

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 11. Mai 2023

Anschrift: Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Karl-Friedrich-Straße 14 – 18
76133 Karlsruhe

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

Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/bauen-und-immobilien/gutachterausschuss
Sprechzeiten: Montag und Mittwoch von 8:30 bis 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 bis 15:30 Uhr

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

Bilder: Titelseite © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten) © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 14 © www.pixabay.de
Seite 20 und 97 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Seiten 13, 20, 22, 23, 26, 27, 28, 34, 44, 47, 49, 54, 56 und 58 © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt

Layout: Grundstücksbewertungsstelle | C. Streeck – Presse- und Informationsamt
Seite 7, 16 und 91 | I. Bouché | Liegenschaftsamt

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier | 1-23-080-027

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht

Karlsruhe 2022

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

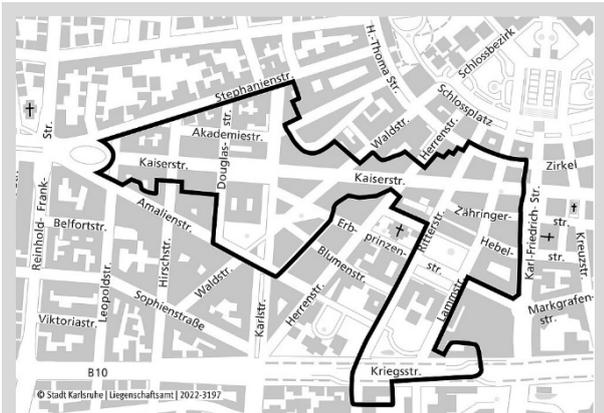
Ausdruck nicht autorisiert

Inhaltsverzeichnis

1. Karlsruhe und die Region	6
2. Gutachterausschuss	8
3. Immobilienmarkt	12
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	12
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	14
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	18
4.1 Unbebaute Flächen	19
4.1.1 Bauflächen.....	19
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke.....	20
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke.....	22
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke.....	23
4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien.....	24
4.1.1.5 Rohbauland/Bauerwartungsland.....	25
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen.....	25
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.....	26
4.1.3 Sonstige Flächen.....	26
4.2 Bebaute Flächen	27
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser.....	28
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser.....	34
4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	34
4.2.2.2 Reihemittelhäuser.....	39
4.2.3 Mehrfamilienhäuser.....	44
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser.....	47
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien.....	49
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke.....	53
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	54
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	56
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	58
4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht.....	62
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.....	63
4.3.4 Teileigentum.....	63
5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	64
5.1 Bodenrichtwerte	64
5.2 Indexreihen	66
5.2.1 Bodenpreisindexreihen.....	66
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum.....	69
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	70
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	70
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....	71
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage.....	71
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	72
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	73
5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	75
5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	77

5.8 Sachwertfaktoren	82
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser.....	83
5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser.....	85
5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser.....	87
5.9 Vergleichsfaktoren	89
5.10 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021)	90
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	92
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	92
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	93
6.3 Mietdaten	94
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2023 – Vorwort.....	94
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten.....	95
6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt.....	97
6.4 Bautätigkeit	99
7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	101
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum	102
7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum.....	102
7.1.2 Teileigentum.....	102
7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	103
7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser	104
7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	104
7.3.2 Reihemittelhäuser.....	105
7.4 Liegenschaftszinssätze für die Bewertung gemäß § 188 Abs. 2 BewG	106
7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG	107
7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG	107
Abkürzungsverzeichnis	108
Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern	109
Notizen	110
Impressum	112

1. Karlsruhe und die Region



Sanierung Kaiserstraße-West

Am 25. Oktober 2022 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West förmlich beschlossen. Das Gebiet (siehe Abbildung) umfasst circa 29,6 Hektar. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB) umgesetzt.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt

Karlsruhe liegt in direkter Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Stuttgart, Rhein-Neckar, Rhein-Main sowie im Dreiländereck mit den benachbarten Zentren Strasbourg, Frankreich und Basel, Schweiz. Von dieser zentralen Lage profitieren Unternehmen, Pendlerinnen und Pendler sowie Geschäftsreisende. Für einen ausgezeichneten Marktzugang sorgt eine hervorragend ausgebaute Verkehrsinfrastruktur.

Eingebettet in die TechnologieRegion Karlsruhe ist Karlsruhe das Oberzentrum einer der erfolgreichsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsregionen Europas. Eine Studie der EU-Kommission zeichnet Karlsruhe als viertbesten IKT-Standort von über 1.000 Regionen in Europa aus, gleich hinter München, Paris und London. Bei Städterankings der WirtschaftsWoche erreichte die Fächerstadt regelmäßig herausragende Platzierung. Die Studien bestätigen insbesondere das hohe Potenzial in den Bereichen digitale Vernetzung der Wirtschaft, Kreativität und Innovation.

Mehr als 1 Mio. Menschen arbeiten in der TechnologieRegion Karlsruhe (einschließlich Department Bas-Rhin), mehr als 182.000 davon am Standort Karlsruhe. Innovative Unternehmen, eine industrielle und handwerkliche Basis, ein gesunder Branchenmix sowie eine exzellente Hochschullandschaft beeinflussen das positive Wirtschaftsklima. Bekannte Größen wie dm, EnBW, Siemens, Bosch und IONOS sind hier vertreten. Konzerne wie Michelin, L'ORÉAL und Stora Enso schätzen die attraktive Lage an der Schnittstelle zwischen Deutschland und Frankreich.

Den höchsten Anteil an Umsatz und Beschäftigung erbringen die vielfältigen mittelständischen Betriebe in Dienstleistung, Handel und Produktion. Eine geringe Arbeitslosigkeit, steigende Beschäftigungszahlen - insbesondere im Bereich der hochqualifizierten Fachkräfte - sowie expandierende Unternehmen kennzeichnen Karlsruhe als prosperierenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort.

Bildung hat in Karlsruhe Tradition: An rund 90 öffentlichen Schulen nahezu aller Schularten, ergänzt durch freie Träger sowie Europäische Schule Karlsruhe, werden tausende junger Menschen jeden Tag ein bisschen klüger. Über 40.000 Studierende absolvieren ihre akademische Ausbildung an den neun Karlsruher Hochschulen. Die exzellente Bildungs- und Forschungskompetenz von Universität und Instituten genießt international hohes Ansehen; allen voran das Karlsruher Institut für Technologie, das als größte deutsche Forschungseinrichtung einen ausgezeichneten Ruf besitzt.

Die Lage Karlsruhes verbunden mit einem breiten Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebot machen die UNESCO-City of Media Arts besonders attraktiv - für Unternehmen und Fachkräfte ebenso sowie für Familien und Studierende. Die Menschen entscheiden sich für Karlsruhe, weil das Gesamtpaket stimmt. So sind auch die kulturellen Höhepunkte weit über die Grenzen hinaus bekannt. So zieht das weltweit einzigartige ZKM | Zentrum für Kunst und Medien regelmäßig mit außergewöhnlichen Ausstellungen ein breites Publikum in seinen Bann. Dieses erreicht in einem internationalen Ranking Platz vier - gleich nach dem Museum of Modern Art in New York, der Biennale di Venezia sowie dem Centre Pompidou in Paris.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Wirtschaftsförderung | Auszug aus www.karlsruhe.de, Stand 10. Februar 2023

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 304.000
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 185.700
Flächen in km ² davon	173,42
▪ Siedlungsfläche	34 %
▪ Verkehrsfläche	13 %
▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	53 %
Höhenlage über NNH	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Ausschuss nicht autorisiert

2. Gutachterausschuss

Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage zur Grundsteuererhebung

Das Land Baden-Württemberg hat am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG BW) verabschiedet. Dieses sieht vor, als Bemessungsgrundlage für Baugrundstücke die Bodenrichtwerte und die Grundstücksfläche heranzuziehen. Für sämtliche zu steuernden Grundstücke, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt, mussten daher geeignete und differenzierte Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Dies bedeutet auch in der laufenden Periode in vielen Fällen einen Mehraufwand für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Insbesondere im Zusammenhang mit der einheitlichen Bewertung des Grundvermögens (Grundsteuer B /Öffnungsklausel).

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

Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

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

Produkte und Dienstleistungen

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

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

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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses (für die Zeit vom 20. Dezember 2021 bis 19. Dezember 2025)	
Vorsitzender	
Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Stellvertreterinnen/Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter	
Sandra Ital Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Wolfgang Karcher Dipl.-Ing. (FH)	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten
Eberhard Meier Dipl.-Fin. Wirt (FH)	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg) für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Dr.-Ing. Michael Mürle	Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Ingeborg Riefler Dipl.-Ing.	Stellvertretende Dienststellenleiterin Architektin, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)
Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter	
Michael Doldt Dipl.-Ing.	Architekt, von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO/IEC 17024)
Thomas Erben	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
Sabine Fiedler Dipl.-Ing. (Architektur)	Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Thomas Gaitzsch Dipl.-Ing. (FH)	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024
Paul Hoffmann Dipl.-Ing. (FH)	Bausachverständiger der Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Sachverständiger für Immobilienbewertung (IHK), Fachaufsicht für das Bausachverständigenwesen der Finanzämter in Baden-Württemberg
Christine Hug Dipl.-Ing.	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sabine Kampermann Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieurin, Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertungen
Prof. Dr. David Lorenz	Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors)
Andreas Nasedy Dipl.-Ing.	Architekt, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Arne Uhl Dipl.-Ing. (FH)	Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden sowie für Beleihungswertermittlung
Marc-Simon Vetter Dipl.-Ing.	Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

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

Michael Sawallisch Dipl.-Ing. (FH)	Bauingenieur, Bausachverständiger für Bewertungsfragen
Annette van Echelpoel	Dipl.-Finanzwirtin

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Daniela Zimmermann	Dipl.-Finanzwirtin
Vertretung Anne Vorsatz	Angestellte

Ausdruck nicht autorisiert

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Historischer Tiefstand erreicht

Geringes Angebot sorgt für weniger Kauffälle/ Rund 1,2 Milliarden Euro Wertumsatz

Weniger Kauffälle und viel Bewegung bei der Preisentwicklung sind aktuell die prägenden Faktoren auf dem Markt für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen. Dies geht aus dem Immobilienmarktbericht 2022 hervor, den der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe für die Ermittlung von Grundstückswerten nun vorgelegt hat.

Was die Zahl der Kauffälle betrifft, „sind wir 2022 mit insgesamt 1.930 an einem historischen Tiefstand angelangt“, berichtet Rüdiger Huck, Vorsitzender des Gutachterausschusses und Leiter der städtischen Grundstücksbewertungsstelle. Gegenüber dem Vorjahr sank die Gesamtzahl um 321. Auch beim Wertumsatz gab es zum zweiten Mal in Folge einen Rückgang von 1,32 auf 1,235 Milliarden Euro. Hier ist im Zehn-Jahres-Vergleich indessen die Talsohle noch nicht erreicht, im Jahr 2014 lag der gesamte Wertumsatz nur bei 752 Millionen.

„Immobilien geben für Karlsruhe weiterhin einen kräftigen Wirtschaftsimpuls“, bilanziert Huck. Für die Steigerung der Flächenumsätze um ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr seien allerdings einzelne Kaufverträge mit hohen Kaufpreisen und große Flächen verantwortlich. Ansonsten gestalte sich die allgemeine Angebotssituation sehr zurückhaltend, was auch der Hauptgrund für die rückläufigen Kauffälle sei. Hinzu komme wohl auch die aktuelle gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Zahl der Kauffälle inzwischen so niedrig, dass in manchen Teilmärkten belastbare detaillierte Auswertungen nicht mehr möglich sind. Beispielsweise hat die Zahl bei den baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb von zehn Jahren um knapp 83 Prozent abgenommen. Hier stelle Karlsruhe aber keinen Einzelfall dar, weiß Huck, auch andere Städte seien davon betroffen.

Die einzelnen Teilsegmente des Immobilienmarktberichts für bebaute Grundstücke und Wohneigentum bestätigen den Trend zu weniger Kauffällen und höheren Preisen. So kostet ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus im Schnitt mittlerweile rund 760 000 Euro, was einem Preisanstieg im oberen einstelligen Prozentbereich entspricht. Ähnlich stellt sich die Situation bei gebrauchten Doppel-/Reihenendhäusern dar, hier kostet ein Objekt durchschnittlich rund 700 000 Euro. Rückläufig sind die Zahlen der Kaufverträge, die bei Ein- und Zweifamilienhäusern zuletzt 199 und bei den Doppel-/Reihenhäusern 97 betragen.

Wie Timo Schorb, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, und seine Mitarbeiter festgestellt haben, sei im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum „derzeit viel Bewegung“. Nachdem im ersten Halbjahr 2022 der Preisanstieg noch wie im Vorjahr verlief, kam es im zweiten Halbjahr zu einem Rückgang, so dass übers ganze Jahr gesehen der Zuwachs 4,8 Prozent betrug - gegenüber 9,1 Prozent im Vorjahr. Ein Indiz dafür, dass die Preise zurückgehen, sieht Schorb in der Entwicklung der Liegenschaftszinssätze. Gleichzeitig hat die Zahl der Kauffälle beim Wohneigentum ebenfalls einen historischen Tiefstand erreicht. Bei den Erstverkäufen sanken Anzahl und Wertumsatz um rund 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nur noch 50 Kaufverträge konnten ausgewertet werden, gegenüber 970 Weiterverkäufen. Eindeutiger Spitzenreiter beim Verkauf von Wohnungen ist im stadtweiten Vergleich die Weststadt mit 174 Kauffällen und einem Wertumsatz von 50 Millionen Euro.

Der Immobilienmarktbericht kann zum Preis von 50 Euro (gebunden) und 40 Euro für die pdf-Version bei der Grundstücksbewertungsstelle bestellt werden.

karlsruhe.de/gutachterausschuss

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | G. Hertweck | 19. Mai 2023 Presseportal



Ausschnitt autorisiert

3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze

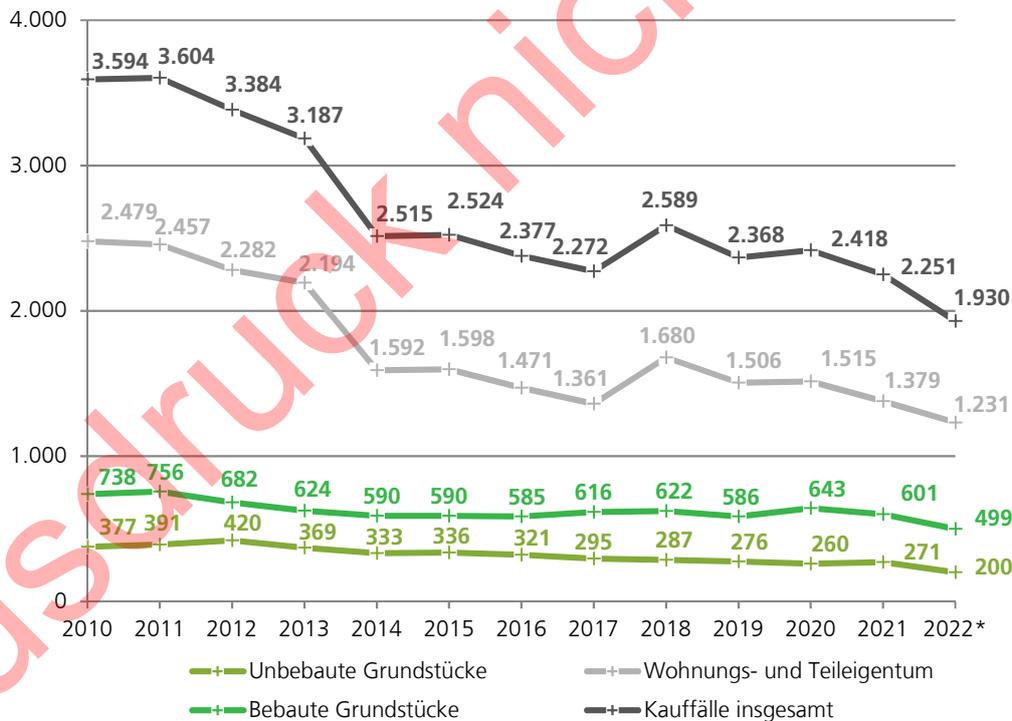


Die politischen und wirtschaftlichen Umbrüche des vergangenen Jahres, die wesentlich der Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation und steigende Zinsen geprägt haben, schlagen sich auf dem Karlsruher Immobilienmarkt nieder. Dies ist, wie der Immobilienmarktbericht aufzeigt, bei der Anzahl sowie den Umsätzen der Kauffälle in nahezu allen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren festzustellen.

Anzahl der Immobilienverkäufe auf historischem Tiefstand

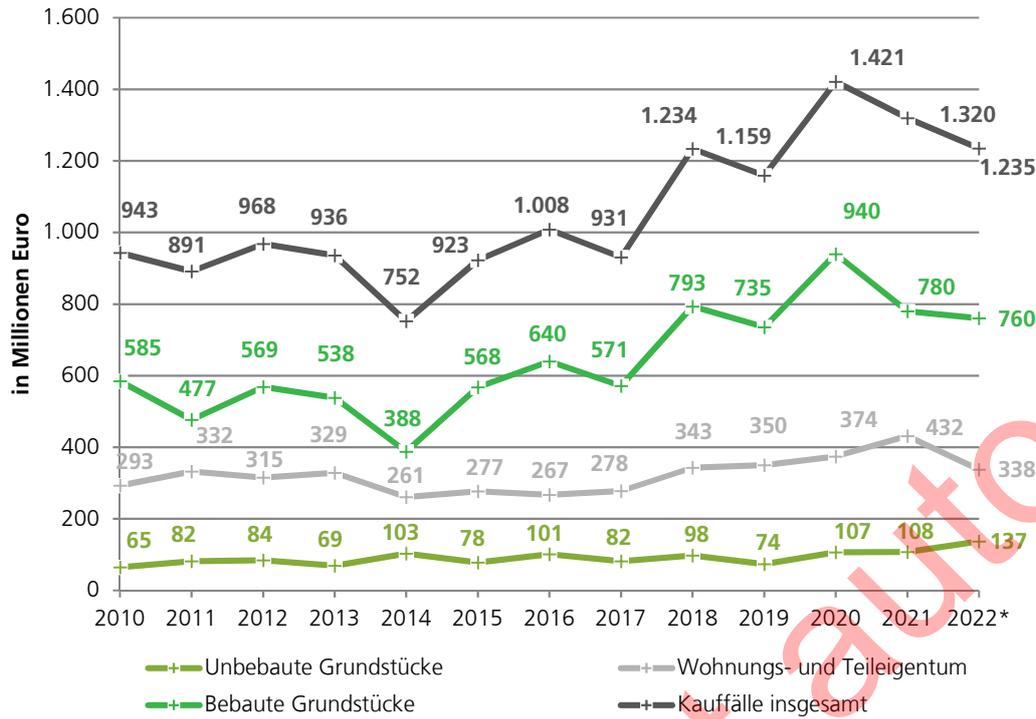
Die Anzahl der Verkäufe sank 2022 auf einen historischen Tiefstand und ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 15 Prozent gesunken. Der Geldumsatz ging im gleichen Zeitraum ebenfalls zurück.

