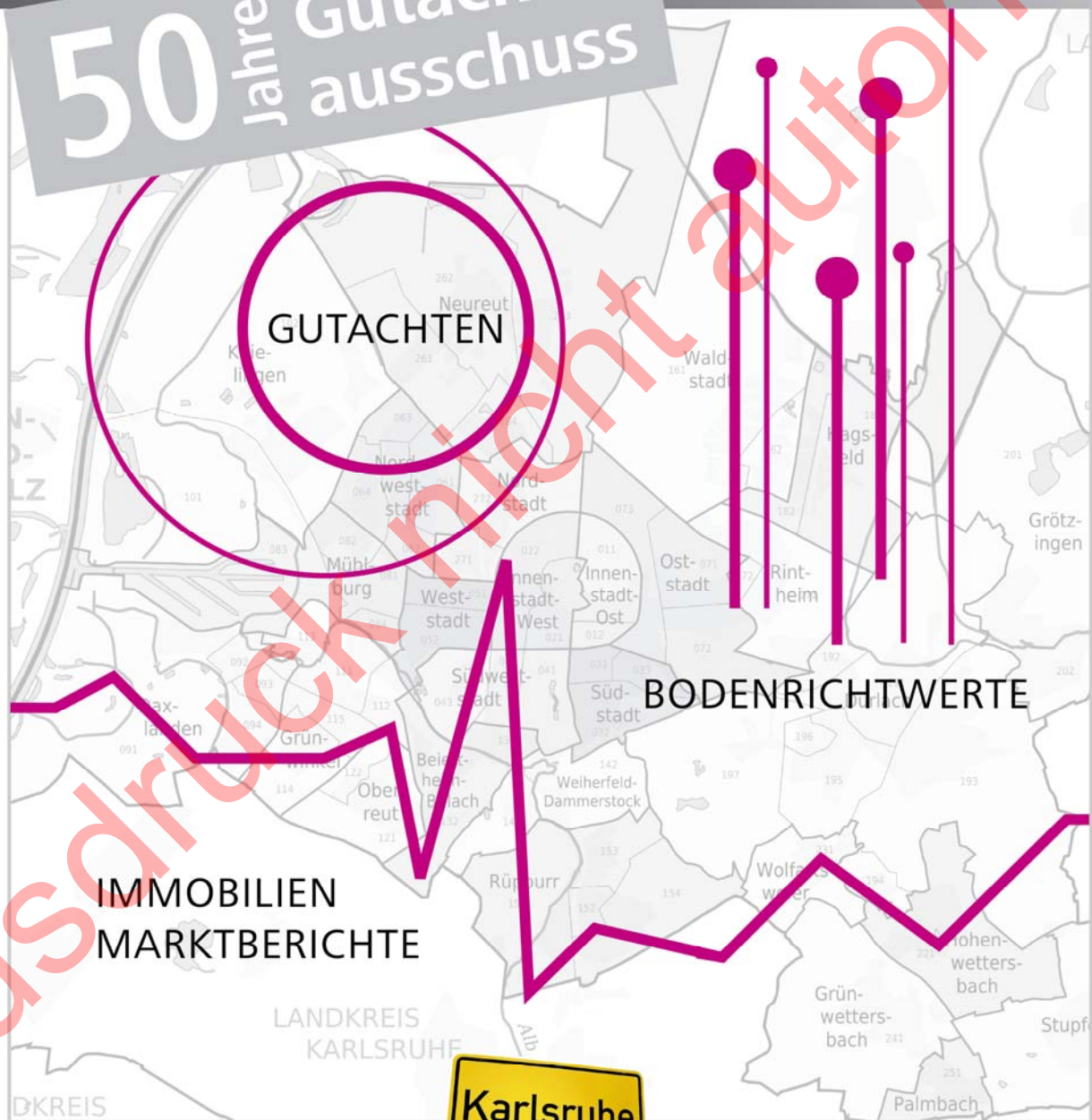


Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2010

50 Jahre Gutachterausschuss



Herausgeber **GUTACHTERAUSSCHUSS**
für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen
in Karlsruhe

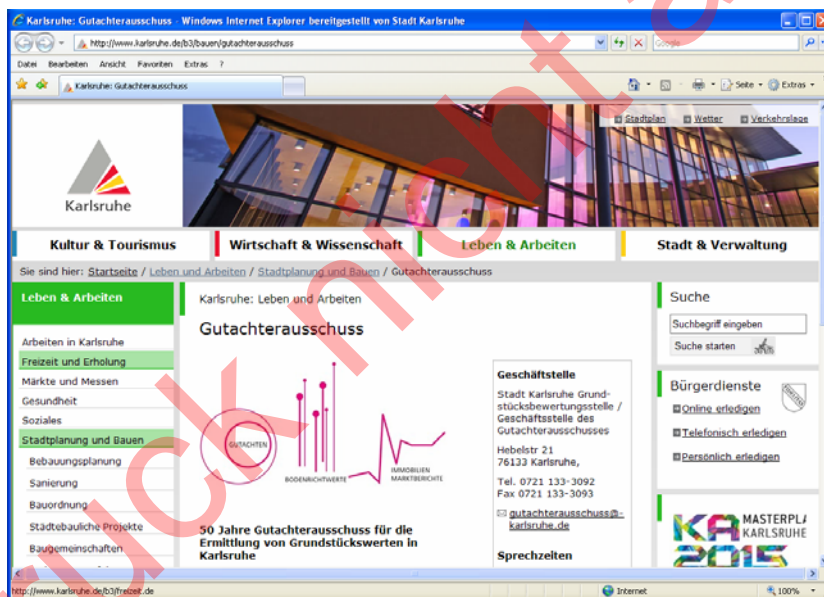
Anschrift Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hebelstraße 21
76133 Karlsruhe

Kundenservice Bodenrichtwert-Auskünfte, Immobilienmarktberichte, Anträge auf Verkehrswertgutachten,
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Telefon + 49 (0) 721 / 133-3092
Telefax + 49 (0) 721 / 133-3093
E-Mail gutachterausschuss@karlsruhe.de

Sprechzeiten Montag - Freitag 8.30-12.00 und 14.00-15.30 Uhr

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



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

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. KARLSRUHE und die Region	4
2. GUTACHTERAUSSCHUSS	6
3. GRUNDSTÜCKsverkehr	9
4. PREISNIVEAU UND PREISentwicklung	10
4.1 Unbebaute Grundstücke	
4.1.1 Baureifes Land Wohnen	11
4.1.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	12
4.1.3 Reihenhaushausgrundstücke	13
4.1.4 Mehrfamilienhausgrundstücke	14
4.1.5 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	15
4.2 Bebaute Grundstücke	
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4.2.2 Reihenhäuser	20
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	23
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	25
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	27
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	29
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	31
4.3.4 Teileigentum	33
5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMittlung	
5.1 Indexreihen	
5.1.1 Bodenpreise	34
5.1.2 Wohnungseigentum	35
5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	36
5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	37
5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	40
5.5 Sachwertfaktoren	
5.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	42
5.5.2 Reihenhäuser	44
5.6 Wertfaktoren für Erbbaurechte	45
5.6.1 Individueller Wohnungsbau	46
6 WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKT-INFORMATIONEN	
6.1 Mietdaten	
6.1.1 Wohnungsmieten	47
6.1.2 Mietpreisspektrum Büromieten	48
6.1.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten	49
Impressum	51

1. KARLSRUHE und die Region



Verkehrskonzept - Kombilösung

Die Kombilösung ist das größte Verkehrskonzept der Karlsruher Innenstadt. Ab 2016 führt ein Straßentunnel und ab 2019 ein Autotunnel durch die badische Metropole. Mit dem Spatenstich am 21. Januar 2010 ist der Startschuss zum Bau der Kombilösung gefallen.

Kennzahlen zu Karlsruhe

Einwohner mit Hauptwohnung in Karlsruhe	ca. 280.000
Einwohner der Region Karlsruhe / Raum PAMINA	ca. 1.600.000
Beschäftigte am Arbeitsort Karlsruhe	ca. 155.000
Flächen in km ² davon	173,46
- Baufläche	27%
- Verkehrsfläche	12%
- Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	61%
Höhenlage über NN	100 - 323 m

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

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

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

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

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

Karlsruhe zählt zu den führenden Kongressstädten der

Bundesrepublik. Mit der architektonisch und funktional herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger Messekomplex von 52.000 m² für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

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

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

Über 80 allgemeinbildende Schulen, 12 berufliche Schulen, sieben Hochschulen, eine Berufsakademie und diverse Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen bis hin zu internationalen Schulen bilden den Karlsruher Nachwuchs fundiert aus.

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

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung



2. GUTACHTERAUSSCHUSS

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

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

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

berechtigten sowie Gerichten und den Justizbehörden.

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte und die Immobilienmarktberichte sind in das WertermittlungsInformations-System des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

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

Die Internetadresse lautet

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

Mitglieder des Gutachterausschusses
für die Zeit vom 20.12.2009 bis 19.12.2013

Vorsitzender		
Dr.-Ing. Michael Mürle	Stadtvermessungsdirektor, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe	Tel. 0721 / 133-3070
Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter		
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtobervermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3090
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)	Tel. 0711 / 12773048
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.	Tel. 0721 / 577980
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden sowie Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 853525
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 706402
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 / 182611
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad	Stadtoberbaurat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 491681
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter		
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen	Tel. 07522 / 9784518
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Architekt , zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (nach DIN EN ISO / IEC 17024)	Tel. 0721 / 9597819
Dipl.-Ing. Sandra Focic`Lips	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl. 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	Tel. 07245 / 4465
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit	Architekt	Tel. 0721 / 133-3081
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gaitzsch	Architekt, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Zert), Schwer- punkt Verkehrs-/ Marktwertermittlung einschließlich Bewertung für finanzwirtschaftliche Zwecke	Tel. 0721 / 4538702
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Ing. Christine Hug	Architektin, von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Tel. 0721 / 817561
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Bauingenieurin	Tel. 0721 / 133-3083
Dipl.-Ing. Andreas Nasedy	Architekt, von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Tel. 0721 / 4764604
Dipl.-Ing. Ingeborg Riefle	Architektin, MRICS, Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0711 / 133-3082
Direktor Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	Tel. 0721 / 1461234
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Von der IHK Karlsruhe öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden	Tel. 0721 / 3846671
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3080

Vertretung der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen

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

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

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

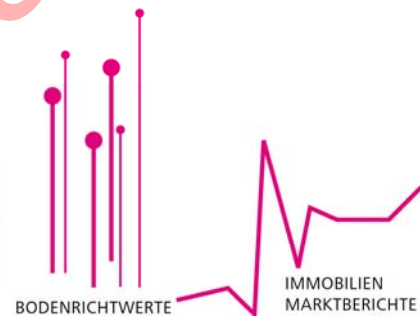
(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der

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

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

Der Gutachterausschuss wird vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

50 Jahre Gutachterausschuss



50 Jahre Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Karlsruhe

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe realisiert im Jahr seines 50-jährigen Bestehens eine weitere Qualitätsoffensive zur Transparenz auf dem Karlsruher Immobilienmarkt.

