

Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

Grundstücksmarktbericht 2023/2024



Verantwortlich für den Inhalt und Herausgeber

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

Rathausplatz 4

77933 Lahr

Telefonnummer: 07821 - 910 – 0800

gutachterausschuss@lahr.de



Besucheradresse: Nestler Carrée, Alte Bahnhofstraße 10/4, 77933 Lahr



Quelle: Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangaben gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	6
1.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1.2	Gutachterinnen und Gutachter	6
1.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
1.4	Gesetzliche Grundlagen	9
1.5	Kaufpreissammlung	9
1.6	Tätigkeiten 2023/2024	9
2	Grundstücksmarkt	10
3	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
4	Regionale Rahmenbedingungen	10
5	Die Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr	11
5.1	Einwohner, Flächen	11
6	Umsätze und Umsatzentwicklung	12
6.1	Umsätze Gesamtgebiet	12
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	12
6.1.2	Flächenumsätze	13
6.1.3	Geldumsätze	13
6.2	Umsätze Bebaute Grundstücke 2023/2024	14
6.3	Umsätze Wohnungs- und Teileigentum 2023/2024	15
6.4	Unbebaute Bauflächen 2023/2024	16
6.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen 2023/2024	16
6.6	Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre	16
6.6.1	Gesamtumsätze fortlaufend pro Jahr	17
6.6.2	Bebaute Grundstücke	17
6.6.3	Wohnungseigentum	18
6.6.4	Teileigentum	18
6.6.5	Unbebaute Flächen	18
6.6.6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	19
7	Mieten	20
8	Kaufpreise	21
8.1	Kaufpreise bebaute Grundstücke	21
8.2	Kaufpreise Wohnungseigentum	22
8.2.1	Kaufpreise Wohnungseigentum nach Baujahr (gesamter Zuständigkeitsbereich)	22
8.2.2	Kaufpreise Wohnungseigentum nach Wohnfläche <45 m ² (gesamter Zuständigkeitsbereich)	23
8.2.3	Kaufpreise Wohnungseigentum nach Wohnfläche 45 m ² bis 120 m ² (gesamter Zuständigkeitsbereich)	23
8.2.4	Kaufpreise Wohnungseigentum in Hochhäuser (nur in Lahr vorhanden)	24
8.2.5	Kaufpreise Wohnungseigentum aufgeteilt nach Gemeinden	25
8.3	Kaufpreise Teileigentum	35
8.4	Kaufpreise unbebaute Wohnbauflächen	36
8.5	Kaufpreise unbebaute Bauflächen, Wirtschaftsimmobilien	38

9	Lagequalitäten	39
9.1	Lagequalitäten	39
10	Bodenrichtwerte	40
11	Wertrelevante Daten	41
11.1	Sachwertfaktoren	41
11.2	Liegenschaftszinssätze	44
11.2.1	Wohnungseigentum	45
11.2.2	bebaute Grundstücke	45
11.2.3	Umrechnungsfaktoren	45
11.2.4	Indexreihen	45
11.2.5	Vergleichsfaktoren	45
12	Literaturhinweis	46

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Interesse am Immobilienmarkt bleibt hoch – auch wenn sich das Marktgeschehen nach den Boomjahren zunehmend differenziert zeigt. Seit 2022 haben Faktoren wie Inflation, stark gestiegene Zinsen und anhaltend hohe Baukosten zu einer deutlichen Veränderung des Marktumfelds geführt. Diese Entwicklung setzte sich auch in den folgenden Jahren fort, wobei sich in vielen Teilmärkten eine Phase der Konsolidierung abzeichnet.

Dies ist der erste Grundstücksmarktbericht, der das gesamte Einzugsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr betrachtet.

Der Grundstücksmarktbericht, basierend auf den Auswertungen der Kalenderjahre 2023 und 2024, bestätigt einen Trend: Nachdem die Zahl der Kauffälle im Jahr 2023 etwas rückläufig war, ist sie 2024 wieder angestiegen, jedoch mit einem Rückgang des Geldumsatzes. Insgesamt wurden 2023 und 2024 rund 351,69 Millionen Euro beziehungsweise 343,94 Millionen Euro umgesetzt – ein Rückgang um etwa zwei beziehungsweise vier Prozent gegenüber 2022.

Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, das Marktgeschehen auf Basis fundierter Daten zu analysieren. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr bietet mit dem vorliegenden Bericht erneut eine solide Grundlage für Markttransparenz und Orientierung – für Bürgerinnen und Bürger, Sachverständige, politische Entscheidungsträger sowie Akteure aus Verwaltung und Wirtschaft.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr. Sie alle haben mit ihrer Arbeit – von der Erfassung und Auswertung der Kaufverträge bis zur Analyse und Erstellung dieses Marktberichts – maßgeblich zum Gelingen beigetragen. Ohne dieses engagierte Zusammenspiel wäre der Grundstücksmarktbericht in seiner heutigen Form nicht möglich.

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Ihr
Markus Ibert
Oberbürgermeister der Stadt Lahr

1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Die Einrichtung eines Gutachterausschusses und dessen Aufgaben sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung des Landes (Gutachterausschussverordnung) in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 wurde der Grundstein für die Einrichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle gelegt.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Jeder Marktteilnehmer sollte die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie anderen Interessenten stellt die wesentliche Zielsetzung dar.

Zu den wichtigsten Aufgaben, die im Wesentlichen im Baugesetzbuch und der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) sowie der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg geregelt sind, gehören unter anderem:

- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie die Höhe einer Entschädigung von Rechtsverlusten an Grundstücken auch Wertaussagen über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile ermitteln (nur Au Antrag).
- Weiterhin führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Hierzu gehören Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten.
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten.

1.2 Gutachterinnen und Gutachter

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und weisungsungebundenes Gremium. Es setzt sich aus fach- und ortskundigen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern zusammen, welche vom Gemeinderat der Stadt Lahr für die Zeit bis zum 29.02.2028 bestellt wurden.

Wertermittlungen erstellt der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr in der Besetzung mit dem Vorsitzenden bzw. stellvertretenden Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachter/innen.

Vorsitzender, stellvertretende Vorsitzende	
Bernd Haller	Vorsitzender, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Helmut Scherr	Stellvertreter Vorsitzender, Dipl.-Ing (FH), von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Karl Stiegeler	Stellvertretender Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für die Stadt Lahr	
Stefan Frick	Dipl.-Ing. (FH), Architekt und Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Bernd Haller	Vorsitzender, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Georg Heer	Dipl.-Ing. (FH), freier Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Miriam Köchel	Dipl.-Sachverständige (DIA), Leiterin der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr

Peter Lehre	Dipl.-Ing. (FH), freier Architekt
Christoph Schmieder	Dipl.-Agrar Ing. (FH), Landwirt
Helmut Scherr	Stellvertreter Vorsitzender, Dipl.-Ing (FH), von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Susanne Steiert	Dipl.-Sachverständige (DIA), Betriebswirtin VWA
Michael Vergin	Dipl.-Sachverständiger (DIA), zertifizierter Immobilienmakler
Peter Winkels	Dipl.-Ing. Vermessungswesen, Bauamtsleiter, Gemeinde Neuried
Markus Wöhrle	Dipl. Ing (FH) Weinbau und Oenologie
Für die Stadt Ettenheim	
Bernd Bilharz	Freier Architekt
Rainer Gruninger	Dipl. Verwaltungswirt (FH) und Finanzwirt
Michaela Schöffel	Dipl. Ing. (FH), Architektur
Karl Stiegeler	Stellvertretender Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Für die Gemeinde Friesenheim	
Julius Haas	Forstwirtschaftsmeister, ÖbvS vom Regierungspräsidium Freiburg für Sachgebiet Baumpflege und Landwirtschaft
Roland Herzog	Selbstständiger Zimmerermeister
Eckhard Schreiber	Dipl. Ing (FH), Architekt
Michael Vergin	Dipl. Sachverständiger (DIA), zertifizierter Immobilienmakler
Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen	
Martin Häfele	Dipl. Bankbetriebswirt, Immobilienwertermittler
Heidi Uhl	Bauzeichnerin
Mathias Walther	Dipl. Betriebswirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Makler
Für die Gemeinde Kippenheim	
Frank Degenhart	Dipl. Ing (FH), Vermessung, Leiter Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg
Rainer Kary	Dipl. Ing. (FH), Architekt, Stadtbaumeister a.D.
Friedbert Kern	Gewerbetreibender, Landwirt
Für die Stadt Mahlberg	
Wolfgang Ehret-Weber	Dipl. Betriebswirt (FH), Freier Sachverständiger und immobilienbewerter, Dip.-Sachverständiger (DIA)
Manfred Steiner	Dipl. Ing. (FH)
Marion Zehnle	Dipl. Ing. Bauingenieurin, Geschäftsführerin
Für die Gemeinde Meißenheim	
Christian Maurer	Verwaltungsfachangestellter, Nebenerwerbslandwirt
Max Schnebel	Staatl. anerkannter Betriebswirt des Handwerks, Bauleiter, Fliesen-, Platten-, Mosaiklegermeister
Für die Gemeinde Neuried	

Franca Biegert	Verwaltungsfachangestellte
Thomas Eble	Landwirt
Ulrike Jäger-Schnebel	Sparkassenbetriebswirtin, Sparkassenfachwirtin für Immobilienberatung
Anne Walter	Diplom-Immobilienwirtin (DIA) und Gebäudebewerterin (DIA)
Für die Gemeinde Ringsheim	
Manfred Weber	Zentralheizungsbauer
Wolfgang Weber	Dipl. Bauing. (FH), selbständiger Bauunternehmer
Für die Gemeinde Rust	
Dr. Karl-Heinz Debacher	Rektor GMS i. R.
Günter Erny	Dipl. Ing. (FH), Freier Architekt
Ewald Scherer	Dipl.-Ing. (FH), Maschinenbau
Für die Gemeinde Schuttertal	
Herr Eugen Göppert	Land- und Forstwirt, selbständiger Unternehmer
Herr Peter Klimsch	Bauzeichner, Staatl. gepr. Bautechniker, Sachverständiger Energieeffizienz
Für die Gemeinde Schwanau	
Karl-Rainer Kopf	Schornsteinfegermeister, ÖbuV Sachverständiger für das Schornsteinfegerhandwerk
Michael Lutz	Bautechniker, selbständig
Michael Oberle	Heizungsbauer, Sachverständiger für Bau- und Versicherungsschäden
Für die Gemeinde Seelbach	
Michael Baumann	Selbstständiger Maurermeister und Bautechniker
Roni Bucher	Selbstständiger Metallbaumeister
Gesetzliche Vertreter des Finanzamtes Lahr	
Hans-Joachim Höpfner	Steueramtsrat
Franziska Kuhner	Steueramtsfrau, Stellvertreterin

1.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für die Durchführung der gesetzlichen Tätigkeiten und der damit verbundenen Verwaltungsaufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle (§192 Abs. 4 BauGB), die bei der Stadtverwaltung Lahr eingerichtet ist. Die Informationen aus den übersandten Kaufverträgen, Verträge über grundstücksgleiche Rechte sowie Enteignungsbeschlüsse werden in die nicht öffentliche Kaufpreissammlung übernommen. Darüber hinaus werden weitere zusätzliche Informationen (z. B. Bebauungspläne, Bauakten und von Auskünfte von Vertragsbeteiligten) herangezogen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Einrichtung und Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15. September 2021, die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21-) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), die Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung) vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021.

