Stadt Karlsruhe
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe

Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2024

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Karlsruhe

Notizen

Vorwort

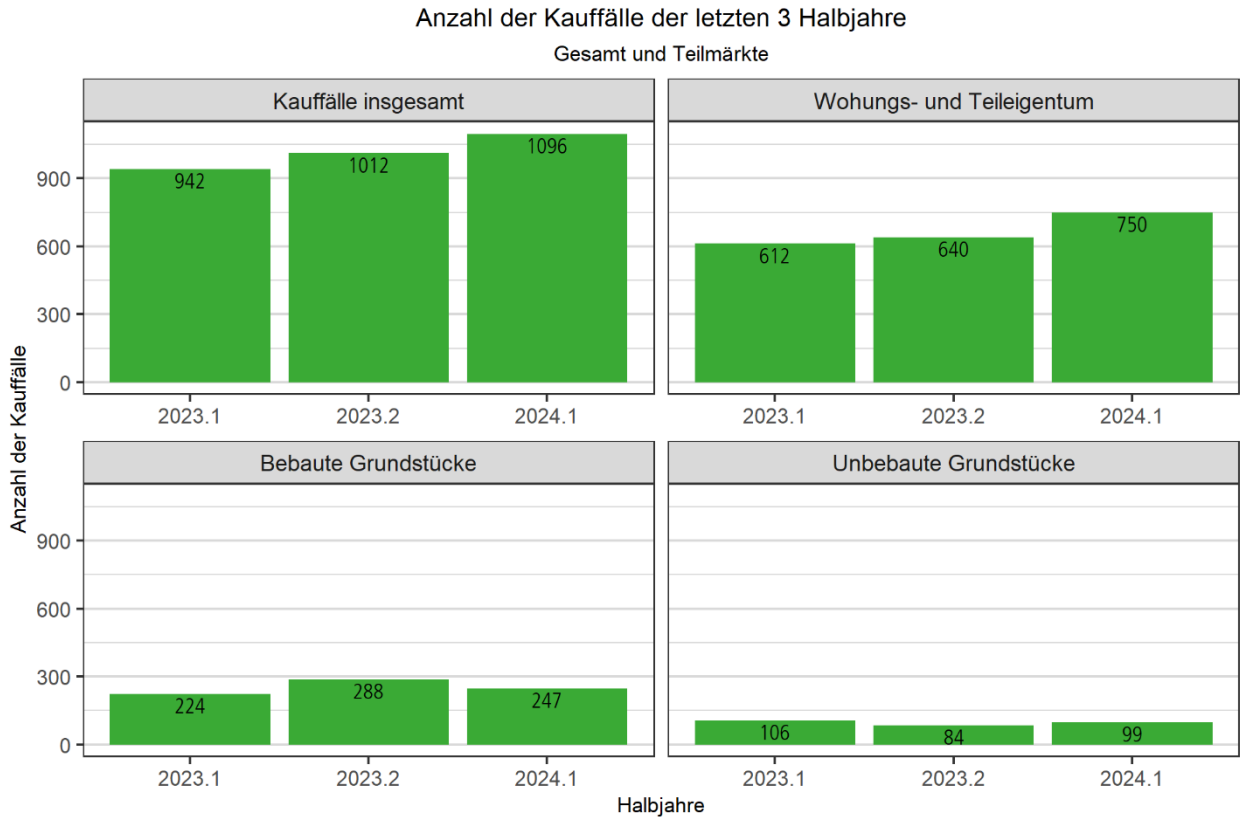
Den Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe liegen Analysen für die Teilbereiche zugrunde, bei denen die Anzahl der Kauffälle eine Auswertung ermöglicht hat. Die Daten beziehen sich auf den Auswertezeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2024.

