

Gutachterausschuss für die Ermittlung von
Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2009



Karlsruhe
viel vor, viel dahinter.

Herausgeber **GUTACHTERAUSSCHUSS**
für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen
in Karlsruhe

Internet <http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss>



Geschäftsstelle Gutachterausschuss in Karlsruhe
Geschäftsstelle
Hebelstraße 21
76133 Karlsruhe

Leiter der Geschäftsstelle **Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher**
Telefon 0721 / 133-3090
E-Mail wolfgang.karcher@gutachterausschuss.karlsruhe.de

Sekretariat Bodenrichtwert-Auskunft, Immobilienmarktbericht, Gutachten, Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Alexander Dörr
Telefon 0721 / 133-3094
E-Mail alexander.doerr@gutachterausschuss.karlsruhe.de

Anschrift Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hebelstraße 21
76133 Karlsruhe
Telefon 0721 / 133-3092
Telefax 0721 / 133-3093
E-Mail gutachterausschuss@karlsruhe.de

Sprechzeiten Montag - Freitag 8.30-12.00 und 14.00-15.30 Uhr

Fertigungen des Immobilienmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 40,00 Euro (gebunden) und für 20,00 Euro (pdf-Datei) je Exemplar bestellt werden.

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. KARLSRUHE und die Region	4
2. GUTACHTERAUSSCHUSS	6
3. GRUNDSTÜCKsverkehr	9
4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	10
4.1 Unbebaute Grundstücke	
4.1.1 Baureifes Land Wohnen	11
4.1.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	12
4.1.3 Reihenhaushausgrundstücke	13
4.1.4 Mehrfamilienhausgrundstücke	14
4.1.5 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	15
4.2 Bebaute Grundstücke	
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4.2.2 Reihenhäuser	18
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	20
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	22
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	23
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	24
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	26
4.3.4 Teileigentum	28
5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	
5.1 Indexreihen	
5.1.1 Bodenpreise	29
5.1.2 Wohnungseigentum	30
5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	31
5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	32
5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	34
5.5 Sachwertfaktoren	
5.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.5.2 Reihenhäuser	38
5.6 Wertfaktoren für Erbbaurechte	39
5.6.1 Individueller Wohnungsbau	40
Impressum	41

1. KARLSRUHE und die Region



TechnologieRegion Karlsruhe

Die TechnologieRegion Karlsruhe ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas, der im internationalen Vergleich seit Jahren regelmäßig auf den vorderen Plätzen zu finden ist.

Kennzahlen zu Karlsruhe	
Einwohner	ca. 279.000
Einwohner im näheren Einzugsbereich	ca. 1.300.000
Beschäftigte	ca. 189.000
Flächen in km ² davon	173,46
- Baufläche	26%
- Verkehrsfläche	12%
- Freifläche	62%
Höhenlage über NN	100 - 323 m

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als drittgrößte Stadt Baden-Württembergs Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein. Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich freiwillig zur TechnologieRegion Karlsruhe mit über einer Million Einwohnern zusammengeschlossen.

Die TechnologieRegion Karlsruhe ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas, der im internationalen Vergleich seit Jahren regelmäßig auf den vorderen Plätzen zu finden ist.

Durch die zentrale Lage im Südwesten Deutschlands sind Frankfurt, Stuttgart und München ebenso schnell erreichbar wie Strasbourg und Basel. Der Zuwachs innovativer Unternehmen in der TechnologieRegion Karlsruhe liegt weit über dem Bundesdurchschnitt.

Das dichte Netz an Forschungseinrichtungen mit dem Karlsruhe Institute of Technology (KIT) und vielen anderen Einrichtungen, die den Innovationsprozess von Unternehmen beschleunigen, verbunden mit einer verlässlichen Kommunalpolitik weisen Karlsruhe als Stadt mit hohen Zukunftschancen aus.

Karlsruhe zählt zu den führenden Kongressstädten der Bundesrepublik. Mit der architektonisch und funktional herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger Messekomplex von 52.000 m² für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

Das regionale und weit ausgebaute ÖPNV-Netz von Karlsruhe ist europaweit vorbildlich. Die Nähe zu Schwarzwald, Elsass und Pfalz und innerhalb der Stadt gelegene Erholungsgebiete sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima.

Mit dem Zentrum für Kunst und Medientechnologie (ZKM) verfügt Karlsruhe über eine weltweit einzigartige Kulturinstitution, deren Betätigungsfeld sich an der Schnittstelle von Wissenschaft und Kunst bewegt. Hochkarätige und international bedeutende Sammlungen werden in den Museen der Stadt ausgestellt.

Über 80 allgemeinbildende Schulen, 12 berufliche Schulen, sieben Hochschulen, eine Berufsakademie und diverse Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen bis hin zu internationalen Schulen bilden den Karlsruher Nachwuchs fundiert aus.

Überall in der Stadt finden sich grüne Oasen – Wohltat und Erholung für Geist und Seele. Mit mehr als 60 % grüner Fläche, mit ausgedehnten, teilweise bis an das Stadtgebiet heranreichenden Waldgebieten sowie zahlreichen Parks und Grünanlagen kann man Karlsruhe auf grünen Wegen durchqueren. Die Verbindung von Natur, Hightech, Kultur und badischer Lebensqualität ist hier einzigartig.

Quelle : Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung
 Internet: <http://www.karlsruhe.de/fb5/wifoe>



2. GUTACHTERAUSSCHUSS

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet. Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen. Wesentliche gesetzliche Grundlage hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg.

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren).

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag

(z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (auch einer Teilfläche) erfasst.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Unterlagen aus und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und - im Rahmen des berechtigten Interesses - aus der Kaufpreissammlung. Hierbei werden Vergleichsfälle, die mit dem vom Antragsteller beschriebenen Bewertungsobjekt möglichst vergleichbar sind, unter Beachtung datenschutzrechtlicher Zulässigkeit mitgeteilt. Damit soll der Immobilienmarkt auch für den einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mieterinnen) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Angesichts der Vielgestaltigkeit des Immobilienmarktes können dabei jedoch nur Teilaspekte angesprochen werden.

Die Bodenrichtwerte und die Immobilienmarktberichte sind in das WertermittlungsInformationssystem des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

Orts- und zeitunabhängig können aus dem umfangreichen Informationsangebot Bodenrichtwerte und sonstige Immobilienmarktinformationen einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den Bereich der Stadt Karlsruhe abgerufen werden.

Die Internetadresse lautet

<http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss> .

Mitglieder des Gutachterausschusses
für die Zeit vom 20.12.2009 bis 19.12.2013

Vorsitzender		
Dr.-Ing. Michael Mürle	Stadtvermessungsdirektor, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe	Tel. 0721 / 133-3070
Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter		
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtobervermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3090
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)	Tel. 0711 / 12773048
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.	Tel. 0721 / 577980
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 853525
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 706402
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 / 182611
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad	Stadtoberbaurat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 491681
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter		
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen	Tel. 0721 / 9416550
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Architekt , zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)	Tel. 0721 / 9597819
Dipl.-Ing. Sandra Focic`Lips	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten	Tel. 07245 / 4465
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit	Architekt	Tel. 0721 / 133-3081
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gaitzsch	Architekt, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Zert), Schwer- punkt Verkehrs-/ Marktwertermittlung einschließlich Bewertung für finanzwirtschaftliche Zwecke	Tel. 0721 / 4538702
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Ing. Christine Hug	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Tel. 0721 / 817561
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Bauingenieurin	Tel. 0721 / 133-3083
Dipl.-Ing. Andreas Nasedy	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Tel. 0721 / 4764604
Dipl.-Ing. Ingeborg Riefle	Architektin, MRICS, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0711 / 133-3082
Direktor Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	Tel. 0721 / 1461234
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 3846671
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3080

Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen

Dipl.-Ing.(FH) Michael Sawallisch	Technischer Angestellter, Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen	Tel. 0721 / 156-2230
Gerhard Fritzsche	Steueramtsinspektor	Tel. 0721 / 156-1213
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Susanne Schwechheimer	Steueroberinspektorin	Tel. 0721 / 994-2190
Peter Brandstetter	Amtsinspektor	Tel. 0721 / 994-2220

Für die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall gilt § 5 Gutachterausschussverordnung:

(1) Bei der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.

(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der

Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein.

(3) Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

3. GRUNDSTÜCKSV ERKEHR

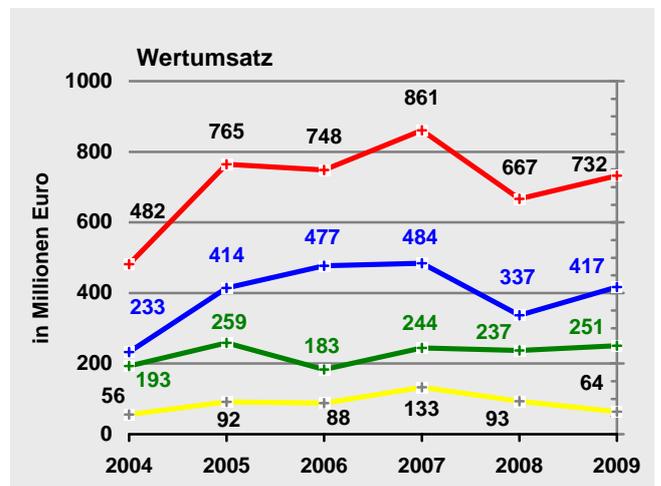
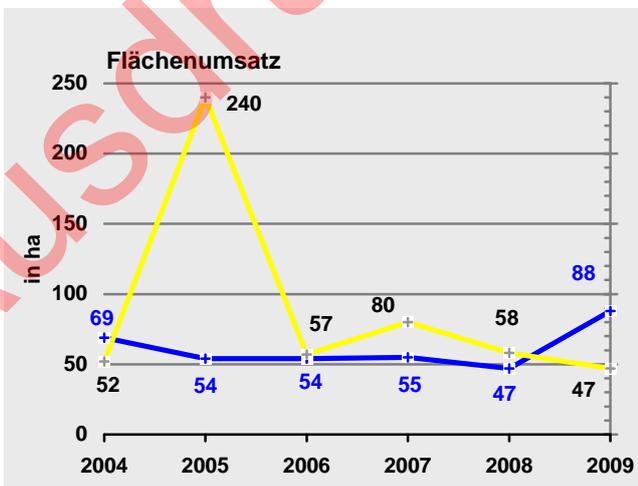
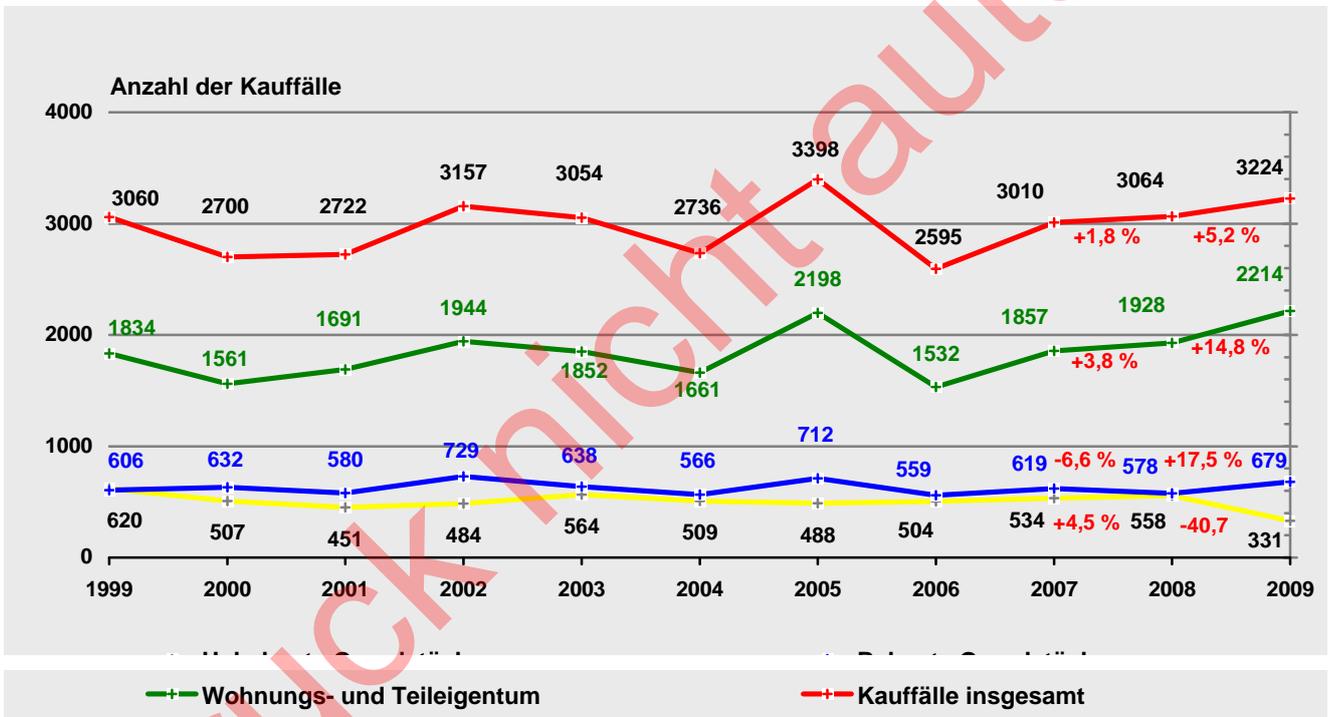


Zuwächse bei den Märkten für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum, historischer Tiefstand bei unbebauten Grundstücken

Deutliche Zuwächse bei den Märkten für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum bei der Anzahl der Käufälle. Historischer Tiefstand bei unbebauten Grundstücken.

Auf dem **Karlsruher Grundstücksmarkt** wurden 2009 um +5,2 % mehr Immobilien verkauft als im Vorjahr. Der gesamte Wertumsatz verzeichnet gegenüber dem Einbruch im Vorjahr eine Erholung von ca. 10 %.

Die Anzahl der Käufälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke fiel um -40,7 % auf 331 Käufälle, und damit auf einen historischen Tiefstand. Der Rückgang wird im Wesentlichen durch eine Abnahme im Bereich des individuellen Wohnungsbaues geprägt.



4. PREISNIVEAU UND

PREISENTWICKLUNG

Bei den dargestellten Preisspiegeln und Preisentwicklungen handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen.

Aus diesem Grund wurden als Anhalt für die jeweiligen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt **typische Preise für normierte Objekte** abgeleitet. Bei der Ermittlung der typischen Preise werden zur Verbesserung der Ergebnisse auch Kaufpreise aus den Vorberichts Jahren herangezogen.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden können.

Kaufpreise und andere Daten können insbesondere durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Lagequalität

Nachfolgend werden die Merkmale für **Wohnlagen** beschrieben wie sie für Karlsruher Verhältnisse als wertrelevant beurteilt werden können.

Beim Einzelobjekt können sich in Abhängigkeit der kleinräumigen Lagemerkmale Abweichungen in der Wohnlage ergeben.

Mäßige Lage

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten mit mäßigem Image. Hierzu zählt z.B. die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie und Gewerbe, bei verdichteter Bebauung unzureichende Besonnung und Durchgrünung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien etc. und Randlagen teilweise im Tiefgestade.

Mittlere Lage

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, z.T. auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere

Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichtsflächen haben.

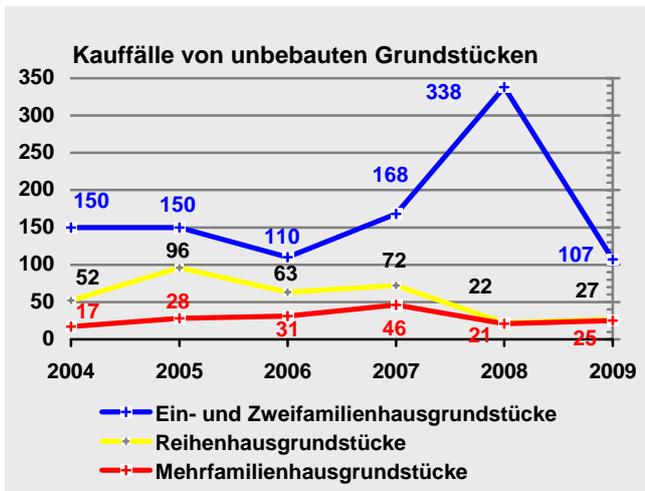
Gute Lage

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlage oder auch nachgefragte innerstädtische Wohngebiete ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Sehr gute Lage

Absolut ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastruktur und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen und/oder überdurchschnittlichem Image, oft begleitet durch Höhen- und Aussichtslage.

4.1 Unbebaute Grundstücke



Die Zuordnung der im Berichtsjahr der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (Entwurf: 30.09.2009) verwendeten Begriffsbestimmungen für den Grundstückszustand.

4.1.1 Baureifes Land Wohnen



Leicht steigende Preise

Im Jahr 2009 war ein leichter Anstieg der Preise bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen.

Hierzu zählen Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Im Jahr 2009 haben sich die Preise für unbebaute Grundstücke unterschiedlich entwickelt.

Reihenhausgrundstücke wurden nahezu auf Vorjahresniveau (Rückgang um -0,8 %) gehandelt.

Der Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken verzeichnete dagegen einen Preisanstieg um 2,5 % (2008: -2,4 %).

