

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Heimatstraße 1
79102 Freiburg i. Br.

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)

svbmetzger@t-online.de

Tel. 0761 – 3196 9020
0179 – 2034 190

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg i. Br.
Beschluss:	791 K 15//26
Ort:	79104 Freiburg im Breisgau
Straße:	Jacobistraße 47
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 4
Verkehrswert:	780.000 €
Wertermittlungstichtag:	19. Juni 2026
Qualitätsstichtag:	19. Juni 2026
Gutachtenerstattungsstichtag:	30. Juli 2026
Fertigung:	Nr. 2/3

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen des Gutachtens	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts	8-20
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	21-32
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33-34
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	35-36
7.	Ermittlung des Bodenwerts	37-39
8.	Ermittlung des Ertragswerts	40-44
9.	Ermittlung des Vergleichswerts	45-49
10.	Abschließende Beurteilung	50
10.	Verkehrswert	51

Anmerkungen für das Gericht

- Höhe des Hausgelds: 162,50 € (Laut Haugeldabrechnung für 2025 der WEG)
- Es gibt eine WEG-Verwaltung
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Es besteht, soweit beim Ortstermin ersichtlich, kein Verdacht auf Hauschwamm
- Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen (Baulasten)
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt nicht vor
- Es sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt

Auflagen

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

				1)		
						- Anteil 1/2 -
				2)		- Anteil 1/2 -
			Eigentümer/in			31.03.2026
			Grundbuchauszug vom			Emmendingen
			Amtsgericht			Freiburg
			Grundbuch von			

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	4		2560	170	1.000	91,12 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freiflä- che	91,12		1.700,00			Ja	154.904 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der
Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten

91,12 m²91,12 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung Nr. 4	130 m ²	0 m ²
	Σ 130 m ²	Σ 0 m ²
WNFl. (gesamt)		130 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	154.904 EUR
Ertragswert	770.218 EUR
Vergleichswert	780.000 EUR

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Vergleichs-
wert

780.000 EUR

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 791 K 15/26 vom 18.05.2026 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 19.06.2026 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

DSchG: Denkmalschutzgesetz vom 01. Januar 1984

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

GAV: Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:500
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadt Freiburg
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Freiburg
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Freiburg
- 1.3.5 Mitteilung über Denkmalschutz der Stadt Freiburg
- 1.3.6 Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg
- 1.3.7 Mietspiegel Freiburg 2025/2026
- 1.3.8 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien On-Geo GmbH
- 1.3.9 City Basics On-Geo GmbH
- 1.3.10 On-geo Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.11 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Freiburg (Riwis – Bulwingesa.de)
- 1.3.12 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.13 Vergleichsobjekte vdp-Research
- 1.3.14 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.15 VDP-Index, 1. Quartal 2026 (Pressemitteilung Nr. 219 vom 25. Juni 2026)
- 1.3.16 Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 86880 vom 31.03.2026
- 1.3.17 Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 27.07.2026 vom Gutachterausschuss Freiburg
- 1.3.18 Wohnflächenberechnung vom 12.08.2008
- 1.3.19 Kopie der Teilungserklärung vom 28.09.1978
- 1.3.20 Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.1978
- 1.3.21 Kopie der Änderung der Teilungserklärung vom 20.12.1993
- 1.3.22 Kopie der Änderung der Teilungserklärung vom 31.01.2011
- 1.3.23 Kopie der 2. Nachtrags-Bescheinigung vom 25.03.2009
- 1.3.24 Kopie der 3. Nachtrags-Bescheinigung vom 21.04.2010
- 1.3.25 Kopie der Nachtragserklärung vom 01.06.2011
- 1.3.26 Jahresabrechnungen 2023-2025

1.4 Wesentliche Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 11. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln (laufende Ausgaben).

Renner, Sohni: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (vormals Ross/Brachmann/Holzner), 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2014.

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung in zwölf Bänden mit laufenden Ergänzungs- und Aktualisierungslieferungen, Sprengnetter Verlag, Sinzig (Stand: 78. Ergänzungslieferung 2025).

Simon, Kleiber: Wertermittlung von Grundstücken – Übungsbuch mit Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Werner Verlag/Wolters Kluwer, Köln 2014.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.

1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.

1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.

1.5.7 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 19.06.2026, ab ca. 12:00 Uhr, konnten die baulichen Anlagen in Anwesenheit des Hausverwalters besichtigt werden.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Rechte und Belastungen (nur auszugsweise)

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

2.1.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 31.03.2026.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Emmendingen im Grundbuch von Freiburg geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	86880	1		4		2560	170	1 000	91,12

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

91,12 m²

davon zu bewerten:

91,12 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im geänderten Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

- 1)
- Anteil 1/2 -
- 2)
- Anteil 1/2 -

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
86880	2	1	2560	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	Nicht wertbeeinflussend.	

2.2 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Baurechtsamts Freiburg vom 10.07.2026, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung leerstehend.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.2 Makrolage

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle:
Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Freiburg im Breisgau (PLZ: 79104) ist Teil der kreisfreien Stadt Freiburg im Breisgau im Bundesland Baden-Württemberg. Freiburg im Breisgau zählt 237.460 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 131.299 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,81 Personen beträgt. Freiburg im Breisgau ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Freiburg. Das BBSR teilt Freiburg im Breisgau räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Freiburg im Breisgau auf 1.144 Personen. Damit weist Freiburg im Breisgau im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Im Jahr 2024 fallen insbesondere die Altersklasse 18-24 mit dem höchsten Wanderungssaldo von 2.507 Personen und die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -785 bzw. -246 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 33,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 32,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 34,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 20,9% (Deutschland: 23,5%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 17,7% (Deutschland: 21,2%) und «Junger Single» (bis 34 J.) mit 16,5% (Deutschland: 9,9%).

Freiburg im Breisgau weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 119.704 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 11.338 Einfamilienhäuser und 108.366 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 9,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark unterdurchschnittlich. Mit 24,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (23,7%) und 2 Räumen (17,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,76% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 5.321 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) in Freiburg im Breisgau (PLZ: 79104) bei den EFH bei 10.037 EUR/m², bei den ETW bei 10.322 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 20 EUR/m² pro Monat bzw. 15,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Stadtkreis Freiburg im Breisgau um 23,6% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 19,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 22,4% verändert.

3.2.2 Marktbeschreibung Profil

Die kreisfreie Stadt Freiburg im Breisgau liegt am Übergang von Oberrheingraben und Schwarzwald und ist die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs sowie die südlichste Großstadt Deutschlands. Als Sitz des Regierungspräsidiums Freiburg, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald bildet Freiburg gemeinsam mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen die Wirtschaftsregion Freiburg innerhalb der tri-nationalen Metropolregion Oberrhein.

Dank ihrer verkehrsgünstigen Lage an der Rheinschiene sowie im Schwarzwald-Elsass-Raum ist die Stadt ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Freiburg liegt an den ICE-Strecken Hamburg-Zürich und Berlin-Basel, wodurch sie optimal an das überregionale Bahnnetz angebunden ist. Der internationale Flughafen EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist in etwa 50 Minuten erreichbar.

