

## Lagewerte zu Eigentumswohnungen (ETW) 2014 in Kiel im Geschosswohnungsbau

(Stand März 2015, Datum der Veröffentlichung 15.04.2015)

**Fortschreibung und weitere Differenzierung der Lagewerte von Eigentumswohnungen in Kiel. Grundlage ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (LHK), der für den räumlichen Bereich der Gebietskörperschaft der LHK gebildet wurde.**

Zum Verständnis der Lagewerte sind nachfolgende Detailinformationen erforderlich:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel ist einer der bundesweit für die Bereiche aller kreisfreien Städte und Landkreise gebildeten Gutachterausschüsse. Die wesentliche Aufgabe dieser selbständigen, unabhängigen Gremien ist es, dass Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Hierzu gehören beispielhaft das Beschließen und Veröffentlichern von Bodenrichtwerten und die Ermittlung von „Zur Wertermittlung notwendiger Daten“.

Für den Grundstücksteilmarkt „Eigentumswohnungen“ können auf Grund der Datendichte der Kaufpreissammlung (KPS) differenzierte Aussagen zum Marktgeschehen veröffentlicht werden. Neben den originären Daten der Kaufverträge werden Daten durch Ortsbesichtigungen, Einsichtnahme der Bauakten, und weiteren Recherchen (auch durch Käuferabfragen beim Erwerber) ermittelt und dienen als Grundlage für die Lagewertermittlung.

Alle Kaufverträge über Eigentumswohnungen sowie alle anderen Kaufverträge, bei denen Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt übertragen wird, werden von den beurkundenden Stellen (Notaren) an den Gutachterausschuss in Kopie übersandt; gesetzliche Grundlage hierfür ist das Baugesetzbuch. Für das nun folgende Erfassen und Verdichten der objektspezifischen Daten in der Kaufpreissammlung bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle sind verpflichtet, über die Erkenntnisse, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeit erlangen, nach außen Stillschweigen zu wahren.

Wesentliche Grundlage für die Verdichtung der Daten in der Kaufpreissammlung sind schriftliche Angaben der (neuen) Eigentümer, welche durch die Geschäftsstelle angeschrieben werden. Hier sei ein ausdrücklicher Dank an all diejenigen ausgesprochen, die die Fragebögen ausgefüllt zurück geschickt haben!

Zu den Eigentumswohnungen liegen im Idealfall folgende Angaben vor: Kaufpreis, Vertragsdatum, Lage, Baujahr, Wohnfläche und Angaben zur Ausstattung.

Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den landes- und bundesrechtlichen Datenschutzbestimmungen und werden unter Berücksichtigung dieser sachgerecht verwaltet und behandelt. Veröffentlichungen der Daten erfolgen in generalisierter und damit anonymisierter Form; beispielsweise mit den hier vorliegenden Lagewerten zu Eigentumswohnungen.

Im Rahmen der Auswertung der beschriebenen Daten der KPS konnte festgestellt werden, dass ein wesentliches Merkmal der Kaufpreisbildung bei Eigentumswohnungen die räumliche Lage der Wohneinheit im Stadtgebiet ist.

Aufgrund der festgestellten Gegebenheiten auf dem Kieler Grundstücksmarkt ist eine stadtteilbezogene Einteilung in die fünf unterschiedlichen Lagen

sehr einfache, einfache, normale/mittlere, gehobene und stark gehobene marktgerecht (siehe hierzu Tabelle 1: Stadtteilbezogene Lagequalität).

Die Lagewerte beziehen sich auf die jeweils bezeichnete Lage innerhalb des dargestellten Bereichs. Innerhalb der Bereiche können abweichende Mikrolagen bestehen, die nicht durch die dargestellten Durchschnittswerte abgebildet werden können. Insgesamt werden Bereiche abgebildet, in denen mehrere Gebäude mit Eigentumswohnungen (ETW-Anlagen) vorhanden sind. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Lageeinteilung

lung zwischen den Untersuchungszeiträumen geringfügigen Schwankungen unterliegt. Auf Grund unterschiedlicher regionaler Fallzahlen in den Untersuchungszeiträumen sind diese Schwankungen jedoch systembedingt. Bei den vorliegenden Lagewerten wird allein das Segment „Verkauf einer einzelnen Eigentumswohnung von Privat an Privat“ (Weiterverkauf) dargestellt.

