Informationen zum Immobilienmarkt in Walzbachtal

Immobilienmarkt 2011/2012

für die Wertermittlung erforderliche Daten für 2013/2014

Blick auf Wössingen über Rapsfeld © Gemeinde Walzbachtal

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Vorwort zur zweiten Auflage 2
Übersichtskarten von Walzbachtal 3
Allgemeines 4
Verkehrsanbindung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 4
Kinderbetreuung / Bildung 4
Versorgung 4
Soziale Lage in Walzbachtal 5
Demografie in Walzbachtal 6
Konjunktur in Baden Württemberg 7

Der Immobilienmarkt in Walzbachtal 8
Für die Wertermittlung erforderliche Daten nach § 195 Abs. 5 BauGB 9
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 10
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 11
Liegenschaftszinssatz 12
Vergleichsfaktoren – Ertragsfaktoren 14
Vergleichsfaktoren – Vergleichspreise 15
Ansprechpartner im örtlichen Gutachterausschuss: 16

Vorwort zur zweiten Auflage

Der nachfolgende Immobilienmarktbericht der Gemeinde Walzbachtal wurde im Rahmen eines interkommunalen Gutachterausschussprojektes der Kommunen des Landkreises Karlsruhe erstellt. Er analysiert den Immobilienmarkt in Walzbachtal der Jahre 2011 bis 2012.

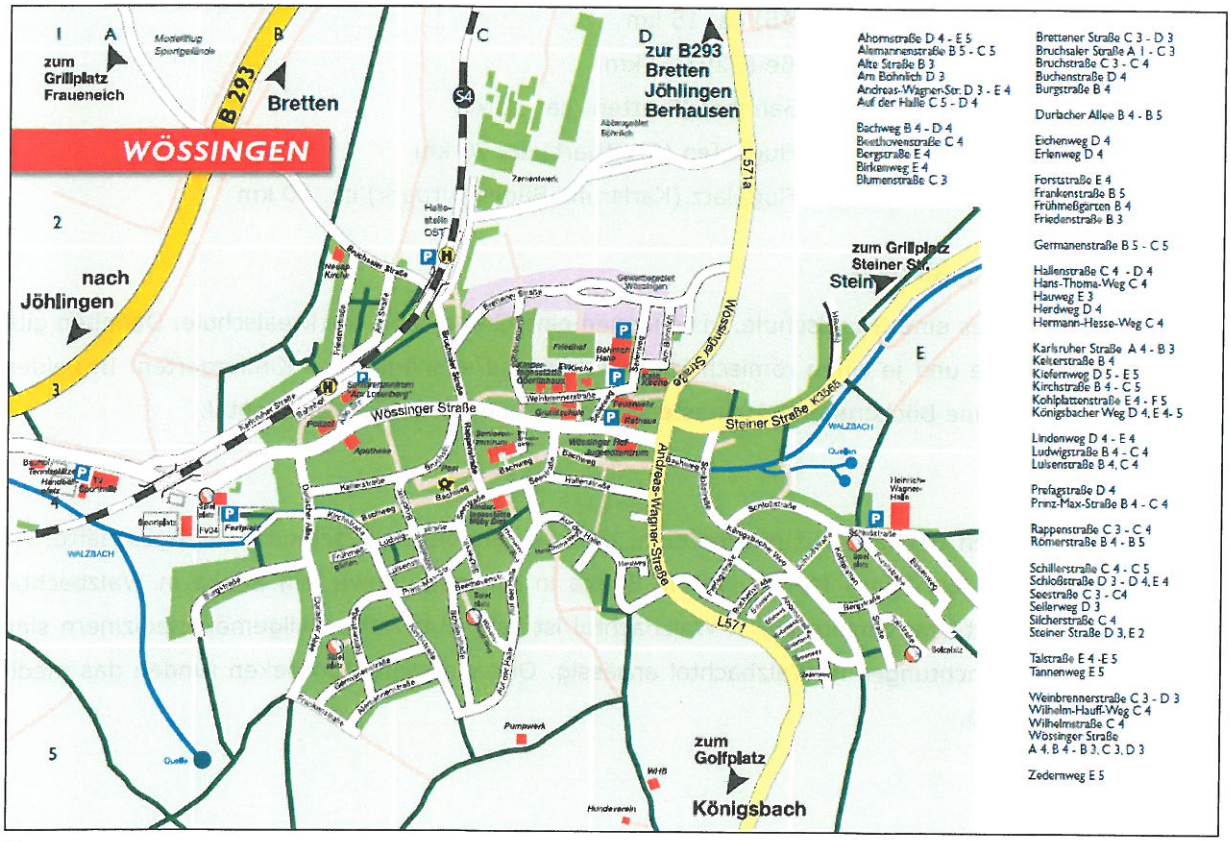
Die Fortschreibung des Marktberichtes wird im zweijährigen Turnus erfolgen. Der Bericht enthält Angaben über die Umsatz- und Preisstruktur auf dem Immobilienmarkt im Gemeingebiet von Walzbachtal sowie verschiedene für die Wertermittlung erforderliche Daten für die Jahre 2013 und 2014.

Er liefert auf diese Weise wichtige Informationen für Interessenten und Teilnehmer am Immobilienmarkt und leistet nicht nur einen Beitrag zur Transparenz des Immobilienmarktes, sondern auch zur sach- und marktgerechten Verkehrswertermittlung. Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Aus den Daten des Immobilienmarktberichtes allein kann jedoch in der Regel nicht der konkrete Verkehrswert einer Immobilie abgeleitet werden. Die ermittelten Ergebnisse sind stets sachverständig zu würdigen.

