

IMMOBILIENMARKTBERICHT KARLSRUHE 2014

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Ausdruck nicht autorisiert

IMMOBILIENMARKTBERICHT

KARLSRUHE 2014

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Ausdruck nicht autorisiert

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 23.04.2015

Anschrift: Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hebelstraße 21
76133 Karlsruhe

Kundenservice: Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten,
Immobilienmarktbericht Karlsruhe,
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum,
Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss
Sprechzeiten: Montag bis Freitag von 8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 15:30 Uhr

Fertigungen des Immobilienmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von
50,00 Euro (gebunden) und für 40,00 Euro (PDF-Datei) je Exemplar bestellt werden.

Bilder: Titelseite © KA300
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten) © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 10 © Esther Stosch | www.pixelio.de
Seiten 16, 17, 18, 21, 22, 28, 33, 38, 40 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seiten 23, 35, 41 © Grundstücksbewertungsstelle/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Layout: I. Bouché | Liegenschaftsamt
C. Streeck | Presse- und Informationsamt

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier
Bindung: Städtische Buchbinderei

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

INHALTSVERZEICHNIS

1. KARLSRUHE UND DIE REGION	6
2. GUTACHTERAUSSCHUSS	8
3. IMMOBILIENMARKT	10
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	10
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	12
4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	14
4.1 Unbebaute Flächen	15
4.1.1 Bauflächen	15
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	16
4.1.1.2 Reihenhausegrundstücke	17
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	18
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	19
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	19
4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland	20
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	20
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	21
4.1.3 Sonstige Flächen	21
4.2 Bebaute Flächen	22
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	23
4.2.2 Reihenhäuser	28
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	33
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte	35
4.2.5 Gewerbeobjekte	37
4.2.6 Sonstige bebaute Objekte	37
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	38
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	40
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	41
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	46
4.3.4 Teileigentum	46
5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	47
5.1 Bodenrichtwerte	47
5.2 Indexreihen	48
5.2.1 Bodenpreisindexreihen	48
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum	50
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	51
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl	51
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhäusern	52
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage	52
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	53
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	54
5.6 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	56
5.7 Sachwertfaktoren	58
5.7.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	59
5.7.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	61
5.8 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte	63
5.8.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	64
6. WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN	65
6.1 Immobilienmarkt in grossen deutschen Städten	65
6.2 Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe	66
6.3 Mietdaten	67
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2015	67
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten	68
NOTIZEN	69
IMPRESSUM	71

1. KARLSRUHE UND DIE REGION



Karlsruhe feiert den 300. Jahrestag seiner Gründung

Am 17. Juni 1715 legte Markgraf Karl Wilhelm den Grundstein zu seinem neuen Schloss. Es entstand eine Stadt mit dem charakteristischen Fächergrundriss. Heute ist Karlsruhe ein Zentrum der prosperierenden Region am Oberrhein.

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

Die Bertelsmann Stiftung ordnet in ihrem „Wegweiser Kommune“ Karlsruhe den prosperierenden Wirtschaftszentren Deutschlands zu. Hier zeichnet sich Karlsruhe insbesondere wegen bedeutender Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen aus. Charakteristisch für diese Zentren sind vor allem das starke Arbeitsplatzwachstum, die große Zahl an hochwertigen Arbeitsplätzen und ein hohes Steueraufkommen.

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

KENNZAHLEN ZU KARLSRUHE

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 316.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,6 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in Karlsruhe	circa 165.100
Flächen in km ² davon	173,46
■ Bebaute Fläche	27 %
■ Verkehrsfläche	13 %
■ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	60 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

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 90 öffentliche und private allgemeinbildende Schulen, 12 öffentliche und zahlreiche private berufliche Schulen, neun Hochschulen 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 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, Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung



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 oder 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:
 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein-/Zweifamilienhäuser,
 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, beispielsweise bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 4. Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

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 den Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (zum Beispiel 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 in der Regel jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) oder die erstmalige oder die erneute Bestellung eines Erbbaurechts 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 (zum Beispiel Eigentümern, Verkäufer, Käufer, 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. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

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

PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

- Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe
- Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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 vier Jahren bestellt

MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES (FÜR DIE ZEIT VOM 20. DEZEMBER 2013 BIS 19. DEZEMBER 2017)**VORSITZENDER**

Dr.-Ing. Michael Mürle	Leiter der Grundstücksbewertungsstelle/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe
------------------------	---

STELLVERTRETER UND EHRENAMTLICHE GUTACHTER

Wolfgang Karcher Dipl.-Ing. (FH)	Stadtobervermessungsrat a. D.
Achim Kellner Dipl.-Volkswirt	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Siegfried Lenz Dipl.-Verw. Wirt (FH)	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i. R.
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten
Reinhard Linder Dipl.-Ing. (FH)	Bauoberamtsrat a. D. , Architekt
Eberhard Meier Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)
Werner Wenzel Dipl.-Ing. (FH)	Stellvertretender Leiter der Grundstücksbewertungsstelle/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe

EHRENAMTLICHE GUTACHTERINNEN UND GUTACHTER

Michael Doldt Dipl.-Ing.	Architekt, von der Architekten- und Stadtplankammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)
Sabine Fiedler Dipl.-Ing. (Architektur)	Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Sandra Focic'Lips Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich 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
Thomas Gaitzsch Dipl.-Ing. (FH)	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke
Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur
Christine Hug Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sabine Kampermann Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieurin
Prof. Dr. David Lorenz	FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Professor für Immobilienwertermittlung und Nachhaltigkeit, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Werner Loser Dipl.-Sparkassenbetriebswirt	Abteilungsleiter
Veit-Christian Lutz	Von der IHK Nordschwarzwald öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Immobilienwirt (Diplom VWA)
Andreas Nasedy Dipl.-Ing.	Freier Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Ingeborg Riefle Dipl.-Ing.	Architektin, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
Arne Uhl Dipl.-Ing. (FH)	Von der IHK Karlsruhe öffentlich 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 und für Schäden an Gebäuden sowie für Beleihungswertermittlung
Marc-Simon Vetter Dipl.-Ing.	Vermessungsingenieur

VERTRETUNG DER FINANZÄMTER UND EHRENAMTLICHE GUTACHTERINNEN/GUTACHTER BEI BODENRICHTWERTERMITTLUNGEN

Michael Sawallisch Dipl.-Ing.(FH)	Technischer Angestellter, Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen
Gerhard Fritzsche	Steueramtsinspektor
Susanne Schwechheimer Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Steueroberinspektorin
Daniela Zimmermann	Steueramtsinspektorin

3. IMMOBILIENMARKT

3.1 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE – UMSÄTZE

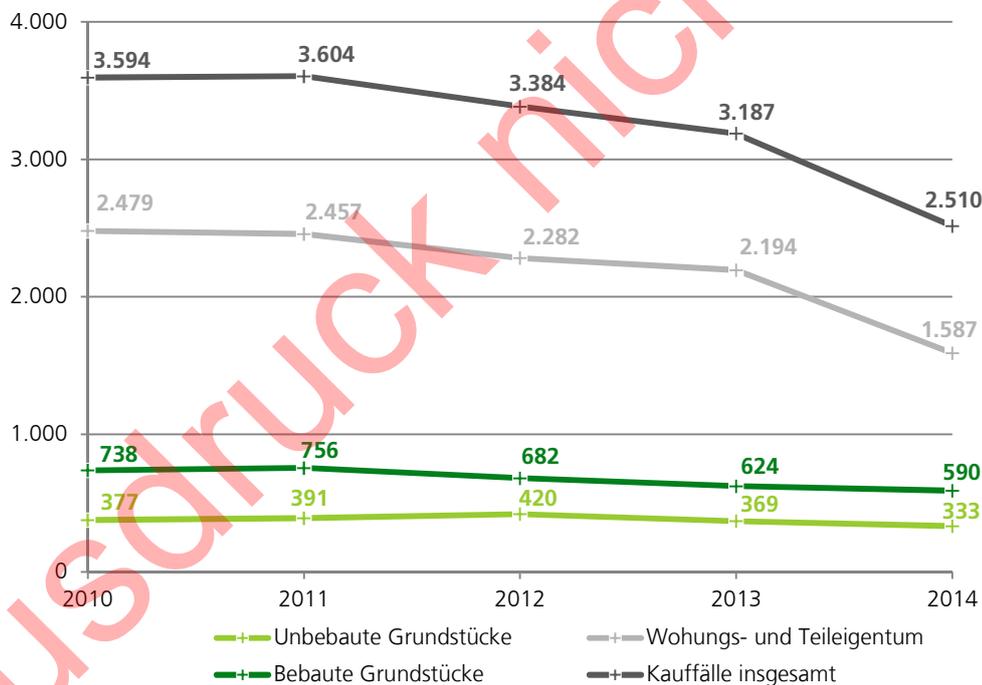


Deutlicher Rückgang der Kauffälle und des Wertumsatzes

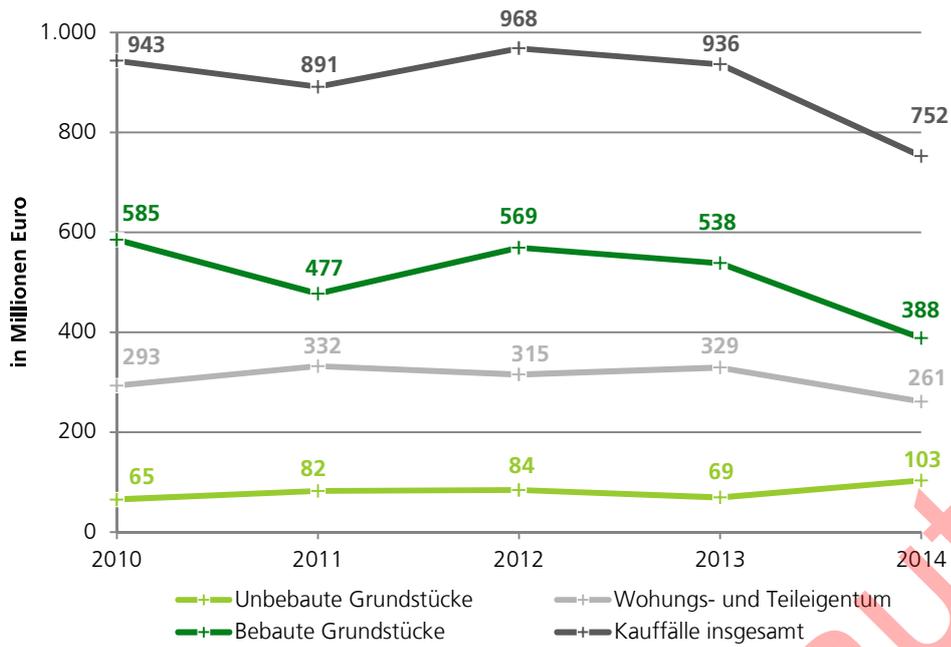
Die Anzahl der Kauffälle ist um 21 Prozent gesunken. Dies entspricht einem historischen Tiefstand. Letztmals war die Anzahl der Kauffälle Mitte der achtziger Jahre niedriger. Der Wertumsatz ging um 20 Prozent zurück.

Erneut weist der Karlsruher Immobilienmarkt weniger Verkäufe (21 Prozent) als im Vorjahr auf. Diese Entwicklung ist in allen Teilmärkten zu beobachten. Insbesondere der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit minus 27 Prozent ist hiervon betroffen. Der Wertumsatz fiel insgesamt um 20 Prozent, insbesondere beim Teilmarkt bebauter Grundstücke um 28 Prozent. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum fiel um 21 Prozent. In der Südstadt zum Beispiel von 57,82 Millionen Euro mit 357 Kauffällen auf 39,79 Millionen Euro mit 192 Kauffällen. Wobei beim Teilmarkt unbebauter Grundstücke ein deutlicher Anstieg von 69 auf 103 Millionen Euro Wertumsatz zu verzeichnen ist.

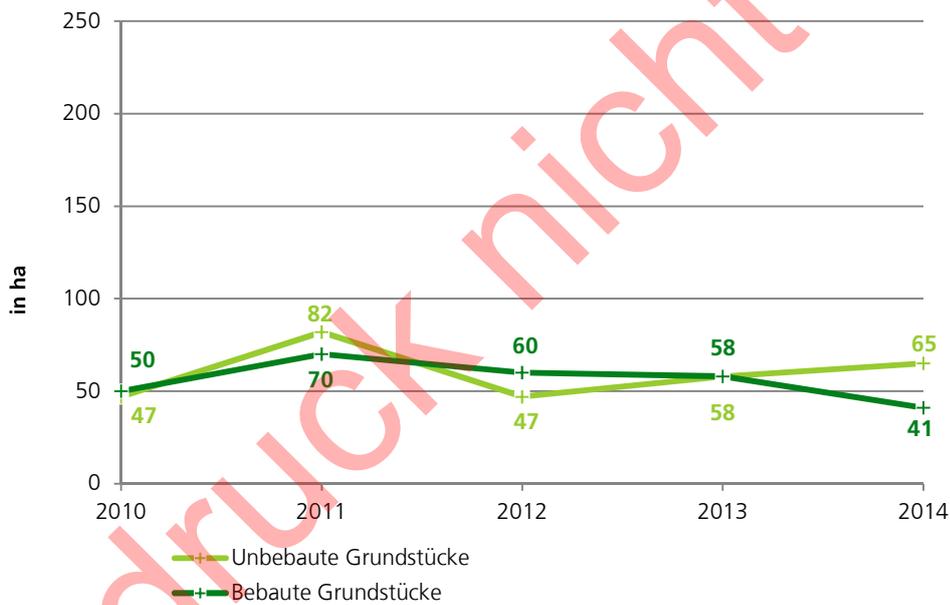
Anzahl der Kauffälle



Wertumsatz



Flächenumsatz

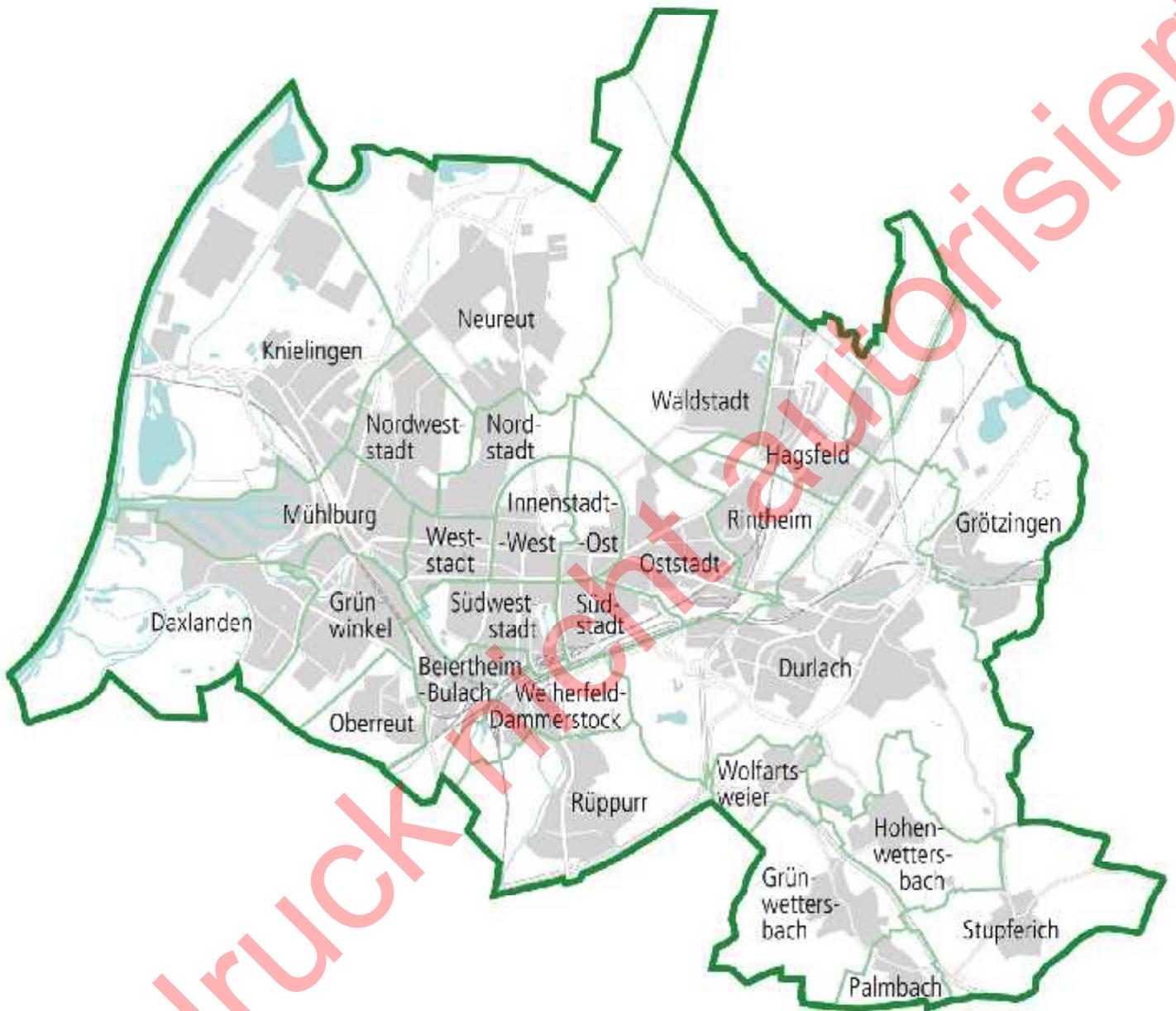


3.2 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE STADTTEILE – UMSÄTZE

STADTTEILE	BAUFLÄCHEN		BEBAUTE GRUNDSTÜCKE		WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	8	13,97	42	4,08
Innenstadt-West	5	2,59	15	23,53	42	7,59
Südstadt	6	12,53	24	42,52	192	39,79
Südweststadt	1	*	19	28,48	141	27,42
Weststadt	1	*	20	19,95	177	30,22
Nordweststadt	16	2,13	30	14,21	26	3,48
Oststadt	11	10,16	18	22,25	53	7,60
Mühlburg	13	5,07	12	8,92	91	14,21
Daxlanden	2	*	24	7,45	20	3,47
Knielingen	8	1,56	27	12,00	27	4,98
Grünwinkel	7	4,23	37	16,20	33	4,27
Oberreut	0	*	3	*	59	7,72
Beierthim-Bulach	5	2,97	15	6,61	52	10,05
Weierfeld-Dammerstock	0	*	5	1,96	27	3,72
Rüppurr	4	0,78	32	15,21	26	3,82
Waldstadt	3	*	26	9,86	82	13,05
Rintheim	2	*	11	3,85	10	1,25
Hagsfeld	7	1,17	15	5,67	32	4,70
Alt Durlach mit Dornwald- Untermühl**	6	0,93	21	9,24	125	20,95
Durlach Hanggebiet mit Bergwald**	5	2,73	30	26,48	50	7,29
Durlach-Aue mit Lohn-Lissen**	2	*	15	6,34	44	7,39
Durlach-Killisfeld**	1	*	7	12,62	2	*
Grötzingen	9	0,72	28	15,46	31	4,31
Stupferich	16	2,62	12	4,18	5	0,74
Hohenwettersbach	12	1,31	17	6,37	21	3,13
Wolfartsweier	5	0,72	9	2,68	18	2,43
Grünwettersbach	10	0,97	19	5,94	2	*
Palmbach	5	1,12	6	2,17	4	0,66
Neureut	16	3,67	50	20,57	117	14,66
Nordstadt	8	35,43	6	7,36	40	6,92

*Keine Angabe möglich, **Durlach mit Stadtvierteln

Übersicht Stadtteile Karlsruhe



4. PREISNIVEAU UND PRESENTWICKLUNG

Datengrundlage für den Immobilienmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Stadtgebietes Karlsruhe. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise oder andere Daten erheblich von Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Folgende Teilmärkte konnten aufgrund einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kauffälle detailliert untersucht und **Vergleichsfaktoren** ermittelt werden:

- Ein-/Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Erstverkäufe von Wohnungseigentum
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Ziffer 4 BauGB sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie werden mit Hilfe statistischer Auswerteverfahren beziehungsweise nach Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens ermittelt und als Durchschnittswert in Euro je Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Für folgende Teilmärkte konnten unter Berücksichtigung des Datenmaterials **durchschnittliche Bodenrichtwertniveaus/Wohnflächenpreise** ermittelt werden:

- Unbebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke
- Unbebaute Reihenhäusergrundstücke
- Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser

Durchschnittliche Bodenrichtwertniveaus/Wohnflächenpreise liefern einen generalisiert charakteristischen Anhalt für die Wertverhältnisse der jeweiligen Teilmärkte. Zur Verbesserung der Ergebnisse wurden auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen.

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über beispielsweise

- Unbebaute Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke
- Teileigentum
- Geschäftshäuser, Bürogebäude
- Lager-, Produktionsgebäude sowie sonstige gewerblichen Gebäude

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

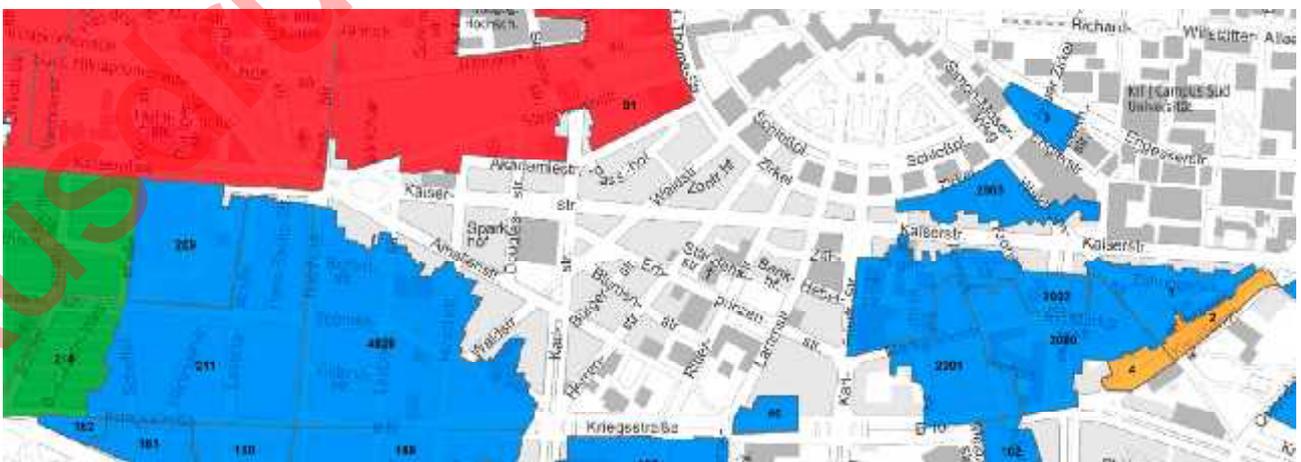
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit innerhalb von zwei Jahren die neuen Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

Für die neue Einteilung der Lageklassen gehen Sie bitte auf die nachfolgend angegebene Internetseite des Gutachterausschusses in Karlsruhe:

www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss und dort klicken Sie in die linke Navigationsleiste auf die Rubrik Lagequalität.

Dort können Sie die gesamte Karte des Lagewertverfahrens einsehen. Dabei ist die hochwertigste Lage mit der Schlüsselzahl 9 (rot) abgebildet. Die weiteren Lageklassen sind 7 (grün), 5 (blau) und 3 (orange).

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



4.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN

TEILMART IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	FLÄCHENUMSATZ ha
4.1.1 Bauflächen	186	97,447	34,131
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	87	0,547	12,923
4.1.3 Sonstige Flächen	60	4,682	17,931
Summe	333	102,676	64,985

4.1.1 BAUFLÄCHEN

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

Kauffälle Baureifes Land Wohnen



TEILMART IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	FLÄCHENUMSATZ ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	92	17,940	4,646
4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke	24	2,506	0,695
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	19	10,043	2,427
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	19	7,558	5,934
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	13	22,567	7,078
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	12	35,947	13,009
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	7	0,886	0,342
Summe	186	97,447	34,131

Bei den einzelnen Teilmärkten Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaushaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke kennzeichnen die dargestellten Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (siehe Merkmale), das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Die dargestellten Preise sind nicht zur Wertermittlung geeignet, da sie sich auf Grundstücke mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen

beziehen. Sie stellen lediglich die Gruppe marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise.

Zur Wertermittlung dienen insbesondere Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitel 5).

4.1.1.1 EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE



Nochmals weniger Vertragsabschlüsse bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Im Jahr 2014 sind mit 92 Kauffällen rund 22 Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahr mit 118 Kauffällen festzustellen.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ), siehe dazu Kapitel 5.3.1). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte WGfZ bezogen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	50
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	25
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	17
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 17,940 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,646 ha	92
Ausgewertete Kauffälle	43

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf	*	290 – 710	380 – 690	*
Preis in Euro	*	100.000 – 400.000	160.000 – 400.000	*
Anzahl	1	26	14	2
Fläche in m ²	*	250 – 1.060	390 – 820	*

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

DURCHSCHNITTLICHES BODENRICHTWERTNIVEAU ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2013				
Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	290 260 – 310	370 250 – 440	440 380 – 540	590 540 – 630

ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

4.1.1.2 REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE



270 m² großes Grundstück kostet 124.000 Euro

Im Jahr 2014 wurden Reihenhausgrundstücke mit einer Fläche von rund 270 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 460 Euro/m² veräußert.

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

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	11
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	11
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 2,506 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,695 ha	24
Ausgewertete Kauffälle	11

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf		340 – 660	*	
Preis in Euro		105.000 – 165.000	*	
Anzahl	–	8	3	–
Fläche in m ²		230 – 500	*	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

DURCHSCHNITTLICHES BODENRICHTWERTNIVEAU ZUM STICHTAG 31.12.2013				
Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Reihenhausgrundstück (ebf)	–	410 340 – 460	430 340 – 490	–

ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

4.1.1.3 MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE

**Rückgang der Kauffälle**

Obgleich auch in diesem Teilmarkt eine rückläufige Entwicklung der Kauffallanzahl um 27 Prozent zu verzeichnen ist, haben Wert- und Flächenumsatz leicht zugelegt.

Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) besteht, sind die dargestellten durchschnittlich Bodenrichtwerte auf eine WGFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Der Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke wurde in der Vergangenheit immer deutlicher durch eine Nutzung mit Wohn- beziehungsweise Teileigentum als durch eine Mietwohnnutzung bestimmt. Deshalb sind hier die Bodenrichtwerte, ab dem Stichtag 31. Dezember 2013, an einer ETW-Nutzung orientiert.

Für bebaute Mietwohngrundstücke kann üblicherweise von einem Abschlag auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert von bis zu 30 Prozent ausgegangen werden. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Abschläge erforderlich sein.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	12
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	3
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 10,043 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,427 ha	19
Ausgewertete Kauffälle	5

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014			
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere / Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf		290 – 1.220	
Preis in Euro		160.000 – 1.150.000	
Anzahl	–	5	–
Fläche in m ²		430 – 1.630	
WGFZ		0,90 – 2,30	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

DURCHSCHNITTLICHES BODENRICHTWERTNIVEAU ZUM STICHTAG 31.12.2013				
Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Mehrfamilienhausgrundstück (ebf) WGFZ 1,0	320 290 – 350	430 350 – 490	490 440 – 530	530 520 – 540

ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

4.1.1.4 GEWERBEGRUNDSTÜCKE

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	8
Begründung von Erbbaurechten	3
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 7,558 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,934 ha	19
Ausgewertete Kauffälle	4

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	
Euro/m ² ebf	50 – 180
Preis in Euro	15.000 – 950.000
Anzahl	4
Fläche in m ²	330 – 5.280
WGFZ	1,60 – 3,00

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

4.1.1.5 GESCHÄFTS-/BÜRO-/VERWALTUNGS-/DIENSTLEISTUNGSGRUNDSTÜCKE

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 22,567 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 7,078 ha	13
Ausgewertete Kauffälle	9

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	
Euro/m ² ebf	390 – 2.530
Preis in Euro	890.000 – 5.000.000
Anzahl	9
Fläche in m ²	530 – 12.840
WGFZ	2,40 – 5,00

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

4.1.1.6 ROHBAULAND/BAUERWARTUNGSLAND

Hierbei handelt es sich sowohl um geplante Wohnbauflächen als auch um geplante gewerbliche Bauflächen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 35,947 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 13,009 ha	12
Ausgewertete Kauffälle	9

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	
Euro/m ² ebf	10 – 100
Preis in Euro	2.500 – 85.000
Anzahl	9
Fläche in m ²	220 – 1.800

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

4.1.1.7 SONSTIGE BAUFLÄCHEN

Sonstige Bauflächen sind unter anderem Flächen für Wochenend-/Gartenhausgebiete, Garagen-/Stellplatznutzung und Sondergebiete für soziale Einrichtungen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	3
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,886 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,342 ha	7

4.1.2 FLÄCHEN DER LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT



Preise auf Vorjahresniveau

Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei den ausgewerteten Kauffällen (65) bei rund 4,10 Euro/m². Der vergleichbare Wert für 2013 lag bei rund 4,00 Euro/m².

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (zum Beispiel Ortsnähe, besondere Lage) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 13 Euro/m² gehandelt.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	78
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,547 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 12,923 ha	87
Ausgewertete Kauffälle	65

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	alle Lagen
Mittel Euro/m ²	4,10
Spanne in Euro	0,90 – 12,50
Preis in Euro	500 – 19.000
Anzahl	65
Fläche in m ²	120 – 6.200

4.1.3 SONSTIGE FLÄCHEN

Sonstige Flächen sind unter anderem Flächen für Verkehrseinrichtungen, Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Dauerkleingärten und Sportanlagen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	49
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	11
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 4,682 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 17,931 ha	60

4.2 BEBAUTE FLÄCHEN

TEILMART IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	FLÄCHENUMSATZ ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	309	138,841	20,252
4.2.2 Reihenhäuser	104	34,144	2,788
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	72	74,009	4,002
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsobjekte	77	119,144	8,677
4.2.5 Gewerbeobjekte	14	15,391	4,622
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	14	6,702	0,325
Summe	590	388,231	40,666



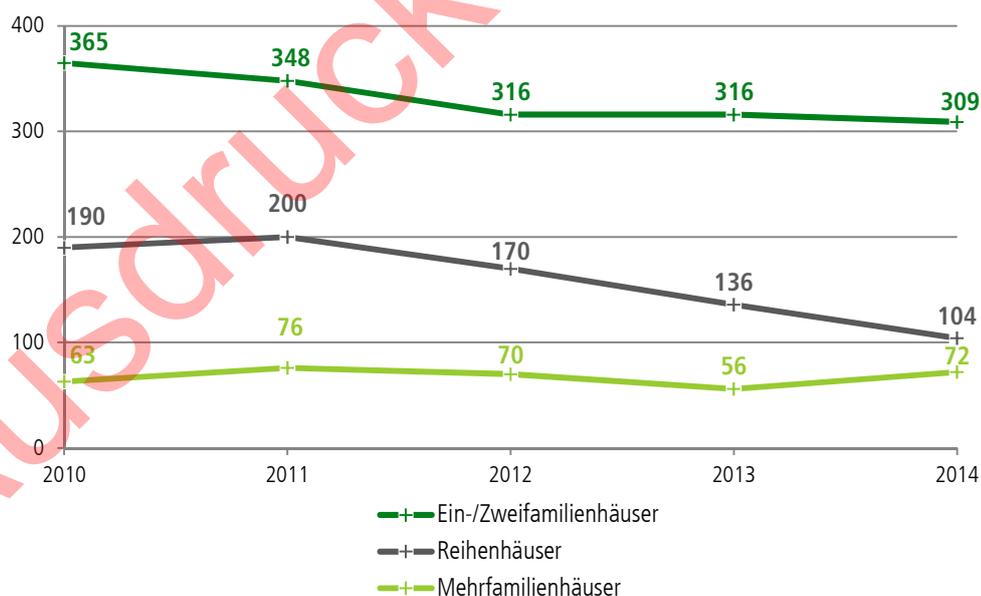
Rückläufige Umsatzzahlen in fast allen Teilmärkten

Die Rückgänge in den Umsatzzahlen betreffen insbesondere die Teilmärkte Reihenhäuser, Gewerbeobjekte, Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte und Sonstige bebaute Grundstücke.

Die Kaufpreise im Kapitel 4.2 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.

Kauffälle von bebauten Grundstücken



4.2.1 EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER



480.000 Euro für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus des Baujahres 1962 und einer Lage mit der Bodenrichtwerthöhe von 440 Euro/m² müssen typischer Weise circa 480.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 190 m² Wohnfläche auf einem 610 m² großem Grundstück.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2014

WEITERVERKÄUFE →

Legende

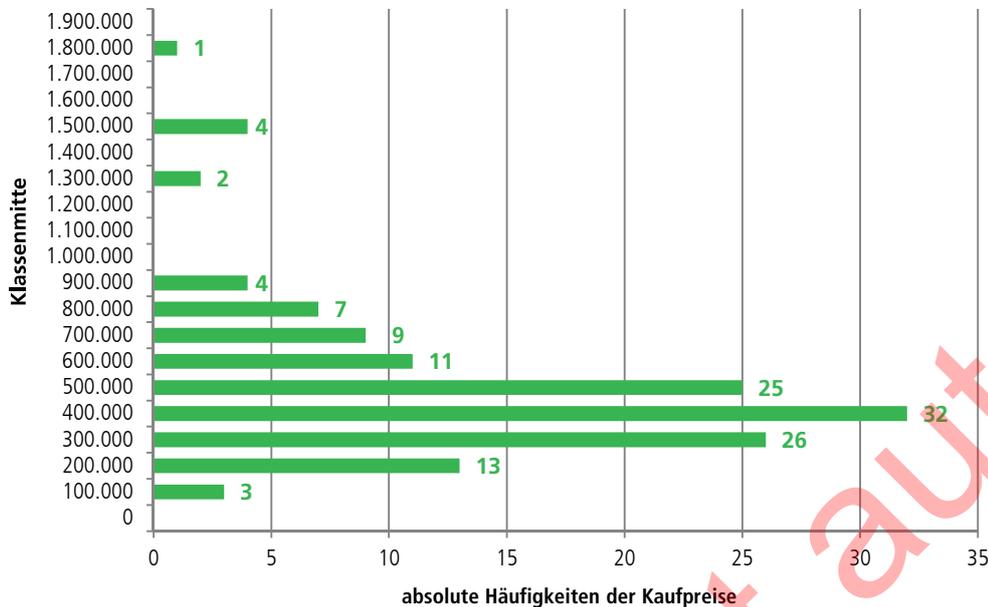
→ um +- 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
↓ um - 10 % * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Die Umsätze bei dem Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser bewegen sich ungefähr auf dem Niveau von 2013. ↗

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	237
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	72
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 138,841 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 20,252 ha	309
Ausgewertete Kauffälle	137

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 150.000 – 850.000 Euro.

Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro)			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	137	501.239	120.000	1.850.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	293.908		0,586	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Ein-/Zweifamilienhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern werden neben dem Bodenrichtwert als Lagewert und der Wohnfläche die Auswirkungen von Baujahr und Grundstücksfläche auf den

Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber hinaus werden Angaben zur Gebäudekonstruktion, Unterkellerung und vorhandenen Garagen gemacht.

Der Gebäudestandard orientiert sich an den Standardstufen der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gemäß § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Des Weiteren sind die Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV geeignet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Die angegebenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind im Anschluss an eine gegebenenfalls noch erforderliche Marktanpassung zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes anzubringen.

Bei einem Vergleich mit den Faktoren des Vorjahres ist zu beobachten, dass der Bodenwert einer allgemeinen Preisentwicklung unterliegt.

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichsfaktoren nach oben und unten variieren. So ist für die Beurteilung eines untypischen Objektes, etwa eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so wird von der Anwendung der Vergleichsfaktoren abgeraten.

Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Für zu zonierende Grundstücke können die Vergleichsfaktoren keine Anwendung finden. In einzelnen Fällen, wo sich ein abweichender Bodenwert als marktüblich erweist, ist vom ermittelten Bodenwert auszugehen.

Zwischenwerte können interpoliert werden.

Der Gebäudestandard der Standardstufe 3 entspricht hierbei einem Neubaustandard der Baujahre 1995 bis 2004 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmalen. Die Standardstufe 2 betrifft üblicherweise Gebäude der Baujahre 1980 bis 1994 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmalen.

ALLE WOHNFLÄCHENPREISE IN DER TABELLE BEZIEHEN SICH AUF EIN EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS MIT FOLGENDEN EIGENSCHAFTEN

Baujahr	1970
Gebäudestandard	2 bis 3
Grundstücksfläche	500 m ²
Gebäudekonstruktion	massiv
Anzahl der Vollgeschosse	ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung	vollständig
Stellung	überwiegend freistehend oder als Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen	1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen	1 (überwiegend)

VERGLEICHSAKTOREN EURO/m ² WOHNFLÄCHE				
Wohnfläche m ²	Bodenrichtwert Euro/m ² ebf			
	350	400	500	600
120	2.740	2.920	3.270	3.630
130	2.670	2.840	3.200	3.560
140	2.590	2.770	3.130	3.480
150	2.520	2.700	3.060	3.410
160	2.450	2.630	2.980	3.340
170	2.380	2.560	2.910	3.270
180	2.310	2.480	2.840	3.190
190	2.230	2.410	2.770	3.120
200	2.160	2.340	2.690	3.050
210	2.090	2.270	2.620	2.980
220	2.020	2.190	2.550	2.910

AB- UND ZUSCHLÄGE BEI ABWEICHUNGEN FOLGENDER MERKMALE						
Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	–
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	-170	0	160	330	500	–
Gebäudestandard	mittel					
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Gebäudestandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können.					
Grundstücksfläche m²	300	400	500	600	700	800
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	-290	-150	0	140	290	430

KENNZAHLEN DER AUSGEWERTETEN STICHPROBE (UMFANG DER STICHPROBE 115 KAUFFÄLLE)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	280 Euro/m ²	630 Euro/m ²	416 Euro/m ²
Wohnfläche	96 m ²	242 m ²	164 m ²
Baujahr	1940	2009	1971
Gebäudestandard	1,8	3,4	2,5
Grundstücksfläche	215 m ²	952 m ²	524 m ²
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend)

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2013 bis 2014. Aus einem Vergleich der Tabellenwerte vorheriger oder nachfolgender Immobilienmarktberichte kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

ANWENDUNGSBEISPIEL			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
Bodenwertniveau (ebp)	400 Euro/m ²		
Wohnfläche	160 m ²	2.630 Euro/m ² Wfl	
Baujahr	1975	+ 80 Euro/m ² Wfl	
Gebäudestandard	2 bis 3		
Grundstücksfläche	525 m ²	+ 35 Euro/m ² Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	160 m²	* 2.745 Euro/m² Wfl	= 439.200 Euro

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts steht der unter Berücksichtigung der vier Merkmale Bodenrichtwerte, Wohnfläche, Baujahr und Grundstücksfläche abgeleitete Vergleichsfaktor im Vordergrund. Geringere Bedeutung kommt den einzelnen Werteeinflüssen selbst zu.

Zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes ist gegebenenfalls noch eine erforderliche Marktanpassung vorzunehmen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind zu berücksichtigen.

4.2.2 REIHENHÄUSER

**360.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenhaus**

Für ein gebrauchtes Reihenhaus des Baujahres 1983 in mittlerer Lage mussten circa 360.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 130 m² Wohnfläche auf einem 268 m² großen Grundstück.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2014**WEITERVERKÄUFE ↗****Legende**

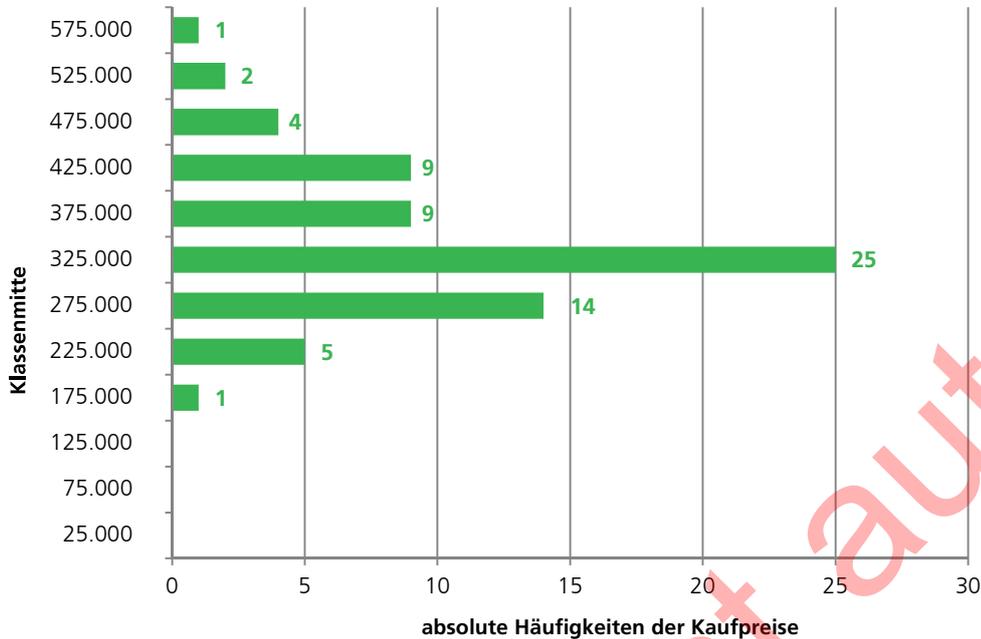
→ um +- 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
↓ um - 10 % * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Im Teilmarkt Reihenhäuser ist ein deutlicher Einbruch der Umsätze zwischen 20 und 25 Prozent zu verzeichnen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	87
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	17
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 34,144 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,788 ha	104
Ausgewertete Kauffälle	70

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 250.000 – 450.000 Euro.

Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro)			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	70	345.332	198.000	570.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	77.329		0,224	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Reihemittel- und Reihenendhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. Bei Reihenhäusern werden neben dem Bodenrichtwert als Lagewert und der Wohnfläche die Auswirkungen von Baujahr und

Grundstücksfläche auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber hinaus werden Angaben zur Gebäudekonstruktion, Unterkellerung und vorhandenen Garagen gemacht. Der Gebäudestandard orientiert sich an den Standardstufen der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem.

§ 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden.

Des Weiteren sind die Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Die angegebenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind im Anschluss an eine gegebenenfalls noch erforderliche Marktanpassung zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes anzubringen.

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichsfaktoren nach oben und unten variieren. Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so wird von der Anwendung der Vergleichsfaktoren abgeraten.

Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Für zu zonierende Grundstücke können die Vergleichsfaktoren keine Anwendung finden. In einzelnen Fällen, wo sich ein abweichender Bodenwert als marktüblich erweist, ist vom ermittelten Bodenwert auszugehen.

Zwischenwerte können interpoliert werden.

Der Gebäudestandard der Standardstufe 3 entspricht hierbei einem Neubaustandard der Baujahre 1995 bis 2004 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmalen. Die Standardstufe 2 betrifft üblicherweise Gebäude der Baujahre 1980 bis 1994 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmalen.

ALLE WOHNFLÄCHENPREISE IN DER TABELLE BEZIEHEN SICH AUF EIN REIHENAUS MIT FOLGENDEN EIGENSCHAFTEN

Baujahr	1980
Gebäudestandard	2 bis 3
Grundstücksfläche	250 m ²
Gebäudekonstruktion	massiv
Unterkellerung	vollständig
Stellung	Reihemittel- und Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

VERGLEICHSAKTOREN EURO/m ² WOHNFLÄCHE				
Wohnfläche m ²	Bodenrichtwert Euro/m ² ebf			
	350	400	450	475
90	3.000	3.110	3.220	3.270
100	2.890	2.990	3.100	3.150
110	2.770	2.870	2.980	3.030
120	2.650	2.760	2.860	2.920
130	2.530	2.640	2.750	2.800
140	2.420	2.520	2.630	2.680
150	2.300	2.400	2.510	2.560
160	2.180	2.290	2.390	2.450
170	2.060	2.170	2.280	2.330

AB- UND ZUSCHLÄGE BEI ABWEICHUNGEN FOLGENDER MERKMALE					
Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	-230	-120	0	110	220
Gebäudestandard					
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	Der Gebäudestandard wird tendenziell über das Baujahr berücksichtigt.				
Grundstücksfläche m ²	150	200	250	300	350
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	-170	-90	0	80	160

KENNZAHLEN DER AUSGEWERTETEN STICHPROBE (UMFANG DER STICHPROBE 101 KAUFFÄLLE)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	290 Euro/m ²	490 Euro/m ²	415 Euro/m ²
Wohnfläche	80 m ²	191 m ²	134 m ²
Baujahr	1940	2009	1979
Gebäudestandard	1,5	3,5	2,7
Grundstücksfläche	131 m ²	445 m ²	263 m ²
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittel- und Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2013 bis 2014. Aus einem Vergleich der Tabellenwerte vorheriger oder nachfolgender Immobilienmarktberichte kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

ANWENDUNGSBEISPIEL			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
Bodenwertniveau (ebp)	375 Euro/m ²		
Wohnfläche	120 m ²	2.705 Euro/m ² Wfl	
Baujahr	1975	- 60 Euro/m ² Wfl	
Gebäudestandard	2 bis 3		
Grundstücksfläche	325 m ²	+ 120 Euro/m ² Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	* 2.765 Euro/m² Wfl	= 331.800 Euro

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts steht der unter Berücksichtigung der vier Merkmale Bodenrichtwerte, Wohnfläche, Baujahr und Grundstücksfläche abgeleitete Vergleichsfaktor im Vordergrund. Geringere Bedeutung kommt den einzelnen Werteeinflüssen selbst zu.

Zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes ist gegebenenfalls noch eine erforderliche Marktanpassung vorzunehmen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

Ausdruck nicht autorisiert

4.2.3 MEHRFAMILIENHÄUSER

**Starke Schwankungen gegenüber dem Vorjahr**

Während die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 29 Prozent zugelegt hat, ist der Wertumsatz um 29 Prozent gefallen.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2014**WEITERVERKÄUFE ↗****Legende**

→ um +- 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
↓ um - 10 % * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Beim Teilmarkt handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit gegebenenfalls einem gewerblichen Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	59
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	13
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 74,009 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,002 ha	72
Ausgewertete Kauffälle	47

DURCHSCHNITTlich WOHNFLÄCHENPREIS DES JAHRES 2014		
	Mittlere Lage Euro/m ² Wfl+Nfl	Gute Lage Euro/m ² Wfl+Nfl
Weiterverkauf	1.550	1.700

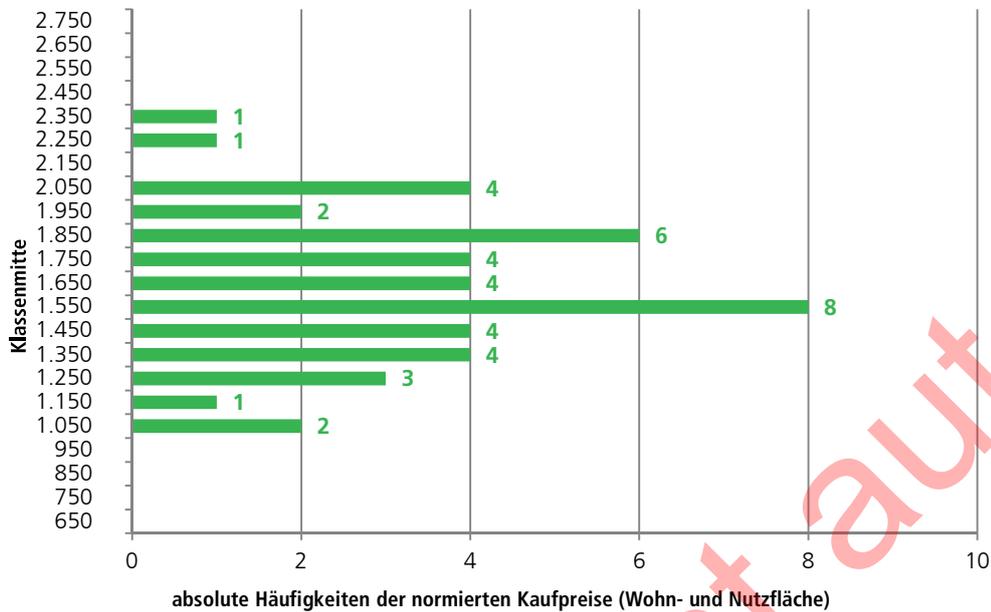
Euro/m² Wfl+Nfl (inklusive Grundstück) gerundet

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
Euro/m ² Wfl+Nfl		1.010 – 1.990	1.010 – 2.250	*
Preis in Euro		330.000 – 1.875.000	490.000 – 1.475.000	*
Anzahl	–	17	12	3
Wohn-/Nutzfläche in m ²		230 – 1.090	340 – 770	*
Wohnungen		4 – 16	4 – 10	*
Grundstücksfläche in m ²		200 – 800	210 – 930	*
Baujahre 1950 – 1974				
Euro/m ² Wfl+Nfl		1.320 – 1.870	1.290 – 2.030	
Preis in Euro		525.000 – 1.500.000	430.000 – 1.275.000	
Anzahl	–	7	6	–
Wohn-/Nutzfläche in m ²		320 – 820	280 – 920	
Wohnungen		4 – 21	5 – 12	
Grundstücksfläche in m ²		210 – 1.230	700 – 1.160	
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wfl+Nfl			*	
Preis in Euro			*	
Anzahl	–	–	2	–
Wohn-/Nutzfläche in m ²			*	
Wohnungen			*	
Grundstücksfläche in m ²			*	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen hierbei nicht hinreichend überein, das heißt die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise die Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (44 Kauffälle von 47) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 1.200 – 2.100 Euro/m².

Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m ² Wohn- und Nutzfläche)			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	44	1.635	1.012	2.349
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	303		0,185	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.4 WOHN- UND GESCHÄFTS-/BÜRO-/VERWALTUNGS-/DIENSTLEISTUNGSOBJEKTE



Rückgang der Umsätze gegenüber dem Vorjahr

Während der Wertumsatz um rund ein Drittel und der Flächenumsatz um die Hälfte zurück ging, blieb die Anzahl der Kauffälle auf dem Niveau von 2013.

Beim Teilmarkt Wohn- und Geschäftsgebäude handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 50 Prozent.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	42
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	35
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 119,144 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,677 ha	77
Ausgewertete Kauffälle	27

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	
Euro/m ² (Nfl + Wfl)	450 – 3.970
Preis in Euro	380.000 – 8.955.000
Anzahl	27
Nutz-/Wohnfläche in m ²	190 – 9.490
Grundstücksfläche in m ²	170 – 13.030

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen hierbei nicht hinreichend überein, das heißt die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise die Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (24 Kauffälle von 27) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 1.000 – 1.900 Euro/m².

Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m ² Wohn- und Nutzfläche)			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	24	1.490	695,35	2.657,00
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	545		0,366	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.5 GEWERBEOBJEKTE

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	9
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 15,391 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,622 ha	14
Ausgewertete Kauffälle	4

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	
Euro/m ² (Nfl + Wfl)	590 – 850
Preis in Euro	550.000 – 4.950.000
Anzahl	4
Nutz-/Wohnfläche in m ²	660 – 6.370
Grundstücksfläche in m ²	2.220 – 11.300

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen hierbei nicht hinreichend überein, das heißt die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise die Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

4.2.6 SONSTIGE BEBAUTE OBJEKTE

Sonstige bebaute Grundstücke sind unter anderem Grundstücke mit Garagen-/Stellplatznutzung, Hotels, Gaststätten und Gebäude für soziale Einrichtungen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	13
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 6,702 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,325 ha	14

4.3 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

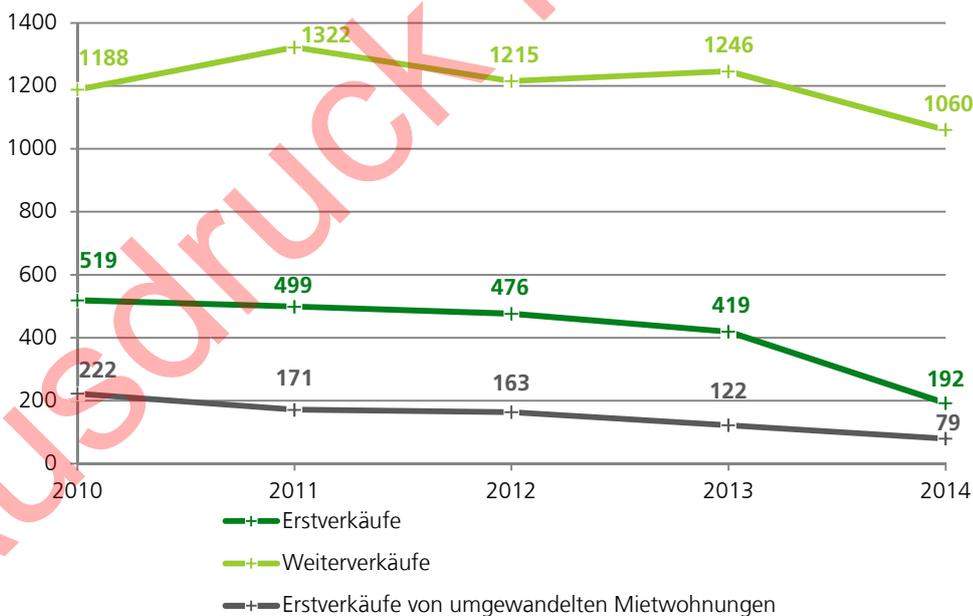
TEILMART IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO
4.3.1 Erstverkauf	192	65,310
4.3.2 Weiterverkauf	1.060	155,679
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	79	16,945
4.3.4 Teileigentum	256	23,201
Summe	1.587	261,135



Rückläufige Entwicklung zum Vorjahr

Alle Teilmärkte (Erst-/Weiterverkauf, umgewandelte Mietwohnungen und Teileigentum) verzeichnen rückläufige Entwicklungen. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Anzahl der Kauffälle um circa 28 Prozent und der Wertumsatz um circa 21 Prozent.

Kauffälle von Wohnungseigentum



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 beziehungsweise 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 Vergleichswertverfahren herangezogen.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurde an Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens orientiert und erfolgte auf Grundlage von Kaufpreisen des Jahres 2014.

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Hinsichtlich der Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV sollen zunächst weitere Erfahrungen und Erkenntnisse gewonnen werden. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Die angegebenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind im Anschluss an eine ggf. noch erforderliche Marktanpassung zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes anzubringen.

Werte von Tiefgaragenstellplätzen, Einzelgaragen, Offenen Stellplätzen und so weiter sind in den angegebenen Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Hierzu wird auf Ziffer 4.3.4 verwiesen.

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichsfaktoren nach oben und unten variieren. So sind für die Beurteilung untypischer Objekte die angegebenen Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt geeignet.

Zwischenwerte können interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren „Weiterverkauf von Wohnungseigentum (36 – 60 m², 61 – 80 m² und 81 – 100 m²)“ gewählt.

4.3.1 ERSTVERKÄUFE VON WOHNUNGSEIGENTUM



Dramatische Einbrüche der Kauffälle und des Wertumsatzes

Beim Erstverkauf fiel der Wertumsatz auf 57 Prozent des Niveaus von 2013 ab. Die Anzahl der Kauffälle hat sich mehr als halbiert.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2014

ERSTVERKÄUFE ↗

Legende

→ um +- 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
↓ um - 10 % * = Keine Preisentwicklung darstellbar

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	151
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	41
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 65,310 Mio. Euro	192
Ausgewertete Kauffälle	122

VERGLEICHSAKTOREN (KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014)		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau** Euro/m ² Wfl (Anzahl)
bis 35 m ²	Mittel/Gut	* (1)
36 – 60 m ²	Mittel/Gut	3.550 (8)
61 – 80 m ²	Mittel/Gut	3.030 (5)
81 – 100 m ²	Mittel/Gut	3.220 (34)
über 100 m ²	Mittel/Gut	3.280 (74)

** Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2013 bis 2016 zugeordnet ; * = keine Angabe möglich

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	Mittlere/Gute Lage
Euro/m ² Wohnfläche	2.100 – 4.380
Preis in Euro	107.000 – 1.045.000
Anzahl	122
Wohnfläche in m ²	30 – 260

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

4.3.2 WEITERVERKÄUFE VON WOHNUNGSEIGENTUM



Vergleichswert für eine 72 m² Wohnung bei rund 140.000 Euro

Auf Basis der Vergleichsfaktoren wird der Wert für eine 72 m² Wohnung in der Baujahrsklasse 1975 bis 1989 auf 1.930 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2014

WEITERVERKÄUFE ↗

Legende

→ um +- 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
↓ um - 10 % * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Während die Anzahl der Kauffälle um rund 15 Prozent abgesunken ist, hat der Wertumsatz mit minus 7 Prozent nur geringere Einbußen zu verzeichnen.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	859
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	201
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 155,679 Mio. Euro	1.060
Ausgewertete Kauffälle	781

VERGLEICHSAKTOREN EURO/M ² WOHNFLÄCHE					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen				
	Bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	2005 – 2011
bis 35 m ²	* (4)	1.870 (16)	1.890 (22)	1.880 (44)	* (1)
36 – 60 m ²	2.030 (22)	1.780 (70)	1.930 (44)	2.070 (54)	2.650 (5)
61 – 80 m ²	2.090 (27)	1.770 (105)	1.930 (47)	2.030 (29)	* (4)
81 – 100 m ²	2.150 (31)	1.810 (76)	2.070 (32)	2.350 (26)	2.710 (5)
über 100 m ²	2.390 (27)	2.000 (28)	1.990 (29)	2.530 (14)	2.910 (10)

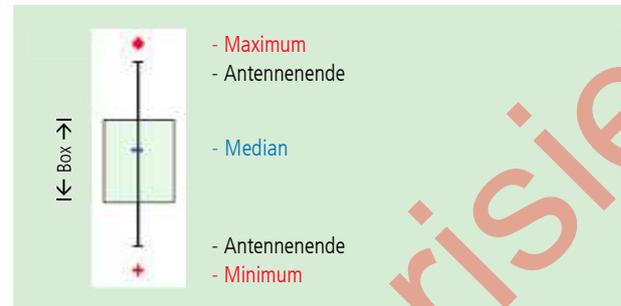
Bei den Angaben handelt es sich um ein Kaufpreismittel, wie sie als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden. Unterscheidungen bzgl. des Sanierungszustandes der Wohnungen, des Gebäudes waren nicht möglich. Eine baujahrstypische Modernisierung muss unterstellt werden. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen konnte nicht festgestellt werden. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl (22) – gerundet, * = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

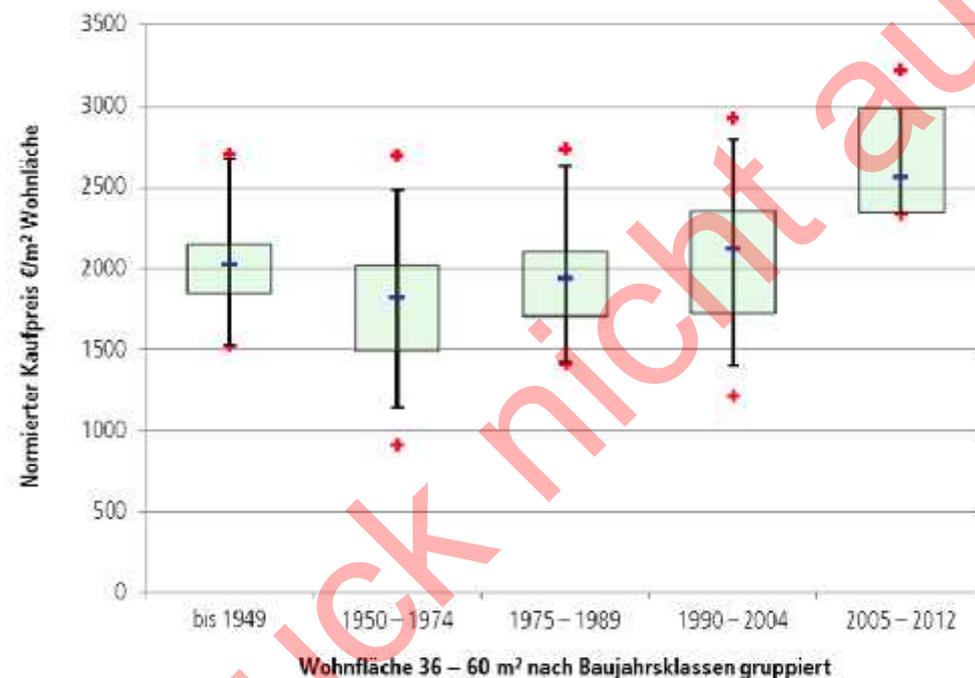
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt.

Ein Boxplotdiagramm soll schnell einen Eindruck darüber vermitteln in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich über diesen Bereich verteilen. Die Box entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 Prozent der Daten liegen. Die Länge der Box stellt ein Maß für die Streuung der Daten dar. Des Weiteren wird der Median (mittlerer Wert) als kurze blaue Linie in der Box eingezeichnet. Diese Linie teilt das gesamte Diagramm in zwei Hälften, in denen jeweils 50 Prozent der Daten liegen. Durch die Antennen (Whisker) wird aufgezeigt in welchem Bereich 90 Prozent der Daten liegen. Die Länge der Whisker wird also durch die Datenwerte bestimmt.

Dies ist auch der Grund, warum die Whisker nicht auf beiden Seiten gleich lang sein müssen. Die restlichen 10 Prozent der Werte, welche durch Minimum- und Maximumwert begrenzt sind, können als ausreißerverdächtig behandelt werden.



Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe: Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 36 – 60 m²



QUALITÄTSPARAMETER					
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m ² Wohnfläche)				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	22	2.030	1.530	2.700
	1950 – 1974	70	1.820	920	2.690
	1975 – 1989	44	1.940	1.420	2.740
	1990 – 2004	54	2.120	1.220	2.930
	2005 – 2013	5	2.560	2.340	3.220

Erläuterungen	
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.

Kaufpreis der Wohnfläche auf 10 Euro/m² gerundet

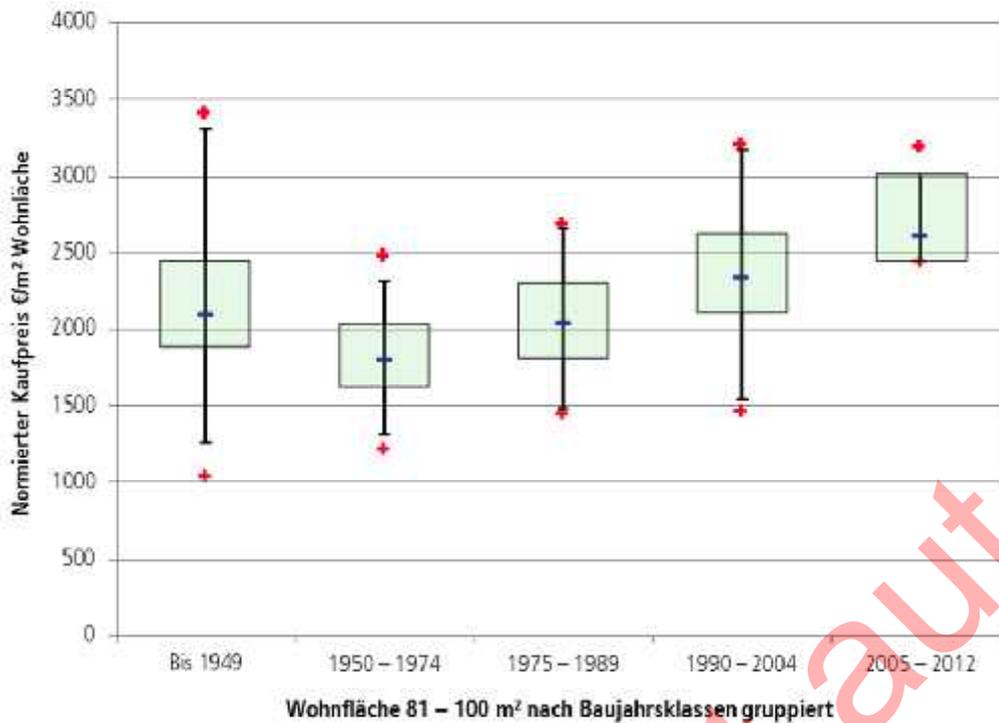
Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 61 – 80 m²



QUALITÄTSPARAMETER					
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m ² Wohnfläche)				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	27	2.140	1.150	2.770
	1950 – 1974	105	1.790	1.140	2.430
	1975 – 1989	47	1.930	1.110	2.660
	1990 – 2004	29	1.890	1.300	3.260
	2005 – 2013	4	2.820	2.240	2.840
Erläuterungen					
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

Kaufpreis der Wohnfläche auf 10 Euro/m² gerundet

**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 81 – 100 m²**



QUALITÄTSPARAMETER					
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m ² Wohnfläche)				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	31	2.090	1.050	3.410
	1950 – 1974	76	1.790	1.220	2.490
	1975 – 1989	32	2.040	1.460	2.680
	1990 – 2004	26	2.340	1.470	3.210
	2005 – 2013	5	2.610	2.450	3.190
Erläuterungen					
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

Kaufpreis der Wohnfläche auf 10 Euro/m² gerundet

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2014	
Merkmal	alle Lagen
Baujahr bis 1949	
Euro/m ² Wohnfläche	1.050 – 3.770
Preis in Euro	31.000 – 690.000
Anzahl	112
Wohnfläche in m ²	30 – 320
1950 – 1974	
Euro/m ² Wohnfläche	920 – 3.660
Preis in Euro	30.000 – 625.000
Anzahl	299
Wohnfläche in m ²	20 – 170
1975 – 1989	
Euro/m ² Wohnfläche	1.110 – 3.240
Preis in Euro	25.000 – 365.000
Anzahl	176
Wohnfläche in m ²	20 – 150
1990 – 2004	
Euro/m ² Wohnfläche	1.040 – 3.770
Preis in Euro	20.000 – 385.000
Anzahl	169
Wohnfläche in m ²	20 – 140
2005 – 2012	
Euro/m ² Wohnfläche	2.240 – 3.900
Preis in Euro	90.000 – 980.000
Anzahl	25
Wohnfläche in m ²	30 – 250

Die dargestellten Vergleichspreise sind nicht in allen Merkmalen zum Beispiel Ausstattungsstandard, Geschosslage normiert und weisen erhebliche Unterschiede auf. Für eine Wertermittlung wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet, * = Keine Angabe möglich.

4.3.3 ERSTVERKÄUFE VON UMGEWANDELTEN MIETWOHNUNGEN

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	61
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	18
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 16,945 Mio. Euro	79
Ausgewertete Kauffälle	20

4.3.4 TEILEIGENTUM

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	216
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	40
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 166 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 90 Kauffälle sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 23,201 Mio. Euro	256

VERGLEICHSAKTOREN FÜR TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE, EINZELGARAGEN, OFFENE STELLPLÄTZE (KAUFFÄLLE DER JAHRE 2013 UND 2014)

Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	19.000 (335) 10.000 – 36.000	–	–
Weiterverkäufe	9.600 (74) 4.000 – 19.000	11.000 (17) 5.000 – 17.000	* (2)

Bei den Angaben handelt es sich um ein Kaufpreismittel, wie sie als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden. Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl (335) – gerundet; * = Keine Angabe möglich

5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

Der Pflichtenkatalog zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten umfasst:

- Bodenrichtwerte
- Indexreihen
- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren
- Umrechnungskoeffizienten
- Vergleichsfaktoren (Gebäude-/Ertragsfaktoren)

5.1 BODENRICHTWERTE

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist eine der Hauptaufgaben (§ 196 Baugesetzbuch) des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Die Transparenz des Marktes soll dazu führen, dass sich der in Grundstücksgeschäften nicht erfahrene Vertragspartner zuverlässig über die Tendenzen am Immobilienmarkt unterrichten kann. Sie sind darüber hinaus eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts von Grundstücken und dienen der steuerlichen Bewertung.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, die für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Zustand und Struktur der umgebenden gebietstypischen Bebauung können jedoch insbesondere die Lagemerkmale und damit den Bodenrichtwert beeinflussen.

Die Bodenrichtwerte sind nach dem Entwicklungszustand gegliedert und nach der jeweiligen Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand sowie bei den Grundstückstypen Ein-/Zweifamilien-, Reihenhäuser und Alte Ortsteile nach der Grundstückstiefe bestimmt (bei BEL und RBL nur Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung). Sie beziehen sich auf ein Grundstück mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maße der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch bewirken in der Regel

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei der Führung der Kaufpreissammlung werden zur Ergänzung der Daten aus den Kaufverträgen noch zusätzlich Fragebogen, in der Regel an die Erwerber, versandt.

Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Dies gilt auch für öffentliche Maßnahmen wie Straßen- und Bahnflächen, wo sich ortsüblich besondere Teilmärkte gebildet haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind sog. Altlasten (zum Beispiel Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (zum Beispiel Böschungen), der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen und so weiter nicht berücksichtigt.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte nach dem Zustand der Grundstücke ohne Aussicht auf eine Sanierung.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (zum Beispiel Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden. Insbesondere für die Entwicklungszustände BEL und RBL wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe beziehungsweise verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Bodenrichtwerte im Internet

Orts- und zeitunabhängig können Bodenrichtwerte für den Bereich der Stadt Karlsruhe noch kostenfrei abgerufen werden.



Sie können nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) oder nach Flurstücksnummer suchen.

Zu finden unter: <http://geodaten.karlsruhe.de/brk/>
Neu mit Luftbildern und als mobile Anwendung!

5.2 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.

5.2.1 BODENPREISINDEXREIHEN

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums. Hierbei kommt das Verfahren des gleitenden Mittelwerts zur Anwendung. Die Preisentwicklung für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke) wurde in einer gemeinsamen Indexreihe berechnet.

Bei der Indexreihe für Mehrfamilienhausgrundstücke handelt es sich um eine grobe Beobachtung für die

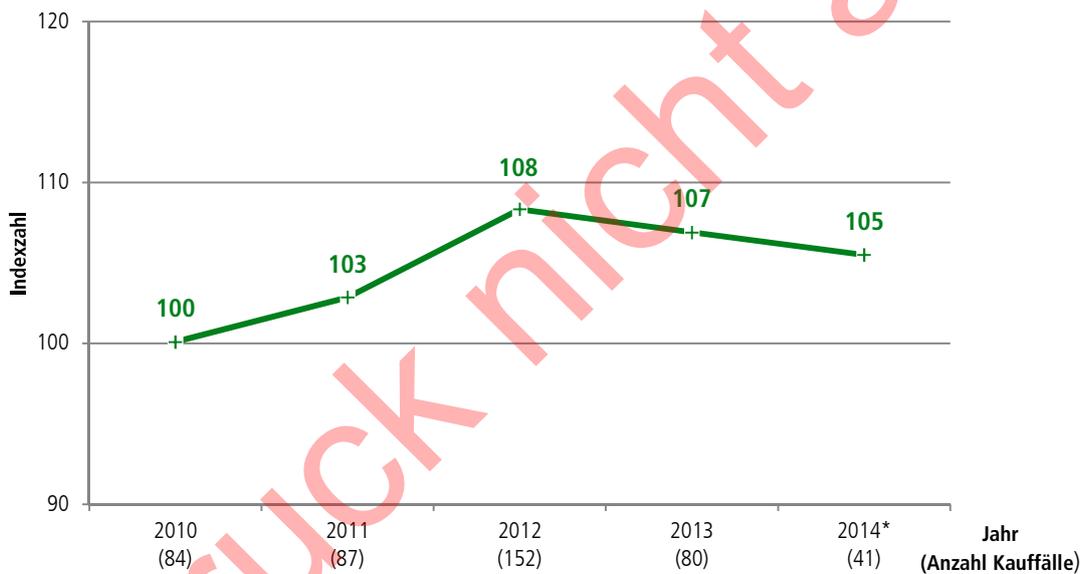
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, da in dieser Kategorie nicht genügend Transaktionen vorliegen.

Für gewerblich genutzte Grundstücke wird gleichfalls eine grobe Beobachtung dargestellt.

Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Zur verbesserten Darstellung und Interpretation wurde für sämtliche Indexreihen eine neue Basis (2010 = 100) eingeführt.

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke

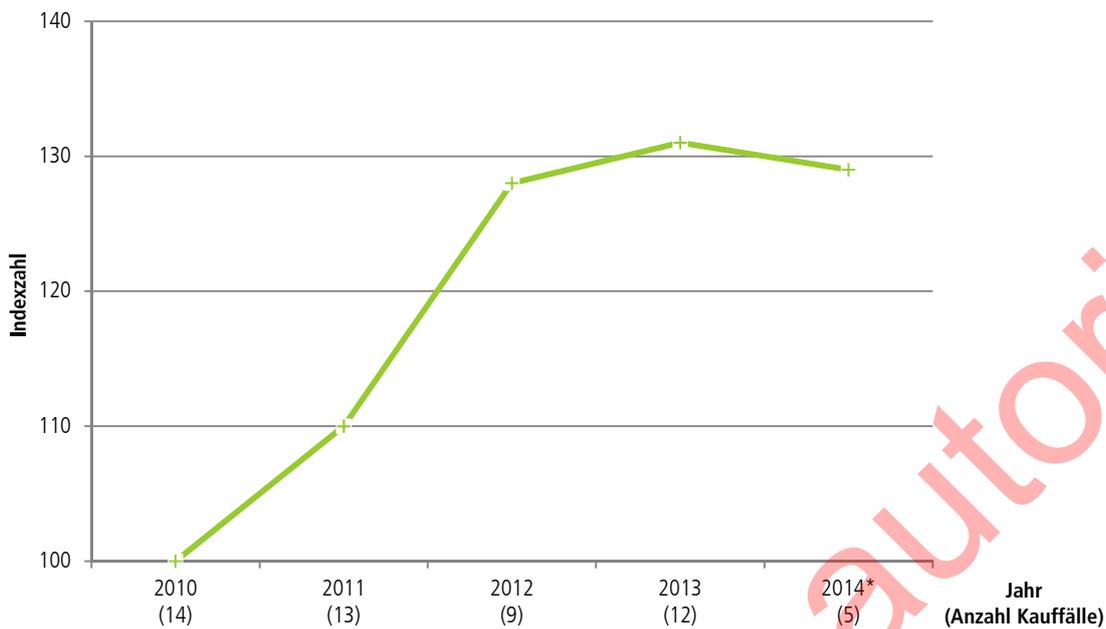


*Indexzahl des Jahres 2014 ist vorläufig

ANWENDUNGSBEISPIEL INDEXREIHE ZUM BEISPIEL FÜR BAUREIFES LAND WOHNEN	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31. Dezember 2011 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer Betracht).
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Aus Kurve „Bodenpreisindexreihe Baureifes Land Wohnen, Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke“ <ul style="list-style-type: none"> Bodenpreisindex zum 30. Juni 2011 → 103 entnehmen Bodenpreisindex zum 30. Juni 2012 → 108 entnehmen Bodenpreisindex zum 31.12.2011 → $(103 + 108) / 2 = 105,5$ aus Kurve Wert zum 30.06.2010 entnehmen → 100 Umrechnung: $350 \text{ Euro/m}^2 \times 105,5 / 100 = \text{rund } 370 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf}$

Indexreihe: Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen hierbei nicht hinreichend überein und können auch nicht normiert werden. Folglich dienen die Indexzahlen vorrangig dem Überblick über den Teilmarkt.



*Indexzahl des Jahres 2014 ist vorläufig

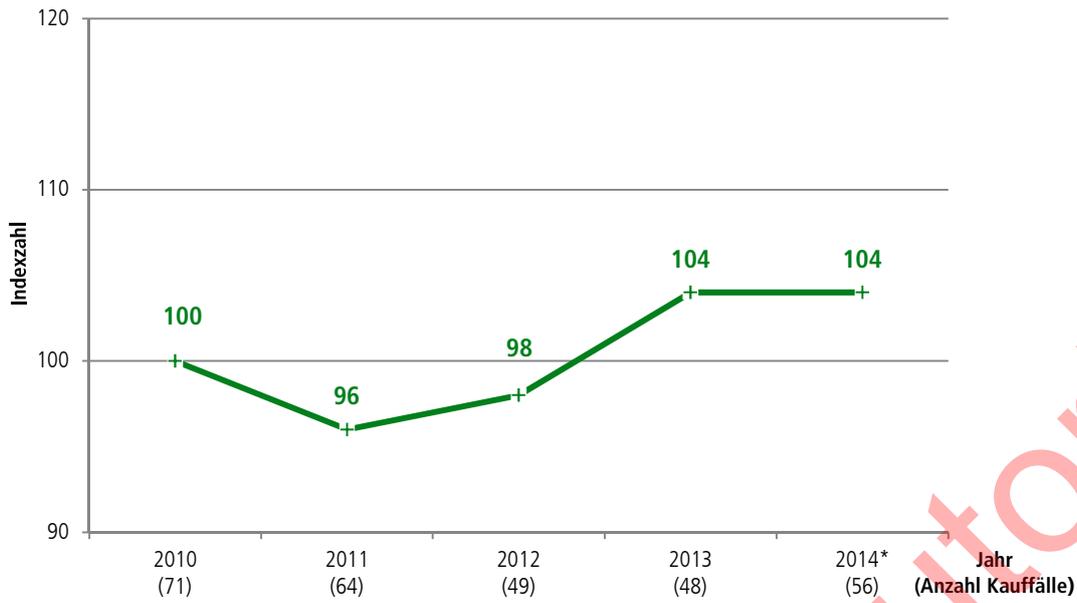
Indexreihe: Baureifes Land Gewerbe

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen hierbei nicht hinreichend überein und können auch nicht normiert werden. Folglich dienen die Indexzahlen vorrangig dem Überblick über den Teilmarkt.



*Indexzahl des Jahres 2014 ist vorläufig

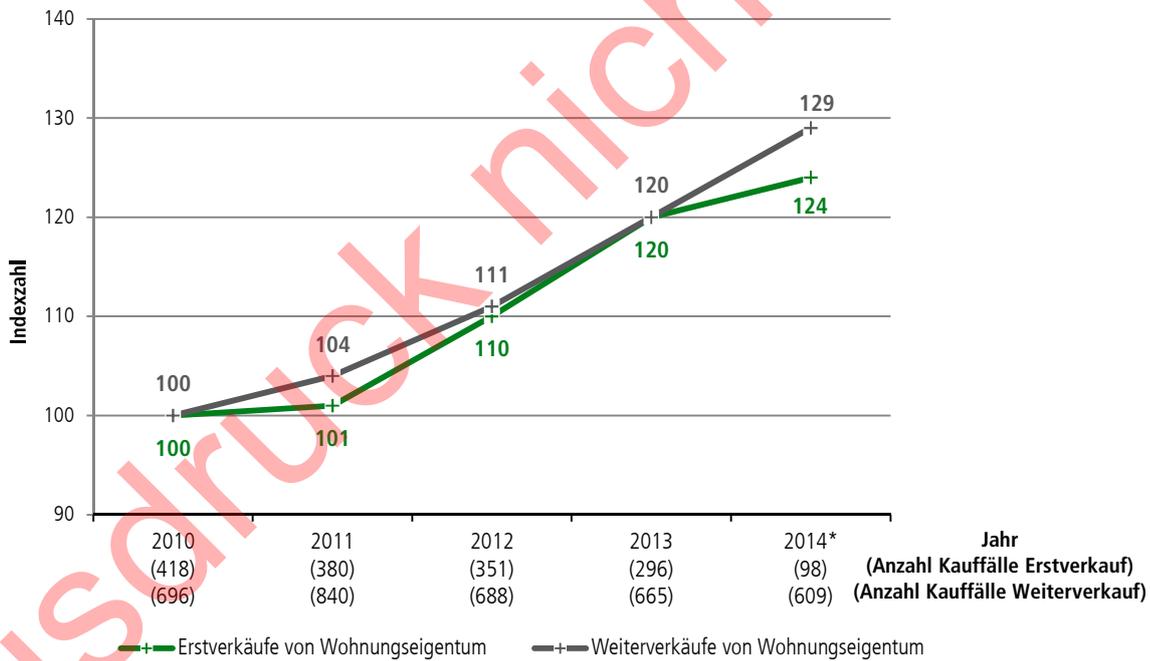
Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft



*Indexzahl des Jahres 2014 ist vorläufig

5.2.2 INDEXREIHEN FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2014 ist vorläufig

5.3 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (URK)

5.3.1 URK – WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vergleiche Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (zum Beispiel ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGfZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann.

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gegebenenfalls abweichend von

den Festsetzungen der Bebauungspläne und den hierzu jeweils geltenden Bestimmungen der BauNVO mitgerechnet.

Für Karlsruhe wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken folgende Umrechnungskoeffizienten 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 WGfZ-Bereich von +/- 0,5 bezogen auf die WGfZ der zum Vergleich herangezogenen Boden(richt)werte Anwendung finden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

WGfZ	UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN KARLSRUHE	WGfZ	UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN KARLSRUHE
0,4	0,71	1,5	1,24
0,5	0,76	1,6	1,29
0,6	0,81	1,7	1,34
0,7	0,86	1,8	1,39
0,8	0,90	1,9	1,43
0,9	0,95	2,0	1,48
1,0	1,00	2,1	1,53
1,1	1,05	2,2	1,58
1,2	1,10	2,3	1,63
1,3	1,14	2,4	1,68
1,4	1,19		

WGfZ = wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne § 20 BauNVO; Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

ANWENDUNGSBEISPIEL	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) bei einer zulässigen WGfZ von 0,8 beträgt 300 Euro/m ² ebf
Gesucht	Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer zulässigen WGfZ von 1,6
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Aus Tabelle „WGfZ Umrechnungskoeffizienten“ entnehmen: <ul style="list-style-type: none"> Umrechnungskoeffizient für WGfZ von 1,6 (Karlsruhe) → 1,29 Umrechnungskoeffizient für WGfZ von 0,8 (Karlsruhe) → 0,90 Umrechnung: $300 \text{ Euro/m}^2 \times 1,29 / 0,90 = \text{rund } 430 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf}$

5.3.2 URK – BERÜCKSICHTIGUNG ABWEICHENDER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN BEIM BODENWERT VON EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

Hilfsweise ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels der in Anlage 2 der Vergleichswert-RL enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten nicht verwendet werden. Diese Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertschere von 30 bis 300 Euro/m² verwendet werden. In Karlsruhe liegt das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außerhalb dieses Anwendungsbereichs

In **Karlsruhe** hat der Gutachterausschuss zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen beziehungsweise Grundstücksgrößen beim Bodenrichtwert von Ein-/Zweifamilienhäusern folgende Grundsätze beschlossen:

5.3.3 URK – BERÜCKSICHTIGUNG ABWEICHENDER LAGE

Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung im Verhältnis der durch den Gutachterausschuss für den jeweiligen Teilmarkt ermittelten gegebenenfalls normierten Bodenrichtwerte vorgenommen werden.

Bei Angabe der **Grundstückstiefe (t)** ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 25 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstückstiefen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Bei Angabe der **Grundstücksfläche (f)** ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstücksfläche anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfläche/Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Größe der Mehrfläche/Hinterlandfläche, von 25 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstücksflächen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Mehrfläche/Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann auch hier der volle Bodenrichtwert in Ansatz kommen.

Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel kann die Umrechnung nach dem Verhältnis der Bodenrichtwerte nicht verwendet werden. Gegebenenfalls kann dann die im Internet einsehbare Karte des Lagewertverfahrens als grobe Orientierung herangezogen werden.

5.4 ORIENTIERUNGSWERTE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	Standardstufe 1	60	Jahre	
	Standardstufe 2	65	Jahre	
	Standardstufe 3	70	Jahre	
	Standardstufe 4	75	Jahre	
	Standardstufe 5	80	Jahre	+/- 10
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre	+/- 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre	+/- 10
Geschäftshäuser		60	Jahre	+/- 10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre	+/- 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre	+/- 10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre	+/- 10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre	+/- 10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre	+/- 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre	+/- 10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder		40	Jahre	+/- 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre	+/- 10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre	+/- 10
Einzelgaragen		60	Jahre	+/- 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre	+/- 10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre	+/- 10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre	+/- 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre	+/- 10

5.5 MODELL WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude* unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

* Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungs-stichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, zum Beispiel Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden. Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a * \frac{100}{\text{GND}} * \text{Alter}^2 - b * \text{Alter} + c * \frac{\text{GND}}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind.

Das relative Alter berechnet sich aus:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100$$

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

5.6 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 werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze jährlich ermittelt.

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 Bezugsseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) zu beziehen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 3 und 4 der SW-RL; Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke auf Grundlage Zweite Berechnungsverordnung (II. BV).

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Sofern eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) besteht, erfolgt eine Umrechnung auf die tatsächliche WGFZ mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten (siehe 5.3).

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragswertfaktoren wird auf einen Grundstückszustand ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (zum Beispiel Baumängel und Bauschäden) abgestellt.

Anwendungshinweise

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (in der Regel 25 – 50 Jahre) konnte erstmalig bei allen Objektarten (Ausnahme gemischt genutzte Gebäude) festgestellt werden. Durchschnittlich kann bei einer um 25 Jahren längeren Restnutzungsdauer von einem um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte höheren Liegenschaftszinssatz ausgegangen werden.

Bei den ausgewerteten Kauffällen der Ein- /Zweifamilien-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage. In Einzelfällen kann für Objekte in sehr guter Lage dieser Wert noch um bis zu 1,0 Prozentpunkt unterschritten werden. Im Falle der Mietwohnhäuser konnten mit Ausnahme der Restnutzungsdauer keine eindeutigen Parameter für die Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden.

Im Berichtsjahr konnte bei den gemischt genutzten Gebäuden keine signifikante Abhängigkeit zwischen Liegenschaftszinssatz und gewerblichem Mietanteil festgestellt werden; erfahrungsgemäß orientiert sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte mit geringerem und der obere Wert der Zinsspanne auf Objekte mit höherem gewerblichem Mietanteil. Weitergehende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von sonstigen Faktoren konnten nicht festgestellt werden.

Mit den Ertragsfaktoren, das heißt 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 zum Beispiel Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Gebäude sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren sowie Abhängigkeiten von Marktfaktoren zutreffend sein.

Als Grundlage für marktübliche erzielbare Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) wurde im Sinne § 17 ImmoWert V der qualifizierte und einfache Karlsruher Mietspiegel für Wohnobjekte (siehe 6.3.1) herangezogen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Abhängigkeit von den marktüblich erzielbaren Erträgen und Baujahr mit folgenden pauschalierten Prozentsätzen von der Jahresnettokaltmiete zur Ermittlung des Reinertrages in Abzug gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohneinheiten): von 13 bis 25 Prozent

13 Prozent etwa für jüngere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 9 bis 10 EUR/m², Baujahr jünger als 1990;

25 Prozent etwa für ältere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 6 EUR/m², Baujahr vor 1980

Einfamilienhäuser: von 13 bis 20 Prozent

13 bis 14 Prozent etwa für jüngere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 7 bis 8 EUR/m² in mittlerer bis guter Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung, Baujahr jünger als 1990;

18 bis 20 Prozent etwa für ältere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 7 bis 8 EUR/m² in mittlerer bis guter Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung, Baujahr vor 1980

Bürogebäude (ab drei Einheiten): von 10 bis 18 Prozent

Nur die Instandhaltung für Dach und Fach liegt üblicherweise beim Eigentümer.

10 Prozent etwa für jüngere Gebäude mit marktüblich erzielbaren Erträgen von 11 bis 12 EUR/m², Baujahr jünger als 2000 (neuwertig);

18 Prozent etwa für ältere Gebäude mit marktüblich erzielbaren Erträgen von 7 bis 8 EUR/m², Baujahr vor 1980

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE							BESCHLUSS DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	
Objektart	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Ø normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche (Euro/m ²)	Ø Monatsmiete pro m ² Wohn-/ Nutzfläche (Euro/m ²)	Ø RND (Jahre)	Liegenschaftszinssatz Mittelwerte Zinsspanne (%)	Liegenschaftszinssatz (%)	Ertragsfaktor
Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (nicht vermietete Objekte)	36	165	2.409	7,91	41	2,5 1,7 – 3,3	2,0 – 3,0	22 – 29
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	41	236	1.818	7,12	31	2,7 1,3 – 4,3	2,0 – 3,5	18 – 27
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	53	560	1.525	7,05	32	3,0 1,5 – 5,0	2,0 – 4,0	15 – 21
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 %	18	729	1.326	7,40	27	3,9 2,9 – 5,1	3,5 – 5,0	12 – 19
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	9	2.938	1.259	8,69	38	6,5 5,4 – 7,8	4,5 – 7,0	10 – 16
Geschäftsgebäude (Läden, Büros)	10	1.459	2.000	11,21	30	4,9 3,0 – 6,4	4,0 – 7,0	10 – 18
Verbrauchermärkte	–	–	–	–	–	–	5,0 – 7,0	10 – 13
Gewerbe- und Industriegebäude	9	4.704	596	4,30	24	6,0 4,5 – 7,5	5,0 – 7,5	9 – 13
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	91	66	1.825	7,52	37	2,8 0,7 – 5,5	1,5 – 4,5	15 – 26
Teileigentum nach WEG	–	–	–	–	–	–	4,0 – 6,5	–

RND = Restnutzungsdauer

5.7 SACHWERTFAKTOREN

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor, der sich aus der Division des normierten 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 2010 – NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (zum Beispiel wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden) zu berücksichtigen.

Mit der Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes Karlsruhe 2013 sind diese Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 gültig. Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage wird auf bisherige Veröffentlichungen zu den Sachwertfaktoren verwiesen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Als Wertansatz für bauliche Außenanlagen wird das Modell nach Erfahrungssätzen (pauschaler Ansatz) eingeführt. Dabei werden für einfache Standards 4 bis 8 Prozent und für aufwendige Standards 8 bis 12 Prozent angenommen. Im Einzelfall können die angegebenen unteren beziehungsweise oberen Werte auch unter-/überschritten werden. Sonstige Anlagen werden üblicherweise als nicht gesondert wertrelevant betrachtet.

Nutzbarkeit von Dachgeschossen:

Zur Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen wird auf Ziffer 4.1.1.6 in Verbindung mit Anlage 3 des Entwurfs der Sachwertrichtlinie vom 11. Juni 2012 verwiesen, wobei für die Ermittlung der Zu-/Abschläge auf Grundlage der Orientierungswerte nach Anlage 3 pauschalierte Prozentsätze mit gleichmäßiger Einteilung verwendet werden.

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht zum Beispiel Dachgauben und Balkone jeweils 5.000 bis 10.000 Euro, Kelleraußentreppe 6.000 Euro und Vordächer 1.000 bis 3.000 Euro.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Es werden normierte Kaufpreise bezogen auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) eingeführt, das heißt die boG sind bei den Kaufpreisen berücksichtigt.

Bodenwert:

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen.

Die Bodenrichtwerte werden, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Kauffalls sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag nicht hinreichend übereinstimmen, angepasst.

Des Weiteren wird auf die Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014, BAnz AT 11. April 2014 B3 verwiesen.

Die sonstigen Modellparameter bestimmen sich nach der Beschreibung in Anlage 5 der Sachwertrichtlinie.

Anwendungshinweise

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.

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

Die Sachwertfaktoren werden durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben und unten variieren. Sie sind als Basis- beziehungsweise 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.

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

5.7.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER

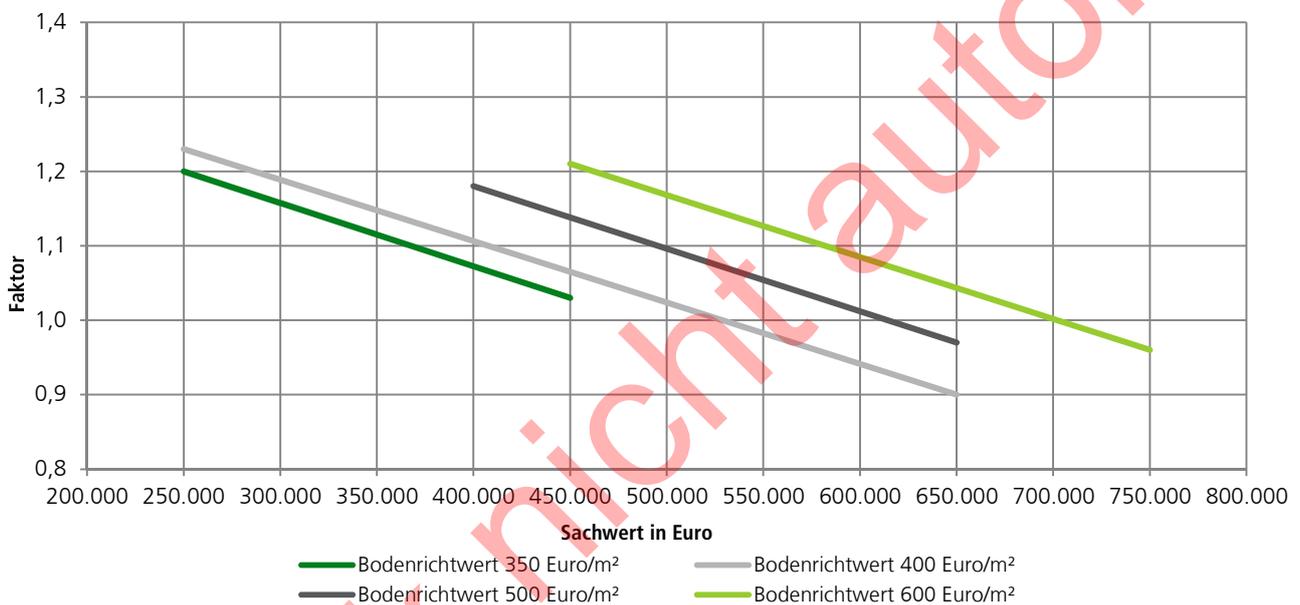
Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser beziehungsweise Doppelhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss beziehungsweise ausgebautem Dachgeschoss einschließlich Garage(n) errichtet. Der Gebäudestandard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

Anwendungshinweise

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Der Gebäudestandard der Standardstufe 3 entspricht hierbei einer Neubaustandard der Baujahre 1995 bis 2004 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmale. Die Standardstufe 2 betrifft üblicherweise Gebäude der Baujahre 1980 bis 1994 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmale.

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	103	1,12	0,76	1,52
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
	0,40	±(0,02 bis 0,05)		± 0,20
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (Bodenrichtwert, Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1948	2004	1970
Bruttogrundfläche m ²	170	727	367
Wohnfläche m ²	84	278	169
Standardstufe	1,50	3,40	2,52
NHK 2010 Euro/m ² BGF	627	971	764
Grundstücksfläche m ²	194	1.219	564
Sachwert Euro	138.000	801.000	412.000

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.	
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus	
Bodenrichtwert (unbebaut)	400 Euro/m ²
Ermittelter Sachwert (über BGF)	500.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,025
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	512.500 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	482.500 Euro

5.7.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen für Reihenmittelhäuser 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- beziehungsweise Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße berücksichtigt. Soweit Doppelhaushälften dem Erscheinungsbild von Reihenendhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser anzuwenden.

Erstmalig hat sich bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser innerhalb des üblichen Bodenwertniveaus keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert gezeigt.

Anwendungshinweise

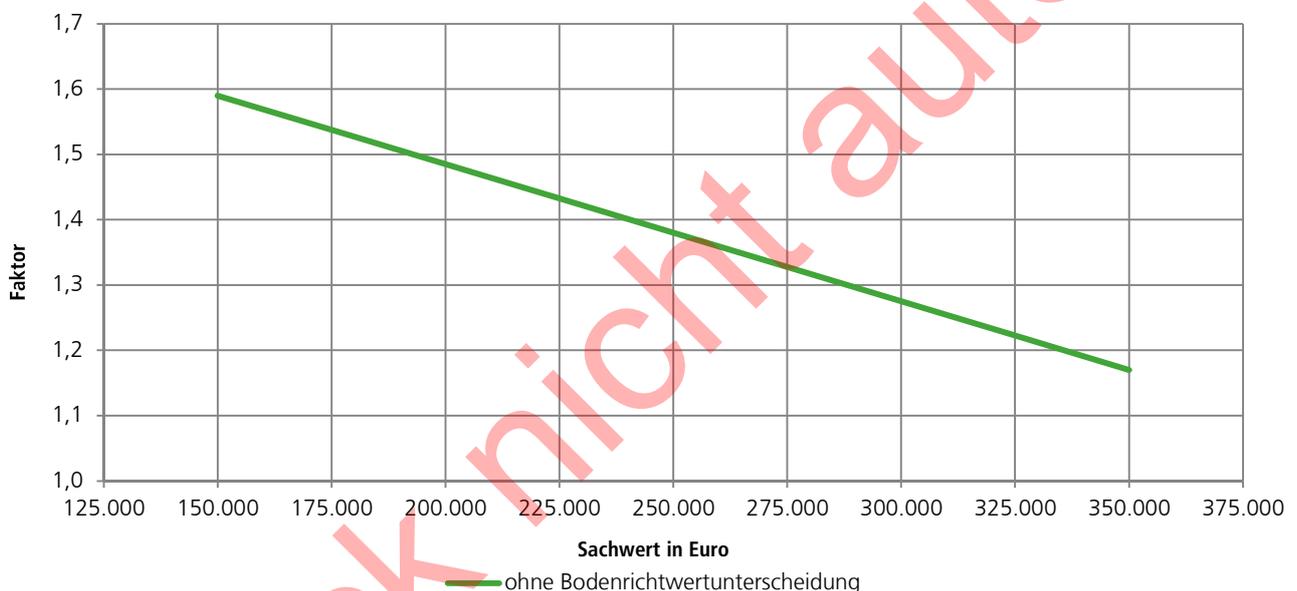
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Ungünstige Anwendungsvoraussetzungen liegen auch bei kleiner Wohnfläche und großer Grundstücksfläche vor.

Der Gebäudestandard der Standardstufe 3 entspricht hierbei einer Neubaustandard der Baujahre 1995 bis 2004 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmalen.

Die Standardstufe 2 betrifft üblicherweise Gebäude der Baujahre 1980 bis 1994 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmalen.

Sachwertfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke



QUALITÄTSPARAMETER																	
Merkmal	Sachwertfaktor																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anzahl der Kauffälle</th> <th>Mittelwert</th> <th>Minimum</th> <th>Maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>76</td> <td>1,36</td> <td>0,89</td> <td>1,72</td> </tr> <tr> <th>Multiples Bestimmtheitsmaß</th> <th>Vertrauensbereich (2-seitig)</th> <th colspan="2">Erwartungsbereich (2-seitig)</th> </tr> <tr> <td>0,60</td> <td>±(0,03 bis 0,05)</td> <td colspan="2">± 0,18</td> </tr> </tbody> </table>	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	76	1,36	0,89	1,72	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)		0,60	±(0,03 bis 0,05)	± 0,18	
Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum														
76	1,36	0,89	1,72														
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)															
0,60	±(0,03 bis 0,05)	± 0,18															
Erläuterungen																	
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (Bodenrichtwert, Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.																
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.																
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.																

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1948	2007	1982
Bruttogrundfläche m ²	146	400	248
Wohnfläche m ²	80	200	132
Standardstufe	1,50	3,50	2,72
NHK 2010 Euro/m ² BGF	558	907	737
Grundstücksfläche m ²	131	493	264
Sachwert Euro	104.000	412.000	245.000

Ausdruck nicht autorisiert

5.8 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 nach BauGB und KAG (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 [Euro/m²]

Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

q : Zinsfaktor $q = 1 + \frac{p}{100}$ mit p = Zinssatz in %

V : Vervielfältiger $V = \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$

Für die Ermittlung des angemessenen Erbbauzins 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.

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

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

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.

5.8.1 WERTFAKTOREN FÜR ERBBAURECHTE DES INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAUS

Wertfaktoren WF zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte hängen beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/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 erschließungs-beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen

WERTFAKTOREN WF ZUR ERMITTLUNG DER BODENWERTANTEILE FÜR ERBBAURECHTE DES INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAUS					
Bodenwert Euro/m ² ebf	Rendite				
	0,05 %	0,10 %	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

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

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
Erbbauszinssatz	4 %
Angemessener Erbbauszins Z_a	8.000 Euro
Tatsächlicher Erbbauszins 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, Bodenwert circa 230 Euro/m ² ebf	0,7
Bodenwertanteil W_{AE} des Erbbaurechts	105.252 Euro

6. WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

6.1 IMMOBILIENMARKT IN GROSSEN DEUTSCHEN STÄDTEN

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen sehr differenziert – Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2015

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 61 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsatzentwicklung (Kaufvertragszahlen) ist sowohl hinsichtlich der Teilmärkte als auch der Tendenzen uneinheitlich. Bei Baugrundstücken und Wohnungseigentum dominieren Rückgänge, bei Ein- und Zweifamilienhäusern Zuwächse. Weitgehend konstante Preise wurden in etwa 40 Prozent der Städte für Baugrundstücke beobachtet. Bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum dominieren moderate Preissteigerungen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in 17 Prozent aller Städte starke Preissteigerungen. Lokal liegen jedoch zum Teil – auch vor dem Hintergrund der Grunderwerbsteuer-anhebungen – deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung unter anderem alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2015 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2014

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammen gefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind die eindeutigen Preissteigerungen in vielen süd- und ostdeutschen Städten. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

In Ländern, in denen wie in Nordrhein-Westfalen zu Jahresbeginn die Grunderwerbsteuer drastisch erhöht wurde, sind die Umsätze zum Teil sehr deutlich gestiegen.



Prognose 1. Halbjahr 2015

Aus allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2015 vor. Danach werden im Süden und teilweise auch im Osten weiter steigende Preise erwartet. Nur vereinzelt werden lokal leichte Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

Die Blitzumfrage mit den dazugehörigen Tabellen steht unter www.staedtetag.de als PDF-Datei zum Download zur Verfügung in der Rubrik „Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr“.

Hans-Wolfgang Schaar
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
der Stadt Essen.

Quelle: Deutscher Städtetag, Blitzumfrage für 2014, 11. Februar 2015

6.2 PROGNOSE IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE

PROGNOSE FÜR DAS 1. HALBJAHR 2015 DES GUTACHTERAUSSCHUSSES KARLSRUHE									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Drei-/Mehr-familienhäuser		Wohnungseigentum	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

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

Bei den Wertumsätzen des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss nach dem zum Teil deutlichen Rückgängen in 2014 eine Stagnation und bei den Preisen weiterhin eine Aufwärtsentwicklung.

Ausdruck nicht autorisiert

6.3 MIETDATEN

6.3.1 KARLSRUHER MIETSPIEGEL 2015

Gemeinderat billigt einstimmig gesetzlich notwendige Fortschreibung des Mietspiegels

„Dass Sie einstimmig zustimmen, zeigt, wie außerordentlich akzeptiert der Karlsruher Mietspiegel inzwischen ist.“ OB Dr. Frank Mentrup betonte in der jüngsten Sitzung des Gemeinderats, dass dieses jetzt in zweiter Auflage erscheinende Werk bei Mietern und Vermietern sowie in der gesamten Wohnungswirtschaft äußerst positiv gesehen wird. Nach kurzen Erläuterungen durch EB Wolfram Jäger hat das Plenum die Zusammenstellung ohne Debatte durchgewinkt.

Der Karlsruher Mietspiegel, den die Interessenvereinigungen zusammen mit der Statistikstelle des Amts für Stadtentwicklung, Liegenschaftsamt und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2013 erstmals veröffentlicht haben, ist ein so genannter qualifizierter Mietspiegel. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten bedient er sich des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex. Bei einem solchen Mietspiegel ist allerdings nach BGB vorgeschrieben, ihn alle zwei Jahre zu aktualisieren. Deshalb haben die zuständigen Stellen jetzt einen neuen erarbeitet, der zum 1. Januar in Kraft tritt.

Auf 40 Seiten zeigt er, wie sich die Mieten in den zurückliegenden beiden Jahren in kleinen Häusern oder großen Wohnanlagen, in besten Wohngebieten oder eher sozialen Brennpunkten, in alten und neuen Häusern entwickelt haben. Dazu bedient er sich eines ausgeklügelten Punktesystems, in das alle Bedingungen für die betreffende

Wohnung einfließen, auch etwa ihre Größe oder ihre Ausstattung. Berücksichtigt werden mit Ab- und Zuschlägen bei den Punkten Nach- und Vorteile der Wohnung. Eine Rolle spielt auch die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses.

So kann die Vergleichsmiete bei einer einfachen Wohnung über 120 Quadratmetern in einer Lage der schlechtesten Kategorie D bei 3,10 bis 4,30 Euro pro Quadratmeter liegen. In einer ebenso großen, aber hochwertig ausgestatteten Wohnung der Kategorie A kommen dann schon 8,45 bis 11,65 Euro heraus. Kleinere Wohnungen sind teurer. In einem Stadtplan ist aufgezeichnet, welche Wohngebieten zu welchen Kategorien gehören. So liegt etwa der Geigersberg in Kategorie A, Teile der Ost- und Südstadt liegen in C und D.

Die Neuauflage des Karlsruher Mietspiegels kann beim städtischen Amt für Stadtentwicklung, beim Liegenschaftsamt, beim Stadtamt Durlach und in den Ortsverwaltungen erworben werden. Mitglieder können ihn auch beim Verein Haus und Grund sowie beim Mieterverein kaufen. Er kostet nach wie vor 6 Euro, bei Postversand zuzüglich 1,60 Euro. Eine Möglichkeit zum Download besteht nicht.

Quelle: Stadt Karlsruhe, Presseportal

6.3.2 MIETPREISSPEKTRUM BÜROMIETEN

Die Wirtschaftsförderung Karlsruhe führt seit über 22 Jahren eine private Vermittlungsdatei, die circa 85 Prozent der leer stehenden Gewerbeflächen in Karlsruhe beinhaltet. Dabei erfolgt die Erfassung der Gewerbeobjekte und Pflege der Datei in enger Zusammenarbeit mit Karlsruher Immobilienmaklern und -eigentümern.

Mit diesem umfassenden Überblick über das Angebots- und Nachfragepotential für Gewerbeobjekte und Büroflächen bietet die Wirtschaftsförderung einen optimalen Service für die Versorgung von ansiedlungs-, erweiterungs- oder verlagerungswilligen Unternehmen.

Der im Zweijahresrhythmus erscheinende Bericht fußt auf dem Datenbestand der privaten Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung.

Die Mietpreisspanne der derzeit am Markt befindlichen Objekte bewegt sich in einem Rahmen von 2,70 Euro/m² bis

13,50 Euro/m². Die Gründe für diese großen Preisunterschiede müssen bei den unterschiedlichen Qualitätsstandards der am Markt befindlichen Objekte gesucht werden. Auch die Lage der Objekte spielt eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Das flächenmäßige Angebot im den Preissegmenten von 7 bis 8 Euro/m² sowie von 10 bis 13 Euro/m² ist fast gleich (siehe Abbildung). Dies erklärt sich durch Neubauflächen, die in den letzten beiden Jahren auf den Markt gekommen sind. Diese führen jedoch nicht zu mehr Leerstand im mittleren Preissegment. Dies ist ein weiterer Hinweis darauf, dass die meisten Objekte bedarfsorientiert errichtet wurden. Auf dem Karlsruher Büromarkt findet sich nach wie vor ein Angebot für alle Preiskategorien.

Auffällig ist auch, dass die Anzahl der Gebäude (22) im Preissegment 7 bis 8 Euro/m² deutlich höher ist als im Segment 10 bis 13 Euro/m² (14), was auf eher großflächige Neubauten schließen lässt.

Mietpreisspektrum vom Februar 2013 (Eine Fortschreibung ist derzeit noch nicht erfolgt.)



Quelle: Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung, Büromarktreport Karlsruhe 2013

NOTIZEN

Ausdruck nicht autorisiert

NOTIZEN

Ausdruck nicht autorisiert

IMPRESSUM

Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Hebelstraße 21, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/b3/bauen/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:

April 2015

Ausdruck nicht autorisiert

