

INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE

ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 31. AUGUST 2015

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

1. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

VERGLEICH DER JAHRE 2014 UND 2015,
JEWELS FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 31. AUGUST

1.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL		WERTUMSATZ MILLIONEN EURO		FLÄCHENUMSATZ ha	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
1.1.1 Bauflächen	112	98	68,441	24,735	26,449	6,599
1.1.2 Flächen der Land-/ Forstwirtschaft	54	67	0,388	0,854	8,874	12,762
1.1.3 Sonstige Flächen	36	45	1,558	0,671	5,378	4,886
Summe	202	210	70,387	26,26	40,701	24,247

1.2 BEBAUTE FLÄCHEN

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL		WERTUMSATZ MILLIONEN EURO		FLÄCHENUMSATZ ha	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
1.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	203	201	87,217	89,554	13,849	14,483
1.2.2 Reihenhäuser	73	69	23,977	23,116	1,865	1,820
1.2.3 Mehrfamilienhäuser	41	34	41,511	44,811	2,308	4,392
1.2.4 Wohn- und Geschäfts-/ Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsobjekte	46	42	60,509	183,269	5,395	8,481
1.2.5 Gewerbeobjekte	9	14	7,106	10,737	2,361	3,474
1.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	13	17	4,402	18,682	0,272	1,702
Summe	385	377	224,722	370,169	26,050	34,352

1.3 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	ANZAHL		WERTUMSATZ MILLIONEN EURO	
	2014	2015	2014	2015
1.3.1 Erstverkauf	122	85	43,679	28,992
1.3.2 Weiterverkauf	656	769	94,995	123,386
1.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	51	46	11,057	9,594
1.3.4 Teileigentum	176	139	16,055	25,733
Summe	1005	1039	165,786	187,705

2. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

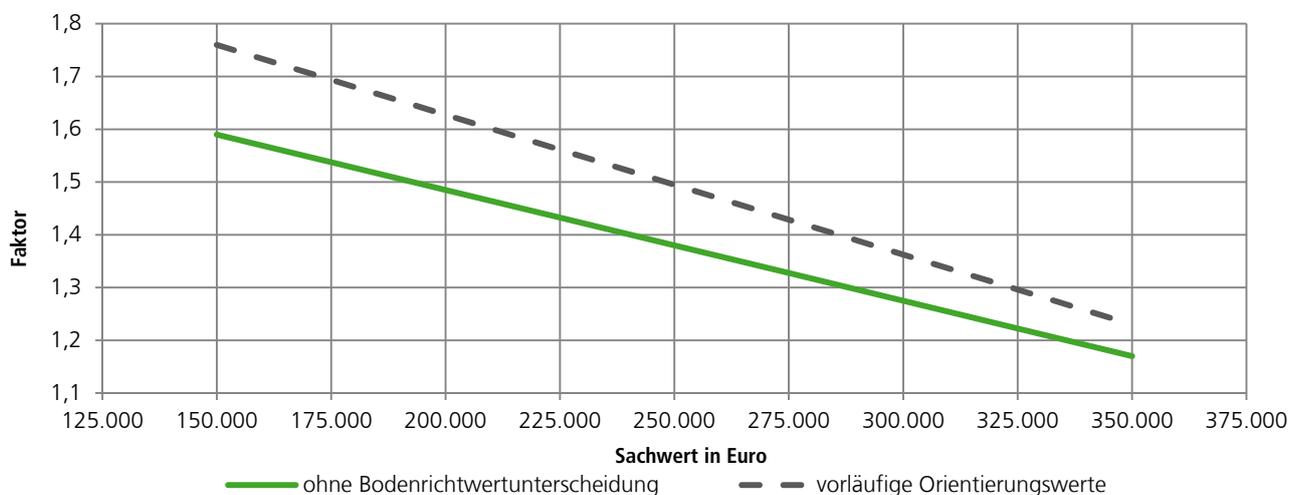
VERGLEICH DER ANGABEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES KARLSRUHE 2014 MIT DEN DATEN IM ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 31. AUGUST 2015

2.1 SACHWERTFAKTOREN

Die Sachwertfaktoren für **Ein-/Zweifamilienhäuser** zeigen sich im Zeitraum 1. Januar bis 31. August gegenüber dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2014 nicht signifikant verändert.

Für **Reihenhäuser** weisen die ausgewerteten Kauffälle gegenüber dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2014 (siehe Seite 61) weiter auf steigende Sachwertfaktoren hin. Mit der gestrichelten Linie sind Orientierungswerte dargestellt.

Sachwertfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke



2.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Aufgrund geringer Kauffallanzahlen lassen sich in den verschiedenen Objektarten keine signifikanten Änderungen im Vergleich zu den Ergebnissen des Immobilienmarktberichtes Karlsruhe 2014 (siehe Seite 57) erkennen.

Lediglich bei der Objektart **Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichen Mietertragsanteil < 20 Prozent**, konnte eine weitere Absenkung ermittelt werden. Als Liegenschaftszinssatz wird hierbei eine Spanne von **1,5 – 3,0 Prozent** von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses empfohlen.

Für diese Spanne konnte eine **Abhängigkeit** von der Restnutzungsdauer und dem normierten Bodenrichtwert (auf WGFZ=1,0) als Parameter für die Lagequalität festgestellt werden. Die Orientierungswerte für die Abhängigkeit sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben:

ORIENTIERUNGSWERTE FÜR LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (%)			
MEHRFAMILIENHÄUSER AB VIER WOHNUNGEN MIT GEWERBLICHEN MIETERTRAGSANTEIL < 20 %			
BRW (Euro/m ²)	RND (Jahre)	20	40
	300		2,0
600		1,5	2,5

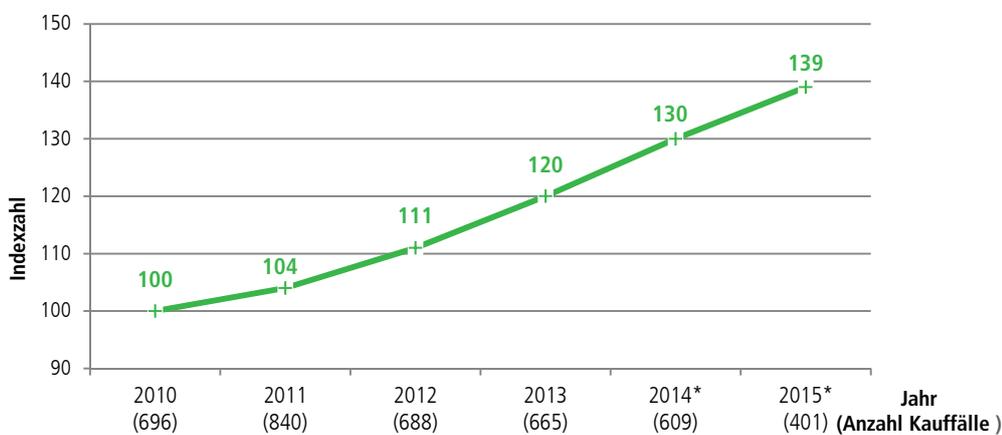
2.3 INDEXREIHEN

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke



* Indexzahlen der Jahre 2014 und 2015 sind vorläufig

Indexreihe: Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



* Indexzahlen der Jahre 2014 und 2015 sind vorläufig

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:

Dr.-Ing. Michael Mürle

Bestellung:

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

Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand:

November 2015