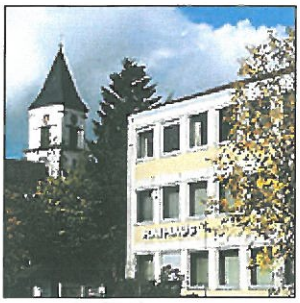
Übersichtskarten von Walzbachtal

Übersichtskarte von Jöhlingen © Gemeinde Walzbachtal



Übersichtskarte von Wössingen © Gemeinde Walzbachtal

Allgemeines



Walzbachtal ist eine Gemeinde mit rund 9000 Einwohnern im Landkreis Karlsruhe im Nordwesten von Baden-Württemberg. Die Gemeinde Walzbachtal liegt im Kraichgau. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 3672 Hektar. Davon sind 10,8 Prozent Siedlungs- und Verkehrsfläche, 58,5 Prozent werden landwirtschaftlich genutzt und 30 Prozent sind bewaldet. Die nächsten größeren Städte sind Karlsruhe (Westen), Bretten (Osten), Bruchsal (Norden) und Pforzheim (Süden). Nachbargemeinden sind Weingarten (Baden), Königsbach-Stein, Gondelsheim, Bretten, Pfinztal und Bruchsal.

Die Gemeinde Walzbachtal besteht aus den beiden ehemaligen Gemeinden Jöhlingen mit dem Weiler Binsheim und Wössingen. Im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Jöhlingen liegen die Wüstungen Binsheim, Neselingen und Buwertheim. Im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wössingen liegt die Wüstung Saulingen.

Verkehrsanbindung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Walzbachtal liegt an der Kraichgaubahn (Karlsruhe – Heilbronn), auf der auch die S4 des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehrt. Sowohl Jöhlingen als auch Wössingen liegen an der Bundesstraße 293 (Heilbronn – Pfinztal), wobei diese als Umgehungsstraße an Wössingen vorbei, jedoch durch Jöhlingen hindurch führt. Jöhlingen und Berghausen (Gemeinde Pfinztal) streiten nicht mehr für den Bau einer gemeinsamen Ortsumgehung.

- ⇨ Entfernung zur Autobahn (A5) ca. 15 km
- ⇨ Entfernung zur Bundesstraße (B293) 0 km
- ⇨ Entfernung zum nächsten Bahnhof (Bretten) ca. 10 km
- ⇨ Entfernung zum nächsten Flughafen (Stuttgart) ca. 70 km
- ⇨ Entfernung zum nächsten Flugplatz (Karlsruhe Baden Airpark) ca. 40 km

Kinderbetreuung / Bildung

In Wössingen gibt es eine Grundschule, in Jöhlingen eine Grund- und Werkrealschule. Daneben gibt es zwei kommunale und je einen römisch-katholischen und evangelischen Kindergarten. In beiden Ortsteilen gibt es eine Bücherei und Außenstellen der Volkshochschule Walzbachtal.

Versorgung

Neben den örtlichen Bäcker- und Metzgereien, gibt es zahlreiche verschieden Fachgeschäfte. An Supermärkten sind ein Penny Markt und ein Edeka in Jöhlingen sowie ein Edeka in Walzbachtal vorhanden. Die ärztliche Versorgung in Walzbachtal ist sehr gut. Neben Allgemeinmedizinern sind verschiedene Fachrichtungen in Walzbachtal ansässig. Ortsansässige Apotheken runden das medizinische Angebot ab.

Soziale Lage in Walzbachtal

Soziale Lage	Walzbachtal	Landkreis Karlsruhe	Ba-Wü
Bevölkerungszahl 2011	9.218	432.977	10.786.227
Demographietyp	Typ 4	-	-
Anteil Einpersonen-Haushalte (%)	33,9	32,8	37,7
Anteil Ausländer-Haushalte (%)	5,6	7,8	10,9
Anteil Haushalte mit Kindern (%)	34,1	33,7	32
Kaufkraft (Euro)	50.050	50.188	46.958
Anteil Haushalte mit geringem Einkommen (%)	8,9	9,5	10,6
Anteil Haushalte mit hohem Einkommen (%)	23,1	24,5	22,9
Arbeitslosenanteil - gesamt (%)	3,3	4,5	5,6
Arbeitslosenanteil - unter 25-Jährige (%)	2,5	4,3	3,9
Anteil der Langzeitarbeitslosen - gesamt (%)	0,6	1,2	1,8
SGB II-Quote (%)	2,6	3,5	4,9

Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Erläuterung zum Demographietyp 4:

Stabile Kommunen im weiteren Umland größerer Zentren

Insgesamt sind diesem Typ 518 Kommunen zugeordnet

- kleinere Städte und Gemeinden im erweiterten Umland großer und mittelgroßer Städte
- ausschließlich in Westdeutschland und im Verdichtungsraum Berlin
- stabile Einwohnerentwicklung und vergleichsweise junge Bevölkerung
- hohe Kaufkraft und geringe Einkommensarmut
- geringe Bedeutung als Arbeitsort
- gute Finanzsituation der öffentlichen Haushalte