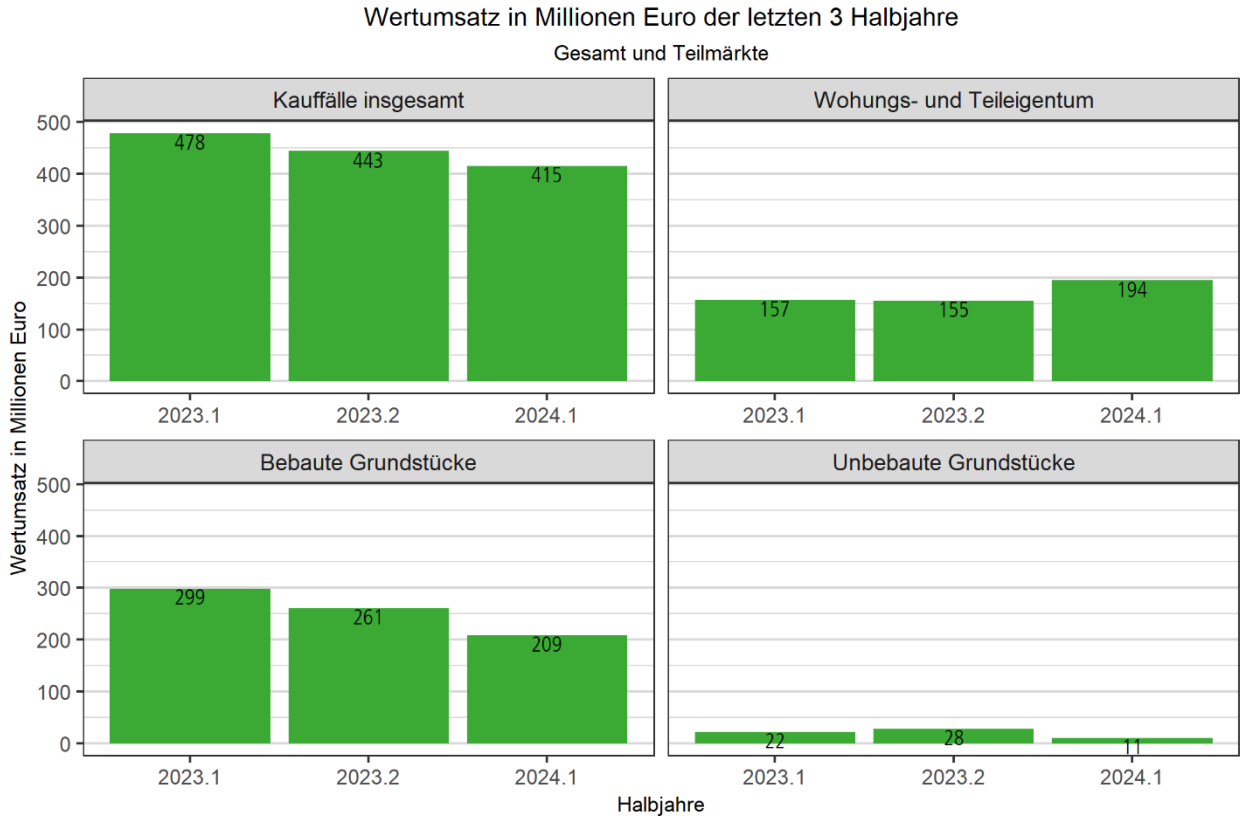
Zusammenfassend gilt:

- Für die Gesamtanzahl der Kauffälle ergibt sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 ein geringer Zuwachs.
- Bei der Indexreihe für Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke zeigt sich ein leichter Rückgang der Indexzahlen. Dieser Aussage liegen allerdings nur wenige auswertbare Kauffälle zugrunde.
- Die Indexreihe für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum geht im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 % zurück.
- Bezogen auf die Ergebnisse aus dem IMB 2023, wird bei den Sachwertfaktoren ein Rückgang festgestellt.
  Für die einzelnen Teilmärkte beträgt der durchschnittliche Rückgang jeweils:
  Ein-/Zweifamilienhäuser 2,6 %,
  Doppel-/Reihenendhäuser 8,8 %,
  Reihenmittelhäuser 3,6 %

Über die Entwicklung des Immobilienmarktes Karlsruhe für das 3. und 4. Quartal 2024 liegen noch keine ausreichend auswertbaren Daten vor. An dieser Stelle wird auf den Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024 verwiesen, der voraussichtlich im April/Mai 2025 veröffentlicht wird.

1. Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze





Vergleich der Jahre 2023 und 2024, jeweils für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni

Unbebaute Flächen im Überblick	Anzahl		Wertumsatz Millionen Euro		Flächenumsatz ha	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
1.1.1 Bauflächen	36	25	21,452	10,268	4,156	1,801
1.1.2 Flächen der Land-/ Forstwirtschaft	36	30	0,299	0,355	6,851	6,542
1.1.3 Sonstige Flächen	34	44	0,593	0,651	2,725	5,060
Summe	**106**	**99**	**22,344**	**11,274**	**13,732**	**13,403**

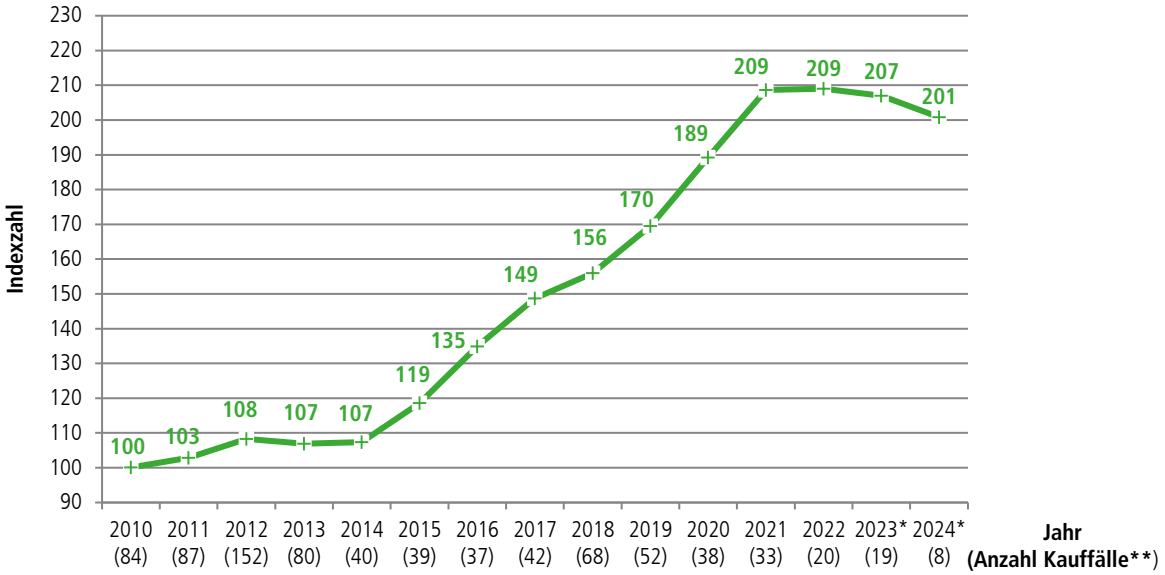
Bebaute Flächen im Überblick	Anzahl		Wertumsatz Millionen Euro		Flächenumsatz ha	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
1.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	93	101	64,943	61,298	4,957	7,049
1.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	38	66	21,280	37,567	0,971	1,681
1.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	61	53	73,197	41,364	5,815	3,123
1.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	17	23	31,792	64,744	1,249	1,371
1.2.5 Wirtschaftsimmobilien	15	4	107,400	4,108	9,148	1,179
1.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	0	0	–	–	–	–
Summe	**224**	**247**	**298,612**	**209,081**	**22,140**	**14,403**

Wohnungs- und Teileigentum im Überblick	Anzahl		Wertumsatz Millionen Euro	
	2023	2024	2023	2024
1.3.1 Erstverkauf	40	30	21,536	17,112
1.3.2 Weiterverkauf	472	597	123,431	150,532
1.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	28	50	8,342	19,414
1.3.4 Teileigentum	72	73	3,420	7,273
Summe	**612**	**750**	**156,729**	**194,331**

2. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Vergleich der Angaben des Immobilienmarktberichtes Karlsruhe 2023 mit den Daten im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2024

2.1 Indexreihen

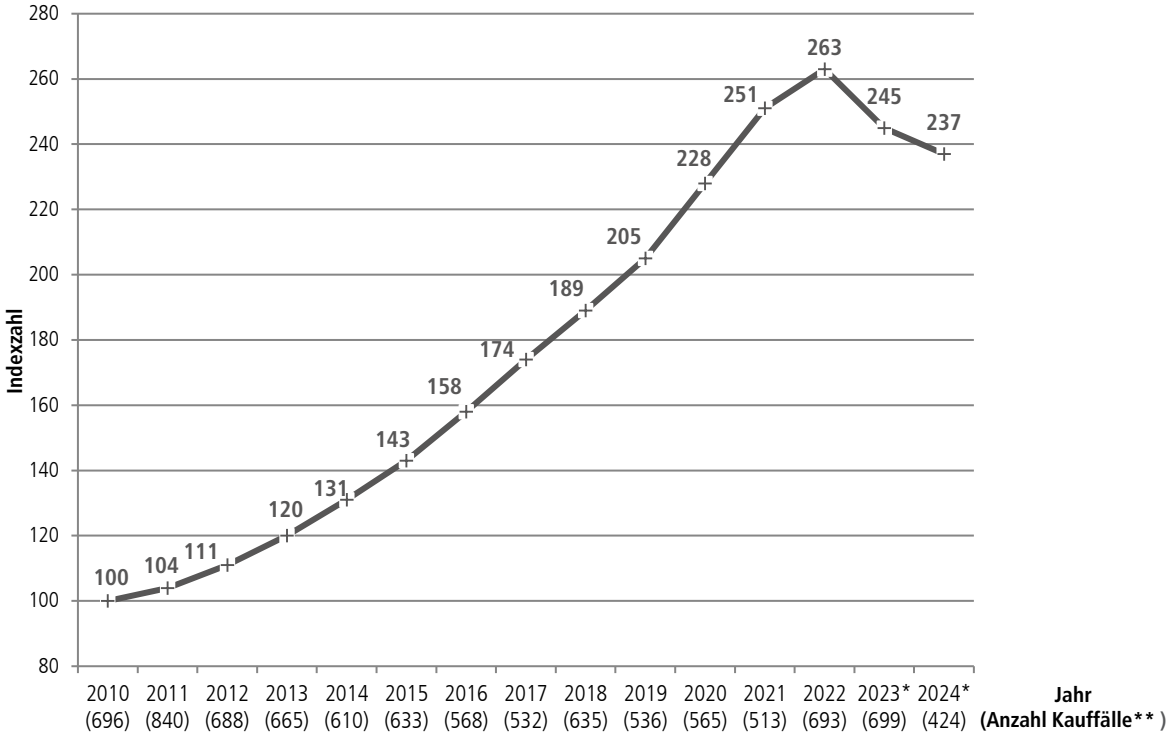


Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke

* Indexzahlen der Jahre 2023 und 2024 sind vorläufig

**Selektionsparameter ab 2022 optimiert

Indexreihe: Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

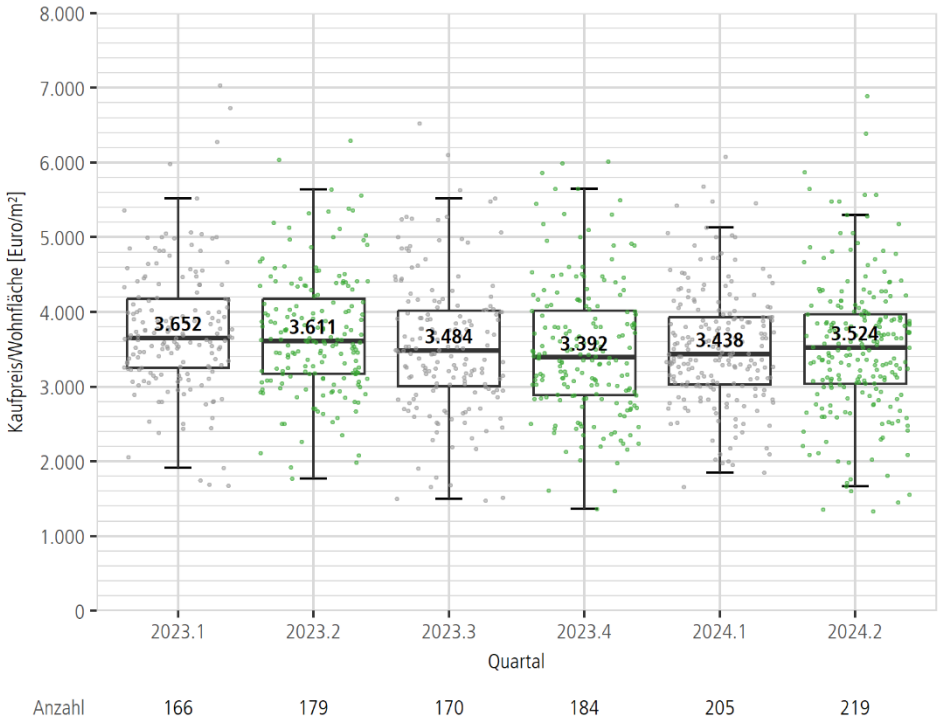


* Indexzahlen der Jahre 2023 und 2024 sind vorläufig

**Selektionsparameter ab 2022 optimiert

Preisentwicklung Weiterverkäufe von Wohnungseigentum für die Jahre 2023 und 1. Halbjahr 2024

Box-Plot-Darstellungen der Kauffälle der Indexreihe mit Angabe der Median-Werte und gruppiert nach Quartalen



2.3 Sachwertfaktoren

für weitere Hinweise und Erklärungen für die folgende Darstellung der Sachwertfaktoren
sei auf das **Kapitel 5.8 Sachwertfaktoren** und die **Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern**
im aktuellen **Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023** verwiesen.

Auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen beträgt hier der **Auswertungszeitraum**
wie auch im Immobilienmarktbericht die zurückliegenden 2 Jahre, bzw. 4 Halbjahre.
Im Vergleich zum letzten **Immobilienmarktbericht** ist der Auswertungszeitraum daher um ein Halbjahr in die Zukunft verschoben.
Zum Beispiel ist der Auswertungszeitraum im **Immobilienmarktbericht** 2023 vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023,
und der Auswertungszeitraum in den **Informationen zum Immobilienmarkt** 2024 vom 01.7.2022 bis zum 30.06.2024.