Anzahl der Kauffälle



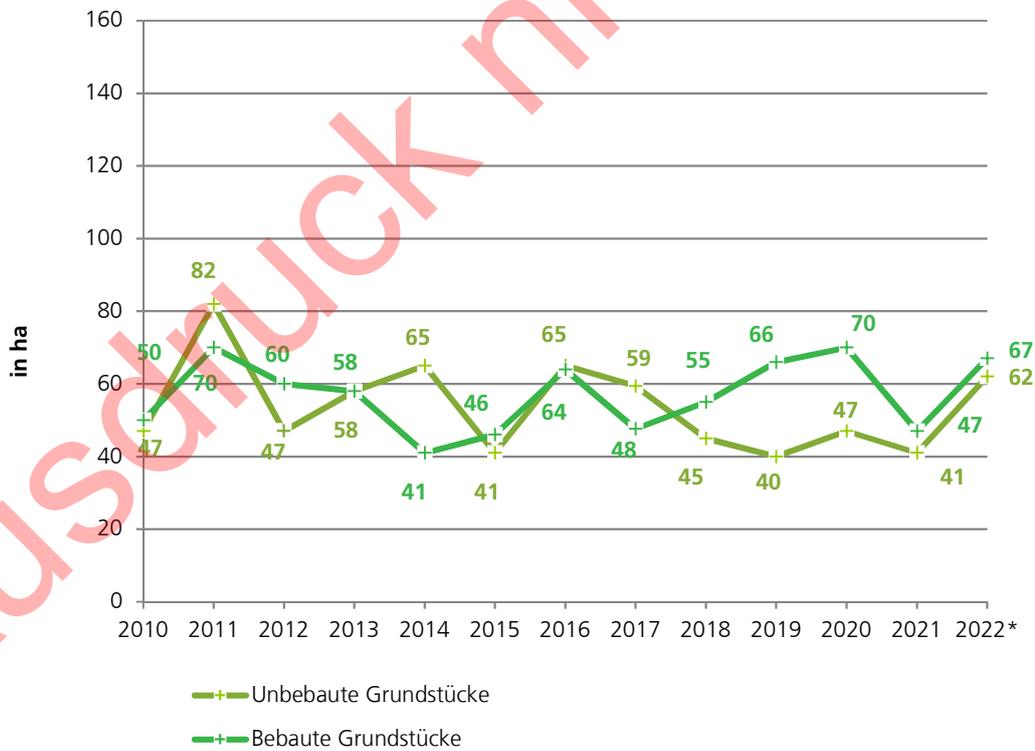
*Zahl des Jahres 2022 ist vorläufig

Wertumsatz



*Zahl des Jahres 2022 ist vorläufig

Flächenumsatz



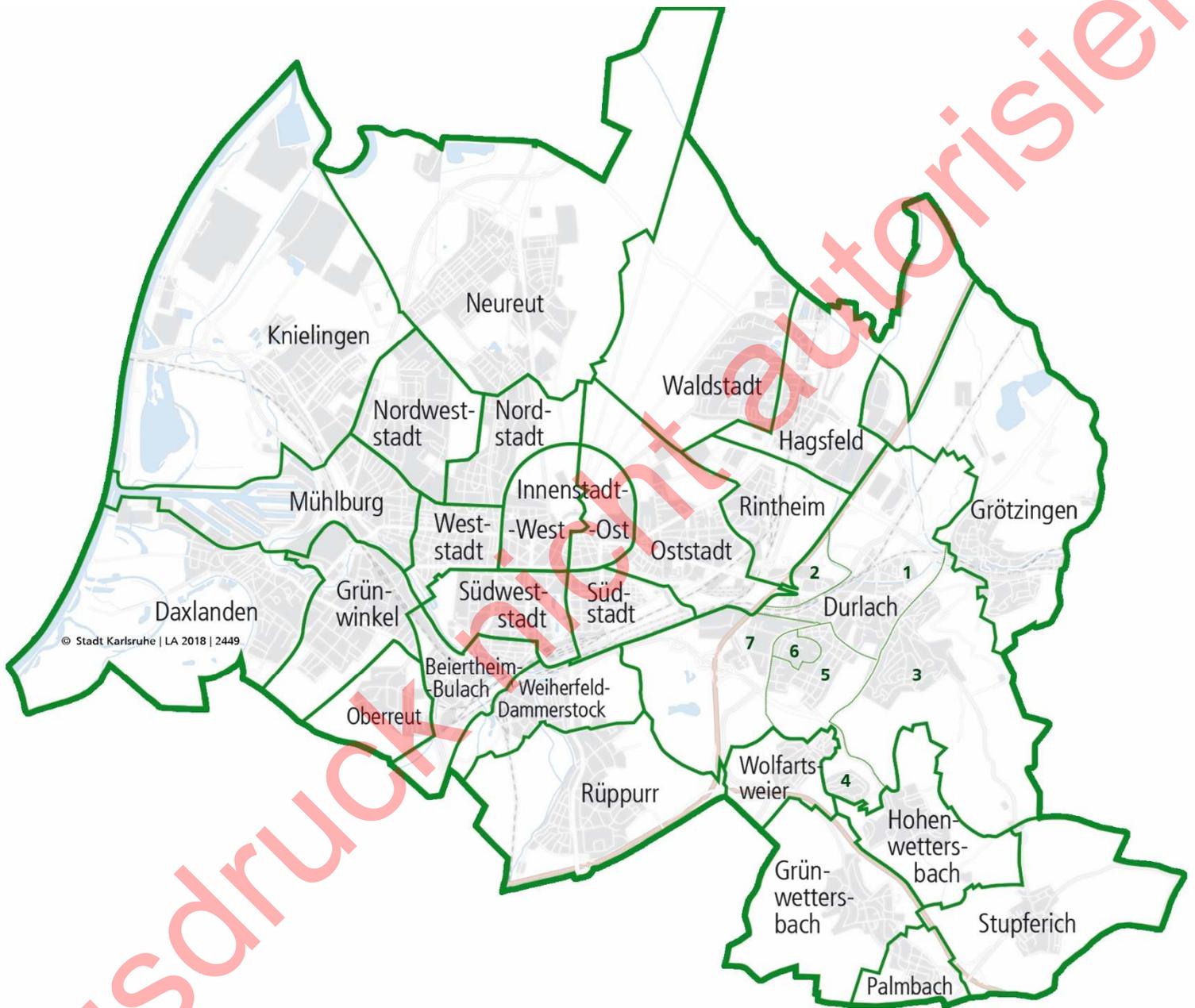
*Zahl des Jahres 2022 ist vorläufig

3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	6	14,30	27	6,07
Innenstadt-West	0	*	22	84,18	27	9,07
Südstadt	0	*	19	73,63	89	26,92
Südweststadt	1	*	14	25,61	123	39,26
Weststadt	0	*	12	32,23	174	50,39
Nordweststadt	6	58,63	29	29,89	29	9,27
Oststadt	2	*	12	22,48	61	14,73
Mühlburg	3	*	18	19,73	63	15,98
Daxlanden	4	1,28	20	15,37	13	4,18
Knielingen	6	8,03	38	60,44	37	11,02
Grünwinkel	4	7,54	23	38,22	29	6,85
Oberreut	1	*	3	*	34	6,23
Beiertheim-Bulach	0	*	13	28,10	34	8,39
Weierfeld-Dammerstock	0	*	10	24,60	11	2,40
Rüppurr	4	0,84	21	15,18	30	7,97
Waldstadt	1	*	26	18,89	60	15,45
Rintheim	6	2,02	16	53,43	10	2,87
Hagsfeld	2	*	21	31,44	16	3,78
1 Alt Durlach mit 2 Dornwald-Untermühl**	2	*	16	24,17	76	17,75
3 Durlach Hanggebiet mit 4 Bergwald**	8	8,02	25	32,00	52	13,62
5 Durlach-Aue mit 6 Lohn-Lissen**	5	3,27	16	13,35	42	9,62
7 Durlach-Killisfeld**	0	*	3	*	0	*
Grötzingen	5	1,29	26	21,51	28	11,21
Stupferich	1	*	8	5,49	5	1,62
Hohenwettersbach	2	*	11	6,79	10	2,07
Wolfartsweier	2	*	6	3,85	21	6,52
Grünwettersbach	5	0,68	12	7,15	5	1,02
Palmbach	3	*	9	14,01	4	0,92
Neureut	14	4,89	39	27,69	92	21,47
Nordstadt	2	*	5	2,75	29	11,03

*Keine Angabe möglich, **Durlach mit Stadtvierteln

Übersicht Stadtteile Karlsruhe



4. Preisniveau und Preisentwicklung

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

Ergänzend zu den Angaben in den Kaufverträgen, müssen für eine Auswertung Angaben wie beispielsweise Baujahr, Wohnfläche, wertrelevante Geschossflächenzahl vorliegen.

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

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

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

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

- Unbebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke
- Unbebaute Doppel-/Reihenhausgrundstücke
- Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über beispielsweise

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

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

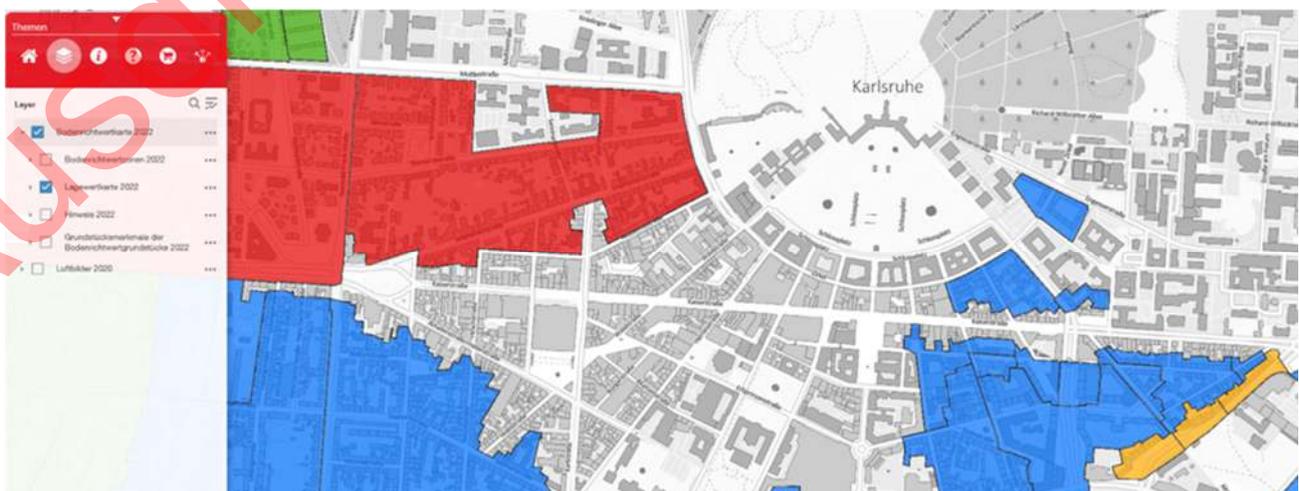
Für die Einteilung der Lageklassen gehen Sie bitte auf die nachfolgend angegebene Internetseite:

<https://geoportal.karlsruhe.de/brk/>

dort finden Sie im Themenbaum Bodenrichtwerte die Lagewertkarte aufgeführt.

Dabei ist die hochwertigste Lage mit der Schlüsselzahl 9 (rot) abgebildet. Die weiteren Lageklassen sind 7 (grün), 5 (blau) und 3 (orange).

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



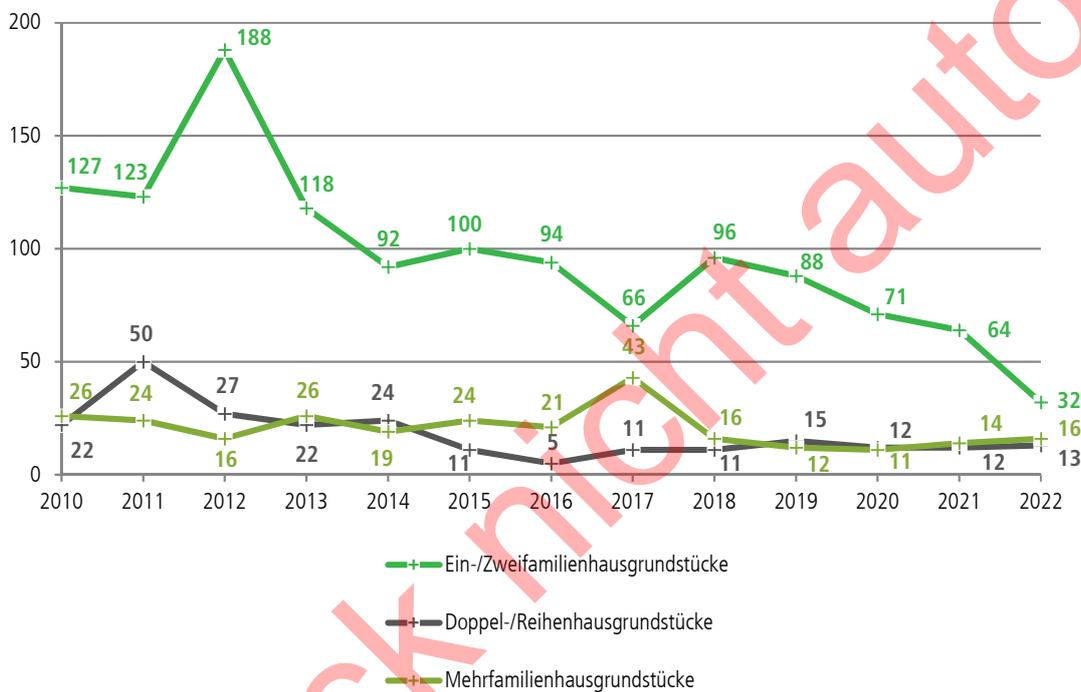
4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	89	134,606	48,358
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	46	0,310	6,579
4.1.3 Sonstige Flächen	65	1,743	7,057
Summe	200	136,659	61,994

4.1.1 Bauflächen

Die Zuordnung der im Berichtsjahr der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 3 Entwicklungszustand, ImmoWertV 2021 verwendeten Begriffsbestimmungen für den Grundstückszustand.

Kauffälle Baureifes Land Wohnen



Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	32	16,962	1,842
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke	13	3,694	0,566
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	16	98,415	10,158
4.1.1.4 Wirtschaftsimmobiliengrundstücke	17	11,719	34,260
4.1.1.5 Rohbau-/Bauerwartungsland	11	3,816	1,532
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen	0	–	–
Summe	89	134,606	48,358

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

Gruppe marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise. Zur Wertermittlung dienen insbesondere Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitel 5).

4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke



820 Euro/m² wurden durchschnittlich für ein Grundstück in mittlerer Lage bezahlt

Im Jahr 2022 wurden, auf der Basis von 5 ausgewerteten Kauffällen, Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage bei durchschnittlicher Grundstücksfläche von 490 m² für rund 400.000 Euro veräußert.

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

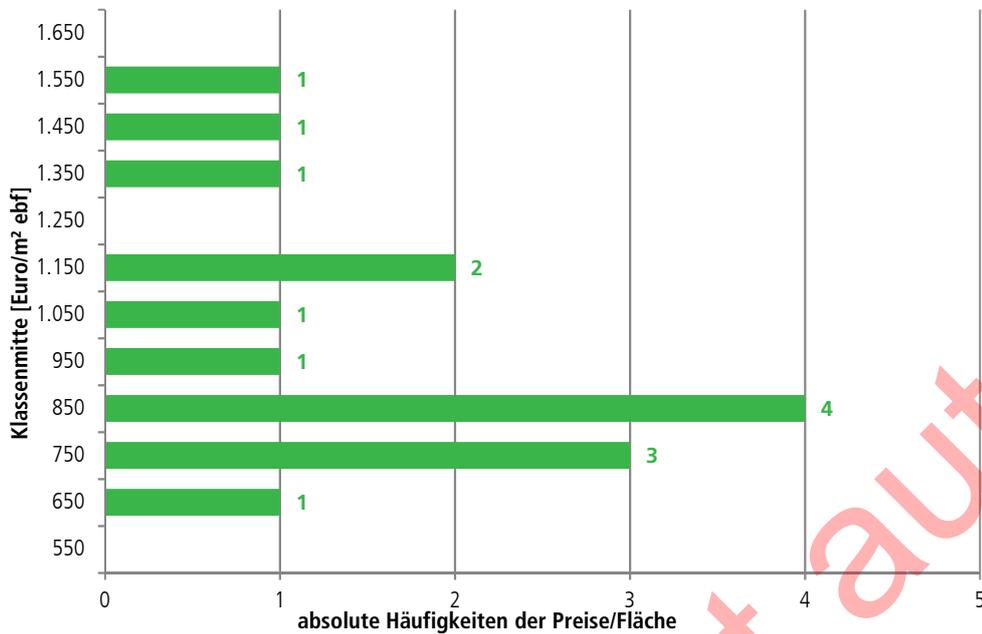
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	17
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 16,962 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,842 ha	32
Ausgewertete Kauffälle	16

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]		800	850	1.360
Mittel und Spanne		610 – 1.020	710 – 1.120	1.120 – 1.550
Preis [Euro]		180.000 – 810.000	360.000 – 950.000	770.000 – 1.700.000
Anzahl	–	5	7	4
Fläche [m ²]		290 – 990	340 – 1.250	690 – 1.260

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreise/Fläche [Euro/m² ebf]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
16	605	962 (878)	1.549
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
283		0,295	

Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2022, auf 01.07.2022 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	480 440 – 520	630 410 – 800	750 630 – 920	1.010 910 – 1.100

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

4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke



Anzahl der gehandelten Grundstücke auf dem Niveau von 2021

Aufgrund der geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen sind Angaben zu Preis/Fläche und Fläche nur für die mittlere Lage möglich.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	6
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	2
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 3,694 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,566 ha	13
Ausgewertete Kauffälle	5

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		730 550 – 920	*	
Preis [Euro]		160.000 – 660.000	*	
Anzahl	–	4	1	–
Fläche [m ²]		170 – 1200	*	

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2022, auf 01.07.2022 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	650 570 – 750	730 630 – 810	–

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

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Wenige Mehrfamilienhausgrundstücke auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2022

Zum Zeitpunkt der Auswertung lagen bei einer großen Anzahl der Kauffälle die wertrelevanten Daten noch nicht vor. Oft ist dies mit dem Projektstand des Vorhabens verbunden.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	6
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 98,415 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 10,158 ha	16
Ausgewertete Kauffälle	4

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		*	*	
Preis [Euro]		*	*	
Anzahl	–	2	2	–
Fläche [m ²]		*	*	

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2022, auf 01.07.2022 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,5 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	660 580 – 760	870 670 – 1.730	950 860 – 1.050	1.050 1.030 – 1.100

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“

4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien

Die Kategorien der Wirtschaftsimmobilien werden in der nächsten Tabelle unter „Ausgewertete Kauffälle“ aufgeführt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	7
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	6
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 11,719 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 34,260 ha	17
Von 7 verkauften Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine Auswertung zugeordnet in geeigneten Kategorien	7
verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	2
verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien	1
verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	–
verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	2
verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien	2

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 1. Januar 2022, auf 01.07.2022 fortgeschrieben *	
Grundstückstyp	Alle Lagen [Euro/m ² ebf]
Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien WGFZ 1,7 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	180 40 – 380

* mit Indexreihe „Baureifes Land Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien“

4.1.1.5 Rohbauland/Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich sowohl um geplante Wohnbauflächen, um geplante Flächen für Wirtschaftsimmobilien und Flächen für Gemeinbedarf.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 3,816 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,532 ha	11
Ausgewertete Kauffälle	6

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	355 113 – 600
Preis [Euro]	117.760 – 1.476.500
Anzahl	6
Fläche [m ²]	600 – 2.950

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

4.1.1.6 Sonstige Bauflächen

Sonstige Bauflächen sind unter anderem Flächen für Wochenendhäuser und Gebiete mit Betrieben für Land- und Forstwirtschaft.

