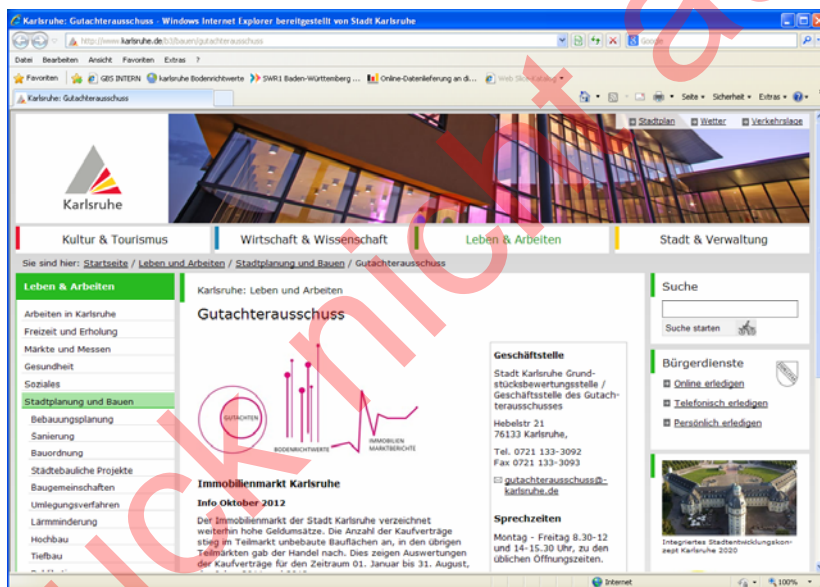


IMMOBILIENMARKTBERICHT KARLSRUHE 2013

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



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



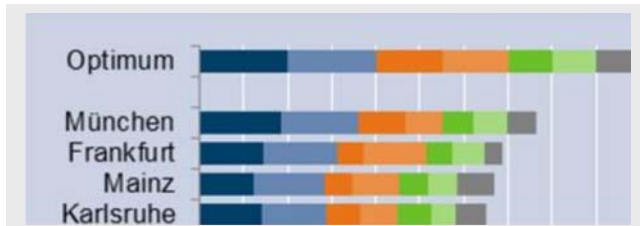
Fertigungen des Immobilienmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 40,00 Euro (gebunden) und für 20,00 Euro (pdf-Datei) je Exemplar bestellt werden.

Titelbild: Karlsruhe Ludwig-Erhard-Allee, Foto: Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

	INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.	KARLSRUHE und die Region	4
2.	GUTACHTERAUSSCHUSS	6
3.	IMMOBILIENMARKT	9
3.1	Immobilienmarkt Karlsruhe -Umsätze-	9
3.2	Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile -Umsätze-	10
4.	PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	11
4.1	Unbebaute Flächen	12
4.1.1	Bauflächen	12
4.1.1.1	Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	13
4.1.1.2	Reihenhausgrundstücke	14
4.1.1.3	Mehrfamilienhausgrundstücke	15
4.1.1.4	Gewerbegrundstücke	16
4.1.1.5	Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsgrundstücke	16
4.1.1.6	Rohbauland / Bauerwartungsland	17
4.1.1.7	Sonstige Bauflächen	17
4.1.2	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	18
4.1.3	Sonstige Flächen	18
4.2	Bebaute Grundstücke	19
4.2.1	Ein- / Zweifamilienhäuser	20
4.2.2	Reihenhäuser	24
4.2.3	Mehrfamilienhäuser	28
4.2.4	Gewerbeobjekte	29
4.2.5	Wohn- u. Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs- /Dienstleistungsgebäude	30
4.2.6	Sonstige bebaute Grundstücke	31
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	32
4.3.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum	34
4.3.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	35
4.3.3	Erstverkäufe umgewandelten Mietwohnungen	38
4.3.4	Teileigentum	39
5.	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	40
5.1	Indexreihen	40
5.1.1	Bodenpreise	40
5.2	Umrechnungskoeffizienten (URK)	42
5.2.1	URK-Wertrelevante Geschossflächenzahl	42
5.2.2	URK-Grundstücksgrößen	43
5.2.3	URK-Lage	43
5.3	Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	44
5.4	Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45
5.5	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	47
5.6	Sachwertfaktoren	49
5.6.1	Ein- / Zweifamilienhäuser	50
5.6.2	Reihenhäuser	51
5.7	Wertfaktoren für Erbbaurechte	52
5.7.1	Individueller Wohnungsbau	53
6	WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKT- INFORMATIONEN	54
6.1	Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	54
6.2	Mietdaten	55
6.2.1	Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe	55
6.2.2	Mietpreisspektrum Büromieten	56
	Impressum	57

1. KARLSRUHE und die Region



4. Platz für Karlsruhe im Städteranking 2013

Das DekaBank Städteranking wurde entwickelt, um deutsche Großstädte (ab 200.000 Einwohner) hinsichtlich ihrer Attraktivität als Immobilienstandort zu bewerten. Die Untersuchung erfolgte in den Themengebiete Wohlstand, Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Erreichbarkeit, Wirtschaftliche Stabilität, Demografie und Bildung.

Karlsruhe nimmt zwar in keinem Themengebiet einen Top-Rang ein, glänzt aber durch Vielseitigkeit. In allen sieben Bereichen erreicht die Stadt eine Platzierung zwischen sieben und 15.

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

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

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

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

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

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

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	ca. 310.000
Einwohner der Region Karlsruhe / Raum PAMINA	ca. 1,6 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in Karlsruhe	ca. 165.100
Flächen in km ² davon	173,46
- Bebaute Fläche	27%
- Verkehrsfläche	13%
- Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	60%
Höhenlage über NHN	100 - 323 m

herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger Messekomplex von 52.000 m² für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

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

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

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

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

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung



2. GUTACHTERAUSSCHUSS

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

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten:
 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, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

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

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird i.d.R. jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) 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 (z.B. Eigentümern, Verkäufer, Käufer, Mieterinnen) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

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

Die Bodenrichtwerte und die Immobilienmarktberichte sind in das Wertermittlungs-Informationssystem des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

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

Mitglieder des Gutachterausschusses
für die Zeit vom 20.12.2013 bis 19.12.2017

Vorsitzender	
Dr.-Ing. Michael Mürle	Stadtvermessungsdirektor, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe
Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter	
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtobervermessungsrat
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. , Architekt
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsrat
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Architekt , von der Architekten- und Stadtplankammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)
Dipl.-Ing. (Architektur) Sabine Fiedler	Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Dipl.-Ing. Sandra Focic`Lips	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
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gaitzsch	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/ Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsoberamtsrat
Dipl.-Ing. Christine Hug	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Bauingenieurin
Prof. Dr. David Lorenz	FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Professor für Immobilienwertermittlung und Nachhaltigkeit, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Dipl.-Sparkassenbetriebswirt Werner Loser	Abteilungsleiter
Veit-Christian Lutz	Von der IHK Nordschwarzwald öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Immobilienwirt (Diplom VWA)
Dipl.-Ing. Andreas Nasedy	Freier Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Ing. Ingeborg Riefle	Architektin, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	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

Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen

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

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

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

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

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

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

3. IMMOBILIENMARKT

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe - Umsätze -

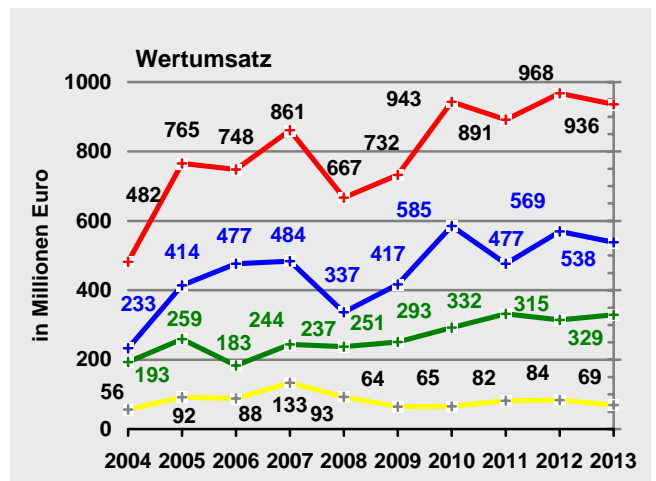
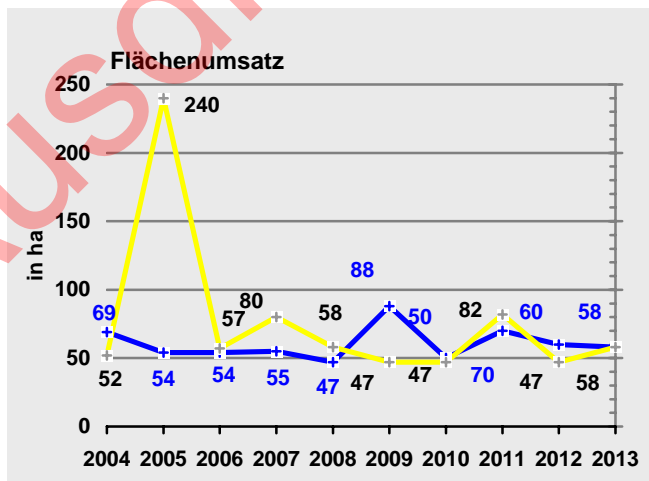
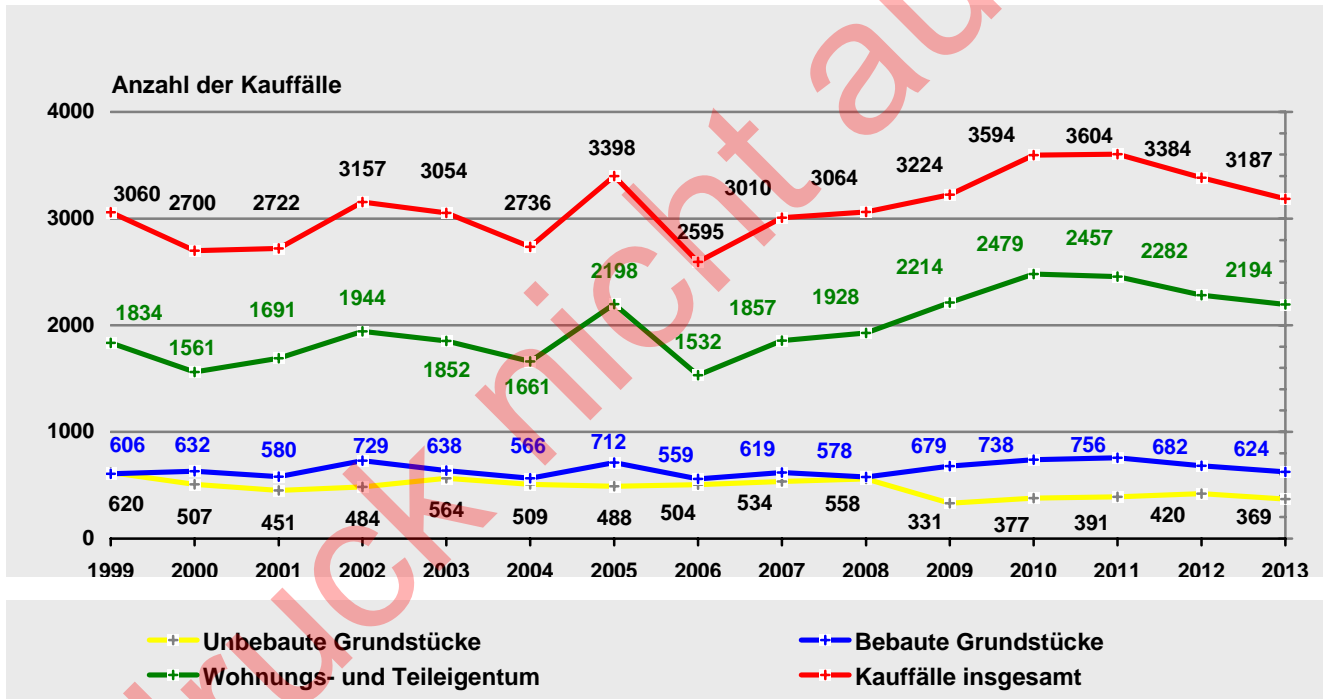