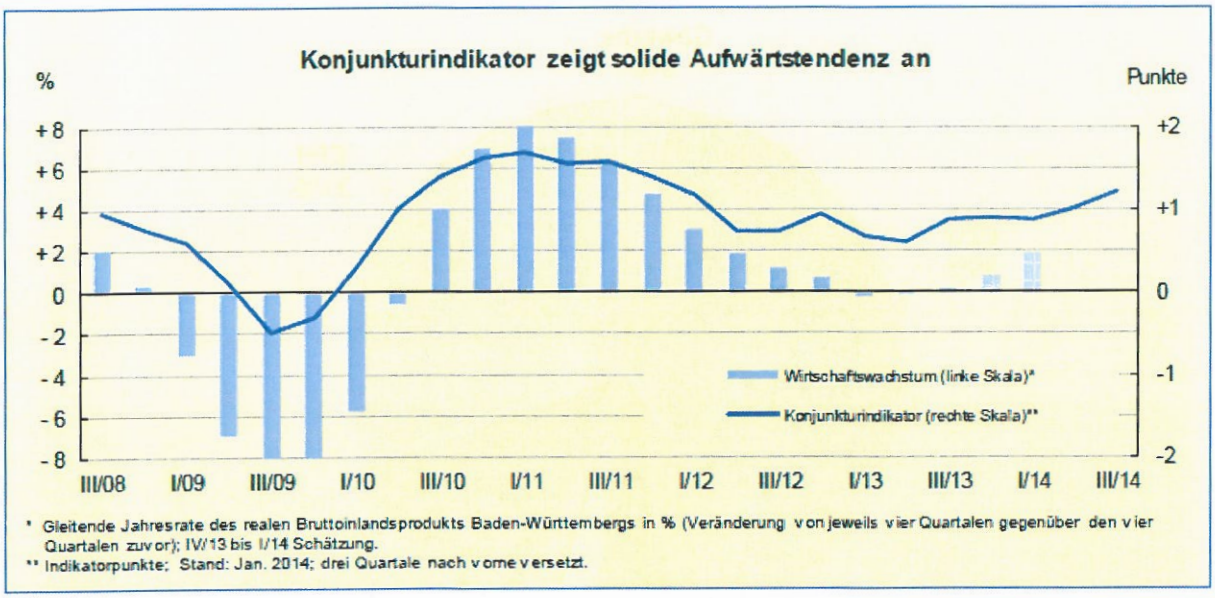
Demografie in Walzbachtal

Demografie	Walzbachtal	Landkreis Karlsruhe	Ba-Wü
Bevölkerungszahl 2011	9.218	432.977	10.786.227
Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (%)	1,1	1,1	0,6
Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 (%)	-4,4	1,2	-0,6
Ausländeranteil (%)	6,4	9,1	12,1
Durchschnittsalter (Jahre)	43	43,6	43
Durchschnittsalter 2030 (Jahre)	48,2	47,7	47
Medianalter (Jahre)	44,6	45	44
Medianalter 2030 (Jahre)	50,5	49,4	48,3
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34	31,9	31,9
Jugendquotient 2030 (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,4	30,9	30,7
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,3	32,4	31,9
Altenquotient 2030 (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	54,6	51,9	49
Anteil unter 18-Jährige (%)	18	17,1	17,2
Anteil unter 18-Jährige 2030 (%)	14,7	15,1	15,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,1	14,5	14,3
Anteil 65- bis 79-Jährige 2030 (%)	21,4	19,8	19,1
Anteil ab 80-Jährige (%)	4,8	5,2	5,2
Anteil ab 80-Jährige 2030 (%)	8	8,6	8,1

Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bezogen auf den **regionalen Immobilienmarkt** in Walzbachtal wurde festgestellt, dass die Verkäufer von Immobilien tendenziell älter sind als die Käufer. Konkret beträgt das Durchschnittsalter der Verkäuferseite rd. 57 Jahre sowie von der Käuferseite rd. 45 Jahre.

Konjunktur in Baden Württemberg[1]

