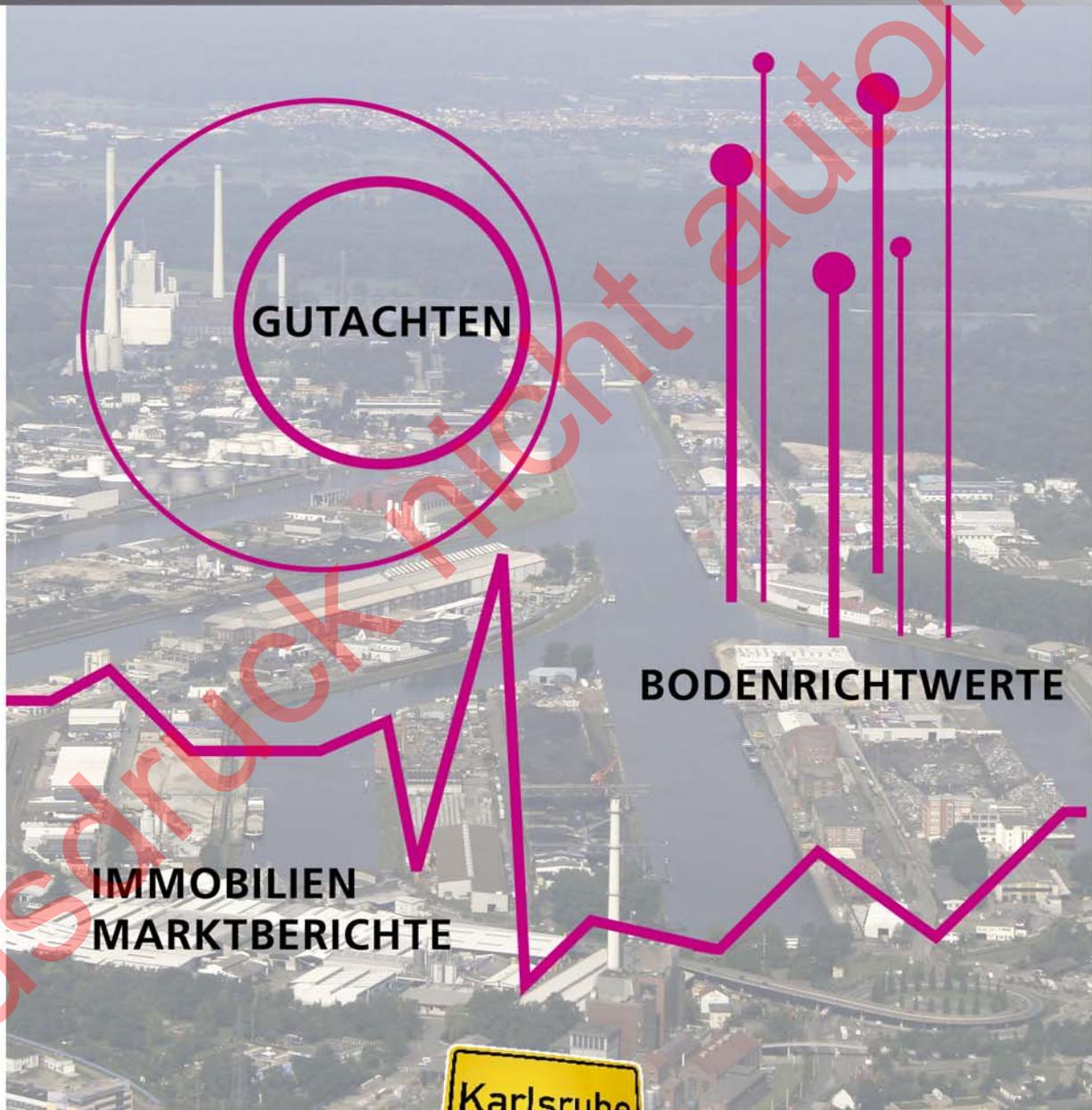


**Gutachterausschuss** für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

# Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2011

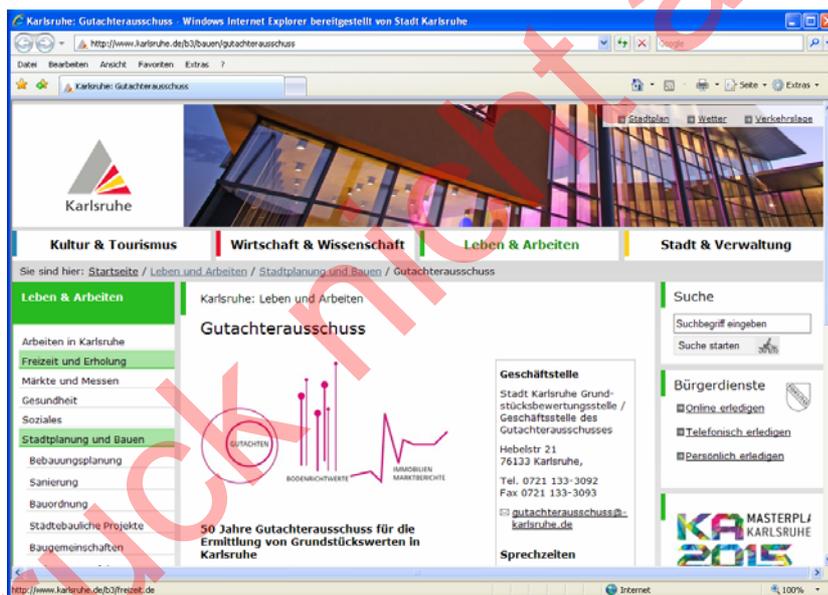


Karlsruhe  
viel vor. viel dahinter.



Karlsruhe

- Herausgeber GUTACHTERAUSSCHUSS  
für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen  
in Karlsruhe
- Anschrift Stadt Karlsruhe  
Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Hebelstraße 21  
76133 Karlsruhe
- Kundenservice Bodenrichtwert-Auskünfte, Immobilienmarktberichte, Anträge auf Verkehrswertgutachten,  
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Telefon + 49 (0) 721 / 133-3092  
Telefax + 49 (0) 721 / 133-3093  
E-Mail gutachterausschuss@karlsruhe.de
- Sprechzeiten Montag - Freitag 8.30-12.00 und 14.00-15.30 Uhr
- Internet <http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss>



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

Titelbild: Rheinhafen Karlsruhe, Foto: ONUK Fotografie

Copyright Stadt Karlsruhe  
Alle Rechte vorbehalten

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
<b>1.</b>	<b>KARLSRUHE und die Region</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>GUTACHTERAUSSCHUSS</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>IMMOBILIENMARKT</b>	<b>10</b>
3.1	Immobilienmarkt Karlsruhe -Umsätze-	10
3.2	Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile -Umsätze-	11
<b>4.</b>	<b>PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG</b>	<b>12</b>
4.1	Unbebaute Grundstücke	13
4.1.1	Baureifes Land Wohnen	13
4.1.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	14
4.1.3	Reihenhausgrundstücke	15
4.1.4	Mehrfamilienhausgrundstücke	16
4.1.5	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	17
4.2	Bebaute Grundstücke	18
4.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	18
4.2.2	Reihenhäuser	22
4.2.3	Mehrfamilienhäuser	25
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	27
4.3.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum	29
4.3.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	31
4.3.3	Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	33
4.3.4	Teileigentum	35
<b>5.</b>	<b>ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG</b>	<b>36</b>
5.1	Indexreihen	36
5.1.1	Bodenpreise	36
5.1.2	Wohnungseigentum	37
5.2	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	38
5.3	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40
5.4	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	43
5.5	Sachwertfaktoren	45
5.5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.5.2	Reihenhäuser	47
5.6	Wertfaktoren für Erbbaurechte	48
5.6.1	Individueller Wohnungsbau	49
<b>6</b>	<b>WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKT-INFORMATIONEN</b>	<b>50</b>
6.1	Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	50
6.2	Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe	50
6.3	Mietdaten	51
6.3.1	Wohnungsmieten	51
6.3.2	Mietpreisspektrum Büromieten	52
6.3.3	Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten	53
	Impressum	55

# 1. KARLSRUHE und die Region



## Karlsruher Rheinhäfen

Die Karlsruher Rheinhäfen (Rhein- und Ölhafen) gehören mit einem Gesamtumschlag von 6,1 Millionen Tonnen (Jahr 2010) zu den bedeutendsten Binnenhäfen in Europa. Sie verbinden den Wirtschaftsraum Karlsruhe mit der internationalen Rheinschifffahrt. Im Hafengebiet sind ca. 5.700 Arbeitsplätze vorhanden.

## Kennzahlen zu Karlsruhe

Einwohner mit Hauptwohnung in Karlsruhe	ca. 283.000
Einwohner der Region Karlsruhe / Raum PAMINA	ca. 1.600.000
Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in Karlsruhe	ca. 158.000
Flächen in km <sup>2</sup> davon	173,46
- Baufläche	27%
- Verkehrsfläche	12%
- Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	61%
Höhenlage über NN	100 - 323 m

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

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

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

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

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

Karlsruhe zählt zu den führenden Kongressstädten der Bundesrepublik. Mit der architektonisch und funktional herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger Messekomplex von 52.000 m<sup>2</sup> für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung. Das regionale und weit ausgebauten ÖPNV-Netz von

Karlsruhe ist europaweit vorbildlich. Die Nähe zu Schwarzwald, Elsass und Pfalz und innerhalb der Stadt gelegene Erholungsgebiete sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima.

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

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

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

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, KVVH Geschäftsbereich Rheinhäfen



## 2. GUTACHTERAUSSCHUSS

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

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteils-

berechtigten sowie Gerichten und den Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird i.d.R. jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) erfasst.

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

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

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

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

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

Die Internetadresse lautet

<http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss>

**Mitglieder des Gutachterausschusses**  
für die Zeit vom 20.12.2009 bis 19.12.2013

<b>Vorsitzender</b>		
Dr.-Ing. Michael Mürle	Stadtvermessungsdirektor, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe	Tel. 0721 / 133-3070
<b>Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter</b>		
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtobervermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3090
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)	Tel. 0711 / 12773048
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.	Tel. 0721 / 577980
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 853525
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 706402
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 / 9911141
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad	Stadtoberbaurat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 491681
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3080
<b>Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter</b>		
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen	Tel. 08389 / 9228835
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Architekt , zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)	Tel. 0721 / 9597819
Dipl.-Ing. Sandra Focic'Lips	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten	Tel. 07245 / 4465
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit	Architekt	Tel. 0721 / 133-3081
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gaitzsch	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertt (Sprengnetter Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/ Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke	Tel. 0721 / 4538702
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Ing. Christine Hug	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Tel. 0721 / 817561
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Bauingenieurin	Tel. 0721 / 133-3083
Dipl.-Ing. Andreas Nasedy	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger (WF) für Grundstücksbewertungen	Tel. 0721 / 4764604
Dipl.-Ing. Ingeborg Riefle	Architektin, MRICS, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0721 / 133-3082
Direktor Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	Tel. 0721 / 1461234
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden	Tel. 0721 / 3846671

**Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen**

Dipl.-Ing.(FH) Michael Sawallisch	Technischer Angestellter, Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen	Tel. 0721 / 156-1251
Gerhard Fritzsche	Steueramtsinspektor	Tel. 0721 / 156-1213
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Susanne Schwechheimer	Steueroberinspektorin	Tel. 0721 / 994-2190
Peter Brandstetter	Amtsinspektor	Tel. 0721 / 994-2220

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

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

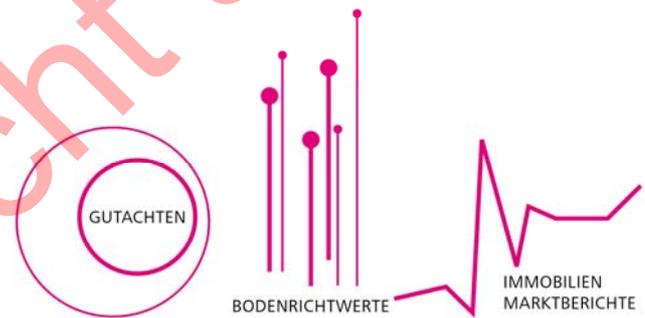
(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem

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

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

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

**50 Jahre Gutachter ausschuss**  
1961 - 2011



Rückblick auf den Festakt am 13.10.2011

**Wichtige Quelle für den Grundstücksmarkt**

Gutachterausschuss besteht 50 Jahre / Fenrich: Karlsruhe hat bei Immobilien Spitzenposition

dis. Sie sorgen für den Durchblick auf dem Immobilienmarkt in der Fächerstadt: Die Mitglieder des Gutachterausschusses. Sie ermitteln Grundstückswerte, Bodenrichtwerte und erstellen Einzelgutachten zum Marktwert von Immobilien. Und das schon seit 50 Jahren. Gefeiert wurde das gestern Vormittag im Bürgersaal des Rathauses bei einem Festakt. Betont wurde bei den Festreden vor allem die durch den Ausschuss geschaffene Transparenz auf dem Immobilienmarkt. So ist für potenzielle Käufer nachvollziehbar, mit welchem Preisniveau bei einem Objekt zu rechnen ist.

Die 25 Mitglieder des Ausschusses agieren in weiten Teilen ehrenamtlich und sind ausgewiesene Fachleute: Architekten, Volks-, Verwaltungs- oder Finanzwirte. Eingerichtet sind die Grundstücksbewertungsstelle und

die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe. Dennoch, so betont der Leiter der Einrichtung Michael Mürle, sei man an keinerlei Weisungen gebunden und unabhängig.

Die Gründung von Gutachterausschüssen geht auf eine Bestimmung im Bundesbaugesetz von 1960 zurück. Damals sollten - erstmals nach dem Zweiten Weltkrieg - der Grundstücksmarkt und die dazugehörigen Preise wieder transparent werden. In Karlsruhe agiert der Gutachterausschuss seit 31. Oktober 1961. Jährlich gibt er einen Bericht über die Bodenrichtwerte in Karlsruhe heraus. Bei vielen Objekten erstellen die Gutachter Einzelbewertungen. Eine weitere Aufgabe ist die Kaufpreissammlung - eine der Grundlagen für die Bewertung: Jeder abgeschlossene Kaufvertrag zur Übertragung von Eigentum auf einem Grundstück wird

von Notaren an die Gutachter weitergeleitet. Oberbürgermeister Heinz Fenrich würdigte die Arbeit des Ausschusses als „wichtige Quelle für den Grundstücksmarkt“. Er unterstrich, dass Karlsruhe auf dem Immobilienmarkt eine Spitzenposition erreicht habe. Die Leistungsfähigkeit der Stadt - nicht zuletzt durch Einrichtungen wie dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) - beeinflusse naturgemäß auch den Grundstücksmarkt.

In seinem Festvortrag bezeichnete der Direktor der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen, Michael Huber, den Immobilienmarkt in Karlsruhe trotz der weltweiten Immobilien- und Finanzkrise als robust und relativ krisensicher“. Karlsruhe sei ein attraktiver Standort für Investitionen. Er verwies auch auf das Ergebnis einer Umfrage, wonach 91 Prozent der Menschen, die in den vergangenen Jahren nach Karlsruhe gezogen seien, die

Fächerstadt als Wunschstandort angegeben hätten. Der Präsident der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, Bernd Bechtold, machte deutlich, dass immer mehr Bauherren dazu bereit wären, Mehrkosten für sogenanntes „Green Building“, also besonders energieeffizientes Bauen, in Kauf zu nehmen. Scharf kritisierte er Investment-Banken als „Spielcasinos“, deren Vorgehen im Zuge der Immobilien- und Finanzkrise schlicht und ergreifend kriminell sei. Ministerialdirigent Hartmut Alker vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz kündigte auf dem Festakt die Einrichtung einer zentralen Gutachterstelle für Baden-Württemberg an.

Quelle: Badische Neuste Nachrichten, Ausgabe Nr. 238

### 3. IMMOBILIENMARKT

#### 3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe - Umsätze-

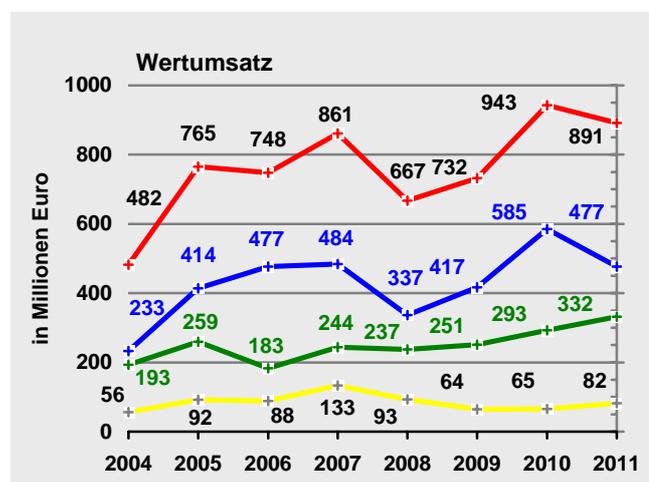
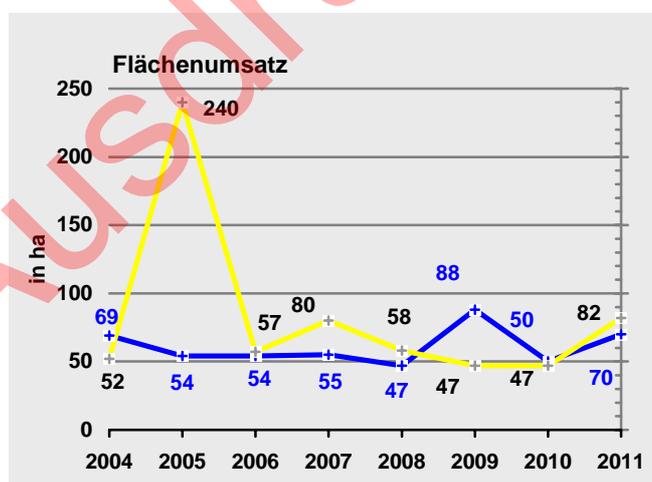
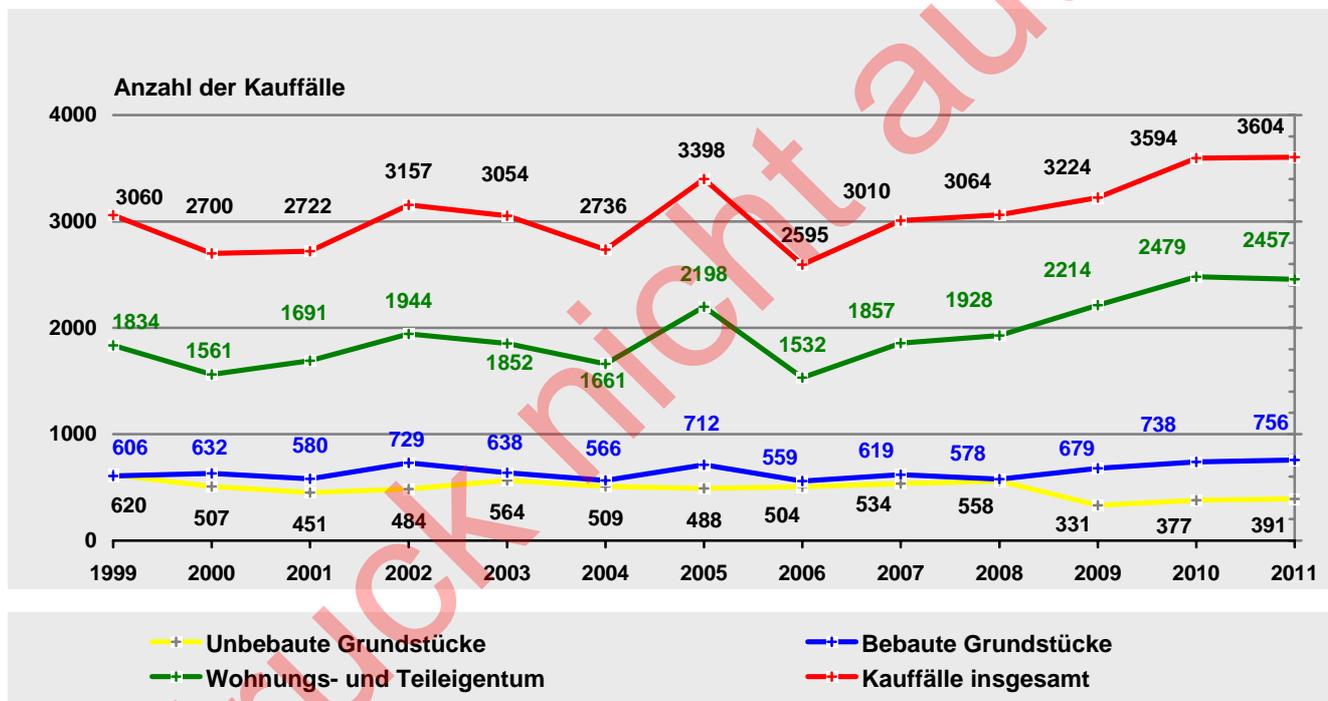


##### Kauffälle und Wertumsatz im Jahr 2011 nach wie vor auf hohem Niveau

Der Karlsruher Immobilienmarkt im Jahr 2011 bestätigt das hohe Niveau, mit 3.604 Kauffällen und 891 Millionen Euro Wertumsatz, des Vorjahres.

Auf dem Karlsruher Immobilienmarkt wurden im Jahr 2011 unwesentlich mehr Verkäufe (0,3 %) getätigt als im Vorjahr. Der Wertumsatz war um 5,5 % rückläufig. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass der Wertumsatz im Jahr 2010 vor allem durch einige Verkäufe von herausgehobenen Geschäftsimmobilien in der Karlsruher Innenstadt geprägt war.

Am 5. November 2011 trat in Baden-Württemberg die höhere Grunderwerbsteuer in Kraft. Immobilienkäufer zahlen nun 5% an Grunderwerbsteuer, bislang waren es 3,5% gewesen.



## 3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile -Umsätze-

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	3		7		57	
	*		6,75		6,34	
Innenstadt-West	1		24		81	
	*		61,86		11,18	
Südstadt	5		23		567	
	10,46		12,94		74,13	
Südweststadt	5		14		200	
	6,02		65,62		34,81	
Weststadt	1		24		172	
	*		20,19		27,40	
Nordweststadt	15		37		38	
	6,33		23,07		4,18	
Oststadt	3		16		128	
	*		26,63		15,63	
Mühlburg	6		20		127	
	1,36		15,34		17,45	
Daxlanden	17		23		46	
	3,17		7,14		6,26	
Knielingen	30		45		81	
	9,44		14,39		10,53	
Grünwinkel	17		35		48	
	2,85		12,74		6,67	
Oberreut	5		10		43	
	1,18		17,90		4,34	
Beiertheim-Bulach	6		18		75	
	1,21		15,58		10,77	
Weiherfeld-Dammerstock	1		17		14	
	*		5,79		1,60	
Rüppurr	25		32		36	
	3,05		13,32		4,35	
Waldstadt	1		34		67	
	*		10,60		10,46	
Rintheim	3		7		10	
	*		14,21		1,13	
Hagsfeld	5		36		45	
	0,84		14,38		4,12	
Alt Durlach mit Dornwald-Untermühl	8		28		130	
	0,54		11,02		16,92	
Durlach Hanggebiet mit Bergwald	4		29		67	
	0,4		13,12		8,06	
Durlach-Aue mit Lohn-Lissen	6		17		60	
	1,10		5,25		6,23	
Durlach-Killisfeld	1		6		2	
	*		6,34		*	
Grötzingen	15		37		45	
	2,43		13,61		6,68	
Stupferich	10		6		9	
	1,47		2,14		1,43	
Hohenwettersbach	8		18		17	
	1,69		5,72		3,35	
Wolfartsweier	6		14		21	
	0,01		4,45		2,38	
Grünwettersbach	4		30		7	
	0,91		8,87		1,23	
Palmbach	17		13		1	
	2,19		3,87		*	
Neureut	37		132		214	
	8,11		43,00		25,44	
Nordstadt	2		4		49	
	*		1,19		5,48	

\* Keine Angaben möglich

## 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- und Zweifamilienhäuser**
- **Reihenhäuser**
- **Erstverkäufe von Wohnungseigentum**
- **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**
- **Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.**

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

### Lagequalität

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

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

#### Mäßige Lage

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

#### Mittlere Lage

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

Für folgende Teilmärkte konnten unter Berücksichtigung des Datenmaterials **durchschnittlich normierte Bodenwerte / Wohnflächenpreise** ermittelt werden:

- **Unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
- **Unbebaute Reihenhaushausgrundstücke**
- **Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke**
- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft**
- **Mehrfamilienhäuser.**

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über z.B.

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

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

#### Gute Lage

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

#### Sehr gute Lage

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

## 4.1 Unbebaute Grundstücke

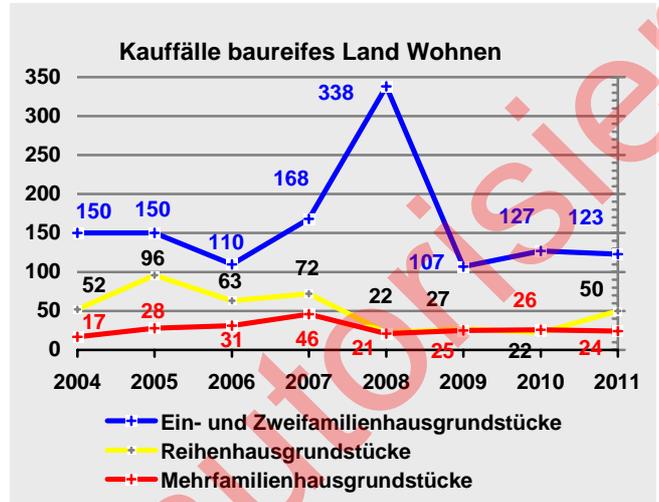
### 4.1.1 Baureifes Land Wohnen



#### Baureifes Wohnbauland mit stattlichem Preisanstiegen von 4 - 5 %

Stattliche Zuwächse bei den Preisen für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (5 %), Reihenhausgrundstücke (4,0 %) und Mehrfamilienhausgrundstücke (3,8 %), in nahezu gleicher Höhe.

Die Zuordnung der im Berichtsjahr der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 5 der Immobilienwertermitt-



lungsverordnung verwendeten Begriffsbestimmungen für den Grundstückszustand.

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

## 4.1.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



### Kräftiger Preisanstieg

Der Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen kräftigen Preisanstieg von 5 %. Ein Grundstück in guter Lage mit rd. 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kostete durchschnittlich rd. 175.000 Euro.



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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	81
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	16
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	26
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>123</b>
davon ausgewertete Kauffälle	79

### Durchschnittlich normierte Bodenwerte

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	290	350	390	500

Euro/m<sup>2</sup> auf 10 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> ebf	*	280 - 550	330 - 600	330 - 890
Preis in Euro	*	80.000 - 390.000	90.000 - 630.000	230.000 - 420.000
Anzahl	2	48	25	4
Fläche in m <sup>2</sup>	*	210 - 1.420	210 - 1.360	300 - 1.010

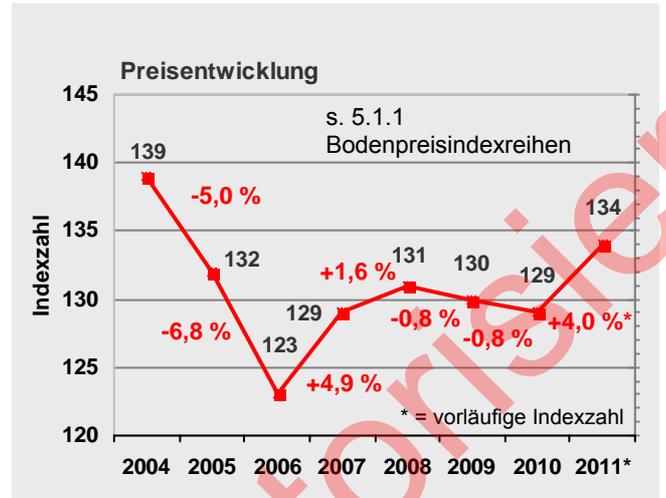
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; \* = keine Angabe möglich

### 4.1.3 Reihenhaushausgrundstücke



**Preise mit 4 % Zuwachs, Vertragsabschlüsse mehr als verdoppelt**

Die Preise für Reihenhaushausgrundstücke weisen einen Zuwachs von 4 % auf. Der Handel mit Grundstücken dieses Teilmarktes hat sich mit 50 Vertragsabschlüssen (2010: 22) mehr als verdoppelt, dies beruht hauptsächlich auf dem Verkauf von Erbbaugrundstücken.



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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	16
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	30
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>50</b>
davon ausgewertete Kauffälle	14

#### Durchschnittlich normierte Bodenwerte

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Reihenhaushausgrundstücke (ebf)	340	390

Euro/m<sup>2</sup> auf 10 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> ebf		280 - 510	340 - 510	
Preis in Euro		40.000 - 240.000*	110.000 - 640.000*	
Anzahl	--	6	8	--
Fläche in m <sup>2</sup>		150 - 750*	220 - 1.500*	

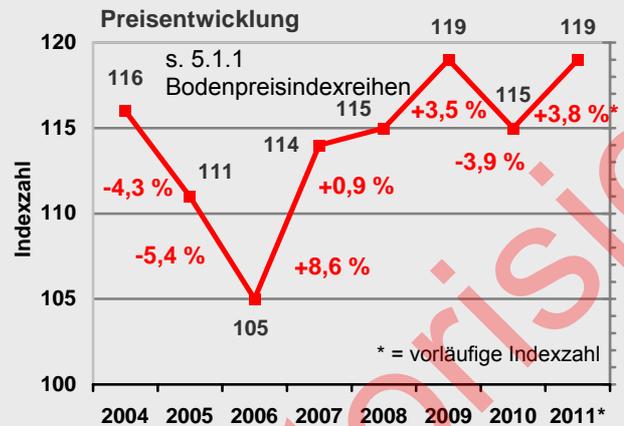
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; \* = Aufteilung in mehrere Reihenhaushausgrundstücke beabsichtigt; \*\* = keine Angabe möglich

### 4.1.4 Mehrfamilienhausgrundstücke



#### Preisentwicklung wieder auf dem Niveau des Jahres 2009

Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke sind wieder auf das Niveau des Jahres 2009 gestiegen. Der Handel mit 24 Grundstücken entspricht nahezu dem Stand des Jahres 2010 (26).



Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, sind die dargestellten Kaufpreise auf eine GFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe

ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine geplante Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	15
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	2
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufslächen)	6
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>24</b>
davon ausgewertete Kauffälle	15

#### Durchschnittlich normierte Bodenwerte

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0	380	390

Euro/m<sup>2</sup> auf 10 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup> ebf		310 - 1.590	*	
Preis in Euro		120.000 - 1.700.000	*	
Anzahl	--	13	2	--
Fläche in m <sup>2</sup>		150 - 5.050	*	
GFZ		0,8 - 4,9	*	

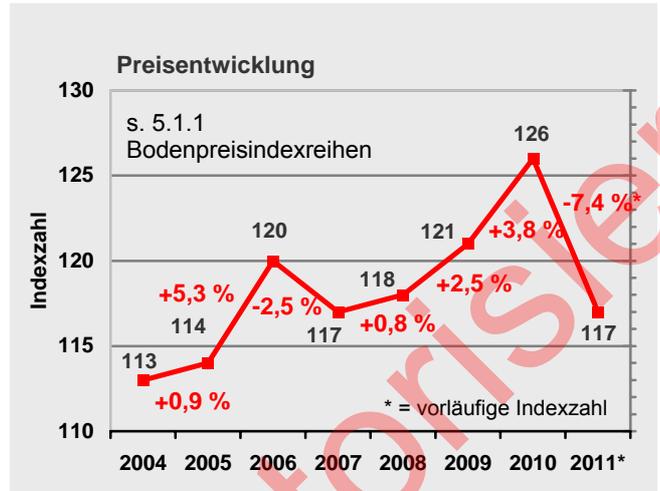
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; \* = keine Angabe möglich

### 4.1.5 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



#### Starker Preisrückgang von 7,4 %

Der gesamte Preisanstieg der letzten drei Jahre wurde durch den Rückgang im Jahr 2011 egalisiert. Mit 104 Verkäufen wechselten auch weniger Grundstücke ihren Besitzer 2010 (131).



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

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 13 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

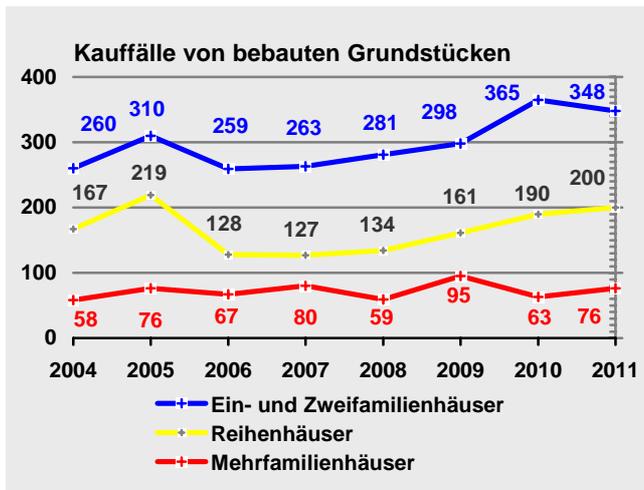
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	91
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	13
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>104</b>
davon ausgewertete Kauffälle	71

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup>	1,60 - 4,00	1,70 - 5,00	4,40 - 6,10	2,00 - 7,10
Preis in Euro	700 - 13.390	1.600 - 26.110	2.300 - 5.500	1.400 - 15.110
Anzahl	33	27	6	5
Fläche in m <sup>2</sup>	230 - 4.620	470 - 6.530	450 - 1.150	700 - 3.020

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

## 4.2 Bebaute Grundstücke



Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

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

### 4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



#### Preise für Erst- und Weiterverkäufe auf dem Niveau des Jahres 2010

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erst- und Weiterverkauf entsprechen im Wesentlichen den Preisen des Vorjahres. Im Jahr 2011 wurden weniger Objekte (348) verkauft als im Jahr 2010 (365).

#### Preisentwicklung im Jahr 2011

Weiterverkäufe →

Erstverkäufe →

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

#### Teilmarkt im Überblick

	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	270
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	71
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>348</b>
davon ausgewertete Kauffälle	195

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser**

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Ein-/ Zweifamilienhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte ermittelt. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern werden neben dem Bodenrichtwert als Lagewert und der Wohnfläche die Auswirkungen von Baujahr, dem Ausstattungsstandard und Grundstücksfläche auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber hinaus

werden Angaben zur Gebäudekonstruktion, Unterkellerung und vorhandenen Garagen gemacht. Ausstattungsstandard gemäß Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) vom 01.12.2001. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS).

**Anwendungshinweise**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichsfaktoren nach oben und unten variieren. So ist für die

Beurteilung eines untypischen Objektes, z.B. eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

**Alle Wohnflächenpreise in der Tabelle beziehen sich auf ein Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:**

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

**Vergleichsfaktoren Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> ebf			
	300	350	400	450
120	2.450	2.700	3.000	3.300
130	2.350	2.600	2.900	3.200
140	2.250	2.500	2.800	3.100
150	2.150	2.450	2.700	3.000
160	2.050	2.350	2.650	2.900
170	1.950	2.250	2.550	2.800
180	1.850	2.150	2.450	2.750
190	1.750	2.050	2.350	2.650

**Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:**

Baujahr	1960	1970	1980	1990	
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	- 110	0	110	220	
Ausstattungsstandard	mittel				
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Ausstattungsstandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können.				
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	300	400	500	600	700
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	- 350	- 180	0	180	350

**Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 77 Kauffälle):**

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	250 Euro/m <sup>2</sup>	500 Euro/m <sup>2</sup>	350 Euro/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Baujahr	1950	1999	1970
Ausstattungsstandard	einfach	gehoben	mittel
Grundstücksfläche	179 m <sup>2</sup>	987 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2008 bis 2011, hierbei konnte keine signifikante Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelt werden.

