

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Der komplette Immobilienmarktbericht mit den erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Kapitel 5) und für die steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (Kapitel 7) kann bei der Geschäftsstelle käuflich erworben werden.

Grundlage hierzu ist die, zum Zeitpunkt des Erwerbs, aktuelle Fassung der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Karlsruhe.

**Stand 19. Dezember 2023:
Preis je Exemplar 60,00 Euro (gebunden) und
50,00 Euro (PDF-Datei)**



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 30. April 2024
Veröffentlichung am 10. Mai 2024

Anschrift: Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Karl-Friedrich-Straße 14 – 18
76133 Karlsruhe

Kundenservice: Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten,
Immobilienmarktbericht Karlsruhe,
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum,
Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/gutachterausschuss
Sprechzeiten: Montag und Mittwoch von 8:30 bis 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 bis 15:30 Uhr

Fertigungen des Immobilienmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle erworben werden.
Grundlage hierzu ist die, zum Zeitpunkt des Erwerbs, aktuelle Fassung der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Karlsruhe.
Stand 19. Dezember 2023: Preis je Exemplar 60,00 Euro (gebunden) und 50,00 Euro (PDF-Datei)

Bilder: Titelseite © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt
Seite 7 und 26 © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 14 © www.pixabay.de
Seite 20, 29 und 32 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Seiten 13, 22, 23, 28, 36, 39, 41, 44, 45, 47, 69 und 78 © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt

Layout: Grundstücksbewertungsstelle | C. Streeck – Presse- und Informationsamt
Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier | 1-24-100-029

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

1. Karlsruhe und die Region	6
2. Gutachterausschuss	8
3. Immobilienmarkt	12
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	12
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	14
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	18
4.1 Unbebaute Flächen	19
4.1.1 Bauflächen	19
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke.....	20
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke.....	22
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke.....	23
4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien.....	24
4.1.1.5 Bauerwartungsland/ Rohbauland.....	25
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen.....	25
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.....	26
4.1.3 Sonstige Flächen	27
4.2 Bebaute Flächen	28
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	29
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	32
4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	32
4.2.2.2 Reihemittelhäuser.....	34
4.2.3 Mehrfamilienhäuser.....	36
4.2.3.1 Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen.....	37
4.2.3.2 Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen.....	38
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	39
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien	41
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	43
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	44
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	45
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	47
4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht.....	49
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.....	49
4.3.4 Teileigentum	49
5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	50
5.1 Bodenrichtwerte	50
5.2 Indexreihen	52
5.2.1 Bodenpreisindexreihen	52
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum	55
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	56
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl	56
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....	57
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage	57
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	58
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	59

5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	61
5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	63
5.8 Sachwertfaktoren	70
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	72
5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser	74
5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	76
5.9 Vergleichsfaktoren	79
5.9.1 Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	79
5.9.2 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser	82
5.9.2.1 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser	82
5.9.2.2 Vergleichsfaktoren für Reihemittelhäuser	84
5.9.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum	86
5.9.3.1 Vergleichsfaktoren für Erstverkäufe von Wohnungseigentum	86
5.9.3.2 Vergleichsfaktoren für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	86
5.9.3.3 Vergleichsfaktoren für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht	90
5.9.3.4 Vergleichsfaktoren für Teileigentum	90
5.10 Vergleichsverfahren für das Erbbaurecht ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021)	91
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	93
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	93
6.1.1 Markt für Wohnimmobilien vom Deutschen Städtetag	93
6.1.2 German Real Estate Index (GREIX)	94
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	95
6.3 Mietdaten	96
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2023 – Vorwort	96
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten	97
6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt	99
6.4 Bautätigkeit	101
6.5 Denkmalschutz	103
6.6 Geoportal Karlsruhe	103
7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	104
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum	105
7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum	105
7.1.2 Teileigentum	105
7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	106
7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser	107
7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser	107
7.3.2 Reihemittelhäuser	108
7.4 Liegenschaftszinssätze für die Bewertung gemäß § 188 Abs. 2 BewG	109
7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG	110
7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG	110
Abkürzungsverzeichnis	111
Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern	112
Notizen	114
Impressum	116

1. Karlsruhe und die Region



Stadt übergibt Stadion „BBBank Wildpark“ an den KSC

Nach rund fünf Jahren Bauzeit, wurde durch die Stadt Karlsruhe das Stadion „BBBank Wildpark“ mit einer geplanten Kapazität von 34.000 Zuschauern am 15. Dezember 2023 an den Karlsruher SC übergeben.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Auszug aus Meldungen 13. Dezember 2023 |
 Presse- und Informationsamt
 Foto: © Eigenbetrieb Fußballstadion im Wildpark

Karlsruhe liegt in direkter Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Stuttgart, Rhein-Neckar, Rhein-Main sowie im Dreiländereck mit den benachbarten Zentren Strasbourg, Frankreich und Basel, Schweiz. Von dieser zentralen Lage profitieren Unternehmen, Pendlerinnen und Pendler sowie Geschäftsreisende. Für einen ausgezeichneten Marktzugang sorgt eine hervorragend ausgebaute Verkehrsinfrastruktur.

Eingebettet in die TechnologieRegion Karlsruhe ist Karlsruhe das Oberzentrum einer der erfolgreichsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsregionen Europas. Eine Studie der EU-Kommission zeichnet Karlsruhe als viertbesten IKT-Standort von über 1.000 Regionen in Europa aus, gleich hinter München, Paris und London. Bei Städterankings der WirtschaftsWoche erreichte die Fächerstadt regelmäßig herausragende Platzierung. Die Studien bestätigen insbesondere das hohe Potenzial in den Bereichen digitale Vernetzung der Wirtschaft, Kreativität und Innovation.

Mehr als 1 Mio. Menschen arbeiten in der TechnologieRegion Karlsruhe (einschließlich Department Bas-Rhin), mehr als 187.400 davon am Standort Karlsruhe. Innovative Unternehmen, eine industrielle und handwerkliche Basis, ein gesunder Branchenmix sowie eine exzellente Hochschullandschaft beeinflussen das positive Wirtschaftsklima. Bekannte Größen wie dm, EnBW, Siemens, Bosch und IONOS sind hier vertreten. Konzerne wie Michelin, L'ORÉAL und Stora Enso schätzen die attraktive Lage an der Schnittstelle zwischen Deutschland und Frankreich.

Den höchsten Anteil an Umsatz und Beschäftigung erbringen die vielfältigen mittelständischen Betriebe in Dienstleistung, Handel und Produktion. Eine geringe Arbeitslosigkeit, steigende Beschäftigungszahlen - insbesondere im Bereich der hochqualifizieren Fachkräfte - sowie expandierende Unternehmen kennzeichnen Karlsruhe als prosperierenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort.

Bildung hat in Karlsruhe Tradition: An rund 90 öffentlichen Schulen nahezu aller Schularten, ergänzt durch freie Träger sowie Europäische Schule Karlsruhe, werden tausende junger Menschen jeden Tag ein bisschen klüger. Über 40.000 Studierende absolvieren ihre akademische Ausbildung an den neun Karlsruher Hochschulen. Die exzellente Bildungs- und Forschungskompetenz von Universität und Instituten genießt international hohes Ansehen; allen voran das Karlsruher Institut für Technologie, das als größte deutsche Forschungseinrichtung einen ausgezeichneten Ruf besitzt.

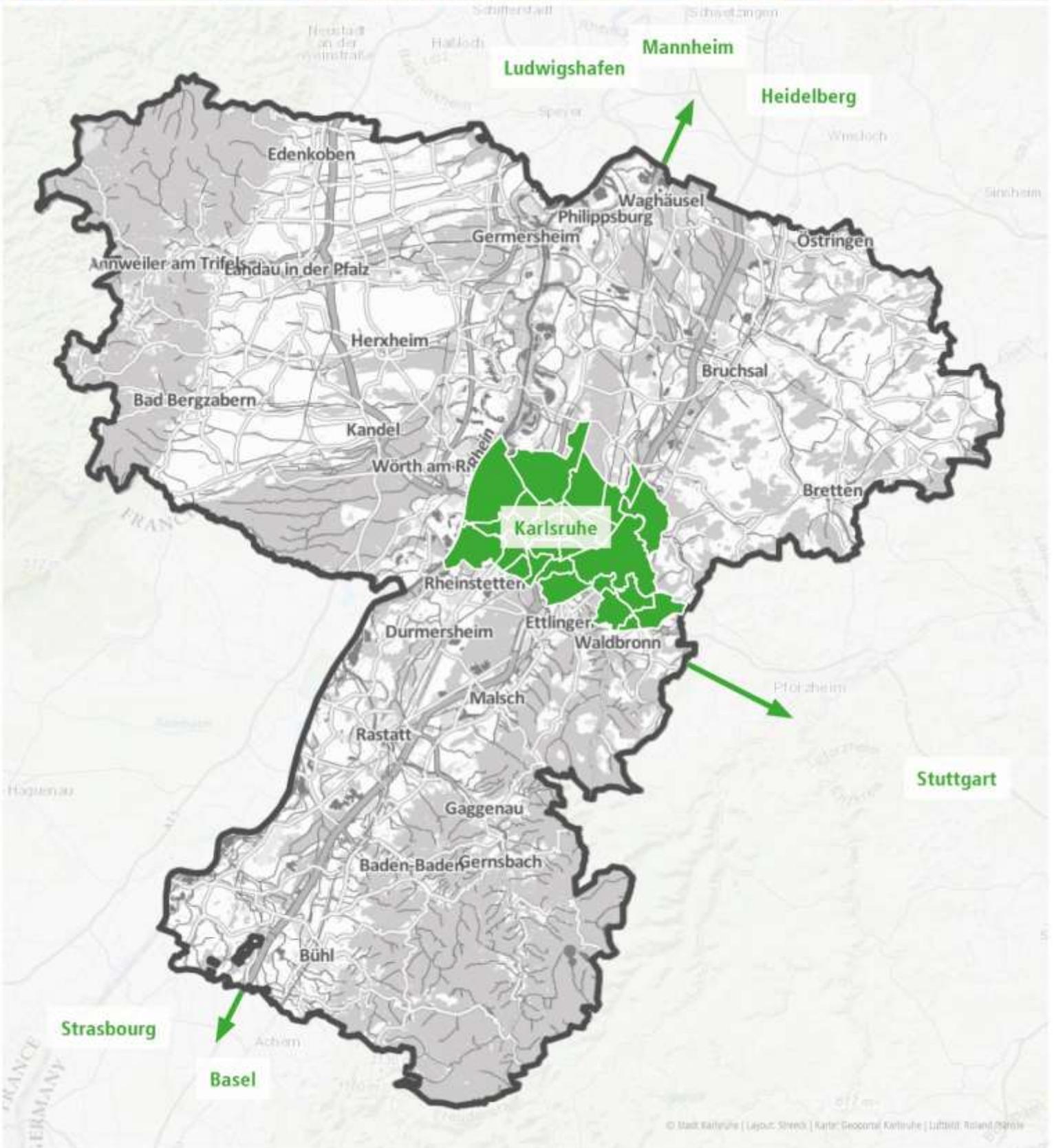
Die Lage Karlsruhes verbunden mit einem breiten Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebot machen die UNESCO-City of Media Arts besonders attraktiv - für Unternehmen und Fachkräfte ebenso sowie für Familien und Studierende. Die Menschen entscheiden sich für Karlsruhe, weil das Gesamtpaket stimmt. So sind auch die kulturellen Höhepunkte weit über die Grenzen hinaus bekannt. So zieht das weltweit einzigartige ZKM | Zentrum für Kunst und Medien regelmäßig mit außergewöhnlichen Ausstellungen ein breites Publikum in seinen Bann. Dieses erreicht in einem internationalen Ranking Platz vier – gleich nach dem Museum of Modern Art in New York, der Biennale di Venezia sowie dem Centre Pompidou in Paris.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Wirtschaftsförderung | Auszug aus www.karlsruhe.de, Stand 10. Februar 2023

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 305.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 187.400
Flächen in km ² davon	173,42
▪ Siedlungsfläche	34 %
▪ Verkehrsfläche	13 %
▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	53 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



2. Gutachterausschuss

ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Die Muster Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Die Muster-Anwendungshinweise enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie liegen dem Gutachterausschuss Karlsruhe und dessen Geschäftsstelle in der Fassung vom 20. September 2023 vor. Die zuständigen obersten Landesbehörden und obersten Bundesbehörden können für ihren Geschäftsbereich die Anwendung verbindlich vorgeben. In Baden-Württemberg ist dies noch nicht geschehen. Darüber hinaus werden sie zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet. Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen. Wesentliche gesetzliche Grundlage hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg.

Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten:

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein-/Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, beispielsweise bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und den Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (zum Beispiel Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird in der Regel jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) oder die erstmalige oder die erneute Bestellung eines Erbbaurechts erfasst.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Unterlagen aus und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und – im Rahmen des berechtigten Interesses – aus der Kaufpreissammlung. Hierbei werden Vergleichsfälle, die mit dem vom Antragsteller beschriebenen Bewertungsobjekt möglichst vergleichbar sind, unter Beachtung datenschutzrechtlicher Zulässigkeit mitgeteilt. Damit soll der Immobilienmarkt auch für den einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (zum Beispiel Eigentümern, Verkäufern, Käufern, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können.

Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Produkte und Dienstleistungen

- Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe
- Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall gilt § 5 Gutachterausschussverordnung:

- (1) Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.
- (2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Ermittlung der sonstigen zur 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.
- (3) Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses (für die Zeit vom 20. Dezember 2021 bis 19. Dezember 2025)	
Vorsitzender	
Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH)	Dienststellenleiter der Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe, Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Stellvertreterinnen/Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter	
Sandra Ital Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Wolfgang Karcher Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten
Eberhard Meier Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg) für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Dr.-Ing. Michael Mürle	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Ingeborg Riefler Dipl.-Ing.	Architektin, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter	
Michael Doldt Dipl.-Ing.	Architekt, von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO/IEC 17024)
Thomas Erben	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
Sabine Fiedler Dipl.-Ing. (Architektur)	Stellvertretende Dienststellenleiterin, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Thomas Gaitzsch Dipl.-Ing. (FH)	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024
Paul Hoffmann Dipl.-Ing. (FH)	Bausachverständiger der Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Sachverständiger für Immobilienbewertung (IHK), Fachaufsicht für das Bausachverständigenwesen der Finanzämter in Baden-Württemberg
Christine Hug Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sabine Kampermann Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieurin, Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Prof. Dr. David Lorenz	Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors)
Andreas Nasedy Dipl.-Ing.	Architekt, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Timo Schorb	Leiter Wertermittlung unbebauter Grundstücke und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Arne Uhl Dipl.-Ing. (FH)	Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden sowie für Beleihungswertermittlung
Marc-Simon Vetter Dipl.-Ing.	Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten**Finanzamt Karlsruhe-Stadt**

Michael Sawallisch Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen
--------------------------------------	--

Stefan Gfrörer	Dipl.-Finanzwirt
----------------	------------------

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Martin Speil	Dipl.-Finanzwirt (FH)
--------------	-----------------------

Anne Vorsatz	Angestellte
--------------	-------------

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Preise auf Immobilienmarkt 2023 rückläufig

Gebrauchte Eigentumswohnungen um fünf Prozent günstiger / Verbesserte Analysen für Sachverständige

Sinkende Preise in fast allen Marktsegmenten und ein starker Rückgang beim Wertumsatz sind wesentliche Merkmale des Immobilienmarktberichtes Karlsruhe 2023, den der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe für die Ermittlung von Grundstückswerten nun vorgelegt hat. Nachdem im Jahr 2022 die Zahl der Kauffälle einen historischen Tiefstand erreicht hatte, ist das Niveau in 2023 mit 1952 Fällen (+19) zumindest gleichbleibend. „Man beobachtet, dass es auf dem Markt ruhig geworden ist“, erklärt Rüdiger Huck, Vorsitzender des Gutachterausschusses Karlsruhe.

Waren im Jahr 2022 noch 1.235 Millionen Euro Wertumsatz zu verzeichnen, so sind es in 2023 nur noch 920 Millionen Euro – also knapp ein Viertel weniger.

Allein bei Mehrfamilienhäusern ist der Wertumsatz um 85 Millionen Euro gesunken, pro Quadratmeter Wohnfläche wurden im Vergleich zum Vorjahr 500 Euro weniger gezahlt. Weiter lagen die Wertumsätze bei Wirtschaftsimmobilen um 100 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau, erklärt Huck weiter.

Spitzenreiter beim Verkauf von Wohnung mit fast 36 Millionen Euro Wertumsatz und 123 Kauffällen ist in 2023 die Südweststadt, dicht gefolgt von der Weststadt mit 33 Millionen Euro Wertumsatz bei 117 Kauffällen.

Der durchschnittliche Vergleichspreis für ein Ein- bis Zweifamilienhaus lag im Jahr 2023 bei rund 730.000 Euro, ein gebrauchtes Reihenhaus bei etwa 560.000 Euro. Eine Wohnung mit mittlerer Ausstattung und 80 Quadratmetern Wohnfläche lag beim Weiterverkauf im Schnitt bei zirka 257.000 Euro.