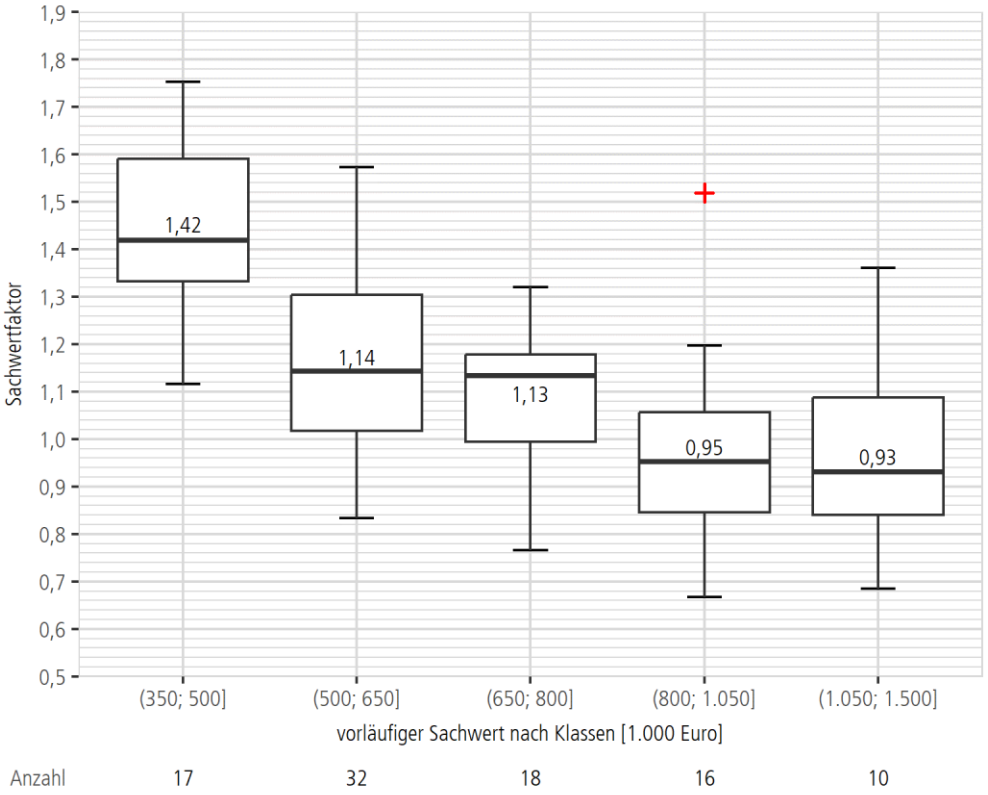
Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke – Merkmale der 93 ausgewerteten Kauffälle

Merkmal	Minimum	Median	Mittelwert	Maximum
Sachwertfaktor	0,67	1,14	1,15	1,75
vorläufiger Sachwert [1.000 Euro]	351	638	695	1.495
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	30	58	58	86
Bodenrichtwert [Euro / m²]	490	710	741	1.100
Grundstücksfläche [m²]	222	524	542	1.153
Wohnfläche [m²]	100	170	177	293
Bruttogrundfläche [m²]	140	347	359	640
Baujahr	1950	1968	1972	2017
Restnutzungsdauer [Jahre]	21	30	33	64
Standardstufe	2,0	2,7	2,8	4,2
NHK 2010 [Euro / m²BGF]	646	803	827	1.180

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

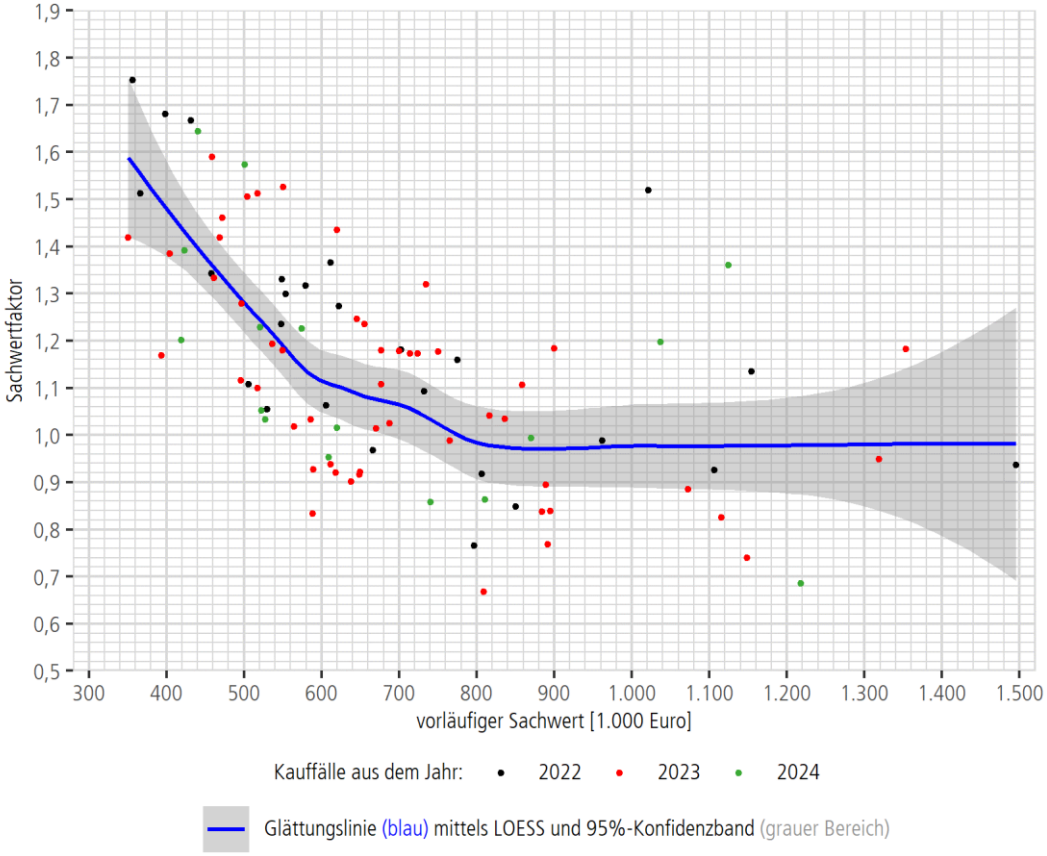
93 Kauffälle von 01.07.2022 bis 30.06.2024
Box-Plot-Darstellungen mit Median-Wert und Anzahl nach Sachwertklassen (links offenes Intervall)



