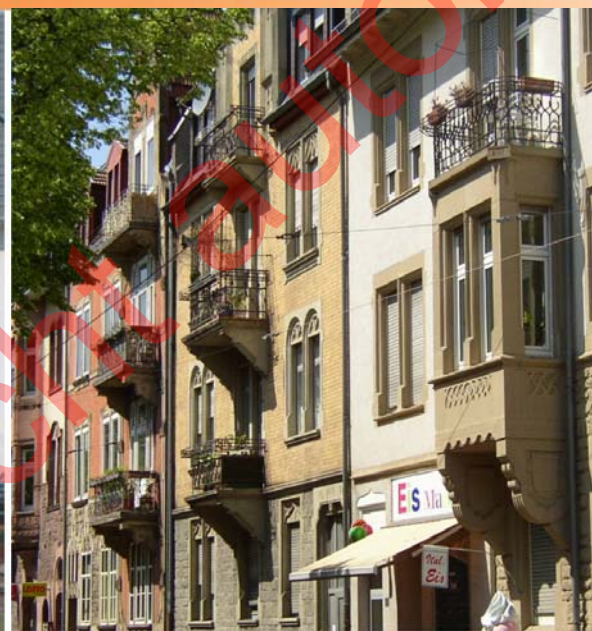


**Gutachterausschuss** für die Ermittlung von  
Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

# Immobilienmarkt 2008



**Herausgeber** **GUTACHTERAUSSCHUSS**  
für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen  
in Karlsruhe

**Internet** <http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss>



**Geschäftsstelle** Gutachterausschuss in Karlsruhe  
Geschäftsstelle  
Hebelstraße 21  
76133 Karlsruhe

**Leiter der Geschäftsstelle** **Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher**  
Telefon 0721/133-3090  
E-Mail [wolfgang.karcher@gutachterausschuss.karlsruhe.de](mailto:wolfgang.karcher@gutachterausschuss.karlsruhe.de)

**Sekretariat** Bodenrichtwert-Auskunft, Grundstücksmarktbericht, Gutachten, Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Hans-Jürgen Herrmann**  
Telefon 0721/133-3092  
E-Mail [hans-juergen.herrmann@gutachterausschuss.karlsruhe.de](mailto:hans-juergen.herrmann@gutachterausschuss.karlsruhe.de)

**Alexander Dörr**  
Telefon 0721/133-3094  
E-Mail [alexander.doerr@gutachterausschuss.karlsruhe.de](mailto:alexander.doerr@gutachterausschuss.karlsruhe.de)

**Anschrift** Stadt Karlsruhe  
Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Hebelstraße 21  
76133 Karlsruhe

Telefon 721/133-3092  
Telefax 721/133-3093  
E-Mail [gutachterausschuss@karlsruhe.de](mailto:gutachterausschuss@karlsruhe.de)

**Sprechzeiten** Montag - Freitag 8.30-12.00 und 14.00-15.30 Uhr

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 40,00 Euro je Exemplar bestellt werden.

**Copyright Stadt Karlsruhe**  
Alle Rechte vorbehalten

	INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.	<b>KARLSRUHE und die Region</b>	4
2.	<b>GUTACHTERAUSSCHUSS</b>	6
3.	<b>GRUNDSTÜCKsverkehr</b>	8
4.	<b>PREISNIVEAU UND PREISentwicklung</b>	9
4.1	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	
4.1.1	Baureifes Land Wohnen	10
4.1.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14
4.2	<b>Bebaute Grundstücke</b>	
4.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	15
4.2.2	Reihenhäuser	16
4.2.3	Mehrfamilienhäuser	18
4.3	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	19
4.3.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum	20
4.3.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	21
4.3.3	Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	22
4.3.4	Teileigentum	23
5.	<b>ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTermittlung</b>	
5.1	<b>Indexreihen</b>	24
5.1.1	Bodenpreise	24
5.1.2	Wohnungseigentum	25
5.2	<b>GFZ-Umrechnungskoeffizienten</b>	26
5.3	<b>Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</b>	27
5.4	<b>Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren</b>	29
5.5	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	31
5.5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.5.2	Reihenhäuser	33
5.6	<b>Wertfaktoren für Erbbaurechte</b>	34
5.6.1	Individueller Wohnungsbau	35
	Impressum	36

## 1. KARLSRUHE und die Region



### TechnologieRegion Karlsruhe

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

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position und ist als drittgrößte Stadt Baden-Württembergs Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein. Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich freiwillig zur TechnologieRegion Karlsruhe mit rund einer Million Einwohner 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 Strasbourg und Basel. Der Zuwachs innovativer Unternehmen in der TechnologieRegion Karlsruhe liegt weit über dem Bundesdurchschnitt.

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

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

### Grundzahlen zu Karlsruhe

Einwohner	ca. 278.000
Einwohner im näheren Einzugsbereich	ca. 1.300.000
Beschäftigte	ca. 200.000
Flächen in km <sup>2</sup> davon	173,45
- Baufläche	26%
- Verkehrsfläche	12%
- Freifläche	62%
Höhenlage über NN	100 - 323 m

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

Überall in der Stadt finden sich grüne Oasen – Wohltat und Erholung für Geist und Seele. Mit mehr als 60 % grüner Fläche, mit ausgedehnten, teilweise bis an das Stadtgebiet heranreichenden Waldgebieten sowie zahlreichen Parks und Grünanlagen kann man Karlsruhe auf grünen Wegen durchqueren. Die Verbindung von Natur, Hightech, Kultur und badischer Lebensqualität ist hier einzigartig.

Quelle : Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung  
Internet: <http://www.karlsruhe.de/fb5/wifoe>



## 2. GUTACHTERAUSSCHUSS

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, 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 der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten).

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 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 jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (auch einer Teilfläche) erfasst.

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

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

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

Datengrundlage für den „Immobilienmarkt 2008“ ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

**Angesichts der Vielgestaltigkeit des Grundstücksmarktes können dabei jedoch nur Teilaspekte angesprochen werden.**

Die Bodenrichtwerte 2008 und der „Immobilienmarkt 2008“ sind in das WertermittlungsInformations-System des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

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

Die Internetadresse lautet

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

**Mitglieder des Gutachterausschusses**

<b>Vorsitzender</b>		
Dr.-Ing. Michael Mürle	Stadtvermessungsdirektor, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe	Tel. 0721 133 3070
<b>Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter</b>		
Dr. Hubert Fischer	Abteilungs-Direktor i.R.	Tel. 0721 468 717
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtobervermessungsrat	Tel. 0721 133 3090
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.	Tel. 0721 577 980
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten	Tel. 0721 853 525
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. , Architekt	Tel. 0721 706 402
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad	Stadtoberbaurat a.D. , Architekt	Tel. 0721 491 681
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>		
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen	Tel. 0721 941 6550
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Freier Architekt , Sachverständiger für Grund- stücksbewertung, WertermittlungsForum (WF)	Tel. 0721 959 7819
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit	Techn. Angestellter , Architekt	Tel. 0721 133 3081
Dipl.-Ing. Reinbert Grund	Architekt , Regierungsbaumeister, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen	Tel. 0781 36 783
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 133 3082
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Techn. Angestellte , Bauingenieurin	Tel. 0721 133 3083
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)	Tel. 0711 127 73048
Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 133 3091
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 182 611
Dipl.-Ing. (FH) Bianca Metzger	MRICS, von der IHK Südlicher Oberrhein öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Tel. 0721 183 2848
Dipl.-Ing. (TH) Ingeborg Riefler	Architektin, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0711 601 608430
Direktor Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	Tel. 0721 146 1234
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten	Tel. 0721 3846 671
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 133-3080
<b>Vertreter der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen</b>		
Dipl.-Ing.(FH) Michael Sawallisch	Technischer Angestellter, Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen	Tel. 0721 156-2230
Gerhard Fritzsche	Steueramtsinspektor	Tel. 0721 156-1213
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Susanne Schwegheimer	Steueroberinspektorin	Tel. 0721 994-2181
Peter Brandstetter	Amtsinspektor	Tel. 0721 994-2220

