

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2020

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 27. April 2021

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

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

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

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

Bilder: Titelseite © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt
Seite 7 (die ersten drei Bilder von oben) © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt
Seite 7 (erstes Bild von unten) © R. Fränkle | Presse- und Informationsamt
Seite 14 © www.pixabay.de
Seite 18, 20, 34, 68 und 95 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Seiten 13, 22, 23, 26, 27, 28, 45, 48, 50, 54, 56 und 58 © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt

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

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht

Karlsruhe 2020

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Ausdruck nicht autorisiert

Inhaltsverzeichnis

1. Karlsruhe und die Region	6
2. Gutachterausschuss	8
3. Immobilienmarkt	12
3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe	12
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze	14
3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	18
4.1 Unbebaute Flächen	19
4.1.1 Bauflächen.....	19
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke.....	20
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke.....	22
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke.....	23
4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien.....	24
4.1.1.5 Rohbauland/Bauerwartungsland.....	25
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen.....	25
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.....	26
4.1.3 Sonstige Flächen.....	26
4.2 Bebaute Flächen	27
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser.....	28
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser.....	34
4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	35
4.2.2.2 Reihemittelhäuser.....	40
4.2.3 Mehrfamilienhäuser.....	45
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser.....	48
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien.....	50
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke.....	53
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	54
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	56
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	58
4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht.....	62
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.....	63
4.3.4 Teileigentum.....	63
5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	64
5.1 Bodenrichtwerte	64
5.2 Indexreihen	65
5.2.1 Bodenpreisindexreihen.....	65
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum.....	68
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	69
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	69
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhäusern.....	70
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage.....	70
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	71
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	72
5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	74

5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	76
5.8 Sachwertfaktoren	80
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	81
5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser.....	83
5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser.....	85
5.9 Vergleichsfaktoren	87
5.10 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte	88
5.10.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	89
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	90
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	90
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	91
6.3 Mietdaten	92
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2021 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2020	92
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten.....	93
6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten Innenstadt	95
6.4 Bautätigkeit	97
7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	99
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum	100
7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum	100
7.1.2 Teileigentum.....	100
7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	101
7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser	102
7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	102
7.3.2 Reihenmittelhäuser.....	103
7.4 Liegenschaftszinssätze für die Bewertung gemäß § 188 Abs. 2 BewG	104
7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG	105
7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG	105
Abkürzungsverzeichnis	106
Impressum	108

1. Karlsruhe und die Region



Stresstest bei der U-Strab

Im Tunnel rollen wieder Bahnen zur Probe. Schließlich will Karlsruhe sein Jahrhundert-Milliardenprojekt U-Strab am 12. Dezember endlich anrollen lassen. Dafür werden 1.200 Wagenführer in der unterirdischen Fahrschule intensiv ausgebildet.

Quelle: BNN | Presseartikel: „Der Stresstest bei der U-Strab steht bevor“ | Ausgabe: 07. April 2021

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

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

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

Karlsruhe ist ein renommierter Wirtschafts- und Wissensstandort, an dem neue Ideen und zukunftsweisende Innovationen gedeihen. Bildung hat hier Tradition: An rund 90 öffentlichen Schulen nahezu aller Schularten, ergänzt

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

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

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

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

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

Kennzahlen zu Karlsruhe

Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 303.900
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 179.500
Flächen in km ² davon	173,42
▪ Siedlungsfläche	34 %
▪ Verkehrsfläche	13 %
▪ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc.	53 %
Höhenlage über NHN	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Ausschuss nicht autorisiert

2. Gutachterausschuss

Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage zur Grundsteuererhebung

Das Land Baden-Württemberg hat am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG BW) verabschiedet. Dieses sieht vor, als Bemessungsgrundlage für Baugrundstücke die Bodenrichtwerte und die Grundstücksfläche heranzuziehen. Für sämtliche zu besteuern den Grundstücke, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt, müssen daher geeignete und differenzierte Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt und bis spätestens 30. Juni 2022 veröffentlicht werden. Allerdings weicht diese Stichtagsregelung von den Regelungen aus BauGB und GuAVO ab und bedeutet einen zusätzlichen Stichtag! Dies hat in vielen Fällen einen Mehraufwand für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zur Folge.

