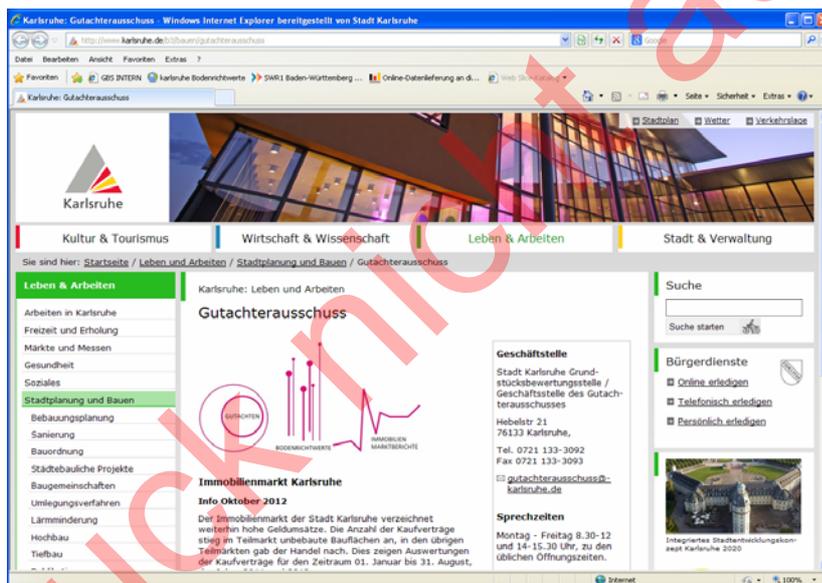


# IMMOBILIENMARKTBERICHT KARLSRUHE 2012

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



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



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

Titelbild: Karlsruhe Südost, Foto: Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Copyright Stadt Karlsruhe  
Alle Rechte vorbehalten

|                           | Seite  |
|---------------------------|--|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b> |  |
| <b>1.</b>                 | <b>KARLSRUHE und die Region</b> <b>4</b>   |
| <b>2.</b>                 | <b>GUTACHTERAUSSCHUSS</b> <b>6</b>   |
| <b>3.</b>                 | <b>IMMOBILIENMARKT</b> <b>9</b>  |
| 3.1                       | Immobilienmarkt Karlsruhe -Umsätze- 9  |
| 3.2                       | Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile -Umsätze- 10                                      |
| <b>4.</b>                 | <b>PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG</b> <b>11</b>                                      |
| 4.1                       | Unbebaute Flächen 12   |
| 4.1.1                     | Bauflächen 12  |
| 4.1.1.1                   | Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 13  |
| 4.1.1.2                   | Reihenhausgrundstücke 14   |
| 4.1.1.3                   | Mehrfamilienhausgrundstücke 15   |
| 4.1.1.4                   | Gewerbegrundstücke 16  |
| 4.1.1.5                   | Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/<br>Dienstleistungsgrundstücke 16                        |
| 4.1.1.6                   | Rohbauland / Bauerwartungsland 17  |
| 4.1.1.7                   | Sonstige Bauflächen 17   |
| 4.1.2                     | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft 18  |
| 4.1.3                     | Sonstige Flächen 18  |
| 4.2                       | Bebaute Grundstücke 19   |
| 4.2.1                     | Ein- und Zweifamilienhäuser 20   |
| 4.2.2                     | Reihenhäuser 24  |
| 4.2.3                     | Mehrfamilienhäuser 28  |
| 4.2.4                     | Gewerbeobjekte 29  |
| 4.2.5                     | Wohn- u. Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-<br>/Dienstleistungsgebäude 30                   |
| 4.2.6                     | Sonstige bebaute Grundstücke 31  |
| 4.3                       | Wohnungs- und Teileigentum 32  |
| 4.3.1                     | Erstverkäufe von Wohnungseigentum 34   |
| 4.3.2                     | Weiterverkäufe von Wohnungseigentum 35   |
| 4.3.3                     | Erstverkäufe von umgewandelten Miet-<br>wohnungen 37                                   |
| 4.3.4                     | Teileigentum 38  |
| <b>5.</b>                 | <b>ERFORDERLICHE DATEN<br/>FÜR DIE WERTERMITTLUNG</b> <b>39</b>                        |
| 5.1                       | Indexreihen 39   |
| 5.1.1                     | Bodenpreise 39   |
| 5.1.2                     | Wohnungseigentum 41  |
| 5.2                       | GFZ-Umrechnungskoeffizienten 42  |
| 5.3                       | Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 44   |
| 5.4                       | Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren 48  |
| 5.5                       | Sachwertfaktoren 49  |
| 5.5.1                     | Ein- und Zweifamilienhäuser 49   |
| 5.5.2                     | Reihenhäuser 51  |
| 5.6                       | Wertfaktoren für Erbbaurechte 52   |
| 5.6.1                     | Individueller Wohnungsbau 53   |
| <b>6</b>                  | <b>WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKT-<br/>INFORMATIONEN</b> <b>54</b>                           |
| 6.1                       | Immobilienmarkt in großen deutschen Städten 54   |
| 6.2                       | Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe 54  |
| 6.3                       | Mietdaten 55   |
| 6.3.1                     | Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe 55   |
| 6.3.2                     | Mietpreisspektrum Büromieten 56  |
| 6.4                       | Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten<br>zum Nachweis des niedrigen Werts 57 |
|                           | Impressum 59   |

# 1. KARLSRUHE und die Region



## Karlsruhe Südost

Seit 2002 entsteht auf dem ehemaligen Gelände des Bahnausbesserungswerks der DB ein neues Quartier mit Wohnraum für rund 6.000 Menschen, modernen Dienstleistungs- und Bürogebäuden und einem Stadtteilpark. Auf Grund der großen Nachfrage steht die Fertigstellung des Quartiers bereits 2015, fünf Jahre früher als geplant, in Aussicht.

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

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

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

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

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

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

## Kennzahlen zu Karlsruhe

|  |               |
|--|---------------|
| Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe                 | ca. 307.000   |
| Einwohner der Region Karlsruhe / Raum PAMINA             | ca. 1.605.000 |
| Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in Karlsruhe  | ca. 163.500   |
| Flächen in km <sup>2</sup> davon                         | 173,46        |
| - Bebaute Fläche   | 27%           |
| - Verkehrsfläche   | 13%           |
| - Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc. | 60%           |
| Höhenlage über NHN                                       | 100 - 323 m   |

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

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

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

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

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung



## 2. GUTACHTERAUSSCHUSS

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

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren).

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteils-

berechtigten sowie Gerichten und den Justizbehörden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird i.d.R. jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) erfasst.

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

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

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

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

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

Die Internetadresse lautet

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

**Mitglieder des Gutachterausschusses**  
für die Zeit vom 20.12.2009 bis 19.12.2013

| <b>Vorsitzender</b>                               |  |                      |
|---|--|----------------------|
| Dr.-Ing. Michael Mürle                            | Stadtvermessungsdirektor,<br>Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der<br>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses<br>bei der Stadt Karlsruhe   | Tel. 0721 / 133-3070 |
| <b>Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter</b> |  |                      |
| Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher                  | Stadtobervermessungsrat  | Tel. 0721 / 133-3090 |
| Dipl.-Volkswirt Achim Kellner                     | Sachverständiger für Grundstücks- und<br>Gebäudebewertungen,<br>zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)  | Tel. 0172 9899924    |
| Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz               | Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.   | Tel. 0721 / 577980   |
| Dr. Gerhard Leute                                 | Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter<br>und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung<br>von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten<br>und Pachten   | Tel. 0721 / 853525   |
| Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder                   | Bauoberamtsrat a.D. , Architekt  | Tel. 0721 / 706402   |
| Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier                | Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)   | Tel. 07141 / 9911141 |
| Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad                    | Stadtoberbaurat a.D. , Architekt   | Tel. 0721 / 491681   |
| Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel                     | Stadtvermessungsrat  | Tel. 0721 / 133-3080 |
| <b>Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter</b> |  |                      |
| Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer                    | Freier Architekt, Sachverständiger für<br>Grundstücks- und Gebäudebewertungen  | Tel. 08389 / 9228835 |
| Dipl.-Ing. Michael Doldt                          | Architekt , zertifizierter Sachverständiger für<br>Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC<br>17024)  | Tel. 0721 / 9597819  |
| Dipl.-Ing. Sandra Focic'Lips                      | Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl.<br>bestellte und vereidigte Sachverständige für die<br>Bewertung von bebauten und unbebauten<br>Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die<br>Bewertung von bebauten und unbebauten<br>Grundstücken, für Mieten und Pachten   | Tel. 07245 / 4465    |
| Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit                  | Architekt  | Tel. 07231 / 89576   |
| Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gaitzsch                   | Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich be-<br>stellter und vereidigter Sachverständiger<br>für die Bewertung von von bebauten und<br>unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sach-<br>verständiger für Immobilienbewertung<br>(Sprengnetter Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/<br>Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen<br>für finanzwirtschaftliche Zwecke | Tel. 0721 / 4538702  |
| Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck                      | Stadtvermessungsoberamtsrat  | Tel. 0721 / 133-3091 |
| Dipl.-Ing. Christine Hug                          | Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl.<br>bestellte und vereidigte Sachverständige für die<br>Bewertung von bebauten und unbebauten<br>Grundstücken   | Tel. 0721 / 817561   |
| Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann                 | Bauingenieurin   | Tel. 0721 / 133-3083 |
| Dipl.-Sparkassenbetriebswirt<br>Werner Loser      | Abteilungsleiter   | Tel. 0721 / 146 1592 |
| Dipl.-Ing. Andreas Nasedy                         | Freier Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich<br>bestellter und vereidigter Sachverständiger für die<br>Bewertung von bebauten und unbebauten<br>Grundstücken   | Tel. 0721 / 4764604  |
| Dipl.-Ing. Ingeborg Riefle                        | Architektin, MRICS, Dipl.-Sachverständige (DIA)<br>für die Bewertung von bebauten und unbebauten<br>Grundstücken, Mieten und Pachten,<br>Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)  | Tel. 0721 / 133-3082 |

**Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter**

|                          |  |                     |
|--------------------------|--|---------------------|
| Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl | Von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden | Tel. 0721 / 3846671 |
|--------------------------|--|---------------------|

**Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen**

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| Dipl.-Ing.(FH) Michael Sawallisch              | Technischer Angestellter, Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen | Tel. 0721 / 156-1251 |
| Gerhard Fritzsche                              | Steueramtsinspektor  | Tel. 0721 / 156-1213 |
| Dipl. - Fin.Wirt (FH)<br>Susanne Schwechheimer | Steueroberinspektorin  | Tel. 0721 / 994-2190 |
| Peter Brandstetter                             | Amtsinspektor  | Tel. 0721 / 994-2220 |

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

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

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

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

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

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

### 3. IMMOBILIENMARKT

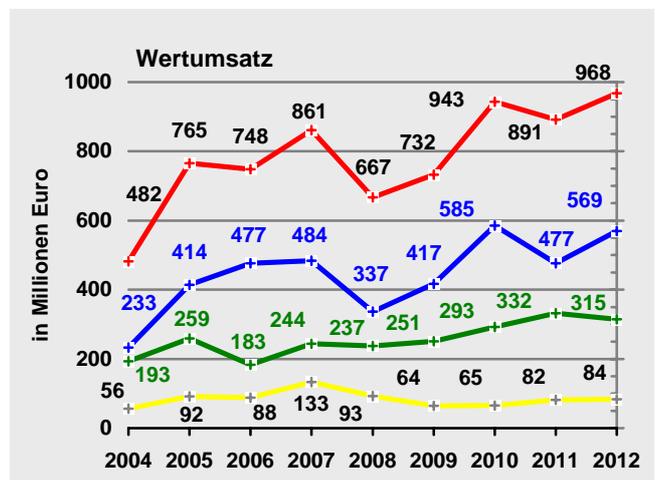
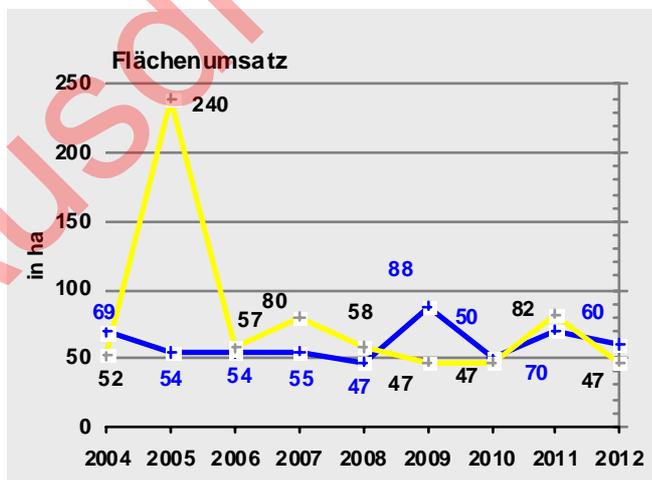
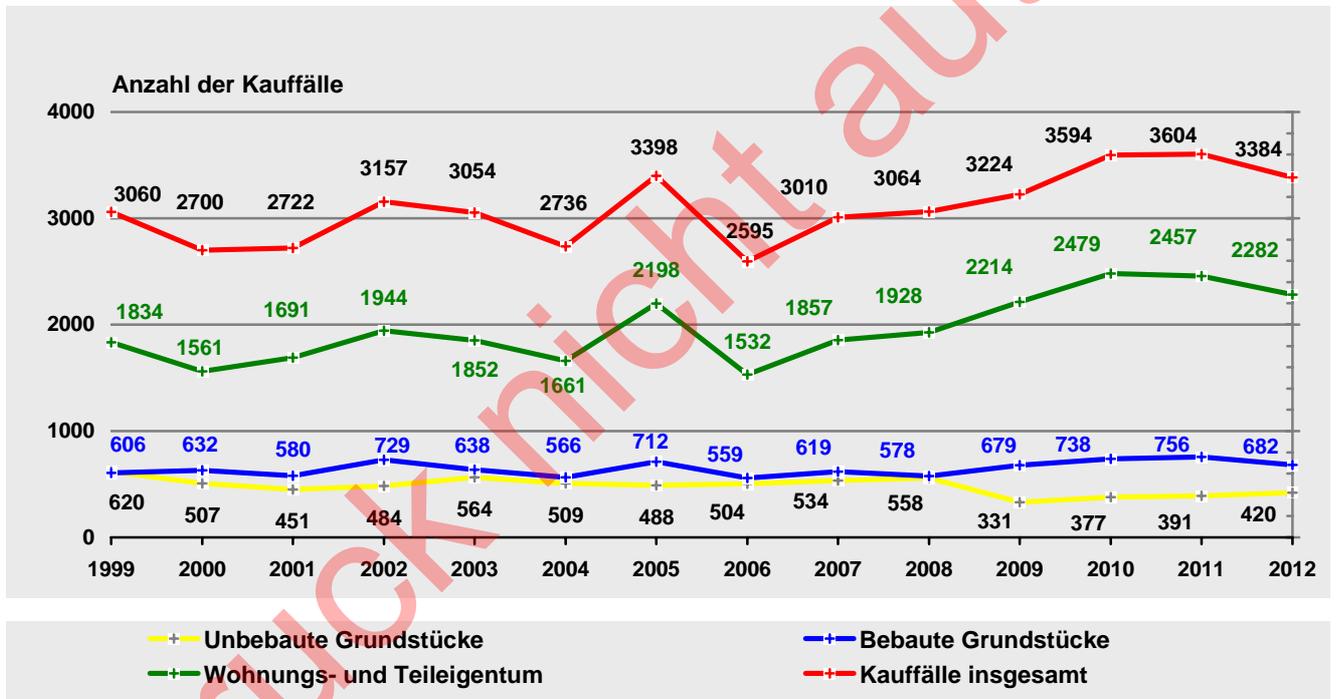
#### 3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe - Umsätze-



**Wertumsatz auf dem Karlsruher Immobilienmarkt mit 8,8 % Zuwachs.**

Der Wertumsatz nahm, trotz weniger Immobilienverkäufe, gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Er liegt mit rd. 968 Mio Euro auf einem Allzeithoch.

Auf dem Karlsruher Immobilienmarkt wurden im Jahr 2012 deutlich weniger Verkäufe (- 6,1 %) getätigt als im Vorjahr. Im gleichen Zeitraum stieg der Wertumsatz aber um beachtliche 8,8 %. Dies ist unter anderem auf einige Verkäufe von herausgehobenen Geschäftsimmobiliien zurückzuführen.



## 3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile -Umsätze-

| Stadtteile                         | Bauflächen       |                           | Bebaute Grundstücke |                           | Wohnungs-/Teileigentum |                           |
|------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                    | Anzahl Kauffälle | Wertumsatz Millionen Euro | Anzahl Kauffälle    | Wertumsatz Millionen Euro | Anzahl Kauffälle       | Wertumsatz Millionen Euro |
| Innenstadt-Ost                     | 0                | *                         | 11                  | 32,20                     | 54                     | 6,64                      |
| Innenstadt-West                    | 1                | *                         | 23                  | 58,90                     | 83                     | 11,54                     |
| Südstadt                           | 6                | 14,40                     | 19                  | 77,83                     | 505                    | 71,39                     |
| Südweststadt                       | 2                | *                         | 13                  | 47,68                     | 148                    | 34,80                     |
| Weststadt                          | 3                | *                         | 18                  | 12,15                     | 147                    | 19,17                     |
| Nordweststadt                      | 11               | 1,96                      | 25                  | 22,99                     | 57                     | 6,88                      |
| Oststadt                           | 2                | *                         | 12                  | 11,68                     | 89                     | 11,82                     |
| Mühlburg                           | 5                | 1,20                      | 25                  | 14,92                     | 154                    | 26,34                     |
| Daxlanden                          | 16               | 0,54                      | 30                  | 17,01                     | 19                     | 2,36                      |
| Knielingen                         | 58               | 9,76                      | 62                  | 17,79                     | 41                     | 5,47                      |
| Grünwinkel                         | 6                | 4,35                      | 34                  | 18,10                     | 43                     | 3,76                      |
| Oberreut                           | 3                | *                         | 9                   | 7,44                      | 55                     | 5,42                      |
| Beiertheim-Bulach                  | 4                | 2,16                      | 12                  | 5,51                      | 45                     | 5,83                      |
| Weierfeld-Dammerstock              | 1                | *                         | 11                  | 4,64                      | 33                     | 4,79                      |
| Rüppurr                            | 7                | 3,23                      | 36                  | 15,93                     | 36                     | 5,79                      |
| Waldstadt                          | 5                | 0,55                      | 27                  | 11,50                     | 70                     | 6,57                      |
| Rintheim                           | 2                | *                         | 11                  | 55,93                     | 13                     | 1,84                      |
| Hagsfeld                           | 10               | 2,74                      | 19                  | 10,95                     | 66                     | 5,47                      |
| Alt Durlach mit Dornwald-Untermühl | 5                | 0,66                      | 28                  | 16,03                     | 123                    | 15,49                     |
| Durlach Hanggebiet mit Bergwald    | 14               | 6,3                       | 32                  | 22,23                     | 64                     | 6,72                      |
| Durlach-Aue mit Lohn-Lissen        | 6                | 3,31                      | 17                  | 6,33                      | 159                    | 21,39                     |
| Durlach-Killisfeld                 | 7                | 1,41                      | 3                   | *                         | 1                      | *                         |
| Grötzingen                         | 9                | 1,61                      | 40                  | 21,51                     | 37                     | 4,36                      |
| Stupferich                         | 5                | 0,50                      | 10                  | 2,99                      | 4                      | 0,77                      |
| Hohenwettersbach                   | 13               | 1,37                      | 16                  | 6,41                      | 13                     | 2,01                      |
| Wolfartsweier                      | 0                | *                         | 5                   | 1,74                      | 9                      | 0,80                      |
| Grünwettersbach                    | 3                | *                         | 29                  | 9,05                      | 1                      | *                         |
| Palmbach                           | 22               | 2,49                      | 19                  | 5,95                      | 1                      | *                         |
| Neureut                            | 82               | 12,54                     | 80                  | 27,93                     | 169                    | 21,37                     |
| Nordstadt                          | 3                | *                         | 6                   | 1,74                      | 43                     | 1,74                      |

\* Keine Angaben möglich

## 4. PREISNIVEAU UND PRESENTWICKLUNG

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- und Zweifamilienhäuser**
- **Reihenhäuser**
- **Erstverkäufe von Wohnungseigentum**
- **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.**

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

Für folgende Teilmärkte konnten unter Berücksichtigung

### Lagequalität

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

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

#### Mäßige Lage

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

#### Mittlere Lage

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

des Datenmaterials **durchschnittlich normierte Bodenwerte / Wohnflächenpreise** ermittelt werden:

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

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über z.B.

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

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

#### Gute Lage

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

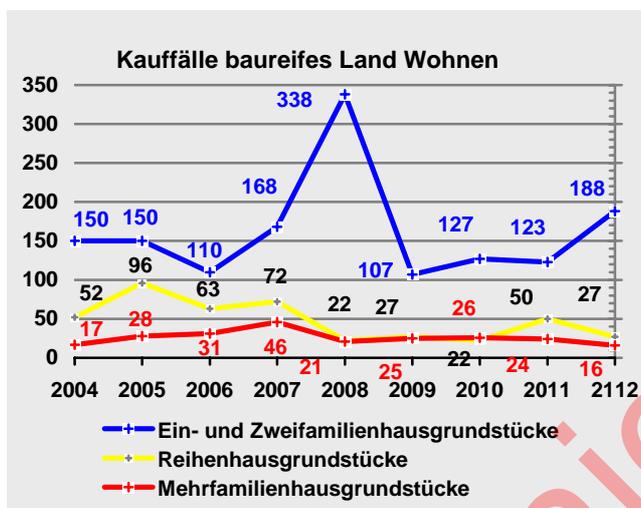
#### Sehr gute Lage

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

## 4.1 Unbebaute Flächen

| Teilmarkt im Überblick                    | Anzahl | Wertumsatz<br>Millionen Euro | Flächenumsatz<br>ha |
|---|--------|------------------------------|---------------------|
| 4.1.1 Bauflächen                          | 311    | 82,555                       | 27,642              |
| 4.1.2 Flächen der Land- / Forstwirtschaft | 91     | 0,680                        | 16,276              |
| 4.1.3 Sonstige Flächen                    | 18     | 0,484                        | 2,688               |
| Summe                                     | 420    | 83,719                       | 46,606              |

### 4.1.1 Bauflächen



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

| Teilmarkt im Überblick   | Anzahl | Wertumsatz<br>Millionen Euro | Flächenumsatz<br>ha |
|--|--------|------------------------------|---------------------|
| 4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke                             | 188    | 33,531                       | 8,020               |
| 4.1.1.2 Reihenhausgrundstücke  | 27     | 2,315                        | 0,590               |
| 4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke                                  | 16     | 17,090                       | 3,482               |
| 4.1.1.4 Gewerbegrundstücke   | 21     | 7,079                        | 5,722               |
| 4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/<br>Dienstleistungsgrundstücke | 9      | 13,398                       | 2,832               |
| 4.1.1.6 Rohbau-/Bauerwartungsland                                    | 19     | 2,205                        | 3,687               |
| 4.1.1.7 Sonstige Bauflächen  | 31     | 6,937                        | 3,309               |
| Summe  | 311    | 82,555                       | 27,642              |

### 4.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



#### Preissteigerung beim individuellen Wohnungsbau von 10 %

Nach dem Vorjahr, mit einem Preisanstieg von ca. 5 %, sind die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaues innerhalb eines Jahres durchschnittlich um weitere ca. 10 % gestiegen.

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

| Teilmarkt im Überblick   | Anzahl     |
|--|------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 161        |
| Begründung von Erbbaurechten   | 0          |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | 16         |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 11         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>188</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 33,531 Mio Euro</b>  |            |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 8,020 ha</b>  |            |
| Ausgewertete Kauffälle   | 147        |

#### Durchschnittlich normierte Bodenwerte

| Grundstückstyp                                    | Mäßige Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittlere Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> | Gute Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> | Sehr gute Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)</b> | <b>320</b>                         | <b>390</b>                           | <b>450</b>                       | <b>560</b>                            |

Euro/m<sup>2</sup> auf 10 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                  | Mäßige Lage | Mittlere Lage    | Gute Lage         | Sehr gute Lage    |
|--------------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Euro/m <sup>2</sup> ebf  | *           | 250 - 480        | 360 - 700         | 460 - 780         |
| Preis in Euro            | *           | 55.000 - 510.000 | 100.000 - 330.000 | 295.000 - 910.000 |
| Anzahl                   | 3           | 70               | 65                | 9                 |
| Fläche in m <sup>2</sup> | *           | 190 - 1.150      | 240 - 550         | 490 - 1.460       |

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

### 4.1.1.2 Reihenhaushausgrundstücke



**225 m<sup>2</sup> großes Grundstück kostet 97. 000 Euro**

In guter Lage wurde ein durchschnittlich großes Reihenhaushausgrundstück mit 225 m<sup>2</sup> für rund 97.000 Euro verkauft.

Die Preissteigerung liegt wie bei den Ein- /Zweifamilienhausgrundstücken bei 10 %.

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

| Teilmarkt im Überblick   | Anzahl    |
|--|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 19        |
| Begründung von Erbbaurechten   | 0         |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | 8         |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 0         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>27</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 2,315 Mio Euro</b>   |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 0,590 ha</b>  |           |
| Ausgewertete Kauffälle   | 18        |

#### Durchschnittlich normierte Bodenwerte

| Grundstückstyp                         | Gute Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|--|----------------------------------|
| <b>Reihenhaushausgrundstücke (ebf)</b> | <b>430</b>                       |

Euro/m<sup>2</sup> auf 10 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                  | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage        | Sehr gute Lage |
|--------------------------|-------------|---------------|------------------|----------------|
| Euro/m <sup>2</sup> ebf  |             |               | 380 - 540        | *              |
| Preis in Euro            |             |               | 70.000 - 210.000 | *              |
| Anzahl                   | --          | --            | 16               | 2              |
| Fläche in m <sup>2</sup> |             |               | 180 - 390        | *              |

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

### 4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



#### Deutlich weniger Verkäufe

Mit 16 Kauffällen sinkt die Anzahl der abgeschlossenen Verträge bei diesem Segment gegenüber den Vorjahren 2009 (25), 2010 (26) und 2011 (24) deutlich. Dies ist in erster Linie auf das geringe Angebot solcher Objekte auf dem Immobilienmarkt Karlsruhe zurückzuführen.

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

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

Bei der Preissteigerung kann im Trend von rund 8 % ausgegangen werden.

| Teilmarkt im Überblick   | Anzahl    |
|--|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 12        |
| Begründung von Erbbaurechten   | 1         |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | 1         |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 2         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>16</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 17,090 Mio Euro</b>  |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 3,482 ha</b>  |           |
| Ausgewertete Kauffälle   | 10        |

#### Durchschnittlich normierte Bodenwerte

| Grundstückstyp                                    | Mittlere Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------------|
| <b>Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0</b> | <b>420</b>                           |

Euro/m<sup>2</sup> auf 10 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenersatzungsbeitragsfrei

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                  | Mäßige Lage | Mittlere Lage       | Gute Lage | Sehr gute Lage |
|--------------------------|-------------|---------------------|-----------|----------------|
| Euro/m <sup>2</sup> ebf  |             | 320 - 630           |           |                |
| Preis in Euro            |             | 110.000 - 8.000.000 |           |                |
| Anzahl                   | --          | 10                  | --        | --             |
| Fläche in m <sup>2</sup> |             | 270 - 12.780        |           |                |
| GFZ                      |             | 0,5 - 1,76          |           |                |

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

#### 4.1.1.4 Gewerbegrundstücke

| <i>Teilmarkt im Überblick</i>  | <i>Anzahl</i> |
|--|---------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 19            |
| Begründung von Erbbaurechten   | 0             |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | 1             |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 1             |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>21</b>     |
| <b>Wertumsatz insgesamt 7,079 Mio Euro</b>   |               |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 5,722 ha</b>  |               |
| Ausgewertete Kauffälle   | 10            |

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| <i>Merkmal</i>           |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Euro/m <sup>2</sup> ebf  | 80 - 210          |
| Preis in Euro            | 240.000 - 910.000 |
| Anzahl                   | 10                |
| Fläche in m <sup>2</sup> | 1.560 - 5.170     |
| GFZ                      | 1,2 - 2,5         |

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

#### 4.1.1.5 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsgrundstücke

| <i>Teilmarkt im Überblick</i>  | <i>Anzahl</i> |
|--|---------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 7             |
| Begründung von Erbbaurechten   | 0             |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | 1             |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 1             |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>9</b>      |
| <b>Wertumsatz insgesamt 13,398 Mio Euro</b>  |               |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 2,832 ha</b>  |               |
| Ausgewertete Kauffälle   | 6             |

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| <i>Merkmal</i>           |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Euro/m <sup>2</sup> ebf  | 220 - 1.290         |
| Preis in Euro            | 230.000 - 3.460.000 |
| Anzahl                   | 6                   |
| Fläche in m <sup>2</sup> | 750 - 3.950         |
| GFZ                      | 1,0 - 5,0           |

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

#### 4.1.1.6 Rohbauland / Bauerwartungsland

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

| <i>Teilmarkt im Überblick</i>  | <i>Anzahl</i> |
|--|---------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 17            |
| Begründung von Erbbaurechten   | --            |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | --            |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 2             |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>19</b>     |
| <b>Wertumsatz insgesamt 2,205 Mio Euro</b>   |               |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 3,687 ha</b>  |               |
| Ausgewertete Kauffälle   | 16            |

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| <i>Merkmal</i>           |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Euro/m <sup>2</sup> ebf  | 25 - 270        |
| Preis in Euro            | 4.150 - 780.000 |
| Anzahl                   | 16              |
| Fläche in m <sup>2</sup> | 130 - 16.370    |
| GFZ                      | --              |

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

#### 4.1.1.7 Sonstige Bauflächen

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

| <i>Teilmarkt im Überblick</i>  | <i>Anzahl</i> |
|--|---------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 23            |
| Begründung von Erbbaurechten   | 0             |
| Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten   | 0             |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 8             |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>31</b>     |
| <b>Wertumsatz insgesamt 6,937 Mio Euro</b>   |               |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 3,309 ha</b>  |               |

## 4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



### Preissteigerung von 4,6 %

Nach dem Rückgang im Jahr 2011 (-7,4 %) verzeichnete dieser Markt wieder einen Zuwachs von 4,6 %. Mit 99 Vertragsabschlüssen liegt dieser Teilmarkt in etwa auf dem Niveau des Jahres 2011 (104).

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

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 13 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

### Teilmarkt im Überblick

|   | Anzahl    |
|---|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 89        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 2         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>91</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 0,680 Mio Euro</b>  |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 16,276 ha</b>  |           |
| Ausgewertete Kauffälle  | 64        |

### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                  | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage      | Sehr gute Lage |
|--------------------------|-------------|---------------|----------------|----------------|
| Euro/m <sup>2</sup>      | 2,20 - 4,50 | 2,00 - 5,10   | 4,10 - 7,70    | 1,20 - 7,70    |
| Preis in Euro            | 430 - 7.500 | 370 - 40.500  | 1.710 - 12.000 | 500 - 8.890    |
| Anzahl                   | 21          | 31            | 6              | 6              |
| Fläche in m <sup>2</sup> | 140 - 2.270 | 100 - 9.680   | 340 - 1.560    | 420 - 1.160    |

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

## 4.1.3 Sonstige Flächen

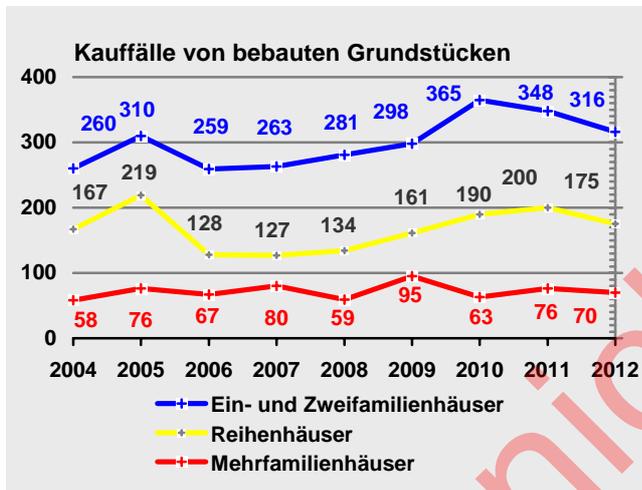
Sonstige Flächen sind u.a. Flächen für Verkehrseinrichtungen, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen, Dauerkleingärten und Sportanlagen.

### Teilmarkt im Überblick

|  | Anzahl    |
|--|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 16        |
| Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 2         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>18</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 0,484 Mio Euro</b>   |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 2,688 ha</b>  |           |

## 4.2 Bebaute Grundstücke

| Teilmarkt im Überblick   | Anzahl | Wertumsatz<br>Millionen Euro | Flächenumsatz<br>ha |
|--|--------|------------------------------|---------------------|
| 4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser  | 316    | 123,454                      | 19,065              |
| 4.2.2 Reihenhäuser   | 175    | 53,118                       | 4,490               |
| 4.2.3 Mehrfamilienhäuser   | 70     | 54,710                       | 3,871               |
| 4.2.4 Gewerbeobjekte   | 16     | 24,438                       | 13,248              |
| 4.2.5 Wohn- u. Geschäfts-, Büro-/<br>Verwaltungs-/Dienstleistungsobjekte | 84     | 283,865                      | 16,941              |
| 4.1.3 Sonstige bebaute Grundstücke                                       | 21     | 29,656                       | 2,118               |
| Summe  | 682    | 569,241                      | 59,733              |



Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

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

## 4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



### Preisentwicklung abhängig von der Lage

Ein-/Zweifamilienhäuser mit Preiszuwachs eher bei mäßigen bis mittleren Lagen. Gute bis sehr gute Lagen etwa auf unverändertem Vorjahresniveau.

### Preisentwicklung im Jahr 2012

#### Weiterverkäufe

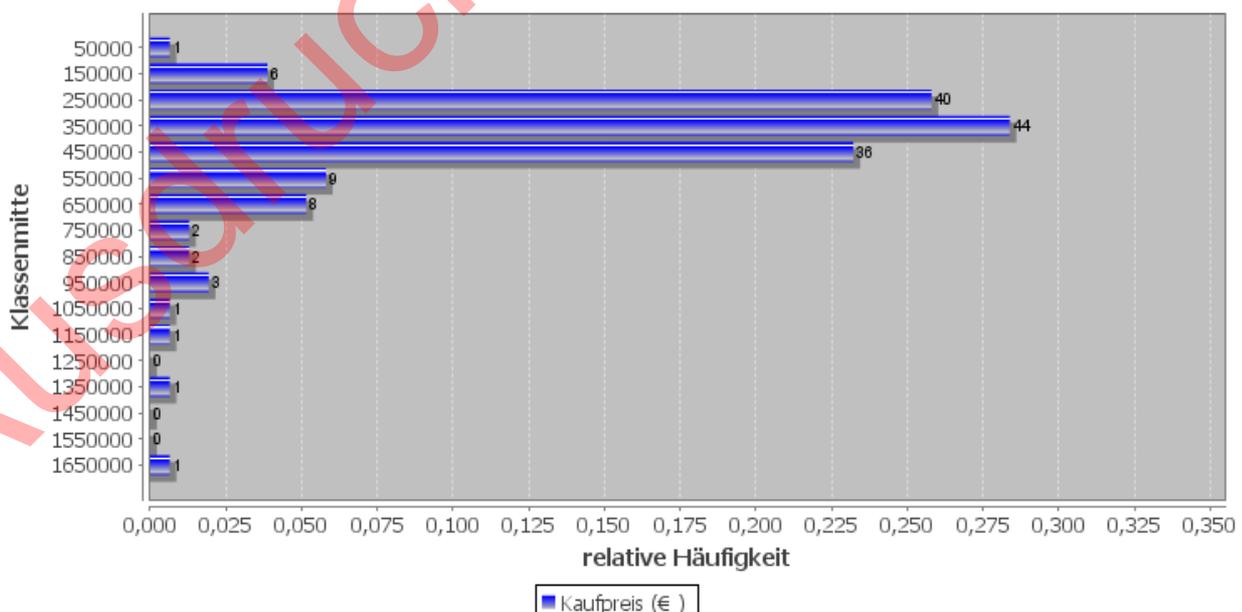
→ um +/- 0 %  
 ↗ um + 5 %  
 ↘ um - 5 %  
 ↑ um + 10 %  
 ↓ um - 10 %  
 \* = Keine Preisentwicklung darstellbar

### Teilmarkt im Überblick

|   | Anzahl     |
|---|------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 245        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkaufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 71         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>316</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 123,454 Mio Euro</b>  |            |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 19,065 ha</b>  |            |
| Ausgewertete Kauffälle  | 155        |

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

### Häufigkeitsverteilung



**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser**

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

Gebäudekonstruktion, Unterkellerung und vorhandenen Garagen gemacht. Ausstattungsstandard gemäß Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) vom 01.12.2001. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS).

**Anwendungshinweise**

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

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

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichsfaktoren nach oben und unten variieren. So ist für die

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

**Vergleichsfaktoren Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

| Wohnfläche m <sup>2</sup> | Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> ebf |       |       |       |
|---------------------------|--|-------|-------|-------|
|                           | 300                                    | 350   | 400   | 450   |
| 120                       | 2.600                                  | 2.790 | 2.980 | 3.170 |
| 130                       | 2.510                                  | 2.700 | 2.890 | 3.080 |
| 140                       | 2.410                                  | 2.600 | 2.790 | 2.990 |
| 150                       | 2.320                                  | 2.510 | 2.700 | 2.890 |
| 160                       | 2.230                                  | 2.420 | 2.610 | 2.800 |
| 170                       | 2.130                                  | 2.330 | 2.520 | 2.710 |
| 180                       | 2.040                                  | 2.230 | 2.420 | 2.610 |
| 190                       | 1.950                                  | 2.140 | 2.330 | 2.520 |
| 200                       | 1.860                                  | 2.050 | 2.240 | 2.430 |

**Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:**

| Baujahr                                   | 1960  | 1970  | 1980 | 1990 |     |
|---|---|-------|------|------|-----|
| Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl | - 190   | 0     | 190  | 380  |     |
| Ausstattungsstandard                      | mittel  |       |      |      |     |
| Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Ausstattungsstandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können. |       |      |      |     |
| Grundstücksfläche m <sup>2</sup>          | 300   | 400   | 500  | 600  | 700 |
| Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl | - 330   | - 160 | 0    | 170  | 330 |

**Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 144 Kauffälle):**

| Merkmal                  | Minimum                 | Maximum                 | Mittelwert                                  |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Bodenrichtwert (ebf)     | 250 Euro/m <sup>2</sup> | 540 Euro/m <sup>2</sup> | 360 Euro/m <sup>2</sup>                     |
| Wohnfläche               | 97 m <sup>2</sup>       | 250 m <sup>2</sup>      | 168 m <sup>2</sup>                          |
| Baujahr                  | 1946                    | 2010                    | 1972  |
| Ausstattungsstandard     | einfach                 | gehoben                 | mittel                                      |
| Grundstücksfläche        | 209 m <sup>2</sup>      | 1.144 m <sup>2</sup>    | 543 m <sup>2</sup>                          |
| Gebäudekonstruktion      |                         |                         | (überwiegend) massiv                        |
| Anzahl der Vollgeschosse |                         |                         | ein- bis zweigeschossig                     |
| Unterkellerung           |                         |                         | vollständig                                 |
| Stellung                 |                         |                         | überwiegend freistehend oder als Doppelhaus |
| Anzahl der Wohnungen     |                         |                         | 1 (überwiegend) bis 2                       |
| Anzahl der Garagen       |                         |                         | 1   |

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2011 bis 2012. Hierbei konnte ein Preiszuwachs eher bei mäßigen bis mittleren Lagen festgestellt werden. Preise in guten bis sehr guten Lagen liegen ungefähr auf unverändertem Vorjahresniveau.

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

**Anwendungsbeispiel:**

| <i>Ein-/Zweifamilienhaus</i>                 |                          | <i>Tabellenwerte</i>          |                                     | <i>vorläufiger Vergleichswert</i> |
|--|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Bodenrichtwert (ebf)                         | 350 Euro/m <sup>2</sup>  |                               |                                     |                                   |
| Wohnfläche                                   | 160 m <sup>2</sup>       | 2.420 Euro/m <sup>2</sup> Wfl |                                     |                                   |
| Baujahr                                      | 1962                     | - 152 Euro/m <sup>2</sup> Wfl |                                     |                                   |
| Ausstattungsstandard                         | mittel                   |                               |                                     |                                   |
| Grundstücksfläche                            | 550 m <sup>2</sup>       | + 85 Euro/m <sup>2</sup> Wfl  |                                     |                                   |
| Gebäudekonstruktion                          | massiv                   |                               |                                     |                                   |
| Anzahl der Vollgeschosse                     | 1                        |                               |                                     |                                   |
| Unterkellerung                               | vollständig              |                               |                                     |                                   |
| Stellung                                     | freistehend              |                               |                                     |                                   |
| Anzahl der Wohnungen                         | 1                        |                               |                                     |                                   |
| Anzahl der Garagen                           | 1                        |                               |                                     |                                   |
| <b>Berechnung vorläufiger Vergleichswert</b> | <b>160 m<sup>2</sup></b> | <b>x</b>                      | <b>2.353 Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b> | <b>= 376.480 Euro</b>             |

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

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

## 4.2.2 Reihenhäuser



### 310.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenhäus

Für ein gebrauchtes Reihenhäus des Baujahres 1981 in mittlerer Lage mussten ca. 310.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 230 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Preiszuwächse sind in allen Lagen zu verzeichnen.

### Preisentwicklung im Jahr 2012

#### Weiterverkäufe

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

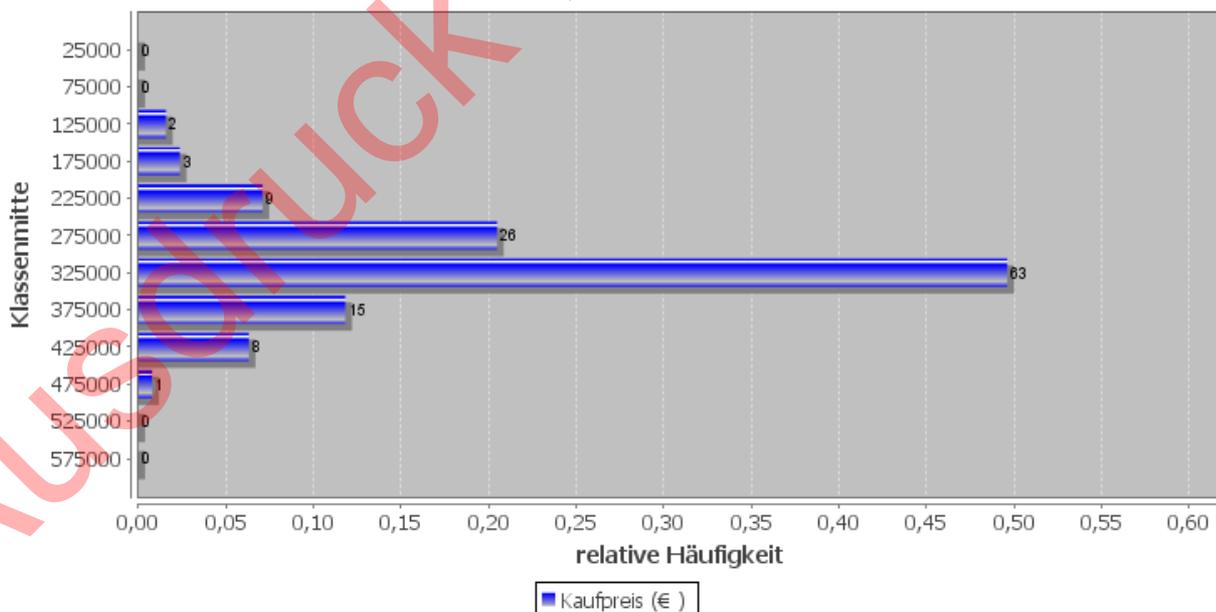
### Teilmarkt im Überblick

### Anzahl

|  |            |
|--|------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr   | 148        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen) | 27         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>175</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 53,118 Mio Euro</b>  |            |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 4,490 ha</b>  |            |
| Ausgewertete Kauffälle   | 127        |

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Der Schwerpunkt der Kaufpreisklassen liegt im Bereich von 250.000 – 400.000 Euro.

### Häufigkeitsverteilung



**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser**

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

Angaben zur Gebäudekonstruktion, Unterkellerung und vorhandenen Garagen gemacht. Ausstattungsstandard gemäß Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) vom 01.12.2001. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS).

**Anwendungshinweise**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichs-

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Baujahr              | 1980                   |
| Ausstattungsstandard | mittel                 |
| Grundstücksfläche    | 250 m <sup>2</sup>     |
| Gebäudekonstruktion  | massiv                 |
| Unterkellerung       | vollständig            |
| Stellung             | Reihemittel-/endhäuser |
| Anzahl der Wohnungen | 1                      |
| Anzahl der Garagen   | 1                      |

**Vergleichsfaktoren Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

| Wohnfläche m <sup>2</sup> | Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> ebf |       |       |
|---------------------------|--|-------|-------|
|                           | 300                                    | 350   | 400   |
| 90                        | 2.710                                  | 2.830 | 2.950 |
| 100                       | 2.600                                  | 2.720 | 2.850 |
| 110                       | 2.490                                  | 2.610 | 2.740 |
| 120                       | 2.380                                  | 2.500 | 2.630 |
| 130                       | 2.270                                  | 2.400 | 2.520 |
| 140                       | 2.160                                  | 2.290 | 2.410 |
| 150                       | 2.060                                  | 2.180 | 2.300 |
| 160                       | 1.950                                  | 2.070 | 2.190 |

**Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:**

| Baujahr                                   | 1960   | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 |
|---|--|------|------|------|------|
| Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl | - 180  | - 90 | 0    | 100  | 190  |
| Ausstattungsstandard                      |  |      |      |      |      |
| Ab- und Zuschläge                         | Der Ausstattungsstandard wird tendenziell über das Baujahr berücksichtigt. |      |      |      |      |
| Grundstücksfläche m <sup>2</sup>          | 150  | 200  | 250  | 300  | 350  |
| Ab- und Zuschläge Euro/m <sup>2</sup> Wfl | - 140  | - 70 | 0    | 80   | 150  |

**Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 117 Kauffälle):**

| Merkmal              | Minimum                 | Maximum                 | Mittelwert              |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert (ebf) | 250 Euro/m <sup>2</sup> | 420 Euro/m <sup>2</sup> | 355 Euro/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche           | 75 m <sup>2</sup>       | 191 m <sup>2</sup>      | 133 m <sup>2</sup>      |
| Baujahr              | 1953                    | 2010                    | 1981                    |
| Ausstattungsstandard | einfach                 | gehoben                 | mittel                  |
| Grundstücksfläche    | 103 m <sup>2</sup>      | 439 m <sup>2</sup>      | 230 m <sup>2</sup>      |
| Gebäudekonstruktion  |                         |                         | massiv                  |
| Unterkellerung       |                         |                         | vollständig             |
| Stellung             |                         |                         | Reihenmittel-/endhäuser |
| Anzahl der Wohnungen |                         |                         | 1                       |
| Anzahl der Garagen   |                         |                         | 1                       |

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2011 bis 2012. Preiszuwächse sind in allen Lagen zu verzeichnen.

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

**Anwendungsbeispiel:**

| <i>Reihenmittelhaus</i>                      |                          | <i>Tabellenwerte</i>          |                                     | <i>vorläufiger Vergleichswert</i> |
|--|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Bodenrichtwert (ebf)                         | 325 Euro/m <sup>2</sup>  |                               |                                     |                                   |
| Wohnfläche                                   | 140 m <sup>2</sup>       | 2.225 Euro/m <sup>2</sup> Wfl |                                     |                                   |
| Baujahr                                      | 1975                     | - 45 Euro/m <sup>2</sup> Wfl  |                                     |                                   |
| Ausstattungsstandard                         | mittel                   |                               |                                     |                                   |
| Grundstücksfläche                            | 325 m <sup>2</sup>       | + 115 Euro/m <sup>2</sup> Wfl |                                     |                                   |
| Gebäudekonstruktion                          | massiv                   |                               |                                     |                                   |
| Unterkellerung                               | vollständig              |                               |                                     |                                   |
| Stellung                                     | Endhaus                  |                               |                                     |                                   |
| Anzahl der Wohnungen                         | 1                        |                               |                                     |                                   |
| Anzahl der Garagen                           | 1                        |                               |                                     |                                   |
| <b>Berechnung vorläufiger Vergleichswert</b> | <b>140 m<sup>2</sup></b> | <b>x</b>                      | <b>2.295 Euro/m<sup>2</sup> Wfl</b> | <b>= 321.300 Euro</b>             |

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

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

### 4.2.3 Mehrfamilienhäuser



#### Teilmarkt durch Verkäufe von Gebäuden der Baujahre 1974 und älter geprägt

Die Preisentwicklung wird maßgeblich durch Gebäude der Baujahre 1974 und älter bestimmt. Hier sind Zuwächse zwischen 5 - 10 % zu verzeichnen. Die Vertragsabschlüsse (70) des gesamten Teilmarktes bewegen sich auf der Höhe des Vorjahres (76).

#### Preisentwicklung im Jahr 2012

Weiterverkauf

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

#### Teilmarkt im Überblick

Anzahl

|   |           |
|---|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 54        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 16        |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>70</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 54,710 Mio Euro</b>   |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 3,871 ha</b>   |           |
| Ausgewertete Kauffälle  | 44        |

#### Durchschnittlich normierter Wohnflächenpreis

Mittlere Lage  
Euro/m<sup>2</sup> Wfl

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Weiterverkauf</b> | <b>1.400</b> |
|----------------------|--------------|

Euro/m<sup>2</sup> Wfl (inkl. Grundstück) auf Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                             | Mäßige Lage         | Mittlere Lage       | Gute Lage | Sehr gute Lage |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|----------------|
| <b>Baujahr bis 1949</b>             |                     |                     |           |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche      | 650 - 1.530         | 1.080 - 1.980       |           | *              |
| Preis in Euro                       | 220.000 - 680.000   | 360.000 - 900.000   |           | *              |
| Anzahl                              | 6                   | 11                  | --        | 1              |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>        | 240 - 600           | 250 - 600           |           | *              |
| Wohnungen                           | 4 - 8               | 4 - 8               |           | *              |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | 160 - 350           | 130 - 590           |           | *              |
| <b>Baujahre 1950 - 1974</b>         |                     |                     |           |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche      | 1.040 - 1.590       | 1.020 - 1.720       | *         |                |
| Preis in Euro                       | 215.000 - 2.100.000 | 230.000 - 1.850.000 | *         |                |
| Anzahl                              | 4                   | 15                  | 2         | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>        | 200 - 1.400         | 260 - 1.440         | *         |                |
| Wohnungen                           | 3 - 17              | 4 - 27              | *         |                |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | 220 - 800           | 230 - 2.100         | *         |                |

| Merkmal                             | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Sehr gute Lage |
|-------------------------------------|-------------|---------------|-----------|----------------|
| <b>Baujahre 1975 - 1989</b>         |             |               |           |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche      |             |               |           |                |
| Preis in Euro                       |             |               |           |                |
| Anzahl                              | --          | --            | --        | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>        |             |               |           |                |
| Wohnungen                           |             |               |           |                |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> |             |               |           |                |
| <b>Baujahre 1990 - 2004</b>         |             |               |           |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche      |             |               | *         |                |
| Preis in Euro                       |             |               | *         |                |
| Anzahl                              | --          | --            | 1         | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>        |             |               | *         |                |
| Wohnungen                           |             |               | *         |                |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> |             |               | *         |                |
| <b>Baujahre 2005 - 2010</b>         |             |               |           |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche      |             |               | *         |                |
| Preis in Euro                       |             |               | *         |                |
| Anzahl                              | --          | --            | 1         | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>        |             |               | *         |                |
| Wohnungen                           |             |               | *         |                |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> |             |               | *         |                |
| <b>Erstverkäufe</b>                 |             |               |           |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche      |             |               | *         |                |
| Preis in Euro                       |             |               | *         |                |
| Anzahl                              | --          | --            | 3         | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>        |             |               | *         |                |
| Wohnungen                           |             |               | *         |                |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> |             |               | *         |                |

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

#### 4.2.4 Gewerbeobjekte

| Teilmarkt im Überblick  | Anzahl    |
|---|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 12        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 4         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>16</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 24,438 Mio Euro</b>   |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 13,248 ha</b>  |           |
| davon ausgewertete Kauffälle  | 6         |

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                             |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Euro/m <sup>2</sup> (Nfl + Wfl)     | 350 - 1.260         |
| Preis in Euro                       | 380.000 - 3.700.000 |
| Anzahl                              | 6                   |
| (Nfl+Wfl) in m <sup>2</sup>         | 390 - 5.120         |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | 1.280 - 11.950      |

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

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

| Teilmarkt im Überblick  | Anzahl    |
|---|-----------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 63        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 21        |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>84</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 283,865 Mio Euro</b>  |           |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 16,941 ha</b>  |           |
| Ausgewertete Kauffälle  | 48        |

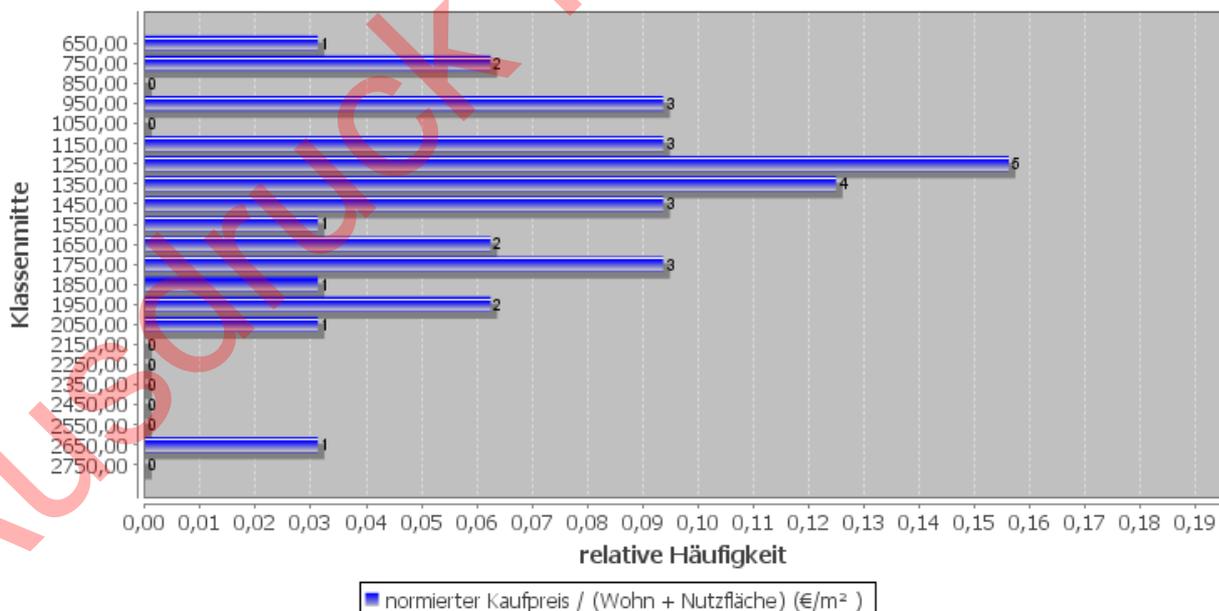
### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmale                            |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Euro/m <sup>2</sup> (Nfl + Wfl)     | 520 - 6.470          |
| Preis in Euro                       | 125.000 - 37.000.000 |
| Anzahl                              | 48                   |
| (Nfl+Wfl) in m <sup>2</sup>         | 140 - 15.890         |
| Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | 120 - 10.840         |

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

Bei den ausgewerteten Kauffällen wird für die Gruppe der Wohn- und Geschäftgebäude (32 Kauffälle) nachfolgend die Verteilung der normierten Kaufpreise / (Wohn- + Nutzfläche) mit einer Grafik dargestellt. Die Wohn- und Geschäftgebäude sind gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 - 50 %. Die Mehrzahl der normierten Kaufpreise / (Wohn- + Nutzfläche) wurde in einem Bereich von 1.150 – 1.950 Euro /m<sup>2</sup> vereinbart.

### Häufigkeitsverteilung



## 4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke

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

| <i>Teilmarkt im Überblick</i>   | <i>Anzahl</i> |
|---|---------------|
| Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 20            |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen) | 1             |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>21</b>     |
| <b>Wertumsatz insgesamt 29,656 Mio Euro</b>   |               |
| <b>Flächenumsatz insgesamt 2,118 ha</b>   |               |

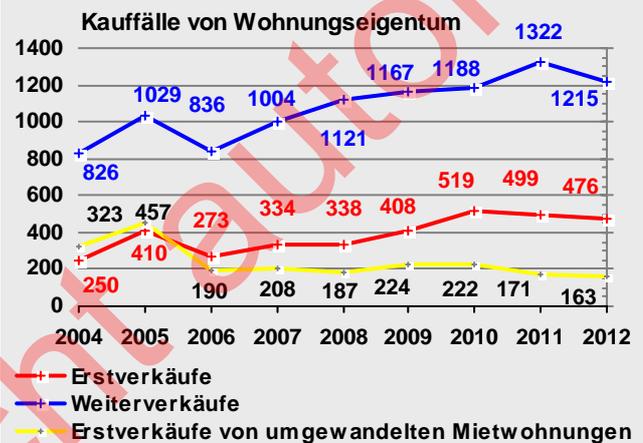
### 4.3 Wohnungs- und Teileigentum

| Teilmarkt im Überblick               | Anzahl | Wertumsatz<br>Millionen Euro |
|--------------------------------------|--------|------------------------------|
| 4.3.1 Erstverkauf                    | 476    | 115,985                      |
| 4.3.2 Weiterverkauf                  | 1.215  | 146,782                      |
| 4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen | 163    | 24,390                       |
| 4.3.4 Teileigentum                   | 428    | 28,310                       |
| Summe                                | 2.282  | 315,467                      |



#### Weniger Vertragsabschlüsse

Die Gesamtanzahl der im Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossenen Verträge ist ca. 7 % niedriger als im Vorjahr. Dies beruht vor allem auf dem Rückgang beim Weiterverkauf 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 bzw. saniert wurden. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

## Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

verfahrens orientiert und erfolgte auf Grundlage von Kaufpreisen der Jahre 2011 und 2012.

### Anwendungshinweise

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

### 4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



#### Preissteigerung von 10 % beim Erstverkauf

Das Jahr 2012 ist bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum von einer 10 % Preissteigerung gegenüber dem Jahr 2011 geprägt. Im gleichen Zeitraum sind die Verkäufe um 4,6 % zurückgegangen.

| Teilmarkt im Überblick  | Anzahl     |
|---|------------|
| Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr                                  | 445        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe) | 31         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>476</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 115,985 Mio Euro</b>  |            |
| Ausgewertete Kauffälle  | 427        |

#### Vergleichsfaktoren (Kauffälle des Jahres 2012)

| Wohnfläche                           | Lage         | Baujahrsklasse<br>Neubau*<br>Euro /m <sup>2</sup> Wfl (Anzahl) |
|--------------------------------------|--------------|--|
| bis 35 m <sup>2</sup>                | Mittel / Gut | 2.850 (38)   |
| 36 - 60 m <sup>2</sup>               | Mittel / Gut | 2.890 (83)   |
| 61 - 80 m <sup>2</sup>               | Mittel / Gut | 2.760 (60)   |
| 81 - 100 m <sup>2</sup>              | Mittel / Gut | 2.730 (81)   |
| über 100 m <sup>2</sup>              | Mittel / Gut | 2.700 (121)  |
| Penthouse<br>60 - 235 m <sup>2</sup> | Mittel / Gut | 3.280 (44)   |

\* Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten der Baujahre 2011 bis 2014 zugeordnet.

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                        | Mittlere / Gute Lage |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>Erstverkäufe</b>            |                      |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 2.240 - 3.870        |
| Preis in Euro                  | 65.000 - 870.000     |
| Anzahl                         | 427                  |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 25 - 235             |

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

### 4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



#### 8 % weniger Vertragsabschlüsse

Bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ist ein Rückgang der Vertragsabschlüsse von 8 %, gegenüber dem Jahr 2011, zu verzeichnen.

Auf der Basis der Vergleichsfaktoren hatte eine Wohnung (75 m<sup>2</sup>, mittlere Lage, Baujahrklasse 1975 - 1989, ohne Stellplatz) einen Preis von rd. 120.000 Euro.

#### Preisentwicklung im Jahr 2012

##### Weiterverkauf

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

#### Teilmarkt im Überblick

Anzahl

|   |              |
|---|--------------|
| Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr                                | 1.077        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe) | 138          |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>1.215</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 146,782 Mio Euro</b>  |              |
| Ausgewertete Kauffälle  | 931          |

#### Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2011 und 2012)

| Wohnfläche                        | Lage     | Baujahrklassen |             |             |             |             |
|-----------------------------------|----------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   |          | Bis 1949       | 1950 - 1974 | 1975 - 1989 | 1990 - 2004 | 2005 - 2010 |
| Euro /m <sup>2</sup> WFL (Anzahl) |          |                |             |             |             |             |
| bis 35 m <sup>2</sup>             | Mäßig    | --             | 1.560 (8)   | 1.320 (15)  | 1.470 (16)  | --          |
|                                   | Mittel   | 1.260 (5)      | 1.560 (25)  | 1.420 (45)  | 1.480 (49)  | --          |
|                                   | Gut      | --             | 1.720 (4)   | 1.330 (10)  | 1.640 (24)  | --          |
|                                   | Sehr Gut | --             | --          | --          | --          | --          |
| 36 - 60 m <sup>2</sup>            | Mäßig    | 1.510 (12)     | 1.260 (38)  | 1.760 (19)  | 1.590 (18)  | --          |
|                                   | Mittel   | 1.600 (29)     | 1.480 (75)  | 1.560 (54)  | 1.550 (94)  | 2.450 (13)  |
|                                   | Gut      | 1.720 (15)     | 1.410 (32)  | 1.460 (31)  | 1.810 (70)  | 2.420 (14)  |
|                                   | Sehr Gut | --             | --          | --          | --          | --          |
| 61 - 80 m <sup>2</sup>            | Mäßig    | 1.740 (9)      | 1.370 (42)  | 1.760 (15)  | 1.630 (6)   | --          |
|                                   | Mittel   | 1.800 (44)     | 1.500 (119) | 1.610 (44)  | 1.710 (61)  | --          |
|                                   | Gut      | 1.790 (20)     | 1.460 (123) | 1.550 (41)  | 1.930 (39)  | 2.470 (6)   |
|                                   | Sehr Gut | --             | --          | --          | --          | --          |
| 81 - 100 m <sup>2</sup>           | Mäßig    | 1.780 (11)     | 1.400 (21)  | 1.530 (11)  | 1.810 (5)   | --          |
|                                   | Mittel   | 1.900 (29)     | 1.560 (67)  | 1.620 (54)  | 1.760 (29)  | 2.410 (5)   |
|                                   | Gut      | 1.840 (6)      | 1.540 (84)  | 1.610 (49)  | 2.050 (38)  | 2.460 (8)   |
|                                   | Sehr Gut | --             | --          | --          | --          | --          |
| über 100 m <sup>2</sup>           | Mäßig    | 1.740 (22)     | 1.490 (7)   | 1.620 (5)   | 1.900 (7)   | --          |
|                                   | Mittel   | 2.190 (38)     | 1.610 (25)  | 1.600 (21)  | 2.180 (19)  | 2.460 (14)  |
|                                   | Gut      | 2.350 (11)     | 1.640 (32)  | 1.620 (27)  | 2.330 (22)  | 2.360 (5)   |
|                                   | Sehr Gut | --             | 1.800 (5)   | --          | --          | --          |

Bei den abgebildeten Vergleichsfaktoren handelt es sich um ein Kaufpreismittel, wie sie als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden. Unterscheidungen bzgl. des Sanierungszustandes der Wohnungen, des Gebäudes waren nicht möglich. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich in einer mäßigen Lage automatisch ein niedriger Wert finden lässt.

**Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012**

| <i>Merkmale</i>                | <i>Mäßige Lage</i> | <i>Mittlere Lage</i> | <i>Gute Lage</i> | <i>Sehr gute Lage</i> |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Baujahr bis 1949</b>        |                    |                      |                  |                       |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.320 - 2.450      | 940 - 3.090          | 1.340 - 2.560    |                       |
| Preis in Euro                  | 58.000 - 245.000   | 34.000 - 435.000     | 56.000 - 510.000 |                       |
| Anzahl                         | 26                 | 54                   | 20               | --                    |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 30 - 120           | 35 - 170             | 35 - 200         |                       |
| <b>1950 - 1974</b>             |                    |                      |                  |                       |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 880 - 2.180        | 890 - 2.630          | 920 - 2.440      | 1.440 - 2.740         |
| Preis in Euro                  | 35.000 - 200.000   | 30.000 - 320.000     | 30.000 - 260.000 | 55.000 - 290.000      |
| Anzahl                         | 62                 | 129                  | 123              | 6                     |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 25 - 105           | 15 - 150             | 30 - 140         | 25 - 175              |
| <b>1975 - 1989</b>             |                    |                      |                  |                       |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 900 - 2.810        | 910 - 2.590          | 1.050 - 2.150    |                       |
| Preis in Euro                  | 25.000 - 310.000   | 20.000 - 335.000     | 40.000 - 290.000 |                       |
| Anzahl                         | 37                 | 107                  | 78               | --                    |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 15 - 180           | 20 - 130             | 30 - 135         |                       |
| <b>1990 - 2004</b>             |                    |                      |                  |                       |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.170 - 2.160      | 1.000 - 2.670        | 1.020 - 3.610    | *                     |
| Preis in Euro                  | 35.000 - 305.000   | 20.000 - 355.000     | 30.000 - 490.000 | *                     |
| Anzahl                         | 23                 | 145                  | 88               | 1                     |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 25 - 155           | 15 - 160             | 30 - 150         | *                     |
| <b>2005 - 2010</b>             |                    |                      |                  |                       |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | *                  | 1.880 - 2.960        | 2.220 - 2.970    |                       |
| Preis in Euro                  | *                  | 70.000 - 470.000     | 75.000 - 295.000 |                       |
| Anzahl                         | 2                  | 16                   | 13               | --                    |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | *                  | 35 - 160             | 30 - 120         |                       |

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

### 4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen



#### Marktanteil wird von Jahr zu Jahr geringer

Der Anteil von umgewandelten Mietwohnungen am Markt Wohnungs-Teileigentum ist im dritten Jahr rückläufig. Hierzu Vergleichszahlen 2009 (224), 2010 (222), 2011 (171) und 2012 (163).

#### Preisentwicklung im Jahr 2012

##### Weiterverkauf

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

#### Teilmarkt im Überblick

**Anzahl**

|   |            |
|---|------------|
| Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr                       | 123        |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe) | 40         |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>  | <b>163</b> |
| <b>Wertumsatz insgesamt 24,390 Euro</b>   |            |
| Ausgewertete Kauffälle  | 98         |

#### Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

| Merkmal                        | Mäßige Lage       | Mittlere Lage     | Gute Lage         | Sehr gute Lage |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>Baujahr bis 1949</b>        |                   |                   |                   |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | *                 | 2.490 - 3.390     | 3.490 - 4.070     |                |
| Preis in Euro                  | *                 | 110.000 - 440.000 | 380.000 - 600.000 |                |
| Anzahl                         | 3                 | 18                | 4                 | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | *                 | 40 - 150          | 110 - 150         |                |
| <b>1950 - 1974</b>             |                   |                   |                   |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.600 - 2.040     | 1.240 - 1.670     | 1.050 - 2.760     |                |
| Preis in Euro                  | 105.000 - 300.000 | 50.000 - 120.000  | 80.000 - 330.000  |                |
| Anzahl                         | 11                | 41                | 18                | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 50 - 160          | 33 - 90           | 60 - 130          |                |
| <b>1975 - 1989</b>             |                   |                   |                   |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche |                   |                   | ***               |                |
| Preis in Euro                  |                   |                   | ***               |                |
| Anzahl                         | --                | --                | 1                 | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   |                   |                   | ***               |                |
| <b>1990 - 2004</b>             |                   |                   |                   |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche |                   |                   | ***               |                |
| Preis in Euro                  |                   |                   | ***               |                |
| Anzahl                         | --                | --                | 2                 | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   |                   |                   | ***               |                |
| <b>2005 - 2010</b>             |                   |                   |                   |                |
| Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche |                   |                   |                   |                |
| Preis in Euro                  |                   |                   |                   |                |
| Anzahl                         | --                | --                | --                | --             |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>   |                   |                   |                   |                |

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

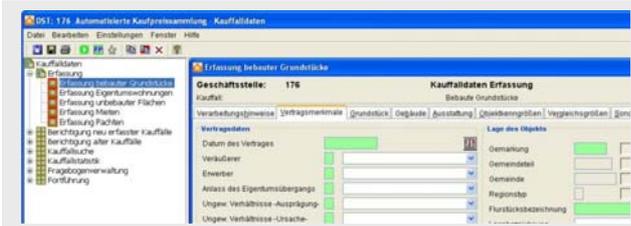
### 4.3.4 Teileigentum

| <i>Teilmarkt im Überblick</i>  | <i>Anzahl</i> |
|--|---------------|
| Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr  | 384           |
| Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)                              | 44            |
| <b>Kauffälle insgesamt</b>   | <b>428</b>    |
| Bestehend aus 334 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 94 Kauffälle sonstiges Teileigentum. |               |
| <b>Wertumsatz insgesamt 28,310 Mio Euro</b>  |               |

#### Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze (Kauffälle der Jahre 2011 und 2012)

| <i>Merkmal</i>        | <i>Tiefgaragenstellplätze</i> | <i>Einzelgaragen</i> | <i>offene Stellplätze</i> |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------|
|                       | <i>Euro (Anzahl)</i>          |                      |                           |
| <b>Erstverkäufe</b>   | <b>15.100</b> (429)           | --                   | <b>4.000</b>              |
|                       | 7.500 - 23.000                | --                   | --                        |
| <b>Weiterverkäufe</b> | <b>9.400</b> (94)             | <b>8.900</b> (32)    | <b>4.300</b>              |
|                       | 4.000 - 20.000                | 5.000 - 15.100       | --                        |

## 5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG



### Änderung im Baugesetzbuch ab 01.07.2009

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

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

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

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

### 5.1 Indexreihen

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

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

#### 5.1.1 Bodenpreisindexreihen

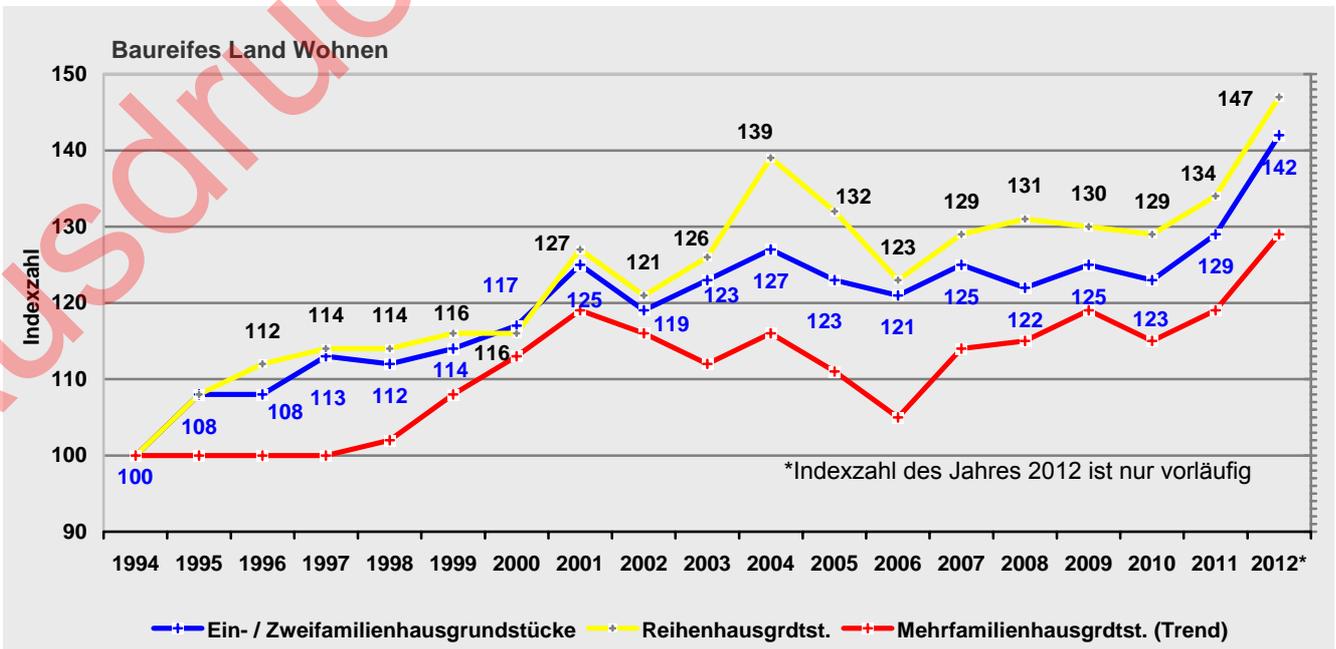
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums 1994 mit der Indexpunkt 100 ergeben.

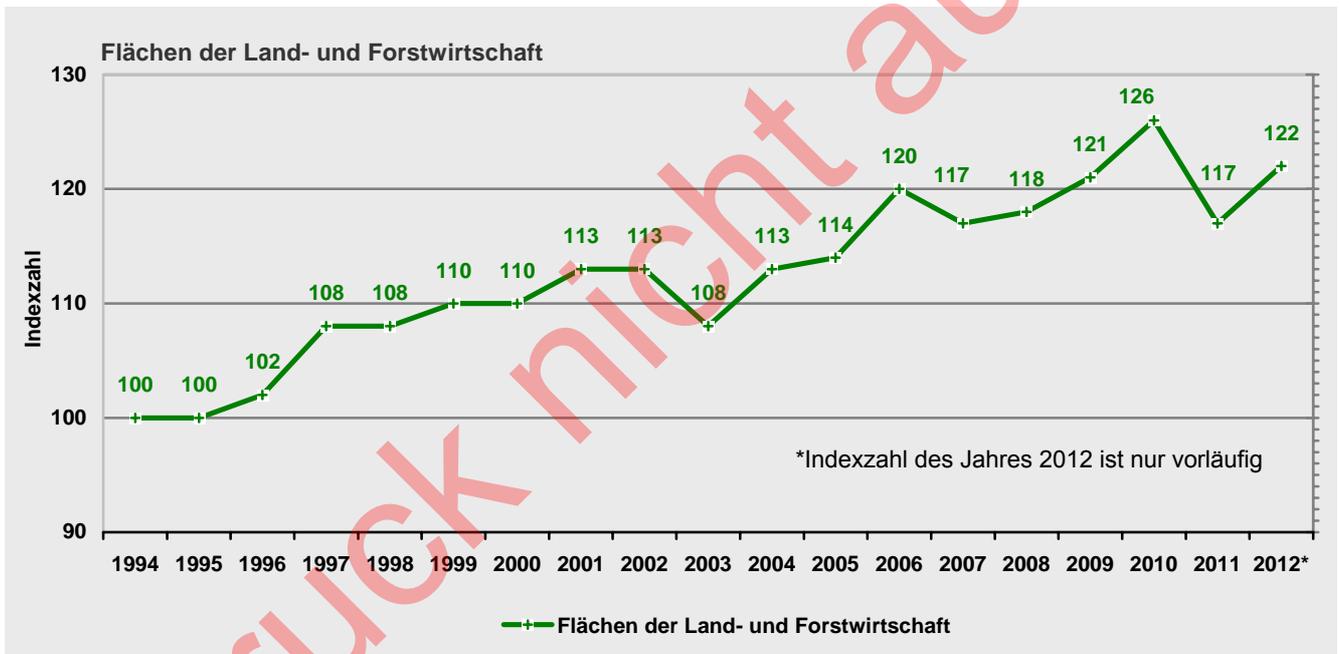
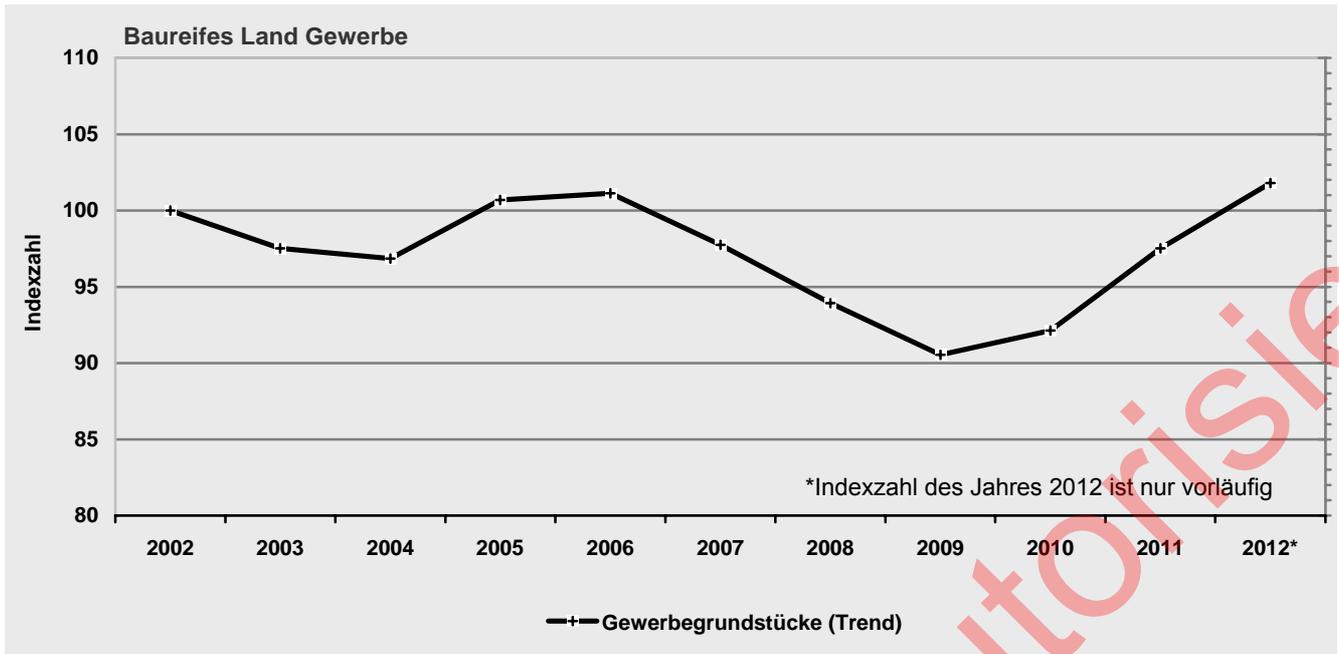
Bei der Indexreihe für Mehrfamilienhausgrundstücke handelt es sich um eine grobe Trendbeobachtung für die

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, da in dieser Kategorie nicht genügend Transaktionen vorliegen.

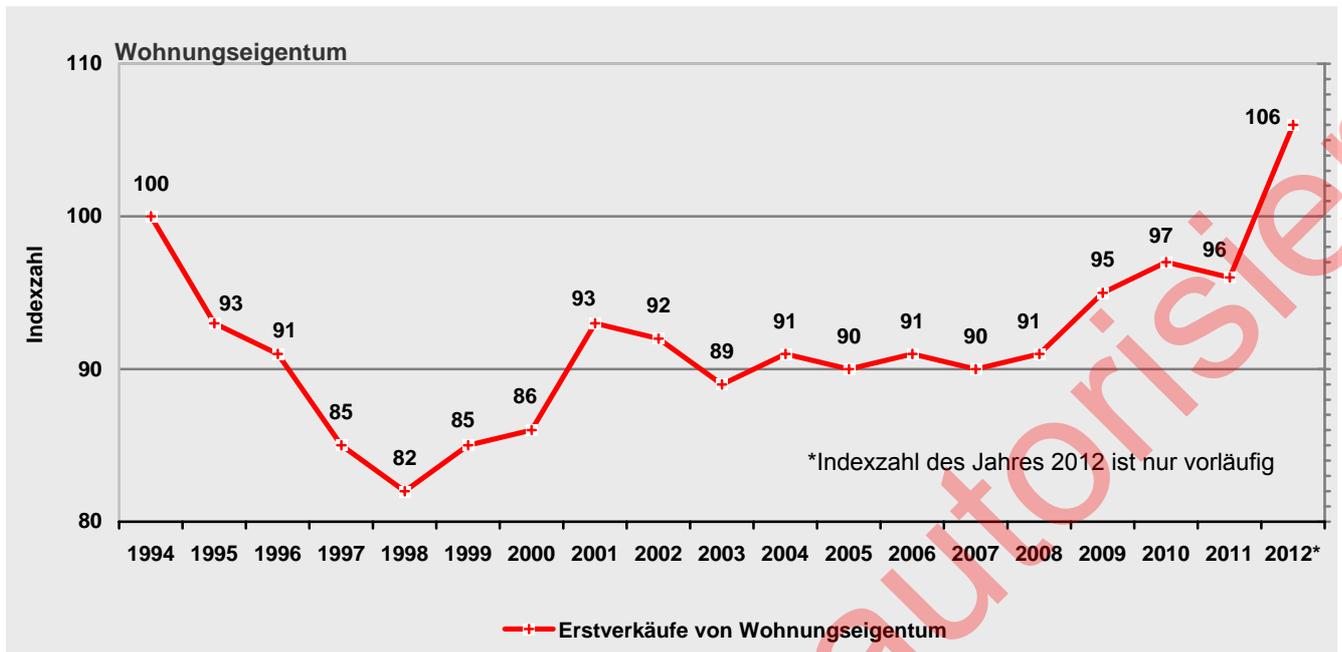
Für gewerblich genutzte Grundstücke konnte erstmals eine grobe Trendbeobachtung abgeleitet werden.

Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.





## 5.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum



### Anwendungsbeispiel Indexreihe z.B. für Baureifes Land Wohnen

|             |  |
|-------------|--|
| Vorhanden:  | Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück zum 30.06.2008 beträgt 300,- Euro/m <sup>2</sup> ebf   |
| Gesucht:    | Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31.12.2010 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer Betracht).  |
| Berechnung: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aus Kurve „Bodenpreisindexreihe Baureifes Land Wohnen, Ein-Zweifamilienhausgrundst.“<br/>           Bodenpreisindex zum 30.06.2010 → 123 entnehmen,<br/>           Bodenpreisindex zum 30.06.2011 → 129 entnehmen.</li> <li>2. Bodenpreisindex zum 31.12.2010 → <math>(123 + 129) / 2 = 126</math></li> <li>3. aus Kurve Wert zum 30.06.2008 entnehmen → 122</li> <li>4. Umrechnung: <math>300 \text{ Euro/m}^2 \times 126 / 122 = \underline{\text{rd. } 310 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf.}}</math></li> </ol> |

## 5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

In herausgehobenen Geschäftslagen des Karlsruher Immobilienmarktes ist die Erdgeschosslademiete im Wesentlichen für den Bodenwert maßgebend.

In den davon abweichenden Geschäftslagen kann das nach dem Ertrag gewichtete Mietsäulenverfahren oder die unmittelbare Umrechnung mit den GFZ-Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung kommen.

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

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

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

gemessene Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

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

**Anwendungsbeispiel**

Vorhanden: Vergleichspreis (Bodenrichtwert) bei einer zulässigen GFZ von 0,8 beträgt 300 Euro/m<sup>2</sup> ebf

Gesucht: Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer zulässigen GFZ von 1,6

- Berechnung:
1. Aus Tabelle „GFZ Umrechnungskoeffizienten“ entnehmen:  
Umrechnungskoeffizient für GFZ von 1,6 (Karlsruhe) → 1,29  
Umrechnungskoeffizient für GFZ von 0,8 (Karlsruhe) → 0,90
  2. Umrechnung:  $300 \text{ Euro/m}^2 \times 1,29 / 0,90 = \text{rd. } 430 \text{ Euro/m}^2 \text{ ebf}$

Ausdruck nicht autorisiert

### 5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften,

der Beschaffenheit und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

Die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) mit den neuen Orientierungswerten für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, wurde am 18.10.2012 veröffentlicht.

Bis zur Umsetzung der Sachwertrichtlinie insbesondere der Ermittlung von Sachwertfaktoren sind die bisherigen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern weiter anzuhalten.

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

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

dauern ergeben.

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

## Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Definition: Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung (Wohnraumförderungsgesetz §16 Abs.3).

### Modell

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-

ausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW), Anlage 1.

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

### Modernisierungsgrad

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

kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

### Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

0 - 1 Punkte = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert

16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

### Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden. Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus,

dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamt-

nutzungsdauer ./ Alter um maximal 50 Jahre erhöht wird.

**Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren**

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

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

**Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

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

**Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren**

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

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

## 5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006 (s. 5.3); Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2006 gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

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

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

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

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

### Anwendungshinweise

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

Bei den ausgewerteten Kauffällen der 1 - 3 Familienhäuser bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.

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

Bei den gemischt genutzten Gebäuden orientiert sich der untere Wert der Zinsspanne, auf Objekte mit geringerem und der obere Wert der Zinsspanne auf Objekte mit höherem gewerblichem Mietanteil. Weitergehende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von sonstigen Faktoren konnten nicht festgestellt werden.

Mit den Ertragsfaktoren d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete) erhält man durch

Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

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

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

Als Grundlage für marktübliche erzielbare Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) ist im Sinne § 17 ImmoWert V zukünftig der qualifizierte Karlsruher Mietspiegel (s. 6.3.1) heranzuziehen.

Bei den nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren konnte folglich die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Karlsruher Mietspiegel (Beschluss des Gemeinderats vom 20. März 2013) noch keine Anwendung finden.

| Objektart  | Merkmale der ausgewerteten Kauffälle |  |   |   |                     |   | Beschluss des Gutachterausschusses     |                    |
|--|--------------------------------------|--|---|---|---------------------|---|--|--------------------|
|  | Anz.                                 | Ø<br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø<br>normierter<br>Kaufpreis<br>/<br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Monatsmiete-<br>pro m <sup>2</sup><br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>RND<br>(Jahre) | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz<br>Mittelwerte<br>Zinsspanne<br>(%) | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz<br>(%) | Ertrags-<br>faktor |
| <b>Ein- und<br/>Zweifamilienhäuser,<br/>Reihenhäuser<br/>(vermietete Objekte)</b>        | 4                                    | 164  | 2.075   | 7,38  | 68                  | 2,8<br>2,4 - 3,1  | <b>2,0 - 3,5</b>                       | <b>23 - 32</b>     |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>  | 29                                   | 234  | 1.606   | 6,49  | 45                  | 3,1<br>1,7 - 4,6  | <b>3,0 - 4,5</b>                       | <b>16 - 27</b>     |
| <b>Mietwohnhäuser ab 4<br/>Wohnungen, gewerblicher<br/>Mietertragsanteil &lt; 20 %</b>   | 65                                   | 629  | 1.409   | 6,80  | 44                  | 3,7<br>2,6 - 5,0  | <b>3,0 - 5,0</b>                       | <b>15 - 21</b>     |
| <b>Gemischt genutzte Gebäu-<br/>de, gewerblicher Mieter-<br/>tragsanteil von 20-50 %</b> | 30                                   | 693  | 1.296   | 7,13  | 41                  | 4,4<br>3,0 - 6,4  | <b>3,5 - 6,0</b>                       | <b>12 - 19</b>     |
| <b>Büro-, Verwaltungs- und<br/>Dienstleistungsgebäude</b>                                | 7                                    | 7.113  | 1.360   | 8,87  | 49                  | 5,6<br>4,6 - 7,5  | <b>4,5 - 7,0</b>                       | <b>10 - 16</b>     |
| <b>Geschäftsgebäude<br/>(Läden, Büros)</b>   | 17                                   | 3.442  | 1.681   | 10,30   | 44                  | 5,3<br>4,0 - 6,8  | <b>4,5 - 7,0</b>                       | <b>10 - 16</b>     |
| <b>Supermarkt</b>  | 0                                    |  |   |   |                     |   | <b>5,0 - 7,0</b>                       | <b>10 - 13</b>     |
| <b>Gewerbe- und<br/>Industriegebäude</b>   | 4                                    | 2.695  | 525   | 4,05  | 28                  | 6,0<br>4,7 - 7,1  | <b>5,0 - 7,5</b>                       | <b>9 - 13</b>      |
| <b>Wohnungseigentum nach<br/>WEG<br/>(vermietete Objekte)</b>                            | 35                                   | 68   | 1.595   | 6,69  | 48                  | 3,1<br>2,2 - 4,6  | <b>2,5 - 4,5</b>                       | <b>15 - 25</b>     |
| <b>Teileigentum nach WEG</b>   |                                      |  |   |   |                     |   | <b>4,5 - 6,5</b>                       |                    |

Anz = Anzahl; RND = Restnutzungsdauer

## 5.5 Sachwertfaktoren

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

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normal-

herstellungskosten 2000 - NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden) zu berücksichtigen.

Die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) mit den NHK 2010 wurde am 18.10.2012 veröffentlicht. Bis zur Ermittlung von Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und deren Veröffentlichung, voraussichtlich im Immobilienmarktbericht 2013, wird beim Gutachterausschuss Karlsruhe das vorstehend beschriebene Wertermittlungsmodell unverändert angewandt.

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2006); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 (Länderfaktor x Ortsgrößenfaktor) für Karlsruhe; Baunebenkosten nach NHK 2000.

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung. Bei immissionsbelasteten Grundstücken sind die angegebenen Sachwertfaktoren um bis zu 10% zu vermindern. In einzelnen Fällen, wo eine starke Immissionsbelastung etc. nicht durch eine gesonderte Bodenrichtwertzone berücksichtigt ist, kann der Bodenwert eine zusätzliche Wertminderung bis 20 % erfahren. Nachfolgend wurden Sachwertfaktoren für Karlsruhe ermittelt. Die Sachwertfaktoren sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

### Anwendungshinweise

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

Die Sachwertfaktoren sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

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

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

### 5.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien- / Dreifamilienhäuser

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

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

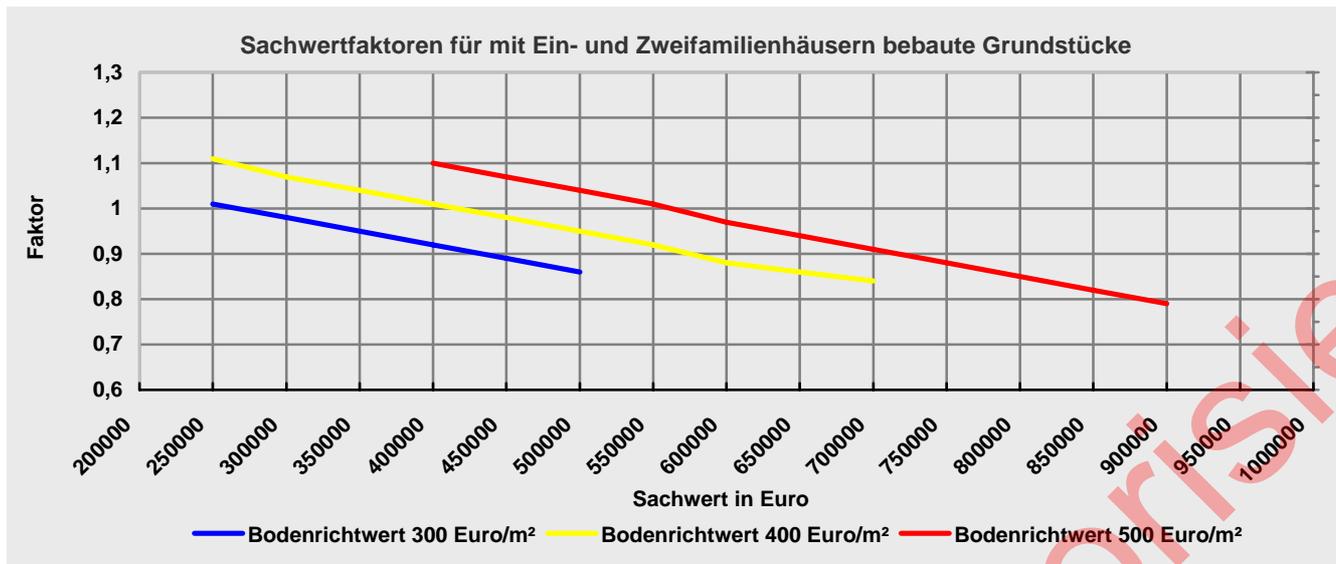
Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n) errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel.

### Anwendungshinweise

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

Für die Wohnfläche kann entsprechend den Vergleichsfaktoren ein üblicher Anwendungsbereich von 120 - 200 m<sup>2</sup> als Orientierung dienen.

**Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser können in den Bodenrichtwertklassen von 300 u. 400 Euro/m<sup>2</sup> bis zu einem Sachwert von 400.000 Euro auch für Dreifamilienhäuser herangezogen werden.** Für die Bodenrichtwertklasse von 500 Euro/m<sup>2</sup> können aufgrund einer ungenügenden Anzahl geeigneter Kaufpreise keine Angaben gemacht werden. Für Wohnflächen kann gleichfalls ein üblicher Anwendungsbereich von 120 - 200 m<sup>2</sup> als Orientierung dienen.



Die ausgewerteten 178 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

| <i>Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kauffälle</i> |                |                             |                             |                             |                      |
|--|----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <i>Bodenrichtwert Euro/m²</i>                          | <i>Baujahr</i> | <i>Bruttogrundfläche m²</i> | <i>NHK 2000 Euro/m² BGF</i> | <i>Grundstücksfläche m²</i> | <i>Sachwert Euro</i> |
| <b>300</b>   | 1961           | 292                         | 585                         | 487                         | 337.000              |
|  | 1921 - 2001    | 167 - 456                   | 430 - 850                   | 138 - 908                   | 180.000 - 610.000    |
| <b>400</b>   | 1971           | 333                         | 615                         | 500                         | 404.000              |
|  | 1949 - 2001    | 155 - 605                   | 445 - 990                   | 179 - 987                   | 226.000 - 779.000    |
| <b>500</b>   | 1970           | 421                         | 639                         | 730                         | 664.000              |
|  | 1954 - 1984    | 215 - 820                   | 450 - 900                   | 310 - 1322                  | 357.000 - 1.074.000  |

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Nach einer Überprüfung für das Jahr 2012, zeigen sich die Sachwertfaktoren im Wesentlichen unverändert.

**Anwendungsbeispiel**

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

|   |   |
|---|---|
| Grundstück:   | Immissionsbelastet, Gebäude mit Wasserschaden                                     |
| Bodenrichtwert (unbebaut):  | 350 Euro/m² (hier keine zusätzliche Wertminderung am Bodenwert wegen Immissionen) |
| Ermittelter Sachwert (über BGF):  | 400.000 Euro  |
| Sachwertfaktor aus :  | 0,96 (aus Schaubild durch Interpolation entnommen)                                |
| Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 384.000 Euro  |
| Wasserschaden:  | 24.000 Euro   |
| Verkehrswert des Grundstücks:   | <u>360.000 Euro</u>   |

### 5.5.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

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

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

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden überwiegend aus Kaufpreisen für Reihemittelhäuser mit Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd-

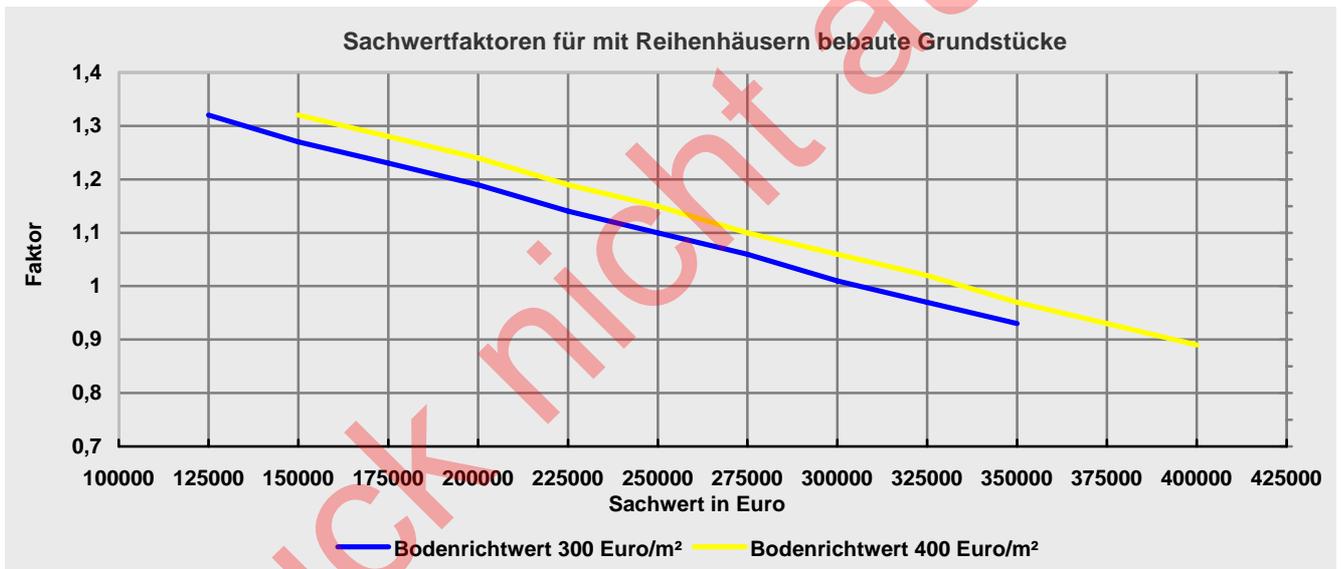
und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel bis gehoben.

Die Stellung der Reihenhäuser (Mittel- bzw. Endhaus) wird über den Sachwert als Einflussgröße berücksichtigt.

#### Anwendungshinweise

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet. Ungünstige Anwendungsvoraussetzungen liegen auch bei kleiner Wohnfläche und großer Grundstücksfläche vor.

Für Wohnflächen kann ein üblicher Anwendungsbereich von 90 - 160 m<sup>2</sup> als Orientierung dienen.



Die ausgewerteten 144 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

| Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kauffälle |             |                                  |                                  |                                  |                   |
|---|-------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>              | Baujahr     | Bruttogrundfläche m <sup>2</sup> | NHK 2000 Euro/m <sup>2</sup> BGF | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Sachwert Euro     |
| 300   | 1974        | 232                              | 669                              | 255                              | 259.000           |
|   | 1928 - 2004 | 135 - 387                        | 485 - 800                        | 138 - 426                        | 116.000 - 405.000 |
| 400   | 1971        | 235                              | 642                              | 233                              | 250.000           |
|   | 1955 - 2004 | 142 - 345                        | 545 - 790                        | 110 - 440                        | 138.000 - 454.000 |

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Nach einer Überprüfung der Sachwertfaktoren ist im Mittel für das Jahr 2012 ein Zuwachs von 0,05 zu verzeichnen. Dies wurde in der Grafik berücksichtigt.

## 5.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

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

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

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

## 6 WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

### 6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

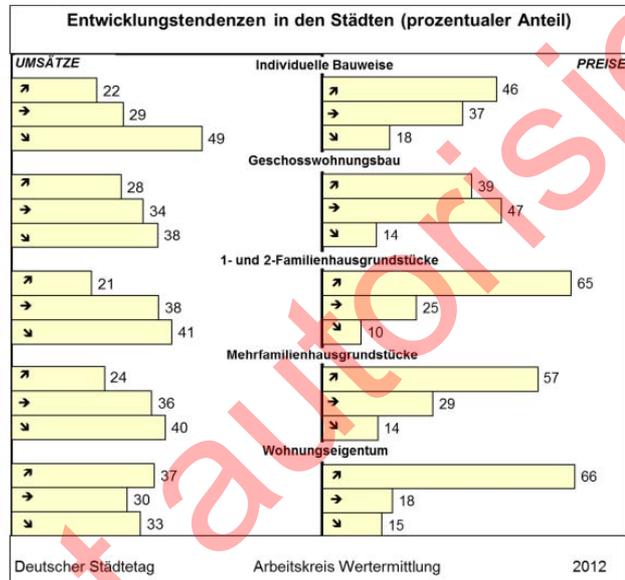
#### Markt für Wohnimmobilien 2012: Wohnungseigentum legt weiter zu - Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2013

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 65 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Umsätze von Wohnungseigentum sind in über einem Drittel der befragten Städte gestiegen, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum stiegen in mehr als zwei Dritteln. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung z.B. von den Notaren alle von diesen beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2013 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

#### Entwicklung 2012

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Tabelle zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammen gefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Anders als in den Vorjahren weichen die lokalen Trends in relativ vielen Städten vom Trend der durchschnittlichen Entwicklung ab, so insbesondere bei den Preisentwicklungen der süd- und ostdeutschen Städte. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchungen dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.