Der Bodenpreisindex für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser ist bei gerade mal 18 auswertbaren Kauffällen gleichgeblieben. „Es gibt kaum noch Handel mit Bauplätzen“, bemerkt Timo Schorb, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser sei die Preisentwicklung mit minus vier Prozent rückläufig. Gleiches gilt mit minus fünf Prozent für Baugrundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien. Für eine Eigentumswohnung im Weiterverkauf wurde im Berichtszeitraum 2023 4,9 Prozent weniger bezahlt.

Für das erste Halbjahr 2024 erwartet der Gutachterausschuss weiterhin sinkende Preise.

Verbesserte Analyse-Werkzeuge für Sachverständige

Zwei Neuerungen hat der Immobilienmarktbericht 2023 zu bieten.

Erstmals nimmt die Stadt Karlsruhe am „German Real Estate Index“ (GREIX) teil. Die einheitliche Systematik der Indexreihe lässt einen bundesweiten Vergleich mit anderen Städten wie etwa Stuttgart zu. „Hier zeigt sich ein Preisrückgang um 7,8 Prozent bei bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus“, erläutert Huck.

Auch ist die Grundstücksbewertungsstelle dabei, ihre Analysemethoden stetig zu verfeinern. Neu ist eine aufwendigere Analyse der Sachwertwertfaktoren. „Wir wollen Sachverständigen bessere Werkzeuge an die Hand geben“, so Huck.

Der Immobilienmarktbericht kann zum Preis von 60 Euro (gebunden) und 50 Euro (PDF-Version) bei der Grundstücksbewertungsstelle bestellt werden.

Weitere Informationen sind auf [karlsruhe.de/gutachterausschuss](https://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss) zu finden.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | B. Hasche | 17. Mai 2024 Presseportal



3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze

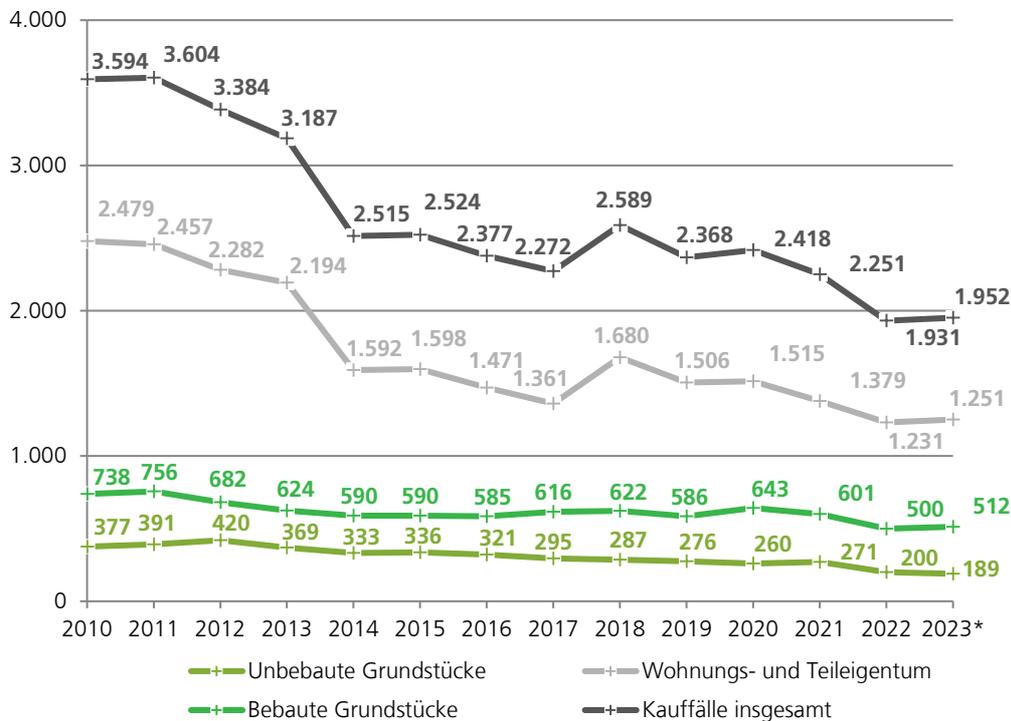


Wertumsatz mit dramatischem Einbruch in Höhe von 315 Millionen Euro

Der Wertumsatz sank im Vergleich zum Jahr 2022 um circa 25 Prozent von 1.235 auf 920 Millionen Euro. Die Anzahl der Kauffälle blieb im Wesentlichen auf dem Vorjahres Niveau.

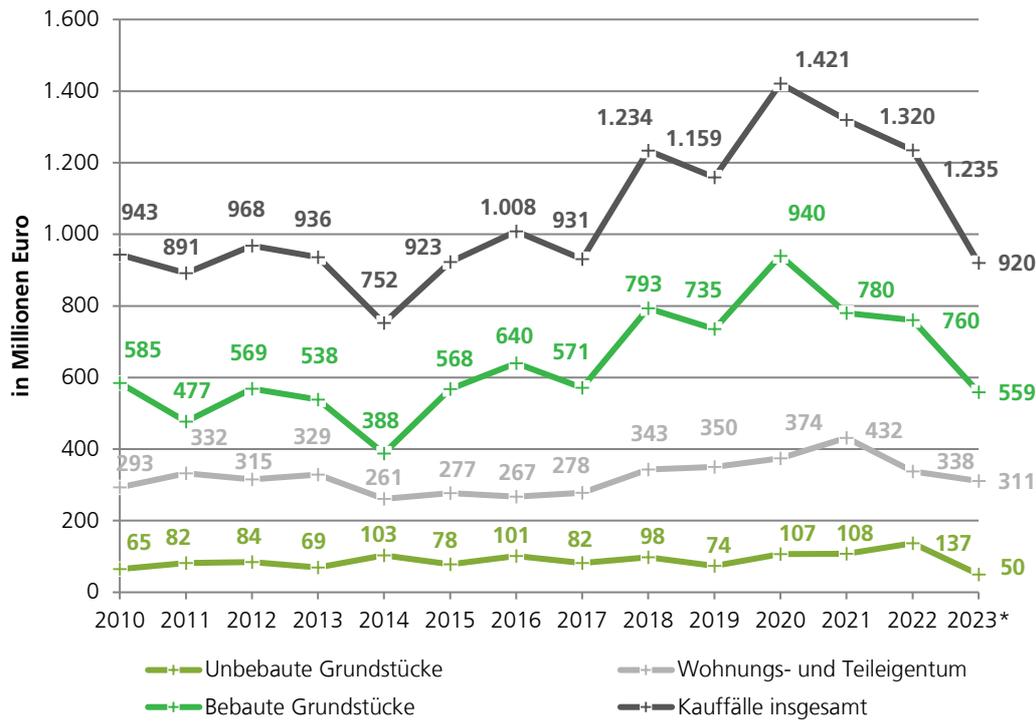
Die politische und wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Jahres, geprägt durch den fortwährenden Krieg in der Ukraine, den Rückgang der Inflation und steigende Zinsen, schlugen sich auf dem Karlsruher Immobilienmarkt nieder. Dies ist, wie der Immobilienmarktbericht aufzeigt, bei der Anzahl sowie den Umsätzen der Kauffälle in nahezu allen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren festzustellen.

Anzahl der Kauffälle



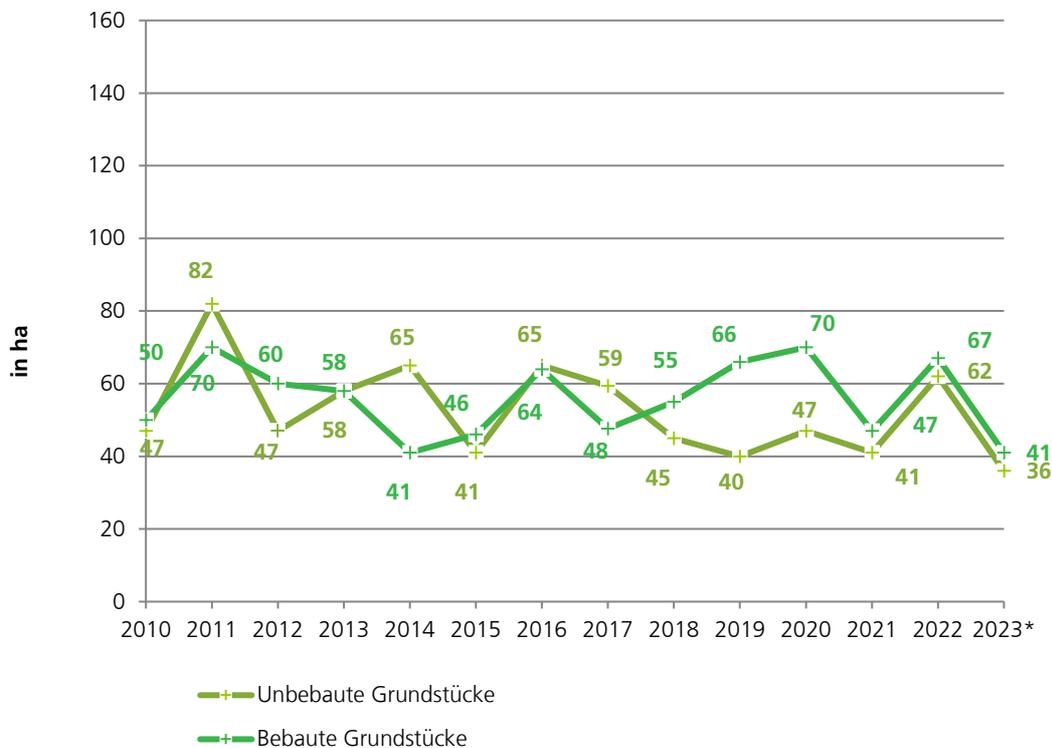
*Zahl des Jahres 2023 ist vorläufig

Wertumsatz



*Zahl des Jahres 2023 ist vorläufig

Flächenumsatz



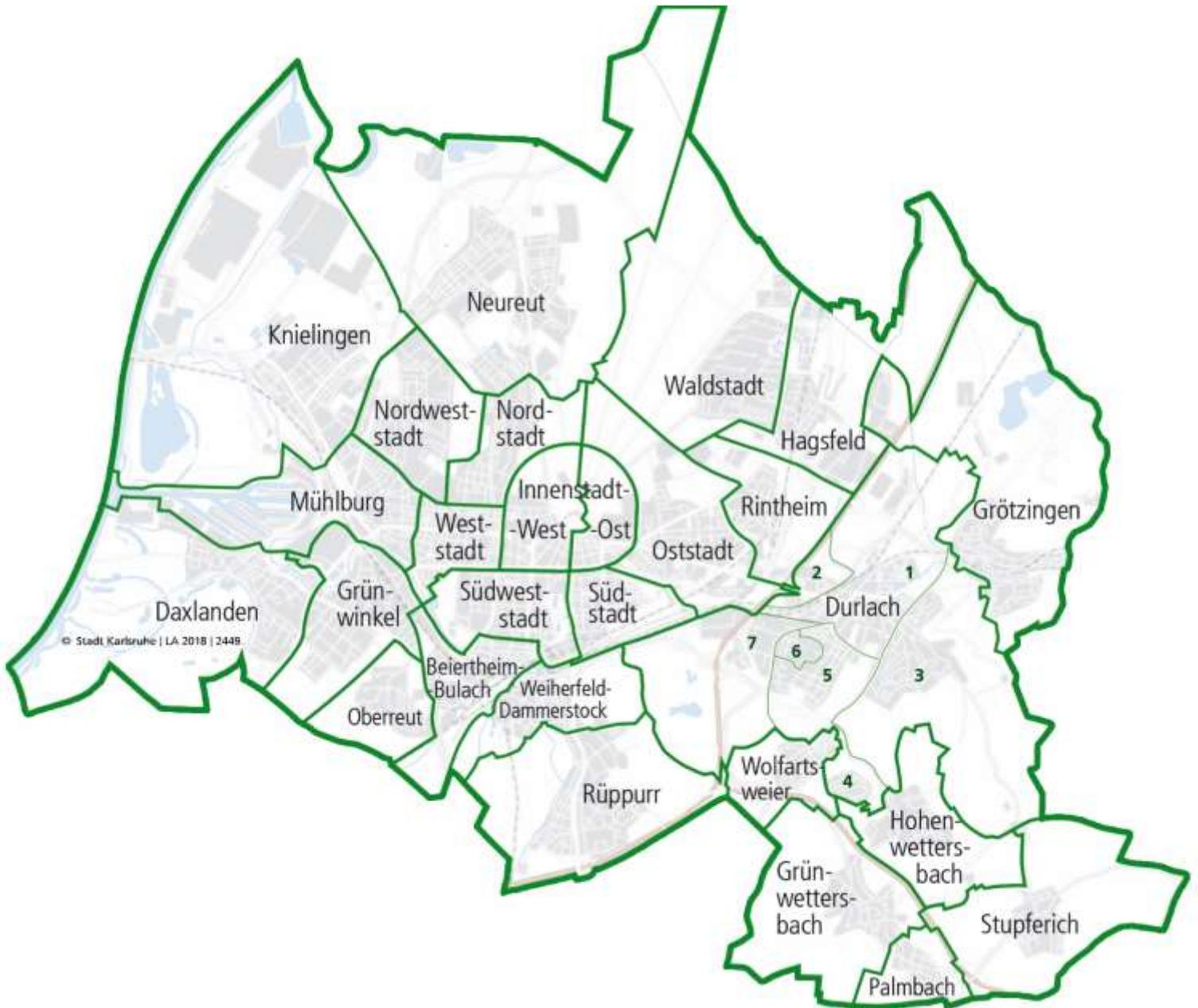
*Zahl des Jahres 2023 ist vorläufig

3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	6	17,28	33	5,42
Innenstadt-West	1	*	8	12,58	54	14,70
Südstadt	0	*	15	21,42	97	24,77
Südweststadt	3	*	26	43,73	123	35,89
Weststadt	1	*	16	19,77	117	32,89
Nordweststadt	0	*	19	13,00	20	4,55
Oststadt	0	*	11	15,95	64	16,99
Mühlburg	1	*	13	15,73	64	12,15
Daxlanden	3	*	29	14,89	12	1,92
Knielingen	3	*	41	27,65	34	10,38
Grünwinkel	6	2,39	40	46,18	21	4,33
Oberreut	0	*	3	*	39	6,28
Beiertheim-Bulach	2	*	10	7,62	35	8,70
Weierfeld-Dammerstock	1	*	10	6,81	18	4,61
Rüppurr	1	*	30	22,46	34	10,47
Waldstadt	2	*	27	15,98	55	11,49
Rintheim	6	0,87	8	5,63	12	2,81
Hagsfeld	0	*	11	6,48	47	5,99
1 Alt Durlach mit 2 Dornwald-Untermühl**	3	*	21	78,09	80	18,34
3 Durlach Hanggebiet mit 4 Bergwald**	4	3,51	18	22,99	55	14,67
5 Durlach-Aue mit 6 Lohn-Lissen**	4	3,99	21	15,47	54	15,67
7 Durlach-Killisfeld**	0	*	4	47,05	0	*
Grötzingen	0	*	23	12,76	26	6,14
Stupferich	0	*	5	3,65	3	*
Hohenwettersbach	1	*	16	9,87	7	2,03
Wolfartsweier	1	*	11	5,28	23	7,90
Grünwettersbach	5	0,49	15	9,84	0	*
Palmbach	3	*	11	7,50	5	1,40
Neureut	11	9,71	43	29,88	88	19,78
Nordstadt	0	*	1	*	31	10,58

*Keine Angabe möglich, **Durlach mit Stadtvierteln

Übersicht Stadtteile Karlsruhe



4. Preisniveau und Preisentwicklung

Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Stadtgebietes Karlsruhe. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise oder andere Daten erheblich von Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Ergänzend zu den Angaben in den Kaufverträgen, müssen für eine Auswertung Angaben wie beispielsweise Baujahr, Wohnfläche, wertrelevante Geschossflächenzahl vorliegen. Aus Datenschutzgründen werden im Marktbericht Angaben erst ab einer Anzahl von vier Kauffällen abgebildet.

Folgende Teilmärkte konnten aufgrund einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kauffälle detailliert untersucht und **Vergleichsfaktoren** ermittelt werden:

- Ein-/Zweifamilienhäuser
- Doppel-/Reihenhäuser
- Erstverkäufe von Wohnungseigentum
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Ziffer 4 BauGB sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie werden mit Hilfe statistischer Auswerteverfahren beziehungsweise nach Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens ermittelt und als Durchschnittswert in Euro je Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Für folgende Teilmärkte konnten unter Berücksichtigung des Datenmaterials **durchschnittliche Bodenrichtwertniveaus/Wohnflächenpreise** ermittelt werden:

- Unbebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke
- Unbebaute Doppel-/Reihenhausgrundstücke
- Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser

Durchschnittliche Bodenrichtwertniveaus/Wohnflächenpreise liefern einen Anhalt für die Wertverhältnisse der jeweiligen Teilmärkte. Zur Verbesserung der Ergebnisse wurden auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen.

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über beispielsweise

- Unbebaute Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke
- Teileigentum
- Geschäftshäuser, Bürogebäude
- Lager-, Produktionsgebäude sowie sonstige gewerbliche Gebäude

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

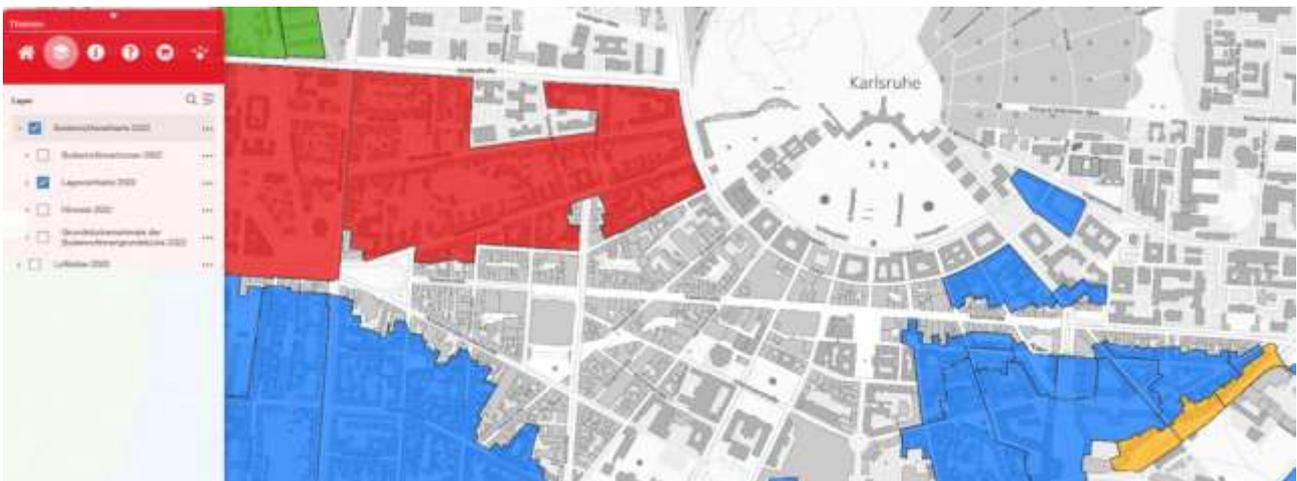
Für die Einteilung der Lageklassen gehen Sie bitte auf die nachfolgend angegebene Internetseite:

<https://geoportal.karlsruhe.de/brk/>

dort finden Sie im Themenbaum Bodenrichtwerte die Lagewertkarte aufgeführt.

Dabei ist die hochwertigste Lage mit der Schlüsselzahl 9 (rot) abgebildet. Die weiteren Lageklassen sind 7 (grün), 5 (blau) und 3 (orange).

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



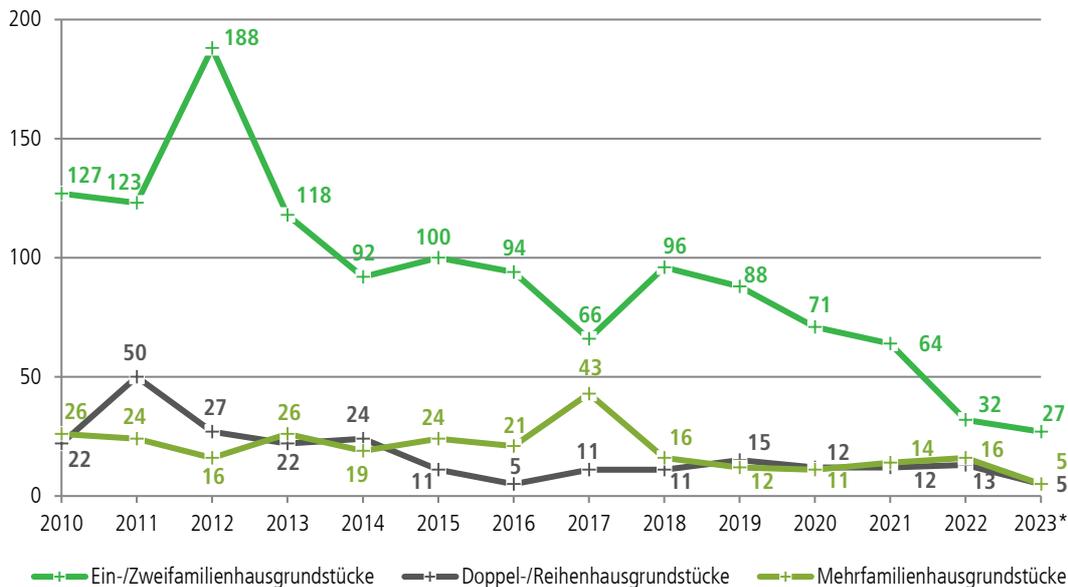
4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	62	47,247	12,677
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	47	0,354	8,563
4.1.3 Sonstige Flächen	80	2,439	14,457
Summe	189	50,040	35,697

4.1.1 Bauflächen

Die Zuordnung der im Berichtsjahr der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 3 Entwicklungszustand, ImmoWertV 2021 verwendeten Begriffsbestimmungen für den Grundstückszustand.

Kauffälle Baureifes Land Wohnen



*Zahl des Jahres 2023 ist vorläufig

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	27	13,24	1,535
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke	5	1,024	0,102
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	5	2,389	0,403
4.1.1.4 Wirtschaftsimmobiliengrundstücke	16	17,226	5,407
4.1.1.5 Bauerwartungs-/ Rohbauland	7	13,040	5,107
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen	2	0,328	0,123
Summe	62	47,247	12,677

Bei den einzelnen Teilmärkten Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihen- und Mehrfamilienhausgrundstücke kennzeichnen die dargestellten Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (siehe Merkmale), das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Die dargestellten Preise sind nicht zur Wertermittlung geeignet, da sie sich auf Grundstücke mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen beziehen. Sie stellen lediglich die

Gruppe marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise. Zur Wertermittlung dienen insbesondere Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitel 5).

4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke



1.060 Euro/m² wurden im Mittel für ein Grundstück in guter Lage bezahlt

Im Jahr 2023 wurden, auf der Basis von 7 ausgewerteten Kauffällen, Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in guter Lage bei durchschnittlicher Grundstücksfläche von 500 m² für rund 530.000 Euro veräußert.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ –, siehe dazu Kapitel 5.3.1). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte WGFZ bezogen.

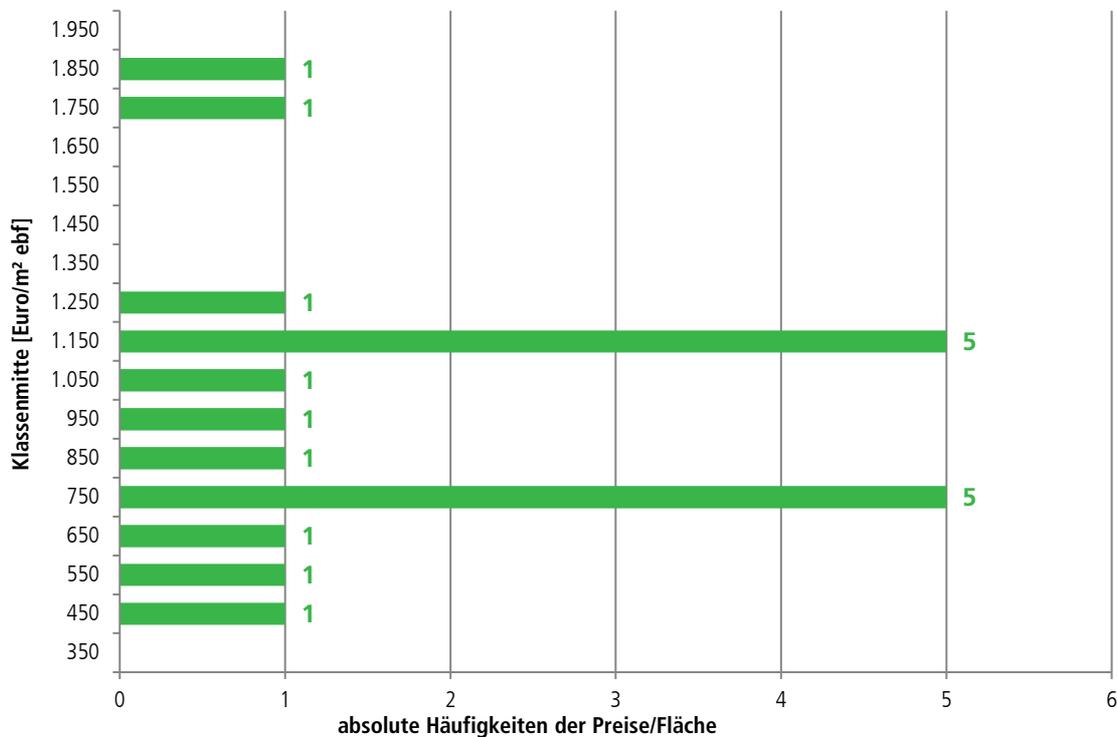
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	21
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 13,240 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,535 ha	27
Ausgewertete Kauffälle	19

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Median und Spanne		760 480 – 1.810	1.060 540 – 1.250	*
Preis [Euro]		195.000 – 655.000	260.000 – 790.000	*
Anzahl	–	9	7	3
Fläche [m ²]		210 – 900	420 – 960	*

Die dargestellten Merkmale sind normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreise/Fläche [Euro/m² ebf]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
19	477	916 (985)	1.807
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
356		0,361	

Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2023, auf 1. Januar 2024 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	490 440 – 520	640 410 – 800	750 630 – 920	1.000 910 – 1.140

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“
Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau wurde als arithmetisches Mittel ermittelt.

4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke



Anzahl der gehandelten Grundstücke mit 5 Kauffällen auf Rekordtief

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen sind keine Angaben zu Preis/Fläche und Fläche möglich.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-/Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte WGFZ bezogen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	5
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,024 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,102 ha	5
Ausgewertete Kauffälle	3

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Median und Spanne		*	*	
Preis [Euro]		*	*	
Anzahl	–	1	2	–
Fläche [m ²]		*	*	

Die dargestellten Merkmale sind normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2023, auf 1. Januar 2024 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	660 570 – 750	730 630 – 810	–

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“
Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau wurde als arithmetisches Mittel ermittelt.

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Nahezu Stillstand am Markt für Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2023 lagen lediglich 4 geeignete Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke vor.

Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) besteht, sind die dargestellten durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf eine WGFZ von 1,5 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	4
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 2,389 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,403 ha	5
Ausgewertete Kauffälle	2

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Median und Spanne		*		*
Preis [Euro]		*		*
Anzahl	–	1	–	1
Fläche [m ²]		*		*

Die dargestellten Merkmale sind normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2023, auf 1. Januar 2024 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,5 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	610 560 – 730	840 640 – 1.660	910 830 – 1.010	1.000 990 – 1.060

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau wurde als arithmetisches Mittel ermittelt.

4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien

Die Kategorien der Wirtschaftsimmobilien werden in der nächsten Tabelle unter „Ausgewertete Kauffälle“ aufgeführt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	7
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	4
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Unternehmensbeziehungen, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 17,226 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,407 ha	16
Von 7 verkauften Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind für eine Auswertung geeignet	3
verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien	1
verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	2
verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	–
verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	–
verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien	–

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2023, auf 1. Januar 2024 fortgeschrieben *	
Grundstückstyp	Alle Lagen [Euro/m ² ebf]
Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien WGFZ 1,7 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	170 40 – 360

* mit Indexreihe „Baureifes Land Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien“
Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau wurde als arithmetisches Mittel ermittelt.

4.1.1.5 Bauerwartungsland/ Rohbauland

Hierbei handelt es sich sowohl um geplante Wohnbauflächen, um geplante Flächen für Wirtschaftsimmobilien und Flächen für Gemeinbedarf.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	6
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 13,040 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,107 ha	7
Ausgewertete Kauffälle	5

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	405
Median und Spanne	10 – 525
Preis [Euro]	15.000 – 1.220.000
Anzahl	5
Fläche [m ²]	1.340 – 2.590

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

4.1.1.6 Sonstige Bauflächen

Sonstige Bauflächen sind unter anderem Flächen für Wochenendhäuser und Gebiete mit Betrieben für Land- und Forstwirtschaft.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	2
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,328 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,123 ha	2

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Anzahl der Kauffälle und durchschnittlicher Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr stabil

Die Anzahl der verkauften Grundstücke (47) lag im Jahr 2023 auf dem Niveau 2022 (46). Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Jahr 2023 bei 3,80 Euro.

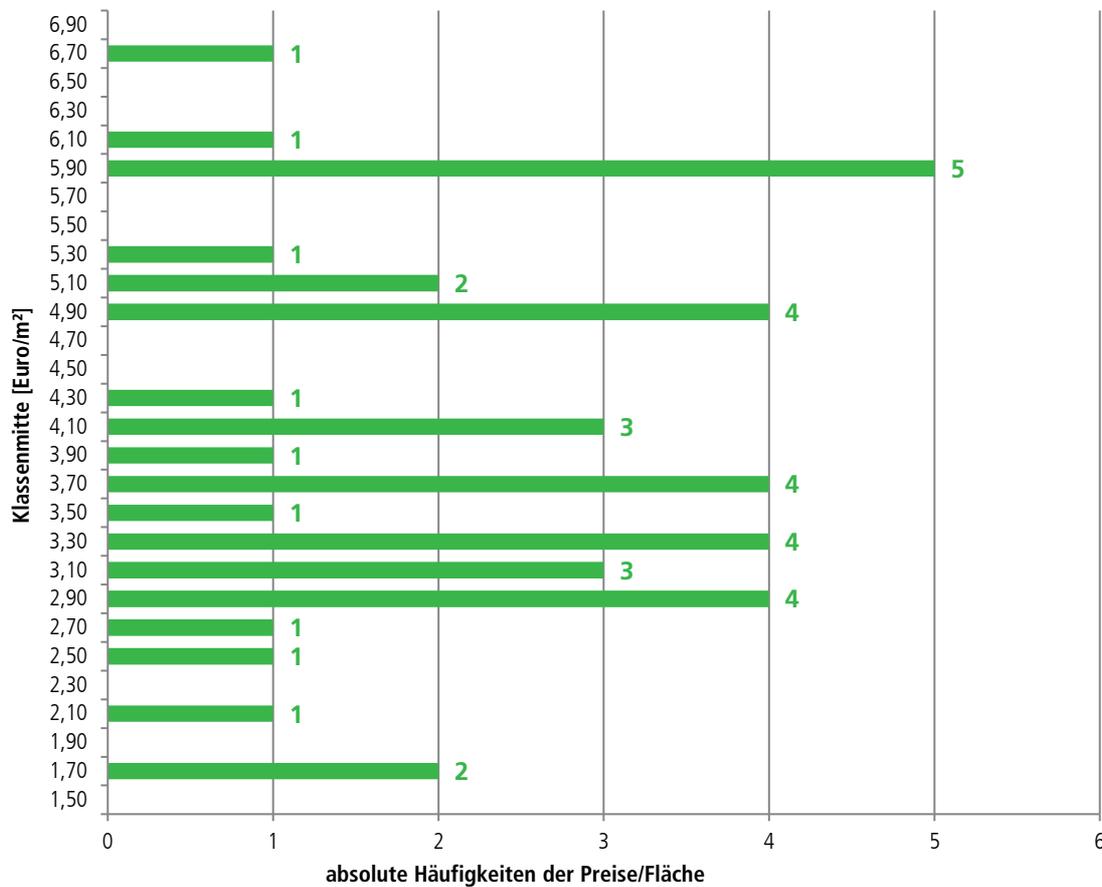
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (zum Beispiel Ortsnähe, besondere Lage) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	45
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,354 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,563 ha	47
Ausgewertete Kauffälle	40

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²] Median und Spanne	3,80 1,70 – 6,70
Preis [Euro]	2.000 – 25.000
Anzahl	40
Fläche [m ²]	610 – 6.100

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreise/Fläche [Euro/m² ebf]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
40	1,66	3,79 (4,06)	6,70
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
1,31		0,322	

Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.1.3 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind unter anderem Flächen für Grundstücke für Dauer-/Sonderkulturen, private Grünfläche, Kleingartenfläche und Freizeitgartenfläche.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	73
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 2,439 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 14,457 ha	80

4.2 Bebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	201	138,456	10,933
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	103	59,104	2,605
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	140	164,483	9,885
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	39	62,390	2,749
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien	23	134,732	15,180
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,124	0,017
Summe	512	559,289	41,369



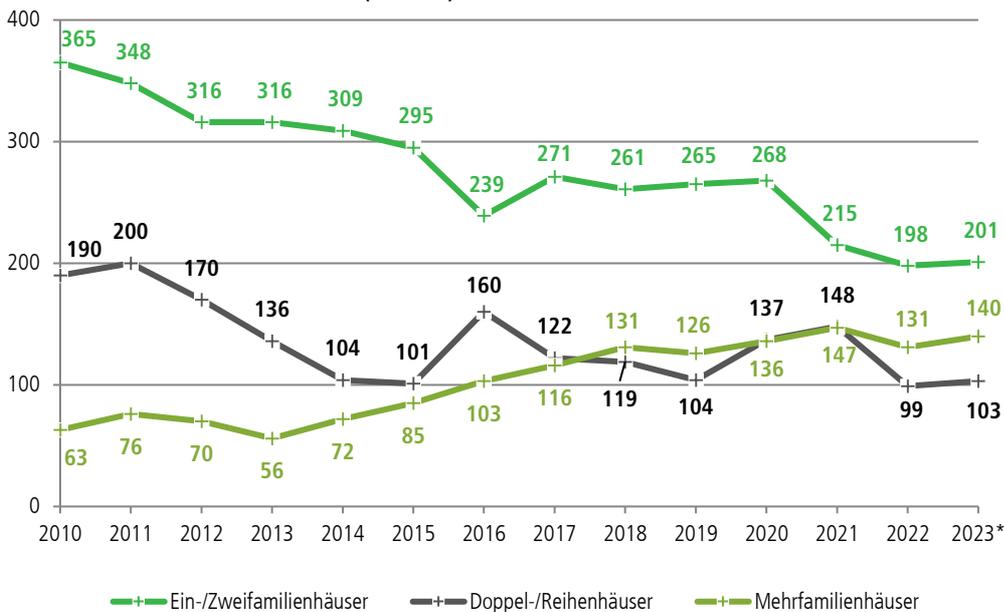
Preise mit deutlichem Rückgang

Preise des individuellen Wohnungsmarktes geben im Jahr 2023 durchschnittlich um ca. 8 Prozent nach.

Die Kaufpreise im Kapitel 4.2 enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

In den Baujahresklassen sind auch Objekte älterer Ursprungsbaujahre enthalten, deren Merkmale aufgrund von Instandsetzungen und Modernisierungen der jeweiligen Baujahresklasse entsprechen.

Kauffälle von bebauten Grundstücken (Wohnen)



*Zahl des Jahres 2023 ist vorläufig

4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser



Ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus kostet rund 730.000 Euro

Dieser Vergleichspreis für Ein-/Zweifamilienhäuser ist auf Basis folgender Faktoren ermittelt worden: Bodenrichtwert 750 €/m², Wohnfläche 170 m², modifiziertem Baujahr 1975 und Grundstücksfläche 550 m².

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↓

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, wurden sie in diesem Kapitel berücksichtigt.

Bei Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer beziehungsweise einem modifizierten Baujahr führen.

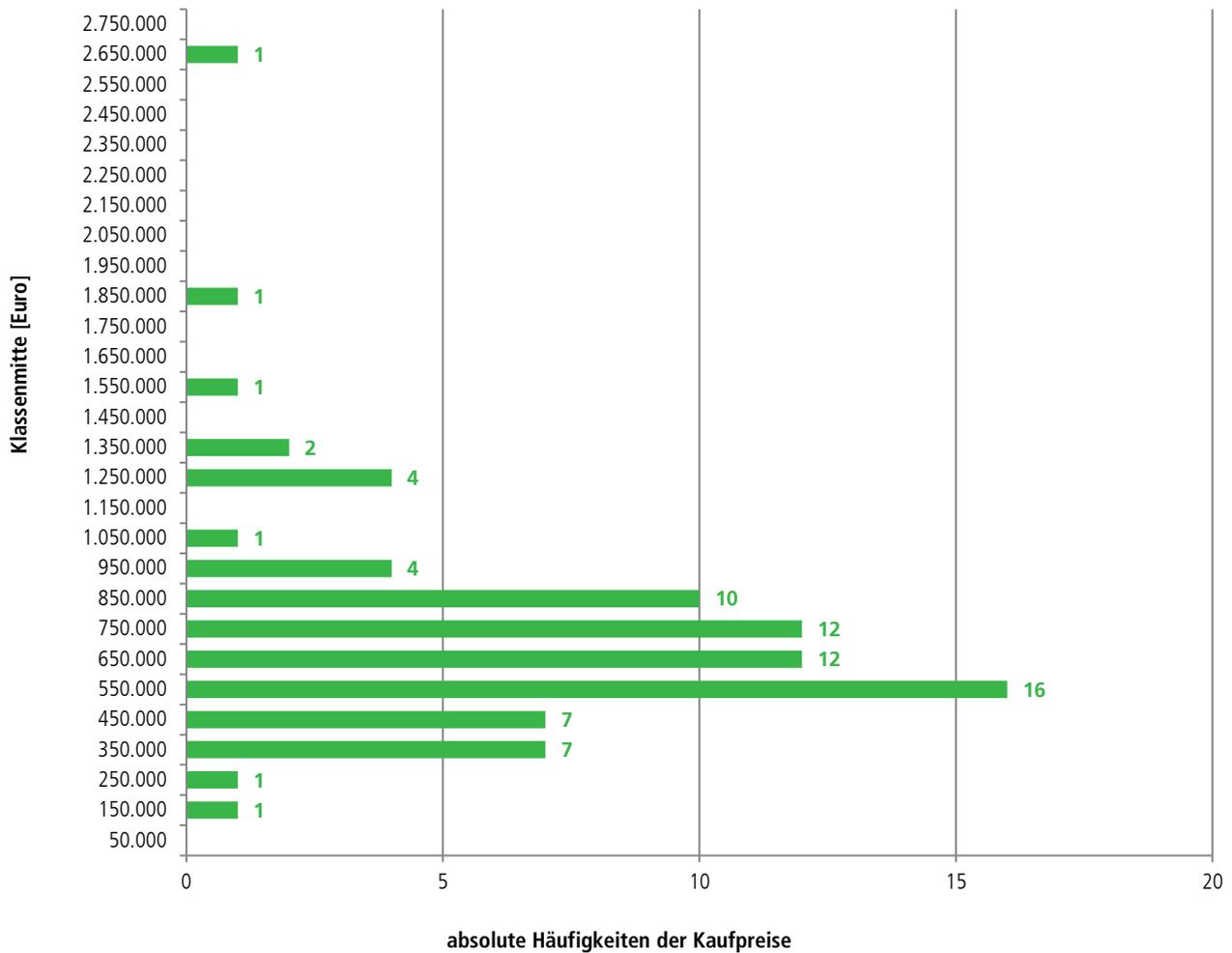
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	175
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	26
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 138,436 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 10,933 ha	201
Ausgewertete Kauffälle	80

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahre bis 1949				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.140	*	
Median und Spanne		2.420 – 6.140	*	
Preis [Euro]	–	300.000 – 1.350.000	*	–
Anzahl		10	2	
Wohnfläche [m ²]		80 – 220	*	
Grundstücksfläche [m ²]		200 – 960	*	
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.220	4.120	7.410
Median und Spanne		1.480 – 5.890	3.290 – 7.080	3.410 – 14.680
Preis [Euro]	–	200.000 – 1.350.000	365.000 – 1.065.000	865.000 – 2.700.000
Anzahl		17	18	4
Wohnfläche [m ²]		100 – 320	80 – 250	130 – 270
Grundstücksfläche [m ²]		170 – 1.950	290 – 1.000	490 – 1.620
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	4.250	*
Median und Spanne		*	2.340 – 5.430	*
Preis [Euro]	–	*	375.000 – 950.000	*
Anzahl		3	10	3
Wohnfläche [m ²]		*	120 – 210	*
Grundstücksfläche [m ²]		*	243 – 870	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	*	
Median und Spanne		*	*	
Preis [Euro]	–	*	*	–
Anzahl		2	2	
Wohnfläche [m ²]		*	*	
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	
Baujahre ab 2005				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		5.100	5.680	
Median und Spanne		3.660 – 6.970	4.880 – 6.250	
Preis [Euro]	–	670.000 – 1.250.000	690.000 – 838.000	–
Anzahl		5	4	
Wohnfläche [m ²]		100 – 260	120 – 170	
Grundstücksfläche [m ²]		210 – 750	220 – 380	

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres.
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
80	200.000	682.500 (753.226)	2.700.000
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
364.046		0,483	

Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser



Ein gebrauchtes Doppel-/Reihenendhaus kostet rund 560.000 Euro

Als Basis dienen hierfür die Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser mit einem Bodenrichtwert von 650 €/m², einer Wohnfläche von 130 m², einem modifizierten Baujahr 1988 und einer Grundstücksfläche von 210 m².

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↓

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, wurden sie im Kapitel 4.2.1 berücksichtigt.

Bei Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer beziehungsweise einem modifizierten Baujahr führen.

4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser

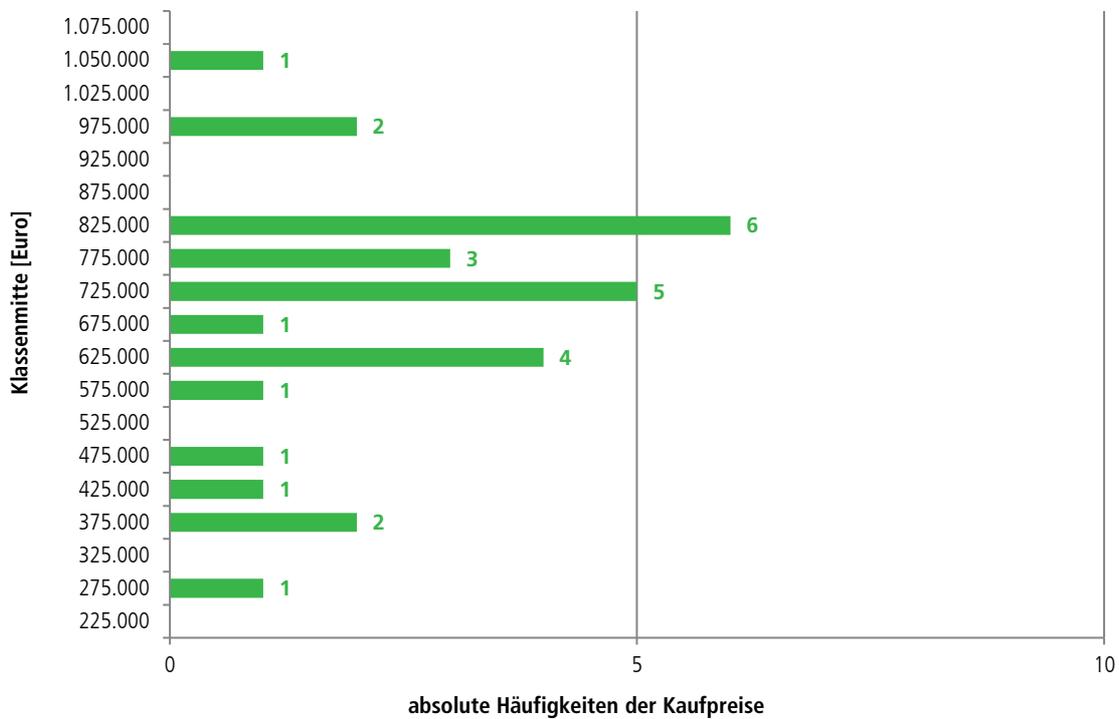
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	41
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 30,021 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,409 ha	48
Ausgewertete Kauffälle	28

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Median und Spanne		5.950 2.690 – 6.770	4.810 2.740 – 6.710	*
Preis [Euro]		290.000 – 1.070.000	351.000 – 830.000	*
Anzahl	–	16	11	1
Wohnfläche [m ²]		80 – 180	90 – 190	*
Baujahr Median und Spanne		2023 1921 – 2025	2000 1950 – 2025	*
Grundstücksfläche [m ²]		150 – 390	200 – 500	*

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
28	290.000	737.716 (703.828)	1.069.000
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
187.280		0,266	

Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.2.2.2 Reihenmittelhäuser

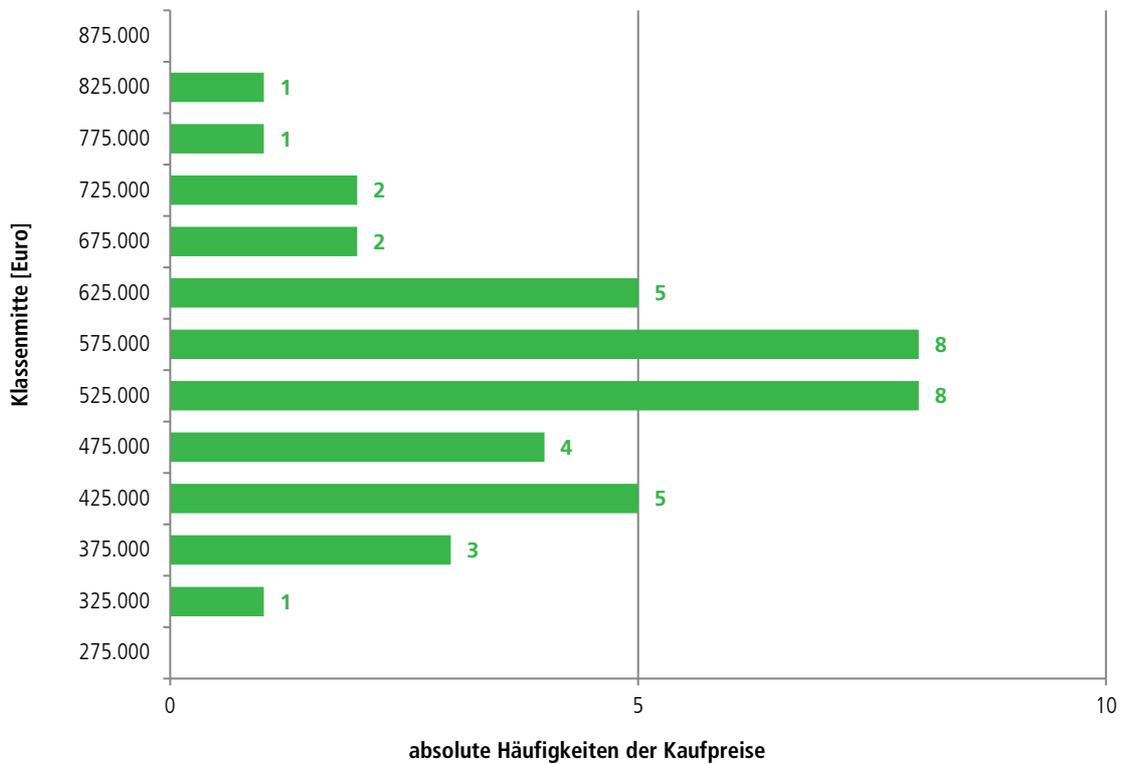
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	51
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 29,083 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,197 ha	55
Ausgewertete Kauffälle	40

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Median und Spanne	*	4.410 3.370 – 5.140	4.420 2.930 – 5.970	
Preis [Euro]	*	425.000 – 805.000	348.000 – 750.000	
Anzahl	1	17	22	–
Wohnfläche [m ²]	*	110 – 180	80 – 180	
Baujahr Median und Spanne	*	1991 1960 – 2010	1974 1958 – 2025	
Grundstücksfläche [m ²]	*	100 – 380	160 – 370	

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
40	347.500	546.250 (559.907)	805.000
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
104.094		0,186	

Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Deutlicher Einbruch beim Wertumsatz

Der Wertumsatz mit rund 165 Millionen Euro nahm gegenüber dem Vorjahr mit rund 250 Millionen Euro um 35 Prozent ab, während die Anzahl der Kauffälle in etwa auf dem Vorjahresniveau lag.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↓

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
 ↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Beim Teilmarkt handelt es sich um Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen mit gegebenenfalls einem gewerblichen Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent.