Freiburg zeichnet sich durch ihre historische Altstadt aus, deren Wahrzeichen das Freiburger Münster und die berühmten Bächle sind, die der Stadt ein einzigartiges Flair verleihen. Die Stadt ist nicht nur ein beliebtes touristisches Ziel, sondern auch ein führender Universitäts- und Forschungsstandort mit internationalem Renommee. Bekannt für ihre umweltbewusste und zukunftsorientierte Ausrichtung, prägt eine innovative und alternative Denkweise sowohl das Stadtbild als auch die ansässige Wirtschaft, wodurch Freiburg eine Vorreiterrolle in den Bereichen Nachhaltigkeit, erneuerbare Energien und urbane Mobilität einnimmt.

Demographie

Freiburg, die Universitätsstadt im Breisgau, zählte 2024 insgesamt 237.460 Einwohner. Die Bevölkerung wuchs zwischen 2011 und 2024 um 10,8% und damit überdurchschnittlich stark. Diese Einwohner verteilen sich auf 138.249 Haushalte, wobei der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 52% deutschlandweit zu den höchsten zählt. Der Anteil der Studenten der Gesamtbevölkerung liegt bei 14%.

Besonders hervorzuheben ist der natürliche Bevölkerungssaldo: Mit einem jährlichen Durchschnitt von rund 380 Personen weist Freiburg deutschlandweit den dritthöchsten Wert auf – ein Indikator für die vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur der Stadt. Die Wanderungsbilanz fällt mit durchschnittlich rund 1.290 Personen pro Jahre ebenfalls deutlich positiv aus.

Wirtschaftsstruktur

Die Freiburger Wirtschaft ist durch eine mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Die Albert-Ludwigs-Universität begünstigt die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen aus den Branchen Solartechnik, Informations- und Medientechnik sowie der Medizintechnik, der Umwelt- und der Biotechnologie. Mit den entstandenen Clustern Green City, Health Region, Bio Region, Upper Rhine Valley und Micro TEC Südwest positioniert sich die Stadt im regionalen und überregionalen Kontext. Durch die Lage im Dreiländereck profitiert Freiburg außerdem von internationalen Effekten.

Stand: Q1/2026

Quelle: RIWIS bulwiengesa

3.3 Mikrolage

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich an der Jacobistr. 47 in der Stadt Freiburg im Breisgau, im Postleitzahlgebiet 79104. Gemäß Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,1 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,1 von 5,0). Es handelt sich um eine annähernd ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut laut Rating (4,3 von 5,0). Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 32% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 25%, Personen mittleren Alters mit 24% und Kinder mit 19%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 57% (51% im Postleitzahlgebiet 79104) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 29% folgt die Mittelschicht und mit 14% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Familien.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,1 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 600 m entfernt, der nächste Wald rund 325 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,2 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt ungefähr 775 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 50 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,2 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,9 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 8,9 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,9 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 60 - 64 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

3.4 Stadtstrukturkarten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Riwi - Bulwingesa

3.5**Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Herdern, als Eckgrundstück an den Straßen „Jacobistraße“ und „Urbanstraße“. Die „Jacobistraße“ ist eine Durchfahrtsstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Übersicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Riwi - Bulwingesa

Lagebeurteilung

Der Freiburger Mietspiegel stuft die Wohnlage in S3 & S4 (gute und gehobene Wohnlage) ein

Quelle: Riwis - Bulwingesha

Straßenzustand

Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.

Zuwegung

Die Erschließung erfolgt von der „Jacobistraße“ aus.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Versorgung

Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.

Entsorgung

Kanalanschluss

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.

Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen

**Hochwassergefahren/
Überschwemmungsgebiet**

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach dem §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zu errichten bzw. zu erweitern.

Datenquellen:

Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVernis © VdS, Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021, Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Gelmapping, Aerognd, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021, Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist demzufolge nach § 34 BauGB einzuordnen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes Freiburg vom 11.06.2026 ist das Bewertungsobjekt als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) in die Denkmalliste eingetragen. Die Denkmaleigenschaft ergibt sich insbesondere aus der architektur-, stadtbau- und sozialgeschichtlichen Bedeutung des im Jahr 1910 nach Plänen des Freiburger Architekten Joseph Ruh errichteten Gebäudes. Der Schutz umfasst das Wohngebäude einschließlich der vorgelagerten Grünfläche sowie der bauzeitlichen Einfriedung.

Bauliche Veränderungen, Modernisierungen und Instandsetzungsmaßnahmen unterliegen grundsätzlich den denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsanforderungen. Hierdurch können sich erhöhte Anforderungen an Planung, Ausführung und Erhaltung ergeben. Gleichzeitig weisen denkmalgeschützte Gebäude in nachgefragten Wohnlagen häufig eine besondere Marktstellung und Attraktivität auf.

Die Denkmaleigenschaft stellt somit einen wertbeeinflussenden Umstand dar. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert sind im Einzelfall unter Berücksichtigung von Lage, Objektqualität, Erhaltungszustand und Marktakzeptanz zu würdigen.

3.6 Beschaffenheitsmerkmale

Ausnutzung

Das Grundstück ist gemäß den Vorschriften, die sich aus den Vorschriften des §34 BauGB ergeben, bebaut.

Größe

Flst. Nr.	Größe	MEA:
2560	536 m ²	170/1.000 rd. 91m ²

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Überbauungen

Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte sind keine Überbauungen ersichtlich.

