

Lagewerte zu Eigentumswohnungen (ETW) 2015 in Kiel im Geschosswohnungsbau

(Stand Februar 2016, Datum der Veröffentlichung 03.03.2016)

Fortschreibung 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 gebildeten Gutachterausschüsse. In Schleswig-Holstein sind diese bei den Gebietskörperschaften wie Landkreisen und kreisfreien Städten angesiedelt. Teilweise wurden die Gutachterausschüsse von den Kommunen an die Katasterverwaltungen (vertraglich) übertragen. Die wesentliche Aufgabe dieser selbständigen, unabhängigen Gremien ist es, dass Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Hierzu gehören beispielhaft das Beschließen und Veröffentlichen 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.

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. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle unterliegen eben diesen datenschutzrechtlichen Bestimmungen. 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 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 m² Wohnfläche und das Basisjahr 2013. Für die Zeiträume 2015, 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 Werteeinfluss der Eigenschaft „vermietet“ untersucht. Über alle Lagen lässt sich ein Werteeinfluss 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 Werteeinfluss 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.

Hinweis :

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

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

Datenbasis / Modellparameter der multivariaten Auswertung der Jahre 2005 bis 2013:

		Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
sehr einfache Lage	Gesamtkaufpreis [€]	414	54.000	51.000	15.000	210.000
	Wohnfläche [m ²]		66	65	28	130
	Baujahr		1963	1972	1896	1998
einfache Lage	Gesamtkaufpreis [€]	800	74.000	66.000	18.000	305.000
	Wohnfläche [m ²]		66	65	26	163
	Baujahr		1955	1967	1876	1999
normale / mittlere Lage	Gesamtkaufpreis [€]	1.827	88.000	78.000	17.000	426.000
	Wohnfläche [m ²]		66	65	25	259
	Baujahr		1958	1966	1880	2010
gehobene Lage	Gesamtkaufpreis [€]	337	142.000	120.000	37.000	480.000
	Wohnfläche [m ²]		82	75	26	197
	Baujahr		1937	1936	1876	2010
stark gehobene Lage	Gesamtkaufpreis [€]	61	202.000	167.000	43.000	498.000
	Wohnfläche [m ²]		94	86	36	183
	Baujahr		1956	1957	1900	2001

Statistische Kenngrößen der multivariaten Auswertung:

Korrelationskoeffizient R (lageabhängig): zwischen 0,58 und 0,71

Standardabweichung: +- 20 v.H.

Die Indexzahlen für die Jahre 2015 und 2014 wurden über normierte Kaufpreise abgeleitet. Die hierfür notwendigen Normierungsfaktoren resultieren aus dem multivariaten Auswertungsansatz.

Datenbasis der Kaufpreisnormierung 2014 und 2015:

		Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
sehr einfache Lage	Gesamtkaufpreis [€]	178	60.000	57.000	21.000	125.000
	Wohnfläche [m ²]		62	62	27	102
	Baujahr		1961	1969	1896	1997
einfache Lage	Gesamtkaufpreis [€]	288	94.000	85.000	25.000	430.000
	Wohnfläche [m ²]		62	60	25	139
	Baujahr		1959	1965	1900	2013
normale / mittlere Lage	Gesamtkaufpreis [€]	433	118.000	105.000	25.000	445.000
	Wohnfläche [m ²]		66	64	25	255
	Baujahr		1959	1966	1885	2009
gehobene Lage	Gesamtkaufpreis [€]	80	189.000	163.000	53.000	560.000
	Wohnfläche [m ²]		79	74	29	233
	Baujahr		1943	1954	1876	2014
stark gehobene Lage	Gesamtkaufpreis [€]	21	301.000	265.000	105.000	789.000
	Wohnfläche [m ²]		92	87	53	175
	Baujahr		1957	1955	1902	2013

Anwendungsbeispiel 1:

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

Eigentumswohnung in der Zastrowstraße (Südfriedhof- normale Lage)
Baujahr 1906
Wohnfläche 110 m²
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 €/m² Wohnfläche. Demzufolge ergibt sich für die Eigentumswohnung bei einer Wohnfläche von rd. 110 m² im Jahr 2013 ein rechnerischer Wert von rd. 173.800 €. Für den vorhandenen Garagenstellplatz sind pauschal 10.000 € in Ansatz zu bringen.

Somit ermittelt sich für die Eigentumswohnung inkl. des Garagenstellplatzes, ein statistischer Mittelwert von rund 184.000 €. **Der Wert ist unter Berücksichtigung der vorstehenden statistischen Kenngrößen und den dazugehörigen Fallzahlen entsprechend zu würdigen.**

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 €/m² x 1,05/1,0 = rd. 1.659 €/m² x 110 m² (Wohnfläche) = 182.490 €

182.490 € + 10.000 € (Garage) = 192.490 €
(rechnerischer Wert)

Somit ergibt sich für die Eigentumswohnung (inkl. Garage) unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zum Jahr 2014 ein Wert von rund 190.000 €.

Tabelle 1: Stadtteilbezogene Lagequalität:

(Achtung: Veränderungen im Vergleich zu den Lagewerten 2010)

Stadtteilbezogene Lagequalität				
sehr einfach	einfach	normal / mittel	gehoben	stark gehoben
Mettenhof	Hassee tlw.	Schilksee	Blücherplatz	Düsternbrook
Gaarden	Wik tlw.	Holtenau tlw.	Altstadt tlw.	Schillerstraße, Goethestraße
Neumühlen- Dietrichsdorf tlw.	Neumühlen- Diet- 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 [€/m²] Eigentumswohnungen Basisjahr 2013

sehr einfache Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²
1	vor 1976	800	810	820	820
2	ab 1976	920	930	940	940
Konjunkturelle Entwicklung		Index			
	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	1,00			
	2014	1,07			
	2015	1,17			

einfache Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²
3	bis 1925	1.290	1.340	1.380	1.410
4	1926 bis 1945	1.290	1.340	1.380	1.410
5	1946 bis 1959	1.290	1.340	1.380	1.410
6	1960 bis 1969	1.130	1.170	1.200	1.230
7	1970 bis 1984	1.220	1.270	1.310	1.340
8	1985 bis 1999	1.590	1.650	1.690	1.730
9	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	1,00			
	2014	1,07			
	2015	1,16			

normale / mittlere Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²
10	bis 1925	1.410	1.480	1.540	1.580
11	1926 bis 1945	1.410	1.480	1.540	1.580
12	1946 bis 1959	1.410	1.480	1.540	1.580
13	1960 bis 1969	1.290	1.360	1.410	1.450
14	1970 bis 1984	1.410	1.480	1.540	1.580
15	1985 bis 1999	1.730	1.820	1.890	1.950
16	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	1,00			
	2014	1,05			
	2015	1,13			

gehobene Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²
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	1,00			
	2014	1,10			
	2015	1,21			

stark gehobene Lagen		Wohnungsgröße				
		A	B	C	D	E
	Baujahr	50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²	130 m ²
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	1,00				
	2014	1,10				
	2015	1,21				

Kiel, 03.03.2016

Wolfgang Plaga
Vorsitzender des Gutachterausschusses