geringe Preisentwicklung / eine Stagnation bis minimaler Rückgang angenommen.
- Für den Teilmarkt Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zeigt sich im 1. Halbjahr 2023 auf Quartalsebene ein leichter Rückgang der Durchschnittspreise im Vergleich zum 4. Quartal 2022.
- Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen bewegt sich unverändert wie im zweiten Halbjahr 2022 bei 1,3 Prozent.
- Bei den Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser wird ein Rückgang von durchschnittlich rund 6 Prozent festgestellt, bezogen auf die Ergebnisse aus dem IMB 2022.

Über die Entwicklung des Immobilienmarktes Karlsruhe für das 3. und 4. Quartal 2023 liegen noch keine ausreichend auswertbaren Daten vor. An dieser Stelle wird auf den Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023 verwiesen, der voraussichtlich im April/Mai 2024 veröffentlicht wird.

1. Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze





Vergleich der Jahre 2022 und 2023, jeweils für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni

Unbebaute Flächen im Überblick	Anzahl		Wertumsatz Millionen Euro		Flächenumsatz ha	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
1.1.1 Bauflächen	46	34	108,248	19,706	12,799	3,759
1.1.2 Flächen der Land-/ Forstwirtschaft	27	36	0,212	0,269	4,017	5,489
1.1.3 Sonstige Flächen	26	33	0,449	0,59	2,389	2,685
Summe	**99**	**103**	**108,909**	**20,565**	**19,205**	**11,934**

Bebaute Flächen im Überblick	Anzahl		Wertumsatz Millionen Euro		Flächenumsatz ha	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
1.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	108	91	83,881	64,455	6,933	4,964
1.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	46	38	31,48	21,167	1,226	0,971
1.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	68	58	113,75	60,681	4,671	5,449
1.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	13	18	23,853	37,111	0,637	1,003
1.2.5 Wirtschaftsimmobilien	19	17	56,984	113,52	4,053	9,517
1.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	0	0	–	–	–	–
Summe	**254**	**222**	**309,948**	**296,934**	**17,52**	**21,904**

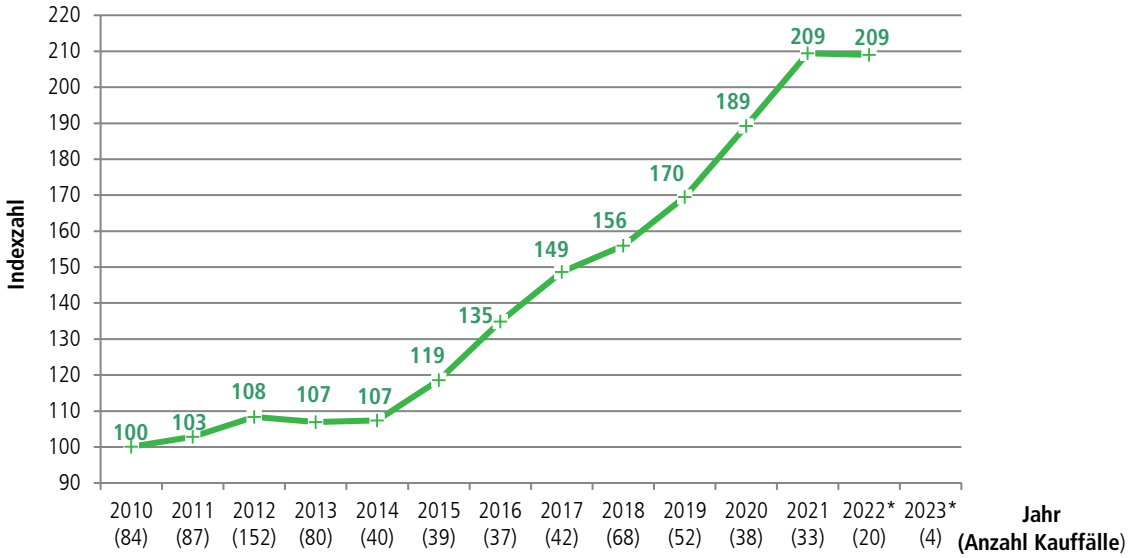
Wohnungs- und Teileigentum im Überblick	Anzahl		Wertumsatz Millionen Euro	
	2022	2023	2022	2023
1.3.1 Erstverkauf	7	40	4,401	21,536
1.3.2 Weiterverkauf	483	473	140,602	123,617
1.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	51	28	17,831	8,342
1.3.4 Teileigentum	63	72	7,902	3,709
Summe	**604**	**613**	**170,736**	**157,204**

2. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Vergleich der Angaben des Immobilienmarktberichtes Karlsruhe 2022 mit den Daten im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023

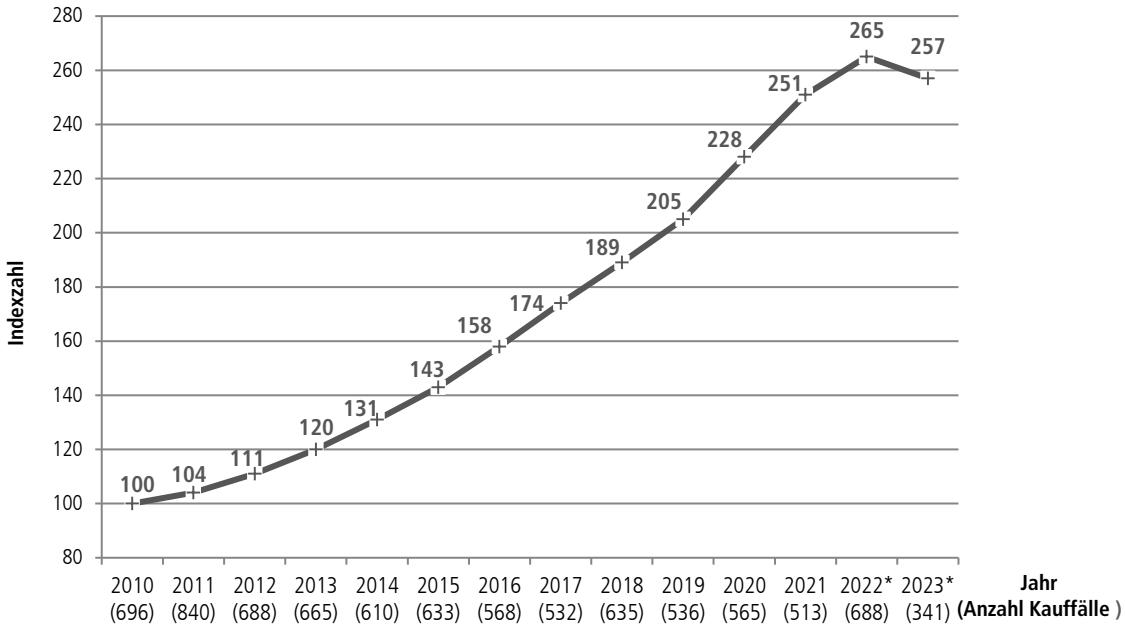
2.1 Indexreihen

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke

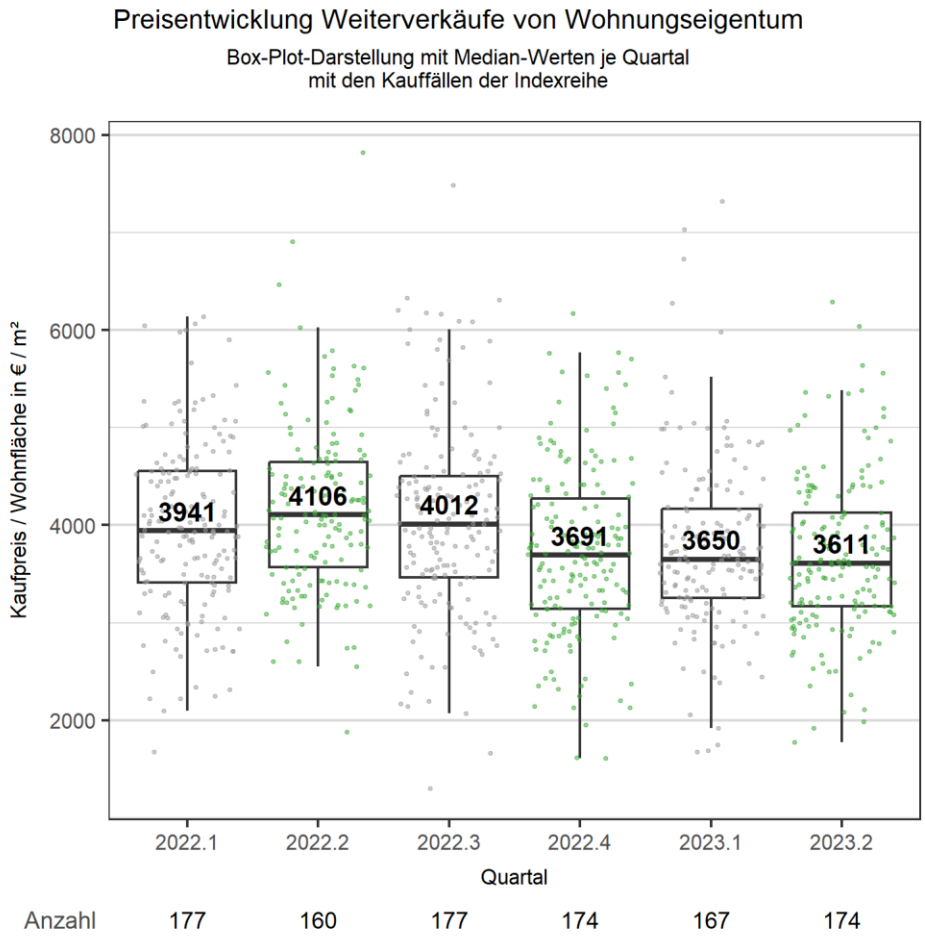


* Indexzahl des Jahres 2022 ist vorläufig. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (4) im Jahr 2023 wurde keine Indexzahl berechnet, sondern die Indexreihe aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022 verwendet.