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

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Anzahl der Kauffälle um 40 Prozent gesunken

Die Anzahl der verkauften Grundstücke (46) lag im Jahr 2022 deutlich niedriger als im Jahr 2021 (75).
Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Jahr 2022 bei 3,80 Euro.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (zum Beispiel Ortsnähe, besondere Lage) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	40
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	6
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,310 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 6,579 ha	46
Ausgewertete Kauffälle	39

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²] Mittel und Spanne	3,80 2,00 – 6,00
Preis [Euro]	1.000 – 35.000
Anzahl	39
Fläche [m ²]	280 – 7.330

4.1.3 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind unter anderem Flächen für private Grünfläche, Kleingartenfläche und Freizeitgartenfläche.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	52
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	13
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,743 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 7,057 ha	65

4.2 Bebaute Flächen

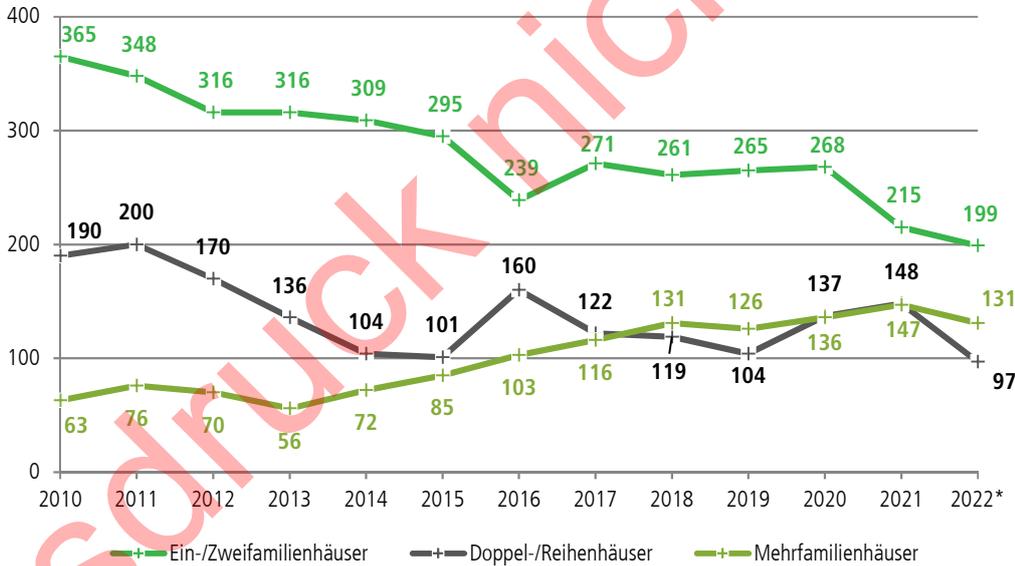
Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	199	144,336	12,055
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	97	59,149	2,547
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	131	249,946	8,294
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	31	66,206	1,437
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien	41	240,213	42,580
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	0	0	0
Summe	499	759,851	66,913



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

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

Kauffälle von bebauten Grundstücken (Wohnen)



*Zahl des Jahres 2022 ist vorläufig

4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser



Ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus kostet rund 760.000 Euro

Als Basis dienen hierfür die Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem indexiertem Bodenrichtwert 750 €/m², einer Wohnfläche 170 m², modifiziertem Baujahr 1975 und einer Grundstücksfläche 550 m².

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↑

Legende

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

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

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

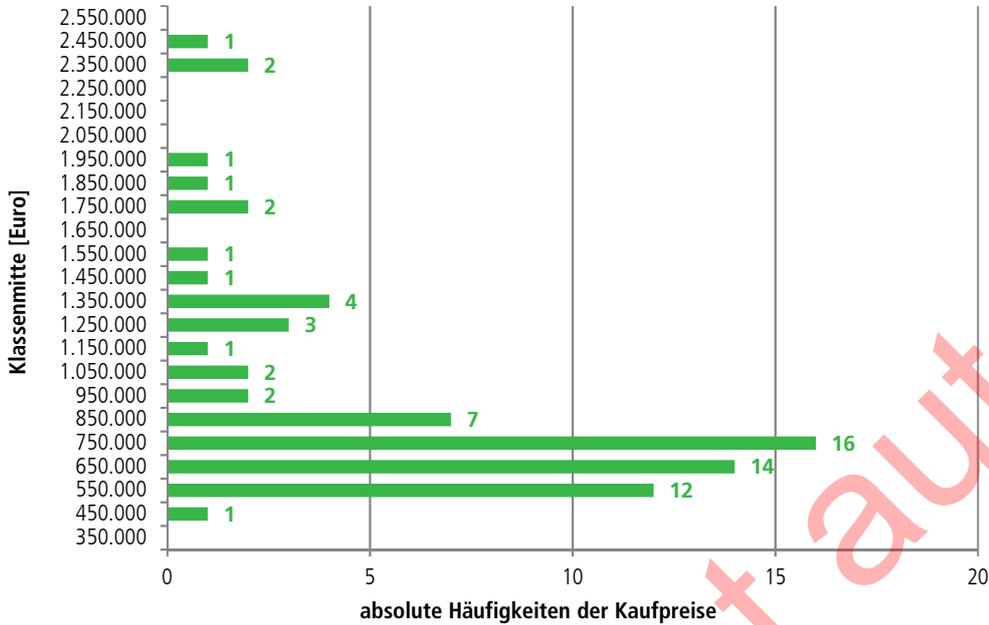
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	153
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	46
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 144,336 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 12,055 ha	199
Ausgewertete Kauffälle	71

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahre bis 1949				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	*	
Mittel und Spanne		*	*	
Preis [Euro]	-	*	*	-
Anzahl		3	1	
Wohnfläche [m ²]		*	*	
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.670	5.510	7.330
Mittel und Spanne		2.770 – 10.000	3.110 – 10.600	5.390 – 12.330
Preis [Euro]	-	500.000 – 1.025.000	550.000 – 1.805.000	900.000 – 2.390.000
Anzahl		13	21	4
Wohnfläche [m ²]		70 – 240	120 – 240	170 – 410
Grundstücksfläche [m ²]		400 – 1.110	240 – 1.080	530 – 1.430
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.270	*	*
Mittel und Spanne		3.370 – 5.150	*	*
Preis [Euro]	-	625.000 – 1.260.000	*	*
Anzahl		6	3	3
Wohnfläche [m ²]		130 – 370	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		230 – 1.070	*	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.880	5.040	*
Mittel und Spanne		3.210 – 6.420	3.720 – 5.920	*
Preis [Euro]	-	580.000 – 880.000	730.000 – 1.400.000	*
Anzahl		4	5	2
Wohnfläche [m ²]		110 – 200	140 – 260	*
Grundstücksfläche [m ²]		210 – 740	240 – 570	*
Baujahre ab 2005				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	6.390	
Mittel und Spanne		*	5.570 – 7.760	
Preis [Euro]	-	*	1.075.000 – 1.965.000	-
Anzahl		2	4	
Wohnfläche [m ²]		*	190 – 330	
Grundstücksfläche [m ²]		*	330 – 410	

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

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
71	500.000	943.309 (762.730)	2.503.000
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
459.599		0,487	

Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Sinne der §§ 20 und 24 der ImmoWertV 2021 geeignet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600	700	800	900
120	4.750	5.010	5.260	5.510
130	4.640	4.900	5.150	5.400
140	4.540	4.790	5.040	5.290
150	4.430	4.680	4.930	5.180
160	4.320	4.570	4.820	5.070
170	4.210	4.460	4.710	4.960
180	4.100	4.350	4.600	4.850
190	3.990	4.240	4.490	4.740
200	3.880	4.130	4.380	4.630
210	3.770	4.020	4.270	4.520
220	3.660	3.910	4.160	4.410
230	3.550	3.800	4.050	4.310
240	3.440	3.690	3.950	4.200
250	3.330	3.590	3.840	4.090

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-860	-580	-290	0	290	580	860
Grundstücksfläche [m ²]	300	400	500	600	700	800	900
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-130	-60	0	60	130	190	250

Qualitätsparameter			
Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
39	2.770	4.547 (4.620)	5.940
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
0,46	± (190 bis 560)		± 1.280

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 39 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	533	718 (722)	1.000
Wohnfläche [m ²]	108	167 (156)	300
modifiziertes Baujahr	1951	1981 (1980)	2016
Standardstufe	2,2	2,8 (2,6)	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	179	494 (429)	1.113
Gebäudekonstruktion		(überwiegend) massiv	
Anzahl der Vollgeschosse		ein- bis zweigeschossig	
Unterkellerung		(überwiegend) vollständig	
Stellung		(überwiegend) freistehend	
Anzahl der Wohnungen		1 (überwiegend) bis 2	
Anzahl der Garagen		1 (überwiegend) bis 2	

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

Anwendungsbeispiel			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	750		
Wohnfläche [m ²]	170	4.585 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	- 145 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	550	+ 30 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	170 m²	x 4.470 Euro/m²	= 759.900 Euro

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

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

4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser



Ein gebrauchtes Doppel-/Reihenendhaus kostet rund 700.000 Euro

Als Basis dienen hierfür die Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser mit einem indexiertem Bodenrichtwert von 600 €/m², einer Wohnfläche von 150 m², einem modifizierten Baujahr 2005 und einer Grundstücksfläche von 280 m².

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↑

Legende

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

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

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

4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	34
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 27,226 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,314 ha	43
Ausgewertete Kauffälle	27

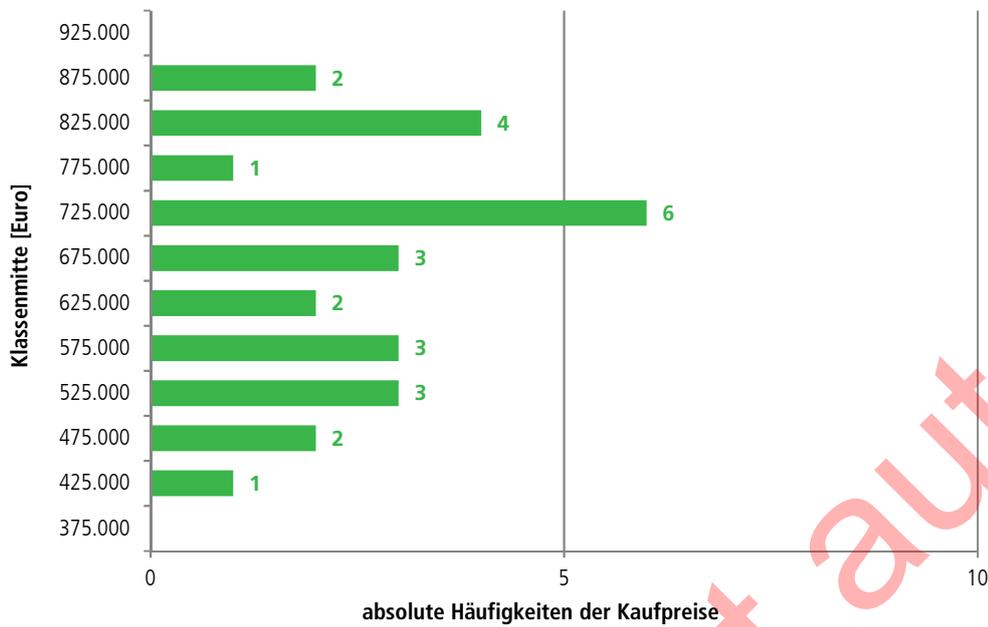
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		4.730 3.460 – 6.120	5.010 4.290 – 6.970	
Preis [Euro]		415.000 – 870.000	485.000 – 855.000	
Anzahl	–	15	12	–
Wohnfläche [m ²]		120 – 180	100 – 180	
Baujahr Mittel und Spanne		1990 1929 – 2022	1987 1950 – 2022	
Grundstücksfläche [m ²]		170 – 570	180 – 680	

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

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

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
27	415.000	678.520 (700.000)	871.000
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
124.437		0,183	

Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Sinne der §§ 20 und 24 der ImmoWertV 2021 geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]			
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]		
	550	650	750
90	4.930	5.270	5.620
100	4.790	5.140	5.480
110	4.660	5.000	5.350
120	4.520	4.870	5.210
130	4.390	4.730	5.080
140	4.250	4.600	4.940
150	4.120	4.460	4.810
160	3.980	4.330	4.670
170	3.850	4.190	4.540
180	3.710	4.060	4.400

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-860	-570	-290	0	290	570
Grundstücksfläche [m ²]	200	250	300	350	400	450
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-240	-120	0	120	240	360

Qualitätsparameter			
Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
38	2.950	4.703 (4.815)	6.190
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
0,34	± (190 bis 560)		± 1.170

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 38 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	556	676 (683)	811
Wohnfläche [m ²]	87	137 (135)	180
modifiziertes Baujahr	1957	1987 (1988)	2016
Standardstufe	2,3	2,9 (2,8)	3,9
Grundstücksfläche [m ²]	150	324 (315)	546
Gebäudekonstruktion		massiv	
Unterkellerung		vollständig	
Stellung		Doppel-/Reihenendhäuser	
Anzahl der Wohnungen		1	
Anzahl der Garagen		1	

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	600		
Wohnfläche [m ²]	150	4.290 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	2005	+ 430 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	280	- 48 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	150 m²	x 4.672 Euro/m²	= 700.800 Euro

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

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

4.2.2.2 Reihenmittelhäuser

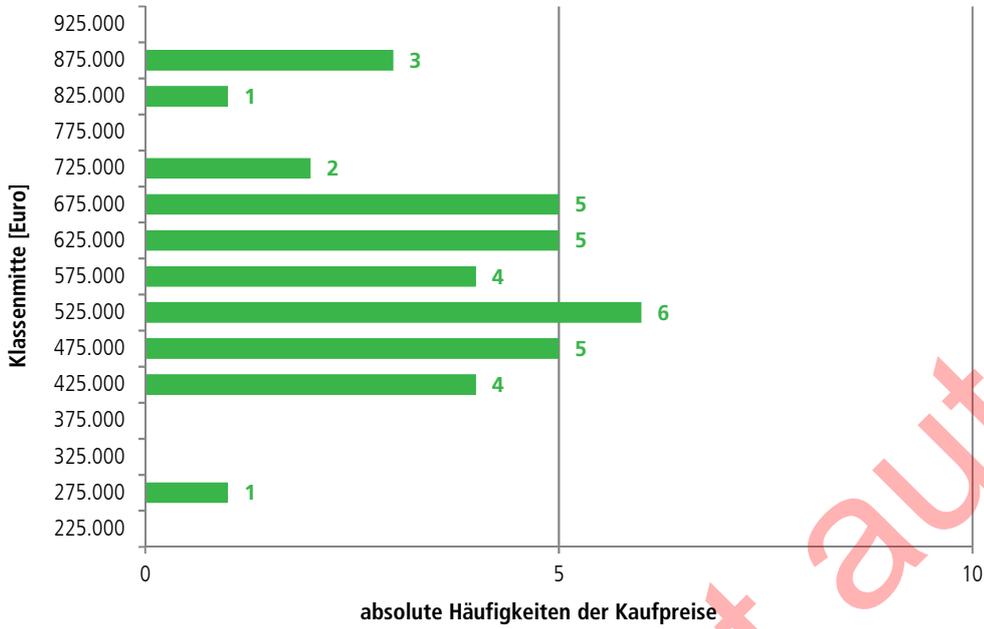
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	45
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	9
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 31,923 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,233 ha	54
Ausgewertete Kauffälle	36

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		4.700 3.660 – 6.040	4.860 3.220 – 6.710	
Preis [Euro]		415.000 – 815.000	290.000 – 890.000	
Anzahl	–	14	22	–
Wohnfläche [m ²]		100 – 190	90 – 150	
Baujahr Mittel und Spanne		1990 1969 – 2023	1976 1955 – 2023	
Grundstücksfläche [m ²]		30 – 320	130 – 380	

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

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle (Erst- und Weiterverkauf) ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
36	290.000	587.991 (569.500)	886.000
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
137.664		0,234	

Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Vergleichsfaktoren für Reihemittelhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Sinne der §§ 20 und 24 der ImmoWertV 2021 geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600	650	700	750
90	5.010	5.170	5.320	5.470
100	4.830	4.980	5.130	5.290
110	4.640	4.790	4.950	5.100
120	4.450	4.610	4.760	4.910
130	4.270	4.420	4.570	4.730
140	4.080	4.230	4.390	4.540
150	3.890	4.050	4.200	4.350
160	3.710	3.860	4.010	4.170
170	3.520	3.670	3.830	3.980

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-710	-360	0	360	710
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150	200	250	300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-190	0	190	390

Qualitätsparameter			
Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
43	2.870	4.643 (4.630)	6.790
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
0,54	± (190 bis 520)		± 1150

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 43 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	578	702 (722)	789
Wohnfläche [m ²]	80	128 (127)	197
modifiziertes Baujahr	1963	1987 (1984)	2016
Standardstufe	2,1	2,8 (2,8)	3,6
Grundstücksfläche [m ²]	138	234 (226)	365
Gebäudekonstruktion		massiv	
Unterkellerung		vollständig	
Stellung		Reihenmittelhäuser	
Anzahl der Wohnungen		1	
Anzahl der Garagen		1	

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenmittelhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	625		
Wohnfläche [m ²]	120	4.530 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1988	- 72 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	210	+ 38 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Mittelhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 4.496 Euro/m²	= 539.520 Euro

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

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

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Abnahme bei der Anzahl der Kauffälle (131 im Jahr 2022)

Bei diesem Teilmarkt ist im Vergleich zum Jahr 2021 mit 147 Kauffällen ein leichter Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↑

Legende

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

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

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	104
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	27
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 249,946 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 8,294 ha	131
Ausgewertete Kauffälle mit drei Wohnungen	21
Ausgewertete Kauffälle ab vier Wohnungen	57
Σ Ausgewertete Kauffälle	78

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle mit drei Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne		3.320 2.530 – 4.510	3.880 3.090 – 5.780	*
Preis [Euro]		480.000 – 1.050.000	685.000 – 1.415.000	*
Anzahl	-	10	9	2
Wohnfläche [m ²]		160 – 310	220 – 260	*
Baujahr Mittel und Spanne		1958 1900 – 1969	1954 1900 – 1994	*
Wohnungen		3	3	*
Grundstücksfläche [m ²]		310 – 650	560 – 860	*

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

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle mit drei Wohnungen ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis [Euro]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
21	2.532	3.839 (3.463)	6.667
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
1.111		0,289	