### 3. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR



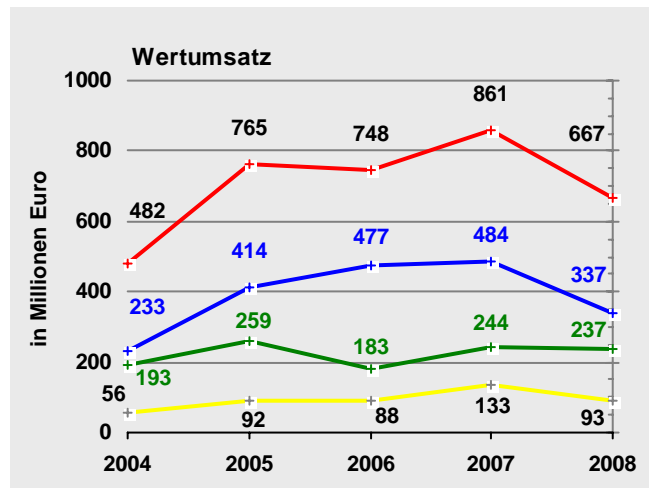
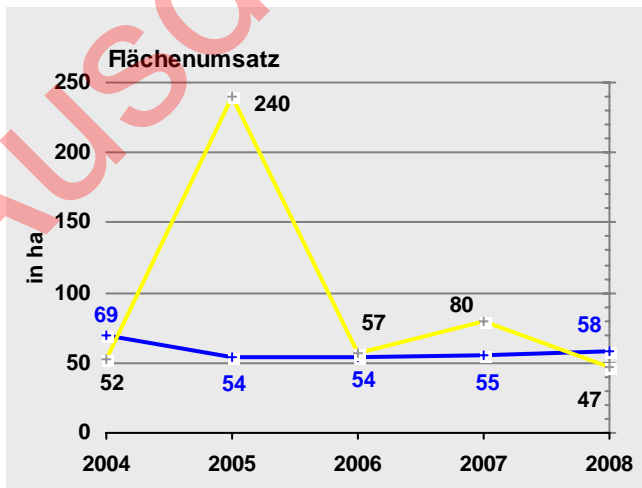
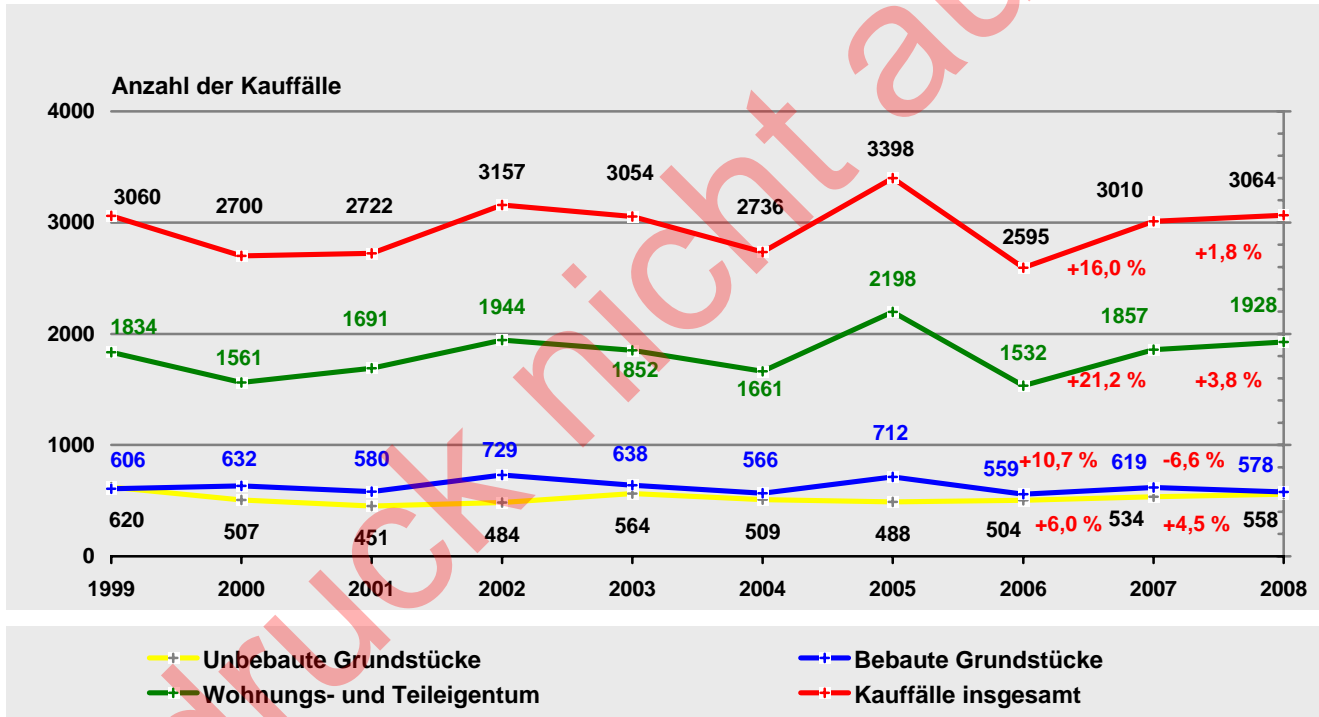
#### Wertumsatz deutlich gesunken

Nachdem im Vorjahr noch ein Anstieg um 15,1 % zu verzeichnen war, ist der Wertumsatz auf dem Karlsruher Immobilienmarkt in 2008 um 22,5 % auf 667 Millionen Euro gesunken.

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** wurden 2008 um +1,8 % mehr Immobilien verkauft als im Vorjahr. Der nur noch schwache Anstieg auf 3064 Kauffälle folgt dem starken in 2007 (3010, +16,0 %).

Die Verkaufszahlen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke stiegen um +4,5 % auf 558 Kauffälle (2007: 534, +6,0 %). Darunter ist jedoch eine große Anzahl von 244 Verkäufen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken an die Erbbauberechtigten. Die Umsätze von Flächen der Land- und Forstwirtschaft sanken um -29,3 % auf 99 Kauffälle.

Die Kauffallzahlen der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums stiegen mit +3,8 % (2007: +21,2 %) ebenfalls, während die der bebauten Grundstücke mit -6,6 % (2007: +10,7 %) rückläufig waren.





## 4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

Bei den dargestellten Preisspiegeln und Preisentwicklungen handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen.

Aus diesem Grund wurden als Anhalt für die jeweiligen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt **typische Preise für normierte Objekte** abgeleitet.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche

### 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 gehört z.B. die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie und Gewerbe, bei verdichteter Bebauung, unzureichender 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

Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden können.