Indexreihe: Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

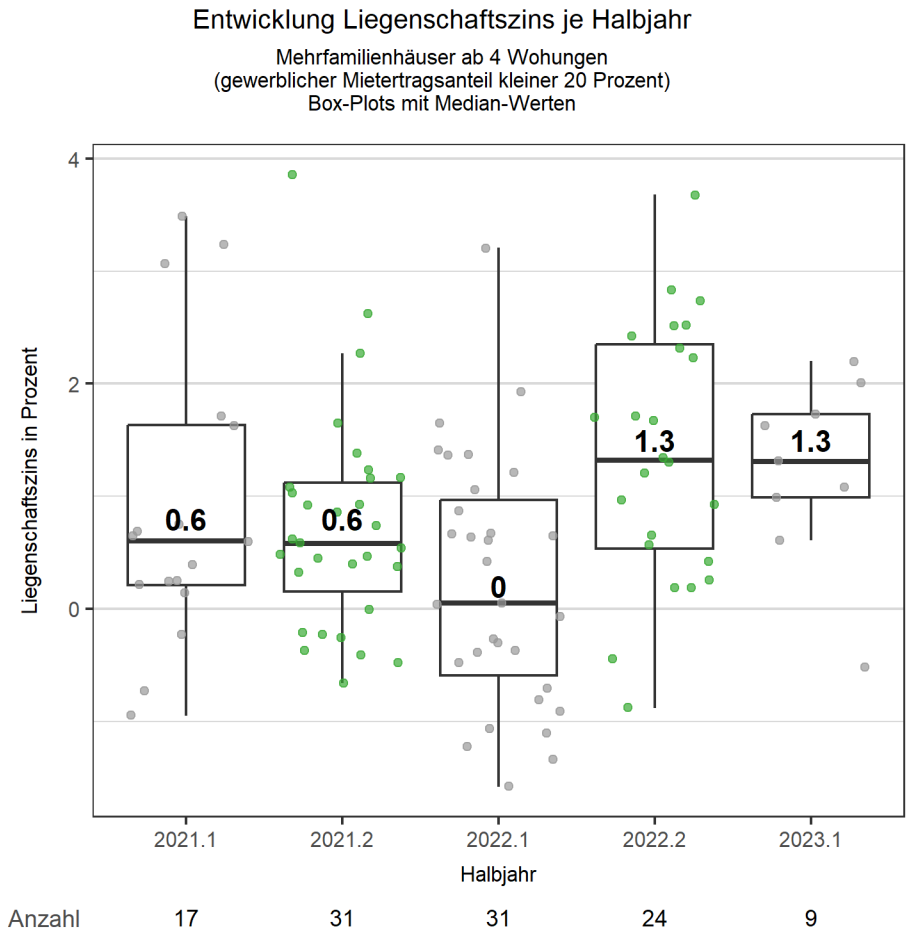


* Indexzahlen der Jahre 2022 und 2023 sind vorläufig



2.2 Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent



Anzahl	17	31	31	24	9

Im Gegensatz zur Tabelle im Immobilienmarktbericht, wo der Liegenschaftszins in einem 2-Jahres-Zeitraum ausgewertet wird, steht in obiger Box-Plot-Darstellung