

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2019

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 3. Juni 2020

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
Dienstag und Donnerstag 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 © Graf Hardenberg-Gruppe | Richard Gramling GmbH & Co. KG | www.grafhardenberg.de
Seite 6, 14 und 88 © www.pixabay.de
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten), 13 © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 18, 20, 22, 28 und 57 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Seiten 23, 26, 27, 34, 45, 48, 50, 53 und 55 © M. Müller-Gmelin | Stadtplanungsamt

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

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht

Karlsruhe 2019

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

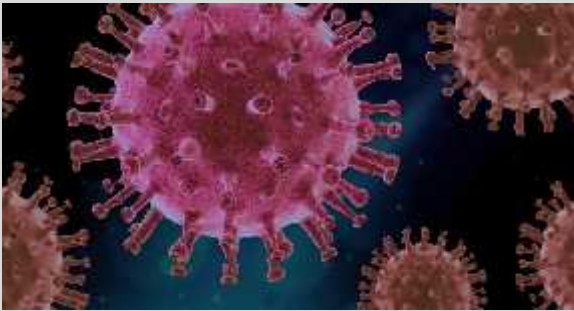
Ausdruck nicht autorisiert

Inhaltsverzeichnis

1. Karlsruhe und die Region	6
2. Gutachterausschuss	8
3. Immobilienmarkt	12
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	12
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	14
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	18
4.1 Unbebaute Flächen	19
4.1.1 Bauflächen.....	19
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke.....	20
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke.....	22
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke.....	23
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke.....	24
4.1.1.5 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien.....	24
4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland.....	25
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen.....	25
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.....	26
4.1.3 Sonstige Flächen	26
4.2 Bebaute Flächen	27
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	28
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	34
4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	35
4.2.2.2 Reihemittelhäuser.....	40
4.2.3 Mehrfamilienhäuser.....	45
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	48
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien.....	50
4.2.6 Gewerbeobjekte.....	52
4.2.7 Sonstige bebaute Grundstücke.....	52
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	53
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	55
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	57
4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht.....	61
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.....	62
4.3.4 Teileigentum	62
5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	63
5.1 Bodenrichtwerte	63
5.2 Indexreihen	64
5.2.1 Bodenpreisindexreihen	64
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum.....	67

5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	68
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl	68
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhäusern	69
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage	69
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	70
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	71
5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	73
5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	75
5.8 Sachwertfaktoren	78
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	79
5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser	81
5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	83
5.9 Vergleichsfaktoren	85
5.10 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte	86
5.10.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	87
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	88
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	88
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	89
6.3 Mietdaten	90
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2019 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2020	90
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten	91
6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt	93
6.4 Bautätigkeit	95
7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	97
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum	98
7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum	98
7.1.2 Teileigentum	98
7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	99
7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser	100
7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	100
7.3.2 Reihenmittelhäuser.....	101
7.4 Liegenschaftszinssätze für die Bewertung gemäß § 188 Abs. 2 BewG	102
7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG	103
7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG	103
Abkürzungsverzeichnis	104
Notizen	105
Impressum	108

1. Karlsruhe und die Region



Berichtszeitraum vor der Corona-Pandemie

Liebe Leserin und Leser, der Berichtszeitraum dieses Immobilienmarktberichtes bezieht sich auf den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019.

Mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt werden zurzeit sehr kontrovers diskutiert. Der Gutachterausschuss hat deshalb von einer Prognose für das erste Halbjahr 2020 abgesehen.

Im Herzen Europas in unmittelbarer Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Rhein-Neckar, Stuttgart, Rhein-Main, Strasbourg (F) und Basel (CH) bietet Karlsruhe ideale Voraussetzungen für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende. Für den ausgezeichneten Marktzugang zu den bedeutenden Metropolen sorgen hervorragend ausgebaute Verkehrs- und Handelswege.

Mehr als 220.000 Menschen arbeiten am Technologiestandort Karlsruhe. Innovative und wissensintensive Unternehmen, eine industrielle und handwerkliche Basis, eine Vielfalt an Branchen sowie eine exzellente Hochschul- und Forschungslandschaft beeinflussen das positive Wirtschaftsklima.

In puncto Wohlstand, Arbeitsmarkt und den strukturellen Standortqualitäten erreicht Karlsruhe regelmäßig einen Rang unter den fünf ersten deutschen Städten. Karlsruhe gehört zu den sechs innovativsten Standorten Deutschlands und zählt unter den 52 Städten über 150.000 Einwohnern zu den Top Ten der Smart Cities. Daneben gehört Karlsruhe zu den Top Ten der begehrtesten deutschen Immobilienstandorte mit den besten Wohnanlagen.

Karlsruhe ist ein renommierter Wirtschafts- und Wissensstandort, an dem neue Ideen und zukunftsweisende Innovationen gedeihen. Bildung hat hier Tradition: An rund 90 öffentlichen Schulen nahezu aller Schularten, ergänzt durch freie Träger sowie Europäische Schule Karlsruhe, werden tausende junger Menschen jeden Tag ein bisschen

klüger. Über 40.000 Studierende absolvieren ihre akademische Ausbildung an den neun Karlsruher Hochschulen. Die exzellente Bildungs- und Forschungskompetenz von Universität und Instituten genießt international hohes Ansehen; allen voran das Karlsruher Institut für Technologie, das als größte deutsche Forschungseinrichtung einen ausgezeichneten Ruf besitzt.

Mittendrin in einer der lebendigsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsregionen Europas liegt das Karlsruher Messe- und Kongresszentrum. Die Messe Karlsruhe bietet mit vier lichtdurchfluteten Hallen und insgesamt 52.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche sowie modernster Präsentations- und Kommunikationstechnik ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Veranstaltungen.

Wer in Karlsruhe arbeitet, lebt auch gerne hier. Rund 40 Prozent des Stadtgebiets sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die zur Naherholung einladen. Lieblingsplätze, ob für sportliche Bewegung oder zum entspannen, findet jeder hier. Viele Karlsruher nutzen den bestens getakteten Nahverkehr oder auch das Fahrrad, um schnell ins Grüne zu gelangen.

Karlsruhe profitiert von einem der bestvernetzten Nahverkehrssysteme Europas. Das von Experten als „Karlsruher Modell“ bezeichnete Straßenbahnsystem zeichnet sich durch die zusätzliche Nutzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn aus. Die Stadtbahn verbindet die City und gesamte Region in zügigem Takt, vom Elsass, über die Pfalz, vom Kraichgau bis in den Schwarzwald.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Wirtschaftsförderung | Auszug aus „Von Arbeitsplätzen und Lebensräumen“

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 309.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 179.200
Flächen in km ² davon	173,42
▪ Siedlungsfläche	34 %
▪ Verkehrsfläche	13 %
▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	53 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Ausdruck nicht autorisiert

2. Gutachterausschuss

Novellierung des Immobilienwertermittlungsrechts

Die geltende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010 beschränkt sich auf Kernaussagen zur Verkehrswertermittlung von Immobilien. Einzelheiten werden in Richtlinien geregelt, die lediglich Empfehlungscharakter haben.

Es ist nun vorgesehen, das gesamte Wertermittlungsrecht vollständig neu zu ordnen und gleichsam aus einem Guss zu regeln.

- Die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien sollen in eine vollständig überarbeitete Verordnung (ImmoWertV 2021) in anwenderfreundlicher Form integriert und verbindlich werden.
- Weitergehende Hinweise, die zum Verständnis der Regelungen beitragen, sollen als Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), übermittelt werden.

Das Inkrafttreten ist für den 1. Januar 2021 vorgesehen.

Quelle: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat | Auszug aus der Information zum weiteren Vorgehen bei der „Novellierung des Immobilienwertermittlungsrechts“ | 24. April 2020

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

Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten:

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein-/Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, beispielsweise bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

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

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

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

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (zum Beispiel Eigentümern, Verkäufern, Käufern, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können.

Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

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

Produkte und Dienstleistungen

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

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

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

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

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

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

Vertretung Michael Schmitt	Finanzwirt
-------------------------------	------------

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Tanja Simon	Finanzwirtin
-------------	--------------

Vertretung Daniela Zimmermann	Finanzwirtin
----------------------------------	--------------

Ausdruck nicht autorisiert

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Gebremster Anstieg bei den Immobilienpreisen

Karlsruher Immobilienmarktbericht 2019 vorgelegt

Die Preisentwicklung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt hat sich im vergangenen Jahr erneut seit 2017 abgeschwächt. „Das ist noch keine Stagnation oder gar eine Trendwende, aber der Anstieg ist gebremst“, kann Dr. Michael Mürle, Vorsitzender des Karlsruher Gutachterausschusses für die Ermittlungen von Grundstückswerten, über den aktuell vorgelegten Karlsruher Immobilienmarktbericht 2019 belegen, was auch bundesweit über den Immobilienindex in der Fachwelt so diskutiert wird.

Dabei ist das Angebot weiterhin knapp: 495 reine Wohnimmobilien wechselten in Karlsruhe 2019 den Besitzer. Seit fünf Jahren liegt damit die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser um die 500. Bei den neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen kamen im vergangenen Jahr mit 1.135 Kauffällen sogar neun Prozent weniger als 2018 auf den Markt. Und auch bei unbebauten Wohngrundstücken (115 Kauffälle) kamen weniger Bauwillige als in den Vorjahren zum Zuge.

Mit der Corona-Pandemie habe diese Entwicklung nichts zu tun, stellt Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses klar. Denn in die Marktanalyse flossen die Kauffälle aus dem Jahr 2019 ein. Mit einem Wertumsatz von 149 Millionen Euro rückte Knielingen 2019 an die Spitze (Gesamt-Wertumsatz: 1,159 Milliarden Euro). Dazu trugen insbesondere Immobilienverkäufe auf dem ehemaligen Sportareal des VfB Knielingen (Am Sandberg) bei, und auch das neue Baugelände in der Maxauer Straße schlägt hier zu Buche.

Ein typisches Grundstück für das Familienheim kostete 295.000 Euro

Mit der fachlichen und differenzierten Aufbereitung des Marktgeschehens „besetzen wir ein sehr breites Spektrum für die Wertorientierung. Das macht den Karlsruher Immobiliensektor transparent und für viele Interessenlagen zugänglich“, betont Hucks Stellvertreter Marc-Simon Vetter. Da ist der Kaufinteressent, dem fürs Erste die Aussage genügt, dass ein typisches, rund 530 Quadratmeter großes Grundstück für das künftige Ein-/Zweifamilien-Haus in mittlerer Lage rund 295.000 Euro kostet.

Eigentumswohnung im Mittel bei 4.650 Euro pro Quadratmeter

Gut zu wissen auch, dass neue Eigentumswohnungen im Mittel bei 4.650 Euro pro Quadratmeter liegen. Dem auswärtigen Laien bietet sich mit den Vergleichsfaktoren ein guter Einstieg in den Karlsruher Immobilienmarkt. Auf die Vergleichswerte greifen neben Liegenschaftszinssätzen oder auch Sachwertfaktoren zudem Sachverständige gerne zurück, um die eigenen Werte zu überprüfen.

Überblick zu Büroraummiete

Im Bereich der Wirtschaftsimmobilien wurde die Kategorisierung angepasst, damit der Karlsruher Immobilienmarktbericht auf diesem Sektor für bundesweit Aktive vergleichbar wird. Die neue Struktur geht auf eine Initiative des Verbands der Immobilienwirtschaft ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) zurück, der sich auf Bundesebene für ein gemeinsames Verständnis einsetzt.

Fündig wird man in dem rund 100 Seiten starken Immobilienmarktbericht auch zum Thema Büroraummiete. Für das durchschnittliche Mietpreisspektrum für Büroraummieten bringt sich seit Jahren ein versiertes Mitglied des Gutachterausschusses mit großem Engagement ein, „daher können wir hier erneut eine fundierte Auswertung bieten“, so Vetter.

Für das neue Grundsteuermodell rückt der Bodenrichtwert in den Fokus. Für die automatisierte Berechnung der Grundsteuer leistet ein „belastbarer Bodenrichtwert einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit der steuerlichen Bemessungsgrundlage“, informiert Huck. Künftig werde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses differenziertere Bodenrichtwertzonen erarbeiten. Exemplarisch sei dies, so Huck, bereits für die Innenstadt im Rahmen einer Masterarbeit gemacht worden.

Neu: eigenes Kapitel für die steuerliche Grundbesitzbewertung

Zum „multifunktionalen Anwendungszweck“ der Markt-Analyse gehört erstmals auch ein eigenes Kapitel für die steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Marktdaten wurden so ausgewertet und klassifiziert, „dass sie in der Besteuerungspraxis von den Finanzverwaltungen sehr zweckmäßig und sachgerecht angewandt werden können“, ist sich Dr. Mürlesicher, „dass das Karlsruher Experten-Team hier beispielgebend ist.“

Der Immobilienmarktbericht kann ab 19. Juni unter www.karlsruhe.de/bauen über den Pfad Gutachterausschuss eingesehen werden. Die Druckausgabe kostet 50 Euro, die pdf-Version 40 Euro. Weitere Dienstleistungen und Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind unter der Telefonnummer 0721/133-3092 oder per E-Mail unter gga@karlsruhe.de erhältlich.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | H. Riedel | 18. Juni 2020 Presseportal



3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze

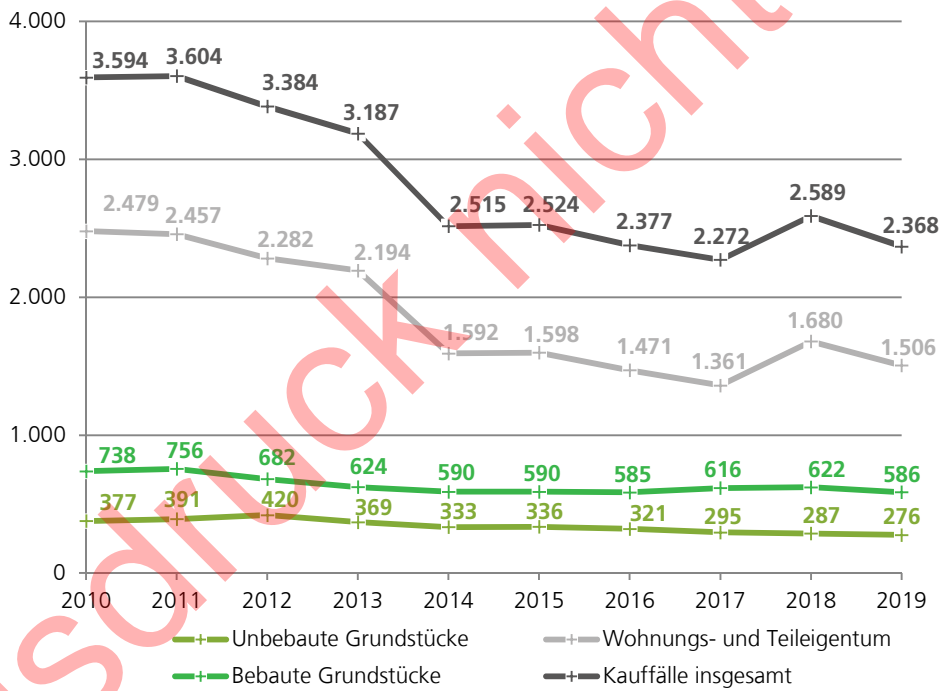


Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken auf Allzeittief

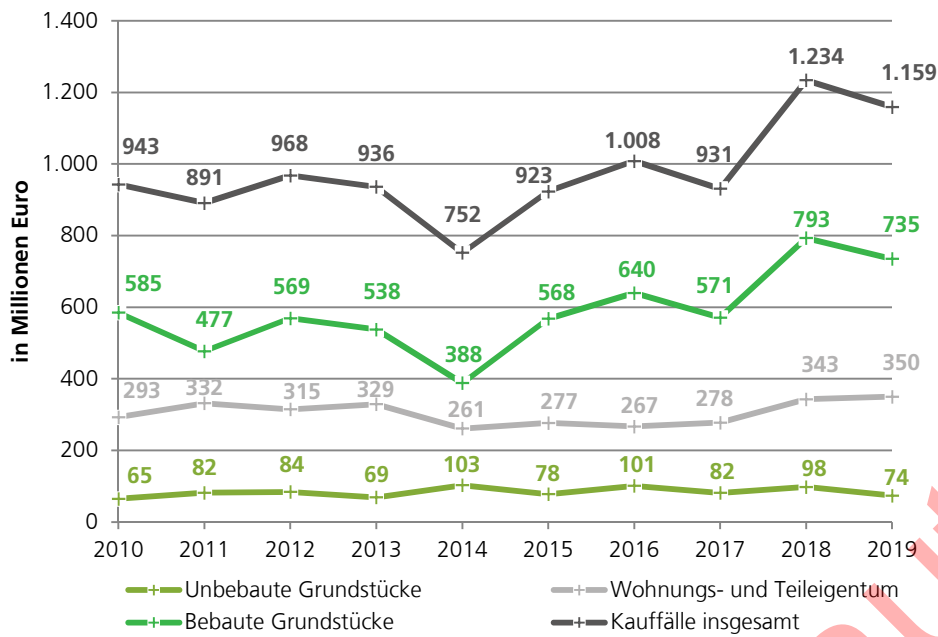
Seit Veröffentlichung dieser Kennzahlen hat der Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke mit 40 Hektar seinen niedrigsten Wert erreicht.