Kaufpreise und andere Daten können insbesondere durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen, ein außergewöhnliches Interesse des Verkäufers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat, besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragspartnern bestanden haben oder Erträge, Bewirtschaftungs- und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Wohngebiete 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 Aussichtsflächen haben.

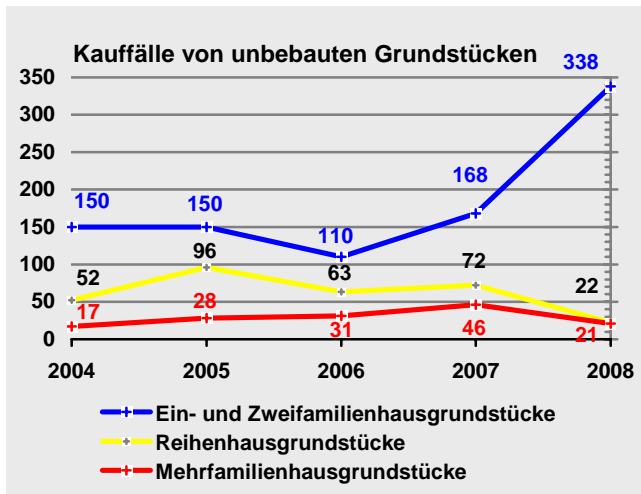
#### Gute Lage

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 Aussichtsfläche, 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 Aussichtsfläche.

## 4.1 Unbebaute Grundstücke



Die Zuordnung der im Jahr 2008 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 4 der Wertermittlungsverordnung 1988 verwendeten Begriffsbestimmungen für Zustand und Entwicklung von Grund und Boden.

### 4.1.1 Baureifes Land Wohnen



#### Uneinheitliche Preisentwicklung

In 2008 war ein leichter Anstieg der Preise bei Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken und ein geringer Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu verzeichnen.

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

Im Jahr 2008 haben sich die Preise für unbebaute Grundstücke uneinheitlich entwickelt.

Während Reihenhausgrundstücke einen Anstieg um +1,6% (2007: +4,9 %) verzeichneten, sanken die von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken um -2,4 % (2007: +3,3 %).

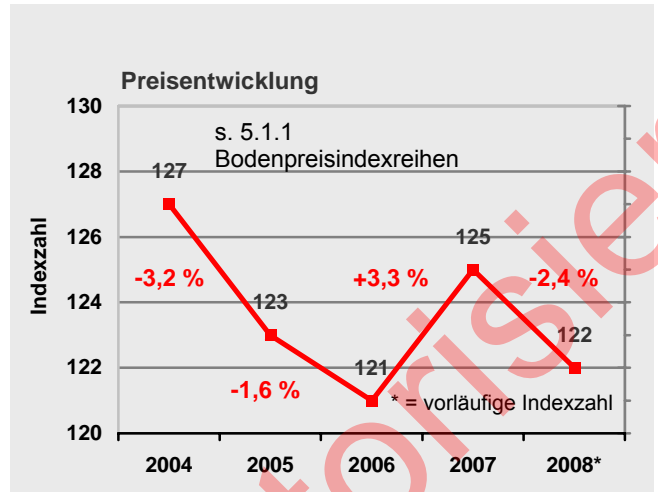
Mehrfamilienhausgrundstücke stiegen nach einem starken Anstieg in 2007 (+8,6 %) nur noch um schwache +0,9 %.

## Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



### 450 m<sup>2</sup> großes Grundstück kostet 170.000 Euro

In guter Lage wurde im Schnitt ein 450 m<sup>2</sup> großes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück für ca. 170.000 Euro verkauft.



Von den 338 Kauffällen dieses Teilmarktes waren nur 65 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. U.a. konnte eine große Anzahl von 221 Verkäufen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken an die Erbbauberechtigten nicht berücksichtigt werden.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine

Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

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

### Typische Preise

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	280	320	380	470

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup>	**	260 - 450	280 - 480	430 - 630
Preis in Euro	**	80.000 - 290.000	110.000 - 420.000	110.000 - 710.000
Anzahl	**	18	37	7
Fläche in m <sup>2</sup>	**	210 - 930	270 - 920	220 - 1.200

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

## Reihenhausgrundstücke



### Deutlicher Preisanstieg in den letzten 2 Jahren

Die Preise für Reihenhausgrundstücke sind in den letzten zwei Jahren deutlich um 6,5 % gestiegen und liegen damit leicht unter dem Niveau von 2005, wobei im Jahr 2008 der Anstieg sich auf 1,6 % verlangsamt.

Von den 22 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 6 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und

### Typische Preise

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Reihenhausgrundstücke (ebf)	340	400

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet

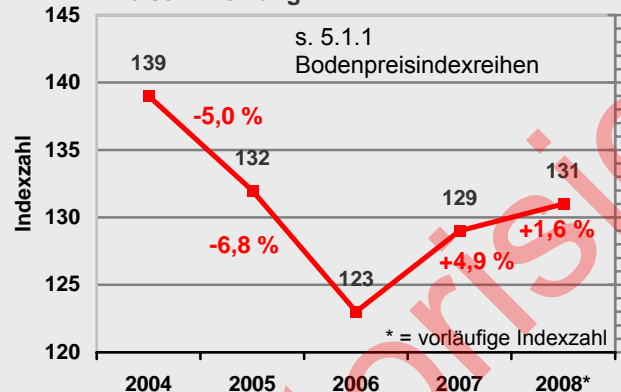
ebf = erschließungsbeitragsfrei

### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mittlere Lage - Gute Lage
Euro/m <sup>2</sup>	340 - 360
Preis in Euro	70.000 - 150.000
Anzahl	6
Fläche in m <sup>2</sup>	200 - 430

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
 \*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

### Preisentwicklung



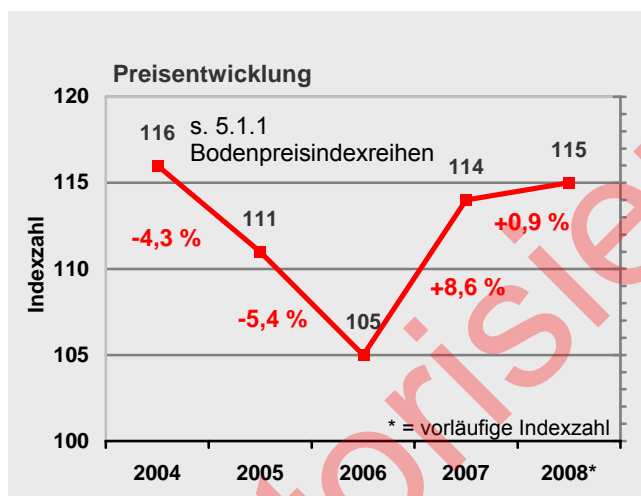
Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

## Mehrfamilienhausgrundstücke



### Markt von Mehrfamilienhausgrundstücken rückläufig

Es wurden weniger Mehrfamilienhausgrundstücke im Jahr 2008 gehandelt als in den Jahren zuvor, wobei die Preise insgesamt stabil blieben.



Von den 21 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 5 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. In den Kaufpreisen sind die Erschließungsbeiträge (ebf) enthalten.

Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine geplante Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

### Typische Preise

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0	370	390

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mittlere Lage - Gute Lage
Euro/m <sup>2</sup>	280 - 820
Preis in Euro	160.000 - 6.300.000
Anzahl	5
Fläche in m <sup>2</sup>	350 - 7700
GFZ	0,7 - 3,4

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert

\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

## 4.1.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft



### 6.300 Euro für landwirtschaftliches Grundstück

Ein landwirtschaftliches Grundstück in mittlerer Lage wird für typische 3,30 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

Das ergibt bei einer durchschnittlichen Fläche von 1.900 m<sup>2</sup> einen Preis von ca. 6.300 Euro.

