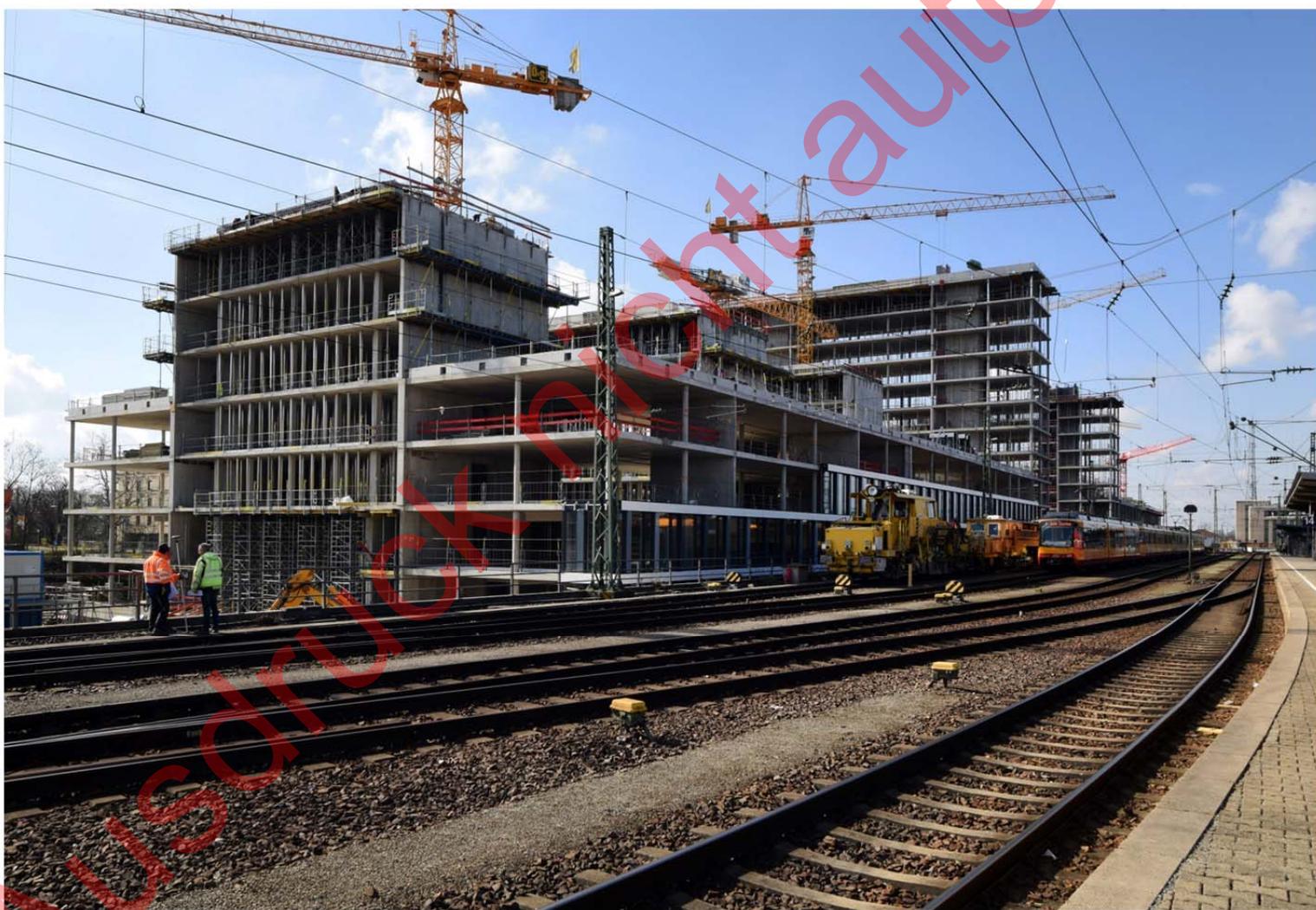


Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2018

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 8. Mai 2019

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
Dienstag und Donnerstag 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 6 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten), 13 © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 14 © <https://pixaby.com/de/>
Seiten 13, 20, 22, 23, 26, 27, 28, 31, 36, 39, 42, 44 und 46 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 77 © Liegenschaftsamt

Layout: C. Streeck | Presse- und Informationsamt
Seite 7, 17 | I. Bouché | Liegenschaftsamt

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht

Karlsruhe 2018

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Ausdruck nicht autorisiert

Inhaltsverzeichnis

1. Karlsruhe und die Region	6
2. Gutachterausschuss	8
3. Immobilienmarkt	12
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	12
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	13
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	18
4.1 Unbebaute Flächen	19
4.1.1 Bauflächen.....	19
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke.....	20
4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke.....	22
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke.....	23
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke.....	24
4.1.1.5 Grundstücke für Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs- und Verbrauchermarktnutzung.....	24
4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland.....	25
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen.....	25
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.....	26
4.1.3 Sonstige Flächen.....	26
4.2 Bebaute Flächen	27
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser.....	28
4.2.2 Doppel- und Reihenhäuser.....	31
4.2.2.1 Doppel- und Reihenhäuser.....	32
4.2.2.2 Reihemittelhäuser.....	34
4.2.3 Mehrfamilienhäuser.....	36
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte.....	39
4.2.5 Gewerbeobjekte.....	41
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke.....	41
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	42
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	44
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	46
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.....	50
4.3.4 Teileigentum.....	50

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	51
5.1 Bodenrichtwerte	51
5.2 Indexreihen	52
5.2.1 Bodenpreisindexreihen.....	52
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum.....	54
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	55
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	55
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhäusern.....	56
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage.....	56
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	57
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	58
5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	60
5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	62
5.8 Sachwertfaktoren	65
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser.....	66
5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser.....	68
5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser.....	70
5.9 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte	72
5.9.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	73
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	74
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	74
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	75
6.3 Mietdaten	76
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2019 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2018.....	76
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten.....	77
6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt.....	79
6.4 Bautätigkeit	81
Abkürzungsverzeichnis	83
Impressum	84

1. Karlsruhe und die Region



Hauptbahnhof-Süd

Die Beurkundung des Kaufvertrages für das Grundstück Hauptbahnhof Süd mit insgesamt rund 22.000 Quadratmetern wurde bereits im Juli 2017 unterschrieben. Im ersten Bauabschnitt werden 48.000 Quadratmeter Bürofläche für rund 1.500 Arbeitsplätze errichtet.

Quelle: Stadtzeitung | 13. April 2018

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 Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und vielen anderen Einrichtungen, die den Innovationsprozess von Unternehmen beschleunigen, verbunden mit einer verlässlichen Kommunalpolitik weisen Karlsruhe als Stadt mit hohen Zukunftschancen aus.

Karlsruhe zählt zu den führenden Kongressstädten der Bundesrepublik. Mit der architektonisch und funktional herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger

Messekomplex 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 Medien (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 | Wirtschaftsförderung

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 310.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 177.200
Flächen in km ² davon	173,42
▪ Siedlungsfläche	34 %
▪ Verkehrsfläche	13 %
▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	53 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Ausdruck nicht autorisiert

2. Gutachterausschuss

Aktuelles

Bei der Lektüre des Immobilienmarktberichts 2018 ist zu berücksichtigen, dass Engpässe im Personalbereich dazu geführt haben, dass Teilbereiche wie beispielsweise die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser nicht mehr untersucht werden konnten. Nach § 1 Abs. 1a der GuAVO ist für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung erforderlich.

Nach der Einrichtung der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg ist zwischenzeitlich auch zur Unterstützung des Gutachterausschusses durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) eine landesweite Arbeitsgruppe aus sachkundigen Personen unter Vorsitz der Zentralen Geschäftsstelle (ZGG) berufen worden. Die konstituierende Sitzung der AG Wertermittlung BW hat am 25. Oktober 2018 stattgefunden. Der Gutachterausschuss in Karlsruhe ist durch den Vorsitzenden in der Arbeitsgruppe vertreten.

Ziel ist es, den Gutachterausschüssen Hilfestellung zu geben und fachliche Impulse zu setzen, um eine Steigerung der Professionalität der Arbeit zu bewirken und eine verbesserte Markttransparenz zu erreichen. Auch die Zusammenarbeit und der Datenaustausch zwischen ZGG und den Gutachterausschüssen werden eine wichtige Rolle spielen. Außerdem sollte die Einrichtung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-BW, die das MLR für Mitte 2019 plant, vorbereitet werden. Wesentlich wird es sein, gemeinsam den Weg der strukturellen und qualitativen Weiterentwicklung der Gutachterausschüsse zu begleiten.

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 bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) 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, Verkäufern, Käufern, 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 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 und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der 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 2017 bis 19. Dezember 2021)

Vorsitzender

Dr.-Ing. Michael Mürle	Dienststellenleiter
------------------------	---------------------

Stellvertreterinnen/Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH)	Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Wolfgang Karcher Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Achim Kellner Dipl.-Volkswirt	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
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
Eberhard Meier Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)
Ingeborg Riefle Dipl.-Ing.	Stellvertretende Dienststellenleiterin 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)
Werner Wenzel Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

Michael Doldt Dipl.-Ing.	Architekt, von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO/IEC 17024)
Thomas Erben	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
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 DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024
Paul Hoffmann Dipl.-Ing. (FH)	Bausachverständiger der Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Sachverständiger für Immobilienbewertung (IHK), Fachaufsicht für das Bausachverständigenwesen der Finanzämter in Baden-Württemberg
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, Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Prof. Dr. David Lorenz	FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Professor für Immobilienwertermittlung und Nachhaltigkeit
Andreas Nasedy Dipl.-Ing.	Freier Architekt, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Robert Paul Dipl.-Geogr.	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Immobilien-Ökonom (GdW)
Mathias Pölitz Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors), von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Betriebswirt (Dipl.-VWA), Immobilienfachwirt (IMI)
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.	Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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**Finanzamt Karlsruhe-Stadt**

Michael Sawallisch Dipl.-Ing.(FH)	Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen
Vertretung Michael Schmitt	Finanzwirt

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Tanja Simon	Finanzwirtin
Vertretung Daniela Zimmermann	Finanzwirtin

Ausdruck nicht autorisiert

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Immobilienmarktbericht: Verknappung treibt den Preis nach oben

Unterschiede in Lage und Wohnungsgröße kaum noch *wertbildend/attractive Makrolage Karlsruhe*

In Zeiten der Verknappung ist vermeintlich alles gut. Auf den Karlsruher Immobilienmarkt übertragen heißt dies, dass die zur Wertbildung eigentlich relevanten Kriterien - wie die Lage - zunehmend bei einer Kaufentscheidung hinten runter fallen.

Da sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich geändert haben, trieben 2018 die unverändert günstige Baufinanzierung und die Makrolage Karlsruhe die Preise nach oben, erläutert Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dies belegt der Immobilienmarktbericht 2018, den der Karlsruher Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten unter Vorsitz von Dr.-Ing. Michael Mürle kürzlich beschlossen hat. Und: Betrachtet man die Baupreisindexreihen für Wohnungseigentum seit 2010, „dann ist bei den Weiterverkäufen zu erwarten, dass diese sich im Zehnjahreszeitraum bis 2020 verdoppelt haben werden“, so Hucks Kollege Marc-Simon Vetter. Im Schnitt kostete eine 70 Quadratmeter (qm) große Wohnung (Baujahr zwischen 1950 und 1974) um die 183.000 Euro.

Im Mittel rund 4.300 Euro pro Quadratmeter für neue Eigentumswohnung

Erfreulich bei alledem: 2018 sind 320 Wohneinheiten mehr auf den Markt als im Vorjahr gekommen. Am Plus von 1361 (2017) auf 1680 Objekte (2018) haben etwa Wohnungseigentum aus der Nordweststadt und Neureut oder auch der Nordstadt Anteil. Beim Erstverkauf von Wohnungseigentum mussten Käufer im Vorjahr im Durchschnitt rund neu Prozent mehr investieren.

Rund 4.300 Euro waren im Mittel für einen Quadratmeter zu bezahlen. Bis auf 6.300 Euro/qm geht die Spanne nach oben, wie die neu in den Marktbericht eingefügte Häufigkeitsverteilung zeigt.

Auswertung von Kaufverträgen sowie Fragebogen

Dabei sei die Wohnfläche selbst kaum noch preisbildend, Grundriss und Ausstattung jedoch haben steigernden oder mindernden Einfluss, so Rüdiger Huck. Eine Erkenntnis, die die Geschäftsstelle aus den Auswertungen der Kaufverträge und Fragebogen gewonnen hat. Mit dem Fragebogen bittet sie Käufer um weitere Informationen zum Erwerb der Immobilie. Ein Ergebnis ist die Ermittlung der Standardstufe, welche die Ausstattung der Objekte beschreibt. Das ist ein Ansatz, um zu kompensieren, „dass die Wertunterschiede, die bei einer klassischen Bewertung über Lage und Wohnfläche berücksichtigt werden sollten, gerade etwas aufgekündigt sind“, informiert Vetter. Bundesweit ist die durchschnittliche Wohnfläche von Neubauwohnungen übrigens zwischen 2011 und 2017 um elf auf 105 qm gesunken. In Karlsruhe liegt dieser Wert rund zehn qm unter dem Bundesschnitt. „Das könnte an einer Vielzahl von Faktoren liegen, verlässliche Aussagen für den Immobilienmarkt können daraus noch nicht abgeleitet werden“, so Huck.

Anschaulich haben die Immobilienmarktexperten Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren aufbereitet. Beispiel Liegenschaftszinssatz - eine Rechengröße im Ertragswertverfahren, die aussagt, wie wertig eine Immobilie ist. Plakativ dargestellt ist, wie Abweichungen bei der Restnutzungsdauer oder bei der Nettokaltmiete den Liegenschaftszinssatz beeinflussen. Die Sachwertfaktoren – erstmals getrennt für drei verschiedene Familienhaus-Typen – zeigen beispielsweise für Ein- und Zweifamilienhäuser: Bei einem Kaufpreis bis 870.000 Euro ist der Markt bereit, mehr zu zahlen, als das Objekt eigentlich kostet. Huck: „Darunter können mehr Mitbewerber mithalten, das treibt den Preis.“

Mietpreisrichtwerte für Läden in der Fußgängerzone

Stolz ist Michael Mürle bei den „weiteren Grundstücksmarktinformationen“ auf die Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossmieten in der City. Sie konnten aufgrund von Mieterhebungen im Rahmen einer Masterarbeit für einen „idealen Normladen“ angegeben werden. „Mit den Mitte bis Ende 2018 erhobenen Mieten verfügen wir für die Ende Juni anstehende Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Innenstadt über ganz reale Daten“, dankte er allen Mietern, die mit ausgefüllten Fragebogen zu dieser topaktuellen Datengrundlage beigetragen haben.

Der Immobilienmarktbericht kann ab 17. Mai unter www.karlsruhe.de/bauen über den Pfad Gutachterausschuss eingesehen werden. Die Druckausgabe kostet 50 Euro, die pdf-Version 40 Euro. Weitere Dienstleistungen und Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind unter der Telefonnummer 0721/133-3092 oder per E-Mail unter gga@karlsruhe.de erhältlich.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | H. Riedel | 17. Mai 2019 Presseportal



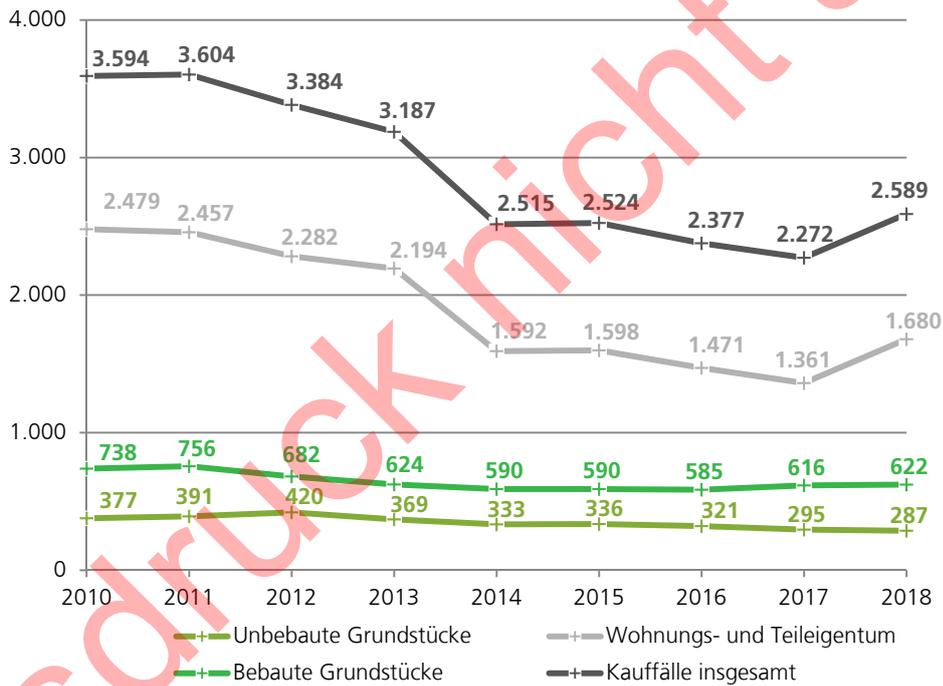
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze



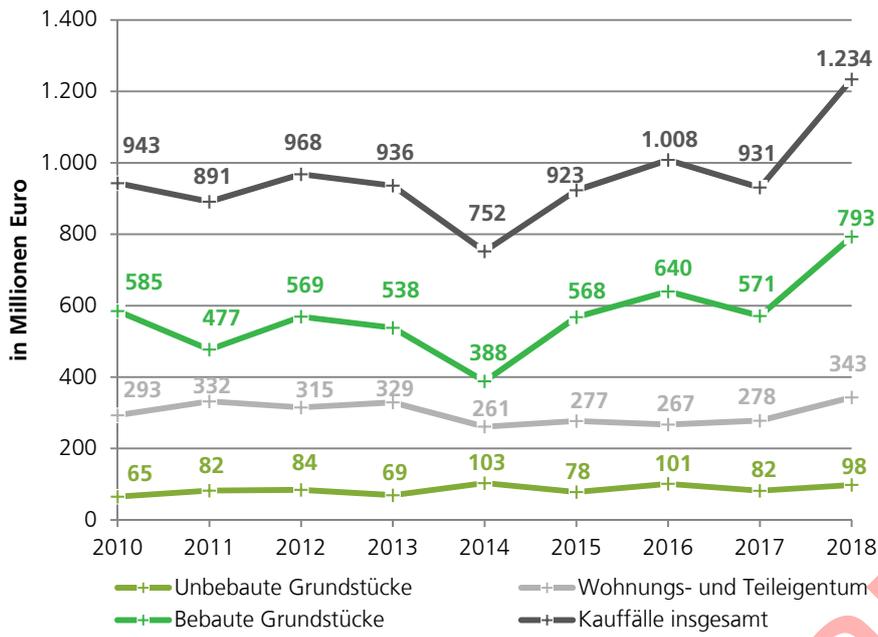
Wertumsatz mit über 1,2 Milliarden Euro auf Allzeithoch

Dies beruht hauptsächlich auf umsatzstarken Verkäufen im Segment Büro-/Dienstleistungsgebäude und Verbrauchermärkte. Auffällig ist auch für das Berichtsjahr 2018 die Zunahme der Verkäufe im Wohnungseigentum um rund 23 Prozent zum Vorjahr.

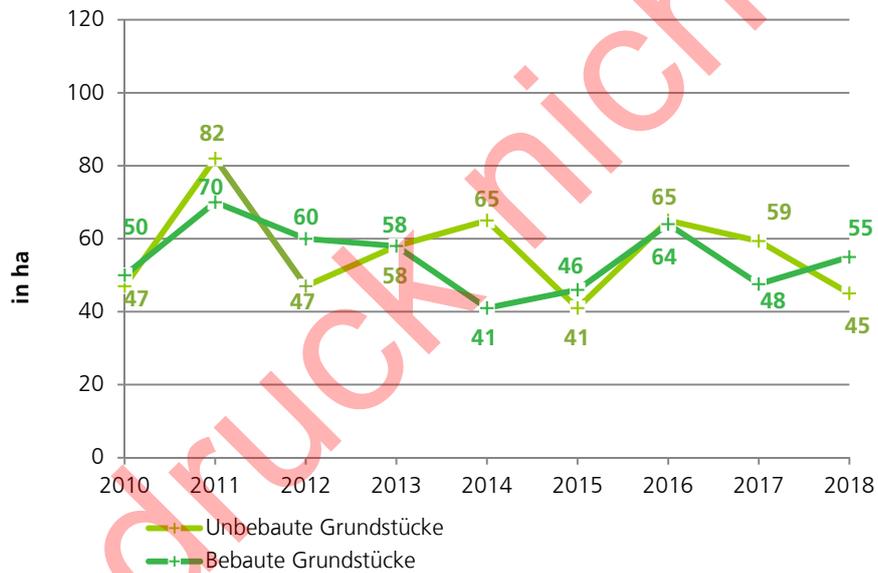
Anzahl der Kauffälle



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	*	9	78,63	31	4,37
Innenstadt-West	2	*	19	40,60	37	7,88
Südstadt	4	1,65	13	26,91	211	35,92
Südweststadt	1	*	20	105,34	82	20,50
Weststadt	3	*	21	31,50	135	27,29
Nordweststadt	14	3,39	27	14,04	105	25,81
Oststadt	2	*	19	27,91	106	28,31
Mühlburg	3	*	26	29,43	84	17,23
Daxlanden	3	*	20	8,87	16	2,83
Knielingen	22	12,06	32	14,33	49	12,55
Grünwinkel	13	13,87	40	20,49	24	3,58
Oberreut	0	*	7	27,25	69	10,65
Beiertheim-Bulach	4	0,40	16	12,23	41	11,48
Weierfeld-Dammerstock	1	*	22	36,13	16	3,16
Rüppurr	6	1,82	28	19,41	29	6,08
Waldstadt	5	6,58	33	21,67	64	12,04
Rintheim	4	4,52	11	97,07	13	6,23
Hagsfeld	2	*	24	12,10	26	3,80
1 Alt Durlach mit 2 Dornwald-Untermühl**	5	2,57	28	41,77	110	22,96
3 Durlach Hanggebiet mit 4 Bergwald**	6	2,65	36	29,50	42	9,64
5 Durlach-Aue mit 6 Lohn-Lissen**	4	1,27	13	7,52	46	9,49
7 Durlach-Killisfeld**	3	*	1	*	13	1,89
Grötzingen	13	3,82	24	16,50	41	8,80
Stupferich	10	2,40	24	11,17	3	*
Hohenwettersbach	0	*	12	7,27	6	0,69
Wolfartsweier	1	*	8	3,64	27	4,50
Grünwettersbach	3	*	22	9,51	4	1,12
Palmbach	4	0,82	6	3,00	0	*
Neureut	25	7,36	59	30,44	151	27,52
Nordstadt	5	0,19	2	*	99	16,40

*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 Reihenhäusergrundstücke
- Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser

Durchschnittliche Bodenrichtwertniveaus/Wohnflächenpreise liefern einen 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 gewerbliche Gebäude

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

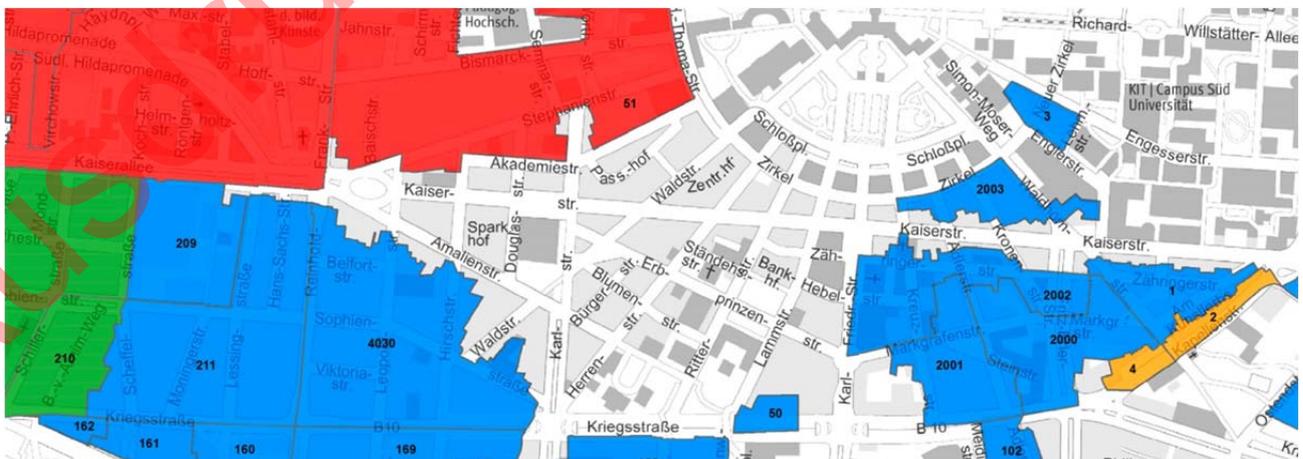
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit innerhalb von zwei Jahren die neuen Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

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

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

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

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	168	96,290	29,171
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	65	0,639	11,255
4.1.3 Sonstige Flächen	54	1,246	5,023
Summe	287	98,175	45,449

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	96	27,076	4,773
4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke	11	1,900	0,380
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	16	22,323	2,141
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	16	13,692	14,746
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	12	29,148	5,596
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	5	0,878	0,739
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	12	1,273	0,796
Summe	168	96,290	29,171

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



490 m² großes Grundstück in mittlerer Lage kostet rund 270.000 Euro

Im Jahr 2018 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage mit einer Fläche von rund 490 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 550 €/m² 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.

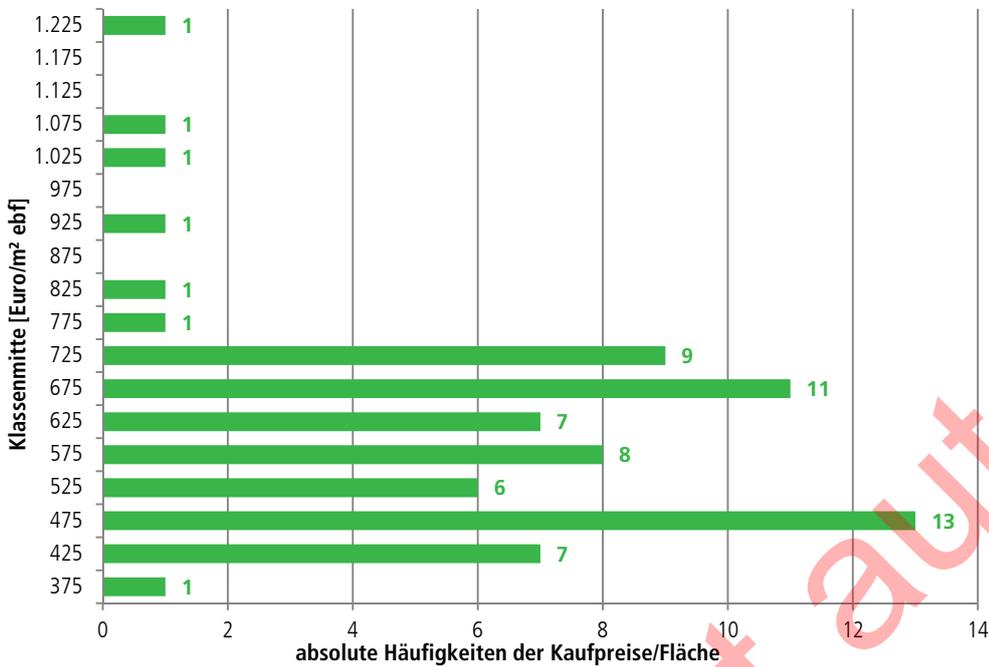
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	75
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	12
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 27,076 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,773 ha	96
Ausgewertete Kauffälle	68

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		550 420 – 740	670 370 – 1.040	*
Preis [Euro]		120.000 – 650.000	150.000 – 950.000	*
Anzahl	–	41	24	3
Fläche [m ²]		190 – 1.310	210 – 1.380	*

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

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreise/Fläche [Euro/m² ebf]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	68	613	370	1.210
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	157		0,257	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.			
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.			

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2016*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	390 360 – 420	510 330 – 610	610 520 – 750	830 750 – 900

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2018 fortgeschrieben

4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke



Weiterhin wenige Reihenhausgrundstücke auf dem Markt

Mit 11 Verkäufen liegt der Markt für Reihenhausgrundstücke weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Zumal bei dieser Anzahl fünf Verkäufe von Erbbaugrundstücken an den Erbbauberechtigten enthalten sind.

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	3
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	5
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,900 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,380 ha	11
Ausgewertete Kauffälle	3

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2016*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	540 470 – 610	610 520 – 670	–

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2018 fortgeschrieben

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Wenige Verkäufe bei Mehrfamilienhausgrundstücken

Die Anzahl der verkauften Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lag mit zehn Verkäufen über der des Vorjahres (5).

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.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 22,323 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,141 ha	16
Ausgewertete Kauffälle	8

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	930 420 – 1.670
Preis [Euro]	585.000 – 4.425.000
Anzahl	8
Fläche [m ²]	450 – 3.630
WGFZ	0,50 – 1,80

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2016*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,0	440 400 – 480	600 470 – 680	670 600 – 730	730 710 – 740

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“ auf 01.07.2018 fortgeschrieben

4.1.1.4 Gewerbestandstücke

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	11
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	2
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 13,692 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 14,746 ha	16
Ausgewertete Kauffälle	6

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	190 110 – 300
Preis [Euro]	265.000 – 5.160.000
Anzahl	6
Fläche [m ²]	1.500 – 25.140
WGFZ	0,80 – 3,00

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

4.1.1.5 Grundstücke für Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs- und Verbrauchernutzung

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 29,148 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,596 ha	12
Ausgewertete Kauffälle	9

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	370 200 – 1.300
Preis [Euro]	55.000 – 6.345.000
Anzahl	9
Fläche [m ²]	280 – 18.510
WGFZ	1,20 – 3,50

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 und Sondergebiete beispielsweise für soziale Einrichtungen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	5
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,878 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,739 ha	5
Ausgewertete Kauffälle	5

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	130 40 – 220
Preis [Euro]	30.000 – 490.000
Anzahl	5
Fläche [m ²]	130 – 2.450

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	8
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	4
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,273 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,796 ha	12

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preise auf dem Niveau der Vorjahre

Im Jahr 2018 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 4,10 Euro/m².
Zum Vergleich die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2016 mit 4,00 Euro/m² und 2017 mit 4,10 Euro/m².

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

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (zum Beispiel Ortsnähe, besondere Lage) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	57
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	8
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,639 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 11,255 ha	65
Ausgewertete Kauffälle	47

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²]	4,10
Mittel und Spanne	1,50 – 7,90
Preis [Euro]	300 – 25.000
Anzahl	47
Fläche [m ²]	80 – 6.490

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	39
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,246 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,023 ha	54

4.2 Bebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	261	136,163	13,729
4.2.2 Doppel- und Reihenhäuser	119	52,200	2,906
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	131	129,516	6,894
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte	70	364,747	17,204
4.2.5 Gewerbeobjekte	19	47,959	10,314
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	22	62,023	3,537
Summe	622	792,608	54,584



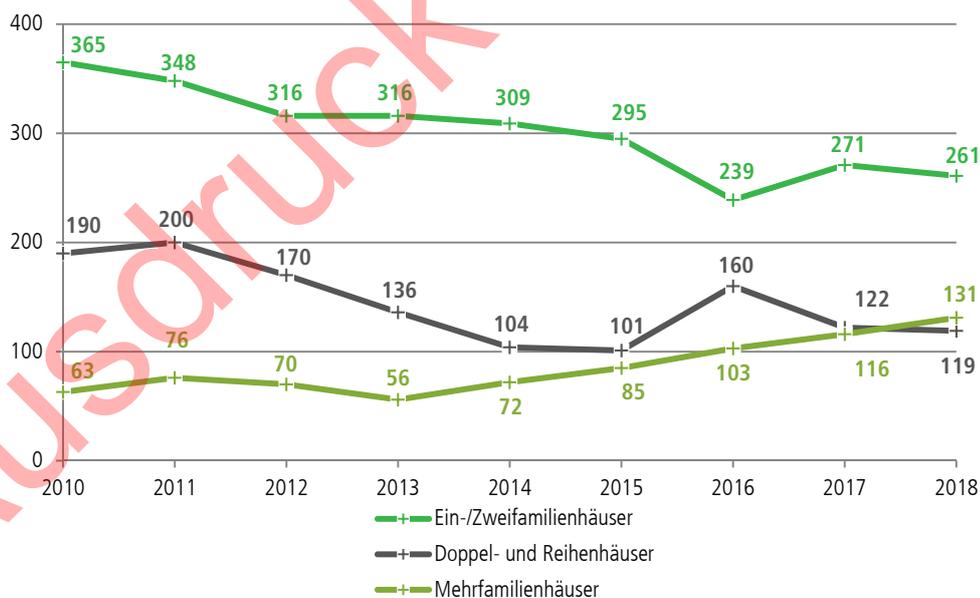
Gesamtanzahl der Kauffälle auf dem Niveau der letzten fünf Jahre

Trotz kleinerer Schwankungen in den einzelnen Teilmärkten ist die Gesamtanzahl der Kauffälle mit 622 vergleichbar mit den Jahren 2013 bis 2017.

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



Rund 600.000 Euro für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus des Baujahres 1974 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 520 Euro/m² müssen circa 600.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 170 m² Wohnfläche und 510 m² Grundstücksfläche.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↗

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, wurden sie in diesem Kapitel berücksichtigt.

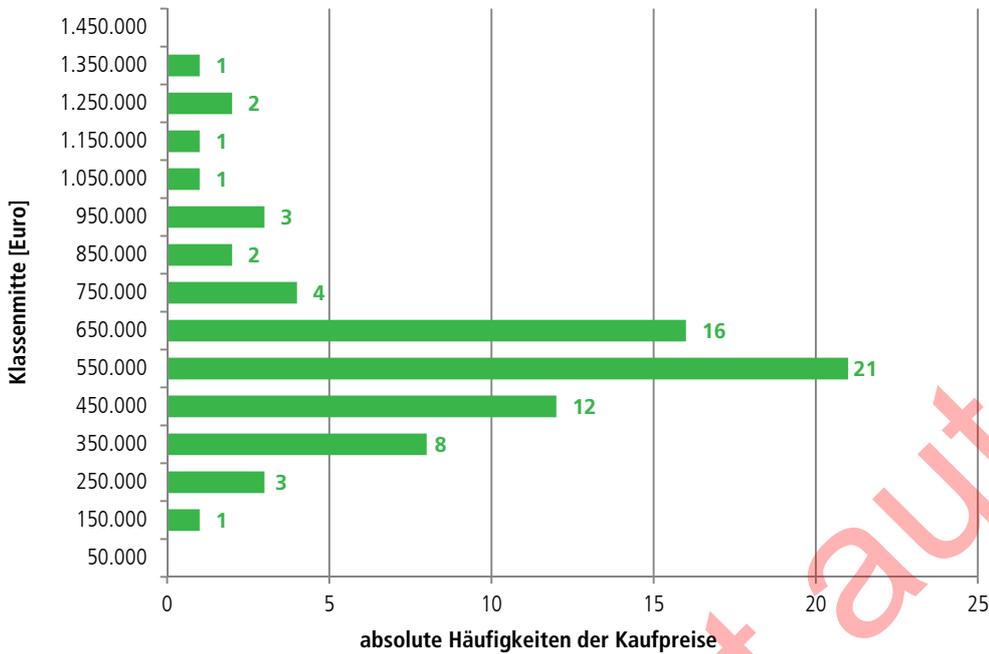
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	210
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	51
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 136,163 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 13,729 ha	261
Ausgewertete Kauffälle	75

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	*	*
Mittel und Spanne		*	*	*
Preis [Euro]	-	*	*	*
Anzahl		3	1	1
Wohnfläche [m ²]		*	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	*
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		2.930	3.760	4.800
Mittel und Spanne		1.530 – 3.920	2.630 – 6.280	3.920 – 6.680
Preis [Euro]	-	280.000 – 620.000	365.000 – 1.280.000	580.000 – 1.200.000
Anzahl		13	21	4
Wohnfläche [m ²]		120 – 270	100 – 210	150 – 300
Grundstücksfläche [m ²]		210 – 990	230 – 1.140	420 – 910
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.610	3.220	*
Mittel und Spanne		3.120 – 4.480	2.550 – 5.500	*
Preis [Euro]	-	240.000 – 665.000	525.000 – 820.000	*
Anzahl		5	7	1
Wohnfläche [m ²]		70 – 210	120 – 300	*
Grundstücksfläche [m ²]		60 – 780	330 – 780	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	*	*
Mittel und Spanne		*	*	*
Preis [Euro]	-	*	*	*
Anzahl		3	2	3
Wohnfläche [m ²]		*	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	*
Baujahre 2005 – 2018				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.390	*	
Mittel und Spanne		2.810 – 5.180	*	
Preis [Euro]	-	500.000 – 800.000	*	-
Anzahl		10	1	
Wohnfläche [m ²]		120 – 180	*	
Grundstücksfläche [m ²]		210 – 440	*	

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	75	600.388	200.000	1.350.500
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	227.922		0,380	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht 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

Es ist eine neue Modellbildung der Analyse der Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser vorgesehen, Ergebnisse werden frühestens im nächsten Immobilienmarktbericht dargestellt.

4.2.2 Doppel- und Reihenhäuser



485.000 Euro für ein gebrauchtes Reihemittelhaus

Für ein gebrauchtes Reihemittelhaus des Baujahres 2010 in mittlerer Lage mussten circa 485.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 130 m² Wohnfläche auf einem 190 m² großen Grundstück.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↑

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, wurden sie im Kapitel 4.2.1 berücksichtigt.

Ausdruck nicht autorisiert

4.2.2.1 Doppel- und Reihenendhäuser

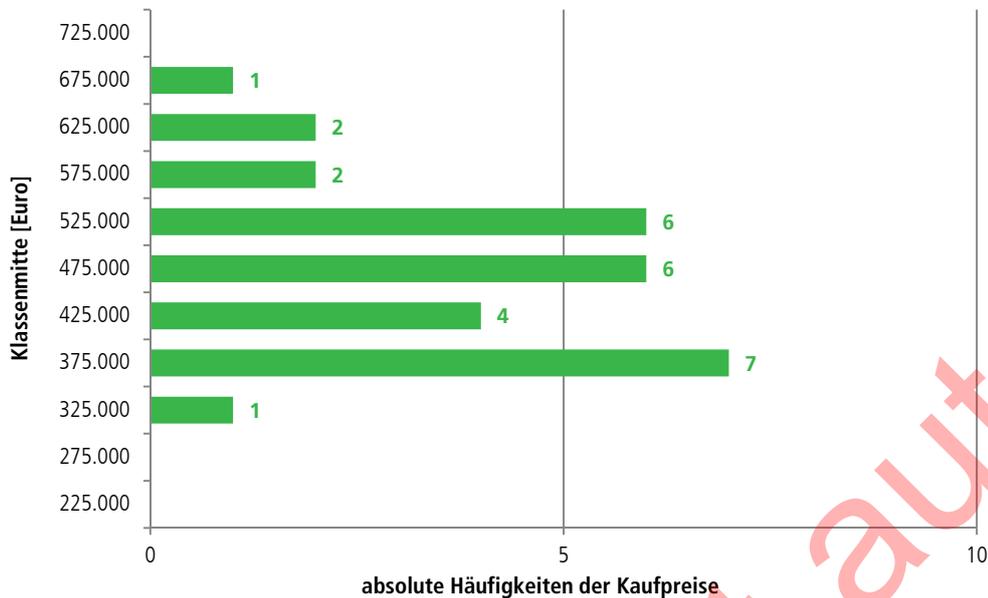
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 20,231 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,295 ha	45
Ausgewertete Kauffälle	29

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		3.480 2.640 – 4.660	3.500 2.840 – 4.650	
Preis [Euro]		340.000 – 660.000	380.000 – 650.000	
Anzahl	–	22	7	–
Wohnfläche [m ²]		110 – 190	120 – 210	
Baujahr Mittel und Spanne		2006 1966 – 2019	1979 1955 – 2014	
Grundstücksfläche [m ²]		190 – 480	230 – 430	

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	29	477.025	339.500	659.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	87.058		0,183	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht 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 Doppel- und Reihendhäuser

Es ist eine neue Modellbildung der Analyse der Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihendhäuser vorgesehen, Ergebnisse werden frühestens im nächsten Immobilienmarktbericht dargestellt.

4.2.2.2 Reihenmittelhäuser

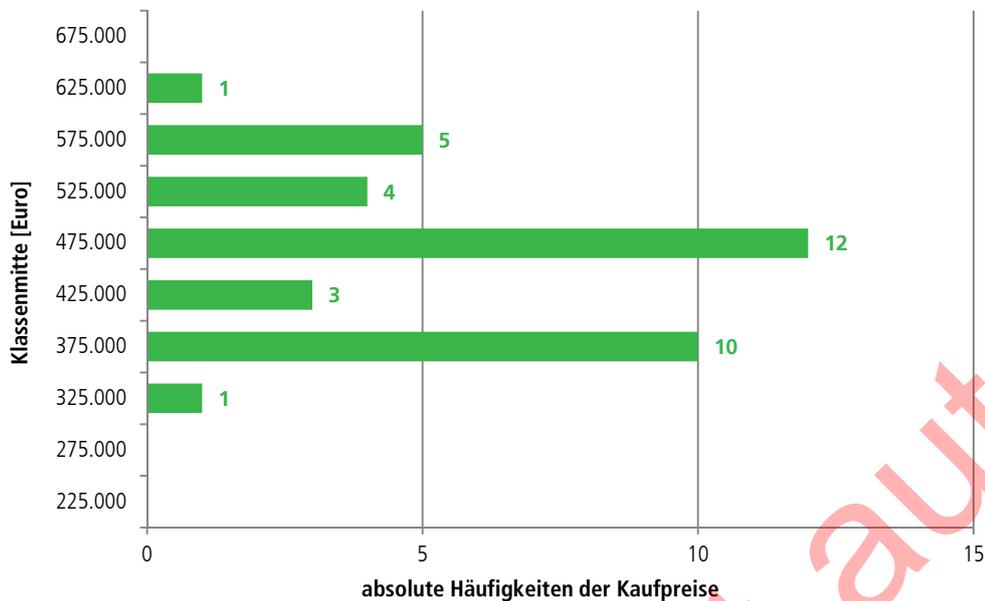
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	60
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	14
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 31,969 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,611 ha	74
Ausgewertete Kauffälle	36

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		3.680 2.810 – 5.670	3.550 2.730 – 4.490	
Preis [Euro]		370.000 – 600.000	305.000 – 570.000	
Anzahl	–	23	13	–
Wohnfläche [m ²]		90 – 170	100 – 160	
Baujahr Mittel und Spanne		2010 1919 – 2019	1974 1954 – 2012	
Grundstücksfläche [m ²]		130 – 290	150 – 290	

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	36	465.938	305.000	601.245
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	78.425		0,168	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht 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 Reihenmittelhäuser

Es ist eine neue Modellbildung der Analyse der Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser vorgesehen, Ergebnisse werden frühestens im nächsten Immobilienmarktbericht dargestellt.