Neben der Lage wurden die weiterverkauften Eigentumswohnungen nach weiteren unterschiedlichen Merkmalen wie Baujahr und Wohnfläche differenziert. Die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Lagewerte beziehen sich auf den Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und das Basisjahr 2013. Für die Zeiträume 2014, 2012 ff. sind die Tabellenwerte mit den unterhalb der Lagewerte abgebildeten Indexwerten umzurechnen.

Die Lagewerte beziehen sich auf eine unvermietete Eigentumswohnung, in der Regel mit Balkon bzw. Loggia. In der Vermittlung der zu Grunde liegenden Vergleichsdaten wird ein durchschnittlicher baulicher Zustand bzw. eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Den ermittelten Lagewerten liegen modellhaft Eigentumswohnungen ohne Garage bzw. Stellplatz zu Grunde. Die dem Modell zu Grunde liegenden Vergleichskaufpreise sind um den wertmäßigen Einfluss von Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplätzen sowie Carports- und offenen Stellplätzen bereinigt worden. Sollte die zu betrachtete Eigentumswohnung (Wertermittlungsobjekt) über einen PKW-Stellplatz verfügen, so sind im Regelfall entsprechend der Lageeinteilung in der sehr einfachen Lage pauschal 7.500 € je Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplatz und 5.000 € je Carport bzw. 3.500 € je offenen Stellplatz zusätzlich in Ansatz zu bringen. In den einfachen bis normalen/mittleren Lagen betragen die zusätzlich zu den Lagewerten zu berücksichtigenden Wertanteile je 10.000 € für einen Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplatz und 7.500 € für einen Carport bzw. 5.000 € für einen offenen Stellplatz. Sollte die betrachtete Eigentumswohnung in der gehobenen bzw. stark gehobenen Lage liegen und über einen PKW-Stellplatz verfügen, so sind im Regelfall pauschal 15.000 € je Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplatz und 10.000 € je Carport bzw. 7.500 € je offenen Stellplatz zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Eigentumswohnungen wurden lagedifferenziert auf den Werteinfluss der Eigenschaft „vermietet“ untersucht. Über alle Lagen lässt sich ein Werteinfluss feststellen. Der Kaufpreis für vermietete Wohnungen liegt lagedifferenziert in einer Spanne von rund 3 v. H. bis zu rund 13 v. H. unterhalb des Kaufpreises bezugsfreier Wohnungen.

Weitere wertrelevante Einflussgrößen sind eine eventuell vorhandene Einbauküche sowie die „wasserseitige Ausrichtung“ (z.B. Fördeblick, Kanal) der Eigentumswohnung. Diese vorgenannten Eigenschaften sind in den Lagewerten (Tabellenwerten) wertmäßig nicht berücksichtigt und müssen gesondert gewürdigt werden. Der Werteinfluss für Eigentumswohnungen mit der Eigenschaft „Einbauküche“ ermittelt sich in einer Spanne von rund 6 v. H. bis rund 11 v. H. des entsprechenden Tabellenwertes und ist als Zuschlag zu berücksichtigen. Eigentumswohnungen mit wasserseitiger Ausrichtung (z.B. Fördeblick, Kanal) sind gesondert zu würdigen. Der wertmäßige Einfluss für Eigentumswohnung mit wasserseitiger Ausrichtung ermittelt sich mit bis zu 40 v. H. oberhalb der Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen ohne diesem Merkmal. Zur Konkretisierung der Aussage sollte für Objekte mit wasserseitiger Ausrichtung von Seiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Einzelauswertung vorgenommen werden.

**Die dargestellten Lagewerte sind grundsätzlich unter Berücksichtigung des Modellsatzes zu würdigen. Insbesondere wird auf die abschließend angegebenen statistischen Kenngrößen und der damit verbundenen Ermittlungsgenauigkeit hingewiesen.**

Anwendungsbeispiel 1:

Welchen (ca.) Wert hat eine Eigentumswohnung im Jahr 2013 (Basisjahr)?