Das Baugesetzbuch regelt in den §§ 192 – 199 in Grundzügen die Einrichtung, Befugnisse und Aufgaben der Gutachterausschüsse sowie die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

1.5 Kaufpreissammlung

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist dem Gutachterausschuss von allen Notaren eine Abschrift von jedem Kaufvertrag für das jeweiligen Zuständigkeitsgebiet zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet gegen Entgelt auch im Wege des Tausches Grundstücke zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen. Die Auswertungen dieser Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt.

1.6 Tätigkeiten 2023/2024

Tätigkeiten	Anzahl	
	2023	2024
Erstattung von Verkehrswertgutachten	65	75
Gutachten Sozialgesetzbuch (SGB)	5	12
Interne Einschätzungen	1	2
Gutachten für Zwecke der Grundsteuer	6	3
Gutachterliche Stellungnahmen	2	1
Schriftliche Auszüge aus der Kaufpreissammlung	3	10
Sitzungen des Gutachterausschusses	26	43

2 Grundstücksmarkt

Seit dem 01.07.2022 besteht der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr aus den Städten und Gemeinden Lahr und Seelbach, Friesenheim und Schuttertal, Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried.

Dies ist der erste Grundstücksmarktbericht, der nach den Zusammenschlüssen über den vollständigen Berichtszeitraum und über den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses berichtet.

Berücksichtigt man die Tatsache, dass die Berichtsjahre 2023/2024 das gesamte Zuständigkeitsgebiet betrachten ist der Grundstücksmarkt im Jahr 2023 einem deutlichen Rückgang und im Jahr 2024 von einem leichten Anstieg der Transaktionszahlen geprägt. Dies zeugte von einer weiter bestehenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer, bedingt durch die Entwicklung der allgemeinen Verhältnisse insbesondere im geopolitischen und wirtschaftlichen Bereich. So führte u.a. die immer noch gestiegenen Finanzierungszinsen und der starke Anstieg der Baukosten der vergangenen Jahre zu einer deutlichen Reduktion auf der Nachfrageseite, da eine Vielzahl potenzieller Erwerber mangels Finanzierungsbereitschaft und Möglichkeiten sich vom Grundstücksmarkt zurückgezogen hat. Inwieweit sich diese Entwicklungen weiterhin auf den Grundstücksmarkt auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt kaum absehbar. Für das Berichtsjahr 2023/2024 wurden von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr 2.903 Kaufverträge mit einer Grundstücksfläche von 582 ha und einem Geldumsatz von 695 Mio. € erfasst und ausgewertet.

Gesicherte Aussagen über die Entwicklung der Boden- und Grundstückspreise sind auf der Basis der vorhandenen Kauffalldaten nur bedingt möglich. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren kann daher nicht verzichtet werden.

Die eingegangenen Kaufverträge im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr spiegeln das aktuelle Markgeschehen in Deutschland zum Teil wider. Durch den anhaltenden hohen Bedarf an Wohnraum gegenüber dem Angebot wurden 2023/2024 jedoch weiterhin Preise auf gleichbleibend hohem Niveau für Immobilien bezahlt.

3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beschlossen. Er gibt einen Überblick über die Umsätze und das Preisniveau für die abgelaufenen Jahre 2023 und 2024. Preisentwicklung sollen in den nächsten Jahren dargestellt werden.

Grundlage des Marktberichtes ist die Kaufpreissammlung.

Aus ihr werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet, die Bodenrichtwerte ermittelt und die Umsätze aller Kaufverträge des Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Bei allen im Immobilienmarktbericht angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren kann daher nicht verzichtet werden.

4 Regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung von Grund und Boden, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

5 Die Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr

Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr mit den Städten und Gemeinden Lahr, Ettenheim, Friesenheim, Kappel-Grafenhausen, Kippenheim, Mahlberg, Meißenheim, Neuried, Ringsheim, Rust, Schuttertal, Schwanau und Seelbach.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Einwohnerzahl und Flächen in den Gemeinden.

5.1 Einwohner, Flächen

Gemeinden	Einwohner	Fläche in km ²
Lahr	50.018	69,8
Ettenheim	13.632	48,8
Friesenheim	13.903	46,6
Neuried	9.848	57,8
Schwanau	7.063	38,4
Kippenheim	5.522	20,6
Mahlberg	5.229	16,6
Kappel - Grafenhausen	5.228	25,7
Seelbach	4.797	29,8
Rust	4.964	13,3
Meißenheim	4.132	21,4
Schuttertal	3.194	50,3
Ringsheim	2.590	11,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 31.12.2024, Abruf 18.06.2025

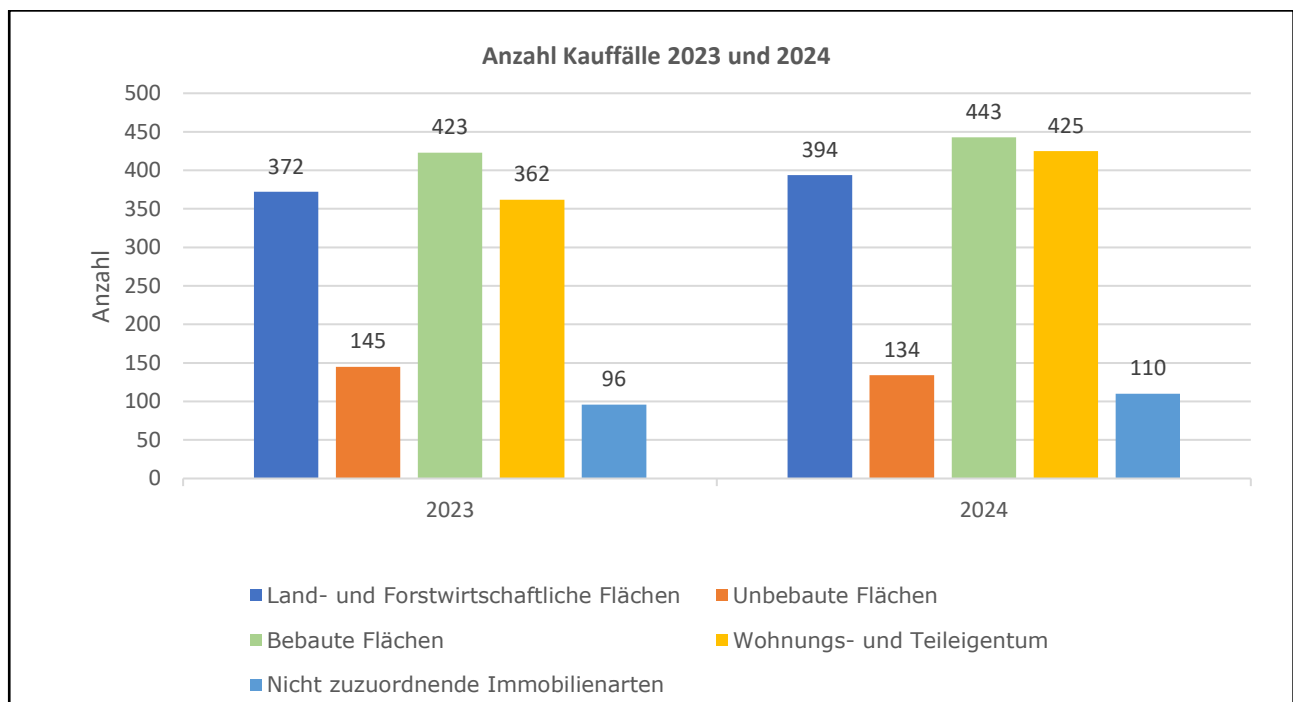
6 Umsätze und Umsatzentwicklung

Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr sind im Berichterstattungszeitraum 2023 - 2024 2.903 Kaufverträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten übermittelt worden. Es werden die Gesamtvertragspreise dargestellt.

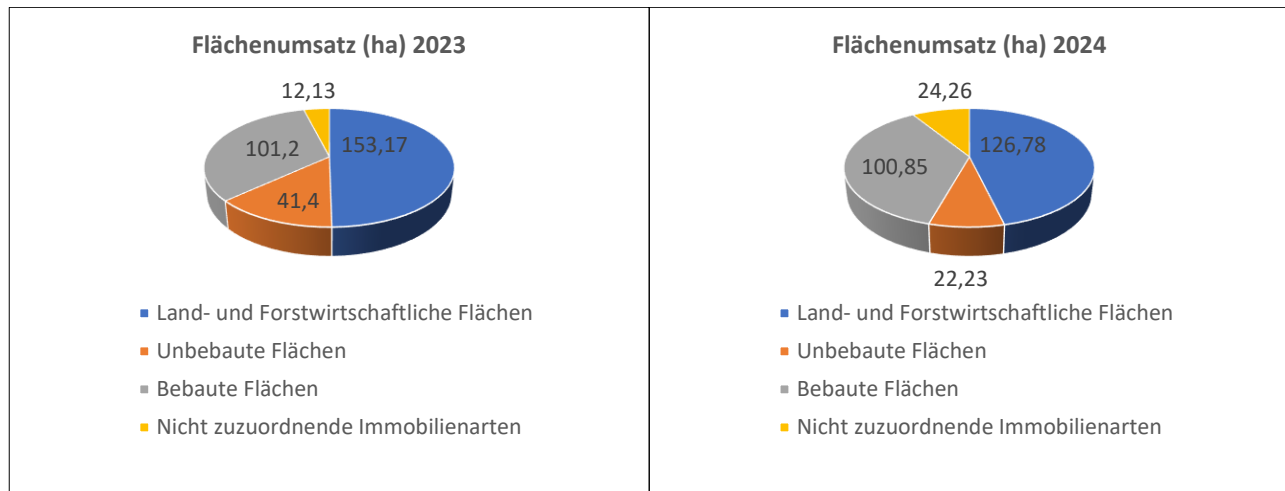
6.1 Umsätze Gesamtgebiet

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	372	394	153,17	126,78	5,00	4,01
Unbebaute Flächen	145	134	41,40	22,23	42,63	32,21
Bebaute Flächen	423	443	101,20	100,85	215,38	206,41
Wohnungs- und Teileigentum	362	425	-	-	86,04	92,69
Nicht zuzuordnende Immobilienarten	96	110	12,13	24,26	2,65	8,62
Summe	1.397	1.506	307,89	274,13	351,69	343,94

