

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

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)

svbmetzger@t-online.de

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg i. Br.
Beschluss:	791 K 81/24
Ort:	79115 Freiburg i. Brsg.
Straße:	Escholzstraße 78
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 3
Verkehrswert:	375.000.- €
Wertermittlungstichtag:	22. Juli 2025
Qualitätsstichtag:	22. Juli 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	25. Juli 2025
Fertigung:	Nr. 1/2

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	8-18
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	19-30
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31-32
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	33-35
7.	Ermittlung des Bodenwerts	36-38
8.	Ermittlung des Ertragswerts	39-43
9.	Ermittlung des Vergleichswerts	44-48
10.	Verkehrswert	49

Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Höhe des Hausgelds: 90.- €/Monat (Erhöhung geplant auf 110 €/Monat)
- 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 GEG liegt 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.

2.

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

- Anteil 1/2 -
- Anteil 1/2 -
15.01.2025
Emmendingen
Freiburg

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	3		3553/1	200	1.000	38,60 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Grundstück	38,6		960,00			Ja	37.056 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)						38,60 m²
	davon zu bewerten						38,60 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
ETW Nr. 3	87 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	37.056 EUR
Ertragswert	375.768 EUR
Vergleichswert	375.000 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Vergleichs- wert

375.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFI.	4.310 EUR/m²
x-fache Jahresmiete	27,60
RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
Bruttorendite (RoE/x)	3,62 %
Nettorendite (ReE/x)	3,13 %

Mietfläche

Wohnfläche	87 m²
------------	-------

Ertrag

Jahresrohertrag	13.572 EUR
Jahresreinertrag	11.723 EUR

Liegenschaftszinssatz

Wohnen	0,70 %
--------	--------

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	13,62 %
--------	---------

Modernisierungsaufwand

60.000 EUR

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 791 K 81/24 vom 25.06.2025 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 22.07.2025 (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.

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. 1:1.000
- 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 Denkmalschutzeigenschaften der Stadt Freiburg
- 1.3.6 Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg
- 1.3.7 Mietspiegel Freiburg 2025/2026
- 1.3.8 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.9 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.10 On-geo Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.11 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.12 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Freiburg (Riwis – Bulwingsa.de)
- 1.3.13 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.14 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.15 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.16 VDP-Index, 1. Quartal 2025
- 1.3.17 Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 19293
- 1.3.18 Kopien digital, aus der Bauakte (nur DG-Ausbau) mit Grundrissplänen, Ansichten, Schnitte
- 1.3.19 Kopie der Teilungserklärung vom 27.09.1978
- 1.3.20 Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.09.1978 mit auszugsweisen Plänen
- 1.3.21 Kopie der Bewilligung vom 19.07.2011
- 1.3.22 Kopie der Bewilligung vom 18.11.2011
- 1.3.23 Kopie des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 05.04.2025
- 1.3.24 Kopie Hausgeldabrechnung 2024
- 1.3.25 Kopie Rauchmelderprotokolle ab 2021
- 1.3.26 Kopie Protokoll Brandschutz vom 14.07.2017

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 **Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.
- 1.4.2 **Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.
- 1.4.3 **Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

- 1.4.4 **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.
- 1.4.5 **Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.
- 1.4.6 **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.
- 1.4.7 Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

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 22.07.2025, ab ca. 17:30 Uhr fand die Ortsbesichtigung in Anwesenheit des Schuldners sowie dessen Freunde/ Bekannte und des WEG-Verwalters, statt.

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 15.01.2025.

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 m ²
							Anteil	Gesamt	
	19293	1	Freiburg	3		3553/1	200	1.000	38,60

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 38,60 m
davon zu bewerten: 38,60 m

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoss und dem Kellerraum Nr. 3

Bestandsverzeichnis Einlegeblatt:

Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Balkon **SNR 3** auf der Gebäuderückseite zugeordnet.

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

1. geb. am
- Anteil 1/2 -
2. geb. geb. am
- 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
19293	1	1	3553/1	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	Nicht wertbeeinflussend	

2.2 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Baurechtsamts Freiburg, vom 24.07.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Keine. Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Freiburg im Breisgau, Stadtkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	237.244
Fläche	153,00 km²
Bevölkerungsdichte	1.551 EW/km²
PLZ-Bereich	79098 - 79117
Gemeindeschlüssel	08311000

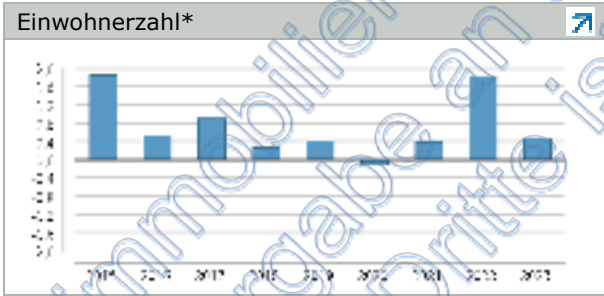
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	13.702.551 €
Arbeitslosenquote (2)	5,50 %
Erwerbstätige (3)	171.700

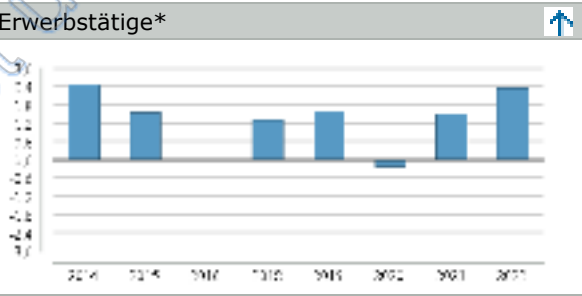
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



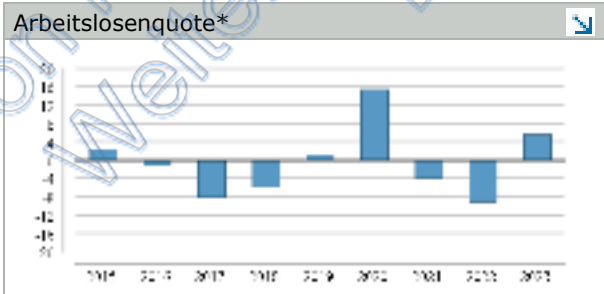
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende



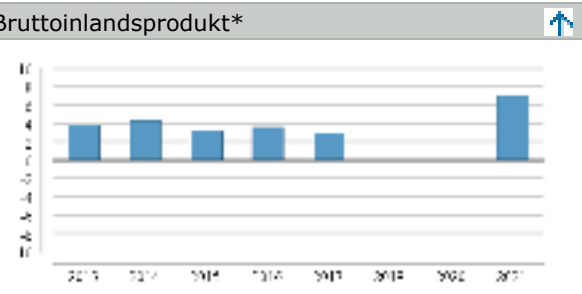
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

