

IMMOBILIENMARKTBERICHT KARLSRUHE 2016

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 30. März 2017

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

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

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

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

Bilder: Titelseite © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 6 © Morgenstadt City Index | Fraunhofer
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten) © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 12 © Esther Stosch | www.pixelio.de
Seiten 18, 23, 24, 30, 35, 37, 40, 42 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seiten 19, 20, 25, 43 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Seite 73 © Liegenschaftsamt

Layout: C. Streeck | Presse- und Informationsamt
Seite 7, 15 | I. Bouché | Liegenschaftsamt

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

IMMOBILIENMARKTBERICHT

KARLSRUHE 2016

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Ausdruck nicht autorisiert

INHALTSVERZEICHNIS

1. KARLSRUHE UND DIE REGION	6
2. GUTACHTERAUSSCHUSS	8
3. IMMOBILIENMARKT	10
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	10
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	12
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	14
4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	16
4.1 Unbebaute Flächen	17
4.1.1 Bauflächen	17
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	18
4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke	19
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	20
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	21
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	21
4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland	22
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	22
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	23
4.1.3 Sonstige Flächen	23
4.2 Bebaute Flächen	24
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	25
4.2.2 Reihenhäuser	30
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	35
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte	37
4.2.5 Gewerbeobjekte	39
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	39
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	40
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	42
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	43
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	50
4.3.4 Teileigentum	50

5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	51
5.1 Bodenrichtwerte	51
5.2 Indexreihen	52
5.2.1 Bodenpreisindexreihen	52
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum	54
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	55
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl	55
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhäusern	56
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage	56
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	57
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	58
5.6 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	60
5.6.1 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für verschiedene Objektarten	61
5.6.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen	62
5.7 Sachwertfaktoren	63
5.7.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	64
5.7.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	66
5.8 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte	68
5.8.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	69
6. WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN	70
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	70
6.2 Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe	71
6.3 Mietdaten	72
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2017 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2016	72
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten	73
6.4 Bautätigkeit 2016	75
6.5 Immobilienblase in Karlsruhe?	77
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	80
NOTIZEN	81
IMPRESSUM	83

1. KARLSRUHE UND DIE REGION



Karlsruhe ist im Morgenstadt City-Index auf Platz 1

Wissenschaftler der Morgenstadt-Initiative am Fraunhofer Institut für Arbeit und Organisation haben 30 deutsche Städte, die besonders Studenten und junge Berufstätige anziehen, im Hinblick auf Lebensqualität, Resilienz, Umweltgerechtigkeit und Innovationsfähigkeit untersucht.

Quelle: Stadtzeitung | 2. Dezember 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: Stadt Karlsruhe | Wirtschaftsförderung

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 312.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 173.300
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

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Alle Druck nicht autorisiert

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 oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten:
 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein-/Zweifamilienhäuser,
 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, beispielsweise bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (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 (zum Beispiel Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird in der Regel jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) oder die erstmalige oder die erneute Bestellung eines Erbbaurechts erfasst.

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

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

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

PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

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

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

- (1) Bei der Erstattung von Gutachten 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

Mitglieder des Gutachterausschusses (für die Zeit vom 20. Dezember 2013 bis 19. Dezember 2017)

Vorsitzender	
Dr.-Ing. Michael Mürle	Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe
Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter	
Wolfgang Karcher Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Achim Kellner Dipl.-Volkswirt	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Siegfried Lenz Dipl.-Verw. Wirt (FH)	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
Reinhard Linder Dipl.-Ing. (FH)	Architekt, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Eberhard Meier Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)
Werner Wenzel Dipl.-Ing. (FH)	Stellvertretender Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	
Michael Doldt Dipl.-Ing.	Architekt, von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)
Sabine Fiedler Dipl.-Ing. (Architektur)	Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Sandra Focic' Lips Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Thomas Gaitzsch Dipl.-Ing. (FH)	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke
Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Christine Hug Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sabine Kampermann Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieurin, Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Prof. Dr. David Lorenz	FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Professor für Immobilienwertermittlung und Nachhaltigkeit, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Werner Loser Dipl.-Sparkassenbetriebswirt	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)
Andreas Nasedy Dipl.-Ing.	Freier Architekt, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Ingeborg Rieffe Dipl.-Ing.	Architektin, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
Arne Uhl Dipl.-Ing. (FH)	Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden sowie für Beleihungswertermittlung
Marc-Simon Vetter Dipl.-Ing.	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten	
Michael Sawallisch Dipl.-Ing.(FH)	Technischer Angestellter, Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen
Michael Schmitt	Steueramtsinspektor
Susanne Schwechheimer Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Steueroberinspektorin
Daniela Zimmermann	Steueramtsinspektorin

3. IMMOBILIENMARKT

3.1 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE – PRESSEBERICHT DER STADT KARLSRUHE

Zweistellige Preissteigerungsraten für Wohnimmobilien

Gutachterausschuss: Keine konkreten Anzeichen für Immobilienblase/Marktbericht 2016 liegt vor

Gehört Karlsruhe zu den Ballungsgebieten mit rasant steigenden Immobilienpreisen, in denen es Anzeichen für eine Immobilienblase gibt? Ausführlich hat sich der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in seiner jüngsten Sitzung im März mit diesem Thema befasst. „Es ist im Sinne der Transparenz unsere ureigene Aufgabe, ganz genau hinzuschauen und zu analysieren, ob das Grundstücksmarktgeschehen Fakten für einen überhitzten Immobilienmarkt liefert“, betonte Ausschussvorsitzender Dr.-Ing. Michael Mürle.

Die Analyse aller Kauffälle des Vorjahres, Gutachten und weitere Informationsquellen liefern durchaus Anhaltspunkte für eine Überbewertung von Immobilien. Dennoch: „Anzeichen für das Entstehen oder Bestehen einer Immobilienblase sind nach unserer Einschätzung derzeit nicht konkret erkennbar“, kommt der Ausschuss in seinem Immobilienmarktbericht 2016 zum Schluss. „Indexreihen etwa zum Weiterverkauf von Wohnungseigentum oder auch der Blick auf die Miet- und Einkommensentwicklung in Baden-Württemberg legen aber nahe, dass der Trend nach oben insbesondere auf eine kreditinduzierte Preisreaktion zurückzuführen ist“, so der Vorsitzende.

Kauffälle gingen um sechs Prozent zurück

Karlsruhe ist ein begehrter Immobilienstandort, erstmals wurde hier der Wertumsatz von einer Milliarde Euro überschritten. Dennoch ist aufgrund des fehlenden Angebots die Anzahl der Kauffälle 2016 erneut - um rund sechs Prozent - in allen Teilmärkten zurückgegangen. Mit 2.377 Kauffällen wurde der bisherige historische Tiefstand 2014 (2.515) nochmals unterboten.

Für das Eigenheim, Mehrfamilienhäuser als auch im Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum sind zweistellige Preissteigerungen ermittelt worden. „Besonders betroffen ist der Markt für gebrauchte Wohnungen“, informiert Marc-Simon Vetter von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, „hier haben die Preise zwischen 2010 und 2016 um 60 Prozent angezogen.“ Bei den Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenhausgrundstücken betrug der Wertzuwachs für den gleichen Zeitraum ein Drittel. Hier wie auch bei den Mehrfamiliengrundstücken habe sich, so Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle, die Auswertung von 2015 bestätigt, wonach in jedem dritten Fall die vorhandene Bausubstanz abgebrochen wurde.

Rund 510.000 Euro für ein „typisches“, 40 Jahre altes Ein-/Zweifamilienhaus

Der Immobilienmarktbericht ersetzt für Kaufinteressierte nicht die ausführliche Auseinandersetzung mit dem ins Auge gefassten Immobilienobjekt, er liefert jedoch auf dem Weg zur Kaufentscheidung eine Fülle an verlässlichen Fakten für die verschiedenen Teilmärkte, sind sich Huck und Vetter einig. Für Immobiliensachverständige sind die aufbereiteten Fakten eine wichtige Informationsquelle für eigene Bewertungen.

Wer mit dem Kauf einer Immobilie liebäugelt, kann sich mit Bodenrichtwerten, Indexreihen oder Vergleichsfaktoren in die Materie einarbeiten. Als erste Richtschnur mag der „typische“ Kaufpreis dienen. So mussten für ein Ein- und Zweifamilienhaus des Baujahres 1975 - bei einem Bodenrichtwert von 500 Euro pro Quadratmeter - im Durchschnitt rund 510.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 160 Quadratmeter Wohnfläche und 600 Quadratmeter Grundstücksfläche.

Qualitätsparameter für Vergleichsfaktoren

Für ein 15 Jahre altes Reihenhaus in mittlerer Lage mussten Käufer rund 400.000 Euro bezahlen, ihr neues Eigenheim hatte dann im Schnitt 130 Quadratmeter Wohnfläche und ein 220 Quadratmeter großes Grundstück. „Wieder neu berechnet haben wir für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser die Vergleichsfaktoren“, informiert Vetter. Und wurde um Qualitätsparameter ergänzt. Diese geben zum Beispiel darüber Auskunft, mit welcher Sicherheit die Vergleichsfaktoren bestimmt werden konnten.

Boxplotdarstellung für Wohnungen im Weiterverkauf

Mit 1.598 Kauffällen wurden 2016 acht Prozent weniger Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum beurkundet, obwohl sogar geringfügig mehr Erstverkäufe vor dem Notar landeten. Für eine neue, zwischen 81 und 100 Quadratmeter große Wohnung mussten rund 3.590 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Eine vergleichbar große, zwischen 1975 und 1989 gebaute Wohnung lag bei 2.380 Euro pro Quadratmeter. Für ein Penthouse können auch höhere Preise erzielt werden. „Eine hilfreiche Unterstützung beim Preisvergleich für Wohnungen im Weiterverkauf liefert die Boxplotdarstellung, die wir erstmalig über alle Wohnflächengruppen bereitgestellt haben“, weist Huck auf einen neuen Service des Marktberichts hin.

Mietpreisspektrum Büromieten

Der Gutachterausschuss hat mit seinem stellvertretenden Vorsitzenden, Dr. Gerhard Leute, einen Fachmann für das Mietpreisspektrum Büromieten in seinen Reihen. Er hat für Büroflächen für ausgewählte Stadtteile ein durchschnittliches Mietpreisspektrum für Büromieten in Karlsruhe erstellt. Dies ist neben dem Karlsruher Mietspiegel für Wohnen ein weiterer wichtiger Beitrag zur Markttransparenz.

Trend nach oben dürfte anhalten

Der Preistrend nach oben dürfte nach Einschätzung des Gutachterausschusses anhalten. Auch, weil trotz aller Bemühungen, zusätzliche Wohnpotentiale in Karlsruhe zu erschließen, zumindest mittelfristig nicht mit einer drastischen Angebotserweiterung zu rechnen ist.

Im Vorfeld auf die noch neu festzulegenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der März-Sitzung ein besonderes Augenmerk auf die Indexreihen

gelegt. Die Aussage ist eindeutig: Die derzeit gültigen Bodenrichtwerte (Stichtag 31. Dezember 2014) für Ein-/Zweifamilien- und Reihenhaushausgrundstücke werden sich (zum Stichtag 31. Dezember 2016) deutlich erhöhen. „Wir haben in diesem Zeitraum eine Preissteigerung von rund 24 Prozent ermittelt. Das wird sich in einer deutlichen Erhöhung der Bodenrichtwerte niederschlagen“, betont Huck.

Immobilienmarkt ist online

Der Immobilienmarktbericht kann ab sofort unter www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss eingesehen werden. Die Druckausgabe kostet 50 Euro, die pdf-Version 40 Euro. Weitere Dienstleistungen und Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind unter der Telefonnummer 0721/133-3092 oder per E-Mail unter gga@karlsruhe.de erhältlich.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | H. Riedel | 7. April 2017 Presseportal

3.2 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE – UMSÄTZE

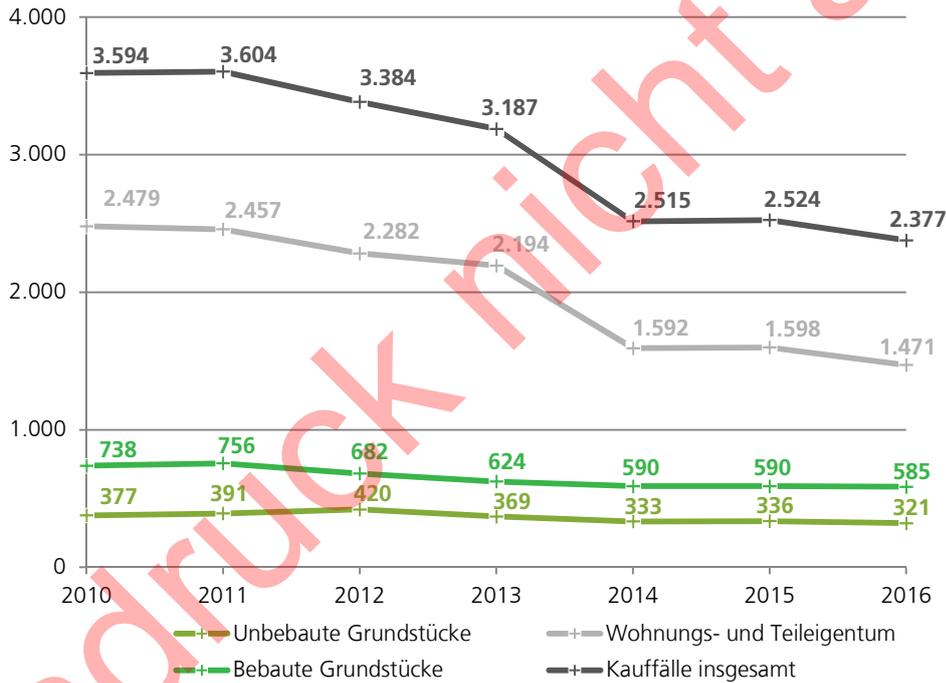


Wertumsatz erstmalig über 1 Milliarde Euro

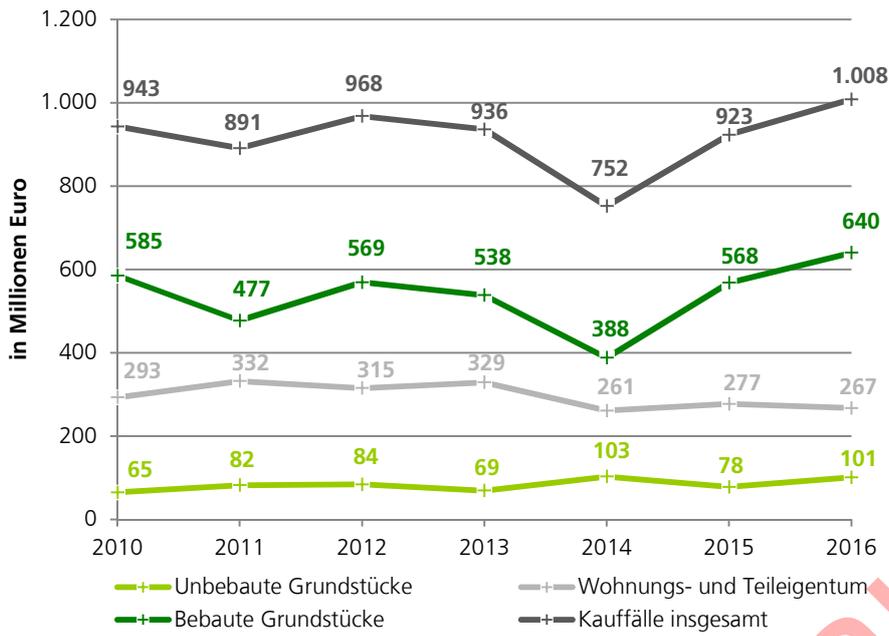
Der Wertumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um circa 9 Prozent auf erstmalig auf 1,008 Milliarden Euro an.

Der Karlsruher Immobilienmarkt weist 2016 bei der Anzahl an Kauffällen einen Rückgang von circa 6 Prozent auf. Diese Entwicklung ist in allen Teilmärkten zu beobachten. Der historische Tiefstand von 2014 wurde dadurch nochmals unterboten. Der Wertumsatz insgesamt stieg um circa 9 Prozent, dies beruht auf den Entwicklungen bei den unbebauten und bebauten Grundstücken.

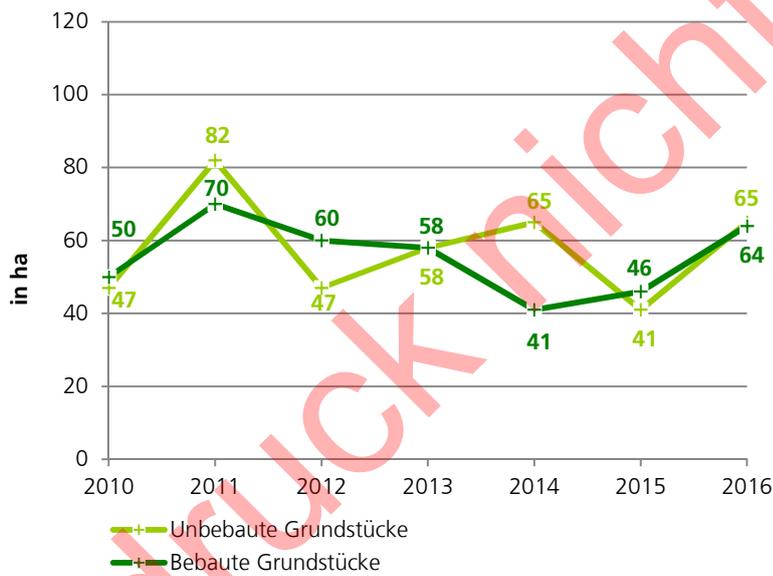
Anzahl der Kauffälle



Wertumsatz



Flächenumsatz

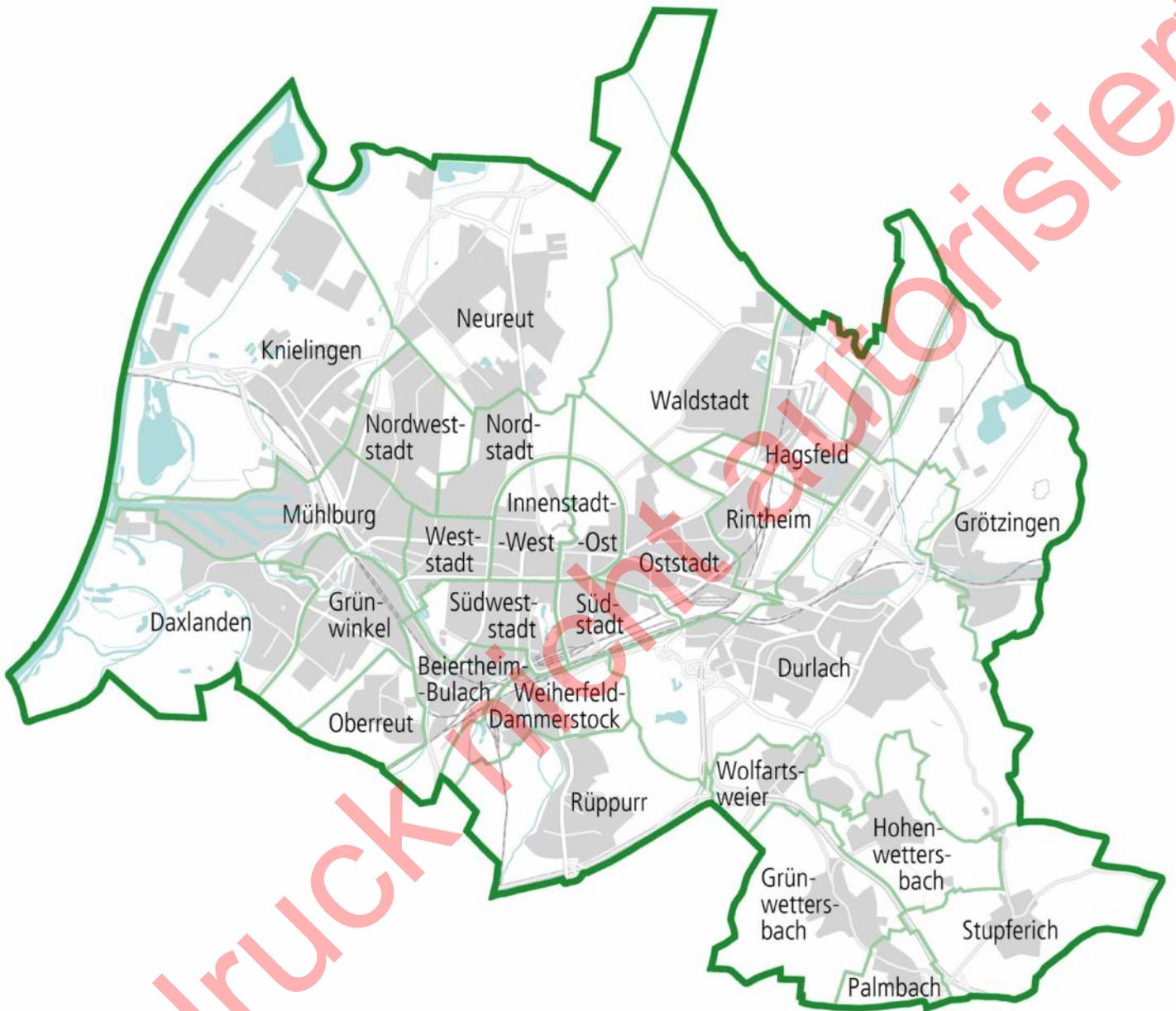


3.3 IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE STADTTEILE – UMSÄTZE

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	3	*	23	3,23
Innenstadt-West	1	*	8	151,93	47	9,12
Südstadt	1	*	13	12,01	82	21,52
Südweststadt	0	*	17	21,65	147	20,69
Weststadt	1	*	15	18,98	139	28,39
Nordweststadt	26	4,34	28	10,72	43	5,08
Oststadt	5	35,14	11	40,26	76	14,00
Mühlburg	11	2,16	20	18,58	86	16,20
Daxlanden	2	*	21	8,61	25	3,65
Knielingen	10	3,72	90	107,17	79	19,81
Grünwinkel	5	17,40	29	12,25	33	4,64
Oberreut	1	*	6	5,72	60	7,62
Beiertheim-Bulach	4	1,23	6	17,14	35	5,00
Weierfeld-Dammerstock	0	*	8	3,25	28	4,80
Rüppurr	7	2,98	26	14,75	39	10,76
Waldstadt	2	*	37	17,30	42	6,83
Rintheim	4	2,30	11	19,69	11	1,77
Hagsfeld	7	1,55	20	7,14	34	3,60
Alt Durlach mit Dornwald-Untermühl**	5	8,65	20	10,15	91	19,10
Durlach Hanggebiet mit Bergwald**	9	5,15	24	16,71	56	12,13
Durlach-Aue mit Lohn-Lissen**	5	1,80	16	7,33	46	6,93
Durlach-Killisfeld**	4	1,74	6	18,95	44	9,12
Grötzingen	5	1,72	33	25,37	33	4,61
Stupferich	9	2,36	8	2,57	7	0,97
Hohenwettersbach	6	1,11	11	3,83	11	2,69
Wolfartsweier	2	*	5	3,96	11	1,31
Grünwettersbach	12	2,91	26	10,16	7	1,10
Palmbach	5	0,65	7	3,34	8	1,33
Neureut	11	4,40	56	23,19	104	16,83
Nordstadt	2	*	4	2,55	24	4,50

*Keine Angabe möglich, **Durlach mit Stadtvierteln

ÜBERSICHT STADTTEILE KARLSRUHE



4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über beispielsweise

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

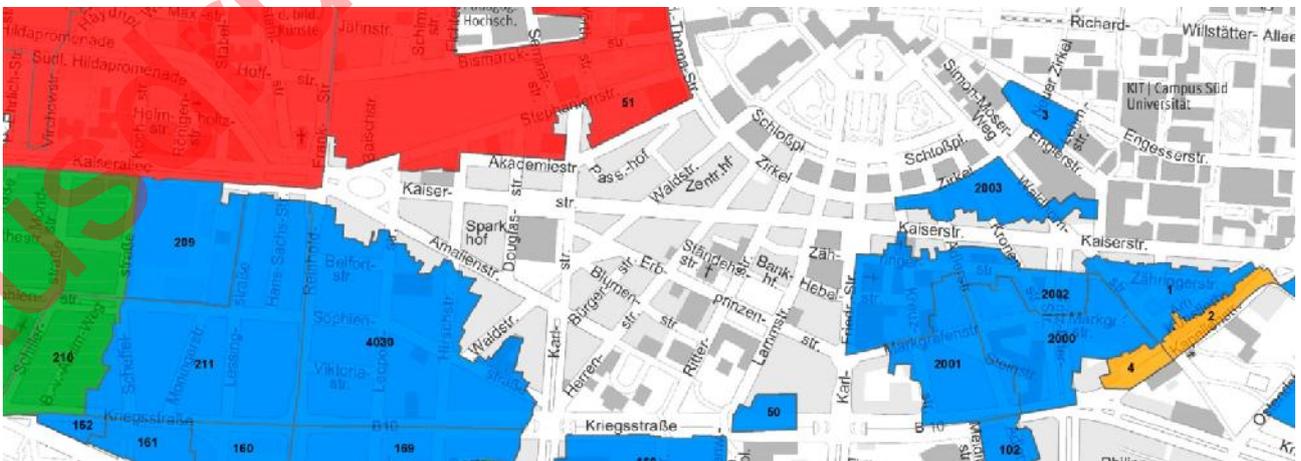
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit innerhalb von zwei Jahren die neuen Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

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

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

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

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



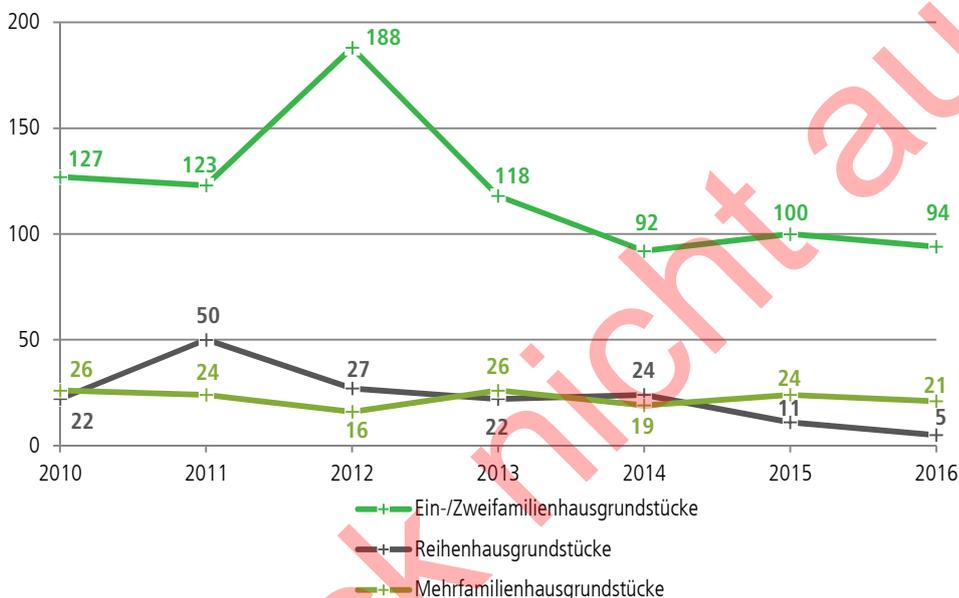
4.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	162	94,094	23,339
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	80	0,732	18,190
4.1.3 Sonstige Flächen	79	5,909	23,224
Summe	321	100,735	64,753

4.1.1 BAUFLÄCHEN

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

Kauffälle Baureifes Land Wohnen



Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	94	27,788	5,824
4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke	5	0,645	0,216
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	21	11,223	2,534
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	14	7,755	3,879
4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke	8	41,533	8,829
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	7	0,262	0,348
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	13	4,888	1,709
Summe	162	94,094	23,339

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

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

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

4.1.1.1 EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE



670 m² großes Grundstück in mittlerer Lage kostet 315.000 Euro

Im Jahr 2016 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage mit einer Fläche von rund 670 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 470 €/m² veräußert.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	64
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	15
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 27,788 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,824 ha	94
Ausgewertete Kauffälle	50

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]		260 – 760	230 – 960	*
Preis [Euro]		65.000 – 780.000	75.000 – 820.000	*
Anzahl	–	29	18	3
Fläche [m ²]		170 – 1.450	330 – 1.460	*

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2014*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	360 320 – 390	460 310 – 550	550 470 – 670	730 670 – 780

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusergrundstücke“ auf 01.07.2016 fortgeschrieben

4.1.1.2 REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE



Wenige Vertragsabschlüsse bei Reihenhausgrundstücken

Im Jahr 2016 sind mit 5 Kauffällen nur noch die Hälfte der Vertragsabschlüsse des Vorjahres (11 Kauffälle) zu verzeichnen.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	0
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	5
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,645 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,216 ha	5
Ausgewertete Kauffälle	0

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2014*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	480 420 – 560	550 470 – 610	–

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2016 fortgeschrieben

4.1.1.3 MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE



Immobilienmarkt bei Mehrfamilienhausgrundstücken auf Vorjahresniveau

Bei der Anzahl der Kauffälle, dem Wert- und Flächenumsatz liegen unwesentliche Änderungen gegenüber dem Vorjahr vor.