Die angegebenen Wohnflächenpreise beziehen sich auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	131
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 164,483 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 9,885 ha	140
Ausgewertete Kauffälle mit drei Wohnungen	20
Ausgewertete Kauffälle ab vier Wohnungen	50
Σ Ausgewertete Kauffälle	70

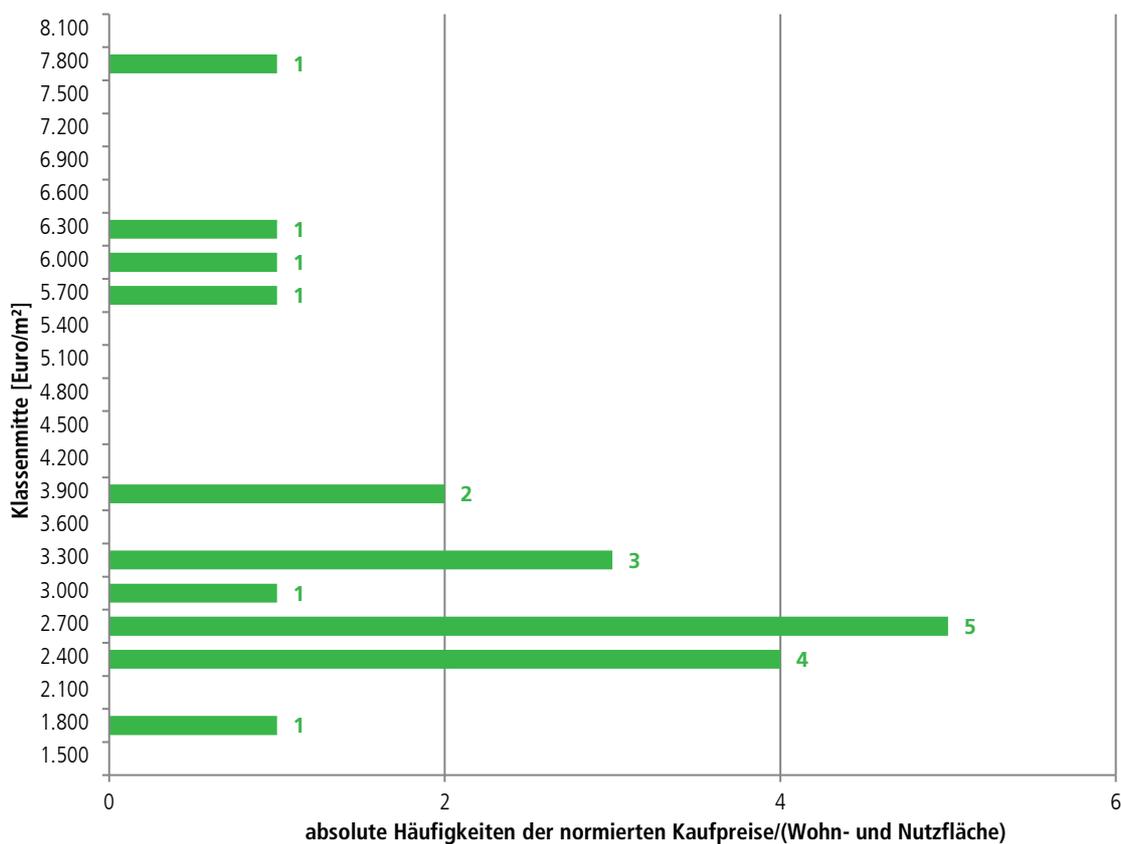
4.2.3.1 Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle mit drei Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m²] Median und Spanne		2.500 1.880 – 3.250	3.330 2.600 – 5.630	*
Preis [Euro]		495.000 – 780.000	622.000 – 1.255.000	*
Anzahl	–	10	7	3
Wohnfläche [m²]		190 – 300	160 – 270	*
Baujahr Median und Spanne		1966 1950 – 1993	1956 1800 – 1963	*
Wohnungen		3	3	*
Grundstücksfläche [m²]		180 – 990	230 – 1.060	*

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle mit drei Wohnungen ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
20	1.881	2.937 (3.520)	7.627
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
1.563		0,444	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

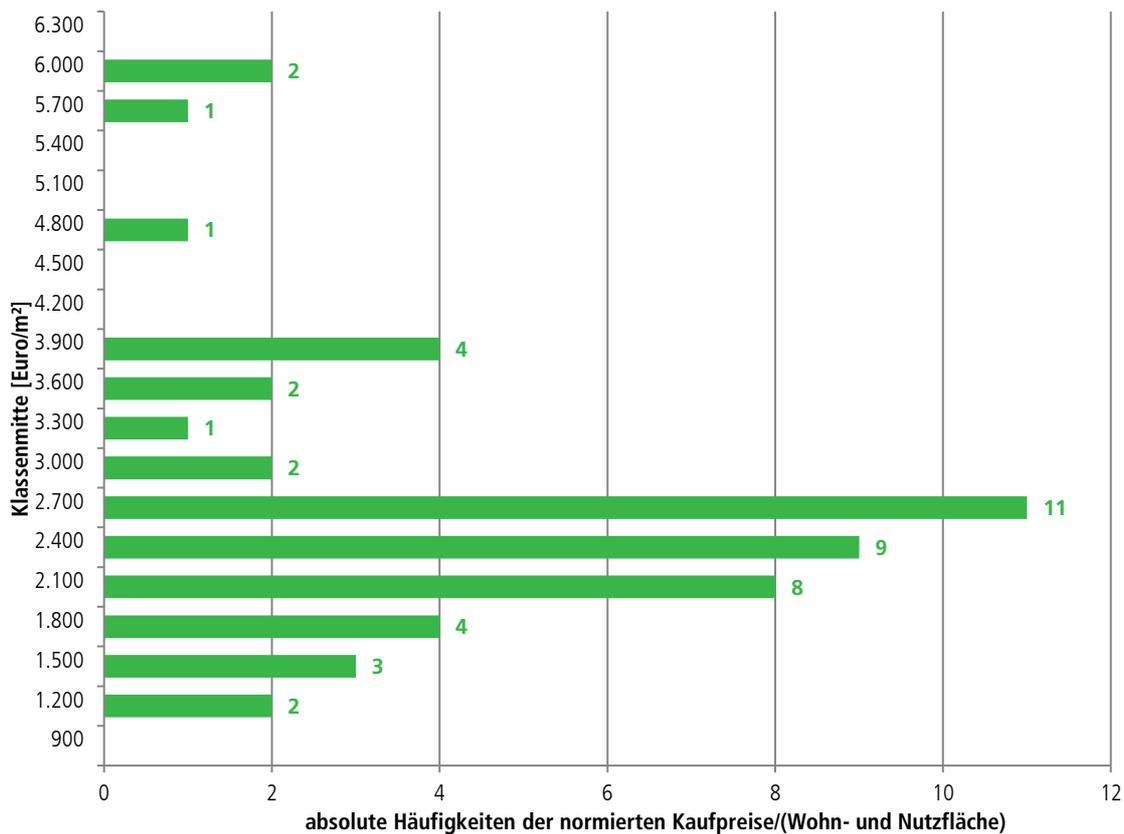
4.2.3.2 Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle ab vier Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²] Median und Spanne	*	2.510 970 – 6.090	2.310 1.780 – 3.860	*
Preis [Euro]	*	340.000 – 5.750.000	640.000 – 4.900.000	*
Anzahl	1	33	15	1
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	*	180 – 1.950	280 – 1540	*
Baujahr Median und Spanne	*	1950 1840 – 2024	1942 1888 – 1972	*
Wohnungen	*	4 – 25	4 – 24	*
Grundstücksfläche [m ²]	*	140 – 1.180	170 – 1100	*

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle ab vier Wohnungen ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
50	971	2.469 (2.682)	6.087
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
1.095		0,408	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser



Unterschiedliches Preisniveau zum Vorjahr

Aufgrund der Heterogenität der Kauffälle können hier nur bedingt Rückschlüsse auf die Veränderung des Preisniveaus (Preis/ (Nfl+Wfl) gegenüber dem Vorjahr gezogen werden.

Bei Wohn- und Geschäftsgebäuden handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 80 Prozent.

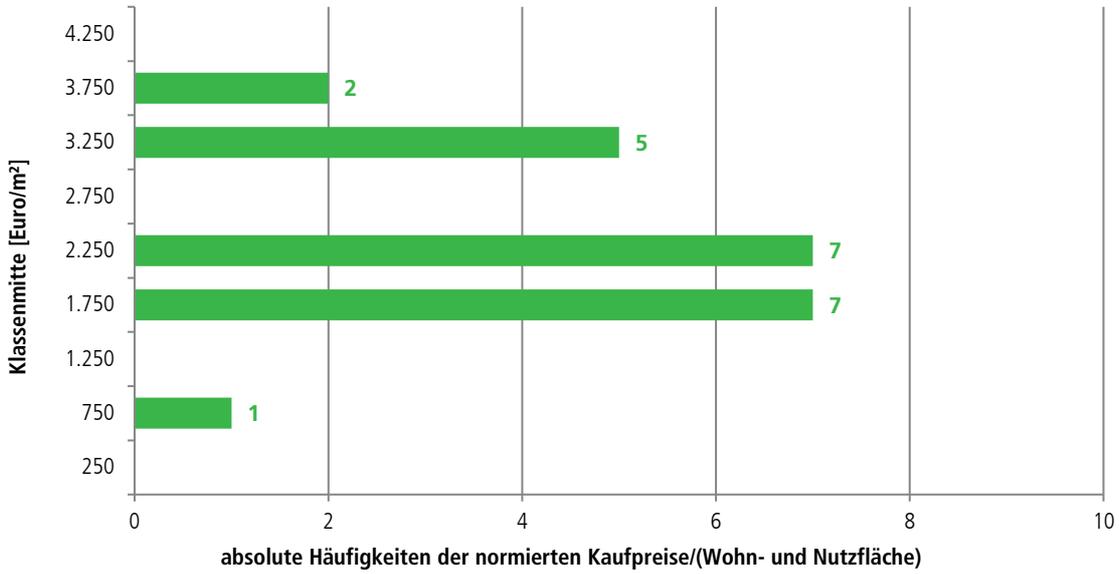
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 62,390 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,749 ha	39
Ausgewertete Kauffälle	22

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	2.080
Median und Spanne	590 – 3.930
Preis [Euro]	400.000 – 3.800.000
Anzahl	22
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	120 – 3.150
Grundstücksfläche [m ²]	130 – 3.490

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
22	587	2.076 (2.376)	3.934
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
832		0,350	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.2.5 Wirtschaftsimmobilien



Die Kategorien der Wirtschaftsimmobilien (gewerblicher Mietertragsanteil > 80 Prozent) werden in der nächsten Tabelle unter „Ausgewertete Kauffälle“ aufgeführt.

Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle können im Weiteren detailliert nur Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien dargestellt werden.

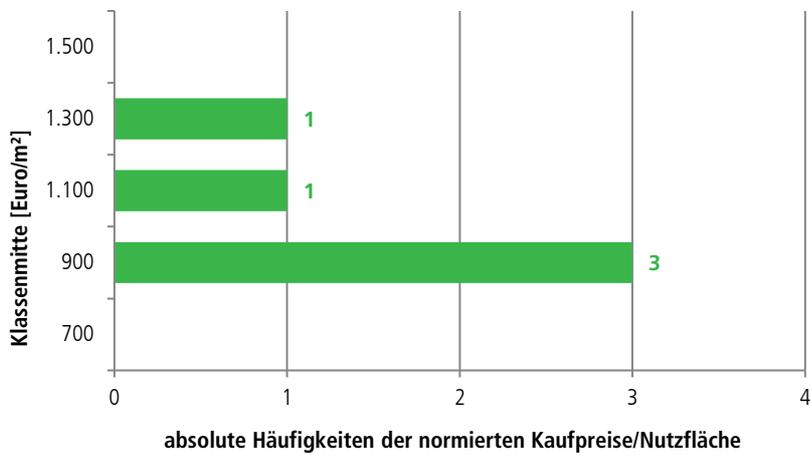
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	19
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsf lächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 134,856 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 15,197 ha	23
Von 19 verkauften Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine Auswertung zugeordnet in geeigneten Kategorien	10
verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien	3
verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	1
verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	5
verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien	1
verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	–
verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	–
verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien	–

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Median und Spanne	990 960 – 1.240
Preis [Euro]	450.000 – 48.710.000
Anzahl	5
Nutzfläche [m ²]	470 – 49.070
Grundstücksfläche [m ²]	1.380 – 32.760

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²] für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
5	957	993 (1.050)	1.238
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
118		0,113	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.
*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke

Sonstige bebaute Grundstücke mit sonstigen Gebäuden (beispielsweise Wochenendhäuser, Hofstellen, Einzelgaragen).

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	6
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,124 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,017 ha	6

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	60	30,602
4.3.2 Weiterverkauf	968	248,772
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	67	21,352
4.3.4 Teileigentum	156	10,767
Summe	1251	311,493



Bei Weiterverkäufen sanken die Preise insgesamt um circa 5,0 %.

Bei den Weiterverkäufen blieb die Anzahl der Kauffälle konstant bei einem Rückgang des Wertumsatzes um ca. 7,8 %.

Die Anzahl der Erstverkäufe stieg wieder auf 60 Kauffällen an bei einem Anstieg des Wertumsatzes um ca. 8,6 %.

Die Anzahl der Kauffälle insgesamt (1251) stieg wieder leicht an und befindet sich in etwa auf dem Stand von 2021 (1254). Der Wertumsatz sank um ca. 7,8 % gegenüber dem Vorjahr.

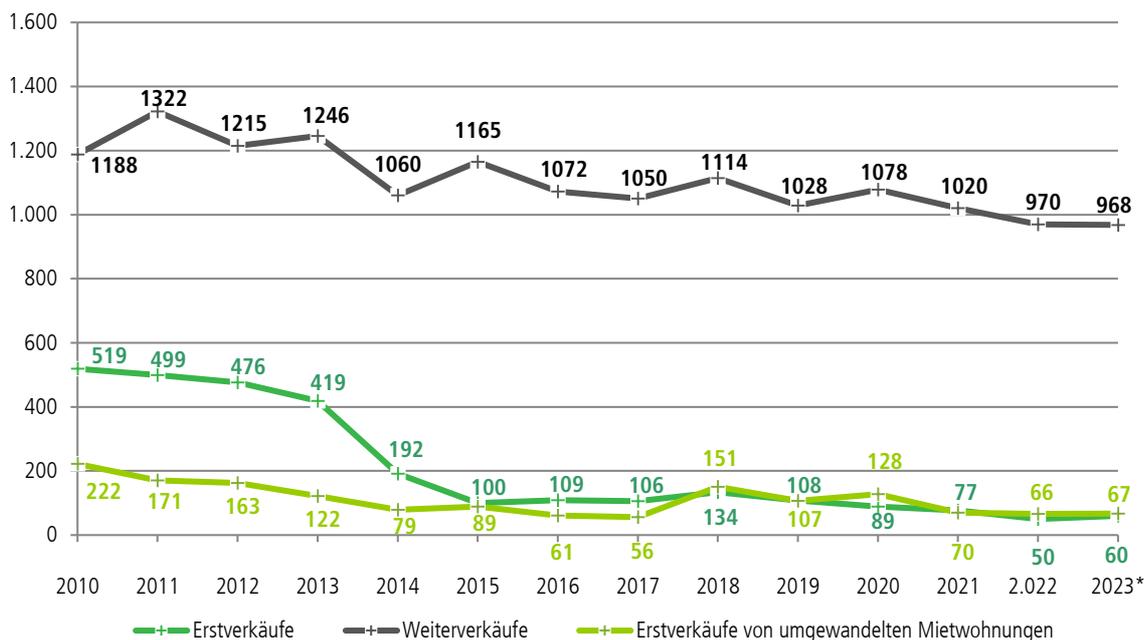
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Die dargestellten Kaufpreise beinhalten den Wert für das Wohnungseigentum/Teileigentum mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund, Boden und Erhaltungsrücklage. Nicht enthalten sind Wertanteile für Garagen oder Einstellplätze.

Unabhängig davon ist zu beachten, dass die Objekte der einzelnen Baujahresklassen auch typischerweise modernisiert beziehungsweise saniert wurden.

Kauffälle von Wohnungseigentum



*Zahl des Jahres 2023 ist vorläufig

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Wieder steigende Anzahl der Kauffälle

Nach dem letztjährigen Tiefstand der Verkaufszahlen ist die Anzahl und der Wertumsatz wieder gestiegen. Über das Jahr hinweg ist ein Preisanstieg von ca. 4 % zu verzeichnen.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↗

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

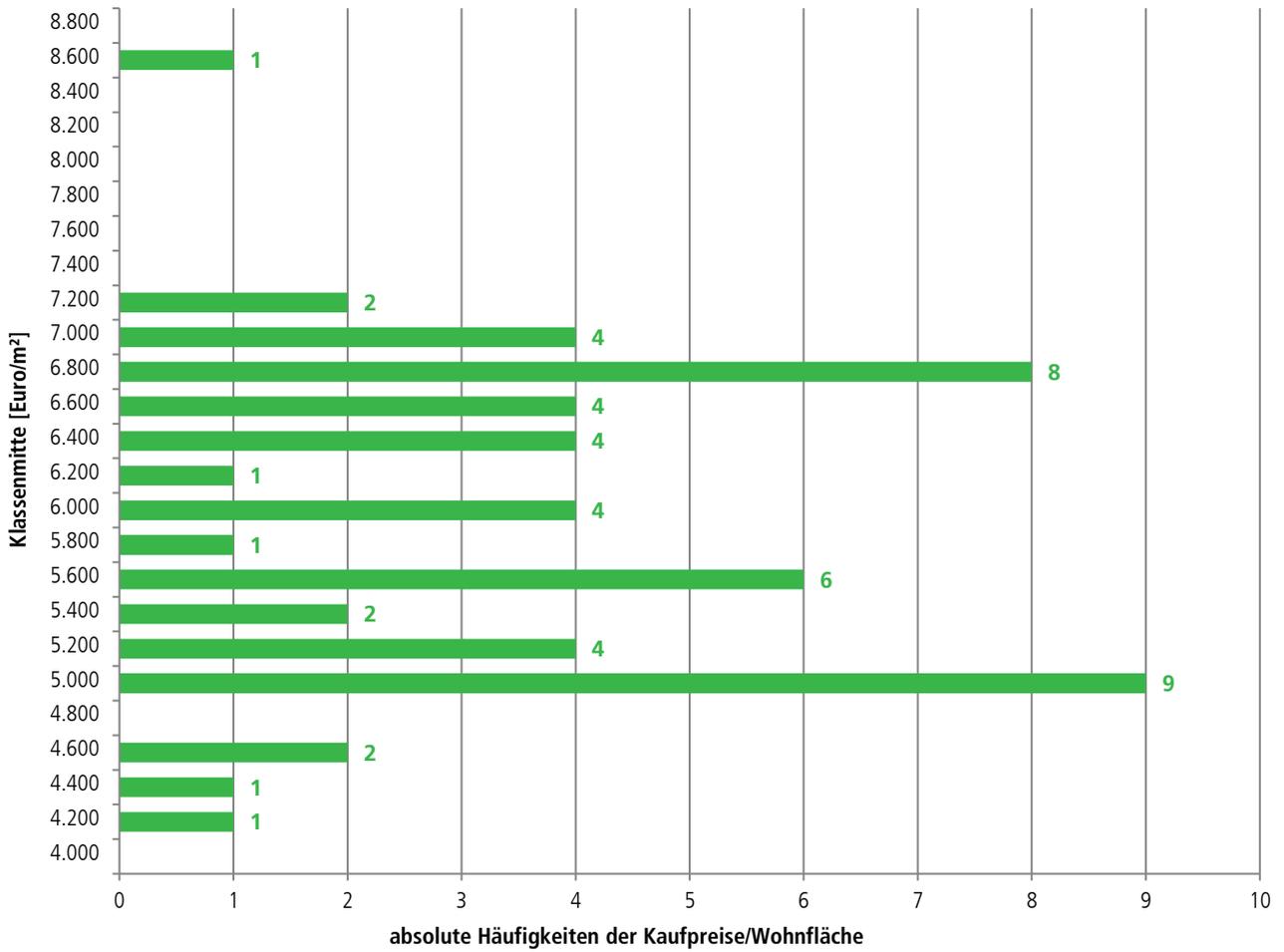
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	54
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Tausch, Schenkung)	6
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 30,602 Mio. Euro	60
Ausgewertete Kauffälle	54

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Wfl [Euro/m ²]	4.220 – 8.620
Preis [Euro]	230.000 – 1.370.000
Anzahl	54
Wohnfläche [m ²]	41 – 163

Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis/Fläche [Euro/m² ebf]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
54	4.216	5.982 (5.960)	8.616
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
904		0,152	

Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 80 m² Wohnung bei rund 257.000 Euro

Auf Basis der Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren Kapitel 5.9.3) wird der Wert für eine 80 m² Wohnung in der Baujahresklasse 1950 bis 1974 auf 3.210 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↘

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden.