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

Von den 99 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 46

### Typische Preise

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2,70	3,30	4,70	6,40

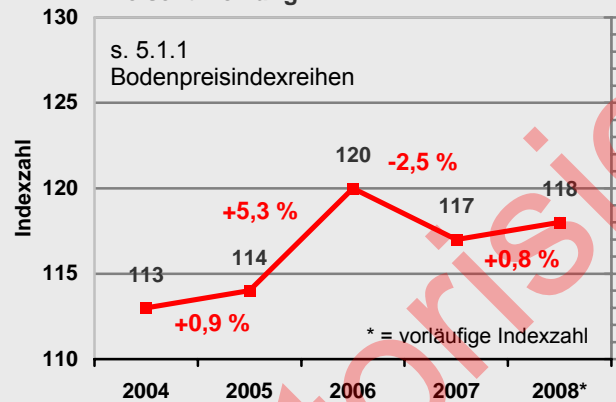
Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf Zehntel Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet

### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m <sup>2</sup>	1,70 - 3,10	2,10 - 4,60	3,90 - 5,50	**
Preis in Euro	1.400 - 6.400	1.200 - 27.400	1.300 - 11.000	**
Anzahl	8	23	13	**
Fläche in m <sup>2</sup>	820 - 2.280	310 - 7.000	240 - 2.090	**

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

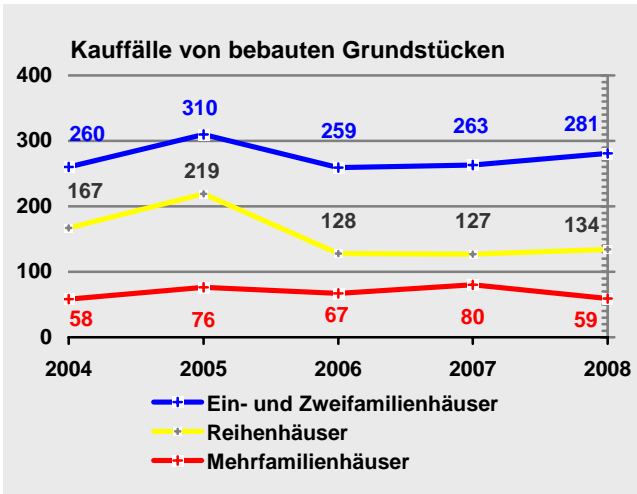
### Preisentwicklung



Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 15 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

## 4.2 Bebaute Grundstücke



Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

### 4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



#### 380.000 Euro für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1974 in guter Lage müssen typischerweise ca. 380.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2008
1950 - 1974	➔
1975 - 1989	**
Erstverkäufe	**

➔ um + 0 %   ➤ um + 5 %   ➡ um - 5 %   ⬆ um + 10 %   ⬇ um - 10 %  
 \*\* = Keine Preisentwicklung darstellbar

Von den 281 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 141 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

#### Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	1.700	1.950	2.250	2.900
1975 - 1989		2.150	2.250	2.650
Erstverkäufe		2.700	2.950	

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

**Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008**

Merkmale	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	840 - 2.090	750 - 3.270	1.430 - 3.510	1.490 - 4.120
Preis in Euro	160.000 - 390.000	190.000 - 380.000	240.000 - 550.000	330.000 - 780.000
Anzahl	8	27	21	10
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80 - 280	110 - 290	100 - 290	130 - 350
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	210 - 950	200 - 1.150	340 - 1900	390 - 1.160
<b>1975 - 1989</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.440 - 2.980	**	**
Preis in Euro		270.000 - 500.000	**	**
Anzahl	--	4	**	**
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		120 - 260	**	**
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		280 - 740	**	**
<b>Erstverkäufe</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche			2.000 - 3.360	
Preis in Euro			350.000 - 510.000	
Anzahl	--	--	6	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>			120 - 180	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>			300 - 620	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
 \*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

**4.2.2 Reihenhäuser**



**Preise für neue Reihenhäuser leicht gefallen**

Ein neues Reihenhaus mit im Schnitt 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostet ca. 280.000 Euro.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2008
1950 - 1974	→
1975 - 1989	↘
1990 - 2004	↘
Erstverkäufe	↘

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

Von den 134 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 89 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

**Typische Preise**

Baujahrsklasse	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	2.300
1975 - 1989	2.000
1990 - 2004	2.000
Erstverkäufe	2.200

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet



## Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

<i>Merkmal</i>	<i>Mäßige Lage</i>	<i>Mittlere Lage</i>	<i>Gute Lage</i>	<i>Sehr gute Lage</i>
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.460 - 2.140	1.740 - 3.030	1.530 - 2.820
Preis in Euro	--	150.000 - 250.000	230.000 - 350.000	170.000 - 220.000
Anzahl		10	11	6
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		75 - 140	110 - 140	80 - 120
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		150 - 390	170 - 440	160 - 350
<b>1975 - 1989</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.760 - 2.270	1.500 - 2.360	1.720 - 2.690
Preis in Euro	--	230.000 - 370.000	200.000 - 310.000	280.000 - 290.000
Anzahl		9	10	4
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		150 - 160	110 - 210	110 - 170
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		110 - 400	150 - 290	200 - 230
<b>1990 - 2004</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.680 - 2.200	**	
Preis in Euro	--	200.000 - 320.000	**	
Anzahl		10	**	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		120 - 180	**	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		120 - 360	**	
<b>Erstverkäufe</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.630 - 2.600	2.110 - 2.570	
Preis in Euro	--	210.000 - 370.000	260.000 - 320.000	
Anzahl		20	4	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		90 - 180	100 - 140	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		160 - 360	180 - 370	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
 \*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

### 4.2.3 Mehrfamilienhäuser



#### Mehrfamilienhäuser weniger gehandelt

Im Jahr 2008 wurden 26 % weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Jahr zuvor.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2008
Bis 1949	↘
1950 - 1974	↘

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

Von den 59 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 30 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

#### Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Bis 1949	1.100	1.100	1.150
1950 - 1974		1.050	1.050

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Bis 1949</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	**	560 - 1.130	**	
Preis in Euro	**	240.000 - 1.300.000	**	
Anzahl	**	13	**	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	**	350 - 1190	**	--
Wohnungen	**	4 - 20	**	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	**	180 - 960	**	
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	**	710 - 1.560	**	
Preis in Euro	**	340.000 - 920.000	**	
Anzahl	**	9	**	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	**	340 - 940	**	--
Wohnungen	**	6 - 19	**	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	**	240 - 870	**	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

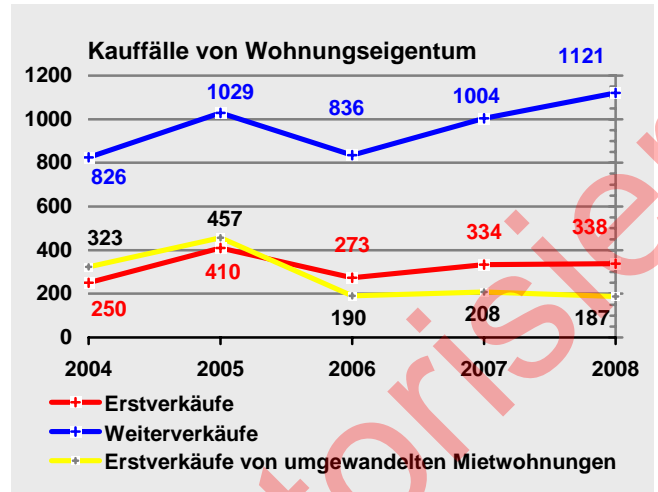
Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

## 4.3 Wohnungs- und Teileigentum



### Wiederum starker Anstieg bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum

Der starke Anstieg bei der Anzahl der Weiterverkäufe im Jahr 2007 setzt sich auch 2008 fort. Die Verkäufe von neuen Eigentumswohnungen stagnieren im Jahr 2008.