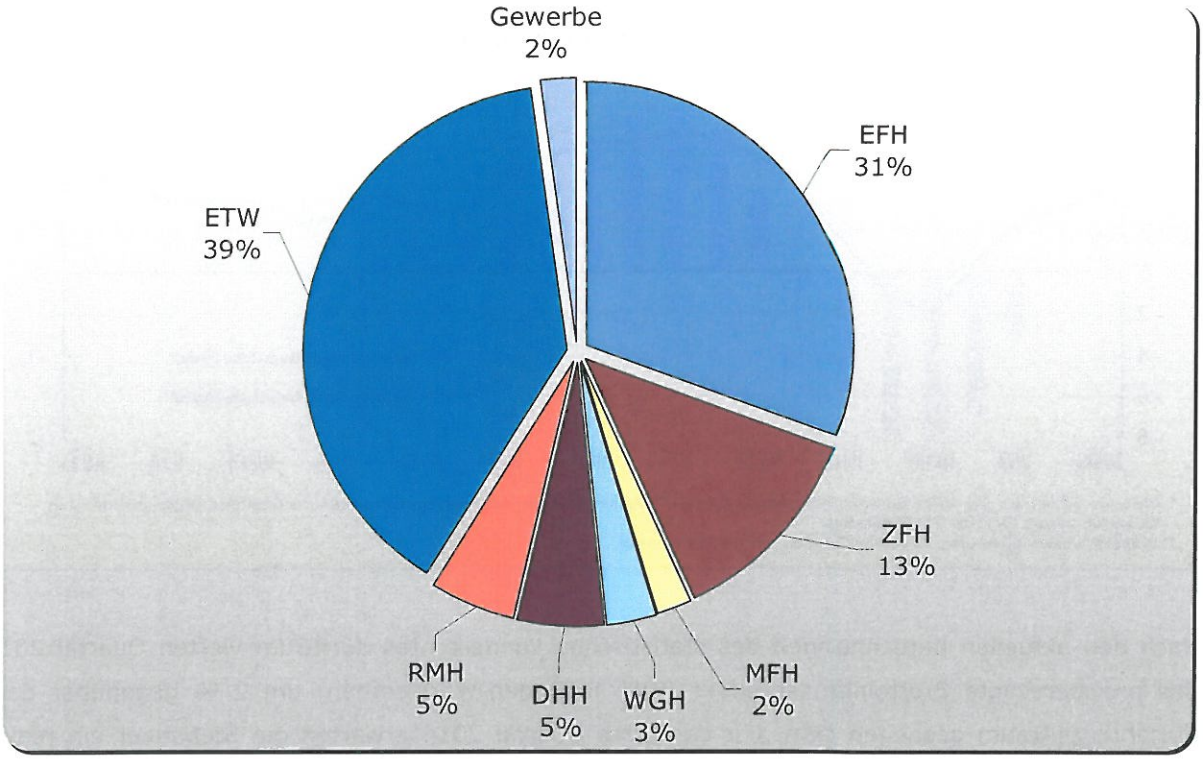


Nach den aktuellen Berechnungen des statistischen Landesamtes dürfte im vierten Quartal 2013 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg um 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen sein. Für das erste Quartal 2014 erwarten die Statistiker ein reales Wirtschaftswachstum von 2 ¾ %. Der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes zeigt an, dass der Aufschwung noch weit in das Jahr 2014 tragen wird.

Zu Jahresbeginn stützt sich die baden-württembergische Konjunktur auf zwei einigermaßen ähnlich starke Säulen. Die Binnennachfrage festigt sich weiter; in den Herbstmonaten September bis November stiegen beispielsweise die realen und arbeitstäglich bereinigten Inlandumsätze im Verarbeitenden Gewerbe um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Bautätigkeit, gemessen an geleisteten Arbeitsstunden, Umsatz und Auftragseingang, ist sehr rege. **Aufgrund der ausgezeichneten Beschäftigungssituation im Land ist zu erwarten, dass die Binnenkonjunktur weiter stabil bleibt.** Sowohl in der Industrie, dem Bausektor als auch im Dienstleistungsbereich weisen die Indikatoren auf einen Beschäftigungsaufbau hin. Die Arbeitslosenquote im Land lag im Dezember bei lediglich 3,9 %. Im Durchschnitt des Schlussquartals 2013 waren rund 224 000 Menschen arbeitslos, das sind rund 4 000 Personen mehr als im Vorjahreszeitraum. Die andere, wiedererstarkte Säule des Aufschwungs ist die Auslandsnachfrage. Nach einer Durststrecke sind die Indikatoren Umsatz und Auftragseingang (mit Vorjahreswachstumsraten von 8,8 % bzw. 4,9 %) wieder deutlich aufwärts gerichtet. Getragen wird das Auslandsgeschäft in erster Linie von der Investitionsgüternachfrage, und hier vor allem vom Fahrzeugbau. Das Ende der Rezession in der Europäischen Union und im Euroraum sowie die weiter anziehende US-Konjunktur dürften im Jahresverlauf für weitere expansive Nachfrageimpulse sorgen.

[1] Konjunktur Südwest, Prognose für Baden-Württemberg für das 1. Quartal 2014 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Immobilienmarkt in Walzbachtal



- Insgesamt konnten für die Jahre 2011 und 2012 im gesamten Stadtgebiet von Walzbachtal inklusive der Ortsteile **95 Immobilienkaufverträge** ausgewertet werden.

- Das **Gesamtumsatzvolumen** betrug für diese Jahre rd. **18.881.000 €**. Der mittlere Kaufpreis (hier als Median) beträgt über alle Objektarten hinweg rd. 170.000 €.

- Mit **39%** aller Kauffälle spielte die **Eigentumswohnung** eine überwiegende Rolle auf dem Immobilienmarkt in Walzbachtal.

- In 41 % der ausgewerteten Verkaufsfälle wurde eine **Maklerbeteiligung** festgestellt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass rd. 59% aller Immobilienverkäufe von Privat an Privat abgewickelt wurden.

Abkürzungen

EFH = Einfamilienhaus	ZFH = Zweifamilienhaus	DHH = Doppelhaushälfte
RMH = Reihenmittelhaus	ETW = Wohnungseigentum	MFH = Mehrfamilienhaus
WGH = Wohn- u. Geschäftshaus	Gewerbe = gewerblich genutzte Immobilie	

Für die Wertermittlung erforderliche Daten nach § 195 Abs. 5 BauGB

Sachwertfaktoren

Kaufvertragsauswertungen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken und der auf dem Grundstücksmarkt tatsächlich erzielte Preis voneinander abweichen können. Durch den Sachwertfaktor, im Folgenden SWF genannt, erfolgt eine Anpassung des „vorläufigen" Sachwertes an die allgemeine Marktlage im regionalen Immobilienmarkt. Der Sachwertfaktor ergibt sich vereinfacht ausgedrückt aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Sachwert}}$$

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF), dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden) zu berücksichtigen.

Wesentliche Merkmale des verwendeten Wertermittlungsmodells:

- ☑ Sachwertberechnung nach ImmoWertV und Sachwertrichtlinie
- ☑ Normalherstellungskostentabelle 2010 – NHK 2010
- ☑ BGF nach DIN 277 (2005) ohne c-Flächen und besondere Bauteile
- ☑ Bundesbaupreisindex
- ☑ Alterswertminderung mit linearer Abschreibung
- ☑ Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell Analog der Sachwertrichtlinie
- ☑ Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an den jeweiligen Ausstattungsstandard der NHK 2010
- ☑ Keine Regionalfaktoren
- ☑ Baunebenkosten pauschal i.H.v. 15%
- ☑ Bauliche Außenanlagen pauschal i.H.v. 5%
- ☑ Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag (siehe jeweilige Bodenrichtwerttabelle) und ggf. mit Zonierung.