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Zuwächse bei der Anzahl der Kauffälle und dem Wertumsatz

Bei diesem Teilmarkt sind leichte Zuwächse bei der Anzahl der Kauffälle (2018 mit 131, 2017 mit 116) und eine Zunahme des Wertumsatzes um 28 Millionen Euro zu verzeichnen.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↑

Legende

→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
 ↓ um - 10 % | ↑↑ um + 20 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

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

Die angegebenen Wohnflächenpreise beziehen sich auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	106
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	25
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 129,516 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 6,894 ha	131
Ausgewertete Kauffälle	57

Ausdruck nicht autorisiert

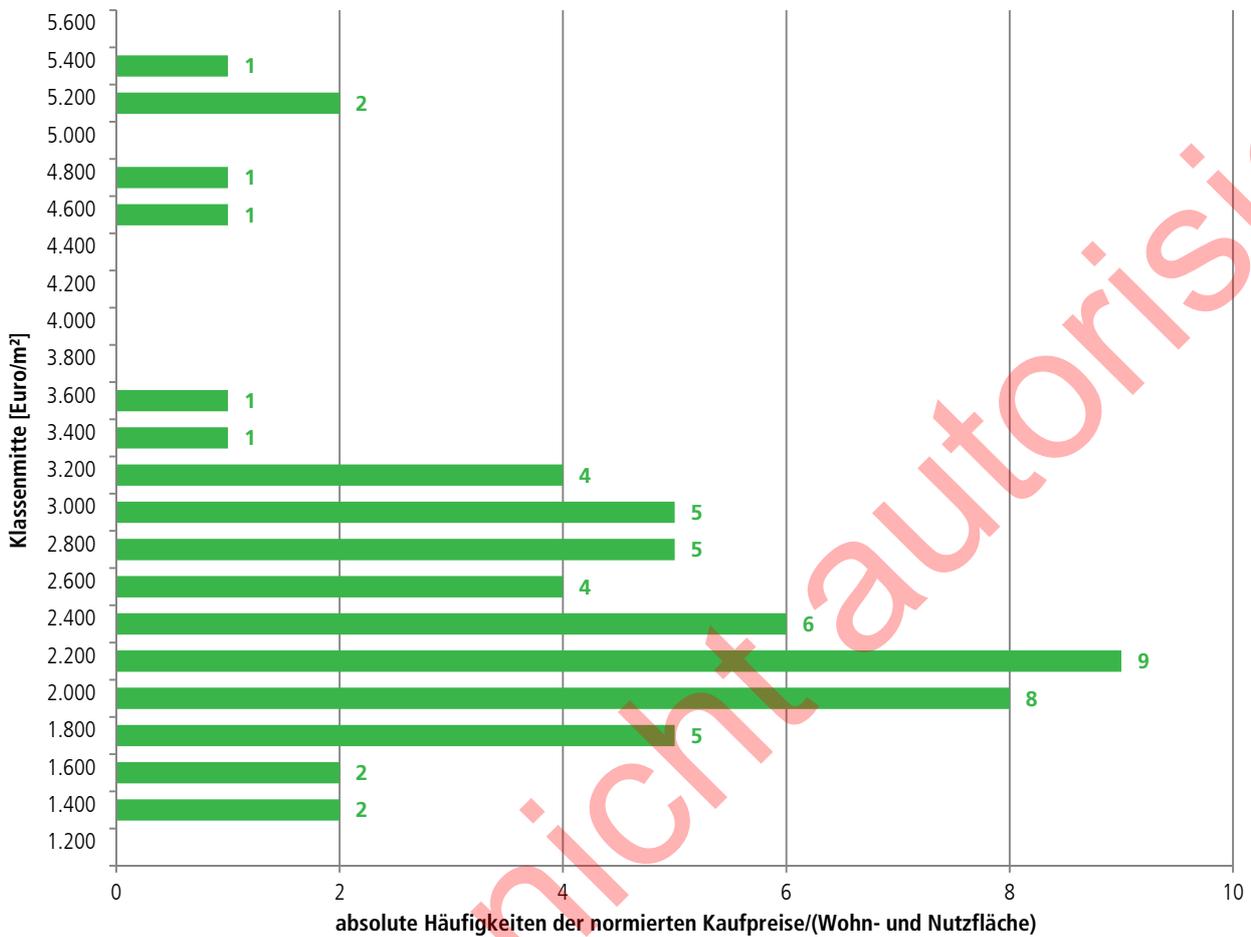
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]	*	2.340	3.590	3.670
Mittel und Spanne	*	1.450 – 3.120	2.070 – 5.360	2.000 – 5.270
Preis [Euro]	*	290.000 – 2.240.000	765.000 – 1.975.000	835.000 – 2.250.000
Anzahl	1	19	7	6
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	*	160 – 1.150	240 – 410	260 – 650
Wohnungen	*	3 – 19	3 – 6	3 – 5
Grundstücksfläche [m ²]	*	150 – 800	120 – 950	390 – 930
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		2.290	2.420	
Mittel und Spanne		1.600 – 3.330	1.840 – 3.290	
Preis [Euro]		410.000 – 2.170.000	600.000 – 2.000.000	
Anzahl	–	9	11	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		200 – 760	220 – 880	
Wohnungen		3 – 13	3 – 14	
Grundstücksfläche [m ²]		250 – 940	200 – 1.410	
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		*		
Mittel und Spanne		*		
Preis [Euro]		*		
Anzahl	–	3	–	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		*		
Wohnungen		*		
Grundstücksfläche [m ²]		*		
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]			*	
Mittel und Spanne			*	
Preis [Euro]			*	
Anzahl	–	–	1	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]			*	
Wohnungen			*	
Grundstücksfläche [m ²]			*	
Baujahre 2005 – 2018				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]				
Mittel und Spanne				
Preis [Euro]				
Anzahl	–	–	–	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]				
Wohnungen				
Grundstücksfläche [m ²]				

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.

Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	57	2.632	1.450	5.357
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	912		0,347	
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-/Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte



Deutlicher Zuwachs beim Wertumsatz

Dies beruht hauptsächlich auf einzelnen Objekten mit hohen Kaufpreisen in den Segmenten Büro-/Dienstleistungsgebäude und Verbrauchermärkte.

Bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von im Mittel 20 bis 50 Prozent. Bei Büro-/Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude liegt überwiegend eine gewerbliche Nutzung vor.

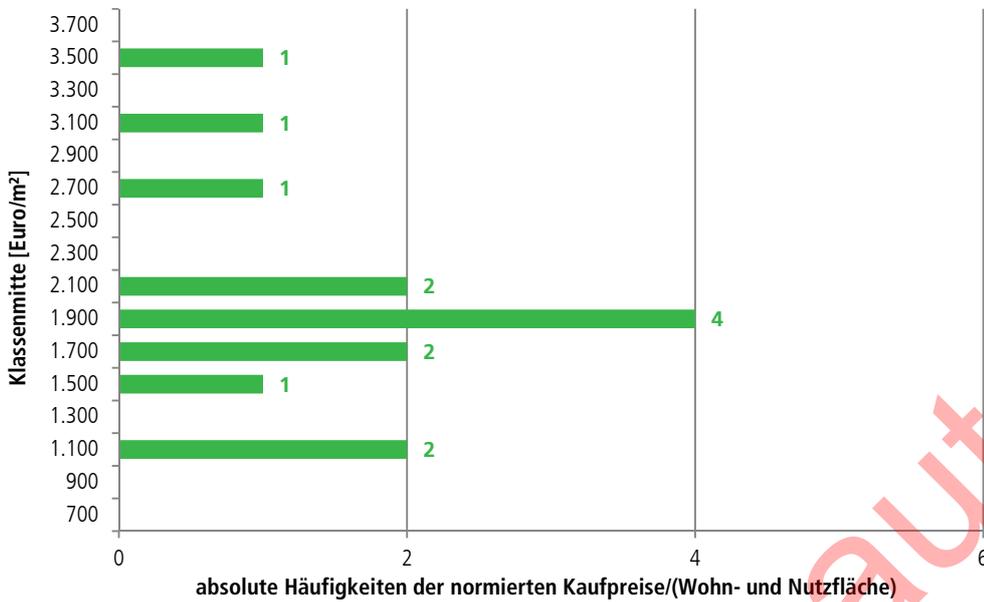
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	45
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	25
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 364,747 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 17,204 ha	70
Ausgewertete Kauffälle	14

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	2.010
Mittel und Spanne	1.090 – 3.560
Preis [Euro]	450.000 – 14.215.000
Anzahl	14
Nutz-/Wohnfläche [m ²]	180 – 6.990
Grundstücksfläche [m ²]	240 – 5.320

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle für Wohn- und Geschäftsgebäude ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Wohn- und Geschäftsgebäude			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	14	2.008	1.092	3.563
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	689		0,343	
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	13
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	6
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 47,959 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 10,314 ha	19
Ausgewertete Kauffälle	3

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	16
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	6
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 62,023 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,537 ha	22

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	134	59,394
4.3.2 Weiterverkauf	1.114	224,927
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	151	31,742
4.3.4 Teileigentum	281	27,072
Summe	1.680	343,135

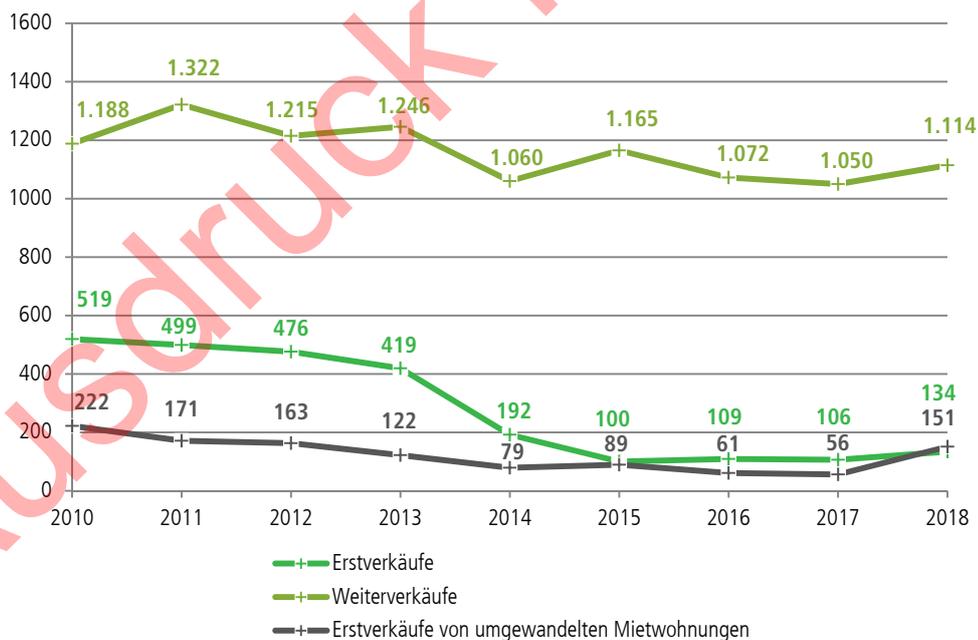


Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum der letzten fünf Jahre beim Erstverkauf um 34 Prozent und beim Weiterverkauf um 42 Prozent gestiegen.

Anstieg der Verkaufszahlen bei Erst- und Weiterverkauf im Wohnungseigentum

Mit 1.248 Kauffällen bei Erst- und Weiterverkauf liegt die Anzahl der Kauffälle circa 8 Prozent über der des Vorjahres mit 1.156. Der Umsatz stieg bei diesen Teilmärkten um circa 17,6 Prozent.

Kauffälle von Wohnungseigentum



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

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

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

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Die Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV ist gleichfalls gegeben.

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 gewählt.

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Steigender Wertumsatz gegenüber Vorjahr

Beim Erstverkauf stieg der Wertumsatz um rund 44 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei ist die Anzahl der Kauffälle um circa 26 Prozent gestiegen.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↑

Legende

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

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden.

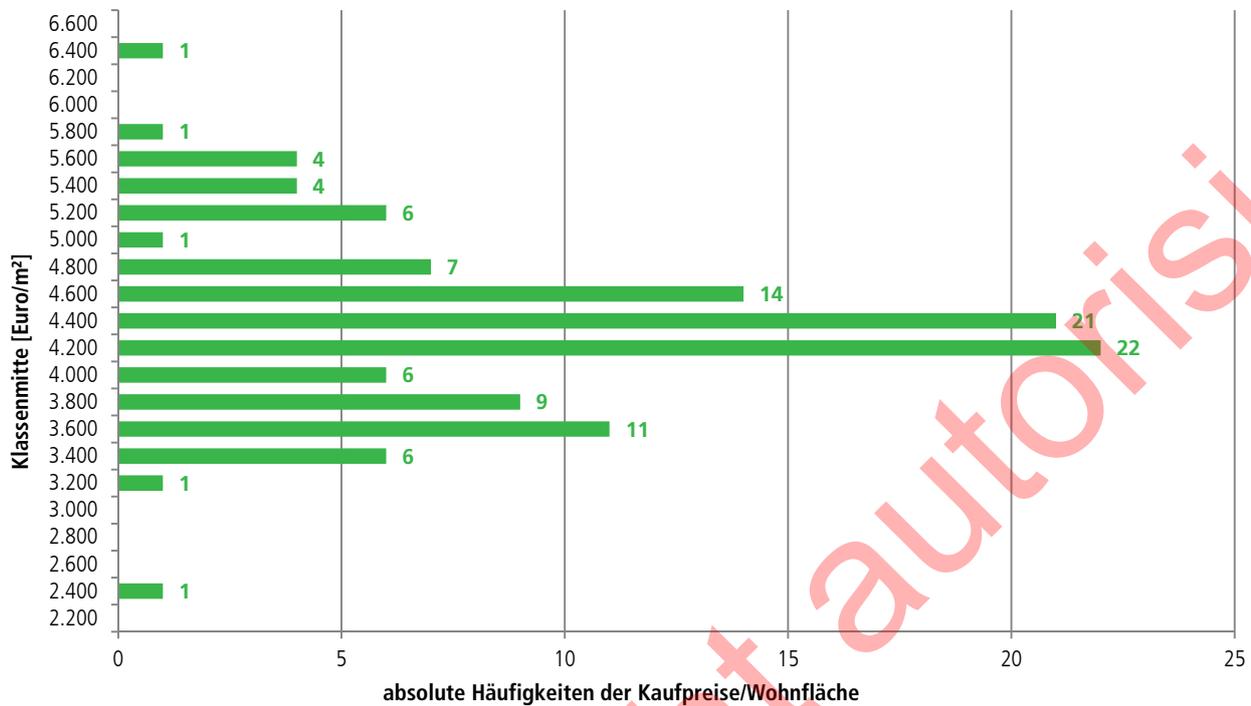
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	120
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	14
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 59,394 Mio. Euro	134
Ausgewertete Kauffälle	115

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Wfl [Euro/m²]	2.370 – 6.320
Preis [Euro]	140.000 – 953.000
Anzahl	115
Wohnfläche [m²]	35 – 179

Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis/Fläche [Euro/m² ebf]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	115	4.330	2.370	6.330
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	625		0,144	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.			
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 Wohnflächenpreise [Euro/m²]		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau** (Anzahl)
bis 35 m²	Mittel/Gut	(2)*
36 – 60 m²	Mittel/Gut	3.610 (5)
61 – 80 m²	Mittel/Gut	4.280 (27)
81 – 100 m²	Mittel/Gut	4.290 (29)
über 100 m²	Mittel/Gut	4.320 (47)
90 – 120 m² Penthouses	Mittel/Gut	(3)*

** Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2017 bis 2020 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses gesondert berücksichtigt; Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 70 m² Wohnung bei rund 183.000 Euro

Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 70 m² Wohnung in der Baujahrsklasse 1950 bis 1974 auf 2.620 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↑

Legende

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

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	902
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	212
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 224,927 Mio. Euro	1.114
Ausgewertete Kauffälle	812

Ausdruck nicht autorisiert

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahr bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1908
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.330 – 4.560
Preis [Euro]	28.000 – 638.000
Anzahl	84
Wohnfläche [m ²]	20 – 170
1950 – 1974	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.210 – 4.360
Preis [Euro]	28.000 – 405.000
Anzahl	305
Wohnfläche [m ²]	20 – 200
1975 – 1989	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.110 – 4.480
Preis [Euro]	25.500 – 386.000
Anzahl	154
Wohnfläche in m ²	20 – 140
1990 – 2004	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.060 – 4.840
Preis [Euro]	41.000 – 739.000
Anzahl	206
Wohnfläche in m ²	20 – 260
ab 2005	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.720 – 5.820
Preis [Euro]	113.000 – 1.105.000
Anzahl	63
Wohnfläche in m ²	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.

Anwendungshinweise

Bei der Übersicht der Wohnflächenpreise handelt es sich um Kaufpreismittel, die aus vereinbarten Kaufpreisen des Immobilienmarktes abgeleitet wurden.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen (Anzahl)				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	2.430 (7)	2.490 (27)	2.550 (29)	2.870 (61)	3.870 (4)
36 – 60 m ²	2.800 (20)	2.630 (64)	2.820 (29)	2.810 (73)	3.820 (8)
61 – 80 m ²	3.270 (20)	2.620 (114)	2.760 (39)	3.090 (31)	3.770 (10)
81 – 100 m ²	3.080 (15)	2.660 (73)	2.830 (39)	2.970 (23)	3.990 (18)
über 100 m ²	3.370 (22)	2.590 (25)	2.620 (18)	3.410 (18)	3.890 (23)

Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

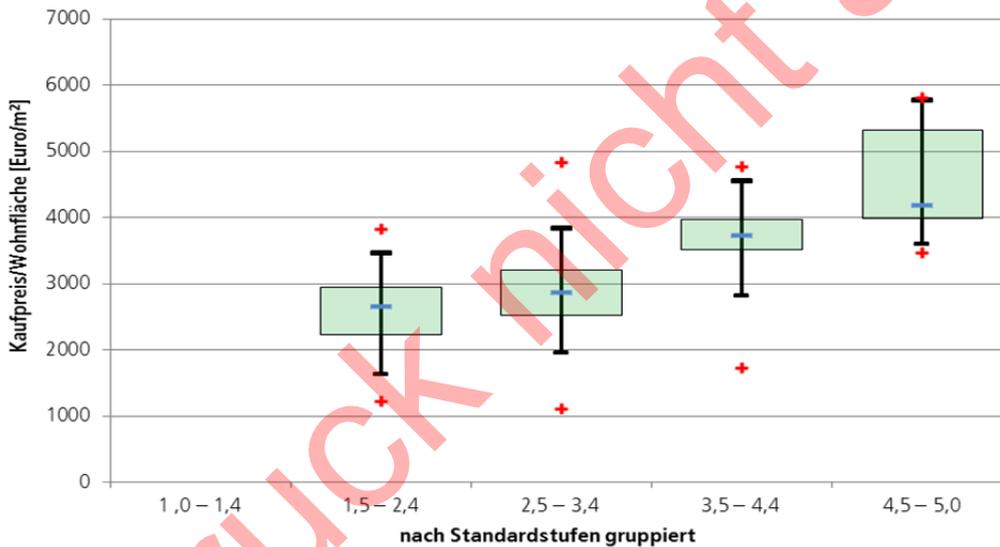
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden. Zwischen Standardstufe und Baujahr besteht eine hohe Korrelation. Deshalb wurde nur die Standardstufe als Einflussgröße verwendet. Für die Wertermittlung ist demgemäß jeweils von einer der Standardstufe entsprechenden Baujahresklasse auszugehen. Die nachfolgende Boxplotdarstellung bringt die Abhängigkeit der Vergleichsfaktoren von der Standardstufe zum Ausdruck. Auf die nachfolgende Tabelle zur Definition der wesentlichen Merkmale für die Standardstufen wird verwiesen.

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 welchen 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 Weiterverkauf von Wohnungseigentum



Qualitätsparameter (der Umfang der ausgewerteten Stichprobe orientiert sich am der Verfügbarkeit der Standardstufe)						
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m²]					
	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum	Standardstufe Ø
	1,0 – 1,4	0	-	-	-	-
	1,5 – 2,4	142	2.660	1.220	3.820	2,3
	2,5 – 3,4	337	2.860	1.110	4.840	2,8
	3,5 – 4,4	35	3.730	1.720	4.770	3,8
	4,5 – 5,0	6	4.180	3.470	5.820	4,5
Erläuterungen						
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.					
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.					

Kaufpreis der Wohnfläche auf 10 Euro/m² gerundet und nicht normiert

Anwendungshinweise

Die aufgeführten Merkmale für die Standardstufen sind Orientierungshilfen und stellen keine abschließende Auflistung dar. Für die Objektbeschreibung können Merkmale aus unterschiedlichen Stufen zutreffen.

Definition der wesentlichen Merkmale für die Standardstufen

Standardstufe 1

Baujahr/Sanierungsjahr vor 1980
 Unsaniertes Gebäude; Fenster mit Einfachverglasung; nicht zeitgemäßer bzw. funktionsgerechter Grundriss; ohne Balkon/Terrasse; Einzelofenheizung, einfaches Bad (z.B. veraltete Ausstattung, ohne Fliesen, mobile Duschkabine etc.)

Standardstufe 2

Baujahr/Sanierungsjahr bis 1994
 Verbundfenster; Grundrisslösung mit Nachteilen; Standardbad (Badewanne oder Dusche)

Standardstufe 3

Baujahr/Sanierungsjahr ca. 1995 bis 2004 (einfacher Neubaustandard) oder Altbau (bis 1949)
 Isolierglasfenster; Grundrisslösung ohne erkennbare Vor-/Nachteile; mit Balkon/Terrasse; Standardbad (Badewanne und Dusche); Zentralheizung

Standardstufe 4

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2005 (Neubaustandard)
 Isolierglasfenster in besserer Ausführung; vorteilhafte Grundrisslösung; Bad/Bäder in besserer Ausführung (Badewanne und Dusche)

Standardstufe 5

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2010 (besserer Neubaustandard)
 Isolierglasfenster in besonderer Ausführung; besonders vorteilhafte Grundrisslösung; mehrere Balkone/Terrassen; Bad/Bäder in hochwertiger Ausführung (Badewanne und Dusche); Zentralheizung (zusätzlich offener Kamin, besondere Ausführung etc.)

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	64
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	87
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 31,742 Mio. Euro	151
Ausgewertete Kauffälle	38

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	214
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	67
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 141 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 140 Kauffälle sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 27,072 Mio. Euro	281

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze (Anzahl)	Einzelgaragen (Anzahl)	offene Stellplätze (Anzahl)
Erstverkäufe	20.400 (26) 15.000 – 29.500	-	-
Weiterverkäufe	13.200 (72) 5.000 – 30.000	12.100 (14) 7.300 – 20.000	*(2)

Bei den Angaben handelt es sich um ein Kaufpreismittel, die als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden. Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle liegen immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde. Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – 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)

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.

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 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 aktuellen Bodenrichtwertzonen, Straßennamen, Adressen und Flurstücksnummern suchen.

Die neue interaktive Web-Anwendung finden Sie unter: <https://geoportalkarlsruhe.de/brk/>



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 berechnen. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Die Preisentwicklung für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues (Ein-/Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke) wurde in einer gemeinsamen Indexreihe berechnet. Die Indexreihe ist auf das Basisjahr 2010 (Indexzahl = 100) bezogen. Bei der Berechnung der Indexzahlen wurde das Verfahren des gleitenden Mittelwerts angewandt.

Bei den Indexreihen für baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke und baureifes Land Gewerbe wurde die Preisentwicklung unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle durch den Gutachterausschuss festgelegt. Die Indexreihen sind auf das Basisjahr 2013 (Indexzahl = 100) bezogen.

Die Indexreihen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie für Wohnungseigentum sind auf das Basisjahr 2010 (Indexzahl = 100) bezogen. Bei der Berechnung der Indexzahlen wurde das Verfahren des gleitenden Mittelwerts angewandt.

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke

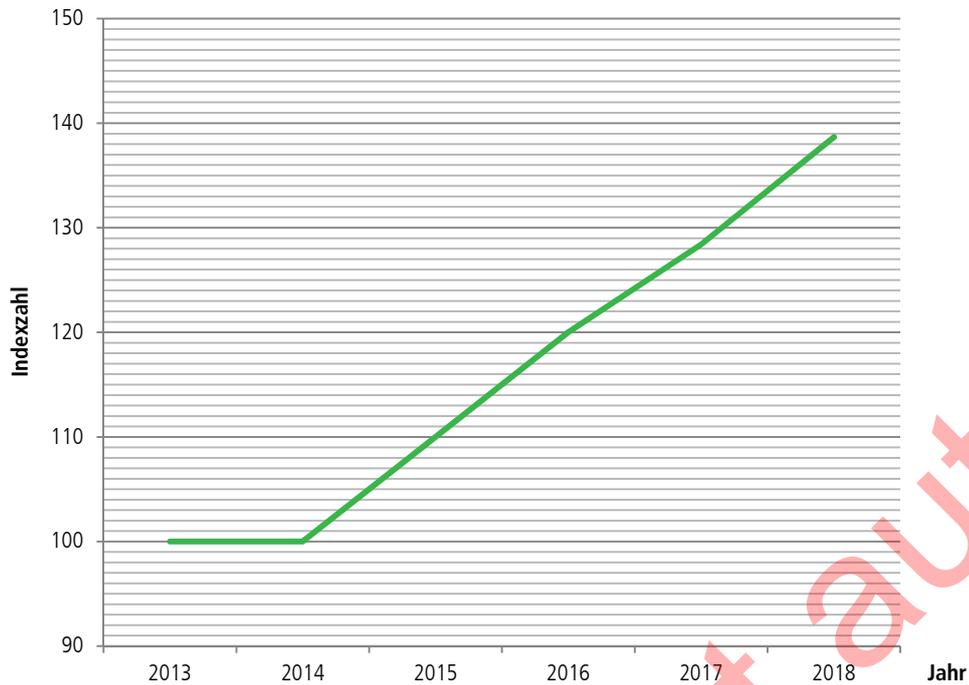


*Indexzahl des Jahres 2018 ist vorläufig

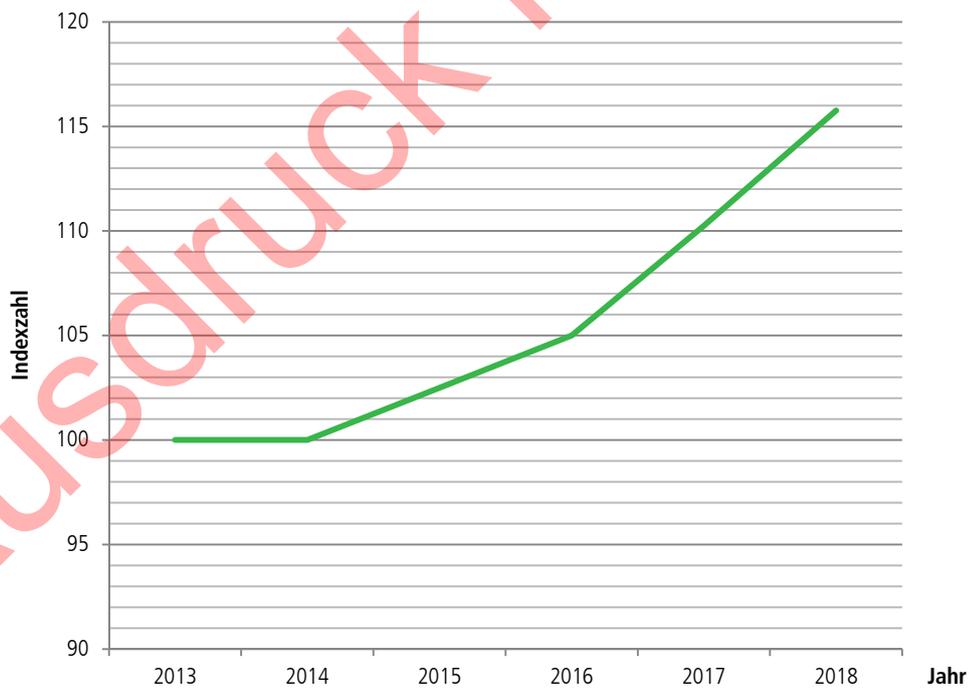
Anwendungsbeispiel Indexreihe zum Beispiel für Baureifes Land Wohnen	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31. Dezember 2011 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer Betracht).
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Aus Kurve „Bodenpreisindexreihe Baureifes Land Wohnen, Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke“ <ul style="list-style-type: none"> Bodenpreisindex zum 30. Juni 2011 → 103 entnehmen Bodenpreisindex zum 30. Juni 2012 → 108 entnehmen Bodenpreisindex zum 31.12.2011 → (103 + 108) / 2 = 105,5 Aus Kurve Wert zum 30.06.2010 entnehmen → 100 Umrechnung: 350 Euro/m² x 105,5 / 100 = rund 370 Euro/m² ebf

Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke

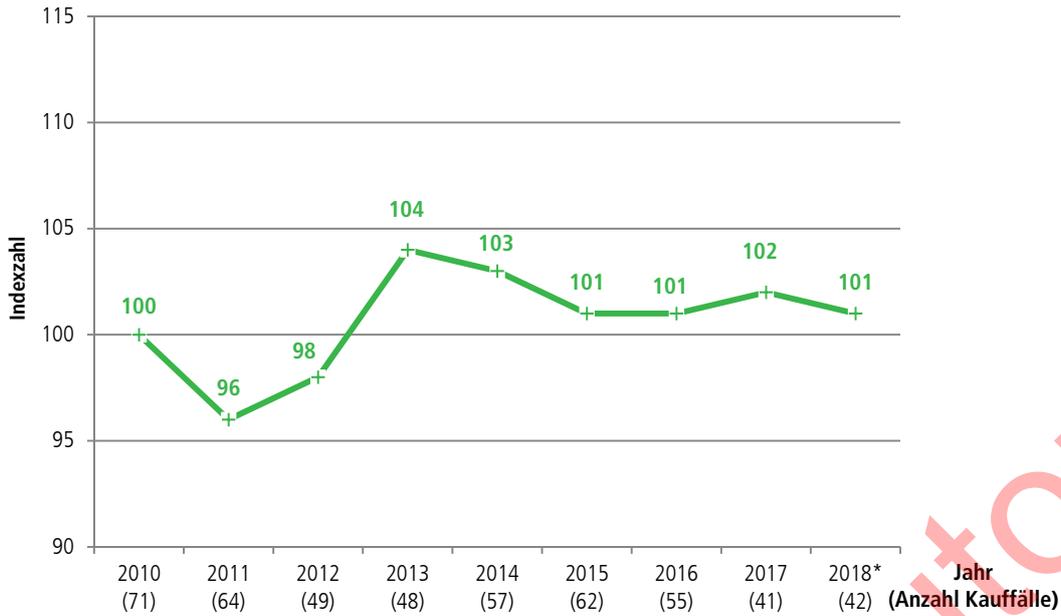
Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.

**Baureifes Land Gewerbe**

Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.



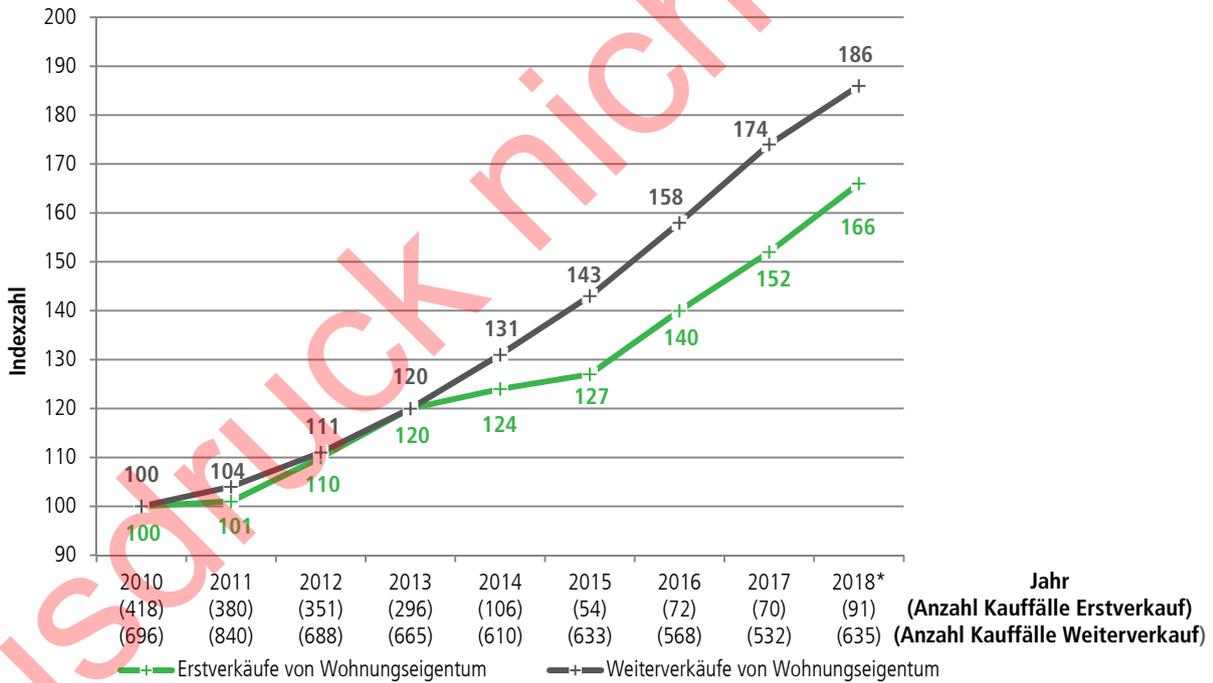
Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft



*Indexzahl des Jahres 2018 ist vorläufig

5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2018 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 Treppenträume 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. Siehe hierzu auch Kapitel 6.3.3.

Der Begriff Vollgeschosse ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg im Wesentlichen wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten) – einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenträume und einschließlich

ihrer Umfassungswände – 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 ² ebf
Gesucht	Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer zulässigen WGfZ von 1,6
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Aus Tabelle „WGfZ Umrechnungskoeffizienten“ entnehmen: <ul style="list-style-type: none"> Umrechnungskoeffizient für WGfZ von 1,6 (Karlsruhe) → 1,29 Umrechnungskoeffizient für WGfZ von 0,8 (Karlsruhe) → 0,90 Umrechnung: 300 Euro/m² x 1,29 / 0,90 = rund 430 Euro/m² ebf

5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhäusern

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage

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

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

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

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

5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

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

5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auszug Sachverrichtlinie 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 Innenausbau, 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 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

Auszug Entwurf Sachwertrichtlinie vom 11. Juni 2012 Anlage 3 (Dieser Teil wurde in der endgültigen Fassung nicht aufgenommen.)

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

1.1 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Vgl. auch Nr. 4.1.1.4 Abbildung 2 der Richtlinie

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	ggf. nach Nr. 1.2	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 %	---
flach geneigtes Dach	1.23 / 2.23 / 3.23		0 – 6 %	
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

1.2 Berücksichtigung eines vorhandenen Drennpels*

* Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1 m gelten.

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels*

* Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Dremfelhöhe von 1 m gelten.

Gebäudeart	Abschlag an den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens*

* Die Tabelle unterstellt, dass sich zu Wohnzwecken ausbaubare, baurechtlich genehmigungsfähige Spitzböden in der Regel nur bei Vorhandensein eines Dremfels und ab einer Höhe des Dachraumes inkl. Dremfel von ca. 5,2 m ergeben.

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Dremfel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Dremfel (1 m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%

* Da die nutzbare Fläche des Spitzbodens umso größer wird, je höher der Dremfel ist, sind die ermittelten Zuschläge wegen eines ausgebauten Spitzbodens je 0,5 m Dremfelhöhe um ca. 1,5 Prozentpunkte zu erhöhen oder zu mindern.

5.7 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 Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) zu beziehen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohn- und Gewerbegrundstücke auf Grundlage der Anlage 1 EW-RL.

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

Der Bodenwertansatz erfolgt 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 Kapitel 5.3).

Anwendungshinweise

Bei den Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle liegen aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde. Da das zur Verfügung stehende Kaufpreismaterial sehr heterogen und / oder der Umfang der Stichprobe relativ klein ist, ist eine mathematisch-statistische Analyse nicht möglich.

Aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen wurden die aufgeführten Spannen für Liegenschaftszinssätze ermittelt und gegebenenfalls durch Erfahrungswerte ergänzt.

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.

Die Monatsmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Jahres-

nettokaltmiete ermittelt. Die Mieten enthalten sämtliche marktüblich erzielbaren Erträge (beispielsweise Miete für Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze/Garagen, Freiflächen, Mobilfunkanlagen). Anhaltspunkte hierfür liefern beispielsweise geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Für Wohnobjekte wurde im Sinne § 17 ImmoWertV der qualifizierte und einfache Karlsruher Mietspiegel (siehe 6.3.1) herangezogen. Für Bürogebäude wird auf Kapitel 6.3.2 verwiesen.

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

Mögliche Auswirkungen von Abweichungen bei Lagequalität, Wohn-/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete und gewerblichem Mietanteil auf den Liegenschaftszinssatz zeigt nachfolgende Tabelle. Eine beliebige Aneinanderreihung der Auswirkungen von mehreren Abweichungen in einzelnen Merkmalen führt häufig zu unsachgemäßen Ergebnissen. Das Ergebnis ist jeweils auf Plausibilität zu prüfen. In begründeten Einzelfällen kann ein Unter- bzw. Überschreiten der angegebenen Spanne zum Liegenschaftszinssatz zutreffend sein. Des Weiteren können sich die Abweichungen auch gegenseitig aufheben. Es handelt sich hier um eine nicht abschließende Aufzählung von Merkmalen.

Auswirkungen von Abweichungen in einzelnen Merkmalen auf den Liegenschaftszinssatz

Allgemeine Merkmale	Abweichungen in den Merkmalen	Liegenschaftszinssatz
Lagequalität	besser	↘
	schlechter	↗
Wohn-/Nutzfläche	größer	↗
	kleiner	↘
Restnutzungsdauer	länger	↗
	kürzer	↘
Nettokaltmiete	höher	↗
	niedriger	↘
Spezielles Merkmal bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden, gewerblicher Mietanteil von im Mittel 20 bis 50 %		
gewerblicher Anteil	höher	↗
	geringer	↘

Legende ↘ Liegenschaftszinssatz fällt | ↗ Liegenschaftszinssatz steigt

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle								
Objektart	Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche	normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche	Monatsmiete pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	RND	Lagequalität ***	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
		Ø Spanne [m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Jahre]	Ø Spanne	Ø Spanne [%]	Ø Spanne
Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (nicht vermietete Objekte)	48	159 94 – 300	3.521 2.387 – 4.946	8,81 6,85 – 10,15	36 21 – 64	6,5 3 – 9	1,4 0,1 – 2,8	33 19 – 49
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	43	256 160 – 440	2.414 1.450 – 4.828	7,98 6,00 – 10,63	29 20 – 55	5,9 3 – 9	1,8 0,1 – 3,8	25 17 – 38
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	56	567 226 – 1.400	2.229 1.457 – 3.330	8,07 5,53 – 10,86	30 25 – 50	5,3 3 – 7	1,4** -1,0 – 3,4	23 16 – 34
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von im Mittel 20 bis 50 %	15	621 181 – 1.045	2.074 1.321 – 3.270	8,37 5,97 – 13,76	28 25 – 35	–	2,3 1,2 – 3,7	21 15 – 27
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	10	7.075 1.200 – 30.762	1.712 1.068 – 2.450	10,16 6,48 – 14,84	34 20 – 50	–	5,3 3,4 – 7,0	14 11 – 18
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)	9	2.827 300 – 8.246	3.099 1.714 – 8.819	13,01 8,19 – 31,00	27 20 – 39	–	2,9 1,4 – 4,1	19 15 – 24
Verbrauchermärkte	*	–	–	–	–	–	4,0 – 7,0*	10 – 16*
Gewerbe- und Industriegebäude	6	3.477 598 – 12.203	683 553 – 909	4,84 4,30 – 5,46	25 20 – 31	–	5,9 3,8 – 7,4	12 10 – 14
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	139	63 18 – 173	2.867 1.579 – 4.771	9,16 6,00 – 13,82	42 25 – 64	–	1,8 -0,5 – 4,4	27 16 – 39
Teileigentum nach WEG	10	142 31 – 259	2.304 1.228 – 3.455	9,70 7,50 – 12,00	36 30 – 45	–	3,1 1,7 – 6,1	20 13 – 26

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

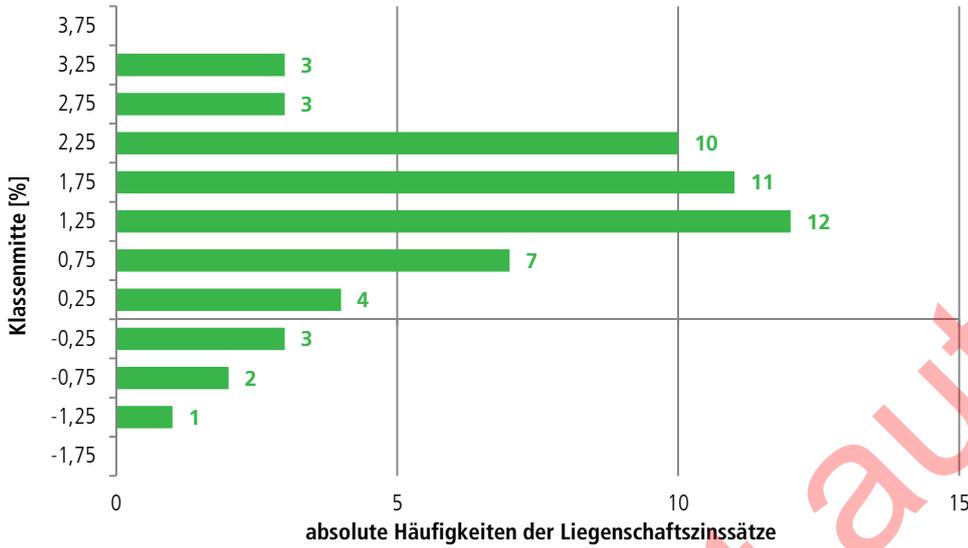
** Siehe hierzu nachfolgende Grafiken (Häufigkeitsverteilung und Zeitreihe).

*** Siehe hierzu Kapitel 4

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent

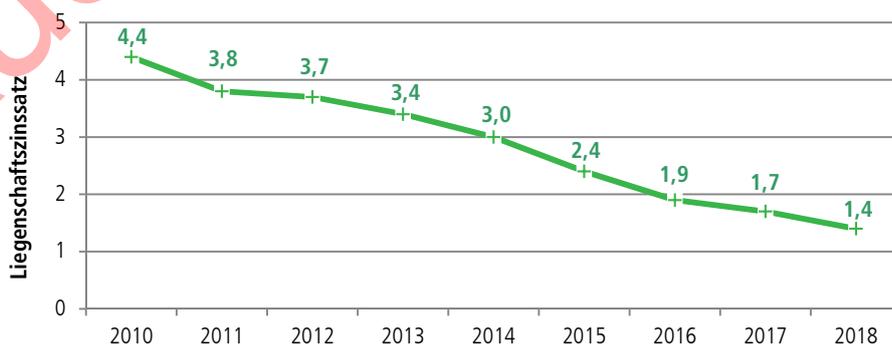
Die Verteilung der Liegenschaftszinssätze der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz [%]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	56	1,37	-1,04	3,44
	Empirische Standardabweichung Einzelwert (-s bis +s)		Empirischer Variationskoeffizient	
	±1,03 (0,34 – 2,40)		0,753	
Erläuterungen				
Liegenschaftszinssatz	Bei den Liegenschaftszinssätzen 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 Liegenschaftszinssätzen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Liegenschaftszinssätze um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung (s), so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Liegenschaftszinssätze. 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.			

Zeitreihe



5.8 Sachwertfaktoren

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-/Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser) 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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Gebäudeart

Nach Anlage 1 SW-RL.

Mit der Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes Karlsruhe 2018 werden Kapitelgliederung und Auswertung an die Gebäudeart der NHK 2010 angepasst.

Gebäudestandards

Nach Anlage 2 SW-RL.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

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 VW-RL vom 20. März 2014, BAnz AT 11. April 2014 B3 verwiesen.

Die sonstigen Modellparameter bestimmen sich nach der Beschreibung in Anlage 5 der SW-RL.

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 von der Höhe des indexierten 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. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte nicht mehr signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung von Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren (Regressionsanalyse) handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von der Einflussgröße indexierter 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

5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Einfamilienhaus mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss beziehungsweise ausgebautem Dachgeschoss einschließlich Garage(n) errichtet.

Es hat sich bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser innerhalb des üblichen

Bodenwertniveaus keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert gezeigt. Auch nicht bei getrennter Untersuchung von Teilstichproben.

Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser anzuwenden.

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 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 einen 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
	60	1,17	0,85	1,45
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,62	±(0,02 bis 0,06)	± 0,17	
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 (indexierter Bodenrichtwert, indexierter 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	1998	1970
Bruttogrundfläche [m ²]	189	663	364
Wohnfläche [m ²]	96	303	181
Standardstufe	1,60	4,20	2,70
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	670	1.115	806
Grundstücksfläche [m ²]	220	1.139	593
indexierter Sachwert [Euro]	200.000	1.139.000	551.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	27	85	61

Anwendungsbeispiel	
Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.	
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus	
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	500.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,20
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	600.000 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	570.000 Euro

5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Doppelhaushälfte und Reihenendhäuser mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet.

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

Soweit Doppelhaushälften und Reihenendhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser nicht anzuwenden, sondern die Sachwertfaktoren aus Kapitel 5.8.1.

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 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 einen 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 Doppel- und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	21	1,47	1,20	1,78
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,51	± (0,04 bis 0,12)	± 0,23	
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 (indexierter 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	1960	2011	1989
Bruttogrundfläche [m²]	174	350	256
Wohnfläche [m²]	100	186	144
Standardstufe	2,50	3,30	2,90
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	648	874	776
Grundstücksfläche [m²]	192	391	293
indexierter Sachwert [Euro]	223.000	522.000	338.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	31	61	46

5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Reihenmittelhaus mit überwiegend Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet.

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

Soweit Reihenmittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser nicht anzuwenden, sondern die Sachwertfaktoren aus Kapitel 5.8.1.

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 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 einen 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 Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	29	1,67	1,46	2,07
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,39	± (0,03 bis 0,07)	± 0,21	
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 (indexierter 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	1954	2012	1984
Bruttogrundfläche [m²]	180	365	244
Wohnfläche [m²]	80	168	126
Standardstufe	2,20	3,20	2,82
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	581	883	709
Grundstücksfläche [m²]	135	302	200
indexierter Sachwert [Euro]	159.000	346.000	259.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	26	66	43

5.9 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 kostenerstattungsbeitragspflichtige 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/m²]

Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

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

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

Für die Ermittlung des angemessenen Erbbauzins Z_a soll der Zinssatz, der sich zur Festlegung des Erbbauzins 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.

5.9.1 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 ² ebf]	Rendite				
	0,05 %	0,10 %	0,50 %	1,00 %	2,00 %
50	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
100	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5
200	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6
300 – 500	0,9 – 0,95	0,8 – 0,9	0,7 – 0,8	0,6 – 0,7	0,6 – 0,7

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

Normale, im üblichen Erbbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen tragen nach den Untersuchungen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, nichts zur Höhe des Wertfaktors bei. Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind angepasst an den Fall Abschlüsse vorzunehmen.

Anwendungsbeispiel	
Bodenwertniveau (ebp)	200 Euro/m ²
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG}	200.000 Euro
Erbbauszinssatz	4 %
Angemessener Erbbauszins Z_a	8.000 Euro
Tatsächlicher Erbbauszins Z_t	1.000 Euro
Rendite (1.000 Euro x 100 : 200.000 Euro)	0,5 %
Differenz ($Z_a - Z_t$)	7.000 Euro
x Vervielfältiger (Restlaufzeit 50 Jahre/4 %)	21,48
x Wertfaktor WF aus Tabelle, Bodenwert circa 230 Euro/m ² ebf	0,7
Bodenwertanteil W_{AE} des Erbbaurechts	105.252 Euro

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2019 Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant

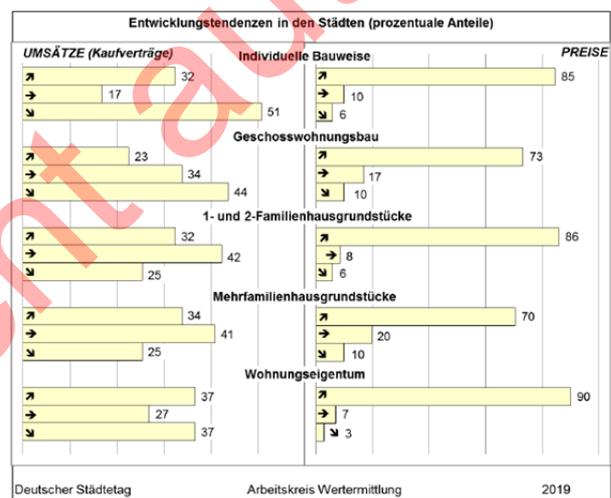
In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 71 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 32 Prozent auf Vorjahresniveau und in 32 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und für den Geschosswohnungsbau dominieren Rückgänge, bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant.

In 81 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 12 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 7 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise und den Geschosswohnungsbau Preissteigerungen (85 bzw. 73 Prozent aller Städte) mit den höchsten Einbußen bei den Kaufvertragszahlen (51 bzw. 44 Prozent aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Wohnbaulands bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Deutliche Preissteigerungen sind auch bei den mit 1- und 2-Familienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bebauten Grundstücken zu konstatieren (86, 70 und 90 Prozent aller Städte), bei denen sich die entsprechenden Kauffallzahlen etwas uneinheitlicher darstellen (34 Prozent steigend, 37 Prozent konstant und 29 Prozent fallend).

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 – Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2019 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2018

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 starke Preissteigerungen in allen Regionen. Vereinzelt waren vor allem in ostdeutschen Städten auch Preisrückgänge zu beobachten.



Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.

Prognose 1. Halbjahr 2019

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2019 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

Die gesamte Blitzumfrage mit den dazugehörigen Tabellen steht unter www.staedtetag.de als PDF-Datei zum Download zur Verfügung unter „Publikationen“ in der Rubrik „Materialien“.

Quelle: Deutscher Städtetag Berlin und Köln | Markt für Wohnimmobilien 2018 | April 2019

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Prognose für das 1. Halbjahr 2019 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. Bei den Preisen geht man auch zukünftig von Steigerungen aus.

Ausdruck nicht autorisiert

6.3 Mietdaten

6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2019 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2018



Aktueller qualifizierter Karlsruher Mietspiegel 2019

Kostenloser Download/Druckversion gegen Schutzgebühr von sieben Euro

Der Mietspiegel 2019 ist seit 2. Januar als Broschüre erhältlich und online abrufbar. Die Auswertung ist für 2019 und 2020 gültig und wurde vom Gemeinderat Ende November 2018 einstimmig als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er gibt Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen in Karlsruhe und trägt dazu bei, Mietstreitigkeiten zu versachlichen und gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien zu vermeiden.

Der Gemeinderat hatte im Zuge der Haushaltsberatungen beschlossen, den Mietspiegel künftig online kostenlos zur Verfügung zu stellen. Der Download befindet sich auf der Webseite der Stadt Karlsruhe unter "statistik.karlsruhe.de". Die Druckversion kann für eine Schutzgebühr von sieben Euro beim Amt für Stadtentwicklung erworben werden (Barzahlung). Öffnungszeiten der Dienststelle in der Zähringerstraße 61 (Erdgeschoss, Zimmer E26) sind montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 15.30 Uhr. Auch beim Liegenschaftsamt (Lammstraße 7a, Zimmer E427) kann man den Mietspiegel zu den gleichen Zeiten (zusätzlich donnerstags bis 17 Uhr) erwerben. Gleiches gilt zu den üblichen Öffnungszeiten für das Stadtamt Durlach sowie die Ortsverwaltungen. Mitglieder erhalten den Mietspiegel außerdem bei den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe beziehungsweise Mieterverein Karlsruhe.

Schriftlich kann man den Mietspiegel gegen Rechnung beim Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle, 76124 Karlsruhe, bestellen, hier fallen zusätzlich 1,60 Euro Versandkosten an. Oder man bestellt und bezahlt die Print-Ausgabe online. Als Bezahlarten werden Giropay, das Lastschriftverfahren sowie PayPal angeboten. Das Bestellformular kann

auf "www.karlsruhe.de" im Bereich Bürgerdienste unter der Rubrik Wohnen oder über "statistik.karlsruhe.de" aufgeru-

fen werden. Der Versand erfolgt per Post mit beiliegender Rechnung.

Ältere Versionen des Mietspiegels sind weiterhin als Print-Ausgabe erhältlich. Für Fragen und Auskünfte (keine Rechtsberatung) stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistikstelle zu den Öffnungszeiten zur Verfügung (Telefon: 0721/133-1232 oder E-Mail: statistik@karlsruhe.de).

Die Erstellung des Mietspiegels durch die Stadt Karlsruhe erfolgte in enger Zusammenarbeit mit Haus & Grund Karlsruhe, Mieterverein Karlsruhe, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw), den Karlsruher Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie der Geschäftsstelle des Karlsruher Gutachterausschusses und dem Fachbereich Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT). Alle Beteiligten haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel nach Paragraf 558d BGB anerkannt.

Der Karlsruher Mietspiegel 2019 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und basiert auf einer Indexfortschreibung des Mietspiegels 2017 nach Maßgabe des § 558d Abs. 2 BGB.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presseportal | 27. Dezember 2018

Drei Arten den Karlsruher Mietspiegel zu erhalten

Versand der gedruckten Broschüre nach Online-Bestellung mit elektronischer Bezahlung oder gegen Rechnung bei schriftlicher Bestellung

Das Online-Bestellformular kann auf der Webseite der Stadt Karlsruhe unter www.karlsruhe.de -> Bürgerdienste -> Wohnen -> Aktueller Mietspiegel aufgerufen werden

Schriftliche Bestellungen der gedruckten Ausgabe richten Sie bitte ausschließlich an:

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Statistikstelle
76124 Karlsruhe

Die gedruckte Ausgabe des aktuellen Mietspiegels kostet 7 Euro pro Exemplar (Schutzgebühr) zuzüglich 1,60 Euro Versandkosten pro Sendung. Über das Onlineformular kann der Betrag während des Bestellvorgangs bezahlt werden (Giropay, Lastschrift, PayPal). Bei schriftlichen Bestellungen ohne elektronische Bezahlung liegt eine Rechnung bei.

Selbstabholung gegen Barzahlung in den Verkaufsstellen

Eine Übersicht der Verkaufsstellen mit deren Öffnungszeiten finden Sie unter dem oben genannten Link zum Online-Bestellformular im Abschnitt „Dienststellen“. Bei Selbstabholung fällt nur die Schutzgebühr von 7 Euro pro Exemplar an.

Kostenloser Download im PDF-Format

Den kostenlosen Download finden Sie unter dem oben genannten Link.

6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

Karlsruhe als Oberzentrum ist im Büroraummarktsegment aufgrund der prozentual hohen Bürobeschäftigtenanzahl, der steigenden Nachfrageentwicklung, der stabilen Mietpreisentwicklungen sowie wegen der niedrigen Leerstandquoten als regional guter Standort für Büroimmobilien einzuordnen.

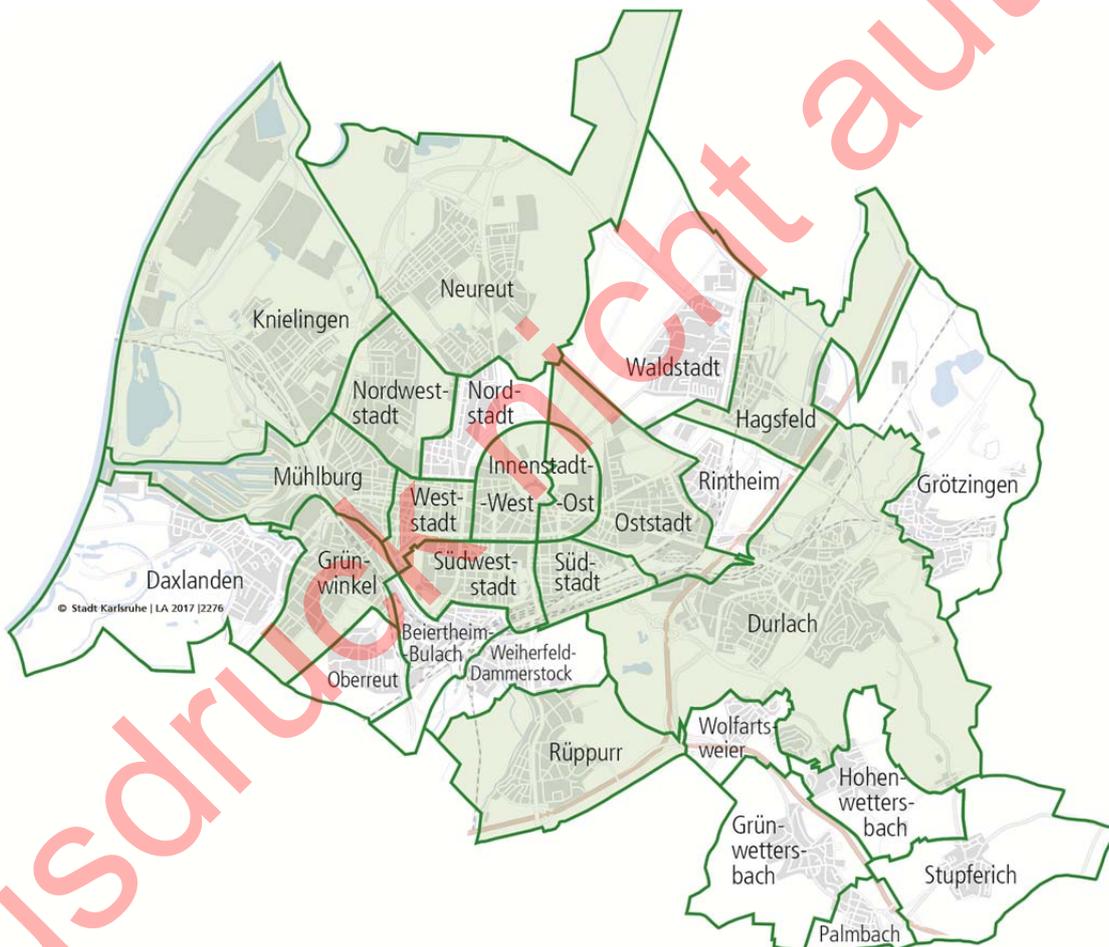
Dies unterstreicht auch das seit Jahren kontinuierlich steigende Büroflächenangebot und die Bauaktivitäten in diesem Marktsegment in den letzten Jahren. Weitere Gewerbeflächen werden auch für Büronutzungen mittelfristig entwickelt.

Im flächen- und mietpreisseitig breitgefächerten Büroflächenmarkt in Karlsruhe variiert insoweit das verfügbare Büroflächenangebot in den einzelnen Stadtteilen stark.

Aufgrund der Auswertung einer Vielzahl von Büromieten, vorgenommenen Marktuntersuchungen und erstellten Mietwertgutachten für Büroflächen in ausgewählten Stadtteilen wird nachfolgendes durchschnittliches Mietpreisspektrum für Büroraummieter in Karlsruhe angegeben.

Erhebungszeitraum für die Büroraummieter waren die Jahre 2015/16 mit Fortschreibung in 2018 an den Standorten (Stadtteilen, siehe grüne Einfärbung nächste Abbildung) City mit Innenstadt-West und Innenstadt-Ost, Weststadt, Südweststadt, Mühlburg, Nordweststadt, Neureut, Grünwinkel, Knielingen, Südstadt, Oststadt, Rüppurr, Hagsfeld und Durlach.

Übersicht der vierzehn ausgewählten Stadtteile



Die Auswertung durchschnittlicher Büroraummieter ist eine empirische Zufallsstichprobe regionaler Markterkenntnisse und Marktuntersuchungen und weist ausschließlich Nettokaltmieten aus, bei denen sämtliche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Gewerberaummieter umgelegt werden.

Es wurden nur Mietpreise berücksichtigt, welche vereinbart oder – von Betriebskosten abgesehen – geändert worden sind. Die Büroraummietauswertung beinhaltet auch eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Qualitätsmerkmale und mietwertrelevanten Faktoren.

Wesentliche mietpreisbildende Determinanten sind bei Büroflächen (Verwaltungs-/Kanzlei-/Praxisflächen):

- **Lagewert-/Standortfaktoren** (unter anderem Infrastruktur, über-/regionale Verkehrsanbindung/ÖPNV, Standortimage, Parkmöglichkeiten, Einkaufssituation/Gastronomie)
- **Ausstattungsmerkmale** (unter anderem Erscheinungsbild/Repräsentation, Belichtung/Belüftung, E-Installation/PC-Verkabelung, Parkplätze, Zugangs-, Kontroll-, Sicherheitseinrichtungen, technischer Zustand)
- **Raumanordnung** (unter anderem flexible Raumaufteilung, Belichtung/Belüftung, günstiges Verhältnis Haupt- zu Nebennutzungsflächen pro Arbeitsplatz)

Abweichungen vom Nutzungswert bewirken Abweichungen des Mietwertes vom durchschnittlichen Mietpreisspektrum. Die angegebenen Büromieten umfassen nicht grundlegende und umfassende beziehungsweise wertverbessernde und keine energetischen Instandsetzungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen.

Insoweit sind die angegebenen Büromieten nur als Anhalt zu verstehen und stellen keine Angaben im Sinne einer „ortsüblichen Büromietvergleichsmiete“ dar. Diese kann bei Bedarf sachverständig, standort- und objektspezifisch gegebenenfalls durch einen von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten ermittelt werden.

Bei den Büromieten handelt es sich um durchschnittliche Nettokaltmieten bezogen auf eine Nutzungsfläche (gemäß DIN 277-1:2016) bis zu < 500 m². Die Mietangaben beziehen sich auf eine Weitervermietung und/oder Neuvermietung aus dem Bestand (ohne Erstbezug/ohne Neubau).

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Einfacher Nutzungswert*	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
bis < 6,80	6,80 – 9,30	9,30 – 13,30

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2018 – alle Rechte vorbehalten

* Büroräume mit einfachem Nutzungswert sind in Karlsruhe nur noch vereinzelt anzutreffen, da diese Büroflächen laufend modernisiert werden

Definition der wesentlichen Merkmale für den Nutzungswert (Qualitätsstandard)
<p>Einfacher Nutzungswert*</p> <p>Standort/Lagefaktor, nicht repräsentatives Erscheinungsbild, Ausstattungsmerkmale und Raumanordnung sind unterdurchschnittlich und genügen nicht den marktüblichen, zeitgemäßen Anforderungen von Dienstleistern.</p>
<p>Mittlerer Nutzungswert</p> <p>Standort/Lagefaktor mit durchschnittlichem Erscheinungsbild, ausreichend Stellplätzen und Anbindung ÖPNV, durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen, Raumanordnung ist überwiegend durchschnittlich und genügt den marktüblichen Anforderungen.</p>
<p>Guter Nutzungswert</p> <p>Gute, nachgefragte Lage und/oder mit Standortimage, gute Verkehrsanbindung ÖPNV und gute/ausreichende Stellplatzmöglichkeiten, überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen und flexibler Raumanordnung, welche den repräsentativen, überdurchschnittlichen und zeitgemäßen/modernen Marktanforderungen genügt.</p>

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2018 – alle Rechte vorbehalten

* Büroräume mit einfachem Nutzungswert sind in Karlsruhe nur noch vereinzelt anzutreffen, da diese Büroflächen laufend modernisiert werden

6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt

Mietpreisrichtwerte für Erdgeschosslademieten in der Karlsruher Innenstadt

Auf Grundlage von Mieterhebungen im Rahmen einer Masterarbeit zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Karlsruher Innenstadt werden nachfolgend Mietpreisrichtwerte für Einzelhandelsmieten in der Karlsruher Innenstadt angegeben. Erhebungszeitraum für die Mieten war Mitte bis Ende 2018.

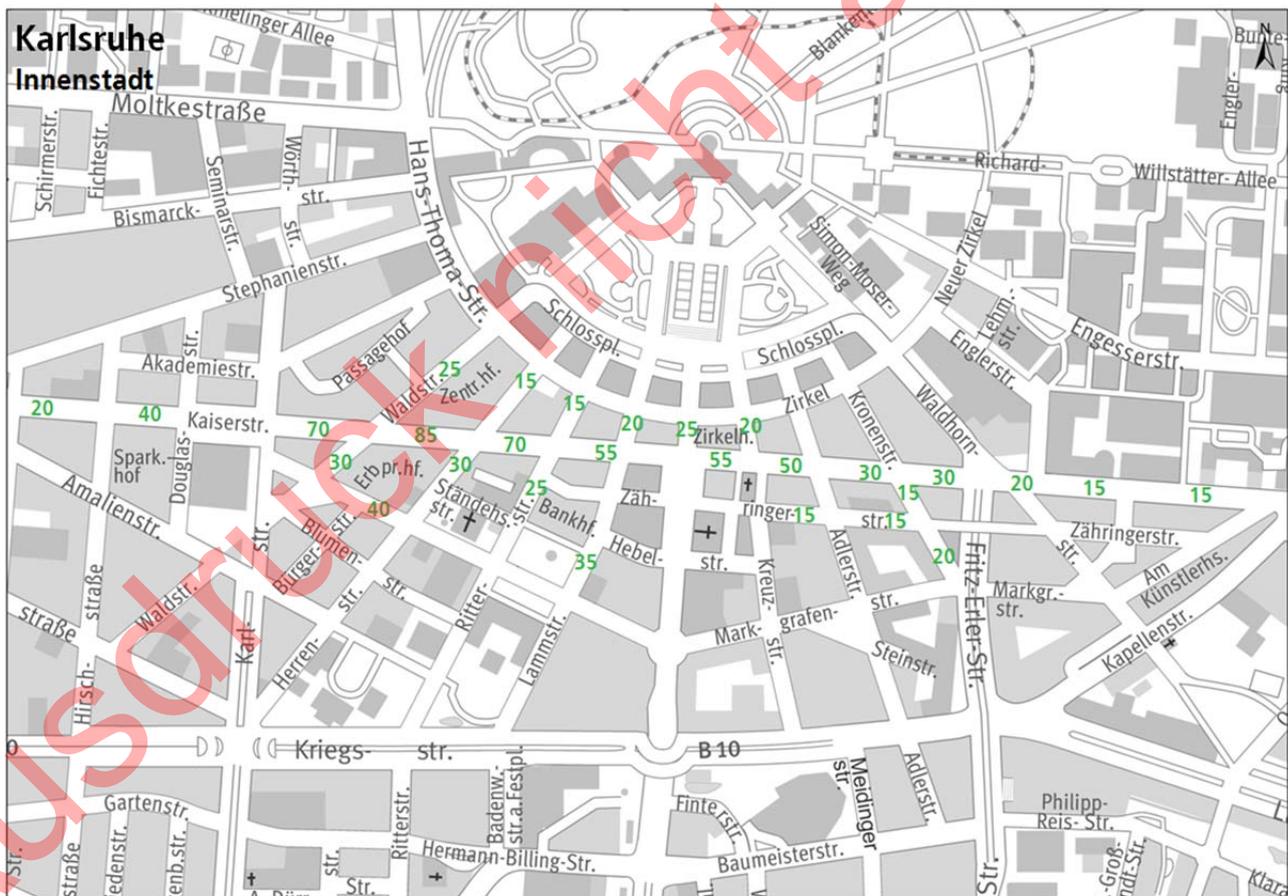
Bei den Mietpreisrichtwerten (Euro/m² netto) handelt es sich um lagetypische Mietangaben, die über eine Multiple Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Sie beziehen sich auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt, einer Ladengröße von 100 m² sowie einer

Schaufensterfront von circa acht Metern. Die Mietpreisrichtwertangaben beziehen sich nicht auf Einzelgrundstücke.

Abweichungen der einzelnen Ladeneinheit in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Passantenfrequenz, Größe, Tiefe, Zuschnitt, Schaufensterfront, Geschosslage bewirken in der Regel Abweichungen des Mietwertes vom Mietpreisrichtwert. Insofern sind die Mietpreisrichtwerte nur als Anhalt zu verstehen und sind keine Angaben etwa im Sinne eines Mietspiegels oder von Vergleichsmieten.

Das Untersuchungsgebiet stellt kein vollständiges Abbild aller Geschäftslagen in der Karlsruher Innenstadt dar.

Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschosslademieten



20 = Lagetypischer Mietpreisrichtwert Euro/m² netto
 (Bezogen auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt,
 Ladengröße: 100 m², Schaufensterfront: ca. 8 m)

Für abweichende Ladengrößen sowie für abweichende Geschosslagen werden nachfolgend Umrechnungskoeffizienten (URK) als Orientierungswerte angegeben.

Umrechnungskoeffizienten (URK) für Ladengrößen			Umrechnungskoeffizienten (URK) für Geschosslagen	
Ladengrößen in m ²	URK für Mietpreisrichtwerte bis 50 Euro/m ²	URK für Mietpreisrichtwerte über 50 Euro/m ²	Geschosslage	URK
50	1,10	1,05	1. Untergeschoss	0,50
100	1,00	1,00	Erdgeschoss	1,00
150	0,90	0,95	1. Obergeschoss	0,50
200	0,80	0,90	2. Obergeschoss	0,25

Im Zuge der Beschlussfassung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 werden im Juli 2019 weitere Detailinformationen zur Anwendung der Bodenrichtwerte in der Karlsruher Innenstadt gegeben.

Für die Übersendung der ausgefüllten Fragebögen zur Erhebung der Ladenmieten in der Karlsruher Innenstadt möchte der Gutachterausschuss allen Beteiligten einen herzlichen Dank aussprechen.

Ausdruck nicht autorisiert

6.4 Bautätigkeit

Die Statistikstelle des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe veröffentlicht jährlich den Bericht über die Bautätigkeit im Wohnungsbau. Da noch keine Ergebnisse für das Jahr 2018 vorliegen, werden im nachfolgenden Auszug die Tabellen „Genehmigte/Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2017 nach der Gebäudeart“ sowie „Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen den Karlsruher Stadtteilen fertig gestellten Wohnungen 2017“ dargestellt.

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2017 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Genehmigungen			
	2017		2013 bis 2017	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	124	476	872	3.058
darunter				
1 Wohnung	67	67	535	535
2 Wohnungen	14	28	96	184
3 Wohnungen	7	21	29	87
4 bis 6 Wohnungen	17	81	65	322
7 bis 12 Wohnungen	11	97	90	840
13 und mehr Wohnungen	8	182	57	1.090
Neubau von Nichtwohngebäuden	43	14	238	119
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	167	490	1.110	3.177
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	210	186	870	587
Insgesamt	377	676	1.980	3.764

Ergebnisse für 2018 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2017 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2017		2013 bis 2017	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	115	525	746	2.448
darunter				
1 Wohnung	77	77	507	507
2 Wohnungen	35	70	78	156
3 Wohnungen	5	15	15	45
4 bis 6 Wohnungen	14	73	37	187
7 bis 12 Wohnungen	19	196	66	621
13 und mehr Wohnungen	5	94	43	932
Neubau von Nichtwohngebäuden	34	34	193	142
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	189	559	939	2.590
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	136	97	642	415
Insgesamt	325	656	1.581	3.005

Ergebnisse für 2018 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

**Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen
fertiggestellten Wohnungen 2017**

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	Bilanz aus Zugang und Wegfall (-) insgesamt	Neubau-zugang	und zwar		
			ohne Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	durch Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	
Innenstadt-Ost	11	6	3	2	
Innenstadt-West	17	18	-	-1	
Südstadt	45	44	1	-	
Südweststadt	63	5	-	58	
Weststadt	31	29	2	-	
Nordweststadt	22	22	-	-	
Oststadt	36	23	13	-	
Mühlburg	25	22	1	2	
Daxlanden	8	6	2	-	
Knielingen	77	78	-1	-	
Grünwinkel	48	48	-	-	
Oberreut	-	-	-	-	
Beierthim-Bulach	8	8	-	-	
Weierfeld-Dammerstock	-	-	-	-	
Rüppurr	15	16	-	-1	
Waldstadt	40	40	-	-	
Rintheim	111	111	-	-	
Hagsfeld	10	10	-	-	
Durlach	36	27	10	-1	
Grötzingen	6	2	-1	5	
Stupferich	17	17	2	-2	
Hohenwettersbach	2	2	-	-	
Wolfartsweier	-	-	-	-	
Grünwettersbach	3	2	-	1	
Palmbach	2	2	-	-	
Neureut	21	19	1	1	
Nordstadt	2	2	-	-	
Gesamtstadt	2017	656	559	33	64
	2016	587	525	25	37
	2015	576	502	26	48
	2014	588	507	6	75
	2013	598	497	38	63

Ergebnisse für 2018 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BW	Baden-Württemberg
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

Impressum

Herausgeber:

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

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:

Dr.-Ing. Michael Mürle

Bestellung:

Nach § 1 der Gutachterausschussverordnung Baden Württemberg werden Gutachterausschüsse
im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB bei den Gemeinden gebildet.

Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand

Mai 2019