Grundstückszuschnitt

Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

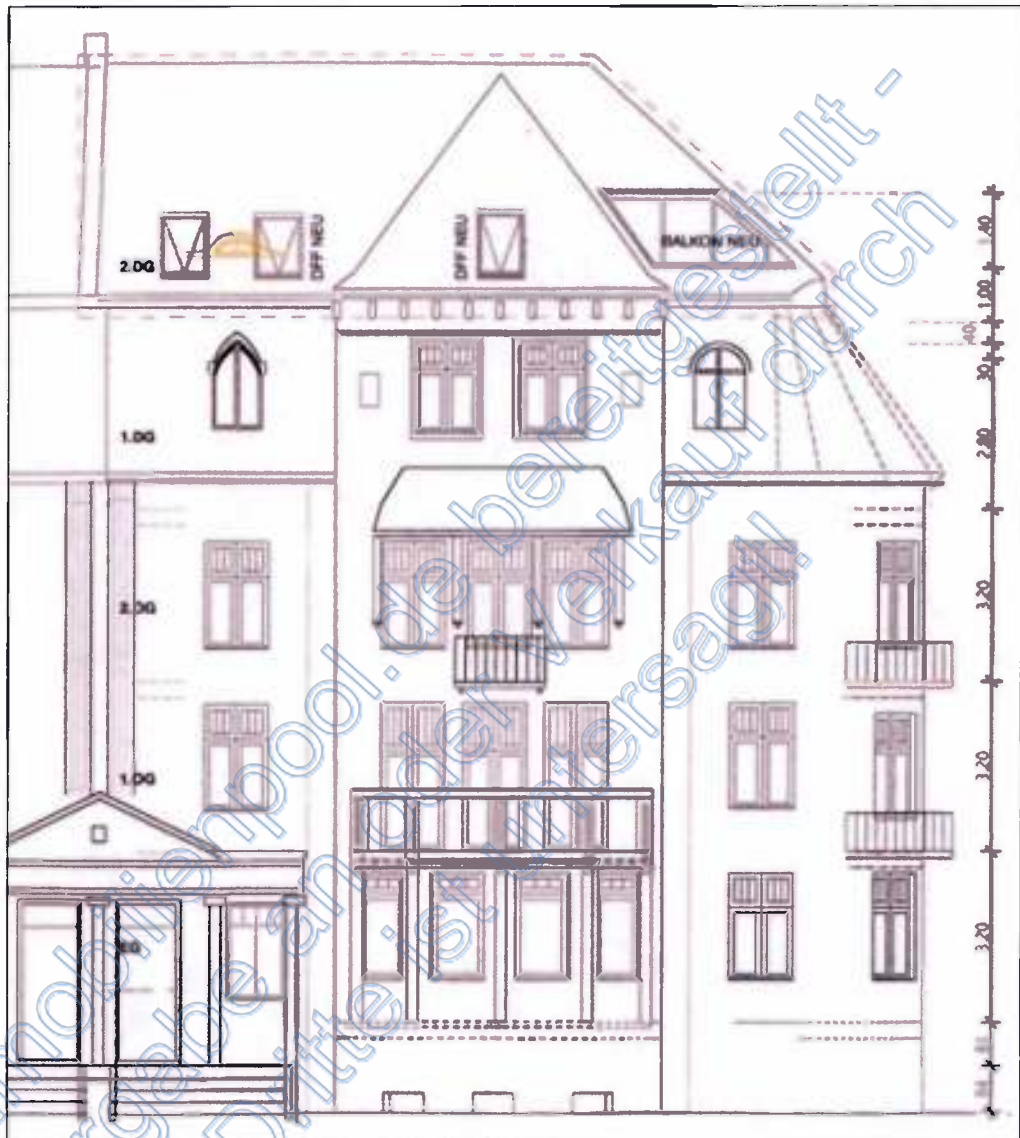
4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, um 1910 errichteten, unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Dachgeschossausbau bebaut. Im Gebäude befinden sich insgesamt 5 Wohneinheiten sowie das Teileigentum Nr. 6 (Dachstuhl-/Abstellraum). Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern eingetragen.

Anmerkung:

Für das Teileigentum Nr. 6 (Dachstuhl-/Abstellraum) besteht aufgrund eines dort vorhandenen Fledermausquartiers (Wimperfledermaus) eine artenschutzrechtliche Befreiung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 06.11.2008 mit entsprechenden Nutzungs- und Erhaltungsauflagen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 ist hiervon nicht betroffen.

Nr.	Auflage (Regierungspräsidium Freiburg, Bescheid vom 06.11.2008)
1	Ausführung ausschließlich gemäß dem modifizierten Plan des Architekten vom 06.11.2008.
2	Im Schutzbereich für die Wimperfledermaus dürfen keine Baumaßnahmen erfolgen. Dachbalken dürfen nicht behandelt, am Boden vorhandene trockene Kothaufen bis zum Abschluss der Ausbaumaßnahmen und erfolgreicher Wiederbesiedlung nicht beseitigt werden. Eine Beeinträchtigung des bisherigen Mikroklimas ist in jedem Fall zu vermeiden.
3	Im Westdach ist, ca. 3 m von der vorhandenen Fledermausgaube entfernt, eine neue Ein-/Ausflugöffnung für die Fledermauspopulation zu schaffen; Ausführungsdetails zwischen Architekt und Fledermausspezialist abzustimmen.
4	Ausbaumaßnahmen nur bis Ende März 2009 zulässig; von April bis Oktober sind sämtliche Ausbaumaßnahmen im Dachstuhlbereich untersagt.
5	Bestellung eines ökologischen Baubegleiters, der Schäden am Fledermausquartier durch Bautätigkeit vermeidet und die naturschutzrechtlichen Maßgaben überwacht.
6	Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind der höheren Naturschutzbehörde anzuzeigen; diese behält sich eine Abnahme der fledermausbedingten Maßnahmen vor.
7	Mitarbeitern der AGF sowie der höheren Naturschutzbehörde ist jederzeit Zutritt zum Fledermausquartier zu gewähren.
8	Weitere Maßgaben zum Schutz und Erhalt der Fledermauspopulation im Dachstuhl bleiben vorbehalten.



Ansicht Süd - von der Jacobistraße aus der Bauakte





Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Osten

4.2**Nutzung**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss links. Es handelt sich um eine Sechs-Zimmer-Wohnung mit Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Balkon und Dachterrasse. Die Wohnung ist mit ihren Wohnräumen nebst Balkon und Dachterrasse nach Westen ausgerichtet. Der Wohnung sind laut Teilungserklärung zwei Kellerräume im Untergeschoss zugeordnet.



Wohnung Nr 4. Eingangstür



Flur (1.DG)



Flur (1.DG)



Zimmer 1 (1.DG)



Zimmer 2 (1.DG)



Zimmer 3 (1.DG)



Wohnzimmer/Küche (2.DG)