Eigentumswohnung in der Zastrowstraße (Südfriedhof- normale Lage)

Baujahr 1906

Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>

Garagenstellplatz

Der Lage entsprechend (hier Tabelle: „normale / mittlere Lage“) wird der Tabellenwert differenziert nach dem Baualter (hier Baualtersklasse bis 1925) und der Wohnungsgröße ausgewählt. Der Lagewert steht somit im Tabellenfeld D 10 mit rd. 1.580 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Demzufolge ergibt sich für die Eigentumswohnung bei einer Wohnfläche von rd. 110 m<sup>2</sup> im Jahr 2013 ein Wert von rd. 173.800 €. Für den vorhandenen Garagenstellplatz sind pauschal 10.000 € in Ansatz zu bringen.

Unter Berücksichtigung des Garagenstellplatzes folgt somit ein Gesamtwert der Eigentumswohnung von rund 183.800 €.

Anwendungsbeispiel 2:

Zeitliche Anpassung des Tabellenwertes auf das Jahr 2014

- Beispielhafte Anpassung auf das Jahr 2014 siehe jeweiligen Tabellenwert -

konjunkturelle Entwicklung

2013 = 1,00 (Index im Jahresmittel)

2014 = 1,05 (Index im Jahresmittel)

$$1.580 \text{ €/m}^2 \times 1,05/1,0 = \text{rd. } 1.659 \text{ €/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} = 182.490 \text{ €}$$

$$182.490 \text{ €} + 10.000 \text{ € (Garage)} = 192.490 \text{ €}$$

Somit ergibt sich für die Eigentumswohnung (inkl. Garage) unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zum Jahr 2014 ein Wert von rund 192.490 €.

Tabelle 1: Stadtteilbezogene Lagequalität:

(Achtung: Veränderungen im Vergleich zu den Lagewerten 2010)

| <b>Stadtteilbezogene Lagequalität</b> |                                    |                        |                |                                 |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------|
| <b>sehr einfach</b>                   | <b>einfach</b>                     | <b>normal / mittel</b> | <b>gehoben</b> | <b>stark gehoben</b>            |
| Mettenhof                             | Hassee tlw.                        | Schilksee              | Blücherplatz   | Düsternbrook                    |
| Gaarden                               | Wik tlw.                           | Holtenau tlw.          | Altstadt tlw.  | Schillerstraße,<br>Goethestraße |
| Neumühlen-<br>Dietrichsdorf<br>tlw.   | Neumühlen- Diet-<br>richsdorf tlw. |                        | Holtenau tlw.  |                                 |
|                                       | Wellsee                            | Exerzierplatz          |                |                                 |
|                                       | Elmschenhagen tlw.                 | Wik tlw.               |                |                                 |
|                                       | Ellerbek tlw.                      | Brunswik               |                |                                 |
|                                       | Südfriedhof tlw.                   | Vorstadt               |                |                                 |
|                                       | Suchsdorf tlw.                     | Damperhof              |                |                                 |
|                                       | Wellingdorf                        | Suchsdorf tlw.         |                |                                 |
|                                       |                                    | Südfriedhof tlw.       |                |                                 |
|                                       |                                    | Ravensberg             |                |                                 |
|                                       |                                    | Schreventeich          |                |                                 |

Hinweis: Einzelne Straßenzüge oder Punktlagen innerhalb der genannten Stadtteile können von den oben genannten Lagequalitäten abweichen.

Tabellen 2: Lagewerte [€/m<sup>2</sup>] Eigentumswohnungen 2014

| <b>sehr einfache Lagen</b>        |                | <b>Wohnungsgröße</b>    |                         |                         |                          |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                   |                | <b>A</b>                | <b>B</b>                | <b>C</b>                | <b>D</b>                 |
|                                   | <b>Baujahr</b> | <b>50 m<sup>2</sup></b> | <b>70 m<sup>2</sup></b> | <b>90 m<sup>2</sup></b> | <b>110 m<sup>2</sup></b> |
| <b>1</b>                          | vor 1976       | 800                     | 810                     | 820                     | 820                      |
| <b>2</b>                          | ab 1976        | 920                     | 930                     | 940                     | 940                      |
| <b>Konjunkturelle Entwicklung</b> |                | <b>Index</b>            |                         |                         |                          |
|                                   | 2005           | 0,75                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2006           | 0,78                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2007           | 0,80                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2008           | 0,83                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2009           | 0,86                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2010           | 0,86                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2011           | 0,93                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2012           | 0,96                    |                         |                         |                          |
|                                   | 2013           | <b>1,00</b>             |                         |                         |                          |
|                                   | 2014           | 1,07*                   |                         |                         |                          |