die reine Entwicklungstendenz pro Halbjahr im Focus.

2.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

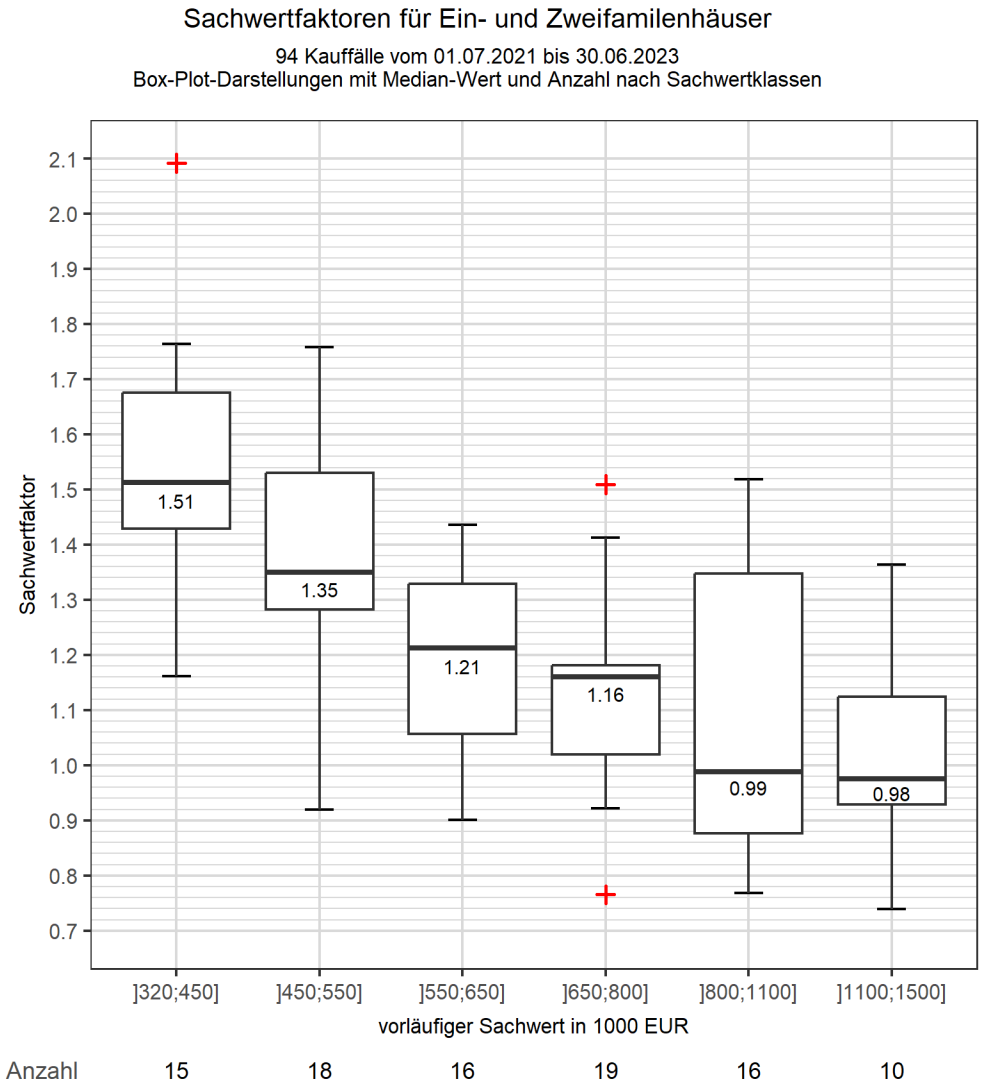
In diesem Kapitel gelten folgende **Ausschlusskriterien** für Kauffälle, welche in die Auswertungen einfließen:
- Grundstücke mit Gebäuden mit einer kürzeren Restnutzungsdauer von 20 Jahren
- vorläufiger Sachwert über 1,5 Millionen Euro.