**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.

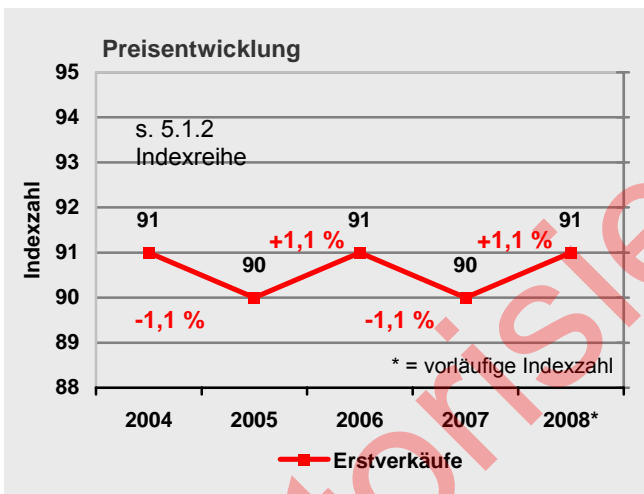
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

### 4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



#### Wohnflächenpreise von Neubauwohnungen nahezu unverändert

Seit 2001 liegen die Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum nahezu unverändert bei 2.300 Euro/m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Lage.



Von den 338 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 170 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

#### Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	2.200	2.300	2.800

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage - Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Erstverkäufe</b>			
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.000 - 2.390	1.930 - 2.790	**
Preis in Euro	90.000 - 190.000	70.000 - 440.000	**
Anzahl	8	159	**
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40 - 90	30 - 160	**

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
 \*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

### 4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



#### 85.000 Euro für 20 - 30 Jahre alte Wohnung

Wohnungen der Baujahre 1975 - 1989 kosten typischerweise 1.350 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei einer durchschnittlichen Größe von 65 m<sup>2</sup> sind dafür rund 85.000 Euro aufzubringen.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2008
Bis 1949	↗
1950 - 1974	↘
1975 - 1989	→
1990 - 2004	→

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

Von den 1121 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 356 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

#### Typische Preise

Baujahrsklasse	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Bis 1949	1.300
1950 - 1974	1.250
1975 - 1989	1.350
1990 - 2004	1.600

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Bis 1949</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.140 - 1.480	900 - 1.560	1.200 - 1.440	
Preis in Euro	100.000 - 210.000	30.000 - 200.000	50.000 - 110.000	
Anzahl	7	30	4	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80 - 150	20 - 170	40 - 80	
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	830 - 1.490	880 - 1.560	980 - 1.670	**
Preis in Euro	25.000 - 140.000	30.000 - 140.000	40.000 - 210.000	**
Anzahl	35	55	59	**
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	25 - 130	30 - 100	40 - 140	**
<b>1975 - 1989</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.070 - 1.680	960 - 1.740	1.000 - 1.880	**
Preis in Euro	20.000 - 120.000	40.000 - 190.000	40.000 - 320.000	**
Anzahl	12	42	36	**
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	20 - 80	30 - 110	30 - 200	**
<b>1990 - 2004</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	**	1.180 - 2.210	1.380 - 2.400	**
Preis in Euro	**	20.000 - 280.000	40.000 - 240.000	**
Anzahl	**	36	33	**
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	**	20 - 130	30 - 110	**

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

### 4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen



#### Weniger umgewandelte Mietwohnungen verkauft

Mietwohnungen der Baujahre nach 1975 werden immer seltener in Wohnungseigentum umgewandelt. Gleichzeitig werden die der Baujahre vor 1949 überwiegend aufwendig saniert zum Verkauf gebracht.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2008
Bis 1949	**
1950 - 1974	→

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

Von den 187 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 38 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

#### Typische Preise

Baujahrsklasse	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Bis 1949	1.350
1950 - 1974	1.200

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
<b>Bis 1949</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	**	1.070 - 1.470	1.340 - 1.480	
Preis in Euro	**	80.000 - 110.000	50.000 - 120.000	
Anzahl	**	4	7	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	**	50 - 90	30 - 90	
<b>1950 - 1974</b>				
Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche		980 - 1.500	1.180 - 1.470	
Preis in Euro		40.000 - 110.000	70.000 - 130.000	
Anzahl	--	11	10	--
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		40 - 70	60 - 100	

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
 \*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet

## 4.3.4 Teileigentum

### Garagen und Tiefgaragenstellplätze



#### Preisspanne bei Tiefgaragenstellplätzen außerordentlich groß

Ein neuer Tiefgaragenstellplatz kann 8.500 Euro, aber auch 19.900 Euro kosten.

Von den 176 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 135 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Bei Erstverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden.

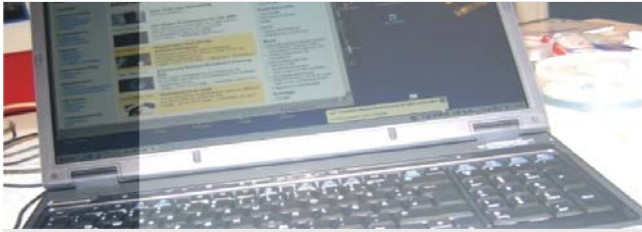
#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2008

<i>Merkmal</i>	<i>Garagen</i>	<i>Tiefgaragenstellplätze</i>	<i>Offene Stellplätze</i>
<b>Erstverkäufe</b>			
Preis in Euro		8.500 - 19.900	3.800 - 4.000
Anzahl	--	102	7
<b>Weiterverkäufe</b>			
Preis in Euro	**	5.000 - 15.000	
Anzahl	**	21	--
<b>Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen</b>			
Preis in Euro	**	***	
Anzahl	**	***	--

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert  
 \*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

Alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet  
 \*\*\* = Keine Angabe, da Kauffälle aus einem Objekt

## 5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG



### Änderung im Baugesetzbuch ab 01.07.2009

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

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

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 9 Wertermittlungsverordnung), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 Wertermittlungsverordnung), Liegenschaftszinssätze (§ 11 Wertermittlungsverordnung) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 Wertermittlungsverordnung).