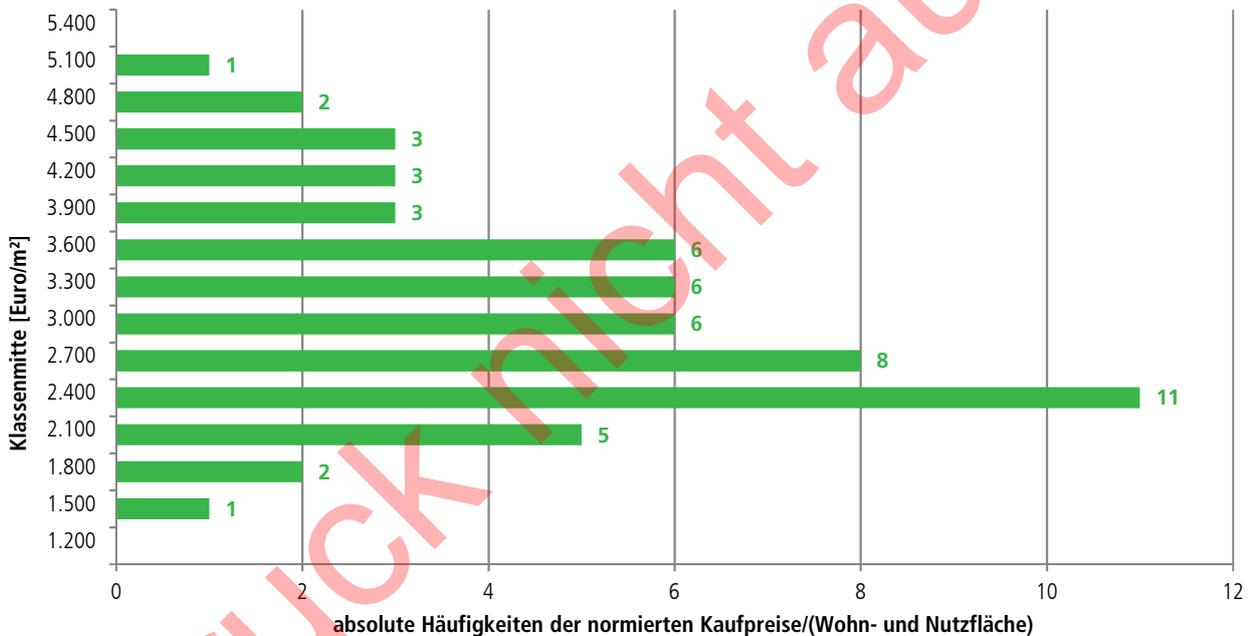
Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle ab vier Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne		2.960 1.340 – 5.170	3.220 2.120 – 4.530	*
Preis [Euro]		560.000 – 15.280.000	800.000 – 48.200.000	*
Anzahl	-	37	19	1
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		260 – 2.950	280 – 11.080	*
Baujahr Mittel und Spanne		1928 1870 – 1972	1917 1706 – 2016	*
Wohnungen		4 – 29	4 – 160	*
Grundstücksfläche [m ²]		170 – 2.260	130 – 7.350	*

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

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle ab vier Wohnungen ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
57	1.344	3.036 (2.919)	5.174
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
838		0,276	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser



Preisniveau erneut leicht gestiegen

Der Teilmarkt Wohn-/Geschäftshäuser, mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 80 Prozent, weist mit 3.390 Euro/m² (Wfl+Nfl) einen erhöhten durchschnittlichen Kaufpreis gegenüber den Vorjahren mit 2.870 Euro/m² (2021) und 2.750 Euro/m² (2020) auf.

Bei Wohn- und Geschäftsgebäuden handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 80 Prozent.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	26
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 66,206 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,437 ha	31
Ausgewertete Kauffälle	21

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	3.390
Mittel und Spanne	920 – 9.260
Preis [Euro]	320.000 – 11.990.000
Anzahl	21
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	200 – 4.460
Grundstücksfläche [m ²]	90 – 950

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

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

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
21	923	3.392 (3.250)	9.260
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
1.822		0,537	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

4.2.5 Wirtschaftsimmobilien



Die Kategorien der Wirtschaftsimmobilien (gewerblicher Mietertragsanteil > 80 Prozent) werden in der nächsten Tabelle unter „Ausgewertete Kauffälle“ aufgeführt.

Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle können im Weiteren detailliert nur Handels-, Büro-, Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien auf Seite 50 bis 52 dargestellt werden.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	26
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsf lächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 240,213 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 42,580 ha	41
Von 26 verkauften Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine Auswertung zugeordnet in geeigneten Kategorien	18
verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien	4
verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien	5
verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	3
verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	6
verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien	-
verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	-
verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	-
verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien	-

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Handelsimmobilien

Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	3.910 2.670 – 4.850
Preis [Euro]	1.140.000 – 10.080.000
Anzahl	4
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	240 – 2.390
Grundstücksfläche [m ²]	260 – 1.060

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

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle für Handelsimmobilien ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter

Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Handelsimmobilien

Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
4	2.672	3.906 (4.050)	4.851
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
915		0,234	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Büroimmobilien	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	2.140 960 – 2.730
Preis [Euro]	800.000 – 17.670.000
Anzahl	5
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	830 – 7.000
Grundstücksfläche [m ²]	1.270 – 5.320

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

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle für Büroimmobilien ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²] für Büroimmobilien			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
5	959	2.144 (2.523)	2.726
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
766		0,357	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

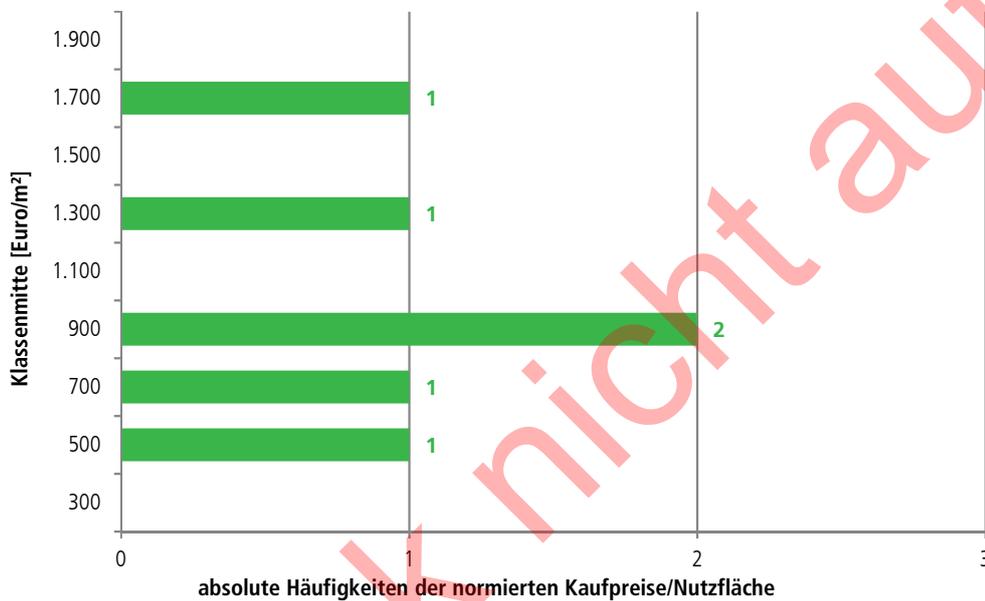
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	1.010 530 – 1.670
Preis [Euro]	450.000 – 17.300.000
Anzahl	6
Nutzfläche [m ²]	470 – 32.800
Grundstücksfläche [m ²]	1.380 – 22.870

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

Die Verteilung der Kaufpreise / (Wohn- und Nutzfläche) der ausgewerteten Kauffälle für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter

Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
6	527	1.008 (944)	1.667
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
427		0,424	

Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke

Sonstige bebaute Grundstücke mit sonstigen Gebäuden (beispielsweise Wochenendhäuser).

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	0
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,000 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,000 ha	0

Ausdruck nicht autorisiert

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	50	28,173
4.3.2 Weiterverkauf	970	269,709
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	66	22,979
4.3.4 Teileigentum	145	16,790
Summe	1.231	337,651

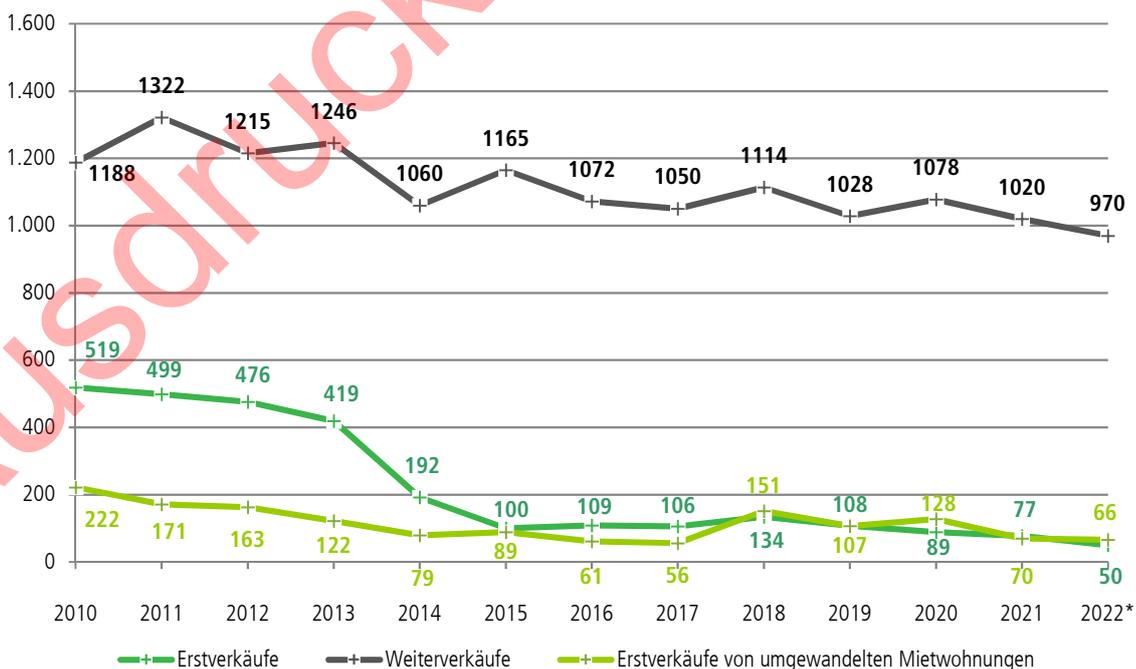


Preisentwicklung bei Weiterverkäufen sank von 9,1 % (2021) auf 4,8 % (2022).

Während im 1. Halbjahr ein Preisanstieg wie in den Vorjahren zu verzeichnen war, kam es im 2. Halbjahr zu einem Rückgang. Die Anzahl der Erstverkäufe lag dabei auf einem historischen Tiefstand mit 50 Kauffällen im Jahr 2022.

Die Anzahl der Kauffälle ist weiter rückläufig. Bei den Weiterverkäufen sank die Anzahl der Kauffälle um ca. 4,9 % bei einem Rückgang des Wertumsatzes um ca. 18 %.

Kauffälle von Wohnungseigentum



*Zahl des Jahres 2022 ist vorläufig

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

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

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

Unabhängig davon ist zu beachten, dass die Objekte der einzelnen Baujahresklassen auch typischerweise modernisiert beziehungsweise saniert wurden.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Die Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 20 und 24 der ImmoWertV 2021 ist gleichfalls gegeben.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Anstieg der Preisentwicklung bei rückläufigem Wertumsatz und sinkenden Verkaufszahlen.

Bei den Erstverkäufen ist ein neuer Tiefstand erreicht. Anzahl und Wertumsatz sanken um ca. 35 % gegenüber dem Vorjahr. Über das Jahr hinweg ist ein Preisanstieg von 8,2% zu verzeichnen.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↑

Legende

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

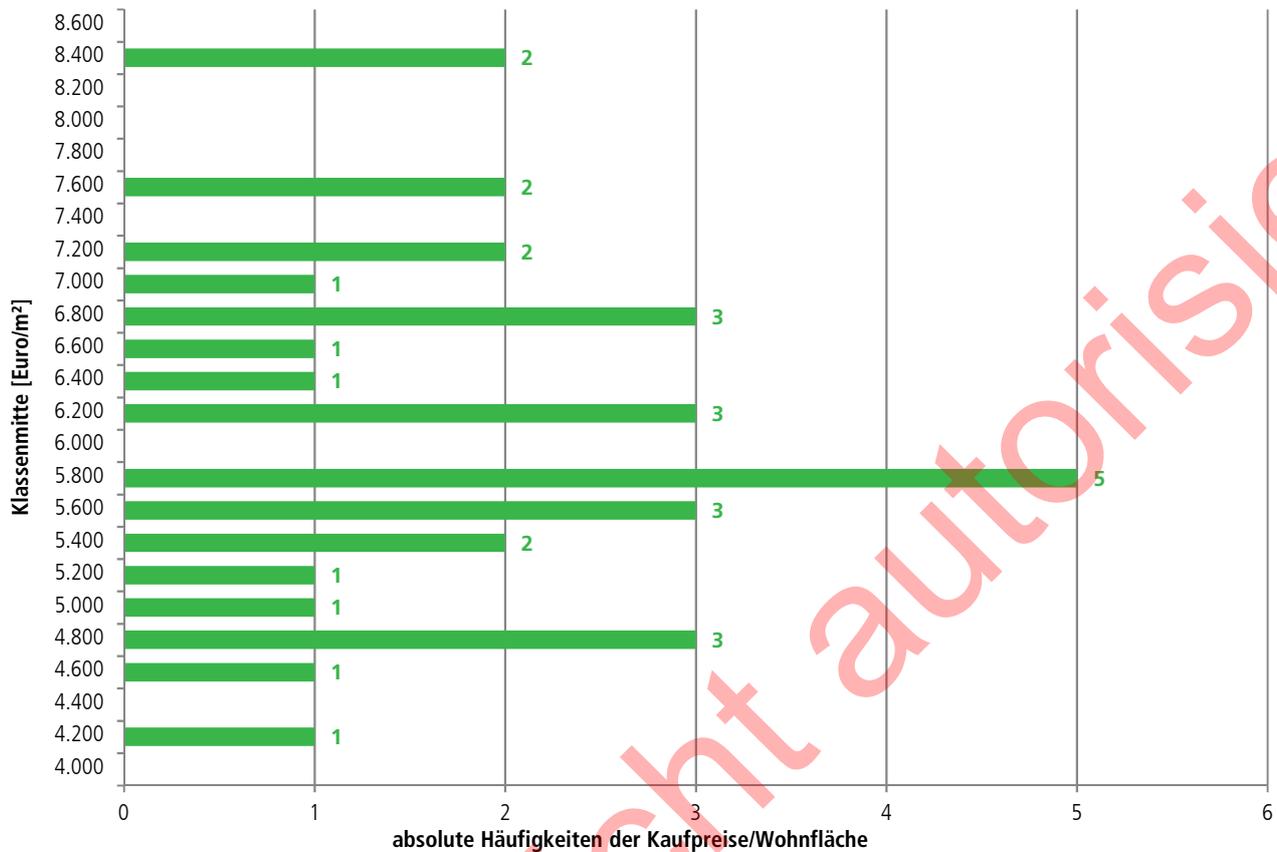
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	40
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	10
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 28,173 Mio. Euro	50
Ausgewertete Kauffälle	32

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Wfl [Euro/m²]	4.170 – 8.350
Preis [Euro]	250.000 – 1.244.000
Anzahl	32
Wohnfläche [m²]	40 – 163

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter			
Kaufpreis/Fläche [Euro/m² ebf]			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
32	4.170	6.100 (5850)	8.350
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
1,052		0,172	

Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m²] (Umfang 32 Kauffälle)		
Wohnfläche	Lage	Baujahresklasse Neubau** (Anzahl)
bis 35 m²	Mittel/Gut	*(0)
36 – 70 m²	Mittel/Gut	6.220 (5)
71 – 100 m²	Mittel/Gut	6.290 (10)
über 100 m²	Mittel/Gut	5.800 (16)
Penthouses	Mittel/Gut	*(1)

* = Keine Angabe möglich; ** Dieser Baujahresklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2020 bis 2024 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses gesondert berücksichtigt; Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 80 m² Wohnung bei rund 307.000 Euro

Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 80 m² Wohnung in der Baujahresklasse 1950 bis 1974 auf 3.840 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↗

Legende

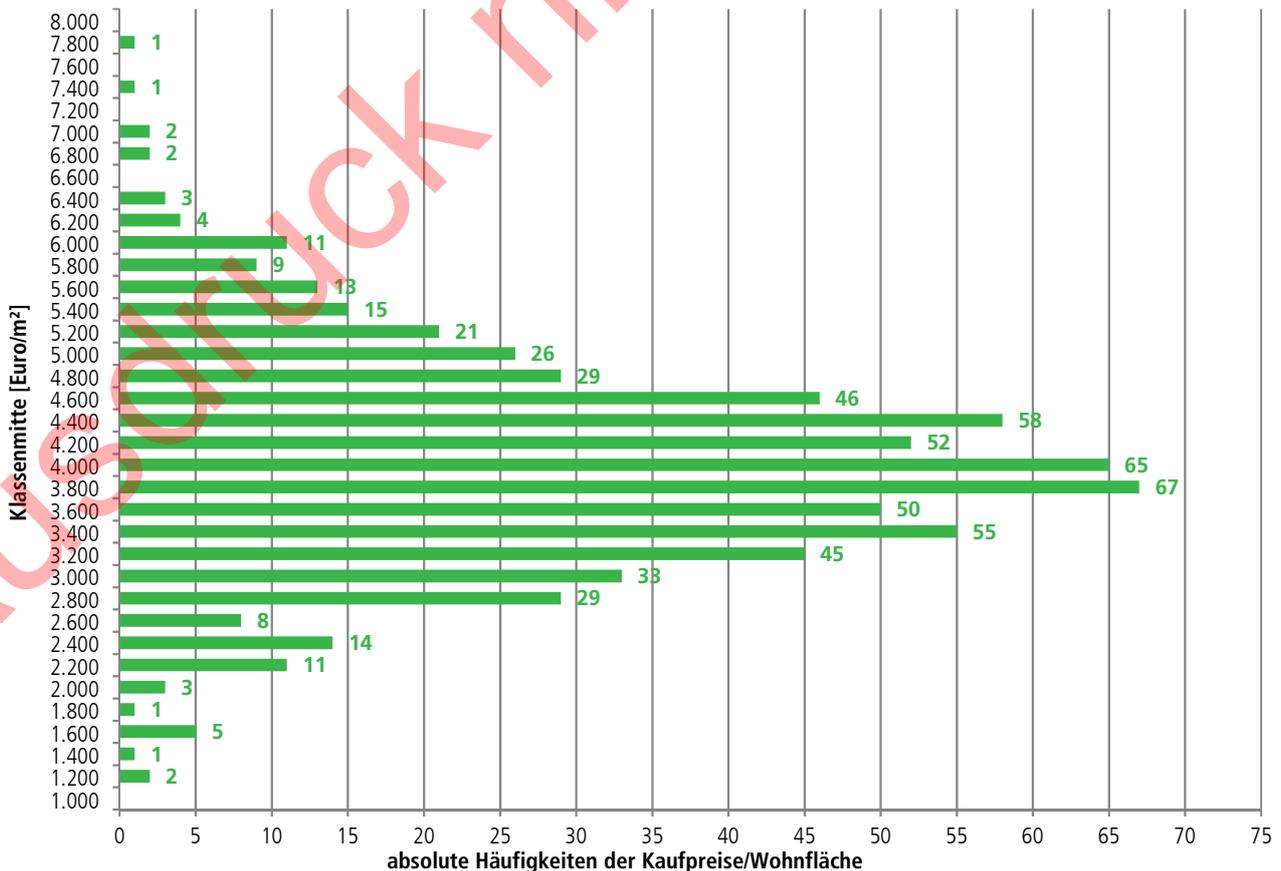
- um ± 0 % | ↗ um + 5 % | ↘ um - 5 % | ↑ um + 10 % |
- ↓ um - 10 % | * = Keine Preisentwicklung darstellbar