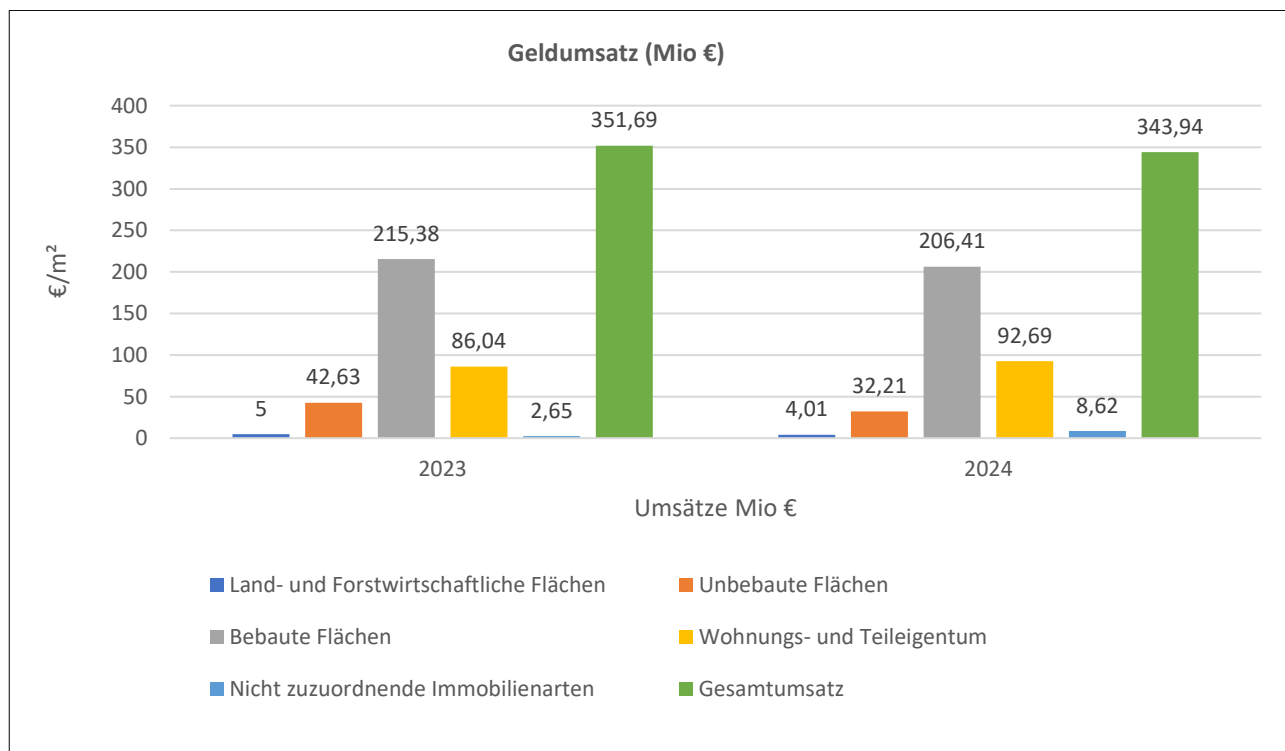
6.1.1 Anzahl der Kauffälle



6.1.2 Flächenumsätze



6.1.3 Geldumsätze



6.2 Umsätze Bebaute Grundstücke 2023/2024

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Freist. 1-2 FH	259	267	24,89	24,82	101,90	107,49
RH / DH	55	78	1,72	2,56	21,59	27,35
Übrige	6	6	43,73	44,77	3,14	2,64
Mehrfamilienhäuser	34	39	3,18	3,18	21,67	29,09
Handel	2	8	0,51	13,01	2,51	10,78
Wohn-/ Geschäftshäuser	19	22	1,34	2,38	11,17	11,92
Gastronomie	7	5	1,19	4,8	13,68	4,12
Monofunktional genutzt	3	5	15,05	2,18	14,89	4,28
Büro- und Geschäftshaus	9	1	0,76	0,16	3,16	0,48
Industrie und Produktion	12	8	0,44	1,74	9,63	5,32
Übrige	17	4	3,07	1,25	12,05	2,94
Summe	423	443	101,20	100,85	215,38	206,41

Umsätze je Gemeinde 2023/2024

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Ettenheim	80	9,4	227	11,3	47,9	11,4
Friesenheim	94	11,0	88	4,4	38,8	9,3
Kippenheim	39	4,6	32	1,6	19,0	4,5
Lahr / Schwarzwald	300	35,2	360	17,9	146,0	35,0
Mahlberg	35	4,1	43	2,1	16,7	4,0
Meißenheim	34	4,0	61	3,1	15,5	3,7
Ringsheim	18	2,1	15	0,7	6,0	1,4
Rust	29	3,4	38	1,9	33,3	7,9
Schuttertal	17	2,0	473	23,6	6,0	1,4
Seelbach	37	4,3	416	20,7	13,4	3,2
Schwanau	57	6,7	70	3,5	22,9	5,5
Neuried	85	10,0	162	8,0	38,5	9,2
Kappel-Grafenhausen	27	3,2	24	1,2	14,5	3,5
Gesamtsumme	852	100,0	2.009	100,0	418,6	100,0

6.3 Umsätze Wohnungs- und Teileigentum 2023/2024

	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz Mio. €	
	2023	2024	2023	2024
Wohnungseigentum, neu	70	58	22,56	21,26
Wohnungseigentum, gebraucht	276	327	62,86	69,77
Teileigentum	1	5	0,41	0,82
Übrige	14	35	0,22	0,84
Summe	261	425	86,04	92,69

6.4 Unbebaute Bauflächen 2023/2024

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Eigenheime	79	76	5,25	4,14	16,01	10,34
Mehrfamilienhäuser	-	-	-	-	-	-
Mischgebiet	16	19	4,68	6,93	3,33	5,63
Gewerbe, Industrie	13	8	4,27	6,40	4,78	6,07
Übrige Bauplätze	37	31	27,20	4,77	18,51	10,17
Summe	145	134	41,40	22,23	42,63	32,21

6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 2023/2024

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Ackerland	265	305	112,45	107,47	3,48	3,65
Grünland	41	41	8,45	10,09	0,21	0,47
Forstwirtschaftliche Flächen	9	3	8,46	2,10	0,03	0,11
Übrige Flächen	57	45	23,81	7,12	0,28	0,78
Summe	372	394	153,17	126,78	4,01	5,00

6.6 Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren sowie die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Für 2024 ist wieder ein leichter Zuwachs an Verträgen und Geldumsätzen zu erkennen.

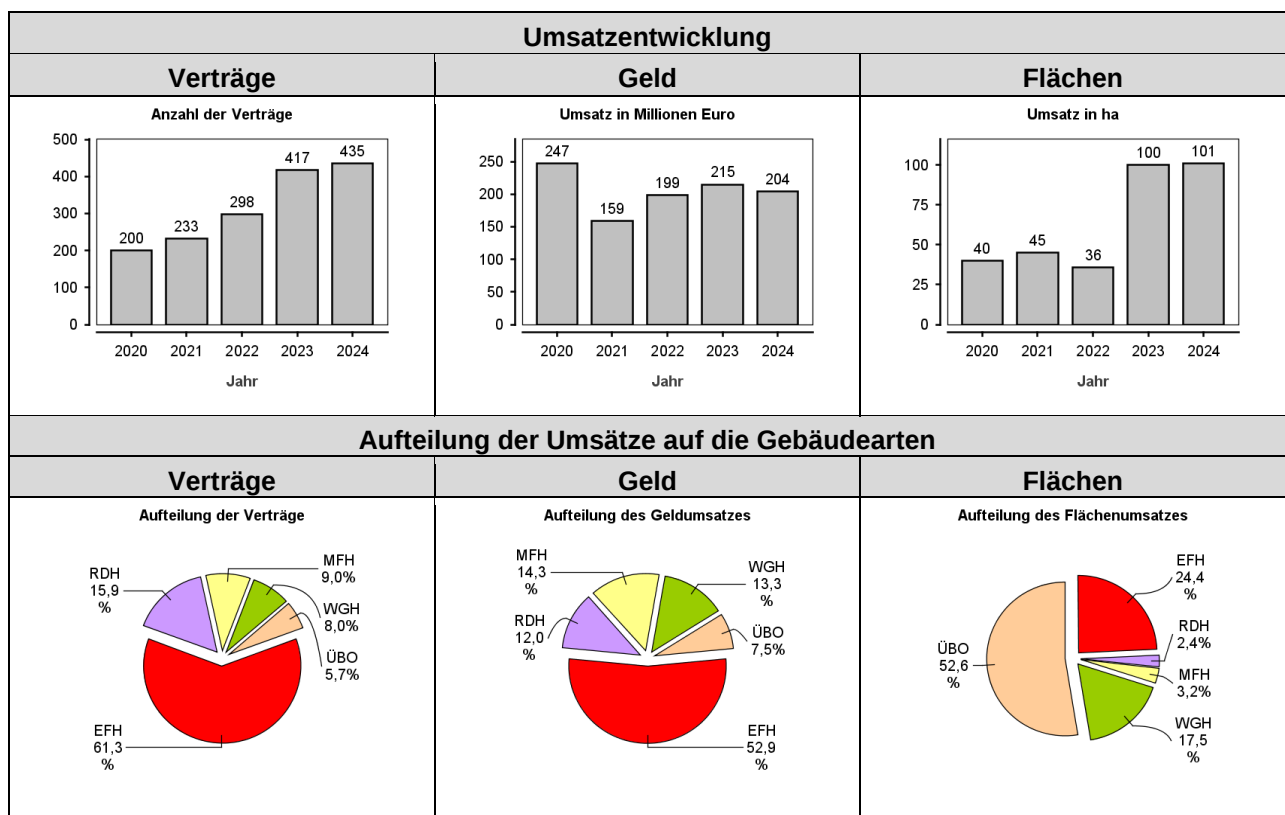
Es ist zu beachten, dass die Betrachtungsjahre 2020 – 2022 nicht das heutige vollständige Zuständigkeitsgebiet umfassen und die Zahlen daher für eine Darstellung der Gesamtentwicklung nicht herangezogen werden können.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Geschäftsstelle in den Jahren 2023/24 Kaufverträge aus den neu hinzugekommenen Mitgliedsgemeinden aus dem ersten Halbjahr 2022 (Zeitraum vor dem Zusammenschluss) nacherfassen konnte. Die Zahlen zum Umsatz des Jahres 2022 im Grundstücksmarktbericht 2022 und die Zahlen zum Umsatz des Jahres 2022 in den aktuell dargestellten Diagrammen stimmen daher nicht überein.