Anzahl Kauffälle und Wertumsatz rückläufig

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 5,8 % gesunken.
 Der Wertumsatz ging um 32 Mio. Euro auf insgesamt 936 Mio. Euro zurück.

Im zweiten Jahr in Folge weist der Karlsruher Immobilienmarkt weniger Verkäufe (- 5,8 %) als im Vorjahr auf. Diese Entwicklung ist in allen Teilmärkten zu beobachten.

Nach dem Zuwachs (+8,8 %) im Jahr 2012 fiel der Wertumsatz um 3,3 %. Der absolute Betrag ist aber immer noch der dritthöchste seit Beginn der Auswertungen.



3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile -Umsätze-

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	1		8		42	
	*		19,98		4,29	
Innenstadt-West	4		19		70	
	2,43		47,46		9,00	
Südstadt	9		12		357	
	5,47		52,35		57,82	
Südweststadt	1		13		150	
	*		47,09		28,88	
Weststadt	3		17		254	
	*		23,58		44,84	
Nordweststadt	13		30		30	
	2,24		10,77		4,78	
Oststadt	6		18		103	
	2,87		20,98		14,40	
Mühlburg	5		23		108	
	0,85		14,4		15,24	
Daxlanden	4		24		17	
	0,80		7,03		3,12	
Knielingen	34		36		71	
	9,87		11,19		15,04	
Grünwinkel	15		41		29	
	4,04		51,42		4,05	
Oberreut	3		5		79	
	*		1,4		9,78	
Beiertheim-Bulach	4		19		63	
	0,75		12,01		14,55	
Weiherfeld-Dammerstock	2		12		17	
	*		6,20		2,37	
Rüppurr	4		42		39	
	0,84		19,68		6,25	
Waldstadt	6		27		68	
	2,82		10,58		7,34	
Rintheim	3		15		12	
	*		10,24		2,30	
Hagsfeld	8		20		99	
	1,13		10,03		7,84	
Alt Durlach mit Dornwald-Untermühl	6		15		152	
	1,13		5,95		21,12	
Durlach Hanggebiet mit Bergwald	6		34		55	
	1,92		24,16		7,37	
Durlach-Aue mit Lohn-Lissen	9		9		137	
	2,04		2,75		17,84	
Durlach-Killisfeld	7		4		5	
	11,76		7,85		0,73	
Grötzingen	2		30		34	
	*		17,48		4,84	
Stupferich	13		11		2	
	2,06		3,15		*	
Hohenwettersbach	18		23		11	
	2,71		10,39		2,03	
Wolfartsweier	1		5		12	
	*		1,91		1,28	
Grünwettersbach	3		20		4	
	*		6,03		0,35	
Palmbach	12		12		2	
	1,51		4,57		*	
Neureut	28		71		109	
	4,62		24,08		13,43	
Nordstadt	3		9		63	
	*		53,75		8,20	

* Keine Angaben möglich

4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

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

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

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

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

Für folgende Teilmärkte konnten unter Berücksichtigung

Lagequalität

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

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

Mäßige Lage

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

Mittlere Lage

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

des Datenmaterials **durchschnittliche Bodenrichtwertniveau / Wohnflächenpreise** ermittelt werden:

- **Unbebaute Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke**
- **Unbebaute Reihenhaushausgrundstücke**
- **Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke**
- **Mehrfamilienhäuser.**

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über z.B.

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

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

Gute Lage

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

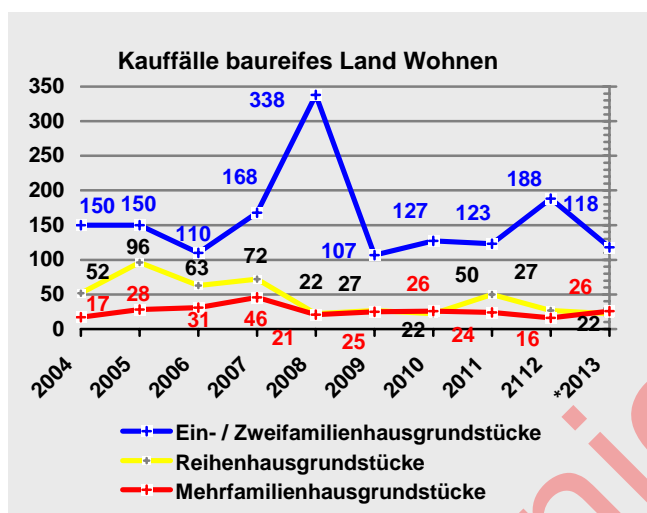
Sehr gute Lage

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

4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	232	65,861	27,501
4.1.2 Flächen der Land- / Forstwirtschaft	92	0,869	16,200
4.1.3 Sonstige Flächen	45	2,633	13,884
Summe	369	69,363	57,585

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.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	118	22,727	5,850
4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke	22	2,062	0,637
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	26	9,236	1,855
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	19	17,405	11,692
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsgrundstücke	13	9,840	3,429
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	19	2,501	2,716
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	15	2,090	1,323
Summe	232	65,861	27,501

Bei den einzelnen Teilmärkten Ein- / Zweifamilienhaus, Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke kennzeichnen die dargestellten Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (s. 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 die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitel 5).

4.1.1.1 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke



Deutlich weniger Vertragsabschlüsse bei Ein- / Zweifamilienhausgrundstücken

Im Jahr 2013 sind mit 118 Kauffällen rd. 37 % weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahr mit 188 Kauffällen festzustellen.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	77
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	21
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	19
Kauffälle insgesamt	118
Wertumsatz insgesamt 22,727 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 5,850 ha	
Ausgewertete Kauffälle	67

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf	*	250 - 560	320 - 750	*
Preis in Euro	*	85.000 - 320.000	95.000 - 825.000	*
Anzahl	2	43	21	1
Fläche in m ²	*	280 - 760	280 - 1.450	*

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2013

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	300 290 - 310	370 250 - 460	440 380 - 540	595 540 - 630

Euro/m² auf 5 Euro/m² Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke



270 m² großes Grundstück kostet 103.000 Euro

Im Jahr 2013 wurden Reihenhaushausgrundstücke mit einer Fläche von rd. 270 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 380 Euro/m² veräußert.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	16
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	5
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen)	1
Kauffälle insgesamt	22
Wertumsatz insgesamt 2,062 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 0,637 ha	
Ausgewertete Kauffälle	14

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	Mittlere Lage	Gute Lage
Euro/m ² ebf		340 - 400
Preis in Euro		40.000 - 125.000
Anzahl	--	14
Fläche in m ²		120 - 360

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2013

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²
Reihenhaushausgrundstück (ebf)	390 340 - 420	440 380 - 490

Euro/m² auf 5 Euro/m² Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Zuwachs bei den Kauffällen, Rückgang bei Wert- und Flächenumsatz

Mit 26 Kauffällen sind die Vertragsabschlüsse, nach dem Tiefststand von 2012 (16), wieder auf dem Niveau der Vorvorjahre 2011 (24), 2010 (26), und 2009 (25).

Wert- und Flächenumsatz sind gegenüber dem Vorjahr auf nahezu die Hälfte gefallen.

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

Der Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke wurde in der Vergangenheit immer deutlicher durch eine Nutzung mit Wohn- bzw. Teileigentum als durch eine Mietwohnnutzung bestimmt. Deshalb sind hier die Bodenrichtwerte, ab dem Stichtag 31.12.2013, an einer ETW-Nutzung orientiert.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	14
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	4
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	7
Kauffälle insgesamt	26
Wertumsatz insgesamt 9,236 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 1,855 ha	
Ausgewertete Kauffälle	12

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf	340 - 1.090	310 - 940	*	
Preis in Euro	310.000 - 530.000	210.000 - 1.020.000	*	
Anzahl	6	5	1	--
Fläche in m ²	490 - 1.270	680 - 1.290	*	
GFZ	0,95 - 2,20	1,00 - 2,40	*	

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2013

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0	320 290 - 345	430 350 - 470	480 470 - 510	530 520 - 540

Euro/m² auf 5 Euro/m² Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

4.1.1.4 Gewerbegrundstücke

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	14
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	5
Kauffälle insgesamt	19
Wertumsatz insgesamt 17,405 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 11,692 ha	
Ausgewertete Kauffälle	10

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

<i>Merkmal</i>	
Euro/m ² ebf	110 - 780
Preis in Euro	160.000 - 3.470.000
Anzahl	10
Fläche in m ²	1.040 - 21.000
GFZ	0,80 - 2,50

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

4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	9
Begründung von Erbbaurechten	2
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt	13
Wertumsatz insgesamt 9,840 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 3,429 ha	
Ausgewertete Kauffälle	9

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

<i>Merkmal</i>	
Euro/m ² ebf	140 - 420
Preis in Euro	130.000 - 2.050.000
Anzahl	9
Fläche in m ²	800 - 5.680
GFZ	0,80 - 2,50

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

4.1.1.6 Rohbauland / Bauerwartungsland

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

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	17
Begründung von Erbbaurechten	--
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	--
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt	19
Wertumsatz insgesamt 2,501 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 2,716 ha	
Ausgewertete Kauffälle	13