Bei der Wertermittlung ist zuerst der vorläufige Sachwert (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung Alterswertminderung) noch ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. **Der Sachwertfaktor ist in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts in den folgenden Diagrammen für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser dargestellt.** Der marktangepasste Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel oder Bauschäden sind im Nachgang ohne Marktanpassung anzubringen.

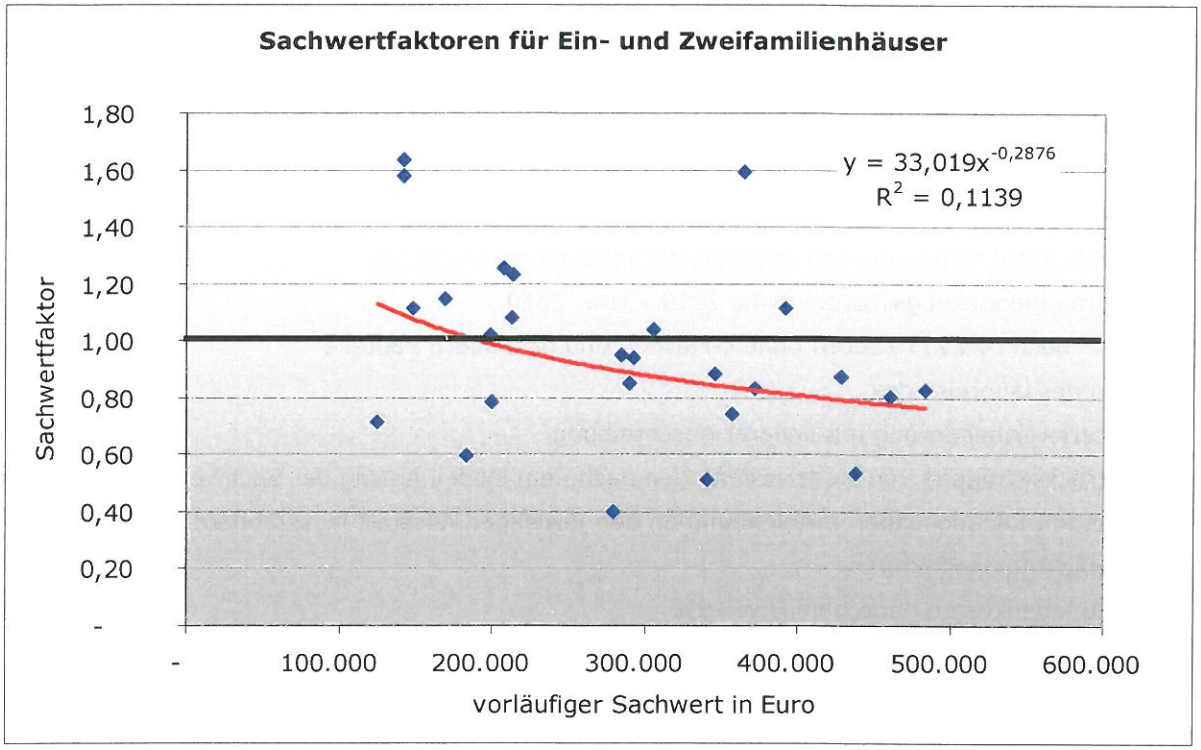
Die ermittelten Sachwertfaktoren werden im nachstehenden Diagramm mittels einer Punktwolke dargestellt. Sie sind als durchschnittliche Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten zu betrachten. Je nach Art, Lage und Ausstattung des Objektes können die

anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren. Die ermittelten Sachwertfaktorenfaktoren gelten für die **Gemeinde Walzbachtal**.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Bedingt durch die Koppelung der üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage an den jeweiligen Ausstattungsstandard würde sich für jeden Ausstattungsstandard eine unterschiedliche Sachwertfaktorkurve ergeben. Aufgrund der nicht statistisch gesicherten Ergebnisse, wird auf eine Aufgliederung verzichtet.

Berücksichtigt man alle ausgewerteten Kauffälle, so ergibt sich eine durchschnittliche übliche Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren**.



Merkmale der obigen Tabelle:

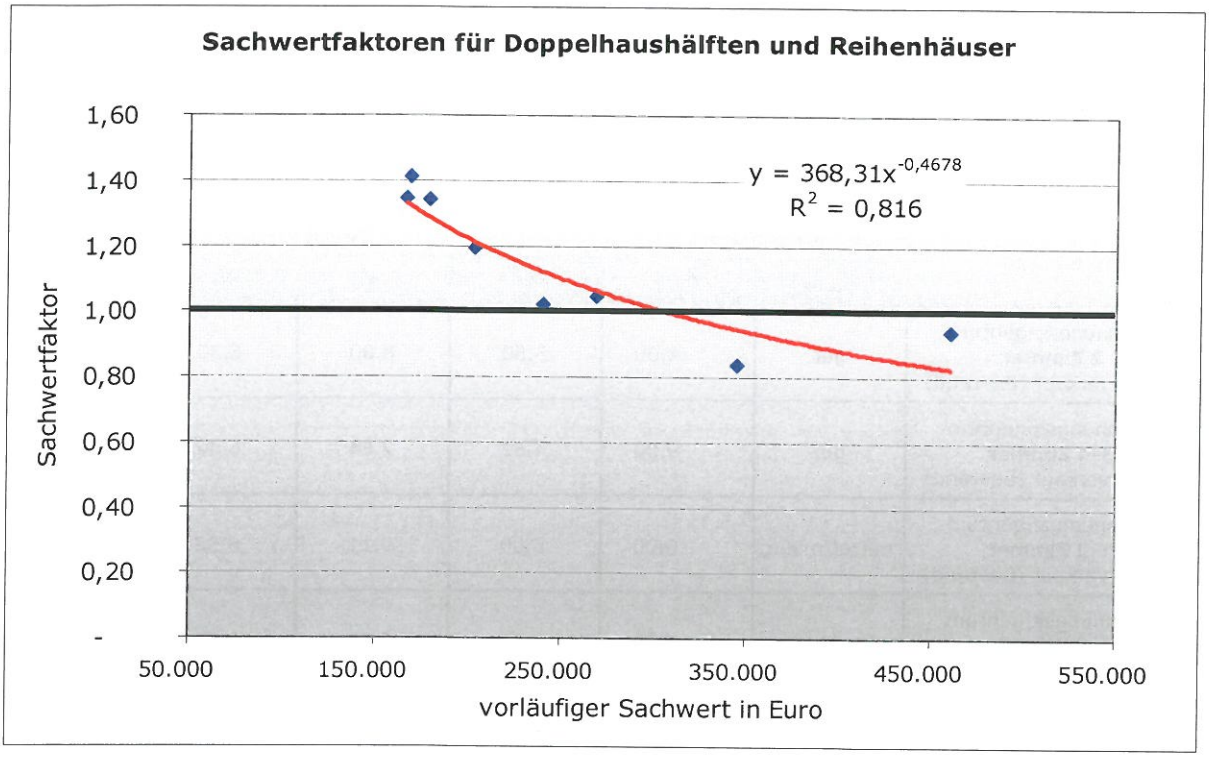
durchschnittliches Bodenwertniveau in Euro je m² Grundstücksfläche	230 €/m² ebf
durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	573 m²
durchschnittliche wirtschaftsliche Restnutzungsd bei Ø 70 Jahren GND	37 Jahre
durchschnittliche Brutto-Grundfläche der ausgewerteten Gebäude	320 m²
Anzahl der Auswertungen	26 Stück

Die Trendlinie (d.h. die potenzielle Regressionsfunktion) ist grundsätzlich unter Würdigung der Einzelmerkmale (d.h. der Punktwolke) zu betrachten.

Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Vorläufiger Sachwert z.B. i.H.v. gerundet 285.000 €
- Potenzialfunktion nach SWF-Tabelle für Ein- u. Zweifamilienhäuser: $y = 33{,}019x^{-0{,}2876}$
- Das „x" steht für den vorläufigen Sachwert
- D.h. SWF = $33{,}019 * 285.000^{-0{,}2876} = 0{,}89$

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser



Merkmale der obigen Tabelle:

durchschnittliches Bodenwertniveau in Euro je m² Grundstücksfläche	235 €/m² ebf
durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	335 m²
durchschnittliche wirtschaftsliche Restnutzungsd bei Ø 73 Jahren GND	56 Jahre
durchschnittliche Brutto-Grundfläche der ausgewerteten Gebäude	273 m²
Anzahl der Auswertungen	8 Stück

Die Trendlinie (d.h. die potenzielle Regressionsfunktion) ist grundsätzlich unter Würdigung der Einzelmerkmale (d.h. der Punktwolke) zu betrachten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 14 ImmoWertV ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften nach dem Modell des Ertragswertverfahrens im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens entsprechende regionale Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- ☑ Marktübliche Mietansätze bzw. Angaben aus dem Marktgeschehen. Bei den Mietangaben handelt es sich nicht um einen Mietspiegel oder ähnliches. Diese Angaben sind daher nicht für Mietstreitigkeiten geeignet.

Nutzungsart	Grundlagen		Mieten in €/m²			
	Lage	Fälle	Min.	Max.	Mittel	Median
Wohnungseigentum **2 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	gut	4,00	5,50	8,00	6,33	5,92
Wohnungseigentum **3-4 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	gut	9,00	4,62	7,64	6,42	6,50
Wohnungseigentum **1-2 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	mittel/mäßig	6,00	5,00	9,11	6,52	6,50
Wohnungseigentum **3-5 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	mittel/mäßig	7,00	4,31	6,50	5,88	6,00
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf (Bestand)	k.A.	40,00	4,00	7,00	5,94	6,00
Doppelhaushälften / Reihenhäuser	k.A.	10,00	6,00	9,00	6,58	6,50

- ☑ Die Bewirtschaftungskosten wurden mit 20% des Jahresrohertrags berücksichtigt.
- ☑ Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen i.d.R. 70 Jahre;
- ☑ Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell des AGVGA-NRW (Analog SW-RL)
- ☑ Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonierung.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet. Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

Liegenschaftszinssatz Wohnungen

Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse in %					Liegenschafts-zinssatz
	Jahre	Fälle	Ø RND	Min.	Max.	Mittel	Median	
Wohnungseigentum **1-2 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	2011 2012	8	51	2,4	9,1	5,2	4,8	**5,00**
Wohnungseigentum **3-4 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	2011 2012	14	52	1,8	4,5	3,2	3,3	**3,25**

Liegenschaftszinssatz Häuser

Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse in %					Liegenschafts-zinssatz
	Jahre	Fälle	Ø RND	Min.	Max.	Mittel	Median	
Ein- und Zweifamilienhäuser	2011 2012	23	38	1,8	4,0	3,0	3,0	**3,00**
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	2011 2012	9	50	1,7	3,2	2,5	2,7	**2,60**

Blick auf Jöhlingen im April 2008 © Gemeinde Walzbachtal

Vergleichsfaktoren – Ertragsfaktoren

Mit den Ertragsfaktoren nach § 13 ImmoWertV erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert, nicht in die Berechnung eingehen.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Jahresmietertrag aus der Nettokaltmiete, d.h. ohne Nebenkosten, inklusive Bewirtschaftungskosten). Für die Ermittlung der Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2011 und 2012 ausgewertet. Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Rohertragsfaktoren lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Faktoren zutreffend sein.