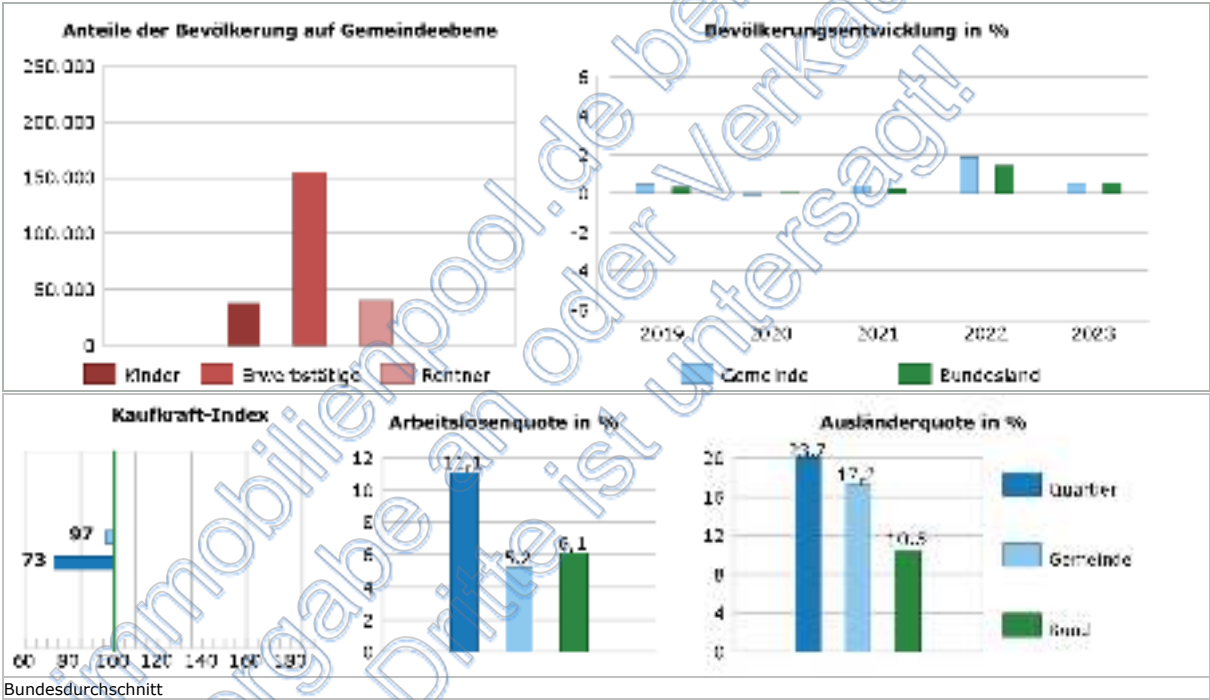
Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Freiburg im Breisgau, Stadtkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - Kernstädte
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (131,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Freiburg im Breisgau, Stadt (3,1 km)

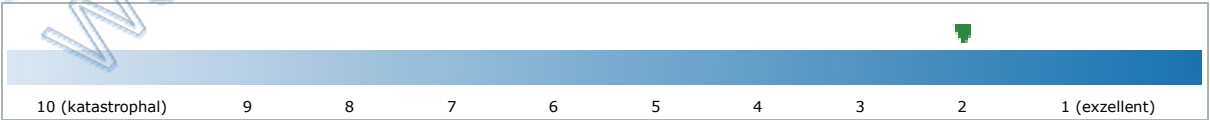
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	231.848	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.354
Haushalte (Gemeinde)	127.814	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	19.136



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:
Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
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

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 33,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 32,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 33,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 21,1% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 17,9% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 14,3% (Deutschland: 16,8%).

Freiburg im Breisgau weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 121.064 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.960 Einfamilienhäuser und 110.104 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 9,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 25,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (24,9%) und 2 Räumen (14,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,82% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 5.718 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Freiburg im Breisgau (PLZ: 79106) bei den EFH bei 6.630 EUR/m², bei den ETW bei 8.322 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 19,9 EUR/m² pro Monat bzw. 15 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 19,5% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 23,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 30,5% verändert.

3.2.2 Wirtschaftsstruktur

Die Freiburger Wirtschaft ist durch eine mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Die Albert-Ludwig-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, BioRegion, Upper Rhine Valley und MicroTEC Südwest positioniert sich die Stadt im regionalen und überregionalen Kontext. Durch die Lage im Dreiländereck profitiert Freiburg außerdem von internationalen Effekten.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Freiburg in den vergangenen fünf Jahren um 9,5 % auf 138.000 angestiegen. Parallel dazu ist die Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen) in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Zudem verzeichnet Freiburg einen positiven Pendlersaldo von etwa 47.100 Personen, was auf einen hohen Einpendlerüberschuss hinweist. Fazit: Freiburg präsentiert sich als dynamischer Arbeitsmarkt mit überdurchschnittlichem Beschäftigungswachstum und hoher Anziehungskraft für Pendler. Die Spezialisierung auf das Gesundheits- und Sozialwesen bildet eine solide Basis, während die steigende Arbeitslosenquote trotz Beschäftigungszuwachs eine Herausforderung darstellt.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Hochhäuser einfachen Standards
Typische Bebauung (Quartier)	Hochhäuser mit 20 und mehr Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

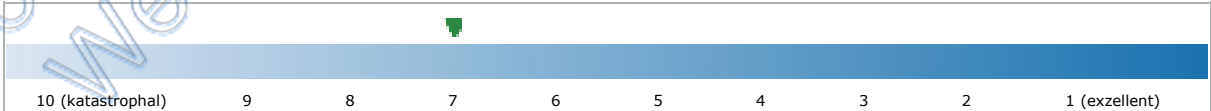
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Freiburg-Mitte (5 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (0,6 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (39,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ferdinand-Weiß-Straße (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,2 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,1 km)
EKZ	(1,2 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(1,2 km)
Realschule	(2,2 km)
Hauptschule	(3,5 km)
Gesamtschule	(0,8 km)
Gymnasium	(0,7 km)
Hochschule	(1,0 km)
DB Bahnhof	(0,6 km)
Flughafen	(39,9 km)
DB Bahnhof ICE	(0,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Eschholzstr. 78 in der Stadt Freiburg im Breisgau, im Postleitzahlgebiet 79106, handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (2,9 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Aussicht vor (2,3 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt mehr als 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als sehr gut zu beurteilen (4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 450 m entfernt. Der nächste Wald ist etwa 1,6 km entfernt. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,7 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 175 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 450 m.

Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,3 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,8 km.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 1,7 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit mehr als 75 Dezibel, bei Nacht mit 65 - 69 Dezibel zu beziffern.

3.4 Stadtstrukturkarten

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

Quelle: Riwi - Bulwingesa

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

Quelle: Riwis - Bulwingesa

3.5**Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Stühlinger, als Reihengrundstück an der Straße "Escholzstraße", einer viel befahrenen Durchfahrtsstraße.