Die uns vorliegenden Daten sind teilweise sehr heterogen und das bei stetig fallenden Verkaufszahlen. Daher ist der Zusammenhang zwischen Sachwertfaktoren und Sachwerten mittels Box-Plots dargestellt, unterteilt nach Sachwertklassen in Intervallschreibweise.
Zur Intervallschreibweise ein Beispiel: **x in** Intervall **]320;450]** („links-offen") bedeutet **320 < x <= 450**

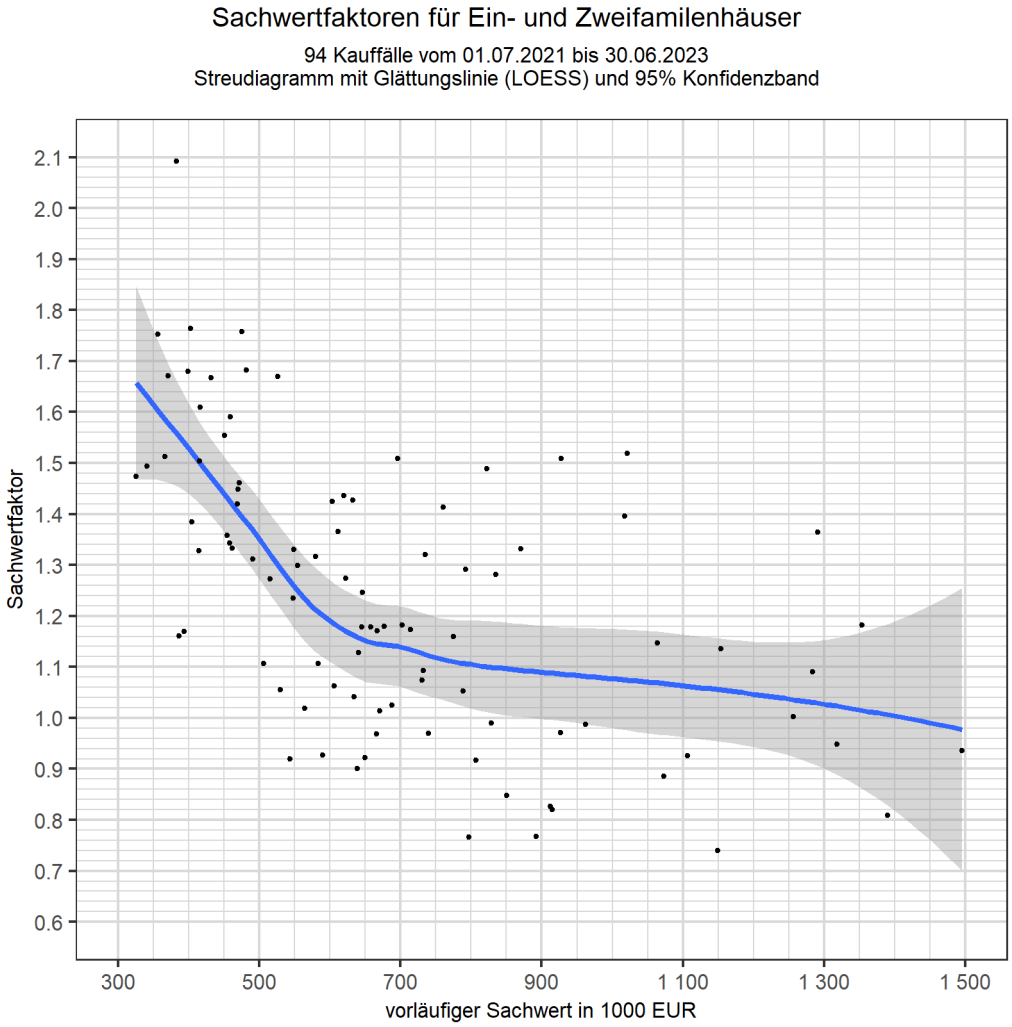
Unten eingezeichnet und abzulesen in den jeweiligen Boxen ist der gegenüber Ausreißern unempfindlichere Median-Wert. Die Box selbst umfasst 50 Prozent der Daten der jeweiligen Klasse. Unter und über der Box liegen jeweils weitere 25 Prozent der Daten. Die Antennenlänge beträgt jeweils maximal das 1,5-fache der jeweiligen Boxenlänge. Datenpunkte unter oder über den Antennen werden als Ausreißer mit rotem Kreuz markiert.