Die Gesamtanzahl der Kauffälle bewegt sich auf dem Niveau der letzten fünf Jahre.

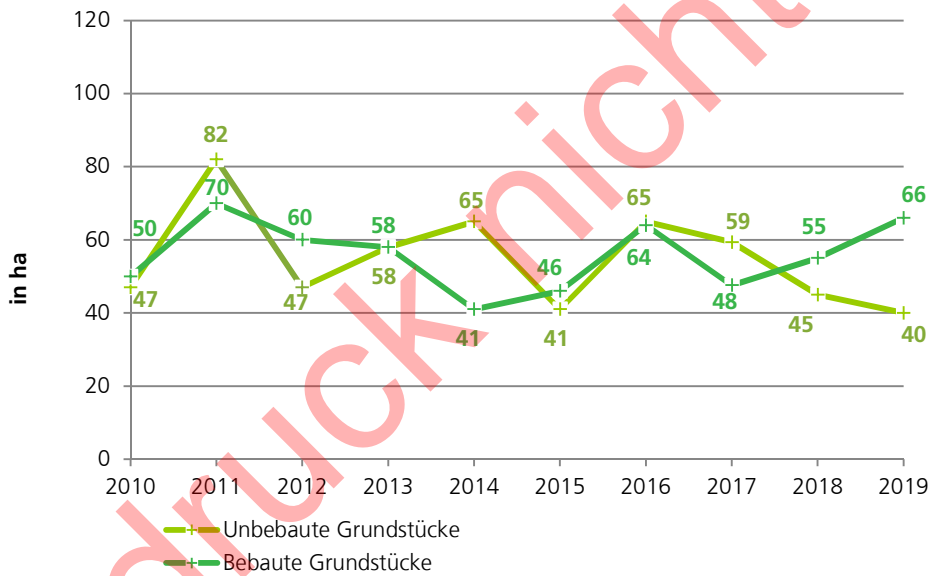
Anzahl der Kauffälle



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	*	11	26,13	16	3,01
Innenstadt-West	0	*	14	33,09	39	9,59
Südstadt	3	*	17	19,39	128	26,44
Südweststadt	1	*	12	41,56	103	25,77
Weststadt	1	*	25	51,10	161	43,99
Nordweststadt	11	2,21	29	21,15	62	20,82
Oststadt	3	*	10	11,98	77	17,20
Mühlburg	5	2,00	24	45,75	93	19,56
Daxlanden	3	*	29	14,98	11	2,12
Knielingen	18	3,68	46	129,70	58	15,65
Grünwinkel	27	4,49	32	34,45	28	5,21
Oberreut	1	*	4	1,97	45	7,73
Beiertheim-Bulach	2	*	10	47,83	23	5,08
Weierfeld-Dammerstock	0	*	13	7,20	21	4,46
Rüppurr	3	*	26	17,34	22	5,74
Waldstadt	7	3,98	32	19,23	80	17,96
Rintheim	8	6,86	8	5,68	16	3,07
Hagsfeld	7	1,68	23	12,04	38	7,02
1 Alt Durlach mit 2 Dornwald-Untermühl**	2	*	29	21,75	103	22,95
3 Durlach Hanggebiet mit 4 Bergwald**	3	*	25	22,27	32	9,24
5 Durlach-Aue mit 6 Lohn-Lissen**	6	2,39	25	15,04	85	10,52
7 Durlach-Killisfeld**	0	*	3	*	0	*
Grötzingen	1	*	36	20,77	44	10,40
Stupferich	4	1,02	12	6,86	8	1,25
Hohenwettersbach	5	1,14	14	8,10	4	0,69
Wolfartsweier	0	*	2	*	46	6,87
Grünwettersbach	10	2,67	17	9,14	4	0,92
Palmbach	0	*	4	1,91	4	0,99
Neureut	19	12,12	50	37,97	126	29,76
Nordstadt	3	*	3	*	29	15,75

*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
- Doppel-/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 Doppel-/Reihenhausgrundstücke
- 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

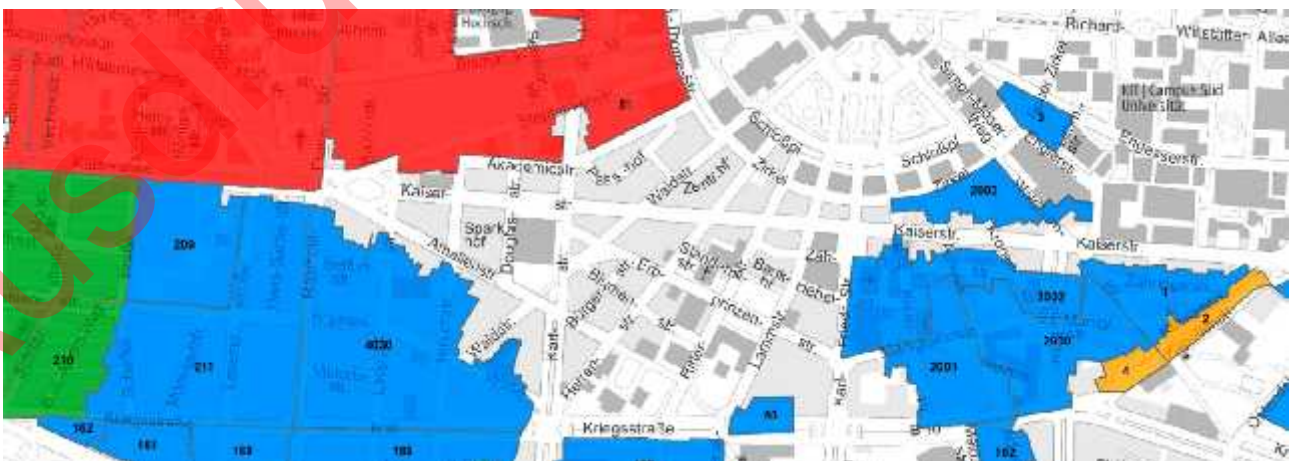
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

Hinweis: Für die 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:



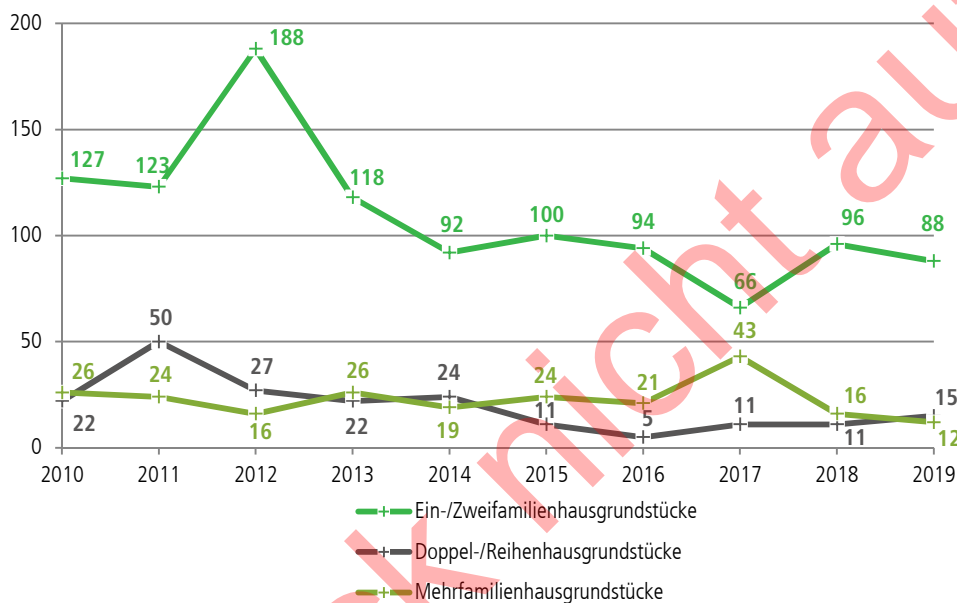
4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	153	65,799	18,469
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	61	0,721	9,360
4.1.3 Sonstige Flächen	62	7,066	12,565
Summe	276	73,586	40,394

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	88	27,469	4,744
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke	15	1,320	0,310
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	12	6,601	4,387
4.1.1.4 Gewerbegrundstücke	13	9,028	3,970
4.1.1.5 Wirtschaftsimmobiliengrundstücke	10	16,815	3,938
4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland	5	0,226	0,361
4.1.1.7 Sonstige Bauflächen	10	4,340	0,759
Summe	153	65,799	18,469

Bei den einzelnen Teilmärkten Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihen- 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



530 m² großes Grundstück in mittlerer Lage kostet rund 295.000 Euro

Im Jahr 2019 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage mit einer Fläche von rund 530 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 560 €/m² veräußert.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/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.

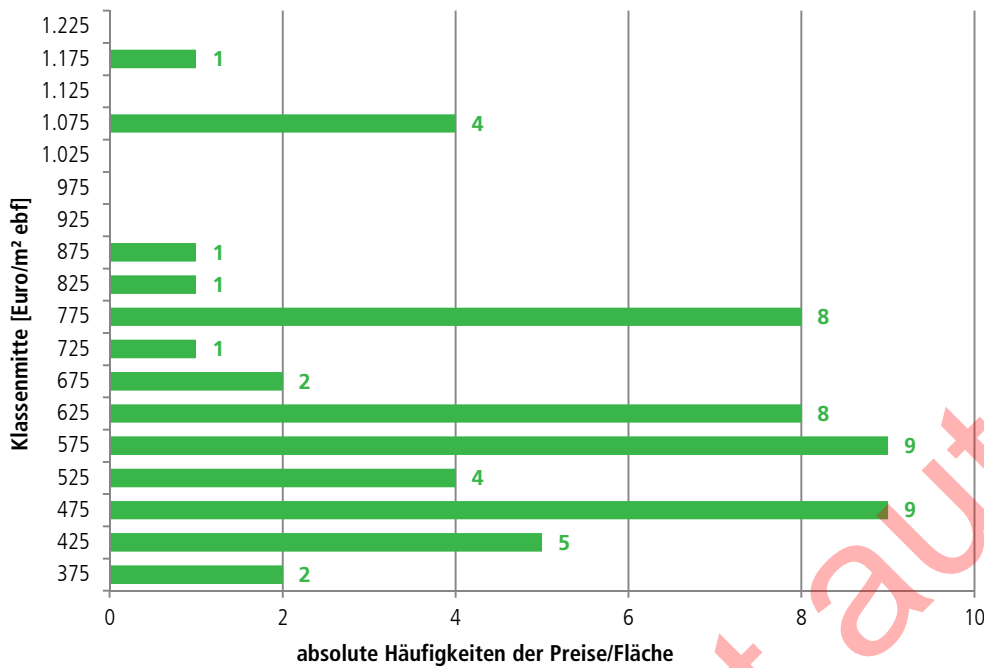
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	62
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	17
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 27,469 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,744 ha	88
Ausgewertete Kauffälle	55

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		560 380 – 1.100	770 520 – 1.190	*
Preis [Euro]		120.000 – 675.000	165.000 – 1.105.000	*
Anzahl	–	34	20	1
Fläche [m ²]		160 – 1.490	230 – 1.450	*

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreise/Fläche [Euro/m² ebf]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	55	639	380	1.190
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	190		0,297	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	390 360 – 420	510 330 – 600	610 510 – 740	820 740 – 920

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2019 fortgeschrieben

4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke



Wenige Grundstücke auf dem Markt

Mit 15 Verkäufen liegt der Markt für Doppel-/Reihenhausgrundstücke weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Zumal bei dieser Anzahl 14 Verkäufe von Erbbaugrundstücken an den Erbbauberechtigten enthalten sind.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-/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, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	14
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,320 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,310 ha	15
Ausgewertete Kauffälle	0

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*				
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	–	540 460 – 610	600 510 – 660	–

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2019 fortgeschrieben

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Geringer Handel bei Mehrfamilienhausgrundstücken

Die Anzahl der verkauften Grundstücke liegt mit insgesamt 12 Verkäufen auf einem Allzeittief.

Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) besteht, sind die dargestellten durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf eine WGFZ von 1,5 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	2
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	8
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 6,601 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 4,387 ha	12
Ausgewertete Kauffälle	1

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*				
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 1,5 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	550 510 – 590	740 580 – 850	830 750 – 890	920 890 – 960

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“ auf 01.07.2019 fortgeschrieben

4.1.1.4 Gewerbegrundstücke

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	9
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 9,028 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,970 ha	13
Ausgewertete Kauffälle	1

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*	
Grundstückstyp	Alle Lagen [Euro/m ² ebf]
Gewerbegrundstück WGFZ 1,7 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	180 70 – 360

* mit Indexreihe „Baureifes Land Gewerbegrundstücke“ auf 01.07.2019 fortgeschrieben

4.1.1.5 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien

Neugliederung des Unterkapitels anhand des 2. Ergebnisberichtes (www.zia-deutschland.de) „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“.

Die Kategorie Wirtschaftsimmobilien besteht dabei unter anderem aus den Segmenten Handelsimmobilien und Büroimmobilien. Näheres hierzu siehe unter Kapitel 4.2.5 Wirtschaftsimmobilien.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	7
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 16,815 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,938 ha	10
Ausgewertete Kauffälle	6

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	300
Mittel und Spanne	250 – 420
Preis [Euro]	560.000 – 2.185.000
Anzahl	6
Fläche [m ²]	1.720 – 7.670
WGFZ	1,10 – 1,60

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

4.1.1.6 Rohbauland/Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich sowohl um geplante Wohnbauflächen als auch um geplante gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete beispielsweise für soziale Einrichtungen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	5
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,226 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,361 ha	5
Ausgewertete Kauffälle	5

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	70 40 – 150
Preis [Euro]	30.000 – 80.000
Anzahl	5
Fläche [m ²]	520 – 860

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	6
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 4,340 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,759 ha	10

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preise im Wesentlichen unverändert

Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 4,00 Euro/m².
Zum Vergleich die durchschnittlichen Kaufpreise in den beiden Vorjahren 2017 und 2018 jeweils mit 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.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	45
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	16
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,721 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 9,360 ha	61
Ausgewertete Kauffälle	39

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²]	4,00
Mittel und Spanne	1,90 – 6,53
Preis [Euro]	700 – 20.000
Anzahl	39
Fläche [m ²]	200 – 5.870

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	51
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	11
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 7,066 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 12,565 ha	62

4.2 Bebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	265	155,177	16,351
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	104	49,709	2,624
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	126	172,533	8,095
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	36	50,726	1,702
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien	24	219,182	22,707
4.2.6 Gewerbeobjekte	16	53,325	13,032
4.2.7 Sonstige bebaute Grundstücke	15	34,803	1,091
Summe	586	735,455	65,602



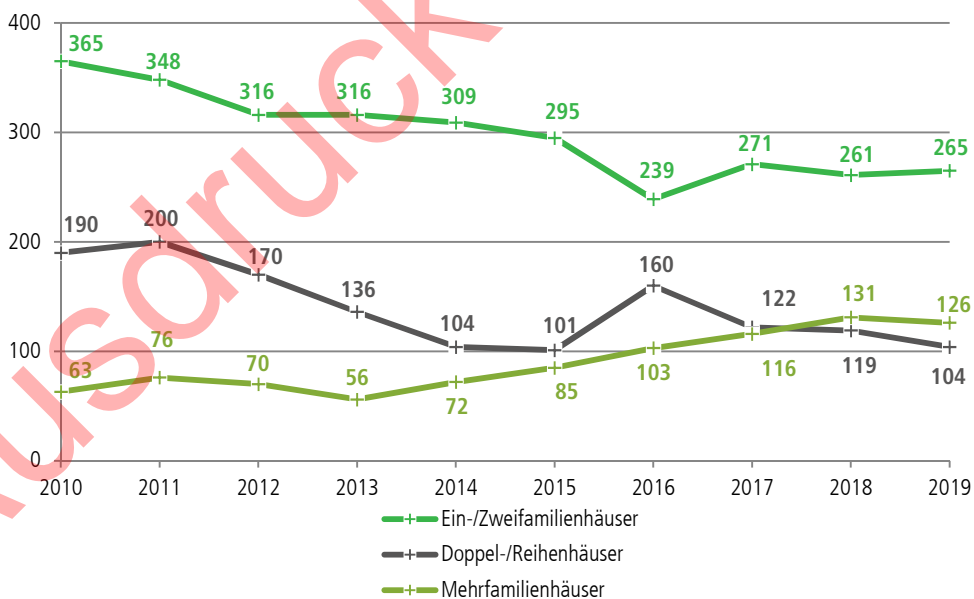
Handel bei reinen Wohnimmobilien stabil

In den Teilmärkten Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser ist der Handel mit 495 bebauten Grundstücken vergleichbar mit den Jahren 2015 bis 2018.

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 (Wohnen)



4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser



Rund 580.000 Euro für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus

Für ein Ein-/Zweifamilienhaus mit dem modifizierten Baujahr von 1975 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 550 Euro/m² müssen circa 580.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 170 m² Wohnfläche und 550 m² Grundstücksfläche.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↗

Legende

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

Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, wurden sie in diesem Kapitel berücksichtigt.

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

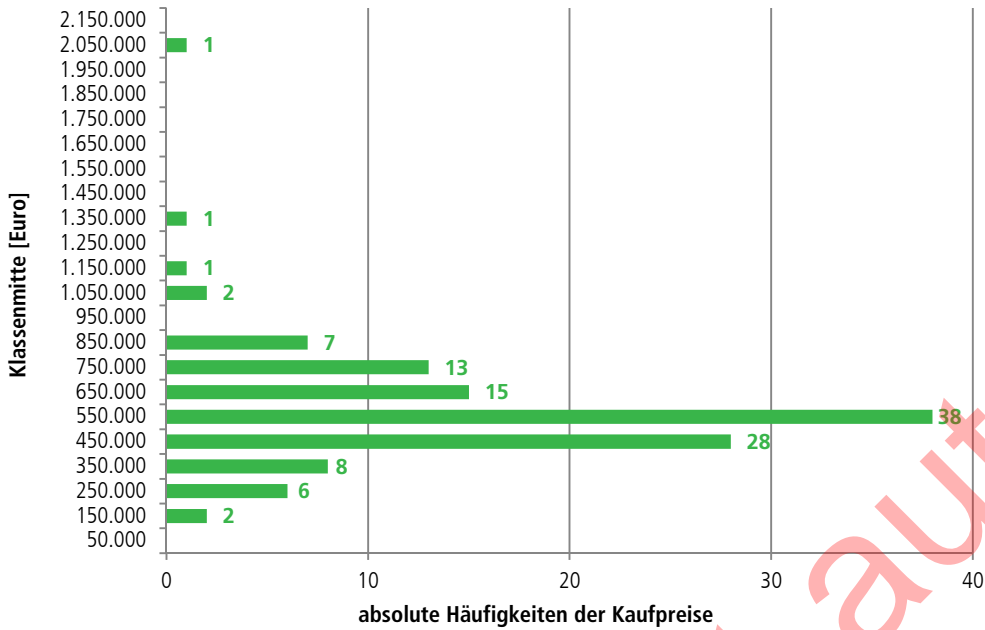
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	212
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	53
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 155,177 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 16,351 ha	265
Ausgewertete Kauffälle	122

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahre bis 1949				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.080	3.730	*
Mittel und Spanne		1.350 – 5.150	2.340 – 4.950	*
Preis [Euro]	–	220.000 – 740.000	300.000 – 720.000	*
Anzahl		19	14	1
Wohnfläche [m ²]		80 – 240	100 – 180	*
Grundstücksfläche [m ²]		90 – 810	60 – 930	*
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.160	3.640	4.300
Mittel und Spanne		1.700 – 5.000	2.320 – 5.010	2.920 – 5.440
Preis [Euro]	–	170.000 – 885.000	430.000 – 1.030.000	560.000 – 1.350.000
Anzahl		23	25	8
Wohnfläche [m ²]		100 – 310	110 – 240	120 – 330
Grundstücksfläche [m ²]		140 – 990	290 – 1.630	530 – 1.110
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.490	3.540	*
Mittel und Spanne		1.650 – 7.540	2.430 – 4.890	*
Preis [Euro]	–	180.000 – 845.000	545.000 – 2.090.000	*
Anzahl		13	7	1
Wohnfläche [m ²]		110 – 260	150 – 430	*
Grundstücksfläche [m ²]		90 – 1.110	250 – 1.060	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	*	
Mittel und Spanne		*	*	
Preis [Euro]	–	*	*	
Anzahl		3	2	–
Wohnfläche [m ²]		*	*	
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	
Baujahre ab 2005				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	3.980	
Mittel und Spanne		*	3.590 – 4.350	
Preis [Euro]	–	*	540.000 – 790.000	–
Anzahl		2	4	
Wohnfläche [m ²]		*	120 – 220	
Grundstücksfläche [m ²]		*	350 – 420	

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 (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	122	583.636	170.000	2.090.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	229.560		0,393	
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 sind 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-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben.

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

modifiziertes Baujahr	1980
Standardstufe	2 bis 3
Grundstücksfläche [m²]	500
Gebäudekonstruktion	massiv
Anzahl der Vollgeschosse	ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung	vollständig
Stellung	freistehend
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	500	600	700	800
110	3.990	4.390	4.800	5.210
120	3.860	4.270	4.680	5.080
130	3.740	4.150	4.550	4.960
140	3.620	4.030	4.430	4.840
150	3.500	3.900	4.310	4.710
160	3.370	3.780	4.190	4.590
170	3.250	3.660	4.060	4.470
180	3.130	3.530	3.940	4.350
190	3.010	3.410	3.820	4.220
200	2.880	3.290	3.700	4.100
210	2.760	3.170	3.570	3.980
220	2.640	3.040	3.450	3.860
230	2.510	2.920	3.330	3.730
240	2.390	2.800	3.200	3.610
250	2.270	2.680	3.080	3.490

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	–
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-640	-430	-210	0	220	440	–
Grundstücksfläche [m²]	200	300	400	500	600	700	800
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-430	-280	-140	0	150	290	430

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	42	3.470	2.500	4.790
	Multiples Bestimmtheitsmaß		Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)
	0,74	±(90 bis 350)	± 660	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 42 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	450	840	570
Wohnfläche [m ²]	100	330	183
modifiziertes Baujahr	1950	2007	1982
Standardstufe	2,1	3,7	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	120	1.110	531
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			(überwiegend) vollständig
Stellung			(überwiegend) freistehend
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	550		
Wohnfläche [m ²]	170	3.455 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	- 105 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	550	+ 75 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	170 m²	x 3.425 Euro/m²	= 582.250 Euro

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 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 Doppel-/Reihenhäuser



460.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenmittelhaus

Für ein gebrauchtes Reihenmittelhaus mit dem modifizierten Baujahr 1985 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 525 Euro/m² müssen circa 460.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 120 m² Wohnfläche und 220 m² Grundstücksfläche.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↗

Legende

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

Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, wurden sie im Kapitel 4.2.1 berücksichtigt.

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

Ausdruck nicht autorisiert

4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser

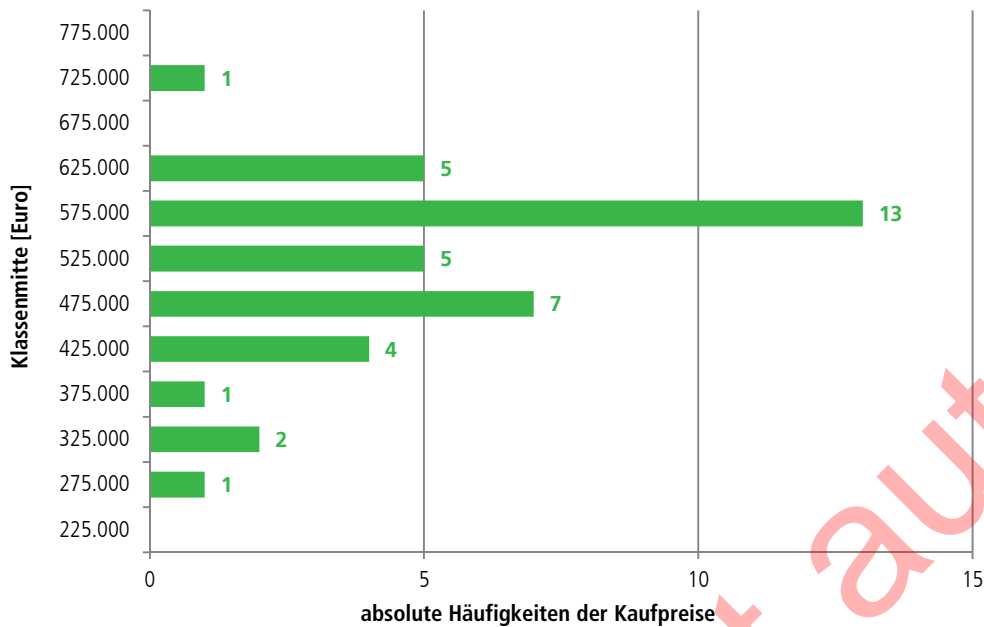
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	51
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 27,369 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,568 ha	54
Ausgewertete Kauffälle	39

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		4.250 3.030 – 5.380	3.350 2.150 – 5.100	
Preis [Euro]		370.000 – 710.000	305.000 – 545.000	
Anzahl	–	29	10	–
Wohnfläche [m ²]		90 – 170	100 – 230	
Baujahr Mittel und Spanne		2000 1919 – 2019	1971 1935 – 2002	
Grundstücksfläche [m ²]		150 – 510	220 – 440	

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 (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	39	528.316	275.000	709.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	92.570		0,175	
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 Doppel-/Reihenendhäuser

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Doppel-/Reihenendhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. Bei Doppel-/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

Der Gutachterausschuss hat diese Vergleichsfaktoren erstmalig mit der neuen Modellbildung (Aufteilung von Doppel-/Reihenhäusern) ermittelt.

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

Für Doppel-/Reihenendhäuser im Wohnungseigentum, können die Werte ebenfalls herangezogen werden.

Alle Wohnflächenpreise in der Tabelle beziehen sich typischerweise auf ein Doppel-/Reihenendhaus mit folgenden Eigenschaften

modifiziertes Baujahr	1990
Standardstufe	2 bis 3
Grundstücksfläche [m ²]	300
Gebäudekonstruktion	massiv
Unterkellerung	vollständig
Stellung	Doppel-/Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	400	500	600	650
80	4.020	4.400	4.780	4.970
90	3.870	4.250	4.630	4.820
100	3.720	4.100	4.480	4.670
110	3.570	3.940	4.320	4.510
120	3.410	3.790	4.170	4.360
130	3.260	3.640	4.020	4.210
140	3.110	3.490	3.870	4.060
150	2.960	3.330	3.710	3.900
160	2.800	3.180	3.560	3.750
170	2.650	3.030	3.410	3.600
180	2.500	2.880	3.260	3.450
190	2.350	2.730	3.100	3.290

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-830	-550	-280	0	270	550
Grundstücksfläche [m ²]	–	200	250	300	350	400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-270	-140	0	130	270

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	37	3.640	2.180	5.100
	Multiples Bestimmtheitsmaß		Vertrauensbereich (2-seitig)	
	0,58		±(140 bis 440)	
	Erwartungsbereich (2-seitig)			
	± 900			
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 37 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	400	640	520
Wohnfläche [m ²]	80	140	200
modifiziertes Baujahr	1956	2014	1990
Standardstufe	1,9	3,3	2,9
Grundstücksfläche [m ²]	152	440	300
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend Reihenhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenhäuser		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	550		
Wohnfläche [m ²]	120	3.980 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1995	+ 135 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	350	+ 130 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 4.245 Euro/m²	= 509.400 Euro

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 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.

4.2.2.2 Reihenmittelhäuser

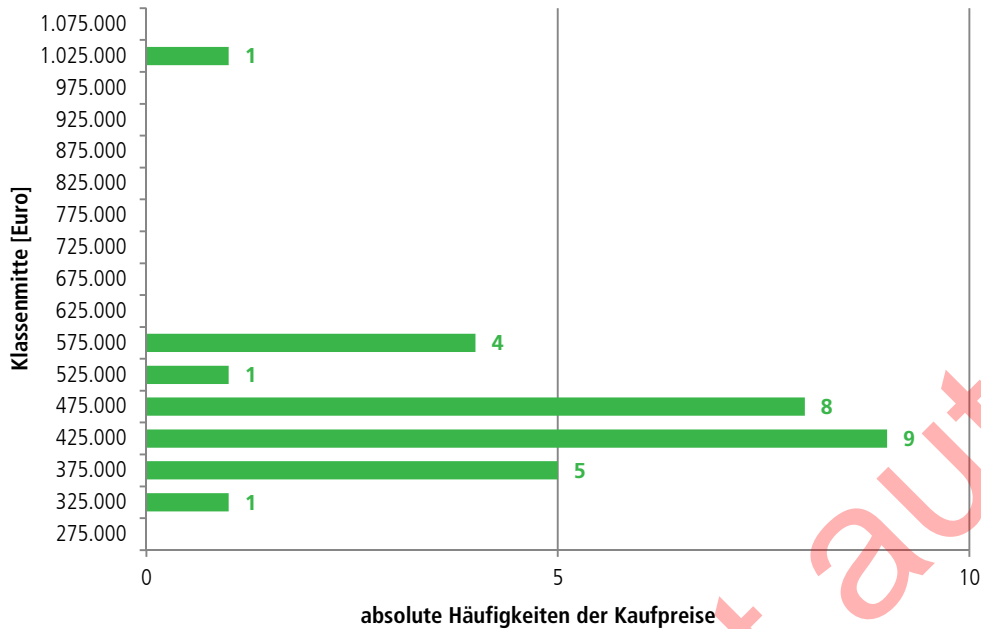
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	42
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	8
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 22,340 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,056 ha	50
Ausgewertete Kauffälle	29

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		3.610 2.610 – 4.700	4.170 3.250 – 5.990	
Preis [Euro]		345.000 – 575.000	375.000 – 1.025.000	
Anzahl	–	14	15	–
Wohnfläche [m ²]		100 – 160	80 – 170	
Baujahr Mittel und Spanne		1985 1919 – 2014	1972 1929 – 2021	
Grundstücksfläche [m ²]		80 – 360	150 – 320	

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 (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	29	474.357	339.000	1.025.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	123.354		0,260	
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 Reihenmittelhäuser

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von typischen Reihenmittelhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. Bei Doppel-/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

Der Gutachterausschuss hat diese Vergleichsfaktoren erstmalig mit der neuen Modellbildung (Aufteilung von Doppel-/Reihenhäusern) ermittelt.

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind 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-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben.

Für Reihenmittelhäuser im Wohnungseigentum, können die Werte ebenfalls herangezogen werden.

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

modifiziertes Baujahr	1990
Standardstufe	2 bis 3
Grundstücksfläche [m ²]	200
Gebäudekonstruktion	massiv
Unterkellerung	vollständig
Stellung	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	500	550	600	650
100	4.320	4.420	4.530	4.630
110	4.090	4.200	4.300	4.440
120	3.870	3.970	4.070	4.180
130	3.640	3.740	3.850	3.950
140	3.410	3.520	3.620	3.730
150	3.190	3.290	3.400	3.500
160	2.960	3.070	3.170	3.270

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-820	-540	-270	0	280	550
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150	200	250	300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-150	0	150	310

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	45	3.670	2.730	4.730
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
	0,57	±(90 bis 290)		± 650
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 45 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	450	660	550
Wohnfläche [m ²]	100	160	130
modifiziertes Baujahr	1956	2013	1986
Standardstufe	2,2	3,5	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	130	360	210
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittelhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenmittelhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	525		
Wohnfläche [m ²]	120	3.920 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1985	- 135 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	220	+ 60 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Mittelhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 3.845 Euro/m²	= 461.400 Euro

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 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



Kräftige Zunahme beim Wertumsatz

Der Wertumsatz mit rund 173 Millionen Euro nahm gegenüber dem Vorjahr mit 130 Millionen Euro um 33 Prozent zu. Während die Anzahl der Kauffälle auf dem Vorjahresniveau liegt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und 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	98
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	28
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 172,533 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,095 ha	126
Ausgewertete Kauffälle	64

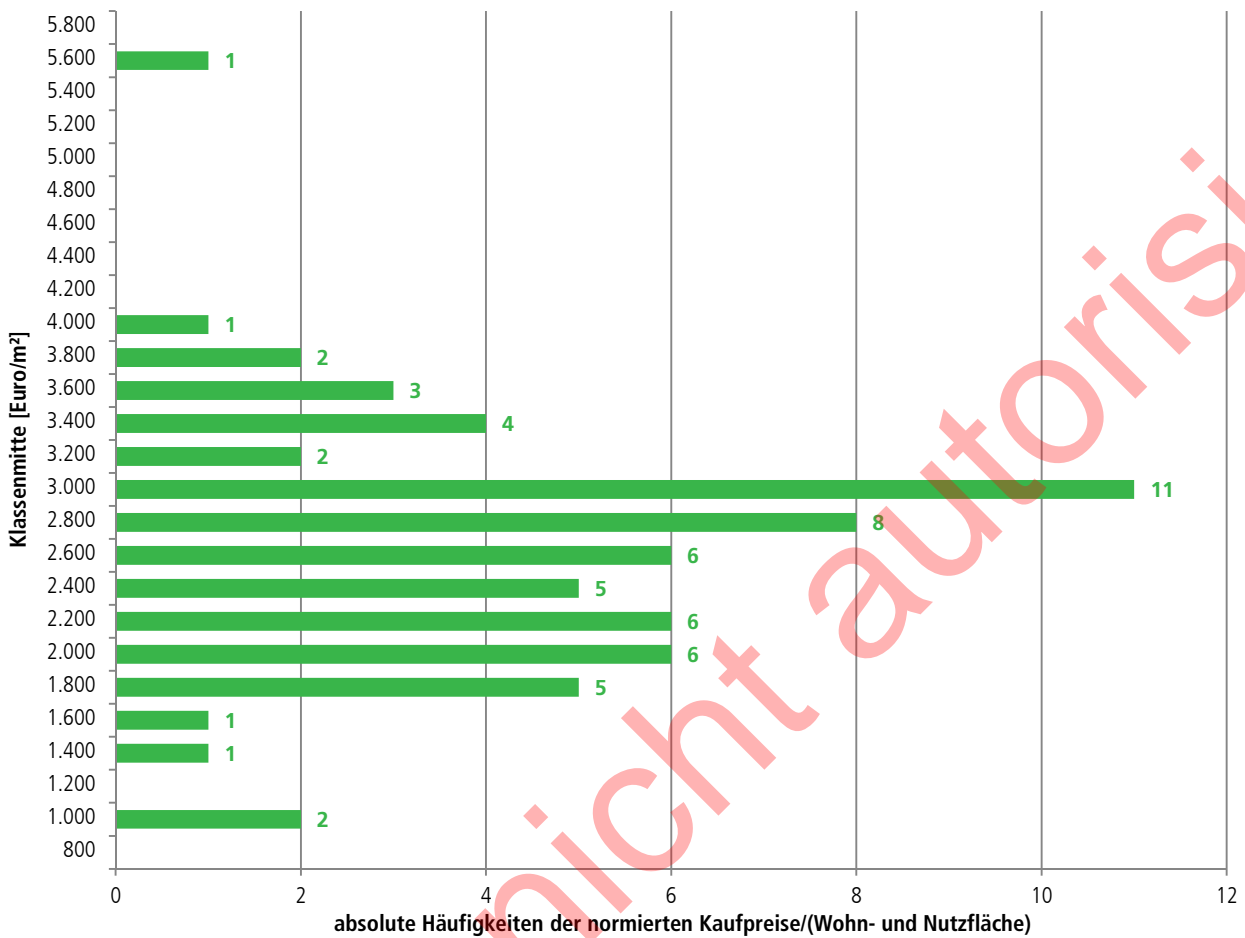
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahre bis 1949				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]	*	2.390	2.780	*
Mittel und Spanne	*	1.060 – 3.400	1.680 – 3.630	*
Preis [Euro]	*	320.000 – 3.800.000	325.000 – 2.640.000	*
Anzahl	1	20	12	3
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	*	180 – 2.760	190 – 910	*
Wohnungen	*	3 – 42	3 – 14	*
Grundstücksfläche [m ²]	*	160 – 1.930	170 – 1.110	*
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]	*	2.490	2.630	*
Mittel und Spanne	*	1.050 – 3.890	1.840 – 3.280	*
Preis [Euro]	*	230.000 – 3.330.000	460.000 – 14.680.000	*
Anzahl	1	10	10	1
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	*	200 – 1.000	190 – 5.270	*
Wohnungen	*	3 – 21	3 – 140	*
Grundstücksfläche [m ²]	*	300 – 870	120 – 5.400	*
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		*	*	*
Mittel und Spanne		*	*	*
Preis [Euro]		*	*	*
Anzahl	–	1	1	1
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		*	*	*
Wohnungen		*	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]				
Mittel und Spanne				
Preis [Euro]				
Anzahl	–	–	–	–
Wohn-/Nutzfläche [m ²]				
Wohnungen				
Grundstücksfläche [m ²]				
Baujahre ab 2005				
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²]		*	*	*
Mittel und Spanne		*	*	*
Preis [Euro]		*	*	*
Anzahl	–	1	1	1
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		*	*	*
Wohnungen		*	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	*

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

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	64	2.669	1.045	5.560
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	741		0,278	
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-/Geschäftshäuser



Neue Gliederung

Mit dem Immobilienmarktbericht 2019 wird der bisherige unter dem Kapitel 4.2.4 aufgeführte Teilmarkt neu in die Bereiche Wohn-/Geschäftshäuser und Wirtschaftsimmobilien aufgeteilt. Diese Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien entstammt dem zweiten Ergebnisbericht der ZIA, an dem unter anderem der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüssen, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in Deutschland (AK OGA) beteiligt war.

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

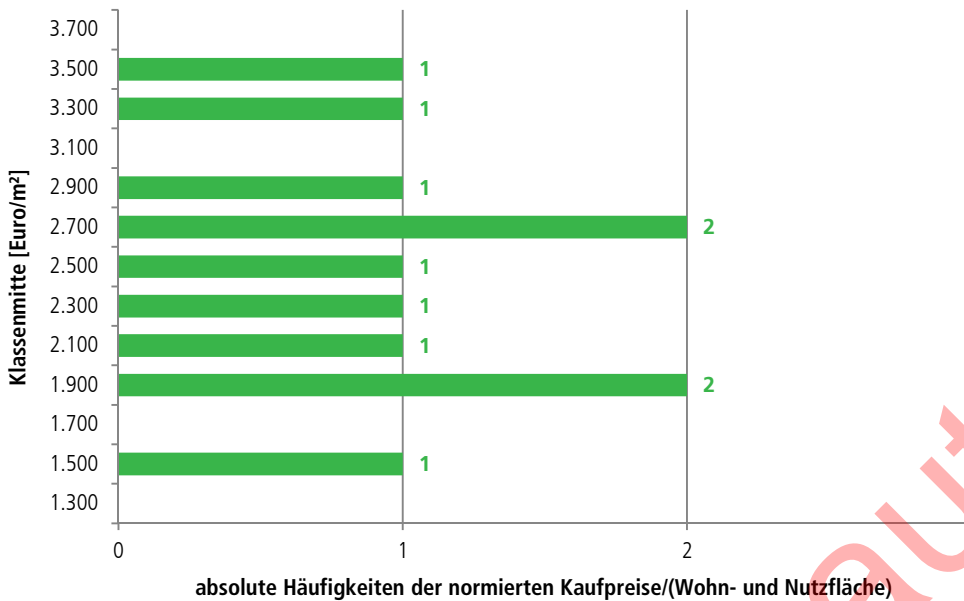
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	29
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 50,726 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,702 ha	36
Ausgewertete Kauffälle	11

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	2.500
Mittel und Spanne	1.550 – 3.490
Preis [Euro]	495.000 – 2.750.000
Anzahl	11
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	320 – 1.010
Grundstücksfläche [m ²]	190 – 1.100

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Wohn- und Geschäftsgebäude			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	11	2.500	1.547	3.492
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	613		0,245	
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 Wirtschaftsimmobilien



Wertumsatz bei rund 220 Millionen Euro

Der Anteil des Wertumsatzes in diesem Kapitel beträgt im Verhältnis zum Gesamtumsatz in Höhe von 1,159 Milliarden Euro rund 19 Prozent.

Im folgenden Abschnitt erfolgte eine Neugliederung des Unterkapitels (alt: Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte) in Anlehnung des zweiten Ergebnisberichtes (www.zia-deutschland.de) „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“.

Abweichend zur Unterscheidung wird nicht die gewerbliche Nutzfläche sondern der gewerbliche Mietertragsanteil (> 50 Prozent) herangezogen.

Die Kategorie Wirtschaftsimmobilien besteht dabei unter anderem aus den Segmenten Handelsimmobilien (beispielsweise Fach- und Verbrauchermarkt, kleiner Supermarkt bis 800 m² und gemischt genutzte Handelsimmobilien) und Büroimmobilien (beispielsweise reine Büro- oder gemischte Bürogebäude wie Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser).

Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle werden hier nur Büroimmobilien dargestellt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	22
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 219,182 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 22,707 ha	24
Ausgewertete Kauffälle Handelsimmobilien	1
Ausgewertete Kauffälle Büroimmobilien	14

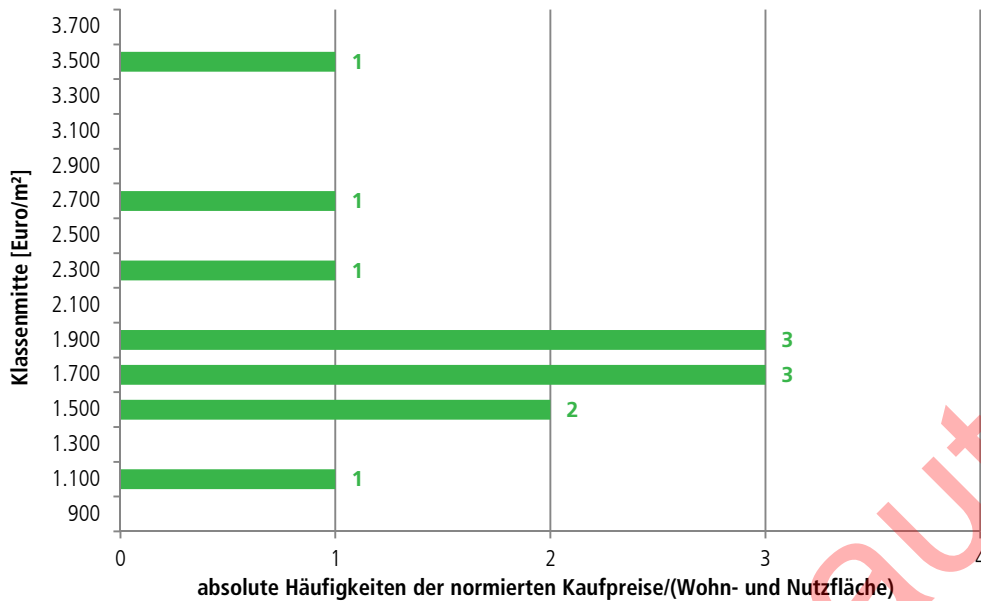
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Büroimmobilien	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	1.950
Mittel und Spanne	1.100 – 3.520
Preis [Euro]	710.000 – 8.220.000
Anzahl	12
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	435 – 7.480
Grundstücksfläche [m ²]	210 – 10.030

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

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Büroimmobilien			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	12	1.947	1.099	3.524
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	649		0,334	
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.			

4.2.6 Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekte sind unter anderem Lager- und Produktionsgebäude.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	12
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 53,325 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 13,032 ha	16
Ausgewertete Kauffälle	5

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	1.020
Mittel und Spanne	650 – 1.790
Preis [Euro]	500.000 – 4.090.000
Anzahl	5
Nutz-/Wohnfläche [m ²]	280 – 6.300
Grundstücksfläche [m ²]	1.380 – 5.260

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

4.2.7 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	11
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 34,803 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,091 ha	15

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	108	54,645
4.3.2 Weiterverkauf	1.028	230,545
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	107	29,777
4.3.4 Teileigentum	263	34,779
Summe	1.506	349,746

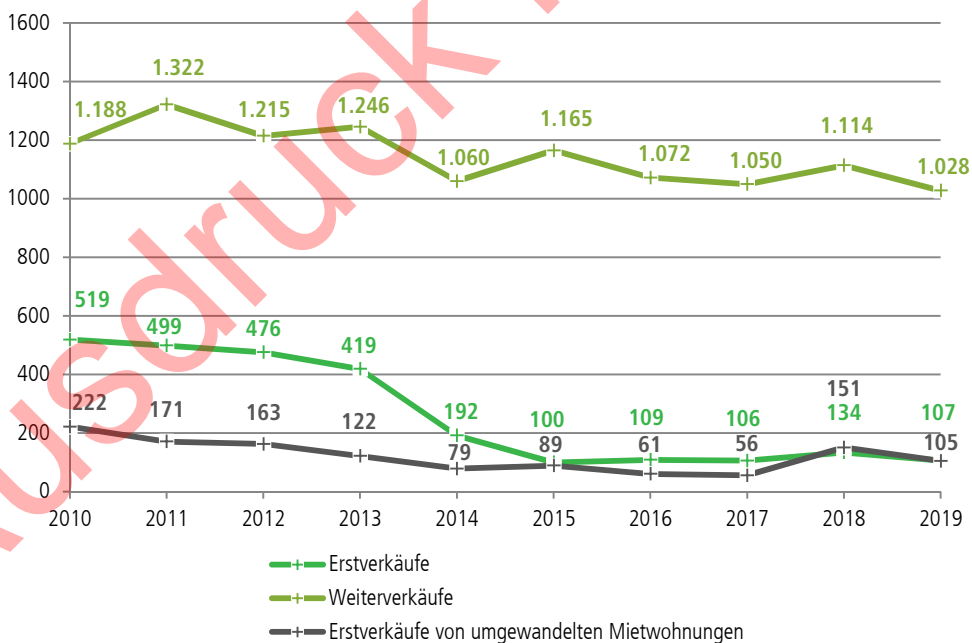


Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum der letzten zehn Jahre beim Erstverkauf um rund 80 Prozent und beim Weiterverkauf um rund 100 Prozent gestiegen.

Rückgang der Verkaufszahlen bei Erst- und Weiterverkauf im Wohnungseigentum

Mit 1.135 Kauffällen bei Erst- und Weiterverkauf liegt die Anzahl der Kauffälle circa 9 Prozent unter der des Vorjahres mit 1.248. Der Umsatz blieb in Summe bei diesen Teilmärkten in etwa gleich.

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.

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. Die Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV ist gleichfalls gegeben.

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



Verlangsamte Preisentwicklung bei rückläufigem Wertumsatz und sinkenden Verkaufszahlen

Beim Erstverkauf ging die Preisentwicklung von rund 10 auf 7 Prozent zurück. Der Wertumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr um rund 9 Prozent. Die Anzahl der Kauffälle ist im gleichen Zeitraum um circa 20 Prozent gesunken.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↗

Legende

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

↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden.

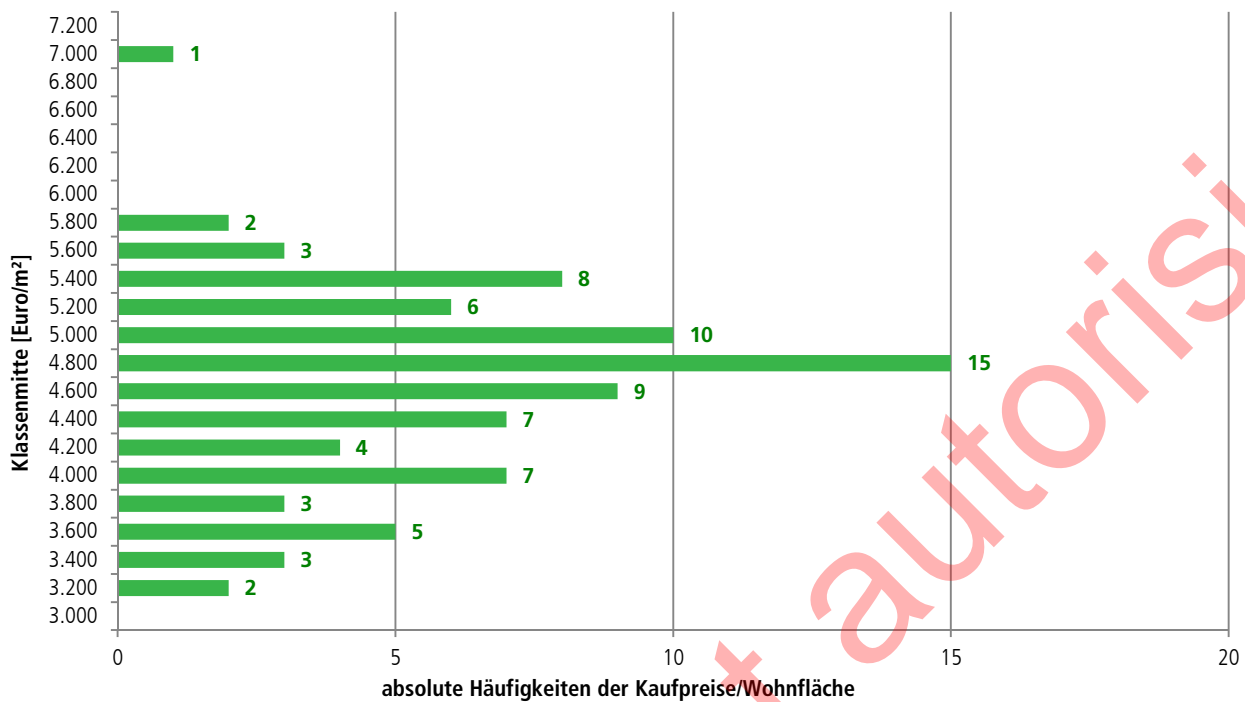
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	98
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 54,645 Mio. Euro	108
Ausgewertete Kauffälle	85

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Wfl [Euro/m ²]	3.190 – 6.910
Preis [Euro]	200.000 – 1.560.000
Anzahl	85
Wohnfläche [m ²]	40 – 230

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis/Fläche [Euro/m² ebf]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	85	4.650	3.190	6.910
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	677		0,146	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m²]		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau** (Anzahl)
bis 35 m²	Mittel/Gut	(0)*
36 – 60 m²	Mittel/Gut	4.730 (11)
61 – 80 m²	Mittel/Gut	4.680 (10)
81 – 100 m²	Mittel/Gut	4.650 (11)
über 100 m²	Mittel/Gut	4.410 (41)
über 100 m²	Sehr gut	5.320 (10)
90 – 120 m² Penthouses	Mittel/Gut	(2)*

** Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2018 bis 2021 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses gesondert berücksichtigt; Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 70 m² Wohnung bei rund 204.000 Euro

Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 70 m² Wohnung in der Baujahrsklasse 1950 bis 1974 auf 2.910 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↗

Legende

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

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	806
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	222
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 230,545 Mio. Euro	1.028
Ausgewertete Kauffälle	731

Ausdruck nicht autorisiert

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahre bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1904
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.280 – 5.730
Preis [Euro]	55.000 – 1.030.000
Anzahl	100
Wohnfläche [m ²]	20 - 190
Baujahre 1950 – 1974	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.370 – 4.610
Preis [Euro]	50.000 – 660.000
Anzahl	270
Wohnfläche [m ²]	20 - 190
Baujahre 1975 – 1989	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.290 – 4.760
Preis [Euro]	35.000 – 640.000
Anzahl	156
Wohnfläche in m ²	20 - 170
Baujahre 1990 – 2004	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.390 – 4.750
Preis [Euro]	30.000 – 580.000
Anzahl	156
Wohnfläche in m ²	20 - 180
Baujahre ab 2005	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	2.390 – 5.670
Preis [Euro]	120.000 – 1.020.000
Anzahl	49
Wohnfläche in m ²	30 - 190

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 der Übersicht der Wohnflächenpreise handelt es sich um Kaufpreismittel, die aus vereinbarten und ausgewerteten Kaufpreisen des Immobilienmarktes abgeleitet wurden.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen (Anzahl)				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	* (3)	2.790 (19)	2.930 (25)	3.170 (45)	* (3)
36 – 60 m ²	2.780 (33)	2.660 (59)	3.050 (36)	3.060 (62)	4.110 (8)
61 – 80 m ²	3.330 (23)	2.910 (96)	2.980 (44)	3.360 (14)	3.790 (8)
81 – 100 m ²	3.470 (20)	3.010 (72)	2.970 (30)	3.330 (25)	4.400 (12)
über 100 m ²	3.580 (21)	2.940 (24)	3.010 (21)	3.120 (10)	4.190 (18)

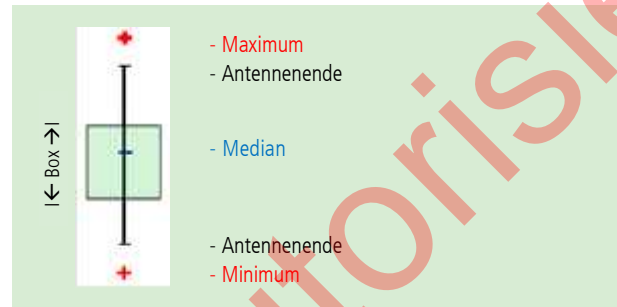
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

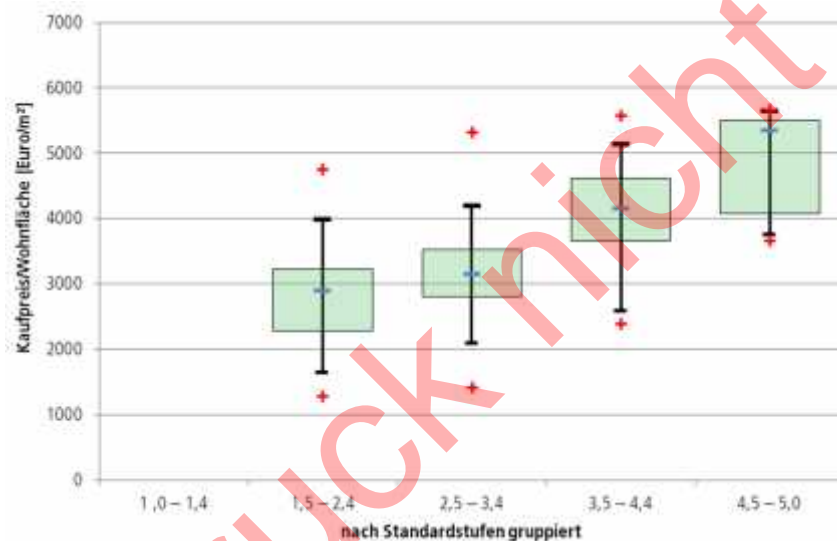
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden. Zwischen Standardstufe und Baujahr besteht eine hohe Korrelation. Deshalb wurde nur die Standardstufe als Einflussgröße verwendet. Für die Wertermittlung ist demgemäß jeweils von einer der Standardstufe entsprechenden Baujahresklasse auszugehen. Die nachfolgende Boxplotdarstellung bringt die Abhängigkeit der Vergleichsfaktoren von der Standardstufe zum Ausdruck. Auf die nachfolgende Tabelle zur Definition der wesentlichen Merkmale für die Standardstufen wird verwiesen.

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 welchen 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 Weiterverkauf von Wohnungseigentum



Qualitätsparameter (der Umfang der ausgewerteten Stichprobe orientiert sich an der Verfügbarkeit der Standardstufe)						
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m²]					
	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum	Standardstufe \bar{x}
	1,0 – 1,4	0	–	–	–	–
	1,5 – 2,4	98	2.880	1.280	4.750	2,3
	2,5 – 3,4	344	3.140	1.420	5.320	2,8
	3,5 – 4,4	38	4.130	2.390	5.570	3,8
	4,5 – 5,0	5	5.330	3.660	5.670	4,5
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

Anwendungshinweise

Die aufgeführten Merkmale für die Standardstufen sind Orientierungshilfen und stellen keine abschließende Auflistung dar. Für die Objektbeschreibung können Merkmale aus unterschiedlichen Stufen zutreffen.

Definition der wesentlichen Merkmale für die Standardstufen**Standardstufe 1**

Baujahr/Sanierungsjahr vor 1980
 Unsaniertes Gebäude; Fenster mit Einfachverglasung; nicht zeitgemäßer bzw. funktionsgerechter Grundriss; ohne Balkon/Terrasse; Einzelofenheizung, einfaches Bad (z.B. veraltete Ausstattung, ohne Fliesen, mobile Duschkabine etc.)

Standardstufe 2

Baujahr/Sanierungsjahr bis 1994
 Verbundfenster; Grundrisslösung mit Nachteilen; Standardbad (Badewanne oder Dusche)

Standardstufe 3

Baujahr/Sanierungsjahr ca. 1995 bis 2004 (einfacher Neubaustandard) oder Altbau (bis 1949)
 Isolierglasfenster; Grundrisslösung ohne erkennbare Vor-/Nachteile; mit Balkon/Terrasse; Standardbad (Badewanne und Dusche); Zentralheizung

Standardstufe 4

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2005 (Neubaustandard)
 Isolierglasfenster in besserer Ausführung; vorteilhafte Grundrisslösung; Bad/Bäder in besserer Ausführung (Badewanne und Dusche)

Standardstufe 5

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2010 (besserer Neubaustandard)
 Isolierglasfenster in besonderer Ausführung; besonders vorteilhafte Grundrisslösung; mehrere Balkone/Terrassen; Bad/Bäder in hochwertiger Ausführung (Badewanne und Dusche); Zentralheizung (zusätzlich offener Kamin, besondere Ausführung etc.)

4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Die Vertragsmodalitäten des Erbbaurechts wurden hierbei keiner näheren Untersuchung unterzogen.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen Laufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
Baujahre 1950 – 1959	
Durchschnittliches Baujahr	1955
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	2.420
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	1.450 – 3.230
Preis [Euro]	125.000 – 290.000
Anzahl	8
Wohnfläche [m ²]	60 – 120
Baujahre 1975 – 1995	
Durchschnittliches Baujahr	1988
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	2.320
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	1.600 – 3.130
Preis [Euro]	65.000 – 350.000
Anzahl	14
Wohnfläche [m ²]	30 – 120
Baujahre ab 2011	
Durchschnittliches Baujahr	2012
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	3.270
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	2.010 – 4.120
Preis [Euro]	295.000 – 460.000
Anzahl	5
Wohnfläche in m ²	90 – 140

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.

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	61
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	41
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 29,777 Mio. Euro	107
Ausgewertete Kauffälle	26

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	205
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	58
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 153 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 110 Kauffälle sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 34,779 Mio. Euro	263

Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze (Anzahl)	Einzelgaragen (Anzahl)	offene Stellplätze (Anzahl)
Erstverkäufe	21.800 (37) 15.000 – 29.500	–	* (1)
Weiterverkäufe	13.900 (79) 5.000 – 30.000	14.100 (6) 10.000 – 17.700	5.000 (4) 4.000 – 7.000

Bei den Angaben handelt es sich um ein Kaufpreismittel, die 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 – gerundet; * = Keine Angabe möglich;

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

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

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

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

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

5.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte im Internet

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

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

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



5.2 Indexreihen

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

5.2.1 Bodenpreisindexreihen

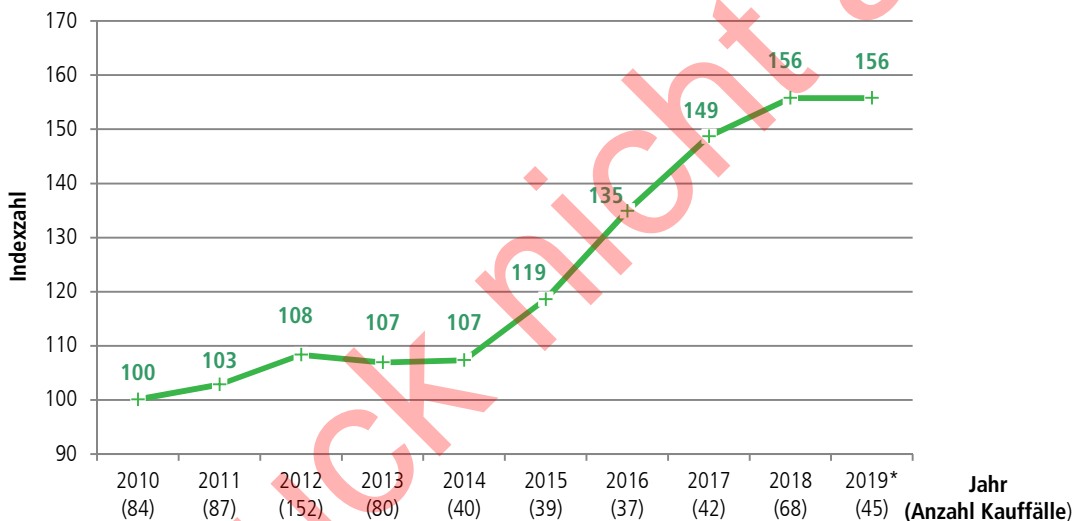
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums berechnen. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Die Preisentwicklung für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues (Ein-/Zweifamilien- und Doppel-/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-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke

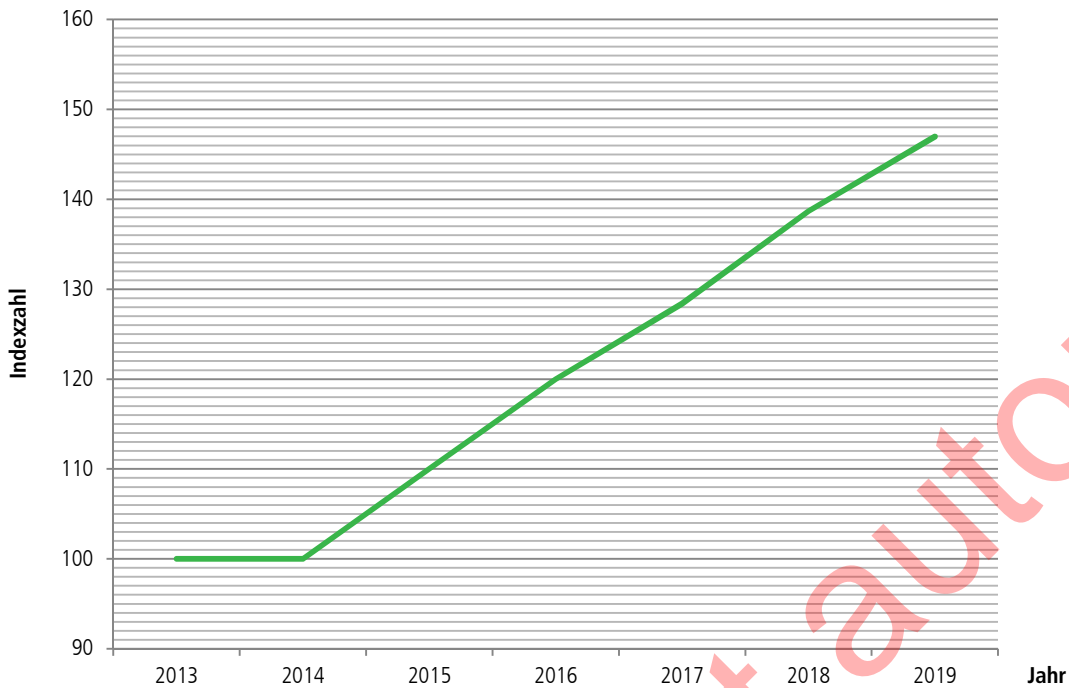


*Indexzahl des Jahres 2019 ist vorläufig

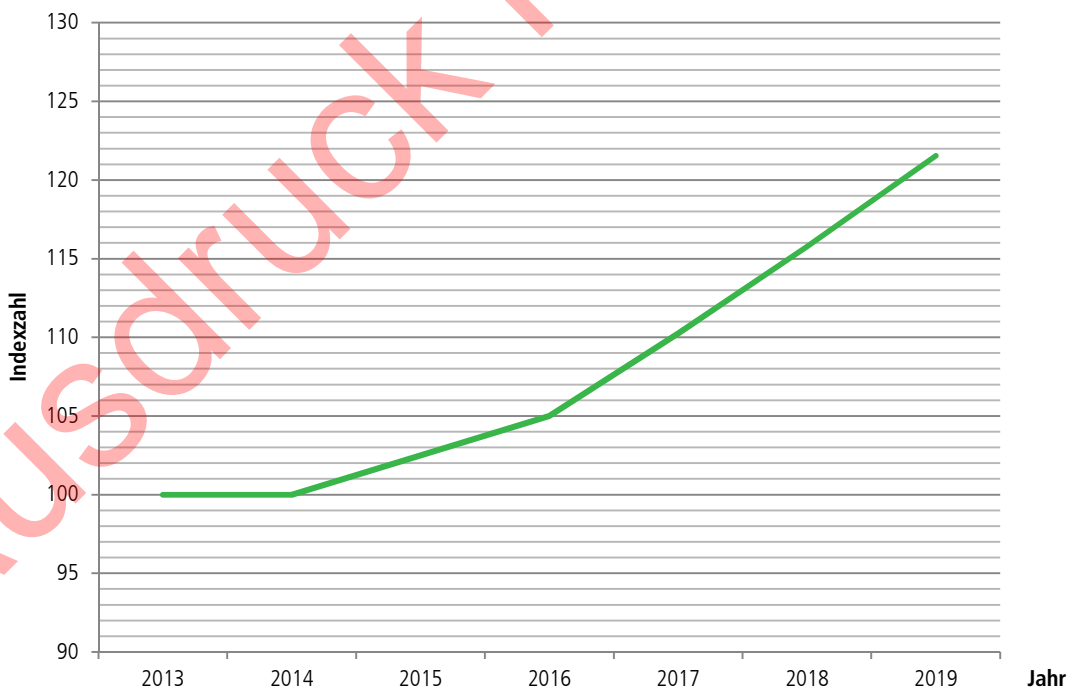
Anwendungsbeispiel Indexreihe zum Beispiel für Baureifes Land Wohnen	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31. Dezember 2011 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer Betracht).
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Aus Kurve „Bodenpreisindexreihe Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ <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

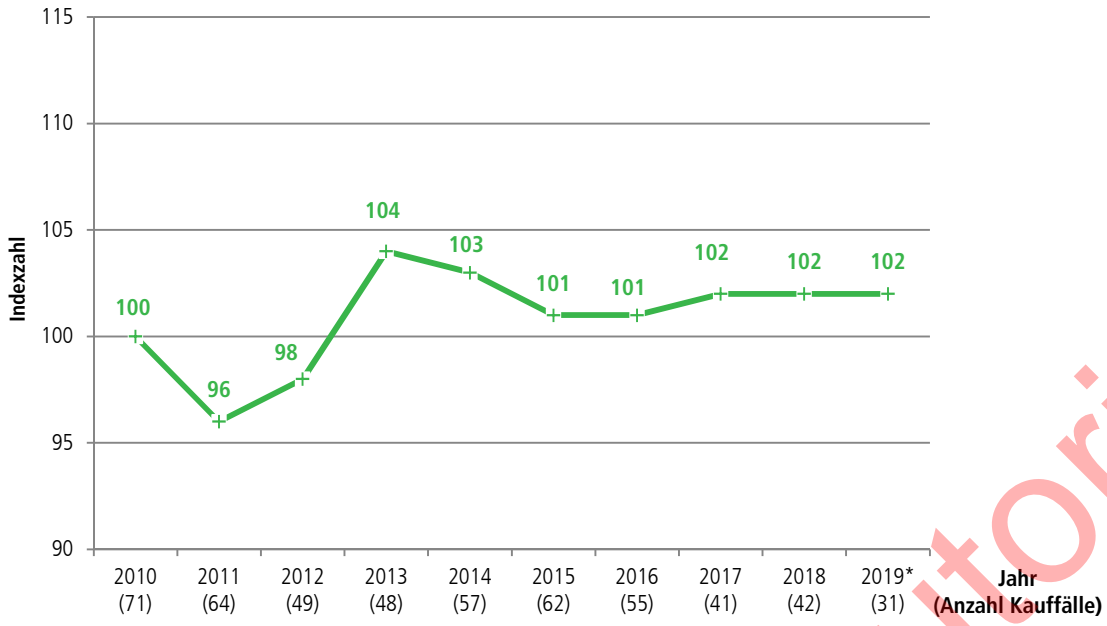
Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.

**Baureifes Land Gewerbegrundstücke**

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



Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

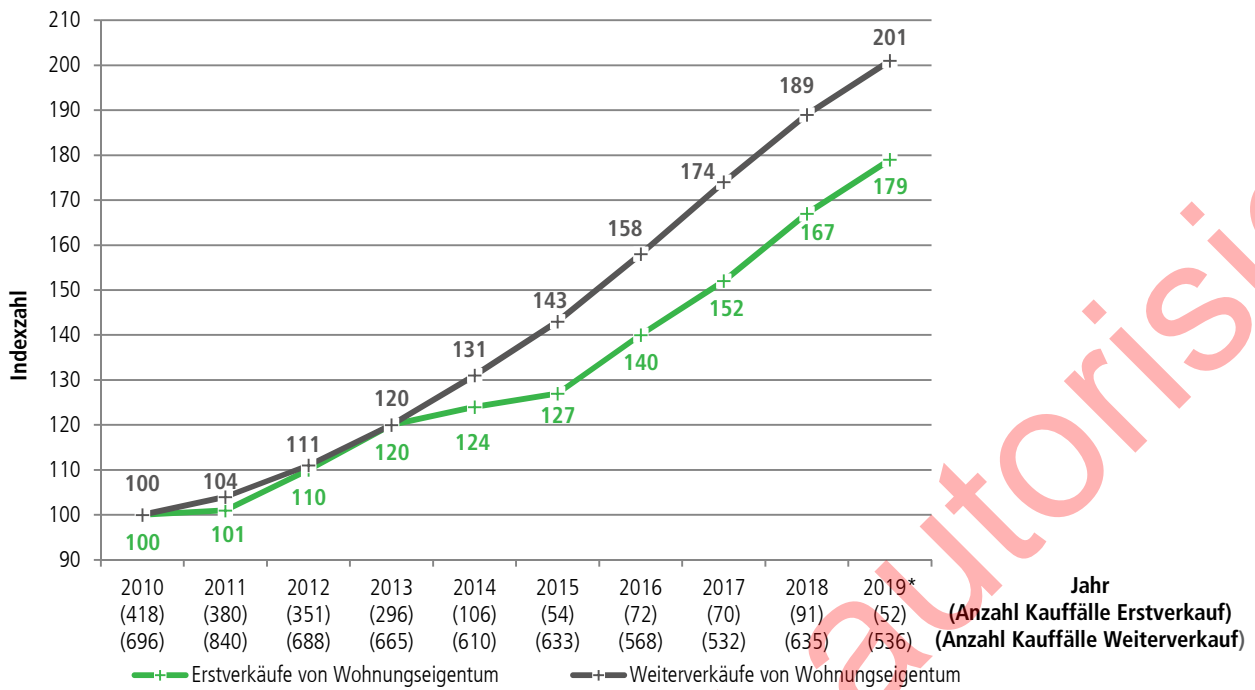


*Indexzahl des Jahres 2019 ist vorläufig

Ausdruck nicht autorisiert

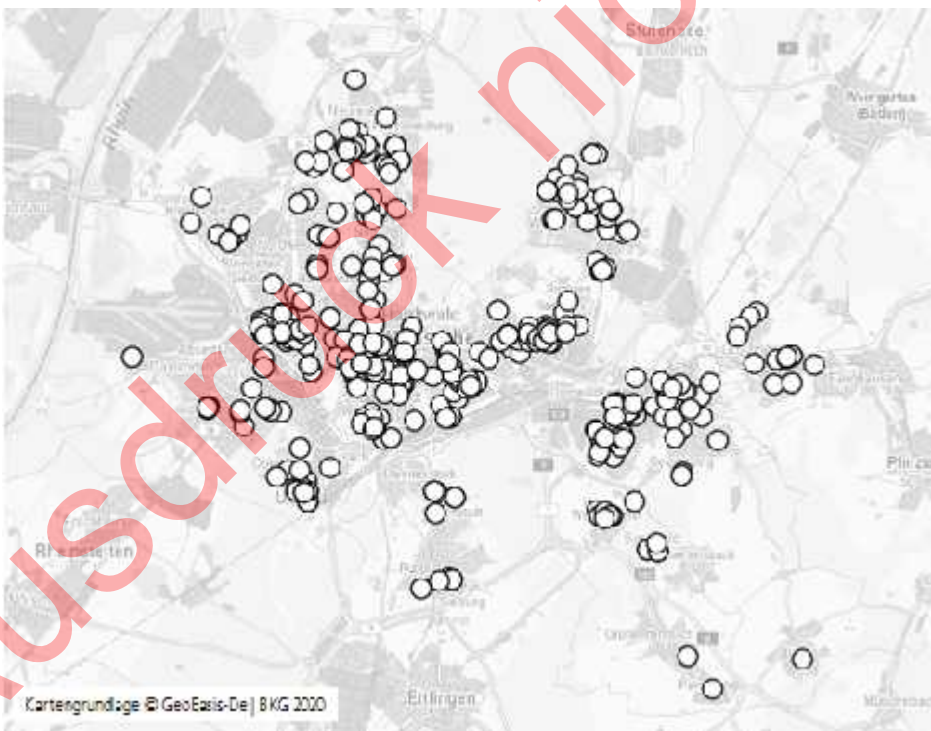
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2019 ist vorläufig

Übersicht Verteilung Kauffälle der Indexreihen Weiterverkauf von Wohnungseigentum



5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)

5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vergleiche Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (zum Beispiel ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGfZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann. Siehe hierzu auch Kapitel 6.3.3.

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

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

ihrer Umfassungswände – gegebenenfalls abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne und den hierzu jeweils geltenden Bestimmungen der BauNVO mitgerechnet.

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

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

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

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-/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: $300 \text{ Euro/m}^2 \times 1,29 / 0,90 = \text{rund } 430 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf}$

5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhäusern

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage

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

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

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

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

5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

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

5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Das relative Alter berechnet sich aus:

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

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

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

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

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

1.1 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Vgl. auch Nr. 4.1.1.4 Abbildung 2 der Richtlinie

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

1.2 Berücksichtigung eines vorhandenen Drennpels*

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels*

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens*

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

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

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

5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

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

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).

Anwendungshinweise

Bei den Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle (ausgenommen Wohnungseigentum) liegen aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde. Da das zur Verfügung stehende Kaufpreismaterial sehr heterogen und/oder der Umfang der Stichprobe relativ klein ist, ist eine mathematisch-statistische Analyse nicht möglich.

Aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen wurden die aufgeführten Spannen für Liegenschaftszinssätze ermittelt und gegebenenfalls durch Erfahrungswerte ergänzt.

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.

Die Monatsmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Jahresnettokaltmiete ermittelt. Die Mieten enthalten sämtliche marktüblich erzielbaren Erträge (beispielsweise Miete für Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze/Garagen, Freiflächen, Mobilfunkanlagen). Anhaltspunkte hierfür liefern beispielsweise geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Für Wohnobjekte wurde im Sinne § 17 ImmoWertV der qualifizierte und einfache Karlsruher Mietspiegel (siehe 6.3.1) herangezogen. Für Bürogebäude wird auf Kapitel 6.3.2 verwiesen.

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

Mögliche Auswirkungen von Abweichungen bei Lagequalität, Wohn-/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete und gewerblichem Mietanteil auf den Liegenschaftszinssatz zeigt nachfolgende Tabelle. Eine beliebige Aneinanderreihung der Auswirkungen von mehreren Abweichungen in einzelnen Merkmalen führt häufig zu unsachgemäßen Ergebnissen. Das Ergebnis ist jeweils auf Plausibilität zu prüfen. In begründeten Einzelfällen kann ein Unter-/Überschreiten der angegebenen Spanne zum Liegenschaftszinssatz zutreffend sein. Des Weiteren können sich die Abweichungen auch gegenseitig aufheben. Es handelt sich hier um eine nicht abschließende Aufzählung von Merkmalen.

Auswirkungen von Abweichungen in einzelnen Merkmalen auf den Liegenschaftszinssatz

Allgemeine Merkmale	Abweichungen in den Merkmalen	Liegenschaftszinssatz
Lagequalität	besser	↘
	schlechter	↗
Wohn-/Nutzfläche	größer	↗
	kleiner	↘
Restnutzungsdauer	länger	↗
	kürzer	↘
Nettokaltmiete	höher	↗
	niedriger	↘
Spezielles Merkmal bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden, gewerblicher Mietanteil von 20 bis 50 %		
gewerblicher Anteil	höher	↗
	geringer	↘

Legende ↘ Liegenschaftszinssatz fällt | ↗ Liegenschaftszinssatz steigt

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle								
Objektart	Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche	normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche	Monatsmiete pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	RND	Lagequalität ***	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
		Ø Spanne [m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Jahre]	Ø Spanne	Ø Spanne [%]	Ø Spanne
Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihen- häuser (nicht vermietete Objekte)	117	158 80 – 336	3.646 2.320 – 5.525	8,94 6,88 – 10,50	35 20 – 64	6,3 5 – 9	1,2 -0,2 – 3,2	34 22 – 49
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	49	250 160 – 380	2.619 1.450 – 4.828	8,02 6,00 – 10,63	31 20 – 55	6,3 5 – 9	1,6 0,1 – 3,8	27 17 – 38
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	56	673 210 – 5.271	2.506 1.577 – 3.626	8,31 5,53 – 11,35	30 25 – 50	5,8 3 – 9	1,4** -1,0 – 3,5	25 17 – 34
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietertragsanteil								
▪ von 20 bis 50 %	10	653 181 – 1.045	2.439 1.770 – 3.250	8,75 6,05 – 11,14	33 25 – 45	–	2,1 1,4 – 3,4	23 19 – 27
▪ von 51 bis 80 %	11	618 259 – 1.135	2.570 1.321 – 4.507	10,80 5,97 – 19,35	29 25 – 35	–	3,0 1,6 – 4,1	20 15 – 26
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	9	6.299 1.200 – 30.762	1.620 1.068 – 2.450	9,36 6,48 – 14,70	33 20 – 50	–	4,9 3,4 – 6,7	14 11 – 18
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)	8	2.128 300 – 4.627	3.144 1.403 – 8.819	13,42 8,19 – 31,00	27 20 – 30	–	3,1 1,0 – 4,1	19 14 – 24
Verbrauchermärkte	*	–	–	–	–	–	4,0 – 7,0*	10 – 16*
Gewerbe- und Industriegebäude	7	4.016 700 – 12.203	747 553 – 1.071	5,13 4,50 – 5,79	24 20 – 30	–	5,7 3,8 – 7,4	12 10 – 15
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	130	59 17 – 130	3.062 1.486 – 4.747	9,47 6,08 – 16,84	39 25 – 60	–	1,3 -1,3 – 4,5	28 16 – 43
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	12	139 31 – 259	2.347 1.657 – 3.019	9,38 7,50 – 11,00	37 30 – 45	–	2,7 1,7 – 3,4	21 17 – 23

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

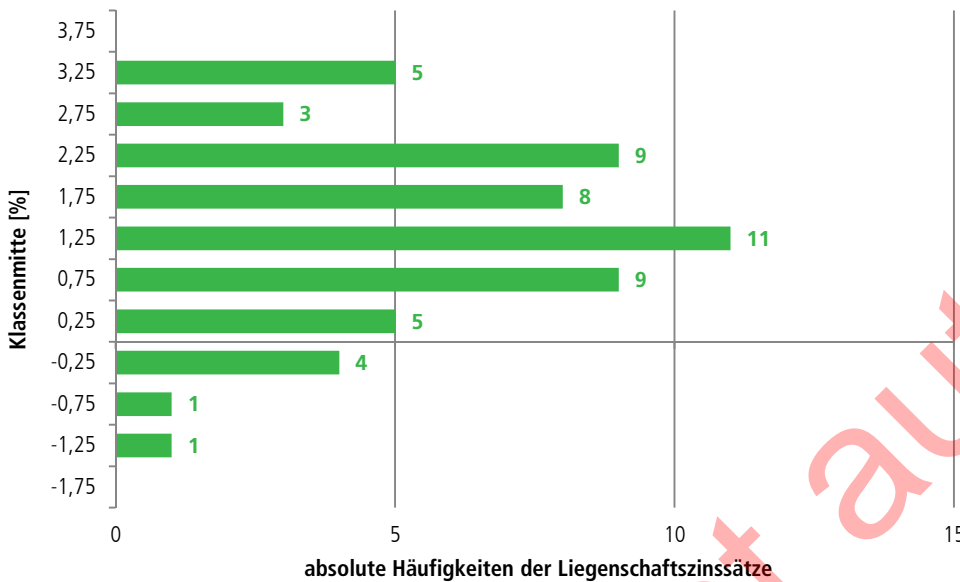
** Siehe hierzu nachfolgende Grafiken (Häufigkeitsverteilung und Zeitreihe).

*** Siehe hierzu Kapitel 4

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent

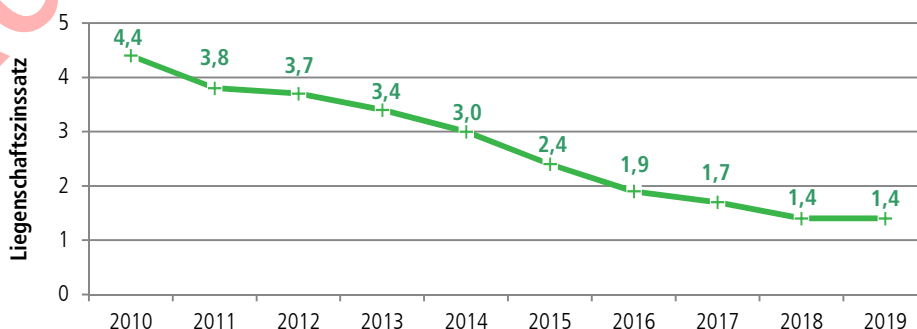
Die Verteilung der Liegenschaftszinssätze der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz [%]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	56	1,37	-1,04	3,49
	Empirische Standardabweichung Einzelwert (-s bis +s)		Empirischer Variationskoeffizient	
	±1,11 (0,26 – 2,48)		0,810	
Erläuterungen				
Liegenschaftszinssatz	Bei den Liegenschaftszinssätzen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Liegenschaftszinssätzen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Liegenschaftszinssätze um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung (s), so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Liegenschaftszinssätze. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Zeitreihe



5.8 Sachwertfaktoren

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/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) – Gebäudeart

Nach Anlage 1 SW-RL.

Gebäudestandards

Nach Anlage 2 SW-RL.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL 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 VW-RL vom 20. März 2014, BAnz AT 11. April 2014 B3 verwiesen.

Die sonstigen Modellparameter bestimmen sich nach der Beschreibung in Anlage 5 der SW-RL.

Allgemeine 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 von der Höhe des indexierten 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 Sachwertfaktoren (Regressionsanalyse) handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von der Einflussgröße indexierter Sachwert.

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

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

5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Einfamilienhaus mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss beziehungsweise ausgebautem Dachgeschoss einschließlich Garage(n) errichtet.

Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Anwendungshinweise

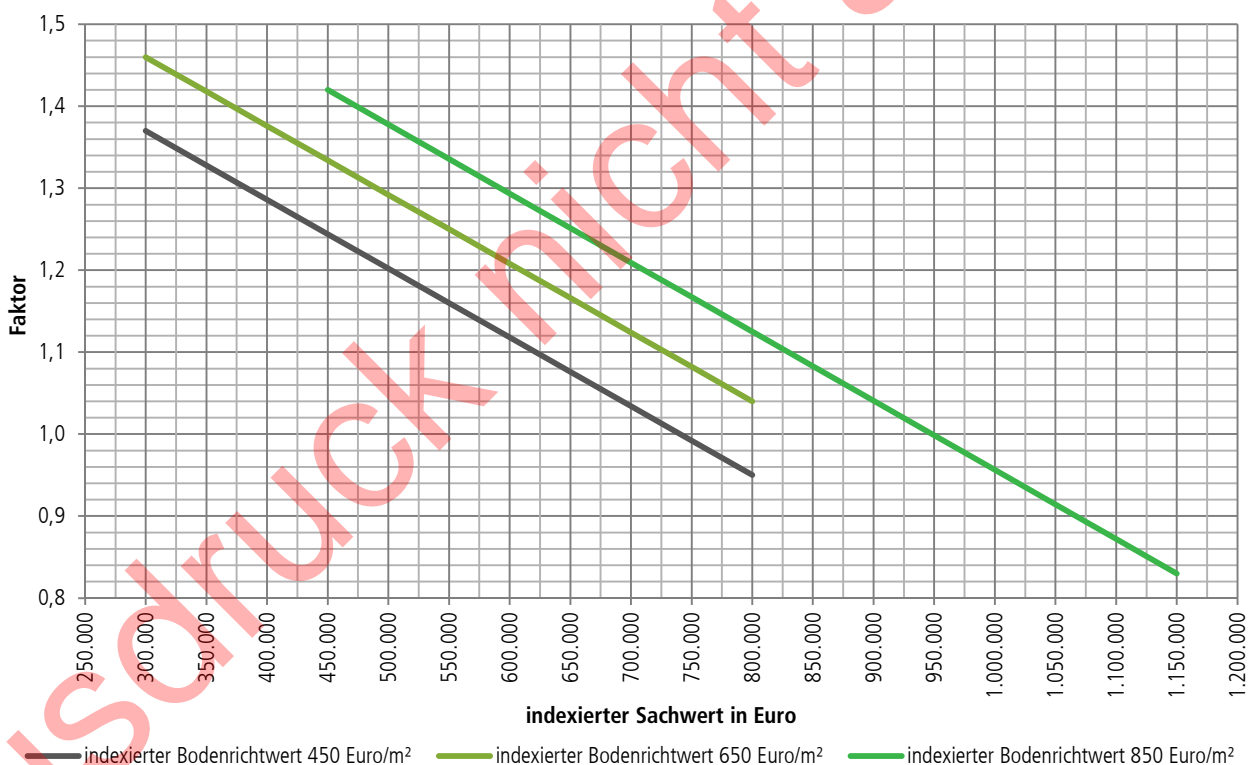
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben) berücksichtigt worden. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte signifikant nachgewiesen werden.

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
	87	1,23	0,85	1,53
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,68	±(0,02 bis 0,07)	± 0,16	
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	1948	1998	1969
Bruttogrundfläche [m ²]	175	663	363
Wohnfläche [m ²]	96	336	179
Standardstufe	2,1	4,2	2,7
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	655	1.115	796
Grundstücksfläche [m ²]	251	923	541
indexierter Sachwert [Euro]	280.000	1.152.000	526.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	31	82	60

Anwendungsbeispiel	
Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.	
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus	
indexierter Bodenrichtwert (unbebaut)	650 Euro/m ²
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	600.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,21
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	726.000 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	696.000 Euro

5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Doppelhaushälfte und Reihenendhaus mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschl. Garage(n) errichtet.

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

Soweit Doppelhaushälften und Reihenendhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser nicht anzuwenden, sondern die Sachwertfaktoren aus Kapitel 5.8.1.

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-/Doppel-/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 Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	20	1,49	1,26	1,75
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,37	± (0,05 bis 0,13)	± 0,25	
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	1984
Bruttogrundfläche [m ²]	174	350	252
Wohnfläche [m ²]	96	186	139
Standardstufe	2,5	3,3	2,9
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	641	867	760
Grundstücksfläche [m ²]	152	442	292
indexierter Sachwert [Euro]	243.000	476.000	333.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	30	69	48

5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Reihenmittelhaus mit überwiegend Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschl. Garage(n) errichtet.

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

Soweit Reihenmittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser nicht anzuwenden, sondern die Sachwertfaktoren aus Kapitel 5.8.1.

Anwendungshinweise

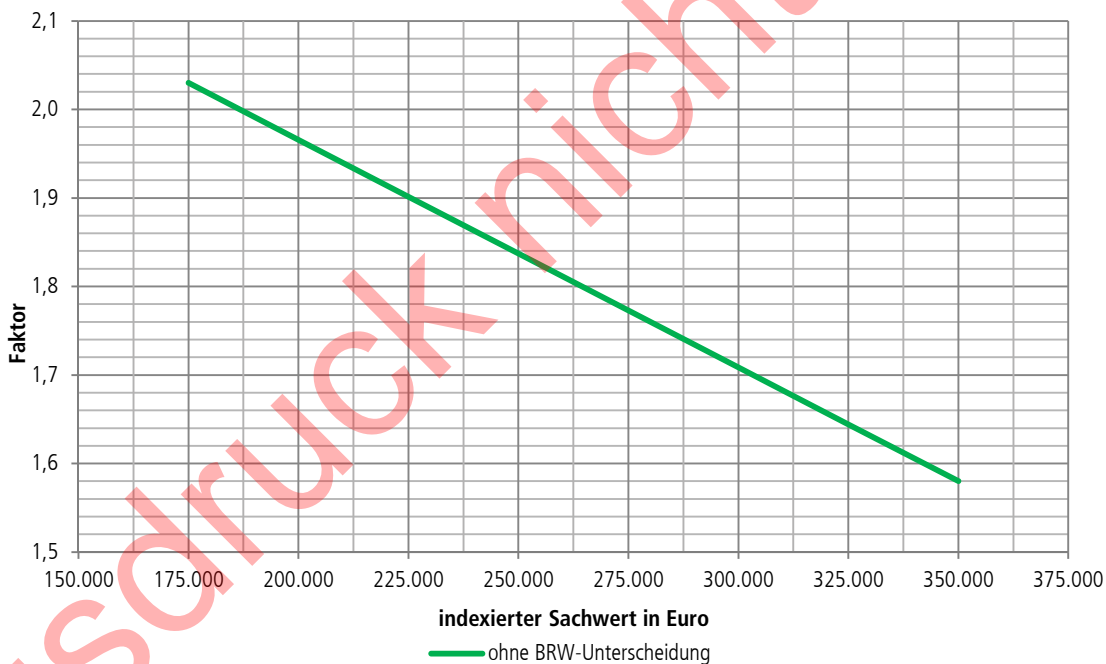
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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-/Doppel-/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 Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	26	1,78	1,52	2,09
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,54	± (0,03 bis 0,09)	± 0,20	
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	1955	2012	1984
Bruttogrundfläche [m ²]	178	365	252
Wohnfläche [m ²]	80	160	131
Standardstufe	2,3	3,3	2,8
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	607	883	719
Grundstücksfläche [m ²]	146	363	209
indexierter Sachwert [Euro]	177.000	348.000	273.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	28	71	44

5.9 Vergleichsfaktoren

Es wird auf die Kapitel 4.2 und 4.3 dieses Immobilienmarktberichtes verwiesen. Zur besseren Anwendung der Vergleichsfaktoren im jeweiligen Teilmarkt hat sich der Gutachterausschuss entschlossen, die Vergleichsfaktoren in diesen Kapiteln darzustellen.

Ausdruck nicht autorisiert

5.10 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 kostenersatzungsbetragspflichtige Zustand nach BauGB sowie erschließungsbeitragspflichtige Zustand nach KAG (ebp) einzuführen. Der mit dem Wertfaktor WF marktangepasste Bodenwertanteil des Erbbaurechts W_{AE} ist hinzuzuaddieren.

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

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

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

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

Z_t : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [Euro/m²]

Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

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

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

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

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

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

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

$$W_{AE} = W_{UG} - W_{ER} = WF * (Z_{ii} - Z_a) * V$$

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.

5.10.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Wertfaktoren WF zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte hängen beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-/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

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

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

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2020¹ Preise steigen, Zahl der Kaufverträge konstant

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Erstmals wurden neben den bisher beteiligten Städten nun alle Mitgliedstädte des Deutschen Städtetages ab 50.000 Einwohner um Mitwirkung gebeten. Insgesamt 96 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 30 Prozent der Städte rückläufig, in 33 Prozent auf Vorjahresniveau geblieben und in 37 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und für den Geschosswohnungsbau dominieren Rückgänge. Dies könnte ein Indiz für die weitere Verknappung von Bauland sein. Bei bebauten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant. 53 Prozent der Städte meldeten beim Wohnungseigentum hingegen steigende Umsätze.

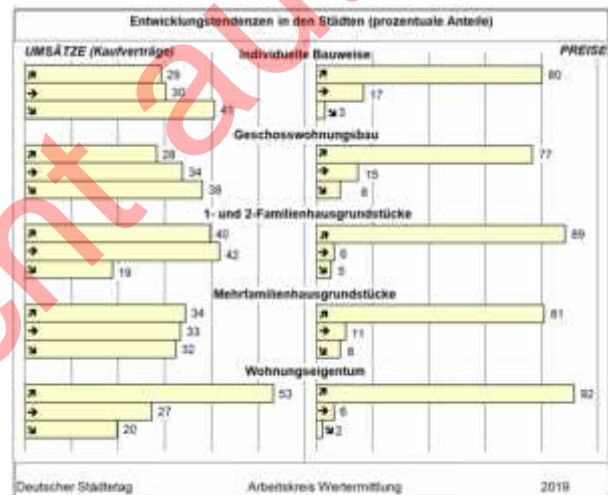
In 84 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 11 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 5 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Die Entwicklung der Preise ist für die untersuchten Teilmärkte relativ einheitlich. Sowohl bei den unbebauten als auch bei den bebauten Grundstücken (inklusive Wohnungseigentum) sind zum überwiegenden Teil steigende Preise zu konstatieren (77 bis 92 Prozent aller Städte). Insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie dem Wohnungseigentum wird das deutlich, für diese Marktsegmente meldeten 89 beziehungsweise 92 Prozent der Städte steigende Preise.

Auffällig ist, dass die Preise für Wohnungseigentum lediglich in 2 Prozent der Städte fallen. In 6 Prozent der Kommunen blieben die Preise konstant und in 95 Prozent stiegen sie. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem höchsten Anteil (53 Prozent) an Meldungen zu steigenden Umsätzen in diesem Teilmarkt. Bei den unbebauten Grundstücken liegen diese Quoten nur bei knapp 30 Prozent, bei den Mehrfamilienhausgrundstücken bei 34 Prozent und bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei 40 Prozent.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind erste Aussagen über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres, die auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhen. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2020 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und jetzt auch erstmalig West zugeordnet.

Entwicklung 2019

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 2020¹

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2020 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

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

Quelle: Deutscher Städtetag Berlin und Köln | Markt für Wohnimmobilien 2019 | März 2020



¹ Es ist zu beachten, dass die Prognosen zu einem Zeitpunkt getroffen wurden, als die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht absehbar waren.

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Auf Grund der nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt hat der Gutachterausschuss dieses Jahr von einer Prognose für das erste Halbjahr 2020 abgesehen.

Ausdruck nicht autorisiert

6.3 Mietdaten

6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2019 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2020



Karlsruher Bürgerinnen und Bürger werden um Auskünfte zum Wohnraum gebeten

Der Karlsruher Mietspiegel wird in diesem Jahr gemäß gesetzlicher Vorgaben neu erstellt. Er gibt Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete und bietet Mietern und Vermietern eine wichtige Orientierungshilfe für die Preisbildung bei nicht preisgebundenem Wohnraum. Herausgeber ist das Amt für Stadtentwicklung, unterstützt wird die Behörde von den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe e. V. und Mieterverein Karlsruhe e. V. sowie den Karlsruher Wohnungsunternehmen und –genossenschaften. Eine begleitende Beratung erfolgt zudem durch das Fachgebiet Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT).

Die Daten für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden primär aus einer Befragung von Karlsruher Mieter- und Vermieterhaushalten gewonnen, die im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe ausgewählt wurden. In den nächsten Tagen erhalten dazu 25.000 Bürgerinnen und Bürger in Karlsruhe per Post einen Fragebogen zu ihrer aktuellen Wohn- und Mietsituation und werden um Angaben zu Art und Ausstattung ihrer Wohnung beziehungsweise des Gebäudes gebeten. Gefragt wird unter anderem nach der Lage und Größe der Wohnung, der sanitären Ausstattung, Heizung, Fenstern, Bodenbelägen, energetischen Aspekten und nach der Höhe der monatlichen Grundmiete. Die Rücksendung der Fragebogen ist kostenfrei.

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und ausschließlich innerhalb der kommunalen Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe verarbeitet. Die Geheimhaltung und der Datenschutz sind voll gewährleistet. Der Mietspiegel soll nach Abschluss der Datenauswertung zum Jahresbeginn 2021 erscheinen. Für Fragen und Auskünfte stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistikstelle (Telefon 0721 133-1232 oder E-Mail: statistik@karlsruhe.de) zur Verfügung.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presseportal | 18. März 2020

Drei Arten den Karlsruher Mietspiegel zu erhalten

Versand der gedruckten Broschüre nach Online-Bestellung mit elektronischer Bezahlung oder gegen Rechnung bei schriftlicher Bestellung

Das Online-Bestellformular kann auf der Webseite der Stadt Karlsruhe unter www.karlsruhe.de -> Bürgerdienste -> Wohnen -> Aktueller Mietspiegel aufgerufen werden

Schriftliche Bestellungen der gedruckten Ausgabe richten Sie bitte ausschließlich an:

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Statistikstelle
76124 Karlsruhe

Die gedruckte Ausgabe des aktuellen Mietspiegels kostet 7 Euro pro Exemplar (Schutzgebühr) zuzüglich 1,60 Euro Versandkosten pro Sendung. Über das Onlineformular kann der Betrag während des Bestellvorgangs bezahlt werden (Giropay, Lastschrift, PayPal). Bei schriftlichen Bestellungen ohne elektronische Bezahlung liegt eine Rechnung bei.

Selbstabholung gegen Barzahlung in den Verkaufsstellen

Eine Übersicht der Verkaufsstellen mit deren Öffnungszeiten finden Sie unter dem oben genannten Link zum Online-Bestellformular im Abschnitt „Dienststellen“. Bei Selbstabholung fällt nur die Schutzgebühr von 7 Euro pro Exemplar an.

Kostenloser Download im PDF-Format

Den kostenlosen Download finden Sie unter dem oben genannten Link.

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.

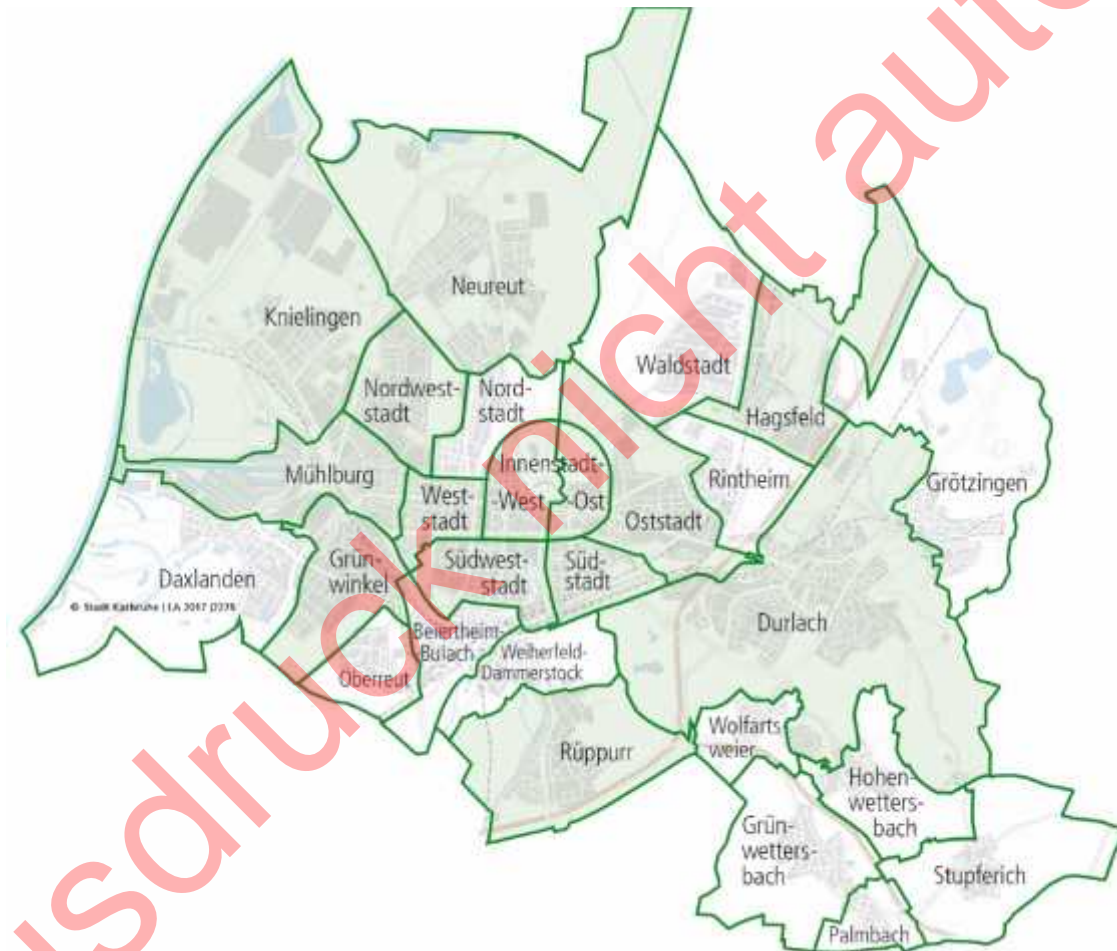
Dies unterstreicht auch das seit Jahren kontinuierlich steigende Büroflächenangebot und die Bauaktivitäten in diesem Marktsegment; wobei in den kommenden Jahren noch verschiedene Neubauprojekte fertig gestellt werden.

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 Büroraumtmieten in Karlsruhe angegeben.

Erhebungszeitraum für die Büroraumtmieten waren die Jahre 2018/19 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 Büroraumtmieten 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 Büroraumtmietenauswertung beinhaltet auch eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Qualitätsmerkmale und mietwertrelevanten Faktoren.

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

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

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

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

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

Aufgrund des derzeitigen Ausnahmezustands (Corona-Pandemie) ist zukünftig mit einer forcierten Digitalisierung der Gesellschaft (Home-Office, digitale Beratung/Betreuung unter anderem) zu rechnen.

Ein maßgeblicher Einfluss auf den Immobilienmarkt sowie auf das Büromarktsegment kann insoweit nicht ausgeschlossen werden.

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Herausragende City-Lage Spitzenmiete/Erstbezug Neubau
7,00 – 9,50	9,50 – 13,50	bis circa 15

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2020 – alle Rechte vorbehalten

Definition der wesentlichen Merkmale für den Nutzungswert (Qualitätsstandard)
Nachrichtlich: Einfacher Nutzungswert*
Standort/Lagefaktor, nicht repräsentatives Erscheinungsbild, Ausstattungsmerkmale und Raumanordnung sind unterdurchschnittlich und genügen nicht den marktüblichen, zeitgemäßen Anforderungen von Dienstleistern. * Büroräume mit einfachem Nutzungswert sind in Karlsruhe nur noch vereinzelt anzutreffen, da diese Büroflächen laufend modernisiert werden.
Mittlerer Nutzungswert
Standort/Lagefaktor mit durchschnittlichem Erscheinungsbild, ausreichend Stellplätzen und Anbindung ÖPNV, durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen, Raumanordnung ist überwiegend durchschnittlich und genügt den marktüblichen Anforderungen.
Guter Nutzungswert
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.

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2020 – alle Rechte vorbehalten

6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt

Mietpreisrichtwerte für Erdgeschosslademieten in der Karlsruher Innenstadt

Auf Grundlage von Mieterhebungen im Rahmen einer Masterarbeit zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Karlsruher Innenstadt werden nachfolgend Mietpreisrichtwerte für Einzelhandelsmieten in der Karlsruher Innenstadt angegeben. Erhebungszeitraum für die Mieten war Mitte bis Ende 2018.

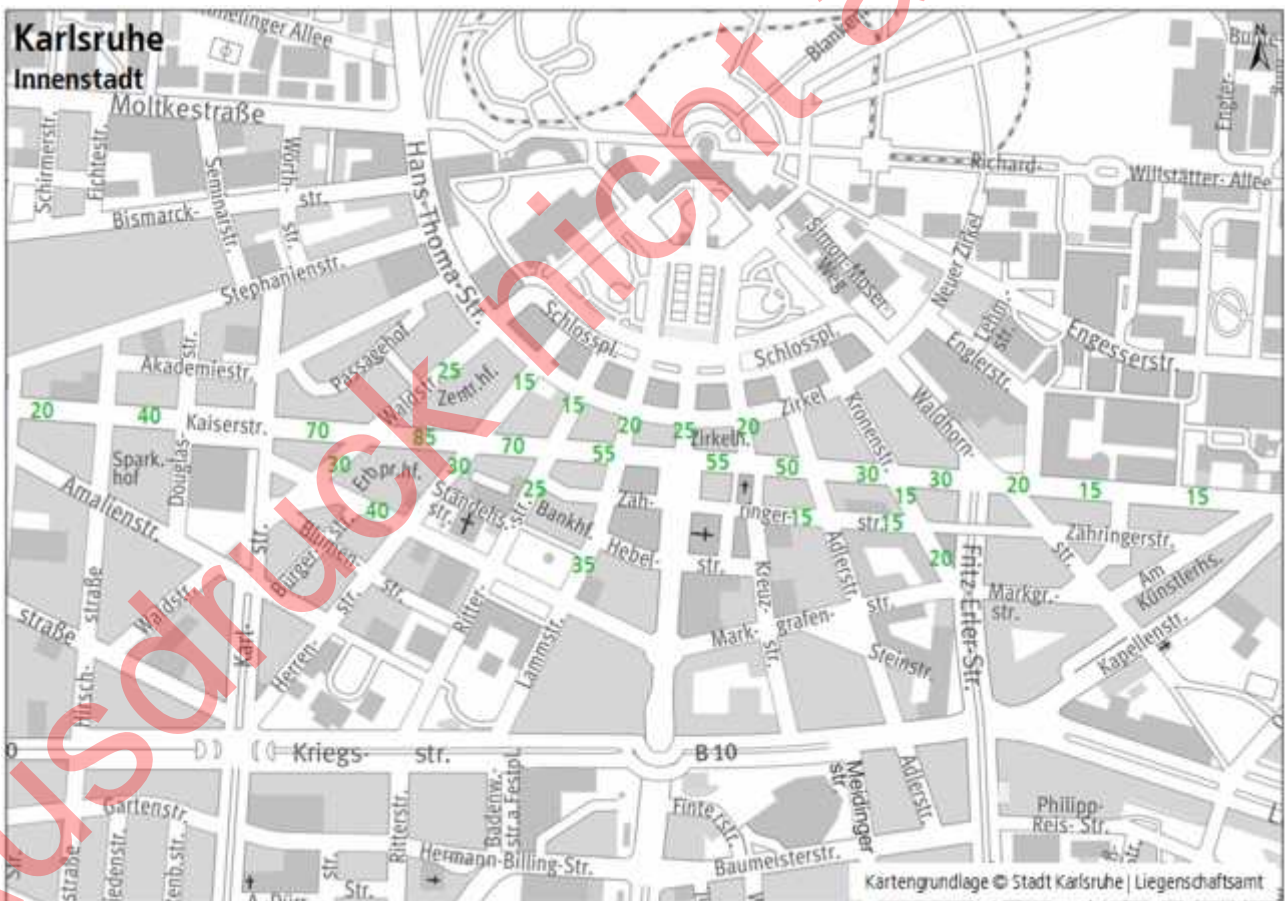
Bei den Mietpreisrichtwerten (Euro/m² netto) handelt es sich um lagetypische Mietangaben, die über eine Multiple Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Sie beziehen sich auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zutritt, einer Ladengröße von 100 m² sowie einer Schaufensterfront

von circa acht Metern. Die Mietpreisrichtwertangaben beziehen sich nicht auf Einzelgrundstücke.

Abweichungen der einzelnen Ladeneinheit in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Passantenfrequenz, Größe, Tiefe, Zuschnitt, Schaufensterfront, Geschosslage bewirken in der Regel Abweichungen des Mietwertes vom Mietpreisrichtwert. Insofern sind die Mietpreisrichtwerte nur als Anhalt zu verstehen und sind keine Angaben etwa im Sinne eines Mietspiegels oder von Vergleichsmieten.

Das Untersuchungsgebiet stellt kein vollständiges Abbild aller Geschäftslagen in der Karlsruher Innenstadt dar.

Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschosslademieten



20 = Lagetypischer Mietpreisrichtwert Euro/m² netto
(Bezogen auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt, Ladengröße: 100 m², Schaufensterfront: ca. 8 m)

Für abweichende Ladengrößen sowie für abweichende Geschosslagen werden nachfolgend Umrechnungskoeffizienten (URK) als Orientierungswerte angegeben.

Umrechnungskoeffizienten (URK) für Ladengrößen			Umrechnungskoeffizienten (URK) für Geschosslagen	
Ladengrößen in m ²	URK für Mietpreisrichtwerte bis 50 Euro/m ²	URK für Mietpreisrichtwerte über 50 Euro/m ²	Geschosslage	URK
50	1,10	1,05	1. Untergeschoss	0,50
100	1,00	1,00	Erdgeschoss	1,00
150	0,90	0,95	1. Obergeschoss	0,50
200	0,80	0,90	2. Obergeschoss	0,25

Für die Übersendung der ausgefüllten Fragebögen zur Erhebung der Ladenmieten in der Karlsruher Innenstadt möchte der Gutachterausschuss allen Beteiligten einen herzlichen Dank aussprechen.

Ausdruck nicht autorisiert

6.4 Bautätigkeit

Die Statistikstelle des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe veröffentlicht jährlich den Bericht über die Bautätigkeit im Wohnungsbau sowie ergänzend hierzu im Statistischen Jahrbuch detaillierte Informationen zu Strukturveränderungen im Wohnbaubestand.

Im nachfolgenden Auszug werden die Tabellen „Genehmigte/Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2019 nach der Gebäudeart“ sowie „Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen fertiggestellten Wohnungen 2019“ dargestellt.

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2019 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Genehmigungen			
	2019		2015 bis 2019	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	126	514	764	2.722
darunter				
1 Wohnung	84	84	457	457
2 Wohnungen	7	14	86	172
3 Wohnungen	1	3	23	69
4 bis 6 Wohnungen	9	42	63	307
7 bis 12 Wohnungen	11	125	84	835
13 und mehr Wohnungen	14	246	51	882
Neubau von Nichtwohngebäuden	44	29	230	58
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	170	543	994	2.780
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	193	69	907	703
Insgesamt	363	612	1.901	3.483

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2019 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2019		2015 bis 2019	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	118	377	690	2.680
darunter				
1 Wohnung	74	74	403	403
2 Wohnungen	12	24	80	160
3 Wohnungen	7	21	24	72
4 bis 6 Wohnungen	5	24	52	255
7 bis 12 Wohnungen	16	168	82	794
13 und mehr Wohnungen	4	66	49	996
Neubau von Nichtwohngebäuden	45	15	179	115
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	163	392	869	2.795
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	153	85	635	415
Insgesamt	316	477	1.504	3.210

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

**Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen
fertigestellten Wohnungen 2019**

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	Bilanz aus Zugang und Wegfall (-) insgesamt	Neubau- zugang	und zwar		
			durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		
			ohne Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	durch Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	
Innenstadt-Ost	1	-	1	-	-
Innenstadt-West	28	-	-	-	28
Südstadt	14	3	11	-	-
Südweststadt	3	-	3	-	-
Weststadt	4	5	-1	-	-
Nordweststadt	-	-	-	-	-
Oststadt	61	53	8	-	-
Mühlburg	15	12	3	-	-
Daxlanden	1	-	-1	-	-
Knielingen	67	62	3	-	2
Grünwinkel	3	2	1	-	-
Oberreut	110	110	-	-	-
Beiertheim-Bulach	5	-	3	-	2
Weierfeld-Dammerstock		-	1	-	-1
Rüppurr	3	5	-8	-	-
Waldstadt	4	1	3	-	-
Rintheim	2	2	-	-	-
Hagsfeld	18	18	-	-	-
Durlach	60	37	21	-	2
Grötzingen	17	16	1	-	-
Stupferich	26	25	1	-	-
Hohenwettersbach	6	5	1	-	-
Wolfartsweier	5	4	1	-	-
Grünwettersbach	10	11	-1	-	-
Palmbach	1	1	-	-	-
Neureut	21	19	1	-	1
Nordstadt	-	-	-	-	-
Gesamtstadt	2019	477	392	50	35
	2018	914	817	30	67
	2017	656	559	33	64
	2016	587	525	25	37
	2015	576	502	26	48

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit der Entscheidung vom 7. November 2006 eine verkehrswertnahe Bewertung aller Vermögensarten und damit auch die des Grundvermögens gefordert. Im Rahmen des Erbschaftsteuerreformgesetzes 2009 hat der Gesetzgeber insoweit die Bedarfsbewertung für das Grundvermögen für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke angepasst. Mit den der steuerlichen Bewertungsvorschriften nach den §§ 176 bis 198 ff. Bewertungsgesetz (BewG) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, Grundstücke und Immobilien mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 193 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Dazu gehören insbesondere

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- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Zur Ermittlung der vorstehenden erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der jeweils zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

Die erforderlichen Daten werden von den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung herangezogen.

Vergleichsfaktoren für die Bewertung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen als Grundlage für die steuerliche Bewertung gemäß § 183 BewG Anwendung finden. Das Vergleichswertverfahren ist gemäß § 182 BewG grundsätzlich für Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren können von den Finanzämtern für die Bedarfsbewertung angewendet werden.

7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	–	2.790	2.930	3.170	–
36 – 60 m ²	2.780	2.660	3.050	3.060	4.110
61 – 80 m ²	3.330	2.910	2.980	3.360	3.790
81 – 100 m ²	3.470	3.010	2.970	3.330	4.400
über 100 m ²	3.580	2.940	3.010	3.120	4.190

7.1.2 Teileigentum

Vergleichsfaktoren für Büro, Praxen [Euro/m ²]	
Nutzfläche	alle Baujahrsklassen, alle Lagen
50 – 260 m ²	2.350

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	21.800	–	–
Weiterverkäufe	13.900	14.100	5.000

7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 110 m² bis 250 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 500 €/m² bis 800 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1950 bis 2000 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 200 und 800 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so können die Vergleichsfaktoren nicht angewandt werden.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	500 – 549	550 – 649	650 – 749	750 – 800
110 – 114	3.990	4.390	4.800	5.210
115 – 124	3.860	4.270	4.680	5.080
125 – 134	3.740	4.150	4.550	4.960
135 – 144	3.620	4.030	4.430	4.840
145 – 154	3.500	3.900	4.310	4.710
155 – 164	3.370	3.780	4.190	4.590
165 – 174	3.250	3.660	4.060	4.470
175 – 184	3.130	3.530	3.940	4.350
185 – 194	3.010	3.410	3.820	4.220
195 – 204	2.880	3.290	3.700	4.100
205 – 214	2.760	3.170	3.570	3.980
215 – 224	2.640	3.040	3.450	3.860
225 – 234	2.510	2.920	3.330	3.730
235 – 244	2.390	2.800	3.200	3.610
245 – 250	2.270	2.680	3.080	3.490

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1950 – 1954	1955 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2000	–
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-640	-430	-210	0	220	440	–
Grundstücksfläche [m ²]	200 – 249	250 – 349	350 – 449	450 – 549	550 – 649	650 – 749	750 – 800
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-430	-280	-140	0	150	290	430

7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser

7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Doppel-/Reihenendhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 80 m² bis 190 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 400 €/m² bis 650 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1960 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 200 und 400 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so können die Vergleichsfaktoren nicht angewandt werden.

Für Doppel-/Reihenendhäuser im Wohnungseigentum, können die Werte ebenfalls herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	400 – 449	450 – 549	550 – 624	625 – 650
80 – 84	4.020	4.400	4.780	4.970
85 – 94	3.870	4.250	4.630	4.820
95 – 104	3.720	4.100	4.480	4.670
105 – 114	3.570	3.940	4.320	4.510
115 – 124	3.410	3.790	4.170	4.360
125 – 134	3.260	3.640	4.020	4.210
135 – 144	3.110	3.490	3.870	4.060
145 – 154	2.960	3.330	3.710	3.900
155 – 164	2.800	3.180	3.560	3.750
165 – 174	2.650	3.030	3.410	3.600
175 – 184	2.500	2.880	3.260	3.450
185 – 190	2.350	2.730	3.100	3.290

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-830	-550	-280	0	270	550
Grundstücksfläche [m ²]	–	200 – 224	225 – 274	275 – 324	325 – 374	375 – 400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-270	-140	0	130	270

7.3.2 Reihenmittelhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Reihenmittelhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 100 m² bis 160 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 500 €/m² bis 650 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1960 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 150 und 300 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so können die Vergleichsfaktoren nicht angewandt werden.

Für Reihenmittelhäuser im Wohnungseigentum, können die Werte ebenfalls herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	500 – 524	525 – 574	575 – 624	625 – 650
100 – 104	4.320	4.420	4.530	4.630
105 – 114	4.090	4.200	4.300	4.440
115 – 124	3.870	3.970	4.070	4.180
125 – 134	3.640	3.740	3.850	3.950
135 – 144	3.410	3.520	3.620	3.730
145 – 154	3.190	3.290	3.400	3.500
155 – 160	2.960	3.070	3.170	3.270

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-820	-540	-270	0	280	550
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150 – 174	175 – 224	225 – 274	275 – 300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-150	0	150	310

7.4 Liegenschaftszinssätze für die Bewertung gemäß § 188 Abs. 2 BewG

Gemäß § 182 Abs. 2 BewG sind Mietwohngrundstücke generell im Ertragswertverfahren zu bewerten. Weiterhin ist das Ertragswertverfahren für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke – soweit sich eine übliche Miete ermitteln lässt – heranzuziehen. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses wurden gemäß § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB unter Hinzuziehung eines Bediensteten der jeweils zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter ermittelt und können für die Bedarfsbewertung angewendet werden.

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren		
Objektart	Liegenschaftszinssatz [%]	Ertragsfaktor
Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihenhäuser (nicht vermietete Objekte)	1,2	34
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	1,6	27
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	1,4	25
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, ▪ gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 % ▪ gewerblicher Mietertragsanteil von 51 bis 80 %	2,1 3,0	23 20
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	4,9	14
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)	3,1	19
Verbrauchermärkte	5,5	13
Gewerbe- und Industriegebäude	5,7	12
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	1,3	28
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	2,7	21

7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG

Das Sachwertverfahren gemäß § 189 BewG kommt bei sonstigen bebauten Grundstücken zur Anwendung. Weiterhin wird das Verfahren herangezogen, wenn keine Vergleichsfaktoren bzw. keine übliche Miete ermittelbar ist.

Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses können grundsätzlich herangezogen werden. Es wird auf das Kapitel 5.8 dieses Immobilienmarktberichtes verwiesen.

7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG

Bei Bedarf können zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungsfaktoren des Immobilienmarktberichtes aus Kapitel 5.3 herangezogen werden.

Ausdruck nicht autorisiert

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
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
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

Notizen

Ausdruck nicht autorisiert

Notizen

Ausdruck nicht autorisiert

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

Juni 2020