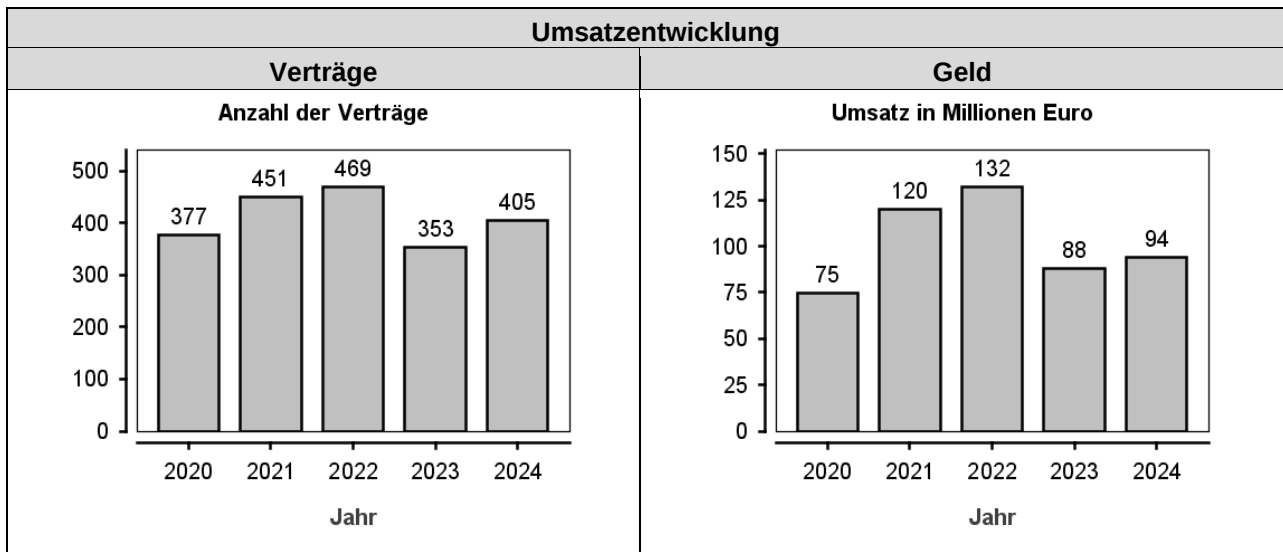
6.6.1 Gesamtumsätze fortlaufend pro Jahr

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Gesamtumsatz Mio. €
2021	1.368	161,62	359,69
2022	1.408	168,78	360,20
2023	1.397	307,89	351,69
2024	1506	274,13	343,94

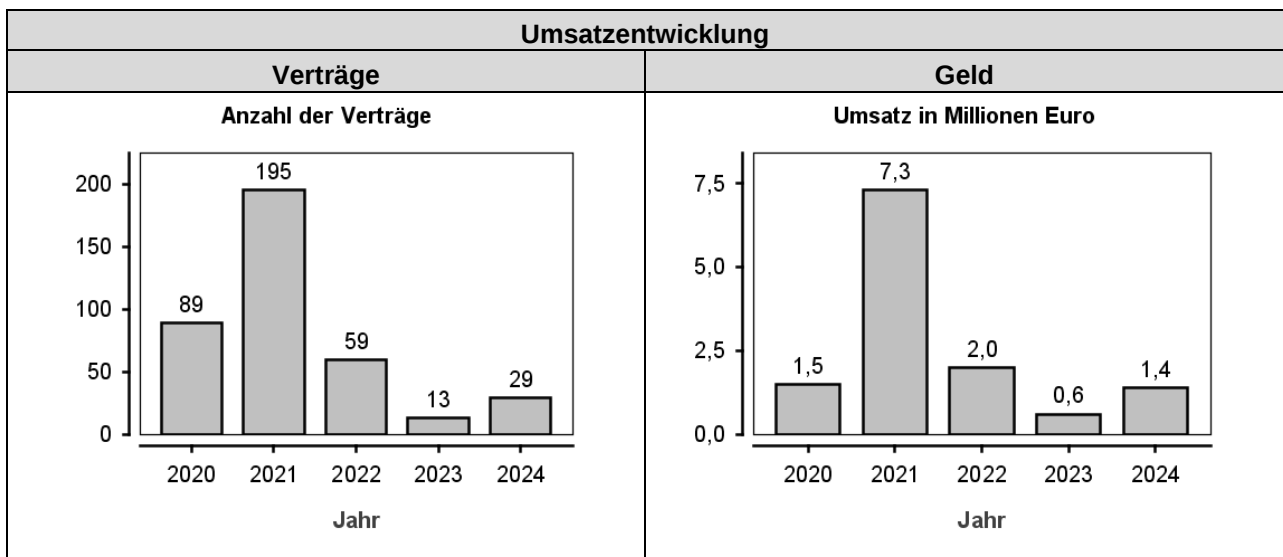
6.6.2 Bebaute Grundstücke



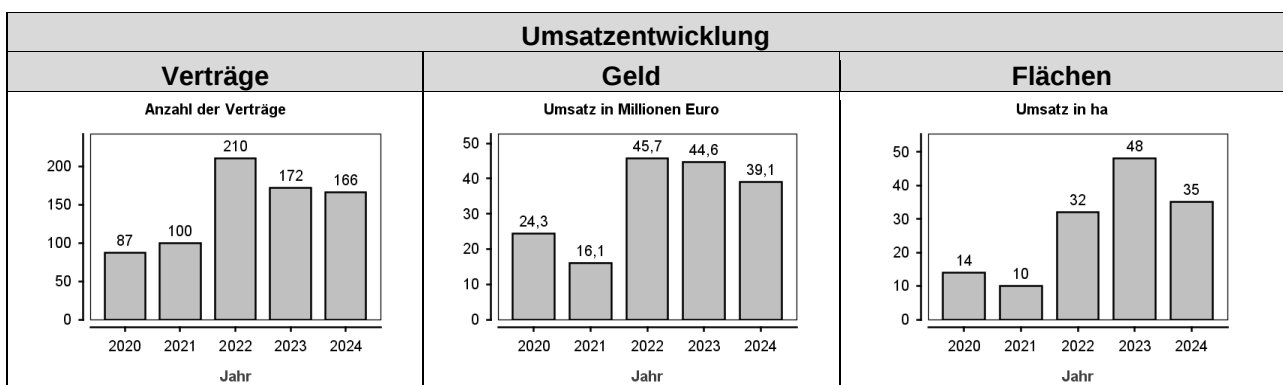
6.6.3 Wohnungseigentum



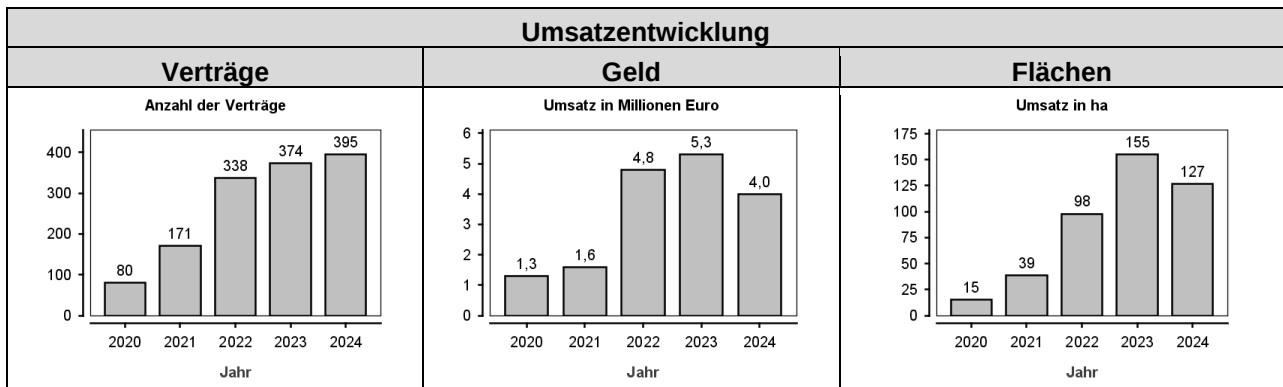
6.6.4 Teileigentum



6.6.5 Unbebaute Flächen

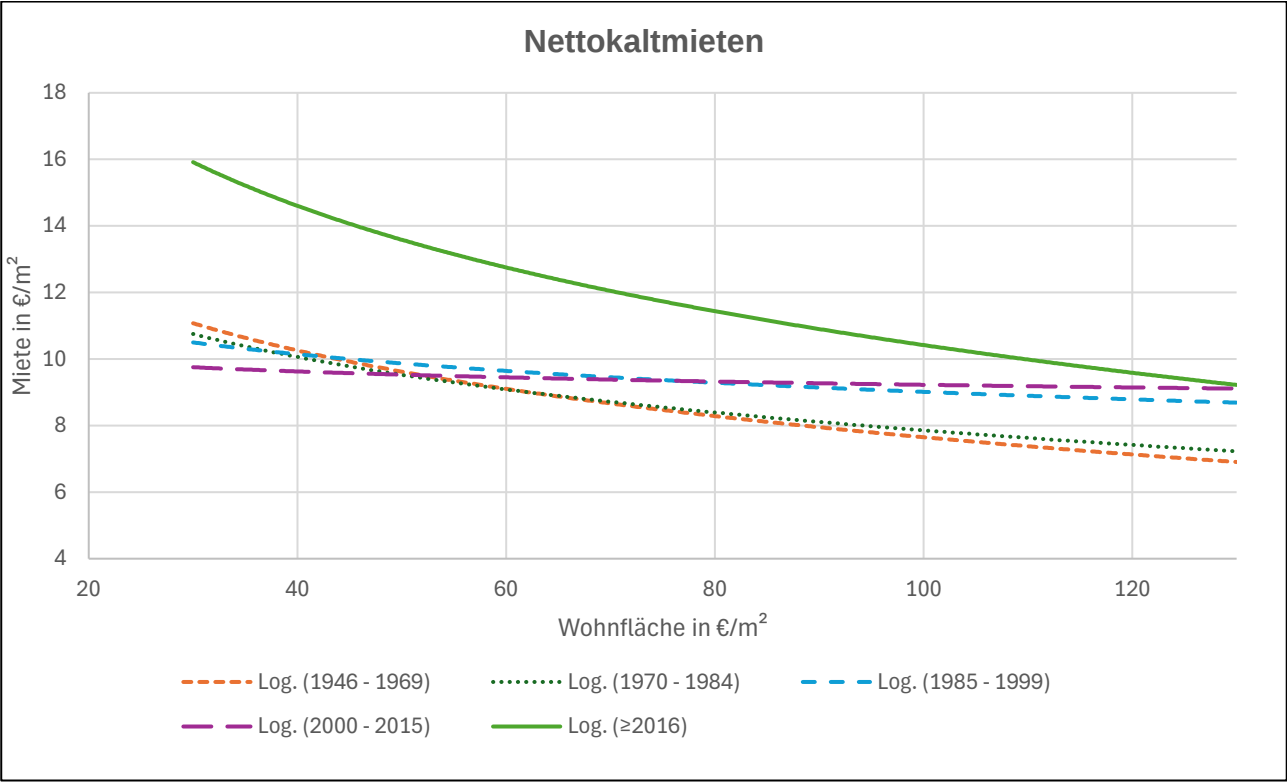


6.6.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



7 Mieten

Alle angegebenen Mieten aus Auskünften der Kaufvertragsbeteiligten und Gutachten.
Betrachtungszeitraum 2023 / 2024.



Zur Auswertung wurden Wohnungen von 30 m² bis 130 m² Wohnfläche und 5,00 €/m² und 15€/m² herangezogen.
Selektionsansatz, gesamtes Gebiet, Wohnungen in Zwei- Mehrfamilienhäusern, Mieten nicht preisgebunden, keine Indexmiete.

Nettokaltmiete in €/m ²						
	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000 bis 2015	≥ 2016
Miete	9,77	8,56	8,53	9,53	9,33	10,82
Anzahl	1	48	65	72	28	12
Fläche m ²	87	73	79	71	81	88

Selektionsansatz, gesamtes Gebiet, Wohnungen in Zwei- Mehrfamilienhäusern, Mieten nicht preisgebunden, keine Indexmiete.