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

Quelle: Riwis - Bulwingesa

Lagebeurteilung

Der Freiburger Mietspiegel stuft die Wohnlage in S2 (mittlere Wohnlage) ein

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

Quelle: Riwi - Bulwingesa

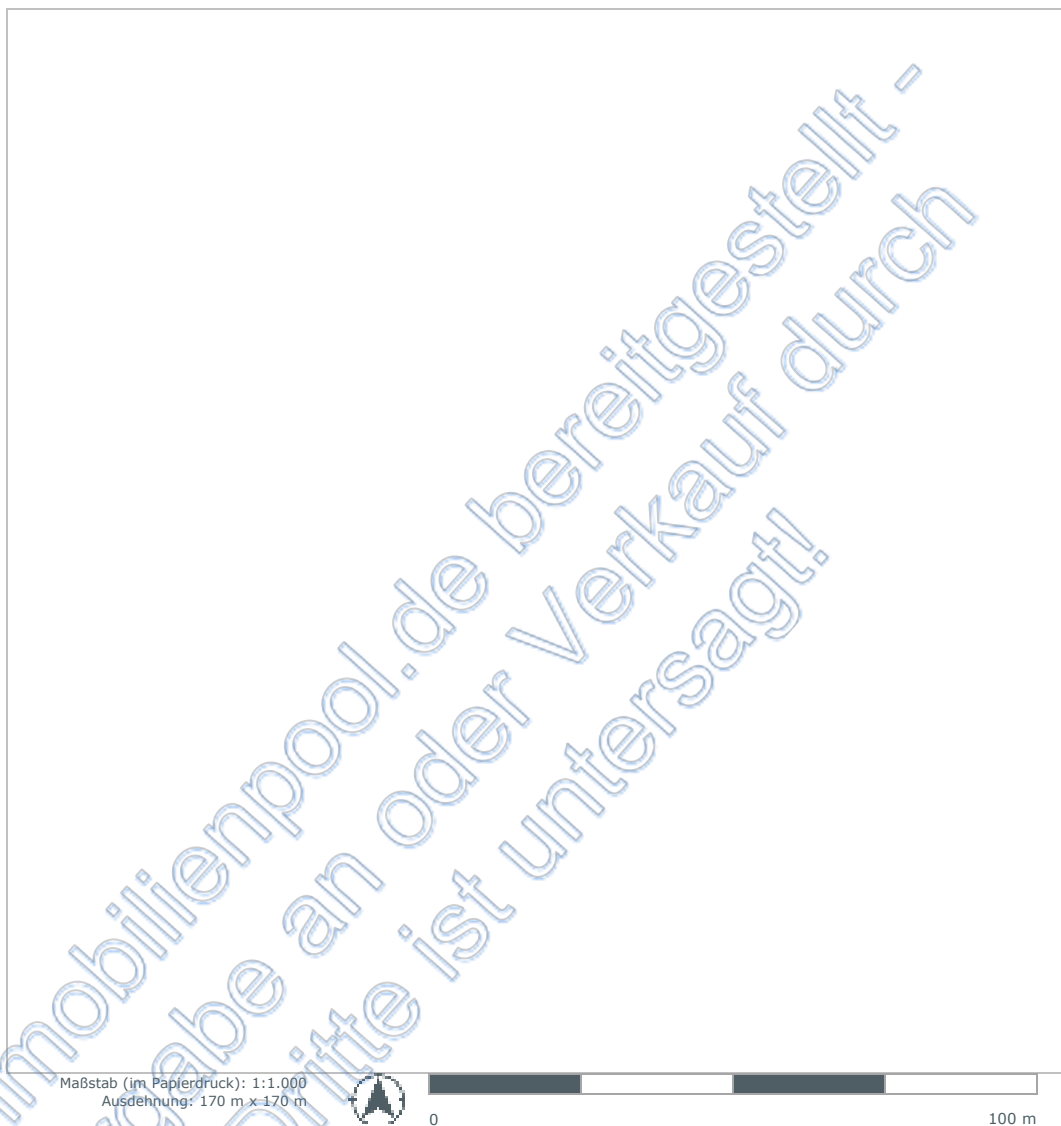
Straßenzustand

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

Zuwegung

Die Erschließung erfolgt von der "Escholzstraße" aus.

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; teils kleinteiliges Gewerbe und Gastronomiebetriebe.		
Baurecht	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: „5-007: Stühlinger Süd“. Rechtskraft vom: 14.11.1956		
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft des Freiburger Beratungszentrums Bauen, vom 24.07.2025, stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.		
3.6 Beschaffenheitsmerkmale			
Ausnutzung	Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.		
Größe	Flst. Nr.	Größe	MEA: 200/1.000 rd. 38,6 m²
	3553/1	193 m²	
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.		



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 3553/1: 193 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

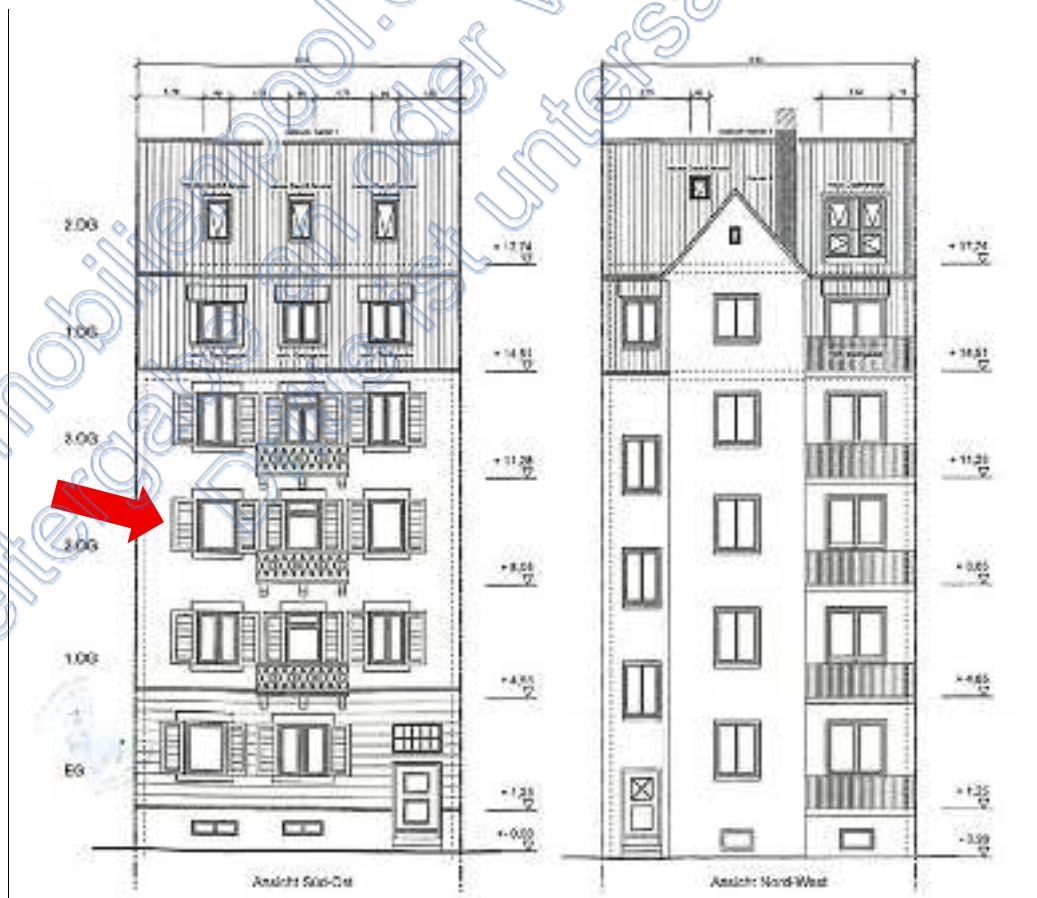
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2025

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, unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus als Mehrfamilienhaus mit Dachgeschossausbau bebaut. Es handelt sich um einen "Einspänner", d.h. auf jeder Etage befindet sich nur eine Wohnung. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen. Im Gebäude befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten.



Ansichten aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von der Escholzstraße aus



Ansicht von Nord-Osten

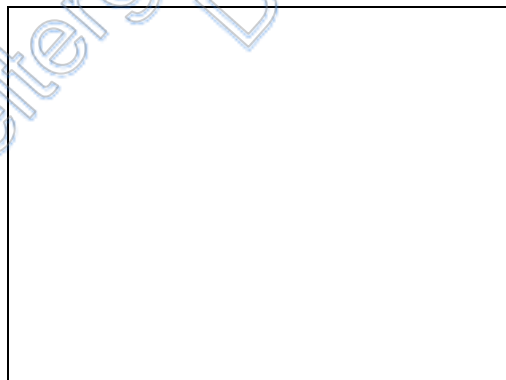


Ansicht Rückseite – von Nord-Westen

4.2

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich unter der Hausnummer: "Escholzstraße 78" im 2. Obergeschoss. Es handelt sich um eine Dreizimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Badezimmer und zwei Balkonen, mit insgesamt ca. 87 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist mit ihrem Wohnraum mit Balkon himmelsrichtungsmäßig günstig nach Westen ausgerichtet. Der Wohnung Nr. 3 ist der Kellerraum Nr. 3 im Kellergeschoss zugeordnet.



Zimmer



Flur



Zimmer



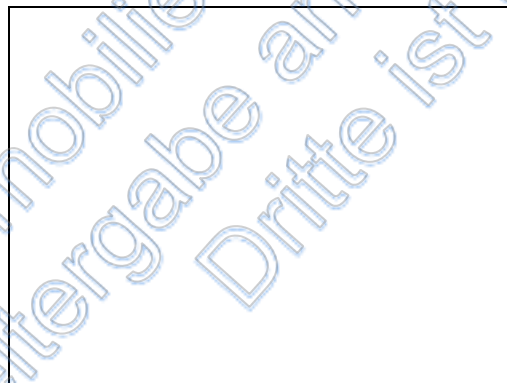
Küche



Küche



Flur



Flur



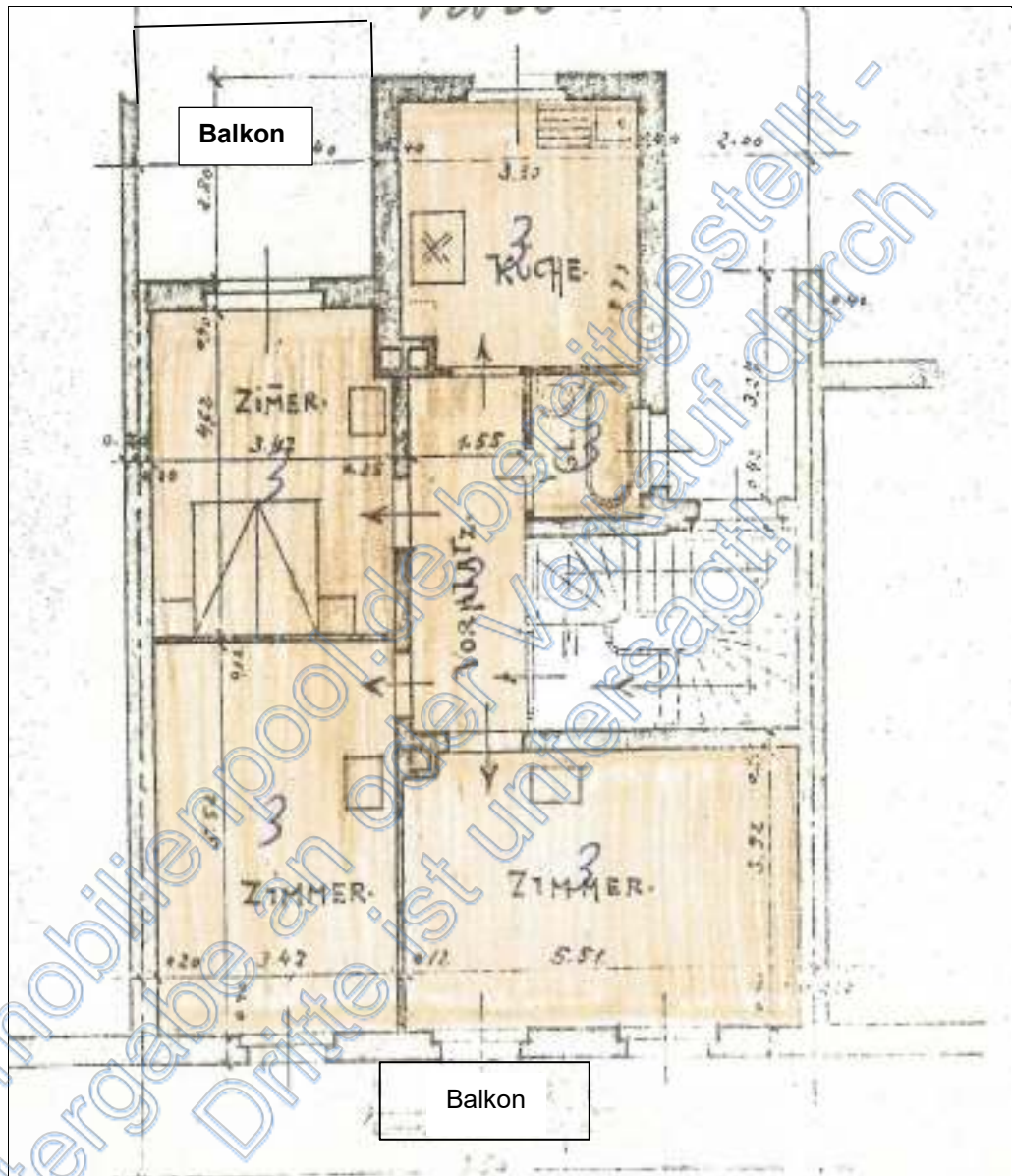
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Grundriss 2. Obergeschoss Wohnung 3

Kellergeschoss

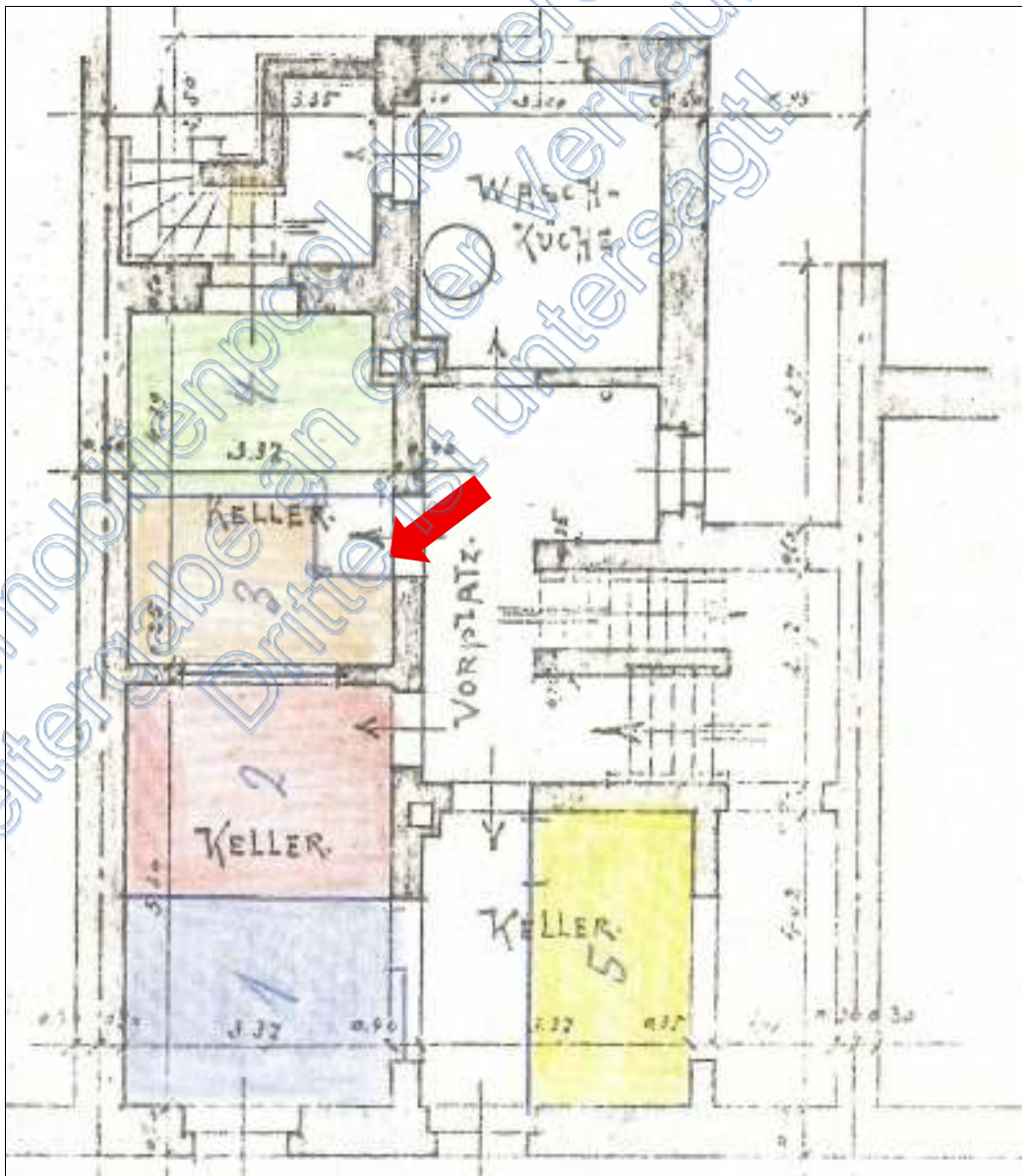
Flur, Kellerräume zu den Wohnungen, Waschküche. Der Wohnung Nr. 3 ist laut Teilungserklärung der Keller Nr. 3 zugeordnet.



Kellergeschoss



Waschküche

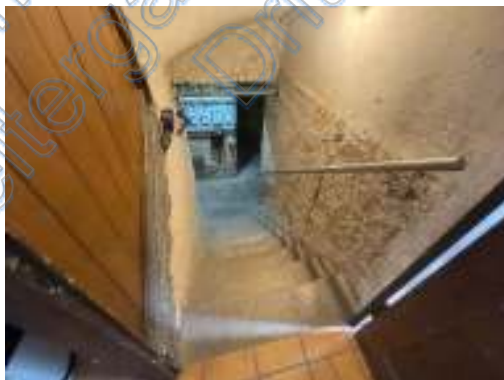


Grundriss Kellergeschoss

Baujahr	Laut Auskunft:	ca. 1905
	Laut Energiepass:	ca. 1930
	Aufteilung nach WEG:	ca. 2011
Modernisierungen	Ausbau DG:	ca. 2011
Anzahl der Geschosse	4-geschossig mit Dachgeschossausbau	
Bauzahlen	Laut Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche ca. 79 m ² . Hierin sind jedoch die anteiligen Flächen (1/2) der beiden Balkone nicht enthalten. Die Gesamtwohnfläche beträgt somit ca. 87 m ² . Sie wurde <u>nicht</u> durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.	

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente	Streifenfundamente	
Außenwände	Mauerwerk	
Innenwände	Mauerwerk	
Nichttragende Innenwände	Leichtbauwände, Holzriegel	
Decken	Holzbalkendecken	
Treppen	KG:	Betontreppen
	EG-DG:	Holztreppe mit Treppenlift bis 2. OG



Kellertreppe



Geschosstreppe

Fassaden	Verputzt und gestrichen	
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben	
Dachdeckung	Biberschwanzziegel	

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Balkon

Westbalkon: vorgesetzte Stahlkonstruktion mit Holzdielenbelag und ausgefachtem Stahlgeländer
Ostbalkon: Beton ohne Belag mit Stahlgeländer



Westbalkon

Westbalkon



Westbalkon



Ostbalkon

4.4**Ausbau****Gebäudeeingang**

Hauseingangstür in Holzausführung Glaseinsatz



Hauseingang



Erdgeschoss Flur

Fenster	Überwiegend doppelt-verglaste Kunststoff- oder Holzfenster; teils mit aufgesetzten Sprossen und Holzklappläden
Türen	Holz, bzw. Holzfertigtüren, teilweise mit Glasausschnitt
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Parkett
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und gestrichen; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel. Decken überwiegend verschalt
Heizung	Gas-Etagenheizung, laut Energiepass Baujahr 1996

**Sanitärinstallation**

Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken



Badezimmer

Elektroinstallation

Nicht mehr zeitgemäß; muss komplett erneuert werden

Aufzug

./.

Zubehör

Der Treppenlift vom Erdgeschoss zum 2. Obergeschoss befindet sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums und gehört, laut Auskunft, dem Schuldner. Ob- und inwieweit der Einbau dieses Treppenlifts von der WEG genehmigt wurde, ist nicht bekannt. Der Zeitwert dieser Anlage kann nicht verifiziert werden und bleibt bei nachfolgender Wertermittlung unberücksichtigt.

Außenanlagen

Fußwege mit Verbundpflasterbelag; rückwärtige Hofflächen mit Kiesbelag



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung

Gebäudekanten, Zaun

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher nur im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

4.5

Energetische Eigenschaften

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem §§ 79 ff. der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023 vor. Ausstellungsdatum: 05.06.2024.



Einstufung anhand der gegebenen Werte:

- Endenergieverbrauch: 130,5 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch: 143,5 kWh/(m²·a)

Die Einstufung erfolgt nach der Skala des Energieausweises, die sich an den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) orientiert. Die typische Skala für Wohngebäude sieht wie folgt aus (Richtwerte, können je nach Baujahr und Gebäudetyp leicht variieren):

- A+: < 30 kWh/(m²·a) (Niedrigstenergiehaus)
- A: 30–50 kWh/(m²·a) (Passivhaus oder sehr energieeffizient)
- B: 50–75 kWh/(m²·a) (Neubau-Standard nach GEG)
- C: 75–100 kWh/(m²·a) (gut sanierter Altbau)
- D: 100–130 kWh/(m²·a) (durchschnittlicher Altbau)
- E: 130–160 kWh/(m²·a) (älterer, unsanierter Altbau)
- F: 160–200 kWh/(m²·a) (niedrige Energieeffizienz)
- G: 200–250 kWh/(m²·a) (sehr schlechte Effizienz)
- H: > 250 kWh/(m²·a) (extrem ineffizient)

Bewertung:

- Der Endenergieverbrauch von 130,5 kWh/(m²·a) fällt in die Energieeffizienzklasse E. Das bedeutet, dass das Gebäude einen eher hohen Energieverbrauch hat.
- Der Primärenergieverbrauch von 143,5 kWh/(m²·a) bestätigt diese Einschätzung, da er ebenfalls in den Bereich der Klasse E fällt. Der Primärenergieverbrauch berücksichtigt die Energiequelle (z. B. fossile Brennstoffe oder erneuerbare Energien) und die Effizienz der Energieumwandlung.

Das Gebäude liegt mit diesen Werten im Bereich eines unsanierten oder nur teilweise sanierten Altbaus. Es hat einen relativ hohen Energieverbrauch im Vergleich zu modernen Gebäuden (z. B. Neubauten mit Klasse A oder B). Maßnahmen wie eine bessere Dämmung, der Austausch von Fenstern oder die Modernisierung der Heizungsanlage könnten den Energieverbrauch deutlich senken.

4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen - soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar-, einen Baujahrs gemäß befriedigenden konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist befriedigend.

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 Erträge 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 äußerlich visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar. Es sind jedoch alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen sichtbar. Insgesamt sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um den Ansprüchen an heutige energetische Standards und Wohnqualität gerecht zu werden. Die sind insbesondere: Komplettsanierung der Elektrik sowie des Innenausbaus (Wand,- Boden,- Deckenbeläge etc.)

In Anlehnung an einschlägige Baukostentabellen, betragen die Kosten für derartige Renovierungen, in Abhängigkeit von Qualität der Ausführung, zwischen 500€ bis 1.000 €/m² Wohnfläche. Die Kosten variieren stark je nach Umfang, Materialqualität, regionalen Arbeitskosten und spezifischen Anforderungen.

Die Modernisierungskosten können sich wie folgt zusammensetzen:

- Elektroerneuerung: 10.000–15.000 € (Standard) Dies umfasst neue Leitungen, Steckdosen, Sicherungskasten und FI-Schutzschalter.
- Innenausbau: 25.000–50.000 € (Standard bis mittel, z. B. Laminat, Standard-Bad, Streichen) Dies umfasst Böden, Wände, Decken, Bad, Küche und ggf. Türen.
- Gasthermen-Austausch: 6.500–13.200 € (Standard-Brennwerttherme, inkl. Schornsteinsanierung) bis 9.000–15.700 € (Hybridlösung mit Wärmepumpe, nach Förderung). Eine wasserstofffähige Therme oder Hybridlösung ist zukunftssicherer.
- Gesamtkosten: 41.500–78.200 € (Standard)

Für eine genauere Kalkulation sollten Angebote von lokalen Fachbetrieben eingeholt, und die Bausubstanz vor Ort geprüft werden. Für nachfolgende Wertermittlung wird ein Betrag von pauschal 60.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht. Der allgemeine Bauzustand wird darüber hinaus bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

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. § 8 ImmoWertV

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 (§§ 21-23 der ImmoWertV) 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 §§ 17 – 20 ImmoWertV) 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 (§§ 15-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) 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 ermitteln. 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 2025 (vorläufig)

+ 3,8 % zum Vorjahresquartal
+ 1,4 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,8 % gegenüber dem 1. Quartal 2024 gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die für Wohnimmobilien 2024 insgesamt noch um 1,5% niedriger als im Jahresdurchschnitt 2023.Preise um 1,4%. Damit steigen die Wohnimmobilienpreise bereits zum zweiten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im Jahresdurchschnitt 2024 lagen die Preise

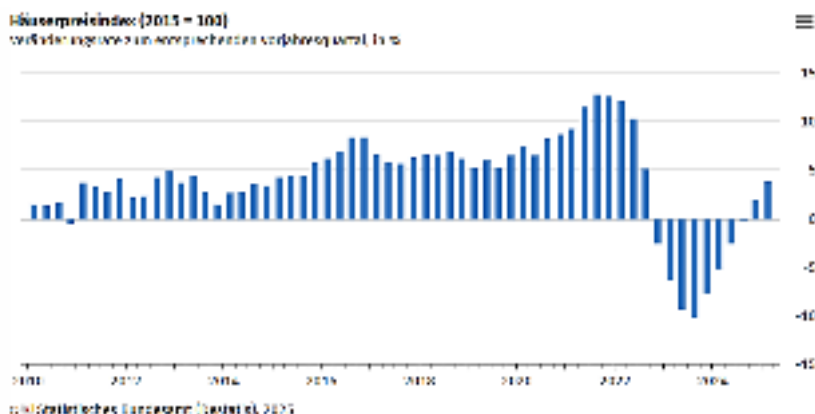
Preisanstiege in den meisten Regionen

In den meisten Gegenden Deutschlands stiegen die Immobilienpreise im 1. Quartal 2025 sowohl gegenüber dem Vorjahres- als auch gegenüber dem Vorquartal:

Eigentumswohnungen kosteten in den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) 3,8 % mehr als im Vorjahresquartal (+2,4 % zum Vorquartal). In kreisfreien Großstädten außerhalb der Top-7-Metropolen verteuerten sich Wohnungen um durchschnittlich 6,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal (+2,9 % zum Vorquartal). Auch in dichter besiedelten ländlichen Kreisen zahlten Käuferinnen und Käufer von Eigentumswohnungen 4,1 % mehr als im Vorjahresquartal (+0,3 % zum Vorquartal). Allein in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gaben die Wohnungspreise um 0,8 % gegenüber dem 1. Quartal 2024 nach (-1,4 % zum 4. Quartal 2024).

Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich ebenfalls in den meisten Regionen: In kreisfreien Großstädten außerhalb der sieben größten Städte stiegen die Preise um 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal (+1,8 % zum Vorquartal). In dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sich die Preise im Durchschnitt um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal (+2,2 % zum Vorquartal).

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 237 v. 01.07.2025



6.2 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Stichtag 24. Juli 2025

6.2.1 Südbaden

Der Immobilienmarkt in Südbaden, insbesondere in der Region um Freiburg im Breisgau und den Breisgau-Hochschwarzwald zeigt im Juli 2025 eine stabile Entwicklung mit leichten Preissteigerungen.

6.2.2 Immobilienmarkt Freiburg

Freiburg im Breisgau ist eine der gefragtesten Städte in Süddeutschland, bekannt für ihre hohe Lebensqualität, die Nähe zur Natur und ihre Rolle als Universitätsstadt. Der Immobilienmarkt in Freiburg ist besonders dynamisch, da die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich übersteigt. Dies wird durch die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und die hohe Attraktivität der Stadt für junge Menschen, Studierende und Familien verstärkt.

6.2.3 Wohnungsmarkt

Mit 0,88 Wohnungen pro Haushalt liegt Freiburg im unteren Viertel aller RIWIS-Städte und gehört zu den Städten mit der geringsten Wohnungsverfügbarkeit unter den C-Städten. Der Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist mit 26 % deutlich überdurchschnittlich und positioniert Freiburg unter den Top 10 % aller RIWIS-Städte sowie im oberen Drittel der C-Städte.

Mit einem Anteil von 84 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zählt Freiburg zu den 20 % der Städte mit der höchsten Verdichtung, sowohl im Gesamtvergleich als auch unter den C-Städten. Die Freiburger Bautätigkeit zeigt sich mit durchschnittlich 990 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr als überdurchschnittlich aktiv, sowohl im Vergleich zu allen RIWIS-Städten als auch innerhalb der C-Städte. Allerdings liegt der errechnete jährliche Zusatz- und Ersatzbedarf bis 2040 mit 1.804 Wohnungen fast doppelt so hoch wie die aktuelle Bautätigkeit. Diese prognostizierte Bedarfslücke gehört zu den größten unter allen RIWIS-Städten und ist besonders ausgeprägt für eine C-Stadt.

Preislich positioniert sich Freiburg im Spitzensegment. Mit Grundstückspreisen von 1.400 Euro/qm für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen, Bestandsmieten von 14,50 Euro/qm und Kaufpreisen von 4.700 Euro/qm für Bestandswohnungen gehört Freiburg durchweg zu den teuersten 5 % aller RIWIS-Städte und führt das Preisranking der C-Städte an. Die Wohnkostenbelastung ist entsprechend hoch: Der Mietanteil am Haushaltseinkommen (32 %) und das Verhältnis von Immobilienpreis zu Jahreseinkommen (Faktor 14) sind unter den Top 3 aller RIWIS-Städte. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt in Freiburg derzeit zwischen 4.500 € und 5.647 €, abhängig von Lage, Zustand und Baujahr der Immobilie. Für Häuser variieren die Preise zwischen 4.500 € und 6.017 € pro Quadratmeter, wobei Stadtteile wie Wiehre, Herdern oder die Altstadt besonders teuer sind. Der Mietmarkt ist ebenfalls angespannt, mit Neuvertragsmieten von 14,50 € bis 16,90 € pro Quadratmeter (Frühjahr 2025).

Quelle: Riwis Bulwingsa Stand 2025/Q1

6.2.4 Nachfrage und Marktdynamik

Die Nachfrage nach Wohnraum in Freiburg bleibt hoch, getrieben durch Bevölkerungswachstum, Zuzug von Studenten und Berufstätigen sowie die Attraktivität der Stadt. Besonders Eigentumswohnungen in zentralen Lagen wie Stühlinger, wo die Eschholzstraße liegt, sind gefragt, da sie eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zur Innenstadt bieten. Der Mietmarkt ist stark angespannt, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zusätzlich steigert, da viele Haushalte Eigentum als langfristige Investition sehen. Die Nachfrage nach kompakten, funktionalen Wohnungen, wie der zu bewertenden 3-Zimmer-Wohnung mit 85 m², ist besonders hoch, da sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. In zentralen Stadtteilen wie Stühlinger ist die Marktdynamik besonders ausgeprägt, da die Nähe zur Innenstadt, zur Universität und zu Verkehrsanbindungen die Attraktivität erhöht.

6.2.5 Fazit

Freiburg zeichnet sich durch eine außergewöhnlich angespannte Wohnungssituation aus, die sich in extrem hohen Preisen und einer starken Wohnkostenbelastung widerspiegelt. Trotz überdurchschnittlicher Bautätigkeit droht eine erhebliche Verschärfung des Wohnungsmangels. Die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot treiben die Preise weiter nach oben, auch wenn die Steigerungen moderater ausfallen als in den Vorjahren. Die jüngste Marktentwicklung deutet jedoch auf eine signifikante Preiskorrektur hin, die möglicherweise eine Trendwende einleitet.

Von Immobilienpooling bereitgestellt
Weitergabe an oad-Verkauf
Dritte ist unterbott

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 16 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 (§ 15) 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 Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Der gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2025 bekannt gegeben:

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 Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.

8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 960.- €/m² ebf, der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- u. Freifläche Bodenrichtwert: 960,00 EUR/m²
Quelle: Boris.BW / Stand: 01.01.2025

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Gebäude- u. Freifläche	38,6	960,00					Ja	37.056

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

Bodenwert (gesamt)

37.056 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: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

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

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielt werden können, z. B. Mieteinnahmen. Laut § 30 Abs. 1 ImmoWertV sind hierbei nicht die tatsächlich vereinnahmten Erträge maßgeblich, sondern die ortsüblichen Erträge, die am Markt realistisch sind. Besondere Umstände, wie z. B. Mietpreisbindungen, können als objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden (§ 30 Abs. 2 ImmoWertV).