Ertragsfaktoren Wohnungen

Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse als x-faches					Mietmultiplikator x-fache
	Jahre	Fälle	Ø RND	Min.	Max.	Mittel	Median	
Wohnungseigentum **1-2 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	2011 2012	10	51	6,8	25,0	15,3	15,9	**16-fache JRoE**
Wohnungseigentum **3-4 Zimmer** Weiterverkauf (Bestand)	2011 2012	15	52	16,7	30,3	21,7	20,8	**21-fache JRoE**

Ertragsfaktoren Häuser

Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse als x-faches					Mietmultiplikator x-fache
	Jahre	Fälle	Ø RND	Min.	Max.	Mittel	Median	
Ein- und Zweifamilienhäuser	2011 2012	40	38	13,2	34,2	21,6	20,2	**21-fache JRoE**
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	2011 2012	9	50	21,3	30,1	25,3	24,8	**25-fache JRoE**

Vergleichsfaktoren – Vergleichspreise

Nachstehend werden die ausgewerteten Kaufpreise für Wohnungseigentum sortiert nach Lage und Anzahl der Zimmer angegeben. Des Weiteren sind die Anzahl der jeweiligen Kauffälle sowie die durchschnittliche Wohnfläche angegeben. Die Preisverteilung befindet sich innerhalb einer Spanne. Als Kennzahlen für die mittleren Werte sind der Mittelwert (arithmetischer Mittelwert) sowie der Median (Zentralwert der geordneten Reihe) angegeben.

Die erste Tabelle gibt das jeweilige Preisniveau von Bestandswohnungen und die zweite Tabelle das jeweilige Preisniveau für Wohnungen im Betreuten Wohnen an.

Eigentumswohnungen - Weiterverkauf (Bestand)				Preisverteilung			
Lage	Zimmer	Anzahl	ø Wohnfläche	von	bis	Mittelwert	Median
gute Lage	2	4,00	55	1.224 €	1.750 €	1.489 €	1.491 €
gute Lage	3 - 4	9,00	86	767 €	2.449 €	1.607 €	1.522 €
mittlere bis mäßige Lage	1 - 2	6,00	50	575 €	1.466 €	921 €	841 €
mittlere bis mäßige Lage	3 - 4	7,00	98	1.163 €	1.645 €	1.466 €	1.517 €

Eigentumswohnungen - Betreutes Wohnen				Preisverteilung			
Lage	Zimmer	Anzahl	ø Wohnfläche	von	bis	Mittelwert	Median
k.A.	2 - 3	11	56	1.607 €	2.327 €	2.052 €	2.182 €

Zur Information sind in der nachstehenden Tabelle die Preisspannen und die jeweiligen Mittelwerte für Wohnhäuser angegeben. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Wert eines Wohnhauses (insb. beim Ein- und Zweifamilienwohnhaus) nicht isoliert auf den m²-Wohnfläche schlüsseln lässt. Wichtige wertbildende Parameter wie z.B. die Grundstücksgröße bleiben bei dieser Betrachtungsweise außen vor.

Häuser - Weiterverkauf (Bestand)				Preisverteilung			
Art	Ø RND	Anzahl	ø Wohnfläche	von	bis	Mittelwert	Median
EFH/ZFH	38	40	141	995 €	2.689 €	1.591 €	1.454 €
DHH/RH	50	10	126	1.725 €	2.848 €	2.071 €	1.961 €

Ansprechpartner im örtlichen Gutachterausschuss:

Geschäftsstellenleiter des örtlichen Gutachterausschusses
Herr Christopher Wetzel
Wössinger Straße 26-28
75045 Walzbachtal
Telefon: 07203-88-31
Email: c.wetzel@walzbachtal.de

Vorsitzende des Gutachterausschusses:

- Frau Rosemarie Weiss

Glossar:

Mittelwert:	Sog. arithmetisches Mittel od. Durchschnitt. Dieser Lageparameter soll möglichst gut beschreiben, wo das gesamte Datenmaterial auf der Merkmalsachse lokalisiert ist.
Median:	Auch Zentralwert genannt. Dieser gibt in einer geordneten Reihe den mittleren bzw. zentralen Wert an.
Maximalwert:	Höchster oder maximaler Wert innerhalb einer Datenmenge.
Minimalwert:	Geringster oder kleinster Wert innerhalb einer Datenmenge.
Trendlinie:	Potenzielle Regressionsfunktion

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg · Postfach 10 34 44 · 70029 Stuttgart

Gutachterausschüsse
in Baden-Württemberg

per E-Mail

Datum 22.05.2014
Name Jackisch
Durchwahl 0711 126-2292
Aktenzeichen 41-2505.7
(Bitte bei Antwort angeben)

Immobilienmarktbericht Deutschland 2013

Anlage: Presseinformation des AK OGA zur Herausgabe des IMB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 (IMB) des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) ist nun fertiggestellt. Der Bericht wurde am 20.05.2014 im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Berlin Medienvertretern im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt (vgl. Anlage) und fand ein breites Echo.

Auf rund 360 Seiten werden die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt umfassend abgebildet. Die Immobilienmärkte der Bundesländer werden in Kurzfassungen dargestellt. Erstmals wurde das Segment der Einzelhandelsimmobilien tiefgründig untersucht. Neben Analysen zu den Themen Preisniveau und Preisentwicklung widmet sich der IMB auch den Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte.

Allerdings darf nicht übersehen werden, dass die Darstellung Baden-Württembergs aufgrund der schlechten Datenlage unzureichend ist. Damit wird deutlich, dass bei den Gutachterausschüssen im Land nachhaltige strukturelle Verbesserungen notwendig sind. Dazu sind inzwischen vertiefende Gespräche mit den Kommunalen Landesver-

Zertifikat seit 2011
audit berufundfamilie

bänden im Gange.

Der IMB kann über www.immobilienmarktbericht-deutschland.info zum Preis von 90 € als PDF-Datei oder Druckversion bezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Baumgartner
Leitender Ministerialrat

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

- Redaktionsstelle -
c/o Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3
26122 Oldenburg

Presseinformation

Bearbeitet von Peter Ache
Tel.: **(0441) 9215- 633**
E-Mail: **peter.ache@lgln.niedersachsen.de**
Web: www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Oldenburg/ Berlin, 20.05.2014

Amtliche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland erstellen 3. Studie zum Immobilienmarkt in Deutschland

- **Deutschlandweit rd. 1 Million Verkäufe mit rd. 170 Mrd. Euro im Jahr 2012**
- **Umsatz auf dem Immobilienmarkt steigt gegenüber 2011 um 2,4 Prozent**
- **Investitionsvolumen auf höchsten Niveau seit 2009**
- **Moderate Preissteigerungen**

Die Zahl der Transaktionen ist weiterhin auf hohem Niveau. Insgesamt wurden 2011 und 2012 etwa eine Million Immobilienkaufverträge abgeschlossen. Die Investitionen in Immobilien sind von 2009 nach 2012 um 30 Prozent auf 170 Milliarden Euro gestiegen. Das geht aus dem Immobilienmarktbericht 2013 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hervor.

„Wir gehen davon aus, dass sich die Umsatzzahlen in den nächsten Jahren zwischen 175 und 180 Milliarden Euro einpendeln werden", sagte Siegmar Liebig, Sprecher des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse in Deutschland, bei der Vorstellung der Studie in Berlin.

„Gerade in den Städten wird wieder mehr investiert, das erklärt die deutlichen Steigerungen", so Peter Ache, Redaktionsleiter des Berichts. Von den rund 170 Milliarden Euro im Jahr 2012 entfallen rund 66 Prozent auf Wohnimmobilien. Etwa 20 bis 25 Prozent entfallen auf gewerblich genutzte Immobilien und dort sind die Büro- und die Geschäftsimmobilien am stärksten.

Vor allen Dingen in den wachstumsstarken Ballungsräumen sind die Zahlen ermutigend. In den letzten Jahren hat sich ein großes Neubaudefizit aufgebaut. „Auf angespannten Wohnungsmärkten brauchen wir mehr Grundstücke für neue Wohnungen um diese Lücke zu schließen", sagte Matthias Waltersbacher, Immobilienexperte des Bundesinstituts für Baus-, Stadt und Raumforschung (BBSR) das die Studie unterstützt hat.

Große regionale Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen

Für Wohnimmobilien haben die Gutachterausschüsse in Deutschland regional sehr unterschiedliche Preisentwicklungen ermittelt. In Regionen mit eher rückläufiger Bevölkerungszahl stagnieren die Preise oder steigen nur leicht. In einigen Landkreisen allerdings gab es 2012 Preisrückgänge von bis zu 15 Prozent, vor allem in ländlichen Regionen in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen. In den Städten und bevölkerungsstarken Gebieten stiegen die Preise durchweg an.

Für freistehende Einfamilienhäuser sind die Preise in Brandenburg, Thüringen und Sachsen-Anhalt besonders niedrig. Dort kosten Einfamilienhäuser in Schrumpfungsregionen unter 550 Euro je m² Wohnfläche. Die höchsten Preise werden nach wie vor in München, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf erzielt. Die Durchschnittspreise liegen bei 3.000 Euro je m² Wohnfläche. In München sind auch Preise bis 6.000 Euro pro m² Wohnfläche keine Seltenheit.

Starke Preissprünge sind auch auf dem Sektor der landwirtschaftlichen Grundstücke festzustellen. Seit 2006 sind die Preise im Norden und Nordosten Deutschlands auf fast das Doppelte angestiegen. „Die Landwirte investieren derzeit kräftig in Anlagen zur Produktion von erneuerbaren Energien und es entstehen ganz ordentliche Gewinne, die in Bodenankäufe reinvestiert werden. Das spiegelt sich in den Preisen für die Landwirtschaftsflächen wider", erläuterte Ache.

Der Immobilienreport der Gutachterausschüsse in Deutschland umfasst etwa 350 Seiten. Grundlage der Immobilienmarktstudie sind Transaktionsdaten, die in diesem Umfang nur durch die amtlichen Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellt werden können. Datenbasis sind die Kaufpreissammlungen nach § 192 ff. des Baugesetzbuches. Sie enthalten Immobilienmarktdaten, die direkt aus den Notarverträgen über Immobilienverkäufe abgeleitet worden sind.

Immobilienmarktbericht Deutschland 2013
Herausgeber: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Bezug über:
www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Preis: 90 €

V. i. S. d. Presserechts:
Siegmar Liebig, Sprecher des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
Peter Ache, Redaktionsleiter