Die Gutachterausschüsse wurden durch das Bundesbaugesetz von 1960 eingerichtet, in Karlsruhe erfolgte die Bildung des Gutachterausschusses dann erstmalig gegen Ende 1961.

Rechtzeitig für das Jubiläumsjahr ist es dem Gutachterausschuss gelungen, Vergleichsfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Wohnungs- bzw. Teileigentum für (steuerliche) Bewertungen zu bestimmen sowie Mietdaten zusammenzustellen. Auf dem Titelblatt ist das

neue Logo für das Aufgabenspektrum des Gutachterausschusses dargestellt.

Alle Nutzer erwarten eine detaillierte, flächendeckende und aktuelle Bereitstellung von Informationen des Immobilienmarktes - möglichst über das Internet. Der Immobilienmarkt wird hierzu durch die Gutachterausschüsse analysiert und die Ergebnisse im Immobilienmarktbericht zur Gewährleistung der erwünschten Markttransparenz veröffentlicht. Des Weiteren werden Bodenrichtwerte und in Einzelgutachten Marktwerte von Immobilien ermittelt. Eine hohe Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist zwischenzeitlich zu einem beachtenswerten Standortfaktor geworden.

Das 50. Jubiläum des Gutachterausschusses in Karlsruhe soll durch einen Festakt angemessen gewürdigt werden.

3. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR



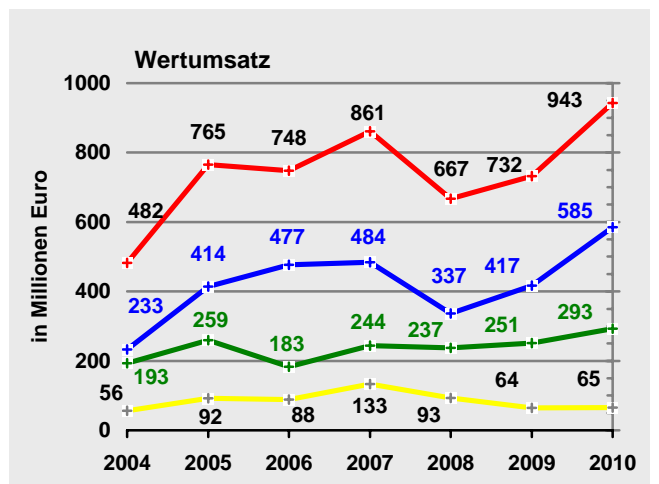
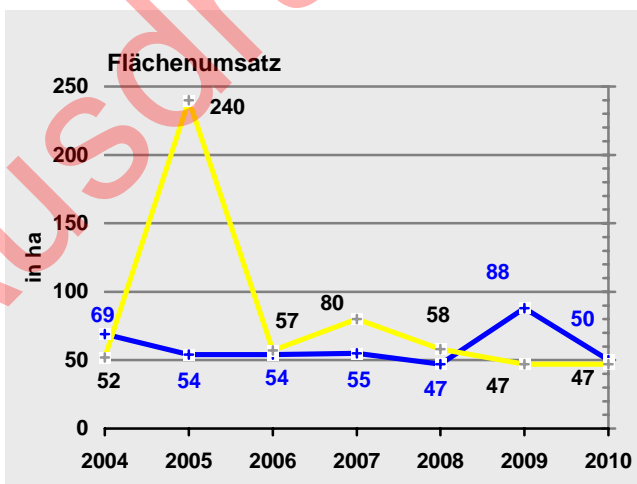
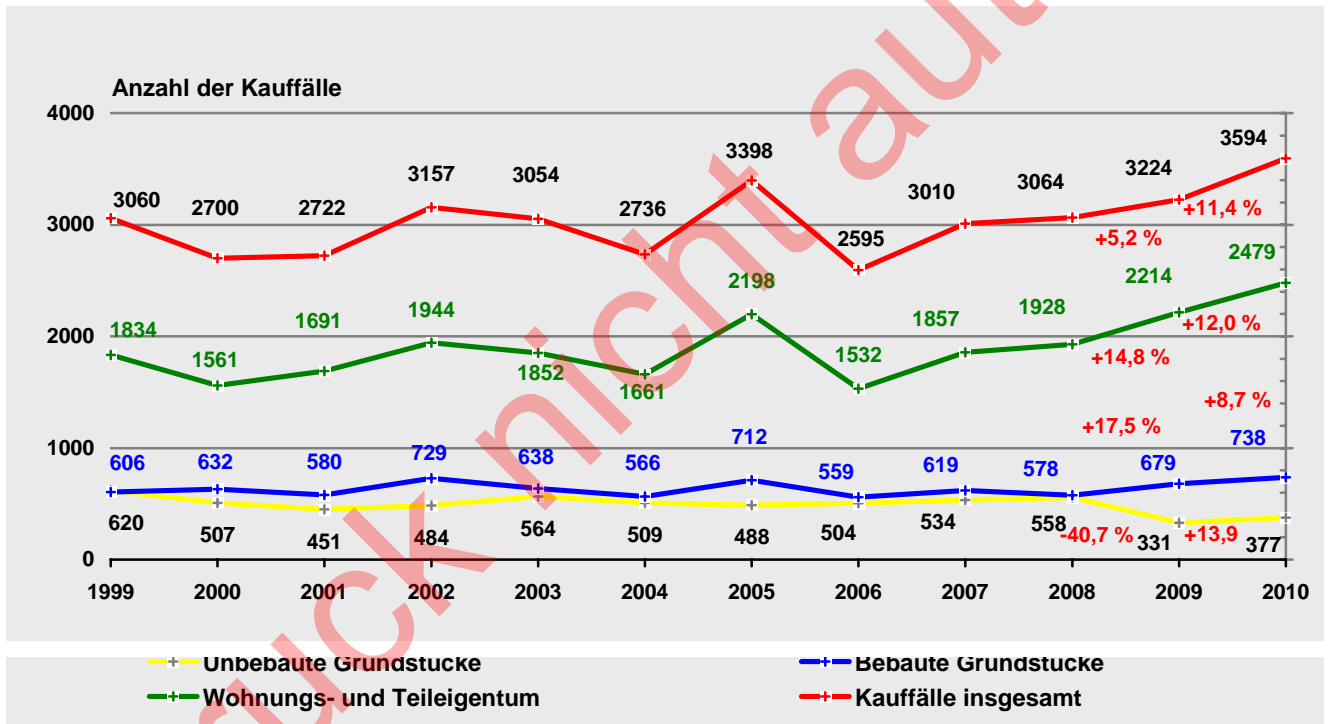
Transaktionsvolumen entwickelt sich auf 1 Milliarde Euro zu.

Der Handel mit Immobilien in Karlsruhe verzeichnet in allen Teilmärkten sowohl bei der Anzahl der Transaktionen als auch bei den Wertumsätzen deutliche Zuwächse.

Auf dem **Karlsruher Grundstücksmarkt** wurden 2010 um + 11,4 % mehr Immobilien verkauft als im Vorjahr. Der gesamte Wertumsatz verzeichnet gegenüber dem Vorjahr (+ 9,7 %) eine nochmalige Steigerung um ca. 29 %.

Der hohe Wertumsatz wird vor allem durch Verkäufe von herausgehobenen Geschäftsimmobilien in der Karlsruher Innenstadt geprägt.

Der Markt des Wohn- und Teileigentum weist mit + 12,0 % Steigerung eine ähnliche Entwicklung wie im Jahr 2009 (+ 14,8 %) auf. In diesem Teilmarkt waren insbesondere neue Eigentumswohnungen gefragt.



4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

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

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

- **Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **Reihenhäuser**
- **Erstverkäufe von Wohnungseigentum**
- **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**
- **Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.**

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

Lagequalität

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

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

Mäßige Lage

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

Mittlere Lage

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

Für folgende Teilmärkte konnten unter Berücksichtigung des Datenmaterials **typische Preise** ermittelt werden:

- **Unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
- **Unbebaute Reihenhaushausgrundstücke**
- **Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke**
- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft**
- **Mehrfamilienhäuser.**

Typische Preise liefern einen generalisiert charakteristischen Anhalt für die Wertverhältnisse der jeweiligen Teilmärkte. Zur Verbesserung der Ergebnisse wurden auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen.

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über z.B.

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

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

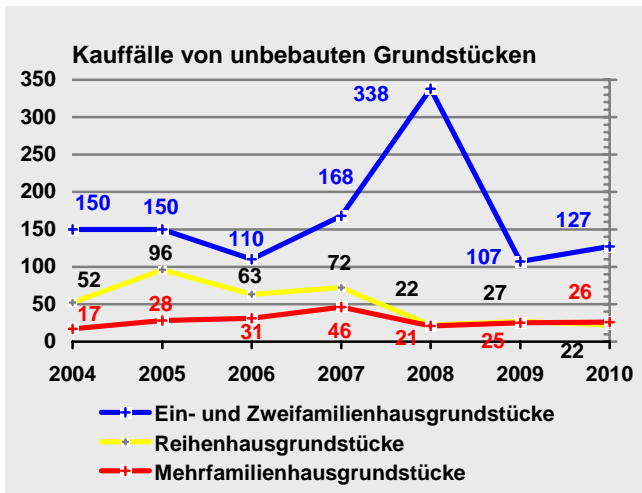
Gute Lage

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

Sehr gute Lage

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

4.1 Unbebaute Grundstücke



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

4.1.1 Baureifes Land Wohnen



Rückläufige Preisentwicklung aller Teilmärkte

Für das Jahr 2010 weisen die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhaus-, Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke eine rückläufige Preisentwicklung, mit jeweils unterschiedlicher Ausprägung, auf.

Hierzu zählen Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Im Jahr 2010 waren für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhaus-, Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke jeweils eine rückläufige Preisentwicklung mit unterschiedlicher Ausprägung zu verzeichnen.

Der Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verzeichnete einen leichten Preisrückgang um - 1,5 % (2009: + 2,5 %).

Die gleiche Preisentwicklung wie im Vorjahr (- 0,8 %) ist bei dem Teilmarkt der Reihenhausgrundstücken zu verzeichnen.

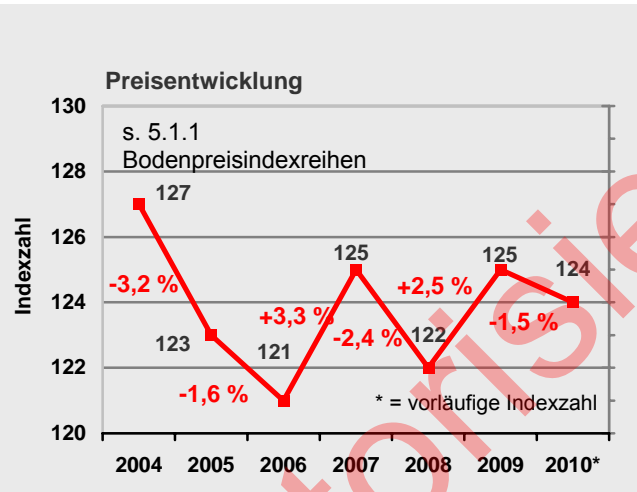
Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke befinden sich nach dem Rückgang um - 3,9 % wieder auf dem Niveau der Jahre 2007 und 2008.

4.1.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



Preise leicht gesunken, Zuwächse im Grundstücksverkehr

Der Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Preisrückgang. Der Handel mit Grundstücken dieses Teilmarktes wies mit 127 Vertragsabschlüssen (2009: 107) einen Zuwachs auf.



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

In herausgehobenen Gesellschaftslagen (z.B. Durlach-Geigersberg, Rüppurr-Märchenviertel, Weststadt-Musikerviertel) können einzelne Kaufpreise den typischen Preis für sehr gute Lage deutlich übersteigen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	90
Begründung von Erbbaurechten	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	17
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen etc.)	19
Kauffälle insgesamt	127
davon ausgewertete Kauffälle	82

Typische Preise

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	280	340	380	480

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenersatzungsbeitragsfrei

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf	**	230 - 390	310 - 490	320 - 680
Preis in Euro	**	40.000 - 290.000	100.000 - 270.000	130.000 - 670.000
Anzahl	2	43	29	8
Fläche in m ²	**	130 - 900	270 - 640	340 - 1.040

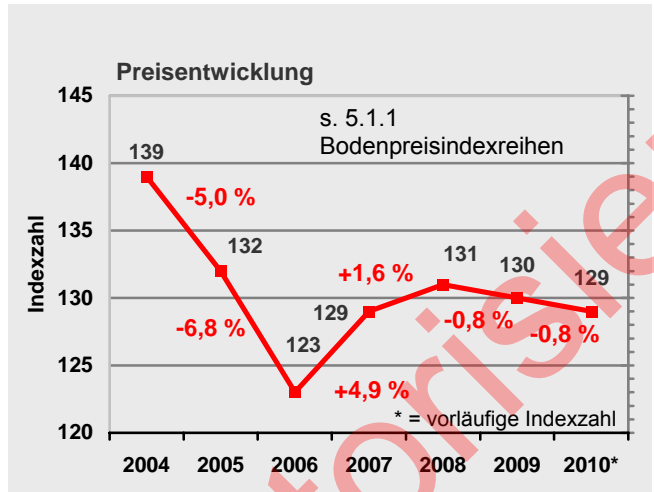
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; ** = keine Angabe möglich

4.1.3 Reihenhausgrundstücke



Entwicklung des Vorjahres fortgesetzt

Die Preisentwicklung des Vorjahres (- 0,8 %) wurde bei den Reihenhausgrundstücken fortgesetzt. Ein Reihenhausgrundstück in mittlerer-guter Lage mit rd. 225 m² Grundstücksfläche kostete durchschnittlich rd. 85.000 Euro.



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

Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	12
Begründung von Erbbaurechten	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	9
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen etc.)	1
Kauffälle insgesamt	22
davon ausgewertete Kauffälle	9

Typische Preise

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²
Reihenhausgrundstücke (ebf)	330	390

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf		310 - 510	**	**
Preis in Euro		60.000 - 150.000	**	**
Anzahl	--	5	3	1
Fläche in m ²		180 - 400	**	**

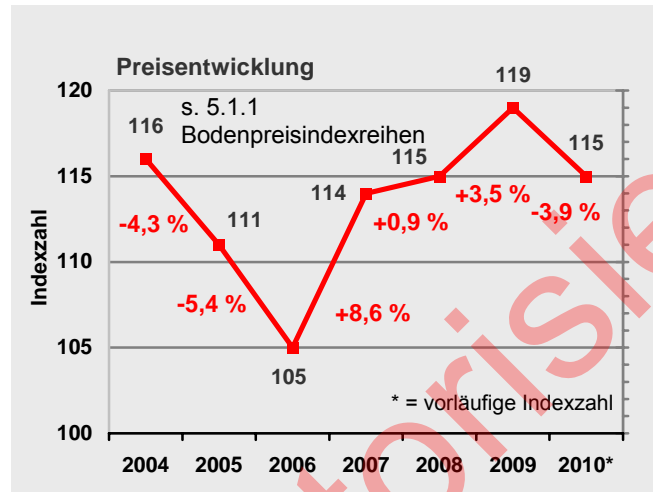
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; ** = keine Angabe möglich

4.1.4 Mehrfamilienhausgrundstücke



Preise wieder auf dem Niveau der Jahre 2007 und 2008

Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke sind wieder auf das Niveau der Jahre 2007 und 2008 gesunken.
Der Handel mit 26 Grundstücken entspricht nahezu dem Niveau des Jahres 2009 (25).



Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, sind die dargestellten Kaufpreise auf eine GFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe

ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine geplante Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	18
Begründung von Erbbaurechten	2
Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten	2
Sonstige beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufslächen etc.)	4
Kauffälle insgesamt	26
davon ausgewertete Kauffälle	14

Typische Preise

Grundstückstyp	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0	370	390

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf Euro/m² Grundstücksfläche gerundet; ebf = erschließungs- und kostenersatzungsbeitragsfrei

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ² ebf	**	300 - 650	**	
Preis in Euro	**	240.000 - 1.720.000	**	
Anzahl	3	8	3	--
Fläche in m ²	**	490 - 5.800	**	
GFZ	**	1,0 - 1,5	**	

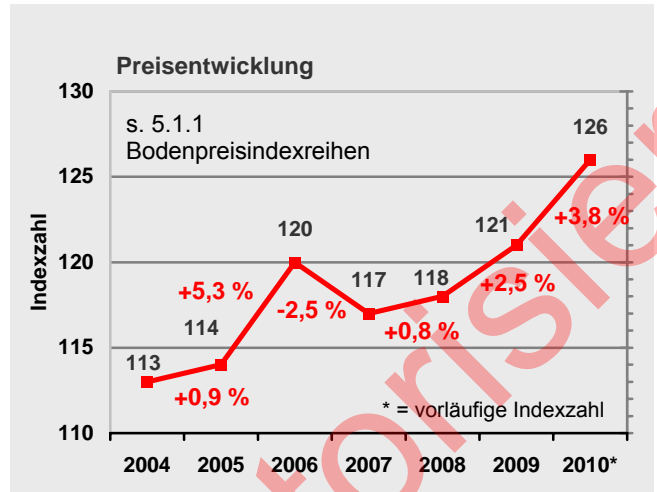
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; ** = keine Angabe möglich

4.1.5 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preisanstieg setzt sich fort

Im Jahr 2010 musste für landwirtschaftliche genutzten Grundstücken, mit einer Preissteigerung von + 3,8 %, gegenüber dem Jahr 2009 nochmals mehr bezahlt werden. Mit 131 Verkäufen wechselten auch häufiger Grundstücke ihren Besitzer 2009 (98).



Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	116
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen etc.)	15
Kauffälle insgesamt	131
davon ausgewertete Kauffälle	81

Typische Preise

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	3,10	3,60	5,10	6,70

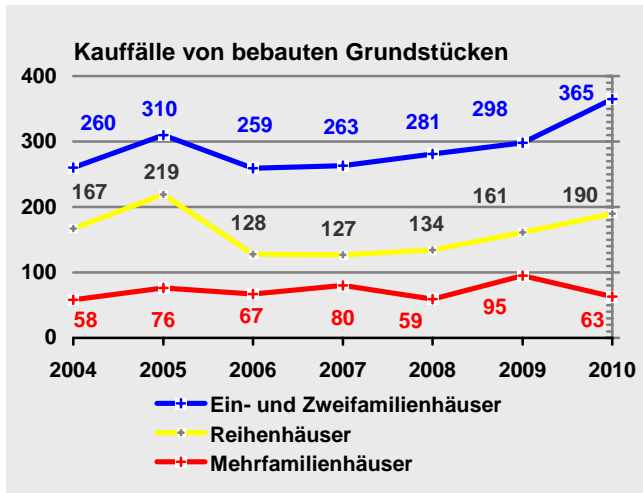
Euro/m² = typischer Kaufpreis auf 0,10 Euro/m² Grundstücksfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Euro/m ²	1,50 - 3,50	2,40 - 5,50	4,40 - 7,70	
Preis in Euro	1.810 - 7.670	910 - 17.730	1.420 - 9.210	
Anzahl	41	31	9	--
Fläche in m ²	580 - 2.650	280 - 5.370	250 - 2.090	

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

4.2 Bebaute Grundstücke



Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

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

Im Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2010 werden erstmalig Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aufgeführt.

4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



360.000 Euro für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus

Für ein Ein- und Zweifamilienhaus des Baujahres 1970 in mittlerer Lage mussten ca. 360.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 150 m² Wohnfläche auf einem 500 m² großen Grundstück.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2010
Bis 1949	→
1950 - 1974	→
1975 - 1989	↑
1990 - 2004	↗
2005 - 2008	**
Erstverkäufe	↑

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	282
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen etc.)	83
Kauffälle insgesamt	365
davon ausgewertete Kauffälle	238

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

Anwendungshinweise

Der Gutachterausschuss hat diese Vergleichsfaktoren erstmalig ermittelt und beschlossen. Sie stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar. Hierzu sollen zunächst weitergehende Erfahrungen und Erkenntnisse gewonnen werden. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

Vergleichsfaktoren Euro/m² Wohnfläche:

Wohnfläche m ²	Bodenrichtwert Euro/m ² ebf						
	300	325	350	375	400	425	450
120	2.430	2.580	2.730	2.880	3.030	3.180	3.330
130	2.330	2.480	2.630	2.770	2.920	3.070	3.220
140	2.220	2.370	2.520	2.670	2.820	2.970	3.120
150	2.120	2.270	2.420	2.570	2.720	2.860	3.010
160	2.010	2.160	2.310	2.460	2.610	2.760	2.910
170	1.910	2.060	2.210	2.360	2.510	2.660	2.800
180	1.800	1.950	2.100	2.250	2.400	2.550	2.700
190	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450	2.600

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:

Baujahr	1960	1970	1980	1990	
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 110	0	110	210	
Ausstattungsstandard	mittel				
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	Es lagen nicht genügend Kauffälle mit einer geeigneten Verteilung des Ausstattungsstandards vor, um den Einfluss detailliert untersuchen zu können.				
Grundstücksfläche m ²	300	400	500	600	700
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 430	- 220	0	210	420

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 46 Kauffälle):

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	250 Euro/m ²	500 Euro/m ²	354 Euro/m ²
Wohnfläche	85 m ²	240 m ²	150 m ²
Baujahr	1950	1999	1967
Ausstattungsstandard	einfach	gehoben	mittel
Grundstücksfläche	179 m ²	971 m ²	505 m ²
Gebäudekonstruktion			massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			vollständig
Stellung			überwiegend freistehend oder als Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2008 bis 2010, hierbei konnte keine signifikante Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelt werden.

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

Anwendungsbeispiel:

<i>Ein-/Zweifamilienhaus</i>	<i>Tabellenwerte</i>		<i>vorläufiger Vergleichswert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	350 Euro/m ²		
Wohnfläche	160 m ²	2.310 Euro/m ² Wfl	
Baujahr	1962	- 88 Euro/m ² Wfl	
Ausstattungsstandard	mittel		
Grundstücksfläche	550 m ²	+ 105 Euro/m ² Wfl	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	160 m²	x 2.327 Euro/m² Wfl	= 372.320 Euro

Zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes ist ggfs. noch eine erforderliche Marktanpassung vorzunehmen sowie besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

4.2.2 Reihenhäuser



280.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenhäuser

Für ein gebrauchtes Reihenhäuser des Baujahres 1980 in mittlerer Lage mussten ca. 280.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 120 m² Wohnfläche auf einem 250 m² großen Grundstück.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2010
Bis 1949	**
1950 - 1974	↗
1975 - 1989	→
1990 - 2004	→
2005 - 2008	→
Erstverkäufe	↗

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

Teilmarkt im Überblick

	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	159
Beeinflusste Käufälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen etc.)	31
Käufälle insgesamt	190
davon ausgewertete Käufälle	145

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

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

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

Anwendungshinweise

Der Gutachterausschuss hat diese Vergleichsfaktoren erstmalig ermittelt und beschlossen. Sie stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar. Hierzu sollen zunächst weitergehende Erfahrungen und Erkenntnisse gewonnen werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

In Einzelfällen können die anzusetzenden Vergleichs-

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

Baujahr	1980
Ausstattungsstandard	mittel
Grundstücksfläche	250 m ²
Gebäudekonstruktion	massiv
Unterkellerung	vollständig
Stellung	Reihenmittel-/endhäuser
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Garagen	1

Vergleichsfaktoren Euro/m² Wohnfläche:

Wohnfläche m ²	Bodenrichtwert Euro/m ² ebf				
	300	325	350	375	400
90	2.510	2.590	2.670	2.740	2.820
100	2.400	2.480	2.550	2.630	2.710
110	2.290	2.370	2.440	2.520	2.590
120	2.180	2.260	2.330	2.410	2.480
130	2.070	2.150	2.220	2.300	2.370
140	1.960	2.040	2.110	2.190	2.260
150	1.850	1.920	2.000	2.080	2.150

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale:

Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 170	- 80	0	90	170
Ausstattungsstandard		einfach	mittel	gehoben	
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl		- 100	0	100	
Grundstücksfläche m ²	150	200	250	300	350
Ab- und Zuschläge Euro/m ² Wfl	- 190	- 100	0	100	200

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 79 Kauffälle):

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert (ebf)	250 Euro/m ²	410 Euro/m ²	340 Euro/m ²
Wohnfläche	74 m ²	182 m ²	121 m ²
Baujahr	1952	2005	1977
Ausstattungsstandard	einfach	gehoben	mittel
Grundstücksfläche	124 m ²	449 m ²	244 m ²
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittel-/endhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

Die Stichprobe umfasst die Jahre 2008 bis 2010, hierbei konnte keine signifikante Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelt werden.

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

Anwendungsbeispiel:

<i>Reihenmittelhaus</i>			<i>Tabellenwerte</i>		<i>vorläufiger Vergleichswert</i>
Bodenrichtwert (ebf)	325 Euro/m ²				
Wohnfläche	140 m ²		2.040 Euro/m ² Wfl		
Baujahr	1975		- 40 Euro/m ² Wfl		
Ausstattungsstandard	gehoben		+ 100 Euro/m ² Wfl		
Grundstücksfläche	325 m ²		+ 150 Euro/m ² Wfl		
Gebäudekonstruktion	massiv				
Unterkellerung	vollständig				
Stellung	Endhaus				
Anzahl der Wohnungen	1				
Anzahl der Garagen	1				
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	140 m²	x	2.250 Euro/m² Wfl	=	315.000 Euro

Zur Ermittlung des (endgültigen) Vergleichswertes ist ggfs. noch eine erforderliche Marktanpassung vorzunehmen sowie besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Preise bei Mehrfamilienhäusern haben angezogen

Im Vergleich zu den Vorjahren (2008 und 2009) musste ein Käufer im Jahr 2010 deutlich höhere Preise bezahlen. Bei den Baujahrsklassen „Bis 1949“ und „1950 - 1954“ lag die Preiszunahme jeweils um 10%.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2010
Bis 1949	↑
1950 - 1974	↑

→ um + 0 % ↑ um + 5 % ↓ um - 5 % ↑ um + 10 % ↓ um - 10 %
 ** = Keine Preisentwicklung darstellbar

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	52
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen etc.)	11
Kauffälle insgesamt	63
davon ausgewertete Kauffälle	42

Typische Preise

Baujahrsklasse	Mäßige Lage Euro/m ² Wfl	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ² Wfl
Bis 1949	1.300	1.450
1950 - 1974		1.350

Euro/m² Wfl = typischer Kaufpreis (inkl. Grundstück) auf Euro/m² Wohnfläche gerundet

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahr bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	810 - 1.480	790 - 1.690	1.060 - 1.660	
Preis in Euro	310.000 - 1.440.000	270.000 - 5.950.000	580.000 - 950.000	
Anzahl	6	10	4	--
Wohnfläche in m ²	390 - 1.100	160 - 5.470	450 - 620	
Wohnungen	5 - 10	4 - 72	4 - 9	
Grundstücksfläche in m ²	240 - 740	210 - 4.390	360 - 450	
Baujahre 1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	1.010 - 1.270	1.090 - 1.360	1.270 - 2.190	
Preis in Euro	360.000 - 1.115.000	475.000 - 1.190.000	340.000 - 590.000	
Anzahl	4	5	5	--
Wohnfläche in m ²	330 - 1.030	440 - 970	220 - 370	
Wohnungen	4 - 12	6 - 15	4 - 5	
Grundstücksfläche in m ²	190 - 860	380 - 630	420 - 840	

<i>Merkmal</i>	<i>Mäßige Lage</i>	<i>Mittlere Lage</i>	<i>Gute Lage</i>	<i>Sehr gute Lage</i>
Baujahre 1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche		**	**	
Preis in Euro		**	**	
Anzahl	--	1	1	--
Wohnfläche in m ²		**	**	
Wohnungen		**	**	
Grundstücksfläche in m ²		**	**	
Baujahre 1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche				
Preis in Euro				
Anzahl	--	--	--	--
Wohnfläche in m ²				
Wohnungen				
Grundstücksfläche in m ²				
Baujahre 2005 - 2008				
Euro/m ² Wohnfläche			**	
Preis in Euro			**	
Anzahl	--	--	2	--
Wohnfläche in m ²			**	
Wohnungen			**	
Grundstücksfläche in m ²			**	
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche			2.070 - 2.300	
Preis in Euro			2.950.000-20.720.000	
Anzahl	--	--	4	--
Wohnfläche in m ²			1.280 - 10.280	
Wohnungen			--	
Grundstücksfläche in m ²			570 - 4.150	

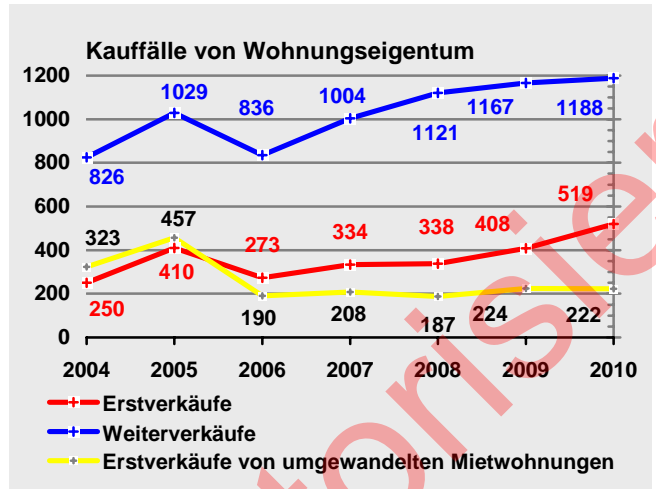
Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert; alle Werte - mit Ausnahme der Anzahl - gerundet; ** = keine Angabe möglich

4.3 Wohnungs- und Teileigentum



Mehr als 2/3 der Kauffälle des Karlsruher Immobilienmarktes entfallen auf den Bereich Wohnungs- und Teileigentum

Der Bereich Wohnungs- und Teileigentum stellt seit Jahren den größten Teilmarkt dar. Im Jahr 2010 waren es mit 2479 Vertragsabschlüssen rd. 69 %.



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

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

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

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

Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Im Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2010 werden erstmalig Vergleichsfaktoren für Erstverkäufe und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sowie Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen aufgeführt.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

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

verfahrens orientiert und erfolgte auf Grundlage von Kaufpreise der Jahre 2009 und 2010.

Anwendungshinweise

Der Gutachterausschuss hat diese Vergleichsfaktoren erstmalig ermittelt und beschlossen. Sie sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Hinsichtlich der Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV sollen zunächst weitere Erfahrungen und Erkenntnisse gewonnen werden.

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 etc. sind in den angegebenen Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Hierzu wird auf Ziff. 4.3.4 verwiesen.

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

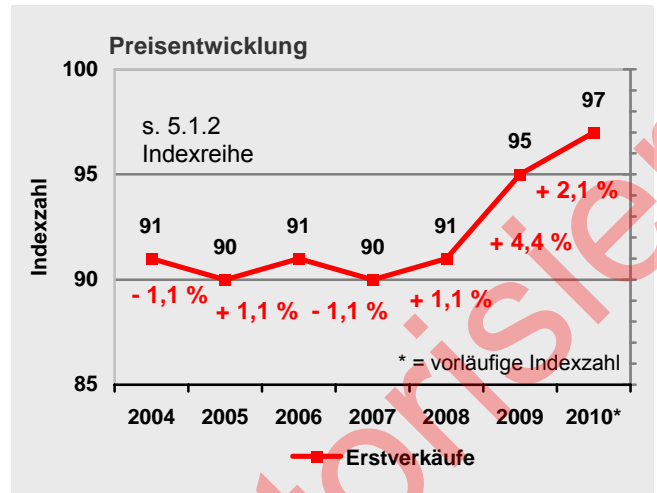
Zwischenwerte können interpoliert werden.

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Starke Zunahme bei Neubauwohnungen

Im Jahr 2010 (519) ist im Vergleich zu 2009(408) eine Zunahme von 27 % bei den Vertragsabschlüssen für Neubauwohnungen zu verzeichnen. Die meisten Abschlüsse gab es in den Stadtteilen Südstadt (303), Neureut (87) u. Südweststadt (52).



Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	486
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	33
Kauffälle insgesamt	519
davon ausgewertete Kauffälle	424

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

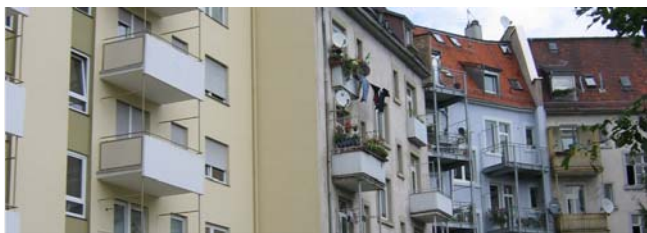
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Erstverkäufe				
Euro/m ² Wohnfläche	--	2.010 - 3.170	1.940 - 3.100	--
Preis in Euro	--	100.000 - 335.000	60.000 - 460.000	--
Anzahl	--	83	341	--
Wohnfläche in m ²	--	40 - 150	25 - 185	--

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

Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2009 und 2010)

<i>Wohnfläche</i>	<i>Lage</i>	<i>Baujahrsklasse ab 2009 (Neubau) Euro /m² Wfl (Anzahl)</i>
bis 35 m²	Mäßig	--
	Mittel	--
	Gut	2.700 (87)
	Sehr Gut	--
36 - 60 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.570 (20)
	Gut	2.610 (137)
	Sehr Gut	--
61 - 80 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.510 (53)
	Gut	2.520 (72)
	Sehr Gut	--
81 - 100 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.380 (33)
	Gut	2.490 (130)
	Sehr Gut	--
über 100 m²	Mäßig	--
	Mittel	2.450 (51)
	Gut	2.480 (131)
	Sehr Gut	--

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für ein 75 m² Wohnung bei rd. 100.000 Euro

Auf Basis der Vergleichsfaktoren wird der Wert für eine Wohnung mit 75 m² in mittlerer Lage und der Baujahrsklasse 1975 - 1989 auf 1.340 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2010
Bis 1949	**
1950 - 1974	↗
1975 - 1989	→
1990 - 2004	↗
2005 - 2008	**

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	1.004
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	184
Kauffälle insgesamt	1.188
davon ausgewertete Kauffälle	829

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	900 - 2.450	1.000 - 2.730	1.230 - 2.030	
Preis in Euro	45.000 - 270.000	30.000 - 340.000	80.000 - 192.000	
Anzahl	32	70	22	--
Wohnfläche in m ²	30 - 155	25 - 200	50 - 105	
1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	950 - 2.190	910 - 2.190	1.000 - 2.560	1.280 - 2.170
Preis in Euro	30.000 - 190.000	35.000 - 234.000	50.000 - 310.000	185.000 - 380.000
Anzahl	51	156	129	4
Wohnfläche in m ²	25 - 105	25 - 129	35 - 150	115 - 175
1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche	980 - 2.020	920 - 2.220	1.100 - 2.290	
Preis in Euro	25.000 - 210.000	18.000 - 260.000	30.000 - 210.000	
Anzahl	32	87	71	--
Wohnfläche in m ²	20 - 130	15 - 160	25 - 130	
1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche	1.000 - 1.780	1.090 - 2.560	1.220 - 2.520	**
Preis in Euro	39.000 - 171.000	27.000 - 355.000	45.000 - 320.000	**
Anzahl	15	83	59	2
Wohnfläche in m ²	27 - 96	15 - 145	30 - 160	**
2005 - 2008				
Euro/m ² Wohnfläche	**	2.080 - 2.400	1.990 - 2.530	**
Preis in Euro	**	140.000 - 270.000	145.000 - 345.000	**
Anzahl	1	4	10	1
Wohnfläche in m ²	**	60 - 115	65 - 140	**

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

Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2009 und 2010)

Wohnfläche	Lage	Baujahrsklassen					
		Bis 1949 unmodernisiert	Bis 1949 modernisiert*	1950 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	2005 - 2008
Euro /m ² WFL (Anzahl)							
bis 35 m ²	Mäßig	--	--	1.280 (9)	1.260 (9)	1.410 (5)	--
	Mittel	--	--	1.260 (20)	1.300 (21)	1.430 (24)	--
	Gut	--	--	--	1.230 (5)	1.370 (6)	--
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
36 - 60 m ²	Mäßig	1.230 (7)	--	1.180 (31)	1.270 (20)	1.310 (9)	--
	Mittel	1.310 (18)	1.860 (5)	1.320 (72)	1.270 (40)	1.530 (59)	--
	Gut	1.390 (5)	--	1.320 (27)	1.420 (22)	1.620 (32)	--
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
61 - 80 m ²	Mäßig	1.340 (6)	1.820 (5)	1.200 (27)	1.360 (12)	--	--
	Mittel	1.330 (21)	1.740 (16)	1.370 (88)	1.340 (26)	1.630 (22)	--
	Gut	--	1.760 (6)	1.330 (103)	1.490(34)	1.720 (26)	2.310 (5)
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
81 - 100 m ²	Mäßig	--	--	1.270 (15)	1.520 (9)	--	--
	Mittel	1.440 (9)	1.830 (8)	1.370 (61)	1.420 (39)	1.720 (24)	--
	Gut	--	1.880 (5)	1.350 (77)	1.540 (40)	1.760 (28)	--
	Sehr Gut	--	--	--	--	--	--
über 100 m ²	Mäßig	1.270 (4)	1.720 (14)	--	1.560 (5)	--	--
	Mittel	1.430 (8)	2.010 (39)	1.490 (15)	1.410 (21)	2.110 (11)	2.190 (5)
	Gut	--	1.980 (7)	1.460 (39)	1.410 (20)	1.970 (14)	2.190 (5)
	Sehr Gut	--	--	1.480 (6)	--	--	--

* Zur Festlegung des Modernisierungsgrades wird die unter 5.3 abgebildete Tabelle „Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle“ herangezogen. Der Maßstab ist hierbei ein überwiegender bis umfassender Grad der Modernisierung (11 - 20 Punkte).

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen



Überwiegend Wohnungen älterer Baujahrsklassen gehandelt

Von den insgesamt 222 Kauffällen waren 71 bzw. 111 Kauffälle, den Baujahrsklasse „Bis 1949“ und „1950 - 1974“ zu zuordnen.

Baujahrsklasse	Preisentwicklung im Jahr 2010
Bis 1949	**
1950 - 1974	→

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	200
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	22
Kauffälle insgesamt	222
davon ausgewertete Kauffälle	129

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2010

Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Bis 1949				
Euro/m ² Wohnfläche	1.390 - 2.210	1.060 - 2.820	1.370 - 2.290	
Preis in Euro	95.000 - 260.000	50.000 - 420.000	45.000 - 390.000	
Anzahl	10	22	14	--
Wohnfläche in m ²	50 - 125	45 - 180	35 - 170	
1950 - 1974				
Euro/m ² Wohnfläche	**	1.040 - 2.740	1.130 - 1.910	
Preis in Euro	**	70.000 - 500.000	70.000 - 170.000	
Anzahl	1	45	30	--
Wohnfläche in m ²	**	45 - 180	50 - 105	
1975 - 1989				
Euro/m ² Wohnfläche			**	
Preis in Euro			**	
Anzahl	--	--	3	--
Wohnfläche in m ²			**	
1990 - 2004				
Euro/m ² Wohnfläche		**	**	
Preis in Euro		**	**	
Anzahl	--	1	3	--
Wohnfläche in m ²		**	**	
2005 - 2008				
Euro/m ² Wohnfläche				
Preis in Euro				
Anzahl	--	--	--	--
Wohnfläche in m ²				

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

Vergleichsfaktoren (Kauffälle der Jahre 2009 und 2010)

Wohnfläche	Lage	Baujahrsklassen		
		Bis 1949 modernisiert	1950 - 1974	1975 - 1989
Euro /m² WFL				
bis 35 m²	Mäßig	--	--	--
	Mittel	--	--	--
	Gut	--	--	--
	Sehr Gut	--	--	--
36 - 60 m²	Mäßig	--	--	--
	Mittel	--	1.520 (8)	--
	Gut	--	1.320 (6)	--
	Sehr Gut	--	--	--
61 - 80 m²	Mäßig	--	--	--
	Mittel	--	1.240 (36)	--
	Gut	1.810 (9)	1.290 (20)	--
	Sehr Gut	--	--	--
81 - 100 m²	Mäßig	--	--	--
	Mittel	1.970 (14)	1.270 (12)	--
	Gut	1.990 (7)	1.330 (14)	1.350 (15)
	Sehr Gut	--	--	--
über 100 m²	Mäßig	1.760 (12)	--	--
	Mittel	2.170 (19)	2.370 (14)	--
	Gut	--	--	--
	Sehr Gut	--	--	--

* Zur Festlegung des Modernisierungsgrades wird die unter 5.3 abgebildete Tabelle „Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle“ herangezogen. Der Maßstab ist hierbei ein überwiegender bis umfassender Grad der Modernisierung (11 - 20 Punkte).

4.3.4 Teileigentum

Garagen und Tiefgaragenstellplätze



Tiefgaragenstellplätze im Erstverkauf sind deutlich teurer als im Weiterverkauf

Ein Tiefgaragenstellplatz kostet im Erstverkauf durchschnittlich 14.200 € im Weiterverkauf durchschnittlich 8.400 €.

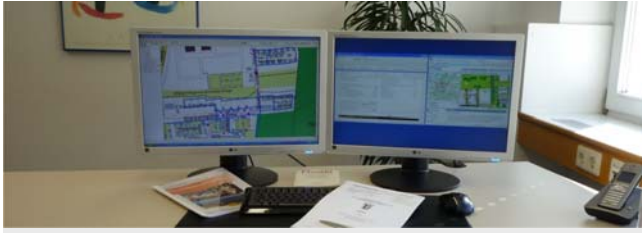
Bei den Verkäufen von Tiefgaragenstellplätzen konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden.