#### Prognose 1. Halbjahr 2013

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2013 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse erwartet. Im Süden und teilweise im Osten rechnen die Gutachterausschüsse mit weiter steigenden Preisen. Nur vereinzelt sind lokal Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

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

Hans-Wolfgang Schaar

Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement der Stadt Essen.

Quelle: Deutscher Städtetag, Blitzumfrage für 2012, 10.02.2013

### 6.2 Prognose Immobilienmarkt Karlsruhe

| Prognose für das 1. Halbjahr 2013 des Gutachterausschusses Karlsruhe |                                 |        |                     |        |                         |        |                           |        |                  |        |  |
|--|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|--|
| Stadt  | Unbebaute, baureife Grundstücke |        |                     |        | Bebaute Grundstücke     |        |                           |        |                  |        |  |
|  | individuelle Bauweise           |        | Geschosswohnungsbau |        | 1- und 2-Familienhäuser |        | 3- und Mehrfamilienhäuser |        | Wohnungseigentum |        |  |
|  | Wertumsatz                      | Preise | Wertumsatz          | Preise | Wertumsatz              | Preise | Wertumsatz                | Preise | Wertumsatz       | Preise |  |
| Karlsruhe  | →                               | ↗      | →                   | ↗      | →                       | ↗      | →                         | ↗      | →                | ↗      |  |

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

Bei den Wertumsätzen des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss eine Stagnation und bei den Preisen weiterhin eine Aufwärtsentwicklung.

## 6.3 Mietdaten

### 6.3.1 Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe

#### **Bürgerinnen und Bürger können sich erstmals über offizielle Vergleichsmieten informieren**

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

Auswertung erfolgte - wie für alle qualifizierten Mietspiegel vorgeschrieben - streng nach wissenschaftlich anerkannten Methoden.

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

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

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

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

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

Quelle: Stadt Karlsruhe, Presseportal

### 6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

Die Wirtschaftsförderung Karlsruhe führt seit über 22 Jahren eine private Vermittlungsdatei, die ca. 85 % der leer stehenden Gewerbeflächen in Karlsruhe beinhaltet. Dabei erfolgt die Erfassung der Gewerbeobjekte und Pflege der Datei in enger Zusammenarbeit mit Karlsruher Immobilienmaklern und -eigentümern. Mit diesem umfassenden Überblick über das Angebots- und Nachfragepotential für Gewerbeobjekte und Büroflächen bietet die Wirtschaftsförderung einen optimalen Service für die Versorgung von ansiedlungs-, erweiterungs- oder verlagerungswilligen Unternehmen.

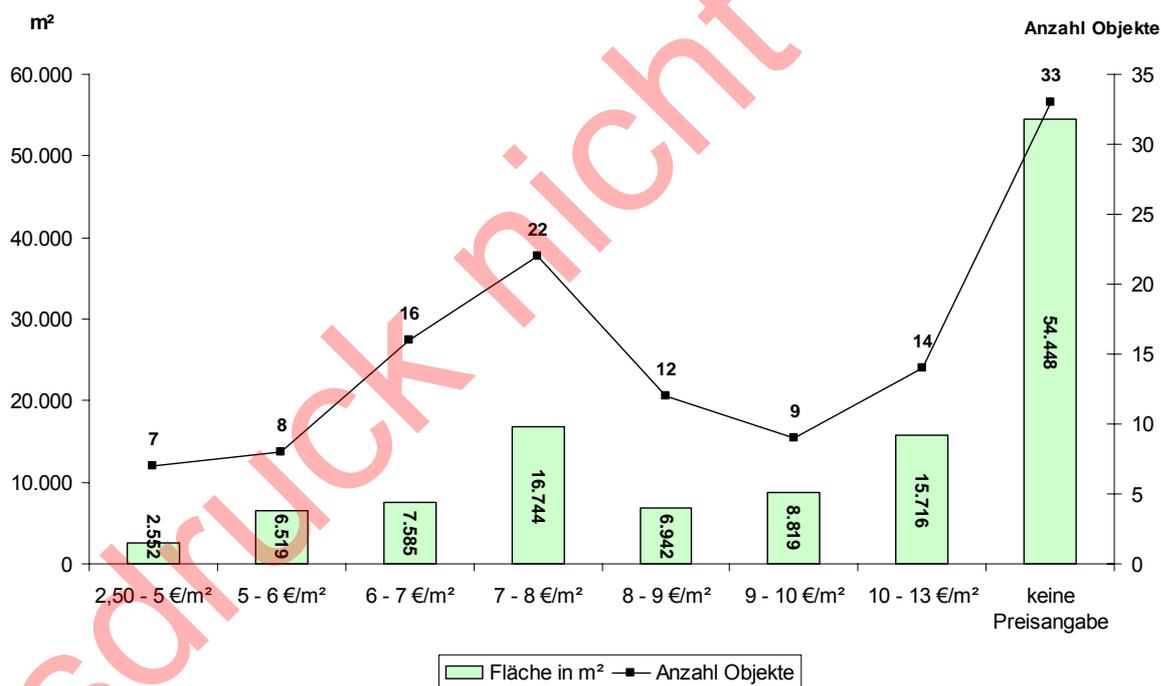
Der im 2-Jahresrhythmus erscheinende Bericht fußt auf dem Datenbestand der privaten Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung.

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

13,50 €/m<sup>2</sup>. Die Gründe für diese großen Preisunterschiede müssen bei den unterschiedlichen Qualitätsstandards der am Markt befindlichen Objekte gesucht werden. Auch die Lage der Objekte spielt eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Das flächenmäßige Angebot im den Preissegmenten von 7 - 8 €/m<sup>2</sup> sowie von 10 - 13 €/m<sup>2</sup> ist fast gleich (s. Abb.). Dies erklärt sich durch Neubauflächen, die in den letzten beiden Jahren auf den Markt gekommen sind. Diese führen jedoch nicht zu mehr Leerstand im mittleren Preissegment. Dies ist ein weiterer Hinweis darauf, dass die meisten Objekte bedarfsorientiert errichtet wurden. Auf dem Karlsruher Büromarkt findet sich nach wie vor ein Angebot für alle Preiskategorien.

Auffällig ist auch, dass die Anzahl der Gebäude (22) im Preissegment 7 - 8 €/m<sup>2</sup> deutlich höher ist als im Segment 10 - 13 €/m<sup>2</sup> (14), was auf eher großflächige Neubauten schließen lässt.

Mietpreisspektrum (Stand Februar 2013)



Quelle: Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung, Büromarktreport Karlsruhe 2013

## 6.4 Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

### Einführung

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit der Entscheidung vom 07. 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 der Neukonzeption der steuerlichen Bewertungsvorschriften nach den §§ 176 bis 198ff Bewertungsgesetz (BewG) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, Grundstücke und Immobilien mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

### Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts / Verkehrswerts

Um Überbewertungen zu vermeiden, eröffnet § 198 BewG dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit, von den gesetzlich vorgeschriebenen steuerlichen Bewertungsmethoden abzuweichen und einen niedrigeren Wert nachzuweisen. Die Vorschrift wird als so genannte „Öffnungsklausel“ bezeichnet.

Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann für die nach § 179, §§ 182 bis 196 BewG bewerteten wirtschaftlichen Einheiten geführt werden, wobei der Nachweis die jeweils gesamte wirtschaftliche Einheit umfassen muss. Bei Grundstücken im Zustand der Bebauung ist der Verkehrswertnachweis für die gesamte wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten vorzunehmen.

Als Nachweis ist regelmäßig ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erforderlich. Zu beachten ist, dass den Steuerpflichtigen die Nachweislast trifft.

Vorgelegte Gutachten unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), kann es zurückgewiesen werden; ein Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassenen Vorschriften. Danach sind auch die Wertermittlungsgrundsätze und Verfahren zur Verkehrswertermittlung der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) zu beachten. Nach Maßgabe dieser Vorschriften sind sämtliche wertbeeinflussende Umstände zur Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswerts) von Grundstücken zu

berücksichtigen. Hierzu gehören auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie z. B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte.

### Anforderungen an Gutachten

Die Finanzverwaltung stellt allgemein anerkannte Grundsätze an den Aufbau und Inhalt von Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts. Mindestens sollten die Gutachten folgenden Anforderungen gerecht werden:

*wichtige formale Anforderungen an Gutachten (z.B. in den Anlagen)*

- Fotodokumentation (Innen- und Außen- aufnahmen)
- Auszug aus der Flurkarte (Lageplan)
- Planunterlagen (Grundrisse und Schnitte)
- nachvollziehbare Angaben/ Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen, sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Teilungserklärung bei Wohnungseigentum oder Teileigentum
- Grundbuchauszug (Rechte und Belastungen)

*wichtige inhaltliche Anforderungen an Gutachten*

- Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Gebäudebeschreibung)
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- Darstellung und Berücksichtigung bestehender Miet- und Pachtverhältnisse
- nachvollziehbare und nachprüfbare Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B. Baumängel und -schäden
- Beschreibung und Bewertung der wertbeeinflussenden Merkmale (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit und Lage)
- Verfahrenswahlbegründung (Wertermittlungsverfahren)
- Begründung sämtlicher Wertermittlungsansätze (z.B. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer)
- nachvollziehbare Darstellungen bei Abweichungen vom Bodenrichtwert
- Plausibilisierung der Ansätze durch konkrete Vergleichsfälle sowie Analysen des Gutachterausschusses

## Begründung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsansätze

Im Gutachten sind die Verfahrenswahl und sämtliche Wertermittlungsansätze in allgemein verständlicher Form zu begründen, um eine voll umfassende Nachvollziehbarkeit sicherzustellen. Daraus resultiert ein abschließendes Werturteil am Ende des Gutachtens.

Entscheidend ist im Ertragswertverfahren beispielsweise die Benennung der tatsächlichen Mietverhältnisse, da ein Ansatz einer rein fiktiven Miete wenig aussagekräftig ist. Auch sind Ansätze einer Mehr- bzw. Mindermiete (over- bzw. underrended) im Detail zu begründen. So ist die Darstellung einer Mindermietsituation schwer nachvollziehbar, wenn sich die tatsächlichen Mieten innerhalb der marktüblichen Mieten bewegen. Oft werden die marktüblichen (ortsüblichen) Mieten in Spanne veröffentlicht. Wird eine tatsächliche Miete innerhalb einer solchen Spanne bezahlt, liegt die Vermutung nahe, dass die tatsächliche Objektmiete der marktüblichen Miete entspricht. Abweichungen davon sind zu begründen und mit Vergleichsmieten zu belegen.

Werden die Wertermittlungsansätze (z.B. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer) einseitig, gegebenenfalls innerhalb eines Ermessensspielraums angewendet, führt dies vielfach zu einer Verfälschung des Gesamtergebnisses.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Häufiger Diskussionspunkt ist die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG). Hierbei sind wertbeeinflussende Umstände nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, welche erheblich vom Durchschnittsobjekt abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, angemessen zu berücksichtigen.

Objekte mit erheblichem Investitionsbedarf (größer 10 % vom vorläufigen Wert) sind bewertungsmodelltheoretisch ungünstig abzubilden. Damit können die Ergebnisse sehr unsicher werden. Erschwerend kommt die Unschärfe der Kostenschätzung hinzu, welche sich im Bereich  $\pm 20$  % bewegen dürfte. Die Ergebnisse solcher Wertermittlungen werden umso genauer, je näher sich die Wertermittlungsansätze am tatsächlichen Grundstücks- bzw. Objektzustand bewegen. Im Rahmen der Beurteilung der notwendigen Investitionskosten ist zu beachten, dass die anfallenden Kosten nicht immer mit dem vollen Wert ansetzbar sind.

Bei der Gutachtenerstellung ist das Doppelberücksichtigungsverbot zu beachten. Ein wertrelevanter Umstand darf nur ein einziges Mal im Gutachten berücksichtigt werden. Beispielsweise ist eine unterlassene Instandhaltung nicht durch Verkürzung der Restnutzungsdauer und anschließend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Baumängeln oder wirtschaftlicher Überalterung zu berücksichtigen. Bei dieser Vorgehensweise kann nicht mehr nachvollzogen werden, in welchem Umfang sich dieser Umstand auf das Ergebnis auswirkt.

## Sonderfall Liquidationswertverfahren

In § 16 Abs. 3 ImmoWertV wird das Liquidationswertverfahren beschrieben. Wichtig und notwendig bei der Gutachtenerstellung ist der Prüfschritt, ob der Liquidationswert tatsächlich dem gemeinen Wert (Marktwert) entspricht. Hierzu sind örtliche Marktkennntnisse erforderlich, die gegebenenfalls durch Analysen von Verkäufen vergleichbarer Objekte (Vergleichsgrundstücke) zu untermauern sind.

Im Einzelfall kann es geboten sein, den Wertansatz nur über das unbebaute Grundstück abzuleiten. Die aufstehenden Gebäude werden dabei weder mit dem Restwert noch mit Abbruchkosten berücksichtigt. Diese Aussage kann beispielsweise für Ein- und Zweifamilienhäuser zutreffen, bei denen sowohl ein Abbruch, wie eine Totalrenovierung möglich sind. Die Grundlage für diese Annahme kann jedoch nur aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

## Fazit

Die Anforderungen an Gutachten für die Finanzverwaltung orientieren sich an der ImmoWertV und der gängigen Rechtsprechung. Ausführungen zu den Gutachtenanforderungen werden in den Urteilen des FG Baden-Württemberg vom 20.12.2012 (8 K 4933/09) und des FG München vom 07.03.2012 (4 K 826/09) unter Berücksichtigung des BFH-Urteil vom 03.12.2008 (II R 19/08) getroffen.

Entscheidendes Kriterium ist stets die Nachvollziehbarkeit der erstellten Verkehrswertgutachten. Dafür müssen die Erfahrungswerte des Gutachters mit nachprüfbareren Vergleichswerten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Preisbildung - und somit die Verkehrswertermittlung - nicht nur aus Sicht der Käufer, sondern immer auch aus Sicht der Verkäufer zu beurteilen ist.

Paul Hoffmann  
Oberfinanzdirektion Karlsruhe  
Referat für Bewertung

IMPRESSUM



Herausgeber:

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

Tel.: +49 (0) 721 / 133-3092  
Telefax: +49 (0) 721 / 133-3093  
E-Mail: [gutachterausschuss@karlsruhe.de](mailto:gutachterausschuss@karlsruhe.de)  
Internet: <http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss>

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter  
im Sinne des § 5 TMG:

Dr.-Ing. Michael Mürle

Bestellung:

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

Aufsichtsbehörde der  
Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand:

April 2013

Ausdruck nicht autorisiert