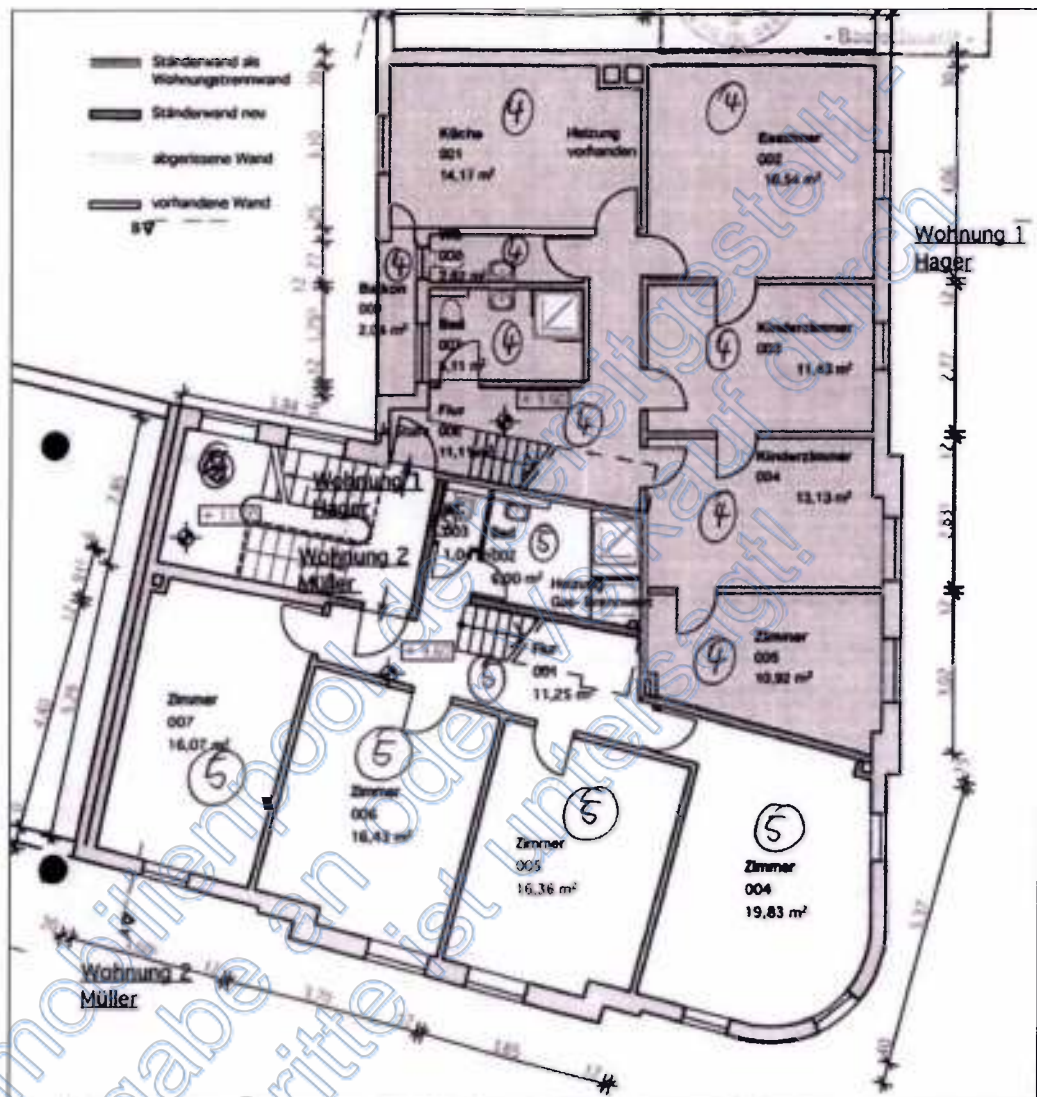
Wohnzimmer/Küche (2.DG)



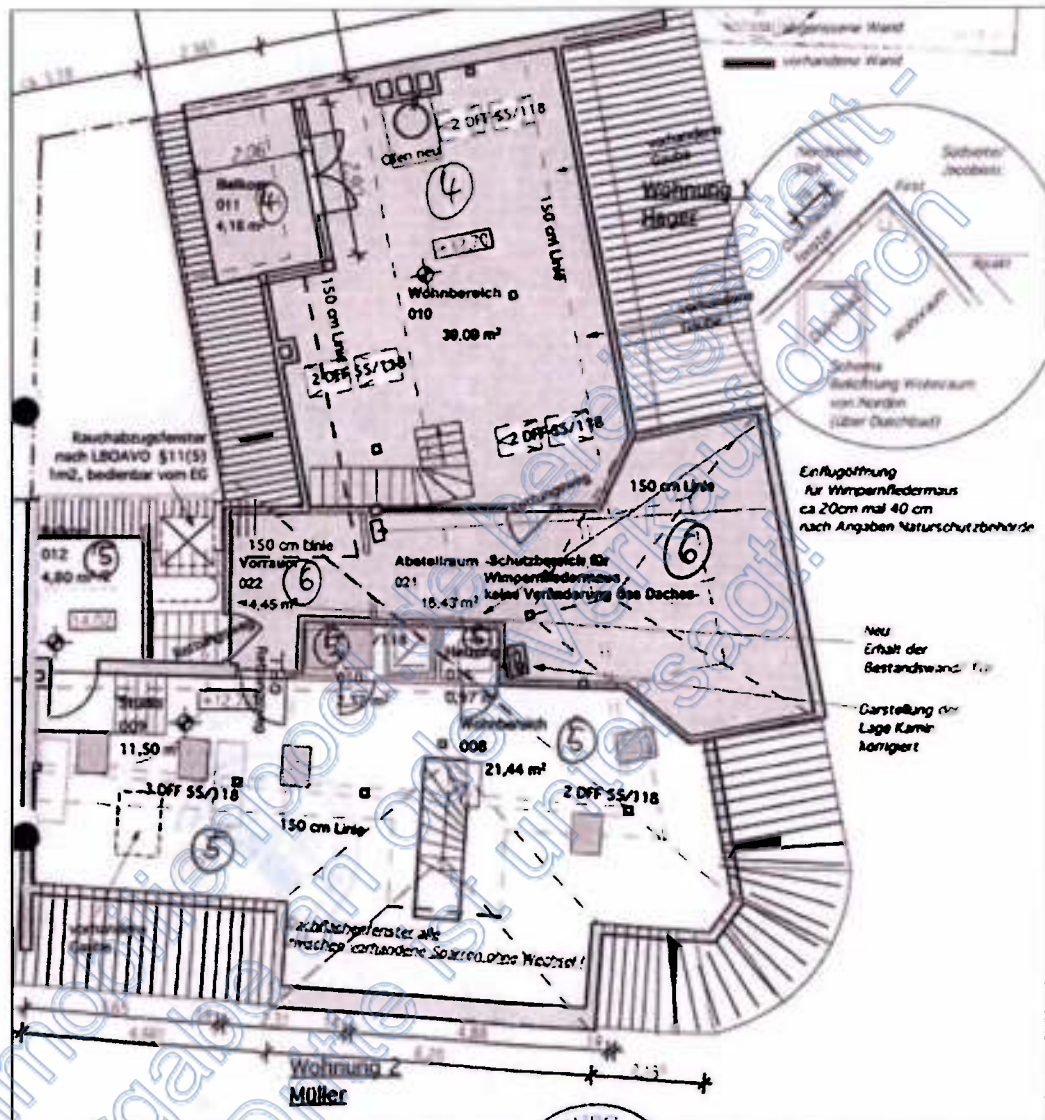
Wohnzimmer/Küche (2.DG)



Wohnzimmer/Küche (2.DG)



Grundriss 1. Dachgeschoss aus den Aufteilungsplänen - Wohnung Nr. 4



Grundriss 2. Dachgeschoss aus den Aufteilungsplänen - Wohnung Nr. 4

Kellergeschoss

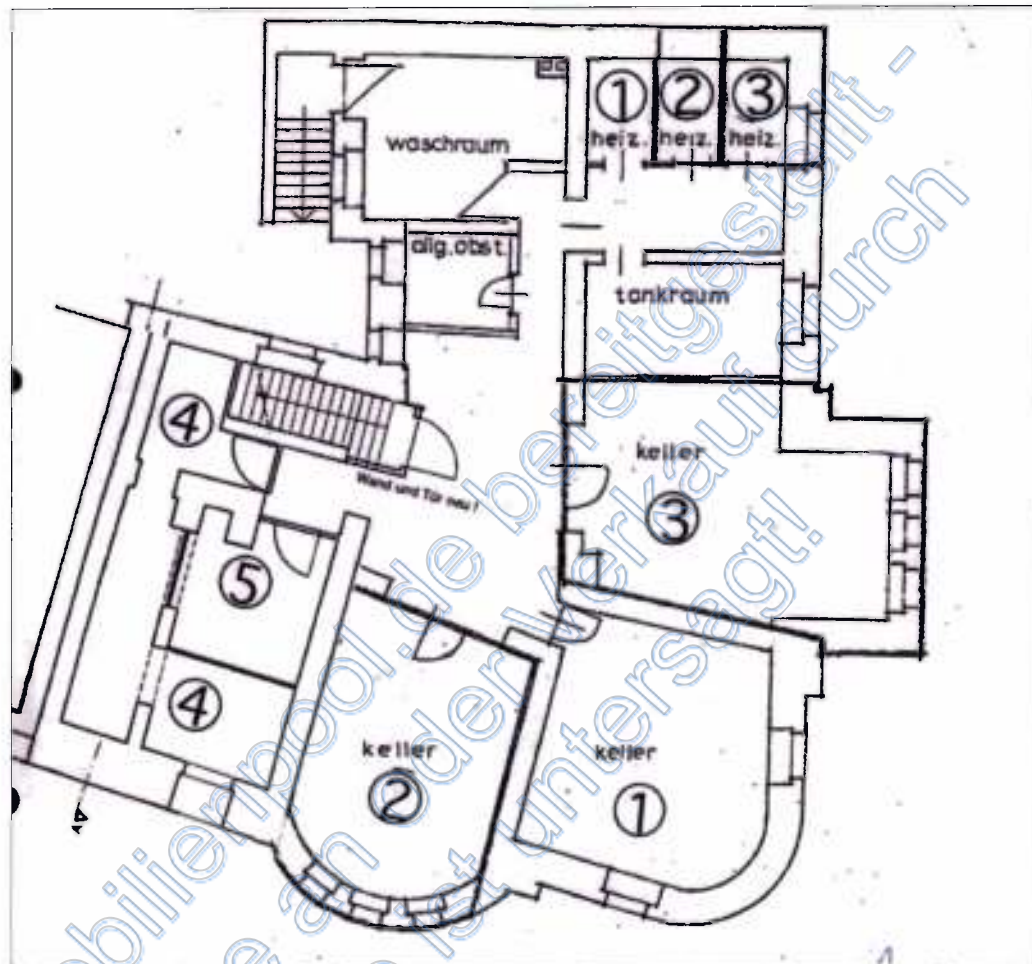
Wasch-/Trockenraum, Kellerräume., Heizungsraum Der Wohnung sind gemäß laut Teilungserklärung zwei Kellerräume im Kellergeschiss zugeordnet.



Kellerraum Wohnung Nr. 4



Kellerraum Wohnung Nr. 4



Grundriss: Kellergeschoss aus den Aufteilungsplänen

Baujahr

Laut Denkmalschutzbehörde: ca. 1910

Umbauca. 2009: Umbau 1. Dachgeschoss und
Ausbau 2. Dachgeschoss**Modernisierungen**ca. 2009: Sanierung Sanitäranlagen, Erneuerung der
Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage**Anzahl der Geschosse**

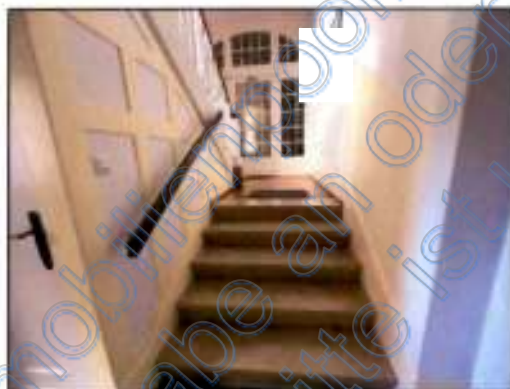
III + 2 DG

Bauzahlen

Laut der seitens der Baurechtsbehörde zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung zum Bauantrag vom 12.08.2008, beträgt die Wohnfläche ca. 137 m². Hierbei ist jedoch ein Abstellraum mit ca. 7 m² im 2. Dachgeschoss enthalten, welcher vor Ort nicht verifizierbar war. Insofern wird nachfolgend von einer Wohnfläche von ca. 130 m² ausgegangen. Die Wohnfläche wurde nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente	Einzel- Streifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken	Überwiegend Holzbalkendecken
Treppen	Treppenhaus: Massiv ausgeführte, gerade Treppenanlage mit Natursteinstufen und seitlichem Holzhandlauf. Treppe Wohnung Dachgeschoss: Offene Stahl-Holz-Treppe mit aufgesattelten Holzstufen, Edelstahl-Seilgeländer und Holzhandlauf.



Geschosstreppe



Treppe vom DG1 ins DG2

Fassaden	Verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Mansarddach mit Dachgauben.
Dachdeckung	Biberschwanz-Tondachziegel
Entwässerung	Rinnen und Fallrohe aus Zinkblech
Balkon/Dachterrasse	1. DG: Überdachter Balkon mit Betonbodenplatte und Metallgeländer mit Ausrichtung nach Westen 2. DG: Dachterrasse mit Holzbelag und Stahlgeländer mit Ausrichtung nach Süd-Westen



Balkon



Dachterrasse

4.4

Ausbau**Gebäudeeingang**

Hauseingang mit vorgelagerter Natursteintreppe, säulengerahmtem Eingangsportal, historischer Holzeingangstür sowie Klingel- und Gegensprechanlage.



Hauseingang



Hauseingang

Fenster

Isolierverglaste Holzfenster

Türen

Holz-Kasettentüren

Bodenbeläge

Parkett, Vinylbelag

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen; Sanitärbereich teilweise mit Wandfliesenspiegel.

Heizung

Gas-Etagenheizung (2009)

Warmwasserbereitung

Über Gastherme

Sanitärinstallation

Tageslicht-Badezimmer mit: Badewanne, Dusche, WC und 2 Waschbecken. Seperates Gäste-WC.



Badezimmer



Gäste-WC

Elektroinstallation

Zeitgemäß, ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden.

Aufzug

/.

Zubehör

/.

Außenanlagen

Innenhof mit Betonbelag sowie Fußwege mit Kiesbelag. Rasenflächen, ziergärtnerisch angelegt mit Hecken und Sträuchern im vorderen Grundstücksbereich.



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung

Gebäudekanten, Hecken, Tor.

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

4.5 Energetische Eigenschaften

In Deutschland ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) – inzwischen weitgehend durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst – für folgende Gebäude erforderlich:

Wohngebäude: Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung eines Wohngebäudes (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohnung) muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausnahmen gelten für Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche oder denkmalgeschützte Gebäude.

Nichtwohngebäude: Auch für gewerbliche Gebäude (z. B. Büros, Geschäfte) ist ein Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung erforderlich, sofern sie beheizt oder gekühlt werden.

Neubauten: Für neu errichtete Gebäude ist ein Energieausweis verpflichtend, der bereits in der Planungsphase erstellt wird.

Öffentliche Gebäude: Gebäude mit Publikumsverkehr (über 250 m² Nutzfläche) müssen einen Energieausweis ausstellen und sichtbar aushängen.

Ausnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder deren energetische Eigenschaften durch den Ausweis nicht sinnvoll bewertet werden können.

Gebäude, die nur saisonal genutzt werden (z. B. Ferienhäuser).

Bestimmte landwirtschaftliche oder industrielle Gebäude mit geringem Energieverbrauch. Ob für das zu bewertende Gebäude ein Energieausweis gem. §§ 79 ff. der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023 vorliegt, ist nicht bekannt.

Aufgrund des Denkmalschutzstatus gelten besondere gesetzliche Ausnahmeregelungen hinsichtlich der energetischen Bewertung. Das Gebäude unterliegt den Vorgaben des Denkmalschutzes, die Maßnahmen zur Energieeinsparung einschränken, weshalb die Ausstellung eines Energieausweises nach § 16 EnEG bzw. § 16a EnEV nicht erforderlich ist.

4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen – soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar – einen dem Baujahr entsprechenden, guten baulichen und konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist ebenfalls als gut einzustufen.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Definition

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 6 ImmoWertV²¹

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 14), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27-34) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen. Eigentumswohnungen werden vorzugsweise mittels des Vergleichswertverfahrens, das heißt, durch den Vergleich der Kaufpreise mit ähnlichen Wohnungen hinsichtlich des Baujahrs, der Lage und Ausstattung etc. bewertet. Sie gelten als langfristig zweckgebundene Kapitalanlage und werden vornehmlich zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung erworben.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Eigentumswohnungen werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als Vergleichswertobjekte gehandelt, insofern wird sich der Verkehrswert für die zu bewertende Wohnung primär mittels des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Parallel und unterstützend wird auch das Ertragswertverfahren, mit ortsüblichen Mieten sowie marktkonformen Bewertungsparametern Anwendung finden, da Wohnungen oft auch als Kapitalanlage einer Vermietung zugeführt werden.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien, 1. Quartal 2026 (vorläufig)

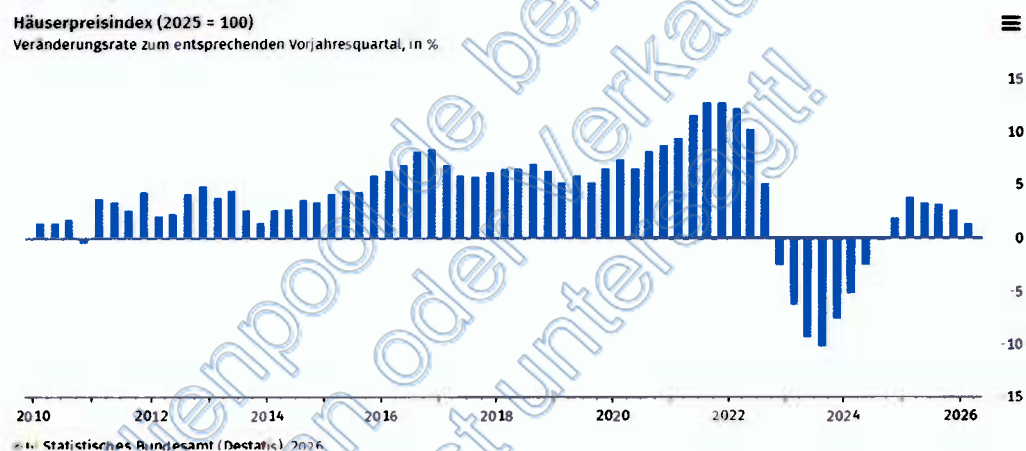
+1,4 % zum Vorjahresquartal
+0,3 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2026 um durchschnittlich 1,4 % gegenüber dem 1. Quartal 2025 gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Preise um 0,3 %.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Häuserpreisindex (2025 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



Preisanstiege gegenüber dem Vorjahresquartal in allen Regionen

Im 3. Quartal 2025 kosteten Wohnimmobilien in allen Regionen Deutschlands im Durchschnitt mehr als im Vorjahresquartal. Gegenüber dem 2. Quartal 2025 sind die Preise für Wohnimmobilien ebenfalls in den meisten Regionen gestiegen.

Auch gegenüber dem Vorquartal sind die Preise für Wohnimmobilien in einigen Regionen gestiegen und in anderen gefallen. Eigentumswohnungen verzeichneten gegenüber dem 4. Quartal 2025 den größten Preisanstieg in städtischen Kreisen mit einem Plus von 0,9 %. Auch in den anderen Regionen wurden Wohnungen leicht teurer. Nur in den kreisfreien Großstädten gab es keine Preisveränderung und in den dicht besiedelten ländlichen Kreisen fielen die Preise für Wohnungen laut vorläufigen Zahlen um 2,3 %. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser fielen gegenüber dem 4. Quartal 2025 mit -0,8 % am stärksten in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Der stärkste Anstieg wurde mit +0,6 % in den kreisfreien Großstädten beobachtet.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 219 vom 25. Juni 2026

6.2 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag

6.2.1 Südbaden

Der Immobilienmarkt in Südbaden zeigt sich zum Wertermittlungsstichtag insgesamt stabil. Nach der Marktanpassung infolge der gestiegenen Finanzierungszinsen in den Jahren 2022 und 2023 hat sich der Wohnimmobilienmarkt weitgehend konsolidiert. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist insbesondere im wirtschaftlich starken Raum Freiburg weiterhin hoch, während das Angebot aufgrund einer geringen Neubautätigkeit und begrenzter Flächenverfügbarkeit eingeschränkt bleibt. Die Preisentwicklung verläuft überwiegend stabil bis leicht steigend. Insgesamt ist von einem ausgeglichenen Markt mit moderaten Preissteigerungen auszugehen.

6.2.2 Immobilienmarkt Freiburg

Freiburg im Breisgau zählt weiterhin zu den nachfragestärksten Wohnimmobilienstandorten in Baden-Württemberg. Die hohe Lebensqualität, die wirtschaftliche Stärke der Region, die Universität sowie die Nähe zur Schweiz führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig ist das Angebot aufgrund begrenzter Baulandreserven und einer weiterhin verhaltenen Neubautätigkeit eingeschränkt.

Der Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2026 gegenüber den Vorjahren wieder belebt. Die Anzahl der Kaufverträge sowie der Geldumsatz sind gestiegen und bewegen sich wieder auf dem Niveau vor der Marktabschwächung. Die Kaufpreise entwickeln sich je nach Teilmarkt unterschiedlich, insgesamt jedoch mit moderaten Zuwächsen. Besonders in guten und sehr guten Wohnlagen bleibt die Nachfrage hoch, während energetisch sanierungsbedürftige Objekte eine stärkere Preisdifferenzierung und teilweise längere Vermarktungszeiten aufweisen.

6.2.3 Wohnungsmarkt

Freiburg verfügt über einen der angespanntesten Wohnungsmärkte Deutschlands mit lediglich 0,86 Wohnungen pro Haushalt – der zweitniedrigste Wert im gesamten Städtevergleich. Der Anteil der 1- und 2-Raumwohnungen liegt bei 31% und ist damit eher hoch. In den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich rund 740 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Dem steht ein jährlicher Zusatz- und Ersatzbedarf von etwa 1.010 Wohnungen bis 2040 gegenüber, so dass bei gleichbleibender Bautätigkeit eine deutliche Unterdeckung zu erwarten ist.

Das Preisniveau in Freiburg zählt zu den höchsten in Deutschland. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen betragen rund 1.450 Euro/qm – der Spitzenwert unter allen C-Städten. Auch die durchschnittliche Bestandsmiete von etwa 15.00 Euro/qm gehört zu den höchsten im gesamten Bundesgebiet und ist ebenfalls die höchste unter den C-Städten. Bestandswohnungen werden im Mittel für 4.750 Euro/qm gehandelt, womit Freiburg auch hier einen Spitzenplatz einnimmt. Die Transaktionsaktivität bewegt sich mit rund 8.0 Verkäufen pro 1.000 Einwohner im durchschnittlichen Bereich. Der Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser liegt bei 21 und reflektiert das hohe Preisniveau sowie die starke Nachfrage in der Universitätsstadt am Rande des Schwarzwalds.

Quelle: Riwi Bulwingsa Stand 2026/Q1

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 14 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) in Freiburg im Breisgau hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2025 bekannt gegeben:

Erläuterung zum Bodenrichtwert**7.4****Berücksichtigung von Abweichungen**

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Solche Abweichungen können sich aus folgenden Aspekten ergeben:

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.
5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Belastungsverzeichnis können den Wert mindern.
8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung

abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.

9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfeld-einflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert weicht hinsichtlich der oben beschriebenen Merkmale nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück ab. Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung hat der Bodenwert keinen großen Einfluss auf den Verkehrswert. Insofern kann der Bodenrichtwert von 1.700.- €/m² ebf, der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche Bodenrichtwert: 1.700,00 EUR/m²

Quelle: Gutachterausschuss Freiburg im Breisgau / Stand: 01.01.2025

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
		m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	91,12	1.700,00					Ja	154.904

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

154.904 EUR

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

8.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

§ 28 ImmoWertV: Regelung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (Bodenwert + kapitalisierter Gebäudereinertrag).

§ 29 ImmoWertV: Vereinfachtes Ertragswertverfahren (alternative Methode, bei der der Gesamtreinertrag kapitalisiert wird).

§ 30 ImmoWertV: Periodisches Ertragswertverfahren (bei zeitlich variablen Erträgen).

§ 31 ImmoWertV: Ermittlung des Reinertrags und des Rohertrags

§ 32 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten

§ 33 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze

§ 34 ImmoWertV: Barwertfaktor

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielt werden können, z. B. Mieteinnahmen. Laut § 31 Abs. 1 ImmoWertV sind hierbei nicht die tatsächlich vereinnahmten Erträge maßgeblich, sondern die ortsüblichen Erträge, die am Markt realistisch sind.

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

8.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 31 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

8.5 Vergleichsmieten

Eine Auswertung des Geoportals On-Geo GmbH ergab, dass sich die Marktmieten für vergleichbare Objekte in einer Spanne zwischen 12,54 bis 14,63 €/m² Wohnfläche bewegen. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 2.000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht.

Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst (Datenstand: 2026).

8.6 Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 13,00.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

8.7 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

8.7.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Aufgrund der Eintragung als Kulturdenkmal sowie der erhöhten Anforderungen an Erhaltung und Instandsetzung historischer Bausubstanz, werden die Instandhaltungskosten gegenüber den Orientierungswerten der ImmoWertA erhöht angesetzt. Der gewählte Ansatz von 17,00 €/m² Wohnfläche und Jahr trägt dem objektspezifisch erhöhten Instandhaltungsaufwand Rechnung.

8.7.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -Durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

8.7.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für Wohnnutzung werden für 2026 seitens des IVD-Bundesverband Deutschland folgende Bewirtschaftungskosten bekannt gegeben:

		Basiswert (2001)	2026
Verwaltungskosten (€)	jährlich je Wohnung	230	367
	jährlich je Eigentumswohnung	275	439
	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30	48
Instandhaltungskosten (€)	jährlich je m² Wohnfläche	9,0	14,4
	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68	108

8.8

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind. Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, der einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag noch verbleibt, um wirtschaftlich genutzt zu werden. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Alter des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer kann jedoch auch durch besondere Umstände (z. B. Modernisierungen, schlechter Bauzustand oder geänderte Nutzung) angepasst werden, wenn dies durch sachverständige Beurteilung gerechtfertigt ist (§ 38 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sie ist somit ein dynamischer Wert, der den aktuellen Zustand und die voraussichtliche weitere Nutzbarkeit des Gebäudes widerspiegelt.

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser:	80 Jahre
Baujahr:	1910
Wertermittlungsstichtag:	2026
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	116 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	0 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert aufgrund von Modernisierungen und Objektzustand:	40 Jahre

8.9 Liegenschaftszinssatz

8.9.1 Definition und Zweck

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 31 ImmoWertV). Er dient dazu, den Ertragswert einer Immobilie zu kapitalisieren und spiegelt die marktübliche Renditeerwartung wider.

8.9.2 Datenbasis und Marktdaten

Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses "Jahresreinertrag zu Kaufpreis" kann der Gutachterausschuss Freiburg in seinem Immobilienmarktbericht 2025 zur Verfügung stellen.

Datengrundlage:	geeignete Verkäufe von 2024 bis 2025
Rohertrag:	ortsübliche Vergleichsmiete nach jeweils gültigem Mietspiegel <i>Merkmale: Baujahr, Wohnfläche, Balkon/Terrasse und Lageklasse</i>
Nutzungsdauer:	GND: 80 Jahre MindestRND: 30 Jahre
Bodenwert:	Jeweils zum Vertragsdatum gültiger Bodenrichtwert um Fläche, bzw. GFZ korrigiert (beitrags- und abgabenfrei)

8.9.3 Einflussfaktoren

Die Faktoren lassen sich in objektspezifische, marktspezifische und wirtschaftliche Einflüsse unterteilen. Jeder Faktor kann den LZ entweder erhöhen (höheres Risiko, höhere Renditeerwartung) oder senken (geringeres Risiko, stabilere Wertentwicklung).

Die wichtigsten Einflussfaktoren für den Liegenschaftszinssatz in Freiburg, Jacobistraße, sind:

- Lage: Gehobene Wohnlagen wie an der Jacobistraße senken den LZ.
- Baujahr: Ältere Gebäude mit schlechter Energieeffizienz erhöhen den LZ.
- Ausstattung/Grundriss: Durchschnittliche Ausstattung und Anpassungsbedarf erhöhen den LZ.
- Besondere Merkmale: Gute Ausstattungsmerkmale senken den LZ.
- Marktnachfrage: Stabile Nachfrage und hohe Mietpreise senken den LZ.
- Wirtschaftliche Faktoren: Zinsen, Inflation und Baukosten erhöhen den LZ, während regionale Stärke ihn senkt.