\* aufgrund der geringen Fallzahl in Anlehnung an die einfachen Lagen

| einfache Lagen             |               | Wohnungsgröße     |                   |                   |                    |
|----------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                            |               | A                 | B                 | C                 | D                  |
|                            | Baujahr       | 50 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> |
| <b>3</b>                   | bis 1925      | 1.290             | 1.340             | 1.380             | 1.410              |
| <b>4</b>                   | 1926 bis 1945 | 1.290             | 1.340             | 1.380             | 1.410              |
| <b>5</b>                   | 1946 bis 1959 | 1.290             | 1.340             | 1.380             | 1.410              |
| <b>6</b>                   | 1960 bis 1969 | 1.130             | 1.170             | 1.200             | 1.230              |
| <b>7</b>                   | 1970 bis 1984 | 1.220             | 1.270             | 1.310             | 1.340              |
| <b>8</b>                   | 1985 bis 1999 | 1.590             | 1.650             | 1.690             | 1.730              |
| <b>9</b>                   | ab 2000       | -                 | -                 | -                 | -                  |
| Konjunkturelle Entwicklung |               | Index             |                   |                   |                    |
|                            | 2005          | 0,79              |                   |                   |                    |
|                            | 2006          | 0,76              |                   |                   |                    |
|                            | 2007          | 0,75              |                   |                   |                    |
|                            | 2008          | 0,75              |                   |                   |                    |
|                            | 2009          | 0,76              |                   |                   |                    |
|                            | 2010          | 0,79              |                   |                   |                    |
|                            | 2011          | 0,84              |                   |                   |                    |
|                            | 2012          | 0,91              |                   |                   |                    |
|                            | 2013          | <b>1,00</b>       |                   |                   |                    |
|                            | 2014          | 1,07              |                   |                   |                    |

| normale / mittlere Lagen   |               | Wohnungsgröße     |                   |                   |                    |
|----------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                            |               | A                 | B                 | C                 | D                  |
|                            | Baujahr       | 50 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> |
| <b>10</b>                  | bis 1925      | 1.410             | 1.480             | 1.540             | 1.580              |
| <b>11</b>                  | 1926 bis 1945 | 1.410             | 1.480             | 1.540             | 1.580              |
| <b>12</b>                  | 1946 bis 1959 | 1.410             | 1.480             | 1.540             | 1.580              |
| <b>13</b>                  | 1960 bis 1969 | 1.290             | 1.360             | 1.410             | 1.450              |
| <b>14</b>                  | 1970 bis 1984 | 1.410             | 1.480             | 1.540             | 1.580              |
| <b>15</b>                  | 1985 bis 1999 | 1.730             | 1.820             | 1.890             | 1.950              |
| <b>16</b>                  | ab 2000       | 2.070             | 2.180             | 2.260             | 2.340              |
| Konjunkturelle Entwicklung |               | Index             |                   |                   |                    |
|                            | 2005          | 0,74              |                   |                   |                    |
|                            | 2006          | 0,73              |                   |                   |                    |
|                            | 2007          | 0,73              |                   |                   |                    |
|                            | 2008          | 0,73              |                   |                   |                    |
|                            | 2009          | 0,76              |                   |                   |                    |
|                            | 2010          | 0,79              |                   |                   |                    |
|                            | 2011          | 0,84              |                   |                   |                    |
|                            | 2012          | 0,91              |                   |                   |                    |
|                            | 2013          | <b>1,00</b>       |                   |                   |                    |
|                            | 2014          | 1,05              |                   |                   |                    |