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

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	11
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	8
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 11,223 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,534 ha	21
Ausgewertete Kauffälle	9

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	*	330 – 1.210	*	*
Preis [Euro]	*	495.000 – 1.965.000	*	*
Anzahl	1	4	3	1
Fläche [m ²]	*	410 – 5.910	*	*
WGFZ	*	0,90 – 2,10	*	*

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2014*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,0	380 350 – 420	520 420 – 590	590 530 – 640	640 620 – 650

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“ auf 01.07.2016 fortgeschrieben

4.1.1.4 GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 7,755 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,879 ha	14
Ausgewertete Kauffälle	8

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	80 – 270
Preis [Euro]	55.000 – 3.700.000
Anzahl	8
Fläche [m ²]	710 – 14.360
WGFZ	0,80 – 3,00

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

4.1.1.5 GESCHÄFTS-/BÜRO-/VERWALTUNGS-/DIENSTLEISTUNGSGRUNDSTÜCKE

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	6
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 41,533 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,829 ha	8
Ausgewertete Kauffälle	3

4.1.1.6 ROHBAULAND/BAUERWARTUNGSLAND

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	5
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,262 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,348 ha	7
Ausgewertete Kauffälle	4

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	40 – 280
Preis [Euro]	30.000 – 80.000
Anzahl	4
Fläche [m ²]	200 – 1.810

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 4,888 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,709 ha	13

4.1.2 FLÄCHEN DER LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT



Preisniveau stabil

Im Jahr 2016 lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 4,00 Euro/m² knapp unter dem Vorjahresdurchschnitt mit rund 4,10 Euro/m².

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	74
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	6
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,732 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 18,190 ha	80
Ausgewertete Kauffälle	67

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²]	4,00
Mittel und Spanne	1,60 – 9,00
Preis [Euro]	200 – 50.000
Anzahl	67
Fläche [m ²]	50 – 8.860

4.1.3 SONSTIGE FLÄCHEN

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	70
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 5,909 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 23,224 ha	79

4.2 BEBAUTE FLÄCHEN

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	239	111,537	12,631
4.2.2 Reihenhäuser	160	62,756	3,634
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	103	95,207	5,863
4.2.4 Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungsobjekte	51	258,199	8,412
4.2.5 Gewerbeobjekte	15	101,003	31,768
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	17	11,257	1,407
Summe	585	639,959	63,715



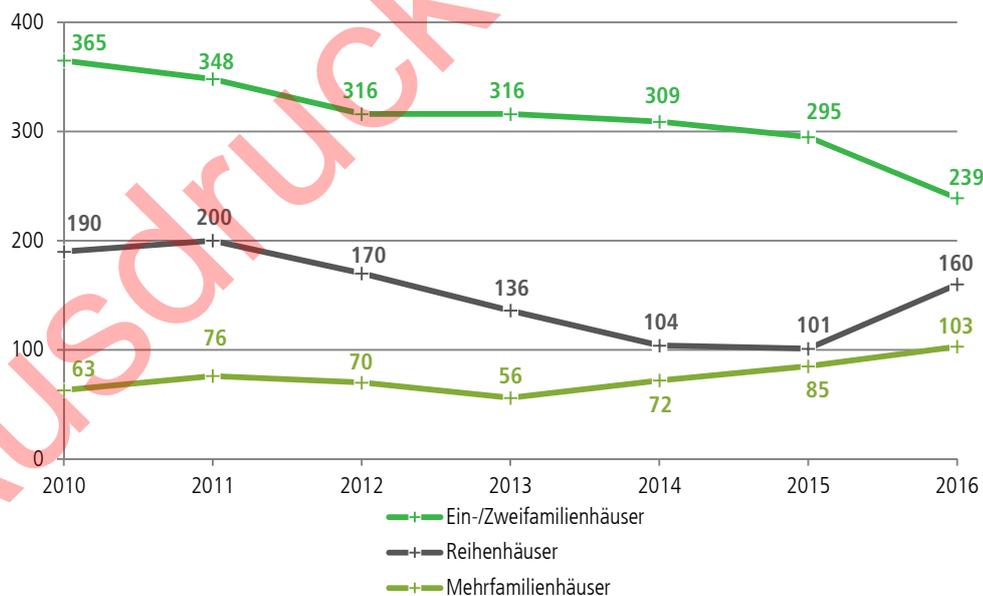
Teilmarkt geprägt durch Anstieg der Kauffallzahlen bei bebauten Reihen- und Mehrfamilienhäusern

Die Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte ist im Vergleich zum Vorjahr konstant, dennoch stieg hier der Wertumsatz um rund 72 Millionen Euro an.

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

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

Kauffälle von bebauten Grundstücken



4.2.1 EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER



Rund 510.000 Euro für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus des Baujahres 1975 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 500 Euro/m² müssen typischerweise circa 510.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 160 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstücksfläche.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↑

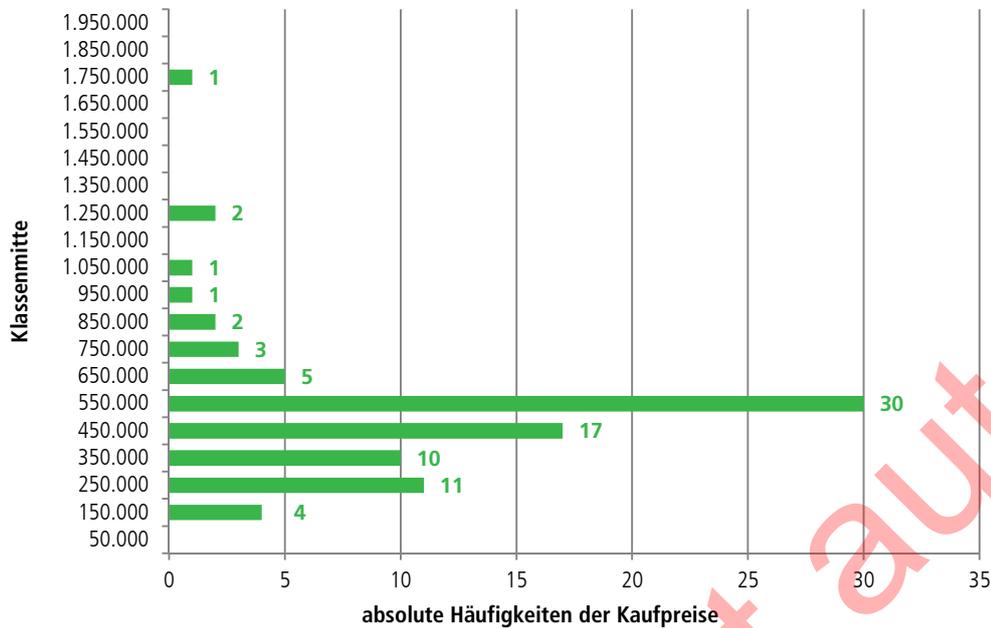
Legende

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	192
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	47
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 111,537 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 12,631 ha	239
Ausgewertete Kauffälle	87

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 200.000 – 700.000 Euro.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	87	513.402	119.500	1.750.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	244.353		0,476	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	350	400	500	550
120	2.940	3.060	3.300	3.420
130	2.840	2.960	3.200	3.320
140	2.750	2.860	3.100	3.220
150	2.650	2.770	3.000	3.120
160	2.550	2.670	2.910	3.030
170	2.450	2.570	2.810	2.930
180	2.350	2.470	2.710	2.830
190	2.250	2.370	2.610	2.730
200	2.150	2.270	2.510	2.630

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	–	–
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-150	0	140	290	–	–
Standardstufe	mittel					
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Gebäudestandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können.					
Grundstücksfläche [m²]	300	400	500	600	700	800
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-410	-210	0	200	400	610

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	28	3.000	2.150	4.330
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,58	±(150 bis 390)	± 760	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 28 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	290	740	480
Wohnfläche [m ²]	90	230	153
modifiziertes Baujahr	1947	1997	1975
Standardstufe	2,2	3,2	2,5
Grundstücksfläche [m ²]	260	910	505
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaushälfte
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend)

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

Anwendungsbeispiel			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	400		
Wohnfläche [m ²]	160	2.670 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	+ 70 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	525	+ 60 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	160 m²	x 2.800 Euro/m²	= 448.000 Euro

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

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

4.2.2 REIHENHÄUSER

**400.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenhäuser**

Für ein gebrauchtes Reihenhäuser des Baujahres 2000 in mittlerer Lage mussten circa 400.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 130 m² Wohnfläche auf einem 220 m² großen Grundstück.

Preisentwicklung zum Vorjahr**Weiterverkäufe ↑****Legende**

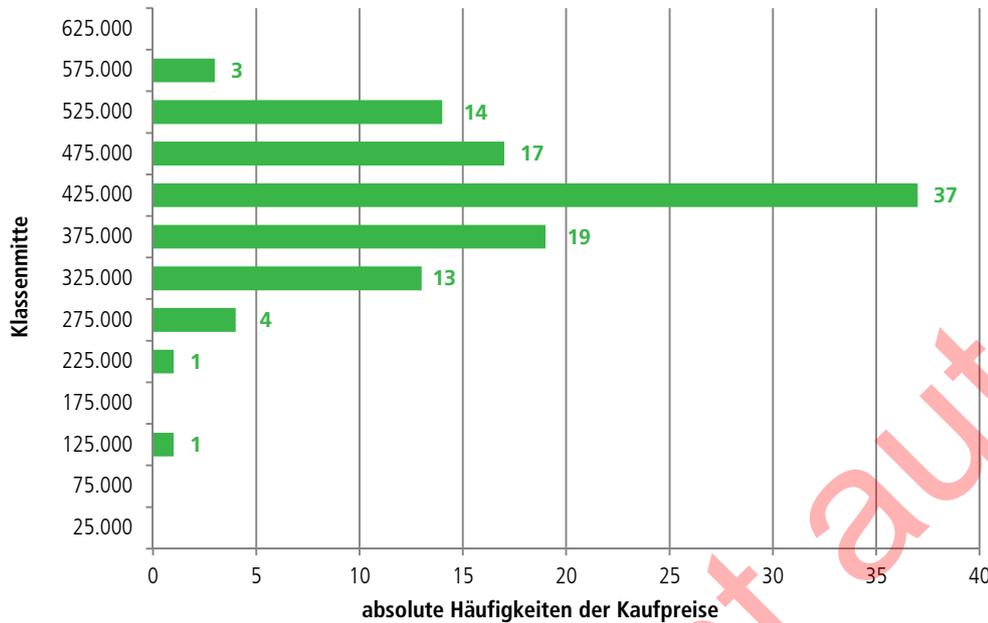
→ um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	143
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	17
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 62,756 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,634 ha	160
Ausgewertete Kauffälle	109

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 300.000 – 550.000 Euro.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	109	422.029	147.500	571.635
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	76.287		0,181	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

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

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

Anwendungshinweise

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

§ 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	350	400	450	500
90	3.300	3.410	3.520	3.640
100	3.140	3.360	3.370	3.480
110	2.990	3.100	3.210	3.330
120	2.830	2.940	3.060	3.170
130	2.670	2.790	2.900	3.010
140	2.520	2.630	2.740	2.860
150	2.360	2.470	2.560	2.700
160	2.210	2.320	2.430	2.540

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2005
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-250	-120	0	130	250	320
Standardstufe	mittel					
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Gebäudestandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können.					
Grundstücksfläche [m ²]	150	200	250	300	350	400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-140	-70	0	80	150	230

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	86	2.870	2.100	3.800
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,54	±(80 bis 210)	± 510	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 86 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	330	550	45
Wohnfläche [m ²]	70	180	130
modifiziertes Baujahr	1952	2010	1988
Standardstufe	2,3	3,5	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	130	450	229
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittel- und Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	375		
Wohnfläche [m ²]	120	2.885 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1973	- 84 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	325	+ 115 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 2.916 Euro/m²	= 349.920 Euro

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

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

4.2.3 MEHRFAMILIENHÄUSER

**Wohnflächenpreis um etwa 10 Prozent gestiegen**

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise bei mittlerer und guter Lage sind um etwa 10 Prozent zum Vorjahr gestiegen.

Preisentwicklung zum Vorjahr**Weiterverkäufe ↑****Legende**

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

↓ um - 10 % | ↑↑ um + 20 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	77
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	26
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 95,207 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,863 ha	103
Ausgewertete Kauffälle	52

Durchschnittlich Wohnflächenpreis	Mittlere Lage [Euro/m ²]	Gute Lage [Euro/m ²]
Weiterverkauf	1.940	2.370

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

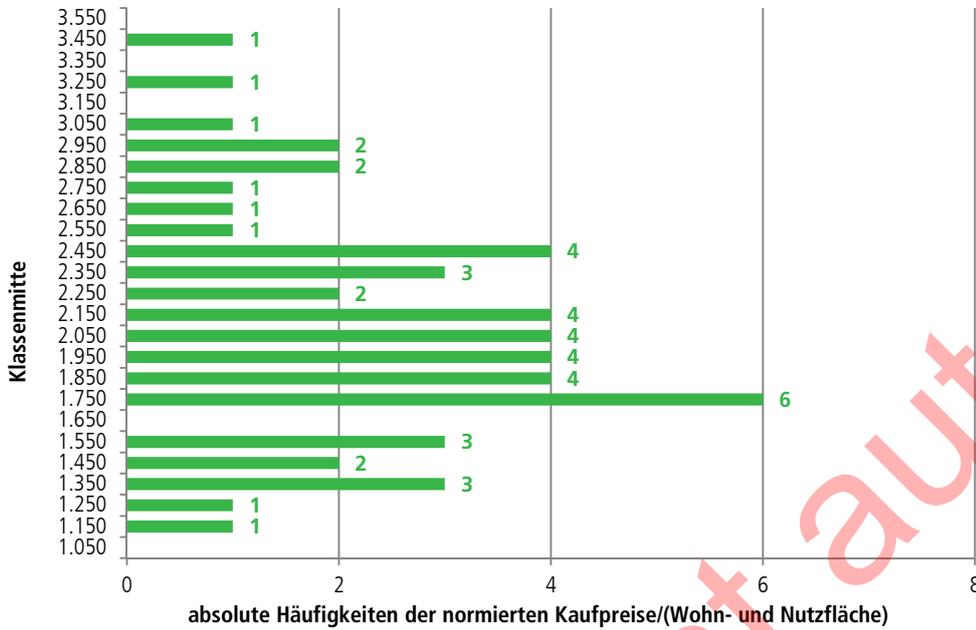
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		1.130 – 3.290	2.020 – 4.590	*
Preis [Euro]		170.000 – 1.720.000	460.000 – 1.415.000	*
Anzahl		14	7	2
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	–	150 – 1.090	200 – 590	*
Wohnungen		3 – 17	3 – 5	*
Grundstücksfläche [m ²]		130 – 730	410 – 890	*
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]	*	1.290 – 2.810	1.390 – 3.000	
Preis [Euro]	*	285.000 – 2.810.000	195.000 – 1.470.000	
Anzahl	1	16	9	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	*	190 – 1.930	140 – 890	
Wohnungen	*	3 – 29	3 – 10	
Grundstücksfläche [m ²]	*	260 – 1.770	160 – 860	
Baujahre 1975 – 2016				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		*	*	
Preis [Euro]		*	*	
Anzahl	–	1	2	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		*	*	
Wohnungen		*	*	
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt beziehungsweise der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.

alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet; * = keine Angabe möglich

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (51 Kauffälle von 52) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 1.300 – 2.500 Euro/m².

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	51	2.099	1.133	3.434
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	533		0,254	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.4 WOHN- UND GESCHÄFTS-/BÜRO-/VERWALTUNGS-/DIENSTLEISTUNGSOBJEKTE



Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr

Die Anzahl der Kauffälle (51) ist gegenüber dem Vorjahr (71) um etwa 28 Prozent gesunken.

Beim Teilmarkt Wohn- und Geschäftsgebäude handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 100 Prozent.

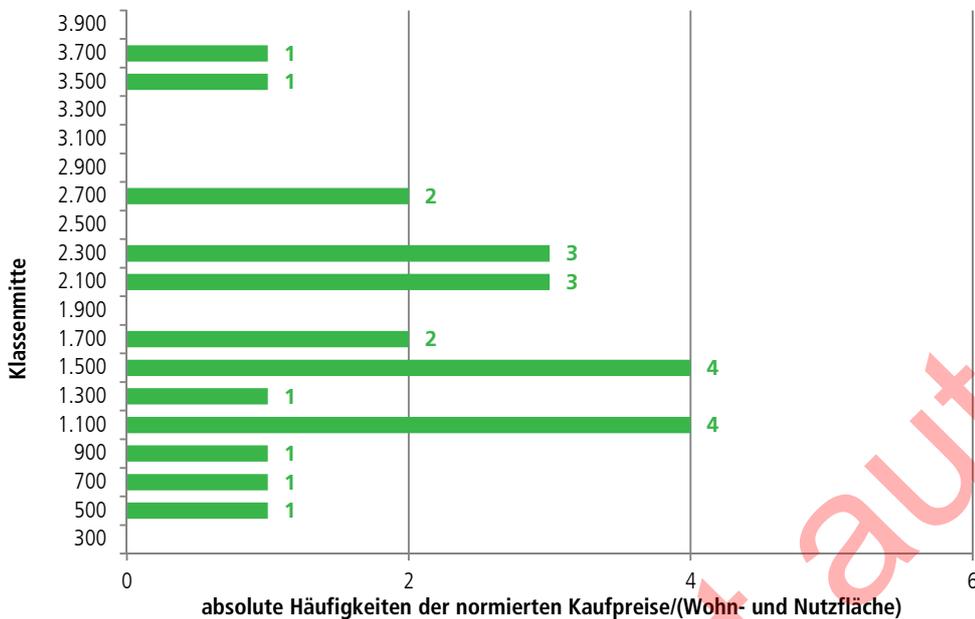
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	40
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsf lächen)	11
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 258,199 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,412 ha	51
Ausgewertete Kauffälle	26

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	550 – 3.710
Preis [Euro]	335.000 – 17.365.000
Anzahl	24
Nutz-/Wohnfläche [m ²]	270 – 12.710
Grundstücksfläche [m ²]	160 – 14.090

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

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (24 Kauffälle von 26) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Mehrzahl der Kaufpreise liegt im Bereich der Kaufpreisklassen von 1.000 – 2.400 Euro/m².

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Nutz- und Wohnfläche) [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	24	1.799	555	3.709
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	813		0,452	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.5 GEWERBEOBJEKTE

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	8
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 101,003 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 31,768 ha	15
Ausgewertete Kauffälle	2

4.2.6 SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	14
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 11,257 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,407 ha	17

4.3 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	109	35,707
4.3.2 Weiterverkauf	1.072	189,650
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	61	18,046
4.3.4 Teileigentum	229	23,940
Summe	1.471	267,343

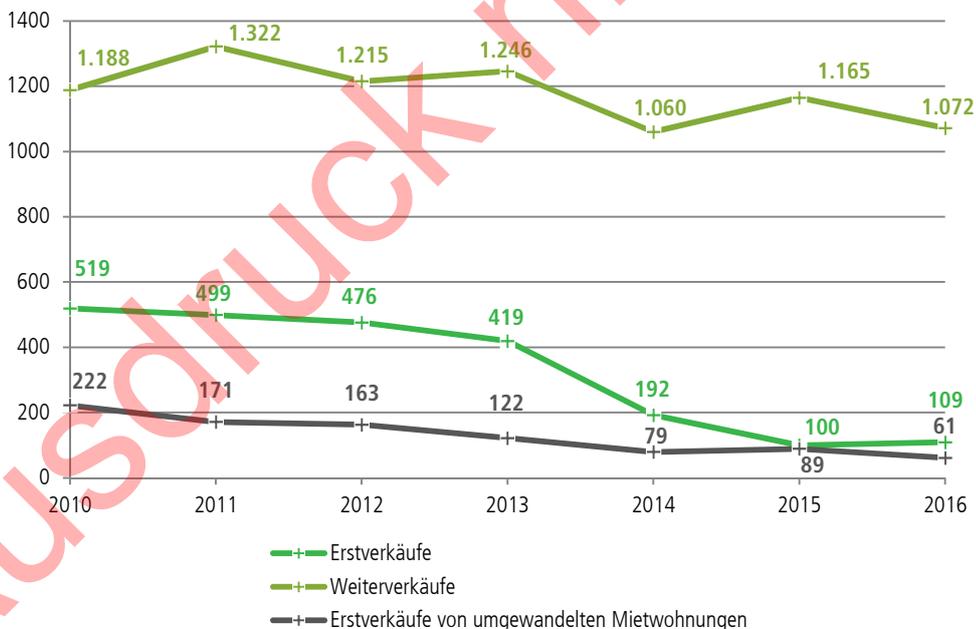


Kauffallanzahlen weiterhin auf niedrigem Niveau

Trotz leichtem Anstieg der Erstverkäufe, sinkt die Gesamtanzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr mit 1.598 Kauffällen um etwa 8 Prozent.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum der letzten sechs Jahre beim Erstverkauf um 39 Prozent und beim Weiterverkauf um 56 Prozent gestiegen.

Kauffälle von Wohnungseigentum



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

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

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

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

4.3.1 ERSTVERKÄUFE VON WOHNUNGSEIGENTUM

**Leichter Anstieg der Kauffallzahlen gegenüber Vorjahr**

Aufgrund des nach wie vor geringen Angebots ist die Anzahl der Kauffälle nur leicht gestiegen.

Preisentwicklung zum Vorjahr**Erstverkäufe ↑****Legende**

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

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	96
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	13
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 35,707 Mio. Euro	109
Ausgewertete Kauffälle	81

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Mittlere/Gute Lage
Preis/Wfl [Euro/m ²]	3.240 – 4.060
Preis [Euro]	140.000 – 625.000
Anzahl	81
Wohnfläche [m ²]	40 – 180

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

Für Penthouses sind Kaufpreise deutlich über 4.000 Euro/m² nicht ungewöhnlich.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau**
bis 35 m ²	Mittel/Gut	–
36 – 60 m ²	Mittel/Gut	3.560 (17)
61 – 80 m ²	Mittel/Gut	3.640 (15)
81 – 100 m ²	Mittel/Gut	3.590 (21)
über 100 m ²	Mittel/Gut	3.500 (28)

** Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2017 bis 2018 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses nicht berücksichtigt;

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

4.3.2 WEITERVERKÄUFE VON WOHNUNGSEIGENTUM



Vergleichswert für eine 70 m² Wohnung bei rund 157.000 Euro

Auf Basis der Vergleichsfaktoren wird der Wert für eine 70 m² Wohnung in der Baujahrklasse 1950 bis 1974 auf 2.240 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↑

Legende

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	916
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	156
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 189,650 Mio. Euro	1.072
Ausgewertete Kauffälle	826

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahr bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1892
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.240 – 4.650
Preis [Euro]	40.000 – 665.000
Anzahl	116
Wohnfläche [m ²]	20 – 180
1950 – 1974	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.110 – 4.060
Preis [Euro]	45.000 – 600.000
Anzahl	288
Wohnfläche [m ²]	20 – 180
1975 – 1989	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.110 – 3.870
Preis [Euro]	25.000 – 910.000
Anzahl	167
Wohnfläche in m ²	20 – 230
1990 – 2004	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.290 – 4.650
Preis [Euro]	30.000 – 540.000
Anzahl	209
Wohnfläche in m ²	20 – 130
ab 2005	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.940 – 4.900
Preis [Euro]	90.000 – 770.000
Anzahl	46
Wohnfläche in m ²	30 – 160

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

Anwendungshinweise

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	2.310 (8)	2.590 (24)	2.260 (20)	2.220 (48)	* (2)
36 – 60 m ²	2.430 (27)	2.180 (71)	2.290 (43)	2.400 (78)	2.940 (4)
61 – 80 m ²	2.380 (21)	2.240 (107)	2.270 (44)	2.500 (40)	3.120 (7)
81 – 100 m ²	2.650 (27)	2.340 (61)	2.380 (33)	2.710 (27)	3.190 (14)
über 100 m ²	3.050 (33)	2.290 (25)	2.380 (27)	2.820 (16)	3.400 (19)

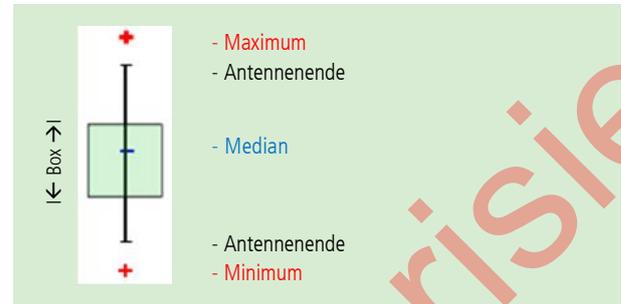
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl (22) – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

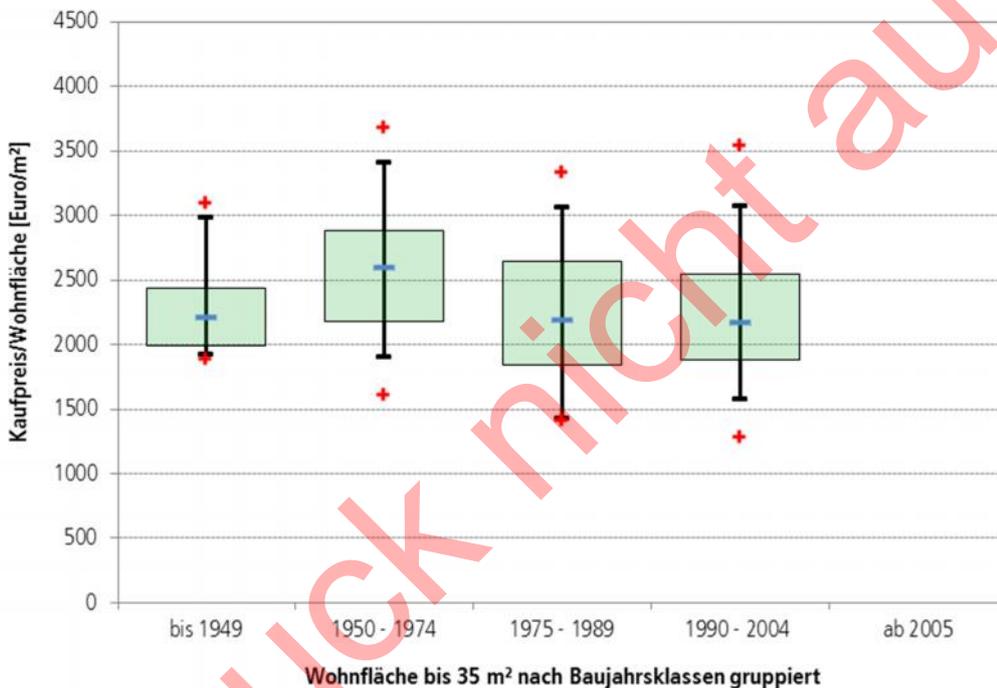
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt.

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

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



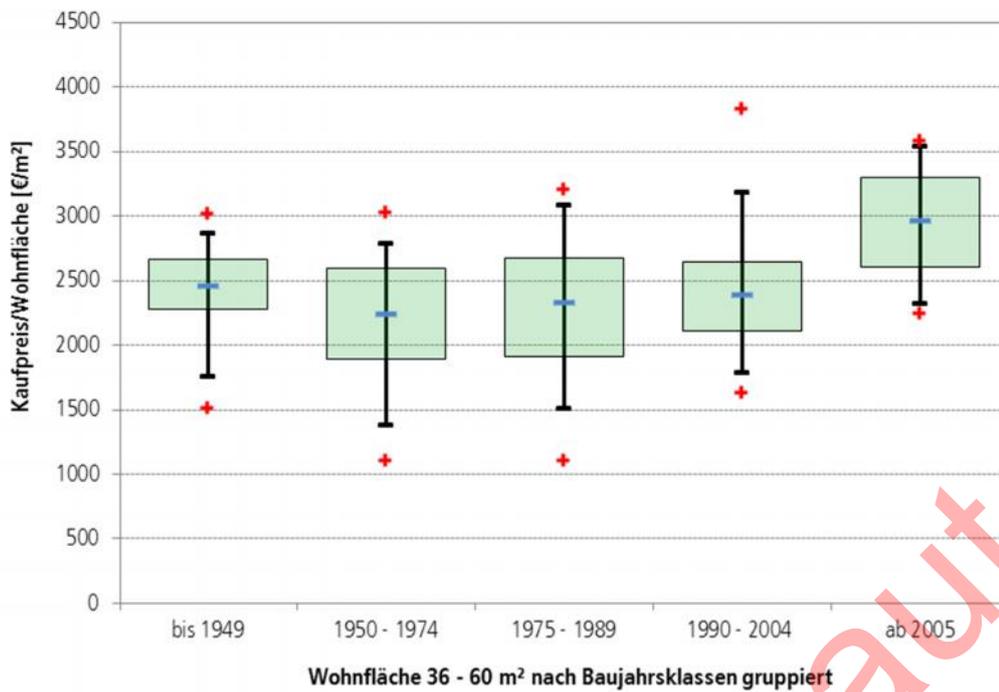
Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe: Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche bis 35 m²



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	8	2.210	1.900	3.100
	1950 – 1974	24	2.590	1.620	3.680
	1975 – 1989	20	2.190	1.420	3.340
	1990 – 2004	48	2.170	1.290	3.540
	ab 2005	2	*	*	*
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

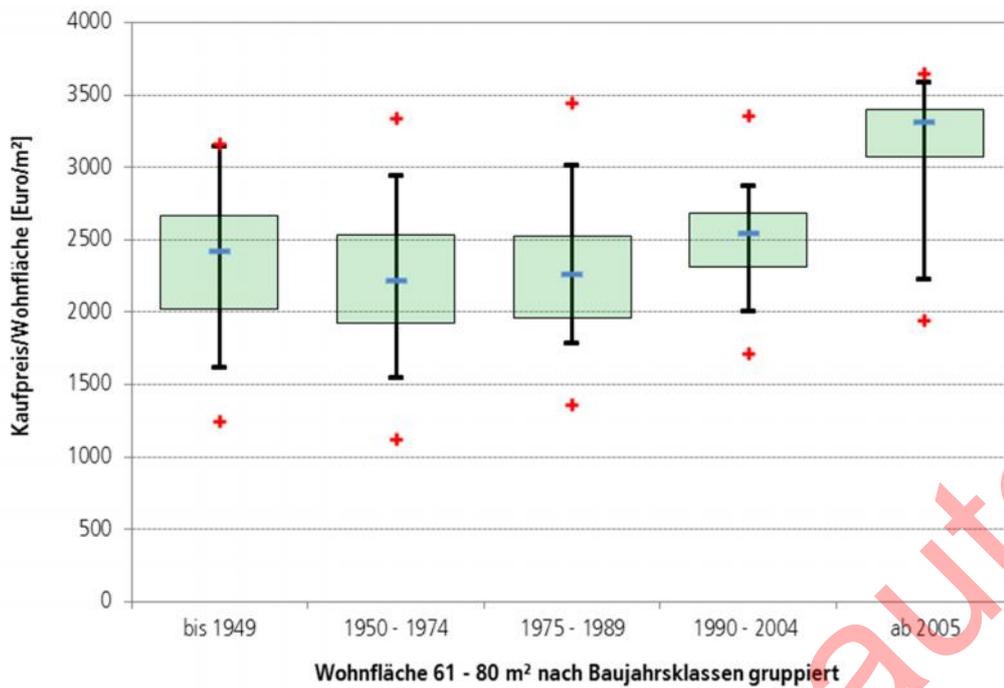
**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 36 – 60 m²**



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	27	2.450	1.520	3.020
	1950 – 1974	71	2.230	1.110	3.030
	1975 – 1989	43	2.330	1.110	3.210
	1990 – 2004	78	2.380	1.630	3.830
	ab 2005	4	2.960	2.250	3.590
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

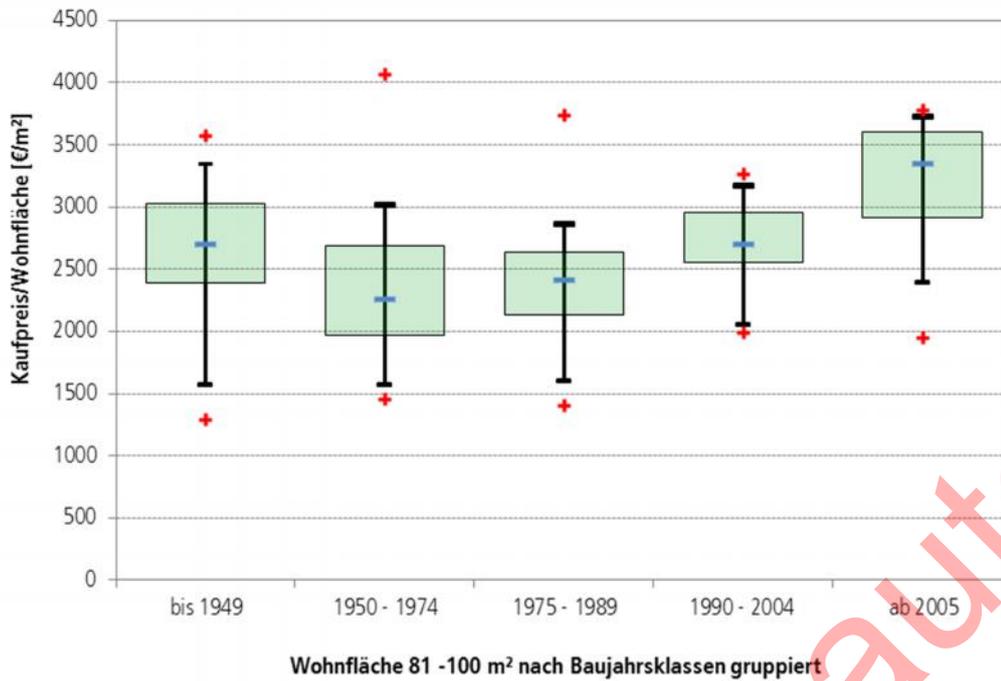
**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 61 – 80 m²**



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	21	2.420	1.240	3.160
	1950 – 1974	107	2.210	1.120	3.340
	1975 – 1989	44	2.260	1.360	3.450
	1990 – 2004	40	2.540	1.710	3.360
	ab 2005	7	3.310	1.940	3.650
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

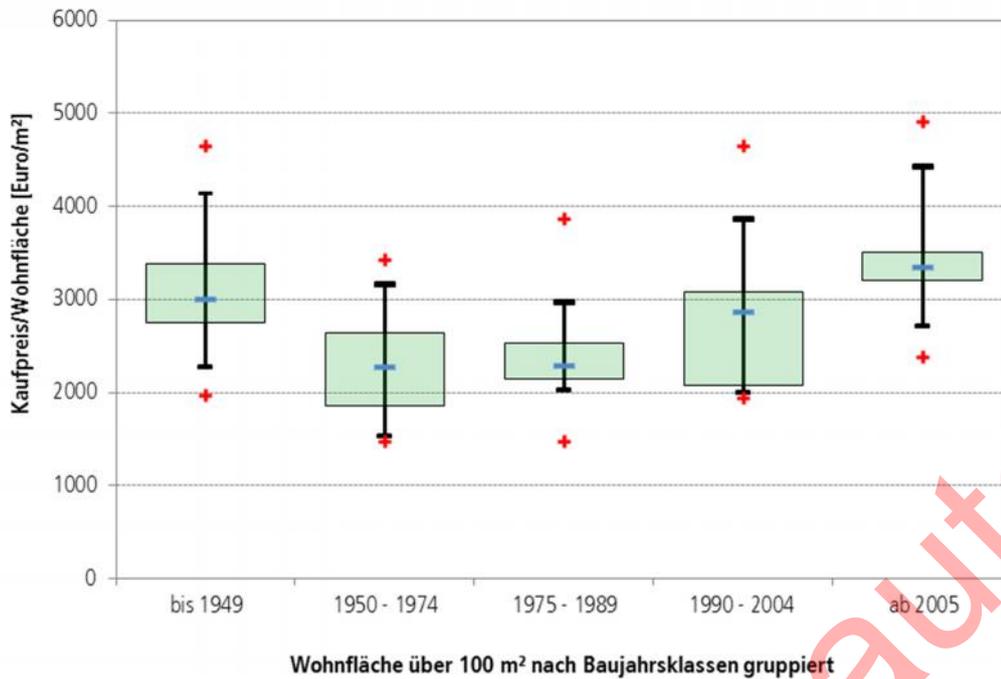
**Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für die Gruppe:
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Wohnfläche 81 – 100 m²**



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	27	2.700	1.290	3.570
	1950 – 1974	61	2.260	1.450	4.060
	1975 – 1989	33	2.410	1.400	3.730
	1990 – 2004	27	2.700	1.980	3.270
	ab 2005	14	3.350	1.950	3.780
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

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



Qualitätsparameter					
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]				
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum
	bis 1949	33	3.000	1.970	4.650
	1950 – 1974	25	2.270	1.470	3.430
	1975 – 1989	27	2.280	1.470	3.870
	1990 – 2004	16	2.860	1.940	4.650
	ab 2005	19	3.350	2.380	4.900
Erläuterungen					
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.				
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.				

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

4.3.3 ERSTVERKÄUFE VON UMGEWANDELTEN MIETWOHNUNGEN

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	35
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	26
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 18,046 Mio. Euro	61
Ausgewertete Kauffälle	16

4.3.4 TEILEIGENTUM

TEILMARKT IM ÜBERBLICK	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	180
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	49
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 177 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 52 Kauffälle sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 23,940 Mio. Euro	229

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	17.500 (72) 13.000 – 23.000	–	–
Weiterverkäufe	12.100 (83) 4.800 – 28.000	12.200 (25) 5.000 – 27.000	5.200 (5) 4.000 – 8.000

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

5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

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

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

5.1 BODENRICHTWERTE

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

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

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

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

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

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

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

gilt auch für öffentliche Maßnahmen wie Straßen- und Bahnflächen, wo sich ortsüblich besondere Teilmärkte gebildet haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

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

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

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

Bodenrichtwerte im Internet

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



Sie können nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) oder nach Flurstücksnummer suchen.

Zu finden unter: <http://geodaten.karlsruhe.de/brk/> mit Luftbildern und als mobile Anwendung!

5.2 INDEXREIHEN

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

5.2.1 BODENPREISINDEXREIHEN

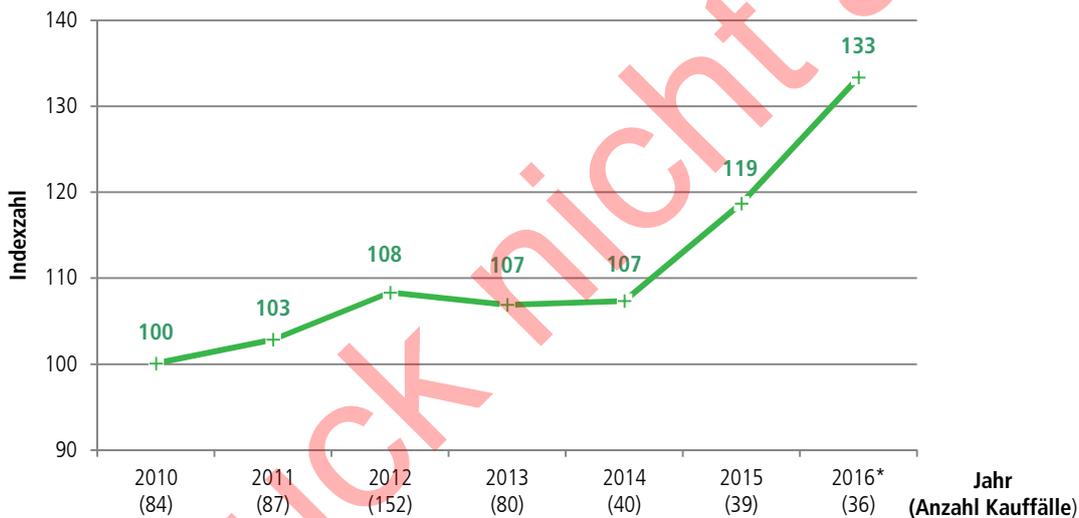
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums berechnen. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

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

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

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

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Reihenhausgrundstücke

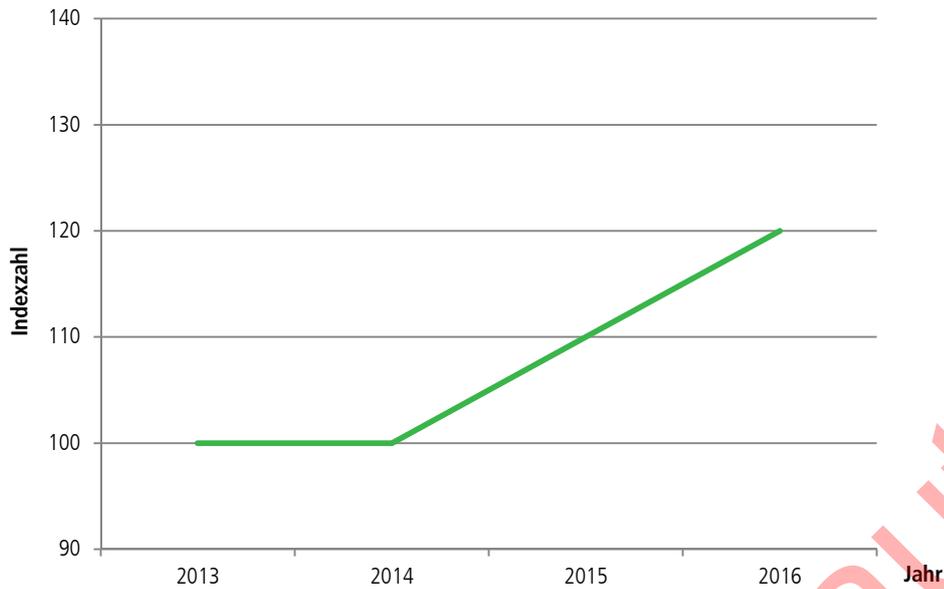


*Indexzahl des Jahres 2016 ist vorläufig

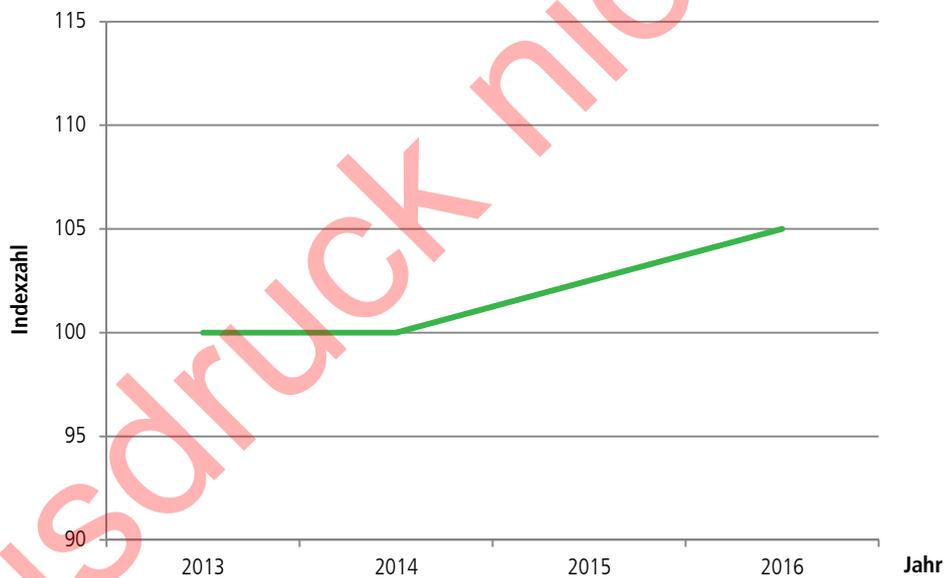
Anwendungsbeispiel: Indexreihe zum Beispiel für Baureifes Land Wohnen	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück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

Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke

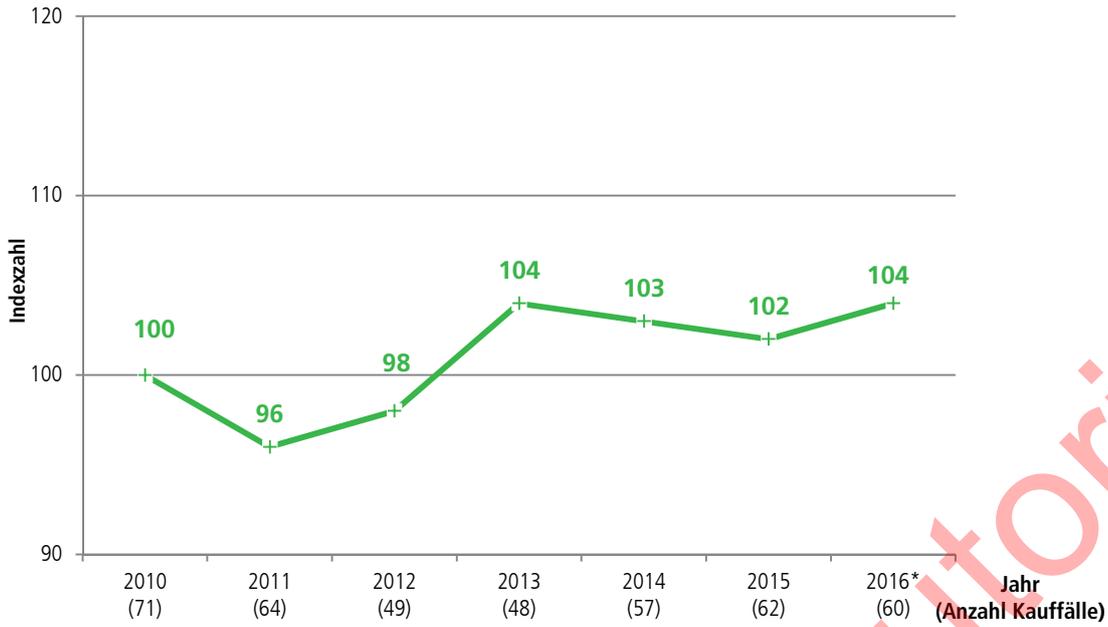
Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.

**Baureifes Land Gewerbe**

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



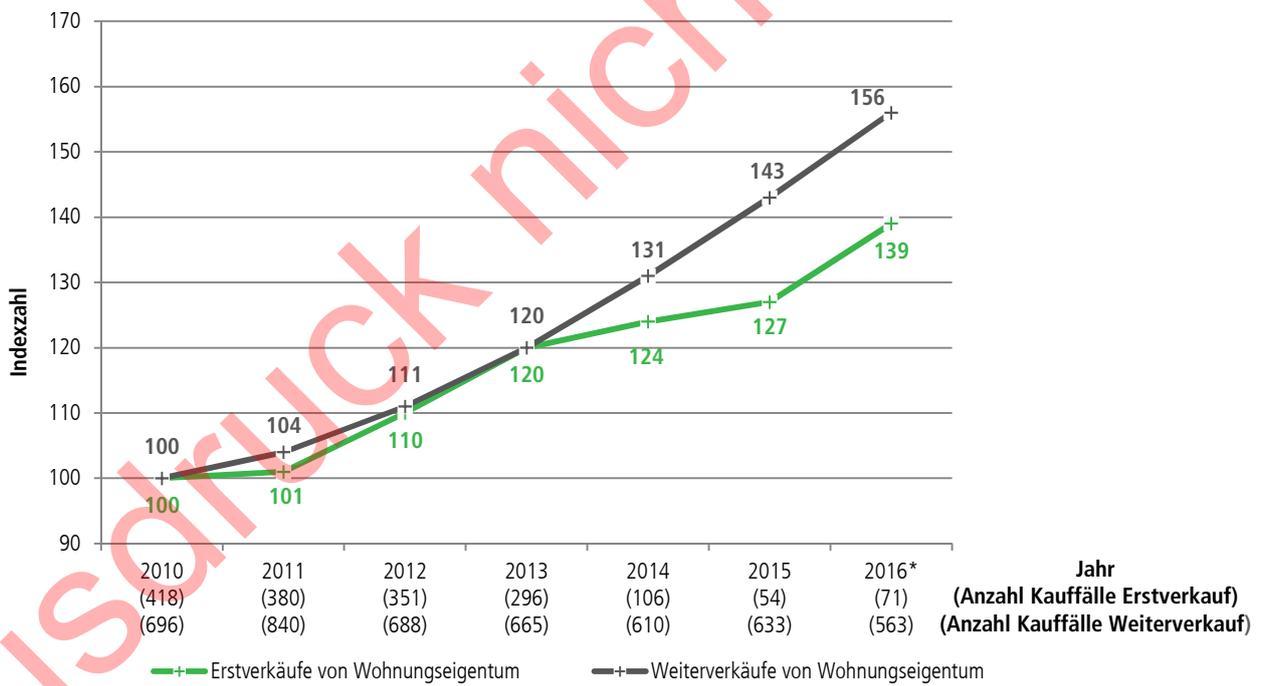
Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft



*Indexzahl des Jahres 2016 ist vorläufig

5.2.2 INDEXREIHEN FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2016 ist vorläufig

5.3 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (URK)

5.3.1 URK – WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

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

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

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

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

5.3.2 URK – BERÜCKSICHTIGUNG ABWEICHENDER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN BEIM BODENWERT VON EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

5.3.3 URK – BERÜCKSICHTIGUNG ABWEICHENDER LAGE

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

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

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

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

5.4 ORIENTIERUNGSWERTE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

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

5.5 MODELL WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Das relative Alter berechnet sich aus:

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

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

5.6 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ERTRAGSFAKTOREN

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

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

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

Anwendungshinweise

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

Eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (in der Regel 25 – 50 Jahre) konnte bei allen Ein- /Zweifamilien-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit drei Wohnungen festgestellt werden. Durchschnittlich kann bei einer um 25 Jahre längeren Restnutzungsdauer von einem um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte höheren Liegenschaftszinssatz ausgegangen werden.

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

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

Mit den Ertragsfaktoren, das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (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 zum Beispiel Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Gebäude sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

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

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

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

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

Für weitere Anwendungshinweise bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen (gewerblicher Mietertragsanteil < 20%) siehe unter Kapitel 5.6.2.

5.6.1 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ERTRAGSFAKTOREN FÜR VERSCHIEDENE OBJEKTARTEN

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle								
Objektart	Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche	normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche	Monatsmiete pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	RND	Liegen- schafts- zinssatz	Ertrags- faktor	
		Ø Spanne [m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Jahre]	Ø Spanne [%]	Ø Spanne	
Ein-/Zweifamilien- häuser, Reihen- häuser (nicht vermietete Objekte)	50	161 90 – 286	3.125 2.105 – 4.474	8,78 7,50 – 10,30	35 22 – 62	1,8 1,0 – 2,9	30 22 – 42	
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	31	229 163 – 429	2.164 1.386 – 3.156	7,74 5,70 – 8,87	30 25 – 43	2,2 1,0 – 3,5	23 17 – 30	
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietetragsanteil < 20 %		siehe Kapitel 5.6.2						21 15 – 29
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Mietetragsanteil von 20 bis 50 %	16	675 260 – 1.340	1.866 1.052 – 2.636	8,08 5,41 – 10,38	30 23 – 45	2,8 1,8 – 4,3	19 14 – 27	
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungs- gebäude	8	3.275 1.165 – 7.820	1.519 808 – 2.345	9,16 6,42 – 11,85	36 20 – 52	5,8 3,9 – 7,7	14 10 – 19	
Geschäftsgebäude (Läden, Büros)	7	3.311 399 – 10.734	2.668 1.286 – 6.779	13,38 7,35 – 29,14	33 25 – 45	4,4 3,2 – 6,0	16 12 – 19	
Verbrauchermärkte	*	–	–	–	–	5,0 – 7,0*	10 – 13*	
Gewerbe- und Industriegebäude	6	4.676 1.000 – 14.638	610 307 – 950	4,59 2,11 – 7,40	23 15 – 32	6,7 4,4 – 7,4	11 9 – 15	
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	86	61 24 – 143	2.364 1.450 – 3.444	8,54 5,5 – 11,8	40 25 – 60	2,2 0,3 – 4,1	23 15 – 34	
Teileigentum nach WEG	*	–	–	–	–	4,0 – 6,2*	11 – 15*	

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

5.6.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER AB VIER WOHNUNGEN

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %

Für die Zinsspanne konnte eine **Abhängigkeit** von der Restnutzungsdauer (RND) sowie der Monatsmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche festgestellt werden. Die Orientierungswerte für die Abhängigkeit sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben, wobei Zwischenwerte interpoliert werden können.

Orientierungswerte für Liegenschaftszinssatz [%] Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichen Mietertragsanteil < 20 %				
RND [Jahre]		20	30	40
Monatsmiete [Euro/m ²]				
6		1,8	2,3	2,8
7		1,5	2,0	2,5
8		1,3	1,8	2,3
9		1,1	1,6	2,1

Eine weitere Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes konnte nicht festgestellt werden.

Qualitätsparameter				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz [%]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	29	1,93	1,01	3,04
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,39	±(0,13 bis 0,39)	± 0,71	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Liegenschaftszinssatzes durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Liegenschaftszinssatzes vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Liegenschaftszinssatz und den Einflussgrößen (Monatsmiete, Restnutzungsdauer) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Liegenschaftszinssatz nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Liegenschaftszinssatz lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Liegenschaftszinssatz mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Liegenschaftszinssatz kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Liegenschaftszinssatz Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	
Wohnfläche [m ²]	190	887	540	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche [Euro/m ²]	1.050	2.630	1.910	
Monatsmiete pro m ² Wohn-/Nutzfläche [Euro/m ²]	5,06	9,34	7,50	
RND [Jahre]	20	45	30	

Anwendungsbeispiel	
Vorhanden	Monatsmiete pro m ² Wohn-/Nutzfläche beträgt 6,5 Euro/m ²
Gesucht	Liegenschaftszinssatz bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Interpolieren zwischen den Monatsmieten 6 und 7 Euro/m²: <ul style="list-style-type: none"> Liegenschaftszinssatz für RND 20 Jahre → 1,65 % Liegenschaftszinssatz für RND 30 Jahre → 2,15 % 3. Weiterinterpolieren auf RND 25 Jahre = gesuchter Liegenschaftszinssatz 1,9 %

5.7 SACHWERTFAKTOREN

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

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Nach Anlage 1 Sachwertrichtlinie.

Gebäudestandards

Nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie sowie Kapitel 5.5.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

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

5.7.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	72	1,16	0,86	1,48
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
0,37	±(0,02 bis 0,06)	± 0,18		
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 %			

prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1950	2007	1968
Bruttogrundfläche [m ²]	190	615	339
Wohnfläche [m ²]	90	280	162
Standardstufe	2,10	3,90	2,73
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	592	1.073	812
Grundstücksfläche [m ²]	216	1.080	532
indexierter Sachwert [Euro]	184.000	863.000	445.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	27	77	57

Anwendungsbeispiel

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

Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus

indexierter Bodenrichtwert (unbebaut)	500 Euro/m ²
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	350.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,22
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	427.000 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	397.000 Euro

5.7.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER

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

Die Stellung der Reihenhäuser (Mittel- beziehungsweise Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße

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

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

Anwendungshinweise

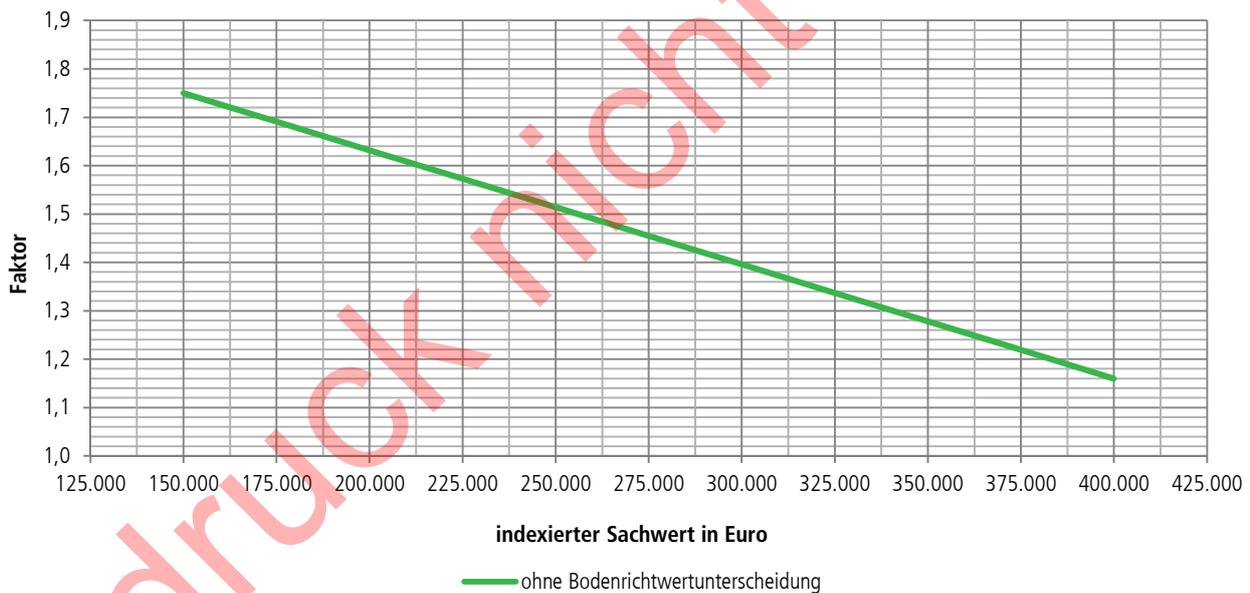
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	63	1,45	1,13	2,01
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,69	± (0,02 bis 0,05)	± 0,17	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1952	2011	1987
Bruttogrundfläche [m ²]	144	339	246
Wohnfläche [m ²]	85	170	134
Standardstufe	2,40	3,50	2,94
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	590	960	766
Grundstücksfläche [m ²]	140	449	247
indexierter Sachwert [Euro]	139.000	458.000	275.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	21	71	42

5.8 WERTFAKTOREN ZUR ERMITTLUNG DER BODENWERTANTEILE FÜR ERBBAURECHTE

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

$$W_E = W_B - W_U + W_A$$

$$W_A = WF * (Z_a - Z_t) * V$$

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} .

$$W_F = W_U - (Z_a - Z_t) * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

Z_t : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [Euro/m²]

Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

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

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

Für die Ermittlung des angemessenen Erbbauzins Z_a soll der Zinssatz, der sich zur Festlegung des 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 Erbbauzinsersparnis des Erbbauberechtigten entspricht, aufgeteilt wird.

$$W_E = W_U - WF * (W_U - W_F)$$

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

$$W_A = W_U - W_E = WF * (Z_a - Z_t) * V$$

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.

5.8.1 WERTFAKTOREN FÜR ERBBAURECHTE DES INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAUS

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

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

$$\text{Rendite in \%} = \frac{Z_t \cdot 1}{W_U}$$

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

ANWENDUNGSBEISPIEL	
Bodenwertniveau (ebp)	200 Euro/m ²
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG}	200.000 Euro
Erbbauszinssatz	4 %
Angemessener 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 circa 230 Euro/m ² ebf	0,7
Bodenwertanteil W_{AE} des Erbbaurechts	105.252 Euro

6. WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

6.1 IMMOBILIENMARKT IN GROSSEN DEUTSCHEN STÄDTEN

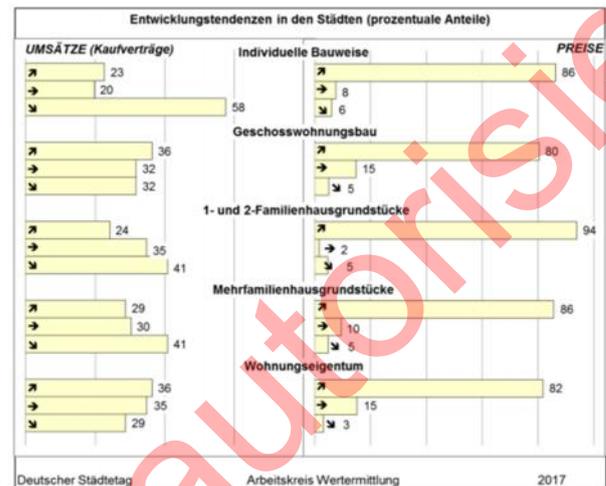
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2017 Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant bis rückläufig

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 66 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 40 % der Städte rückläufig, in 30 % auf Vorjahresniveau, und in 30 % wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise ist die Entwicklung rückläufig, bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gab es leichte Zuwächse. Bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken dominieren Rückgänge. Beim Wohnungseigentum sind leichte Zuwächse zu verzeichnen. In 10 % aller Städte wurde eine konstante Preisentwicklung beobachtet, in 86 % aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise Preissteigerungen (86 % aller Städte) mit rückläufigen Kaufvertragszahlen (58 % aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Das gilt im gleichen Maße auch für die mit 1- und 2-Familienhäusern bebauten Grundstücke (Preissteigerungen in 94 % aller Städte, rückläufige Kaufvertragszahlen in 41 % aller Städte).

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 2017 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2016

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



Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.

Prognose 1. Halbjahr 2017

Aus 59 Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2017 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

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

Quelle: Deutscher Städtetag Berlin und Köln | Markt für Wohnimmobilien 2016 | Februar 2017

6.2 PROGNOSE IMMOBILIENMARKT KARLSRUHE

Prognose für das 1. Halbjahr 2017 des Gutachterausschusses Karlsruhe									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen		Wohnungseigentum	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

6.3 MIETDATEN

6.3.1 KARLSRUHER MIETSPIEGEL 2017 – PRESSEBERICHT DER STADT KARLSRUHE 2016



Verlässliche Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter kostet 6,50 Euro

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

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

Nur als gedruckte Broschüre erhältlich

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

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

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

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presseportal | 23. Dezember 2016

Informationen (keine Rechtsberatung) und Erhalt des Mietspiegels:

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
76124 Karlsruhe

Hausanschrift:
Zähringerstraße 61
76133 Karlsruhe

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

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

Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt
76124 Karlsruhe

Hausanschrift:
Lammstraße 7 a
76133 Karlsruhe

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

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

6.3.2 MIETPREISSPEKTRUM BÜROMIETEN

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

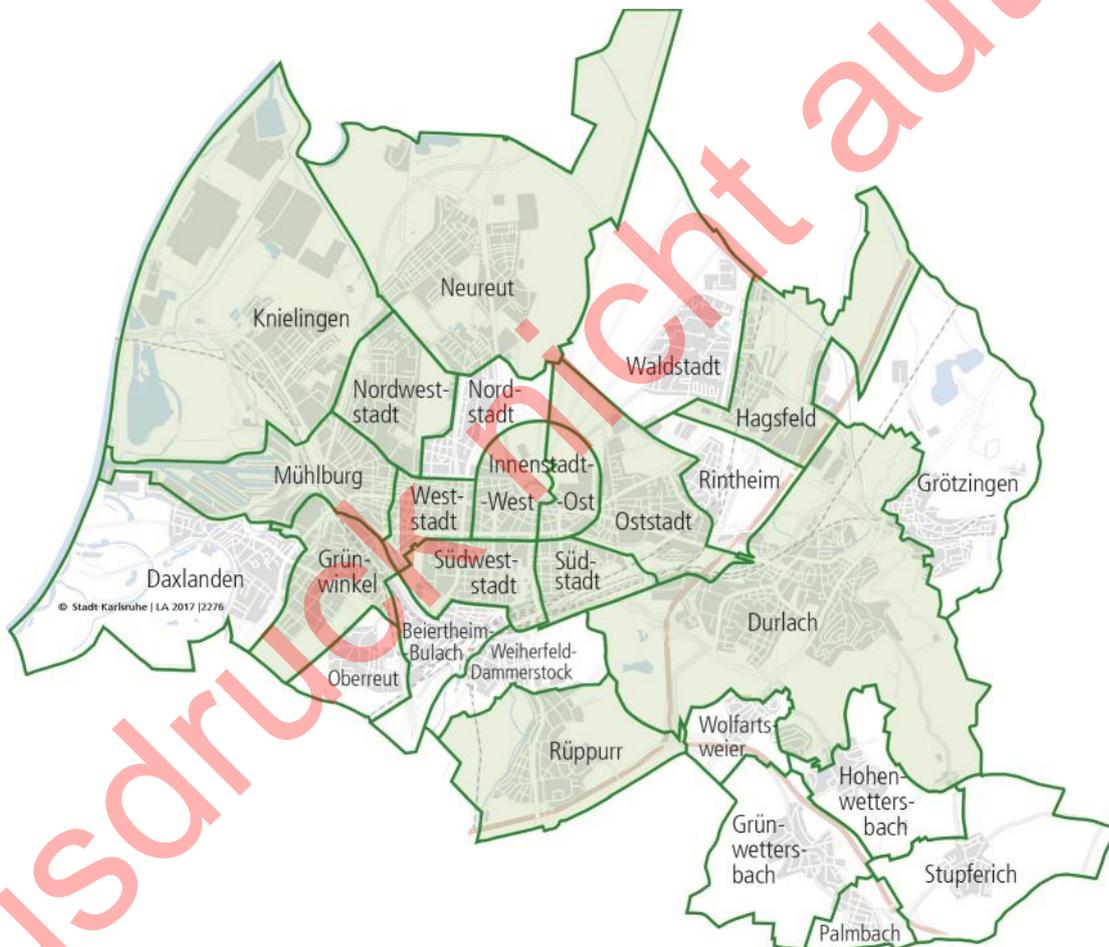
Dies unterstreicht auch das seit Jahren kontinuierlich steigende Büroflächenangebot und die Bauaktivitäten in diesem Marktsegment in den letzten Jahren. Weitere Gewerbeflächen werden auch für Büronutzungen mittelfristig entwickelt.

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

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

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

Übersicht der vierzehn ausgewählten Stadtteile



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

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

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

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

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

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

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

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Einfacher Nutzungswert*	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
bis < 6,00	6,00 – 8,50	8,50 – 12,50

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2016 – alle Rechte vorbehalten

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

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

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2016 – alle Rechte vorbehalten

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

6.4 BAUTÄTIGKEIT 2016

Die Statistikstelle des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe veröffentlicht jährlich den Bericht über die Bautätigkeit im Wohnungsbau. Im nachfolgenden Auszug werden die Tabellen „Genehmigte/Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2016 nach der Gebäudeart“ sowie „Fertiggestellte Wohnungen in den Karlsruher Stadtteilen 2016“ dargestellt.