8.9.3 Praktische Umsetzung für die zu bewertende Wohnung:

Basierend auf diesen Faktoren, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt kann der Liegenschaftszinssatz mit 0,4 % als grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden.

8.10 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der Jahresrohertrag (RoE) i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude					Ist	angesetzt		
	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²			EUR	EUR / Jahr
w	1 Wohnen / DG	40	0.40	1	130.00		13.00	20.280	620

w = Wohnen, g = Gewerbe ∑ 40 ∑ 0.40 ∑ 1 ∑ 130.00 ∑ 20.280 ∑ 620

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen Bewirtschaftungskosten nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	in Gebäude	EUR/m²					CO ₂	EUR/m²	
	Nutzung / Beschreibung	/Stk	% HK	EUR/Stk	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk	% RoE
w	1 Wohnen / DG	17,00		367,00	1,80	2,00			14,70

w = Wohnen, g = Gewerbe ∑ 17,00 ∑ 367,00 ∑ 1,80 ∑ 2,00 ∑ 14,70

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt

Nutzung		Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
	Nutzung / Beschreibung							
w	1 Wohnen / DG	20.280	2.983	17.297	620	16.677	36,8960	615.314

w = Wohnen, g = Gewerbe ∑ 20.280 ∑ 2.983 ∑ 17.297 ∑ 620 ∑ 16.677 ∑ 615.314

Ertragswert der baulichen Anlagen

∑ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	615.314 EUR
+ Bodenwert	154.904 EUR
Ertragswert	770.218 EUR

9. Ermittlung des Vergleichswerts (§15 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist vorzugsweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

9.1 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

Vergleichspreise:

(1) Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

(2) Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Ableitung von Vergleichspreisen:

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(2) Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

Herkunft der Kaufpreise und Daten:

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

9.2 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg im Breisgau vom 27.07.2026

9.3 Immobilienmarkbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg im Breisgau

9.4 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

Es wurden 6043 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2026). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung und Zustand berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79104), Baujahr 1910, Wohnfläche 186 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.516 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79104), Baujahr 1910, Wohnfläche 168 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.506 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79104), Baujahr 1910, Wohnfläche 168 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.923 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79104), Baujahr 1924, Wohnfläche 168 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.732 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79104), Baujahr 1911, Wohnfläche 222 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.955 €/m²

9.5 VDP-Kaufpreise

Definition

Die vdpResearch ist die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Analyse, Bewertung und Prognose von Immobilienpreisen. Kernstück der Tätigkeiten ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile fast 600 Kreditinstitute vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern. Die Datenbank der vdpResearch, die seit 2004 geführt wird, bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten.

Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um realisierte Kaufpreise aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

9.6 Zusammenstellung der Vergleichsdaten

Punkt	Auswahlverfahren	Preis/m²
9.2	Kaufpreissammlung Gutachterausschuss	6.045 €
9.3	Immobilienmarktbericht	6.415 €
9.4	On Geo Vergleichspreise	6.029 €
9.5	VDP-Kaufpreise	5.610 €
Mittelwert		6.025 €

9.7 Vergleichswertermittlung

Für die Ermittlung des marktangepassten Vergleichspreises werden die vorliegenden Durchschnittspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, dem Immobilienmarktbericht, den On-Geo-Vergleichspreisen und den vdp-Kaufpreisen herangezogen. Die ausgewerteten Daten weisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage und mit hinreichend vergleichbaren Objektmerkmalen ein Preisniveau von rund 5.600 €/m² bis 6.400 €/m² Wohnfläche aus.

Unter Berücksichtigung der guten bis gehobenen Wohnlage, des guten Unterhaltungszustands sowie des im Jahr 2009 erfolgten Dachgeschossausbaus mit Balkon und Dachterrasse erscheint ein Vergleichspreis von rund 6.000 €/m² Wohnfläche als marktgerecht. Als nachteilig wurden insbesondere die Lage im Dachgeschoss ohne Aufzug sowie die insgesamt durchschnittliche Ausstattung berücksichtigt.

Der vorläufige Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFl.	Kaufpreis	Werte [EUR/m² (Stk.)] Vergleichspreise			ange- messen	Verkehrswert EUR
				von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung Nr. 4	1	130,00		5 610	6 415	6 025	6 000	780 000

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert

780.000 EUR

10. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten bis gehobenen und nachhaltig nachgefragten Wohnlage im Freiburger Stadtteil Herdern. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch historische, mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der Nähe zu Versorgungseinrichtungen und Naherholungsflächen ist von einer dauerhaft guten Marktgängigkeit auszugehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine großzügige Sechs-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. und 2. Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhauses. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 130 m² und wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus um das Jahr 2009 umfassend hergestellt beziehungsweise modernisiert. Zum Wertermittlungstichtag war die Wohnung leerstehend.

Objektvorteile

- Gute bis gehobene und nachhaltig nachgefragte Wohnlage im Freiburger Stadtteil Herdern.
- Großzügige Wohnfläche von rund 130 m² mit insgesamt sechs Zimmern und einer grundsätzlich familiengerechten Raumaufteilung.
- Attraktive Außenbereiche in Form eines nach Westen ausgerichteten Balkons sowie einer nach Südwesten ausgerichteten Dachterrasse.
- Im Jahr 2009 erfolgter Ausbau des 1. und 2. Dachgeschosses mit Erneuerung beziehungsweise Modernisierung wesentlicher Bauteile und Ausstattungsbereiche.
- Guter baulicher und konstruktiver Zustand sowie guter Unterhaltungszustand des Gebäudes.
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie zusätzliches Gäste-WC.
- Zwei der Wohnung zugeordnete Kellerräume.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsflächen.

Objektnachteile / wertbeeinflussende Faktoren

- Lage der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss ohne Aufzug.
- Die Wohnräume verteilen sich auf zwei Ebenen, wodurch die Nutzbarkeit für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen eingeschränkt sein kann.
- Keine der Wohnung zugeordneten Garage beziehungsweise kein eigener Stellplatz; Stellmöglichkeiten bestehen lediglich im öffentlichen Straßenraum.
- Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2009.
- Aufgrund der Eintragung als Kulturdenkmal können bei künftigen Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen an Planung und Ausführung sowie zusätzliche Kosten entstehen.

11. Verkehrswert**11.1 Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

11.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Der Vergleichswert wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

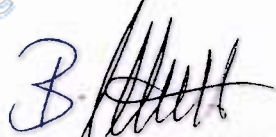
11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Freiburg, Jacobistr. 47, Flst. Nr. 2560 mit 536 m² (hier MEA 170/1.000), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit, geschätzt auf:

780.000.- €

(In Worten: siebenhundertachtzig Tausend Euro)

Freiburg, den 30. Juli 2026



Die Sachverständige
Dipl.-Ing. Bianca Metzger
Immobilienökonom (ebs)