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

<i>Merkmal</i>	
Euro/m ² ebf	20 - 230
Preis in Euro	10.200 - 520.000
Anzahl	13
Fläche in m ²	360 - 7.910
GFZ	--

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

4.1.1.7 Sonstige Bauflächen

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

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	6
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	8
Kauffälle insgesamt	15
Wertumsatz insgesamt 2,090 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 1,323 ha	

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preise wieder gestiegen

Im Jahr 2013 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei den ausgewerteten Kauffällen (55) bei rd. 4,00 Euro/m². Der vergleichbare Wert für 2012 lag bei rd. 3,50 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 (z.B. 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	83
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	9
Kauffälle insgesamt	92
Wertumsatz insgesamt 0,869 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 16,200 ha	
Ausgewertete Kauffälle	55

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	alle Lagen
Mittel Euro/m ²	4,00
Spanne Euro/m ²	1,10 - 8,40
Preis in Euro	530 - 30.000
Anzahl	55
Fläche in m ²	170 - 7.610

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

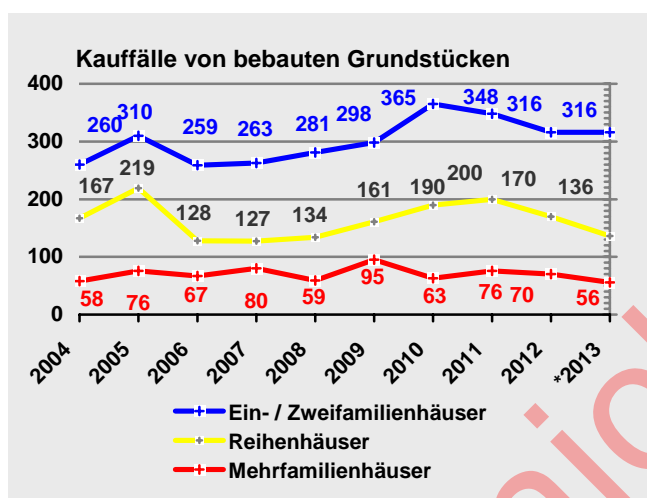
4.1.3 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind u.a. Flächen für Verkehrseinrichtungen, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen, Dauerkleingärten und Sportanlagen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	7
Kauffälle insgesamt	45
Wertumsatz insgesamt 2,633 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 13,884 ha	

4.2 Bebaute Grundstücke

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	316	127,109	21,013
4.2.2 Reihenhäuser	136	43,938	3,559
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	56	102,867	4,483
4.2.4 Gewerbeobjekte	21	23,905	7,672
4.2.5 Wohn- u. Geschäfts-, Büro-/ Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte	78	183,274	17,680
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	17	57,397	3,688
Summe	624	538,490	58,095



Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

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

4.2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser



440.000 Euro für ein gebrauchtes Ein- / Zweifamilienhaus

Für ein Ein- / Zweifamilienhaus des Baujahres 1955 und einer Lage mit der Bodenrichtwerthöhe von 420 €/m² müssen typischer Weise ca. 440.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 180 m² Wohnfläche auf einem 575 m² großen Grundstück.

Preisentwicklung im Jahr 2013

Weiterverkäufe

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

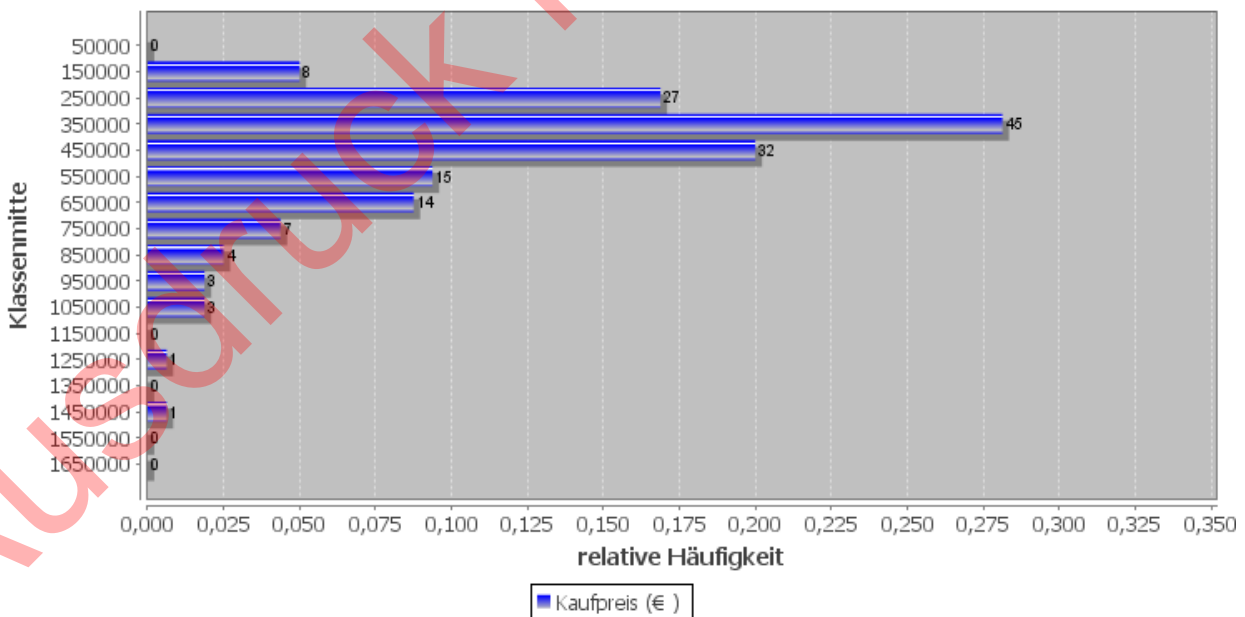
Teilmarkt im Überblick

Anzahl

Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	248
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	68
Kauffälle insgesamt	316
Wertumsatz insgesamt 127,109 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 21,013 ha	
Ausgewertete Kauffälle	160

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Der Schwerpunkt der Kaufpreisklassen liegt im Bereich von 250.000 – 650.000 Euro.

Häufigkeitsverteilung



Vergleichsfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser

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

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

Der Ausstattungsstandard orientiert sich an den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Des Weiteren sind die Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Die angegebenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind im Anschluss an eine ggf. 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, z.B. eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

Vergleichsfaktoren Euro/m² Wohnfläche:

Wohnfläche m ²	Bodenrichtwert Euro/m ² ebf				
	300	350	400	450	500
120	2.520	2.780	3.040	3.300	3.560
130	2.430	2.690	2.950	3.210	3.470
140	2.340	2.600	2.860	3.120	3.380
150	2.250	2.510	2.770	3.030	3.290
160	2.160	2.420	2.680	2.930	3.190
170	2.060	2.320	2.580	2.840	3.100
180	1.970	2.230	2.490	2.750	3.010
190	1.880	2.140	2.400	2.660	2.920
200	1.790	2.050	2.310	2.570	2.830

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:

Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 210	0	200	400	610
Ausstattungsstandard	mittel				
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Ausstattungsstandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können.				
Grundstücksfläche m ²	300	400	500	600	700
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 410	- 210	0	200	400

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 95 Kauffälle):

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	250 Euro/m ²	550 Euro/m ²	380 Euro/m ²
Wohnfläche	96 m ²	250 m ²	160 m ²
Baujahr	1948	2010	1971
Ausstattungsstandard	einfach	gehoben	mittel
Grundstücksfläche	209 m ²	945 m ²	507 m ²
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2012 bis 2013. Preiszuwächse sind in allen Lagen zu verzeichnen. Aus einem Vergleich der Tabellenwerte vorheriger oder

nachfolgender Immobilienmarktberichte kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

Anwendungsbeispiel:

<i>Ein- / Zweifamilienhaus</i>		<i>Tabellenwerte</i>		<i>vorläufiger Vergleichswert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	400 Euro/m ²			
Wohnfläche	160 m ²	2.680 Euro/m ² Wfl		
Baujahr	1975	+ 100 Euro/m ² Wfl		
Ausstattungsstandard	mittel			
Grundstücksfläche	525 m ²	+ 50 Euro/m ² Wfl		
Gebäudekonstruktion	massiv			
Anzahl der Vollgeschosse	1			
Unterkellerung	vollständig			
Stellung	freistehend			
Anzahl der Wohnungen	1			
Anzahl der Garagen	1			
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	160 m²	x	2.830 Euro/m² Wfl	= 452.800 Euro

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

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

4.2.2 Reihenhäuser



320.000 Euro für ein gebrauchtes Reihnhaus

Für ein gebrauchtes Reihnhaus des Baujahres 1981 in mittlerer Lage mussten ca. 320.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 134 m² Wohnfläche auf einem 252 m² großen Grundstück.

Preisentwicklung im Jahr 2012

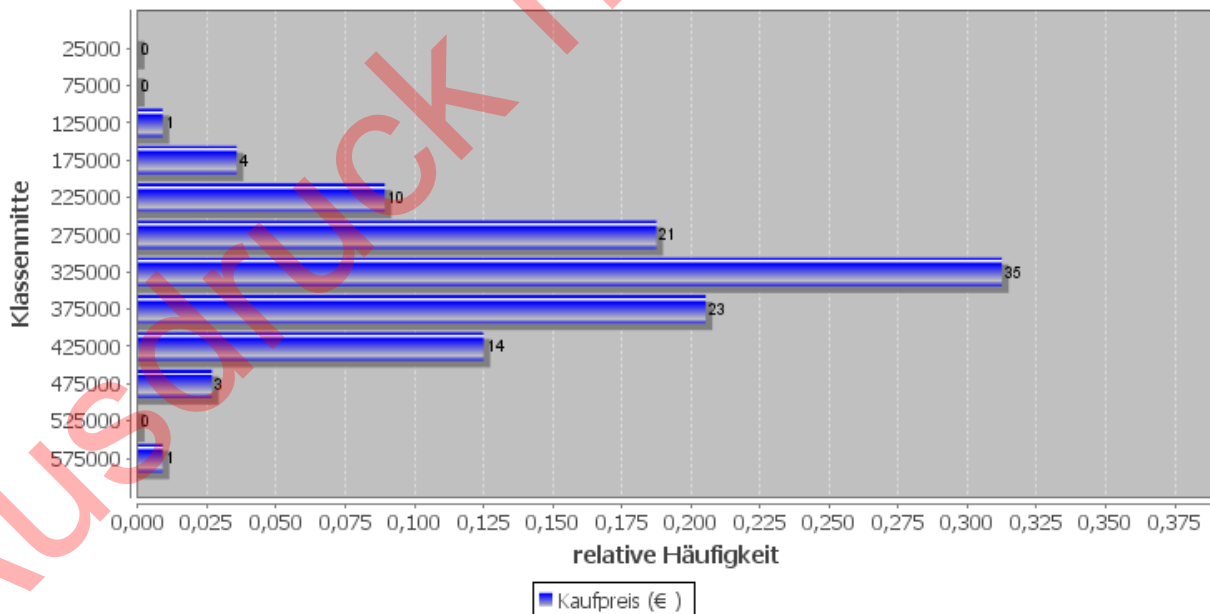
Weiterverkäufe

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	120
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	16
Kauffälle insgesamt	136
Wertumsatz insgesamt 43,938 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 3,559 ha	
Ausgewertete Kauffälle	112

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Der Schwerpunkt der Kaufpreisklassen liegt im Bereich von 225.000 – 425.000 Euro.