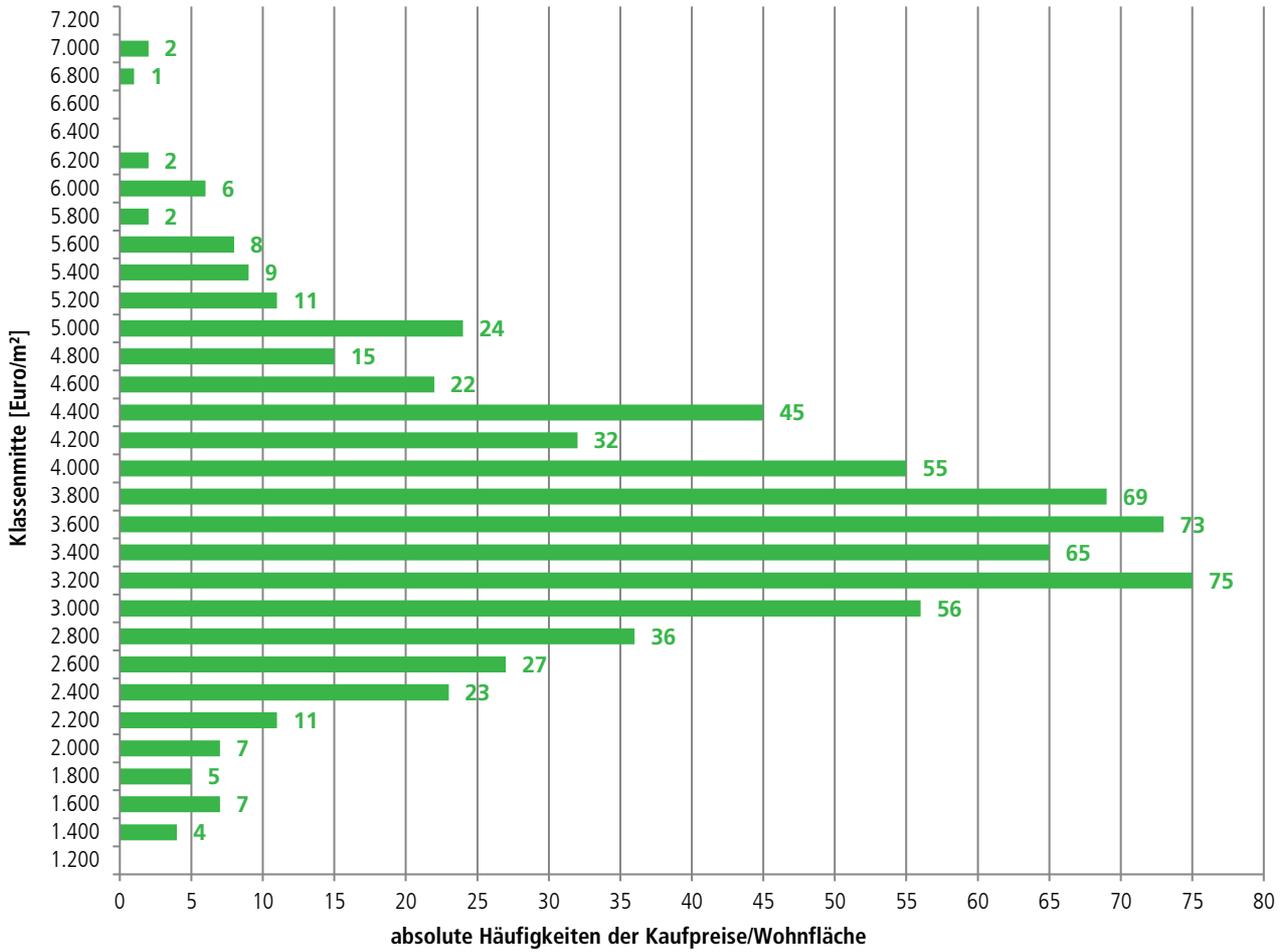
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	782
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Tausch, Schenkung)	185
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 248,772 Mio. Euro	968
Ausgewertete Kauffälle	692

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle (alle Lagen)					
Baujahre Spanne	Baujahr Median	Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	Preis [Euro] Spanne	Anzahl	Wohnfläche [m ²] Spanne
bis 1949	1908	1.680 – 5.650	76.000 – 835.700	89	20 – 210
1950 – 1974	1965	1.470 – 5.520	32.000 – 574.000	267	20 – 178
1975 – 1989	1984	1.330 – 7.030	59.000 – 670.000	145	17 – 190
1990 – 2004	1994	1.500 – 6.290	43.000 – 623.000	138	17 – 137
ab 2005	2011	2.700 – 7.040	129.000 – 908.000	53	30 – 160

Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Die Vergleichsfaktoren sind in Kapitel 5.9 dargestellt. Für eine Wertermittlung wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet, * = Keine Angabe möglich.

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis/Fläche [Euro/m² ebf]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median (Mittelwert)	Maximum
692	1.327	3.575 (3.647)	7.039
Empirische Standardabweichung Einzelwert*		Empirischer Variationskoeffizient*	
886		0,243	

Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.

*bezieht sich auf den Mittelwert (arithmetisches Mittel)

4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Die Vertragsmodalitäten des Erbbaurechts wurden hierbei keiner näheren Untersuchung unterzogen.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle (alle Lagen Laufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre)					
Baujahre Spanne	Baujahr Median	Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	Preis [Euro] Spanne	Anzahl	Wohnfläche [m ²] Spanne
1954 – 1993	1975	2.550 – 3.580	79.000 – 333.000	7	31 – 93

Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Bezugsjahres. Die Vergleichsfaktoren sind in Kapitel 5.9 dargestellt. Für eine Wertermittlung wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet, * = Keine Angabe möglich.

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	59
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Tausch, Schenkung)	8
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 21,352 Mio. Euro	67
Ausgewertete Kauffälle	31

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	105
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, Tausch, Schenkung)	51
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 125 Kauffällen Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 31 Kauffällen sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 10,767 Mio. Euro	156

Büros / Praxen

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Nfl [Euro/m ²] Spanne	1.930 – 3.420
Preis [Euro] Spanne	159.000 – 558.000
Anzahl	7
Nutzfläche [m ²] Spanne	53 – 163
Baujahr Median und Spanne	1993 1963 – 2016

Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der komplette Immobilienmarktbericht mit den erforderlichen Daten für die Wertermittlung kann bei der Geschäftsstelle käuflich erworben werden.

Grundlage hierzu ist die, zum Zeitpunkt des Erwerbs, aktuelle Fassung der Verwaltungsbührensatzung der Stadt Karlsruhe.

Stand 19. Dezember 2023:

Preis je Exemplar 60,00 Euro (gebunden) und 50,00 Euro (PDF-Datei)

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

6.1.1 Markt für Wohnimmobilien vom Deutschen Städtetag

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2024 (Auszug): Deutlicher Rückgang bei Anzahl der Kaufverträge und sinkende Preise

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 120 Städte haben sich an der Umfrage zu den fünf Teilmärkten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum beteiligt. Das Ergebnis: Die Kaufvertragszahlen sind je nach Teilmarkt bei 73 bis 83 Prozent der Städte rückläufig, bei 11 bis 21 Prozent auf dem Vorjahresniveau und bei 4 bis 7 Prozent ansteigend. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Städte mit Umsatzrückgängen um zirka 10 Prozent erhöht.

Während bei der Anzahl der Städte mit rückläufigen Kaufvertragszahlen kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Teilmärkten festzustellen sind, ergibt sich bei der Preisentwicklung ein etwas anderes Bild. Für bebauten Grundstücke waren bei mindestens 75 Prozent der Städte Preisrückgänge nachzuweisen. Bei unbebauten Grundstücken waren es hingegen maximal 39 Prozent. Dementsprechend lag der Anteil der Städte mit steigenden oder stagnierenden Preisen bei bebauten Grundstücken bei maximal 25 Prozent und bei unbebauten Grundstücken bei bis zu 61 Prozent.

Diese Entwicklung spiegelt sich in den Veränderungsdaten der Bodenrichtwertniveaus zum 1. Januar 2024 wider. So bleiben bei rund 45 Prozent der beteiligten Städte die Bodenrichtwerte für Geschoss- und individuellen Wohnungsbau auf denen der Vorjahre. Bei 35 Prozent sind sinkende Bodenrichtwerte nachweisbar. 19 Prozent der Städte haben die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke erhöht. Der Preisrückgang trifft somit vorwiegend Bestandsimmobilien.

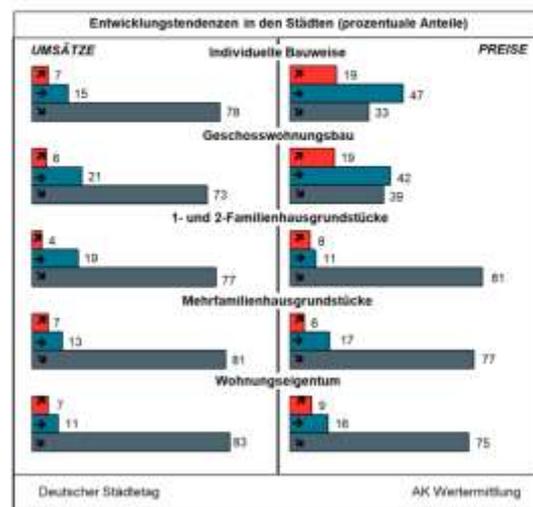
Datenquellen für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung (§ 195 Baugesetzbuch) unter anderem alle von den Notarinnen und Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2024 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen NORD, OST, SÜD und WEST zugeordnet.

Entwicklung 2023

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten

vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert.

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)	↘ eher Rückgang	↔ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
Preisentwicklung	↘↘ < -10 %	↘ um -10 %	↘ um -5 %
	↘ um ± 0 %	↔ um +10 %	↗ um +5 %
	↗ um +5 %	↗ um +10 %	↗↗ > +10 %
	• keine Angabe		



[Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.]

Prognose 1. Halbjahr 2024

Aus den meisten Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2024 vor (Seite 12 ff.). Danach werden für fast alle Analyseregionen im Mittel stagnierende Umsatz- und Preisentwicklungen angegeben, mit Ausnahme der Region NORD. Hier wird ein weiterer Umsatzrückgang erwartet.

In den Regionen OST und WEST wird mehrheitlich von stagnierenden und bei etwa 30 Prozent sogar von fallenden Preisen ausgegangen. In den Regionen NORD und SÜD stellt sich die Prognose unterschiedlich dar. Wird in der Region NORD von eher stagnierenden Preisen für Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen, so sind hingegen für Geschosswohnungsbau und Wohnungseigentum fallende Preise zu erwarten. In der Region SÜD werden einheitlich über alle bebauten Teilmärkte stagnierende bis fallende Preise prognostiziert.

Allen gemeinsam ist die erwartete Stagnation des Bodenrichtwertniveaus.

Die gesamte Blitzumfrage mit den dazugehörigen Tabellen steht unter www.staedtetag.de als PDF-Datei zum Download zur Verfügung unter „Publikationen“ in der Rubrik „Weitere Publikationen“ (Wohnen und Bauen).

6.1.2 German Real Estate Index (GREIX)

Karlsruhe ist seit Anfang 2024 eine von derzeit 19 teilnehmenden Städten, die dem GREIX quartalsweise durch den Gutachterausschuss Kaufpreisdaten zur Verfügung stellen.

Das Forscher-Team um Prof. Schularick vom IfW Kiel berechnet für jede der Teilnehmerstädte folgende Indexreihen:

- Einfamilienhäuser (Ein-/ Zweifamilien-/Doppel- und Reihenhäuser*)
- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten (Stand April 2024 noch nicht für Karlsruhe)
- Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkauf zusammen*)

Durch die einheitliche Systematik der Indexreihenerstellung (Hedonisches Modell, gleiche Ausreißer Behandlung) lassen sich somit Vergleichsaussagen zwischen den Städten treffen.

Für Karlsruhe liegen Daten für Eigentumswohnungen seit 1992 vor und für Einfamilienhäuser seit 1994. Jeweils in jährlicher und quartalsweiser Darstellung.

Exemplarisch ist unten ein zeitlicher Ausschnitt der Indexreihe Einfamilienhäuser für Karlsruhe abgebildet. Weitere ausführliche Informationen finden Sie im Internet.

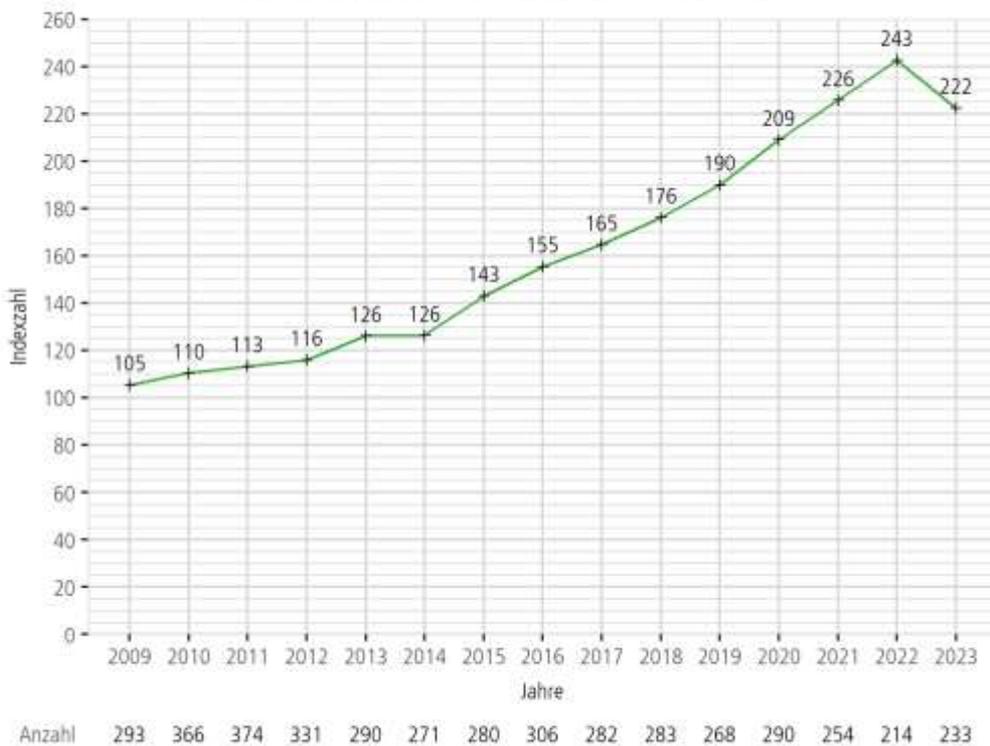
* Anmerkung GGA

„GREIX“ im Internet

Die Daten des GREIX sind frei zugänglich und können für jede der Teilnehmerstädte heruntergeladen werden. Die Startseite des German Real Estate Index finden Sie unter <https://greix.de/>



GREIX Indexreihe Karlsruhe für Einfamilienhäuser
 jährliche Angaben von 2009 bis 2023 (Ausschnitt, Basisjahr 2000)



GREIX-Daten-Stand: 2024-Q1

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Prognose für das 1. Halbjahr 2024 des Gutachterausschusses Karlsruhe									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen		Wohnungseigentum	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	→	→	→	→	↘	→	↘	→	↘

Prognose für das 1. Halbjahr 2024 des Gutachterausschusses Karlsruhe							
Bebaute Grundstücke							
Handelsimmobilien		Büroimmobilien		Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien		Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	↘	→	↘	→	↘	→	↘

Legende → um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % | ↓ um - 10 %

Bei der Anzahl der Kauffälle des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss weiterhin eine Stagnation. Bei den Preisen geht man bei der individuellen Bauweise und dem Geschosswohnungsbau zukünftig von einer Stagnation, in allen anderen Bereichen von einem leichten Rückgang aus.