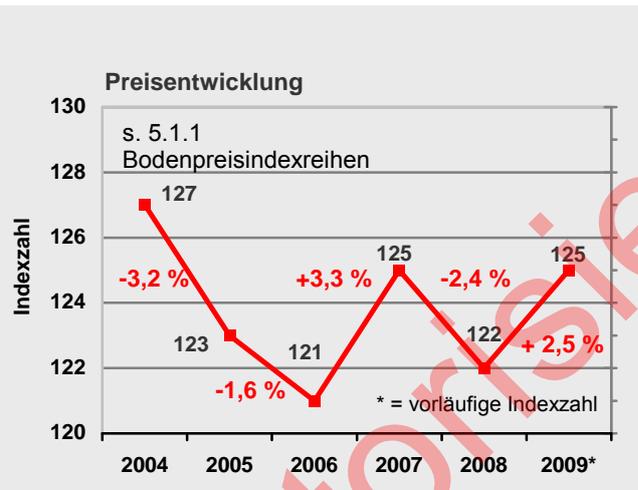
Mehrfamilienhausgrundstücke weisen nun schon im dritten Jahr in Folge einen Anstieg (2009: +3,5 %) auf.

4.1.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



Vertragsabschlüsse rückläufig, Preise leicht steigend

Im Jahr 2009 wechselten bei leicht steigenden Preisen weniger Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke den Eigentümer.



Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

In herausgehobenen Gesellschaftslagen (z.B. Durlach-Geigersberg, Rüppurr-Märchenviertel, Weststadt-Musikerviertel) können einzelne Kaufpreise den typischen Preis für sehr gute Lage deutlich übersteigen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	69
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	15
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen etc.)	23
Kauffälle insgesamt	107
davon ausgewertete Kauffälle	65

Typische Preise

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	280	340	390	470

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ²	220 - 250	270 - 410	350 - 450	410 - 580
Preis in Euro	70.000 - 160.000	100.000 - 340.000	120.000 - 540.000	190.000 - 720.000
Anzahl	4	28	28	5
Fläche in m ²	320 - 650	320 - 960	270 - 1.380	360 - 1.330

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

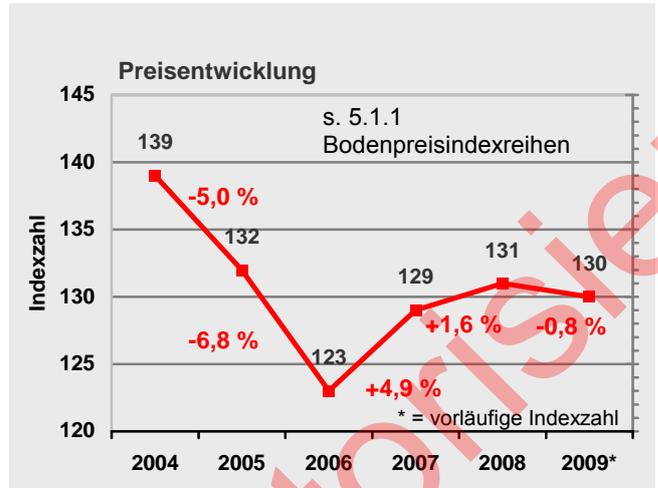
** = keine Angabe möglich

4.1.3 Reihenhausgrundstücke



Beruhigung auf dem Markt

Die Preise für Reihenhausgrundstücke pendeln sich etwa auf dem Niveau der Jahre 2007 und 2008 ein.



Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ).

Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	12
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	7
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen etc.)	8
Kauffälle insgesamt	27
davon ausgewertete Kauffälle	8

Typische Preise

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²
Reihenhausgrundstücke (ebf)	330	390

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mittlere Lage - Gute Lage
Euro/m ²	250 - 420
Preis in Euro	60.000 - 120.000
Anzahl	8
Fläche in m ²	190 - 380

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

** = keine Angabe möglich

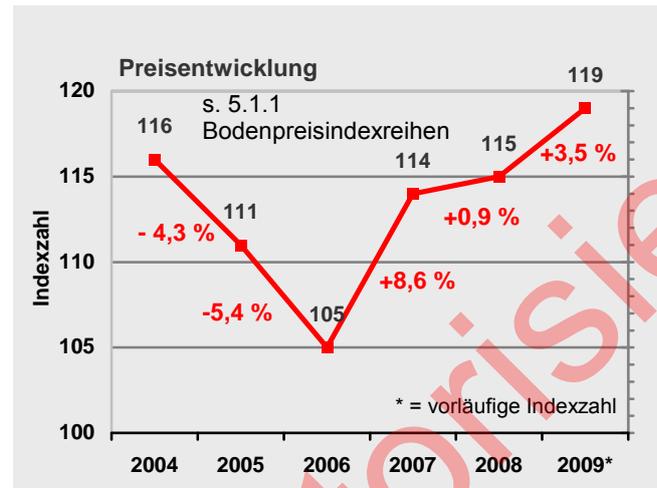
4.1.4 Mehrfamilienhausgrundstücke



Preise ziehen wieder an

Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke ziehen, nach der Beruhigung des Vorjahres, wieder stärker an. Der Handel mit 25 Grundstücken entspricht in etwa dem Niveau des Jahres 2008 (21).

Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, sind die dargestellten Kaufpreise auf eine GFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. In den Kaufpreisen sind die Erschließungsbeiträge (ebf)



enthalten.

Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine geplante Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten	2
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	3
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen etc.)	10
Kauffälle insgesamt	25
davon ausgewertete Kauffälle	8

Typische Preise

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0	380	410

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mittlere Lage - Gute Lage
Euro/m ²	350 - 920
Preis in Euro	170.000 - 6.000.000
Anzahl	8
Fläche in m ²	350 - 9.370
GFZ	1,1 - 3,1

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

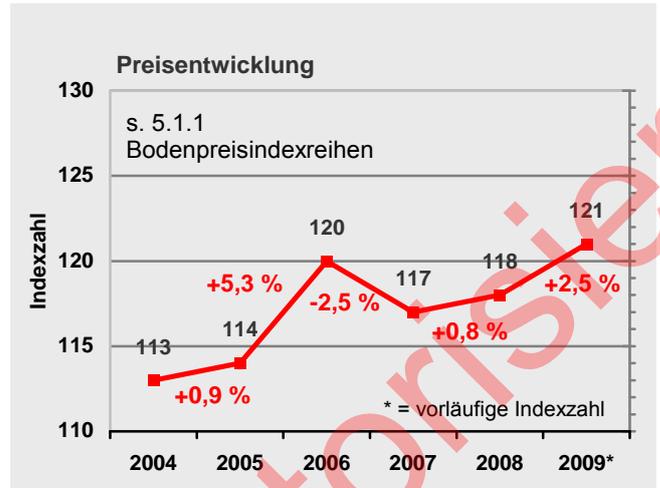
** = keine Angabe möglich

4.1.5 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preissteigerung um 2,5 %

Für ein landwirtschaftliches genutztes Grundstück musste im Jahr 2009 rund 2,5 % mehr bezahlt werden als noch im Jahr zuvor.



Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 15 Euro/m² gehandelt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	78
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen etc.)	20
Kauffälle insgesamt	98
davon ausgewertete Kauffälle	54

Typische Preise

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	2,80	3,50	4,90	6,50

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Zehntel Euro/m² Grundstücksfläche gerundet

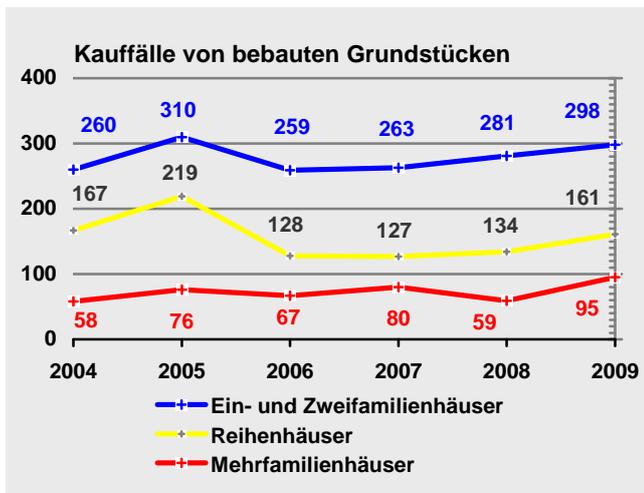
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ²	1,00 - 3,40	1,10 - 4,70	3,00 - 9,00	**
Preis in Euro	700 - 8.130	400 - 33.000	1.660 - 19.920	**
Anzahl	9	25	15	5
Fläche in m ²	690 - 2.710	360 - 7.110	330 - 3.620	**

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert
** = keine Angabe möglich

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

4.2 Bebaute Grundstücke



Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

In den Baujahrsklassen sind auch Objekte älterer Ursprungsbaujahre enthalten, deren Merkmale aufgrund von Instandsetzungen und Modernisierungen der jeweiligen Baujahrsklasse entsprechen.

4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



340.000 Euro für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1974 in guter Lage mussten im Jahr 2009 durchschnittlich ca. 340.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 170 m² Wohnfläche auf einem 530 m² großen Grundstück.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2009
1950 - 1974	↘
1975 - 1989	↘
Erstverkäufe	**

↗ um + 0 %
 ↗ um + 5 %
 ↘ um - 5 %
 ↗ um + 10 %
 ↘ um - 10 %
 ** = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	223
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen etc.)	75
Kauffälle insgesamt	298
davon ausgewertete Kauffälle	125

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
1950 - 1974	1.650	1.850	2.150	2.700
1975 - 1989		2.050	2.150	

Euro/m² = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	**	670 - 2.820	1.100 - 2.500	**
Preis in Euro	**	80.000 - 400.000	200.000 - 600.000	**
Anzahl	3	20	8	2
Wohnfläche in m ²	**	80 - 240	100 - 310	**
Grundstücksfläche in m ²	**	100 - 1.090	250 - 690	**
Baujahre 1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	1.030 - 2.000	430 - 2840	1.330 - 3.020	1.640 - 4.030
Preis in Euro	155.000 - 400.000	80.000 - 620.000	190.000 - 760.000	400.000 - 560.000
Anzahl	4	32	26	6
Wohnfläche in m ²	120 - 370	90 - 350	90 - 290	100 - 270
Grundstücksfläche in m ²	250 - 820	180 - 1.240	300 - 1.390	650 - 1.260
Baujahre 1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche	**	1.420 - 2.900	**	**
Preis in Euro	**	280.000 - 700.000	**	**
Anzahl	1	4	3	3
Wohnfläche in m ²	**	160 - 330	**	**
Grundstücksfläche in m ²	**	270 - 900	**	**
Baujahre 1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche		1.740 - 3.050	**	**
Preis in Euro		230.000 - 550.000	**	**
Anzahl	--	4	1	2
Wohnfläche in m ²		130 - 180	**	**
Grundstücksfläche in m ²		120 - 310	**	**
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche		**	**	
Preis in Euro		**	**	
Anzahl	--	3	3	--
Wohnfläche in m ²		**	**	
Grundstücksfläche in m ²		**	**	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert

** = keine Angabe möglich

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

4.2.2 Reihenhäuser



Preisentwicklung für Reihenhäuser uneinheitlich

Ein neues Reihenhäuser mit rd. 130 m² Wohnfläche und rd. 220 m² Grundstücksfläche kostete im Jahr 2009, in mittlerer bis guter Wohnlage, durchschnittlich ca. 280.000 Euro.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2009
1950 - 1974	↘
1975 - 1989	→
1990 - 2004	↗
Erstverkäufe	→

→ um + 0 % ↗ um + 5 % ↘ um - 5 % ↑ um + 10 % ↓ um - 10 %

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	139
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen etc.)	22
Kauffälle insgesamt	161
davon ausgewertete Kauffälle	128

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ²
1950 - 1974	2.200
1975 - 1989	2.000
1990 - 2004	2.100
Erstverkäufe	2.150

Euro/m² = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	**	**	**	
Preis in Euro	**	**	**	
Anzahl	1	1	1	--
Wohnfläche in m ²	**	**	**	
Grundstücksfläche in m ²	**	**	**	
Baujahre 1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	**	**	1.640 - 3.070	2.220 - 2.500
Preis in Euro	**	**	180.000 - 310.000	170.000 - 250.000
Anzahl	3	2	12	4
Wohnfläche in m ²	**	**	100 - 140	80 - 100
Grundstücksfläche in m ²	**	**	180 - 400	180 - 270
Baujahre 1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche	**	1.790 - 2.000	1.520 - 2.570	

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis in Euro	**	230.000 - 340.000	180.000 - 360.000	
Anzahl	1	6	7	--
Wohnfläche in m ²	**	120 - 190	100 - 190	
Grundstücksfläche in m ²	**	100 - 540	160 - 390	
Baujahre 1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche	**	1.810 - 2.600	**	**
Preis in Euro	**	220.000 - 320.000	**	**
Anzahl	1	11	3	1
Wohnfläche in m ²	**	80 - 150	**	**
Grundstücksfläche in m ²	**	140 - 400	**	**
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche	2.000 - 2.530	1.730 - 3.260	2.050 - 3.080	
Preis in Euro	270.000 - 330.000	190.000 - 390.000	270.000 - 410.000	
Anzahl	7	36	31	--
Wohnfläche in m ²	110 - 150	90 - 180	100 - 140	
Grundstücksfläche in m ²	230 - 320	160 - 380	110 - 320	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert
 ** = keine Angabe möglich

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Gesteigerte Nachfrage bei Mehrfamilienhäusern

Im Jahr 2009 wechselten mit 95 Kauffällen mehr Mehrfamilienhäuser den Besitzer als im Jahr 2008 mit 59 Kauffällen.

Baujahrsklasse Preisentwicklung im Jahr 2009

Bis 1949



1950 - 1974



→ um + 0 % ↗ um + 5 % ↘ um - 5 % ↑ um + 10 % ↓ um - 10 %

Teilmarkt im Überblick

	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	55
Beeinflusste Käufälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen etc.)	40
Kauffälle insgesamt	95
davon ausgewertete Käufälle	41

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ²
Bis 1949	1.050	1.250
1950 - 1974		1.050

Euro/m² = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Käufälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	840 - 1.130	790 - 1.300	880 - 1.830	
Preis in Euro	240.000 - 680.000	240.000 - 1.780.000	400.000 - 830.000	
Anzahl	4	9	4	--
Wohnfläche in m ²	280 - 600	220 - 1.370	350 - 590	
Wohnungen	4 - 8	4 - 18	4 - 10	
Grundstücksfläche in m ²	260 - 970	220 - 800	240 - 480	
Baujahre 1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	**	960 - 1.590	**	
Preis in Euro	**	230.000 - 1.240.000	**	
Anzahl	2	12	2	--
Wohnfläche in m ²	**	220 - 910	**	
Wohnungen	**	4 - 13	**	
Grundstücksfläche in m ²	**	120 - 1.760	**	
Baujahre 1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche				
Preis in Euro				

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Anzahl	--	--	--	--
Wohnfläche in m ²				
Wohnungen				
Grundstücksfläche in m ²				
Baujahre 1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche		**	**	
Preis in Euro		**	**	
Anzahl	--	3	2	--
Wohnfläche in m ²		**	**	
Wohnungen		**	**	
Grundstücksfläche in m ²		**	**	
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche			**	
Preis in Euro			**	
Anzahl	--	--	3	--
Wohnfläche in m ²			**	
Wohnungen			**	
Grundstücksfläche in m ²			**	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert
 ** = keine Angaben möglich

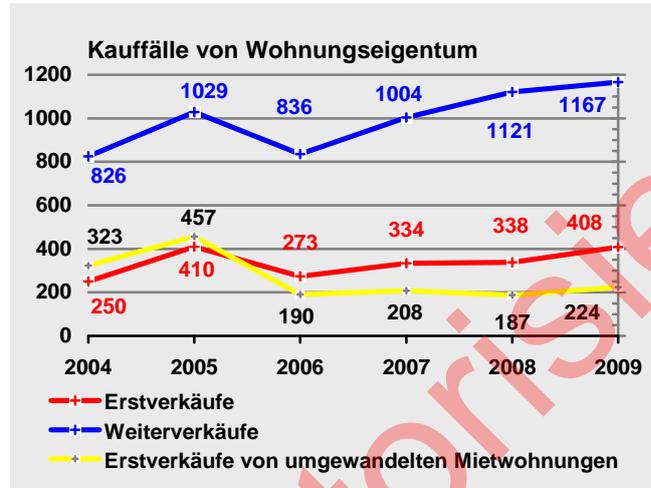
Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

4.3 Wohnungs- und Teileigentum



9,3 % mehr Käuffälle beim Wohnungseigentum

Die Märkte für Erstverkäufe, Weiterverkäufe sowie für Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen verzeichnen zum Teil deutliche Zuwächse.



Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Die dargestellten Kaufpreise beinhalten den Wert für das Wohnungseigentum/Teileigentum mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund, Boden und Instandsetzungsrücklage. Nicht enthalten sind Wertanteile für Garagen oder Einstellplätze.

Unabhängig davon ist zu beachten, dass die Objekte der einzelnen Baujahresklassen auch typischerweise modernisiert bzw. saniert wurden. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen. Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen auf dem Karlsruher Grundstücksmarkt wird in der Regel das direkte Vergleichsverfahren herangezogen.

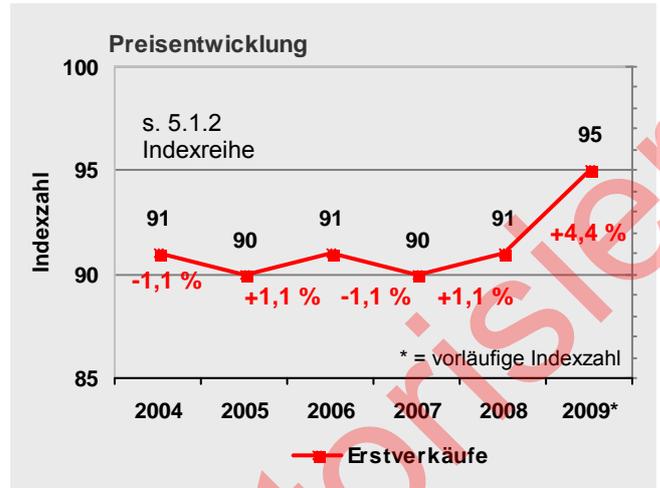
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Neubauwohnungen wurden teurer

Nach der verhaltenen Preisentwicklung der vergangenen Jahre zogen die Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum im Jahr 2009 an.



Teilmarkt im Überblick		Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr		365
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)		43
Kauffälle insgesamt		408
davon ausgewertete Kauffälle		272

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	2.300	2.350	2.450	2.950

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche	**	1.930 - 3.050	2.060 - 3.010	**
Preis in Euro	**	75.000 - 355.000	40.000 - 355.000	**
Anzahl	3	42	225	2
Wohnfläche in m ²	**	45 - 145	30 - 165	**

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert
** = keine Angaben möglich

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Leichte Zunahme der Verkäufe

Die Anzahl der Kauffälle am Markt Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind im Jahr 2009 (1.167) gegenüber dem Jahr 2008 (1.121) um 4,1 % gestiegen.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2009
Bis 1949	**
1950 - 1974	↗
1975 - 1989	↗
1990 - 2004	→

→ um +/- 0 % ↗ um + 5 % ↘ um - 5 % ↑ um + 10 % ↓ um - 10 %

Bei der Auswertung sind auch Objekte mit durchschnittlichem Modernisierungszustand enthalten. Dies betrifft insbesondere die Baujahrsklasse „bis 1949“. Aufwendig sanierte und modernisierte Wohnungen sind in dieser Baujahrsklasse nicht berücksichtigt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	803
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	364
Kauffälle insgesamt	1.167
davon ausgewertete Kauffälle	573

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ²
Bis 1949	1.450
1950 - 1974	1.300
1975 - 1989	1.400
1990 - 2004	1.600

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	820 - 1.780	870 - 1.790	880 - 1.790	
Preis in Euro	40.000 - 240.000	25.000 - 240.000	40.000 - 200.000	
Anzahl	17	44	11	--
Wohnfläche in m ²	35 - 145	25 - 160	35 - 120	
1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	820 - 1.530	910 - 1.670	930 - 1.670	**
Preis in Euro	25.000 - 125.000	30.000 - 190.000	40.000 - 220.000	**
Anzahl	36	100	111	3
Wohnfläche in m ²	25 - 100	20 - 120	35 - 140	**
1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche	1.000 - 1.610	910 - 1.790	1.060 - 1.810	

<i>Merkmal</i>	<i>Mäßige Lage</i>	<i>Mittlere Lage</i>	<i>Gute Lage</i>	<i>Sehr gute Lage</i>
Preis in Euro	25.000 - 140.000	25.000 - 175.000	45.000 - 165.000	
Anzahl	22	66	51	--
Wohnfläche in m ²	25 - 90	20 - 120	35 - 120	
1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche	1.230 - 2.500	1.030 - 2.260	1.180 - 2.590	**
Preis in Euro	40.000 - 255.000	20.000 - 265.000	35.000 - 370.000	**
Anzahl	7	58	46	1
Wohnfläche in m ²	30 - 100	20 - 120	30 - 145	**

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert
 ** = keine Angaben möglich

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

Ausdruck nicht autorisiert

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen



1.300 €/m² kostet eine umgewandelte Mietwohnung

In mittlerer bis guter Lage liegt der durchschnittliche Preis für eine umgewandelte Mietwohnung der Baujahrsklasse 1950 - 1974 bei 1.300 €/m².

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2009
1950 - 1974	
1975 - 1989	**

um + 0 %
 um + 5 %
 um - 5 %
 um + 10 %
 um - 10 %
 ** = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	155
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	69
Kauffälle insgesamt	224
davon ausgewertete Kauffälle	73

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ²
1950 -1974	1.300
1975 - 1989	1.350

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche		**	1.370 - 1.410	
Preis in Euro		**	90.000	
Anzahl	--	1	5	--
Wohnfläche in m ²		**	65	
1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche		1.130 - 1.580	910 - 1.540	
Preis in Euro		70.000 - 150.000	50.000 - 155.000	
Anzahl	--	17	35	--
Wohnfläche in m ²		45 - 95	40 - 100	
1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche			1.230 - 1.410	
Preis in Euro			80.000 - 135.000	
Anzahl	--	--	14	--
Wohnfläche in m ²			60 - 95	

<i>Merkmal</i>	<i>Mäßige Lage</i>	<i>Mittlere Lage</i>	<i>Gute Lage</i>	<i>Sehr gute Lage</i>
1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche			**	
Preis in Euro			**	
Anzahl	--	--	1	--
Wohnfläche in m ²			**	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

** = keine Angabe möglich

Ausdruck nicht autorisiert

4.3.4 Teileigentum

Garagen und Tiefgaragenstellplätze



Tiefgaragenstellplätze im Erstverkauf sind deutlich teurer wie im Weiterverkauf

Ein Tiefgaragenstellplatz kostet im Erstverkauf durchschnittlich 13.500 € im Weiterverkauf durchschnittlich 7.200 €.

Bei den Verkäufen von Tiefgaragenstellplätzen konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe gewöhnlichen Geschäftsverkehr	299
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	39
Kauffälle insgesamt	338
davon ausgewertete Kauffälle	256

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2009

Merkmal	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Offene Stellplätze
Erstverkäufe			
Preis in Euro		8.000 - 20.000	**
Anzahl	--	182	1
Weiterverkäufe			
Preis in Euro	**	3.000 - 15.000	
Anzahl	3	60	--
Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen			
Preis in Euro	**	**	
Anzahl	3	7	--

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert
 ** = keine Angaben möglich

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG



Änderung im Baugesetzbuch ab 01.07.2009

Der Pflichtenkatalog zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten wird konkretisiert, u.a.:

- Liegenschaftszinssätze,
- Sachwertfaktoren,
- Umrechnungskoeffizienten,
- Vergleichsfaktoren (Gebäude-/ Ertragsfaktoren).

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren (Gebäude-/ Ertragswertfaktoren) für bebaute Grundstücke.

5.1 Indexreihen

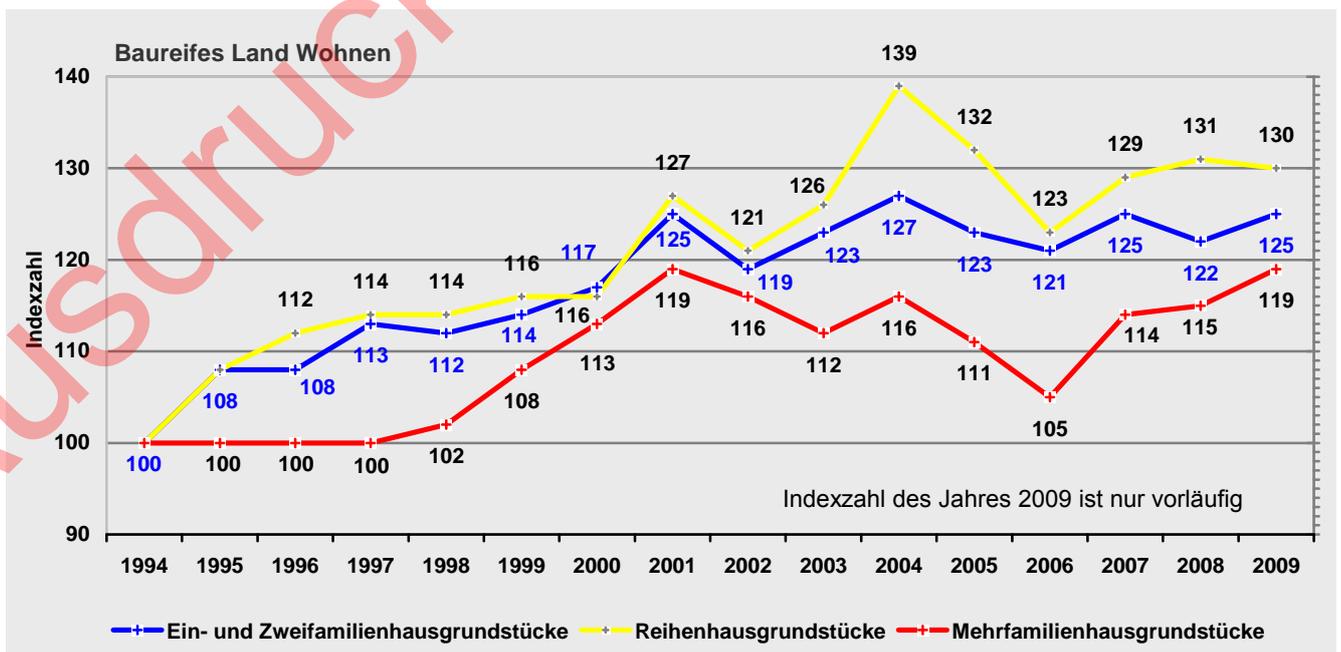
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden. Die ermittelten Indexzahlen ermöglichen die

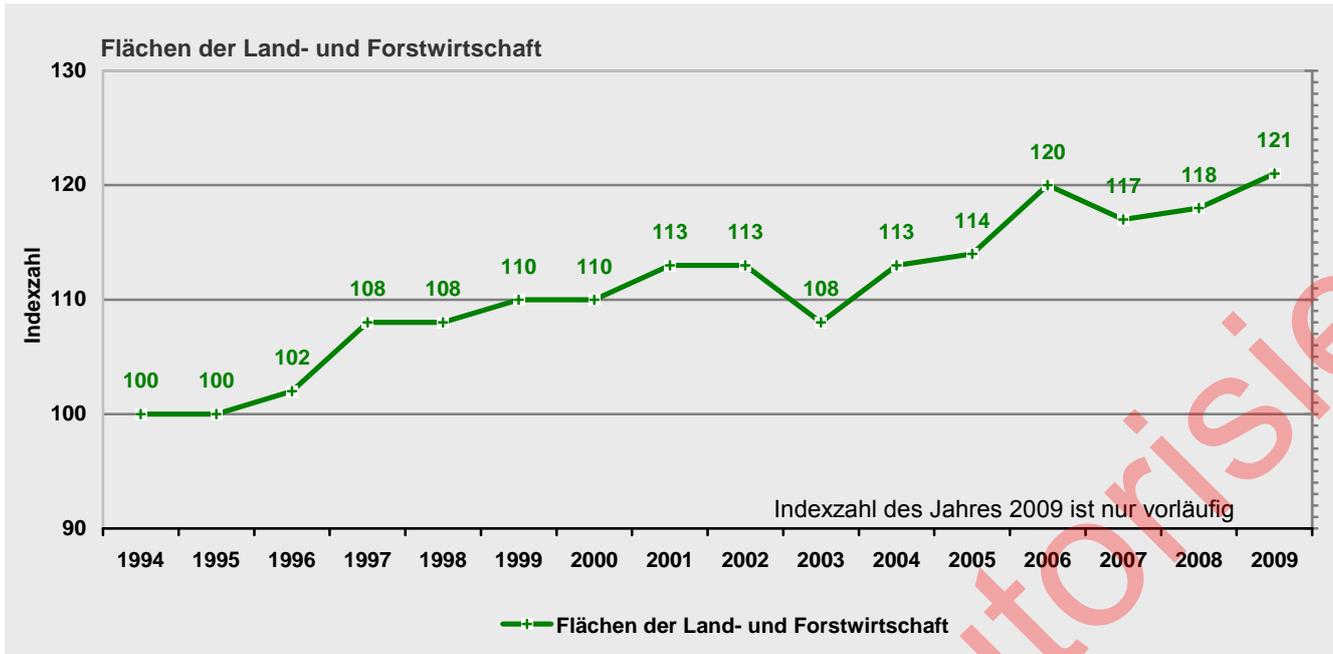
Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage und sind damit von großer Bedeutung für die Wertermittlungspraxis.

5.1.1 Bodenpreisindexreihen

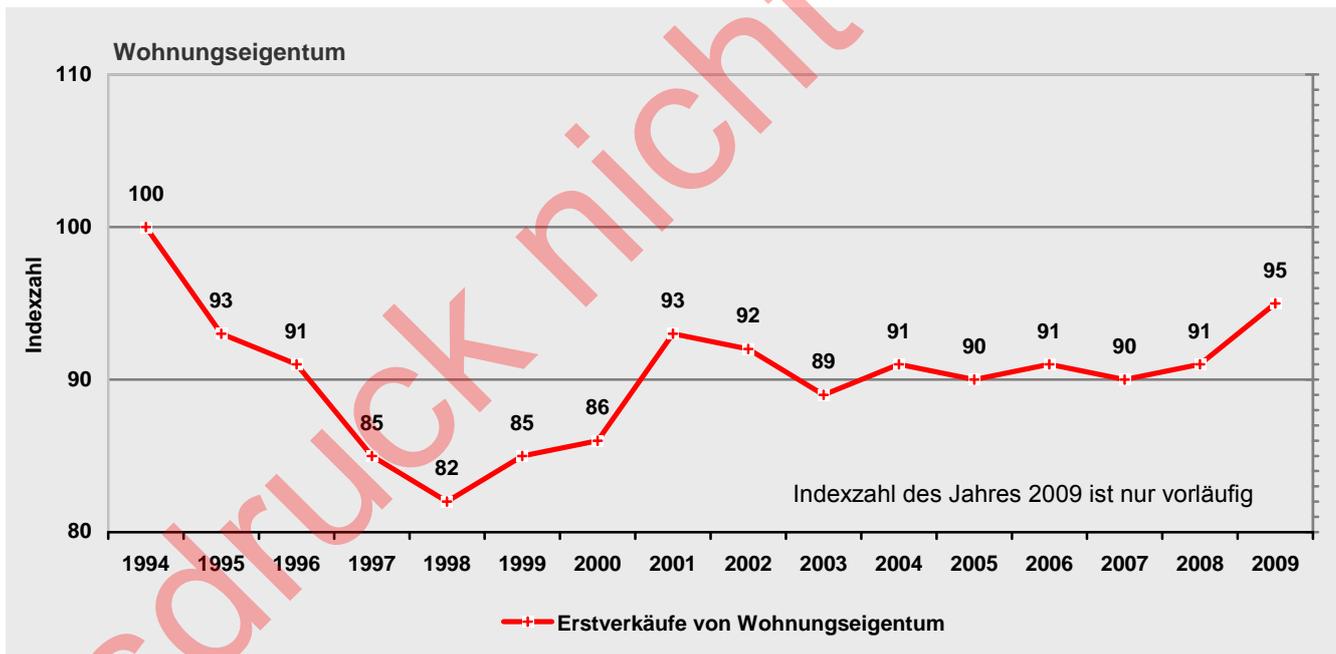
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums 1994 mit der Indexzahl 100 ergeben.

Für gewerblich genutzte Grundstücke konnte aus den vorhandenen Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe abgeleitet werden.





5.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum



5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Auf der Grundlage geeigneter Kauffälle von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken wurden für die Umrechnung der Wertverhältnisse bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) Umrechnungskoeffizienten für Karlsruhe ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierten Nutzung herangezogen werden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

Für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung (gebietstypisch) können die Umrechnungskoeffizienten im GFZ-Bereich von +/- 0,5 bezogen auf die GFZ der zum Vergleich herangezogenen Boden(richt)werte Anwendung finden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

In Geschäftslagen (Innenstadtzentrum, Nebenzentren) kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (Erdgeschosslademieten) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der GFZ (WertR 2006, Nr. 2.3.4.2).

In herausgehobenen Geschäftslagen des Karlsruher Immobilienmarktes ist die Erdgeschosslademiete im Wesentlichen für den Bodenwert maßgebend.

In den davon abweichenden Geschäftslagen kann das nach dem Ertrag gewichtete Mietsäulenverfahren oder die unmittelbare Umrechnung mit den GFZ-Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung kommen.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ).

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

GFZ	Umrechnungskoeffizienten		GFZ	Umrechnungskoeffizienten	
	WertR 2006	Karlsruhe		WertR 2006	Karlsruhe
0,4	0,66	0,71	1,5	1,24	1,24
0,5	0,72	0,76	1,6	1,28	1,29
0,6	0,78	0,81	1,7	1,32	1,34
0,7	0,84	0,86	1,8	1,36	1,39
0,8	0,90	0,90	1,9	1,41	1,43
0,9	0,95	0,95	2,0	1,45	1,48
1,0	1,00	1,00	2,1	1,49	1,53
1,1	1,05	1,05	2,2	1,53	1,58
1,2	1,10	1,10	2,3	1,57	1,63
1,3	1,14	1,14	2,4	1,61	1,68
1,4	1,19	1,19			

GFZ = Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne § 20 BauNVO.

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

In der GFZ sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der BauNVO u.a. außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Dies bedeutet im Grundsatz: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der Begriff Vollgeschosse ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg im Wesentlichen wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel

gemessene Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände - ggf. abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne und den hierzu jeweils geltenden Bestimmungen der BauNVO - mitgerechnet.

5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Karlsruhe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung). Weitere Objektarten werden in WertR 2006, Anlage 4, ausgewiesen.

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die für die einzelnen

Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften, der Beschaffenheit und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

	WertR 2006 Jahre	Karlsruhe Jahre
Einfamilienhäuser (entsprechend ihrer Qualität) einschließlich:	60 - 100	80 - 100
-freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)		
-Zwei-/Dreifamilienhäuser		
Reihenhäuser (bei leichter Bauweise kürzer)	60 - 100	80 - 100
Fertighaus in Massivbauweise	60 - 80	50 - 80
Fertighaus in Fachwerk- und Tafelbauweise	60 - 80	50 - 70
Wohn- und Geschäftshäuser		
Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	60 - 80	60 - 80
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	60 - 80	60 - 80
mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 80 %	50 - 70	50 - 80
Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude		
Kindergärten, Kindertagesstätten	50 - 70	50 - 70
Wohnheime, Krankenhäuser, Hotels		
Personal- und Schwesternwohnheime, Altenwohnheime	40 - 80	40 - 80
Hotels	40 - 80	40 - 60
Einkaufsmärkte, Warenhäuser		
Einkaufsmärkte	30 - 80	30 - 50
Parkhäuser, Tiefgaragen	50	50
Industriegebäude, Werkstätte, Lagergebäude	40 - 60	30 - 60
		60 Jahre lediglich bei flexibler und zukunftsgerechter Ausführung

Im Einzelfall kann eine abweichende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zutreffend sein. Insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten können sich je nach Objektart und Marktlage niedrigere Gesamtnutzungs-

dauern ergeben. Die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden soll auf der Grundlage des AGVGA-NRW-Modells erfolgen.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-

ausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW), Anlage 1

Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder

kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2
Einbau von Bädern / WCs etc	3
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA-NRW vom 13.06.2006 zur Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung.

Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden, da die Modernisierung und der Einbau von Bädern/WCs nur alternativ angesetzt werden kann.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert

16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter um maximal 50 Jahre erhöht wird.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	28	32	41	51
80 Jahre	20	36	34	45	52
70 Jahre	30	42	39	46	54
60 Jahre	40	48	41	49	57
50 Jahre	50	50	53	54	56
40 Jahre	60	60	61	60	56
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
100 Jahre	5	10	22	32	40
70 Jahre	12	15	26	33	41
65 Jahre	20	21	28	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	46
40 Jahre	40	40	40	41	41
30 Jahre	50	50	50	50	50
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	22	26	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Kapitalisierungszinssätze sind Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006 (s. 5.3); Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2006 gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Sofern eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, erfolgt eine Umrechnung auf die tatsächliche GFZ mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (s. 5.2).

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude konnte über Regressionsanalyse nicht festgestellt werden.

Sowohl bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz Nr. 4 BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) zu beziehen.

und der Ertragswertfaktoren wird auf einen Grundstückszustand ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bau-schäden) abgestellt.

Mit den Ertragsfaktoren d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete) erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Gebäude sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

Objekttyp / Objektart	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle		Mittelwert Zinsspanne der aus- gewerteten Kauffälle in %	Beschluss des Gutachterausschusses	
	Jahr	Anz RND		Liegenschafts- zinssatz in %	Ertrags- faktor
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2008/ 2009	6 52	3,0 2,3 - 3,5	2,0 - 3,5	22 - 32
Dreifamilienhausgrundstücke				3,0 - 4,5	19 - 24
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2008/ 2009	3 50	3,0 2,2* - 3,5		
1950 – 1969	2008/ 2009	14 49	3,8 2,2* - 4,9		
1970 – 1989	2008/ 2009	2 60	4,1 3,5 - 4,7		
ab 1990	2008/ 2009	1 85	4,5		
Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %				4,0 - 5,5	15 - 18
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2008/ 2009	24 44	4,8 3,7 - 5,9		
1950 – 1969	2008/ 2009	18 46	4,9 3,9 - 6,2		
1970 – 1989	2008/ 2009	3 43	5,1 4,4 - 5,6		
ab 1990	2008/ 2009	4 69	4,1 3,8 - 4,7		
Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 - 50 %				4,5 - 6,0	12 - 16
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2008/ 2009	9 43	5,2 4,3 - 7,0		
1950 – 1969	2008/ 2009	4 44	5,1 4,3 - 6,3		
1970 – 1989	2008/ 2009	0			
ab 1990	2008/ 2009	1 65	4,8		
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke	2008/ 2009	7 50	5,3 4,7 - 6,5	5,0 - 7,0	10 - 14
Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros)	2008/ 2009	12 36	5,6 4,0 - 7,0	5,0 - 7,0	10 - 14
Supermarkt	2008/ 2009	2 33	6,2 5,4 - 6,9	5,0 - 7,0	10 - 13
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2008/ 2009	6 27	5,6 4,8 - 7,0	5,0 - 7,5	9 - 13
Wohnungseigentum nach WEG	2008/ 2009	12 49	4,1 3,4 - 4,5	3,0 - 4,5	17 - 22
Teileigentum nach WEG				4,5 - 6,5	

Anz = Anzahl

RND = Restnutzungsdauer

* = Bei den ausgewerteten Kauffällen der Dreifamilienhausgrundstücke bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zutreffend sein.

5.5 Sachwertfaktoren

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor, der sich aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert ergibt, erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage.

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem

Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden) zu berücksichtigen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2006); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 (Länderfaktor x Ortsgrößenfaktor) für Karlsruhe; Baunebenkosten pauschal mit 15%.

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung. Bei immissionsbelasteten Grundstücken sind die angegebenen Sachwertfaktoren um bis zu 10% zu vermindern. In einzelnen Fällen, wo eine starke Immissionsbelastung etc. nicht durch eine gesonderte Bodenrichtwertzone berücksichtigt ist, kann der Bodenwert eine zusätzliche Wertminderung bis 20 % erfahren.

Nachfolgend wurden Sachwertfaktoren für Karlsruhe ermittelt.

Anwendungshinweis

Bei den ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von den Einflussgrößen Bodenrichtwert und Sachwert.

Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben und unten variieren. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangspunkte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und geben gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereiches wieder. Zwischenwerte können interpoliert werden.

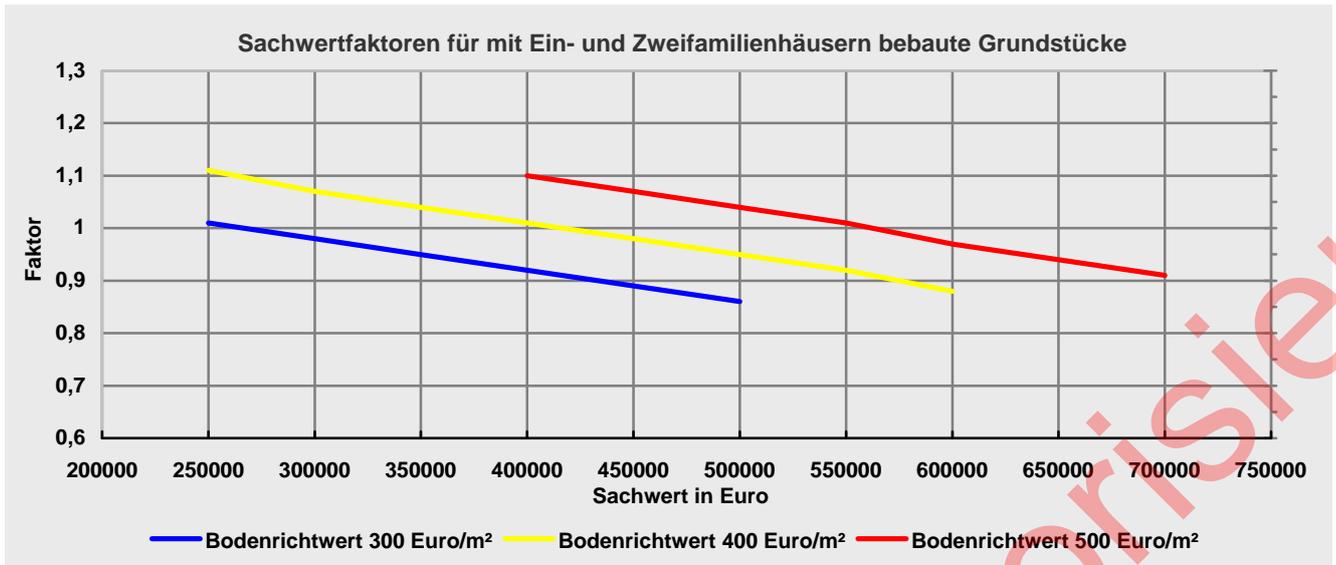
Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so sind die Sachwertfaktoren gegebenenfalls anzupassen.

5.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwertes (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am Objekt fiktiv ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Sachwertfaktoren können auch

bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks W_{BG} (Volligentum) herangezogen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n) errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel.



Die ausgewerteten 132 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

Bodenrichtwert Euro/m²	Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kauffälle				
	Baujahr	Bruttogrundfläche m²	NHK 2000 Euro/m² BGF	Grundstücksfläche m²	Sachwert Euro
300	1961	292	585	487	337.000
	1921 - 2001	167 - 456	430 - 850	138 - 908	180.000 - 610.000
400	1968	319	593	486	372.000
	1949 - 2001	155 - 605	475 - 810	179 - 891	226.000 - 760.000
500	1965	356	649	632	568.000
	1954 - 1984	215 - 436	450 - 900	310 - 991	357.000 - 808.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Anwendungsbeispiel

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie

Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen. Der Sachwertfaktor bezieht sich also angenommen auf das Objekt ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Grundstück:	Immissionsbelastet, Gebäude mit Wasserschaden
Bodenrichtwert (unbebaut):	350 Euro/m² (hier keine zusätzliche Wertminderung am Bodenwert wegen Immissionen)
Ermittelter Sachwert (über BGF):	400.000 Euro
Sachwertfaktor aus :	0,96 (aus Schaubild durch Interpolation entnommen)
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale:	384.000 Euro
Wasserschaden:	24.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks:	360.000 Euro

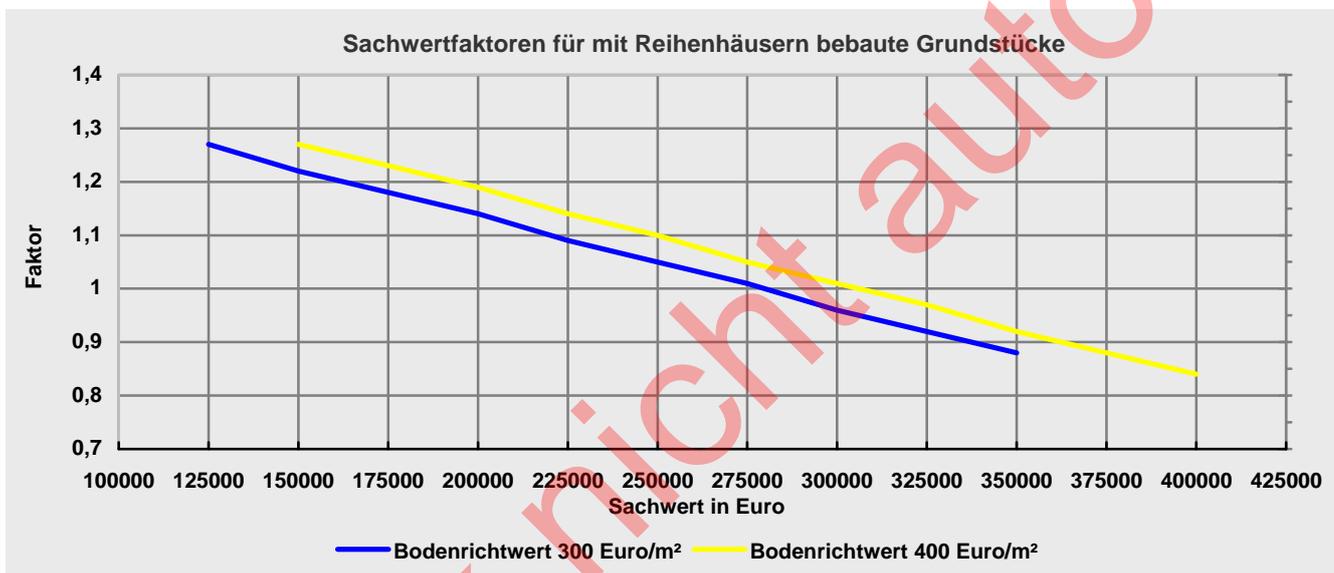
5.5.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwertes (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am Objekt fiktiv ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Die Sachwertfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks W_{BG} (Volleigentum) herangezogen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen für Reihennittelhäuser mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel bis gehoben.

Die Stellung der Reihenhäuser (Mittel- bzw. Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße berücksichtigt.



Die ausgewerteten 144 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

Bodenrichtwert Euro/m ²	Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kauffälle				
	Baujahr	Bruttogrundfläche m ²	NHK 2000 Euro/m ² BGF	Grundstücksfläche m ²	Sachwert Euro
300	1974	232	669	255	259.000
	1928 - 2004	135 - 387	485 - 800	138 - 426	116.000 - 405.000
400	1971	235	642	233	250.000
	1955 - 2004	142 - 345	545 - 790	110 - 440	138.000 - 454.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

5.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

Zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts W_{ER} ist zunächst vom Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Marktanpassung W_{BG} (Volleigentum) auszugehen. Von diesem Wert ist der Verkehrswert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG} in Abzug zu bringen. Soweit der Erbbauberechtigte die

Erschließungskosten trägt, ist bei W_{UG} nicht der erschließungsbeitragsfreie (ebf), sondern der erschließungsbeitragspflichtige (ebp) Zustand einzuführen. Der mit dem Wertfaktor WF marktangepasste Bodenwertanteil des Erbbaurechts W_{AE} ist hinzuzuaddieren.

$$W_{ER} = W_{BG} - W_{UG} + W_{AE}$$

$$W_{AE} = WF * (Z_a - Z_t) * V$$

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts W_{AE} wird zunächst die Erbbauzinsersparnis als Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins Z_a und dem tatsächlichen Erbbauzins Z_t über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapitalisiert und vom Bodenwert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG}

abgezogen. Bezieht sich Z_t auf ein ebp Bodenwertniveau, so ist bei der Ermittlung von Z_a entsprechend zu verfahren. Damit erhält man den sogenannten Wert nach dem finanzmathematischen Modell W_{FM} .

$$W_{FM} = W_{UG} - (Z_a - Z_t) * \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

- Z_t : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [€/m²]
 Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [€/m²]
 n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]
 q : Zinsfaktor $q = 1 + p / 100$ mit $p =$ Zinssatz in %
 V : Vervielfältiger $V = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$

Für die Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses Z_a soll der Zinssatz, der sich zur Festlegung des Erbbauzinses bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen aus den marktüblichen Konditionen ergibt, herangezogen werden. Dieser Zinssatz wird auch als der zum Wertermittlungsstichtag marktübliche Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke bezeichnet.

Regel zwischen den aufgrund des finanzmathematischen Modells gerechneten Werten W_{FM} und den Werten unbelasteter Grundstücke W_{UG} liegen. Daraus ist zu schließen, dass W_{FM} als untere Grenze und W_{UG} als obere Grenze für die Werte von Erbbaurechtsgrundstücken W_{EG} anzusehen ist. Die Marktanpassung wird durch Einführung eines sogenannten Wertfaktors WF berücksichtigt, in dem die Differenz ($W_{UG} - W_{FM}$), die der Erbbauzinsersparnis des Erbbauberechtigten entspricht, aufgeteilt wird.

Bei Auswertungen von Kauffällen hat sich gezeigt, dass die Kaufpreise von Erbbaurechtsgrundstücken in der

$$W_{EG} = W_{UG} - WF * (W_{UG} - W_{FM})$$

Somit ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts W_{AE} zu

$$W_{AE} = W_{UG} - W_{EG} = WF * (Z_a - Z_t) * V$$

Der Wert der Gebäude, die nach Ablauf der Restlaufzeit des Vertrages eventuell noch vorhanden sind, abzüglich der an den Erbbauberechtigten zu zahlenden

Entschädigungen hat bei den üblichen Entschädigungsregelungen und bei Restlaufzeiten über 25 Jahre keinen nennenswerten Einfluss.

5.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Wertfaktoren WF zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte hängen beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) insbesondere von der Rendite und der Höhe des Bodenwertniveaus ab. Die Art der Anpassung (mit oder ohne Klausel oder die Art der Klausel) ist für

den Karlsruher Grundstücksmarkt nicht relevant, da der Einfluss der Anpassung während der Laufzeit bis zum Kaufzeitpunkt bereits in der Rendite enthalten ist. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

Bodenwert Euro/m ² ebf	Wertfaktoren WF zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus				
	0,05%	0,10%	Rendite 0,50%	1,00%	2,00%
50	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
100	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5
200	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6
300 - 500	0,9 - 0,95	0,8 - 0,9	0,7 - 0,8	0,6 - 0,7	0,6 - 0,7

$$\text{Rendite in \%} = \frac{Z_t * 100}{W_{UG}}$$

Normale, im üblichen Erbbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen tragen nach den Untersuchungen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, nichts zur Höhe des

Wertfaktors bei. Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind angepasst an den Fall Abschlüsse vorzunehmen.

Anwendungsbeispiel

Bodenwertniveau (ebp):	200 Euro/m ²
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks W _{UG} :	200.000 Euro
Erbbauzinssatz:	4 %
Angemessener Erbbauzins Z _a :	8.000 Euro
Tatsächlicher Erbbauzins Z _t :	1.000 Euro
Rendite (1.000 Euro x 100 : 200.000 Euro) :	0,5%
Differenz (Z _a – Z _t) :	7.000 Euro
x Vervielfältiger (Restlaufzeit 50 Jahre / 4 %) :	21,48
x Wertfaktor WF aus Tabelle	0,7
Bodenwertanteil W _{AE} des Erbbaurechts:	105.252 Euro

IMPRESSUM

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe Hebelstraße 21 76133 Karlsruhe Tel.: 0721 / 133-3092 Telefax: 0721 / 133-3093 E-Mail: gutachterausschuss@karlsruhe.de Internet: http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss
UST-Idnr.:	DE143589000
Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:	Dr.-Ing. Michael Mürle
Bestellung:	Nach § 1 der Gutachterausschussverordnung Baden- Württemberg werden Gutachterausschüsse im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB bei den Gemeinden gebildet.
Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:	Regierungspräsidium Karlsruhe
Stand:	März 2010