Häufigkeitsverteilung



Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Reihenmittel- und -endhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte ermittelt. Bei Reihenhäusern werden neben dem Bodenrichtwert als Lagewert und der Wohnfläche die Auswirkungen von Baujahr und Grundstücksfläche auf den Wohn-

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

Der Ausstattungsstandard orientiert sich an den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Des Weiteren sind die Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichs-

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

Vergleichsfaktoren Euro/m² Wohnfläche:

<i>Wohnfläche m²</i>	<i>Bodenrichtwert Euro/m² ebf</i>			
	<i>300</i>	<i>350</i>	<i>400</i>	<i>450</i>
90	2.670	2.760	2.850	2.940
100	2.570	2.660	2.750	2.840
110	2.470	2.560	2.650	2.740
120	2.370	2.460	2.550	2.640
130	2.270	2.360	2.450	2.540
140	2.170	2.260	2.350	2.440
150	2.070	2.160	2.250	2.340
160	1.970	2.060	2.150	2.240
170	1.870	1.960	2.050	2.140

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:

<i>Baujahr</i>	<i>1960</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1990</i>	<i>2000</i>
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 180	- 90	0	90	180
<i>Ausstattungsstandard</i>					
Ab- und Zuschläge	Der Ausstattungsstandard wird tendenziell über das Baujahr berücksichtigt.				
<i>Grundstücksfläche m²</i>	<i>150</i>	<i>200</i>	<i>250</i>	<i>300</i>	<i>350</i>
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 140	- 70	0	70	140

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 118 Kauffälle):

<i>Merkmal</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Mittelwert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	280 Euro/m ²	480 Euro/m ²	381 Euro/m ²
Wohnfläche	80 m ²	191 m ²	134 m ²
Baujahr	1948	2010	1981
Ausstattungsstandard	einfach	gehoben	mittel
Grundstücksfläche	144 m ²	445 m ²	252 m ²
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittel-/endhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2012 bis 2013. Preiszuwächse sind in allen Lagen zu verzeichnen. Aus einem Vergleich der Tabellenwerte vorheriger oder

nachfolgender Immobilienmarktberichte kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

Anwendungsbeispiel:

<i>Reihenmittelhaus</i>		<i>Tabellenwerte</i>		<i>vorläufiger Vergleichswert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	375 Euro/m ²			
Wohnfläche	120 m ²	2.505 Euro/m ² Wfl		
Baujahr	1975	- 45 Euro/m ² Wfl		
Ausstattungsstandard	mittel			
Grundstücksfläche	325 m ²	+ 105 Euro/m ² Wfl		
Gebäudekonstruktion	massiv			
Unterkellerung	vollständig			
Stellung	Endhaus			
Anzahl der Wohnungen	1			
Anzahl der Garagen	1			
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x	2.565 Euro/m² Wfl	= 307.800 Euro

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

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

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Niedrigster Stand bei der Anzahl von Kauffällen in den letzten fünf Jahren

Die Anzahl der Kauffälle fiel zum Vorjahr um 20 %. Im Vergleich der letzten fünf Jahre 2009 (95), 2010 (63), 2011 (76), 2012 (70) wechselten im Jahr 2013 nur 56 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer.

Preisentwicklung im Jahr 2012

Weiterverkauf



um + 0 %
 um + 5 %
 um - 5 %
 um + 10 %
 um - 10 %
 * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	44
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	12
Kauffälle insgesamt	56
Wertumsatz insgesamt 102,867 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 4,483 ha	
Ausgewertete Kauffälle	33

Durchschnittlich Wohnflächenpreis des Jahres 2013

	Mittlere Lage Euro/m ² Wfl
Weiterverkauf	1.350

Euro/m² Wfl (inkl. Grundstück) auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	*	830 - 1.920	1.400 - 1.990	
Preis in Euro	*	360.000 - 1.000.000	820.000 - 27.700.000	
Anzahl	2	15	4	--
Wohn-/Nutzfläche in m ²	*	270 - 680	600 - 13.890	
Wohnungen	*	4 - 10	4 - 146	
Grundstücksfläche in m ²	*	150 - 570	350 - 12.730	
Baujahre 1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	*	*	*	
Preis in Euro	*	*	*	
Anzahl	2	3	3	--
Wohn-/Nutzfläche in m ²	*	*	*	
Wohnungen	*	*	*	
Grundstücksfläche in m ²	*	*	*	
Baujahre 1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche		*		

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis in Euro		*	--	
Anzahl	--	1		--
Wohn-/Nutzfläche in m ²		*		
Wohnungen		*		
Grundstücksfläche in m ²		*		
Baujahre 1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche		*		
Preis in Euro		*		
Anzahl	--	1	--	--
Wohn-/Nutzfläche in m ²		*		
Wohnungen		*		
Grundstücksfläche in m ²		*		
Baujahre 2005 - 2010				
Euro/m ² Wohnfläche				
Preis in Euro				
Anzahl	--	--	--	--
Wohn-/Nutzfläche in m ²				
Wohnungen				
Grundstücksfläche in m ²				
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche		*	*	
Preis in Euro		*	*	
Anzahl	--	1	1	--
Wohn-/Nutzfläche in m ²		*	*	
Wohnungen		*	*	
Grundstücksfläche in m ²		*	*	

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

4.2.4 Gewerbeobjekte

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	11
Kauffälle insgesamt	21
Wertumsatz insgesamt 23,905 Euro	
Flächenumsatz insgesamt 7,672 ha	
davon ausgewertete Kauffälle	5

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	
Euro/m ² (Nfl + Wfl)	390 - 820
Preis in Euro	570.000 - 4.980.000
Anzahl	5
Nutz-/Wohnfläche in m ²	690 - 12.850
Grundstücksfläche in m ²	1.500 - 12.260

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen hierbei nicht hinreichend überein, d.h. die Angaben dienen vorrangig dem Überblick

über den Immobilienmarkt bzw. die Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; * = keine Angabe möglich

4.2.5 Wohn- u. Geschäfts-/Büro-/Verwaltung-/Dienstleistungsgebäude

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	59
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	19
Kauffälle insgesamt	78
Wertumsatz insgesamt 183,274 Mio Euro	
Flächenumsatz insgesamt 17,680 ha	
Ausgewertete Kauffälle	41

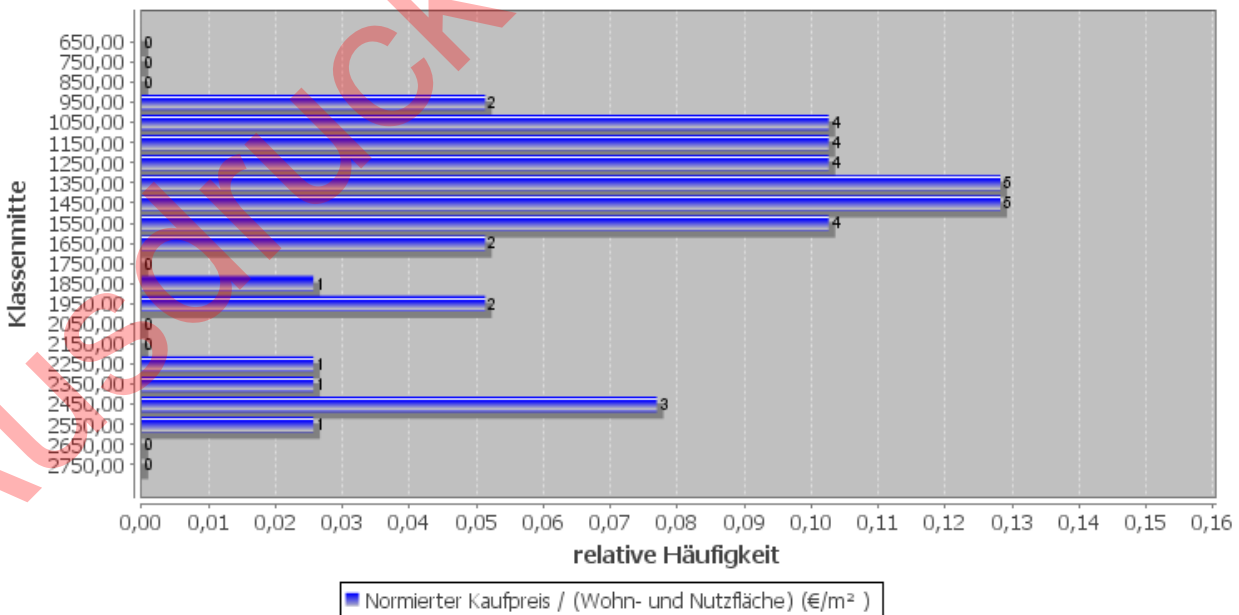
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmale	
Euro/m ² (Nfl + Wfl)	270 - 2.530
Preis in Euro	190.000 - 17.000.000
Anzahl	41
Nutz-/Wohnfläche in m ²	40 - 11.910
Grundstücksfläche in m ²	120 - 18.470

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

Bei den ausgewerteten Kauffällen wird für die Gruppe der Wohn- und Geschäftgebäude (39 Kauffälle) nachfolgend die Verteilung der normierten Kaufpreise / (Wohn- + Nutzfläche) mit einer Grafik dargestellt. Die Wohn- und Geschäftgebäude sind gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 - 50 %. Die Mehrzahl der normierten Kaufpreise / (Wohn- + Nutzfläche) wurde in einem Bereich von 1.050 – 1.650 Euro/m² vereinbart.

Häufigkeitsverteilung



4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke

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

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	13
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt	17
Wertumsatz insgesamt 57,397 Euro	
Flächenumsatz insgesamt 3,688 ha	

Ausdruck nicht autorisiert

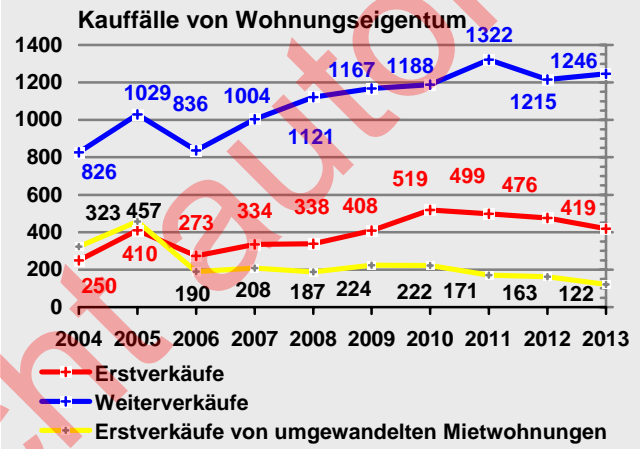
4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	419	114,433
4.3.2 Weiterverkauf	1246	167,273
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	122	20,654
4.3.4 Teileigentum	407	27,091
Summe	2194	329,451



Erstverkauf von Wohnungseigentum mit 12 % weniger Vertragsabschlüssen

Der Markt für Wohnungs- und Teileigentum zeigt wiederum rückläufige Zahlen bei den Vertragsabschlüssen. Allein der Teilmarkt beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum behauptet sich und verzeichnet einen kleinen Zuwachs von 2,5 %.



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

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

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

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

verfahrens orientiert und erfolgte auf Grundlage von Kaufpreisen des Jahres 2013.

Anwendungshinweise

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

Werte von Tiefgaragenstellplätzen, Einzelgaragen, Offenen Stellplätzen etc. sind in den angegebenen Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Hierzu wird auf Ziff. 4.3.4 verwiesen.

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz erstmalig die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren „Weiterverkauf von Wohnungseigentum (61 -80 m²)“ gewählt.

Ausdruck nicht autorisiert

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Preisentwicklung durch Verkäufe in Karlsruhe-Südost stark beeinflusst

Für das Jahr 2013 wird auf die Darstellung einer Indexreihe „Erstverkauf Wohnungseigentum“ verzichtet. Kauffälle aus Karlsruhe-Südost beeinflussen in Kaufpreishöhe und Anzahl überproportional die Indexreihe. Die Indexreihe wäre somit für das Stadtgebiet nicht repräsentativ.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	333
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	86
Kauffälle insgesamt	419
Wertumsatz insgesamt 114,433 Mio Euro	
Ausgewertete Kauffälle	319

Vergleichsfaktoren (Kauffälle des Jahres 2013)

Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau* Euro /m ² Wfl (Anzahl)
bis 35 m ²	Mittel / Gut	3.380 (53)
36 - 60 m ²	Mittel / Gut	3.070 (77)
61 - 80 m ²	Mittel / Gut	2.930 (23)
81 - 100 m ²	Mittel / Gut	3.110 (60)
über 100 m ²	Mittel / Gut	2.990 (106)

* Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2012 bis 2015 zugeordnet.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

Merkmal	Mittlere / Gute Lage
Erstverkäufe	
Euro/m ² Wohnfläche	2.320 - 4.270
Preis in Euro	87.000 - 936.000
Anzahl	319
Wohnfläche in m ²	30 - 220

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

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 80 m² Wohnung bei rd. 145.000 Euro

Auf Basis der Vergleichsfaktoren wird der Wert für eine 80 m² Wohnung in der Baujahrsklasse 1975 - 1989 auf 1.800 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung im Jahr 2013

Weiterverkauf

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

Teilmarkt im Überblick

Anzahl

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	1.000
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	246
Kauffälle insgesamt	1.246
Wertumsatz insgesamt 167,273 Mio Euro	
Ausgewertete Kauffälle	804

Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2013)

Wohnfläche	Baujahrsklassen				
	Bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	2005 - 2011
Euro /m ² WFL (Anzahl), alle Lagen					
bis 35 m ²	* (3)	1.620 (12)	1.860 (26)	1.790 (46)	* (1)
36 - 60 m ²	1.800 (26)	1.650 (78)	1.640 (40)	1.970 (77)	* (3)
61 - 80 m ²	2.020 (24)	1.680 (123)	1.800 (35)	2.080 (35)	* (3)
81 - 100 m ²	2.110 (26)	1.780 (72)	1.880 (29)	2.160 (24)	2.500 (6)
über 100 m ²	2.340 (33)	1.810 (18)	1.910 (38)	2.200 (17)	2.710 (9)

Bei den abgebildeten 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 nicht möglich. Eine baujahrstypische Modernisierung muss unterstellt werden.

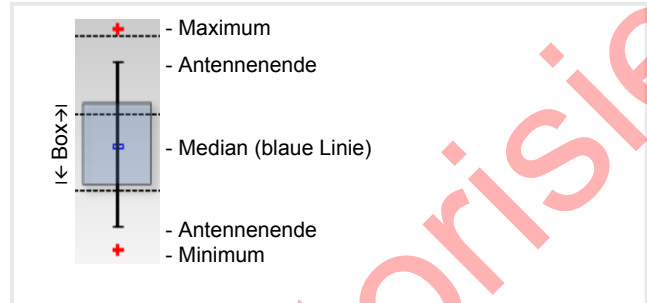
Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen konnte nicht festgestellt werden. Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet,
* = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

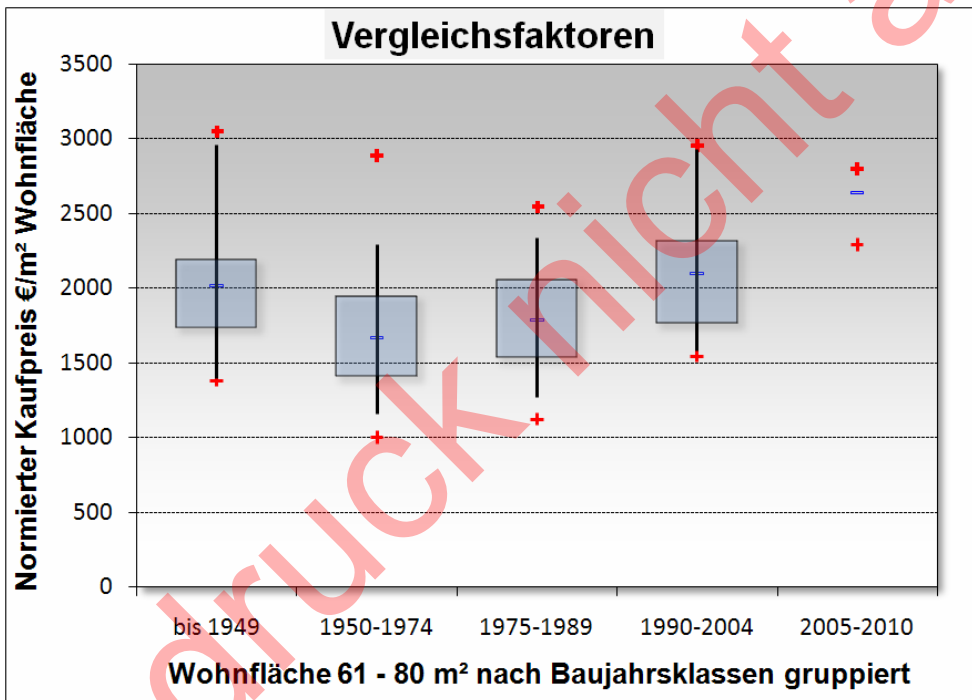
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz erstmalig die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt.

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 % 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 % der Daten liegen. Durch die Antennen (Whisker) wird aufgezeigt in welchen Bereich 90 % 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 % der Werte, welche durch Minimum- und Maximumwert begrenzt sind, können als ausreißerverdächtig behandelt werden.



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



Baujahr	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	2005 - 2011
- Median	2020	1670	1790	2100	2640
+ Maximum	3060	2890	2550	2960	2800
+ Minimum	1380	1000	1120	1550	2290
Anzahl Kauffälle	24	123	35	35	3

Wohnfläche auf 10 Euro/m² gerundet.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

<i>Merkmale</i>	<i>alle Lagen</i>
Baujahr bis 1949	
Euro/m ² Wohnfläche	1.130 - 3.550
Preis in Euro	35.000 - 725.000
Anzahl	112
Wohnfläche in m ²	30 - 210
1950 - 1974	
Euro/m ² Wohnfläche	1.000 - 2.890
Preis in Euro	25.000 - 330.000
Anzahl	303
Wohnfläche in m ²	20 - 210
1975 - 1989	
Euro/m ² Wohnfläche	1.050 - 2.850
Preis in Euro	25.000 - 410.000
Anzahl	168
Wohnfläche in m ²	15 - 190
1990 - 2004	
Euro/m ² Wohnfläche	1.160 - 3.410
Preis in Euro	20.000 - 365.000
Anzahl	199
Wohnfläche in m ²	20 - 150
2005 - 2011	
Euro/m ² Wohnfläche	2.120 - 3.240
Preis in Euro	95.000 - 410.000
Anzahl	22
Wohnfläche in m ²	30 - 140

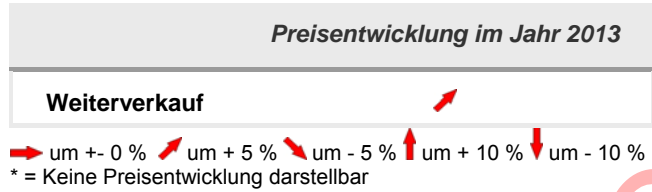
Die dargestellten Vergleichspreise sind nicht in allen Merkmalen z.B. Ausstattungstandard, Geschosslage normiert und weisen erhebliche Unterschiede auf. Für eine Wertermittlung wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen. Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet, * = Keine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

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen



Marktanteil nochmals geringer, Preise leicht gestiegen

Im Vergleich zum Vorjahr wurden ein Viertel weniger Kauffälle registriert. Die Preise für umgewandelte Mietwohnungen sind, dem allgemeinen Trend folgend, um ca. 5 % gestiegen.



<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	109
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	13
Kauffälle insgesamt	122
Wertumsatz insgesamt 20,654 Euro	
Ausgewertete Kauffälle	68

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013

<i>Merkmal</i>	<i>alle Lage</i>
Baujahr bis 1949	
Euro/m ² Wohnfläche	1.380 - 3.200
Preis in Euro	55.000 - 410.000
Anzahl	13
Wohnfläche in m ²	25 - 160
1950 - 1974	
Euro/m ² Wohnfläche	1.210 - 2.760
Preis in Euro	70.000 - 300.000
Anzahl	50
Wohnfläche in m ²	50 - 160
1975 - 1989	
Euro/m ² Wohnfläche	*
Preis in Euro	*
Anzahl	1
Wohnfläche in m ²	*
1990 - 2004	
Euro/m ² Wohnfläche	*
Preis in Euro	*
Anzahl	3
Wohnfläche in m ²	*
2005 - 2011	
Euro/m ² Wohnfläche	*
Preis in Euro	*
Anzahl	1
Wohnfläche in m ²	*

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

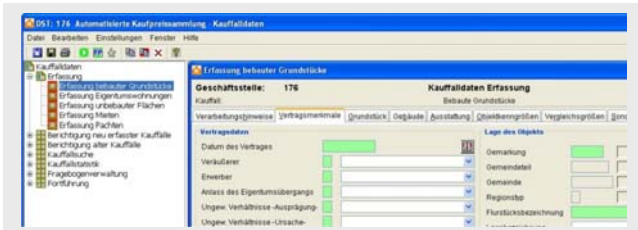
4.3.4 Teileigentum

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	346
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	61
Kauffälle insgesamt	407
Bestehend aus 326 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 81 Kauffälle sonstiges Teileigentum.	
Wertumsatz insgesamt 27,091 Mio Euro	

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze (Kauffälle der Jahre 2012 und 2013)

<i>Merkmal</i>	<i>Tiefgaragenstellplätze</i>	<i>Einzelgaragen</i>	<i>offene Stellplätze</i>
	<i>Euro (Anzahl)</i>		
Erstverkäufe	17.500 (428)	--	--
	10.000 - 34.000	--	--
Weiterverkäufe	9.000 (93)	9.800 (23)	4.400 (7)
	4.000 - 18.000	5.000 - 20.000	

5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG



Anforderungen Baugesetzbuch

Der Pflichtenkatalog zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten wird konkretisiert, u.a.:

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

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

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

5.1 Indexreihen

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

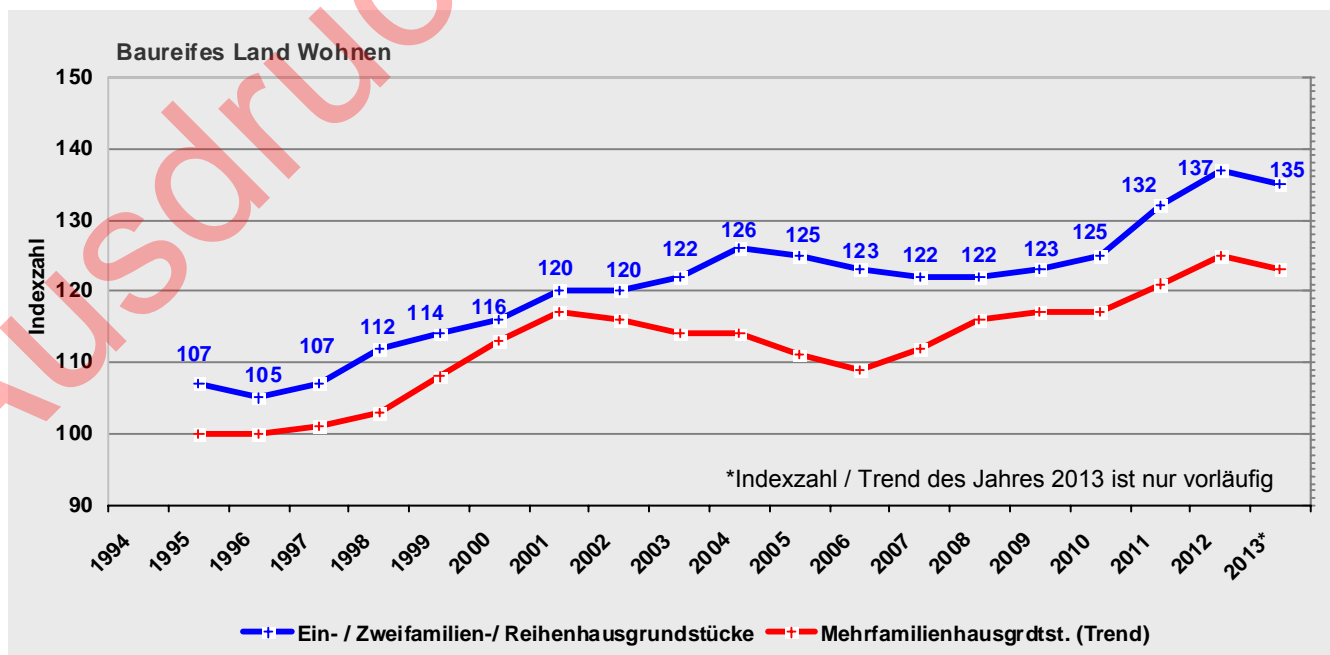
Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage und sind damit von großer Bedeutung für die Wertermittlungspraxis.

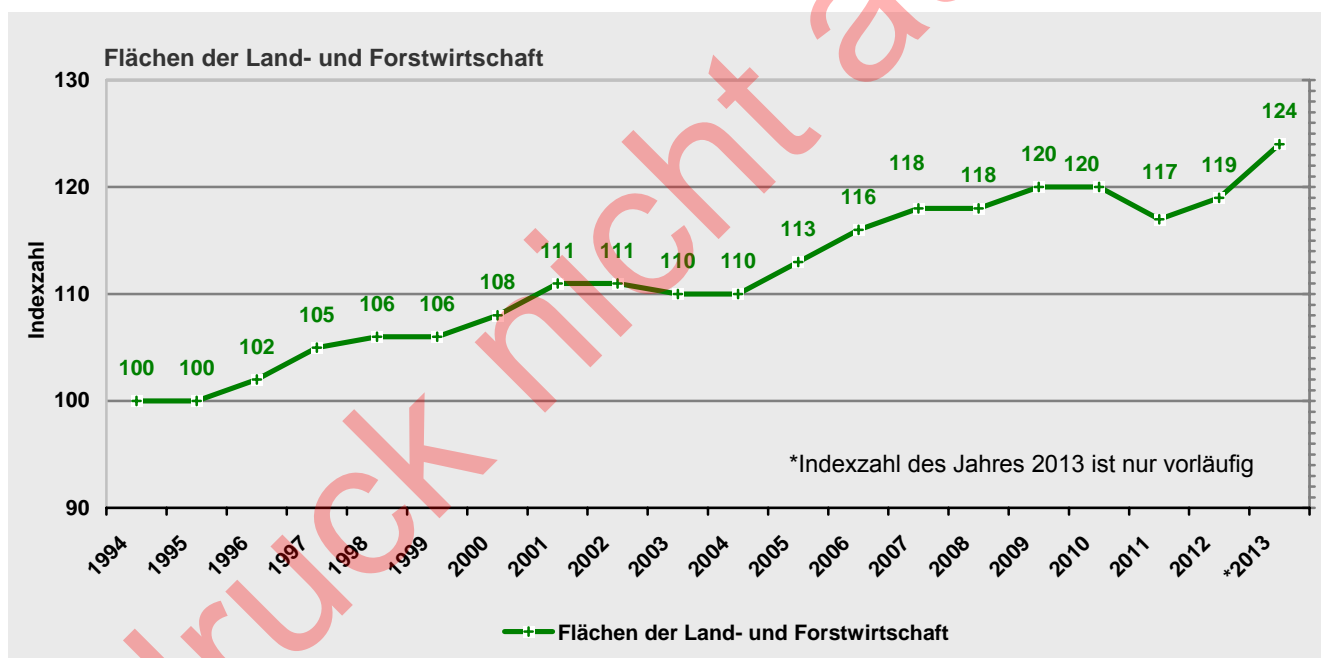
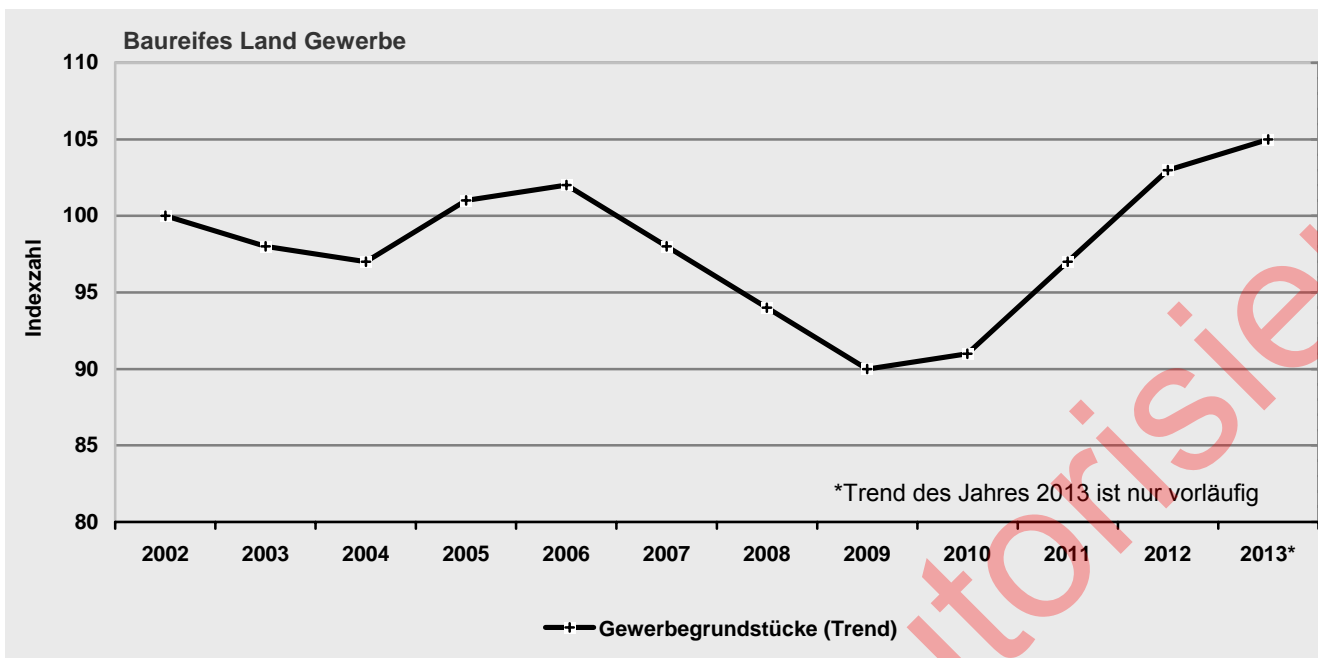
5.1.1 Bodenpreisindexreihen

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

Bei der Indexreihe für Mehrfamilienhausgrundstücke handelt es sich um eine grobe Trendbeobachtung für die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, da in dieser Kategorie nicht genügend Transaktionen vorliegen.

Für gewerblich genutzte Grundstücke wird gleichfalls eine grobe Trendbeobachtung dargestellt. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.





Anwendungsbeispiel Indexreihe z.B. für Baureifes Land Wohnen

Vorhanden: Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein- / Zweifamilienhausgrundstück zum 30.06.2008 beträgt 300,- Euro/m² ebf

Gesucht: Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31.12.2010 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer Betracht).

- Berechnung:
1. Aus Kurve „Bodenpreisindexreihe Baureifes Land Wohnen, Ein- / Zweifamilienhausgrundst.“
 Bodenpreisindex zum 30.06.2010 → 125 entnehmen,
 Bodenpreisindex zum 30.06.2011 → 132 entnehmen.
 2. Bodenpreisindex zum 31.12.2010 → $(125 + 132) / 2 = 128,5$
 3. aus Kurve Wert zum 30.06.2008 entnehmen → 122
 4. Umrechnung: $300 \text{ Euro/m}^2 \times 128,5 / 122 = \text{rd. } 315 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf.}$

5.2 Umrechnungskoeffizienten (URK)

5.2.1 URK - Wertrelevante Geschossflächenzahl

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

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

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände - ggf. 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 für Karlsruhe ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

Anwendungsbeispiel

Vorhanden:	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) bei einer zulässigen WGFZ von 0,8 beträgt 300 Euro/m ² ebf
Gesucht:	Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer zulässigen GFZ von 1,6
Berechnung:	1. Aus Tabelle „WGFZ Umrechnungskoeffizienten“ entnehmen: Umrechnungskoeffizient für WGFZ von 1,6 (Karlsruhe) → 1,29 Umrechnungskoeffizient für WGFZ von 0,8 (Karlsruhe) → 0,90 2. Umrechnung: $300 \text{ Euro/m}^2 \times 1,29 / 0,90 = \text{rd. } 430 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf}$

5.2.2 URK - Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- / Zweifamilienhausgrundstücken

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 €/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 bzw. Grundstücksgrößen beim Bodenrichtwert von Ein- und Zweifamilienhäusern folgenden Grundsätze beschlossen:

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 % 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 % 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.

5.2.3. URK - Berücksichtigung abweichender Lage

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

vorgenommen werden. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel kann die Umrechnung nach dem Verhältnis der Bodenrichtwerte nicht verwendet werden.

5.3 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	
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

5.4 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
Dacheerneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. 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 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

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 $\text{Alter}/\text{GND} \times 100$.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % 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

5.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

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

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

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

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

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

Anwendungshinweise

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude konnte nicht festgestellt werden.

Bei den ausgewerteten Kauffällen der 1 - 2 Familienhäuser bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.

Im Falle der Mietwohnhäuser konnten keine eindeutigen Größen für die Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden.

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

Mit den Ertragsfaktoren d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete) erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

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

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

Als Grundlage für marktübliche erzielbare Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) wurde im Sinne § 17 ImmoWert V der qualifizierte und einfache Karlsruher Mietspiegel für Wohnobjekte (s. 6.2.1) herangezogen.

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

Bewirtschaftungskosten:

Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten): von 13 bis 25 %

13 % z.B. für jüngere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 9 bis 10 EUR/m², Baujahr jünger als 1990;

25 % z.B. für ältere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 6 EUR/m², Baujahr vor 1980

Einfamilienhäuser: von 13 bis 20 %

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

18 - 20 % z.B. für ältere Gebäude mit ortsüblichen Vergleichsmieten von 7 bis 8 EUR/m² in mittlerer bis guter Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung, Baujahr vor 1980

Bürogebäude (ab 3 Einheiten): von 10 bis 18 %

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

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

18 % z.B. für ältere Gebäude mit marktüblich erzielbaren Erträgen von 7 bis 8 EUR/m², Baujahr vor 1980

Objektart	Anz.	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					Beschluss des Gutachterausschusses		
		Ø Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Ø normierter Kaufpreis / Wohn-/ Nutzfläche (Euro/m ²)	Ø Monatsmiete- pro m ² Wohn-/ Nutzfläche (Euro/m ²)	Ø RND (Jahre)	Liegen- schaffs- zinssatz Mittelwerte Zinsspanne (%)	Liegen- schaffs- zinssatz (%)	Ertrags- faktor	
Ein- / Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	20	162	2.395	7,97	41	2,5 1,7 - 3,3	2,0 - 3,0	22 - 29	
Mietwohnhäuser mit 3 Wohnungen	29	239	1.775	6,99	30	2,7 1,3- 4,3	2,5 - 4,0	17 - 27	
Mietwohnhäuser ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	19	618	1.438	7,00	34	3,4 2,6 - 5,0	3,0 - 4,5	15 - 21	
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 20-50 %	12	663	1.358	7,67	28	3,9 3,1 - 4,9	3,5 - 5,5	12 - 19	
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	5	3.735	1.220	8,34	37	6,5 5,4 - 7,8	4,5 - 7,0	10 - 16	
Geschäftsgebäude (Läden, Büros)	5	1.198	1.835	11,07	30	5,4 4,4 - 6,4	4,5 - 7,0	10 - 16	
Verbrauchermärkte	-						5,0 - 7,0	10 - 13	
Gewerbe- und Industriegebäude	5	5.529	577	3,70	24	5,7 4,9 - 6,9	5,0 - 7,5	9 - 13	
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	118	62	1.752	7,62	40	3,1 1,1 - 5,7	2,0 - 4,5	15 - 25	
Teileigentum nach WEG							4,5 - 6,5	-	

Anz = Anzahl; RND = Restnutzungsdauer

5.6 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 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 Gebäude-

werts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden) zu berücksichtigen.

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Als Wertansatz für bauliche Außenanlagen wird das Modell nach Erfahrungssätzen (pauschaler Ansatz) eingeführt.

Dabei werden für einfache Standards 4 bis 8 % und für aufwendige Standards 8 bis 12 % angenommen.

Im Einzelfall können die angegebenen unteren bzw. 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 11.06.2012 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, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Es werden normierte Kaufpreise bezogen auf einen fiktiven Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) eingeführt, d.h. 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 Wertermittlungstichtag nicht hinreichend übereinstimmen, angepasst.

Des Weiteren wird auf die Vergleichsrichtlinie vom 20. März 2014, BAnz AT 11.04.2014 B3 verwiesen.

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

Anwendungshinweise

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

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

Die Sachwertfaktoren werden durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben und unten variieren. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangspunkte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und geben gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereiches wieder. Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

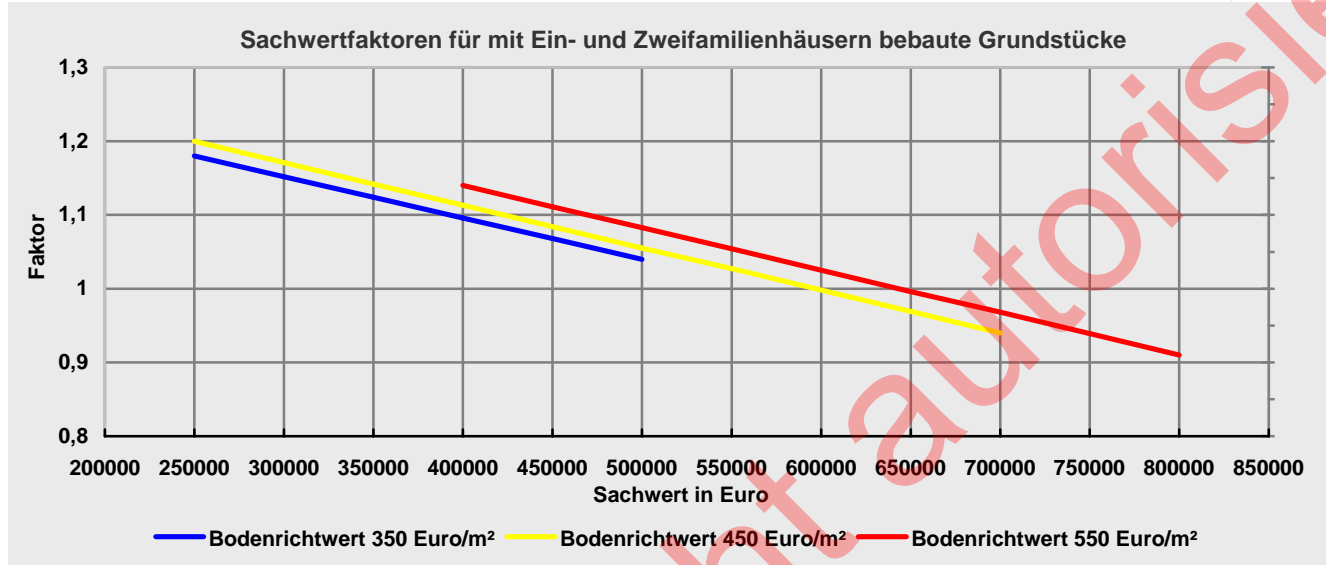
Die Sachwertfaktoren können auch bei Erbbau-rechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks W_{BG} (Volleigentum) herangezogen werden.

5.6.1 Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser

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

Anwendungshinweise

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



Die ausgewerteten 75 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

Baujahr	Bruttogrundfläche m²	Wohnfläche m²	Standardstufe Euro	NHK 2010 Euro/m² BGF	Grundstücksfläche Euro/m²	Sachwert Euro
1972	373	172	2,59	769	545	420.000
1948 - 2005	170 - 779	84 - 277	1,50 - 4,50	636 - 1.134	194 - 1.199	138.000 - 818.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Anwendungsbeispiel

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

Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus

Bodenrichtwert (unbebaut):	450 Euro/m²	
Ermittelter Sachwert (über BGF):	500.000 Euro	
Sachwertfaktor aus :	1,05	(aus Grafik durch Interpolation entnommen)
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	525.000 Euro	
boG (Sauna):	30.000 Euro	
Verkehrswert des Grundstücks:	<u>495.000 Euro</u>	

5.6.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

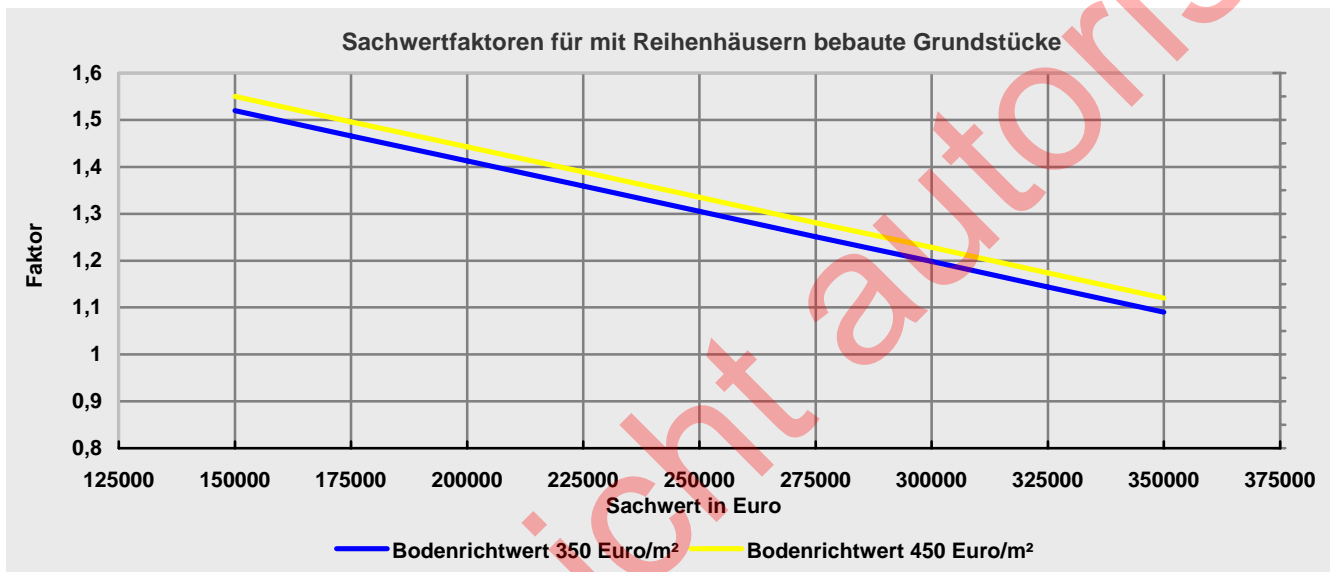
Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen für Reihemittelhäuser mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel bis gehoben.

Die Stellung der Reihenhäuser (Mittel- bzw. Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße berücksichtigt. Soweit Doppelhaushälften dem Erscheinungsbild von Reihenendhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser anzuwenden.

Anwendungshinweise

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

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



Die ausgewerteten 75 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

<i>Merkmale der ausgewerteten Kauffälle</i>						
<i>Baujahr</i>	<i>Bruttogrundfläche m²</i>	<i>Wohnfläche m²</i>	<i>Standard- stufe Euro</i>	<i>NHK 2010 Euro/m² BGF</i>	<i>Grund- stücksfläche Euro/m²</i>	<i>Sachwert Euro</i>
1981	253	132	2,69	769	253	242.000
1948 - 2007	140 - 400	80 - 199	1,50 - 3,50	636 - 1.134	144 - 493	104.000 - 432.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

5.7 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Erbbauszinsersparnis 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 Ent-

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

5.7.1 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 Grundstücks-

markt 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.

Bodenwert	Wertfaktoren WF				
	zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus				
Euro/m² ebf	0,05%	0,10%	Rendite 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

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

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 Anpassungen an den Fall Abschlüsse vorzunehmen.

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

6 WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

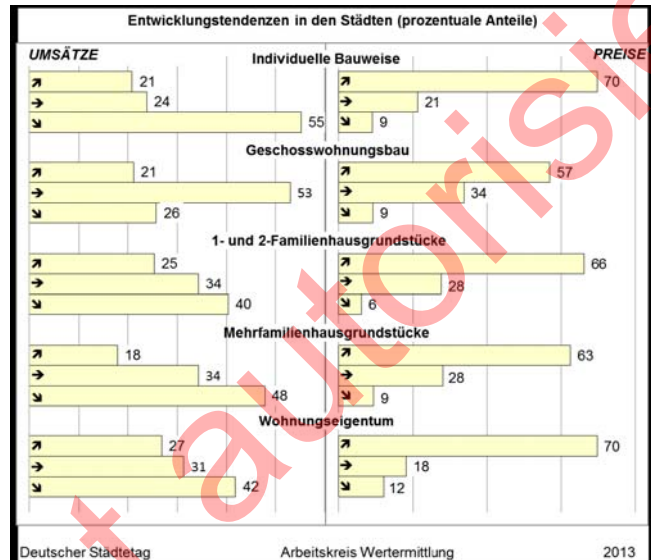
Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen vielfach konstant - Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2014

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 67 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in mehr als 40 Prozent aller Städte rückläufig, in einem Drittel etwa auf Vorjahresniveau. Preissteigerungen wurden in 65 Prozent aller Städte beobachtet. In rd. 60 bis 70 Prozent aller Städte wurden sogar Steigerungen in allen Teilmärkten ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u.a. alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2014 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2013

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



Prognose 1. Halbjahr 2014

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2014 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante bzw. bei Baugrundstücken und Wohnungseigentum auch weiter steigende Umsatz- und Preisverhältnisse erwartet. Nur vereinzelt sind lokal Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

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

Hans-Wolfgang Schaar

Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement der Stadt Essen.

Quelle: Deutscher Städtetag, Blitzumfrage für 2012, 10.02.2013

6.2 Mietdaten

6.2.1 Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe

Bürgerinnen und Bürger können sich erstmals über offizielle Vergleichsmieten informieren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am Mittwochnachmittag, 20. März 2013, den ersten Karlsruher Mietspiegel 2013 beschlossen. Der Mietspiegel soll Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete geben und damit Mietern und Vermietern eine gute und verlässliche Orientierungshilfe für nicht preisgebundenen Wohnraum bieten. Er steht ab sofort allen interessierten Bürgerinnen und Bürger gegen eine Schutzgebühr von sechs Euro zur Verfügung. Gemeinsam mit den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe, dem Mieterverein Karlsruhe, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) sowie den Karlsruher Wohnungsunternehmen und -genossenschaften hat die Stadt Karlsruhe (Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaftsamt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) während des vergangenen Jahres den Mietspiegel erstellt. Er wurde von allen Beteiligten als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Hierdurch erhält er ein hohes Maß an Verbindlichkeit und Rechtssicherheit. Besonders hilfreich war die Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürgern: Denn eine im Frühsommer 2012 durchgeführte freiwillige Erhebung bei rund 24.500 repräsentativ ausgewählten Karlsruher Haushalten zu deren Mietverhältnissen diente als Datengrundlage für den Mietspiegel. Hieraus konnten knapp 4.900 mietspiegelrelevante Wohnungen in die Erhebung einfließen, deutlich mehr als bei den meisten anderen Großstädten. Die Auswertung erfolgte - wie für alle

qualifizierten Mietspiegel vorgeschrieben - streng nach wissenschaftlich anerkannten Methoden.

Der Mietspiegel ist derzeit ausschließlich als gebundene Broschüre erhältlich. Ein kostenpflichtiger Download auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe (www.karlsruhe.de) steht noch nicht zur Verfügung. Die Schutzgebühr beträgt sechs Euro pro Exemplar. Den Mietspiegel gibt es gegen Barzahlung bei folgenden Verkaufsstellen:

Amt für Stadtentwicklung - Statistikstelle, Zähringerstraße 61, 76133 Karlsruhe (EG, rechter Flügel, Zimmer 28), montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und von 14 bis 15.30 Uhr.

Liegenschaftsamt, Lammstraße 7a, 76133 Karlsruhe (4. OG, Zimmer E427), montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und von 14 bis 15 Uhr. Während den Öffnungszeiten ist der Mietspiegel außerdem beim Stadtamt Durlach und bei den Ortsverwaltungen erhältlich.

Bei schriftlichen Bestellungen werden zusätzlich 1,60 Euro Versandkosten berechnet. Mitglieder erhalten den Mietspiegel auch bei den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe und Mieterverein Karlsruhe.

Für Fragen und Auskünfte stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistikstelle montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und von 14 bis 15.30 Uhr unter der Telefonnummer 0721/133-1232 oder per E-Mail an statistik@karlsruhe.de zur Verfügung.

Quelle: Stadt Karlsruhe, Presseportal

6.2.2 Mietpreisspektrum Büromieten

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

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

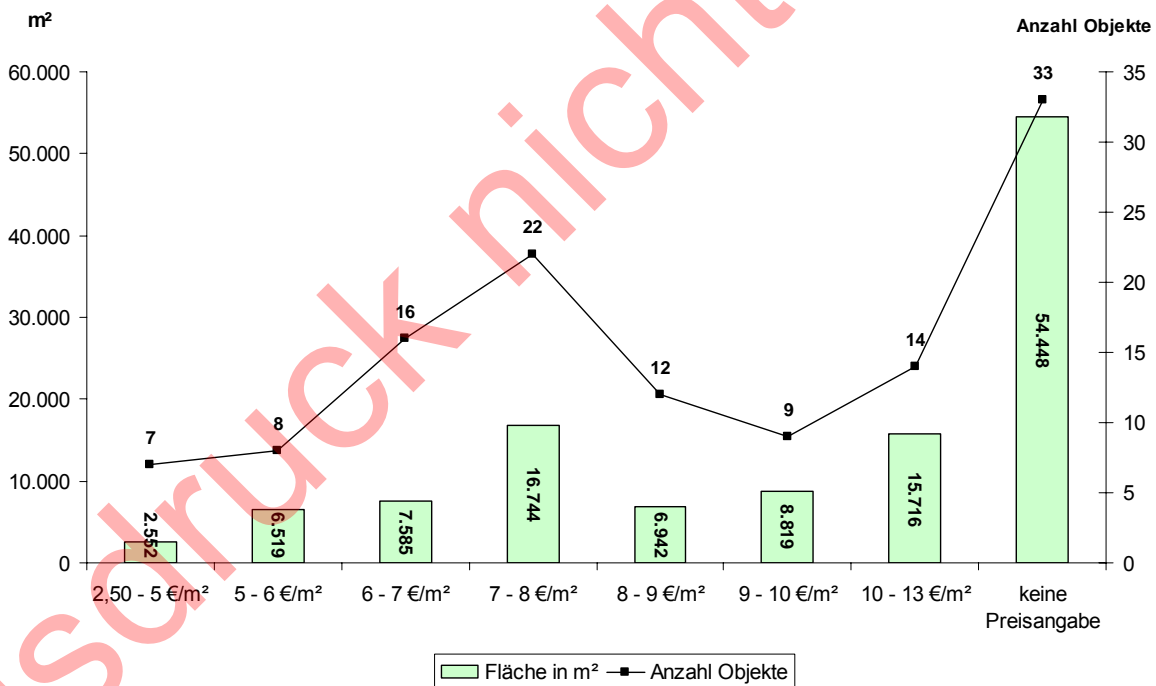
Der im 2-Jahresrhythmus erscheinende Bericht fußt auf dem Datenbestand der privaten Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung.

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

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

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

Mietpreisspektrum (Stand Februar 2013)



Quelle: Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung, Büromarktreport Karlsruhe 2013

IMPRESSUM



Herausgeber:

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

Tel.: +49 (0) 721 / 133-3092

Telefax: +49 (0) 721 / 133-3093

E-Mail: gutachterausschuss@karlsruhe.de

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

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter
im Sinne des § 5 TMG:

Dr.-Ing. Michael Mürle

Bestellung:

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

Aufsichtsbehörde der
Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand:

August 2014

Ausdruck nicht autorisiert