### 5.1 Indexreihen

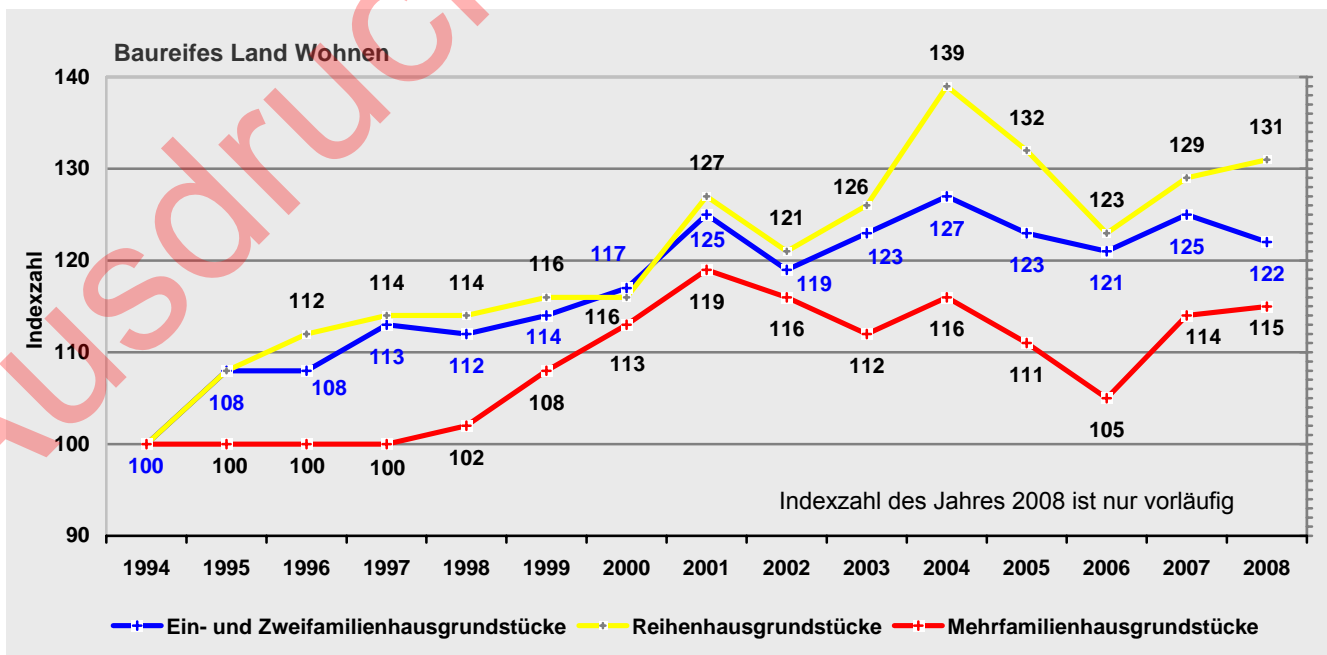
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden. Die ermittelten Indexpunkte ermöglichen die

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

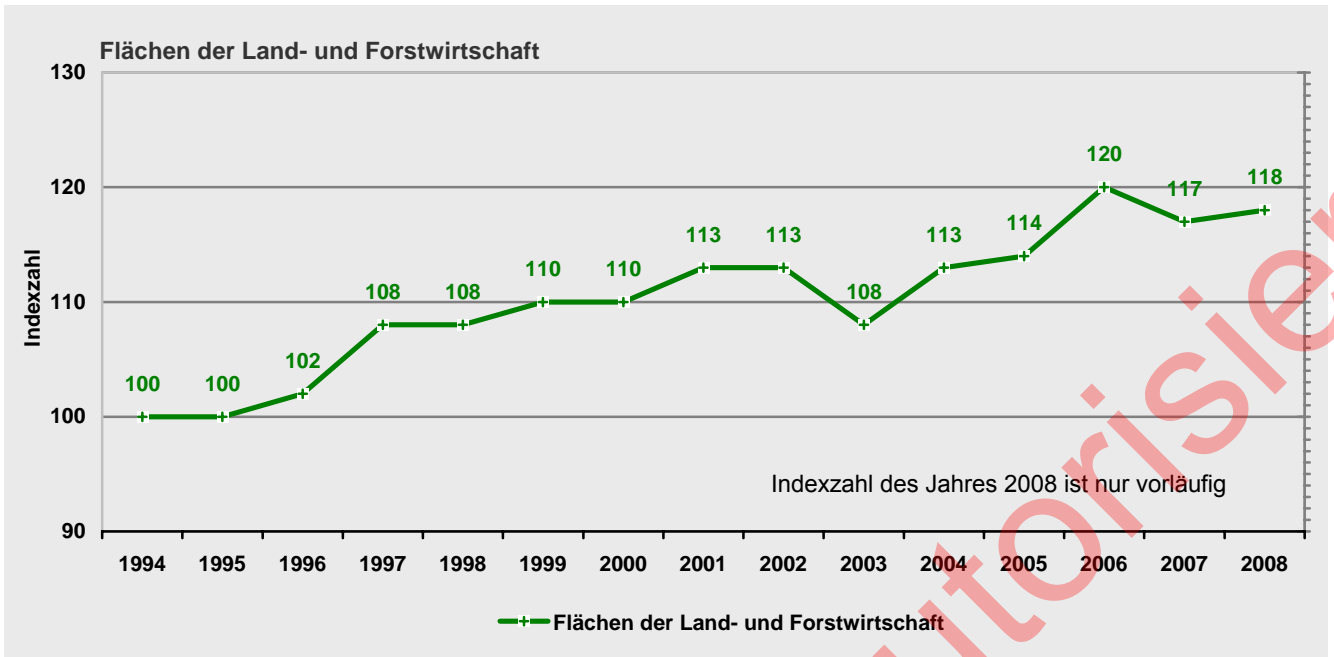
#### 5.1.1 Bodenpreisindexreihen

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

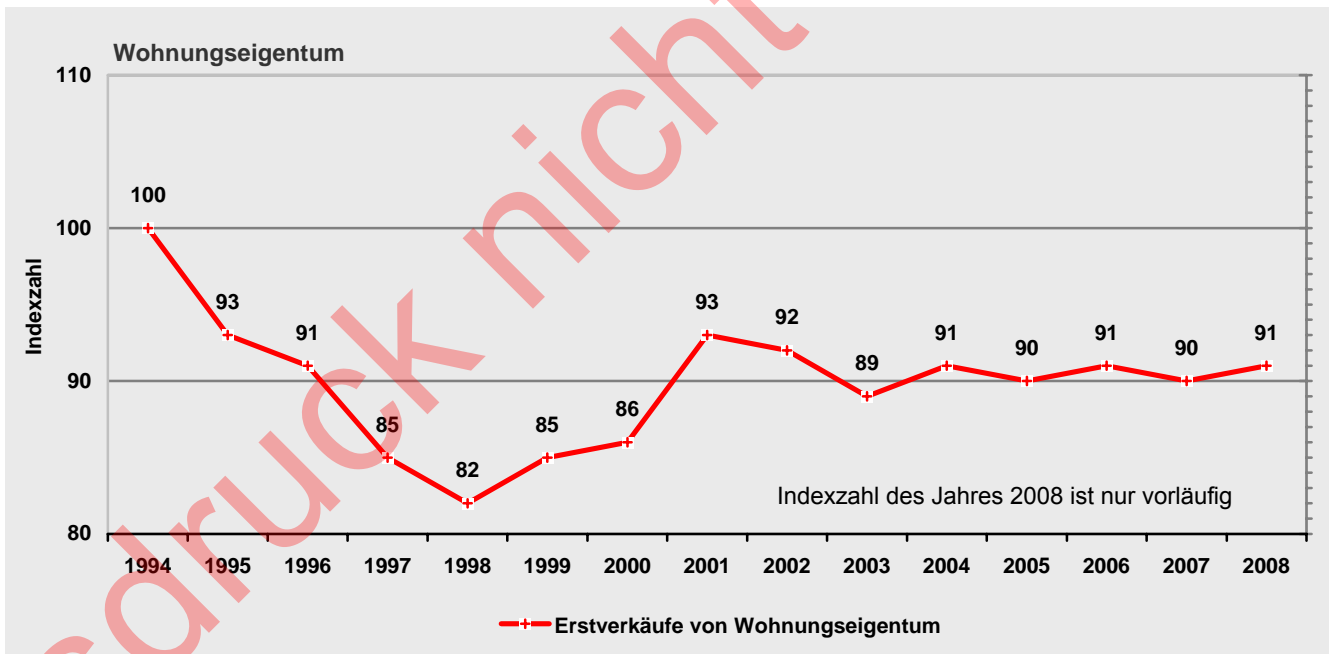
Für gewerblich genutzte Grundstücke konnte aus den vorhandenen Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe abgeleitet werden.