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	775
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	195
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 269,709 Mio. Euro	970
Ausgewertete Kauffälle	682

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

Häufigkeitsverteilung



Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahre bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1900
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.130 – 7.820
Preis [Euro]	68.000 – 1.300.000
Anzahl	93
Wohnfläche [m ²]	26 – 215
Baujahre 1950 – 1974	
Durchschnittliches Baujahr	1964
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.610 – 6.310
Preis [Euro]	50.000 – 668.500
Anzahl	271
Wohnfläche [m ²]	19 – 170
Baujahre 1975 – 1989	
Durchschnittliches Baujahr	1982
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.120 – 6.010
Preis [Euro]	40.000 – 464.000
Anzahl	121
Wohnfläche in m ²	17 – 137
Baujahre 1990 – 2004	
Durchschnittliches Baujahr	1995
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.670 – 6.780
Preis [Euro]	60.000 – 864.000
Anzahl	144
Wohnfläche in m ²	18 – 155
Baujahre ab 2005	
Durchschnittliches Baujahr	2012
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	2.340 – 7.490
Preis [Euro]	127.500 – 988.000
Anzahl	53
Wohnfläche in m ²	29 - 154

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

Anwendungshinweise

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahresklassen, alle Lagen (Anzahl)				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	4.420 (5)	3.960 (23)	3.500 (23)	4.060 (34)	4.890 (6)
36 – 70 m ²	3.860 (36)	3.650 (108)	3.850 (47)	4.000 (63)	4.990 (17)
71 – 100 m ²	4.340 (30)	3.840 (110)	3.980 (32)	4.460 (35)	5.530 (9)
über 100 m ²	4.520 (20)	3.610 (28)	3.410 (19)	4.800 (10)	5.360 (20)

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

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

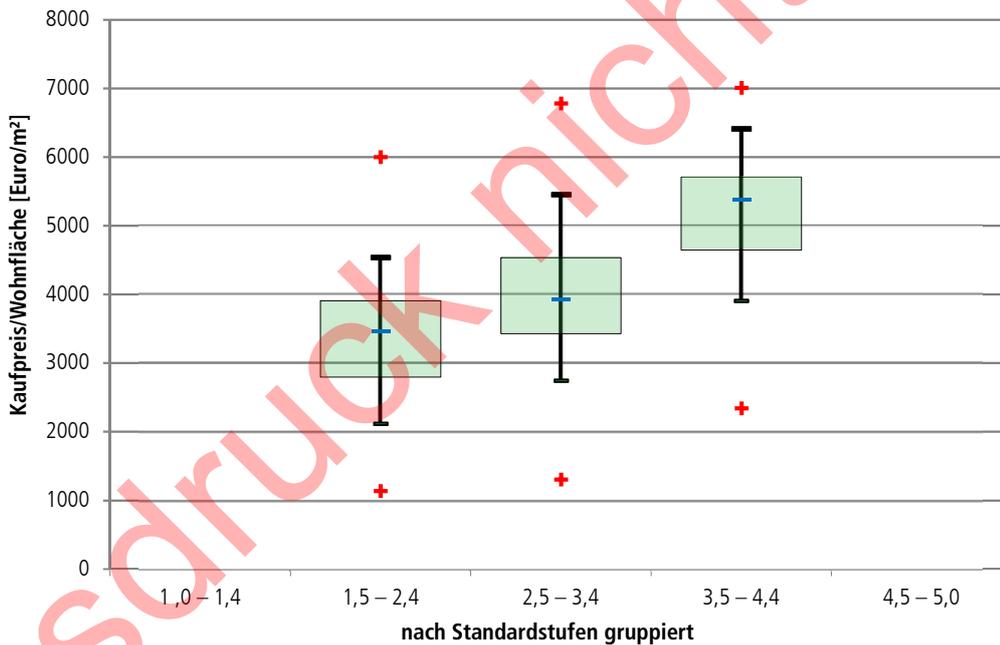
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden. Zwischen Standardstufe und Baujahr besteht eine hohe Korrelation. Deshalb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

Ein Boxplotdiagramm soll schnell einen Eindruck darüber vermitteln in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich über diesen Bereich verteilen. Die Box entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 Prozent der Daten liegen. Die Länge der Box stellt ein Maß für die Streuung der Daten dar. Des Weiteren wird der Median (mittlerer Wert) als kurze blaue Linie in der Box eingezeichnet.

Diese Linie teilt das gesamte Diagramm in zwei Hälften, in denen jeweils 50 Prozent der Daten liegen. Durch die Antennen (Whisker) wird aufgezeigt, in welchen Bereich 90 Prozent der Daten liegen. Die Länge der Whisker wird also durch die Datenwerte bestimmt. Dies ist auch der Grund, warum die Whisker nicht auf beiden Seiten gleich lang sein müssen. Die restlichen 10 Prozent der Werte, welche durch Minimum- und Maximumwert begrenzt sind, können als ausreißerverdächtig behandelt werden.



Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für Weiterverkauf von Wohnungseigentum



Qualitätsparameter (der Umfang der ausgewerteten Stichprobe orientiert sich an der Verfügbarkeit der Standardstufe)					
Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]					
Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Minimum	Median	Maximum	Ø Standardstufe
1,0 – 1,4	0	–	–	–	–
1,5 – 2,4	56	1.130	3.460	6.000	2,3
2,5 – 3,4	285	1.300	3.920	6.780	2,8
3,5 – 4,4	37	2.340	5.380	7.010	3,9
4,5 – 5,0	0	-	-	-	-

Kaufpreis der Wohnfläche auf 10 Euro/m² gerundet, nicht normiert und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nicht berücksichtigt.

Anwendungshinweise

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

Definition der wesentlichen Merkmale für die Standardstufen

Standardstufe 1

Baujahr/Sanierungsjahr vor 1980

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

Standardstufe 2

Baujahr/Sanierungsjahr bis 1994

Verbundfenster/Isolierglasfenster; Grundrisslösung mit Nachteilen; Standardbad (Badewanne oder Dusche)

Standardstufe 3

Baujahr/Sanierungsjahr ca. 1995 bis 2004 (einfacher Neubaustandard) oder Altbau (bis 1949)

Isolierglasfenster; Grundrisslösung ohne erkennbare Vor-/Nachteile; mit Balkon/Terrasse; Standardbad (Badewanne und Dusche); Zentralheizung

Standardstufe 4

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2005 (Neubaustandard)

Isolierglasfenster in besserer Ausführung; vorteilhafte Grundrisslösung; Bad/Bäder in besserer Ausführung (Badewanne und Dusche)

Standardstufe 5

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2010 (besserer Neubaustandard)

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

4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Die Vertragsmodalitäten des Erbbaurechts wurden hierbei keiner näheren Untersuchung unterzogen.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen Laufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
Baujahre 1951 – 1969	
Durchschnittliches Baujahr	1958
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	3.800
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	2.940 – 4.850
Preis [Euro]	137.000 – 257.500
Anzahl	7
Wohnfläche [m ²]	34 - 68
Baujahre 1975 – 2002	
Durchschnittliches Baujahr	1986
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	3.290
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	2.880 – 3.990
Preis [Euro]	92.000 – 369.000
Anzahl	7
Wohnfläche [m ²]	31 – 105

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

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	62
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	4
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 22,979 Mio. Euro	66
Ausgewertete Kauffälle	9

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	112
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	33
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 102 Kauffällen Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 43 Kauffällen sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 16,790 Mio. Euro	145

Tiefgaragenstellplätze, Doppelparker, Einzelgaragen, offene Stellplätze

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]				
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze (Anzahl)	Doppel-, Mehrfachparker (Anzahl)	Einzelgaragen (Anzahl)	offene Stellplätze (Anzahl)
Erstverkäufe	28.900 (43) 20.000 – 33.000	20.000 (11)	* (0)	* (0)
Weiterverkäufe	17.600 (65) 6.000 – 35.000	11.400 (9) 3.000 – 24.000	17.200 (26) 6.000 – 34.000	* (1)

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

Büros / Praxen

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Nfl [Euro/m ²]	2.950
Mittel und Spanne	1.500 – 4.340
Preis [Euro]	60.000 – 1.252.900
Anzahl	10
Nutzfläche [m ²]	33 – 441
Baujahr	1972
Mittel und Spanne	1880 – 2012

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

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

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

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

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021

Die ImmoWertV 2021 als bundesweiter Standard der Verkehrswertermittlung von Grundstücken trat am 1. Januar 2022 in Kraft.

5.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

Nach § 10 (1) sind bei Anwendungen der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Des Weiteren kann nach § 53 (2) bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Diese Übergangsregelung wird vom Gutachterausschuss in Karlsruhe angewandt.

Liegen nach § 10 (2) für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Im IMB 2022 sind sachgemäß die bisherigen Modellbildungen zu Grunde gelegt.

Hinweis:

Der Regionalfaktor ist nach § 36 (3) ImmoWertV 2021 ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss in Karlsruhe hat den Regionalfaktor mit 1,0 festgelegt.

Die Bodenrichtwerte sind nach dem Entwicklungszustand gegliedert und nach der jeweiligen Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand sowie bei den Grundstückstypen Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihenhäuser und Alte Ortsteile nach der Grundstückstiefe bestimmt (bei BEL und RBL nur Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung). Sie beziehen sich auf ein Grundstück mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (BauGB § 196 (1) Satz 5).

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

haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

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

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

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

beziehungsweise verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Im Zuge der Grundsteuerreform fällt den Bodenrichtwerten eine besondere Bedeutung zu. Das Landesgrundsteuergesetz BW, verabschiedet am 04. November 2020, sieht als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 vor.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw
www.grundsteuer-bw.de

Bodenrichtwerte im Internet

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

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

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



Ausdruck nicht autorisiert

5.2 Indexreihen

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

5.2.1 Bodenpreisindexreihen

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

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

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

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

Indexreihe: Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke

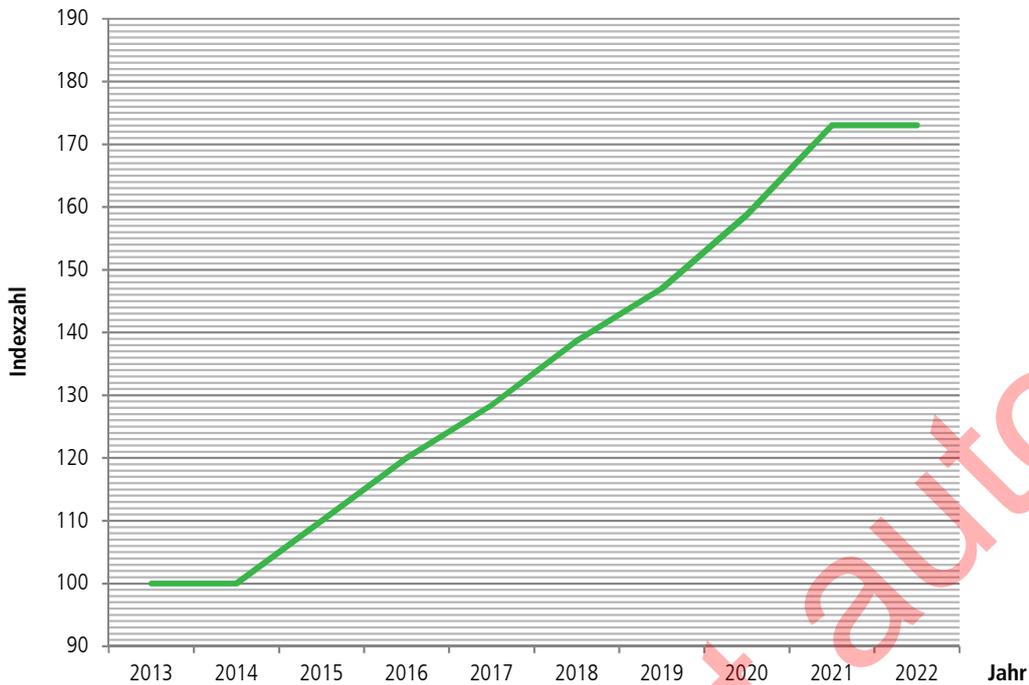


*Indexzahl des Jahres 2022 ist vorläufig

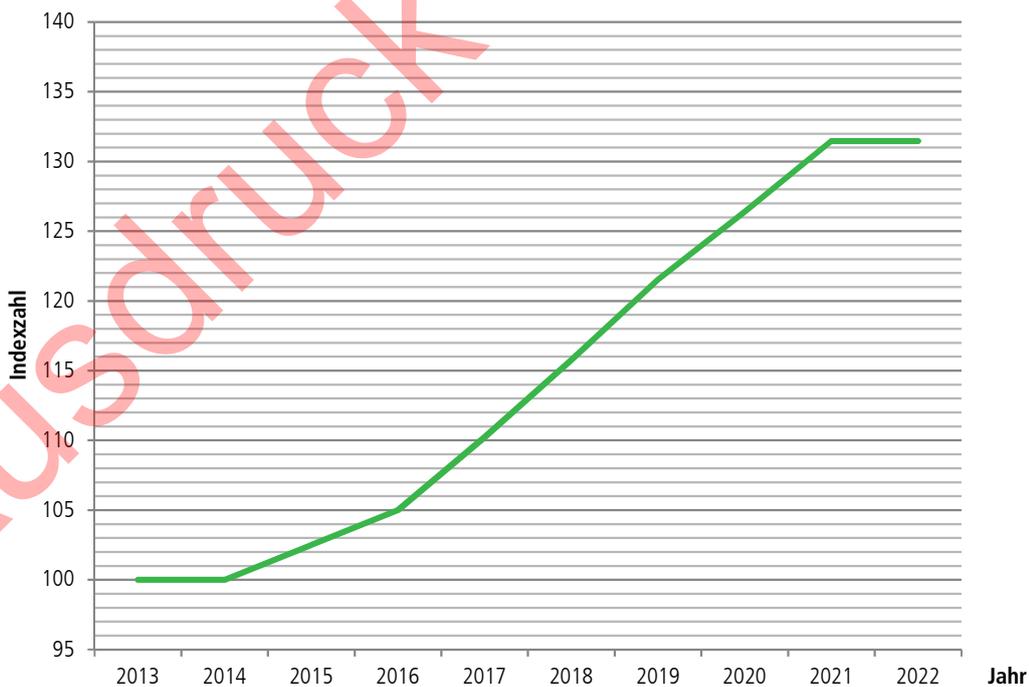
Anwendungsbeispiel Indexreihe zum Beispiel für Baureifes Land Wohnen	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum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

Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke

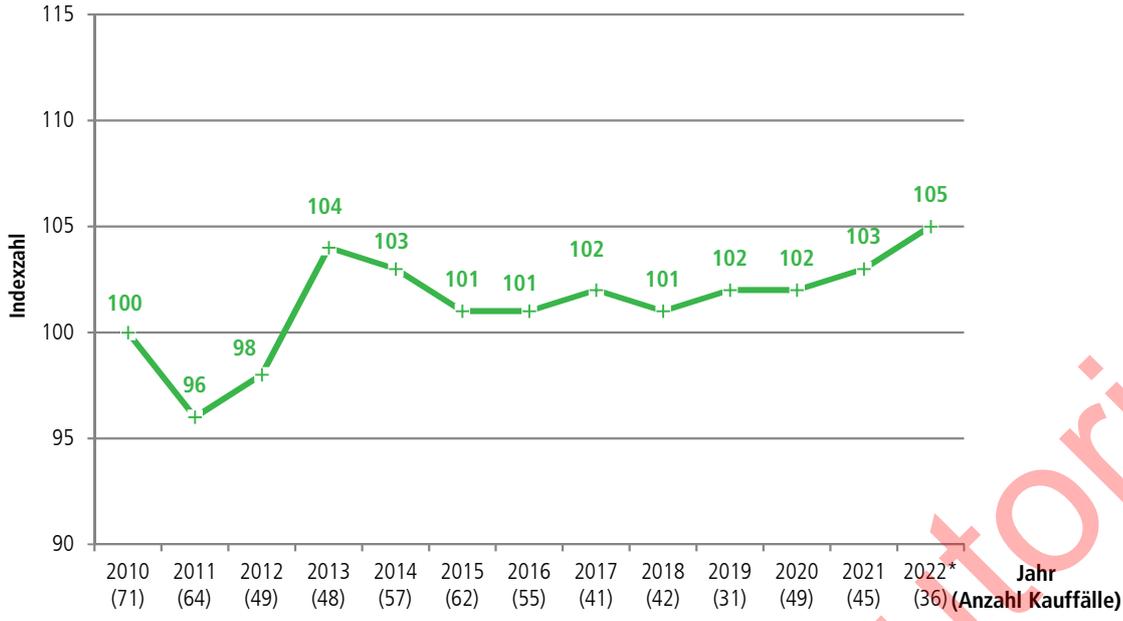
Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.