<i>Teilmarkt im Überblick</i>	<i>Anzahl</i>
Verkäufe gewöhnlichen Geschäftsverkehr	433
Beeinflusste Kauffälle (z.B. Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe etc.)	31
Kauffälle insgesamt	464
davon ausgewertete Kauffälle	377

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, Offenen Stellplätze (Kauffälle der Jahre 2009 und 2010)

<i>Merkmal</i>	<i>Tiefgaragenstellplätze</i>	<i>Einzelgaragen</i>	<i>Offene Stellplätze</i>
	<i>Euro (Anzahl)</i>		
Erstverkäufe	14.200 (521) 8.000 - 20.000	--	4.000 --
Weiterverkäufe	8.400 (60) 5.000 - 17.000	8.600 (29) 4.000 - 15.000	4.000 --
Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen	--	9.600 (15) 5.000 - 12.000	--

5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG



Änderung im Baugesetzbuch ab 01.07.2009

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

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

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

5.1 Indexreihen

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

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

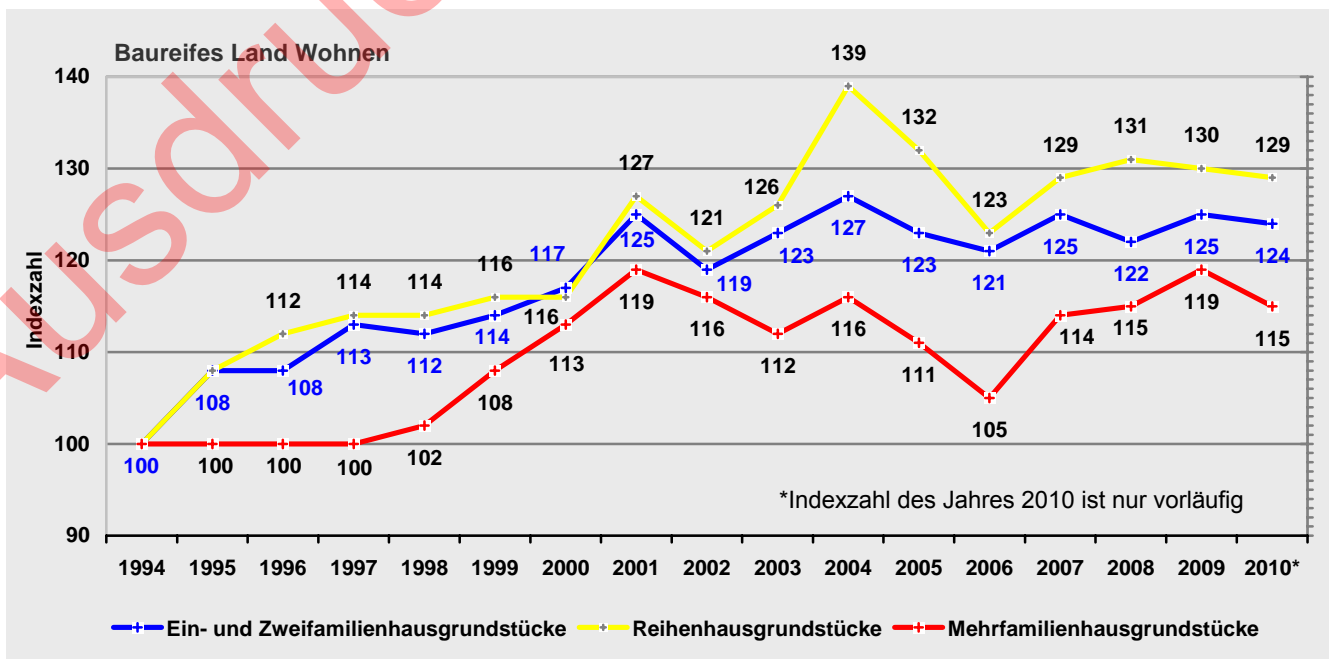
5.1.1 Bodenpreisindexreihen

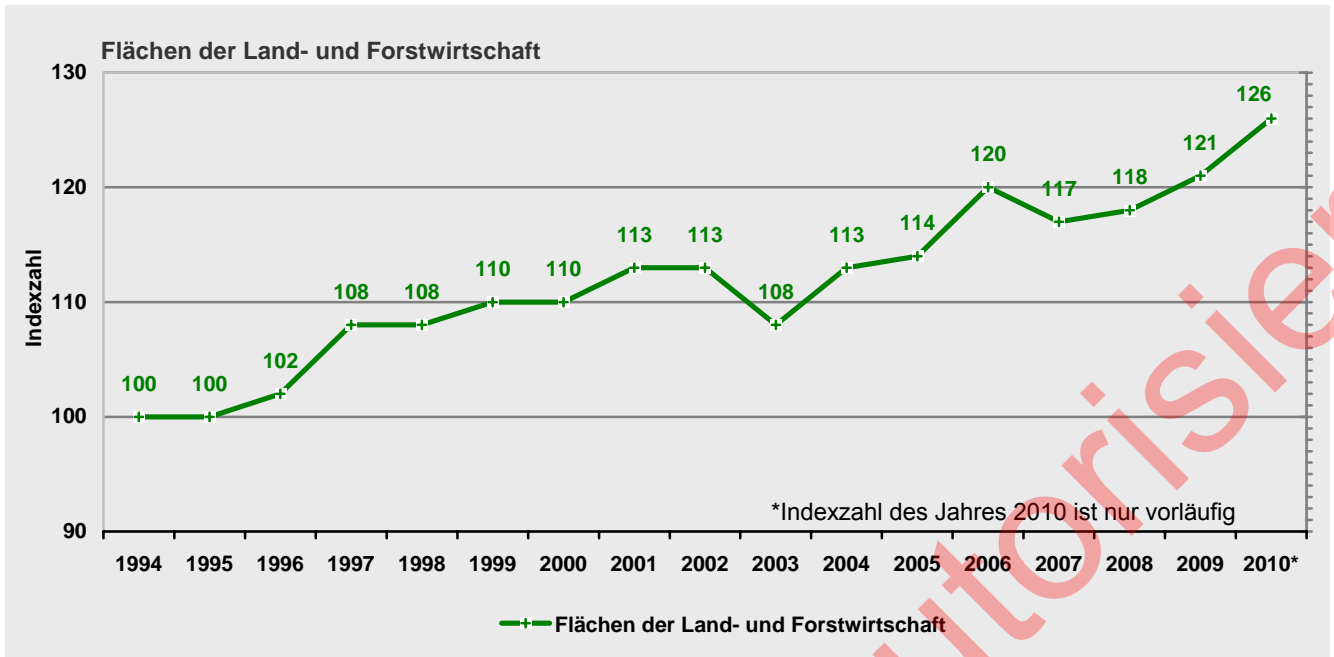
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums 1994 mit der Indexpunkt 100 ergeben.

Bei der Indexreihe für Mehrfamilienhausgrundstücke handelt es sich lediglich um eine Trendbeobachtung für

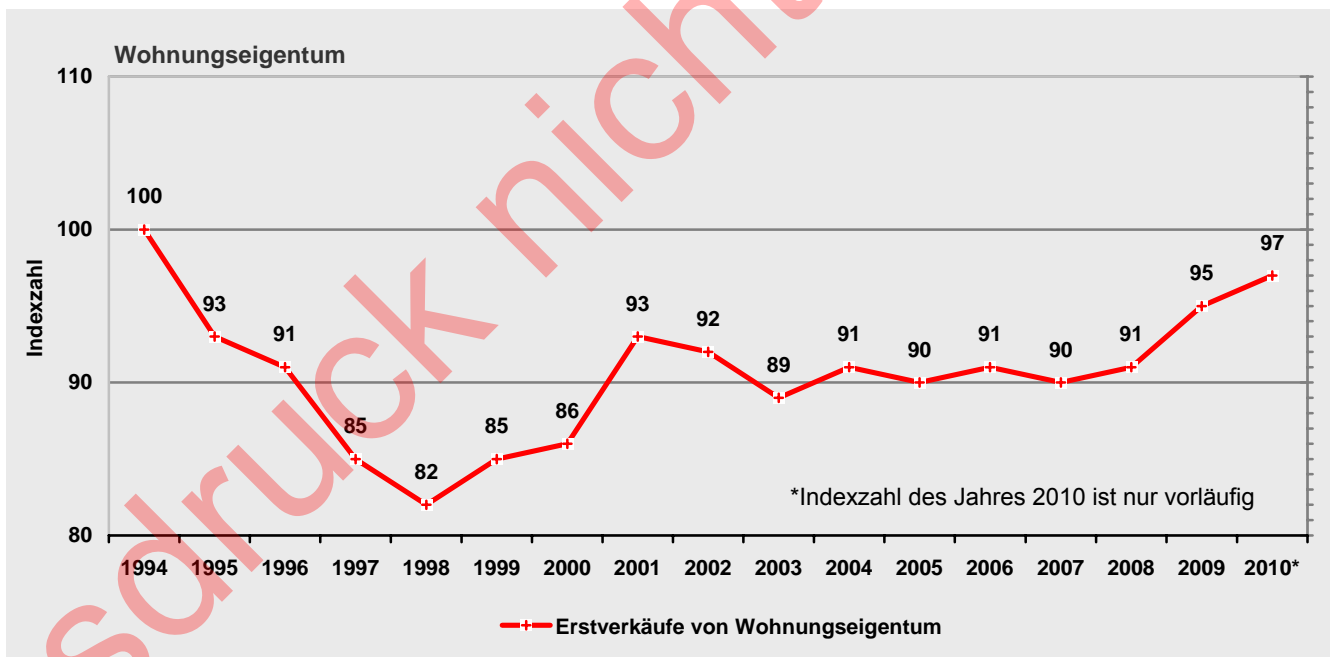
die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, da in dieser Kategorie nicht genügend Transaktionen vorliegen.

Für gewerblich genutzte Grundstücke konnte aus den vorhandenen Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe abgeleitet werden.





5.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum



5.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

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

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

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

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

5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die für die einzelnen

Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften, der Beschaffenheit und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

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

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

dauern ergeben.

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

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Definition: Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig

Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung (Wohnraumförderungsgesetz §16 Abs.3).

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

ausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW), Anlage 1
Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

Modernisierungsgrad

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

kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

0 - 1 Punkte = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden. Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer ./ Alter um maximal 50 Jahre erhöht wird.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

5.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

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

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Sofern eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, erfolgt eine Umrechnung auf die tatsächliche GFZ mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (s. 5.2).

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

Sowohl bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

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.

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

Mit den Ertragsfaktoren d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete) erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

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

Objekttyp / Objektart	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle		Mittelwert Zinsspanne der ausgewerteten Kauffälle in %	Beschluss des Gutachterausschusses	
	Jahr	Anz RND		Liegenschaftszinssatz in %	Ertragsfaktor
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke/ Reihenhausgrundstücke	2009/ 2010	5 40 - 80	3,0 2,3 - 3,2	2,0 - 3,5	22 - 32
Dreifamilienhausgrundstücke*				3,0 - 4,5	18 - 25
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2009/ 2010	7 40 - 50	3,1 2,2 - 4,0		
1950 – 1969	2009/ 2010	17 40 - 50	3,9 3,2 - 4,8		
1970 – 1989	2009/ 2010	2 55 - 65	4,1 3,5 - 4,7		
ab 1990	2009/ 2010	0			
Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %				4,0 - 5,5	15 - 18
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2009/ 2010	18 40 - 50	4,4 3,6 - 5,9		
1950 – 1969	2009/ 2010	17 40 - 50	4,4 3,5 - 5,5		
1970 – 1989	2009/ 2010	2 50 - 55	5,2 5,2 - 5,3		
ab 1990	2009/ 2010	4 65 - 70	4,1 3,8 - 4,7		
Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 - 50 %				4,5 - 6,0	12 - 16
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2009/ 2010	9 35 - 45	5,1 4,3 - 6,9		
1950 – 1969	2009/ 2010	7 40 - 50	5,0 4,0 - 5,7		
1970 – 1989	2009/ 2010	1 45	5,0		
ab 1990	2009/ 2010	0			
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke	2009/ 2010	7 35 - 60	5,5 4,7 - 6,5	5,0 - 7,0	10 - 15
Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros)	2009/ 2010	9 35 - 55	5,5 4,0 - 6,7	5,0 - 7,0	10 - 15
Supermarkt	2009/ 2010	2 30 - 35	6,2 5,4 - 6,9	5,0 - 7,0	10 - 13
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2009/ 2010	7 20 - 40	6,1 5,1 - 7,0	5,0 - 7,5	9 - 13
Wohnungseigentum nach WEG	2008/ 2009	12 40 - 60	4,1 3,4 - 4,5	3,0 - 4,5	17 - 22
Teileigentum nach WEG				4,5 - 6,5	

Anz = Anzahl; RND = Restnutzungsdauer; * = Bei den ausgewerteten Kauffällen der Dreifamilienhausgrundstücke bezieht sich der untere Wert der Zinsspanne auf Objekte in guter bis sehr guter Lage.

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zutreffend sein.

5.5 Sachwertfaktoren

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

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäude-

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

Bei dem Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe werden die vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren, gemäß der Stellungnahme des BMVBS vom 09.12.2010, unverändert angewandt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2006); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 (Länderfaktor x Ortsgrößenfaktor) für Karlsruhe; Baunebenkosten pauschal mit 15%.

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

Anwendungshinweise

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

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

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

5.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Dreifamilienhäuser)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwertes (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am Objekt fiktiv ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Sachwertfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks W_{BG} (Volleigentum) herangezogen werden.

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

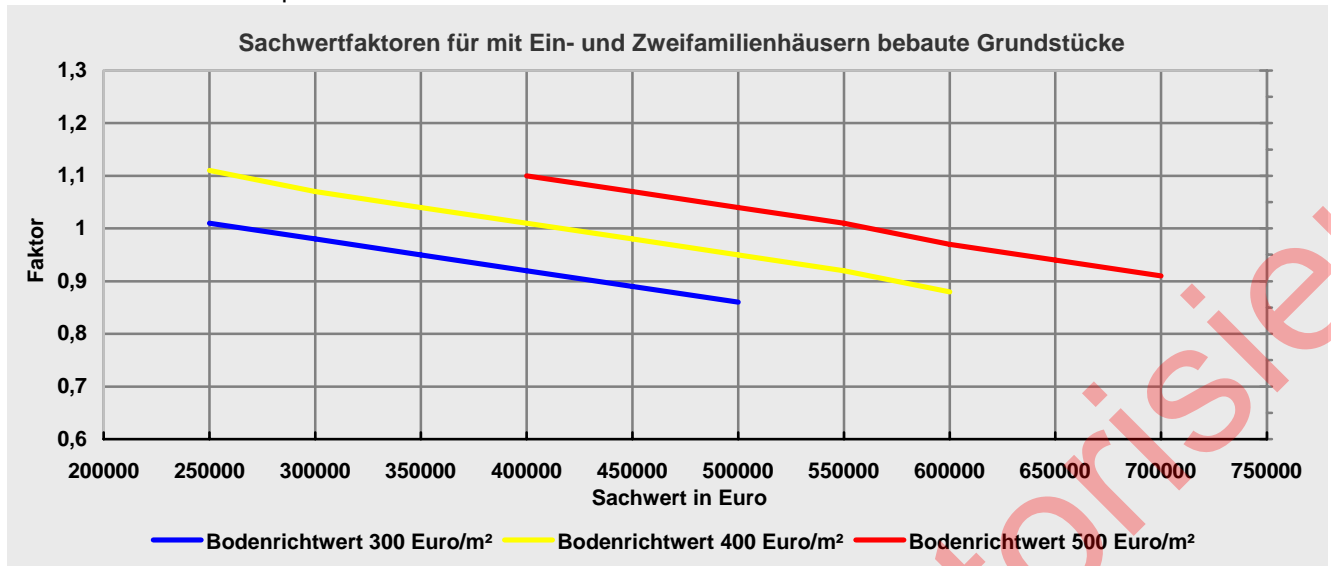
Anwendungshinweise

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

Für die Wohnfläche kann entsprechend den Vergleichsfaktoren ein üblicher Anwendungsbereich von 120 - 190 m² als Orientierung dienen.

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser können in den Bodenrichtwertklassen von 300 u. 400 Euro/m² bis zu einem Sachwert von 400.000 Euro auch für Dreifamilienhäuser herangezogen werden. Für die Bodenrichtwertklasse von 500 Euro/m² können aufgrund einer ungenügenden Anzahl geeigneter Kaufpreise keine Angaben gemacht werden. Für Wohnflächen kann gleichfalls ein üblicher Anwendungsbereich von 120 - 190 m² als Orientierung dienen.

errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel.



Die ausgewerteten 132 Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf:

<i>Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kauffälle</i>					
<i>Bodenrichtwert Euro/m²</i>	<i>Baujahr</i>	<i>Bruttogrundfläche m²</i>	<i>NHK 2000 Euro/m² BGF</i>	<i>Grundstücksfläche m²</i>	<i>Sachwert Euro</i>
300	1961	292	585	487	337.000
	1921 - 2001	167 - 456	430 - 850	138 - 908	180.000 - 610.000
400	1968	319	593	486	372.000
	1949 - 2001	155 - 605	475 - 810	179 - 891	226.000 – 760.000
500	1965	356	649	632	568.000
	1954 - 1984	215 - 436	450 - 900	310 - 991	357.000 – 808.000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Anwendungsbeispiel

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen. Der Sachwertfaktor bezieht sich also angenommen auf das Objekt ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

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

5.5.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

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

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

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

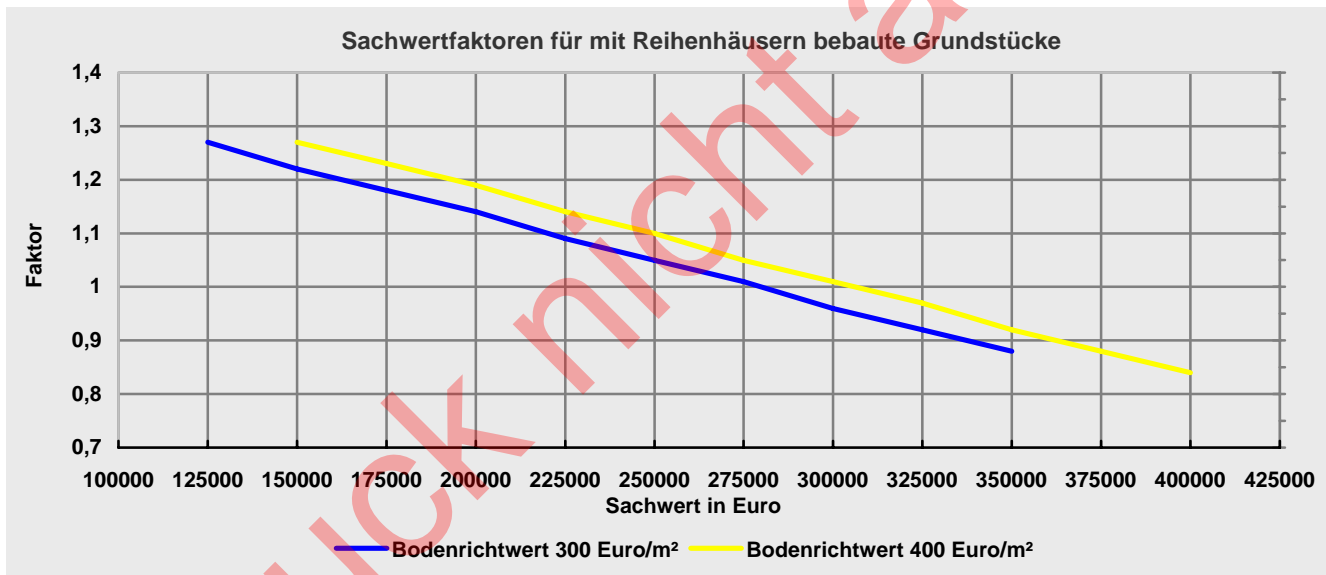
und Obergeschoss einschl. Garagen errichtet. Die Gebäudequalität ist mittel bis gehoben.

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

Anwendungshinweise

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

Für Wohnflächen kann ein üblicher Anwendungsbereich von 90 - 150 m² als Orientierung dienen.



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

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

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

5.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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

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

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

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

- Z_t : Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [€/m²]
 Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [€/m²]
 n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]
 q : Zinsfaktor $q = 1 + p / 100$ mit $p =$ Zinssatz in %
 V : Vervielfältiger $V = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

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

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

Anwendungsbeispiel

Bodenwertniveau (ebp):	200 Euro/m ²
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks W _{UG} :	200.000 Euro
Erbbauzinssatz:	4 %
Angemessener Erbbauzins Z _a :	8.000 Euro
Tatsächlicher Erbbauzins Z _t :	1.000 Euro
Rendite (1 000 Euro x 100 : 200 000 Euro) :	0,5%
Differenz (Z _a – Z _t) :	7.000 Euro
x Vervielfältiger (Restlaufzeit 50 Jahre / 4 %) :	21,48
x Wertfaktor WF aus Tabelle, Bodenwert ca. 230 Euro/m ² ebf	0,7
Bodenwertanteil W _{AE} des Erbbaurechts:	105.252 Euro

6 WEITERE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

6.1 Mietdaten

6.1.1 Wohnungsmieten

Auf Grundlage einer Vielzahl von Mietwertgutachten mit einer Datenbasis von über ca. 800 Mieten werden nachfolgend durchschnittliche Wohnungsmieten für Karlsruhe angegeben. Erhebungszeitraum für die Mieten war das Jahr 2009 aus nahezu allen Stadtteilen in Karlsruhe.

Bei den Wohnungsmieten (nur Geschosswohnungen) handelt es sich um durchschnittliche Nettokaltmieten (Euro/m² netto) bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 60 - 80 m². Die Mietangaben beziehen sich auf eine Wiedervermietung bzw. Neuvermietung jedoch ohne Erstvermietung (Neubau). Abweichungen im Wohn-/Nutzungswert wie z.B. in der

Lage, Art, Größe Ausstattung und Beschaffenheit etc. bewirken Abweichungen des Mietwertes von den durchschnittlichen Wohnungsmieten. Die angegebenen Wohnungsmieten berücksichtigen nicht grundlegende, umfassende und/oder energetische Instandsetzungen u. Modernisierungen.

Insofern sind die angegebenen Wohnungsmieten nur als Anhalt zu verstehen und stellen keine Angaben im Sinne einer ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB dar. Die Übersicht erfüllt keinesfalls die Anforderungen eines Mietspiegels nach § 558c oder qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB.

Durchschnittliche Wohnungsmieten (Euro/m²) im Monat (Nettokaltmieten), ca. 60 - 80 m² Wohnfläche				
Baujahre bis 1948			Baujahre ab 1949 ohne Erstvermietung	
Einfacher Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
5,00 - 5,70	5,80 - 6,70	6,70 - 7,40	5,90 - 6,80	7,10 - 8,00
Copyright Dr. Gerhard Leute 2010 - alle Rechte vorbehalten				

Für abweichende Wohnungsgrößen werden Umrechnungskoeffizienten (URK) als Orientierungswerte angegeben.

Umrechnungskoeffizienten (URK) für unterschiedliche Wohnflächen	
Wohnfläche (m²)	URK im Mittel
40 - 60	1,1
60 - 80	1,0
80 - 100	0,9
Copyright Dr. Gerhard Leute 2010 - alle Rechte vorbehalten	

Die wesentlichen Merkmale für den Wohn-/ Nutzungswert, die den angegebenen durchschnittlichen Wohnungsmieten zugrunde liegen, werden nachfolgend beschrieben.

Merkmale für den Wohnwert/ Nutzungswert	
Einfacher Wohn-/ Nutzungswert	Lage in gemischt genutzten Gebieten, kein zentrales Heizsystem (Einzelofenheizung ohne Zentralversorgung), einfache Sanitärausstattung (ohne Duschbad/ Bad), einfache Wohnungsausstattung, Ein-/ Zweiseibenfenster
Mittlerer Wohn-/ Nutzungswert	Lage in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur, zentrales Heizsystem (Zentral-/ Etagen-/ Mehrraum-/ Warmluftheizung, Einzelofenheizung mit Zentralversorgung) zeitgemäße Sanitäreinrichtung (mit Duschbad/ Bad (teil-)gefließt, (de-)zentrale Warmwasserversorgung), zeitgemäße Wohnungsausstattung, Zweiseiben-/ Isolierglasfenster überwiegend mit Rollläden
Guter Wohn-/ Nutzungswert	Lage in ruhigen/ bevorzugten Wohngebieten (ohne Spitzengebiete), zentrales Heizsystem (Zentralheizung, vereinzelt Fußbodenheizung), gehobene Sanitärausstattung (mit Duschbad/ Bad/ WC, zusätzliches Gäste-WC, raumhohe Fliesung, zentrale Warmwasserversorgung), gehobene Wohnungsausstattung, gehobene Isolierglasfenster mit Rollläden, gehobene Elektroausstattung
Copyright Dr. Gerhard Leute 2010 - alle Rechte vorbehalten	

6.1.1 Mietpreisspektrum Büromieten

Die Wirtschaftsförderung Karlsruhe führt seit über 20 Jahren eine private Vermittlungsdatei, die ca. 85 % der leer stehenden Gewerbeflächen in Karlsruhe beinhaltet. Dabei erfolgt die Erfassung der Gewerbeobjekte und Pflege der Datei in enger Zusammenarbeit mit Karlsruher Immobilienmaklern und -eigentümern. Mit diesem umfassenden Überblick über das Angebots- und Nachfragepotential für Gewerbeobjekte und

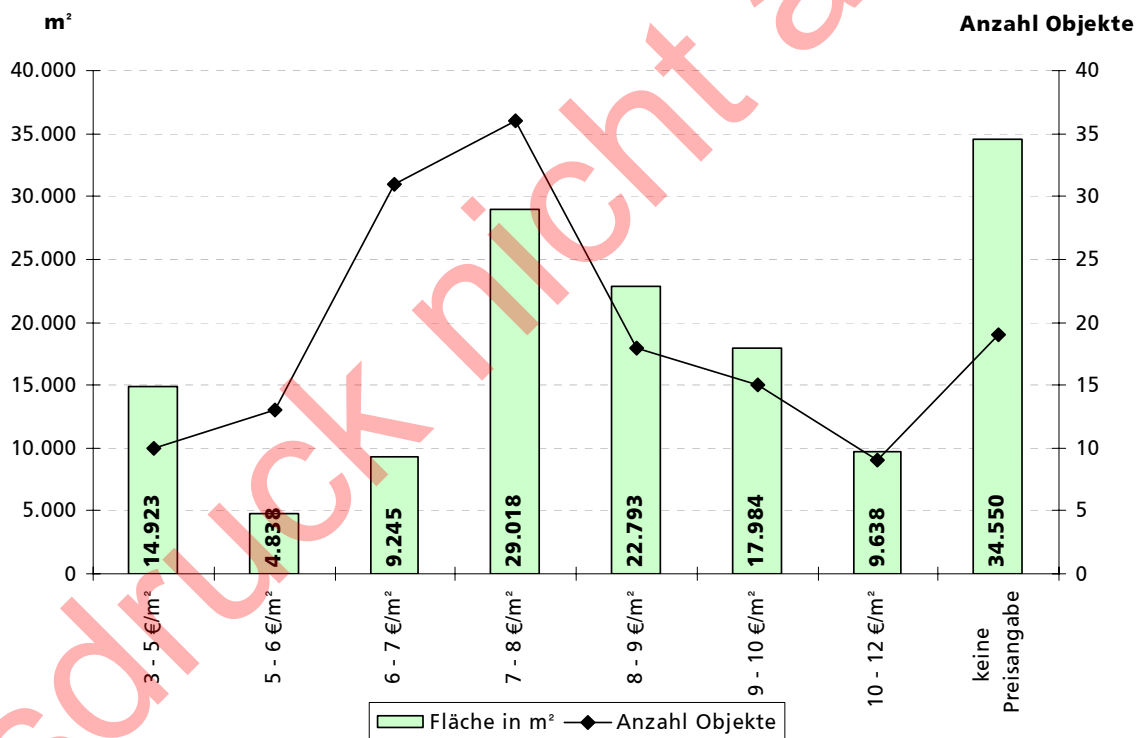
Büroflächen bietet die Wirtschaftsförderung einen optimalen Service für die Versorgung von ansiedlungs-, erweiterungs- oder verlagerungswilligen Unternehmen.

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

Die derzeit auf dem Markt befindlichen Flächen unterscheiden sich jedoch sehr stark in ihren Angebotspreisen. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 3,25 €/m² und 12,00 €/m², was in der Regel dem unterschiedlichen Qualitätsstandard der angebotenen Flächen Rechnung trägt. Wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist, bewegen sich die meisten

Objekte in den Preisspannen von 6 - 7 €/m² und 7 - 8 €/m². Da das Angebot alle Preiskategorien beinhaltet, wird es den unterschiedlichen Anforderungen der Nachfrager gerecht. Dass die meisten Angebote sich in der Spanne von 6 - 8 €/m² bewegen zeigt, dass die meisten Flächen in Bestandgebäuden einen mittleren Qualitätsstandard bieten.

Mietpreisspektrum (Stand 31.12.2010)



Quelle: Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung, Büromarktreport Karlsruhe 2010

6.1.2 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten

Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladenmieten in der Karlsruher Innenstadt

Auf Grundlage von Mieterhebungen im Rahmen einer Diplomarbeit zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Karlsruher Innenstadt werden nachfolgend Mietpreisrichtwerte für Einzelhandelsmieten in der Karlsruher Innenstadt angegeben. Erhebungszeitraum für die Mieten war Mitte bis Ende 2008.

Bezogen auf heutige Verhältnisse kann von einer Stagnation der Mietpreisrichtwerte ausgegangen werden.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine allgemeine Beurteilung der Marktlage ohne statistische Untersuchung. Für eine Verwendung der Daten kann der Gutachterausschuss keine Haftung übernehmen.

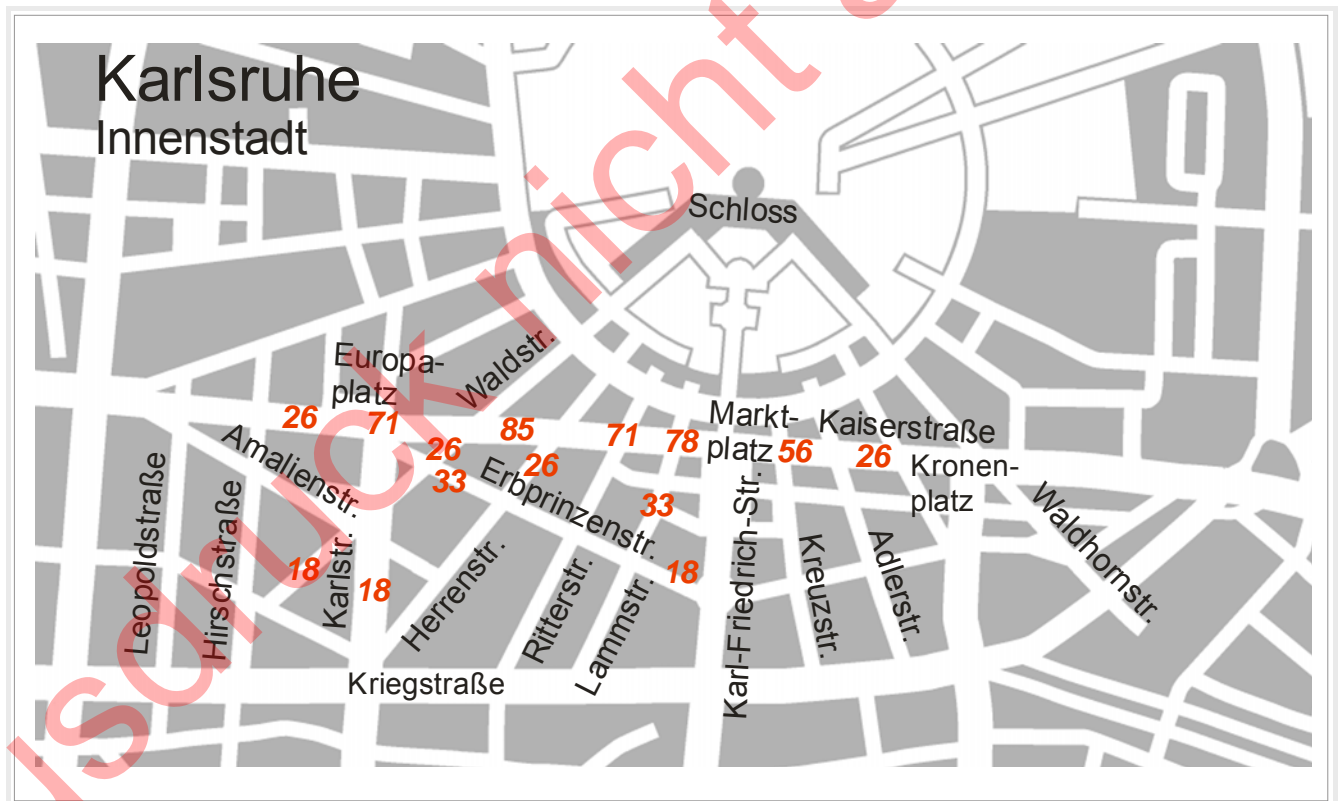
Bei den Mietpreisrichtwerten (Euro/m² netto) handelt es sich um lagetypische Mietangaben, die über eine

Multiple Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Sie beziehen sich auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt, einer Ladengröße von 100 m² sowie einer Schaufensterfront von ca. 8 m. Die Mietpreisrichtwertangaben beziehen sich nicht auf Einzelgrundstücke.

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

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

Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschossladenmieten



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

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

Umrechnungskoeffizienten (URK) für Ladengrößen			Umrechnungskoeffizienten (URK) für Geschosslagen	
Ladengröße 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

IMPRESSUM

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

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

UST-Idnr.: DE143589000

Vertretungsberechtigter
im Sinne des § 5 TMG: Dr.-Ing. Michael Mürle

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

Aufsichtsbehörde der
Stadt Karlsruhe: Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand: April 2011