6.3 Mietdaten

6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2023 – Vorwort



Aktueller qualifizierter Karlsruher Mietspiegel 2023.

Seit nunmehr zehn Jahren gibt es in Karlsruhe einen qualifizierten Mietspiegel. Mit ihm haben die Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein verlässliches Instrument zur Verfügung, um sich hinsichtlich der ortsüblichen Entgelte für frei finanzierte Wohnungen in unserer Stadt einen Überblick zu verschaffen. Das transparent dargestellte Mietpreisgefüge bietet der Mieterseite Schutz vor überhöhten Forderungen und hilft der Vermieterseite bei der Festsetzung von angemessenen Mietpreisen. Gerade weil der Karlsruher Wohnungsmarkt seit Jahren angespannt ist, kommt dem von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter gleichermaßen anerkannten Mietspiegel weitreichende Bedeutung zu. Als etabliertes Instrument für die objektive Mietpreisbildung trägt er dazu bei, Diskussionen im Einzelfall zu versachlichen und in den allermeisten Fällen gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien zu verhindern. Zudem ist der Mietspiegel eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die mit der Einhaltung der mietpreisrechtlichen Vorschriften befassten Dienststellen der Stadt Karlsruhe.

Um ein hohes Maß an Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2023 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2021 und erfüllt alle Anforderungen, die § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an qualifizierte Mietspiegel stellen. Die Aktualisierung durch die Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt und einem projektbegleitenden Arbeitskreis aus Vertreterinnen und Vertretern des Mietervereins Karlsruhe e. V., Haus & Grund Karlsruhe e. V., der örtlichen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen, der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses, dem Fachgebiet Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) sowie der Justiz. Dank deren konstruktiver

und sachkundiger Mitarbeit sowie der Unterstützung der Wohnungswirtschaft liegt erneut ein Mietspiegel vor, der auf breiter Basis akzeptiert wird. Unser Dank gilt allen, die an der Erstellung des neuen Karlsruher Mietspiegels mitgewirkt haben. Allen Nutzerinnen und Nutzern steht der Karlsruher Mietspiegel 2023 als Printexemplar sowie auf der Homepage der Statistikstelle zum kostenlosen Download und in Form eines Online-Mietspiegelrechners zur Verfügung.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle | Auszug aus „Karlsruher Mietspiegel 2023“

Drei Arten den Karlsruher Mietspiegel zu erhalten

- **Versand der gedruckten Broschüre nach Online-Bestellung mit elektronischer Bezahlung oder gegen Rechnung bei schriftlicher Bestellung**

Das Online-Bestellformular kann auf der Webseite der Stadt Karlsruhe aufgerufen werden:

<https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtentwicklung/statistik-und-zensus>



Auch **online Mietspiegelrechner** für Wohnungen und Einfamilienhäuser sind hier zu finden.

Schriftliche Bestellungen der gedruckten Ausgabe richten Sie bitte ausschließlich an:

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Statistikstelle
76124 Karlsruhe

Die gedruckte Ausgabe des aktuellen Mietspiegels kostet 7,50 Euro zzgl. MwSt. pro Exemplar (Schutzgebühr). Bei Versand kostet die gedruckte Ausgabe 9,10 Euro (inkl. Porto) zzgl. MwSt. Über das Onlineformular kann der Betrag während des Bestellvorgangs bezahlt werden (Giropay, Lastschrift, PayPal). Bei schriftlichen Bestellungen ohne elektronische Bezahlung liegt eine Rechnung bei.

- **Selbstabholung gegen Barzahlung in den Verkaufsstellen**

Eine Übersicht der Verkaufsstellen mit deren Öffnungszeiten finden Sie unter dem oben genannten Link zum Online-Bestellformular im Abschnitt „Dienststellen“. Bei Selbstabholung fällt nur die Schutzgebühr von 7,50 Euro zzgl. MwSt. pro Exemplar an.

- **Kostenloser Download im PDF-Format**

Den kostenlosen Download finden Sie unter dem oben genannten Link oder QR-Code.

6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

Karlsruhe als Oberzentrum ist im Büroraummarktsegment aufgrund der prozentual hohen Bürobeschäftigtenanzahl, der Mietpreisentwicklungen und wegen der niedrigen Leerstandquoten grundsätzlich als regional guter Standort für Büroimmobilien einzuordnen.

Ungeachtet befindet sich der Immobilienmarkt für Büromieten derzeit jedoch in einem schwierigen Marktumfeld.

Karlsruhe verfügt neben der IT-Branche über wirtschaftlich starke Unternehmen insbesondere im Dienstleistungssektor.

Seit Jahren wächst das infolge von Projekt- und Standortentwicklungen entstehende großflächige Büroflächenangebot in repräsentativen Gebäuden.

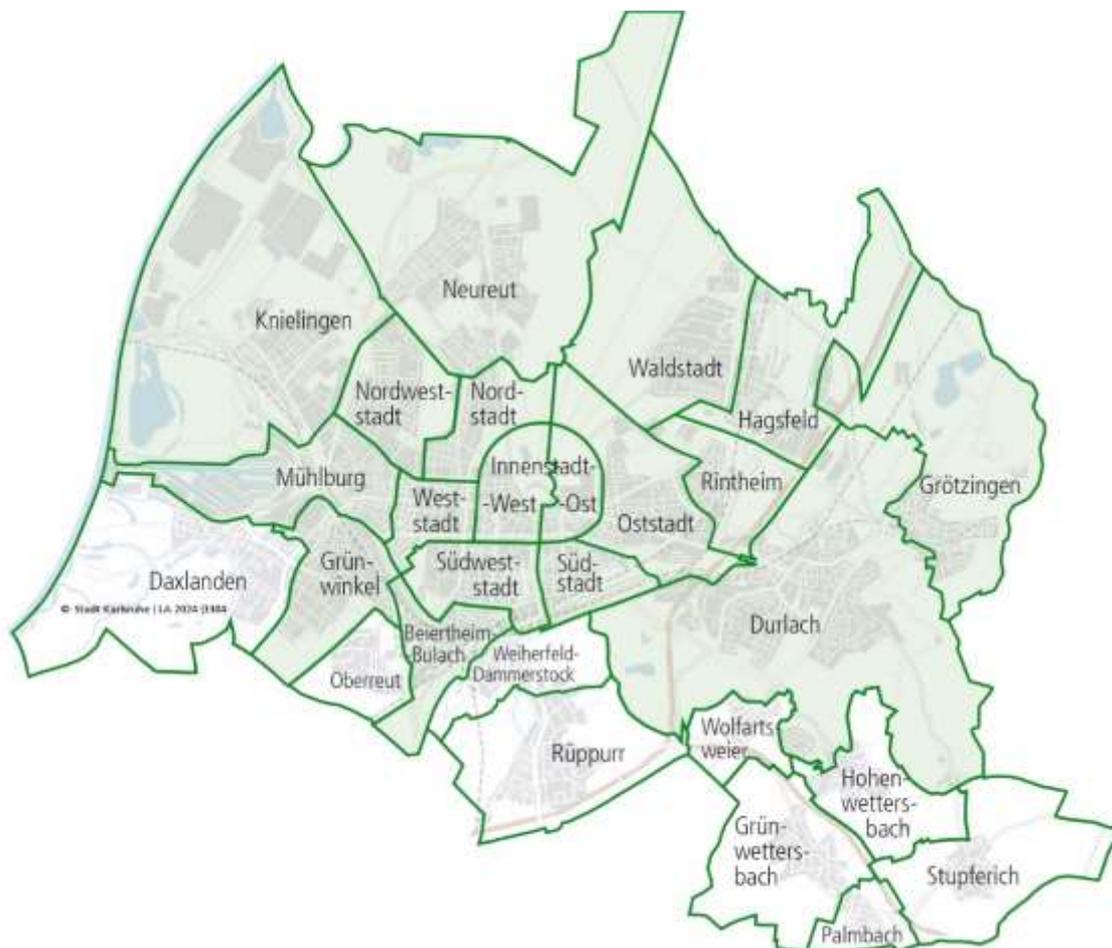
Im flächen- und mietpreisgefächerten Büroflächenmarkt in Karlsruhe variiert insoweit das verfügbare und vermarktungsfähige Büroflächenangebot in den einzelnen Stadtteilen stark.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in Teilbereichen auch aufgrund dem gesamtwirtschaftlichen Marktumfeld derzeit zurückhaltend bis stagnierend. Vermieter müssen insoweit mit einem längeren Vermarktungszeitraum für Büroflächen rechnen.

Aufgrund der Auswertung einer Vielzahl von Büromieten, vorgenommener Markuntersuchungen, sowie in Teilbereichen erstellten Mietwertgutachten für Büroflächen in ausgewählten Stadtteilen wird nachfolgende durchschnittliche Mietpreisbandbreite für Büromieten in Karlsruhe angegeben. Dabei sind die angegebenen Daten als Orientierungswerte zu verstehen.

Erhebungszeitraum für Büroaumtmieten waren die Jahre 2022 und 2023 an den Standorten (Stadtteilen, siehe grüne Einfärbung nächste Abbildung) Innenstadt-West, Innenstadt-Ost, Neureut, Nordstadt, Nordweststadt, Knielingen, Mühlburg, Grünwinkel, Weststadt, Südweststadt, Beiertheim-Bulach, Waldstadt, Hagsfeld, Rintheim, Oststadt, Südstadt, Grötzingen und Durlach.

Übersicht der achtzehn ausgewählten Stadtteile



Die Auswertung durchschnittlicher Büroaumtmieten ist eine empirische Zufallsstichprobe regionaler Markterkenntnisse und Marktuntersuchungen und weist ausschließlich Nettokaltmieten aus, bei denen sämtliche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Gewerberaummieter umgelegt werden.

Es wurden nur Mietpreise berücksichtigt, welche vereinbart oder – von Betriebskosten abgesehen – geändert worden sind. Die Büroaumtmietenauswertung beinhaltet auch eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Qualitätsmerkmale und mietwertrelevanten Faktoren.

Wesentliche mietpreisbildende Determinanten sind bei Büroflächen (Verwaltungs-/Kanzlei-/Praxisflächen):

- **Lagewert-/Standortfaktoren** (unter anderem Infrastruktur, über-/regionale Verkehrsanbindung/ÖPNV, Standortimage, Parkmöglichkeiten, Einkaufssituation/Gastronomie)
- **Ausstattungsmerkmale** (unter anderem Erscheinungsbild/Repräsentation, Belichtung/Belüftung, E-Installation/PC-Verkabelung, Parkplätze, Zugangs-, Kontroll-, Sicherheitseinrichtungen, technischer Zustand)
- **Raumanordnung** (unter anderem flexible Raumaufteilung, Belichtung/Belüftung, günstiges Verhältnis Haupt- zu Nebennutzungsflächen pro Arbeitsplatz)
- Abweichungen vom Nutzungswert bewirken Abweichungen des Mietwertes vom durchschnittlichen Mietpreisspektrum. Die angegebenen Büroräumlichkeiten umfassen nicht grundlegende und umfassende beziehungsweise wertverbessernde und keine energetischen Instandsetzungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen.

Insoweit sind die angegebenen Büroräumlichkeiten nur als Orientierungswerte zu verstehen und stellen keine Angaben im Sinne einer „ortsüblichen Büroraumvergleichsmiete“ dar. Diese kann bei Bedarf sachverständig, standort- und objekt-spezifisch gegebenenfalls durch einen von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten ermittelt werden.

Bei den Büroräumlichkeiten handelt es sich um durchschnittliche Nettokaltmieten bezogen auf eine Nutzungsfläche (gemäß DIN 277-1:2016) bis zu < 500 m². Die Mietangaben beziehen sich auf eine Weitervermietung und/oder Neuvermietung aus dem Bestand (ohne Erstbezug/ohne Neubau).

Die Nachfrage- und Angebotssituation am Büroimmobilienmarkt in Karlsruhe ist nach der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Unsicherheit sowie der daraus resultierenden Homeoffice-Aktivitäten beeinträchtigt.

Neben Video- und Telefonkonferenzen finden eingeschränkt persönliche Meetings im Büro statt; einem Mix aus klassischem Arbeiten und Homeoffice. Insoweit zögern derzeit Unternehmen sich räumlich neu zu orientieren.

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Herausragende City-Lage Spitzenmiete/Erstbezug Neubau
8,00 – 10,50	10,50 – 14,00	bis circa 16,00

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2024 – alle Rechte vorbehalten

Definition der wesentlichen Merkmale für den Nutzungswert (Qualitätsstandard)
<p>Mittlerer Nutzungswert</p> <p>Standort/Lagefaktor mit durchschnittlichem Erscheinungsbild, ausreichend Stellplätzen und Anbindung ÖPNV, durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen, Raumanordnung ist überwiegend durchschnittlich und genügt den marktüblichen Anforderungen.</p>
<p>Guter Nutzungswert</p> <p>Gute, nachgefragte Lage und/oder mit Standortimage, gute Verkehrsanbindung ÖPNV und ausreichende Stellplatzmöglichkeiten, überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen und flexibler Raumanordnung, welche den repräsentativen, überdurchschnittlichen und zeitgemäßen/modernen Marktanforderungen genügt.</p>

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2024 – alle Rechte vorbehalten

6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten Innenstadt

Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladenmieten in der Karlsruher Innenstadt

Auf Grundlage von Mieterhebungen im Rahmen einer Masterarbeit zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Karlsruher Innenstadt wurden Mietpreisrichtwerte für Einzelhandelsmieten in der Karlsruher Innenstadt im Jahr 2018 erhoben. Diese wurden im Jahr 2021 (erstmalig digital) mit Unterstützung des Amtes für Stadtentwicklung erneut ermittelt.

Die Regression der Mietwerte in der Innenstadtlage zeigt bei den Mieten ein uneinheitliches Bild. Die bisherige Mietwertkarte wird im Mittel allerdings bestätigt, wobei die Werte im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen können.

Die bisherige Mietwertkarte wurde in der südlichen Herrenstraße und der südlichen Waldstraße durch Werte ergänzt, da diese Lagen im Erdgeschoss ebenfalls geschäftlich geprägt sind.