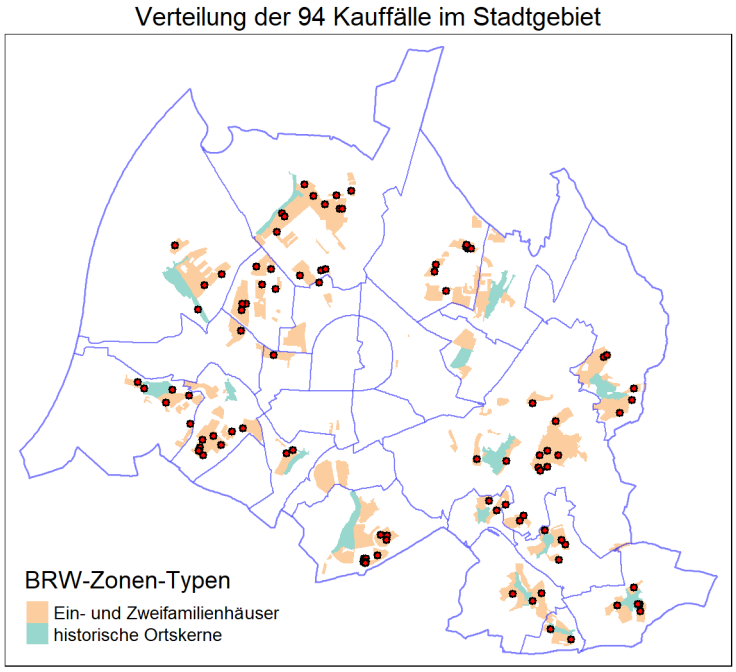
Die Bandbreite und Anzahl der Stichprobe sowie die Differenzen zu den benachbarten Sachwertklassen sind bei Anwendung der Sachwertfaktoren kritisch zu würdigen.

Zusätzliche Analysen zeigen keine aussagekräftigen oder signifikant belastbaren Zusammenhänge zwischen Sachwertfaktoren und weiteren Grundstücks- oder Objektmerkmalen.



Ergänzend zur obigen Box-Plot-Darstellung nachfolgend ein Streudiagramm mit lokal angepasster Glättungslinie beziehungsweise lokaler Regression (LOESS) mit 95 Prozent Konfidenzband. Das heißt auf der blauen Linie liegen die Schätzwerte für die Sachwertfaktoren zu den jeweiligen Sachwerten und die „wahren" Werte liegen mit 95 Prozent Wahrscheinlichkeit innerhalb des grauen Bandes.





Impressum

Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Karl-Friedrich-Straße 14 – 18, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/bauen-und-immobilien/gutachterausschuss

UST-Idnr.:
DE143589000

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:
Rüdiger Huck

Bestellung:
Nach § 1 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg werden Gutachterausschüsse
im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB bei den Gemeinden gebildet.

Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:
Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand:
November 2023