Nettokaltmiete in €/m ²						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	>= 2000	Alter <= 3 Jahre
bis 40		10,8	9,4	9,8	10,8	10,9
41 - 60	9,9	9,7	8,8	9,9	10,4	15,8
61 - 80	12,8	7,4	7,8	7,4	9,5	9,8
81 - 100	7,6	6,0	8,7	9,2	8,9	9,8
ab 101	5,9	9,3	7,0	9,1	9,0	9,7

8 Kaufpreise

Vergleichswerte aus dem Jahr 2022 sind in () gesetzt. Betrachtungszeitraum 2023/2024.

8.1 Kaufpreise bebaute Grundstücke

Nach Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsummen Mio €
		Minimum €	Mittelwert €	Minimum (€/m²)	Mittelwert (€/m²)	
		Maximum €	Medianwert €	Maximum (€/m²)	Medianwert (€/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	145	159.000 1.030.000	464.000 436.000	369 7.880	2.772 2.679	67,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	26	165.000 680.000	402.000 411.000	1.120 4.636	2.801 2.757	10,5
Mehrfamilienhäuser	29	210.000 1.760.000	618.000 525.000	393 3.211	1.759 1.748	17,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	26	114 3.345.000	516.000 412.000			13,,
Sonstige Gebäude	22	12 3.000.000	636.000 306.000			14,0
Garagen	6	10.000 28.500	19.500 16.500			

Ein- und Zweifamilienhäuser Nach Baujahren	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1949	31 (3)	1915 (1911)	157 (173)	2.000 (2.062)	320.000 (496.000)
Baujahr 1950 bis 1979	71 (23)	1967 (1969)	170 (180)	2.571 (2.958)	402.000 (520.000)
Baujahr 1980 bis 2004	30 (11)	1992 (1992)	166 (171)	3.019 (3.678)	562.000 (585.000)
Baujahr 2005 bis 2020	17 (4)	2013 (2010)	142 (132)	3.692 (4.282)	530.000 (582.000)
Baujahr ab 2021	2 (1)	2022 (2022)	163 (171)	3.911 (4.737)	630.000 (810.000)

Doppel- und Reihenhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1949	4 (5)	1908 (1920)	120 (165)	1.779 (3.182)	170.000 (457.000)
Baujahr 1950 bis 1979	9 (2)	1972 (1960)	140 (98)	2.443 (4.671)	320.000 (448.000)
Baujahr 1980 bis 2004	7 (8)	1990 (1991)	132 (130)	2.885 (3.930)	445.000 (507.000)
Baujahr 2005 bis 2020 (Baujahr 2005 bis 2020)	5 (2)	2006 (2010)	146 (149)	3.688 (3.562)	487.000 (522.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2021)	2 (0)	2024	190	3.672	639.000

8.2 Kaufpreise Wohnungseigentum

8.2.1 Kaufpreise Wohnungseigentum nach Baujahr (gesamter Zuständigkeitsbereich)

Wohnungen	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1949	37 (17)	1910 (1911)	86 (86)	2.788 (2.909)	240.000 (269.000)
Baujahr 1950 bis 1979	130 (52)	1970 (1965)	80 (74)	2.328 (2.930)	194.000 (232.000)
Baujahr 1980 bis 2004	130 (43)	1991 (1991)	74 (70)	2.589 (2.800)	214.000 (224.000)
Baujahr 2005 bis 2020	75 (33)	2012 (2012)	96 (87)	3.114 (3.385)	312.000 (301.000)
Baujahr ab 2021	109 (130)	2024 (2022)	94 (59)	4.066 (4.866)	360.000 (293.000)

Wohnhäuser im WE	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1979	2 (1)	1968 (1975)	98 (217)	1.412 (2.115)	140.000 (467.000)
Baujahr 1980 bis 2004	1 (0)	1990	91	2.758	255.000
Baujahr 2005 bis 2020	6 (0)	2016	136	3.179	448.000
Baujahr ab 2021	2 (14)	2024 (2022)	120 (70)	3.742 (4.876)	442.000 (348.000)

8.2.2 Kaufpreise Wohnungseigentum nach Wohnfläche <45 m² (gesamter Zuständigkeitsbereich)

Baujahr	Anzahl Ausgewerteter Kaufverträge		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittlerer Kaufpreis €/m ²		Mittlerer Gesamtkaufpreis €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Bis 1918	-	2	-	38	-	2.276	-	87.012
1919 - 1949	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 - 1977	6	3	36	35	2.284	2.143	77.750	60.000
1978 - 1990	2	10	30	30	2.383	2.038	74.250	51.751
1991 - 2021	2	6	38	38	2.426	2.687	91.500	99.250
Neubau	1	-	44	-	4.866	-	214.100	-

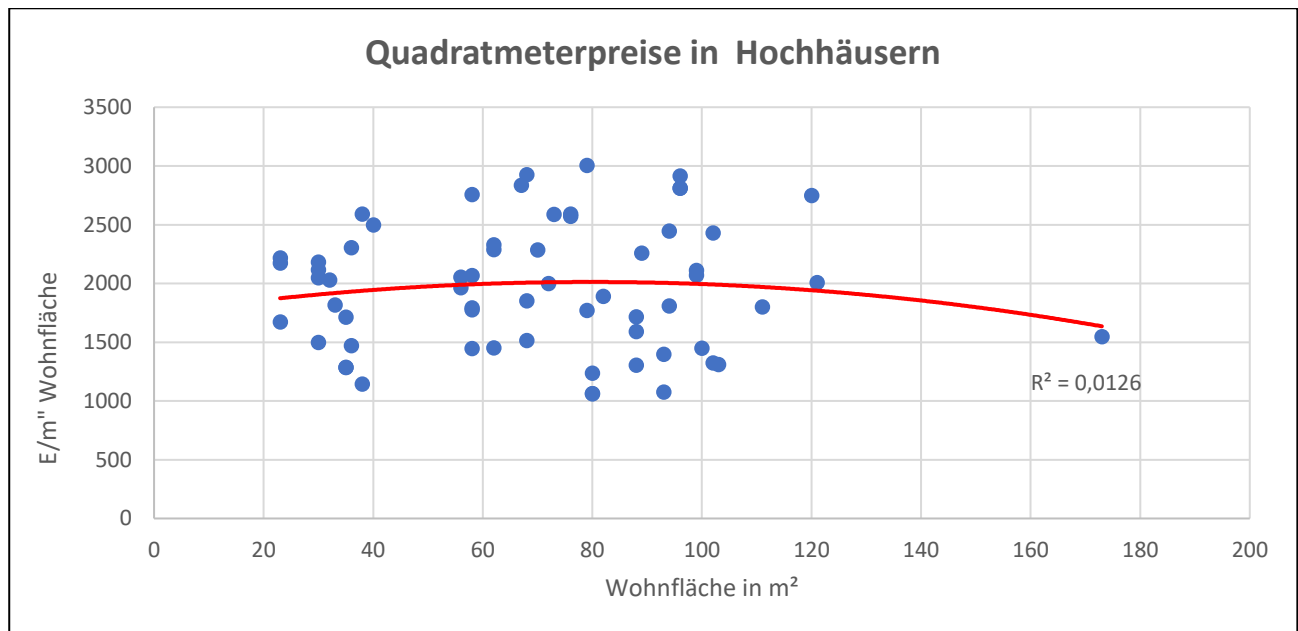
8.2.3 Kaufpreise Wohnungseigentum nach Wohnfläche 45 m² bis 120 m² (gesamter Zuständigkeitsbereich)

Baujahr	Anzahl ausgewerteter Kaufverträge		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittlerer Kaufpreis €/m ²		Mittlerer Gesamtkaufpreis €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Bis 1918	-	10	-	87	-	3.095	-	270.000
1919 – 1949	1	9	86	87	2.907	2.879	250.000	204.000
1950 – 1977	47	63	82	80	2.036	2.301	170.000	182.000
1978 – 1990	7	33	89	82	2.758	2.528	251.000	212.500
1991 – 2019	27	52	87	84	2.919	2.961	216.000	239.500
Neubau	32	46	92	86	3.776	4.084	314.500	329.800

8.2.4 Kaufpreise Wohnungseigentum in Hochhäuser (nur in Lahr vorhanden)

Im Betrachtungszeitraum 2023/2024 wurden 63 Wohneinheiten in Hochhäusern verkauft. Das durchschnittliche Baujahr ist 1972. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 70 m².

	Mittelwert	Median	Niedrigster Wert	Höchster Wert
Wohnung im Hochhaus	1.974 €/m ²	2.245 €/m ²	1.063 €/m ²	3.006 €/m ²



Es konnte kein wesentlicher Unterschied der Quadratmeterpreise in Bezug zur Größe der Wohnung festgestellt werden. Der unterschiedliche Modernisierungsstandard ist nicht in die Berechnung mit eingeflossen.

8.2.5 Kaufpreise Wohnungseigentum aufgeteilt nach Gemeinden

Betrachtungszeitraum 2023/2024

Einteilung in die jeweilige Kategorie, wenn mehr als 3 Verkaufsfälle vorliegen.

Lahr: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

262 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1900	2025	1985	1984
Wohnfläche	21 m ²	193 m ²	82 m ²	81 m ²
Kaufpreis	42.000 €	674.500 €	231.362 €	218.750 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1063 €/m ²	4929 €/m ²	2728 €/m ²	2714 €/m ²

Lahr: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

219 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1900	2020	1977	1973
Wohnfläche	21 m ²	193 m ²	81 m ²	80 m ²
Kaufpreis	42.000 €	455.000 €	204.754 €	201.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1063 €/m ²	4492 €/m ²	2463 €/m ²	2524 €/m ²

Lahr: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m²

20 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1900	1996	1977	1985
Wohnfläche	21 m ²	44 m ²	32 m ²	33 m ²
Kaufpreis	42.000 €	134.023 €	75.276 €	65.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1400 €/m ²	3045 €/m ²	2202 €/m ²	2196 €/m ²

Lahr: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

194 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1900	2020	1977	1973
Wohnfläche	48 m ²	144 m ²	84 m ²	82 m ²
Kaufpreis	84.500 €	455.000 €	216.144 €	210.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1063 €/m ²	4492 €/m ²	2507 €/m ²	2596 €/m ²

Lahr: Neubau, alle Wohnflächen

43 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2021	2025	2023	2024
Wohnfläche	44 m ²	140 m ²	88 m ²	96 m ²
Kaufpreis	200.000 €	674.500 €	366.881 €	350.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1980 €/m ²	4929 €/m ²	4074 €/m ²	4268 €/m ²

Lahr: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Lahr: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

42 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2021	2025	2023	2024
Wohnfläche	53 m ²	140 m ²	89 m ²	96 m ²
Kaufpreis	200.000 €	674.500 €	369.805 €	355.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1980 €/m ²	4929 €/m ²	4055 €/m ²	4239 €/m ²

Seelbach: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

6 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1973	2021	1993	1990
Wohnfläche	30 m ²	130 m ²	67 m ²	52 m ²
Kaufpreis	60.000 €	330.000 €	166.917 €	129.750 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1154 €/m ²	2863 €/m ²	2323 €/m ²	2473 €/m ²

