

Gutachterausschuss

für die Ermittlung von Grundstückswerten

Grundstücks- marktbericht 2001

Teil 1



Herausgeber:

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten

und sonstige Wertermittlungen

in Karlsruhe

Internet:

<http://www.karlsruhe.de/Stadtraum/Gutachterausschuss/>

Geschäftsstelle:

Gutachterausschuss in Karlsruhe
Geschäftsstelle
Zähringerstr. 61

76133 Karlsruhe

Auskünfte zum Marktbericht:

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher
Leiter der Geschäftsstelle

Tel. 0721/133-3090

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

Herr Herrmann
Herr Dörr

Tel. 0721/133-3092

Tel. 0721/133-3092

Anträge auf Wertermittlung:

Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle /
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zähringerstr. 61
76133 Karlsruhe

Telefon 0721/133-3092

Telefax 0721/133-3093

E-Mail gutachterausschuss@karlsruhe.de

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 25,60 Euro je Exemplar bestellt werden.

	INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.	VORBEMERKUNG	4
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.	GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR	
3.1	Anzahl der Kauffälle.....	7
3.2	Flächenumsatz und Wertumsatz.....	8
4.	PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	10
4.1	Unbebaute Grundstücke	11
4.1.1	Baureifes Land Wohnen.....	11
4.1.2	Baureifes Land Gewerbe.....	14
4.1.3	Rohbauland	14
4.1.4	Bauerwartungsland.....	14
4.1.5	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	15
4.2	Bebaute Grundstücke	
4.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4.2.2	Reihenhäuser	17
4.2.3	Mehrfamilienhäuser	18
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	19
4.3.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum	20
4.3.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	21
4.3.3	Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	22
4.3.4	Teileigentum	23
5.	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	
5.1	Bodenpreisindexreihen	24
5.2	Umrechnungskoeffizienten	
5.2.1	GFZ	25
5.2.2	Wohnungseigentum	26
5.3	Liegenschaftszinssätze	28
5.4	Vergleichsfaktoren	
5.4.1	Ertragsfaktoren.....	29
5.5	Marktanpassungsfaktoren	30
5.5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.5.2	Reihenhäuser	33

1. VORBEMERKUNG

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, 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 von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung 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, Umrechnungskoeffizienten).

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. Damit soll der Grundstücksmarkt auch für den einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern) 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 Marktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Angesichts der Vielgestaltigkeit des Grundstücksmarktes können dabei jedoch nur Teilaspekte angesprochen werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung **Deutschlands**, die den Grundstücksmarkt einer Region entscheidend beeinflusst, war im Jahr 2001 für das reale Bruttoinlandsprodukt nur noch ein Anstieg auf +0,6 % (2000: +3,0 %) zu verzeichnen. Im vierten Quartal 2001 schwächte sich dieser nochmals ab und der vergleichbare Vorjahresstand wurde nur um +0,1 % (2000: +1,5 %) übertroffen.

Die Lebenshaltungskosten haben sich im Jahr 2001 mit +2,5 % (2000: +1,9 %) nochmals deutlich erhöht. Der Anstieg des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte um +3,5 % (2000: +2,8 %) fiel wieder etwas stärker als in den Vorjahren aus. Die Hypothekenzinsen auf 5 Jahre für Wohngrundstücke sind nach leichtem Rückgang im Vorjahr nochmals auf durchschnittlich 5,5 % (2000: 5,9 %) gefallen.

Bei einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 9,4 % (Baden-Württemberg 6,0 %) wurde nun schon seit mehreren Jahren jeweils das Ergebnis des Vorjahres (2000: 9,6 %, B-W 5,3 %) leicht unterschritten, wobei jedoch am Jahresende 2001 keine Fortsetzung dieses Trends festzustellen ist. Die Arbeitslosenquote verläuft damit weiterhin auf ungünstigem Niveau.

Im **gesamddeutschen Grundstücksmarkt** war im Jahr 2001 die Zahl der registrierten Kaufverträge in den nord- und süddeutschen Großstädten überwiegend konstant. Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gelangten in Norddeutschland seltener an den Markt, in Süddeutschland stieg die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Wohnungseigentum. Mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser waren die Kauffälle in Ostdeutschland insgesamt eher rückläufig.

Das Preisniveau der Wohnimmobilien tendierte in 2001 in weiten Bereichen gleichbleibend. Abweichend hiervon stiegen in Süddeutschland die Preise für Grundstücke der individuellen Bauweise, in Ostdeutschland gaben die Preise für bebaute Grundstücke mit 3- und Mehrfamilienhäusern nach.

Die Prognose für das erste Halbjahr 2002 betreffend Umsatz und Preisentwicklung sieht weitgehend unveränderte Preise und Grundstücksverkaufszahlen. Abweichend hiervon tendieren in Ostdeutschland die Umsätze bei den Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaus sowie die Preise für 3- und Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum nach unten.

Der Anstieg der Wohnungsmieten einschließlich der Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) entsprach im Jahr 2001 mit +1,3 % dem Vorjahr (2000: +1,3 %), wobei die Mieten der Neubauwohnungen 2001 mit +1,0 % wiederum deutlich geringer anstiegen wie die der Altbauwohnungen mit +1,7 % (Baujahrgänge 1948 und älter).

Die Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) unterlagen einer durchschnittlichen Teuerung von +1,6 % (2000: +2,0 %).

In **Baden-Württemberg** waren im Jahr 2001 insgesamt gut 42 400 Wohnungen neu bezugsfertig, rund -22 % (2000: -4 %) weniger als im Vorjahr (2000: 54 500). Das Jahr 2001 brachte damit wie erwartet das niedrigste Fertigstellungsergebnis im Wohnungsbau seit 1988.

Weiterhin setzte sich der seit 1995 anhaltende Rückgang an Baugenehmigungen mit dem niedrigsten Genehmigungsergebnis seit Bestehen des Landes Baden-Württemberg nochmals fort. So errechnete sich bei der Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen 2001 ein Rückgang gegenüber 2000 von nahezu -19 %. Mit gut 31 400 zum Neubau freigegebenen Wohnungen wurden 2001 um rund -20 % weniger Neubauwohnungen in Wohngebäuden genehmigt als 2000.

Der Anstieg der Baukosten verlief mit ca. +0,8 % nicht mehr so stark wie im Vorjahr (2000: ca. +1,1 %).

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

Nach dem Einbruch der **Baukonjunktur in Karlsruhe** im Jahr 1999 und dem vorübergehenden Anstieg der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2000 durch den Abbau des Bauüberhangs vorhergehender Jahre hat die Wohnungsbauentwicklung der Fächerstadt ein neues Rekordtief erreicht und ist auf den niedrigsten Stand seit Bestehen der Bundesrepublik gesunken.

Lediglich 526 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr neu erstellt. Das bedeutet gegenüber dem Ergebnis des Jahres 2000 einen Rückgang um -45,4 % (2000: 964 Wohnungen, +45 %, 1999: 663 Wohnungen, -53 %).

Bei den Baufertigstellungen lag der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser eingeschlossen) an allen 215 neu errichteten Wohngebäuden bei 86 % (2000: 338 Wohngebäude, 88 %) und damit ähnlich hoch wie in den beiden Vorjahren. Seit Mitte der 90er Jahre ist eine stark rückläufige Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zu beobachten, was sich in einem minimalen Zuwachs im letzten Jahr von nur 282 Neubauwohnungen in 31 Wohngebäuden zeigte (2000: 430 Neubauwohnungen, 42). Anders als in den vorangegangenen Jahren lassen sich für 2001 keine räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit im Stadtgebiet ausmachen.

Bei den Baugenehmigungen, welche Aufschluss darüber geben, wie viele Bauvorhaben in den nächsten Jahren verwirklicht werden, lag die Anzahl aller Genehmigungen mit 482 Wohnungen nach wie vor niedrig, wenngleich etwas über dem Tiefstwert des vorangegangenen Jahres 2000 (2000: 419 Wohnungen). Dabei verdoppelten sich die Anmeldungen in Mehrfamilienhäusern mit 310 Neubauwohnungen (2000: 144), während die in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 144 Neubauwohnungen (2000: 223) deutlich zurückgingen.

Die Wohnnebenkosten in Karlsruhe für Gas erhöhten sich zum 01.01.2001 um ca. +13 %, Fernwärme wurde am 01.01.2001 um ca. +4 % teurer. Die Stromkosten stiegen am 01.01.2001 um ca. +7 % und die Preise für Wasser wurden am 01.01.2001 um ca. +8 % erhöht. Unverändert blieben im Betrachtungszeitraum die Preise für Müll (einschließlich Biomüll) und Abwasser. Zum 01.01.2002 haben die Stadtwerke Karlsruhe den Preis für Strom um ca. +6,6 % angehoben und den für Gas am 01.04.2002 um ca. -3,4 % gesenkt. Zum gleichen Zeitpunkt sinken laut einer Vergleichsberechnung die Preise für Müll (einschließlich Biomüll) um ca. -17 %.

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** ist mit 2722 Kauffällen im Berichtsjahr 2001 (2000: 2700) eine Stagnation zu verzeichnen. Damit hat sich der geringe Umsatz an Immobilien, der im Jahr 2000 auf dem niedrigsten Stand seit 1986 war, fortgesetzt. Dabei konnten starke Einbrüche von -11,0 % wiederum bei unbebauten Grundstücken (2000: -18,2 %) und von -8,2 % bei bebauten Grundstücken (2000: +4,3 %) diesmal durch deutliche Zuwächse bei den Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum +8,3 (2000: -14,9 %) ausgeglichen werden. Auffällig ist der drastische Rückgang an Kauffällen mit unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus von 194 im Jahr 2000 auf 114 im Jahr 2001.

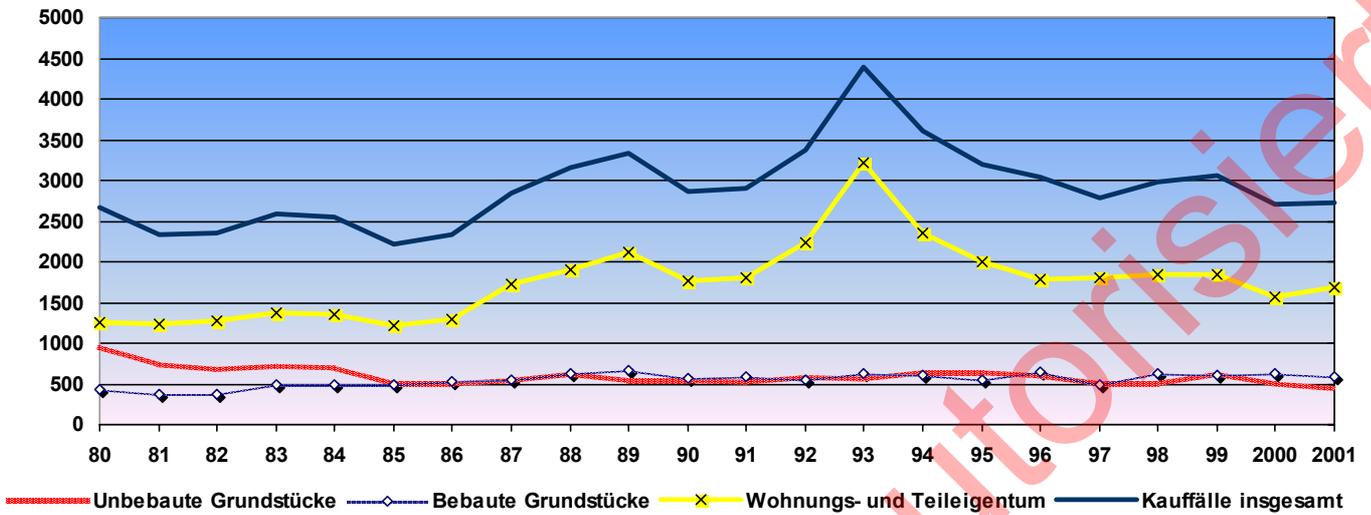
Die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke war 2001 mit +6,8 % bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (2000: +2,6) wiederum steigend, die Preise für Reihenhausgrundstücke erhöhten sich sogar um deutliche +9,5 % (2000: 0 %).

Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke haben nach der Steigerung im letzten Jahr (+4,6 %) jetzt nochmals um ca. +5,3 % angezogen. Bei Erstverkäufen des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes war ebenso eine deutliche Preissteigerung zu beobachten, während Weiterverkäufe sich leicht unter dem Niveau des Vorjahres bewegten.

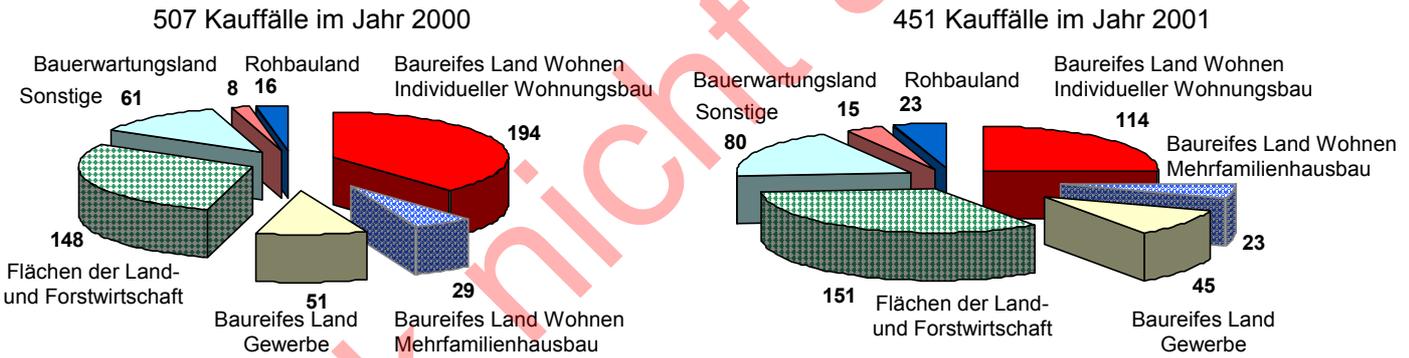
Eine Prognose für das erste Halbjahr 2002 ist nur eingeschränkt möglich und von Unsicherheiten behaftet. Es kann für die meisten Teilmärkte von einer stagnierenden bis leicht steigenden Preisentwicklung ausgegangen werden.

3. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

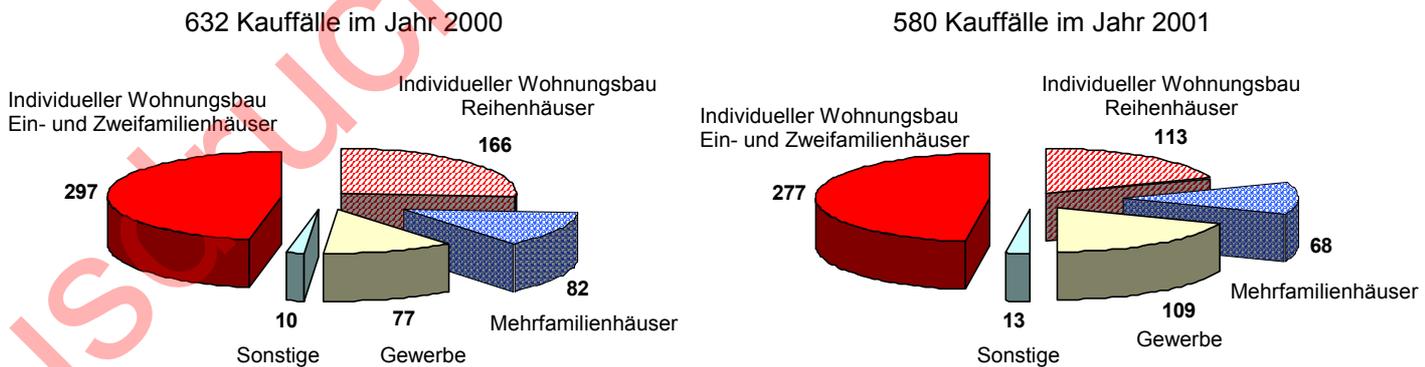
3.1 Anzahl der Kauffälle



Unbebaute Grundstücke



Bebaute Grundstücke



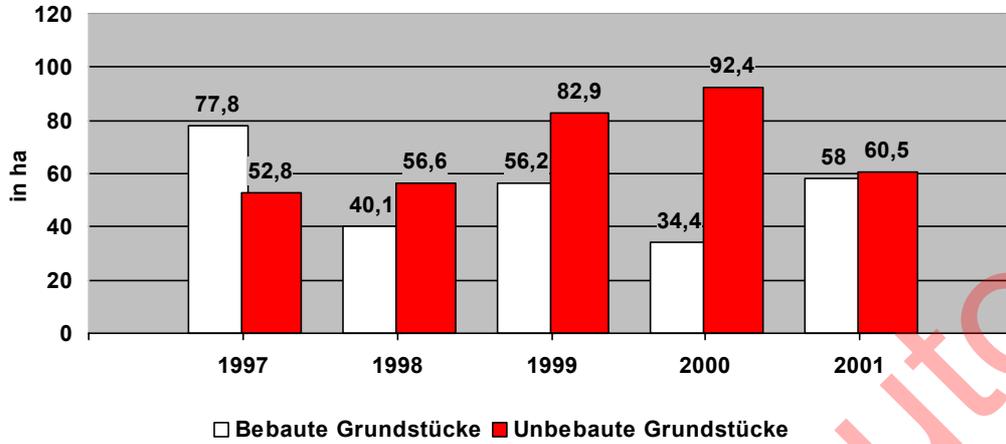
	1997		1998		1999		2000		2001	
	%	Anz.								
Unbebaute Grundstücke	-17,4	502	+1,8	511	+21,3	620	-18,2	507	-11,0	451
Bebaute Grundstücke	-26,3	481	+31,4	632	-4,1	606	+4,3	632	-8,2	580
Wohnungs- und Teileigentum	+1,3	1803	+2,0	1839	-0,3	1834	-14,9	1561	+8,3	1691
Kauffälle insgesamt	-8,4	2786	+7,0	2982	+2,6	3060	-11,8	2700	+0,8	2722

% = Steigerung bezogen auf das Vorjahr

Anz. = Anzahl Kauffälle

3.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

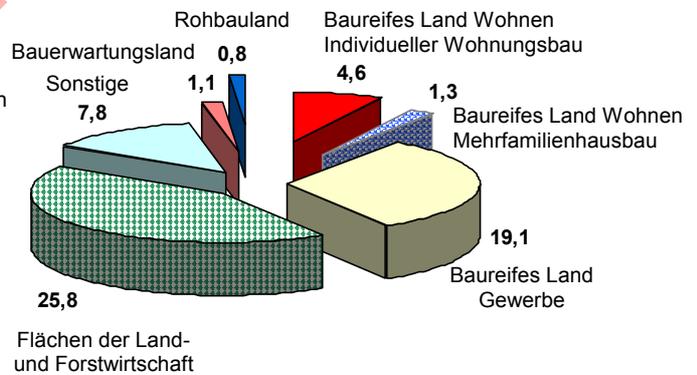
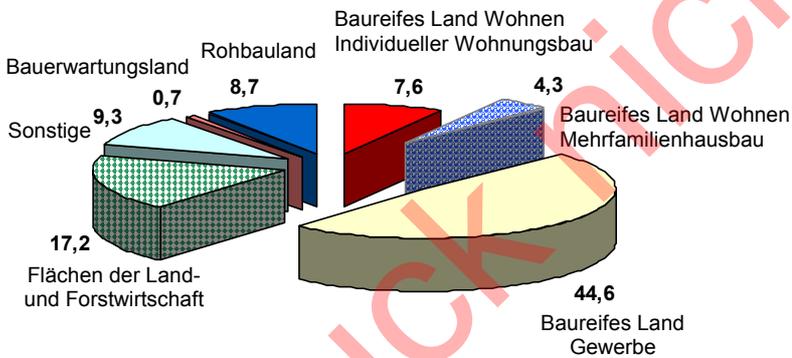
Flächenumsatz



Unbebaute Grundstücke

92,4 ha Flächenumsatz im Jahr 2000

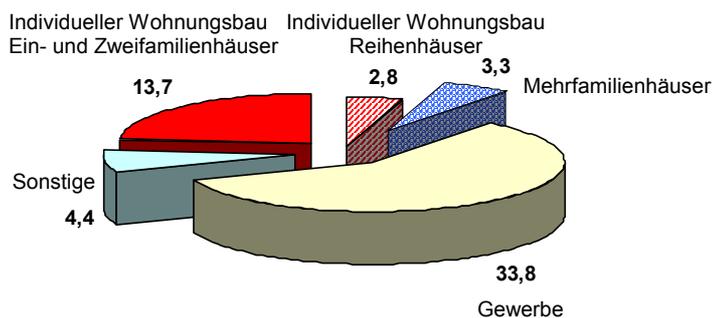
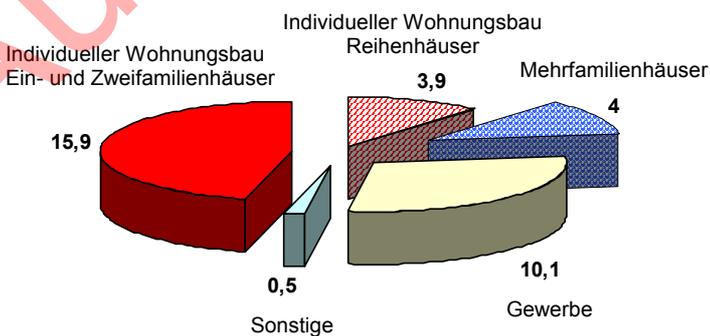
60,5 ha Flächenumsatz im Jahr 2001



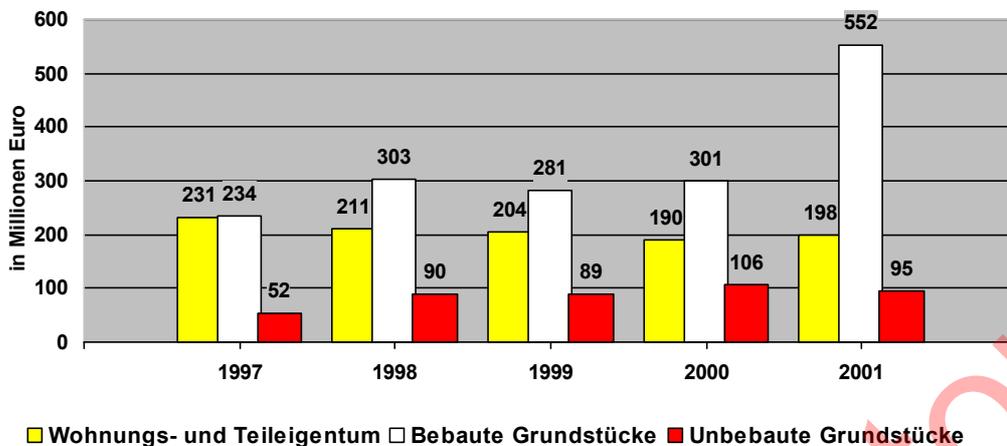
Bebaute Grundstücke

34,4 ha Flächenumsatz im Jahr 2000

58,0 ha Flächenumsatz im Jahr 2001

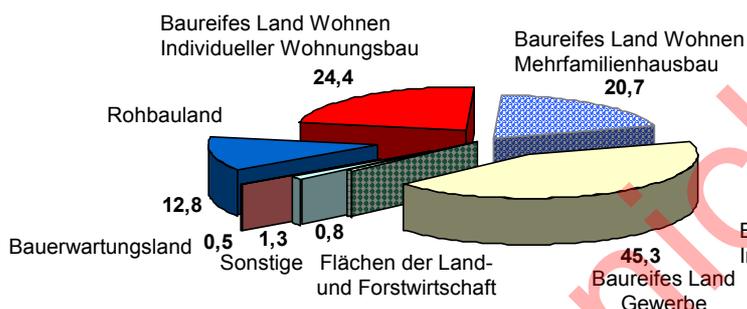


3.2 Flächenumsatz und Wertumsatz
Wertumsatz

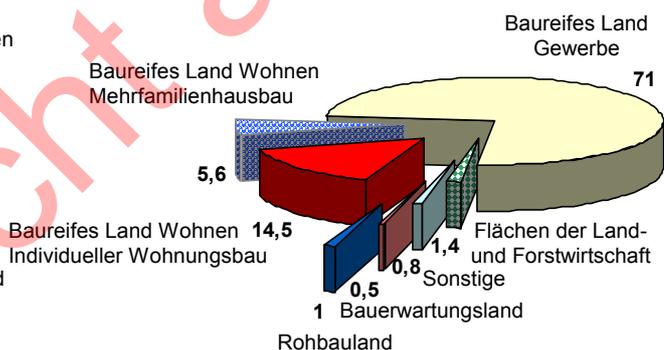


Unbebaute Grundstücke

105,8 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2000

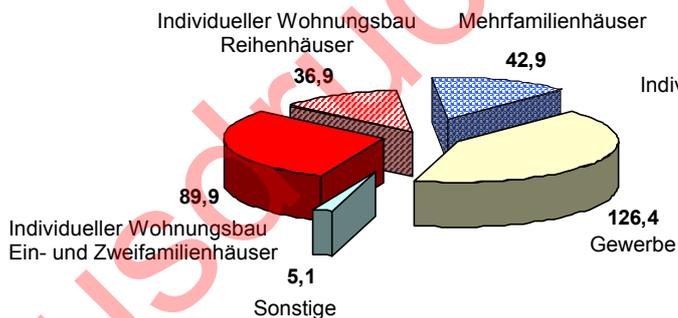


94,8 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2001

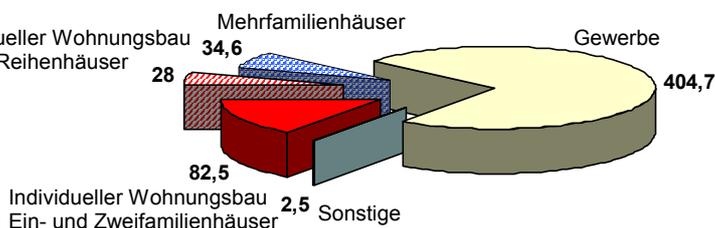


Bebaute Grundstücke

301,2 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2000



552,3 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2001



	1997		1998		1999		2000		2001	
	Wert Mill.Euro	Fläche ha								
Unbebaute Grundstücke	52,3	52,8	90,0	56,6	89,4	82,9	105,8	92,4	94,8	60,5
Bebaute Grundstücke	234,3	77,8	303,0	40,1	283,6	56,2	301,2	34,4	552,3	58,0
Wohnungs- und Teileigentum	230,5		211,0		203,9		189,7		197,6	
Kauffälle insgesamt	517,1		604,0		576,9		596,7		844,7	

4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

Bei den dargestellten Preisspiegeln und Preisentwicklungen handelt es sich um Durchschnittswerte, die nur unter Einbeziehung weiterer Merkmale, wie Maß der baulichen Nutzung, Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. für eine exakte Wertermittlung Verwendung finden können.

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 in vergleichbaren Fällen abweichen, ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat, besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragspartnern bestanden haben oder Erträge, Bewirtschaftungs- und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Die in den Tabellen dargestellten "Preisentwicklungen bezogen auf das Vorjahr" sind aus den angegebenen Kaufpreismitteln berechnet und können insoweit die tatsächliche Preisentwicklung nur als groben Trend wiedergeben.

Lagequalität

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

Die Einstufung erfolgt auf Grundlage der mit dem Gutachterausschuss abgestimmten Lagequalitäten unter sachverständiger Beurteilung der Lage des Einzelobjektes.

Mäßige Lage

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten mit mäßigem Image. Hierzu gehört z.B. die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie und Gewerbe, bei verdichteter Bebauung, unzureichender 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 Aussichtslagen haben.

Gute Lage

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlage oder auch nachgefragte innenstädtische 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 Jahre 2001 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen 451 Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 4 der Wertermittlungsverordnung 1988 verwendeten Begriffsbestimmungen für Zustand und Entwicklung von Grund und Boden. Zusätzlich wird zur besseren Darstellung der Ergebnisse nach "Sonstige Flächen" unterschieden.

Baureifes Land

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

Rohbauland

Hierzu zählen Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland

Hierzu zählen Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Sonstige Flächen

Alle Grundstücke, die sich aufgrund abweichender Merkmale den in der Wertermittlungsverordnung genannten Entwicklungsstufen nicht eindeutig zuordnen ließen wie z. B. Kleingartengelände, Gartenhausgebiete, Verkehrsflächen etc.

4.1.1 Baureifes Land Wohnen

Typische Preise für unbebaute Grundstücke

Auf Grundlage von Kaufpreisen - auch aus zurückliegenden Jahren - und Bodenpreisindexreihen werden typische Baulandpreise bzw. -spannen für die verschiedenen Lagequalitäten in Karlsruhe dargestellt.

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)	290 275 - 325	355 310 - 415	415 365 - 490	495 445 - 570
Reihenhausgrundstücke (ebf)		325 300 - 365	365 345 - 395	
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf) GFZ 1,0		410 375 - 465	450 410 - 560	

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei

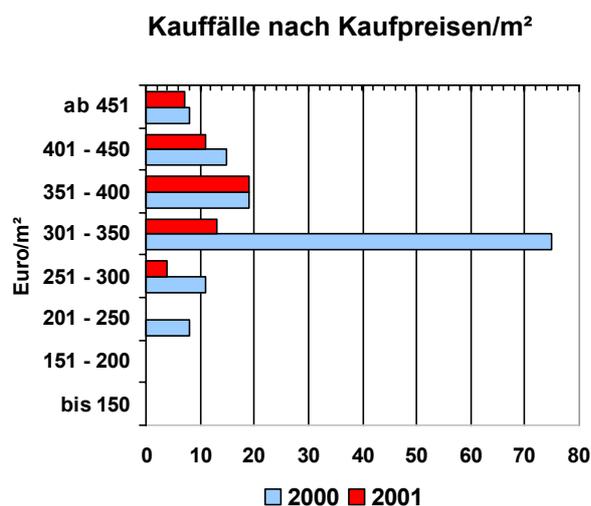
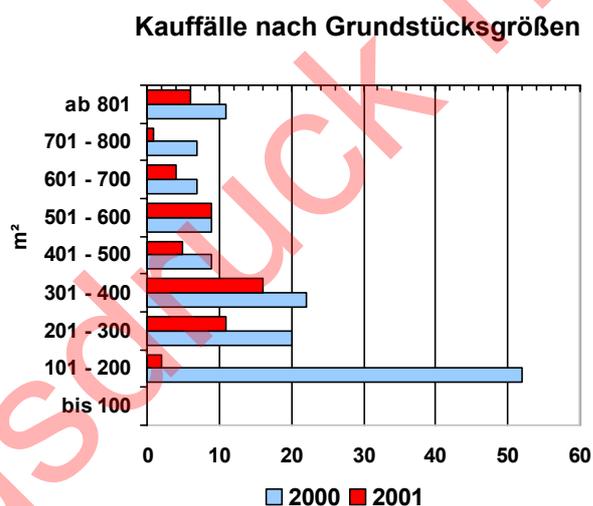
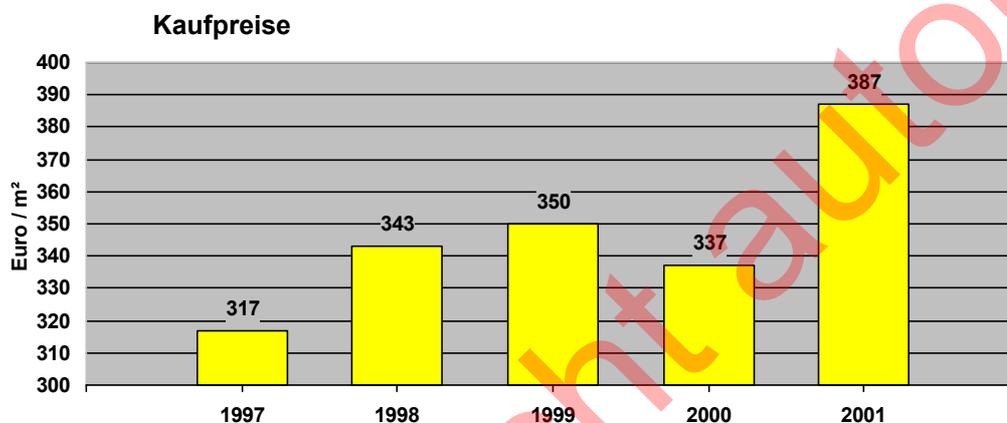
4.1.1 Baureifes Land Wohnen

Individueller Wohnungsbau

Von den 114 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 54 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 5.1) verwiesen.



	1997		1998		1999		2000		2001	
	V	Euro/m²								
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf)	92	317	99	343	176	350	137	337	54	387

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² gerundet
V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

ebf = erschließungsbeitragsfrei

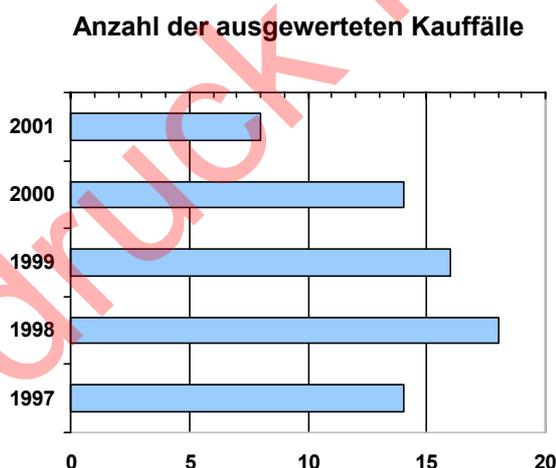
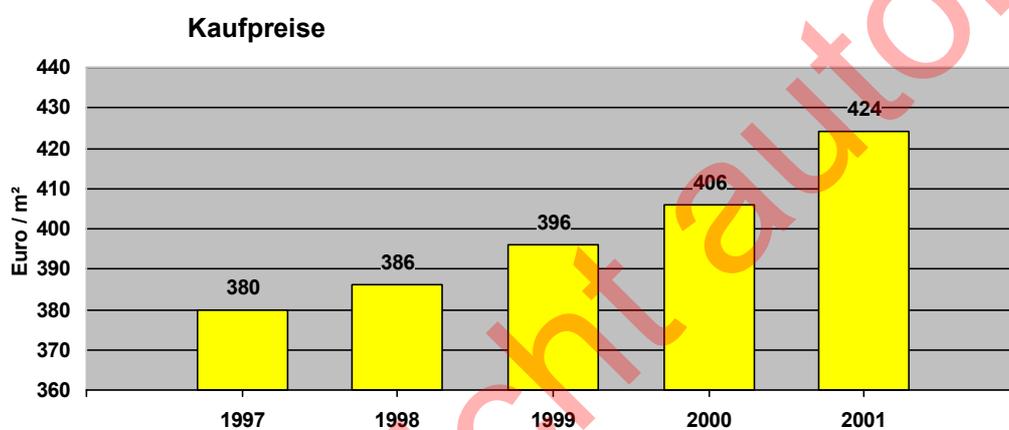
4.1.1 Baureifes Land Wohnen

Mehrfamilienhausbau

Von den 23 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 8 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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.

Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle können die ermittelten Durchschnittswerte lediglich einen Anhalt für die Wertverhältnisse von Mehrfamilienhausgrundstücken darstellen. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 5.1) verwiesen.



	1997		1998		1999		2000		2001	
	V	Euro/m²								
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf), GFZ 1,0	14	378	18	386	16	396	14	406	8	424

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² gerundet
 V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

ebf = erschließungsbeitragsfrei

4.1.2 Baureifes Land Gewerbe

Von den 48 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 28 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Für Grundstücke, bei denen von einer durchschnittlichen industriellen und gewerblichen Nutzung auszugehen ist, ergab sich eine Kaufpreisspanne von rd. 55 bis rd. 270 Euro/m² und für Grundstücke mit hochwertiger Büro-, Verwaltungs- oder vergleichbarer Nutzung eine von rd. 180 bis rd. 460 Euro/m². Im unmittelbaren Innenstadtbereich wurden für einige wenige Grundstücke Kaufpreise von bis zu rd. 1400 Euro/m² vereinbart. Die Kaufpreise sind auf eine GFZ von 2,0 bezogen und es sind die Erschließungsbeiträge (ebf) enthalten.

Aufgrund der Verteilung der Kauffälle nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung etc. ist ein weiterer aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellbar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

4.1.3 Rohbauland

Von den 23 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 16 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Hiervon entfielen 2 Kauffälle auf geplante Wohnbauflächen.

Da die Kaufpreise für Rohbauland im wesentlichen abhängig sind von der Art und dem Maß der geplanten Nutzung sowie der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung, lässt sich ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellen. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

4.1.4 Bauerwartungsland

Von den 15 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 13 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Hiervon entfielen 9 Kauffälle auf Flächen mit zu erwartender Wohnnutzung.

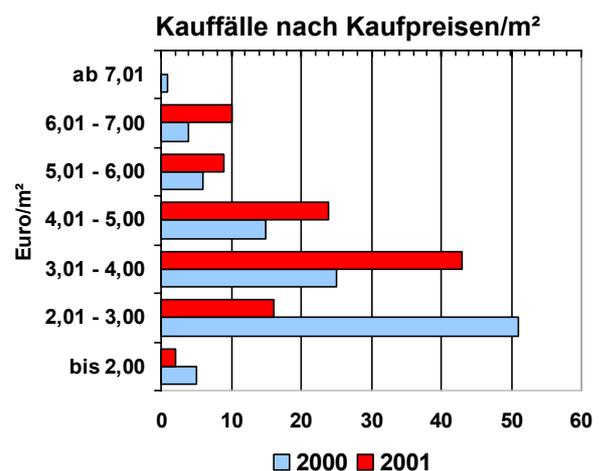
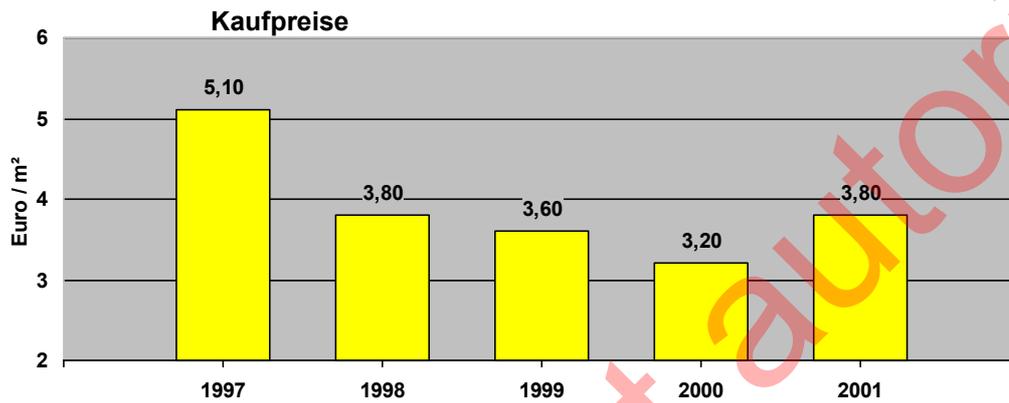
Da die Kaufpreise - insbesondere durch Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierung - unterschiedlich beeinflusst sind, lässt sich ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellen. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

4.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Von den 151 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 104 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

In den Kauffällen des Jahres 1997 sind auch begünstigte Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. In den Jahren 1998 - 2001 wurden diese nicht mehr berücksichtigt.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

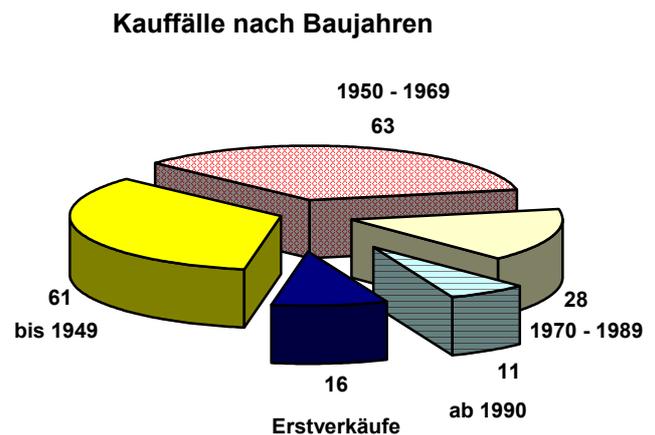
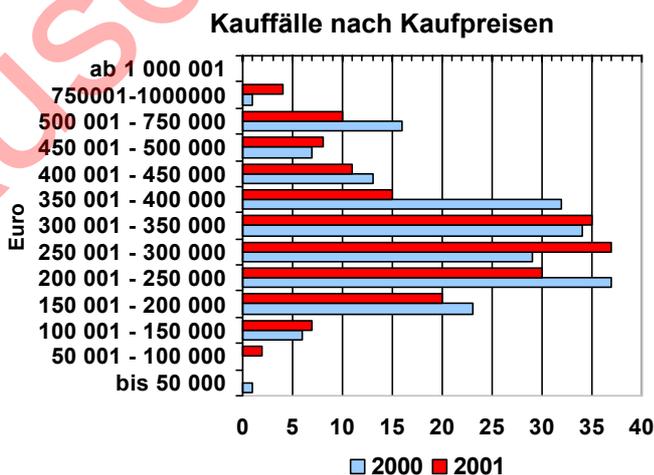
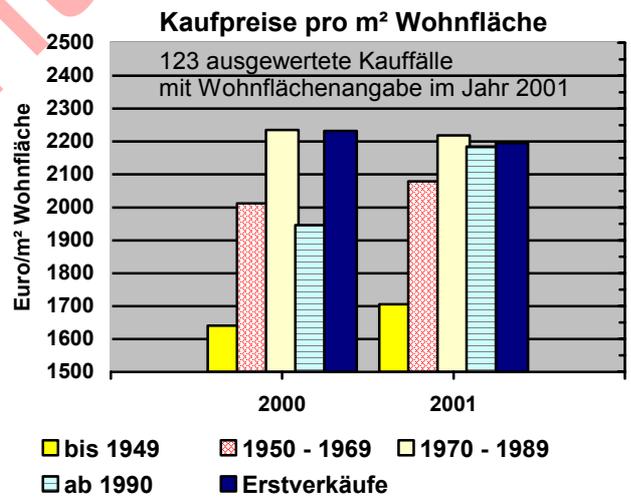
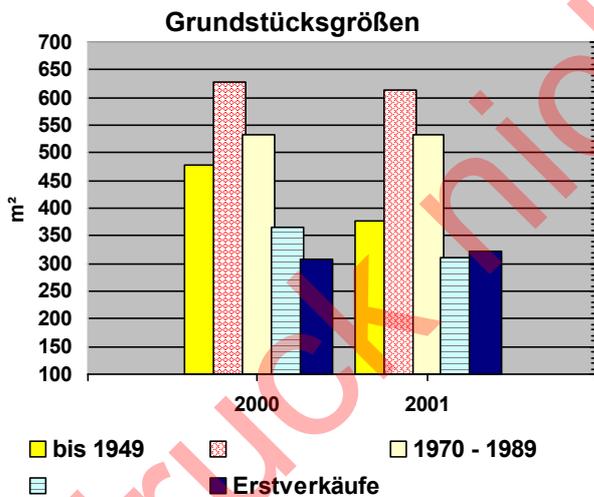
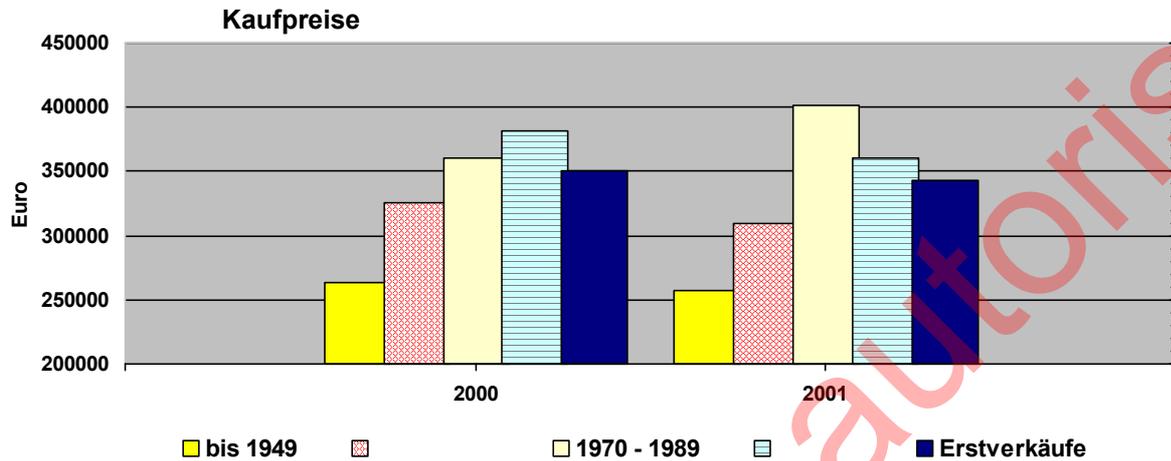


4.2 Bebaute Grundstücke

Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

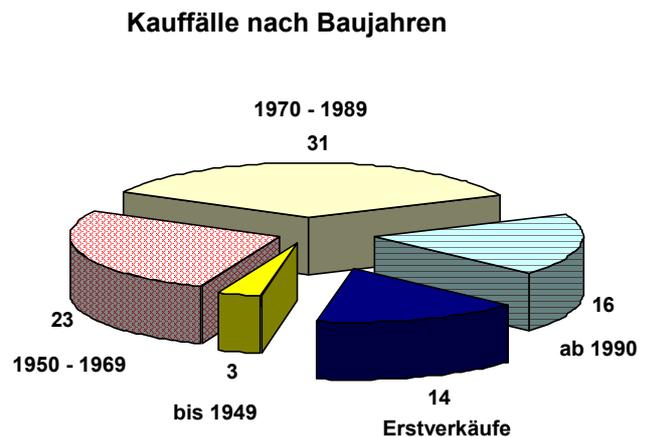
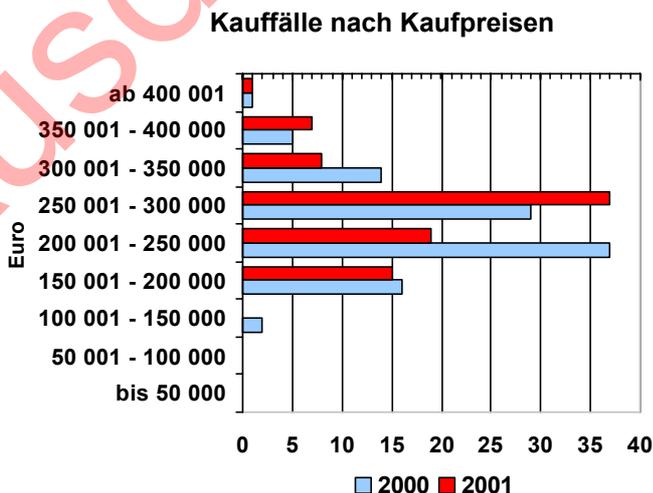
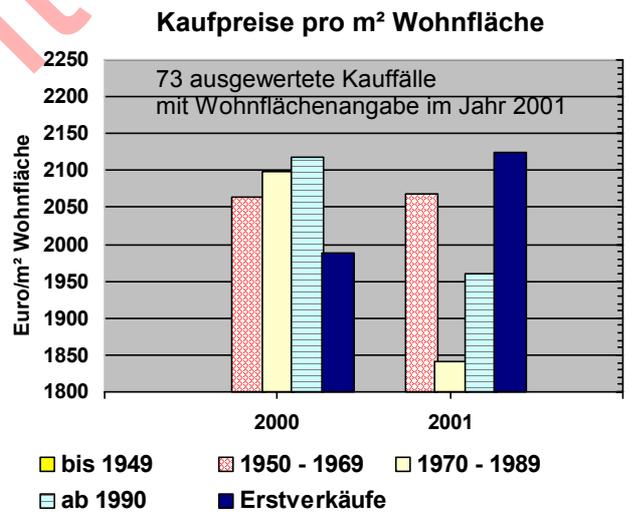
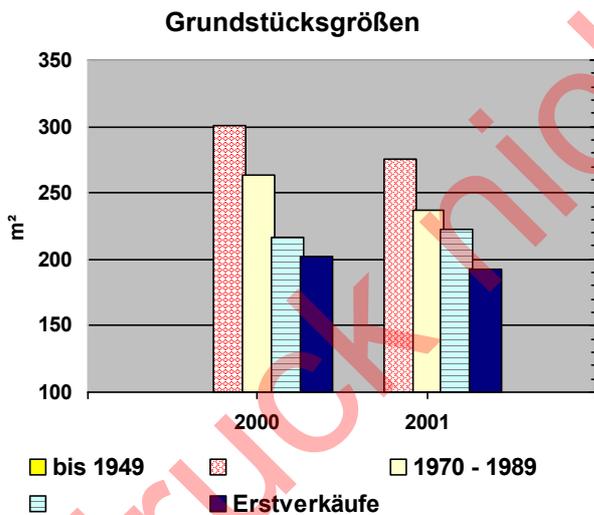
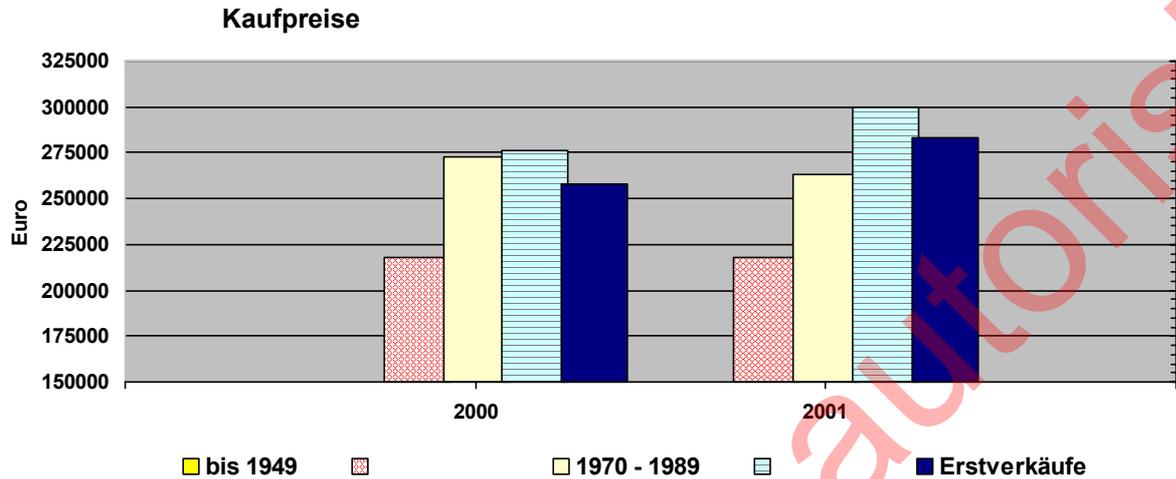
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den 277 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 179 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.



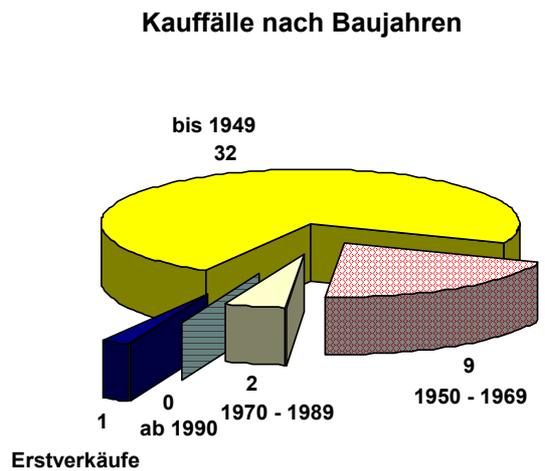
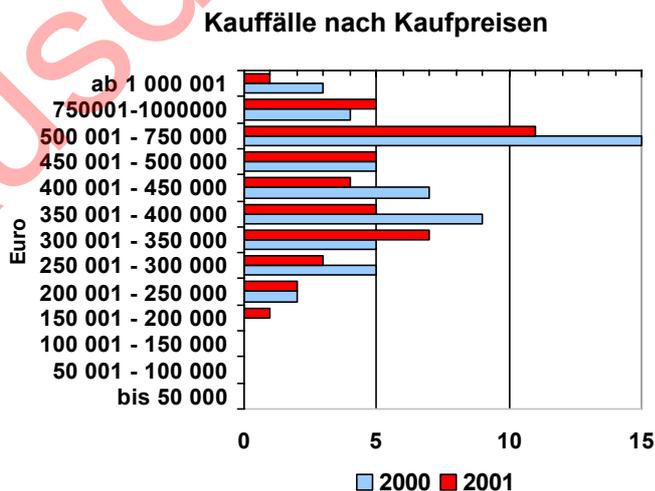
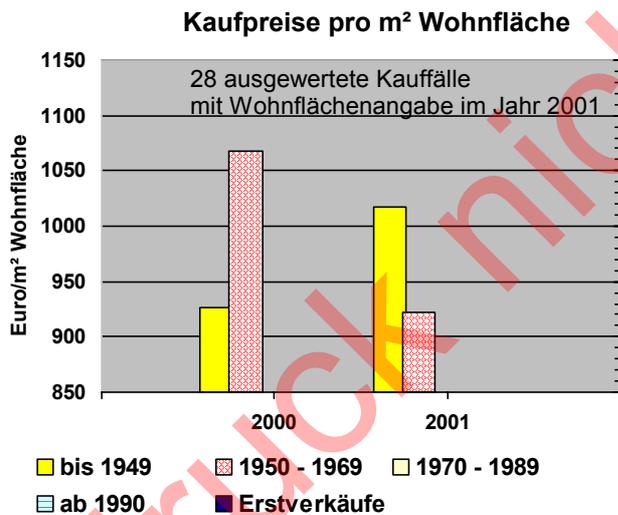
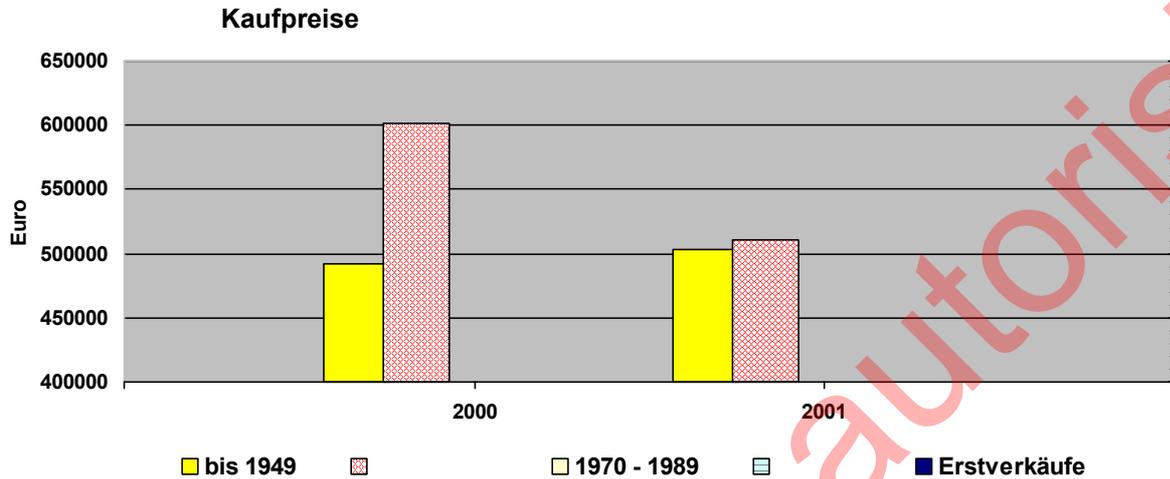
4.2.2 Reihenhäuser

Von den 113 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 87 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.



4.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 68 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 44 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.



4.3 Wohnungs- und Teileigentum

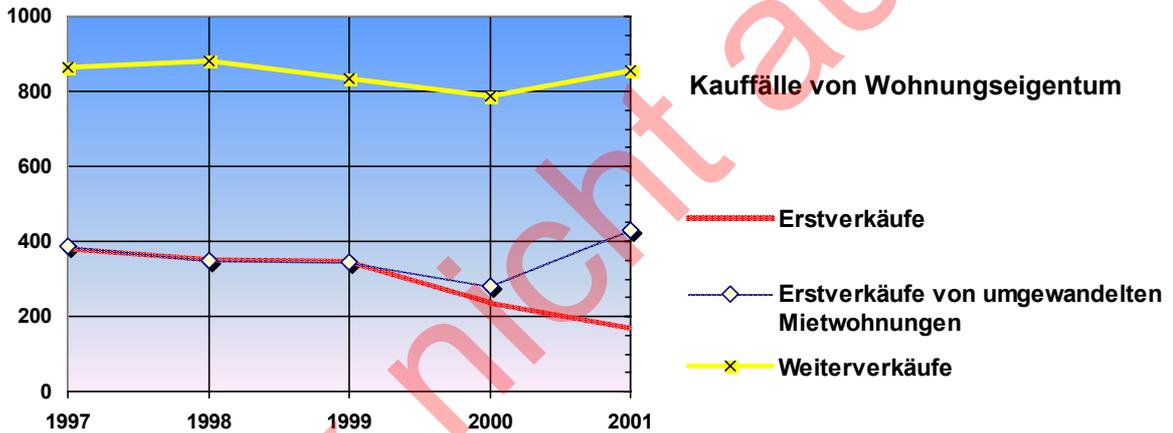
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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.

Von den 1691 Kauffällen über Wohnungs- und Teileigentum waren 920 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

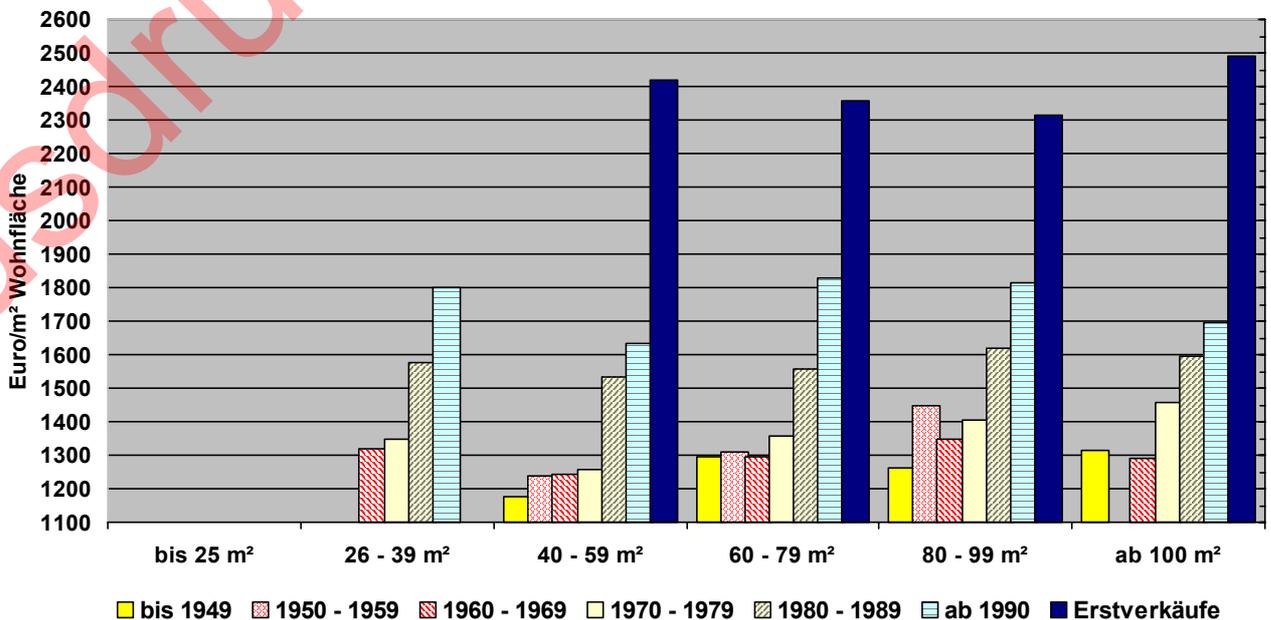
Die dargestellten Kaufpreise beinhalten den Wert für das Wohnungseigentum/Teileigentum mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund, Boden und Instandsetzungsrücklage. Nicht enthalten sind Wertanteile für Garagen oder Einstellplätze. Gebäudetyp, Grundriss, Geschosslage, Ausstattung, Modernisierung etc. sind nicht berücksichtigt. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

Aufgrund verschiedener Merkmale (z.B. Lagequalität, Geschosslage, Wohnungszuschnitt, Ausstattung u.a.) können bei den ausgewerteten Kauffällen Abweichungen von mehr als 500 Euro/m² Wohnfläche von den dargestellten Kaufpreismitteln bestehen. Deshalb stellen die Kaufpreismittel nur einen Anhalt für die Wertverhältnisse des betreffenden Teilmarktes dar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.



Auswirkung des Baujahres von Wohnungseigentum auf den Kaufpreis

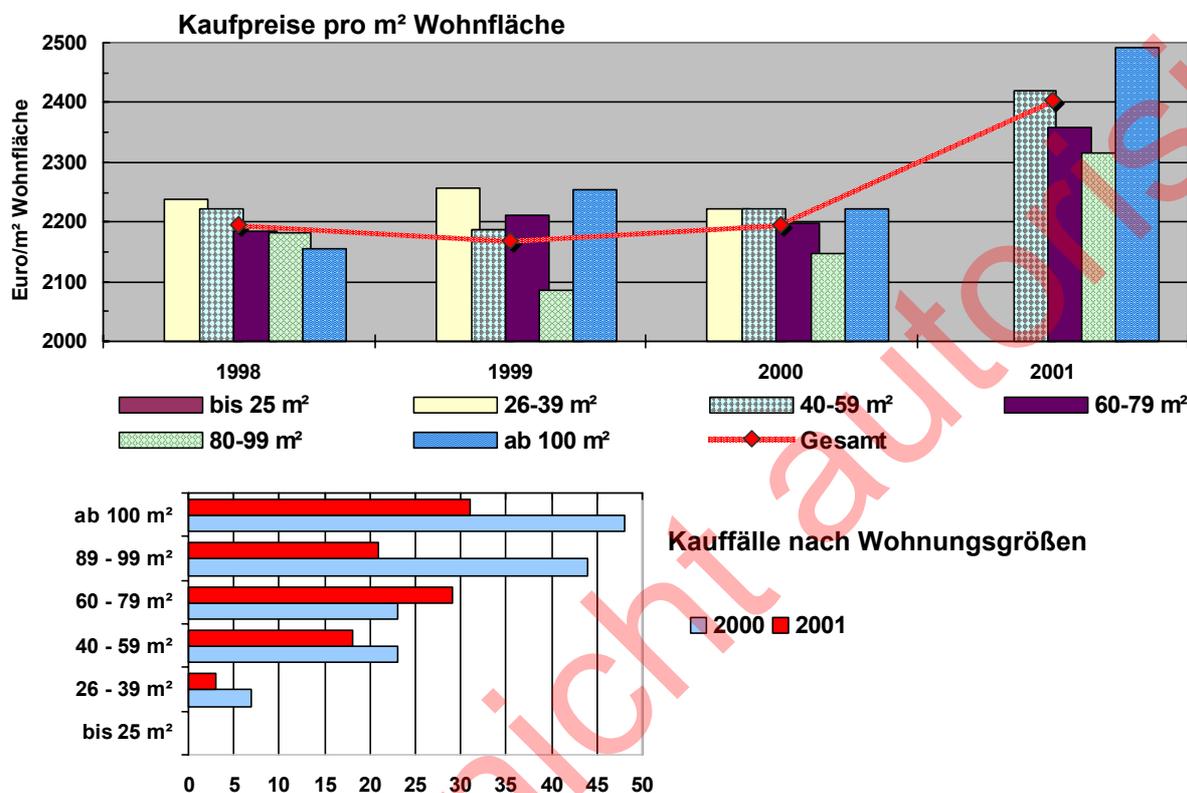
510 ausgewertete Kauffälle über Erst- und Weiterverkäufe im Jahr 2001



4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Von den 170 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 102 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Im Jahr 2001 haben bei den Wohnungsgrößen 100 m² und größer eine große Anzahl von Wohnungen in guter bis sehr guter Lage und gutem Ausbau ein hohes Preisniveau ergeben. Bei den Wohnungsgrößen von 80 - 99 m² haben im Jahr 1999 eine große Anzahl von Wohnungen aus der Nordstadt den mittleren Kaufpreis beeinflusst.



	1998			1999			2000			2001		
	V	%	Euro/m ²									
	von - bis			von - bis			von - bis			von - bis		
bis 25 m ²	0	--	**	1	**	**	0	--	--	0	--	
26 - 39 m ²	22	-3,3	2238	8	+0,8	2257	7	-1,6	2222	3	**	
	1797 - 2747			2028 - 2521			2042 - 2394					
40 - 59 m ²	57	-6,1	2221	40	-1,6	2186	23	+1,7	2223	18	+8,9	2421
	1740 - 2508			1856 - 2828			1931 - 2556			1960 - 2836		
60 - 79 m ²	67	-2,2	2184	55	+1,2	2210	23	-0,5	2199	29	+7,3	2359
	1819 - 2684			1900 - 2789			1900 - 2481			1900 - 2977		
80 - 99 m ²	42	+0,6	2182	85	-4,4	2086	44	+2,9	2147	21	+7,8	2315
	1845 - 2716			1784 - 2696			1824 - 2539			1973 - 2841		
100 m ² und größer	27	-3,9	2156	37	+4,6	2255	48	-1,5	2222	31	+12,1	2491
	1711 - 2652			1779 - 2597			1826 - 2789			1971 - 3089		
Gesamt	215	-2,8	2195	226	-1,2	2168	145	+1,2	2196	102	+9,5	2405

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² Wohnfläche gerundet

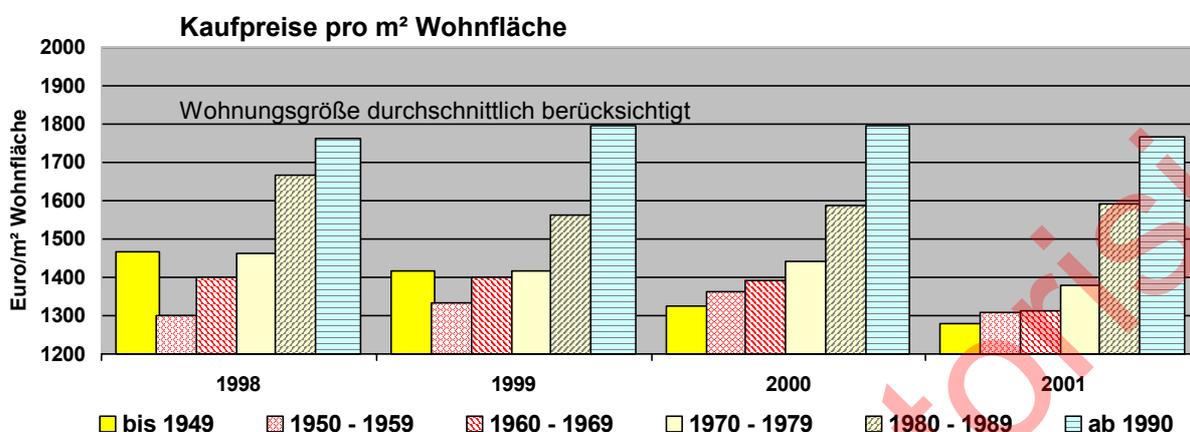
von - bis = niedrigster und höchster Kaufpreis der ausgewerteten Kauffälle in Euro/m²

% = Preisentwicklung bezogen auf das Vorjahr

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Von den 855 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 408 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.



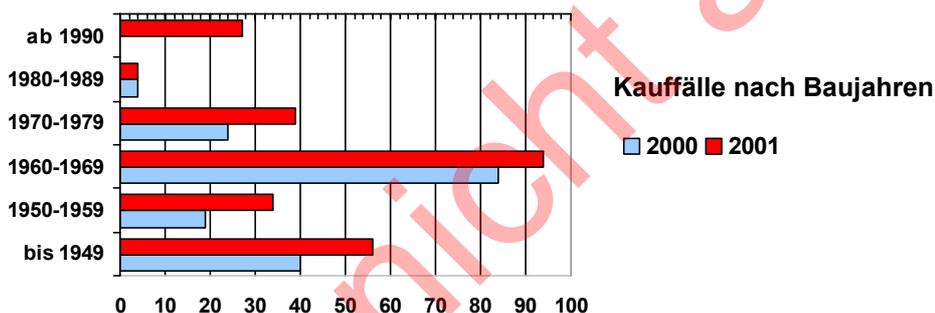
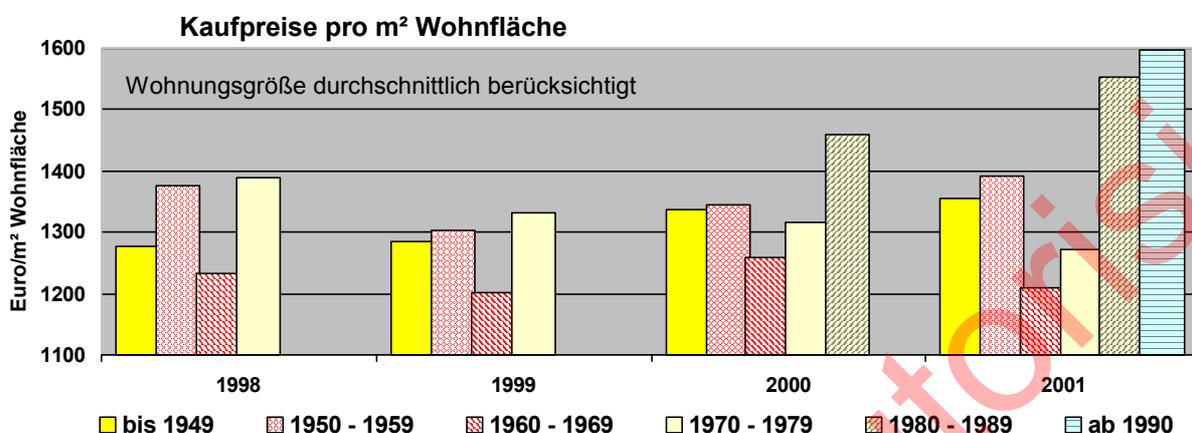
	Baujahre											
	bis 1949		1950-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		ab 1990	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle 1999	0	--	0	--	0	--	1	**	2	**	0	--
bis 25 m² Kauffälle 2000	0	--	0	--	0	--	2	**	1	**	0	--
Kauffälle 2001	0	--	0	--	3	**	3	**	1	**	0	--
Kauffälle 1999	4	1644	1	**	9	1433	12	1338	6	1487	4	1667
26 - 39 m² Kauffälle 2000	2	**	6	1340	5	1308	3	**	2	**	9	1714
Kauffälle 2001	1	**	0	--	6	1319	6	1346	5	1576	13	1798
Kauffälle 1999	12	1488	9	1287	9	1407	13	1367	13	1462	6	1701
40 - 59 m² Kauffälle 2000	6	1217	5	1370	8	1355	5	1423	16	1614	11	1858
Kauffälle 2001	7	1174	9	1237	10	1241	10	1255	10	1531	11	1631
Kauffälle 1999	16	1410	12	1304	37	1415	20	1446	23	1555	6	1812
60 - 79 m² Kauffälle 2000	11	1290	14	1375	26	1381	15	1443	21	1565	10	1707
Kauffälle 2001	15	1296	18	1308	38	1295	26	1357	28	1557	12	1827
Kauffälle 1999	16	1363	5	1520	46	1375	25	1450	41	1607	13	1824
80 - 99 m² Kauffälle 2000	9	1392	6	1331	22	1424	28	1448	22	1594	17	1811
Kauffälle 2001	14	1261	5	1447	28	1350	25	1406	26	1621	15	1816
100 m² Kauffälle 1999	27	1389	1	**	9	1404	26	1419	17	1576	11	1856
u. größer Kauffälle 2000	9	1362	2	**	7	1447	11	1461	16	1594	6	1890
Kauffälle 2001	18	1313	1	**	4	1290	15	1455	20	1597	5	1693
Kauffälle 1999	75	1417	28	1335	110	1398	97	1416	102	1577	40	1797
Gesamt Kauffälle 2000	37	1327	33	1364	68	1393	64	1443	78	1588	53	1794
Kauffälle 2001	55	1278	33	1309	89	1312	85	1378	90	1590	56	1767

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² Wohnfläche gerundet

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Von den 430 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 254 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.



	Baujahre											
	bis 1949		1950-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		ab 1990	
	V	Euro/m²										
bis 25 m²	0	--	0	--	0	--	0	--	0	--	0	--
26 - 39 m²	0	--	0	--	0	--	3	**	0	--	0	--
40 - 59 m²	8	1460	3	**	7	1213	2	**	0	--	0	--
60 - 79 m²	16	1344	8	1317	47	1213	7	1316	4	1552	6	1600
80 - 99 m²	14	1352	3	**	27	1196	26	1236	0	--	21	1598
100 m² und größer	18	1322	20	1418	13	1229	1	**	0	--	0	--
Gesamt	56	1355	34	1391	94	1210	39	1272	4	1552	27	1598

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² Wohnfläche gerundet

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

4.3.4 Teileigentum

Von den 236 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 156 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Gewerbe

Von den 55 Kauffällen über Gewerbeteileigentum waren 17 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Aufgrund der geringen Anzahl und Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Baujahre, die Art des Gewerbes etc. ist ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellbar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Von den 181 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 139 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Erstverkäufe

Bei 21 Erstverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen ergab sich eine Preisspanne von 9400 bis 12800 Euro. Es konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden. Offene Stellplätze wurden bei 59 Erstverkäufen mit einem Kaufpreismittel von 3800 Euro/Stellplatz verkauft.

Weiterverkäufe

Bei 9 Weiterverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen wurden Preise von 7700 bis 14800 Euro vereinbart, bei 6 Weiterverkäufen von Garagen Preise von 6400 bis 10200 Euro.

Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

Bei 31 Erstverkäufen nach Umwandlung von Tiefgaragenstellplätzen ergab sich eine Preisspanne von 7150 bis 8700 Euro/Stellplatz.

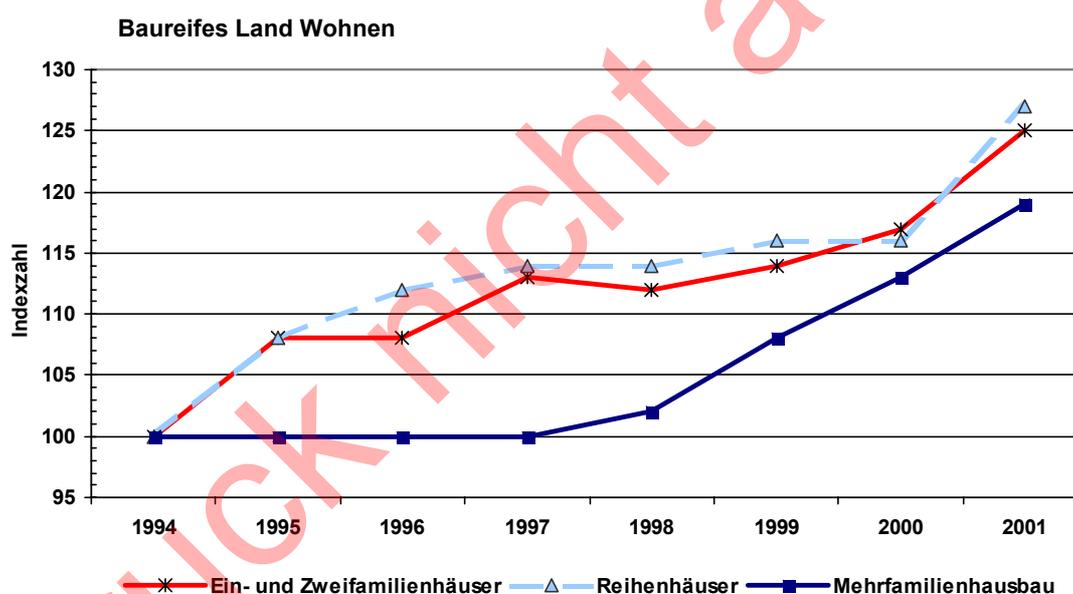
5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 9 Wertermittlungsverordnung), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 Wertermittlungsverordnung), Liegenschaftszinssätze (§ 11 Wertermittlungsverordnung) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 Wertermittlungsverordnung).

5.1 Bodenpreisindexreihen

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.

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.



	<i>Baureifes Land Wohnen Individueller Wohnungsbau</i>		<i>Baureifes Land Wohnen Mehrfamilienhausbau</i>
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser</i>	
1994	100	100	100
1995	108	108	100
1996	108	112	100
1997	113	114	100
1998	112	114	102
1999	114	116	108
2000	117	116	113
2001	125*	127*	119*

* = vorläufige Indexzahl

5.2 Umrechnungskoeffizienten

5.2.1 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.

Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken im Innenstadtzentrum (Geschäftsnutzung), Nebenzentren (Geschäftsnutzung), gewerblicher Nutzung (gebietstypisch), der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierter Nutzung herangezogen werden.

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

GFZ	Umrechnungskoeffizienten		GFZ	Umrechnungskoeffizienten	
	WertR 91	Karlsruhe		WertR 91	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. In dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der BauNVO u.a. außer Betracht bleiben können, berücksichtigt.

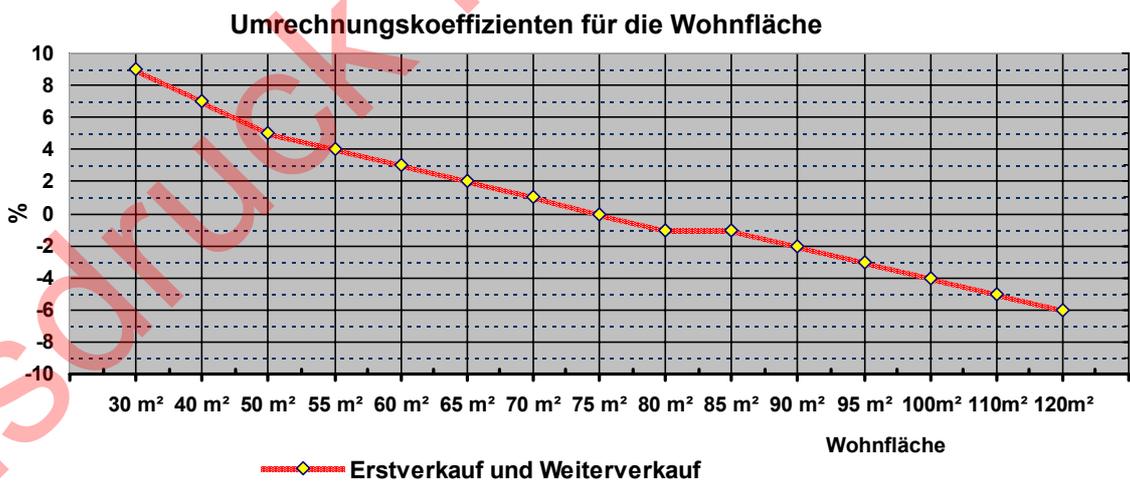
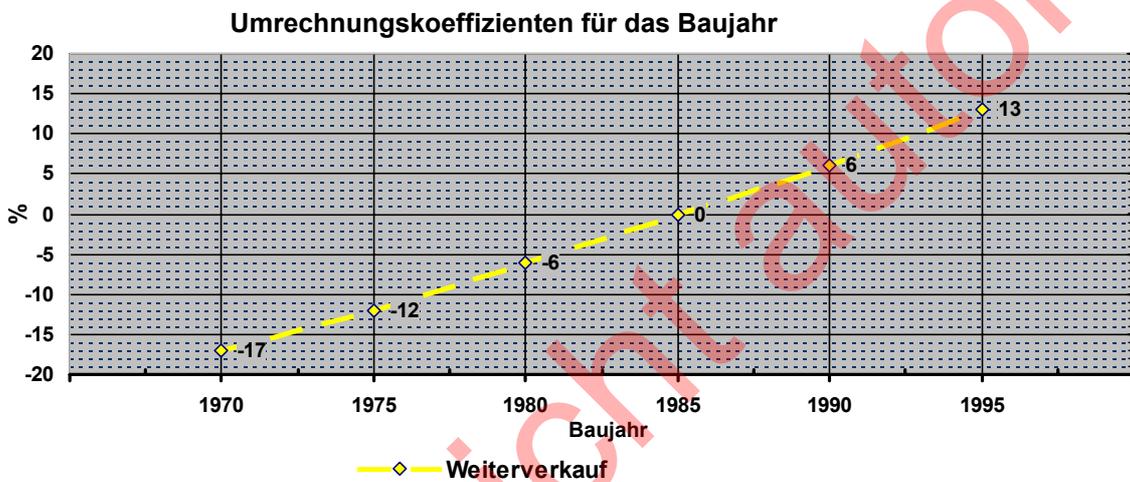
Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Auf der Grundlage geeigneter Kauffälle wurden Umrechnungskoeffizienten für die Wertverhältnisse von Wohnungseigentum für Karlsruhe ermittelt.

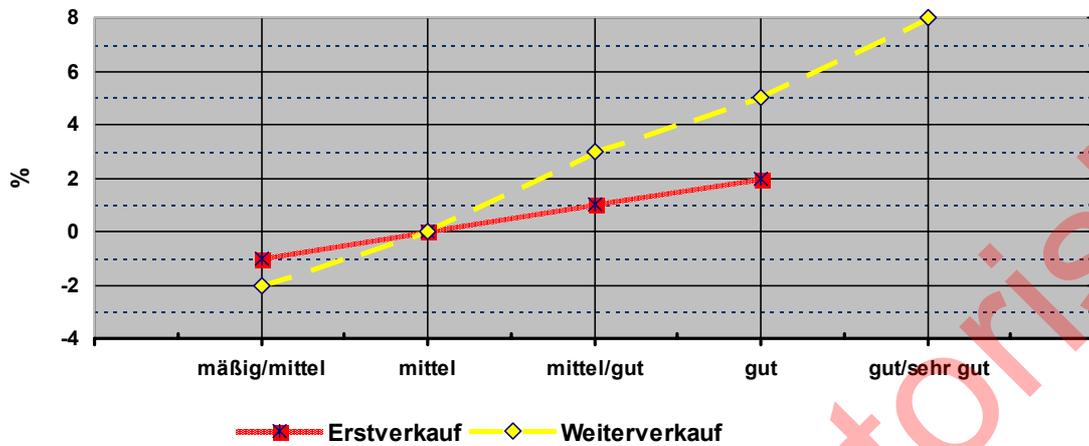
Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regression). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wie Kaufpreisdatum, Alter, Wohnungsgröße, Wohnlage und Geschosslage auf den Kaufpreis (Vergleichsfaktor) analysiert.

Signifikante Abhängigkeiten von der Größe der Wohnanlage (Zahl der Eigentumswohnungen) konnten nur in geringem Maß festgestellt werden.

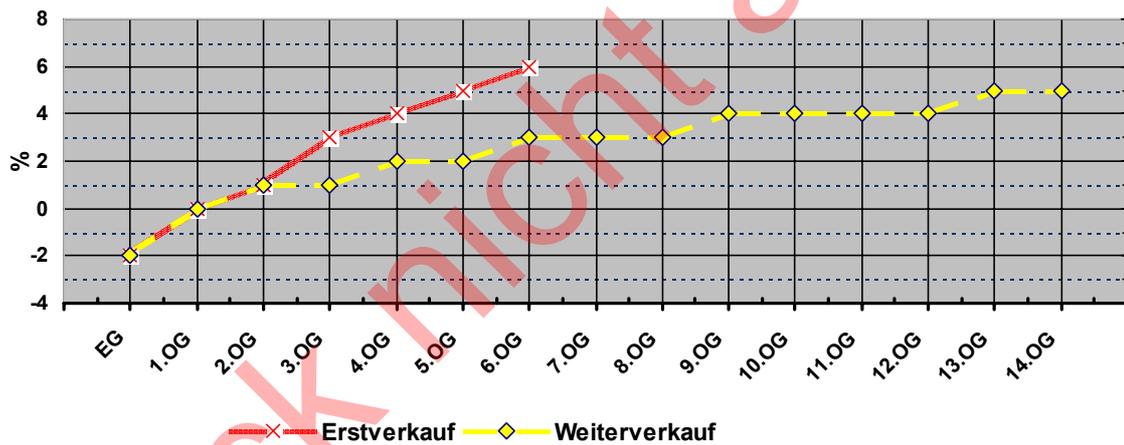


5.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage



Umrechnungskoeffizienten für die Geschosslage



Die Ergebnisse beziehen sich auf Wohnungseigentum mit einem mittleren baujahrsbezogenen Ausstattungsstandard incl. Fahrstuhl. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge von bis zu 15 % vorgenommen. Umrechnungskoeffizienten hierzu konnten nicht ermittelt werden.

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wertermittlungen wiedergeben.

	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Wohnfläche m ²	Wohnlage	Geschosslage	Vermietung
Erstverkauf	586		75	Mittel	1. OG	Nicht vermietet
	1995 - 1998		20 - 160	mäßig/mittel - gut	Erd. - 6. OG	
Weiterverkauf	236	1985	75	Mittel	1. OG	Nicht vermietet
	1997 - 1998	1970 - 1995	34 - 140	mäßig/mittel - gut/sehr gut	Erd. - 14. OG	

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

5.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (§ 11 Wertermittlungsverordnung).

Auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die Auslegungshinweise zu den Wertermittlungsrichtlinien (BANz. Nr. 199 v. 21. Oktober 1993, S. 9630); Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke (Anlage 3a WertR 91) gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

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

Nutzungsart	Monatsmiete	Untere Grenze in %	Obere Grenze in %	Liegenschaftszinssatz in %
Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke		2,00	3,50	2,50 - 3,00
Wohnungseigentum nach WEG		2,50	3,50	3,00
Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 10 %	3,50			3,00
	4,50			3,50
	5,50			4,00
	6,50			4,50
	8,00			5,00
Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil im Mittel ca. 30 % (von 10 - 50 %)	4,25			4,00
	5,00			4,50
	6,00			5,00
	7,00			5,50
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke		5,00	6,00	5,50
Gewerbe- und Industriegrundstücke		5,00	8,00	6,00
Geschäftsgrundstücke		6,00	8,00	6,50
Teileigentum nach WEG		4,50	6,00	5,00

Monatsmiete = Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro/m² Wohn- bzw. Nutzfläche, bezogen auf die Jahresmitte

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

5.4 Vergleichsfaktoren

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

5.4.1 Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor eines Grundstücks ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresmietertrag ohne Nebenkosten inkl. Bewirtschaftungskosten (Nettokaltmiete).

	2000	2001
Mehrfamilienhäuser, Baujahre bis 1949	18,00	17,00
	16,0 - 20,0	14,0 – 19,0
Mehrfamilienhäuser, Baujahre 1950 - 1969	16,00	--
	14,0 - 18,0	
Mehrfamilienhäuser, Baujahre ab 1970	--	--

von - bis = Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) mit 90 %

5.5 Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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 Marktanpassungsfaktor, 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 Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 1995/2000 - NHK 95/2000) über die Bruttogrundfläche (BGF), dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) zu berücksichtigen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (1987), insbesondere einschließlich der nicht ausgebauten Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,5 m; Umbauter Raum nach DIN 277 (1950); Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 6 WertR 91); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 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 Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren für Karlsruhe ermittelt. Zum Vergleich sind für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke die Marktanpassungsfaktoren bezogen auf die Preisbasis 1913 und den umbauten Raum angegeben.

5.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwertes (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Marktanpassungsfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Marktanpassungsfaktoren sind nicht für Erbbaurechtsgrundstücke gültig.

Die Ergebnisse beziehen sich überwiegend auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss (und Obergeschoss) und voll / nicht ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n). Vereinzelt sind auch Gebäudetypen mit Flachdach anzutreffen.

Sachwert Euro	Marktanpassungsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke		
	Bodenrichtwert 230 - 310 Euro/m ²	Bodenrichtwert 311 - 390 Euro/m ²	Bodenrichtwert 391 - 450 Euro/m ²
150 000	1,17		
200 000	1,11		
250 000	1,05	1,20	
300 000	1,00	1,09	
350 000	0,95	1,01	1,15
400 000	0,91	0,96	1,08
450 000	0,88	0,92	1,03
500 000	0,84	0,88	0,98
550 000	0,81	0,85	0,93
600 000		0,83	0,89
650 000		0,81	0,86
700 000		0,79	0,83
750 000			0,80
800 000			0,78
850 000			0,76
900 000			0,74
950 000			0,72
1 000 000			0,70

5.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wertermittlungen wiedergeben. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so sind die Sachwertfaktoren gegebenenfalls anzupassen.

Bodenrichtwert Euro/m ²	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle						
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Bruttogrundfläche m ²	Ausstattungsstandard	NHK 95 Euro/m ² BGF	Grundstücksfläche m ²	Sachwert Euro
230 - 310	59	1965	295	mittel/gehoben	635	475	330 000
		1900 - 1998	160 - 500	einfach - gehoben /stark gehoben	455 - 865	162 - 889	140 000 - 620 000
311 - 390	37	1965	320	mittel/gehoben	605	620	405 000
		1936 - 1998	215 - 545	einfach/mittel - geh./stark geh.	445 - 830	222 - 1472	210 000 - 750 000
391 - 450	19	1955	375	mittel/gehoben	640	755	530 000
		1922 - 1978	210 - 610	einfach/mittel - stark gehoben	505 - 895	393 - 1285	315 000 - 990 000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Anwendungsbeispiel

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiv schadensfreien Zustandes multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor. Wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen. Der Marktanpassungsfaktor bezieht sich also auf das angenommen schadensfreie Objekt.

Grundstück:	Immissionsbelastet, Gebäude mit Wasserschaden
Bodenrichtwert (unbebaut):	350 Euro/m ² (hier keine zusätzliche Wertminderung am Bodenwert wegen Immissionen)
Ermittelter Sachwert (über BGF):	400 000 Euro
Marktanpassungsfaktor aus Tabelle:	0,96
Verringerter Marktanpassungsfaktor:	0,91 (ca. 5 % Abschlag wegen Immissionen)
Verkehrswert des fiktiv schadensfreien Grundstücks:	364 000 Euro
Wasserschaden:	34 000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks:	330 000 Euro

5.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Marktanpassungsfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Marktanpassungsfaktoren sind nicht für Erbbaurechtsgrundstücke gültig.

Die Ergebnisse beziehen sich auf Reihenhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n).

Sachwert Euro	Marktanpassungsfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke			
	NHK 13		NHK 95/2000	
	Endhäuser	Mittelhäuser	Endhäuser	Mittelhäuser
100 000	1,27	1,38	1,27	1,39
125 000	1,24	1,33	1,23	1,34
150 000	1,21	1,28	1,20	1,29
175 000	1,18	1,23	1,17	1,23
200 000	1,15	1,18	1,13	1,17
225 000	1,12	1,13	1,10	1,11
250 000	1,09	1,07	1,06	1,05
275 000	1,06	1,02	1,02	0,99
300 000	1,02	0,97	0,99	0,94
325 000	0,99	0,92	0,95	0,88
350 000	0,96	0,87	0,91	0,83
375 000	0,93	0,82	0,88	0,77
400 000	0,90	0,77	0,85	0,72

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wertermittlungen wiedergeben. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so sind die Sachwertfaktoren gegebenenfalls anzupassen.

	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle						
	Kauffälle	Baujahr	Wohnfläche	NHK 13	NHK 95	Grundstücksfläche	Sachwert
	Anzahl		m ²	Euro/m ³	Euro/m ² BGF	m ²	Euro
Endhäuser	34	1980	127	13		260	255 000
		1950 - 1997	74 - 197	10 - 14,5	560 - 920	180 - 385	135 000 - 385 000
Mittelhäuser	98	1980	127	13		203	235 000
		1950 - 1997	73 - 207	10 - 14,5	560 - 920	114 - 286	110 000 - 355 000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals