

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2017

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 10. April 2018

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

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

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

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

Bilder: Titelseite © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 6 © Stadtplanungsamt
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten), 13 © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 14 © <https://pixabay.com/de/>
Seiten 20, 22, 23, 26,27, 28, 33, 38, 41, 44, 46, 47 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 79 © Liegenschaftsamt

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

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht

Karlsruhe 2017

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

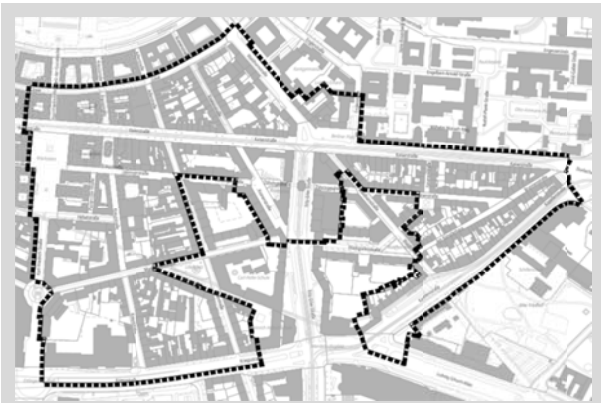
Ausdruck nicht autorisiert

Inhaltsverzeichnis

1. Karlsruhe und die Region	6
2. Gutachterausschuss	8
3. Immobilienmarkt	12
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	12
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	14
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	18
4.1 Unbebaute Flächen	19
4.1.1 Bauflächen	19
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	20
4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke	22
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	23
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	24
4.1.1.5 Grundstücke für Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs- und Verbrauchermarktnutzung	24
4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland	25
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	25
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	26
4.1.3 Sonstige Flächen	26
4.2 Bebaute Flächen	27
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	28
4.2.2 Reihenhäuser	33
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	38
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte	41
4.2.5 Gewerbeobjekte	43
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	43
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	44
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	46
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	47
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	54
4.3.4 Teileigentum	54

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	55
5.1 Bodenrichtwerte	55
5.2 Indexreihen	56
5.2.1 Bodenpreisindexreihen	56
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum	58
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	59
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl	59
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhäusern	60
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage	60
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	61
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	62
5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	64
5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	66
5.8 Sachwertfaktoren	69
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	70
5.8.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser.....	72
5.9 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte	74
5.9.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	75
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	76
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	76
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	77
6.3 Mietdaten	78
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2017 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2016	78
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten.....	79
6.4 Bautätigkeit 2016	81
6.5 Entwicklung des Einzelhandels	83
Abkürzungsverzeichnis	87
Impressum	88

1. Karlsruhe und die Region



Sanierung Innenstadt-Ost

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 20. März 2018 den Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost beschlossen. Die Satzung wurde am 29. März 2018 in der Stadtzeitung bekanntgegeben. Im Bild ist die Abgrenzung des 30,4 ha großen Sanierungsgebietes dargestellt.

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

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

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

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

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

Messekomplex mit 52.000 Quadratmeter für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

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

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

Über 90 öffentliche und private allgemeinbildende Schulen, 12 öffentliche und zahlreiche private berufliche Schulen, neun Hochschulen und diverse Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen bis hin zu internationalen Schulen bilden den Karlsruher Nachwuchs fundiert aus.

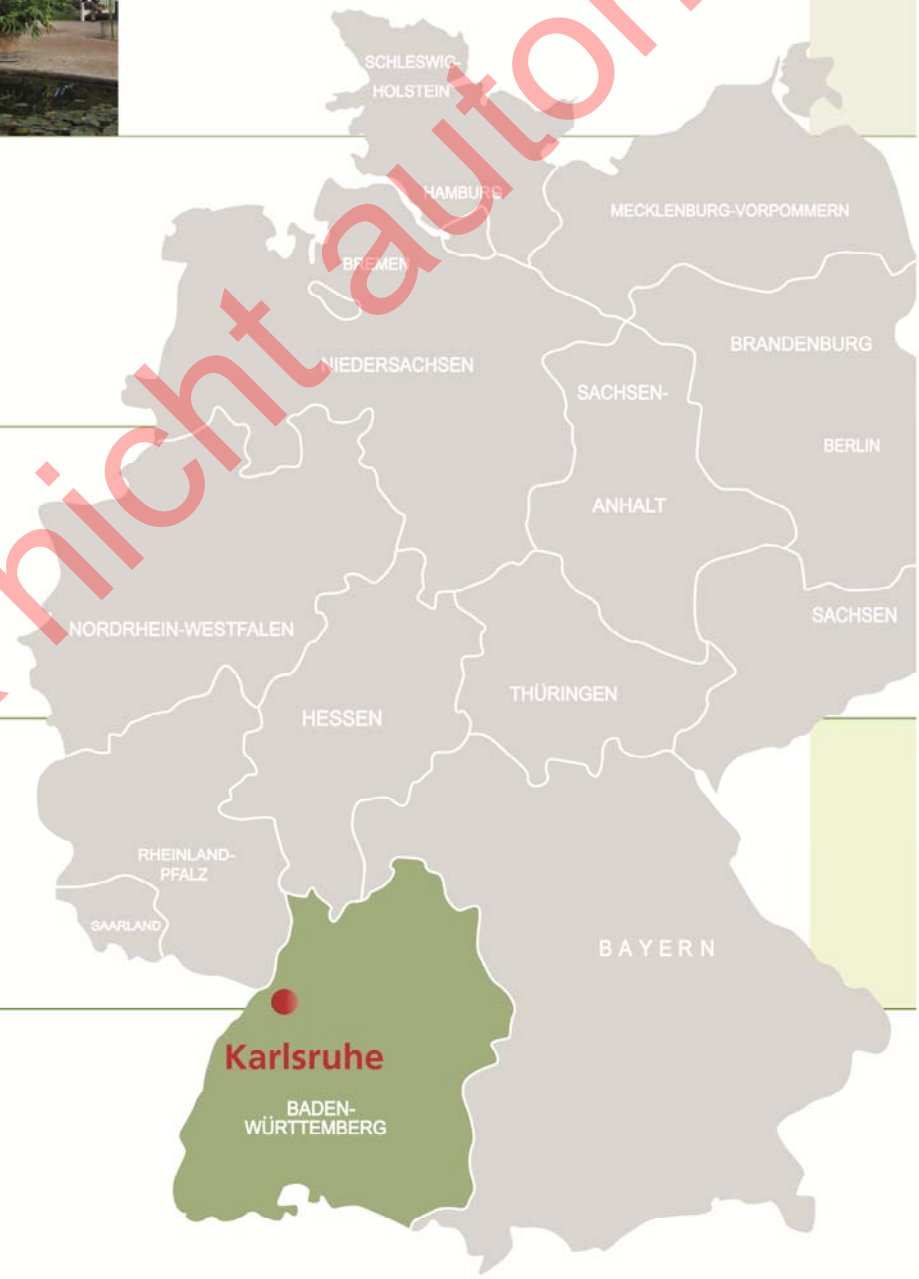
Überall in der Stadt finden sich grüne Oasen – Wohltat und Erholung für Geist und Seele. Mit ausgedehnten, teilweise bis an das Stadtgebiet heranreichenden Waldgebieten sowie zahlreichen Parks und Grünanlagen kann man Karlsruhe auf grünen Wegen durchqueren. Die Verbindung von Natur, Hightech, Kultur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

Quelle: Stadt Karlsruhe | Wirtschaftsförderung

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 310.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 176.300
Flächen in km ² davon	173,42
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebaute Fläche ▪ Verkehrsfläche ▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> 27 % 13 % 60 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Abgedruckt nicht autorisiert

2. Gutachterausschuss



Grundstückswertermittlung
Baden-Württemberg

Neue GuAVO in Kraft getreten

Seit dem 11. Oktober 2017 ist die geänderte Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in Kraft getreten. Insbesondere wird vorgeschrieben, dass für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung erforderlich ist. Neu ist auch, dass beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) nun eine Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg eingerichtet wird.

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

Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten:
 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein-/Zweifamilienhäuser,
 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, beispielsweise bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und

4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und den Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (zum Beispiel Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird in der Regel jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) oder die erstmalige oder die erneute Bestellung eines Erbbaurechts erfasst.

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

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (zum Beispiel Eigentümern, Verkäufern, Käufern, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

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

Produkte und Dienstleistungen

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

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

- (1) Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.
- (2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

Mitglieder des Gutachterausschusses (für die Zeit vom 20. Dezember 2017 bis 19. Dezember 2021)	
Vorsitzender	
Dr.-Ing. Michael Mürle	Dienststellenleiter
Stellvertreterinnen/Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter	
Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Wolfgang Karcher Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Achim Kellner Dipl.-Volkswirt	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten
Eberhard Meier Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)
Ingeborg Riefle Dipl.-Ing.	Stellvertretende Dienststellenleiterin Architektin, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
Werner Wenzel Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter	
Michael Doldt Dipl.-Ing.	Architekt, von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)
Thomas Erben	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
Sabine Fiedler Dipl.-Ing. (Architektur)	Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Sandra Focić Lips Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Thomas Gaitzsch Dipl.-Ing. (FH)	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengetter Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke
Paul Hoffmann Dipl.-Ing. (FH)	Bausachverständiger der Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Sachverständiger für Immobilienbewertung (IHK), Fachaufsicht für das Bausachverständigenwesen der Finanzämter in Baden-Württemberg
Christine Hug Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sabine Kampermann Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieurin, Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Prof. Dr. David Lorenz	FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Professor für Immobilienwertermittlung und Nachhaltigkeit
Werner Loser Dipl.-Sparkassenbetriebswirt	Abteilungsleiter
Andreas Nasedy Dipl.-Ing.	Freier Architekt, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mathias Pölitz Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors), von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Betriebswirt (Dipl.-VWA), Immobilienfachwirt (IMI)
Arne Uhl Dipl.-Ing. (FH)	Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden sowie für Beleihungswertermittlung
Marc-Simon Vetter Dipl.-Ing.	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten**Finanzamt Karlsruhe-Stadt**

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

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Daniela Zimmermann	Finanzwirtin
Vertretung Tanja Simon	Finanzwirtin

Ausdruck nicht autorisiert

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Immobilienmarkt: Preisanstieg hat sich etwas verlangsamt

Gutachterausschuss beschloss Marktbericht: Kauffälle gingen 2017 erneut zurück

Die Preise auf dem Karlsruher Immobilienmarkt sind 2017 weiter nach oben gegangen - wenngleich mit leichtem Rückgang bei durchschnittlichen Preissteigerungen im einstelligen Bereich. Und: Erneut wechselten letztes Jahr weniger Immobilien den Eigentümer (2.272 Kauffälle im Vergleich zu 2016 mit 2.377 Kauffällen). Auf dem Immobilienmarkt bestimmt das – knappe – Angebot den Preis, der zusätzlich beeinflusst wird durch Faktoren wie Zinspolitik und individuelle Präferenzen. Das sind Kernaussagen, die sich aus dem Immobilienmarktbericht 2017 ableiten lassen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat den aktuellen Blick auf das Grundstücksmarktgeschehen in Karlsruhe letzte Woche unter Vorsitz von Dr.-Ing. Michael Mürle beschlossen und so Kaufinteressenten wie Fachleuten erneut eine fundierte Datenlage an die Hand gegeben.

Im Schnitt 165.000 Euro für 70 Quadratmeter Wohnungseigentum

Um rund fünf Prozent stiegen 2017 die Preise für bebaute Grundstücke. Den höchsten Zuwachs verzeichnete die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum (7,6 Prozent). Mit 1.050 Kauffällen entfiel knapp die Hälfte aller Kauffälle auf dieses WEG-Marktsegment. „Im Mittel lag der Kaufpreis für eine 70 Quadratmeter große Wohnung bei rund 165.000 Euro“, erläutert Marc-Simon Vetter von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Bei unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser erreichte der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr rund neun Prozent.

Bei Erstverkäufen mussten Käufer im vergangenen Jahr im Schnitt 200 Euro mehr pro Quadratmeter bezahlen. Dabei zeigt sich bei den 106 Kauffällen mit einer Preisspanne von rund 2.800 bis knapp 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, dass die Lage immer unwichtiger wird. „Man kauft, wo man zum Zuge kommen kann“, so Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle. Im Fünf-Jahres-Vergleich möchte der Gutachterausschuss künftig die Entwicklung für WEG wiedergeben. Aktuell heißt dies: Zwischen 2012 und 2017 legte der Preis bei Erstverkäufen um 23 Prozent, beim Weiterverkauf um 42 Prozent zu.

Auf rund 430.000 Euro taxiert der Gutachterausschuss ein gebrauchtes Reihenhaus mit Baujahr 2000 in mittlerer Lage. Dafür erhielt man rund 130 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 220 Quadratmeter großen Grundstück. Auch für den jüngsten Immobilienbericht hat der Gutachterausschuss für Wohnflächenpreise Vergleichsfaktoren berechnet. Um trotz geringer Kauffälle eine solide Grundlage zu erhalten, wurde die Preisentwicklung der letzten beiden Jahre herangezogen. Das bedinge, so Huck, einen aufwändigen Abwägungsprozess, um bei allen verfügbaren Daten deren zeitlich bedingten Einflüsse zu berücksichtigen.

Herausforderung „ruhiger“ Immobilienmarkt

Ganz generell sei ein „ruhiger“ Immobilienmarkt eine Herausforderung für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. „Rückläufige Kauffallzahlen machen uns mehr Arbeit“, betonen Huck und Vetter. Was zunächst wie ein Widerspruch klingt, erklärt sich jedoch durch die - mangels Masse - erforderlichen „Stützungsmaßnahmen“, zu denen etwa Lagewertverfahren oder auch die Erhebung von Mieten gehören. „Um zu einer gesicherten Ergebnisfindung zu kommen, müssen wir mehr Aufwand betreiben“, heißt es hierzu von den Grundstücksmarktexperten.

Und so ist die Geschäftsstelle um jeden ausgefüllten Fragebogen von Käufern dankbar. Jeder neue Eigentümer wird von der Geschäftsstelle um Auskunft zu grundstücksrelevanten Aspekten gebeten. „Die Mitwirkung hilft uns enorm, unsere verlässliche Datenqualität auch in unwägbaren Immobilienzeiten aufrecht zu halten und belastbare Marktdaten zur Verfügung zu stellen“, so Vetter. Ein Eigenanspruch, von dem letztlich wieder alle Akteure auf dem Immobilienmarkt profitieren.

Spezieller werden die Informationen im Fachteil für Gutachter und andere Immobilienmarktexperten mit Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten. Und auch die Fortschreibung der Büromieten findet sich hier.

Für 2018 wird ein ähnlicher Preisanstieg erwartet

„Für 2018 gehen wir von einem ähnlichen Preisanstieg wie 2017 aus“, gibt Huck eine Einschätzung zum aktuellen Immobilienmarkt. Etwas entspannter könnte es möglicherweise werden, wenn größere Projekte auf den Markt kommen. Viele von ihnen seien bereits auf unterschiedlichen Ebenen angestoßen, aber noch nicht in der Umsetzung. Das gilt etwa für Vorhaben, die über das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) realisiert werden. Hier seien schon mehrere Grundvereinbarungen getroffen worden. Die jeweiligen Projekte seien jedoch noch in der Planungsphase und noch nicht als Wohnungen auf dem Markt.

Erhebung zu Ladenmieten

Zum Schluss lenkt Nicolas Schruff von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe im Immobilienmarktbericht 2017 den Blick auf strukturelle Veränderungen des Einzelhandels und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Wie sich die innerstädtischen Ladenmieten seit der letzten Um-

frage 2011 verändert haben, ist auch eine Fragestellung, der der Gutachterausschuss seit März mit einer Erhebung im Einzelhandel nachgeht. Die Daten dienen der Überprüfung der Bodenrichtwerte. Diese sind mit neuem interaktivem Web-Angebot unter geoportal.karlsruhe.de/brk jederzeit mit verbesserter Suchfunktion recherchierbar. Die aktuellen Ladenmieten sind zudem für die anstehende Sanierung Innenstadt-Ost von Interesse.

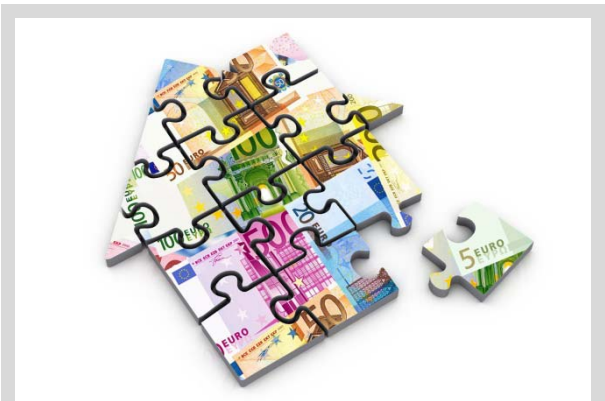
Immobilienmarktbericht ist online

Der Immobilienmarktbericht kann ab 20. April unter www.karlsruhe.de/bauen über den Pfad Gutachterausschuss eingesehen werden. Die Druckausgabe kostet 50 Euro, die pdf-Version 40 Euro. Weitere Dienstleistungen und Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind unter der Telefonnummer 0721 133-3092 oder per E-Mail unter gga@karlsruhe.de erhältlich.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | H. Riedel | 20. April 2018 Presseportal



3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze

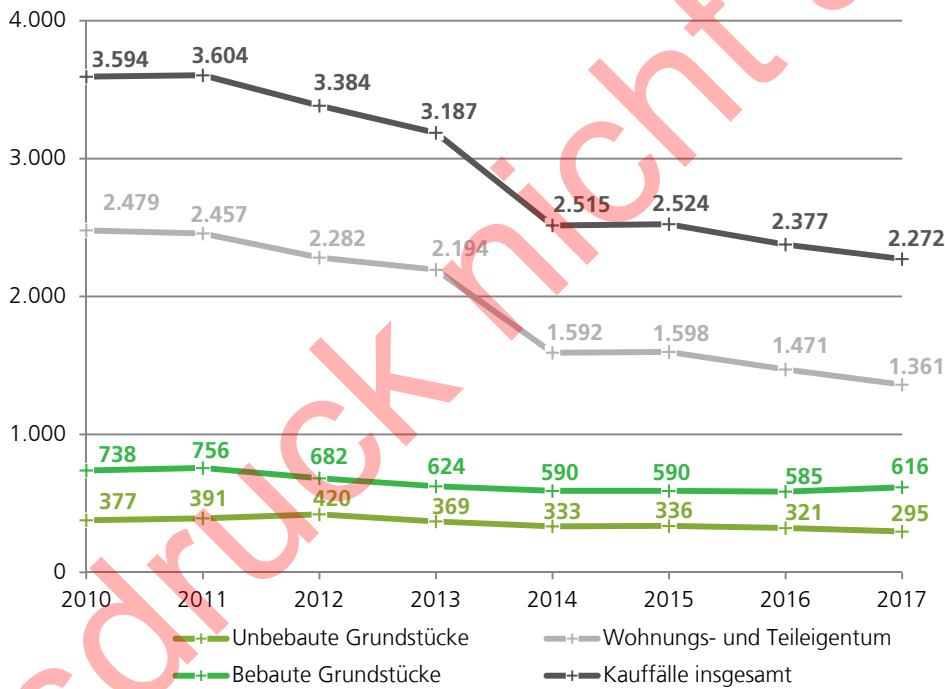


Keine Trendwende in Sicht. Erneuter Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle

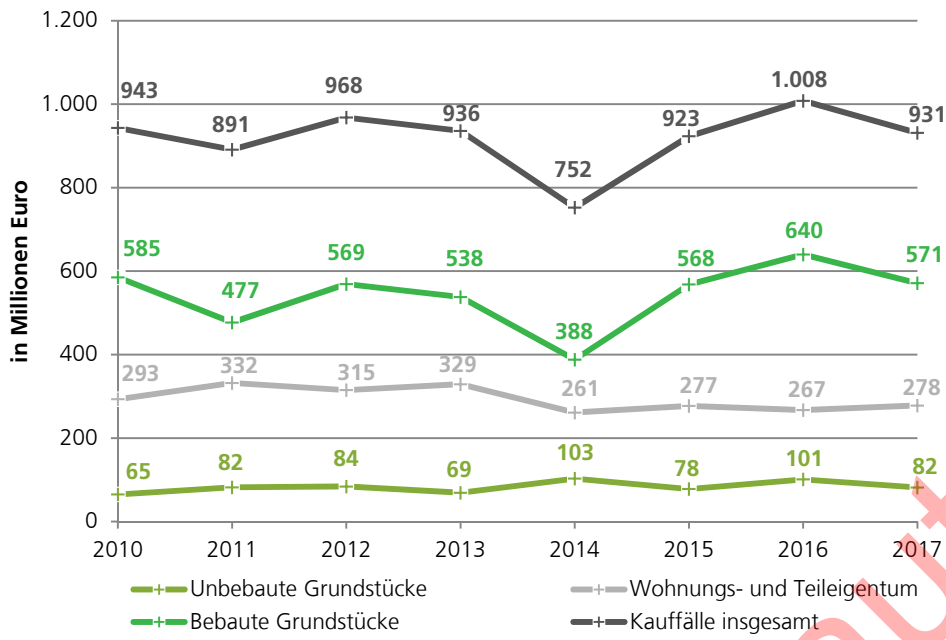
Der Karlsruher Immobilienmarkt weist auch im Jahr 2017 bei der Anzahl an Kauffällen einen Gesamtrückgang von circa minus 4 Prozent auf.

In erster Linie trägt der Markt für Wohnungs- und Teileigentum (minus 7,5 Prozent) zu dieser Entwicklung der Anzahl der Kauffälle bei. Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken veränderten sich um plus 5,3 Prozent und die der unbebauten um minus 8,1 Prozent zum Vorjahr. Der Wertumsatz liegt mit 931 Millionen Euro nah am Mittelwert der letzten 7 Jahre in Höhe von 917 Millionen Euro.

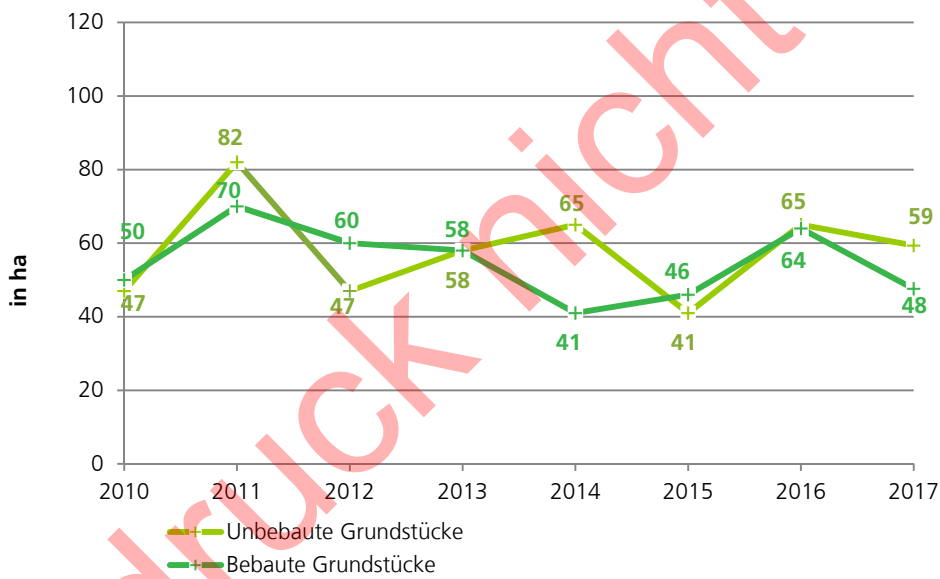
Anzahl der Kauffälle



Wertumsatz



Flächenumsatz

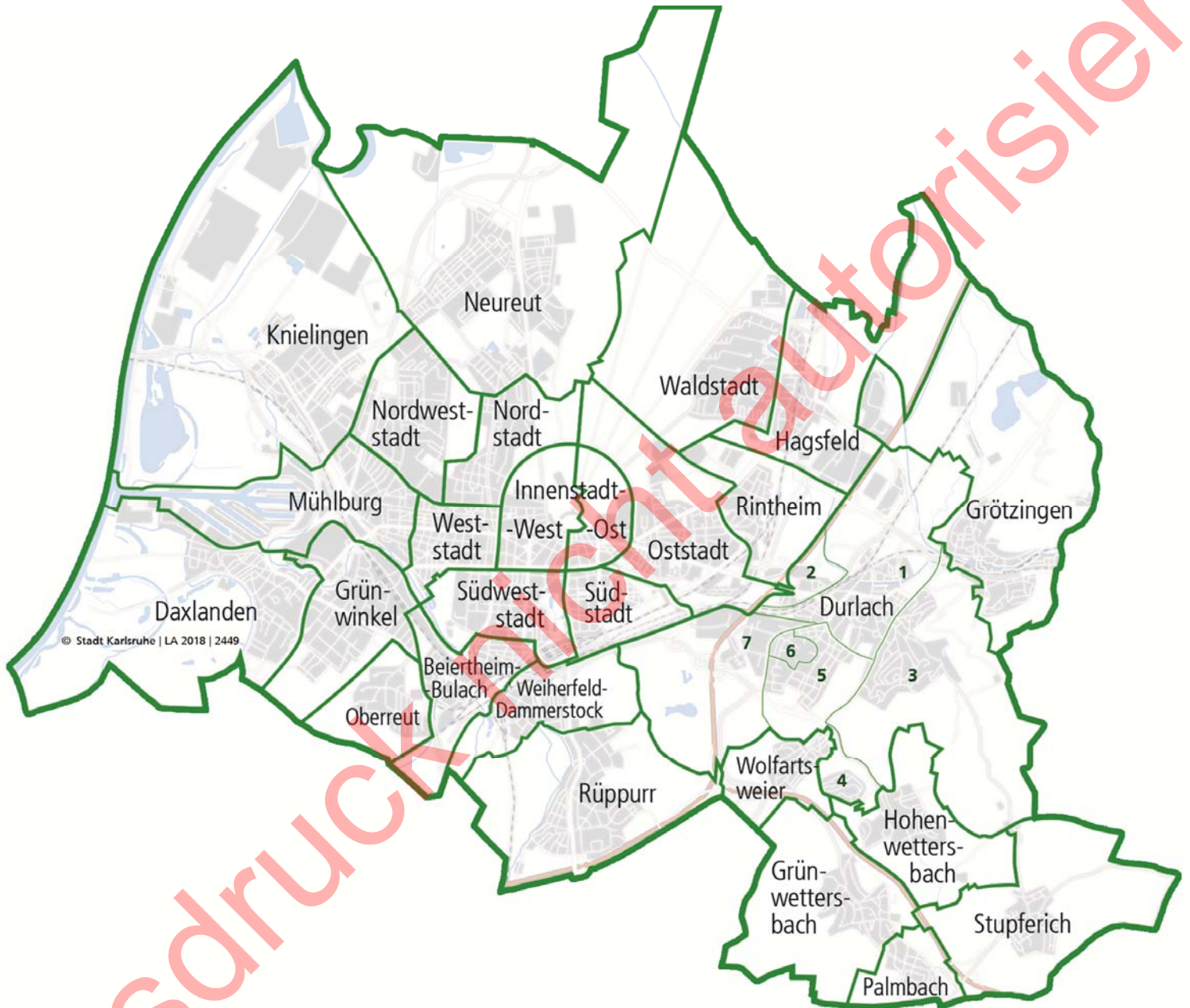


3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	3	*	32	4,38
Innenstadt-West	3	*	21	101,57	41	9,94
Südstadt	3	*	18	33,62	117	24,36
Südweststadt	3	*	20	63,26	114	25,50
Weststadt	2	*	28	41,43	120	25,19
Nordweststadt	13	2,65	30	13,27	30	4,94
Oststadt	1	*	11	27,17	69	12,61
Mühlburg	4	3,61	22	30,48	85	23,42
Daxlanden	2	*	19	7,95	15	2,85
Knielingen	8	4,67	45	21,29	49	12,22
Grünwinkel	1	*	40	30,26	32	6,09
Oberreut	1	*	6	2,64	43	6,01
Beiertheim-Bulach	6	1,16	21	14,13	39	7,62
Weierfeld-Dammerstock	5	16,56	8	3,91	20	3,44
Rüppurr	3	*	32	20,03	33	8,41
Waldstadt	3	*	36	19,23	64	13,05
Rintheim	3	*	12	5,70	10	1,61
Hagsfeld	2	*	18	10,66	22	2,67
1 Alt Durlach mit 2 Dornwald-Untermühl**	3	*	23	16,39	86	16,29
3 Durlach Hanggebiet mit 4 Bergwald**	6	3,70	27	19,91	43	8,59
5 Durlach-Aue mit 6 Lohn-Lissen**	3	*	19	10,45	51	10,05
7 Durlach-Killisfeld**	0	*	1	*	33	7,93
Grötzingen	5	1,30	22	10,33	52	12,53
Stupferich	6	2,20	15	6,63	1	*
Hohenwettersbach	6	2,28	9	4,55	4	0,70
Wolfartsweier	1	*	6	2,80	26	4,42
Grünwettersbach	6	1,55	16	8,80	4	0,59
Palmbach	5	1,02	6	2,89	8	2,34
Neureut	30	14,79	76	32,96	81	12,57
Nordstadt	33	0,78	6	2,10	37	7,40

*Keine Angabe möglich, **Durlach mit Stadtvierteln

Übersicht Stadtteile Karlsruhe



4. Preisniveau und Preisentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über beispielsweise

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

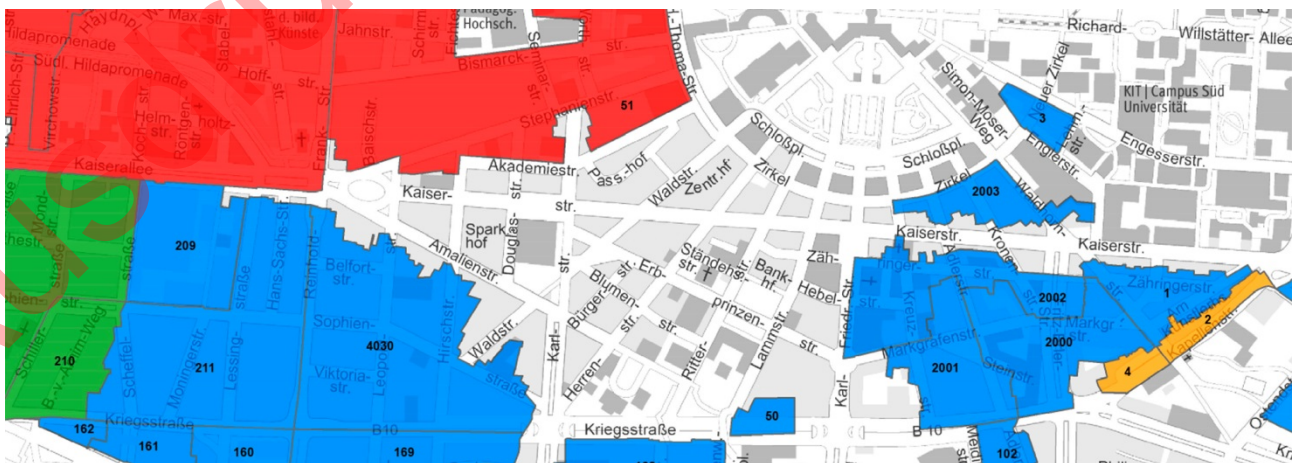
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit innerhalb von zwei Jahren die neuen Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

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

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

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

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



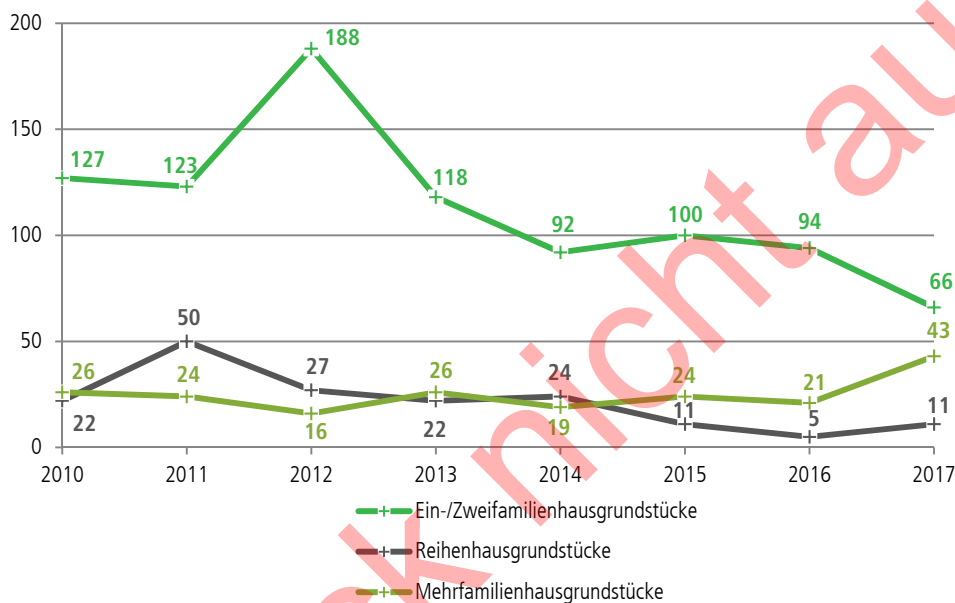
4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	167	76,535	19,160
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	63	1,802	20,987
4.1.3 Sonstige Flächen	65	3,362	19,207
Summe	295	81,699	59,354

4.1.1 Bauflächen

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

Kauffälle Baureifes Land Wohnen



Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	66	20,239	4,012
4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke	11	2,248	0,545
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	43	8,078	1,019
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	9	10,014	4,666
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	26	30,372	7,660
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	7	5,459	0,955
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	5	0,125	0,303
Summe	167	76,535	19,160

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

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

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

4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke



580 m² großes Grundstück in mittlerer Lage kostet 305.000 Euro

Im Jahr 2017 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage mit einer Fläche von rund 580 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 525 €/m² veräußert.

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

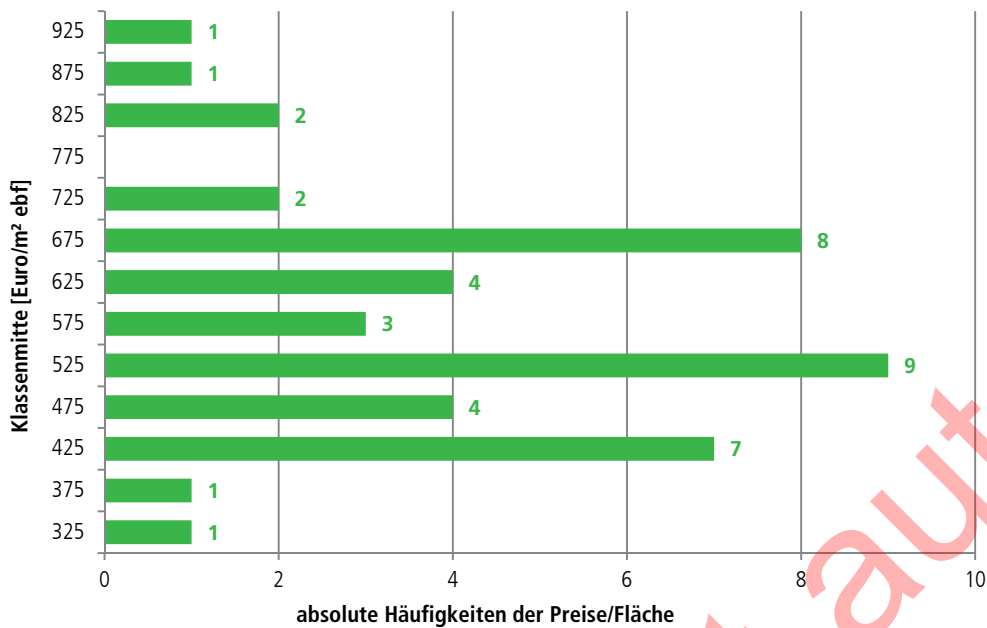
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	48
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	14
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 20,239 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,012 ha	66
Ausgewertete Kauffälle	43

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]		320 – 740	420 – 800	*
Preis [Euro]		90.000 – 510.000	50.000 – 890.000	*
Anzahl	–	27	13	3
Fläche [m ²]		150 – 1.190	120 – 1.320	*

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Preise/Fläche [Euro/m² ebf]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	43	576	320	920
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	135		0,234	
Erläuterungen				
Preis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2016*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	370 340 – 400	480 320 – 580	580 490 – 710	780 710 – 850

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2017 fortgeschrieben

4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke



Weiterhin wenige Reihenhausgrundstücke auf dem Markt

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	7
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	4
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 2,248 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,545 ha	11
Ausgewertete Kauffälle	7

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	300 – 500	*		
Preis [Euro]	95.000 – 450.000	*		
Anzahl	5	2	–	–
Fläche [m ²]	310 – 1.230	*		

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2016*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	510 450 – 580	580 490 – 630	–

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2017 fortgeschrieben

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Geringe Anzahl an verkauften Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Die Anzahl der verkauften Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lag mit fünf Verkäufen unter der des Vorjahres (11).

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

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

Für bebaute Mietwohngrundstücke kann üblicherweise von einem Abschlag auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert von bis zu 30 Prozent ausgegangen werden. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Abschläge erforderlich sein. Für pauschalierte Wertüberlegungen kann von 30 Prozent ausgegangen werden. Bis auf weiteres sollte beachtet werden, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 nicht unterschritten wird.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	5
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	38
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 8,078 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,019 ha	43
Ausgewertete Kauffälle	2

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2016*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,0	410 370 – 450	550 440 – 630	620 560 – 680	680 660 – 690

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“ auf 01.07.2017 fortgeschrieben

4.1.1.4 Gewerbegrundstücke

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	6
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 10,014 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,666 ha	9
Ausgewertete Kauffälle	3

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	22
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 30,372 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 7,660 ha	26
Ausgewertete Kauffälle	14

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	130 – 2.870
Preis [Euro]	270.000 – 7.030.000
Anzahl	14
Fläche [m ²]	380 – 8.290
WGFZ	0,60 – 8,00

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

4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	7
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 5,459 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,955 ha	7
Ausgewertete Kauffälle	3

4.1.1.7 Sonstige Bauflächen

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	3
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,125 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,303 ha	5

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preise auf dem Niveau der Vorjahre

Im Jahr 2017 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 4,10 Euro/m².
Die Preise lagen zum Vergleich im Jahr 2015 bei 4,10 Euro/m² und 2016 bei 4,00 Euro/m².

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	58
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,802 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 20,987 ha	63
Ausgewertete Kauffälle	50

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²] Mittel und Spanne	4,10 1,30 – 8,60
Preis [Euro]	600 – 28.000
Anzahl	50
Fläche [m ²]	250 – 8.130

4.1.3 Sonstige Flächen

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	50
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 3,362 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 19,207 ha	65

4.2 Bebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	271	141,193	17,454
4.2.2 Reihenhäuser	122	49,240	3,061
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	116	101,693	5,956
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsobjekte	61	205,411	8,393
4.2.5 Gewerbeobjekte	14	26,923	9,162
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	32	46,993	3,549
Summe	616	571,453	47,576



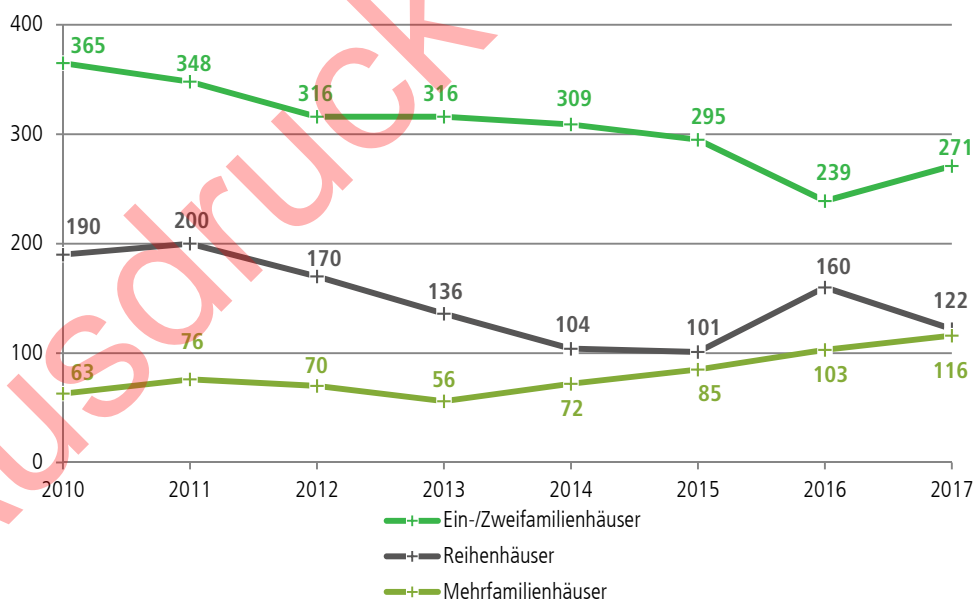
Gesamtanzahl der Kauffälle trotz minimalen Anstieg weiterhin auf niedrigem Niveau

Eine Zunahme der Kauffallzahlen ist bei bebauten Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücken sowie eine Abnahme bei bebauten Reihenhaushausgrundstücken zu verzeichnen.

Die Kaufpreise im Kapitel 4.2 enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

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

Kauffälle von bebauten Grundstücken



4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser



Rund 585.000 Euro für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus des Baujahres 1975 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 600 Euro/m² müssen typischerweise circa 585.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 180 m² Wohnfläche und 550 m² Grundstücksfläche.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↗

Legende

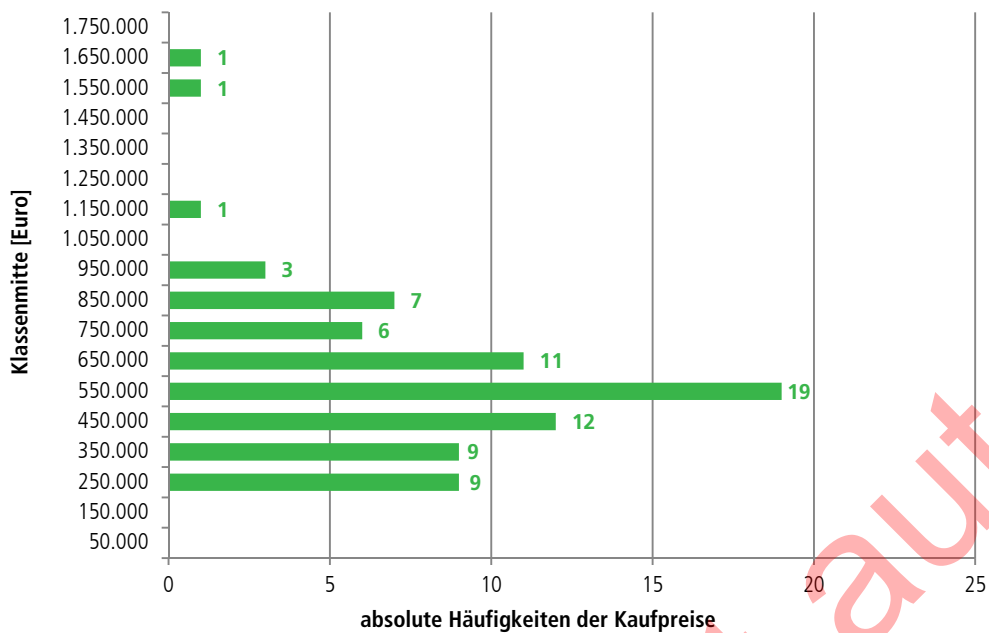
→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	206
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	65
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 141,193 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 17,454 ha	271
Ausgewertete Kauffälle	79

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	79	585.827	245.000	1.700.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	256.539		0,438	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

modifiziertes Baujahr	1970
Standardstufe	2 bis 3
Grundstücksfläche [m²]	500
Gebäudekonstruktion	massiv
Anzahl der Vollgeschosse	ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung	vollständig
Stellung	freistehend oder als Doppelhaushälfte
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	400	500	600	650
110	3.170	3.460	3.740	3.880
120	3.090	3.370	3.660	3.800
130	3.000	3.290	3.570	3.720
140	2.920	3.200	3.490	3.630
150	2.840	3.120	3.400	3.550
160	2.750	3.040	3.320	3.460
170	2.670	2.950	3.240	3.380
180	2.580	2.870	3.150	3.300
190	2.500	2.780	3.070	3.210
200	2.420	2.700	2.980	3.130
210	2.330	2.620	2.900	3.040

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	–	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-270	-140	0	130	270	400
Grundstücksfläche [m ²]	200	300	400	500	600	700	800
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-230	-160	-80	0	70	150	220

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	42	3.170	1.060	4.640
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,43	±(160 bis 330)	± 1.060	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 42 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	170	900	530
Wohnfläche [m ²]	80	310	163
modifiziertes Baujahr	1932	2012	1973
Standardstufe	2,5	2,9	2,6
Grundstücksfläche [m ²]	120	1.470	525
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			(überwiegend) vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaushälfte
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	400		
Wohnfläche [m ²]	160	2.750 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	+ 65 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	550	+ 35 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	160 m²	x 2.850 Euro/m²	= 456.000 Euro

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

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

4.2.2 Reihenhäuser



430.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenhäus

Für ein gebrauchtes Reihenhäus des Baujahres 2000 in mittlerer Lage mussten circa 430.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 130 m² Wohnfläche auf einem 220 m² großen Grundstück.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↗

Legende

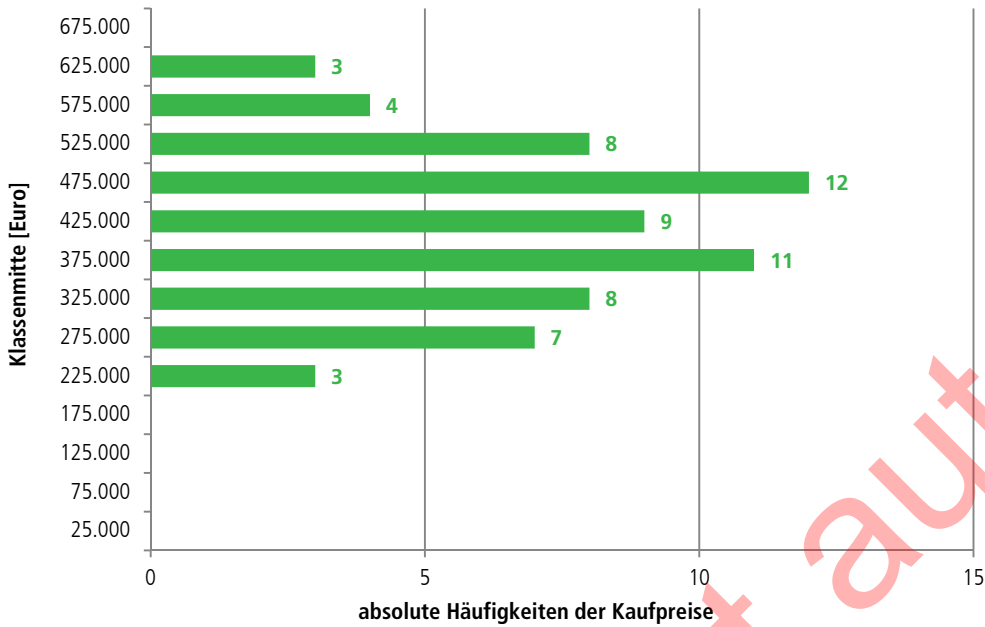
→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	106
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	16
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 49,240 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,061 ha	122
Ausgewertete Kauffälle	65

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	65	419.626	210.000	614.390
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	102.439		0,244	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

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

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

Anwendungshinweise

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

§ 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

Alle Wohnflächenpreise in der Tabelle beziehen sich typischerweise auf ein Reihenaus mit folgenden Eigenschaften

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	350	400	500	600
80	3.470	3.590	3.830	4.070
90	3.310	3.420	3.660	3.900
100	3.140	3.260	3.500	3.730
110	2.970	3.090	3.330	3.570
120	2.800	2.920	3.160	3.400
130	2.630	2.750	2.990	3.230
140	2.470	2.580	2.820	3.060
150	2.300	2.420	2.660	2.890
160	2.130	2.250	2.490	2.730
170	1.960	2.080	2.320	2.560

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-390	-190	0	200	390	590
Grundstücksfläche [m ²]	150	200	250	300	350	400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-200	-100	0	100	200	310

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	102	3.150	2.210	4.580
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,50	±(70 bis 240)	± 670	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 102 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	330	720	510
Wohnfläche [m ²]	70	170	130
modifiziertes Baujahr	1952	2013	1989
Standardstufe	2,1	3,5	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	100	450	240
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend Reihemittelhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	375		
Wohnfläche [m ²]	120	2.860 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	- 95 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	350	+ 200 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 2.965 Euro/m²	= 355.800 Euro

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

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

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Durchschnittliche Wohnflächenpreise bei mittlerer und guter Lage auf nahezu gleichem Niveau

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise liegen in mittlerer Lage mit 2.110 Euro/m² und in guter Lage mit 2.190 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (1.940 Euro/m² und 2.370 Euro/m²) fast in gleicher Höhe.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↗

Legende

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

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	91
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	25
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 101,693 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,956 ha	116
Ausgewertete Kauffälle	55

Durchschnittlich Wohnflächenpreis		
	Mittlere Lage [Euro/m ²]	Gute Lage [Euro/m ²]
Weiterverkauf	2.110	2.190

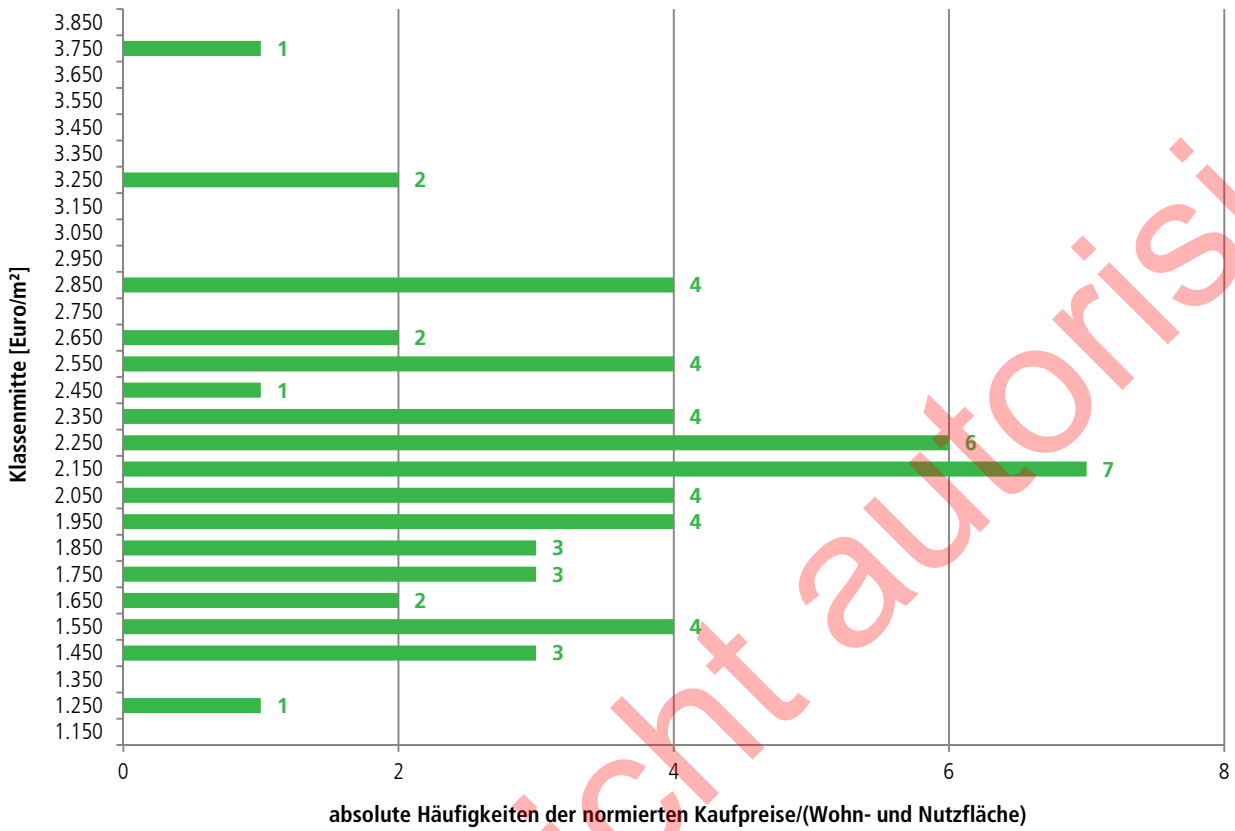
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) gerundet, inklusive Grundstück

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]	*	1.550 – 3.300	1.470 – 2.810	2.310 – 3.790
Preis [Euro]	*	495.000 – 3.285.000	700.000 – 2.325.000	600.000 – 1.650.000
Anzahl	1	15	7	4
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	*	180 – 1.400	290 – 1.075	260 – 650
Wohnungen	*	3 – 16	3 – 10	3 – 8
Grundstücksfläche [m ²]	*	170 – 510	260 – 950	320 – 760
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		1.230 – 2.810	2.130 – 2.530	*
Preis [Euro]		185.000 – 2.200.000	465.000 – 1.300.000	*
Anzahl	–	18	5	1
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		150 – 1.180	210 – 540	*
Wohnungen		3 – 18	3 – 10	*
Grundstücksfläche [m ²]		180 – 1.060	280 – 660	*
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		*		
Preis [Euro]		*		
Anzahl	–	2	–	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		*		
Wohnungen		*		
Grundstücksfläche [m ²]		*		
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		*		
Preis [Euro]		*		
Anzahl	–	2	–	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		*		
Wohnungen		*		
Grundstücksfläche [m ²]		*		
Baujahre 2005 – 2017				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]				
Preis [Euro]				
Anzahl	–	–	–	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]				
Wohnungen				
Grundstücksfläche [m ²]				

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	55	2.171	1.230	3.794
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	501		0,231	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte



Markt mit Schwankungen beim Wertumsatz

Dieser Teilmarkt ist typisch durch einzelne Objekte mit hohen Kaufpreisen geprägt.

Bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 50 Prozent.

Bei Büro-/Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude liegt überwiegend eine gewerbliche Nutzung vor.

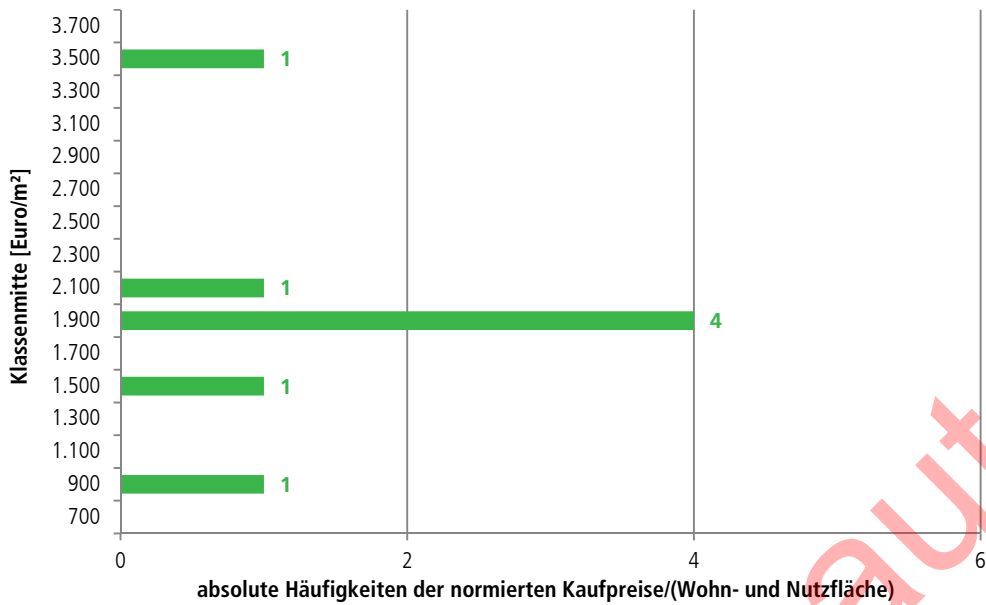
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	43
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	18
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 205,411 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,393 ha	61
Ausgewertete Kauffälle	11

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	990 – 3.560
Preis [Euro]	460.000 – 1.680.000
Anzahl	8
Nutz-/Wohnfläche [m ²]	300 – 990
Grundstücksfläche [m ²]	380 – 610

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Wohn- und Geschäftsgebäude			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	8	1.983	989	3.562
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	728		0,367	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.5 Gewerbeobjekte

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	2
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	12
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 26,923 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 9,162 ha	14
Ausgewertete Kauffälle	0

4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	18
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	14
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 46,993 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,549 ha	32

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	106	41,145
4.3.2 Weiterverkauf	1.050	200,666
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	56	12,955
4.3.4 Teileigentum	149	23,134
Summe	1.361	277,900

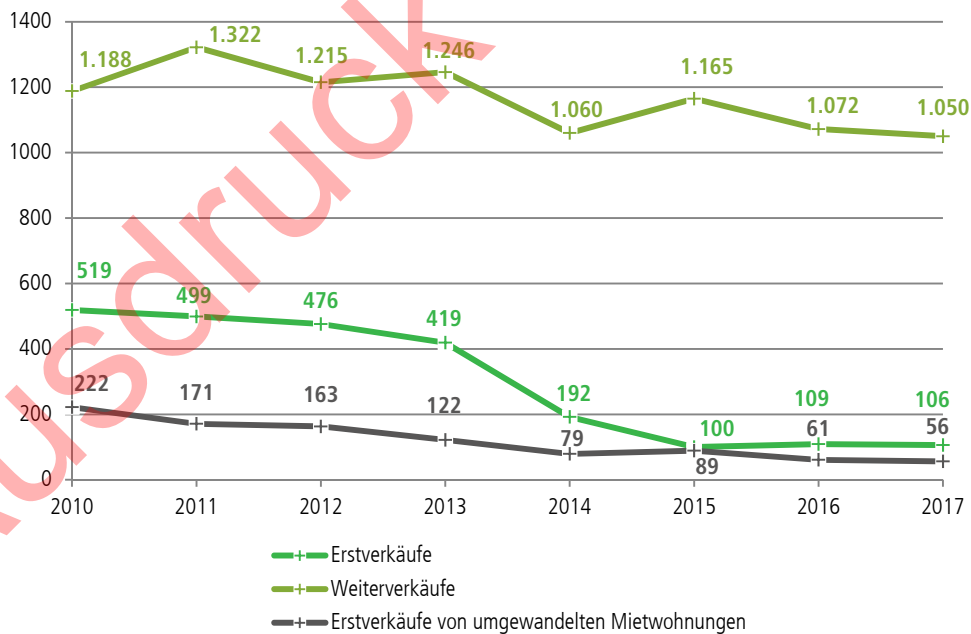


Verkaufszahlen bei Erst- und Weiterverkauf im Wohnungseigentum auf Vorjahresniveau

Mit 1.156 Kauffällen bei Erst- und Weiterverkauf liegt die Anzahl der Kauffälle nur gering unter der des Vorjahres mit 1.181. Der Umsatz stieg bei diesen Teilmärkten um circa 7,5 Prozent.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum der letzten fünf Jahre beim Erstverkauf um 23 Prozent und beim Weiterverkauf um 42 Prozent gestiegen.

Kauffälle von Wohnungseigentum



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

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

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

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Steigender Wertumsatz gegenüber Vorjahr

Beim Erstverkauf stieg der Wertumsatz um rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei ist die Anzahl der Kauffälle leicht gesunken.

Für Neubauwohnungen wurde im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich rund 200 Euro/m² mehr bezahlt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↗

Legende

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

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	97
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 41,145 Mio. Euro	106
Ausgewertete Kauffälle	90

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Mittlere/Gute Lage
Preis/Wfl [Euro/m ²]	2.820 – 4.990
Preis [Euro]	145.000 – 735.000
Anzahl	90
Wohnfläche [m ²]	40 – 180

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau**
bis 35 m ²	Mittel/Gut	–
36 – 60 m ²	Mittel/Gut	3.550 (4)
61 – 80 m ²	Mittel/Gut	3.880 (30)
81 – 100 m ²	Mittel/Gut	3.770 (14)
über 100 m ²	Mittel/Gut	3.690 (37)
90 – 120 m ² Penthouses	Mittel/Gut	4.750 (5)

** Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2016 bis 2018 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses gesondert berücksichtigt;

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

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 70 m² Wohnung bei rund 165.000 Euro

Auf Basis der Vergleichsfaktoren wird der Wert für eine 70 m² Wohnung in der Baujahrsklasse 1950 bis 1974 auf 2.360 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↑

Legende

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

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	885
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	165
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 200,666 Mio. Euro	1.050
Ausgewertete Kauffälle	767

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahr bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1891
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.160 – 4.450
Preis [Euro]	45.000 – 630.000
Anzahl	84
Wohnfläche [m ²]	20 – 180
1950 – 1974	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.050 – 5.730
Preis [Euro]	40.000 – 510.000
Anzahl	293
Wohnfläche [m ²]	10 – 200
1975 – 1989	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.060 – 4.150
Preis [Euro]	20.000 – 425.000
Anzahl	161
Wohnfläche in m ²	20 – 150
1990 – 2004	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.120 – 4.340
Preis [Euro]	35.000 – 435.000
Anzahl	170
Wohnfläche in m ²	20 – 140
ab 2005	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.900 – 5.760
Preis [Euro]	90.000 – 760.000
Anzahl	58
Wohnfläche in m ²	30 – 170

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

Anwendungshinweise

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	2.530 (7)	3.070 (18)	2.620 (22)	2.620 (40)	* (2)
36 – 60 m ²	2.740 (24)	2.390 (65)	2.530 (40)	2.570 (61)	3.040 (7)
61 – 80 m ²	2.650 (19)	2.360 (111)	2.450 (34)	2.740 (29)	3.260 (11)
81 – 100 m ²	2.850 (11)	2.370 (73)	2.470 (37)	2.700 (30)	3.290 (12)
über 100 m ²	2.840 (23)	2.400 (26)	2.550 (28)	3.020 (10)	3.710 (27)

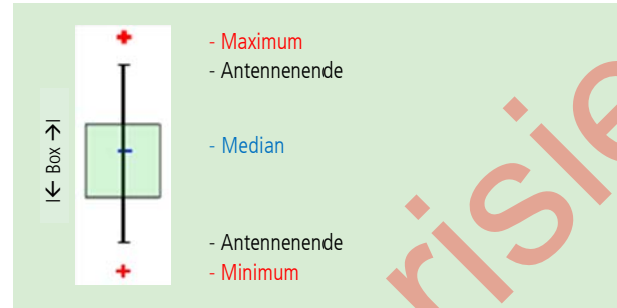
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl (22) – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

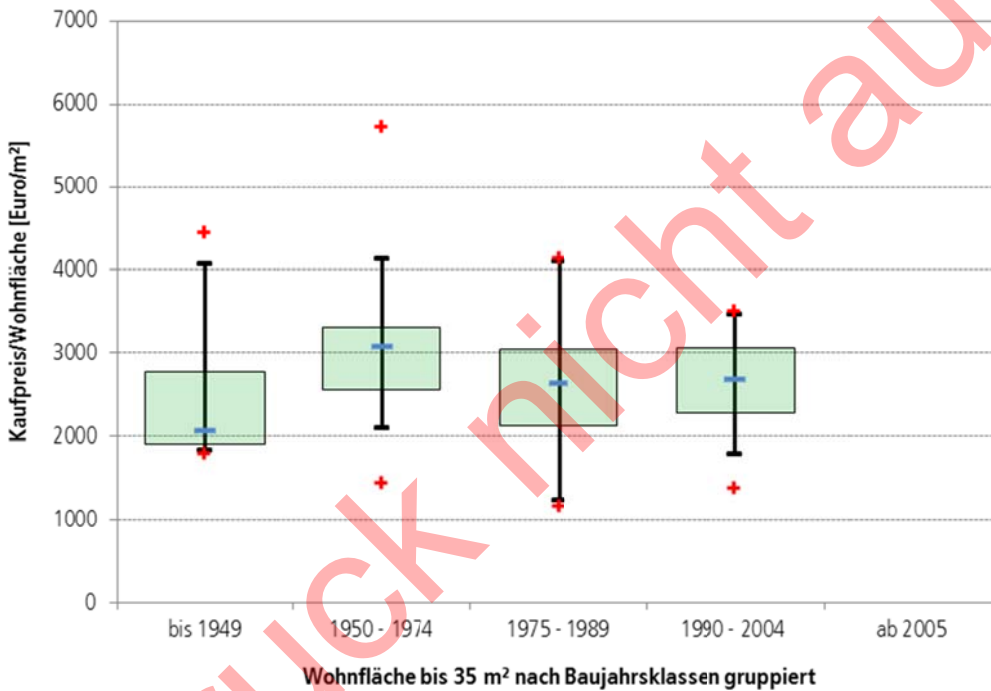
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt.

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

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



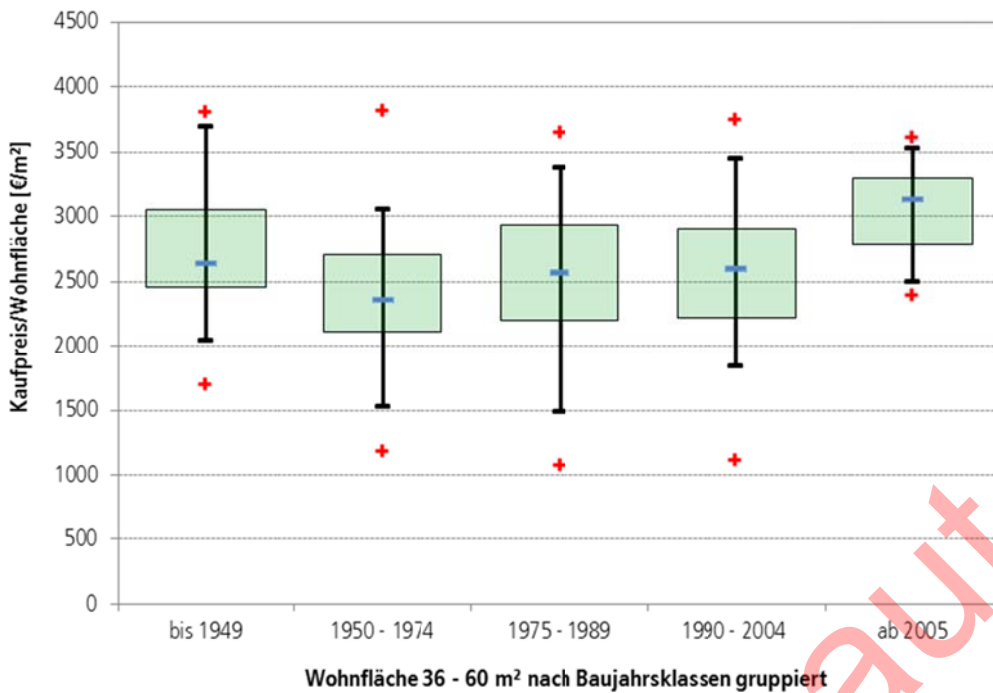
Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe: Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche bis 35 m²



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	7	2.070	1.800	4.450
	1950 – 1974	18	3.080	1.450	5.730
	1975 – 1989	22	2.630	1.170	4.150
	1990 – 2004	40	2.680	1.380	3.510
	ab 2005	2	*	*	*
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

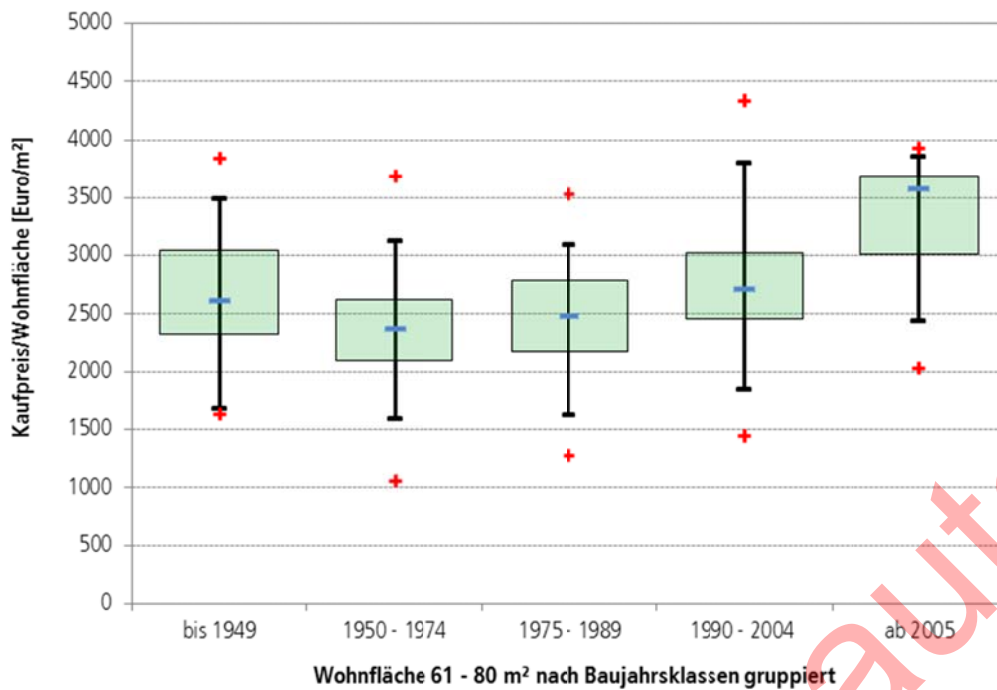
**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 36 – 60 m²**



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	24	2.640	1.700	3.810
	1950 – 1974	65	2.360	1.190	3.820
	1975 – 1989	40	2.570	1.080	3.660
	1990 – 2004	61	2.600	1.120	3.760
	ab 2005	7	3.130	2.400	3.610
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

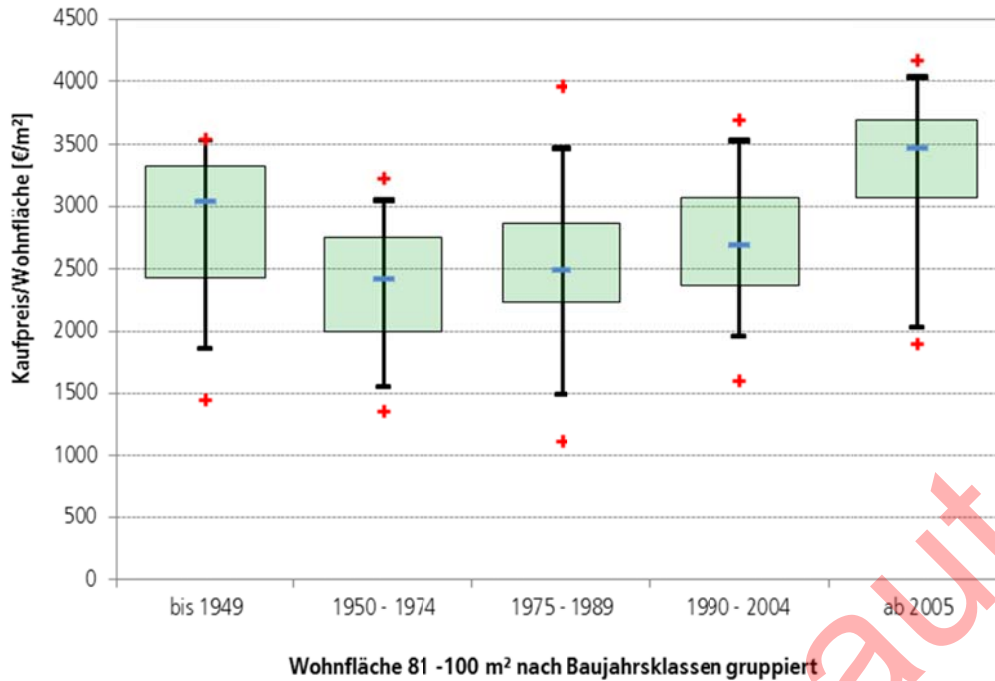
**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 61 – 80 m²**



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	19	2.610	1.630	3.840
	1950 – 1974	111	2.370	1.050	3.690
	1975 – 1989	34	2.480	1.280	3.530
	1990 – 2004	29	2.710	1.440	4.340
	ab 2005	11	3.570	2.030	3.930
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

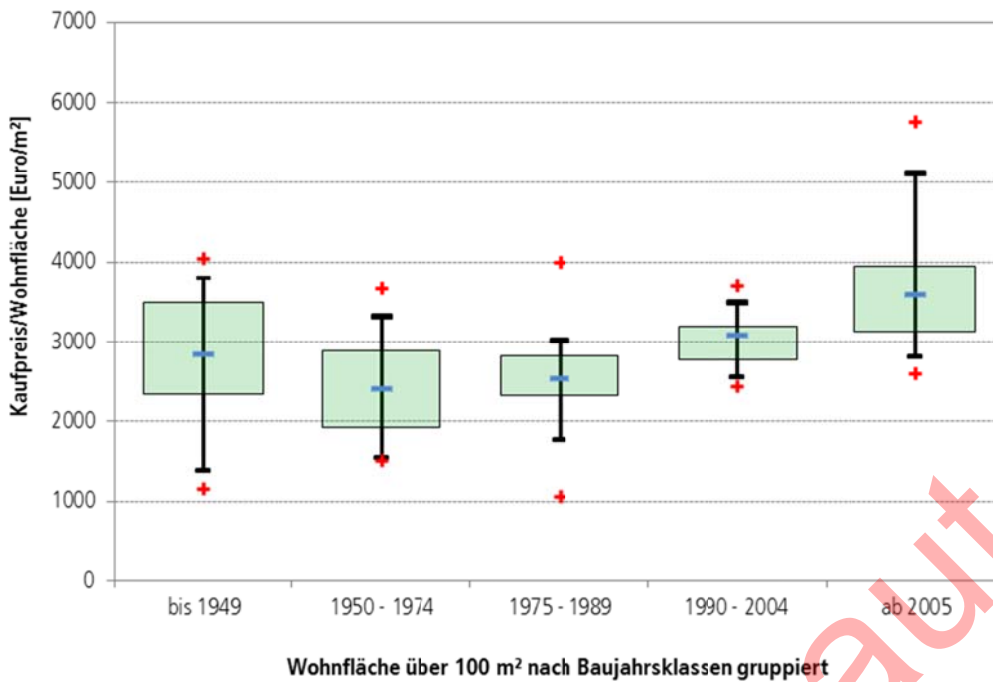
**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 81 – 100 m²**



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	11	3.040	1.440	3.540
	1950 – 1974	73	2.420	1.350	3.220
	1975 – 1989	37	2.490	1.110	3.960
	1990 – 2004	30	2.690	1.600	3.700
	ab 2005	12	3.470	1.900	4.170
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

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



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	23	2.840	1.160	4.050
	1950 – 1974	26	2.400	1.510	3.670
	1975 – 1989	28	2.540	1.060	3.990
	1990 – 2004	10	3.080	2.430	3.710
	ab 2005	27	3.600	2.600	5.760
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	35
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	21
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 12,955 Mio. Euro	56
Ausgewertete Kauffälle	15

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	112
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	37
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 103 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 45 Kauffälle sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 23,134 Mio. Euro	149

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	18.300 (52) 13.000 – 20.000	* (1)	–
Weiterverkäufe	13.200 (68) 4.800 – 28.000	12.000 (23) 5.800 – 24.000	5.500 (4) 4.000 – 8.000

Bei den Angaben handelt es sich um ein Kaufpreismittel, wie sie als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden. Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle liegen immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde; alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl (22) – gerundet; * = Keine Angabe möglich;

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

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

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

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

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

5.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

Bahnflächen, wo sich ortsüblich besondere Teilmärkte gebildet haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

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

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

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

Bodenrichtwerte im Internet

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

Sie können nach aktuellen Bodenrichtwertzonen, Straßennamen, Adressen und Flurstücksnummern suchen.

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



5.2 Indexreihen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden. Die ermittelten Indexzahlen ermöglichen die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage und sind damit von großer Bedeutung für die Wertermittlungspraxis.

5.2.1 Bodenpreisindexreihen

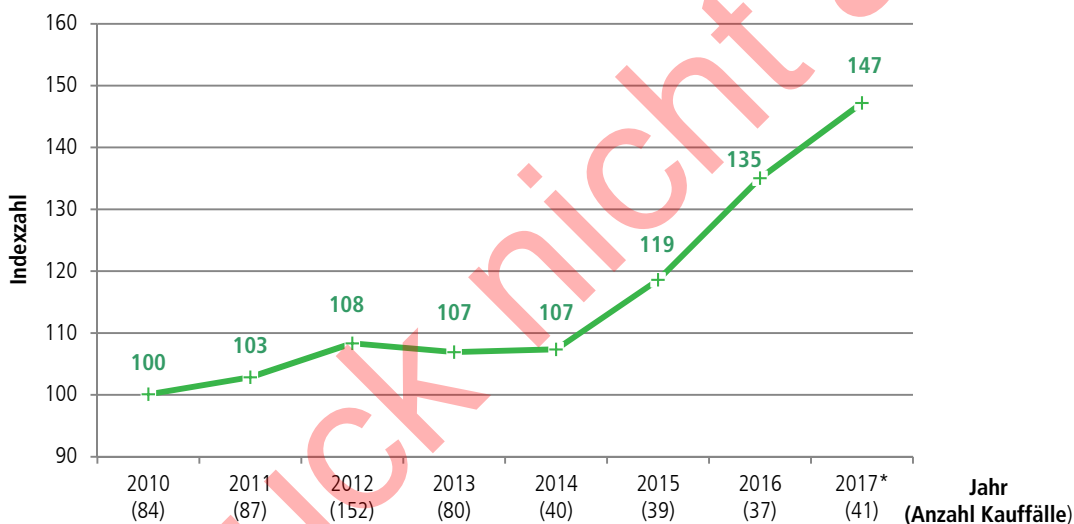
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums berechnen. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

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

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

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

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke

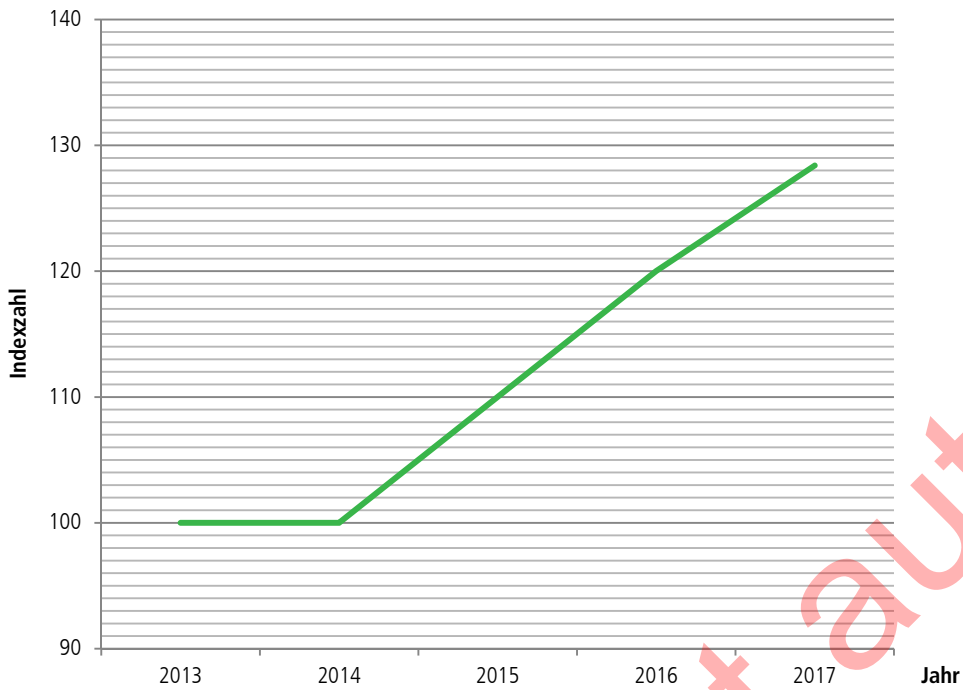


*Indexzahl des Jahres 2017 ist vorläufig

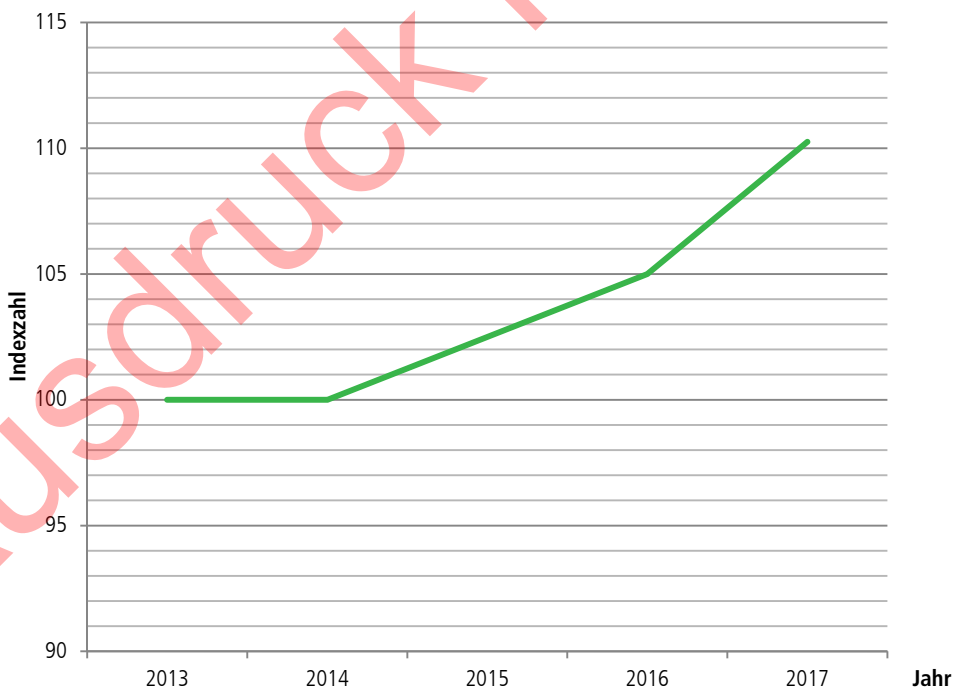
Anwendungsbeispiel Indexreihe zum Beispiel für Baureifes Land Wohnen	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum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

Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke

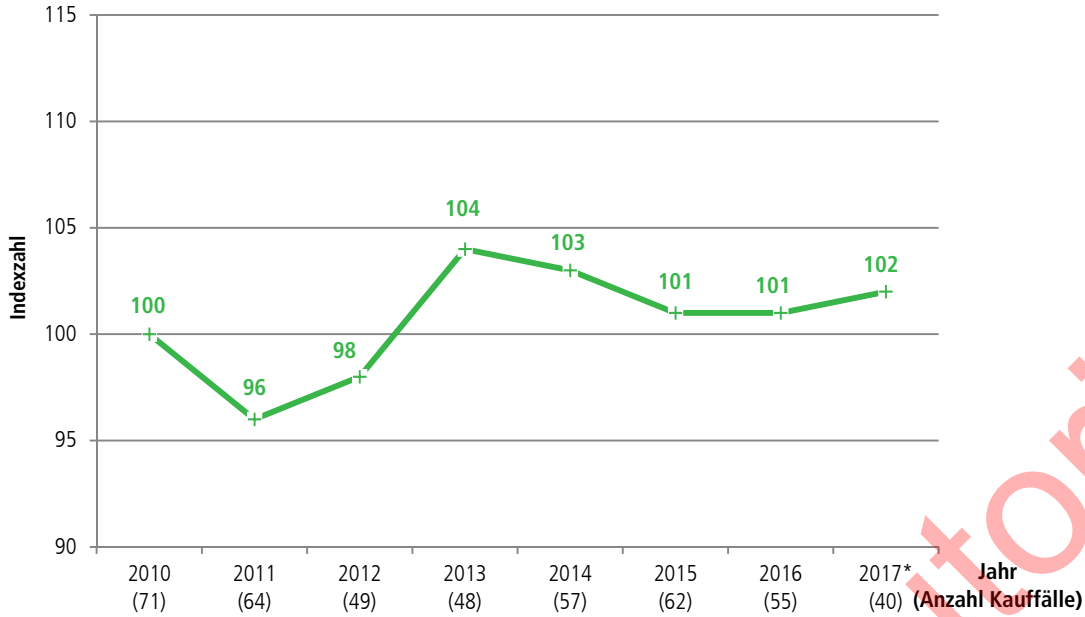
Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.

**Baureifes Land Gewerbe**

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



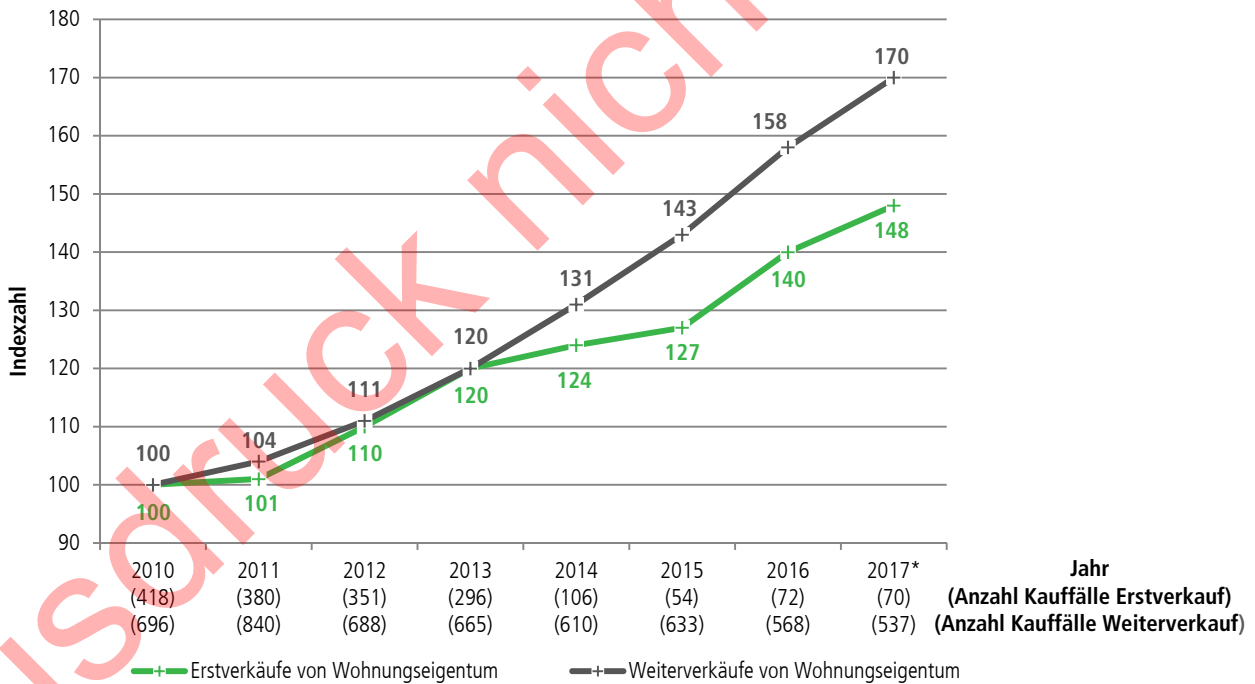
Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft



*Indexzahl des Jahres 2017 ist vorläufig

5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2017 ist vorläufig

5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)

5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl

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

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

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

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

Für Karlsruhe wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

WGfZ	Umrechnungskoeffizienten Karlsruhe	WGfZ	Umrechnungskoeffizienten Karlsruhe
0,4	0,71	1,8	1,39
0,5	0,76	1,9	1,43
0,6	0,81	2,0	1,48
0,7	0,86	2,1	1,53
0,8	0,90	2,2	1,58
0,9	0,95	2,3	1,63
1,0	1,00	2,4	1,68
1,1	1,05	2,5	1,72
1,2	1,10	2,6	1,77
1,3	1,14	2,7	1,82
1,4	1,19	2,8	1,87
1,5	1,24	2,9	1,92
1,6	1,29	3,0	1,96
1,7	1,34		

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage

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

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

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

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

5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

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

5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Das relative Alter berechnet sich aus:

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

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

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

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

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

1.1 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Vgl. auch Nr. 4.1.1.4 Abbildung 2 der Richtlinie

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

1.2 Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels*

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels*

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens*

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

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

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

5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz Nr. 4 BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugsgröße, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) zu beziehen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohn- und Gewerbeobjekte auf Grundlage der Anlage 1 Ertragswertrichtlinie.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

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

Für bebaute Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) kann üblicherweise von einem Abschlag auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert von bis zu 30 Prozent ausgegangen werden. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Abschläge erforderlich sein. Für pauschalierte Wertüberlegungen kann von 30 Prozent ausgegangen werden. Bis auf weiteres sollte beachtet werden, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 nicht unterschritten wird.

Anwendungshinweise

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

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (in der Regel 25 – 50 Jahre) konnte bei allen Ein- /Zweifamilien- und Reihenhäusern festgestellt werden. Durchschnittlich kann bei einer um 25 Jahre längeren Restnutzungsdauer von einem um circa 0,5 Prozentpunkte höheren Liegenschaftszinssatz ausgegangen werden. Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen kann bei einer um 15 Jahre verlängerten Restnutzungsdauer von einem um circa 1,0 Prozentpunkte höheren Liegenschaftszinssatz ausgegangen werden. Die Untersuchung von weiteren Einflussgrößen wie normierter und indexierter Bodenrichtwert oder Monatsmiete lieferten keine signifikanten Ergebnisse.

Bei den ausgewerteten Kauffällen der Ein- /Zweifamilien-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.

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

Mit den Ertragsfaktoren, das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltemiete), erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie zum Beispiel Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Gebäude sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

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

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

Die Monatsmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Jahresnettokaltemiete ermittelt. Die Mieten enthalten sämtliche Erträge die auf dem Grundstück erzielt werden (beispielsweise Miete für Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze/Garagen, Freiflächen, Mobilfunkanlagen)

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

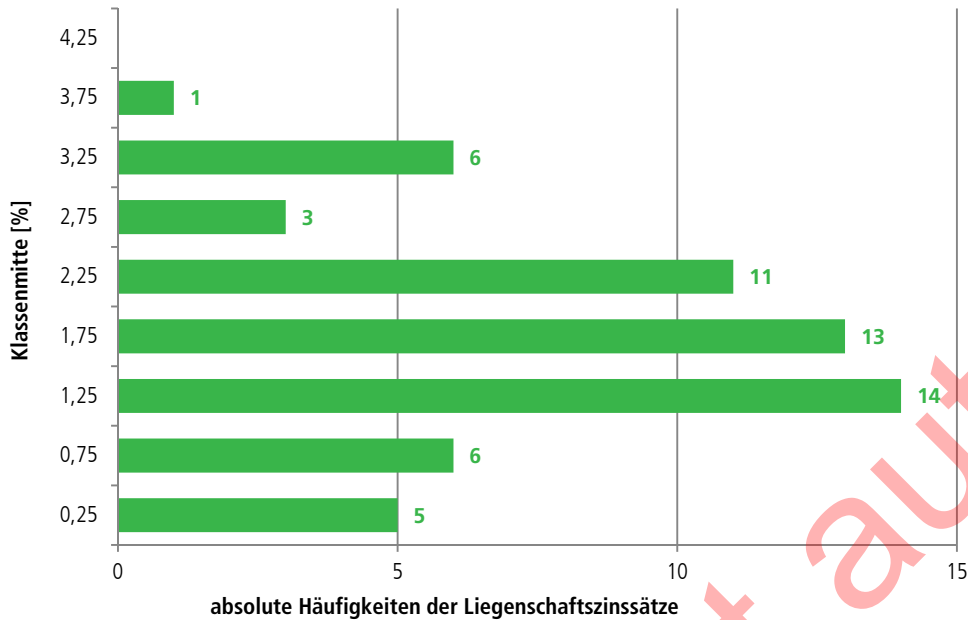
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle							
Objektart	Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche	normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche	Monatsmiete pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	RND	Liegen- schafts- zinssatz	Ertrags- faktor
		Ø Spanne [m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Jahre]	Ø Spanne [%]	Ø Spanne
Ein-/Zweifamilien- häuser, Reihen- häuser (nicht vermietete Objekte)	36	169 94 – 286	3.222 2.105 – 4.157	8,74 7,52 – 10,30	33 21 – 61	1,8 1,0 – 2,9	31 22 – 43
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	36	230 175 – 354	2.238 1.386 – 3.261	7,83 6,11 – 9,06	29 20 – 42	2,0 0,9 – 3,4	24 17 – 30
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietetragsanteil < 20 %	59	644 270 – 1.925	2.026 1.345 – 2.806	7,84 5,87 – 10,88	30 25 – 30	1,7** 0,1 – 3,9	22 16 – 29
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietetragsanteil von 20 bis 50 %	11	674 260 – 1.340	2.086 1.286 – 2.771	9,26 6,72 – 13,76	28 25 – 40	2,7 1,5 – 4,3	19 15 – 25
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungs- gebäude	8	4.532 1.165 – 8.200	1.794 808 – 2.379	10,40 6,42 – 14,84	37 20 – 52	5,5 3,9 – 7,0	14 10 – 19
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)	*	–	–	–	–	2,5 – 6,0*	12 – 24*
Verbrauchermärkte	*	–	–	–	–	5,0 – 7,0*	10 – 13*
Gewerbe- und Industriegebäude	6	4.903 598 – 14.638	629 307 – 911	4,51 2,11 – 5,81	26 20 – 32	6,4 4,4 – 7,7	12 10 – 15
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	96	60 18 – 115	2.511 1.470 – 3.756	8,53 6,00 – 13,33	41 28 – 62	2,0 0,3 – 4,2	24 15 – 35
Teileigentum nach WEG	*	–	–	–	–	4,0 – 6,2*	11 – 15*

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

** Siehe hierzu nächste Grafik (Häufigkeitsverteilung).

Die Verteilung der Liegenschaftszinssätze der ausgewerteten Kauffälle für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz [%]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	59	1,72	0,08	3,94
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	0,88		0,511	
Erläuterungen				
Liegenschaftszinssatz	Bei den Liegenschaftszinssätzen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Liegenschaftszinssätzen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Liegenschaftszinssätze um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Liegenschaftszinssätze. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

5.8 Sachwertfaktoren

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

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (zum Beispiel wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden) zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Nach Anlage 1 Sachwertrichtlinie.

Gebäudestandards

Nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.5.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

Die Sachwertfaktoren werden durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt. Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben und unten variieren. Sie sind als Basis- beziehungsweise Ausgangspunkte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und geben gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereiches wieder. Zwischenwerte können interpoliert werden. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so sind die Sachwertfaktoren gegebenenfalls anzupassen.

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

5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser beziehungsweise Doppelhaushälften mit Satteldach.

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

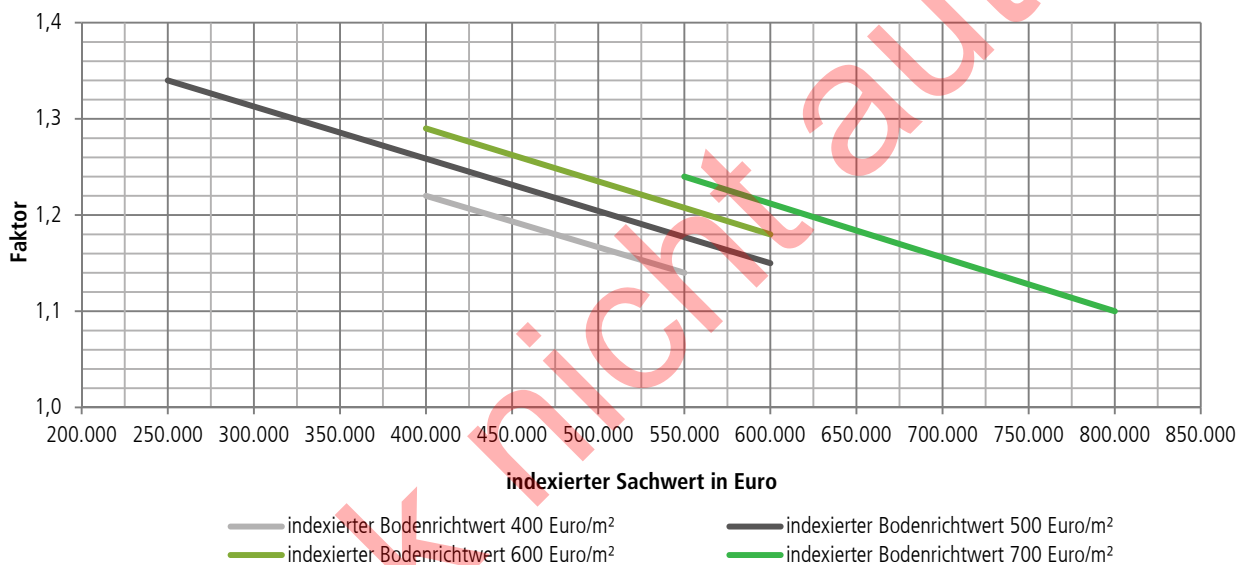
Anwendungshinweise

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	50	1,18	0,87	1,45
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
	0,48	±(0,03 bis 0,06)		± 0,18
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1950	2007	1968
Bruttogrundfläche [m ²]	203	615	380
Wohnfläche [m ²]	100	325	176
Standardstufe	1,60	3,50	2,68
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	642	978	792
Grundstücksfläche [m ²]	216	1.046	561
indexierter Sachwert [Euro]	195.000	938.000	506.000
<u>indexierter Bodenwert</u> indexierter Sachwert [%]	27	85	60

Anwendungsbeispiel	
Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.	
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus	
indexierter Bodenrichtwert (unbebaut)	500 Euro/m ²
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	400.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,26
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	504.000 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	474.000 Euro

5.8.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

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- beziehungsweise Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße

berücksichtigt. Soweit Doppelhaushälften dem Erscheinungsbild von Reihenendhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser anzuwenden.

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

Anwendungshinweise

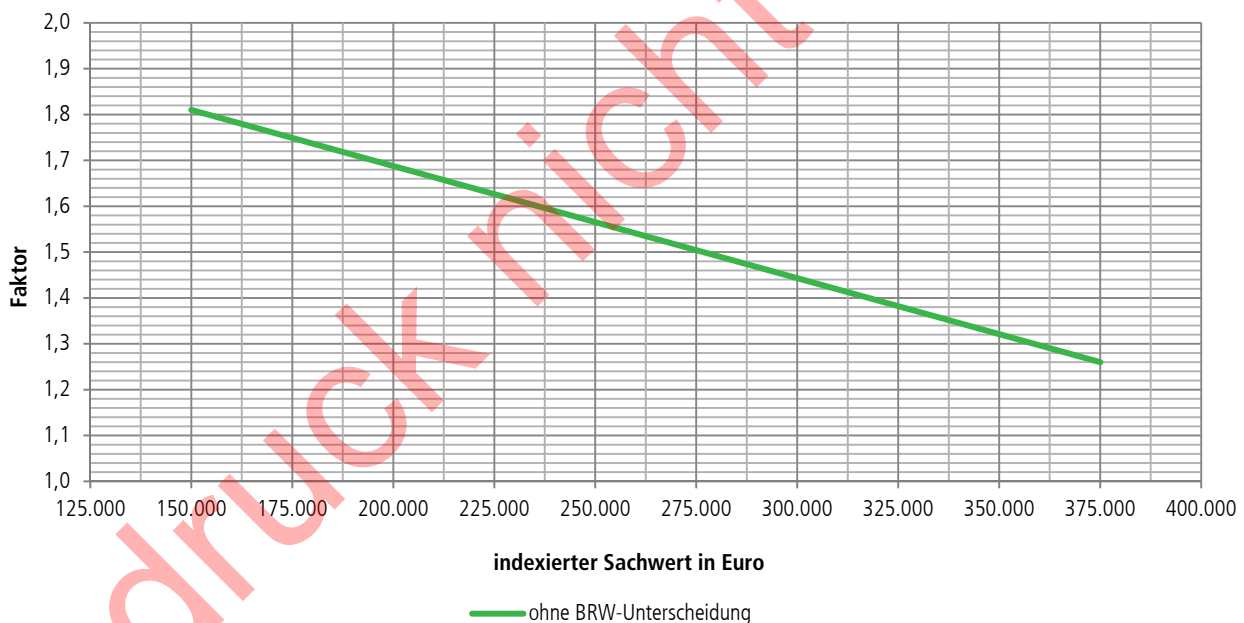
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	60	1,51	1,21	2,07
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,53	± (0,02 bis 0,07)	± 0,22	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1952	2011	1983
Bruttogrundfläche [m²]	180	339	250
Wohnfläche [m²]	80	170	131
Standardstufe	2,10	3,50	2,84
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	573	960	731
Grundstücksfläche [m²]	135	411	241
indexierter Sachwert [Euro]	144.000	365.000	274.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	21	68	45

5.9 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

Zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts W_{ER} ist zunächst vom Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Marktanpassung W_{BG} (Volleigentum) auszugehen. Von diesem Wert ist der Verkehrswert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG} in Abzug zu bringen. Soweit der Erbbauberechtigte die Erschließungskosten trägt, ist bei W_{UG} der kostenerstattungsbeitragspflichtige Zustand nach BauGB sowie erschließungsbeitragspflichtige Zustand nach KAG (ebp) einzuführen. Der mit dem Wertfaktor WF marktangepasste Bodenwertanteil des Erbbaurechts W_{AE} ist hinzuzuaddieren.

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

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

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts W_{AE} wird zunächst die Erbbauzinsersparnis als Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins Z_a und dem tatsächlichen Erbbauzins Z_t über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapitalisiert und vom Bodenwert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG} abgezogen. Bezieht sich Z_t auf ein ebp Bodenwertniveau, so ist bei der Ermittlung von Z_a entsprechend zu verfahren. Damit erhält man den sogenannten Wert nach dem finanzmathematischen Modell W_{FM} .

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

Z_t : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [Euro/m²]

Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

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

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

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

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

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

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

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

Der Wert der Gebäude, die nach Ablauf der Restlaufzeit des Vertrages eventuell noch vorhanden sind, abzüglich der an den Erbbauberechtigten zu zahlenden Entschädigungen hat bei den üblichen Entschädigungsregelungen und bei Restlaufzeiten über 25 Jahre keinen nennenswerten Einfluss.

5.9.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Wertfaktoren WF zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte hängen beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) insbesondere von der Rendite und der Höhe des Bodenwertniveaus ab. Die Art der Anpassung (mit oder ohne Klausel oder die Art der Klausel) ist für den Karlsruher Grundstücksmarkt nicht relevant, da der Einfluss der Anpassung während der Laufzeit bis zum Kaufzeitpunkt bereits in der Rendite enthalten ist. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen

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

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

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

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

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2018 Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant bis rückläufig

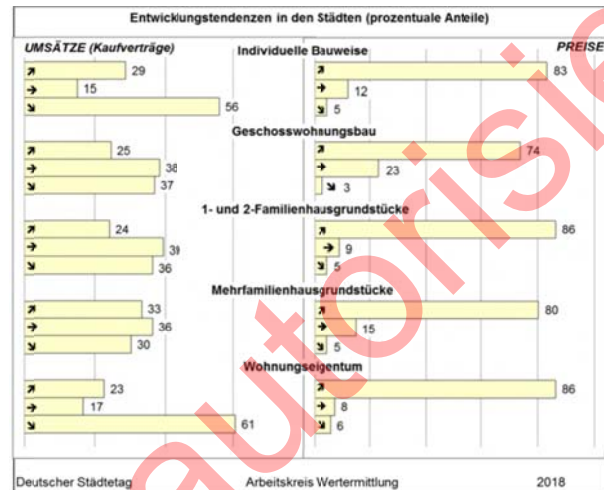
In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 66 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 44 Prozent der Städte rückläufig, in 29 Prozent auf Vorjahresniveau und in 27 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und beim Wohnungseigentum dominieren Rückgänge, bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau sowie bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant.

In 82 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 13 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 5 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise sowie beim Wohnungseigentum Preissteigerungen (83 bzw. 86 Prozent aller Städte) mit rückläufigen Kaufvertragszahlen (56 bzw. 61 Prozent aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Das gilt im gleichen Maße auch für die mit 1- und 2-Familienhäusern bebauten Grundstücke (Preissteigerungen in 86 Prozent aller Städte, rückläufige Kaufvertragszahlen in 36 Prozent aller Städte).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung unter anderem alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2018 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2017

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammengefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind starke Preissteigerungen in allen Regionen. Vereinzelt waren vor allem in ostdeutschen Städten auch Preisrückgänge zu beobachten.



Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.

Prognose 1. Halbjahr 2018

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2018 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

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

Quelle: Deutscher Städtetag Berlin und Köln | Markt für Wohnimmobilien 2017 | Februar 2018

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Prognose für das 1. Halbjahr 2018 des Gutachterausschusses Karlsruhe									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen		Wohnungseigentum	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

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

Bei der Anzahl der Kauffälle des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss weiterhin eine Stagnation. Bei den Preisen geht man auch zukünftig von Steigerungen aus.

Ausdruck nicht autorisiert

6.3 Mietdaten

6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2017 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2016



Aktueller qualifizierter Karlsruher Mietspiegel 2017

Verlässliche Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter kostet 6,50 Euro

Der neue Karlsruher Mietspiegel erscheint am 2. Januar 2017. Die Dokumentation zur ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet ist gegen eine Schutzgebühr von 6,50 Euro erhältlich. Der Karlsruher Mietspiegel wurde auf Basis einer groß angelegten Datenerhebung erarbeitet. Er bietet Mietern und Vermietern eine gute und verlässliche Orientierungshilfe und trägt dazu bei, Mietstreitigkeiten zu versachlichen und gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien zu vermeiden.

Der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erstellte Mietspiegel, der für 2017 und 2018 gilt, wurde vom Gemeinderat am 22. November als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Zuvor hatten bereits die Interessenverbände Haus & Grund Karlsruhe e. V., der Mieterverein Karlsruhe e. V., der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), Karlsruher Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses und der Fachbereich Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) ihn als qualifizierten Mietspiegel nach Paragraph 558d BGB anerkannt. Sie alle waren an der Erstellung des Mietspiegels durch die Stadt Karlsruhe beteiligt.

Nur als gedruckte Broschüre erhältlich

Der Mietspiegel ist ausschließlich als gedruckte Broschüre erhältlich. Gegen Barzahlung gibt es ihn im neuen Jahr beim Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle, Zähringerstraße 61 (Erdgeschoss, rechter Flügel, Zimmer 26) und zwar montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr sowie 14 bis 15.30 Uhr. Richtig sind Interessierte zudem beim Liegenschaftsamt, Lammstraße 7a (viertes Obergeschoss, Zimmer E427), montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr sowie 14 bis 15.30 Uhr (donnerstags bis 17 Uhr). Auch beim Stadtamt Durlach und in den Ortsverwaltungen wird man zu den üblichen Öffnungszeiten fündig. Mitglieder erhalten den Mietspiegel außerdem bei den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe e. V. sowie Mieterverein Karlsruhe e. V.

Wer einen Mietspiegel zugesandt haben möchte, wendet sich an das Amt für Stadtentwicklung (Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle, 76124 Karlsruhe). Die Statistikstelle ist für Bestellungen und Auskünfte (keine Rechtsberatung) erreichbar unter 0721/133-1232 oder per E-Mail unter statistik@karlsruhe.de. Zur Schutzgebühr kommen hier 1,60 Euro Versandkosten hinzu. Der Versand erfolgt mit Rechnung. Darüber hinaus kann der Mietspiegel ab Januar 2017 auch online über ein Web-Formular unter www.karlsruhe.de/b4/buergerdienste (über Rubrik Wohnen) direkt bestellt werden.

Der erste Karlsruher Mietspiegel wurde 2013, die Fortschreibung 2015 erstellt. Auch die älteren Versionen des Mietspiegels sind bei Bedarf weiterhin erhältlich.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presseportal | 23. Dezember 2016

Informationen (keine Rechtsberatung) und Erhalt des Mietspiegels:

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
76124 Karlsruhe

Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt
76124 Karlsruhe

Hausanschrift:
Zähringerstraße 61
76133 Karlsruhe

Hausanschrift:
Lammstraße 7 a
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 133-1230
E-Mail: statistik@karlsruhe.de

Telefon: 0721 133-6201
E-Mail: la@karlsruhe.de

Sprechzeiten:
8:30 bis 12 Uhr
und 14 bis 15:30 Uhr
sowie nach telefonischer
Vereinbarung

Sprechzeiten:
8:30 bis 12 Uhr
und 14 bis 15:30 Uhr
sowie nach telefonischer
Vereinbarung

6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

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

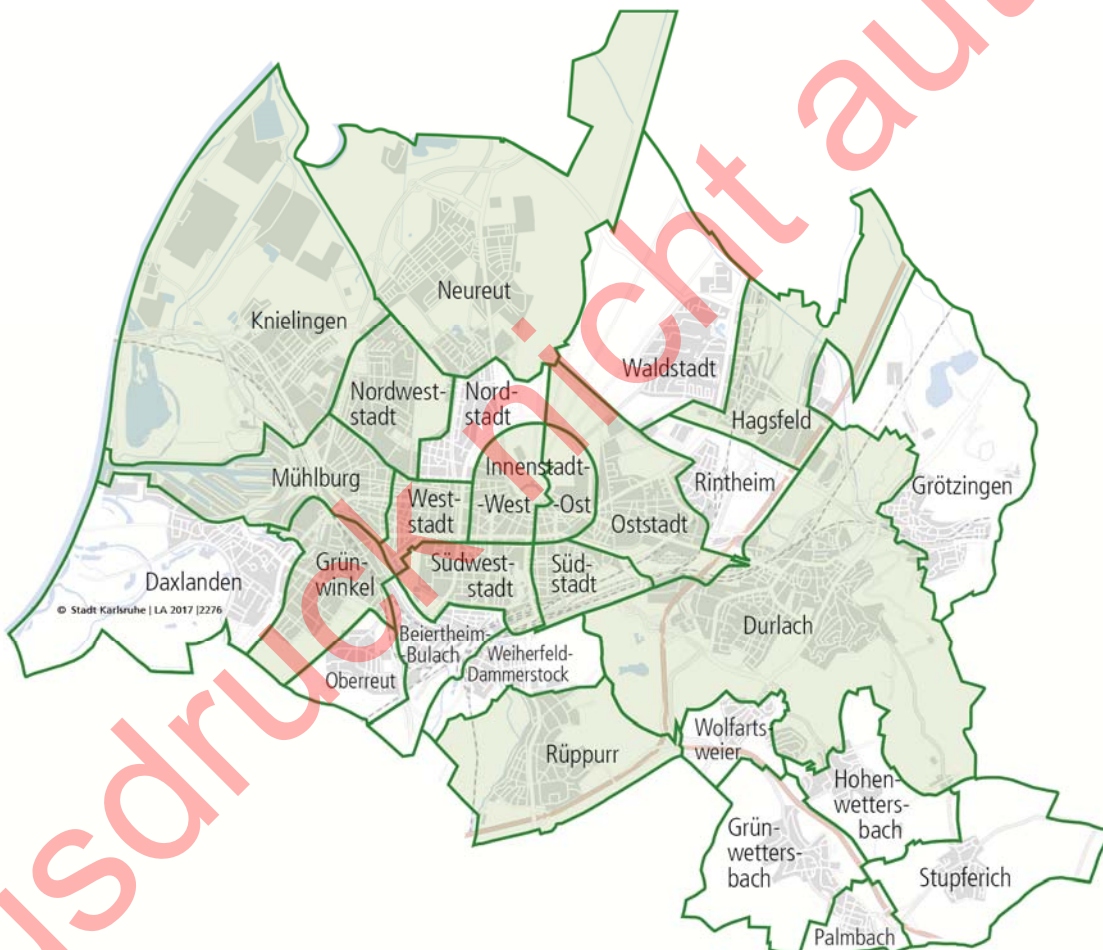
Dies unterstreicht auch das seit Jahren kontinuierlich steigende Büroflächenangebot und die Bauaktivitäten in diesem Marktsegment in den letzten Jahren. Weitere Gewerbeflächen werden auch für Büronutzungen mittelfristig entwickelt.

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

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

Erhebungszeitraum für die Büroraummieten waren die Jahre 2015/16 mit Fortschreibung in 2017 an den Standorten (Stadtteilen, siehe grüne Einfärbung nächste Abbildung) City mit Innenstadt-West und Innenstadt-Ost, Weststadt, Südweststadt, Mühlburg, Nordweststadt, Neureut, Grünwinkel, Knielingen, Südstadt, Oststadt, Rüppurr, Hagsfeld und Durlach.

Übersicht der vierzehn ausgewählten Stadtteile



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

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

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

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

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

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

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

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Einfacher Nutzungswert*	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
bis < 6,50	6,50 – 9,00	9,00 – 13,00

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2017 – alle Rechte vorbehalten

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

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

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2017 – alle Rechte vorbehalten

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

6.4 Bautätigkeit 2017

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

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2017 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Genehmigungen			
	2017		2013 bis 2017	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	128	488	876	3.070
darunter				
1 Wohnung	67	67	535	535
2 Wohnungen	12	24	94	180
3 Wohnungen	9	27	31	93
4 bis 6 Wohnungen	17	78	65	319
7 bis 12 Wohnungen	18	171	97	914
13 und mehr Wohnungen	5	121	54	1029
Neubau von Nichtwohngebäuden	57	7	252	112
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	185	495	1.128	3.182
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	198	124	858	525
Insgesamt	383	619	1.986	3.707

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2017 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2017 ¹		2013 bis 2017	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	116	438	707	2.361
darunter				
1 Wohnung	49	49	479	479
2 Wohnungen	30	60	73	146
3 Wohnungen	4	12	14	42
4 bis 6 Wohnungen	13	68	36	182
7 bis 12 Wohnungen	14	141	61	566
13 und mehr Wohnungen	6	108	44	946
Neubau von Nichtwohngebäuden	27	5	186	113
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	143	443	893	2.474
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	64	26	570	344
Insgesamt	207	469	1.463	2.818

¹ Vorläufige Ergebnisse.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

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

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden			
	Bilanz aus Zugang und Wegfall (-) insgesamt	Neubauzugang	und zwar	
			ohne Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	durch Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)
Innenstadt-Ost	3	-	3	-
Innenstadt-West	4	3	1	-
Südstadt	12	12	-	-
Südweststadt	8	5	-	3
Weststadt	32	31	1	-
Nordweststadt	23	22	1	-
Oststadt	35	23	12	-
Mühlburg	21	21	-	-
Daxlanden	6	6	-	-
Knielingen	75	74	1	-
Grünwinkel	13	13	-	-
Oberreut	-	-	-	-
Beierthim-Bulach	5	6	-1	-
Weierfeld-Dammerstock	1	-	-	1
Rüppurr	-2	-	-1	-1
Waldstadt	56	55	-	1
Rintheim	110	109	1	-
Hagsfeld	9	9	-	-
Durlach	22	17	7	-2
Grötzingen	5	6	-1	-
Stupferich	18	18	-	-
Hohenwettersbach	-	-	-	-
Wolfartsweier	-	-	-	-
Grünwettersbach	1	1	-	-
Palmbach	1	1	-	-
Neureut	9	9	-	-
Nordstadt	2	2	-	-
Gesamtstadt				
	2017¹	469	443	24
	2016	587	525	25
	2015	576	502	26
	2014	588	507	6
	2013	598	497	38

¹ Vorläufige Ergebnisse.

6.5 Entwicklung des Einzelhandels

Handel ist (im) Wandel – Strukturelle Veränderungen des Einzelhandels und seine Auswirkungen im immobilienwirtschaftlichen Kontext

Autor: Nicolas Schruff | Referent Handel der IHK Karlsruhe

Das Internet und die daraus resultierenden Kommunikations-, Marketing- und Vertriebsmöglichkeiten haben den Handel revolutioniert. Unternehmen müssen sich heute nicht mehr nur gegenüber der lokalen bzw. regionalen Konkurrenz behaupten, sondern stehen vielmehr auch national und international im Wettbewerb um den Kunden vor der eigenen Ladentür. War der Einzelhandel früher vorwiegend stationär und somit ortsgebunden, agieren die aufstrebenden digitalen Anbieter ortsunabhängig. Die bedeutenden Zuwachsraten der letzten Jahre sind nicht zuletzt auf veränderte Anforderungen und Bedürfnisse der Kunden zurückzuführen. Diese haben heute die Wahl, ob sie ihre Waren im stationären Handel kaufen oder im Internet bestellen möchten. Daneben verschieben sich auch die Verhältnisse der Konsumausgaben privater Haushalte. In Bezug auf den Einzelhandel sind diese in den letzten Jahren stetig gesunken. Die Hauptursachen für diesen Trend liegen nicht zuletzt in einem Anstieg der Wohnkosten (Hypo Real Estate 2015). Letztlich stehen der Bevölkerung in der Region Mittlerer Oberrhein 2017 durchschnittlich knapp 7.100 Euro pro Kopf für Einzelhandelsausgaben zur Verfügung (IHK Karlsruhe 2018). Dieser Betrag verteilt sich seit einigen Jahren neben den stationären Einzelhändlern auch auf die digitalen Anbieter.

Onlinehandel mit Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Allein im Jahr 2017 wurden online Waren im Wert von 48,7 Mrd. Euro (siehe Abb. 1) umgesetzt. Für das Jahr 2018 sehen die Prognosen einen Umsatz von 53,4 Mrd. Euro vor. Seit 2007 ist dabei der Onlineanteil am gesamten Einzelhandelsumsatz von 2,4 Prozent auf 9,9 Prozent im Jahr 2017 gestiegen. Würde man aus dieser Betrachtung das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel herausnehmen, so liegt der Umsatzanteil der online getätigten Einkäufe bei annähernd 14 Prozent (HDE 2017). Einzelne Sortimente warten diesbezüglich zudem mit deutlich höheren Anteilen im digitalen Handel auf (Bücher/Schreibwaren 2016: 22,8 Prozent, Bekleidung/Schuhe/Sport 2016: 23,5 Prozent). Die hohen Onlineumsatzanteile in sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten¹ bedingen dabei eine Entwicklung, die die Innenstädte als zentrale Versorgungsbereiche maßgeblich verändern werden. Gerade die innenstadtprägenden Textilien kämpfen gegenwärtig mit den Herausforderungen eines stark wachsenden Angebots digitaler Anbieter und der

entsprechenden Nachfrage der Kunden.

Handelsmonitor Oberrhein fasst Entwicklungen der letzten 10 Jahre zusammen

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Rahmenbedingungen des Einzelhandels und auf Basis einer kompletten Bestandserhebung der Einzelhandelsflächen, haben die Regionalverbände und die Industrie- und Handelskammern (IHK) am Südlichen und Mittleren Oberrhein die Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der Studie Handelsmonitor Oberrhein untersucht. Nach einer ersten Erhebung vor fast einem Jahrzehnt wurden erneut alle Einzelhandelsbetriebe erfasst. Der Handelsmonitor Oberrhein zeichnet die Entwicklungen dabei in einer interessanten Zeit nach². Im Untersuchungszeitraum von 2007 bis 2017 wuchs die Bedeutung des Onlinehandels stetig. Welchen Einfluss diese Entwicklung auf den stationären Einzelhandel und seine Entwicklung hat, deuten die Ergebnisse des Handelsmonitors Oberrhein an.

Verkaufsfläche wächst, Zahl der Betriebe geht zurück

Der Einzelhandel verzeichnet in der Region Mittlerer Oberrhein trotz steigender Umsätze des Onlinehandels ein Wachstum seiner Verkaufsfläche. Die rund 5.700 in der Region Mittlerer Oberrhein registrierten Betriebe verfügen demnach zusammen über eine Verkaufsfläche von etwa 1,6 Millionen Quadratmeter, vergleichbar mit der Fläche von etwa 225 Fußballfeldern. Dabei stieg die Einzelhandelsfläche im Vergleichszeitraum um 4,1 Prozent an. Der wesentliche Teil entfiel dabei mit einem Zuwachs von 14,7 Prozent auf die großflächigen Verkaufsfächeneinheiten³. Die Fläche der kleinflächigen Einheiten reduzierte sich in diesem Zeitraum um 10,1 Prozent. Gerade mit Blick auf die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist diese Entwicklung von Interesse. So ist diese in der Region Mittlerer Oberrhein zwischen 2007 und 2017 um 14,4 Prozent zurückgegangen. Dabei legte die Zahl der großflächigen Betriebe in dieser Zeit um 20,9 Prozent (495 Betriebe) zu, während die kleinflächigen Betriebe um 16,6 Prozent (5.217 Betriebe) zurückgingen. In letztgenannter Rubrik sind im Wesentlichen auch die inhabergeführten Einzelhandelsunternehmen geführt. Es liegt der Schluss nahe, dass sich durch die digitalen Anbieter der Wettbewerb massiv verschärft hat. Diesem Wettbewerbsdruck fallen im Zuge einer Marktberreinigung derzeit einige Betriebe zum Opfer⁴. Entsprechend wird aus den Zahlen eine strukturelle Veränderung im Einzelhandel deutlich, die zuvor lediglich als Szenario von den einschlägigen Marktforschungsinstituten gezeichnet worden ist. So prognostizierte beispielsweise das Institut für Handelsforschung (IFH) Köln aufgrund der enormen Veränderungsdynamik in der Branche eine düstere

¹ Innenstadtrelevante Warengruppen werden normalerweise in der Regionalplanung zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen herangezogen. Sie zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch und eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen aus. Diese können über Sortimentslisten von jeder Stadt individuell festgelegt werden. Diesbezügliche Konstanten sind hier Bücher/Schreibwaren, Bekleidung/Schuhe/Sport, Elektronik sowie Optik/Uhren/Schmuck.

² Im Rahmen dieses Beitrags werden lediglich ausgewählte Ergebnisse aus der Region Mittlerer Oberrhein und aus dem Stadtgebiet von Karlsruhe vorgestellt. Detailliertere Ergebnisse sowie die Ergebnisse des gesamten Untersuchungsgebietes sind dem Projektbericht (160 Seiten) zu entnehmen sowie auf Anfrage bei den Projektpartnern erhältlich.

³ Die Schwelle zur Großflächigkeit liegt in der Regionalplanung bei 800 qm.

⁴ Daneben ist im Einzelhandel auch die Unternehmensnachfolge eine Herausforderung. Vielerorts schließen Betriebe, weil niemand die Nachfolge des Unternehmens übernehmen möchte.

Entwicklung. Das IFH rechnete zwischen 2015 und 2020 mit einer Gefährdung von bis zu 45.000 Betrieben in Deutschland, was einem Anteil von mehr als 10 Prozent entsprechen würde (vgl. IFH 2015). In der Region Mittlerer Oberrhein ist diese gravierende strukturelle Veränderung, wenngleich in einem anderen Vergleichszeitraum, nunmehr belegt. Dies gilt nicht nur für die kleineren Gemeinden in der Region, sondern auch für das Oberzentrum Karlsruhe. In den letzten zehn Jahren konnte im Stadtgebiet ein Rückgang der Zahl der Betriebe um 12,6 Prozent registriert werden. Dabei ist auch hier die Einzelhandelsfläche im Stadtgebiet um 4,0 Prozent gewachsen. Diesbezüglich haben die zentralen Einkaufslagen im Vergleichszeitraum hier jedoch Verluste zu beklagen. In den sogenannten Vorranggebieten⁵ ging die Verkaufsfläche um 3,3 Prozent zurück. Die Zuwächse verteilen sich entsprechend auf die sonstigen integrierten Lagen (+1,8 Prozent) und die Gewerbegebiete (+12,2 Prozent). Grundsätzlich ist aufgrund der stark rückläufigen Zahl der Einzelhandelsbetriebe von einer räumlichen Rückbildung der Einzelhandelsstandorte auszugehen, was sich insbesondere auch in der rückläufigen Entwicklung der Vorranggebiete andeutet.

Zentrenrelevante Sortimente verzeichnen Rückgang der Verkaufsfläche

Interessant ist hier besonders ein Blick auf einzelne Sortimente. Abbildung 2 zeigt deutlich, dass insbesondere zentrenrelevante Warengruppen Verkaufsflächenverluste verzeichnen mussten. So ist die Verkaufsfläche im Segment der Bücher, Schreib- und Spielwaren in den untersuchten zehn Jahren um 10,1 Prozent zurückgegangen. Auch für das Sortiment Bekleidung, Schuhe und Sport ist diesbezüglich eine Reduzierung um 9,5 Prozent ersichtlich. Auch die verhältnismäßig kleine Warengruppe Optik, Uhren und Schmuck gehört mit einem Minus von 17,6 Prozent zu den Verlierern. Gleichzeitig machten andere Warengruppen durch einen deutlichen Verkaufsflächenzuwachs auf sich aufmerksam. Die Sortimentsgruppe Elektrowaren verbuchte einen Zuwachs von 20,4 Prozent. Hausrat, Einrichtung und Möbel legten um 35,5 Prozent zu.

In der Gesamtbetrachtung wird aus der Entwicklung der Verkaufsflächen in einzelnen Sortimenten deutlich, dass die zentralen Versorgungsbereiche vor einem großen Umbruch stehen. Nicht zuletzt die Ergebnisse einer IFH-Studie, die im letzten Jahr einen Frequenzverlust von annähernd 20 Prozent⁶ in den untersuchten Innenstädten ermittelt hat, verdeutlichen diese Entwicklung (vgl. IFH 2017). In Karlsruhe kommt derzeit erschwerend die Baustellensituation im Rahmen des Baus des Stadtbahntunnels hinzu, die das Einkaufserlebnis für die Kunden hemmt und die allgemeine Entwicklung verstärkt.

Mietniveau für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland rückläufig

Die skizzierten strukturellen Veränderungen des Einzelhandels werden auch auf die Immobilienwirtschaft ihren Einfluss ausüben. Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien werden sich in Zukunft mit einer verringerten Nachfrage⁷ nach Ladenflächen auseinandersetzen müssen. Eine stabile Nachfrage nach Einzelhandelsflächen wird nur noch in den am höchsten frequentierten Lagen der TOP-Standorte zu erwarten sein. Außerhalb dieser A-Städte ist von einer rückläufigen Nachfrage auszugehen und wird mittelfristig auch zu einer Veränderung des innerstädtischen Gefüges führen (vgl. Bulwien Gesa 2017).

Die gegenwärtige Entwicklung der Mieten in deutschen Städten deutet dies bereits an. So ist bei den Spitzenmieten der untersuchten Standortklassen⁸ eine deutliche Rückentwicklung der Zuwachsraten zu beobachten (siehe Abbildung 3). Lediglich die A-Standorte haben in den letzten Jahren eine leicht abweichende Tendenz gezeigt. In kleineren Städten wurden hingegen kaum mehr Zuwächse erreicht, die über einen längeren Zeitraum das Inflationsniveau überschritten. Vielmehr sind bei den Durchschnittsmieten bereits eine Stagnation oder sogar Rückgänge zu verzeichnen (ebd., Savills Research 2017). Auch perspektivisch ist bei der Mietentwicklung der Top-Standorte eher eine Stagnation als ein Mietwachstum zu erwarten, in den kleineren Städten sogar ein Mietrückgang (vgl. Bulwien Gesa 2017). Dabei ist grundsätzlich anzumerken, dass die Mietforderungen vielfach einer Zeit entstammen, in welcher der Onlinehandel noch nicht seine heutige Bedeutung innehatte. Entsprechend sind die Mietniveaus früherer Jahre vielfach nicht mehr mit den gegenwärtigen Rahmenbedingungen von hohem Wettbewerb und anteilig geringeren Umsätzen vereinbar. Die Unternehmen geraten somit zusehends unter Druck, die Mietforderungen zu bedienen. Gerade kleine inhabergeführte Geschäfte, die sich vielfach abseits der 1A-Lagen befinden, sind besonders gefährdet. Entsprechend sind von einem drohenden Funktionsverlust innerstädtischer Lagen insbesondere die peripheren Einkaufslagen betroffen. Dabei ist mietenseitig allgemein größere Flexibilität gewünscht, die eher für eine Hinwendung zu kürzeren Laufzeiten als für ein Beibehalten der bisher zumeist üblichen langfristigen Mietvertragsverhältnisse sprechen (ebd.). Grundsätzlich ist aufgrund der stark rückläufigen Zahl der Einzelhandelsbetriebe von einer räumlichen Rückbildung der Einzelhandelsstandorte auszugehen, was sich nicht zuletzt auch in der bereits skizzierten rückläufigen Entwicklung der Verkaufsfläche in den Vorranggebieten andeutet. Nicht zuletzt sind die immobilienwirtschaftlichen Akteure bei innerstädtischen Immobilien zunehmend mit der Herausforderung konfrontiert, dass sich die Erdgeschossflächen in Objekten nur noch in wenigen Lagen

⁵ Bei diesen Vorranggebieten handelt es sich in Karlsruhe im Wesentlichen um die Innenstadt sowie die beiden 1B-Zentren Durlach und Mühlburg.

⁶ An dieser Stelle sei angemerkt, dass dieser Frequenzverlust auf Grundlage einer Passantenbefragung ermittelt worden ist. Die Teilnehmer wurden dabei im Hinblick auf ihre Einkaufsgewohnheiten befragt. Eine wirkliche Frequenzzählung hat nicht stattgefunden.

⁷ Neben dem Rückgang an Einzelhandelsunternehmen ist dies verstärkt auch auf veränderte Bedürfnisse der großen Einzelhandelsketten zurückzuführen, die bei der Realisierung ihrer Ladenkonzepte zunehmend mit weniger Fläche auskommen (Savills Research 2017). Insbesondere das Bekleidungssegment forciert diesbezügliche Konzepte (Jones Lang LaSalle 2018).

⁸ Die Klassifizierung der Standorte wurde nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt.

mit Einzelhandelsflächen bespielen lassen (Savills Research 2017). Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen entsteht jedoch gleichzeitig Raum für alternative Nutzungszwecke wie beispielsweise Dienstleistungen, Gastronomie oder Wohnen.

Herausforderung attraktive Innenstadt

Die Bedeutung des stationären Einzelhandels ist für die Innenstadt ungebrochen. Die Branche hat nach wie vor eine Leitfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche. Der Einzelhandel ist in Zukunft jedoch mehr denn je auf eine funktionierende und für die Kunden attraktive Gesamtkomposition in Verbindung mit ergänzenden

Nutzungen angewiesen. Entsprechend ergibt sich eine besondere Relevanz des Handels für die Stadtplanung und Stadtentwicklung und mit ihr auch für die Immobilienwirtschaft. Dabei besteht in der Zusammenarbeit aller, eine Innenstadt prägenden und beeinflussenden, Akteure die Chance und zugleich Herausforderung, ein attraktives Gesamtpaket für die Besucher zu entwickeln. Die hohen Renditeerwartungen vieler Immobilieneigentümer werden dabei mittelfristig nicht zu erfüllen sein. Vielmehr ist von ihnen ein stärkeres Engagement und eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren gefordert, um gemeinschaftlich den Erhalt und die Entwicklung eines attraktiven Standortes zu gewährleisten.

Abbildung 1:

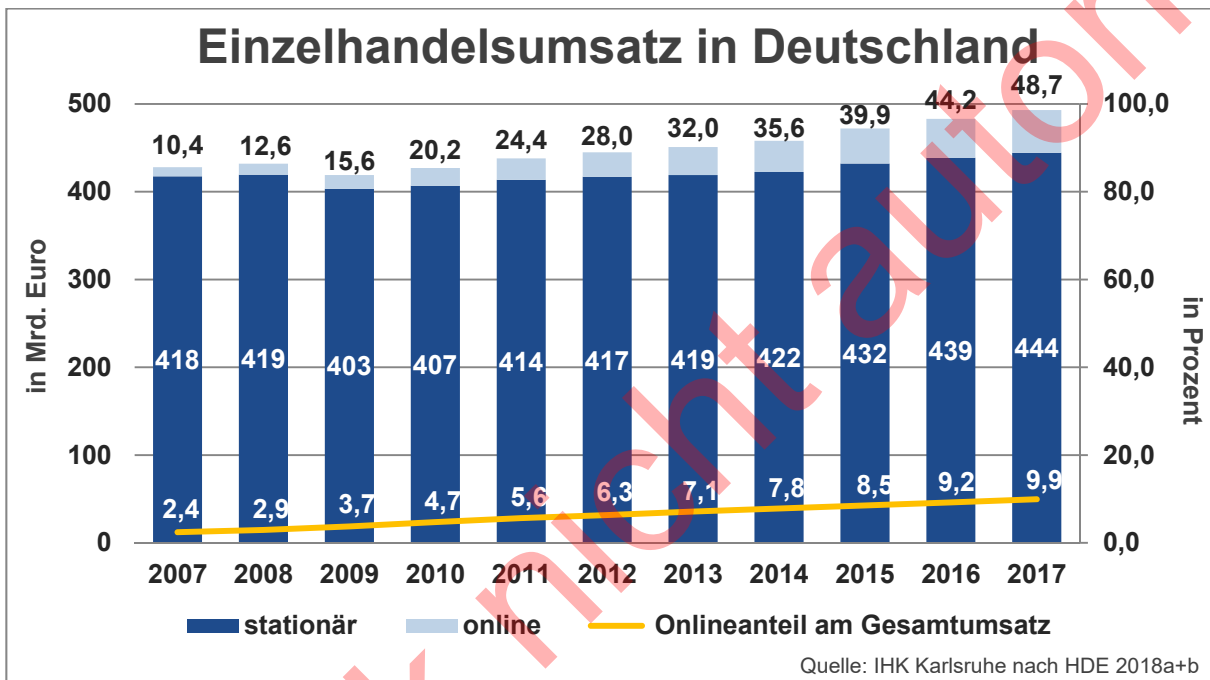


Abbildung 2:

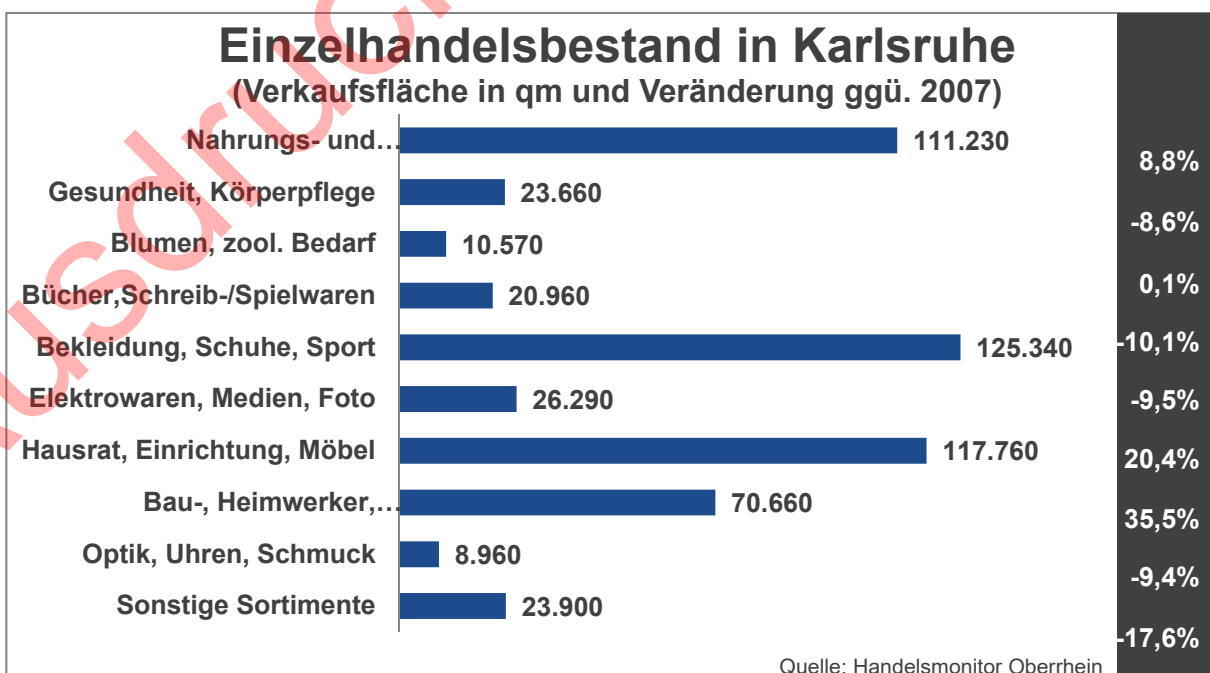
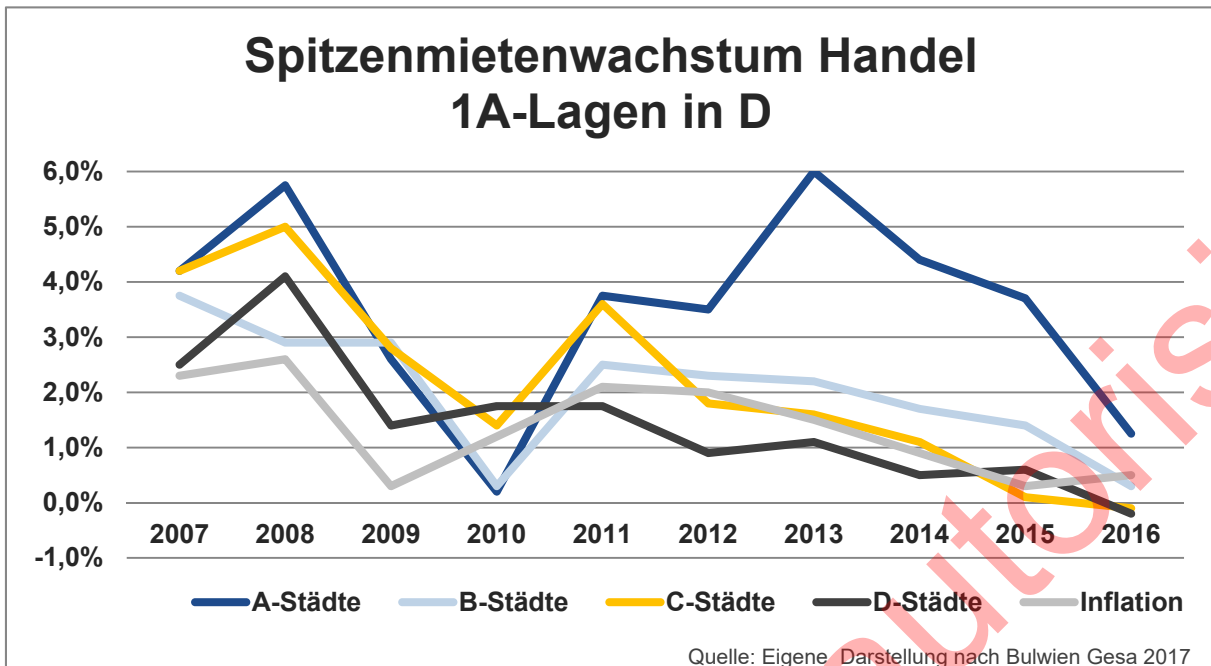


Abbildung 3:



Quellen:

bulwiengesa AG 2017: Warum Mietvertragslaufzeiten für die Marktwertermittlung wichtig sind. <http://blog.bulwiengesa.de/buero/warum-mietvertragslaufzeiten-fuer-die-marktwertermittlung-wichtig-sind> [abgerufen am 14. März 2018]

bulwiengesa AG o.J.: RIWIS Online - Über die Daten: Definitionen & Metainformationen. http://www.riwis.de/online_test/info.php?cityid=&info_topic=allg [abgerufen am 14. März 2018]

IHK Karlsruhe 2018: Einzelhandelskaufkraft, Einzelhandelsumsatz und Einzelhandelszentralität 2017. https://www.karlsruhe.ihk.de/international/standortpolitik/zahlenundfakten/Zahlen_Einzelhandel/GfK_Kaufkraft_fuer_den_Einzelhandel_2010/2454092 [abgerufen am 6. März 2018]

Institut für Handelsforschung (IFH) 2015: Stadt, Land, Handel 2020. Köln.

Institut für Handelsforschung (IFH) 2017: Innerstädtischer Einzelhandel: Verschärfter Kanal- und Standortwettbewerb. <https://www.ifhkoeln.de/blog/details/innerstaedischer-einzelhandel-verschaerfter-kanal-und-standortwettbewerb/> [abgerufen am 6. März 2018]

Jones Lang LaSalle 2018: Investmentmarktüberblick Deutschland. 4. Quartal 2017. <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Einzelhandelsmarktueberblick-Germany-JLL.pdf?83a4aaca-dcb2-4b8b-b0bf-09a9744271b1> [abgerufen am 13. März 2018]

Handelsverband Deutschland 2017: Handel digital. Online-Monitor 2017. https://www.einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=8822 [abgerufen am 6. März 2018]

Handelsverband Deutschland 2018a: E-Commerce-Umsätze. https://www.einzelhandel.de/index.php?option=com_content&view=article&id=1889 [abgerufen am 6. März 2018]

Handelsverband Deutschland 2018b: Umsatzentwicklung im Einzelhandel. <https://www.einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/1022-konjunktur/1892-umsatzentwicklungimeinzelhandel> [abgerufen am 6. März 2018]

Hypo Real Estate 2015: Global Markets Real Estate. Einzelhandelsimmobilienmärkte in Deutschland. Aktuelle Herausforderungen. https://www.deutsche-hypo.de/wp-content/uploads/2015/09/Deutsche-Hypo_Global-Markets_Einzelhandelsimmobilien-2015.pdf [abgerufen am 6. März 2018]

Michael Bauer Research 2018: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Einzelhandelsumsätze und Zentralitätskennziffern 2017. <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/einzelhandelsumsatz.html> [abgerufen am 6. März 2018]

Savills Research Deutschland 2017: Ausblick Immobilienmarkt Deutschland. <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/ausblick-immobilienmarkt-deutschland-digital.pdf> [abgerufen am 6. März 2018]

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BW	Baden-Württemberg
ebf	kostenerstattungsbetragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
ebp	kostenerstattungsbetragspflichtig nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ETW	Eigentumswohnung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GGA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBO	Landesbauordnung
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
RBL	Rohbauland
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
URK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR2006	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

Impressum

Herausgeber:

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

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:

Dr.-Ing. Michael Mürle

Bestellung:

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

Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand

April 2018