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2016 nach der Gebäudeart

Wohngebäude mit ...	Genehmigungen			
	2016		Zugang 2012 bis 2016	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
1 Wohnung	76	76	551	551
2 Wohnungen	13	26	63	118
3 Wohnungen	9	27	30	90
4 – 6 Wohnungen	8	41	47	235
7 – 12 Wohnungen	31	294	90	819
13 und mehr Wohnungen	17	231	63	1.246
Wohngebäude zusammen	154	695	844	3.059
Nichtwohngebäude	54	6	257	181
Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	208	701	1.101	3.240
außerdem: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	153	93	829	457
Insgesamt	361	794	1.930	3.697

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2016 nach der Gebäudeart

Wohngebäude mit ...	Fertigstellungen			
	2016		Zugang 2012 bis 2016	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
1 Wohnung	58	58	671	671
2 Wohnungen	5	10	82	164
3 Wohnungen	2	6	13	39
4 – 6 Wohnungen	4	20	41	203
7 – 12 Wohnungen	12	110	72	674
13 und mehr Wohnungen	14	315	50	1.053
Wohngebäude zusammen	95	519	929	2.804
Nichtwohngebäude	33	6	208	69
Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	128	525	1.137	2.873
außerdem: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	105	62	688	409
Insgesamt	233	587	1.825	3.282

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Wohnungen in den Karlsruher Stadtteilen 2016

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden						
	Bilanz aus Zugang und Wegfall insgesamt	Neubau-zugang	und zwar				
			Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ohne Umwidmungen		durch Umwidmungen		
			Zugang	Wegfall	Zugang	Wegfall	
Innenstadt-Ost	2	-	2	-	-	-	
Innenstadt-West	21	-	1	-	20	-	
Südstadt	236	233	3	-	-	-	
Südweststadt	100	100	-	-	-	-	
Weststadt	10	7	3	-	-	-	
Nordweststadt	1	-	1	-	-	-	
Oststadt	2	1	-	2	3	-	
Mühlburg	43	39	1	-	3	-	
Daxlanden	16	15	1	-	-	-	
Knielingen	15	6	4	-	5	-	
Grünwinkel	5	5	-	-	-	-	
Oberreut	-	-	-	-	-	-	
Beierthim-Bulach	10	10	1	1	-	-	
Weierfeld-Dammerstock	3	-	-	-	3	-	
Rüppurr	7	1	5	-	1	-	
Waldstadt	1	1	-	-	-	-	
Rintheim	3	3	-	-	-	-	
Hagsfeld	9	8	-	-	1	-	
Durlach	43	33	4	-	7	1	
Grötzingen	6	5	-	-	1	-	
Stupferich	8	13	-	-	1	6	
Hohenwettersbach	5	5	-	-	-	-	
Wolfartsweier	2	2	-	-	-	-	
Grünwettersbach	2	1	1	-	-	-	
Palmbach	14	14	-	-	-	-	
Neureut	21	21	1	-	-	1	
Nordstadt	2	2	-	-	-	-	
Gesamtstadt	2016	587	525	28	3	45	8
	2015	576	502	32	6	51	3
	2014	588	507	32	26	82	7
	2013	598	497	43	5	73	10
	2012	705	660	44	12	34	21

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

6.5 IMMOBILIENBLASE IN KARLSRUHE?

Nach Einschätzung von Experten werden aufgrund der seit Jahren zumindest in den Ballungsgebieten rasant steigenden Preise für Immobilien zunehmend Anzeichen für einen überhitzten Immobilienmarkt in Deutschland erkennbar. Die Nachfrage ist unverändert hoch und scheint lokal noch an Dynamik zu gewinnen. Vereinzelt wird bereits vor dem Entstehen einer Immobilienblase und im Falle des Crashes vor den üblichen Folgen für die Wirtschaft gewarnt.

Grund genug, um sich mit den Verhältnissen in Karlsruhe näher zu beschäftigen und einen prüfenden Blick darauf zu werfen, ob die Immobilien die bezahlten Preise wert sind. Als Grundlage soll der umsatzstarke Teilmarkt des Weiterverkaufs von Wohnungseigentum herangezogen werden.

Eine **Immobilienblase** ist eine Form einer Spekulationsblase. Hierbei kommt es auf einem regional und nutzungsspezifisch abgegrenzten Teilsegment des Immobilienmarktes zu einer deutlichen Überbewertung von Immobilien. Früher oder später erreicht der Markt einen Höchststand; dann fallen die Preise. Meist fallen sie in relativ kurzer Zeit stark, da die Nachfrage sinkt und das Angebot steigt.

Kreditinduzierte Immobilienblasen resultieren aus einer deutlichen Ausweitung und/oder Verbilligung des Angebots an Immobilienfinanzierungen. Die steigende Nachfrage führt in der Regel zu steigenden Immobilienpreisen. Durch eine nachhaltige Verbilligung der Kreditkosten zum Beispiel durch ein Sinken des Zinsniveaus, entsteht eine erhebliche zusätzliche Immobiliennachfrage, die auf ein (aufgrund der Begrenzung der Ressource Boden) beschränktes Angebot trifft. Jeder Kreditnehmer kann sich in der Folge „mehr“ Immobilie bei gleichbleibender laufender Belastung leisten. Dies kann auch durch eine deutliche und systematische Ausweitung der Kreditgewährung auch an Darlehensnehmer mit geringer Bonität entstehen. Auch hier begünstigt die erhöhte Nachfrage steigende Immobilienpreise. Die Entwicklung der steigenden Immobilienpreise wird durch eine Anlagestrategie in Immobilien und vermehrten Zuzug sowie ein begrenztes Angebot an Wohnungen auf dem Markt zusätzlich begünstigt.

Unterbleibt bei einem Zusammentreffen derartiger Faktoren eine Intervention durch die zuständigen Aufsichtsgremien, so entwickelt sich eine Immobilienblase. Es kommt zu einer sich selbst tragenden Entwicklung; immer mehr Nachfrage

begünstigt immer höhere Preise.

Dem möchte die Bundesregierung nun durch ein sogenanntes Aufsichtsrechtsergänzungsgesetz begegnen. Danach soll die Möglichkeit geschaffen werden, spekulative Übertreibungen an den Immobilienmärkten zu vermeiden. So könnte die Finanzaufsicht per Dekret etwa eine Obergrenze für die Kreditfinanzierung einer Immobilie festlegen, eine Mindestrate für die monatliche Tilgung vorschreiben oder die maximal abrufbare Darlehenshöhe an das verfügbare Einkommen koppeln. Natürlich kann es auch durch staatliche Eingriffe, zum Beispiel durch spezielle steuerliche Anreize, ebenfalls zu erheblichen Fehlentwicklungen am Immobilienmarkt kommen.

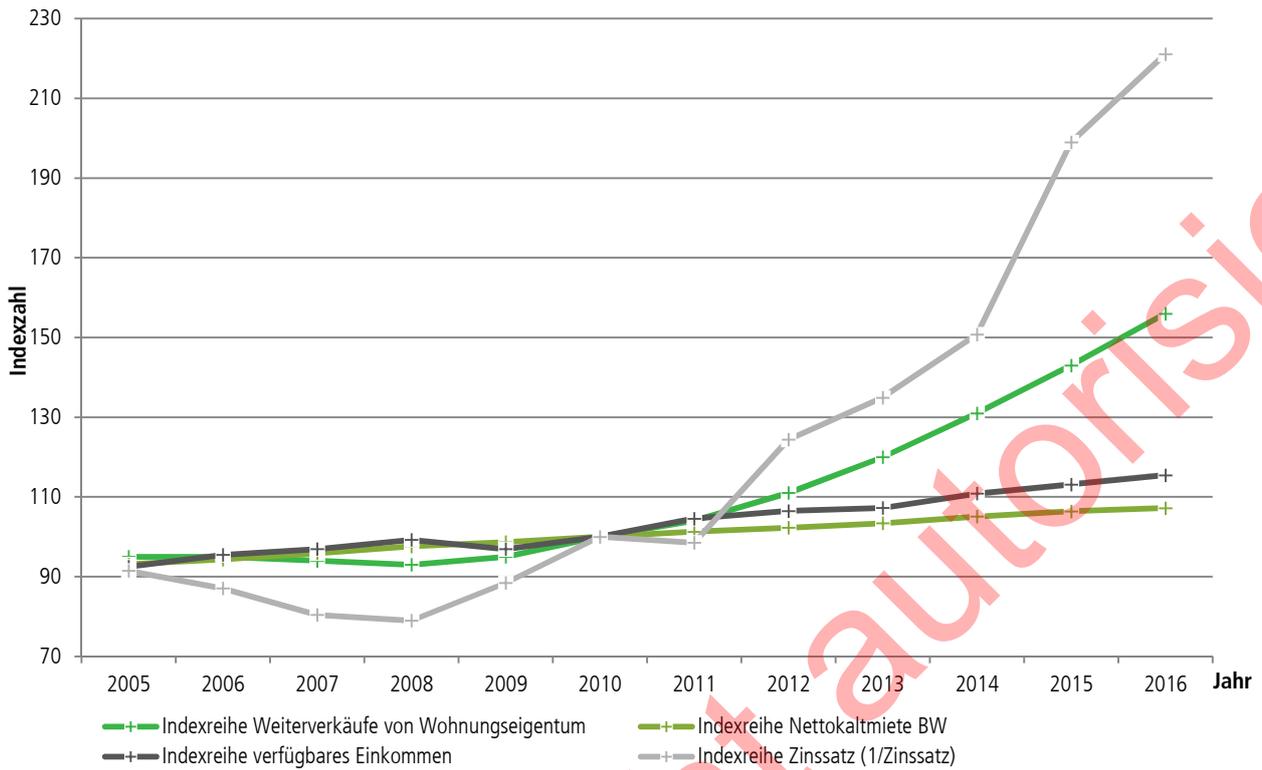
Ab ungefähr 2010 sind bei den Immobilienpreisen in Karlsruhe insbesondere für Wohnimmobilien wie vielfach auch anderswo deutliche Preissteigerungen festzustellen. Der Teilmarkt des Weiterverkaufs von Wohnungseigentum ist bis Mitte 2016 mit circa 50 Prozent in besonderem Maße betroffen. Hieran wird auf Grundlage der intensiven Nachfrage und dem kaum in angemessenem Umfang zur Verfügung stehenden Angebot in Karlsruhe zunehmend die Fragestellung nach dem Entstehen einer Immobilienblase aufgeworfen. Die nachfolgenden Darstellungen

- Indexreihen Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Mieten, Einkommen, Zinssatz,
- Indexreihe Weiterverkauf von Wohnungseigentum zu Mieten und
- Preisentwicklung Weiterverkauf von Wohnungseigentum zu Einkommen

sollen im Sinne der Transparenzaufgabe der Gutachterausschüsse Entwicklungen von Marktindikatoren aufzeigen. Zum Vergleich wurde der Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte von über 10 Jahren der Deutschen Bundesbank ausgewählt. Die Indexreihe für den Zinssatz ist aus dem reziproken Verhältnis des Zinssatzes abgeleitet.

Hierbei wird deutlich, dass die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Weiterverkauf nicht durch die Anstiege der Nettokaltmiete Baden-Württemberg (BW) und dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in BW je Einwohner erklärbar wird. Vielmehr handelt es sich insbesondere um eine kreditinduzierte Preisreaktion. Als weitere Marktindikatoren sind die Bevölkerungsentwicklung und Angebotssituation zu beleuchten.

Indexreihen: Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Mieten, Einkommen, Zinssatz



Indexreihen: Weiterverkauf von Wohnungseigentum zu Mieten und zu Einkommen



Die Bevölkerung in Karlsruhe hat zwischen 2010 und 2016 allein schon um mehr als 18.700 Personen auf **rund 301.000 Einwohner** zugenommen. Hinzu kommen weitere gut 7.000 Bewohner mit einer Nebenwohnung im Stadtgebiet. Insgesamt ist die Zahl der im Stadtgebiet wohnhaften Personen in den vergangenen sechs Jahren auf derzeit rund 308.000 Wohnraum nachfragende Bewohnerinnen und Bewohner angestiegen.

Nach der neuesten Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtentwicklung wird sich aufgrund der nachhaltig hohen Attraktivität die wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe von 309.000 (31. Dezember 2016; ohne Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge) bis 2035 auf eine Größenordnung zwischen 338.000 und 350.000 erhöhen, sofern die hierfür notwendigen Flächenpotentiale bereitgestellt werden können.

In den letzten Jahren von 2010 bis 2016 konnten knapp 4.300 Wohnungen in Karlsruhe fertiggestellt werden. Dies entspricht jährlichen Baufertigstellungszahlen von circa 1,9 bis 2,4 Wohnungen pro Tausend Einwohner. In 2015 wurden zum Vergleich in Deutschland 2,7 Wohnungen pro Tausend Einwohner fertiggestellt, was bei durchschnittlicher Betrachtung keinen Anhalt für eine kritische Angebotserweiterung liefert.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 sollen in Karlsruhe 85 Hektar zusätzlich aktivierbare Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Daraus ergibt sich für Karlsruhe langfristig ein Wohnungspotential von über 12.000 Wohnungen einschließlich rund 1.800 Wohneinheiten aus möglichen Baulückenschließungen und Innenentwicklungspotenzialen. Für die skizzierte Bevölkerungsentwicklung wird dies eher nicht ausreichend sein.

Ein Nachfrageeinbruch beziehungsweise eine drastische Angebotsausweitung an Wohnungen ist mittelfristig in

Karlsruhe folglich wenig wahrscheinlich. Damit ist von einem weiteren Anstieg des Preisniveaus auszugehen. Insbesondere solange das bestehende Niedrigzinsniveau die Preisspirale für Immobilien weiter antreibt. Anzeichen für das Entstehen oder Bestehen einer Immobilienpreisblase in Karlsruhe sind derzeit nach unserer Einschätzung nicht konkret erkennbar. Allerdings darf bei Transaktionen nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Preise zumindest für den Teilmarkt des Weiterverkaufs von Wohnungseigentum den jeweiligen Entwicklungen der Mieten beziehungsweise Einkommen deutlich davoneilen.

Insoweit kann nach Einschätzung des Gutachterausschusses längerfristig nicht ausgeschlossen werden, dass es in Teilmärkten zu mehr oder minder großen Wertanpassungen (siehe Indexreihe für Wohnungseigentum Erstverkäufe nach 1994, Grundstücksmarktbericht 2002 Karlsruhe) kommen kann.

Mit diesen Marktangaben sind keine kritischen Grenzen oder Schwellenwerte in der Entwicklung zu einer Immobilienblase oder dem Platzen einer Immobilienblase verbunden. **Selbstverständlich sind damit auch keinerlei Aussagen beziehungsweise Empfehlungen zu möglichen Kaufentscheidungen getroffen.**

Quellen:

Bundesministerium der Finanzen | Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien zur Stärkung der Finanzstabilität – Referentenentwurf | URL: <http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Referentenentwuerfe/2016-10-31-Aufsicht-Darlehensvergabe-Immobilien.html?nn=15954&view=pdf>
Zugriff am 17.01.2017

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Wohnen und Bauen in Karlsruhe – 8. Sachstandsbericht 2015 | Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 45

Wikipedia | Immobilienblase / URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Immobilienblase>
Zugriff am 02.12.2016

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

NOTIZEN

Ausdruck nicht autorisiert

NOTIZEN

Ausdruck nicht autorisiert

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:

Dr.-Ing. Michael Mürle

Bestellung:

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

Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand:

März 2017

Ausdruck nicht autorisiert