**Baureifes Land Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien**

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



Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

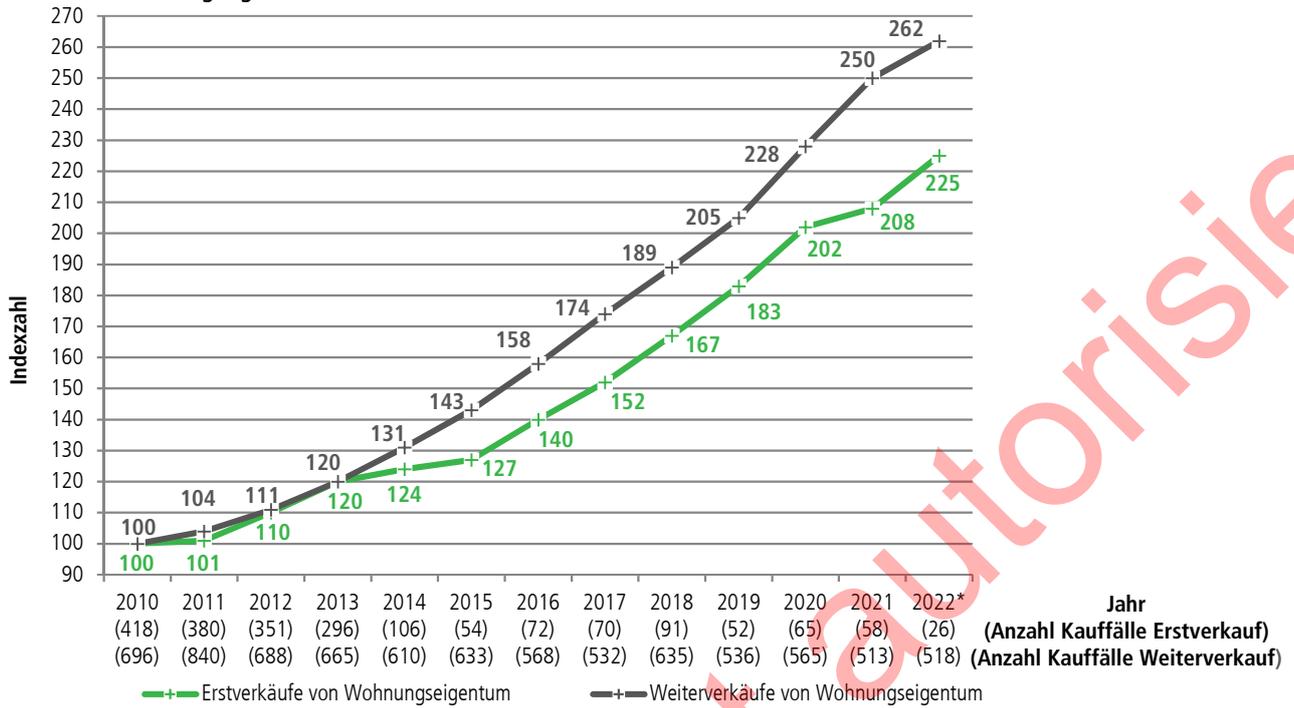


*Indexzahl des Jahres 2022 ist vorläufig

Ausdruck nicht autorisiert

5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

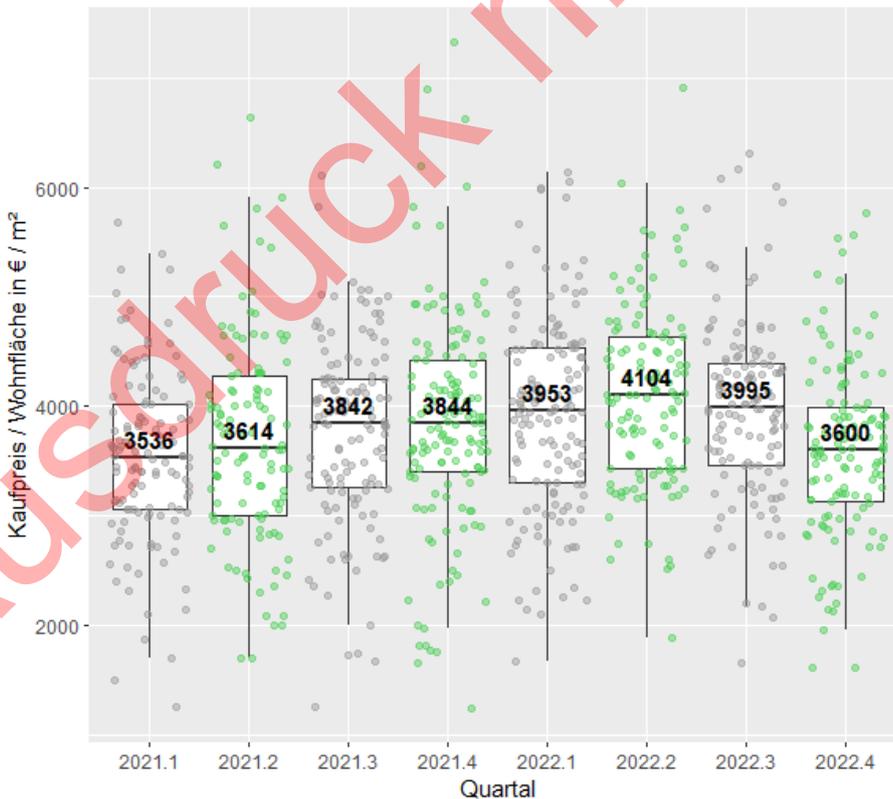
Indexreihen: Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2022 ist vorläufig

Preisentwicklung Weiterverkäufe von Wohnungseigentum:

Median-Werte je Quartal für 2021 und 2022



5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)

5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vergleiche §16 Abs. 4 ImmoWertV 2021). In Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (zum Beispiel ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGfZ. In der Kaiserstraße der Karlsruher Innenstadt zwischen Douglas- und Adlerstraße ist die Erdgeschossladenmiete im Wesentlichen für den Bodenwert maßgebend. Bis zur nächsten Ermittlung ist für diese Bodenrichtwerte keine WGfZ-Umrechnung durchzuführen. Sonstige Anpassungen sind sachverständig zu ermitteln. In den sonstigen Geschäftslagen ist sachverständig zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der nach Mietern gewichteten WGfZ erfolgen kann (Mietsäulenverfahren). Siehe hierzu auch Kapitel 6.3.3.

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

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von

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

Für Karlsruhe wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt. Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierten Nutzung herangezogen werden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage

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

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

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

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

5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Auf die Anmerkungen zur ImmoWertV 2021 wird verwiesen (Seite 62).

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

5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

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

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Auf die Anmerkungen zur ImmoWertV 2021 wird verwiesen (Seite 62).

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind.
Das relative Alter berechnet sich aus:

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

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

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

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

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

1.1 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Vgl. auch Nr. 4.1.1.4 Abbildung 2 der Richtlinie

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses
bei den Kostenkennwerten

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

1.2 Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels*

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels*

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens*

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

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

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

5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

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

Anwendungshinweise

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

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

Mit den Ertragsfaktoren, das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete), erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie zum Beispiel Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Gebäude sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung eingehen.

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren sowie Abhängigkeiten von Marktfaktoren zutreffend sein. Die Monatsmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Jahres-

nettokaltmiete ermittelt. Die Mieten enthalten sämtliche marktüblich erzielbaren Erträge (beispielsweise Miete für Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze/Garagen, Freiflächen, Mobilfunkanlagen). Anhaltspunkte hierfür liefern beispielsweise geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Für Wohnobjekte wurde im Sinne § 27 ff ImmoWertV 2021 der qualifizierte und einfache Karlsruher Mietspiegel (siehe 6.3.1) beachtet. Für Bürogebäude wird auf Kapitel 6.3.2 verwiesen.

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

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

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

Legende ↘ Liegenschaftszinssatz fällt | ↗ Liegenschaftszinssatz steigt

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle								
Objektart	Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	normierter Kaufpreis/ Wohn-/ Nutzfläche [Euro/m ²]	Monatsmiete pro m ² Wohn-/ Nutzfläche [Euro/m ²]	Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Lage- qualität ***	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Ertrags- faktor
		Mittelwert Spanne	Mittelwert Spanne	Mittelwert Spanne	Mittelwert Spanne	Mittelwert Spanne	Mittelwert (Median) Spanne	Mittelwert (Median) Spanne
Wohnimmobilien								
Ein-/Zweifamilien- häuser **	81	195 83 – 417	4.708 2.600 – 7.968	10,83 9,55 – 13,35	34 21 – 65	6,4 5 – 9	1,2 (1,2) -0,7 – 3,0	36 (35) 22 – 55
Doppel-/Reihenend- häuser **	33	139 75 – 180	4.771 2.953 – 6.133	10,42 9,55 – 11,80	39 23 – 62	5,7 3 – 9	0,6 (0,7) -0,8 – 2,3	38 (39) 25 – 51
Reihenmittel- häuser **	48	128 85 – 197	4.576 2.868 – 6.712	10,61 9,55 – 12,80	37 23 – 65	6,3 5 – 7	0,5 (0,6) -1,5 – 2,1	36 (36) 25 – 48
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	39	240 157 – 370	3.374 2.378 – 4.510	8,64 6,85 – 10,21	32 25 – 55	5,7 3 – 7	1,0 (1,0) -0,7 – 2,7	33 (34) 24 – 43
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietetragsanteil < 20 % ****	112	580 239 – 2.348	2.966 1.344 – 4.702	8,57 5,56 – 14,71	32 25 – 70	5,8 5 – 9	0,8 (0,7) -1,6 – 3,9	29 (29) 15 – 45
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietetragsanteil von 20 bis 50 %	19	591 265 – 980	2.717 1.552 – 4.509	8,87 6,11 – 12,30	31 25 – 40	–	1,6 (1,5) 0,2 – 3,3	25 (25) 20 – 32
von 51 bis 80 %	8	755 445 – 2.402	3.560 1.856 – 5.296	11,39 6,84 – 19,30	31 24 – 42	–	1,3 (1,4) -0,4 – 2,9	27 (23) 22 – 37
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	113	62 20 – 135	3.821 1.952 – 6.173	9,65 6,03 – 14,71	37 28 – 62	–	0,4 (0,4) -2,1 – 2,8	34 (34) 20 – 49
Wirtschaftsimmobilien (gewerblicher Mietetragsanteil >80%)								
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)	5	1.204 165 – 2.391	3.109 1.788 – 4.215	10,38 4,85 – 15,13	28 25 – 31	–	1,5 (1,7) -0,4 – 2,6	27 (27) 20 – 35
Büro-, Verwaltungs- und Dienst- leistungsgebäude	8	4.539 947 – 7.750	2.599 1.280 – 5.491	10,95 7,00 – 14,48	35 25 – 50	–	3,5 (3,4) 1,2 – 6,9	19 (18) 11 – 32
Gewerbe- und Industriegebäude	11	4.709 270 – 32.841	922 527 – 1.667	5,75 2,87 – 9,44	21 16 – 30	–	4,0 (3,5) 2,2 – 6,0	14 (14) 9 – 17
Sonstige								
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	10	113 33 – 441	2.952 1.500 – 4.337	11,20 8,50 – 14,00	36 29 – 60	–	2,7 (2,5) 0,5 – 4,8	21 (22) 14 – 28

* Keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für qualifizierte Auswertung, Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren sachverständig ermittelt

** Nicht vermietete Objekte

*** Siehe hierzu Kapitel 4

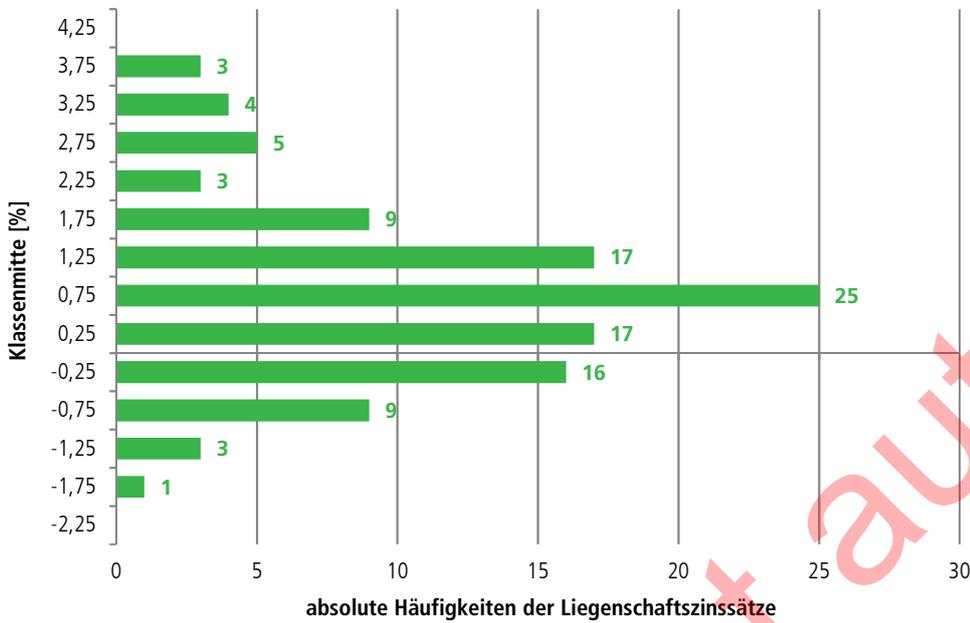
**** Siehe hierzu nachfolgende Grafiken (Häufigkeitsverteilung, Zeitreihe und Median-Werte je Halbjahr 2022)

Bemerkung: Die dargestellten Mittelwerte entsprechen dem arithmetischen Mittel (siehe hierzu: Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern), nicht einer Spannenmitte.

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent

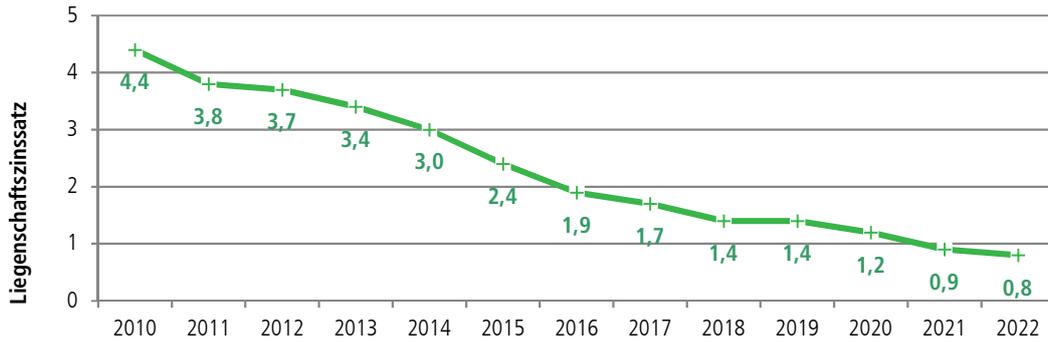
Die Verteilung der Liegenschaftszinssätze der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



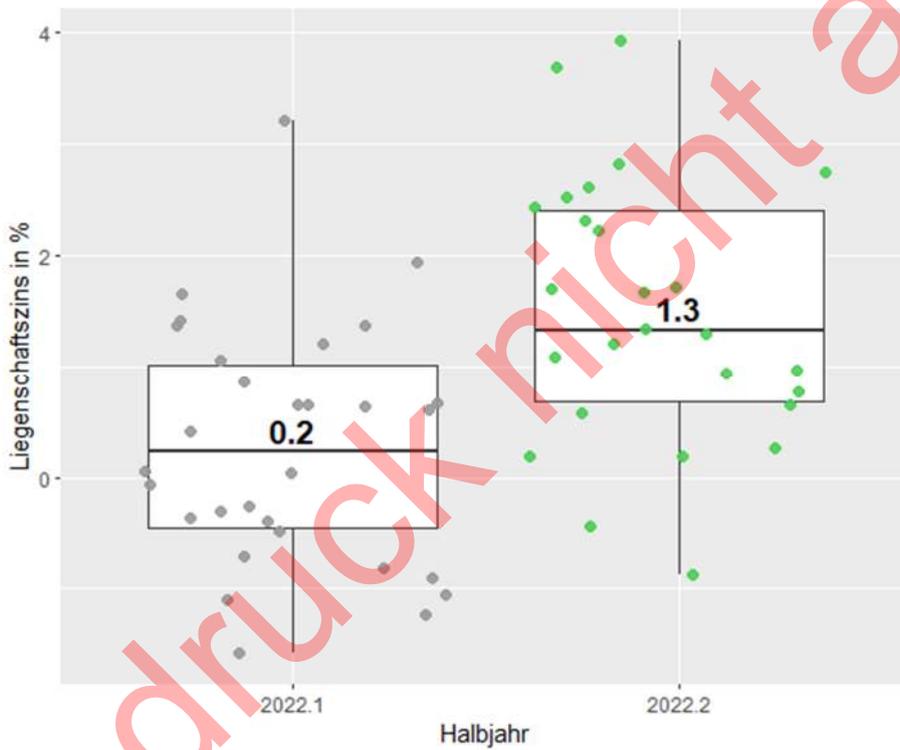
Qualitätsparameter			
Liegenschaftszinssatz [%]			
Anzahl der Kauffälle	Mittelwert (Median)	Minimum	Maximum
112	0,78 (0,65)	-1,58	3,93
Empirische Standardabweichung Einzelwert (-s bis +s)		Empirischer Variationskoeffizient	
±1,17 (-0,39 – 1,95)		1,495	

Zeitreihe



Entwicklung Liegenchaftszins für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen:

Median-Werte je Halbjahr 2022



Hilfsmittel beim Ansatz der Liegenschaftszinssatzermittlung

Dargestellt wird ein Modell, mit dessen Hilfe die Ableitung eines objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes durchgeführt und plausibilisiert werden kann. Es ist lediglich als mögliches ergänzendes Werkzeug zu betrachten, ausgehend von einer im Immobilienmarktbericht dargestellten Zinsspanne zu einem objektbezogenen Liegenschaftszins zu gelangen. Die Herangehensweise an das Zielbaummodell (Wahl der Einflussgrößen und Gewichtungsfaktoren) ist, wie die Aussagekraft des ermittelten Ergebnisses, sachverständig zu ermitteln.

Ein Beispiel einer möglichen Herangehensweise stellt das unten abgebildete Beispiel für die Objektart Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen dar. Gewählt sind

die Einflussgrößen Restnutzungsdauer, Monatsmiete (EUR/m²) und Lage mit je einer entsprechenden Gewichtung. Der berechnete Liegenschaftszinssatz kann als ein Anhaltspunkt bei der Festlegung des im Gutachten anzusetzenden objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes herangezogen und intersubjektiv begründet werden.

Bei dem Zielbaummodell wird bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,25 Prozent eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren, eine Monatsmiete von 12,00 EUR/m² und eine Lagequalität von 3 zugeordnet, bei einem Liegenschaftszinssatz von -0,50 Prozent eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren, eine Monatsmiete von 6,00 EUR/m² und eine Lagequalität von 9.

Mögliche Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Spannen (Beispiel Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen)					
Merkmal	Wertebereich (zum Beispiel aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe)				Gewichtsfaktor (sachverständig festgelegt)
	3,25	1,75	0,25	-1,25	
Liegenschaftszinssatz [%]	←	höher	niedriger	→	
Lagequalität	3	5	7	9	0,3
	←	schlechter	besser	→	
Restnutzungsdauer [Jahre]	65	50	35	20	0,3
	←	länger	kürzer	→	
Monatsmiete [Euro/m ²]	12	10	8	6	0,4
	←	höher	niedriger	→	

Anwendungsbeispiel	
Die Berechnung eines Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter den Annahmen Monatsmiete 9,00 EUR/m ² , Lagequalität 5 (gemäß Lagewertkarte) und Restnutzungsdauer 32 Jahre.	
Grundstück bebaut mit Mehrfamilienhaus ab vier Wohnungen	
Lagequalität	5
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Monatsmiete	9,00 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,9 [%]

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt zur Zielbaummethode keine weiteren Auskünfte und unternimmt für die im Beispiel gewählten Einflussgrößen und Gewichtungsfaktoren keine Gewähr. Eine mögliche Anwendung soll sachverständig erfolgen, insbesondere für welche Objektarten das Verfahren angewendet werden kann, welche Einflussgrößen zutreffend sind und welche Gewichtungsfaktoren als marktgerecht erscheinen. Im Übrigen wird auf die einschlägige Literatur verwiesen.

5.8 Sachwertfaktoren

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

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Gebäudeart
Nach Anlage 1 SW-RL.

Gebäudestandards
Nach Anlage 2 SW-RL.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer
Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

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

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

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht zum Beispiel Dachgauben und Balkone jeweils 5.000 bis 12.000 Euro, Kelleraußentreppe 7.500 Euro und Vordächer 1.000 bis 3.000 Euro.