Seelbach: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

5 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1973	1994	1987	1989
Wohnfläche	30 m ²	130 m ²	61 m ²	51 m ²
Kaufpreis	60.000 €	283.000 €	134.300 €	108.500 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1154 €/m ²	2863 €/m ²	2228 €/m ²	2300 €/m ²

Seelbach: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Seelbach: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Seelbach: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Seelbach: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Seelbach: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Friesenheim: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

20 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1900	2024	1992	1995
Wohnfläche	37 m ²	217 m ²	92 m ²	90 m ²
Kaufpreis	70.000 €	400.000 €	260.915 €	265.400 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1313 €/m ²	3742 €/m ²	2768 €/m ²	2793 €/m ²

Friesenheim: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

17 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1900	2019	1987	1994
Wohnfläche	37 m ²	217 m ²	96 m ²	97 m ²
Kaufpreis	70.000 €	400.000 €	261.618 €	289.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1313 €/m ²	3469 €/m ²	2632 €/m ²	2574 €/m ²

Friesenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Friesenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

15 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1974	2019	1994	1994
Wohnfläche	51 m ²	127 m ²	92 m ²	97 m ²
Kaufpreis	125.000 €	40.000 €	271.833 €	289.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1760 €/m ²	3469 €/m ²	2778 €/m ²	2636 €/m ²

Friesenheim: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Friesenheim: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Friesenheim: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Meißenheim: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

10 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1974	2024	2017	2022
Wohnfläche	74 m ²	100 m ²	83 m ²	76 m ²
Kaufpreis	215.000 €	372.420 €	303.058 €	304.580 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2813 €/m ²	4380 €/m ²	3491 €/m ²	3439 €/m ²

Meißenheim: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Meißenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Meißenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Meißenheim: Neubau, alle Wohnflächen

9 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2022	2024	2022	2022
Wohnfläche	74 m ²	100 m ²	84 m ²	76 m ²
Kaufpreis	255.000 €	372.420 €	312.842 €	329.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	3230 €/m ²	4380 €/m ²	3566 €/m ²	3476 €/m ²

Meißenheim: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)**Meißenheim:** Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

9 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2022	2024	2022	2022
Wohnfläche	74 m ²	100 m ²	84 m ²	76 m ²
Kaufpreis	255.000 €	372.420 €	312.842 €	329.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	3230 €/m ²	4380 €/m ²	3566 €/m ²	3476 €/m ²

Neuried: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

8 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1972	2024	1989	1976
Wohnfläche	49 m ²	216 m ²	109 m ²	107 m ²
Kaufpreis	150.000 €	452.000 €	260.800 €	238.500 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1239 €/m ²	3857 €/m ²	2529 €/m ²	2824 €/m ²

Neuried: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

6 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1972	1995	1978	1975
Wohnfläche	57 m ²	216 m ²	120 m ²	115 m ²
Kaufpreis	150.000 €	452.000 €	259.900 €	221.500 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1239 €/m ²	3003 €/m ²	2202 €/m ²	2350 €/m ²

Neuried: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)**Neuried:** Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

5 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1972	1995	1978	1975
Wohnfläche	57 m ²	118 m ²	101 m ²	113 m ²
Kaufpreis	150.000 €	354.400 €	221.480 €	173.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1239 €/m ²	3003 €/m ²	2243 €/m ²	2700 €/m ²

Neuried: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Neuried: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Neuried: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kippenheim: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

13 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1967	2024	1981	1973
Wohnfläche	38 m ²	150 m ²	81 m ²	82 m ²
Kaufpreis	87.000 €	465.000 €	198.923 €	192.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1810 €/m ²	3000 €/m ²	2323 €/m ²	2263 €/m ²

Kippenheim: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

12 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1967	1992	1977	1973
Wohnfläche	38 m ²	100 m ²	75 m ²	82 m ²
Kaufpreis	87.000 €	270.000 €	176.750 €	188.500 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1810 €/m ²	2805 €/m ²	2267 €/m ²	2207 €/m ²

Kippenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kippenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

10 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1967	1991	1976	1972
Wohnfläche	50 m ²	100 m ²	83 m ²	88 m ²
Kaufpreis	110.000 €	270.000 €	194.300 €	192.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1810 €/m ²	2805 €/m ²	2286 €/m ²	2225 €/m ²

Kippenheim: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kippenheim: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kippenheim: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Mahlberg: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

7 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1980	2015	1992	1992
Wohnfläche	35 m ²	128 m ²	75 m ²	85 m ²
Kaufpreis	49.700 €	335.000 €	193.457 €	180.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1277 €/m ²	3161 €/m ²	2369 €/m ²	2200 €/m ²

Mahlberg: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

7 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1980	2015	1992	1992
Wohnfläche	35 m ²	128 m ²	75 m ²	85 m ²
Kaufpreis	49.700 €	335.000 €	193.457 €	180.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1277 €/m ²	3161 €/m ²	2369 €/m ²	2200 €/m ²

Mahlberg: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Mahlberg: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

5 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1980	2015	1993	1992
Wohnfläche	69 m ²	128 m ²	91 m ²	86 m ²
Kaufpreis	145.000 €	335.000 €	244.500 €	275.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2101 €/m ²	3161 €/m ²	2622 €/m ²	2617 €/m ²

Mahlberg: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Mahlberg: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Mahlberg: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ringsheim: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

8 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1994	2024	2019	2023
Wohnfläche	65 m ²	112 m ²	93 m ²	95 m ²
Kaufpreis	185.000 €	425.000 €	345.190 €	372.922 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2769 €/m ²	4427 €/m ²	3670 €/m ²	3734 €/m ²

Ringsheim: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ringsheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ringsheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ringsheim: Neubau, alle Wohnflächen

6 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2023	2024	2023	2023
Wohnfläche	95 m ²	112 m ²	98 m ²	96 m ²
Kaufpreis	352.000 €	425.000 €	382.474 €	377.922 €
Kaufpreis/Wohnfläche	3500 €/m ²	4427 €/m ²	3892 €/m ²	3860 €/m ²

Ringsheim: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ringsheim: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

6 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2023	2024	2023	2023
Wohnfläche	95 m ²	112 m ²	98 m ²	96 m ²
Kaufpreis	352.000 €	425.000 €	382.474 €	377.922 €
Kaufpreis/Wohnfläche	3500 €/m ²	4427 €/m ²	3892 €/m ²	3860 €/m ²

Ettenheim: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

35 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1908	2024	2004	2018
Wohnfläche	33 m ²	156 m ²	90 m ²	88 m ²
Kaufpreis	90.000 €	499.000 €	330.056 €	292.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1782 €/m ²	5000 €/m ²	3599 €/m ²	3820 €/m ²

Ettenheim: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

18 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1908	2018	1984	1992
Wohnfläche	33 m ²	156 m ²	98 m ²	88 m ²
Kaufpreis	90.000 €	499.000 €	316.578 €	282.500 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1782 €/m ²	4839 €/m ²	3154 €/m ²	3088 €/m ²

Ettenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ettenheim: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

16 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1908	2018	1984	1993
Wohnfläche	74 m ²	142 m ²	98 m ²	88 m ²
Kaufpreis	199.900 €	499.000 €	323.088 €	282.500 €
Kaufpreis/Wohnfläche	1782 €/m ²	4839 €/m ²	3208 €/m ²	3136 €/m ²

Ettenheim: Neubau, alle Wohnflächen

17 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2023	2024	2024	2024
Wohnfläche	45 m ²	121 m ²	81 m ²	88 m ²
Kaufpreis	206.700 €	485.000 €	344.326 €	310.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2548 €/m ²	5000 €/m ²	4070 €/m ²	4066 €/m ²

Ettenheim: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Ettenheim: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

16 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2023	2024	2024	2024
Wohnfläche	50 m ²	121 m ²	83 m ²	91 m ²
Kaufpreis	206.700 €	485.000 €	351.159 €	368.750 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2548 €/m ²	4855 €/m ²	4012 €/m ²	4014 €/m ²

Rust: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

5 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1995	2024	2018	2024
Wohnfläche	36 m ²	112 m ²	81 m ²	78 m ²
Kaufpreis	125.000 €	550.000 €	358.920 €	349.800 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2778 €/m ²	4911 €/m ²	4053 €/m ²	4228 €/m ²

Rust: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Rust: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Rust: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Rust: Neubau, alle Wohnflächen

4 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2022	2024	2024	2024
Wohnfläche	78 m ²	112 m ²	93 m ²	90 m ²
Kaufpreis	349.800 €	550.000 €	417.400 €	384.900 €
Kaufpreis/Wohnfläche	4118 €/m ²	4911 €/m ²	4371 €/m ²	4228 €/m ²

Rust: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Rust: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

4 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	2022	2024	2024	2024
Wohnfläche	78 m ²	112 m ²	93 m ²	90 m ²
Kaufpreis	349.800 €	550.000 €	417.400 €	384.900 €
Kaufpreis/Wohnfläche	4118 €/m ²	4911 €/m ²	4371 €/m ²	4228 €/m ²

Kappel-Grafenhausen: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen

7 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1989	2024	2001	1995
Wohnfläche	56 m ²	154 m ²	95 m ²	91 m ²
Kaufpreis	165.000 €	418.000 €	291.643 €	285.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2432 €/m ²	4484 €/m ²	3032 €/m ²	2768 €/m ²

Kappel-Grafenhausen: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen

5 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1989	1997	1992	1991
Wohnfläche	56 m ²	111 m ²	85 m ²	76 m ²
Kaufpreis	165.000 €	325.000 €	248.800 €	259.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2454 €/m ²	3528 €/m ²	2862 €/m ²	2768 €/m ²

Kappel-Grafenhausen: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kappel-Grafenhausen: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m²

5 ausgewertete Verträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baujahr	1989	1997	1992	1991
Wohnfläche	56 m ²	111 m ²	85 m ²	76 m ²
Kaufpreis	165.000 €	325.000 €	248.800 €	259.000 €
Kaufpreis/Wohnfläche	2454 €/m ²	3528 €/m ²	2862 €/m ²	2768 €/m ²

Kappel-Grafenhausen: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kappel-Grafenhausen: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Kappel-Grafenhausen: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² - Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schwanau: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schüttertal: Bestandsimmobilien und Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schüttertal: Bestandsimmobilien, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

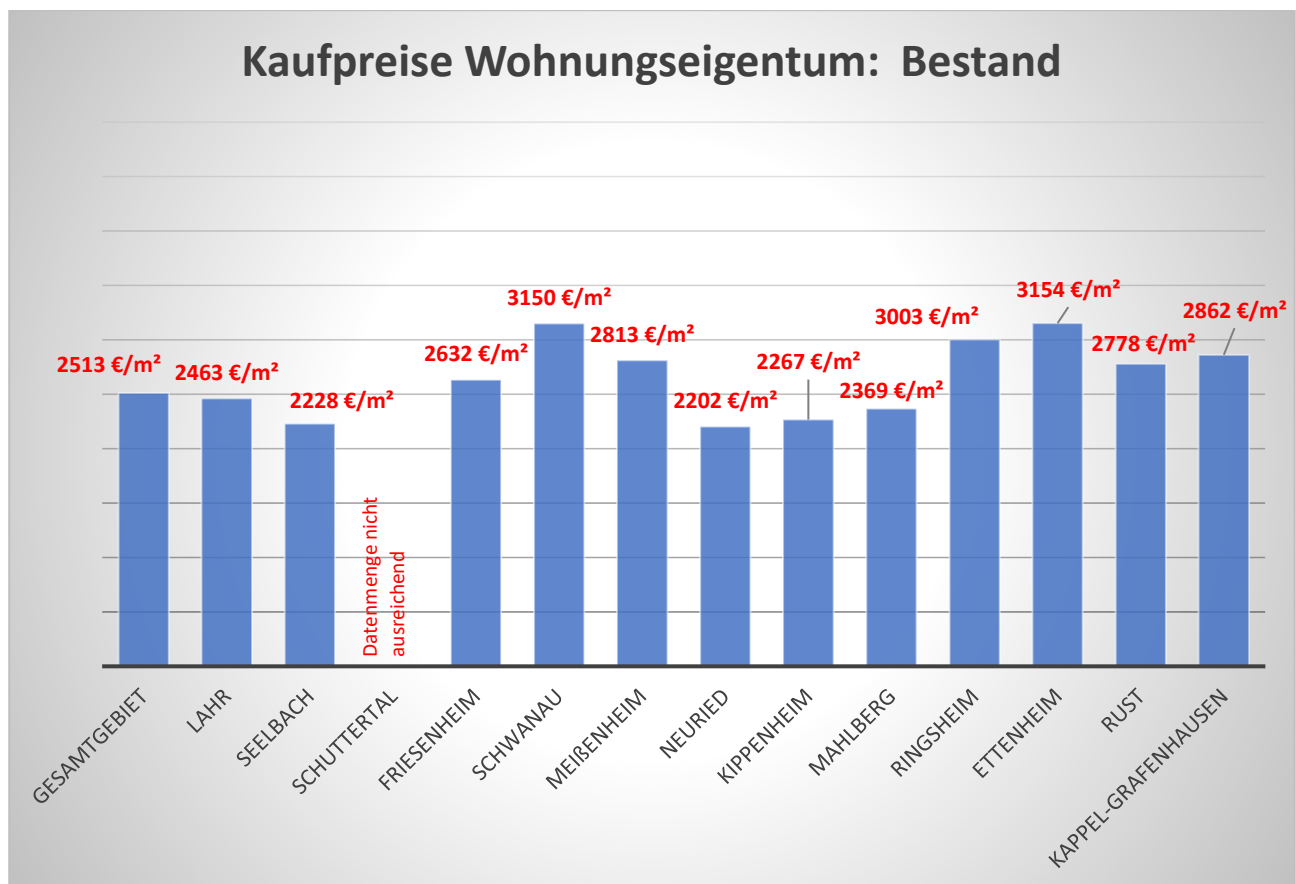
Schüttertal: Bestandsimmobilien, Wohnfläche bis 45 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schüttertal: Bestandsimmobilien, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

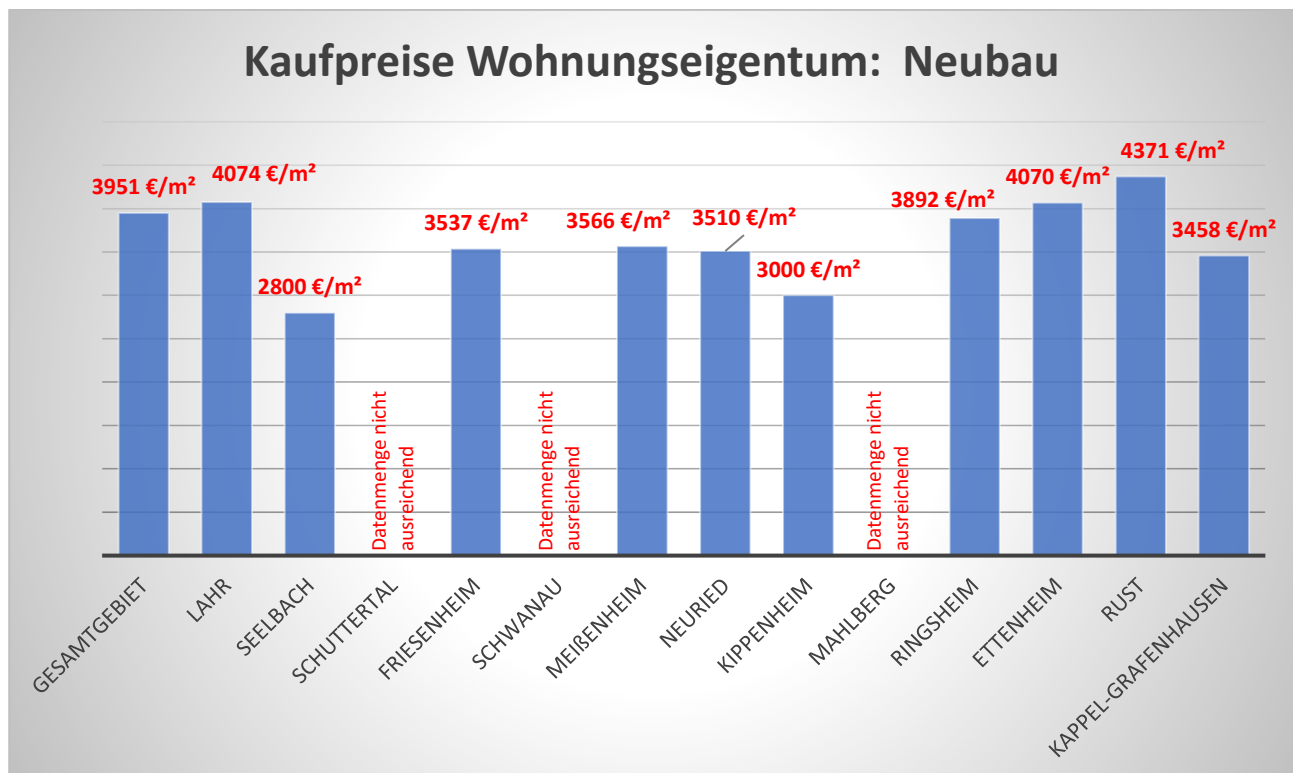
Schüttertal: Neubau, alle Wohnflächen – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schüttertal: Neubau, Wohnfläche bis 45 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)

Schüttertal: Neubau, Wohnfläche 45 m² bis 150 m² – Keine Auswertung möglich (Datenmenge nicht ausreichend)



Kaufpreise Wohnungseigentum: Neubau



8.3 Kaufpreise Teileigentum

2023 - 2024	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Tiefgaragenstellplätze Neubau	20	14.000 €	27.441 €	24.593 €	25.900 €
Tiefgaragenstellplätze Bestand	1311	6.000 €	25.000 €	14.909 €	15.000 €
Stellplätze im Freien	4	8.000 €	12.000 €	9.475 €	8.000 €
aragen	2	-	-	-	-

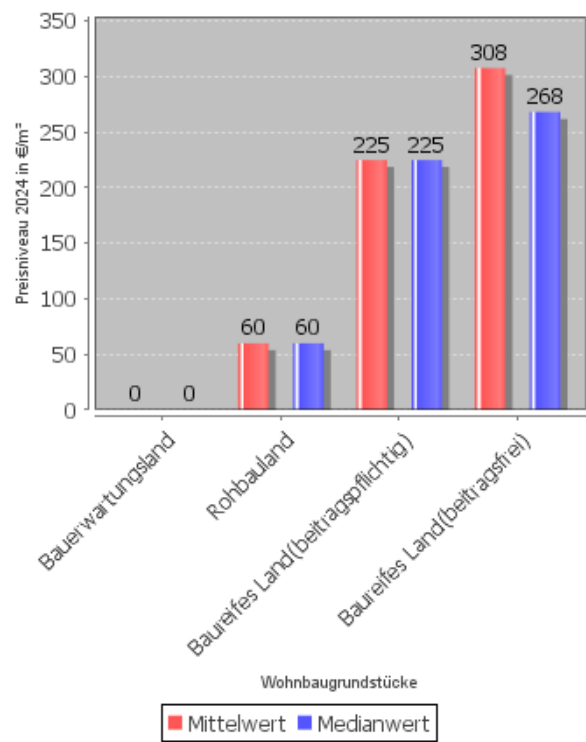
8.4 Kaufpreise unbebaute Wohnbauflächen

Die Angaben beziehen sich auf alle auswertbaren Kauffälle einschließlich der Ausreißer.

Gemeinde	Anzahl	Fläche (m²)	Bodenpreise (€/m²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert	Minimum Maximum Median Mittelwert
Ettenheim	21	11 1.326 478 492	140 1.373 293 362
Friesenheim	18	8 1.080 289 382	100 627 220 232
Kappel-Grafenhausen	5	513 967 610 785	151 341 180 235
Kippenheim	5	114 2.875 624 1.118	175 390 299 299
Lahr	48	71 5.143 488 753	129 1.206 307 421
Mahlberg	18	1 1.193 359 405	102 500 277 335
Meißenheim	17	464 2.368 643 881	131 355 260 249
Neuried	17	160 2.670 614 841	112 347 240 243
Ringsheim	7	399 2.387 598 819	160 477 270 299

Gemeinde	Anzahl	Fläche (m²)	Bodenpreise (€/m²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert	Minimum Maximum Median Mittelwert
Rust	8	5 2.264 522 674	190 817 295 395
Schuttertal	1	Datenmenge nicht ausreichend	
Schwanau	19	2 1.047 523 553	115 520 210 229
Seelbach	10	79 661 508 465	200 250 233 231

Preisniveau Bauland



8.5 Kaufpreise unbebaute Bauflächen, Wirtschaftsimmobilien

	Minimum	Maximum	Mittelwert
Mischgebiet	164 €/m ²	292 €/m ²	223 €/m ²
Gewerbegebiet	61 €/m ²	89 €/m ²	75 €/m ²
Sondergebiet	75 €/m ²	178 €/m ²	105 m ²

9 Lagequalitäten

9.1 Lagequalitäten

Für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr wurde eine Karte zu den Lagequalitäten entwickelt, die im Bereich der Wohn- und Mischgebiete über vier Lagequalitäten verfügt sowie zwei Lagequalitäten für Gewerbegebiete.

Die Lagequalitäten orientieren sich nicht nur an der Höhe der Bodenrichtwerte. Sie treffen eine Aussage über die allgemeine geographische Lagequalität in der Stadt Lahr und innerhalb der Gemeinden mit den Einflussfaktoren Bebauungsform, Infrastruktur, Immissionen, Bevölkerungszusammensetzung, Image, Entfernung zum Zentrum, Ausrichtung zur Himmelsrichtung usw. Die Lagequalitäten ermöglichen daher eine präzisere Darstellung der lokalen Verhältnisse innerhalb der jeweiligen Gemeinde.