### 5.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum



## 5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

Für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung (gebietstypisch) können die Umrechnungskoeffizienten im GFZ-Bereich von +/- 0,5 bezogen auf die GFZ der

zum Vergleich herangezogenen Boden(richt)werte Anwendung finden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

GFZ = Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne § 20 BauNVO.

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

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

mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

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

### 5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

## Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW), Anlage 1

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

### Modernisierungsgrad

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

zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

### Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA-NRW vom 13.06.2006 zur Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung. Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden, da die Modernisierung und der Einbau von Bädern/WC's nur alternativ angesetzt werden kann.

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

0 - 1 Punkte = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert

16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

### Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer ./. Alter um maximal 50 Jahre erhöht wird.

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

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

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

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

## 5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (§ 11 Wertermittlungsverordnung). Auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und für gleichartig

bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006 (s. 6.3); Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2006 gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Sofern eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, erfolgt eine Umrechnung auf die tatsächliche GFZ mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (s. 6.2.1).

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude konnte über Regressionsanalyse nicht

festgestellt werden.

Mit den Ertragsfaktoren (§ 12(2) WertV) 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.

Objekttyp / Objektart	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle		Mittelwert Zinsspanne der ausgewerteten Kauffälle in %	Beschluss des Gutachterausschusses	
	Jahr	Anz RND		Liegenschaftszinssatz in %	Ertragsfaktor
<b>Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke</b>	2008	5 55	<b>3,0</b> 2,3 - 3,5	<b>2,0 - 3,5</b>	<b>22 - 32</b>
<b>Dreifamilienhausgrundstücke</b>				<b>3,0 - 4,5</b>	<b>19 - 24</b>
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2008	3 50	<b>3,0</b> 2,2* - 3,5		
1950 – 1969	2008	9 47	<b>3,6</b> 2,2* - 4,9		
1970 – 1989	2008	0			
ab 1990	2008	1 85	<b>4,5</b>		
<b>Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil &lt; 20 %</b>				<b>4,0 - 5,5</b>	<b>15 - 18</b>
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2008	19 44	<b>4,8</b> 3,7 - 5,8		
1950 – 1969	2008	11 46	<b>4,9</b> 3,9 - 6,2		
ab 1970	2008	3 43	<b>5,1</b> 4,4 - 5,6		
<b>Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 - 50 %</b>				<b>4,5 - 6,0</b>	<b>12 - 16</b>
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2008	5 42	<b>5,4</b> 4,6 - 7,0		
1950 – 1969	2008	3 40	<b>5,1</b> 4,3 - 6,3		
ab 1970	2008	1 65	<b>4,8</b>		
<b>Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke</b>	2008	3 53	<b>4,9</b> 4,8 - 5,1	<b>5,0 - 7,0</b>	<b>10 - 14</b>
<b>Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros)</b>	2008	8 38	<b>5,6</b> 4,2 - 7,0	<b>5,0 - 7,0</b>	<b>10 - 14</b>
<b>Supermarkt</b>	2008	0		<b>4,0 - 6,0</b>	<b>11 - 14</b>
<b>Gewerbe- und Industriegrundstücke</b>	2008	3 22	<b>5,1</b> 4,8 - 5,4	<b>5,0 - 7,5</b>	<b>9 - 13</b>
<b>Wohnungseigentum nach WEG</b>	2008	5 49	<b>3,7</b> 3,2 - 4,1	<b>3,0 - 4,0</b>	<b>18 - 22</b>
<b>Teileigentum nach WEG</b>				<b>4,5 - 6,5</b>	

Anz = Anzahl

RND = Restnutzungsdauer

\* = Bei den ausgewerteten Kauffällen der Dreifamilienhausgrundstücke bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zutreffend sein.

## 5.5 Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2006); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 (Länderfaktor x Ortsgrößenfaktor) für Karlsruhe; Baunebenkosten pauschal mit 15%.

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) zu berücksichtigen.

Zonung. Bei immissionsbelasteten Grundstücken sind die angegebenen Marktanpassungsfaktoren um bis zu 10% zu vermindern. In einzelnen Fällen, wo eine starke Immissionsbelastung etc. nicht durch eine gesonderte Bodenrichtwertzone berücksichtigt ist, kann der Bodenwert eine zusätzliche Wertminderung bis 20 % erfahren.

Nachfolgend wurden Marktanpassungsfaktoren für Karlsruhe ermittelt.

### 4.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwertes (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Marktanpassungsfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Marktanpassungsfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks  $W_{BG}$  (Voll-eigentum) herangezogen werden.

Die unten aufgeführten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss (und Obergeschoss) und voll / nicht ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n). Vereinzelt sind auch Gebäudetypen mit Flachdach, Kettenhäuser und Doppelhaushälften anzutreffen.

In herausgehobenen Gesellschaftslagen (z.B. Durlach-Geigersberg, Rüppurr-Märchenviertel, Weststadt-Musikerviertel) können die für die gute bis sehr gute Lage ermittelten Marktanpassungsfaktoren im Einzelfall bis 20 % erhöht werden. Bei Zweifamilienhäusern mit teilweiser Vermietung zeigen sich, insbesondere in der mittleren Lage, erhöhte Marktanpassungsfaktoren.

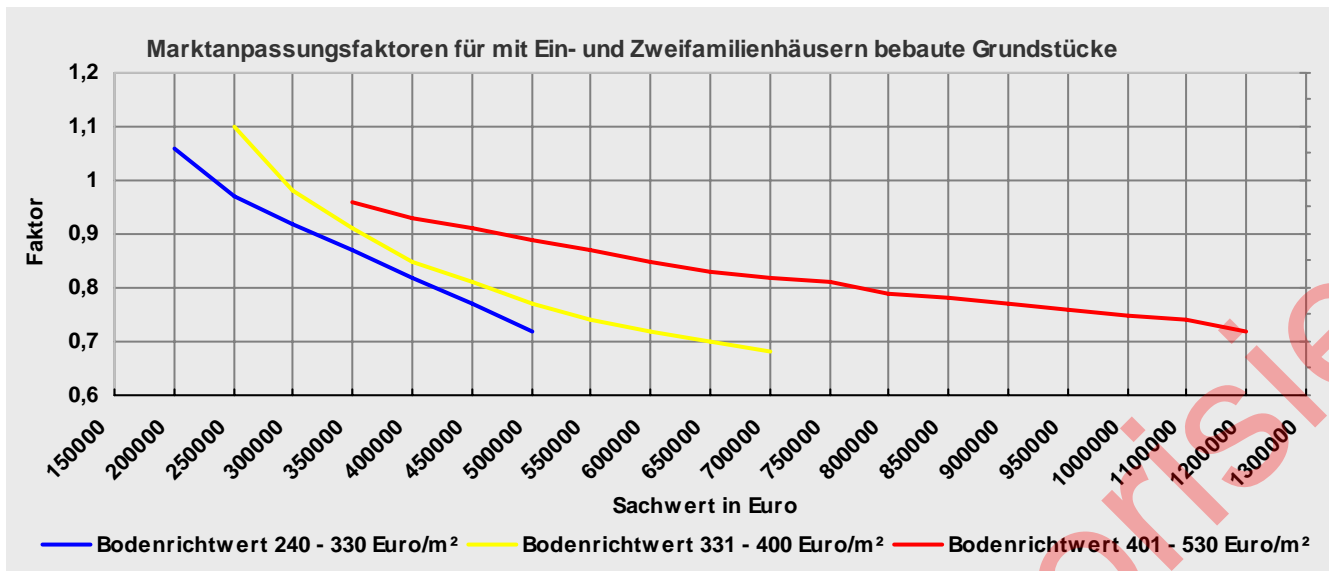
Für das Jahr 2008 sind für Kauffälle in der niedrigen und mittleren Bodenrichtwertklasse in Einzelfällen erhöhte Marktanpassungsfaktoren zu beobachten. Hierbei kann von einer Erhöhung von 5 % und darüber ausgegangen werden.