| gehobene Lagen             |               | Wohnungsgröße     |                   |                   |                    |
|----------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                            |               | A                 | B                 | C                 | D                  |
|                            | Baujahr       | 50 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> |
| 17                         | bis 1925      | 1.800             | 1.860             | 1.910             | 1.950              |
| 18                         | 1926 bis 1945 | 1.800             | 1.860             | 1.910             | 1.950              |
| 19                         | 1946 bis 1959 | 1.650             | 1.700             | 1.750             | 1.780              |
| 20                         | 1960 bis 1969 | 1.800             | 1.860             | 1.910             | 1.950              |
| 21                         | 1970 bis 1984 | 1.800             | 1.860             | 1.910             | 1.950              |
| 22                         | 1985 bis 1999 | 1.800             | 1.860             | 1.910             | 1.950              |
| 23                         | ab 2000       | 2.240             | 2.330             | 2.390             | 2.450              |
| Konjunkturelle Entwicklung |               | Index             |                   |                   |                    |
|                            | 2005          | 0,75              |                   |                   |                    |
|                            | 2006          | 0,74              |                   |                   |                    |
|                            | 2007          | 0,75              |                   |                   |                    |
|                            | 2008          | 0,76              |                   |                   |                    |
|                            | 2009          | 0,79              |                   |                   |                    |
|                            | 2010          | 0,82              |                   |                   |                    |
|                            | 2011          | 0,86              |                   |                   |                    |
|                            | 2012          | 0,92              |                   |                   |                    |
|                            | 2013          | <b>1,00</b>       |                   |                   |                    |
|                            | 2014          | 1,10              |                   |                   |                    |

| stark gehobene Lagen       |               | Wohnungsgröße     |                   |                   |                    |                    |
|----------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                            |               | A                 | B                 | C                 | D                  | E                  |
|                            | Baujahr       | 50 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> | 130 m <sup>2</sup> |
| 24                         | bis 1925      | 2.110             | 2.190             | 2.250             | 2.300              | 2.350              |
| 25                         | 1926 bis 1945 | 2.110             | 2.190             | 2.250             | 2.300              | 2.350              |
| 26                         | 1946 bis 1959 | 1.920             | 1.990             | 2.050             | 2.090              | 2.130              |
| 27                         | 1960 bis 1969 | 2.110             | 2.190             | 2.250             | 2.300              | 2.350              |
| 28                         | 1970 bis 1984 | 2.110             | 2.190             | 2.250             | 2.300              | 2.350              |
| 29                         | 1985 bis 1999 | 2.110             | 2.190             | 2.250             | 2.300              | 2.350              |
| 30                         | ab 2000       | 3.110             | 3.250             | 3.350             | 3.430              | 3.510              |
| Konjunkturelle Entwicklung |               | Index             |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2005          | 0,75              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2006          | 0,74              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2007          | 0,75              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2008          | 0,76              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2009          | 0,79              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2010          | 0,82              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2011          | 0,86              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2012          | 0,92              |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2013          | <b>1,00</b>       |                   |                   |                    |                    |
|                            | 2014          | 1,10              |                   |                   |                    |                    |

**Hinweis :**  
Besondere wertrelevante Merkmale sind gemäß der textlichen Ausführungen auf Seite 1 und 2 zu berücksichtigen.

**Datenbasis / Modellparameter:**

3.890 ausgewertete Verkäufe von **weiterverkauften** Eigentumswohnungen, **keine** Firmenverkäufe; davon 2.054 Verkäufe aus der normalen / mittleren Lage

Weitere Stichprobeneigenschaften

|                               | Mittelwert | Median | Minimum | Maximum |
|-------------------------------|------------|--------|---------|---------|
| Gesamtkaufpreise [€]          | 89.000     | 75.000 | 15.000  | 498.000 |
| Wohnflächen [m <sup>2</sup> ] | 67         | 65     | 25      | 259     |
| Baujahre                      | 1956       | 1966   | 1876    | 2010    |

**Statistische Kenngrößen der multivariaten Auswertung:**

Korrelationskoeffizient R (lageabhängig):            zwischen 58 v. H. und 71 v. H.  
Standardabweichung:                                        +- 20 v.H.

Kiel, 15.04.2015

Wolfgang Plaga  
Vorsitzender des Gutachterausschusses