

Lagewerte zu Eigentumswohnungen 2010

(ETW) 2010 in Kiel Geschosswohnungsbau

(Stand : Februar 2011, Datum der Veröffentlichung: 08.03.2011)

Fortschreibung und weitere Differenzierung der Lagewerte von Eigentumswohnungen in Kiel. Grundlage ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel. Zum Verständnis der Lagewerte sind Hintergrundinformationen erforderlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist einer der bundesweit für die Bereich aller kreisfreien Städte und Landkreise gebildeten Gutachterausschüsse. Die wesentliche Aufgabe dieser selbständigen, unabhängigen Gremien ist es, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Zum Beispiel mit einer Übersicht über das lagetypische Bodenwertgefüge mittels Bodenrichtwertkarte, die vielen bekannt sein wird.

Nunmehr werden zum Grundstücksteilmarkt, den Eigentumswohnungen, fortgeschriebene und weiter differenzierte Daten veröffentlicht. Hinter den unten stehenden Zahlen stecken Daten, Recherchen, Ortsbesichtigungen, Berechnungen, Gespräche und hilfsbereite Bürgerinnen und Bürger; kurz Schritt für Schritt wie wird der Preis einer Wohnung Teil des Lagewertes unten?

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

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

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

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Angaben in der Kaufpreissammlung über Details zu einzelnen konkreten Wohnungen nicht zugänglich sind; die Daten sind aufgrund des Datenschutzgesetzes geschützt. Wenn eine Veröffentlichung erfolgt, dann in generalisierter und damit anonymisierter Form; beispielsweise mit den hier vorliegenden Lagewerten zu Eigentumswohnungen.

Den Lagewerten liegt das Marktverhalten zugrunde, dass bei „Eigentumswohnungen“ die Lage das wesentliche preisbildende Merkmal ist. Aufgrund der Gegebenheiten auf dem Kieler Grundstücksmarkt ist eine Einteilung in die fünf unterschiedlichen Lagen (siehe hierzu Tabelle 2) sehr einfache, einfache, normale/mittlere, gehobene und stark gehobene marktgerecht. Die Lagewerte beziehen sich auf die jeweils bezeichnete Lage innerhalb des dargestellten Bereichs. Innerhalb der Bereiche können abweichende Mikrolagen sein. Insgesamt sind Bereiche abgebildet, in denen Gebäude mit Eigentumswohnungen nicht nur vereinzelt stehen.

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 der Tabelle 1 ausgewiesenen Lagewerte beziehen sich auf den Kaufpreis je m² Wohnfläche mit Bezug auf den Jahrgang 2010. Für die Zeiträume 2009, 2008 und 2007 sind die Tabellenwerte mit den unter-

halb der Lagewerte abgebildeten Indexwerten umzurechnen. Die Lagewerte beziehen sich auf eine unvermietete Eigentumswohnung in der Regel mit Balkon bzw. Loggia. Es wird ein durchschnittlicher baulicher Zustand bzw. eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Den Lagewerten liegt eine Eigentumswohnung ohne Garage bzw. Stellplatz zu Grunde. Die Lagewerte sind um den wertmäßigen Einfluss von Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplätzen sowie Carports- und offenen Stellplätzen bereinigt. Sollte die betrachtete Eigentumswohnung über einen PKW-Stellplatz verfügen, so sind entsprechend der Lageeinteilung in der sehr einfachen und einfachen Lage pauschal 5.000 € je Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplatz und 2.500 € je Carport bzw. offenen Stellplatz zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der normalen/mittleren, gehobenen und stark gehobenen Lage sind ein Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplatz mit je 10.000 € und ein Carport bzw. offener Stellplatz mit 5.000 € zusätzlich zu berücksichtigen.

Für vermietete Eigentumswohnungen ist der jeweilige Tabellenwert mit dem Faktor 0,88 zu multiplizieren. Weitere wertrelevante Einflussgrößen sind die Einbauküche sowie die seeseitige Ausrichtung (Fördeblick) einer Eigentumswohnung. Diese vorgenannten Eigenschaften sind in den Lagewerten (Tabellenwerten) wertmäßig nicht berücksichtigt und müssen gesondert gewürdigt werden. Für Eigentumswohnungen mit Einbauküche sind die angegebenen Lagewerte mit dem Faktor 1,07 zu multiplizieren. Für Objekte mit seeseitiger Ausrichtung (Fördeblick, Kanal) sollte von Seiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Einzelauswertung vorgenommen werden.

[Anwendungsbeispiel \(Eigentumswohnung\)](#)

Tabelle 1: Lagewerte[€/m²] Eigentumswohnungen 2010

sehr einfache Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50m ²	70m ²	90m ²	110m ²
1	vor 1976	720	700	690	670
2	ab 1976	900	875	860	840

Konjunkturelle Entwicklung	Index
2007	112
2008	100
2009	100
2010	106

einfache Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50m ²	70m ²	90m ²	110m ²
3	bis 1925	1030	1000	980	960
4	1926 bis 1984	920	890	870	850
5	1985 bis 1999	1190	1160	1140	1110

Konjunkturelle Entwicklung	Index
2007	100
2008	100
2009	100
2010	103

normale/ mittlere Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50m ²	70m ²	90m ²	110m ²
6	bis 1945	1220	1180	1160	1130
7	1946 bis 1984	1120	1090	1070	1050
8	1985 bis 1999	1340	1300	1270	1250

Konjunkturelle Entwicklung	Index
2007	107
2008	100
2009	100
2010	107

gehobene Lagen		Wohnungsgröße			
		A	B	C	D
	Baujahr	50m ²	70m ²	90m ²	110m ²
9	bis 1945	1620	1570	1540	1510
10	1946 bis 1959	1390	1350	1320	1300
11	1960 bis 1999	1620	1570	1540	1510

Konjunkturelle Entwicklung	Index
2007	103

2008	100
2009	100
2010	105

stark gehobene Lagen		Wohnungsgröße				
		A	B	C	D	E
	Baujahr	50m ²	70m ²	90m ²	110m ²	130m ²
12	bis 1925	2080	2020	1890	1940	1920
13	1926 bis 1959	1640	1600	1560	1570	1510
14	1960 bis 1975	2080	2020	1980	1940	1920
14	ab 1976	2300	2240	2180	2140	2120

Konjunkturelle Entwicklung	Index
2007	101
2008	101
2009	100
2010	105

Besondere Merkmale sind gemäß den vorherigen Ausführungen zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Stadtteilbezogene Lagequalität

Lage-qualität	sehr einfach	einfach	normal/mittel	gehoben	stark gehoben
	Mettenhof	Hassee tlw.	Schilksee	Blücher- platz	Düsternbrook
	Gaarden	Wik tlw.	Holtenau		Schillerstraße, Goethestraße
	Ellerbek tlw.	Kronsborg	Russee tlw.		
	Wellingdorf	Neumühlen- Diet- richsdorf tlw.	Ravensberg		

Neumühlen- Dietrichsdorf tlw.	Wellsee tlw.	Exerzierplatz
	Elmschenhagen tlw.	Wik tlw.
	Ellerbek tlw.	Brunswik
	Südfriedhof tlw.	Vorstadt
		Südfriedhof tlw.
		Damperhof
		Wellsee tlw.
		Suchsdorf tlw.
		Schreventeich
	Gaarden Süd / Vieburger Gehölz	

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

Bei Rückfragen steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte telefonisch zur Verfügung unter den Telefonnummern

0431 – 901 2530 / 2539 oder 2546.