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

Bodenwert
Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

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

Allgemeine Anwendungshinweise

Bei den Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle liegen aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle immer die Kauffälle der letzten beiden Jahre zugrunde. Es wurden jeweils die Kauffälle von Januar bis Dezember ausgewertet.

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

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren (Regressionsanalyse) handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von der Einflussgröße indexierter Sachwert.

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

Die Sachwertfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums herangezogen werden.

5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

Anwendungshinweise

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet. Der Gebäudestandard der Standardstufe 3 entspricht hierbei einem Neubaustandard der Baujahre 1995 bis 2004 beziehungsweise einem sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmale. Die Standardstufe 2 betrifft üblicherweise Gebäude der Baujahre 1980 bis 1994 beziehungsweise einen sanierten Altbau mit vergleichbaren Ausbaumerkmale.

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

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter			
Sachwertfaktor			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
73	0,77	1,29 (1,30)	1,80
Multipl. Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
0,47	± (0,05 bis 0,12)		± 0,34

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
Baujahr	1935	1971 (1966)	2016
Bruttogrundfläche [m²]	230	366 (360)	560
Wohnfläche [m²]	109	180 (180)	300
Standardstufe	2,2	2,8 (2,7)	4,0
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	664	817 (779)	1.087
Grundstücksfläche [m²]	209	574 (539)	1.280
indexierter Sachwert [Euro]	344.000	658.000 (614.000)	1.174.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	28	56 (59)	80

Anwendungsbeispiel	
Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.	
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus	
indexierter Bodenrichtwert (unbebaut)	700 Euro/m²
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	600.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,21
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	726.000 Euro
boG (Reparaturanbau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	696.000 Euro

Sachwertfaktoren für mit hochpreisigen Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in bevorzugter Lage

Für hochpreisige Objekte in bevorzugter Lage (indexierter Sachwert zwischen 0,9 – 2,3 Mio. Euro) wurde versucht aus einer geringen Stichprobe von nur acht Kauffällen ein Faktor zu analysieren. Hierbei hat sich eine Spanne von 0,8 bis 1,6 ergeben. Diese Spanne dient der groben Orientierung, der objektbezogene Sachwertfaktor ist sachverständig festzulegen.

5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

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

Es hat sich bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser innerhalb des üblichen Bodenwertniveaus keine signifikante Abhängigkeit vom Bodenrichtwert gezeigt. Der objektbezogene Sachwertfaktor ist im Einzelfall sachverständig festzulegen.

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter			
Sachwertfaktor			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
28	1,22	1,60 (1,62)	1,99
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
0,49	± (0,06 bis 0,10)		± 0,27

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
Baujahr	1950	1979 (1984)	2012
Bruttogrundfläche [m ²]	180	251 (243)	354
Wohnfläche [m ²]	75	135 (134)	175
Standardstufe	2,3	2,9 (2,8)	3,9
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	632	781 (769)	938
Grundstücksfläche [m ²]	167	322 (284)	546
indexierter Sachwert [Euro]	250.000	412.000 (416.000)	620.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	23	49 (47)	72

Ausdruck nicht autorisiert

5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen mit dem Merkmal Reihenmittelhaus mit überwiegend Satteldach abgeleitet. Die Gebäude sind mit Keller-, Erd- und Obergeschoss einschließlich Garage(n) errichtet. Die Gebäudebreite beträgt in der Regel zwischen 4,7 bis 8,2 m.

Es hat sich bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser innerhalb des üblichen Bodenwertniveaus keine signifikante Abhängigkeit vom Bodenrichtwert gezeigt. Der objektbezogene Sachwertfaktor ist im Einzelfall sachverständig festzulegen.

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter			
Sachwertfaktor			
Anzahl der Kauffälle	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
50	1,09	1,82 (1,82)	2,40
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)
0,54	± (0,06 bis 0,11)		± 0,36

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Mittelwert (Median)	Maximum
Baujahr	1954	1981 (1982)	2016
Bruttogrundfläche [m ²]	156	245 (236)	400
Wohnfläche [m ²]	80	128 (127)	197
Standardstufe	2,1	2,8 (2,8)	3,7
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	603	730 (719)	947
Grundstücksfläche [m ²]	131	230 (217)	378
indexierter Sachwert [Euro]	218.000	336.000 (318.000)	554.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	25	46 (45)	72

Ausdruck nicht autorisiert

5.9 Vergleichsfaktoren

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

Ausdruck nicht autorisiert

5.10 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021)

Finanzmathematischer Wert

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen. Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts hat bei langen Restlaufzeiten (über 25 Jahre) keinen nennenswerten Einfluss.

Der **angemessene Erbbauzins** wird in der Regel auf der Grundlage des **angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks**, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der **angemessene Erbbauzinssatz** ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Der Wert des **fiktiven Volleigentums** bezeichnet den Wert eines fiktiven, nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne das Erbbaurecht. Er entspricht dem **marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert**, der insbesondere mit Hilfe des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertverfahrens ermittelt werden kann. Das bedeutet, dass nicht nur das Erbbaurecht, sondern auch alle weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hier zunächst nicht berücksichtigt werden. Durch den Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt.

Der nach der WerR 2006 maßgebliche **angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts** wurde bislang überwiegend mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Nunmehr ist der angemessene Erbbauzins maßgeblich, der auf Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes zu ermitteln ist. Beim angemessenen Erbbauzinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird oder aber auch um einen anderen geeigneten Zinssatz. Der Liegenschaftszinssatz kann, muss aber nicht dem

angemessenen Erbbauzinssatz entsprechen.

Der **finanzmathematische Wert** nach den §§ 50 und 52 stellt lediglich ein Zwischenergebnis bei Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks dar. Bei Ermittlung des finanzmathematischen Werts erfolgt die Anpassung mit einem Erbbaurechtsfaktor nach der neuen ImmoWertV 2021 gleichsam nachgelagert bei Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts mit einem Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor.

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV 2021)	
	Ablaufschema
	Wert des fiktiven Volleigentums
	-
	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks
	+
	Berücksichtigung der kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (Kapitalisierung mit angemessenem Erbbauzins)
	-
	abgezinster nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (Abzinsung mit objektspezifisch angepasstem Liegenschaftszinssatz fiktives Volleigentum)
	=
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren nach § 22 ImmoWertV 2021 dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen lediglich noch die **dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse** berücksichtigt werden, die über die Werteeinflüsse hinausgehen, die bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt werden. Sie dienen nicht der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse des § 2 Absatz 2, die bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt werden, indem

hier vom Wert des fiktiven Volleigentums beziehungsweise vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ausgegangen wird. Im **finanzmathematischen Wert** sind bereits wesentliche sich aus den vertraglichen Vereinbarungen ergebene Werteeinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis von tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt.

Die Muster-Anwendungshinweise zu § 22 geben Anhalt, dass die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des unbelasteten Bodenwerts variieren können.

Vergleichswertverfahren für das Erbbaurechts ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021)
Ablaufschema
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
x
objektbezogener Erbbaurechtsfaktor § 22 <i>(lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit noch nicht im finanzmathematischen Modell berücksichtigt)</i>
Der Gutachterausschuss in Karlsruhe ermittelt keine Erbbaurechtsfaktoren. Folglich sind die objektbezogenen Erbbaurechtsfaktoren sachverständig festzulegen.
x / + / -
ggf. Marktanpassung nach § 7 Absatz 2
=
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts
+ / -
ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale <i>(nicht das Erbbaurecht betreffend)</i>
=
Vergleichswert des Erbbaurechts

Allerdings ermittelt der Gutachterausschuss in Karlsruhe

keine Erbbaurechtsfaktoren. Folglich sind die objektbezogenen Erbbaurechtsfaktoren wie auch eine mögliche Marktanpassung im Einzelfall sachverständig festzulegen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Erbbauzinssätze, die durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum 01.01.2022 erhoben wurden. Diese Angaben sollen lediglich das Verständnis für die Modellbildung zur Wertermittlung des Erbbaurechts und die vorstehenden Ausführungen zum angemessenen Erbbauzins unterstützen helfen und sollen folglich auch nicht fortgeschrieben werden.

Es wird insbesondere darauf verwiesen, dass die Angaben nicht dazu geeignet sind, im Einzelfall ungeprüft und ohne eigenständige sachverständige Festlegung übernommen zu werden. Dies gilt auch dafür, inwieweit der angemessene Erbbauzinssatz mit dem Liegenschaftszinssatz übereinstimmt.

	Erbbauzinssätze % <i>Erhebung zum 01.01.2022 – ohne Gewähr</i>
Kirchen (ev. / kath.)	Wohnen 4 % im Einzelfall Ermäßigungen möglich teilweise anderes Berechnungsmodell
Land Baden-Württemberg	Wohnen 4 %, Gewerbe 6 % im Einzelfall Ermäßigungen möglich
Stadt Karlsruhe	Wohnen 4 %, befristete Absenkung auf 2 % aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen Gewerbe 6 % im Einzelfall Ermäßigungen möglich

Nach den Muster-Anwendungshinweisen (Entwurf Stand: 21.12.2021) ist der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaurechtsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2023 (Auszug): Preise steigen, Zahl der Kaufverträge rückläufig

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 105 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in den fünf untersuchten Kategorien für 70 Prozent (die Spanne liegt in den einzelnen Teilmärkten bei 67 bis 75 Prozent) der Städte rückläufig, in 17 Prozent (12 bis 25 Prozent) auf Vorjahresniveau und in 13 Prozent (9 bis 15 Prozent) wurde eine Steigerung ermittelt. Die dargestellten Tendenzen sind sowohl für die Bauplätze (individuelle Bauweise, Geschosswohnungsbau) als auch für die bebauten Grundstücke relativ einheitlich. Im Vergleich zum Vorjahr (36 Prozent) hat sich der Anteil der Städte mit Umsatzrückgängen nahezu verdoppelt.

In 60 Prozent (49 bis 72 Prozent) aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 27 Prozent (21 bis 36 Prozent) war eine konstante Entwicklung zu beobachten, 13 Prozent (9 bis 25 Prozent) aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten stellen sich dabei nicht so einheitlich dar wie bei den Umsatzzahlen. Wie im Vorjahr war der Anteil der beteiligten Mitgliedsstädte mit Preissteigerungen bei den unbebauten Geschossbaugrundstücken mit 49 Prozent (Vorjahr 75 Prozent) am geringsten und im Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 72 Prozent (Vorjahr 96 Prozent) am höchsten.

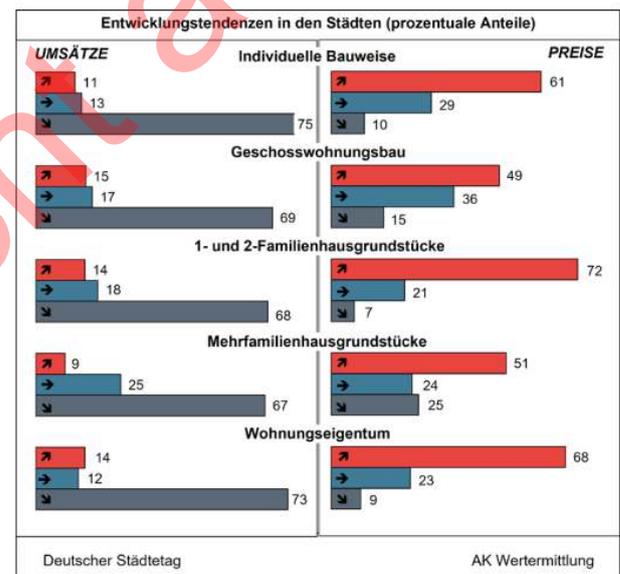
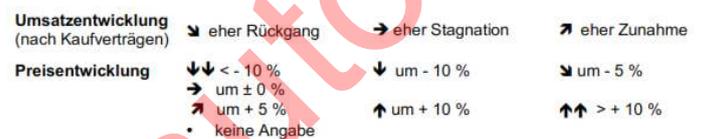
Auffällig ist, dass im Vergleich zum Vorjahr (88 Prozent) „nur“ noch 51 Prozent der Städte steigende Preise bei den bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken gemeldet haben, das entspricht einem Rückgang um 42 Prozent und korrespondiert auch mit den Tendenzen für die Umsätze. Lediglich 7 Prozent (niedrigster Wert aller Teilmärkte) der Städte konstatierten für das Jahr 2022 steigende Kauffallzahlen. Im letzten Jahr war der deutsche Immobilienmarkt zahlreichen negativen Einflussfaktoren (Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation etc.) ausgesetzt. Dieser zeigte sich, wenn das Gesamtjahr betrachtet wird, dennoch sehr preisstabil. Die Entwicklung der Umsätze, insbesondere im letzten Quartal, deutet aber darauf hin, dass Transaktionszahlen und Preise eher stagnieren werden (siehe unter Prognose 1. Halbjahr).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung (§ 195 Baugesetzbuch) unter anderem alle von den Notarinnen und Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2023 prognostiziert. Die untersuchten

Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

Entwicklung 2022

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert.



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

↗ steigende Tendenz → gleichbleibende Tendenz ↘ fallende Tendenz

Prognose 1. Halbjahr 2023

Aus den meisten Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2023 vor. Danach zeichnen sich für fast alle Analyseregionen im Mittel stagnierende Umsatz- und Preisentwicklungen ab. Lediglich für die Region Ost werden für die unbebauten Grundstücke im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus und für die bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke noch steigende Preise erwartet.

Die gesamte Blitzumfrage mit den dazugehörigen Tabellen steht unter www.staedtetag.de als PDF-Datei zum Download zur Verfügung unter „Publikationen“ in der Rubrik „Weitere Publikationen“ (Wohnen und Bauen).

Quelle: Deutscher Städtetag Berlin und Köln | Markt für Wohnimmobilien 2022 |

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Prognose für das 1. Halbjahr 2023 des Gutachterausschusses Karlsruhe									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen		Wohnungseigentum	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
↘	→	→	→	→	↘	→	→	→	→

Prognose für das 1. Halbjahr 2023 des Gutachterausschusses Karlsruhe							
Bebaute Grundstücke							
Handelsimmobilien		Büroimmobilien		Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien		Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	↘	→	→	→	↘	→	→

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

Bei der Anzahl der Kauffälle des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss weiterhin eine Stagnation. Bei den Preisen geht man im Bereich Ein-/Zweifamilienhäuser, Handels-, Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien zukünftig von leichten Rückgängen aus, bei den anderen Immobiliertypen von einer Stagnation.

6.3 Mietdaten

6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2023 – Vorwort



Aktueller qualifizierter Karlsruher Mietspiegel 2023.

Seit nunmehr zehn Jahren gibt es in Karlsruhe einen qualifizierten Mietspiegel. Mit ihm haben die Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein verlässliches Instrument zur Verfügung, um sich hinsichtlich der ortsüblichen Entgelte für frei finanzierte Wohnungen in unserer Stadt einen Überblick zu verschaffen. Das transparent dargestellte Mietpreisgefüge bietet der Mieterseite Schutz vor überhöhten Forderungen und hilft der Vermieterseite bei der Festsetzung von angemessenen Mietpreisen. Gerade weil der Karlsruher Wohnungsmarkt seit Jahren angespannt ist, kommt dem von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter gleichermaßen anerkannten Mietspiegel weitreichende Bedeutung zu. Als etabliertes Instrument für die objektive Mietpreisbildung trägt er dazu bei, Diskussionen im Einzelfall zu versachlichen und in den allermeisten Fällen gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien zu verhindern. Zudem ist der Mietspiegel eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die mit der Einhaltung der mietspreisrechtlichen Vorschriften befassten Dienststellen der Stadt Karlsruhe.

Um ein hohes Maß an Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2023 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2021 und erfüllt alle Anforderungen, die § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an qualifizierte Mietspiegel stellen. Die Aktualisierung durch die Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt und einem projektbegleitenden Arbeitskreis aus Vertreterinnen und Vertretern des Mietervereins Karlsruhe e. V., Haus & Grund Karlsruhe e. V., der örtlichen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen, der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses, dem Fachgebiet Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) sowie der Justiz. Dank deren konstruktiver

und sachkundiger Mitarbeit sowie der Unterstützung der Wohnungswirtschaft liegt erneut ein Mietspiegel vor, der auf breiter Basis akzeptiert wird. Unser Dank gilt allen, die an der Erstellung des neuen Karlsruher Mietspiegels mitgewirkt haben. Allen Nutzerinnen und Nutzern steht der Karlsruher Mietspiegel 2023 als Printexemplar sowie auf der Homepage der Statistikstelle zum kostenlosen Download und in Form eines Online-Mietspiegelrechners zur Verfügung.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle | Auszug aus „Karlsruher Mietspiegel 2023“

Drei Arten den Karlsruher Mietspiegel zu erhalten

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

Das Online-Bestellformular kann auf der Webseite der Stadt Karlsruhe aufgerufen werden:
www.karlsruhe.de -> Mobilität & Stadtbild -> Stadtentwicklung -> Statistik und Zensus

Schriftliche Bestellungen der gedruckten Ausgabe richten Sie bitte ausschließlich an:

Stadt Karlsruhe
 Amt für Stadtentwicklung
 Statistikstelle
 76124 Karlsruhe

Die gedruckte Ausgabe des aktuellen Mietspiegels kostet 7,50 Euro zzgl. MwSt. pro Exemplar (Schutzgebühr). Bei Versand kostet die gedruckte Ausgabe 9,10 Euro (inkl. Porto) zzgl. MwSt. Über das Onlineformular kann der Betrag während des Bestellvorgangs bezahlt werden (Giropay, Lastschrift, PayPal). Bei schriftlichen Bestellungen ohne elektronische Bezahlung liegt eine Rechnung bei.

Selbstabholung gegen Barzahlung in den Verkaufsstellen

Eine Übersicht der Verkaufsstellen mit deren Öffnungszeiten finden Sie unter dem oben genannten Link zum Online-Bestellformular im Abschnitt „Dienststellen“. Bei Selbstabholung fällt nur die Schutzgebühr von 7,50 Euro zzgl. MwSt. pro Exemplar an.

Kostenloser Download im PDF-Format

Den kostenlosen Download finden Sie unter dem oben genannten Link.

6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

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

Dies unterstreicht auch das seit Jahren kontinuierlich steigende Büroflächenangebot und die Bauaktivitäten in diesem Marktsegment.