Grundsätzlich sind die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte unverbindlich, jedoch entfalten sie nach ständiger Rechtsprechung für die am Steuerrechtsverhältnis Beteiligten eine verbindliche Wirkung. Um eine möglichst differenzierte, realitätsgerechte und widerspruchssarme Bewertung zu gewährleisten, sind die aus den Rechtsgrundlagen abzuleitenden hohen Anforderungen an die Qualität der Bodenrichtwerte sicherzustellen. Es wird daher eine Prüfung der personellen und technischen Ausstattung der Geschäftsstellen empfohlen, damit den gesetzlichen verpflichtenden Anforderungen entsprochen und dauerhaft der notwendige Qualitätsstandard gehalten werden kann.

Quelle: Städtetag Baden-Württemberg | Handreichung „Hinweise für die Arbeit der Gutachterausschüsse“ | 15. März 2021

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

Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

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

Produkte und Dienstleistungen

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

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

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

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

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

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

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

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Tanja Simon	Finanzwirtin
Vertretung Daniela Zimmermann	Finanzwirtin

Ausdruck nicht autorisiert

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Wertumsatz auf Rekordhöhe geklettert

Immobilienmarktbericht zeigt weiter steigende Preise/ Keine Einbrüche in 2020 durch Pandemie feststellbar

Der Spitzenwert ist beeindruckend, aber in der Breite gibt es wenig Bewegung. Auf diesen Nenner lässt sich der Immobilienmarktbericht 2020 bringen, den der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten nun vorgelegt hat. Dieser Bericht weist beim gesamten Wertumsatz stolze 1,42 Milliarden Euro aus, was nicht nur einen enormen Zuwachs von mehr als 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet, sondern sogar einen absoluten Höchststand. „Allerdings gilt es zu berücksichtigen“, betont Dr. Michael Mürle, Vorsitzender des Karlsruher Gutachterausschusses, „dass hierfür umsatzstarke Verkäufe von wenigen großen Wirtschaftsimmobiliën ausschlaggebend waren“.

Weitaus weniger spektakulär sieht dagegen die zweite wichtige Zahl in dem Bericht aus, den die Expertinnen und Experten des Gutachterausschusses aus allen ihnen vorliegenden Kaufverträgen herausgefiltert haben: Gerade einmal zwei Prozent betrug der Zuwachs bei der Summe aller Kauffälle, so dass diese mit insgesamt 2.418 Verkäufen weiterhin deutlich unter den Werten liegt, wie sie beispielsweise noch vor zehn Jahren verzeichnet wurden.

Quadratmeter-Preise für Eigentumswohnungen in zehn Jahren verdoppelt

„Die Entwicklung des Angebots kann mit der Nachfrage nicht Schritt halten“, bilanziert Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, „daher geht die Preisentwicklung weiter nach oben“. Ein Blick auf einige wichtige Schlüsselzahlen belegt dies. Greift man den Vergleichswert für eine 70 Quadratmeter große Eigentumswohnung der Baujahrsklasse 1950 bis 1974 heraus, stellt man eine Steigerung von über elf Prozent auf nunmehr 3.240 Euro pro Quadratmeter fest. Innerhalb der letzten zehn Jahre haben sich damit die Preise mehr als verdoppelt, bei eher stagnierendem Angebot. Ein Plus von ganzen neun Kauffällen wurde im Segment Wohnungs- und Teileigentum gegenüber dem Vorjahr verzeichnet, wobei die Wiederverkäufe noch einigermaßen das Niveau halten konnten, während die Zahl der Erstverkäufe um 18 Prozent gesunken ist.

Nach oben zeigt die Kurve bei den bebauten Wohngrundstücken, also etwa bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. „Hier haben wir eine Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr um rund fünf Prozent festgestellt“, erläutert Hucks Stellvertreter Marc-Simon Vetter. Somit kostet ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus im Schnitt jetzt rund 640.000 Euro und ein Reihemittelhaus gibt es für durchschnittlich 485.000 Euro.