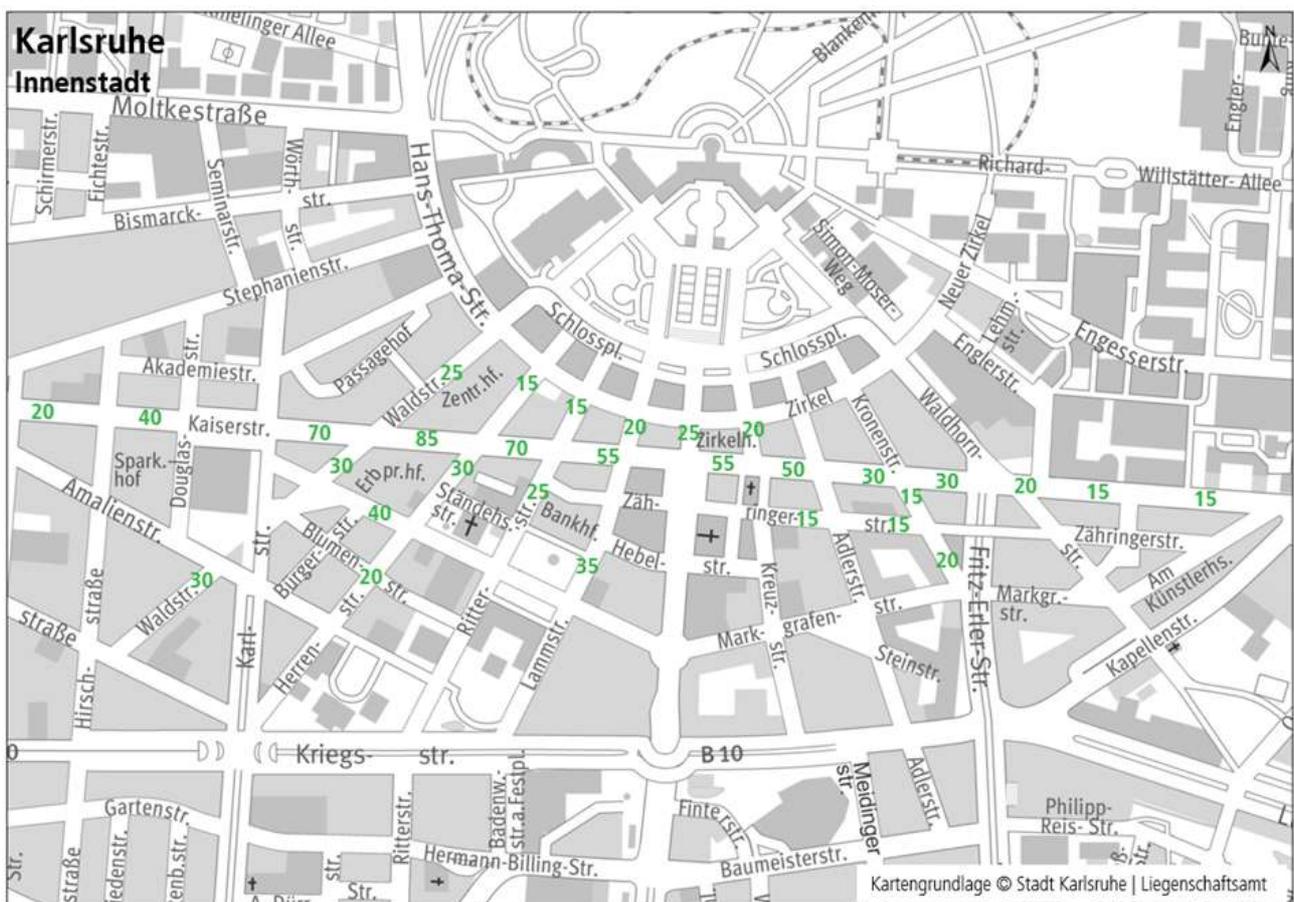
Auswirkungen für die Bodenrichtwerte werden nach dieser Untersuchung als nicht gegeben angesehen. Zwar weichen

die Schätzwerte gerade in den Zonen mit niedrigem BRW teilweise erheblich von den Schätzwerten der Regression ab, dies lässt sich aber durch die eher zum Wohnen zuzuschreibende Nutzung in diesen Zonen erklären. Ebenso treten Differenzen bei größerer WGFZ Abweichung eher auf.

Die Werte für die Einkaufslage in der Kaiserstraße (zwischen Europaplatz und Kronenplatz) sind im Mittel durch diese Untersuchung allerdings weitgehend bestätigt. Zwar treten auch hier vereinzelt größere Unterschiede auf, welche allerdings aufgrund der doch unsicheren Datenlage, bedingt durch die Corona-Pandemie und die Baustellensituation aufgrund der U-Strab in der Kaiserstraße während der Passantenfrequenzzählung, nicht als stabilen Indikator zur Änderung von Bodenrichtwerten angesehen werden.

Das Bodenrichtwertniveau in der Kaiserstraße wird durch diese Untersuchung im Mittel bestätigt.

Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladenmieten 2021



20 = Lagetypischer Mietpreisrichtwert Euro/m² netto (Bezogen auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt, Ladengröße: 100 m², Schaufensterfront: ca. 8 m)

Für abweichende Ladengrößen sowie für abweichende Geschosslagen werden nachfolgend Umrechnungskoeffizienten (URK) als Orientierungswerte angegeben. Aufgrund der geringen Auswirkung der vorgenannten Untersuchung auf die Mietpreisrichtwerte beziehen sich die hier angegebenen Werte auf die Mietpreis-erhebung des Jahres 2018.

Umrechnungskoeffizienten (URK) für Ladengrößen			Umrechnungskoeffizienten (URK) für Geschosslagen	
Ladengrößen in m ²	URK für Mietpreisrichtwerte bis 50 Euro/m ²	URK für Mietpreisrichtwerte über 50 Euro/m ²	Geschosslage	URK
50	1,10	1,05	1. Untergeschoss	0,50
100	1,00	1,00	Erdgeschoss	1,00
150	0,90	0,95	1. Obergeschoss	0,50
200	0,80	0,90	2. Obergeschoss	0,25

6.4 Bautätigkeit

Die Statistikstelle des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe veröffentlicht jährlich den Bericht über die Bautätigkeit im Wohnungsbau sowie ergänzend hierzu im Statistischen Jahrbuch detaillierte Informationen zu Strukturveränderungen im Wohnbaubestand.

Im nachfolgenden Auszug werden die Tabellen „Genehmigte/Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe nach der Gebäudeart“ sowie „Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen fertiggestellten Wohnungen“ dargestellt.

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2022 nach der Gebäudeart*

Bauvorhaben	Baugenehmigungen			
	2022		2018 bis 2022	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	138	529	732	2.917
darunter				
1 Wohnung	77	77	432	432
2 Wohnungen	18	36	79	158
3 Wohnungen	3	9	22	66
4 bis 6 Wohnungen	13	62	61	311
7 bis 12 Wohnungen	18	172	74	720
13 und mehr Wohnungen	9	173	64	1.230
Neubau von Nichtwohngebäuden	24	2	185	82
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	162	531	917	2.999
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	240	244	1.148	1.146
Insgesamt	402	775	2.065	4.145

*Daten für das Jahr 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2022 nach der Gebäudeart*

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2022		2018 bis 2022	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	134	525	756	2.646
Darunter				
1 Wohnung	83	83	484	484
2 Wohnungen	14	28	62	124
3 Wohnungen	3	9	26	78
4 bis 6 Wohnungen	14	76	59	289
7 bis 12 Wohnungen	14	135	81	787
13 und mehr Wohnungen	6	194	44	884
Neubau von Nichtwohngebäuden	27	2	172	70
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	161	527	928	2.716
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	249	193	958	709
Insgesamt	410	720	1.886	3.425

*Daten für das Jahr 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

**Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen
fertiggestellten Wohnungen 2022***

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	Bilanz aus Zugang und Wegfall (-) insgesamt	Neubau- zugang	und zwar		
			durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		
			ohne Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	durch Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	
Innenstadt-Ost	2	-	2	-	
Innenstadt-West	127	35	23	69	
Südstadt	4	-	4	-	
Südweststadt	15	5	10	-	
Weststadt	-16	1	-18	1	
Nordweststadt	68	32	2	34	
Oststadt	160	156	4	-	
Mühlburg	25	17	7	1	
Daxlanden	33	29	3	1	
Knielingen	53	53	-	-	
Grünwinkel	28	29	-1	-	
Oberreut	2	2	-	-	
Beierthim-Bulach	1	1	-	-	
Weierfeld-Dammerstock	6	-	4	2	
Rüppurr	21	13	4	4	
Waldstadt	12	6	6	-	
Rintheim	11	-	11	-	
Hagsfeld	11	6	1	4	
Durlach	73	76	-	-3	
Grötzingen	21	15	1	5	
Stupferich	20	19	1	-	
Hohenwettersbach	-	-	-	-	
Wolfartsweier	-2	-	-2	-	
Grünwettersbach	14	12	2	-	
Palmbach	6	4	2	-	
Neureut	25	16	4	5	
Nordstadt	-	-	-	-	
Gesamtstadt	2022	720	527	70	123
	2021	735	476	59	200
	2020	579	504	52	23
	2019	477	392	50	35
	2018	914	817	30	67

*Daten für das Jahr 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

6.5 Denkmalschutz

Karlsruhe ist eine junge Stadt, und dennoch reich an Kulturdenkmälern. Mehr als 2.500 werden derzeit gezählt. Obwohl ein Kind der Neuzeit, mit gerade 300 Jahren Geschichte, gibt es aber auch mittelalterliche und noch frühere Zeugen der Vergangenheit in der Stadt.

In der Kernstadt fällt das Erbe der Monarchie als erstes ins Auge, mit Schlössern, Palästen, Museen, Parks und Statuen. In der Zahl dagegen überwiegen die Spuren der bürgerlichen Stadtgesellschaft, insbesondere die Vielzahl von Wohn- und Geschäftshäusern, den Verwaltungs- und Handelshäusern, die heute noch das Stadtbild ganzer Viertel prägen. Ein Kulturdenkmal muss übrigens nicht unbedingt sehr alt sein. Auch Zeugen der Moderne können und werden unter Denkmalschutz gestellt.

Die Einhaltung von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen für Maßnahmen an Kulturdenkmälern oder an baulichen Anlagen im Geltungsbereich von besonders geschützten historischen Bereichen (Gesamtanlagen, § 19 Denkmalschutzgesetz BW) überwacht die Denkmalschutzbehörde. Dazu gehören beispielsweise die Beratung in denkmalschutzfachlichen und -rechtlichen Fragen für Bauberechtigte, Architekt*innen, Handwerker*innen und Hauseigentümer*innen, die Erteilung von Auskünften aus der Denkmalliste und die Erteilung von Steuerbescheinigungen nach genehmigten/abgestimmten baulichen Maßnahmen an Kulturdenkmälern nach §§ 7 i, 10 f, 11 b (EStG).

6.6 Geoportal Karlsruhe

Geodaten sind digitale Informationen, denen auf der Erdoberfläche eine bestimmte räumliche Lage zugewiesen werden kann. Diese sind in der digitalen Welt unverzichtbar und erleichtern unser tägliches Leben in vielen Bereichen.

Das Geoportal Karlsruhe ist die zentrale Sammelstelle von Geodaten der Stadtverwaltung und ermöglicht Ihnen den schnellen Zugriff auf alle Themen.

„Datenbank der Kulturdenkmale“ im Internet

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Karlsruhe führt die „Datenbank der Kulturdenkmale“. Diese finden Sie unter <https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/index.php>

Es ist zu beachten, dass die Liste für Denkmalgeschützte Objekte in Karlsruhe aktuell nicht abschließend ist.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.



Anwendungen im Internet

Entdecken Sie hier <https://geoportal.karlsruhe.de> zahlreichen Anwendungen (Web Apps). Alle Anwendungen sind mobilfähig, so dass Sie auch mit dem Tablet oder Smartphone unser vielfältiges Angebot nutzen können.



Beispielsweise Bebauungspläne oder Flächennutzungsplan

Web App für **Bebauungsplan-Auskunft** der Stadt Karlsruhe unter: <https://geoportal.karlsruhe.de/bplan/>



Web App mit **Flächennutzungsplan**, Landschaftsplan, und verschiedene mehr des Nachbarschaftsverband Karlsruhe unter: <https://geoportal.karlsruhe.de/nvk/>



7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der komplette Immobilienmarktbericht mit den erforderlichen Daten für die steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer kann bei der Geschäftsstelle käuflich erworben werden.

Grundlage hierzu ist die, zum Zeitpunkt des Erwerbs, aktuelle Fassung der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Karlsruhe.

Stand 19. Dezember 2023:

Preis je Exemplar 60,00 Euro (gebunden) und 50,00 Euro (PDF-Datei)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BW	Baden-Württemberg
ebf	kostenerstattungsbetragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
GGA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LBO	Landesbauordnung
LOESS	siehe Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
RBL	Rohbauland
SW-RL	Sachwertrichtlinie
URK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

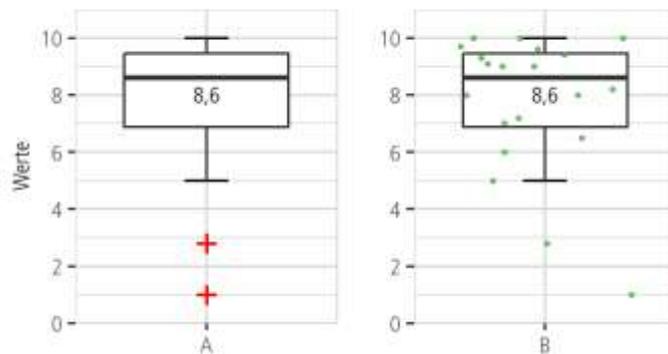
Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern

Box-Plot

Ein Box-Plot ermöglicht es, schnell einen optischen Eindruck zu bekommen, wie sich die Daten verteilen. Innerhalb der Box liegen 50 % der Daten, Ober- und unterhalb der Box liegen jeweils weitere 25 % der Daten. Der Median ist als dicker Balken innerhalb der Box eingezeichnet. Die Antennen haben maximal eine Länge der 1,5-fachen Boxenhöhe. Datenpunkte über oder unter den Antennen werden als Ausreißer bezeichnet. Beispiel mit der folgenden Datenreihe { 1 | 2,8 | 5 | 6 | 6,5 | 7 | 7,2 | 8 | 8 | 8,2 | 9 | 9 | 9,1 | 9,3 | 9,4 | 9,6 | 9,7 | 10 | 10 | 10 } aus 20 Werten.

Im Marktbericht finden sich die beiden Box-Plot-Darstellungen A und B. Eingezeichnet und beschriftet ist jeweils der Median mit 8,6. Dabei liegen 10 Datenpunkte innerhalb der Box und jeweils 5 darunter und darüber. Die Oberkante der Box liegt bei 9,5 und die Unterkante der Box liegt bei 6,9. Die Boxenhöhe beträgt damit 2,6. Die einzelnen Datenpunkte sind in Darstellung B zusätzlich als grüne Punkte abgebildet (mit horizontaler Streuung zur besseren Unterscheidung). Die obere Antenne verläuft nur bis 10, da es keinen größeren Wert gibt. Die untere Antenne verläuft nur bis 5, da der Abstand der Box bis zum nächsten Punkt (Wert 2,8) mehr als das 1,5-fache der Boxenhöhe beträgt, bzw. $6,9 - 2,8 = 4,1 > 3,9 = 2,6 \times 1,5$. Die beiden Datenpunkte 1 und 2,8 wären hier Ausreißer und sind in Darstellung A als rote Kreuze eingezeichnet.

Box-Plot in den Darstellungen A und B



Erwartungsbereich

Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Erwartungsintervall (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 95 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.

Empirische Standardabweichung Einzelwert

Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.

Empirischer Variationskoeffizient

Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.

Klassenschreibweise

zur Erläuterung der Schreibweise siehe bei **linksoffenes Intervall**

Konfidenzband	<p>hier 95%-Konfidenzband und speziell in unserem Marktbericht: zweiseitiges graues symmetrisches Band um eine blaue Durchschnittsline (LOESS-Glättungsline) in einem x-y-Koordinatensystem. Auf dieser Durchschnittsline liegen die Schätzwerte y zum Wert x.</p> <p>An der Stelle x_0 besteht das Konfidenzband aus dem Konfidenzintervall („Vertrauensbereich“) $[y_0 - a_0; y_0 + a_0]$. D.h. an der Stelle x_0 liegt der „wahre“ Wert y_{0w} zum Schätzwert y_0 zwischen $y_0 - a_0$ und $y_0 + a_0$ (vertikaler Durchmesser des grauen Bandes bei x_0) mit 95% Wahrscheinlichkeit (unter der Annahme einer LOESS-Glättungsline).</p>
Liegenschaftszinssatz	<p>Bei den Liegenschaftszinssätzen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.</p>
linksoffenes Intervall	<p>$(a; b]$ bedeutet alle (reellen) Zahlen x mit $x > a$ und $x \leq b$</p> <p>z.B. $(1; 2]$ meint alle „Komma-Zahlen“ zwischen 1 und 2, einschließlich der 2 aber ohne die 1, also wie etwa 1,01 1,11 1,5 1,8 1,99 oder 2,0</p>
LOESS	<p>steht für „locally estimated scatterplot smoothing“ und ist ein gängiges Verfahren für eine Glättungsline in Streudiagrammen. Anders formuliert: diese LOESS-Glättungsline schmiegt sich als „Durchschnittsline“ den Daten-Punkten in einem x-y-Koordinaten-System an, im Gegensatz zu einer einzigen starren (Regressions-)Geraden. Die LOESS-Glättungsline kann man sich auch vorstellen als aus vielen winzig kleinen einzelnen (Regressions-)Geraden-Abschnitten zusammengesetzt.</p>
Median	<p>Der Median ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten, der an der mittleren Stelle steht.</p> <p>Die Vorteil des Medians gegenüber dem arithmetischen Mittel ist seine Robustheit gegenüber Ausreißern. Beispiele: von 1, 2 und 3 ist der Median gleich 2, von 1, 2, 3, 4 ist der Median gleich 2,5 (Mitte zwischen 2 und 3) und von 1, 2, 3, 4 und 8 ist der Median 3 und das arithmetische Mittel („Mittelwert“) gleich 3,6</p> <p>Insbesondere bei rechtsschiefen Verteilungen (nach links beschränkt und nach rechts unbeschränkt) ist der Median der aussagekräftigere „Durchschnitt“ wie das arithmetische Mittel., da er weit weniger durch große Ausreißer-Werte verzerrt wird.</p>
Mittelwert	<p>Das arithmetische Mittel (oft einfach nur „Mittelwert“ genannt) ist der bekannteste „Durchschnitt“: alle Zahlen aufaddieren und durch die Anzahl der Summanden teilen.</p> <p>z.B. „Mittelwert“ aus 1, 1, 2 und 3 ist $(1+1+2+3) / 4 = 1,75$</p>
Multiples Bestimmtheitsmaß	<p>Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.</p>
Vertrauensbereich	<p>Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.</p>

Impressum

Herausgeber:

Gutachterausschuss 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/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:

Mai 2024