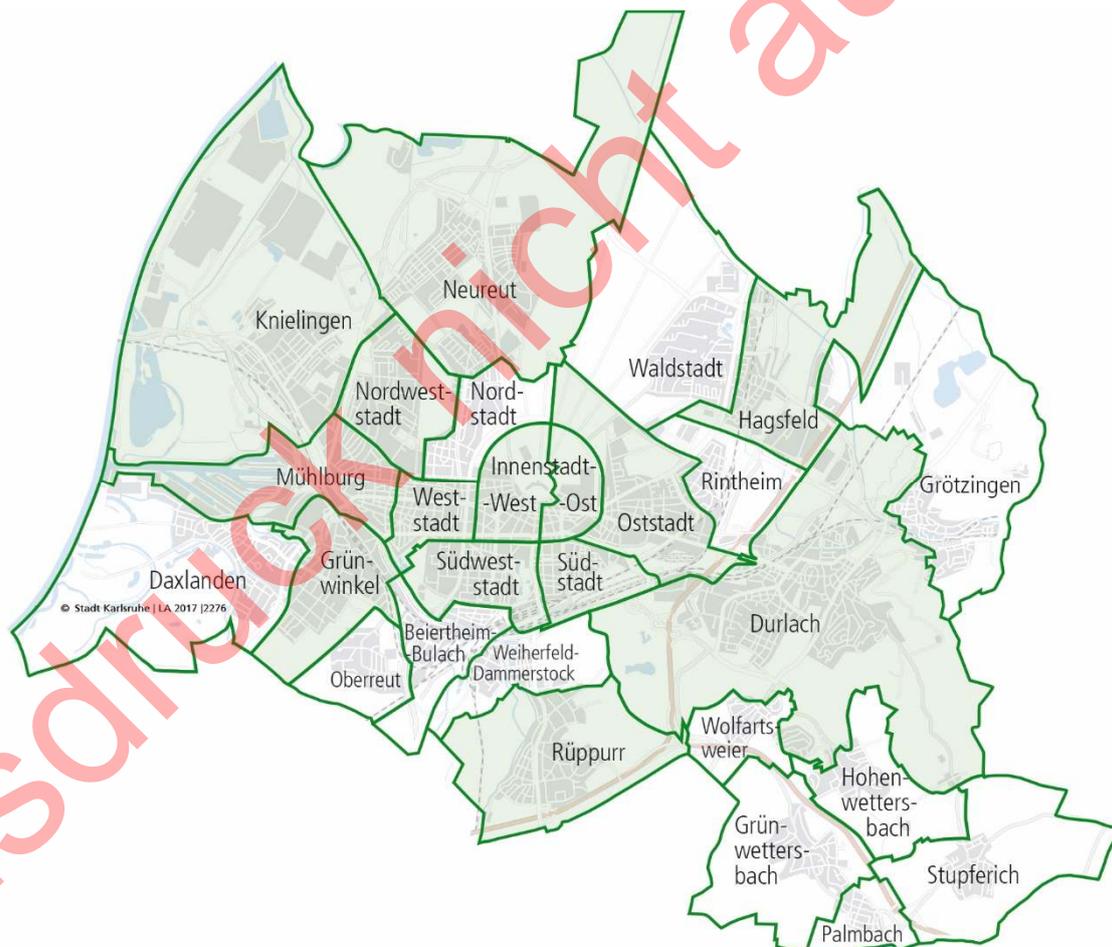
Aufgrund der Corona-Pandemie steht dem gegenüber, dass in Teilbereichen mit einem Anstieg des Leerstandes oder einer Reduzierung der Mietfläche und damit verbunden einem Mietzinsrückgang, zu rechnen ist.

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

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

Erhebungszeitraum für die Büroraummieten waren die Jahre 2018/19 mit Fortschreibung in 2022 an den Standorten (Stadtteilen, siehe grüne Einfärbung nächste Abbildung) City mit Innenstadt-West und Innenstadt-Ost, Weststadt, Südweststadt, Mühlburg, Nordweststadt, Neureut, Grünwinkel, Knielingen, Südstadt, Oststadt, Rüppurr, Hagsfeld und Durlach.

Übersicht der vierzehn ausgewählten Stadtteile



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

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

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

- **Lagewert-/Standortfaktoren** (unter anderem Infrastruktur, über-/regionale Verkehrsanbindung/ÖPNV, Standortimage, Parkmöglichkeiten, Einkaufssituation/Gastronomie)
- **Ausstattungsmerkmale** (unter anderem Erscheinungsbild/Repräsentation, Belichtung/Belüftung, E-Installation/PC-Verkabelung, Parkplätze, Zugangs-, Kontroll-, Sicherheitseinrichtungen, technischer Zustand)
- **Raumanordnung** (unter anderem flexible Raumaufteilung, Belichtung/Belüftung, günstiges Verhältnis Haupt- zu Nebennutzungsflächen pro Arbeitsplatz)
- Abweichungen vom Nutzungswert bewirken Abweichungen des Mietwertes vom durchschnittlichen Mietpreisspektrum. Die angegebenen Büroräumlichkeiten umfassen nicht grundlegende und umfassende beziehungsweise wertverbessernde und keine energetischen Instandsetzungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

Die Nachfrage- und Angebotssituation am Büroimmobilienmarkt in Karlsruhe ist nach der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Unsicherheit sowie der daraus resultierenden Homeoffice-Aktivitäten beeinträchtigt. Dadurch bedingt herrscht weiterhin eine große Unsicherheit bei den Firmen und Nutzern auf dem Büroimmobilienmarkt.

Neben Video- und Telefonkonferenzen finden eingeschränkt persönliche Meetings im Büro statt; einem Mix aus klassischem Arbeiten und Homeoffice. Insoweit zögern derzeit Unternehmen vermehrt sich räumlich neu zu orientieren. Nach derzeitiger Markteinschätzung kann man am Nachfragemarkt von einer überwiegenden Stagnation bis leichten Rückläufigkeit ausgehen.

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Herausragende City-Lage Spitzenmiete/Erstbezug Neubau
8,00 – 10,00	10,00 – 14,00	bis circa 15,50

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2023 – alle Rechte vorbehalten

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

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2023 – alle Rechte vorbehalten

6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladennieten Innenstadt

Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladennieten in der Karlsruher Innenstadt

Auf Grundlage von Mieterhebungen im Rahmen einer Masterarbeit zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Karlsruher Innenstadt wurden Mietpreisrichtwerte für Einzelhandelsmieten in der Karlsruher Innenstadt im Jahr 2018 erhoben. Diese wurden im Jahr 2021 (erstmalig digital) mit Unterstützung des Amts für Stadtentwicklung erneut ermittelt.

Die Regression der Mietwerte in der Innenstadtlage zeigt bei den Mieten ein uneinheitliches Bild. Die bisherige Mietwertkarte wird im Mittel allerdings bestätigt, wobei die Werte im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen können.

Die bisherige Mietwertkarte wurde in der südlichen Herrenstraße und der südlichen Waldstraße durch Werte ergänzt, da diese Lagen im Erdgeschoss ebenfalls geschäftlich geprägt sind.

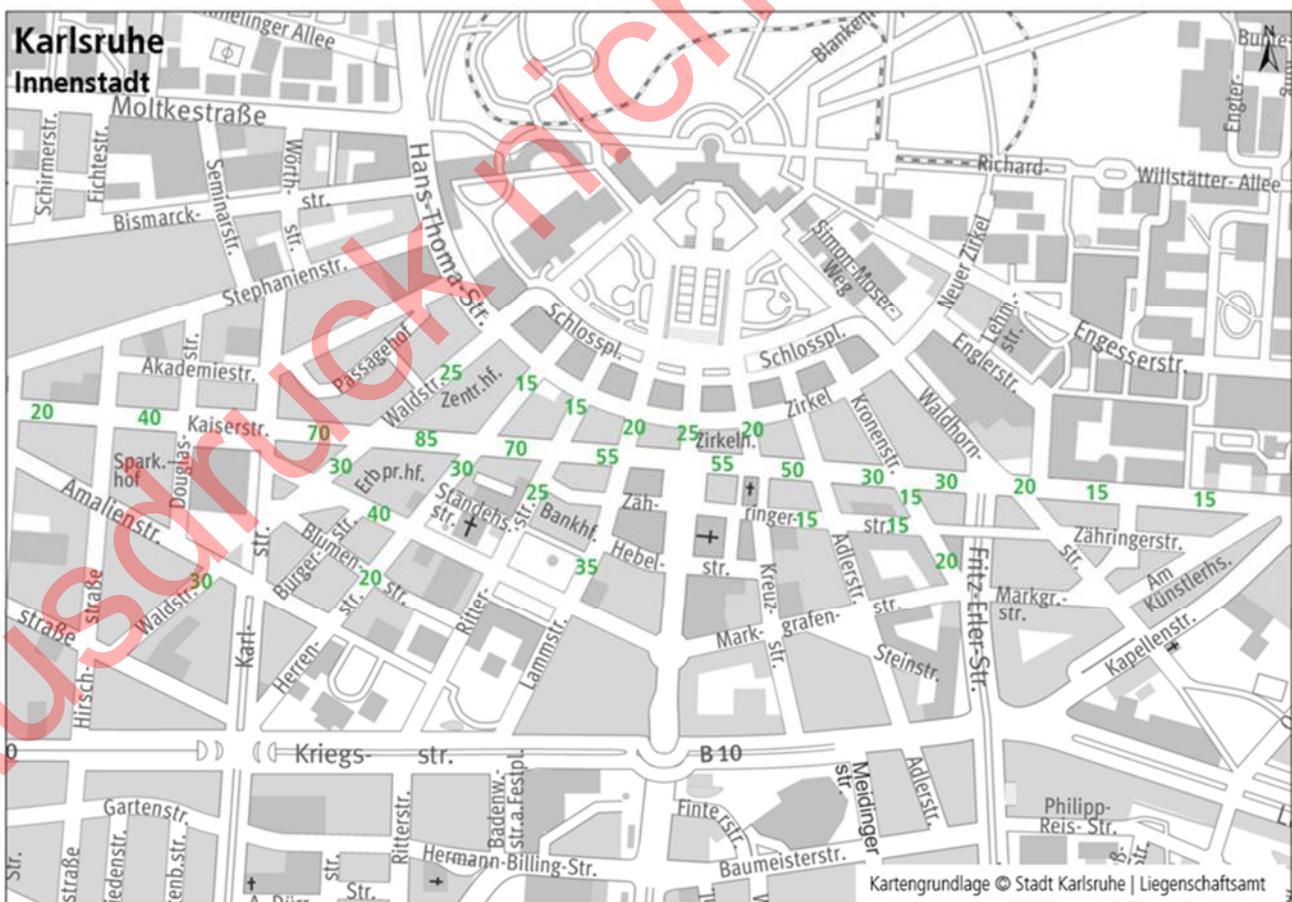
Auswirkungen für die Bodenrichtwerte werden nach dieser Untersuchung als nicht gegeben angesehen. Zwar weichen

die Schätzwerte gerade in den Zonen mit niedrigem BRW teilweise erheblich von den Schätzwerten der Regression ab, dies lässt sich aber durch die eher zum Wohnen zuzuschreibende Nutzung in diesen Zonen erklären. Ebenso treten Differenzen bei größerer WGFZ Abweichung eher auf.

Die Werte für die Einkaufslage in der Kaiserstraße (zwischen Europaplatz und Kronenplatz) sind im Mittel durch diese Untersuchung allerdings weitgehend bestätigt. Zwar treten auch hier vereinzelt größere Unterschiede auf, welche allerdings aufgrund der doch unsicheren Datenlage, bedingt durch die Corona-Pandemie und die Baustellensituation aufgrund der U-Strab in der Kaiserstraße während der Passantenfrequenzzählung, nicht als stabilen Indikator zur Änderung von Bodenrichtwerten angesehen werden.

Das Bodenrichtwertniveau in der Kaiserstraße wird durch diese Untersuchung im Mittel bestätigt.

Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladennieten 2021



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

Für abweichende Ladengrößen sowie für abweichende Geschosslagen werden nachfolgend Umrechnungskoeffizienten (URK) als Orientierungswerte angegeben. Aufgrund der geringen Auswirkung der vorgenannten Untersuchung auf die Mietpreisrichtwerte beziehen sich die hier angegebenen Werte auf die Mietpreis-erhebung des Jahres 2018.

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

Ausdruck nicht autorisiert

6.4 Bautätigkeit

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

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

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2021 nach der Gebäudeart*

Bauvorhaben	Baugenehmigungen			
	2021		2017 bis 2021	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	161	563	718	2.864
darunter				
1 Wohnung	102	102	422	422
2 Wohnungen	28	56	75	150
3 Wohnungen	4	12	26	78
4 bis 6 Wohnungen	3	18	65	330
7 bis 12 Wohnungen	10	88	67	645
13 und mehr Wohnungen	14	287	63	1.239
Neubau von Nichtwohngebäuden	31	19	204	94
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	192	582	922	2.958
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	266	379	1.118	1.088
Insgesamt	458	961	2.040	4.046

*Daten für das Jahr 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2021 nach der Gebäudeart*

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2021		2017 bis 2021	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	126	429	777	2.646
darunter				
1 Wohnung	87	87	478	478
2 Wohnungen	7	14	83	166
3 Wohnungen	3	9	28	84
4 bis 6 Wohnungen	8	40	59	286
7 bis 12 Wohnungen	11	120	86	848
13 und mehr Wohnungen	10	159	43	784
Neubau von Nichtwohngebäuden	31	47	179	102
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	157	476	956	2.748
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	205	259	845	613
Insgesamt	362	735	1.801	3.361

*Daten für das Jahr 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

**Bilanz der durch Neubau und Baumaßnahmen in den Karlsruher Stadtteilen
fertiggestellten Wohnungen 2021***

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	Bilanz aus Zugang und Wegfall (-) insgesamt	Neubauzugang	und zwar		
			ohne Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	durch Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	
Innenstadt-Ost	-	-	-	-	
Innenstadt-West	-2	-	-2	-	
Südstadt	6	-	5	1	
Südweststadt	217	25	5	187	
Weststadt	19	5	14	-	
Nordweststadt	59	60	-1	-	
Oststadt	15	16	-	-1	
Mühlburg	2	2	-	-	
Daxlanden	9	1	3	5	
Knielingen	69	65	4	-	
Grünwinkel	89	85	4	-	
Oberreut	2	2	-	-	
Beierthim-Bulach	12	10	2	-	
Weierfeld-Dammerstock	-2	-	-2	-	
Rüppurr	11	10	1	-	
Waldstadt	-	-	-	-	
Rintheim	-	-	-	-	
Hagsfeld	6	4	2	-	
Durlach	124	104	19	1	
Grötzingen	5	-	1	4	
Stupferich	3	3	-	-	
Hohenwettersbach	5	4	1	-	
Wolfartsweier	19	20	-1	-	
Grünwettersbach	10	10	-	-	
Palmbach	5	3	-	2	
Neureut	48	44	3	1	
Nordstadt	4	3	1	-	
		-			
Gesamtstadt	2021	735	476	59	200
	2020	579	504	52	23
	2019	477	392	50	35
	2018	914	817	30	67
	2017	656	559	33	64

*Daten für das Jahr 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren für die Bewertung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz

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

7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahresklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	4.420	3.960	3.500	4.060	4.890
36 – 70 m ²	3.860	3.650	3.850	4.000	4.990
71 – 100 m ²	4.340	3.840	3.980	4.460	5.530
über 100 m ²	4.520	3.610	3.410	4.800	5.360

7.1.2 Teileigentum

Vergleichsfaktoren für Büro, Praxen [Euro/m ²]	
Nutzfläche	alle Baujahresklassen, alle Lagen
33 – 109 m ²	2.960

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]				
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Doppel-, Mehrfachparker	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	28.900	20.000	–	–
Weiterverkäufe	17.600	11.400	17.200	--

7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 115 m² bis 250 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 600 €/m² bis 900 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1950 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 250 und 900 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600 – 649	650 – 749	750 – 849	850 – 900
115 – 124	4.750	5.010	5.260	5.510
125 – 134	4.640	4.900	5.150	5.400
135 – 144	4.540	4.790	5.040	5.290
145 – 154	4.430	4.680	4.930	5.180
155 – 164	4.320	4.570	4.820	5.070
165 – 174	4.210	4.460	4.710	4.960
175 – 184	4.100	4.350	4.600	4.850
185 – 194	3.990	4.240	4.490	4.740
195 – 204	3.880	4.130	4.380	4.630
205 – 214	3.770	4.020	4.270	4.520
215 – 224	3.660	3.910	4.160	4.410
225 – 234	3.550	3.800	4.050	4.310
235 – 244	3.440	3.690	3.950	4.200
245 – 250	3.330	3.590	3.840	4.090

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1950 – 1954	1955 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-860	-580	-290	0	290	580	860
Grundstücksfläche [m ²]	250 – 349	350 – 449	450 – 549	550 – 649	650 – 749	750 – 849	850 – 900
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-130	-60	0	60	130	190	250

7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser

7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Doppel-/Reihenendhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 90 m² bis 180 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 550 €/m² bis 750 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1960 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 200 und 450 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]			
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]		
	550 – 599	600 – 699	700 – 750
90 – 94	4.930	5.270	5.620
95 – 104	4.790	5.140	5.480
105 – 114	4.660	5.000	5.350
115 – 124	4.520	4.870	5.210
125 – 134	4.390	4.730	5.080
135 – 144	4.250	4.600	4.940
145 – 154	4.120	4.460	4.810
155 – 164	3.980	4.330	4.670
165 – 174	3.850	4.190	4.540
175 – 180	3.710	4.060	4.400

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	1960 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-860	-570	-290	0	290	570
Grundstücksfläche [m ²]	200 – 224	225 – 274	275 – 324	325 – 374	375 – 424	425 – 450
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-240	-120	0	120	240	360

7.3.2 Reihenmittelhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Reihenmittelhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 85 m² bis 170 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 600 €/m² bis 750 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1970 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 150 und 300 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600 – 624	625 – 675	675 – 724	725 – 750
85 – 94	5.010	5.170	5.320	5.470
95 – 104	4.830	4.980	5.130	5.290
105 – 114	4.640	4.790	4.950	5.100
115 – 124	4.450	4.610	4.760	4.910
125 – 134	4.270	4.420	4.570	4.730
135 – 144	4.080	4.230	4.390	4.540
145 – 154	3.890	4.050	4.200	4.350
155 – 164	3.710	3.860	4.010	4.170
165 – 170	3.520	3.670	3.830	3.980

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-710	-360	0	360	710
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150 – 174	175 – 224	225 – 274	275 – 300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-190	0	190	390

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

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

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren		
Objektart	Liegenschaftszinssatz [%]	Ertragsfaktor
Wohnimmobilien		
Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte)	1,2	36
Doppel-/Reihenendhäuser (nicht vermietete Objekte)	0,6	38
Reihenmittelhäuser (nicht vermietete Objekte)	0,5	36
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	1,0	33
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	0,8	29
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, - gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 %	1,6	25
- gewerblicher Mietertragsanteil von 51 bis 80 %	1,3	27
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	0,4	34
Wirtschaftsimmobilien		
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...) - gewerblicher Mietertragsanteil ab 81 %	1,5	27
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	3,5	19
Gewerbe- und Industriegebäude	4,0	14
Sonstige		
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	2,7	21

7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG

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

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

7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG

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

Ausdruck nicht autorisiert

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BW	Baden-Württemberg
ebf	kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
ebp	kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ETW	Eigentumswohnung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GGA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
GuAVO	Gutachterausschussverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBO	Landesbauordnung
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
RBL	Rohbauland
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
URK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

Erläuterungen zu den statistischen Qualitätsparametern

Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standard-abweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.
Liegenschaftszinssatz	Bei den Liegenschaftszinssätzen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierter Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.

Ausdruck nicht autorisiert

Impressum

Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Karl-Friedrich-Straße 14-18, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/bauen-und-immobilien/gutachterausschuss

UST-Idnr.:

DE143589000

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:

Rüdiger Huck

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:

Mai 2023