#### Anwendungshinweis

Die ermittelten und beschlossenen Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangspunkte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten.

Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Marktanpassungsfaktoren nach oben und unten variieren.

So kann u.U. für Objekte im Übergangsbereich der Bodenrichtwertklassen der Marktanpassungsfaktor durch die benachbarte Bodenrichtwertklasse beeinflusst werden.



Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für

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

Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Kauffälle Anzahl	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
		Baujahr	Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	NHK 2000 Euro/m <sup>2</sup> BGF	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Sachwert Euro
<b>240 - 330</b>	23	1965	284	583	578	325.450
		1919 - 2000	130 - 405	430 - 860	247 - 1.592	140.000 - 538.000
<b>331 - 400</b>	39	1960	299	629	527	373.500
		1831 - 2005	177 - 547	407 - 860	218 - 1.902	148.000 - 1.097.000
<b>401 - 530</b>	20	1962	382	615	875	630.000
		1900 - 1997	184 - 680	465 - 910	310 - 2.120	307.000 - 1.318.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

### Anwendungsbeispiel

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiv schadensfreien Zustandes multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor. Wertbeeinflussende Umstände

wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen. Der Marktanpassungsfaktor bezieht sich also auf das angenommen schadensfreie Objekt.

Grundstück: Immissionsbelastet, Gebäude mit Wasserschaden  
 Bodenrichtwert (unbebaut): 350 Euro/m<sup>2</sup> (hier keine zusätzliche Wertminderung am Bodenwert wegen Immissionen)  
 Ermittelter Sachwert (über BGF): 400.000 Euro  
 Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 0,85  
 Verringerter Marktanpassungsfaktor: 0,81 (ca. 5 % Abschlag wegen Immissionen)  
 Verkehrswert des fiktiv schadensfreien Grundstücks: 324.000 Euro  
 Wasserschaden: 24.000 Euro

Verkehrswert des Grundstücks: 300.000 Euro  
 Bemerkung: Es ist für die mittlere Bodenrichtwertklasse keine Erhöhung der Marktanpassungsfaktoren angehalten worden.

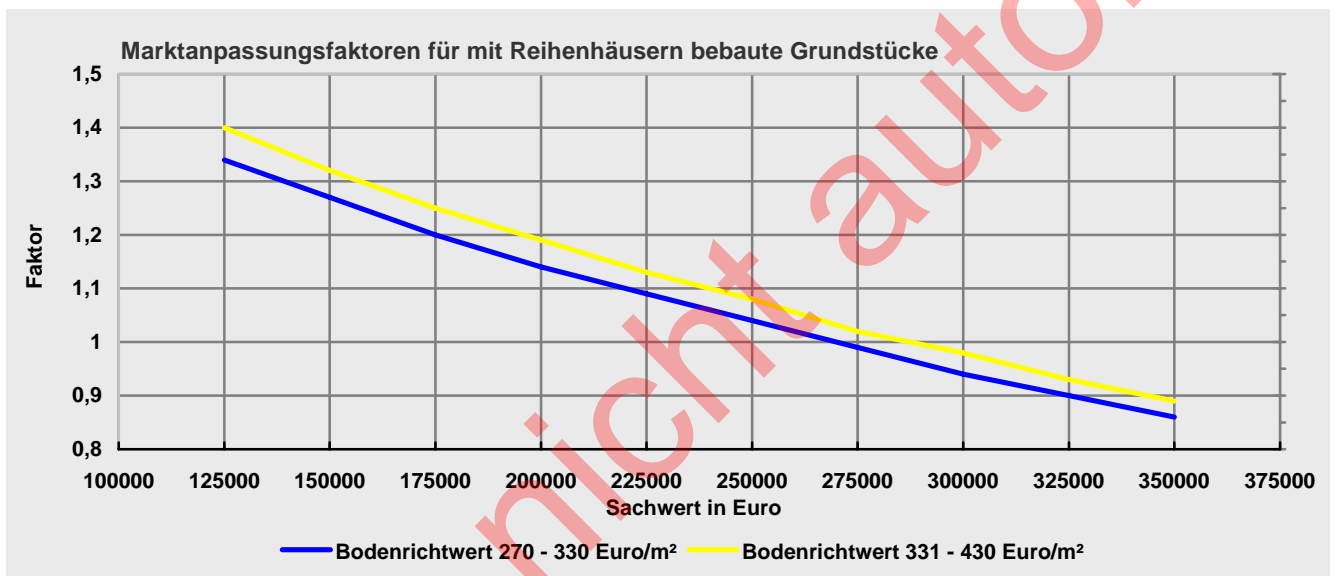


### 5.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Marktanpassungsfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Marktanpassungsfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks  $W_{BG}$  (Voll-eigentum) herangezogen werden.

Zwischen dem Sachwert und der Stellung der Reihenhäuser (Mittel- bzw. Endhaus) ergab sich eine hohe Abhängigkeit. Deshalb wurde nur der Sachwert als Einflussgröße beibehalten.

Die Ergebnisse beziehen sich überwiegend auf Reihenhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie zu geringeren Teilen mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. Keller-, Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss, jeweils einschl. Garage(n).



Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wert-

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

Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Kauffälle Anzahl	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
		Baujahr	Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	NHK 2000 Euro/m <sup>2</sup> BGF	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Sachwert Euro
270 - 330	46	1976	229	700	251	270.000
		1924 - 1998	160 - 393	520 - 900	103 - 620	130.000 - 430.000
331 - 430	61	1972	235	680	260	270.000
		1926 - 1997	130 - 361	545 - 900	149 - 567	130.000 - 425.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

## 5.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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

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

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

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

$Z_t$  : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [€/m<sup>2</sup>]

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

$n$  : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

$q$  : Zinsfaktor  $q = 1 + p / 100$  mit  $p$  = Zinssatz in %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

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

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

#### Anwendungsbeispiel

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

## IMPRESSUM

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe Hebelstraße 21 76133 Karlsruhe  Tel.: 0721/133-3092 Telefax: 0721/133-3093 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@karlsruhe.de">gutachterausschuss@karlsruhe.de</a> Internet: <a href="http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss">http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss</a>
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:	Februar 2009