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

**Anwendungsbeispiel:**

<i>Ein-/Zweifamilienhaus</i>			<i>Tabellenwerte</i>	<i>vorläufiger Vergleichswert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	350 Euro/m <sup>2</sup>			
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>		2.350 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Baujahr	1962		- 88 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Ausstattungsstandard	mittel			
Grundstücksfläche	550 m <sup>2</sup>		+ 90 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv			
Anzahl der Vollgeschosse	1			
Unterkellerung	vollständig			
Stellung	freistehend			
Anzahl der Wohnungen	1			
Anzahl der Garagen	1			
<b>Berechnung vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>2.352 Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>= 376.320 Euro</b>

Zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes ist ggfs. noch eine erforderliche Marktanpassung vorzunehmen sowie besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

## 4.2.2 Reihenhäuser



### Preise für Erst- und Weiterverkäufe konstant

Für ein gebrauchtes Reihnhaus des Baujahres 1980 in mittlerer Lage mussten wie im Vorjahr ca. 280.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

### Preisentwicklung im Jahr 2011

Weiterverkäufe →

Erstverkäufe →

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

### Teilmarkt im Überblick

Anzahl

Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

181

Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen)

19

**Kauffälle insgesamt**

**200**

davon ausgewertete Kauffälle

159

### Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Reihennittel- und -endhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte ermittelt. Bei Reihenhäusern werden neben dem Bodenrichtwert als Lagewert und der Wohnfläche die Auswirkungen von Baujahr, dem Ausstattungsstandard und Grundstücksfläche auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber

hinaus werden Angaben zur Gebäudekonstruktion, Unterkellerung und vorhandenen Garagen gemacht. Ausstattungsstandard gemäß Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) vom 01.12.2001. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS).

### Anwendungshinweise

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichs-

faktoren nach oben und unten variieren. Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

**Alle Wohnflächenpreise in der Tabelle beziehen sich auf ein Reihenhaus mit folgenden Eigenschaften:**

Baujahr	1980
Ausstattungsstandard	mittel
Grundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion	massiv
Unterkellerung	vollständig
Stellung	Reihenmittel-/endhäuser
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

**Vergleichsfaktoren Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> ebf		
	300	350	400
90	2.550	2.700	2.850
100	2.450	2.600	2.750
110	2.300	2.450	2.650
120	2.200	2.350	2.500
130	2.100	2.250	2.400
140	2.000	2.150	2.300
150	1.900	2.050	2.200

**Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:**

Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	- 230	- 110	0	110	230
<b>Ausstattungsstandard</b>					
Ab- und Zuschläge	Der Ausstattungsstandard wird tendenziell über das Baujahr berücksichtigt.				
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>					
Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl	- 200	- 100	0	100	200

**Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 113 Kauffälle):**

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	250 Euro/m <sup>2</sup>	410 Euro/m <sup>2</sup>	350 Euro/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Baujahr	1952	2005	1980
Ausstattungsstandard	einfach	gehoben	mittel
Grundstücksfläche	125 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittel-/endhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2008 bis 2011, hierbei konnte keine signifikante Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelt werden.

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

**Anwendungsbeispiel:**

<i>Reihenmittelhaus</i>		<i>Tabellenwerte</i>	<i>vorläufiger Vergleichswert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	325 Euro/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	2.075 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Baujahr	1975	- 55 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Ausstattungsstandard	mittel		
Grundstücksfläche	325 m <sup>2</sup>	+ 150 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
<b>Berechnung vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.170 Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b>	<b>= 303.800 Euro</b>

Zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes ist ggfs. noch eine erforderliche Marktanpassung vorzunehmen sowie besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

### 4.2.3 Mehrfamilienhäuser



#### Gestiegene Preise und Kauffallzahlen bei Mehrfamilienhäusern

Die starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt für Objekte dieser Art zeigt sich neben den höheren Preisen auch an der gestiegenen Zahl von Vertragsabschlüssen im Jahr 2011 (76) im Vergleich zu 2010 (63).

#### Preisentwicklung im Jahr 2011

##### Weiterverkauf

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	63
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	13
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>76</b>
davon ausgewertete Kauffälle	49

#### Durchschnittlich normierter Wohnflächenpreis

	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup> Wfl
<b>Weiterverkauf</b>	<b>1.350</b>

Euro/m<sup>2</sup> Wfl (inkl. Grundstück) auf Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Baujahr bis 1949</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	860 - 1.570	840 - 1.830	*	
Preis in Euro	320.000 - 1.540.000	300.000 - 1.250.000	*	
Anzahl	7	20	2	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	250 - 1.170	180 - 890	*	
Wohnungen	5 - 17	4 - 14	*	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	150 - 620	220 - 620	*	
<b>Baujahre 1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	790 - 2.290	1.070 - 1.640	*	
Preis in Euro	410.000 - 1.490.000	250.000 - 2.900.000	*	
Anzahl	5	10	1	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	280 - 1.100	230 - 2.850	*	
Wohnungen	5 - 15	4 - 32	*	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	180 - 1.010	310 - 5.230	*	
<b>Baujahre 1975 - 1989</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		*	*	

<b>Merkmal</b>	<b>Mäßige Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Sehr gute Lage</b>
Preis in Euro		*	*	
Anzahl	--	2	1	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		*	*	
Wohnungen		*	*	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		*	*	
<b>Baujahre 1990 - 2004</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		*		
Preis in Euro		*		
Anzahl	--	1	--	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		*		
Wohnungen		*		
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		*		
<b>Baujahre 2005 - 2009</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Preis in Euro				
Anzahl	--	--	--	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>				
Wohnungen				
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>				
<b>Erstverkäufe</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Preis in Euro				
Anzahl	--	--	--	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>				
Wohnungen				
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>				

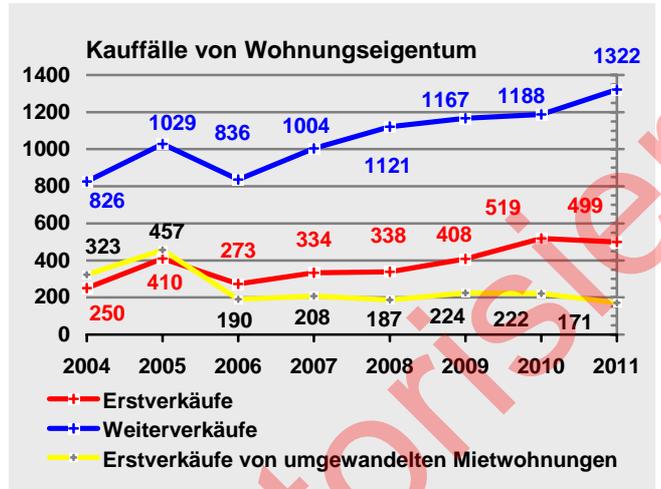
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; \* = keine Angabe möglich

### 4.3 Wohnungs- und Teileigentum



#### Umsatzzahlen mit weiterer Steigerung

Gegenüber dem Jahr 2010 mit 1929 Vertragsabschlüssen weist das Jahr 2011 (1992) nochmals eine Steigerung um 3,3 % auf. Dies beruht allein auf den Umsatzzahlen mit gebrauchtem 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 bzw. saniert wurden. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

## Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurde an Grundsätzen des Vergleichswert-

verfahrens orientiert und erfolgte auf Grundlage von Kaufpreisen der Jahre 2010 und 2011.

### Anwendungshinweise

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

Werte von Tiefgaragenstellplätzen, Einzelgaragen, Offenen Stellplätzen etc. sind in den angegebenen Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Hierzu wird auf Ziff. 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.

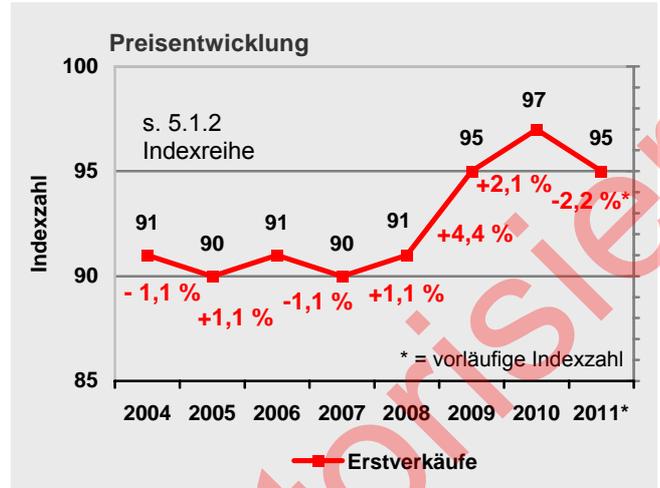
Zwischenwerte können interpoliert werden.

### 4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



#### Leichter Rückgang bei Vertragsabschlüssen und Preisen

Mit 499 Vertragsabschlüssen im Jahr 2011 gegenüber 519 im Jahr 2010 gab es bei diesem Teilmarkt einen Rückgang um 3,9 %. Auch die Preise sind mit - 2,2 % leicht gefallen.



Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	475
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	24
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>499</b>
davon ausgewertete Kauffälle	337

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Erstverkäufe</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	2.060 - 3.650	1.830 - 3.200	--
Preis in Euro	*	35.000 - 425.000	65.000 - 405.000	--
Anzahl	1	112	224	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	*	30 - 170	30 - 170	--

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

**Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2010 und 2011)**

<i>Wohnfläche</i>	<i>Lage</i>	<i>Baujahrsklasse</i>
		<i>Neubau*</i> <i>Euro /m² Wfl (Anzahl)</i>
bis 35 m²	Mäßig	--
	Mittel	--
	Gut	2.770 (40)
	Sehr Gut	--
36 - 60 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.550 (27)
	Gut	2.560 (119)
	Sehr Gut	--
61 - 80 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.570 (66)
	Gut	2.490 (85)
	Sehr Gut	--
81 - 100 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.450 (68)
	Gut	2.510 (157)
	Sehr Gut	--
über 100 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.510 (78)
	Gut	2.590 (203)
	Sehr Gut	--

\* Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten im Berichtsjahr und im Vorjahr zugeordnet.

### 4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



#### Hohe Nachfrage und steigende Preise

Auch im Jahr 2011 war auf dem Immobilienmarkt eine sehr starke Nachfrage für gebrauchtes Wohneigentum zu verzeichnen.

Auf Basis der Vergleichsfaktoren hatte eine Wohnung (75 m<sup>2</sup>, mittlere Lage, Baujahrsklasse 1975 - 1989, ohne Stellplatz) einen Wert von rd. 110.000 Euro.

#### Preisentwicklung im Jahr 2011

##### Weiterverkauf

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

#### Teilmarkt im Überblick

	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	1.181
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	141
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>1.322</b>
davon ausgewertete Kauffälle	1.004

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Baujahr bis 1949*</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	930 - 2.210	920 - 2.260	1.070 - 2.760	***
Preis in Euro	40.000 - 230.000	20.000 - 425.000	55.000 - 330.000	***
Anzahl	15	43	18	1
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	35 - 165	25 - 125	40 - 145	***
<b>Baujahre bis 1949**</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.600 - 2.300	1.580 - 2.760	1.640 - 2.960	
Preis in Euro	110.000 - 270.000	60.000 - 450.000	90.000 - 385.000	
Anzahl	11	34	14	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	55 - 150	40 - 170	45 - 120	
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	830 - 2.490	790 - 1.980	850 - 2.250	***
Preis in Euro	25.000 - 195.000	30.000 - 220.000	40.000 - 270.000	***
Anzahl	54	167	150	3
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30 - 115	25 - 150	35 - 125	***
<b>1975 - 1989</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	940 - 2.220	940 - 2.620	1.040 - 2.500	
Preis in Euro	20.000 - 200.000	20.000 - 210.000	20.000 - 325.000	
Anzahl	28	110	78	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	20 - 110	25 - 125	25 - 145	
<b>1990 - 2004</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	950 - 2.430	930 - 2.790	1.070 - 3.020	1.220 - 3.310
Preis in Euro	25.000 - 280.000	20.000 - 440.000	30.000 - 335.000	45.000 - 295.000
Anzahl	27	102	101	5
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	25 - 135	15 - 160	25 - 155	35 - 140

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>2005 - 2009</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	***	1.850 - 2.640	2.170 - 2.810	
Preis in Euro	***	85.000 - 545.000	80.000 - 290.000	
Anzahl	1	20	12	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	***	40 - 215	30 - 125	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; \* = Keine Sanierung/Modernisierung bzw. 20 Jahre und mehr zurückliegend, \*\* = Sanierung/Modernisierung weniger als 20 Jahre zurückliegend, \*\*\* = Keine Angabe möglich.

### Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2010 und 2011)

Wohnfläche	Lage	Baujahrsklassen					
		Bis 1949*	Bis 1949**	1950 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	2005 - 2009
Euro /m <sup>2</sup> WFL (Anzahl)							
bis 35 m <sup>2</sup>	Mäßig	--	--	1.320 (11)	1.220 (13)	1.480 (14)	--
	Mittel	1.100 (6)	--	1.340 (22)	1.320 (31)	1.330 (35)	--
	Gut	--	--	--	1.330 (12)	1.440 (15)	--
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
36 - 60 m <sup>2</sup>	Mäßig	1.300 (13)	--	1.210 (37)	1.430 (19)	1.420 (18)	--
	Mittel	1.380 (19)	1.600 (7)	1.370 (81)	1.380 (54)	1.530 (67)	2.400 (9)
	Gut	1.600 (10)	--	1.380 (27)	1.410 (33)	1.690 (51)	--
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
61 - 80 m <sup>2</sup>	Mäßig	1.280 (5)	--	1.280 (37)	1.600 (14)	--	--
	Mittel	1.580 (24)	1.770 (15)	1.430 (119)	1.460 (38)	1.730 (38)	--
	Gut	1.590 (11)	1.820 (9)	1.380 (123)	1.460 (37)	1.810 (35)	2.360 (10)
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
81 - 100 m <sup>2</sup>	Mäßig	--	1.730 (7)	1.340 (15)	1.530 (8)	--	--
	Mittel	1.400 (13)	1.960 (9)	1.480 (77)	1.460 (48)	1.750 (30)	2.170 (5)
	Gut	1.530 (5)	2.080 (8)	1.450 (93)	1.620 (47)	1.970 (44)	2.530 (5)
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
über 100 m <sup>2</sup>	Mäßig	1.570 (9)	1.790 (10)	1.500 (6)	1.590 (7)	1.930 (7)	--
	Mittel	1.680 (10)	2.140 (28)	1.600 (32)	1.510 (24)	2.130 (20)	2.310 (10)
	Gut	--	2.560 (5)	1.540 (41)	1.590 (22)	2.070 (20)	2.210 (7)
	Sehr Gut	--	--	1.740 (6)	--	--	--

\* = Keine Sanierung/Modernisierung bzw. 20 Jahre und mehr zurückliegend, \*\* = Sanierung/Modernisierung weniger als 20 Jahre zurückliegend  
 Zur Festlegung des Modernisierungsgrades wird die unter 5.3 abgebildete Tabelle „Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle“ herangezogen. Der Maßstab ist hierbei ein überwiegender bis umfassender Grad der Modernisierung (11 - 20 Punkte).

### 4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen



#### Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen mit rd. 9 % Marktanteil

Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen hatten in Bezug auf den gesamten Markt des Wohnungseigentums einen Anteil von rd. 9 %.

#### Preisentwicklung im Jahr 2011

##### Weiterverkauf

\*

➔ um +- 0 %  
 ↗ um + 5 %  
 ↘ um - 5 %  
 ↗ um + 10 %  
 ↘ um - 10 %

\* = Keine Preisentwicklung darstellbar

#### Teilmarkt im Überblick

Anzahl

Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	166
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	5
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>171</b>
davon ausgewertete Kauffälle	128

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Baujahr bis 1949*</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		***	***	
Preis in Euro		***	***	
Anzahl	--	1	2	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		***	***	
<b>Baujahre bis 1949**</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.160 - 2.380	1.560 - 2.950	***	
Preis in Euro	125.000 - 255.000	140.000 - 370.000	***	
Anzahl	12	27	4	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	55 - 110	60 - 180	***	
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	***	1.030 - 2.870	1.200 - 1.580	
Preis in Euro	***	30.000 - 535.000	50.000 - 250.000	
Anzahl	1	63	13	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	***	20 - 185	40 - 165	
<b>1975 - 1989</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche			***	
Preis in Euro			***	
Anzahl	--	--	1	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>			***	
<b>1990 - 2004</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche			1.070 - 1.570	
Preis in Euro			85.000 - 145.000	
Anzahl	--	--	4	--

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Wohnfläche in m <sup>2</sup>			60 - 110	
<b>2005 - 2009</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Preis in Euro				
Anzahl	--	--	--	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>				

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; \* = Keine Sanierung/Modernisierung bzw. 20 Jahre und mehr zurückliegend, \*\* = Sanierung/Modernisierung weniger als 20 Jahre zurückliegend, \*\*\* = Keine Angabe möglich

**Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2010 und 2011)**

Wohnfläche	Lage	Baujahrsklassen					
		Bis 1949*	Bis 1949**	1950 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	2005 - 2009
Euro /m <sup>2</sup> WFL (Anzahl)							
bis 35 m <sup>2</sup>	Mäßig	--	--	--	--	--	--
	Mittel	--	--	--	--	--	--
	Gut	--	--	--	--	--	--
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
36 - 60 m <sup>2</sup>	Mäßig	--	--	--	--	--	--
	Mittel	--	--	1.400 (32)	--	--	--
	Gut	--	--	1.300 (7)	--	--	--
61 - 80 m <sup>2</sup>	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
	Mäßig	--	2.300 (5)	--	--	--	--
	Mittel	--	--	1.260 (49)	--	--	--
	Gut	1.380 (5)	--	1.310 (24)	--	1.400 (5)	--
81 - 100 m <sup>2</sup>	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
	Mäßig	--	--	--	--	--	--
	Mittel	--	2.320 (11)	1.240 (14)	--	--	--
	Gut	--	--	1.440 (8)	--	--	--
über 100 m <sup>2</sup>	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
	Mäßig	--	1.980 (11)	--	--	--	--
	Mittel	--	2.620 (20)	1.640 (5)	--	--	--
	Gut	--	--	1.530 (8)	--	--	--
Sehr Gut	--	--	--	--	--	--	

\* = Keine Sanierung/Modernisierung bzw. 20 Jahre und mehr zurückliegend, \*\* = Sanierung/Modernisierung weniger als 20 Jahre zurückliegend  
 Zur Festlegung des Modernisierungsgrades wird die unter 5.3 abgebildete Tabelle „Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle“ herangezogen. Der Maßstab ist hierbei ein überwiegender bis umfassender Grad der Modernisierung (11 - 20 Punkte)

### 4.3.4 Teileigentum

#### Tiefgaragenstellplätze, Garagen und offene Stellplätze



**Tiefgaragenstellplätze sind im Erstverkauf rd. 5.000 Euro teurer als im Weiterverkauf**

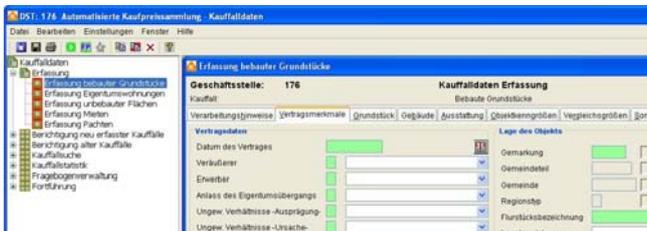
Ein Tiefgaragenstellplatz kostet im Erstverkauf durchschnittlich 14.500 €, im Weiterverkauf durchschnittlich 9.300 €.

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	317
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	43
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>360</b>
davon ausgewertete Kauffälle	282

#### Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze (Kauffälle der Jahre 2010 und 2011)

<i>Merkmal</i>	<i>Tiefgaragenstellplätze</i>	<i>Einzelgaragen</i>	<i>offene Stellplätze</i>
<b>Erstverkäufe</b>	<b>14.500</b> (557) 10.000 - 18.000	--	<b>4.000</b> --
<b>Weiterverkäufe</b>	<b>9.300</b> (76) 4.500 - 20.000	<b>8.800</b> (36) 4.000 - 15.100	<b>4.000</b> --
<b>Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen</b>	--	<b>8.400</b> (10) 5.000 - 12.000	--

## 5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG



**Änderung im Baugesetzbuch ab 01.07.2009**  
 Der Pflichtenkatalog zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten wird konkretisiert, u.a.:

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

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

Bei der Führung der Kaufpreissammlung werden zur Ergänzung der Daten aus den Kaufverträgen noch zusätzlich Fragebogen, i.d.R. an die Erwerber, versandt. Im Jahr 2011 wurden im Bereich bebaute Grundstücke 452 Fragebogen und im Bereich Wohn-/Teileigentum 1.298 Fragebogen versandt. Die Rücklaufquote betrug 73 % bzw. 63 %.

### 5.1 Indexreihen

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

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

#### 5.1.1 Bodenpreisindexreihen

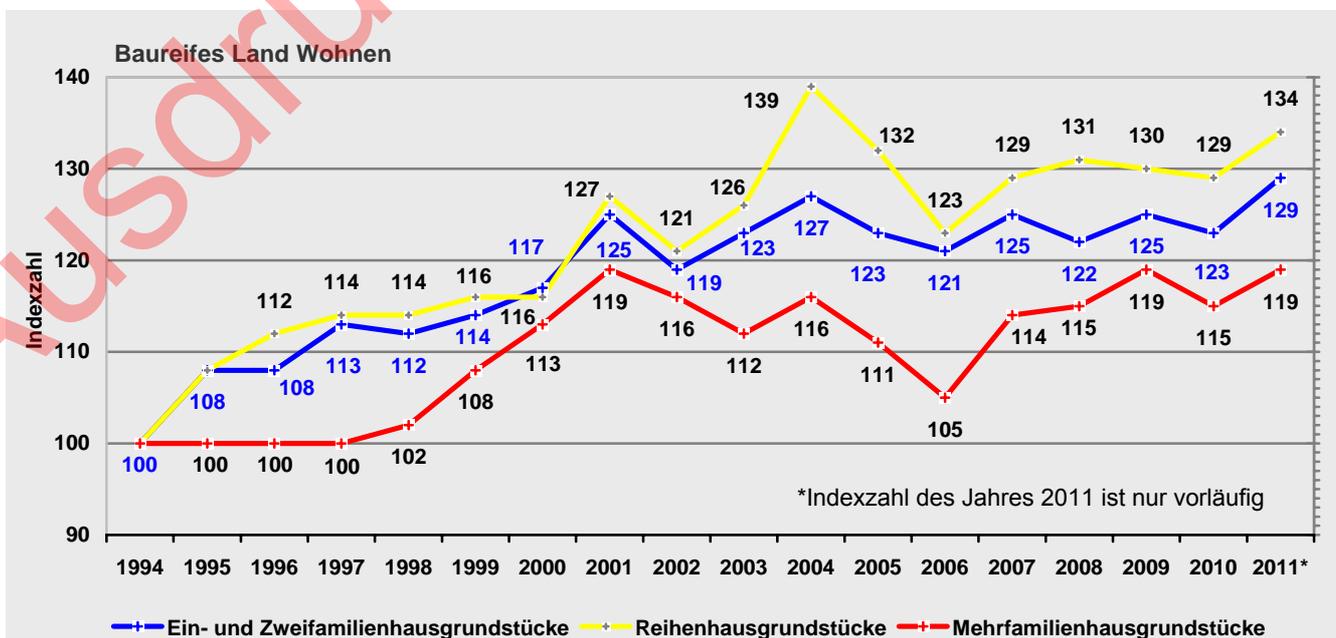
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums 1994 mit der Indexpunkt 100 ergeben.

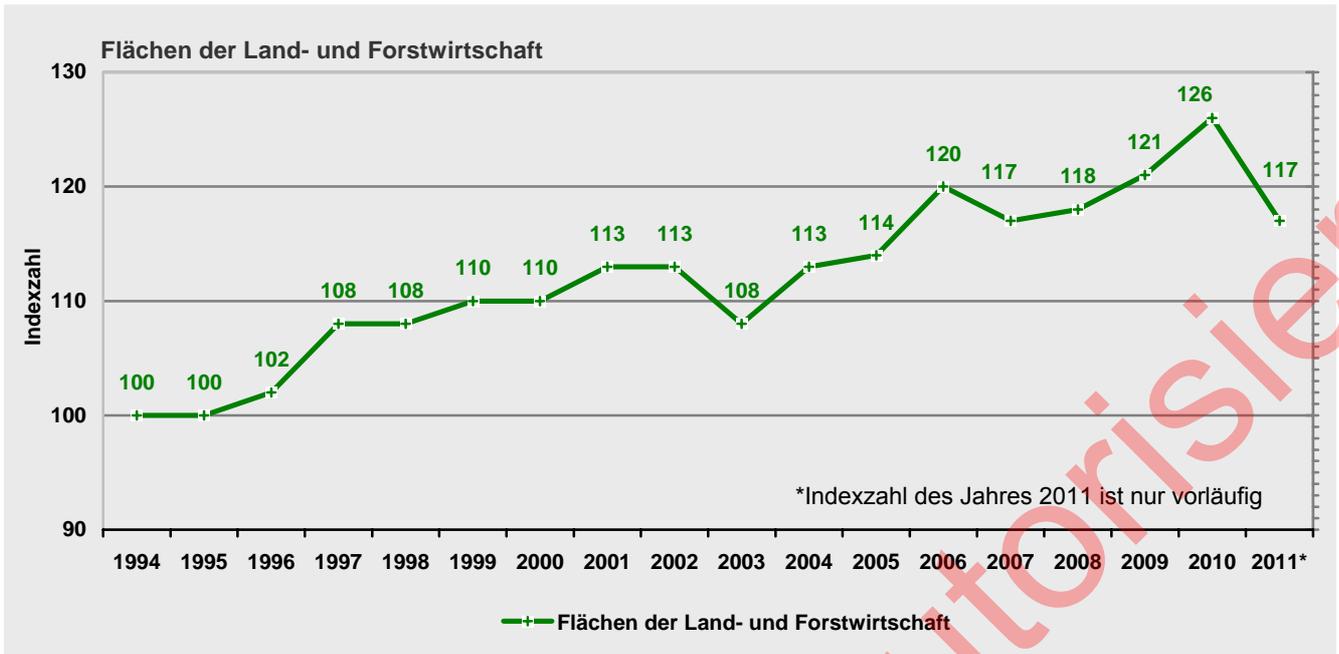
Bei der Indexreihe für Mehrfamilienhausgrundstücke handelt es sich lediglich um eine Trendbeobachtung für die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf

dem Grundstücksmarkt, da in dieser Kategorie nicht genügend Transaktionen vorliegen.

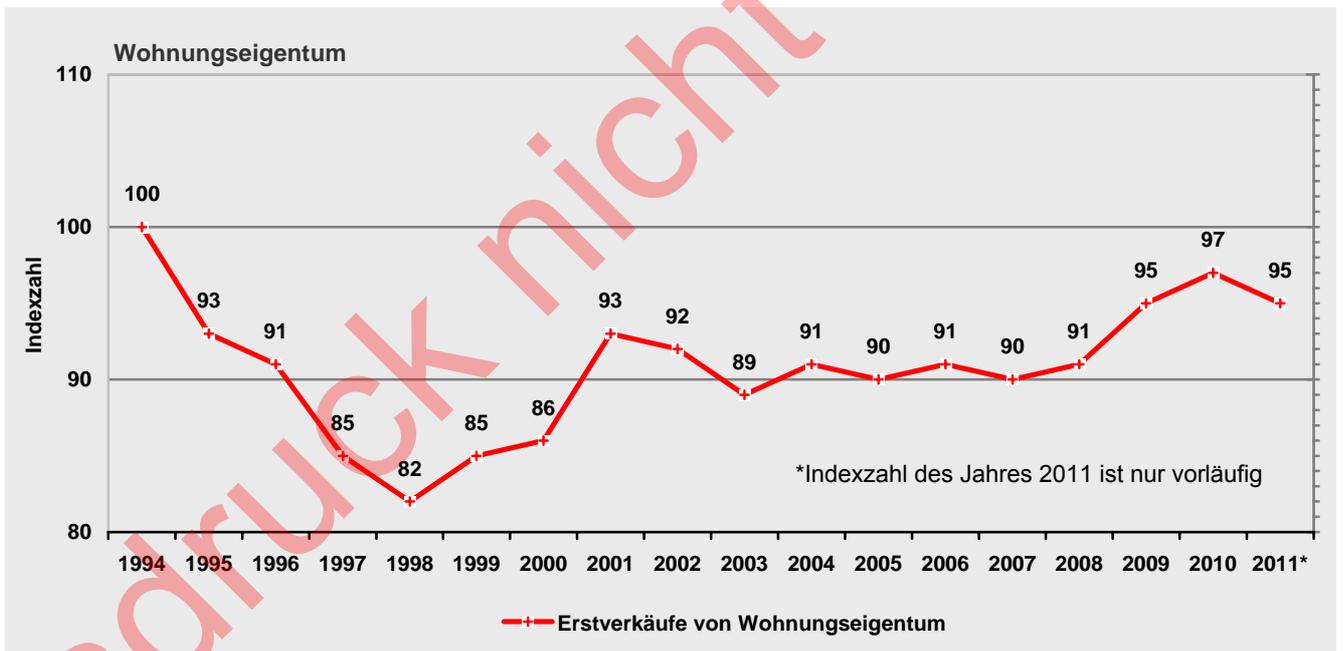
Für gewerblich genutzte Grundstücke konnte aus den vorhandenen Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe abgeleitet werden.

Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.





### 5.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum



#### Anwendungsbeispiel für Baureifes Land Wohnen

- Vorhanden: Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück zum 30.06.2008 beträgt 300,- Euro/m<sup>2</sup> ebf
- Gesucht: Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31.12.2010 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer Betracht).
- Berechnung:
- Aus Kurve „Bodenpreisindexreihe Baureifes Land Wohnen, Ein-Zweifamilienhausgrundst.“
    - Bodenpreisindex zum 30.06.2010 → 123 entnehmen,
    - Bodenpreisindex zum 30.06.2011 → 129 entnehmen.
  - Bodenpreisindex zum 31.12.2010 →  $(123 + 129) / 2 = 126$
  - aus Kurve Wert zum 30.06.2008 entnehmen → 122
  - Umrechnung:  $300 \text{ Euro/m}^2 \times 126 / 122 = \text{rd. } 310 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf.}$

## 5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

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

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

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

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

**Anwendungsbeispiel**

Vorhanden: Vergleichspreis (Bodenrichtwert) bei einer zulässigen GFZ von 0,8 beträgt 300 Euro/m<sup>2</sup> ebf

Gesucht: Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer zulässigen GFZ von 1,6

Berechnung: 1. Aus Tabelle „GFZ Umrechnungskoeffizienten“ entnehmen:  
Umrechnungskoeffizient für GFZ von 1,6 (Karlsruhe) → 1,29  
Umrechnungskoeffizient für GFZ von 0,8 (Karlsruhe) → 0,90  
2. Umrechnung:  $300 \text{ Euro/m}^2 \times 1,29 / 0,90 = \text{rd. } 430 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf}$

Ausdruck nicht autorisiert

### 5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

dauern ergeben.

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

## Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Definition: Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung (Wohnraumförderungsgesetz §16 Abs.3).

### Modell

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

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

Quelle: [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.htm](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.htm)

### Modernisierungsgrad

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

kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

### Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

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

0 - 1 Punkte = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert

16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

### Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden. Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus,

dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamt-

nutzungsdauer ./ Alter um maximal 50 Jahre erhöht wird.

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

\*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

\*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

## 5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

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

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Sofern eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, erfolgt eine Umrechnung auf die

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 (Gebädefaktor) zu beziehen.

tatsächliche GFZ mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (s. 5.2).

Sowohl bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragswertfaktoren wird auf einen Grundstückszustand ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden) abgestellt.

Anwendungshinweise	
Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude konnte nicht festgestellt werden.	Mit den Ertragsfaktoren d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete) erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.
Bei den ausgewerteten Kauffällen der 1 - 3 Familienhäuser bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.	Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Gebäude sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.
Im Falle der Mietwohnhäuser konnten keine eindeutigen Größen für die Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden.	
Bei den gemischt genutzten Gebäuden orientiert sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte mit geringerem und der obere Wert der Zinsspanne auf Objekte mit höherem gewerblichem Mietanteil.	
Weitergehende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von sonstigen Faktoren konnten nicht festgestellt werden.	In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren sowie Abhängigkeiten von Marktfaktoren zutreffend sein.

Objektart	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle						Beschluss des Gutachterausschusses	
	Anz.	Ø Wohn-/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Ø normierter Kaufpreis / Wohn-/ Nutzfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	Ø Monatsmiete- pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	Ø RND (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwerte Zinsspanne (%)	Liegen- schafts- zinssatz (%)	Ertrags- faktor
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser</b>	6	134	2.225	7,39	72	2,7 1,9 - 3,1	<b>2,0 - 3,5</b>	<b>22 - 32</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	34	218	1.600	6,34	45	3,0 1,7 - 4,6	<b>3,0 - 4,5</b>	<b>16 - 27</b>
<b>Mietwohnhäuser ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil &lt; 20 %</b>	52	787	1.290	6,35	44	3,8 3,0 - 5,4	<b>3,5 - 5,0</b>	<b>15 - 20</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäu- de, gewerblicher Mieter- tragsanteil von 20-50 %</b>	22	907	1.219	6,97	42	4,6 3,5 - 6,5	<b>4,0 - 6,0</b>	<b>12 - 18</b>
<b>Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude</b>	8	7.967	1.345	8,80	49	5,6 4,6 - 7,5	<b>5,0 - 7,0</b>	<b>10 - 15</b>
<b>Geschäftsgebäude (Läden, Büros)</b>	14	2.556	1.626	12,17	43	5,4 4,2 - 6,8	<b>5,0 - 7,0</b>	<b>10 - 15</b>
<b>Supermarkt</b>	0						<b>5,0 - 7,0</b>	<b>10 - 13</b>
<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>	7	2.155	562	4,31	26	5,8 4,7 - 6,7	<b>5,0 - 7,5</b>	<b>9 - 13</b>
<b>Wohnungseigentum nach WEG</b>	27	72	1.516	6,58	50	3,5 2,4 - 4,7	<b>2,5 - 4,5</b>	<b>16 - 22</b>
<b>Teileigentum nach WEG</b>							<b>4,5 - 6,5</b>	

Anz = Anzahl; RND = Restnutzungsdauer

## 5.5 Sachwertfaktoren

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

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normal-

herstellungskosten 2000 - NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden) zu berücksichtigen.

Beim Gutachterausschuss Karlsruhe werden die vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren, gemäß der Stellungnahme des BMVBS vom 09.12.2010, unverändert angewandt.

Die Sachwertrichtlinien mit den NHK 2010 werden voraussichtlich frühestens Mitte 2012 veröffentlicht.

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2006); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 (Länderfaktor x Ortsgrößenfaktor) für Karlsruhe; Baunebenkosten nach NHK 2000.

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

### Anwendungshinweise

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

Die Sachwertfaktoren sind 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- bzw. Ausgangspunkte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und geben gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereiches wieder. Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

### 5.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Dreifamilienhäuser)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwertes (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am Objekt fiktiv ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktpassung. Die Sachwertfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks  $W_{BG}$  (Volleigentum) herangezogen werden.

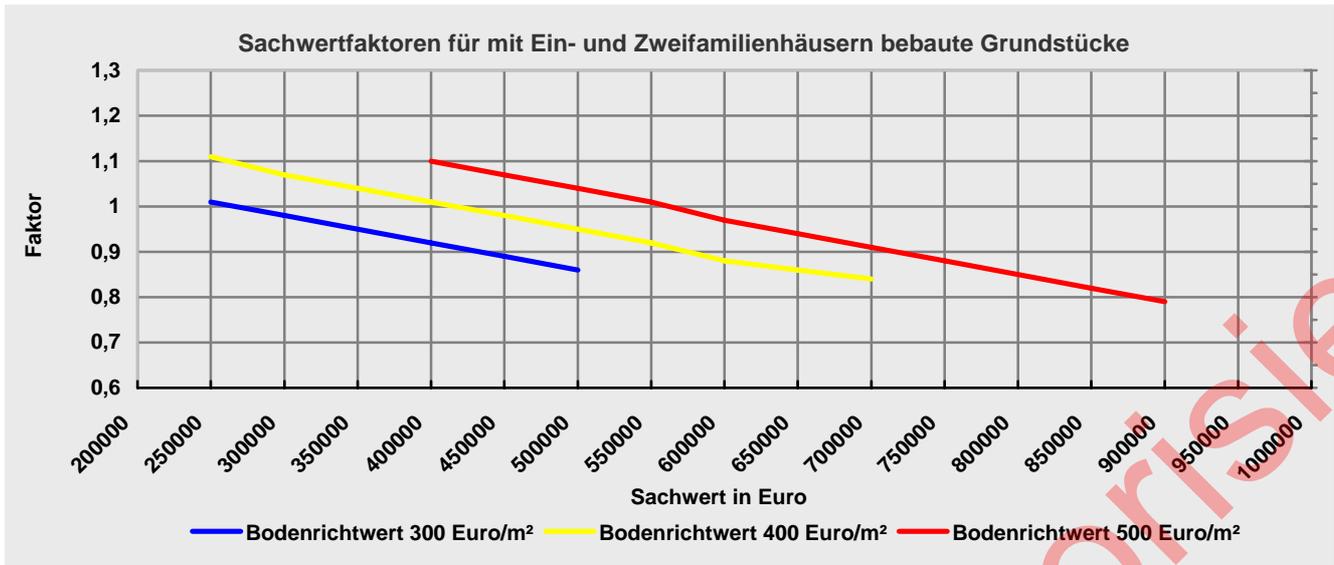
Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n) errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel.

### Anwendungshinweise

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

Für die Wohnfläche kann entsprechend den Vergleichsfaktoren ein üblicher Anwendungsbereich von 120 - 190 m<sup>2</sup> als Orientierung dienen.

**Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser können in den Bodenrichtwertklassen von 300 u. 400 Euro/m<sup>2</sup> bis zu einem Sachwert von 400.000 Euro auch für Dreifamilienhäuser herangezogen werden.** Für die Bodenrichtwertklasse von 500 Euro/m<sup>2</sup> können aufgrund einer ungenügenden Anzahl geeigneter Kaufpreise keine Angaben gemacht werden. Für Wohnflächen kann gleichfalls ein üblicher Anwendungsbereich von 120 - 190 m<sup>2</sup> als Orientierung dienen.



Die ausgewerteten 178 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

<i>Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kauffälle</i>					
<i>Bodenrichtwert Euro/m²</i>	<i>Baujahr</i>	<i>Bruttogrundfläche m²</i>	<i>NHK 2000 Euro/m² BGF</i>	<i>Grundstücksfläche m²</i>	<i>Sachwert Euro</i>
<b>300</b>	1961	292	585	487	337.000
	1921 - 2001	167 - 456	430 - 850	138 - 908	180.000 - 610.000
<b>400</b>	1971	333	615	500	404.000
	1949 - 2001	155 - 605	445 - 990	179 - 987	226.000 - 779.000
<b>500</b>	1970	421	639	730	664.000
	1954 - 1984	215 - 820	450 - 900	310 - 1322	357.000 - 1.074.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

**Anwendungsbeispiel**

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen. Der Sachwertfaktor bezieht sich also angenommen auf das Objekt ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

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

### 5.5.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

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

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

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen für Reihemittelhäuser mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd-

und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel bis gehoben.

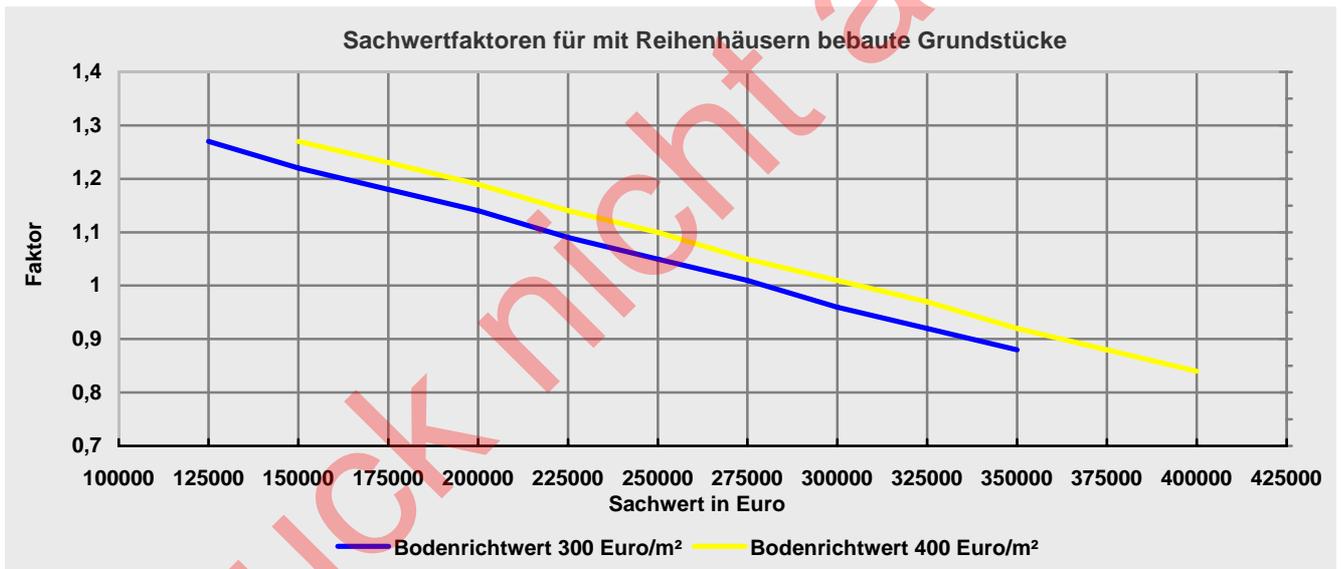
Die Stellung der Reihenhäuser (Mittel- bzw. Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße berücksichtigt.

#### Anwendungshinweise

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. 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.

Für Wohnflächen kann ein üblicher Anwendungsbereich von 90 - 150 m<sup>2</sup> als Orientierung dienen.



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

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

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

## 5.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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

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

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

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

- $Z_t$  : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [€/m<sup>2</sup>]  
 $Z_a$  : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [€/m<sup>2</sup>]  
 $n$  : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]  
 $q$  : Zinsfaktor  $q = 1 + p / 100$  mit  $p =$  Zinssatz in %  
 $V$  : Vervielfältiger  $V = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

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

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

<b>Anwendungsbeispiel</b>	
Bodenwertniveau (ebp):	200 Euro/m <sup>2</sup>
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks W <sub>UG</sub> :	200.000 Euro
Erbbauzinssatz:	4 %
Angemessener Erbbauzins Z <sub>a</sub> :	8.000 Euro
Tatsächlicher Erbbauzins Z <sub>t</sub> :	1.000 Euro
Rendite (1 000 Euro x 100 : 200 000 Euro) :	0,5%
Differenz (Z <sub>a</sub> – Z <sub>t</sub> ) :	7.000 Euro
x Vervielfältiger (Restlaufzeit 50 Jahre / 4 %) :	21,48
x Wertfaktor WF aus Tabelle, Bodenwert ca. 230 Euro/m <sup>2</sup> ebf	0,7
Bodenwertanteil W <sub>AE</sub> des Erbbaurechts:	<u>105.252 Euro</u>

## 6 WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

### 6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

#### Markt für Wohnimmobilien 2011: Wohnungseigentum legt weiter zu - Umfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2012

Die Umsätze und Preise für Wohnungseigentum sind überwiegend gestiegen, ebenso die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das hat eine Blitzumfrage des Deutschen Städtetages unter 63 großen deutschen Städten zur Entwicklung des Immobilienmarktes 2011 mit Prognose für das erste Halbjahr 2012 ergeben. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erhalten nach dem Gesetz von den beurkundeten Stellen (z.B. Notaren) alle von diesen beurkundeten Immobilienverträge. Die Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächliche Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Die 63 untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

#### Ergebnisse 2011

Anders als in den Vorjahren gibt es nur wenige Städte mit dem positiven oder zumindest gleich bleibenden Trend entgegen laufenden Entwicklungen, die dann zumeist auf wenige Teilmärkte beschränkt sind. Auffällig sind die Häufungen sehr großer Preisentwicklungen in den süddeutschen Städten sowie die teilweise diametralen Entwicklungen in den ostdeutschen Städten. Preisrückgänge waren von wenigen Ausnahmen abgesehen nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus (unbebaute und bebaute Grundstücke) vorhanden. Auffällig sind die in einigen Städten vorhandenen starken, schätzungsweise über 10 Prozent liegenden Preissteigerungen in einigen Teilmärkten. Eine

detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen Städten zum Stichtag 1. April wird im Sommer 2012 veröffentlicht. Darin werden auch Zahlen zu Grundstückswerten zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien enthalten sein.

#### Prognose 1. Halbjahr 2012

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2012 vor. Wie aus der Grafik hervorgeht, werden danach in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Preis- und Umsatzverhältnisse erwartet. Nur vereinzelt werden Umsatz- und Preisrückgänge, dafür aber umso häufiger entsprechende Steigerungen erwartet. In der Region Nord werden im Mittel Umsatzsteigerungen für Wohnungseigentum, in der Region Süd Preissteigerungen für Mehrfamilienhausgrundstücke und Wohnungseigentum prognostiziert.

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

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

Quelle: Städtetag aktuell 2/2012

### 6.2 Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe

#### Prognose für das 1. Halbjahr 2012 des Gutachterausschusses Karlsruhe

Bei allen Teilen des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss eine leichte Aufwärtsentwicklung. In Einzelfällen sind auch stärkere Anstiege zu erwarten.

## 6.3 Mietdaten

### 6.3.1 Wohnungsmieten

Auf Grundlage einer Vielzahl von Mietwertgutachten mit einer Datenbasis von über ca. 750 Mieten werden nachfolgend durchschnittliche Wohnungsmieten für Karlsruhe angegeben. Erhebungszeitraum für die Mieten war das Jahr 2011 aus nahezu allen Stadtteilen in Karlsruhe.

Bei den Wohnungsmieten (nur Geschosswohnungen) handelt es sich um durchschnittliche Nettokaltmieten (Euro/m<sup>2</sup> netto) bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 60 - 80 m<sup>2</sup>. Die Mietangaben beziehen sich auf eine Wiedervermietung bzw. Neuvermietung jedoch ohne Erstvermietung (Neubau). Abweichungen im Wohn-/Nutzungswert wie z.B. in der Lage, Art, Größe Ausstattung und Beschaffenheit etc.

bewirken Abweichungen des Mietwertes von den durchschnittlichen Wohnungsmieten. Die angegebenen Wohnungsmieten berücksichtigen nicht grundlegende, umfassende und/oder energetische Instandsetzungen und Modernisierungen.

Insofern sind die angegebenen Wohnungsmieten nur als Anhalt zu verstehen und stellen keine Angaben im Sinne einer ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB dar. Die Übersicht erfüllt keinesfalls die Anforderungen eines Mietspiegels nach § 558c oder qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt in absehbarer Zeit einen Mietspiegel zu erstellen.

<b>Durchschnittliche Wohnungsmieten (Euro/m<sup>2</sup>) im Monat (Nettokaltmieten), ca. 60 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>				
<b>Baujahre bis 1948</b>			<b>Baujahre ab 1949 ohne Erstvermietung</b>	
<b>Einfacher Nutzungswert*</b>	<b>Mittlerer Nutzungswert</b>	<b>Guter Nutzungswert</b>	<b>Mittlerer Nutzungswert</b>	<b>Guter Nutzungswert</b>
<b>5,70</b>	<b>6,20 - 7,30</b>	<b>7,30 - 8,20</b>	<b>6,30 - 7,50</b>	<b>7,70 - 9,30</b>
Copyright Dr. Gerhard Leute 2011 - alle Rechte vorbehalten				

Für abweichende Wohnungsgrößen werden Umrechnungskoeffizienten (URK) als Orientierungswerte angegeben.

<b>Umrechnungskoeffizienten (URK) für unterschiedliche Wohnflächen</b>	
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>URK im Mittel</b>
<b>40 - 60</b>	<b>1,1</b>
<b>60 - 80</b>	<b>1,0</b>
<b>80 - 100</b>	<b>0,9</b>
Copyright Dr. Gerhard Leute 2011 - alle Rechte vorbehalten	

Die wesentlichen Merkmale für den Wohn-/ Nutzungswert, die den angegebenen durchschnittlichen Wohnungsmieten zugrunde liegen, werden nachfolgend beschrieben.

<b>Merkmale für den Wohnwert/ Nutzungswert</b>	
<b>Einfacher Wohn-/ Nutzungswert*</b>	Lage in gemischt genutzten Gebieten, kein zentrales Heizsystem (Einzelofenheizung ohne Zentralversorgung), einfache Sanitärausstattung (ohne Duschbad/ Bad), einfache Wohnungsausstattung, Ein-/ Zweiseibenfenster
<b>Mittlerer Wohn-/ Nutzungswert</b>	Lage in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur, zentrales Heizsystem (Zentral-/ Etagen-/ Mehrraum-/ Warmluftheizung, Einzelofenheizung mit Zentralversorgung) zeitgemäße Sanitäreinrichtung (mit Duschbad/ Bad (teil-)gefließt, (de-)zentrale Warmwasserversorgung), zeitgemäße Wohnungsausstattung, Zweiseiben-/ Isolierglasfenster überwiegend mit Rollladen
<b>Guter Wohn-/ Nutzungswert</b>	Lage in ruhigen/ bevorzugten Wohngebieten (ohne Spitzengebiete), zentrales Heizsystem (Zentralheizung, vereinzelt Fußbodenheizung), gehobene Sanitärausstattung (mit Duschbad/ Bad/ WC, zusätzliches Gäste-WC, raumhohe Fliesung, zentrale Warmwasserversorgung), gehobene Wohnungsausstattung, gehobene Isolierglasfenster mit Rollladen, gehobene Elektroausstattung
Copyright Dr. Gerhard Leute 2011 - alle Rechte vorbehalten	

\* Wohnungstyp ist in Karlsruhe nur noch vereinzelt anzutreffen, da immer mehr Altbauten gesamt modernisiert werden.

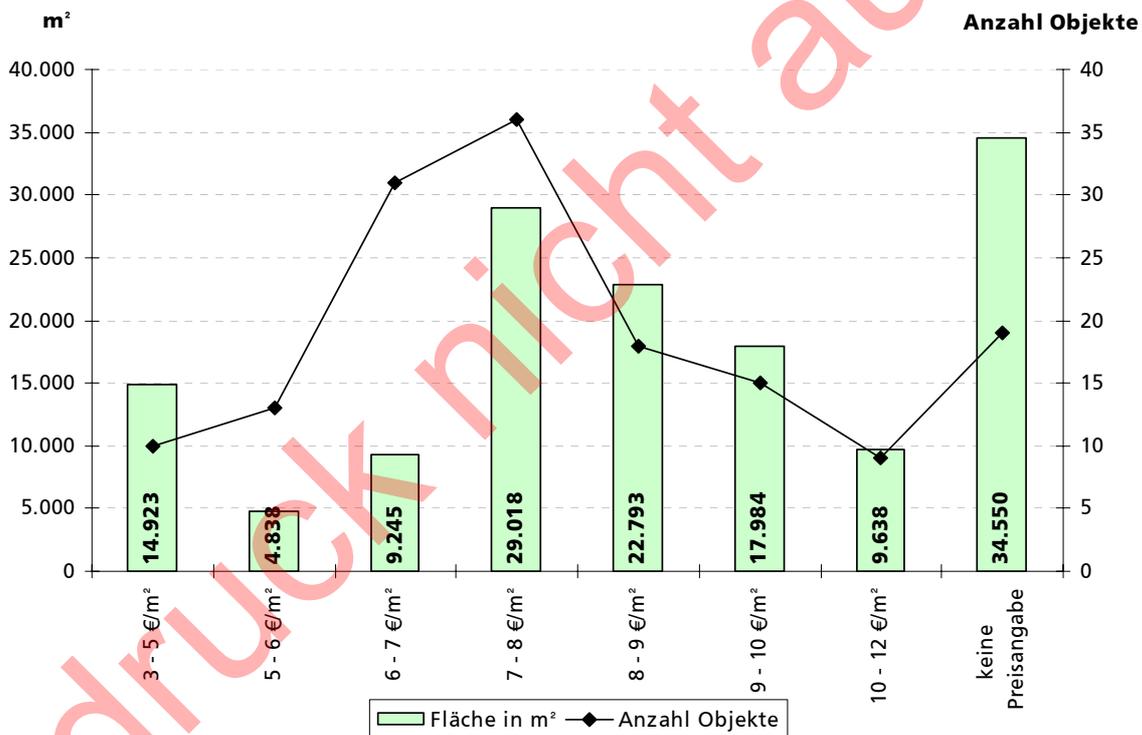
### 6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

Die Wirtschaftsförderung Karlsruhe führt seit über 20 Jahren eine private Vermittlungsdatei, die ca. 85 % der leer stehenden Gewerbeflächen in Karlsruhe beinhaltet. Dabei erfolgt die Erfassung der Gewerbeobjekte und Pflege der Datei in enger Zusammenarbeit mit Karlsruher Immobilienmaklern und -eigentümern. Mit diesem umfassenden Überblick über das Angebots- und Nachfragepotential für Gewerbeobjekte und Büroflächen bietet die Wirtschaftsförderung einen optimalen Service für die Versorgung von ansiedlungs-, erweiterungs- oder verlagerungswilligen Unternehmen.

Der im 2-Jahresrhythmus erscheinende Bericht fußt auf dem Datenbestand der privaten Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung.

Die derzeit auf dem Markt befindlichen Flächen unterscheiden sich jedoch sehr stark in ihren Angebotspreisen. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 3,25 €/m<sup>2</sup> und 12,00 €/m<sup>2</sup>, was in der Regel dem unterschiedlichen Qualitätsstandard der angebotenen Flächen Rechnung trägt. Wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist, bewegen sich die meisten Objekte in den Preisspannen von 6 - 7 €/m<sup>2</sup> und 7 - 8 €/m<sup>2</sup>. Da das Angebot alle Preiskategorien beinhaltet, wird es den unterschiedlichen Anforderungen der Nachfrager gerecht. Die meisten Angebote bewegen sich in der Spanne von 6 - 8 €/m<sup>2</sup>. Dies zeigt, dass die meisten Flächen in Bestandgebäuden einen mittleren Qualitätsstandard bieten.

**Mietpreisspektrum (Stand 31.12.2010)**



Quelle: Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung, Büromarktreport Karlsruhe 2010

### 6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten

#### Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladenmieten in der Karlsruher Innenstadt

Auf Grundlage von Mieterhebungen im Rahmen einer Diplomarbeit 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 2008.

**Bezogen auf heutige Verhältnisse kann für gute Lagen von einem schwachen Aufwärtstrend, ansonsten von einer Stagnation der Mietpreisrichtwerte ausgegangen werden.**

Es handelt sich hierbei lediglich um eine allgemeine Beurteilung der Marktlage ohne statistische Untersuchung. Für eine Verwendung der Daten kann der Gutachterausschuss keine Haftung übernehmen.

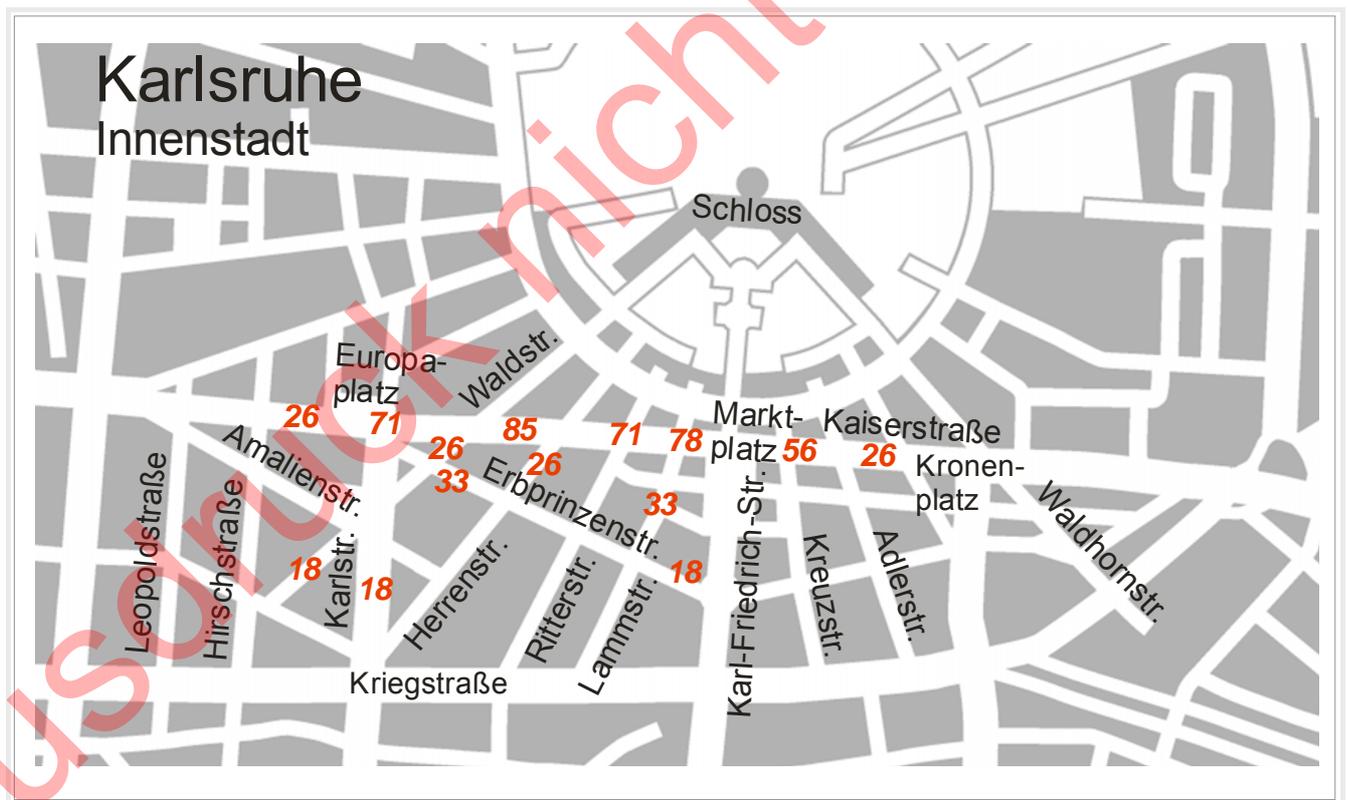
Bei den Mietpreisrichtwerten (Euro/m<sup>2</sup> netto) handelt es

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 m<sup>2</sup> sowie einer Schaufensterfront von ca. 8 m. Die Mietpreisrichtwertangaben beziehen sich nicht auf Einzelgrundstücke.

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

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

#### Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladenmieten



**26** = Lagetypischer Mietpreisrichtwert Euro/m<sup>2</sup>  
(Bezogen auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt, Ladengröße: 100 m<sup>2</sup>, 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	
Ladengröße in m <sup>2</sup>	URK für Mietpreisrichtwerte bis 50 Euro/m <sup>2</sup>	URK für Mietpreisrichtwerte über 50 Euro/m <sup>2</sup>	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

IMPRESSUM

Herausgeber: Gutachterausschuss  
für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen  
in Karlsruhe  
Hebelstraße 21  
76133 Karlsruhe

Tel.: +49 (0) 721 / 133-3092  
Telefax: +49 (0) 721 / 133-3093  
E-Mail: [gutachterausschuss@karlsruhe.de](mailto:gutachterausschuss@karlsruhe.de)  
Internet: <http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss>

UST-Idnr.: DE143589000

Vertretungsberechtigter  
im Sinne des § 5 TMG: Dr.-Ing. Michael Mürle

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

Aufsichtsbehörde der  
Stadt Karlsruhe: Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand: April 2012