Anzahl	17	32	18	16	10

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

93 Kauffälle von 01.07.2022 bis 30.06.2024
(davon 26 Fälle aus 2022, 51 Fälle aus 2023 und 16 Fälle aus 2024)
Streudiagramm mit Glättungslinie und 95%-Konfidenzband



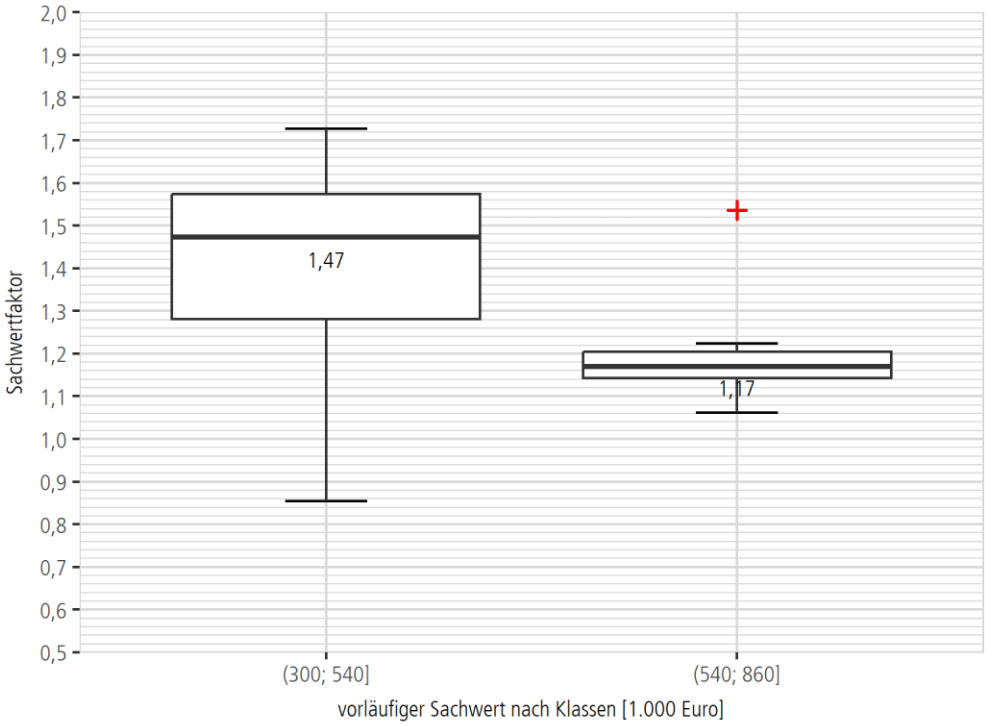
Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren für mit Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke – Merkmale der 35 ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	**Minimum**	**Median**	**Mittelwert**	**Maximum**
Sachwertfaktor	0,85	1,29	1,34	1,73
vorläufiger Sachwert [1.000 Euro]	301	462	500	853
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	25	41	45	71
Bodenrichtwert [Euro / m²]	520	710	733	1.150
Grundstücksfläche [m²]	159	293	297	516
Wohnfläche [m²]	87	152	148	200
Bruttogrundfläche [m²]	170	250	261	340
Baujahr	1950	1985	1985	2015
Restnutzungsdauer [Jahre]	24	37	41	62
Standardstufe	2,4	3,0	3,1	4,0
NHK 2010 [Euro / m²BGF]	632	793	834	1.058

Hinweis zur Datenlage
Aufgrund der geringen Stichprobe ist die Aussagekraft der blauen Glättungslinie im Streudidagramm nur gering.
Aus dem gleichen Grund wurden in der Box-Plot-Darstellung auch nur zwei Sachwertklassen gewählt.

Sachwertfaktoren für mit Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke

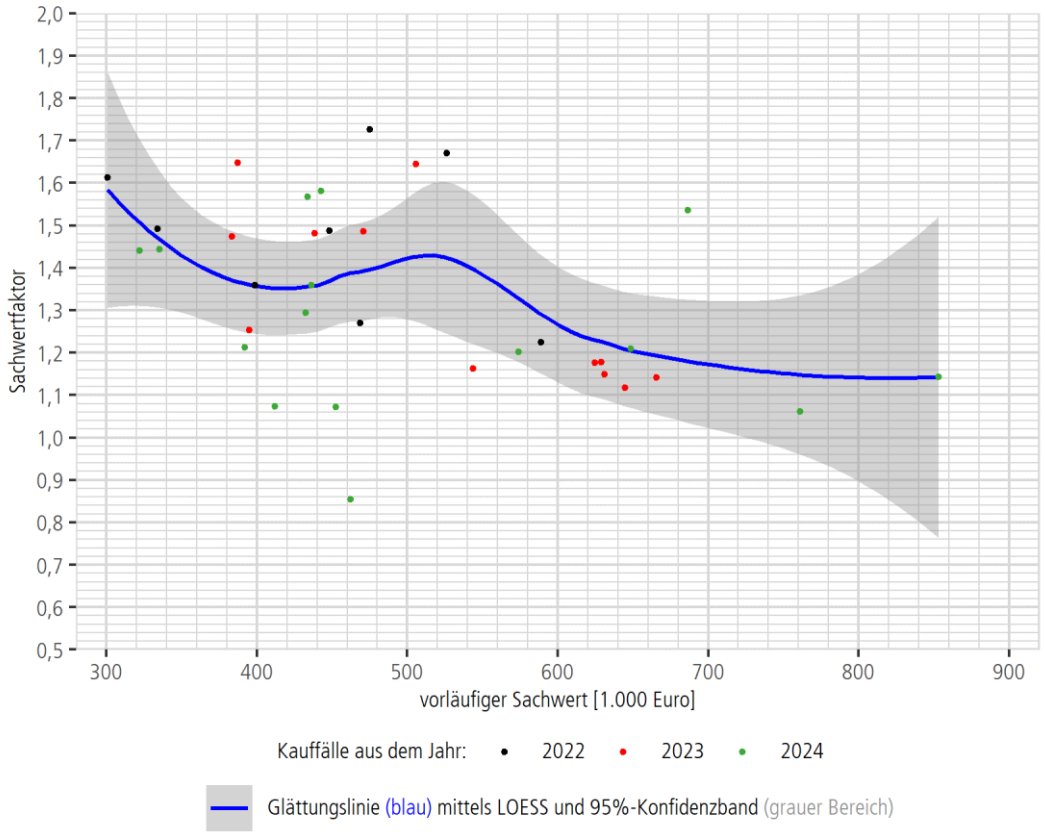
35 Kauffälle von 01.07.2022 bis 30.06.2024
Box-Plot-Darstellungen mit Median-Wert und Anzahl nach Sachwertklassen (links offenes Intervall)
siehe zudem "Hinweis zur Datenlage" auf der gegenüberliegenden Seite



Anzahl	23	12

Sachwertfaktoren für mit Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke

35 Kauffälle von 01.07.2022 bis 30.06.2024
(davon 8 Fälle aus 2022, 12 Fälle aus 2023 und 15 Fälle aus 2024)
Streudiagramm mit Glättungslinie und 95%-Konfidenzband
siehe zudem "Hinweis zur Datenlage" auf der gegenüberliegenden Seite



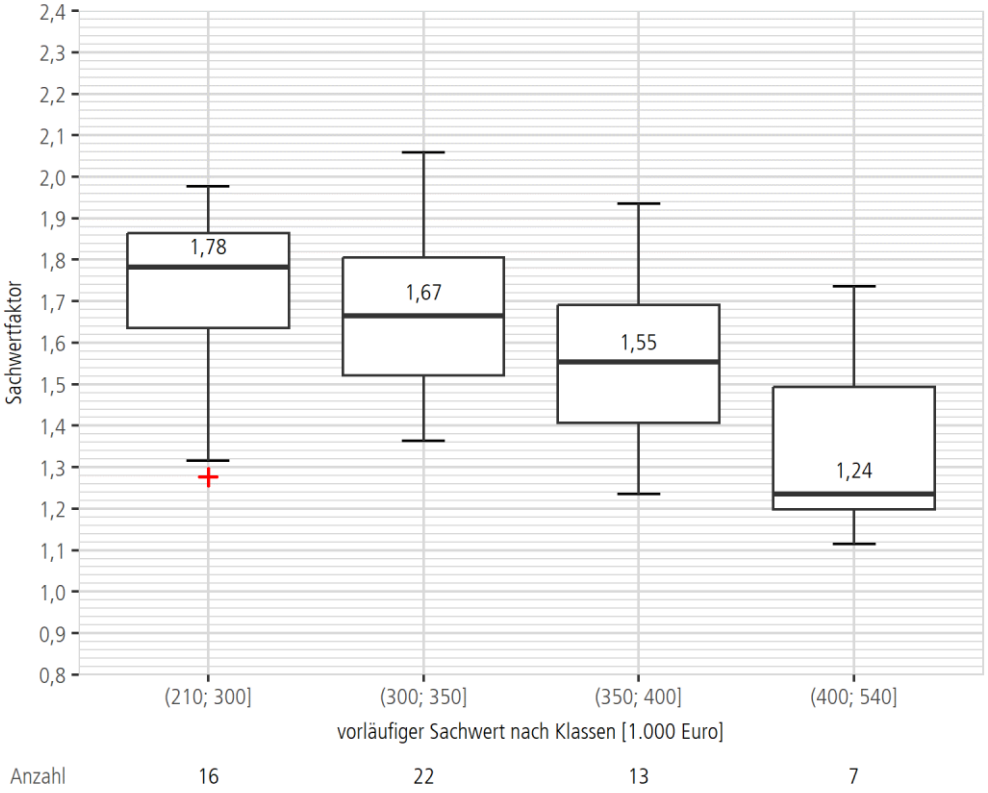
Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke – Merkmale der 58 ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Minimum	Median	Mittelwert	Maximum
Sachwertfaktor	1,11	1,63	1,62	2,06
vorläufiger Sachwert [1.000 Euro]	214	325	338	538
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	22	46	46	71
Bodenrichtwert [Euro / m²]	530	710	706	830
Grundstücksfläche [m²]	131	208	223	365
Wohnfläche [m²]	81	126	126	175
Bruttogrundfläche [m²]	180	231	234	304
Baujahr	1955	1984	1981	2013
Restnutzungsdauer [Jahre]	23	34	36	61
Standardstufe	2,2	2,7	2,8	3,8
NHK 2010 [Euro / m²BGF]	584	721	729	947