Die Lagequalitäten sind über die Internetseite der Stadt Lahr unter www.lahr.de/stadtplan (Grundstücksmarktdaten) abrufbar.

	einfache Lage	Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit starker Immissionsbelastung. (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung in der Nähe von Bahn, Flugplatz, Industriegebieten oder Durchgangsstraßen im Stadt- und Gemeindegebiet). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
	mittlere Lage	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Grundstücke mit genügend Freiflächen in den älteren Wohngebieten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen, landwirtschaftliche Hofstellen.
	gute Lage	Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit geringer Immissionsbelastung und guter Infrastruktur. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung. Meist auch in den neueren Wohngebieten in den Stadtteilen.
	sehr gute Lage	Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger offener Bauweise, großzügige Bebauung, bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender sozialer Infrastrukturausstattung (z.B. Schulen, Einkaufsstätten, kulturelle Einrichtungen etc.) und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage. Gute Imagelage.
	mittlere Lage (Gewerbe)	Gewerbelagen ohne direkte Anbindung Autobahn A5
	gute Lage (Gewerbe)	Gewerbelagen mit guter Anbindung an Autobahn A5

11 Wertrelevante Daten

11.1 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV abgeleitet.

Berechnungsmodell

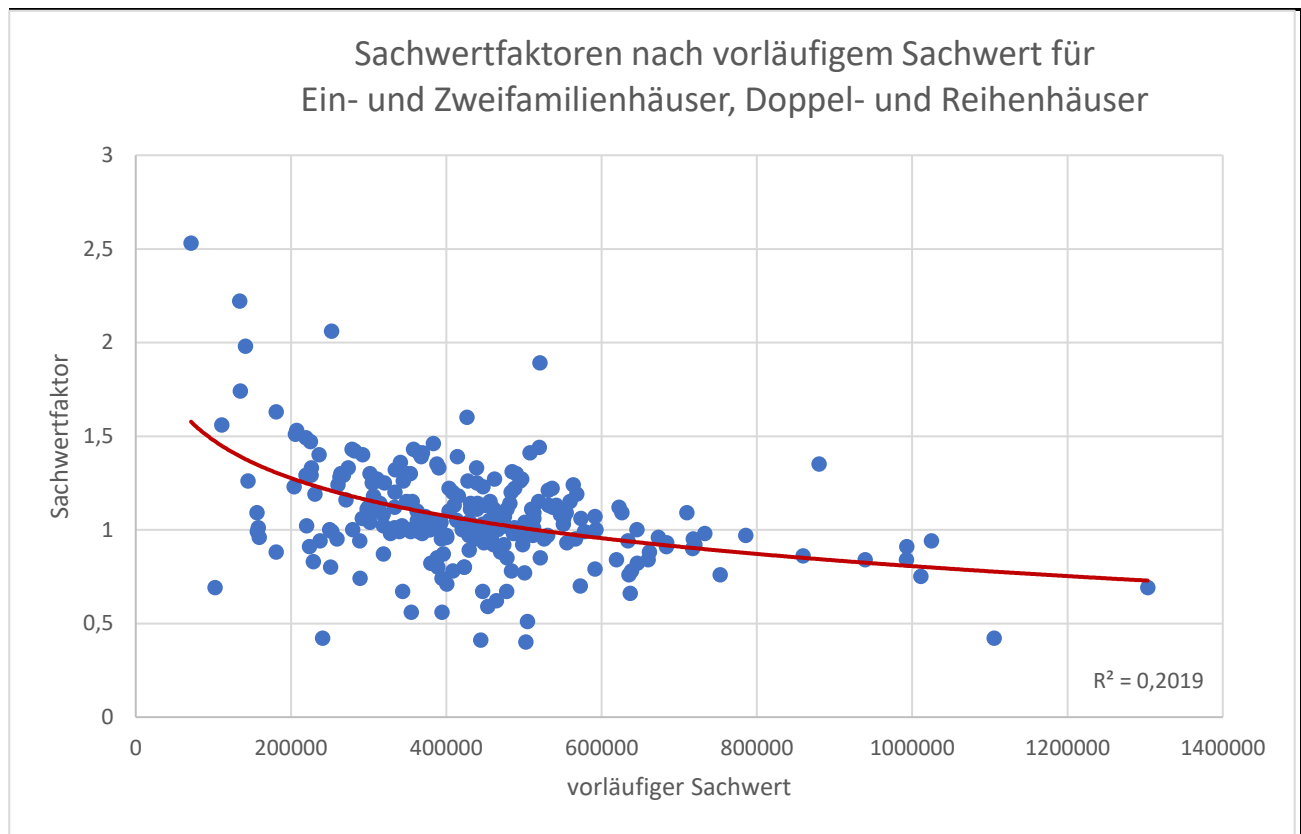
Kaufpreis – selbständig verwertbare Grundstücksteile +/- boG = bereinigter Kaufpreis

Bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert = Sachwertfaktor

Modellparameter

Bereinigter (normierter) Kaufpreis	§ 2 ImmoWertV Kaufverträge die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Mit enthalten sind typische Gebäude, wie Garagen oder Anbauten. Nebengebäude, wie Schuppen, Scheunen werden aus dem Kaufpreis herausgerechnet (boG).
Bodenwertansatz	Bodenwert Stichtag 01.01.2023
Normalherstellungskosten	§12 (5) ImmoWertV, Anlage 4 NHK 2010
Regionalfaktor	1,0
Baunebenkosten	In den NHK enthalten
Gemischte Gebäudearten	Mischkalkulation aus den NHK
Zweifamilienhaus	Kostenkennwert mit Faktor 1,05, Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung oder DG Wohnung wie Zweifamilienhaus bewerten
Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt. Brutto Grundfläche (BGF) €/m ²
Dachgeschoß (DG) Dachspitz (DS)	Eingeschränkt nutzbare DG werden mit Abschlägen, DS mit Zuschlägen berücksichtigt
Gebäudestandard	Aus den Auswertungen der Fragebögen, Exposés oder durch sachverständige Einschätzung, Anlage 4 der ImmoWertV
Baupreisindex	Preisindex für Bauwirtschaft des stat. Bundesamtes, ImmoWertV §36 (2)
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 ImmoWertV, Anlage 1
Restnutzungsdauer	Mindestens 20 Jahre Für modernisierte Gebäude modifizierte RND, Anlage 2 ImmoWertV.
Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV, linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	5 % vom Sachwert der baulichen Anlagen
Korrekturfaktoren	Für freistehende Zweifamilienhäuser wird gemäß Anlage 4 ImmoWertV ein Korrekturfaktor von 1,05 berücksichtigt.
Wertansatz für sonstige Anlagen, in BGF nicht erfasste Bauteile	Nach Orientierungswerten aus 2010, siehe AKS zu baulichen Anlagen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 ImmoWertV, §12 (3) Entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	Selbstständig nutzbare Teilflächen nach ImmoWertV § 41 vom Kaufpreis abziehen
An fiktiv schadensfreiem Objekt, Baumängel und Bauschäden werden abgezogen	

Betrachtungszeitraum 2023 und 2024

Sachwertfaktoren Ein- /Zweifamilienhäuser, DHH, RH						
Anzahl	Mittlerer Sachwertfaktor	Min	Max	Mittlere RND	Mittlerer Kaufpreis	Standardabweichung
240	1,07	0,4	2,53	42	3.190 €/m²	0,2860

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Sachwertfaktor
Bis 1918	32	1,17
1919 bis 1949	29	1,20
1950 bis 1977	83	1,08
1978 bis 1990	30	0,98
1991 bis 2021	41	1,02
Alle Baujahrsgruppen (ohne Neubau)	215	1,07
Neubau	1	1,27

Doppel- und Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Sachwertfaktor
Bis 1918	5	1,49
1919 bis 1949/	2	1,17
1950 bis 1977	12	1,26
1978 bis 1990	11	1,30
1991 bis 2021	12	1,07
Alle Baujahrsgruppen (ohne Neubau)	42	1,26
Neubau	3	0,97

11.2 Liegenschaftszinssätze

§ 21 (2) ImmoWertV,
nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 28 bis 34

Berechnungsmodellmodell:

$$EW = (RE - BW \times p/100) \times BF + BW$$

Modellparameter

Bereinigter (normierter) Kaufpreis	§ 2 ImmoWertV Kaufverträge die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Mit enthalten sind typische Gebäude, wie Garagen oder Anbauten. Nebengebäude, wie Schuppen, Scheunen werden aus dem Kaufpreis herausgerechnet (boG).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Wohnfläche berechnet nach WoFIV Nutzfläche nach DIN 277
Rohertrag	Mieten aus Kaufverträgen oder Fragebögen Marktüblich erzielbare Miete nach Einschätzung der Gutachter
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV, Modellansätze nach Anlage 3
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 ImmoWertV, Anlage
Restnutzungsdauer	§4 ImmoWertV, Anlage 2 ImmoWertV GND - Alter, ggf. modifizierter Restnutzungsdauer Mindestrestnutzungsdauer 20 Jahre
Baujahr Alter	Wertrelevantes (fiktives) Baujahr § 4 ImmoWertV Differenz zwischen Jahr des Kauffalls bzw. der Wertermittlung und dem Jahr der Fertigstellung
Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV Linear
Bodenwert	Objektspezifisch angepasster Bodenwert aus Bodenrichtwerten, beitrags- und abgabefrei zum Stichtag 01.01.2023
boG	§ 8 ImmoWertV, §12 (3) Entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	Selbstständig nutzbare Teilflächen nach ImmoWertV § 41 vom Kaufpreis abziehen
An fiktiv schadensfreiem Objekt Baumängel und Bauschäden werden abgezogen	
Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2023 und 2024 aus Wiederverkäufen, Bestandsmieten ermittelt	

Betrachtungszeitraum 2023/2024**11.2.1 Wohnungseigentum**

Mittelwert in %	Median in %	Min in %	Max in %	Mittlere RND	Mittlerer Rohertragsfaktor	Mittlere Miete in €/m ²	Miete Min in €/m ²	Miete Max in €/m ²	Mittlere Wohnfläche m ²	Anzahl	Standard-Abweichung
Wohnungseigentum im ZFH / DHH / RH											
3,35	3,55	2,10	5,11	51	20,30	10,11	5,26	12,27	117,13	8	0,9679
Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus											
2,22	2,49	-1,72	5,26	48	23,63	9,48	4,47	18,00	77,78	87	1,3170
Wohnungseigentum im Hochhaus											
2,54	3,56	-0,98	5,37	33	18,31	8,98	5,32	11,00	67,55	11	2,1843

11.2.2 bebaute Grundstücke

Mittelwert in %	Median in %	Min in %	Max in %	Mittlere RND	Mittlerer Rohertragsfaktor	Mittlere Miete in €/m ²	Miete Min in €/m ²	Miete Max in €/m ²	Anzahl	Standard-Abweichung
Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung)										
2,67	2,31	-1,29	9,25	44	26,28	8,19	2,45	13,21	46	2,32
Dreifamilienhaus bis Mehrfamilienhaus max. 10 WE										
3,72	3,19	-2,42	10,57	34	17,13	7,19	3,17	16,54	29	2,93

11.2.3 Umrechnungsfaktoren**11.2.4 Indexreihen****11.2.5 Vergleichsfaktoren**

Indexreihen, Umrechnungsfaktoren und Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

12 Literaturhinweis

Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)
Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien 2006
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Landesbauordnung (LBO)
Preisindizes des Statistischen Bundesamtes
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg