

# IMMOBILIENMARKTBERICHT KARLSRUHE 2015

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe  
Beschluss vom 17. März 2016

Anschrift: Stadt Karlsruhe  
Grundstücksbewertungsstelle und 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 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt  
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt  
Seite 7 (erstes Bild von unten) © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt  
Seite 12 © Esther Stosch | www.pixelio.de  
Seiten 18, 19, 23, 24, 35, 37, 40, 42 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt  
Seiten 20, 25, 30, 43 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Layout: C. Streeck | Presse- und Informationsamt  
Seite 7, 15 | I. Bouché | Liegenschaftsamt

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

Copyright Stadt Karlsruhe  
Alle Rechte vorbehalten

# IMMOBILIENMARKTBERICHT KARLSRUHE 2015

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Ausdruck nicht autorisiert

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. KARLSRUHE UND DIE REGION</b> .....	<b>6</b>
<b>2. GUTACHTERAUSSCHUSS</b> .....	<b>8</b>
<b>3. IMMOBILIENMARKT</b> .....	<b>10</b>
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe .....	10
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze .....	12
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze .....	14
<b>4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1 Unbebaute Flächen</b> .....	<b>17</b>
4.1.1 Bauflächen .....	17
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke .....	18
4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke .....	19
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke .....	20
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke .....	21
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke .....	21
4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland .....	22
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen .....	22
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft .....	23
4.1.3 Sonstige Flächen .....	23
<b>4.2 Bebaute Flächen</b> .....	<b>24</b>
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser .....	25
4.2.2 Reihenhäuser .....	30
4.2.3 Mehrfamilienhäuser .....	35
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte .....	37
4.2.5 Gewerbeobjekte .....	39
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke .....	39
<b>4.3 Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>40</b>
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	42
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum .....	43
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen .....	48
4.3.4 Teileigentum .....	48

<b>5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>49</b>
5.1 Bodenrichtwerte.....	49
5.2 Indexreihen .....	50
5.2.1 Bodenpreisindexreihen .....	50
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum .....	52
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK) .....	53
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl .....	53
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhäusern .....	54
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage .....	54
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer.....	55
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	56
5.6 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren .....	58
5.6.1 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für verschiedene Objektarten .....	59
5.6.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen .....	60
5.7 Sachwertfaktoren .....	61
5.7.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser .....	62
5.7.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser .....	64
5.8 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte .....	66
5.8.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus .....	67
<b>6. WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN.....</b>	<b>68</b>
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten .....	68
6.2 Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe.....	69
6.3 Mietdaten.....	70
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2015.....	70
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten.....	71
6.4 Bautätigkeit 2015.....	72
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>74</b>
<b>NOTIZEN .....</b>	<b>75</b>
<b>IMPRESSUM.....</b>	<b>77</b>

# 1. KARLSRUHE UND DIE REGION



## Karlsruhe ist Deutschlands nachhaltigste Großstadt 2015

Die Stadt Karlsruhe überzeugte „durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Wachstum“ und mit zahlreichen Aktivitäten einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Auszeichnung wird seit 2008 jährlich von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, kommunalen Spitzenverbänden, Wirtschaftsvereinigungen, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Forschungseinrichtungen vergeben.

Quelle: Stadtzeitung | 04.12.2015

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.

Karlsruhe zählt zu den führenden Kongressstädten der Bundesrepublik. Mit der architektonisch und funktional

## KENNZAHLEN ZU KARLSRUHE

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 324.000
Einwohner der Region Karlsruhe   Raum PAMINA	circa 1,6 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in Karlsruhe	circa 170.800
Flächen in km <sup>2</sup> davon	173,46
▪ Bebaute Fläche	27 %
▪ Verkehrsfläche	13 %
▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	60 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger Messekomplex mit 52.000 Quadratmeter für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

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

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

Über 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



Alle Druck nicht autorisiert

## 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, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. 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 und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe
------------------------	---

## STELLVERTRETER UND EHRENAMTLICHE GUTACHTER

Wolfgang Karcher   Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
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)	Architekt, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Eberhard Meier   Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)
Werner Wenzel   Dipl.-Ing. (FH)	Stellvertretender Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und 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, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
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, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
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, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

## VERTRETUNG DER FINANZÄMTER UND EHRENAMTLICHE GUTACHTERINNEN/GUTACHTER ZUR ERMITTLUNG DER BODENRICHTWERTE SOWIE DEN SONSTIGEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN

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 – PRESSEBERICHT DER STADT KARLSRUHE

#### Steigende Preise bei knappem Angebot an neuen und gebrauchten Objekten

##### Karlsruher Gutachterausschuss legt seinen Immobilienmarktbericht 2015

Die Kernaussage ist eindeutig: Die Preise für Immobilien in Karlsruhe steigen – 2015 im Vergleich zum Vorjahr je nach Teilmarkt zwischen fünf und zehn Prozent. Das belegt der Immobilienmarktbericht 2015 des Karlsruher Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten, den der Ausschuss aktuell vorgelegt hat. Noch deutlicher werden die Dimensionen bei einer Fünfjahres-Auswertung. Beispiel Eigentumswohnungen: „Beim Weiterverkauf von Wohneigentum sind die Preise zwischen 2010 und 2015 um 40 Prozent gestiegen, das ist ungewöhnlich hoch“, erläutert der Vorsitzende des Gutachterausschusses Dr.-Ing. Michael Mürle. Und ergänzt: „Ein Ende ist nicht in Sicht, die Prognose des Gutachterausschusses zeigt: Es geht auch 2016 weiter nach oben.“ Ein Trend, den auch der Deutsche Städtetag aufgrund einer Umfrage in 56 großen Städten bestätigen kann: Vor allem im Süden und Osten werden steigende Preise erwartet.

In Karlsruhe drehen die Anziehungskraft des attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort Karlsruhe mit steigender Bevölkerungsprognose, das knappe Angebot und die Zinspolitik im Euro-Raum an der Preisspirale. Kurz gesagt: „Der Immobilienmarkt kommt der Nachfrage nicht nach“, bringt es Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, auf den Punkt. Es kommen zu wenige neue und gebrauchte Objekte auf den Markt: Rund 2.524 Kauffälle wurden 2015 beurkundet (2014: 2.515) – zwischen 2010 und 2013 lag die Zahl der Kauffälle noch zwischen rund 3.600 und knapp 3.200.

##### Unschätzbare Wert Verlässlichkeit

Doch kann die Feinanalyse des Karlsruher Gutachterausschusses der Aktualität Stand halten, in Zeiten, in denen Immobilieninvestitionen zunehmend beeinflusst sind von vom Grundstückswert unabhängigen Kriterien bis hin zu überbeurteilten Kaufabschlüssen angesichts ganzer Heerscharen von Mitkonkurrenten? „Gerade dann, wenn Kaufverhandlungen eben nicht ausschließlich auf immobilienwertrelevanten Faktoren fußen, punktet unser Immobilienmarktbericht mit einem unschätzbaren Wert: mit Verlässlichkeit und Transparenz“, sind sich Rüdiger Huck und sein Kollege Marc-Simon Vetter der Bedeutung der Markanalyse bewusst.

Schließlich filtert das der Neutralität verpflichtete Expertenteam mit Sachverstand und Methodik die marktfremden Einflüsse aus dem Immobilienmarkt-Geschehen heraus. Und gibt mit Detailanalysen Immobilienlaien sowie Fachleuten Orientierungshilfe in einem dynamischen Markt.

##### Großraum Karlsruhe ist Lage-Gewinner

Für ein rund 500 Quadratmeter großes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in mittlerer Lage mussten Häuslebauer 2015 rund 215.000 Euro auf den Tisch legen. Bei der Zuordnung zu verschiedenen Lagen fällt auf, dass sich die Preisspannen zwischen mittlerer und sehr guter Lage annähern. „Beim Lagefaktor geht es nicht mehr um die großen Unterschiede: Das urbane Leben ist Lage-Gewinner“, so Huck

100 Kauffälle fürs alleinstehende Eigenheim wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im vergangenen Jahr zur Auswertung übersandt, elf waren es bei den Reihenhausgrundstücken, 24 bei den Mehrfamilienhausgrundstücken. Auffallend: „Unsere Auswertung belegt den Wechsel in den Bestand“, führt Marc-Simon Vetter aus. So handelt es sich bei rund einem Drittel der Kauffälle um Grundstücke bei denen die vorhandene Bausubstanz abgebrochen wurde.

##### Boxplotdarstellung zeigt Wert-Korridor

430.000 Euro mussten Erwerber für ein typisches Ein- und Zweifamilienhaus mit Baujahr 1970 investieren – und erhielten im Schnitt 170 Quadratmeter Wohnfläche auf einem rund 570 Quadratmeter großen Grundstück. Eine ähnliche Preisentwicklung haben Reihenhäuser genommen. Beim 20 Jahre alten Reihenhäuser in mittlerer Lage war man mit rund 380.000 Euro dabei – für im Schnitt 135 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 232 Quadratmeter großen Grundstück. Um rund 20 Prozent teurer wurden Mehrfamilienhäuser. „Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist fast leergefegt“, so Huck.

Knapp sieben Prozent stieg der Preis bei gebrauchtem Wohnungseigentum: Eine 72 Quadratmeter große Wohnung der Baujahresklasse 1950 – 1974 kommt damit auf rund 142.000 Euro. Aufschlussreich ist die sogenannte Boxplotdarstellung des Immobilienmarktberichts. Sie vermittelt anschaulich, was für ähnliche Objekte bezahlt wurde und wo die Ausreißer liegen – und zeigt so dem Kaufinteressenten, ob er im Vergleich zu seiner persönlichen Preisberechnung noch im richtigen Wert-Korridor ist oder gerade dabei ist, über Wert abzuschließen. Tipp der Immobilien-Experten: Nicht übereilt ein Entscheidung über eine Investition treffen, die für die meisten Menschen nach wie vor zu ihren größten und langfristigen Investitionsentscheidungen zählt.

Indexierung heißt das Stichwort, mit dem der Gutachterausschuss vermeidet, dass die aktuelle Marktstudie, kaum erschienen, schon der Entwicklung hinterher rennt. Bei einem nur geringen Änderungen unterworfenen Markt ist ein bis zu zwei Jahre altes Datenmaterial aus Kauffällen und Käuferbefragung sowie Gutachten und eigenen Analysen von sich aus schon sehr aussagekräftig. Nicht jedoch beim derzeit dynamischen Markt. „Auf unsere Daten soll Verlass sein“, betont Vetter, in der aktuellen Studie vermehrt damit gearbeitet wurde, wertrelevante Faktoren – etwa Bodenrichtwerte – in den aktuellen Zeitraum zu transferieren. Eine Anpassungsqualität, die Nutzerinnen und Nutzer sicher zu schätzen wissen.

#### **Energieausweis schlägt sich noch nicht im Kaufpreis nieder**

Untersucht hat der Gutachterausschuss auch die Frage, ob und wie sich einschlägige Rechtsänderungen auf das Preisgefüge auswirken. Beispiel Energieausweis: Hier ist Erkenntnis aus einem Kooperations-Projekt mit dem KIT, dass die energetische Gebäudebewertung bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen aufgrund

Energieeinsparverordnung sich nicht nachweisbar auf den Kaufpreis niederschlägt. Die Zusammenarbeit mit dem KIT ergaben viele weitere Erkenntnisse, die „wir auch in unsere Fragebögen an die Käufer einfließen lassen“, so Vetter. Ziel: Marktreaktionen aufgrund geänderte Rahmenbedingungen möglichst rasch für die Analyse nutzbar machen.

Was dem Laien im Immobilienmarktbericht 2015 anschauliche Übersichts-Darstellungen sind, ist Gutachtern, Maklern und anderen Immobilienexperten die fachliche Aufbereitung der „erforderlichen Daten für die Wertermittlung“ mit Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder auch Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren. Auch hier wird der Gutachterausschuss seinem Anspruch gerecht und stellt ergänzendes Datenmaterial zur Verfügung.

Informationen: Der Immobilienmarktbericht findet sich ab sofort unter [www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss](http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss). Telefonisch ist die Geschäftsstelle unter 0721 133-3092 zu erreichen (E-Mail: [gga@karlsruhe.de](mailto:gga@karlsruhe.de)).

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | H. Riedel

### 3.2 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE – UMSÄTZE

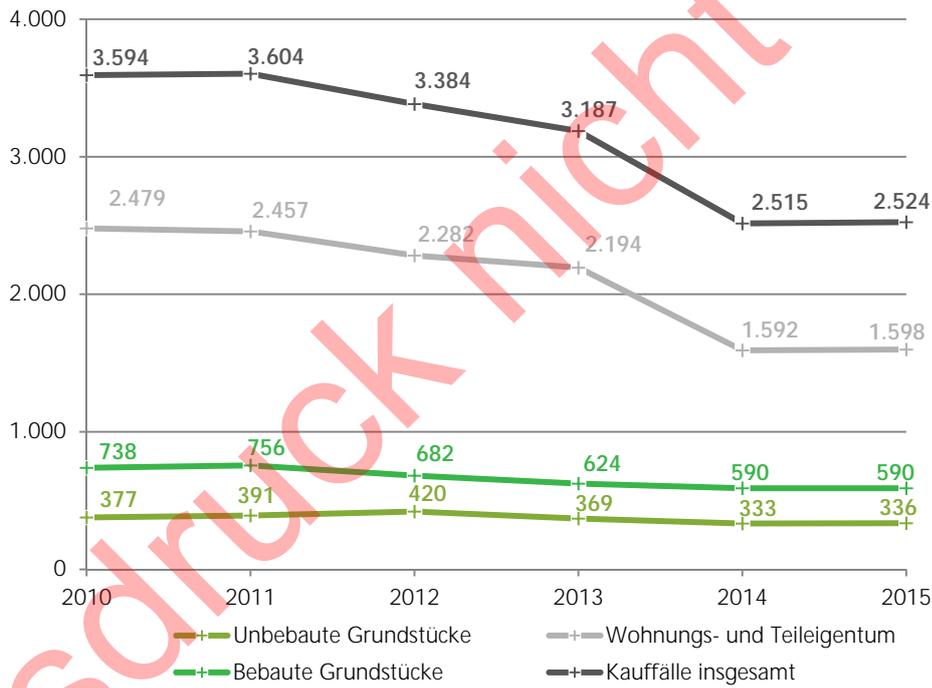


**Anzahl der Kauffälle bleibt konstant niedrig**

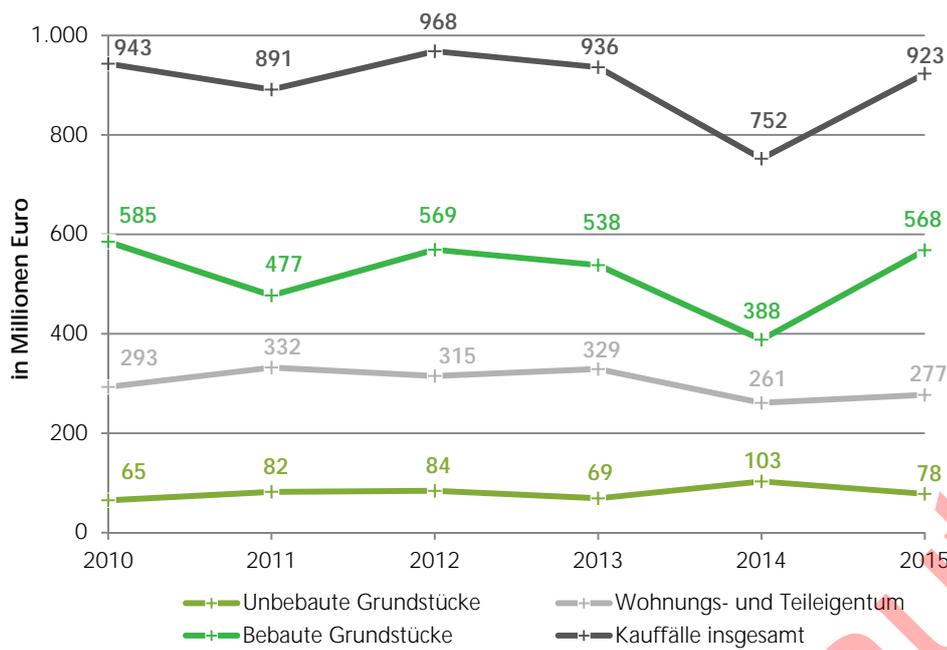
Die Anzahl der Kauffälle bleibt auf nahezu gleichem niedrigem Niveau des Vorjahres. Der Wertumsatz stieg dagegen um circa 23 Prozent an.

Der Karlsruher Immobilienmarkt bleibt bei der Anzahl der Kauffälle konstant auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Diese Entwicklung ist in allen Teilmärkten zu beobachten. Der Wertumsatz insgesamt stieg um circa 23 Prozent, wobei sich in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedliche Entwicklungen ergaben.

Anzahl der Kauffälle



## Wertumsatz



## Flächenumsatz

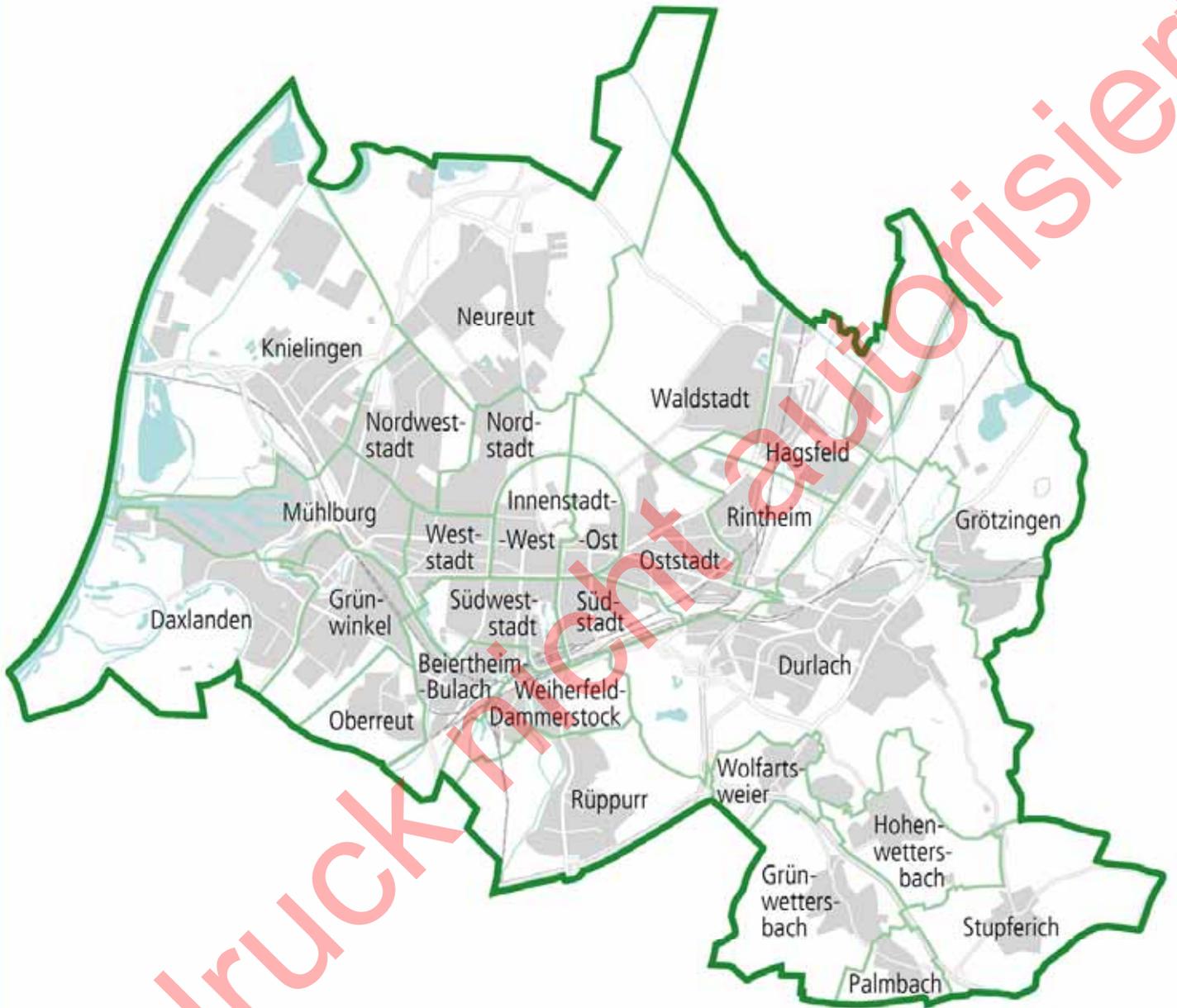


## 3.3 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE STADTTEILE – UMSÄTZE

STADTTEILE	BAUFLÄCHEN		BEBAUTE GRUNDSTÜCKE		WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	6	6,19	41	5,87
Innenstadt-West	4	2,54	17	124,24	60	11,02
Südstadt	2	*	16	29,92	117	24,42
Südweststadt	3	*	10	56,99	126	25,89
Weststadt	2	*	18	23,01	179	30,63
Nordweststadt	14	1,94	34	13,21	17	3,29
Oststadt	8	3,90	9	31,29	94	20,40
Mühlburg	9	2,35	19	14,84	98	17,96
Daxlanden	2	*	25	9,32	22	3,29
Knielingen	15	6,98	39	13,72	47	6,25
Grünwinkel	5	1,58	34	14,70	30	3,56
Oberreut	0	*	1	*	64	6,26
Beiertheim-Bulach	3	*	18	16,30	54	7,27
Weierfeld-Dammerstock	2	*	14	12,46	24	3,65
Rüppurr	1	*	20	8,86	20	3,75
Waldstadt	3	*	30	32,65	61	8,89
Rintheim	1	*	12	17,01	13	1,94
Hagsfeld	5	0,57	28	12,41	54	6,57
Alt Durlach mit Dornwald- Untermühl**	8	8,17	29	31,46	123	21,16
Durlach Hanggebiet mit Bergwald**	10	7,07	32	23,32	53	10,69
Durlach-Aue mit Lohn-Lissen**	8	2,18	17	8,44	77	10,49
Durlach-Killisfeld**	2	*	7	2,40	0	*
Grötzingen	13	2,40	32	17,05	40	7,34
Stupferich	19	3,35	26	9,87	9	2,11
Hohenwettersbach	8	1,18	10	4,37	6	1,20
Wolfartsweier	2	*	7	2,50	17	2,45
Grünwettersbach	8	0,59	22	8,47	10	1,69
Palmbach	4	0,26	10	3,39	12	2,14
Neureut	13	4,52	46	18,44	105	14,44
Nordstadt	3	*	2	*	25	12,24

\*Keine Angabe möglich, \*\*Durlach mit Stadtvierteln

ÜBERSICHT STADTTEILE KARLSRUHE



## 4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

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 Reihenhausgrundstücke
- 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

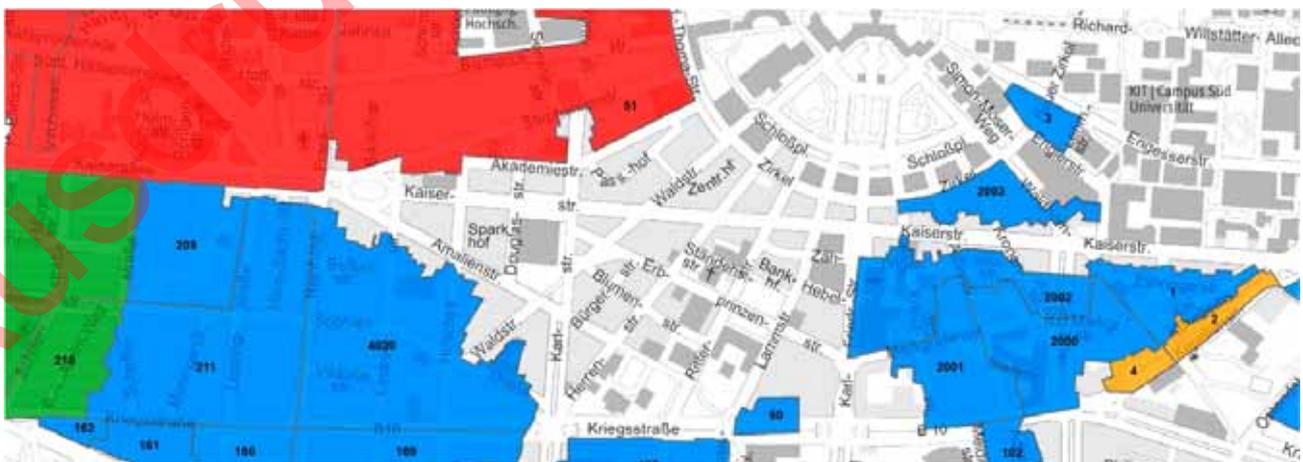
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit innerhalb von zwei Jahren die neuen Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

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

[www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss](http://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

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	FLÄCHENUMSATZ ha
4.1.1 Bauflächen	174	75,049	16,563
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	96	1,011	16,810
4.1.3 Sonstige Flächen	66	1,792	7,501
<b>Summe</b>	<b>336</b>	<b>77,852</b>	<b>40,874</b>

### 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



TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	FLÄCHENUMSATZ ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	100	33,766	6,712
4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke	11	1,142	0,359
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	24	15,359	2,497
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	10	4,769	2,877
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	12	19,273	3,089
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	12	0,411	0,669
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	5	0,329	0,360
<b>Summe</b>	<b>174</b>	<b>75,049</b>	<b>16,563</b>

Bei den einzelnen Teilmärkten Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus- 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



500 m<sup>2</sup> großes Grundstück in mittlerer Lage kostet 215.000 Euro

Im Jahr 2015 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage mit einer Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 430 €/m<sup>2</sup> veräußert.

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	63
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	19
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	18
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 33,766 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 6,712 ha</b>	<b>100</b>
Ausgewertete Kauffälle	49

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> ebf	*	280 – 790	330 – 810	650 – 1.050
Preis in Euro	*	60.000 – 810.000	185.000 – 465.000	360.000 – 1.110.000
Anzahl	1	29	14	5
Fläche in m <sup>2</sup>	*	150 – 1.380	280 – 920	550 – 1.120

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

DURCHSCHNITTLICHES BODENRICHTWERTNIVEAU ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2014				
Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	290 260 – 310	370 250 – 440	440 380 – 540	590 540 – 630

#### 4.1.1.2 REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE



##### Deutlich weniger Vertragsabschlüsse bei Reihenhausgrundstücken

Im Jahr 2015 sind mit 11 Kauffällen rund 54 Prozent weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahr mit 24 Kauffällen festzustellen.

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	2
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	8
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 1,142 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 0,359 ha</b>	<b>11</b>
Ausgewertete Kauffälle	2

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> ebf	*		*	
Preis in Euro	*		*	
Anzahl	1	–	1	–
Fläche in m <sup>2</sup>	*		*	

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

DURCHSCHNITTLICHES BODENRICHTWERTNIVEAU ZUM STICHTAG 31.12.2014				
Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Reihenhausgrundstück (ebf)	–	390 340 – 450	440 380 – 490	–

## 4.1.1.3 MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE

**Zuwachs der Kauffälle**

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 24, nach dem Tiefstand von 2014 (19), wieder auf dem Niveau von 2013 (26) angekommen. Der Flächenumsatz hat nur leicht (circa 2 Prozent) zugelegt. Dagegen stieg der Wertumsatz um etwa 53 Prozent an, allerdings durch einen Kauffall mit 7,2 Mio. Euro stark beeinflusst. Ohne diesen hätte der Wertumsatz einen Rückgang um circa 19 Prozent zu verzeichnen.

Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) besteht, sind die dargestellten durchschnittlichen 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. Für pauschalierte Wertüberlegungen kann von 30 Prozent ausgegangen werden. Bis auf weiteres sollte beachtet werden, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 nicht unterschritten wird.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	12
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	11
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 15,359 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 2,497 ha</b>	<b>24</b>
Ausgewertete Kauffälle	7

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> ebf		560 – 3.180	*	*
Preis in Euro		420.000 – 7.200.000	*	*
Anzahl	–	5	1	1
Fläche in m <sup>2</sup>		370 – 2.260	*	*
WGFZ		1,50 – 3,00	*	*

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

DURCHSCHNITTLICHES BODENRICHTWERTNIVEAU ZUM STICHTAG 31.12.2014				
Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhausgrundstück (ebf) WGFZ 1,0	320 290 – 350	430 350 – 490	490 440 – 530	530 520 – 540

## 4.1.1.4 GEWERBEGRUNDSTÜCKE

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	9
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 4,769 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 2,877 ha</b>	<b>10</b>
Ausgewertete Kauffälle	5

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	
Euro/m <sup>2</sup> ebf	160 – 180
Preis in Euro	162.280 – 3.060.000
Anzahl	5
Fläche in m <sup>2</sup>	930 – 18.320
WGFZ	1,00 – 2,00

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	11
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 19,273 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 3,089 ha</b>	<b>12</b>
Ausgewertete Kauffälle	9

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	
Euro/m <sup>2</sup> ebf	150 – 4.690
Preis in Euro	179.000 – 8.600.000
Anzahl	9
Fläche in m <sup>2</sup>	530 – 7.780
WGFZ	2,60 – 3,60

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	9
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 0,669 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 0,411 ha</b>	<b>12</b>
Ausgewertete Kauffälle	5

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	
Euro/m <sup>2</sup> ebf	30 – 100
Preis in Euro	9.700 – 105.000
Anzahl	5
Fläche in m <sup>2</sup>	350 – 2.620

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	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 0,329 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 0,360 ha</b>	<b>5</b>

#### 4.1.2 FLÄCHEN DER LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT



##### Preise auf Vorjahresniveau

Im Jahr 2015 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei den ausgewerteten Kauffällen (67) bei rund 4,00 Euro/m<sup>2</sup>. Der vergleichbare Wert für 2014 lag bei rund 4,10 Euro/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> gehandelt.

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	90
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	6
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 1,011 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 16,810 ha</b>	<b>96</b>
Ausgewertete Kauffälle	67

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	alle Lagen
Mittel Euro/m <sup>2</sup>	4,10
Spanne in Euro	1,00 – 8,80
Preis in Euro	250 – 30.000
Anzahl	67
Fläche in m <sup>2</sup>	80 – 7.550

#### 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	56
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	10
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 1,792 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 7,501 ha</b>	<b>66</b>

## 4.2 BEBAUTE FLÄCHEN

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	FLÄCHENUMSATZ ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	295	129,354	19,343
4.2.2 Reihenhäuser	101	34,933	2,583
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	85	75,593	7,030
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsobjekte	71	282,372	11,040
4.2.5 Gewerbeobjekte	17	13,437	4,268
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	21	32,274	2,186
<b>Summe</b>	<b>590</b>	<b>567,963</b>	<b>46,450</b>



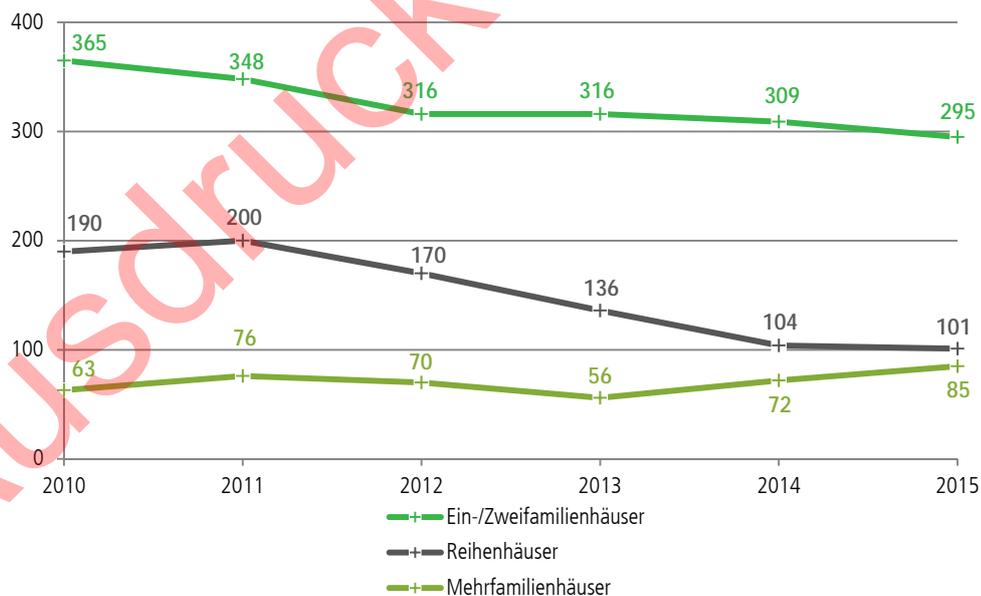
Gesamtanzahl der Kauffälle gleichbleibend, Wertumsatz um 46 Prozent gestiegen

Der starke Zuwachs des Wertumsatzes ist auf Verkäufen bei der Rubrik „Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte“ zurückzuführen.

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

**430.000 Euro für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus**

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus des Baujahres 1970 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 430 Euro/m<sup>2</sup> müssen typischerweise circa 430.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 570 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

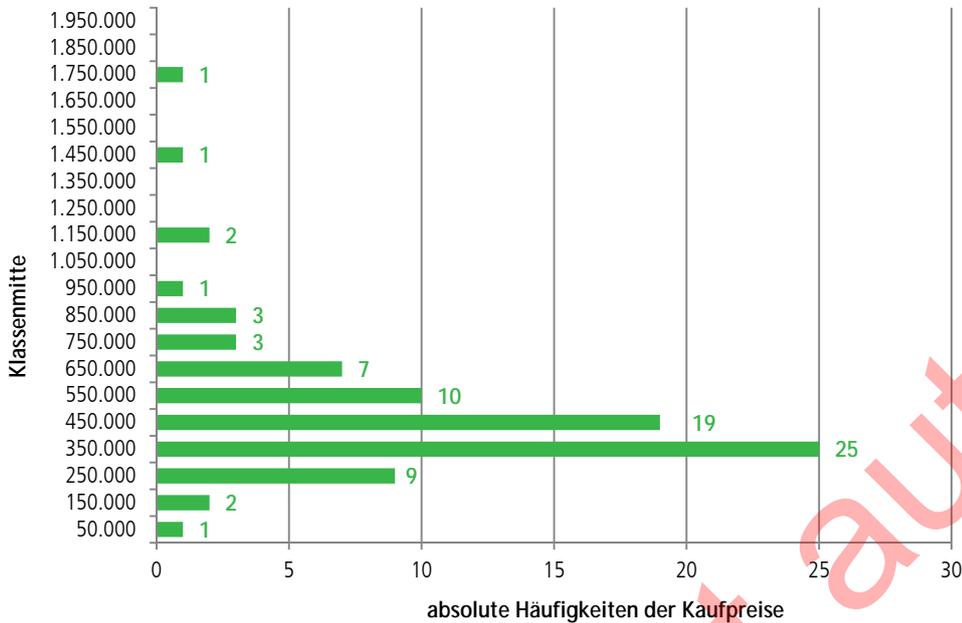
**PREISENTWICKLUNG 2015 ZUM VORJAHR****WEITERVERKÄUFE ↗****Legende**

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

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	234
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	61
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 129,354 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 19,343 ha</b>	<b>295</b>
Ausgewertete Kauffälle	84

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 200.000 – 700.000 Euro.

#### Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro)			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	84	494.295	90.000	1.725.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	262.082		0,530	
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.

Den Vergleichsfaktoren liegen Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde. 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 Ausbaumerkmale. Die Standardstufe 2 betrifft üblicherweise Gebäude der Baujahre 1980 bis 1994 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmale.

Bei Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer beziehungsweise einem modifizierten Baujahr führen.

Der indexierte Bodenrichtwert ist auf die Jahresmitte mit Hilfe der Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben.

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

modifiziertes Baujahr	1970
Standardstufe	3
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion	massiv
Anzahl der Vollgeschosse	ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung	vollständig
Stellung	überwiegend freistehend oder als Doppelhaushälfte
Anzahl der Wohnungen	1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen	1 (überwiegend)

VERGLEICHSAKTOREN EURO/m <sup>2</sup> WOHNFLÄCHE				
Wohnfläche m <sup>2</sup>	indexierter Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> ebf			
	350	400	500	600
120	2.860	3.030	3.370	3.710
130	2.760	2.930	3.270	3.610
140	2.660	2.830	3.170	3.510
150	2.550	2.720	3.070	3.410
160	2.450	2.620	2.960	3.310
170	2.350	2.520	2.860	3.200
180	2.250	2.420	2.760	3.100
190	2.140	2.320	2.660	3.000
200	2.040	2.210	2.550	2.900
210	1.940	2.110	2.450	2.790
220	1.840	2.010	2.350	2.690

AB- UND ZUSCHLÄGE BEI ABWEICHUNGEN FOLGENDER MERKMALE						
<b>modifiziertes Baujahr</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>–</b>
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	-200	0	210	420	620	–
<b>Standardstufe</b>	<b>–</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	–	-270	-130	0	–	–
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	<b>300</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>700</b>	<b>800</b>
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	-340	-170	0	170	340	510

KENNZAHLEN DER AUSGEWERTETEN STICHPROBE (UMFANG DER STICHPROBE 55 KAUFFÄLLE)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert (ebf)	310 Euro/m <sup>2</sup>	680 Euro/m <sup>2</sup>	445 Euro/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1954	2004	1972
Standardstufe	1,9	3,3	2,5
Grundstücksfläche	210 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaushälfte
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend)

Aus einem Vergleich der Tabellenwerte vorheriger oder nachfolgender Immobilienmarktberichte kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

ANWENDUNGSBEISPIEL			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert (ebf)	400 Euro/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	2.620 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
modifiziertes Baujahr	1975	+ 105 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Standardstufe	2,9	- 26 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Grundstücksfläche	530 m <sup>2</sup>	+ 51 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
<b>Berechnung vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.750 Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>= 440.000 Euro</b>

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts steht der unter Berücksichtigung der fünf Merkmale indexierte Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Standardstufe 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 Reihenhhaus**

Für ein gebrauchtes Reihenhhaus des Baujahres 1995 in mittlerer Lage mussten circa 360.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 232 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

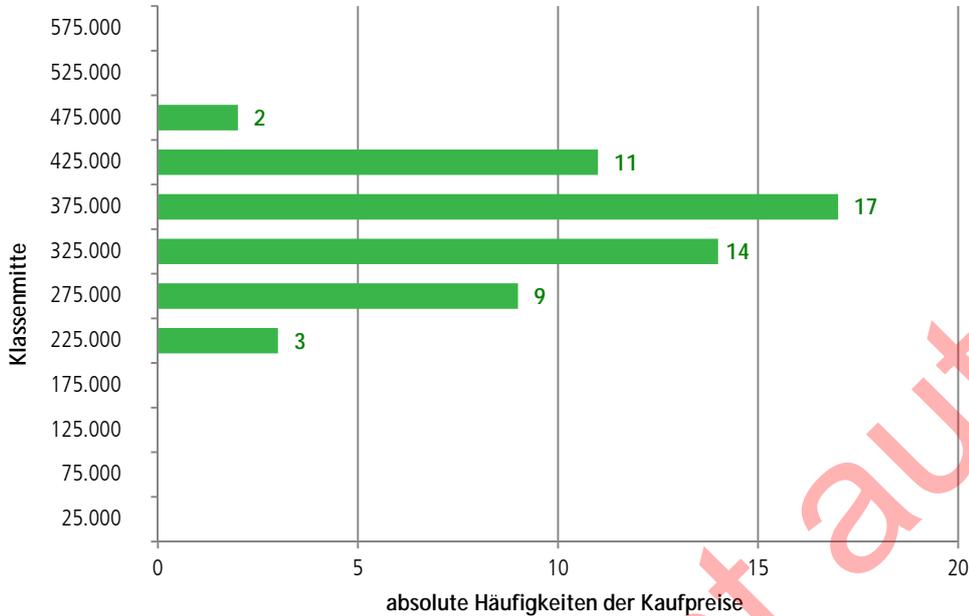
**PREISENTWICKLUNG 2015 ZUM VORJAHR****WEITERVERKÄUFE ↗****Legende**

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

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	80
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	21
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 34,933 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 2,583 ha</b>	<b>101</b>
Ausgewertete Kauffälle	56

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	Maximum
	56	355.887	210.000	455.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	58.822		0,165	
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.

Den Vergleichsfaktoren liegen Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde. 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.

Bei Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer beziehungsweise einem modifizierten Baujahr führen.

Der indexierte Bodenrichtwert ist auf die Jahresmitte mit Hilfe der Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben.

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

modifiziertes Baujahr	1980
Standardstufe	3
Grundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion	massiv
Unterkellerung	vollständig
Stellung	Reihemittel- und Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

VERGLEICHSAKTOREN EURO/m <sup>2</sup> WOHNFLÄCHE				
Wohnfläche m <sup>2</sup>	indexierter Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> ebf			
	350	400	450	500
90	3.130	3.240	3.360	3.480
100	2.980	3.090	3.210	3.320
110	2.830	2.940	3.060	3.170
120	2.680	2.790	2.910	3.020
130	2.530	2.640	2.760	2.870
140	2.370	2.490	2.610	2.720
150	2.220	2.340	2.460	2.570
160	2.070	2.190	2.310	2.420

AB- UND ZUSCHLÄGE BEI ABWEICHUNGEN FOLGENDER MERKMALE						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2005
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	-180	-90	0	90	190	230
Standardstufe	–	2,5	3	3,5	–	–
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	–	-230	0	240	–	–
Grundstücksfläche	150	200	250	300	350	400
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	-230	-110	0	120	230	350

KENNZAHLEN DER AUSGEWERTETEN STICHPROBE (UMFANG DER STICHPROBE 65 KAUFFÄLLE)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert (ebf)	310 Euro/m <sup>2</sup>	530 Euro/m <sup>2</sup>	441 Euro/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	1957	2007	1985
Standardstufe	2,0	3,5	2,78
Grundstücksfläche	130 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittel- und Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

Aus einem Vergleich der Tabellenwerte vorheriger oder nachfolgender Immobilienmarktberichte kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

ANWENDUNGSBEISPIEL			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert (ebf)	375 Euro/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	2.735 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
modifiziertes Baujahr	1973	- 63 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Standardstufe	3,1	+ 48 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Grundstücksfläche	325 m <sup>2</sup>	+ 175 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
<b>Berechnung vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.895 Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>= 347.400 Euro</b>

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts steht der unter Berücksichtigung der fünf Merkmale indexierte Bodenrichtwerte, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Standardstufe 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.

Ausdruck nicht autorisiert

## 4.2.3 MEHRFAMILIENHÄUSER

**Wohnflächenpreis um etwa 20 Prozent gestiegen**

Im Vergleich der durchschnittlichen Wohnflächenpreise ergab sich zum Vorjahr bei der mittleren Lage eine Steigerung um 19 Prozent und bei der guten Lage um fast 21 Prozent.

**PREISENTWICKLUNG 2015 ZUM VORJAHR****WEITERVERKÄUFE ↑↑****Legende**

→ um +- 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |  
 ↓ um - 10 % | ↑↑ um + 20 % | \* = 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	70
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	15
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 75,593 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 7,030 ha</b>	<b>85</b>
Ausgewertete Kauffälle	46

DURCHSCHNITTLICH WOHNFLÄCHENPREIS DES JAHRES 2015		
	Mittlere Lage   Euro/m <sup>2</sup> Wfl+Nfl	Gute Lage   Euro/m <sup>2</sup> Wfl+Nfl
<b>Weiterverkauf</b>	1.850	2.050

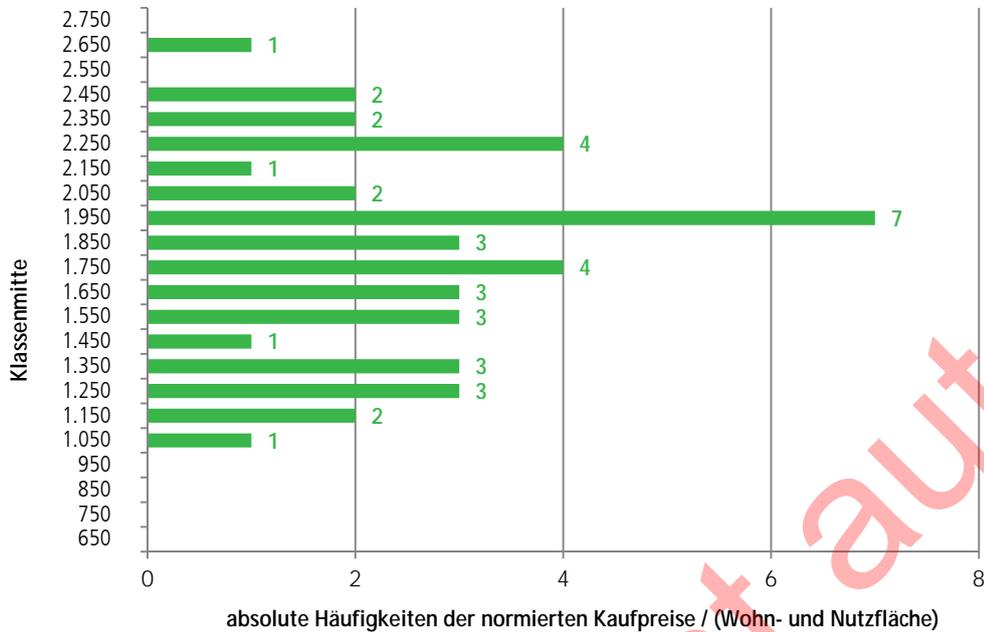
Euro/m<sup>2</sup> Wfl+Nfl (inklusive Grundstück) gerundet

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Baujahr bis 1949</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wfl+Nfl	*	1.050 – 2.500	1.220 – 2.480	*
Preis in Euro	*	350.000 – 1.225.000	270.000 – 19.500.000	*
Anzahl	2	18	5	1
Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	*	180 – 820	180 – 16.030	*
Wohnungen	*	3 – 11	3 – *	*
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	*	140 – 720	250 – 28.160	*
<b>Baujahre 1950 – 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wfl+Nfl	*	1.590 – 3.880	1.700 – 2.620	*
Preis in Euro	*	435.000 – 1.640.000	320.000 – 1.500.000	*
Anzahl	3	8	8	1
Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	*	210 – 860	160 – 700	*
Wohnungen	*	3 – 10	3 – 13	*
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	*	420 – 1.000	370 – 1.010	*
<b>Baujahre 1975 – 2015</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wfl+Nfl				
Preis in Euro				
Anzahl	–	–	–	–
Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>				
Wohnungen				
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>				

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 (42 Kauffälle von 46) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 1.200 – 2.300 Euro/m<sup>2</sup>.

#### Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	42	1.807	1.047	2.622
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	410		0,227	
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 Kauffälle, dafür anstieg der Umsätze gegenüber dem Vorjahr

Während die Anzahl der Kauffälle um etwa 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr (77) gesunken ist, stieg der Wertumsatz um 137 Prozent (119,144 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist durch zwei sehr hohe Kauffälle beeinflusst.

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

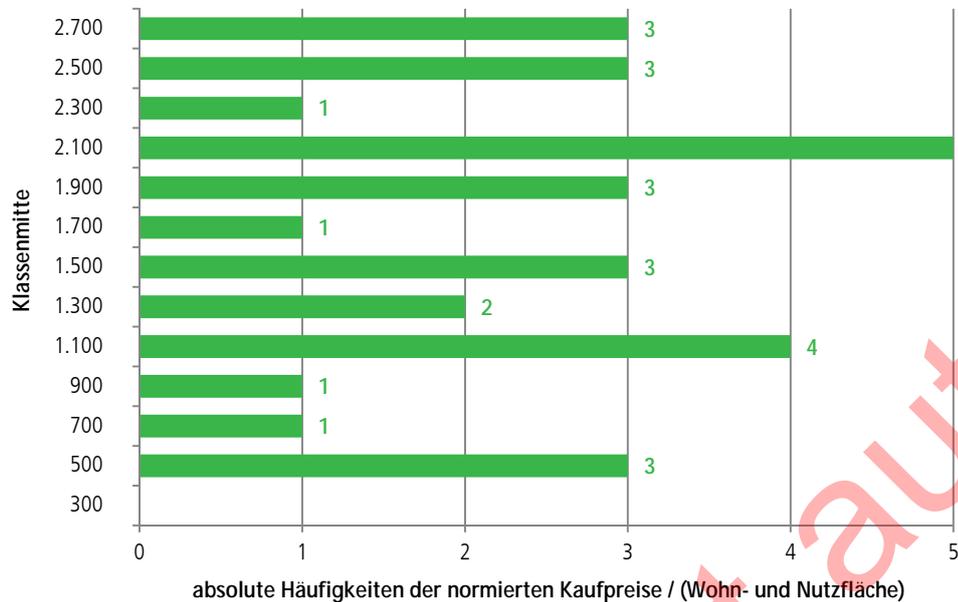
TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	50
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	21
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 282,372 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 11,040 ha</b>	<b>71</b>
Ausgewertete Kauffälle	31

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE (29 KAUFFÄLLE VON 31) DES JAHRES 2015	
Merkmal	
Euro/m <sup>2</sup> (Nfl + Wfl)	450 – 2.800
Preis in Euro	290.000 – 13.700.000
Anzahl	29
Nutz-/Wohnfläche in m <sup>2</sup>	290 – 11.910
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	160 – 18.470

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 (30 Kauffälle von 31) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 1.000 – 2.200 Euro/m<sup>2</sup>.

#### Häufigkeitsverteilung



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	30	1.685	455	2.767
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	714		0,423	
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	8
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	9
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 13,437 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 4,268 ha</b>	<b>17</b>
Ausgewertete Kauffälle	4

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	
Euro/m <sup>2</sup> (Nfl + Wfl)	550 – 950
Preis in Euro	750.000 – 1.750.000
Anzahl	4
Nutz-/Wohnfläche in m <sup>2</sup>	1.000 – 2.200
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	2.120 – 4.350

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 GRUNDSTÜCKE

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	19
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 32,274 Mio. Euro</b> <b>Flächenumsatz insgesamt 2,186 ha</b>	<b>21</b>

## 4.3 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL	WERTUMSATZ MILLIONEN EURO
4.3.1 Erstverkauf	100	35,176
4.3.2 Weiterverkauf	1.165	189,472
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	89	19,126
4.3.4 Teileigentum	244	33,327
Summe	1.598	277,101

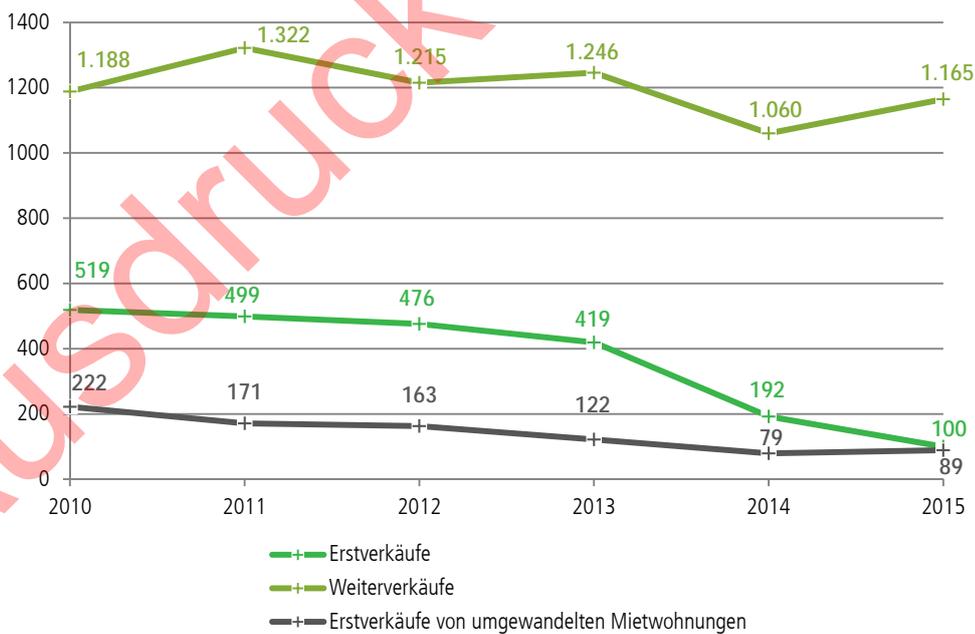


### Starke Unterschiede zwischen Erst- und Weiterverkäufe

Insgesamt betrachtet ergibt es ein Plus von etwa 1 Prozent bei der Anzahl der Kauffälle. Davon sind allerdings Erstverkäufe und Teileigentum rückläufig. Weiterverkauf und Umwandlungen von Mietwohnungen steigen dagegen wieder an.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum der letzten fünf Jahre beim Erstverkauf um 27 Prozent und beim Weiterverkauf um 40 Prozent gestiegen.

### 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 2015.

#### 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 m<sup>2</sup>, 61 – 80 m<sup>2</sup> und 81 – 100 m<sup>2</sup>)“ gewählt.

## 4.3.1 ERSTVERKÄUFE VON WOHNUNGSEIGENTUM



### Weiter dramatische Einbrüche der Kauffälle und des Wertumsatzes

Beim Erstverkauf fiel der Wertumsatz erneut um etwa 46 Prozent zum Vorjahresniveau (65,310 Mio. Euro). Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr wieder nahezu halbiert (192) und entspricht im Vergleich zum Jahr 2010 nur noch einem Fünftel.

### PREISENTWICKLUNG 2015 ZUM VORJAHR

#### 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	93
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	7
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 35,176 Mio. Euro</b>	<b>100</b>
Ausgewertete Kauffälle	82

VERGLEICHSAKTOREN (KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015)		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau** Euro/m <sup>2</sup> Wfl (Anzahl)
bis 35 m <sup>2</sup>	Mittel/Gut	–
36 – 60 m <sup>2</sup>	Mittel/Gut	3.350 (6)
61 – 80 m <sup>2</sup>	Mittel/Gut	3.080 (12)
81 – 100 m <sup>2</sup>	Mittel/Gut	3.310 (16)
über 100 m <sup>2</sup>	Mittel/Gut	3.170 (48)

\*\* Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2012 bis 2016 zugeordnet ; \* = keine Angabe möglich

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	Mittlere/Gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.280 – 4.180
Preis in Euro	150.000 – 880.000
Anzahl	82
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	50 – 230

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 m<sup>2</sup> Wohnung bei rund 142.000 Euro

Auf Basis der Vergleichsfaktoren wird der Wert für eine 72 m<sup>2</sup> Wohnung in der Baujahrsklasse 1950 bis 1974 auf 1.970 Euro/m<sup>2</sup>, ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

## PREISENTWICKLUNG 2015 ZUM VORJAHR

## WEITERVERKÄUFE ↗

## Legende

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

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	1.000
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	165
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 189,472 Mio. Euro</b>	<b>1.165</b>
Ausgewertete Kauffälle	881

## Anwendungshinweise

Bei den Angaben der Vergleichsfaktoren handelt es sich um ein Kaufpreismittel, wie sie als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden. Unterscheidungen bzgl. des Sanierungszustandes der Wohnungen, des Gebäudes waren auf Grund der Angaben zu den Kaufverträgen nicht möglich. Eine baujahrstypische Modernisierung muss unterstellt werden. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen konnte nicht festgestellt werden.

VERGLEICHSAKTOREN EURO/M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m <sup>2</sup>	1.890 (6)	2.130 (20)	1.920 (33)	2.010 (42)	3.320 (5)
36 – 60 m <sup>2</sup>	2.310 (26)	1.880 (68)	1.990 (47)	2.150 (83)	2.930 (13)
61 – 80 m <sup>2</sup>	2.260 (24)	1.930 (117)	2.080 (39)	2.320 (36)	2.910 (4)
81 – 100 m <sup>2</sup>	2.380 (15)	1.970 (75)	2.040 (42)	2.490 (35)	3.010 (9)
über 100 m <sup>2</sup>	2.580 (39)	2.040 (32)	2.110 (22)	2.620 (20)	3.270 (15)

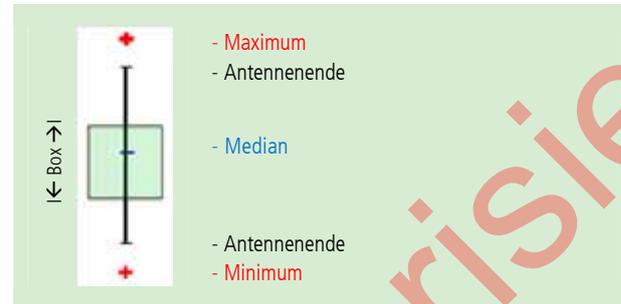
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl (22) – gerundet, \* = Keine Angabe möglich

### Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

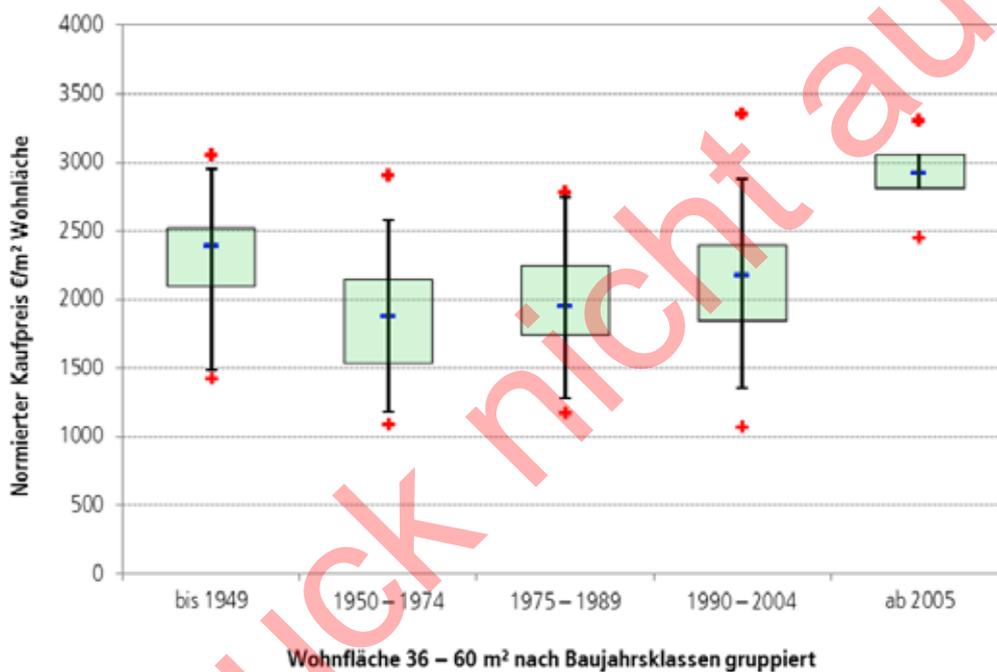
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt.

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.



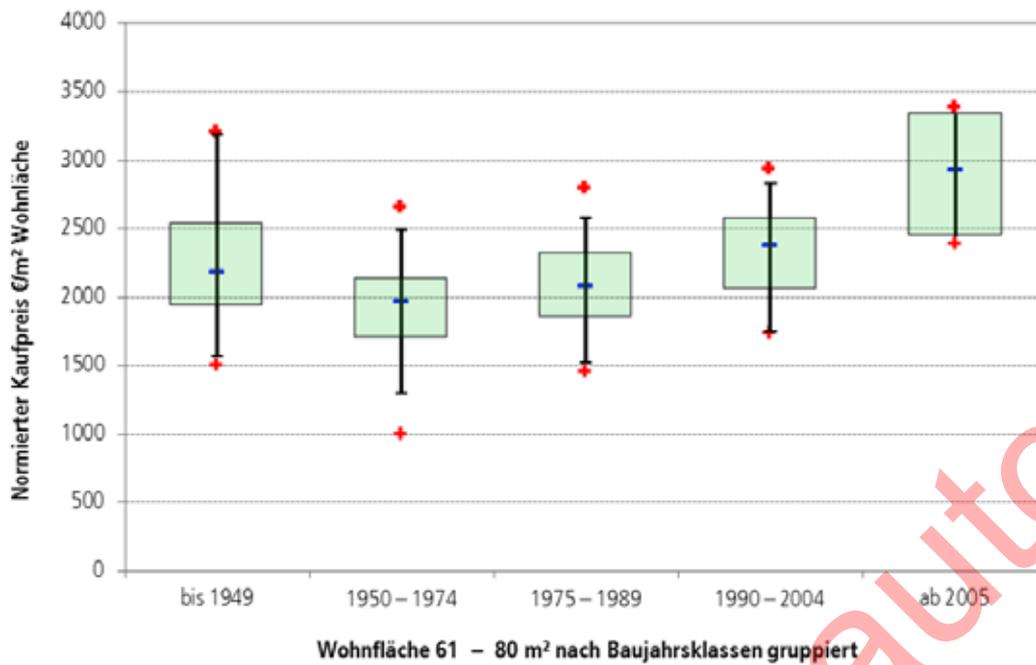
### Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe: Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 36 – 60 m<sup>2</sup>



QUALITÄTSPARAMETER					
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	26	2.390	1.430	3.050
	1950 – 1974	68	1.880	1.090	2.900
	1975 – 1989	47	1.950	1.170	2.780
	1990 – 2004	83	2.170	1.070	3.550
	ab 2005	13	2.920	2.450	3.300
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/m<sup>2</sup> gerundet

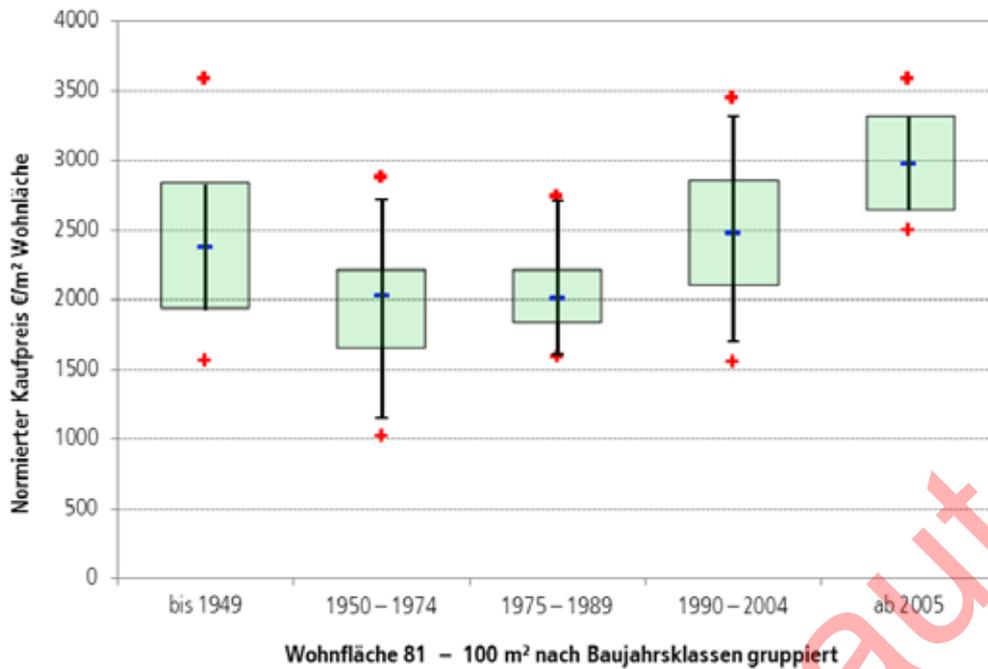
Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:  
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 61 – 80 m<sup>2</sup>



QUALITÄTSPARAMETER					
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	24	2.180	1.500	3.210
	1950 – 1974	117	1.970	1.000	2.650
	1975 – 1989	39	2.080	1.450	2.790
	1990 – 2004	36	2.380	1.740	2.930
	ab 2005	4	2.930	2.390	3.380
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/m<sup>2</sup> gerundet

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:  
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 81 – 100 m<sup>2</sup>



QUALITÄTSPARAMETER					
Merkmal	Normierter Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	15	2.380	1.560	3.580
	1950 – 1974	75	2.030	1.020	2.870
	1975 – 1989	42	2.010	1.590	2.740
	1990 – 2004	35	2.480	1.560	3.440
	ab 2005	9	2.970	2.500	3.580
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/m<sup>2</sup> gerundet

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE DES JAHRES 2015	
Merkmal	alle Lagen
<b>Baujahr bis 1949</b>	
Durchschnittliches Baujahr	1900
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.430 – 4.060
Preis in Euro	35.000 – 680.000
Anzahl	111
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	20 – 220
<b>1950 – 1974</b>	
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	950 – 3.540
Preis in Euro	30.000 – 655.000
Anzahl	317
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	20 – 290
<b>1975 – 1989</b>	
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.120 – 3.500
Preis in Euro	25.000 – 340.000
Anzahl	187
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	20 – 170
<b>1990 – 2004</b>	
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.040 – 3.460
Preis in Euro	25.000 – 440.000
Anzahl	218
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	20 – 170
<b>ab 2005</b>	
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.750 – 4.120
Preis in Euro	75.000 – 650.000
Anzahl	48
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30 – 190

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	62
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	27
<b>Kauffälle insgesamt</b> <b>Wertumsatz insgesamt 19,126 Mio. Euro</b>	<b>89</b>
Ausgewertete Kauffälle	28

## 4.3.4 TEILEIGENTUM

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	189
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	55
<b>Kauffälle insgesamt</b> Bestehend aus 136 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 108 Kauffälle sonstiges Teileigentum. <b>Wertumsatz insgesamt 33,327 Mio. Euro</b>	<b>244</b>

VERGLEICHSAKTOREN FÜR TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE, EINZELGARAGEN, OFFENE STELLPLÄTZE (KAUFFÄLLE DER JAHRE 2014 UND 2015)			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	<b>18.000 (165)</b> 10.000 – 36.000	–	–
Weiterverkäufe	<b>10.700 (76)</b> 4.000 – 24.500	<b>12.000 (28)</b> 5.000 – 27.000	* (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 Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Dies

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.

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 sogenannte 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 weiterhin kostenfrei abgerufen werden.



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

Zu finden unter: <http://geodaten.karlsruhe.de/brk/> 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 dem Diagramm für Mehrfamilienhausgrundstücke handelt es sich um einen groben Verlauf für die

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, da in dieser Kategorie nicht genügend Transaktionen vorliegen. Für gewerblich genutzte Grundstücke wird gleichfalls ein grober Verlauf 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

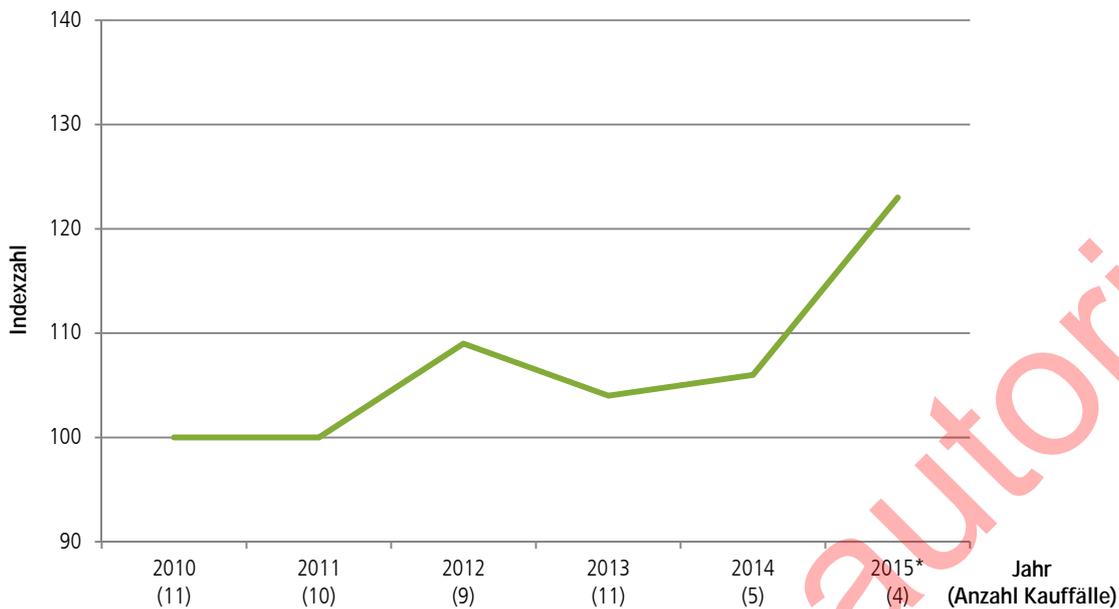


\*Indexzahl des Jahres 2015 ist vorläufig

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

**Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke**

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen handelt es sich bei dem nachfolgenden Diagramm nur um die Darstellung des groben Verlaufs des Marktgeschehens.



\*Indexzahl des Jahres 2015 ist vorläufig

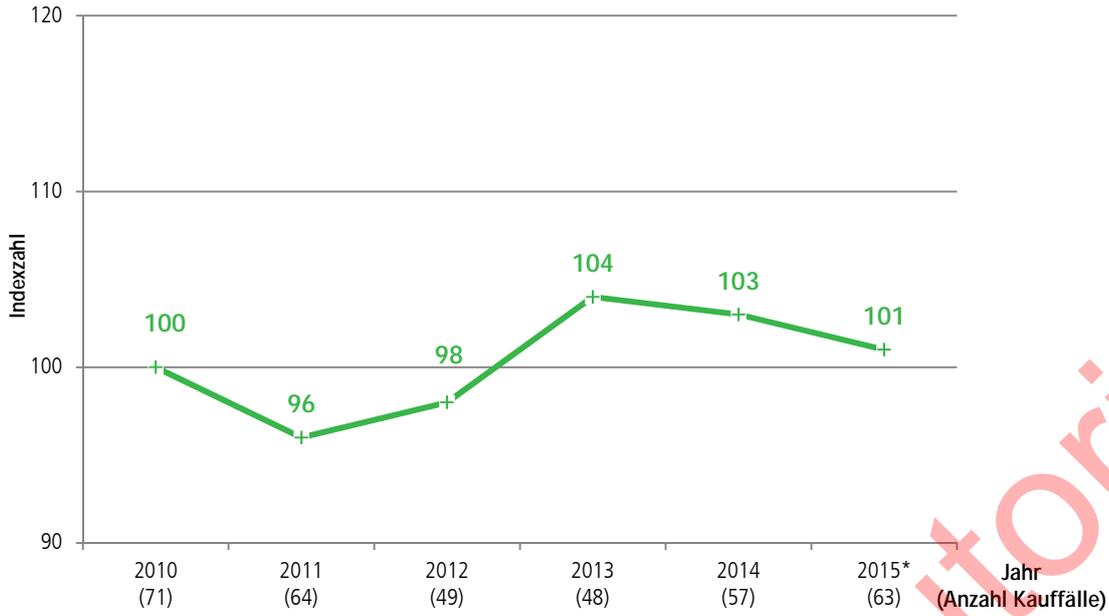
**Baureifes Land Gewerbe**

Aufgrund der geringen Anzahl und der nicht hinreichend übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle handelt es sich bei dem nachfolgenden Diagramm nur um die Darstellung des groben Verlaufs des Marktgeschehens.



\*Indexzahl des Jahres 2015 ist vorläufig

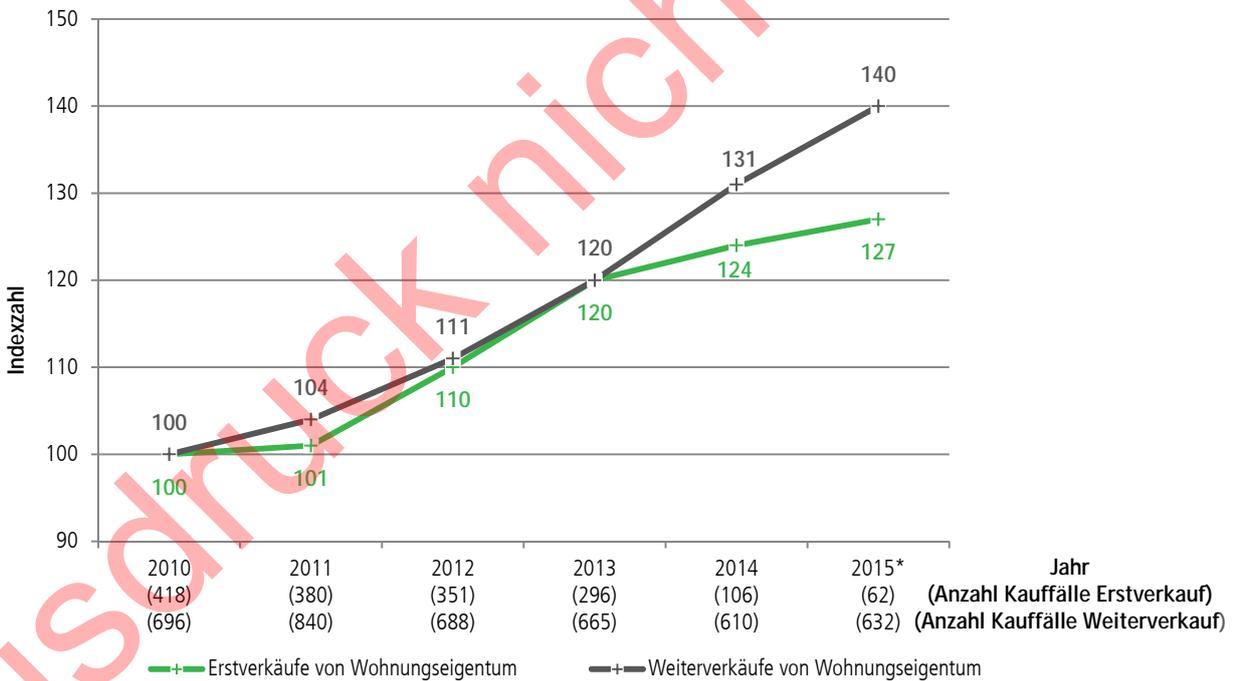
Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft



\*Indexzahl des Jahres 2015 ist vorläufig

### 5.2.2 INDEXREIHEN FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Indexreihen Wohnungseigentum



\*Indexzahl des Jahres 2015 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	1,8	1,39
0,5	0,76	1,9	1,43
0,6	0,81	2,0	1,48
0,7	0,86	2,1	1,53
0,8	0,90	2,2	1,58
0,9	0,95	2,3	1,63
1,0	1,00	2,4	1,68
1,1	1,05	2,5	1,72
1,2	1,10	2,6	1,77
1,3	1,14	2,7	1,82
1,4	1,19	2,8	1,87
1,5	1,24	2,9	1,92
1,6	1,29	3,0	1,96
1,7	1,34		

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

### 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 Bodenrichtwertschranke von 30 bis 300 Euro/m<sup>2</sup> 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 Bewertungsstichtag 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 die 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 Bezugsgröße, 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

Bei den Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle liegen aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde.

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (in der Regel 25 – 50 Jahre) konnte bei allen Objektarten (Ausnahme gemischt genutzte Gebäude und Geschäftsgebäude) 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.

Im Berichtsjahr konnte bei den gemischt genutzten Gebäuden eine signifikante Abhängigkeit zwischen Liegenschaftszinssatz und gewerblichem Mietanteil festgestellt werden; der untere Wert der Zinsspanne orientiert sich 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 ImmoWertV der qualifizierte und einfache Karlsruher Mietspiegel für Wohnobjekte (siehe 6.3.1) herangezogen.

Die Monatsmiete pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Jahresnettokaltmiete ermittelt. Die Mieten enthalten sämtliche Erträge die auf dem Grundstück erzielt werden (beispielsweise Miete für Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze/Garagen, Freiflächen, Mobilfunkanlagen)

Es wird kein gesonderter Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen angesetzt – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

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	
<p><b>Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohneinheiten): von 13 bis 25 Prozent</b></p> <p>13 Prozent etwa für jüngere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 9 bis 10 EUR/m<sup>2</sup>, Baujahr jünger als 1990;</p> <p>25 Prozent etwa für ältere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 6 EUR/m<sup>2</sup>, Baujahr vor 1980</p>	<p>18 bis 20 Prozent etwa für ältere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 7 bis 8 EUR/m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung, Baujahr vor 1980</p>
<p><b>Bürogebäude (ab drei Einheiten): von 10 bis 18 Prozent</b></p> <p>Nur die Instandhaltung für Dach und Fach liegt üblicherweise beim Eigentümer.</p> <p>10 Prozent etwa für jüngere Gebäude mit marktüblich erzielbaren Erträgen von 11 bis 12 EUR/m<sup>2</sup>, Baujahr jünger als 2000 (neuwertig);</p> <p>18 Prozent etwa für ältere Gebäude mit marktüblich erzielbaren Erträgen von 7 bis 8 EUR/m<sup>2</sup>, Baujahr vor 1980</p>	
<p><b>Einfamilienhäuser: von 13 bis 20 Prozent</b></p> <p>13 bis 14 Prozent etwa für jüngere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 7 bis 8 EUR/m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung, Baujahr jünger als 1990;</p>	

### 5.6.1 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ERTRAGSFAKTOREN FÜR VERSCHIEDENE OBJEKTARTEN

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE								
Objektart	Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche	normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche	Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	RND	Liegen- schafts- zinssatz	Ertrags- faktor	
		Ø Spanne (m <sup>2</sup> )	Ø Spanne (Euro/m <sup>2</sup> )	Ø Spanne (Euro/m <sup>2</sup> )	Ø Spanne (Jahre)	Ø Spanne (%)	Ø Spanne	
Ein-/Zweifamilien- häuser, Reihen- häuser (nicht vermietete Objekte)	41	165 99 – 280	3.025 1.912 – 4.474	8,55 7,15 – 10,10	38 23 – 62	2,0 1,0 – 2,8	29 22 – 42	
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	24	241 163 – 429	2.045 1.438 – 3.156	7,54 5,70 – 8,87	32 25 – 43	2,2 1,0 – 3,5	23 17 – 30	
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietetragsanteil < 20 %		siehe Kapitel 5.6.2						19 14 – 30
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietetragsanteil von 20 bis 50 %	14	684 200 – 2.301	1.591 695 – 2.707	7,51 4,25 – 10,54	29 23 – 45	3,2 1,8 – 4,5	17 14 – 27	
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungs- gebäude	8	2.024 500 – 5.146	1.242 804 – 1.760	8,81 6,63 – 11,64	38 20 – 49	6,7 5,0 – 7,7	12 10 – 14	
Geschäftsgebäude (Läden, Büros)	12	2.632 399 – 10.734	2.067 1.278 – 3.966	10,99 7,35 – 18,64	31 25 – 45	4,5 3,0 – 6,0	15 12 – 20	
Verbrauchermärkte	*	–	–	–	–	5,0 – 7,0*	10 – 13*	
Gewerbe- und Industriegebäude	7	2.566 1.000 – 6.370	625 312 – 950	4,91 2,67 – 7,40	22 15 – 30	6,7 4,5 – 7,5	10 9 – 13	
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	96	64 18 – 150	2.050 950 – 3.400	8,20 5,18 – 13,10	40 23 – 69	2,7 0,8 – 6,0	21 11 – 34	
Teileigentum nach WEG	6	110 60 – 176	1.466 940 – 2.570	8,90 6 – 14	40 30 – 48	5,2 4,0 – 6,2	13 11 – 15	

\* Es lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für eine qualifizierte Auswertung vor, in diesem Fall hat der Gutachterausschuss die Spannen sachverständig ermittelt.

## 5.6.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER AB VIER WOHNUNGEN

### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %

Für die Zinsspanne konnte eine **Abhängigkeit** von der Restnutzungsdauer sowie dem normierten (auf  $WGfZ=1,0$ ) und indextierten (auf die Jahresmitte mit Hilfe der Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“ fortgeschrieben) Bodenrichtwert als Parameter für die Lagequalität festgestellt werden. Die Orientierungswerte für die Abhängigkeit sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben, wobei Zwischenwerte interpoliert werden können:

ORIENTIERUNGSWERTE FÜR LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (%) MEHRFAMILIENHÄUSER AB VIER WOHNUNGEN MIT GEWERBLICHEN MIETERTRAGSANTEIL < 20 %				
	RND (Jahre)	20	30	40
normierter und indextierter BRW (Euro/m <sup>2</sup> )				
300		2,1	2,4	2,6
600		1,5	1,7	2,0

Eine weitere Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes konnte nicht festgestellt werden.

QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	49	2,35	0,57	4,12
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,30	±(0,31 bis 0,56)	± 1,27	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Liegenschaftszinssatzes durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Liegenschaftszinssatzes vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Liegenschaftszinssatz und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Liegenschaftszinssatz nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Liegenschaftszinssatz lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatz kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Liegenschaftszinssatz Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

MERKMALE DER AUSGEWERTETEN KAUFFÄLLE			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	190	970	518
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	1.010	2.830	1.720
Monatsmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	5,06	9,21	7,17
RND (Jahre)	20	45	31

ANWENDUNGSBEISPIEL	
Vorhanden	Indexierter Bodenrichtwert bei einer zulässigen $WGfZ$ von 2,0 beträgt 550 Euro/m <sup>2</sup> ebf
Gesucht	Liegenschaftszinssatz bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indexierter Bodenrichtwert normiert auf <math>WGfZ</math> 1,0 beträgt 370 Euro/m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 5.3 URK)</li> <li>2. Interpolieren zwischen normierten und indextierten Bodenrichtwerten 300 und 600 auf 370 Euro/m<sup>2</sup>: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liegenschaftszinssatz für RND 20 Jahre → 1,9</li> <li>▪ Liegenschaftszinssatz für RND 30 Jahre → 2,1</li> </ul> </li> <li>3. Weiterinterpolieren auf RND 25 Jahre = <b>gesuchter Liegenschaftszinssatz 2,0</b></li> </ol>

## 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 der Herstellungskosten der baulichen Anlagen 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 den Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle liegen aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde.

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 Doppelhaushälften mit Satteldach.

Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss beziehungsweise ausgebautem Dachgeschoss einschließlich Garage(n) errichtet. Der Gebäudestandard ist mittel.

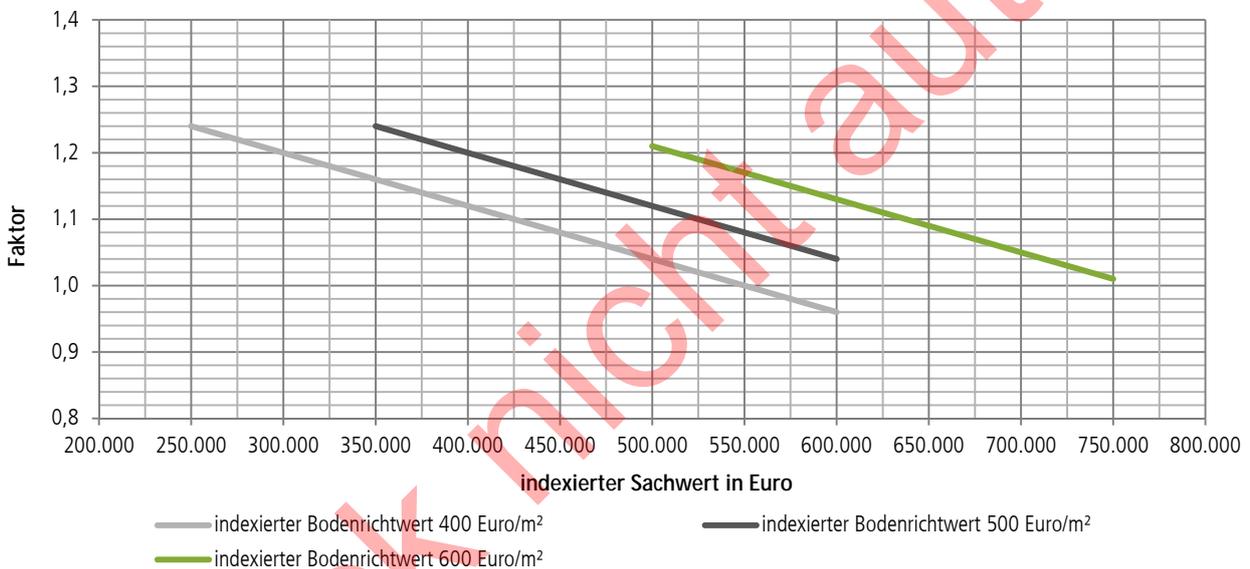
#### Anwendungshinweise

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.

Bei der Ermittlung des Sachwertes ist der indexierte Bodenrichtwert (auf die Jahresmitte des Berichtsjahres mit Hilfe der Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben) berücksichtigt worden. Des Weiteren sind die Herstellungskosten der baulichen Anlagen gleichfalls auf die Jahresmitte mit Hilfe des Baupreisindex ermittelt worden. Somit ist das Ergebnis als indexierter Sachwert zu bezeichnen. Diese Vorgehensweise dient dem Ziel, für die Wertermittlung nach Möglichkeit im gleichen Modell Sachwertfaktoren bereitzustellen.

#### Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	100	1,13	0,76	1,49
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
	0,37	±(0,02 bis 0,05)		± 0,22
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	1950	2007	1970
Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	174	648	354
Wohnfläche m <sup>2</sup>	90	280	170
Standardstufe	1,90	3,90	2,62
NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup> BGF	592	1.073	791
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	199	1.115	564
indexierter Sachwert Euro	169.000	907.000	419.000

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.	
<b>Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus</b>	
indexierter Bodenrichtwert (unbebaut)	400 Euro/m <sup>2</sup>
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	500.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,04
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	520.000 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>	<b>490.000 Euro</b>

### 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.

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

Bei der Ermittlung des Sachwertes ist der indexierte Bodenrichtwert (auf die Jahresmitte des Berichtsjahres mit Hilfe der Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben) berücksichtigt worden. Des Weiteren sind die Herstellungskosten der baulichen Anlagen gleichfalls auf die Jahresmitte mit Hilfe des Baupreisindex ermittelt worden. Somit ist das Ergebnis als indexierter Sachwert zu bezeichnen. Diese Vorgehensweise dient dem Ziel, für die Wertermittlung nach Möglichkeit im gleichen Modell Sachwertfaktoren bereitzustellen.

Sachwertfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke



QUALITÄTSPARAMETER				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	66	1,44	1,15	2,01
Merkmal	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,57	±(0,03 bis 0,06)	± 0,19	
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	1956	2011	1983
Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	144	314	237
Wohnfläche m <sup>2</sup>	80	170	127
Standardstufe	2,00	3,50	2,82
NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup> BGF	598	941	750
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	131	460	252
indexierter Sachwert Euro	130.000	363.000	241.000

## 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  $W_{UG}$  der kostenersatzungsbetragspflichtige Zustand nach BauGB sowie erschließungsbeitragspflichtige Zustand nach KAG (ebp) 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/m<sup>2</sup>]

$Z_a$ : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m<sup>2</sup>]

$n$ : 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 erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen

WERTFAKTOREN WF ZUR ERMITTLUNG DER BODENWERTANTEILE FÜR ERBBAURECHTE DES INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAUS					
Bodenwert Euro/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks $W_{UG}$	200.000 Euro
Erbbauszinssatz	4 %
Angemessener Erbbauzins $Z_a$	8.000 Euro
Tatsächlicher Erbbauzins $Z_t$	1.000 Euro
Rendite (1.000 Euro x 100 : 200.000 Euro)	0,5 %
Differenz ( $Z_a - Z_t$ )	7.000 Euro
x Vervielfältiger (Restlaufzeit 50 Jahre/4 %)	21,48
x Wertfaktor WF aus Tabelle, Bodenwert circa 230 Euro/m <sup>2</sup> ebf	0,7
<b>Bodenwertanteil <math>W_{AE}</math> des Erbbaurechts</b>	<b>105.252 Euro</b>

## 6. WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

### 6.1 IMMOBILIENMARKT IN GROSSEN DEUTSCHEN STÄDTEN

#### Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen vielfach konstant – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2016

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 56 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in knapp einem Drittel aller Städte rückläufig, in knapp einem weiteren Drittel auf Vorjahresniveau, in einem guten Drittel wurde eine Steigerung ermittelt. Bei Baugrundstücken ist die Entwicklung konstant bis rückläufig, bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum dominieren Zuwächse. In rund 20 Prozent aller Städte wurde eine konstante Preisentwicklung beobachtet, in 76 Prozent aller Städte wurden Steigerungen ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u.a. 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 2016 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

#### Entwicklung 2015

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 zusammengefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind die nach wie vor starken Preissteigerungen vor allem in süd- und ostdeutschen Städten. Auffallend ist des Weiteren, dass bei den an der Umfrage beteiligten Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern (12) das Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken ausnahmslos deutliche Zuwächse zu verzeichnen hat. Beim Wohnungseigentum trifft das für 11 Städte zu. Auch bei den unbebauten Grundstücken meldeten 11 (individuelle Bauweise) bzw. 10 (Geschosswohnungsbau) Großstädte steigende Preise. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.



Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.

#### Prognose 1. Halbjahr 2016

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2016 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und vor allem im Süden und Osten weiter steigende Preisverhältnisse erwartet. Nur vereinzelt sind lokal Umsatzrückgänge prognostiziert.

Die gesamte Blitzumfrage mit den dazugehörigen Tabellen steht unter [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de) als PDF-Datei zum Download zur Verfügung unter „Fachinformationen“ in der Rubrik „Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen“.

Quelle: Deutscher Städtetag | Blitzumfrage für 2015 | 17. Februar 2016

## 6.2 PROGNOSE IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE

PROGNOSE FÜR DAS 1. HALBJAHR 2016 DES GUTACHTERAUSSCHUSSES KARLSRUHE									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen		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 der Anzahl der Kauffälle des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss weiterhin eine Stagnation mit eher sinkenden Anzahlen. Bei den Preisen geht man auch zukünftig von Steigerungen aus.

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.

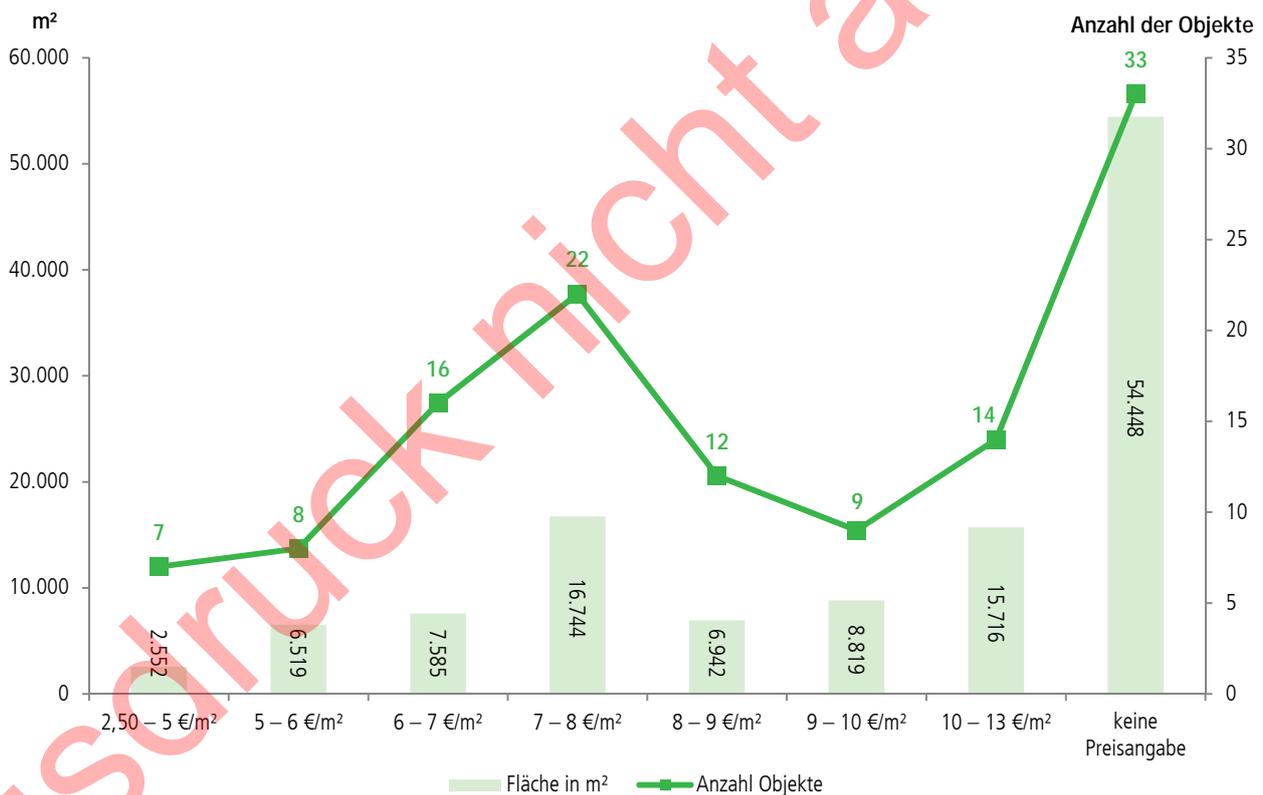
Der im Zweijahresrhythmus erscheinende Bericht fußt auf dem Datenbestand der privaten Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung.

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

13,50 Euro/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> sowie von 10 bis 13 Euro/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> deutlich höher ist als im Segment 10 bis 13 Euro/m<sup>2</sup> (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 2012

## 6.4 BAUTÄTIGKEIT 2015

Das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe veröffentlicht jährlich den Bericht über die Bautätigkeit im Wohnungsbau. Im nachfolgenden Auszug werden die Tabellen „Wohnungsbau in Karlsruhe 2015 nach der Gebäudeart“ sowie „Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen fertiggestellten Wohnungen 2015“ dargestellt.

### Wohnungsbau in Karlsruhe 2015 nach der Gebäudeart

WOHNGEBÄUDE MIT ...	GENEHMIGUNGEN				FERTIGSTELLUNGEN			
	2015 <sup>1)</sup>		Zugang seit 2011		2015 <sup>1)</sup>		Zugang seit 2011	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
1 Wohnung	161	161	660	660	63	63	646	646
2 Wohnungen	39	78	90	172	15	30	64	128
3 Wohnungen	2	6	23	69	3	9	16	48
4 – 6 Wohnungen	19	93	54	270	9	48	35	177
7 – 12 Wohnungen	19	194	77	758	12	105	72	726
13 und mehr Wohnungen	8	148	38	882	8	189	40	874
<b>Zusammen</b>	<b>248</b>	<b>680</b>	<b>942</b>	<b>2.131</b>	<b>110</b>	<b>444</b>	<b>873</b>	<b>2.599</b>
Nichtwohngebäude	43	4	190	144	41	58	210	121
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	154	120	615	297	107	74	626	362
<b>INSGESAMT</b>	<b>445</b>	<b>804</b>	<b>1.747</b>	<b>2.572</b>	<b>258</b>	<b>576</b>	<b>1.079</b>	<b>3.082</b>

<sup>1)</sup>Vorläufige Zahlen

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik Aktuell – Bautätigkeit 2015 | Tabelle 1

Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen  
fertiggestellten Wohnungen 2015

STADTTEIL	WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN						
	Bilanz aus Zugang und Wegfall insgesamt	und zwar					
		Neubau- zugang	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden				
			ohne Umwidmungen		durch Umwidmungen		
		Zugang	Wegfall	Zugang	Wegfall		
Innenstadt-Ost	1	-	-	-	1	-	
Innenstadt-West	26	28	-	-	-	2	
Südstadt	89	72	-	-	17	-	
Südweststadt	36	36	-	-	-	-	
Weststadt	75	66	-	2	11	-	
Nordweststadt	9	9	-	-	-	-	
Oststadt	39	36	3	-	-	-	
Mühlburg	25	22	-	-	3	-	
Daxlanden	9	2	7	-	-	-	
Knielingen	70	64	1	-	5	-	
Grünwinkel	28	26	-	-	2	-	
Oberreut	-	-	-	-	-	-	
Beierthim-Bulach	-	-	-	-	-	-	
Weierfeld-Dammerstock	-	-	-	-	-	-	
Rüppurr	28	20	8	-	-	-	
Waldstadt	5	2	3	-	-	-	
Rintheim	4	4	-	-	-	-	
Hagsfeld	2	3	-	2	1	-	
Durlach	45	33	3	-	9	-	
Grötzingen	3	3	-	-	-	-	
Stupferich	10	9	1	-	-	-	
Hohenwettersbach	1	3	-	2	-	-	
Wolfartsweier	-	-	1	-	-	1	
Grünwettersbach	-	-	-	-	-	-	
Palmbach	3	3	-	-	-	-	
Neureut	68	61	5	-	2	-	
Nordstadt	-	-	-	-	-	-	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>2015</b>	<b>576</b>	<b>502</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>51</b>	<b>3</b>
	2014	588	507	32	26	82	7
	2013	598	497	43	5	73	10
	2012	705	660	44	12	34	21
	2011	615	554	16	7	55	3

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik Aktuell – Bautätigkeit 2015 | Tabelle 2

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
ebf	kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
ebp	kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ETW	Eigentumswohnung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
gga	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBO	Landesbauordnung
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
RBL	Rohbauland
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
URK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WERTR2006	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

## 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](mailto:gga@karlsruhe.de)  
Internet: [www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss](http://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:**

März 2016

Ausdruck nicht autorisiert