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

8.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 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 Ongeo Vergleichsmieten

Eine Auswertung des Geoportals On-Geo GmbH ergab, dass sich die Marktmieten für vergleichbare Objekte in einer Spanne zwischen 10,72 bis 16,53 €/m² Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **13,00 €/m²** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 2.000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025).

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.

8.6 Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete (nach Modernisierung) 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. Anmerkung: Erhöht wegen Denkmalschutz.

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 2025 seitens des IVD-Bundesverband Deutschland folgende Bewirtschaftungskosten bekannt gegeben:

Mit dem für Oktober 2024 gemeldeten Indexstand ergeben sich ab dem Wertermittlungstichtag 01. Januar 2025 folgende Bewirtschaftungskostenansätze:

	Basiswert (2001)	2025
Verwaltungskosten (€) jährlich je Wohnung:	230	359
jährlich je Eigentumswohnung	275	429
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30	47
Instandhaltungskosten (€) jährlich je m ² Wohnfläche	9,0	14,0
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68	106

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:	ca. 1905
Wertermittlungstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	120 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	0 Jahre
*Restnutzungsdauer modifiziert:	40 Jahre

*Aufgrund bereits erfolgter und geplanter Modernisierungsmaßnahmen

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 2024 zur Verfügung stellen:

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, Escholzstraße sind:

- Lage: Mittlere Wohnlagen wie an der Escholzstraße erhöhen 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 seitens des Gutachterausschusses bekannt gegebene Liegenschaftszinssatz von 0,7% als grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden.

8.11 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		Jahre					%	m²			Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
	Nutzung / Beschreibung													
w	1	Wohnen / ETW Nr. 3	40	0,70	1	87,00	0,00	13,00	13.572	260				
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 0,70	Σ 1	Σ 87,00			Σ 13.572	Σ 260				

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					CO₂	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / ETW Nr. 3	14,00		359,00	2,64	2,00				13,62

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr							
w	1	Wohnen / ETW Nr. 3	13.572	1.849	11.723	260	11.463	34,7826	398.712
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 13.572	Σ 1.849	Σ 11.723	Σ 260	Σ 11.463		Σ 398.712

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

398.712 EUR

+ Bodenwert

37.056 EUR

vorläufiger Ertragswert

435.768 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

60.000 EUR

Ertragswert

375.768 EUR

9. Ermittlung des Vergleichswerts (§15 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist vorzugsweise im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren 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 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

9.2.1 Informationen zur Lage – Vergleichspreise Objektangaben:

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	87 m ²
Grundstücksfläche	193 m ²
Baujahr	ca. 1905 / 1930
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6
Angemessener Wert [EUR/m ²]	5.405,00

Preisspanne [EUR/m²]

4.712,00 bis 6.200,00

Es wurden 6.851 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu einem dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. 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 Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

Bemerkung

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79106), Baujahr 1902, Wohnfläche 111 m², ursprünglicher Vergleichspreis 6171 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79106), Baujahr 1905, Wohnfläche 78 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5000 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79106), Baujahr 1900, Wohnfläche 74 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3514 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79106), Baujahr 1930, Wohnfläche 75 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5000 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79106), Baujahr 1904, Wohnfläche 74 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5811 €/m²

Quelle

on-geo GmbH

Stand

2025

9.3 Vergleichsobjekte vdp Research

9.3.1 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.

Vergleichspreise Wohnen	
Verschlagswert (Spanne)	5.020 (4.270 - 5.770) €/m²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung
Bemerkungen	Auswertungszeitraum: letzte zwölf Quartale Einwohner: 236236; Veränderung zum Vorjahr in %: 0,52; Arbeitslosenquote: 5,4%; Ver.zum Vorj. in %-Punkten: 0,2; Stand: EW-31.12.2023; ALQ-01 2024; Kreis/krrf.Städte Ebene

Vergleichsobjekte									
Objektart	WF* (m²)	GSF* (m²)	Bauj.	PLZ	Lage	Zustand	Ausstat- tung	Kaufpreis** Jahr	€/m²
Eigentumswohnung	102	k.A.	1907	79100	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2023	5.179
Eigentumswohnung	90	k.A.	1930	79102	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2025	4.567
Eigentumswohnung	74	k.A.	1900	79106	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2022	4.932
Eigentumswohnung	65	k.A.	1900	79098	Gut	Gut	Mittel	2024	4.551
Eigentumswohnung	70	k.A.	1930	79106	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2023	4.746

* WF = Wohnfläche, GSF = Grundstücksfläche

** Kaufpreis der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

9.4 Riwis Marktdaten

9.5 Zusammenstellung der Vergleichsdaten

Punkt	Auswahlverfahren	Preis/m ²
9.2	On Geo Vergleichspreise	5.405 €
9.3	VDP-Kaufpreise	5.020 €
9.4	Riwis Marktdaten	4.700 €
	Mittelwert	5.042 €

Unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattungsstandard (nach Modernisierung), kann ein vorläufiger Vergleichswert von 5.000.- €, als am wahrscheinlichsten grundstücksmarktkonform angesetzt werden.

9.6 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kaufpreis	Werte [EUR/m² (Stk.)]				Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise			ange-messen	
				von	bis	Mittel		
ETW	1	87,00	4.885	4.270	5.770	5.000	5.000	435.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Immobilienmarktberichte, Online Portale mit dem Stand für 24.07.2025.

vorläufiger Vergleichswert

435.000 EUR

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

vorläufiger Vergleichswert	435.000 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Modernisierungsaufwand	60.000 EUR
Vergleichswert	375.000 EUR

9.7 Abschließende Beurteilung

Die Eigentumswohnung in der Eschholzstraße 78, Freiburg (Baujahr 1905, 2. Obergeschoss, 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, ca. 87 m², Modernisierungsbedarf bei Innenausbau, Elektrik und Gastherme) liegt im gefragten Stadtteil Stühlinger, der durch seine zentrale Lage, hervorragende Verkehrsanbindung und Nähe zur Innenstadt eine hohe Attraktivität bietet. Der Verkehrswert von 375.000 € (ca. 4.310 €/m²) in welchem der Modernisierungsaufwand von 60.000 € berücksichtigt wurde, ist hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattungsstandard grundstücksmarktgerecht einzustufen. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine zentrale, funktionale Wohnung suchen, als auch für Kapitalanleger, da die Mieteinnahmen nach Modernisierung eine solide Rendite ermöglichen.

10. Verkehrswert**10.1 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.

10.2 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.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Freiburg, Escholzstraße 78, Flst. Nr. 3553/1 mit 193 m² (hier MEA 200/1.000), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, geschätzt auf:

375.000.- €

(Dreihundert Fünfundsiebzig Tausend Euro)

Freiburg, den 25. Juli 2025

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