Hinweis zur Datenlage
Aufgrund der geringen Stichprobe ist die Aussagekraft der blauen Glättungslinie im Streudidagramm nur gering.

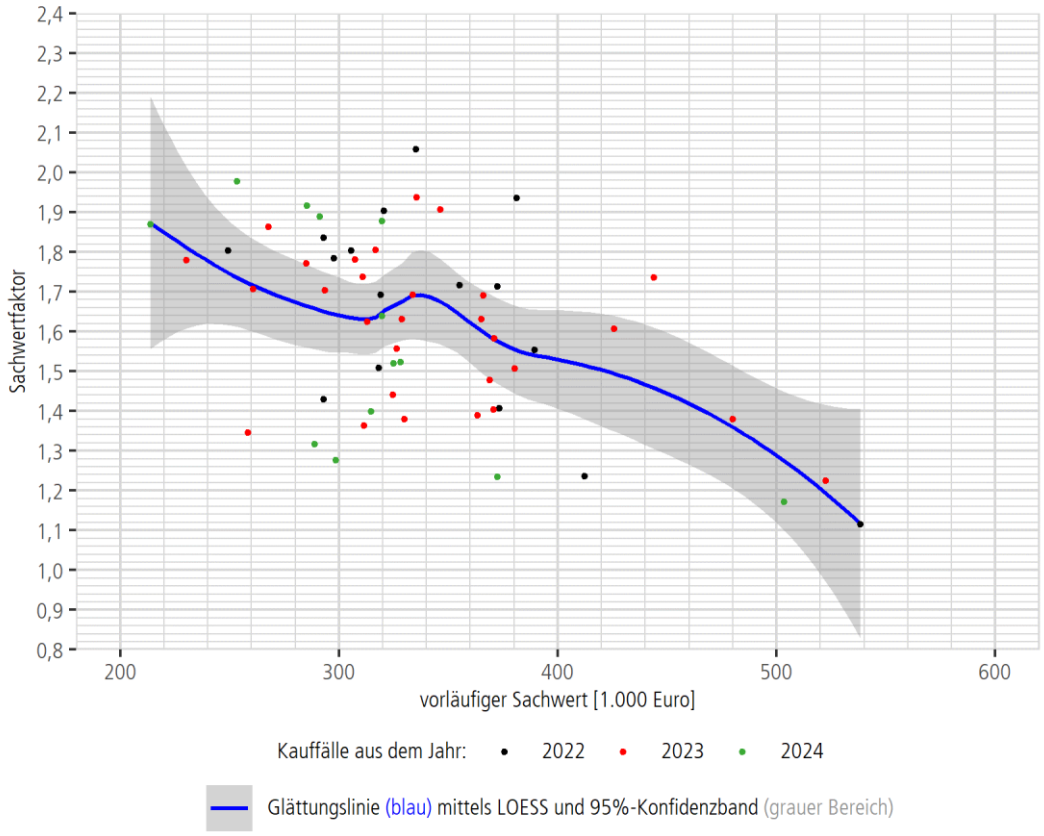
Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke

58 Kauffälle von 01.07.2022 bis 30.06.2024
Box-Plot-Darstellungen mit Median-Wert und Anzahl nach Sachwertklassen (links offenes Intervall)



Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke

58 Kauffälle von 01.07.2022 bis 30.06.2024
(davon 16 Fälle aus 2022, 29 Fälle aus 2023 und 13 Fälle aus 2024)
Streudiagramm mit Glättungslinie und 95%-Konfidenzband
siehe zudem "Hinweis zur Datenlage" auf der gegenüberliegenden Seite



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 2024