Während die Zahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken von 586 auf 643 zugelegt hat, „bleibt der Handel mit unbebauten Grundstücken aufgrund des geringen Angebots weiterhin gering“, sagt Vetter. Nur noch 94 Bauflächen für Wohnhäuser wechselten den Besitzer, wobei das knappe Angebot auch Auswirkungen auf die Preisentwicklung hatte. Nach einer zwischenzeitlichen Beruhigung nahm diese mit einem Plus von 8,2 Prozent nun wieder deutlich an Fahrt auf.

„In Zeiten von angespannten Märkten ist unsere Aufgabe wichtiger denn je“, verdeutlicht daher Dr. Michael Mürle. Für Kauf- oder Bauwillige stelle der Immobilienbericht mit seinen übersichtlichen und komprimierten Darstellungen eine wertvolle Orientierungshilfe dar. So wird beispielsweise auf den ersten Blick deutlich, dass der Preis von knapp 2,5 Millionen Euro für ein Einfamilienhaus einen absoluten Ausreißer darstellt und sich dagegen ein Großteil der Kauffälle zwischen 350.000 und 1.000.000 Euro bewegt. „Auch liegt es im Trend, dass Bestandsimmobiliën für einen Abbruch und anschließende Neubebauung erworben werden“, weiß Rüdiger Huck.

Trotz Corona verstärkte Nachfrage bei Wohneigentum

Eine besonders spannende Frage war für das Team des Immobilienberichts in diesem Jahr, wie sich die Corona-Pandemie ausgewirkt hat. Nach Auswertung der ersten Trends, stellt der Gutachter-Ausschussvorsitzende fest: „Die Pandemie hat nicht dazu geführt, dass verhaltener am Markt agiert wird. Dabei wird ein starker Markt wie Karlsruhe insbesondere im Bereich der Wohnimmobiliën aus heutiger Sicht keinen gravierenden Abwärtstrend zu verzeichnen haben.“ Eher sei das Gegenteil der Fall, denn „wir haben durch Corona eine verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum“, sagt Mürle. Ausschlaggebend könnte hierfür sein, dass durch den Lockdown oder vermehrtes Home-Office die häusliche Situation neu bewertet und dabei Platzbedarf festgestellt werde. Ob sich der Trend zum Home-Office auf die Entwicklung bei den Büroimmobiliën auswirke, lasse sich nach der Einschätzung von Rüdiger Huck noch nicht prognostizieren. „Hier spielen mehrere Faktoren eine Rolle, beispielsweise auch, ob ein möglicher Trend vom Großraum zum Einzelbüro weiteren Bedarf an Flächen erzeugen könnte.“

Folglich geht der Gutachterausschuss bei seiner Prognose für das erste Halbjahr 2021 von Preissteigerungen im Bereich Wohnen und Industrie-, Produktions- und Logistikimmobiliën aus. Im Bereich Handels- und Büroimmobiliën erwartet er eine Stagnation. Lediglich für das Segment der Beherbergungs- und Gastronomie-Immobiliën prognostizieren die Experten sinkende Preise, hier könnte sich die Corona-Pandemie doch stärker auswirken.

Aufgrund einer Umfrage des Deutschen Städtetags in den Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnern scheint sich zu bestätigen, dass der Immobilienmarkt bisher relativ unbeeinflusst von der „Corona-Krise“ geblieben ist. Größeren Einfluss auf die Entwicklungen der Umsätze und Preise haben weiterhin ein zumindest partiell niedriges Angebot bei weiterhin günstigen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel das Zinsniveau.

Ermittlung von Bodenrichtwerten

Die Ermittlung von Preisniveaus und Preisentwicklungen ist indessen nur ein Teil der Aufgaben des Gutachterausschusses. Hinzu kommt die Datenlieferung beispielsweise für die steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zweck der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie zukünftig der Grundsteuer.

Darüber hinaus werden auf Anfrage auch Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke erstellt. Ein aktuelles Projekt ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten auf Grundlage von Mietpreisrichtwerten für Erdgeschossladennieten in der Karlsruher Innenstadt. Hier startet in Kürze eine Datenerhebung mit dem Ziel, ein aktuelles Bild vor der Fertigstellung der Kombilösung zu erhalten. „Das liefert auch Hinweise für einen späteren Vergleich, wie sich die Umgestaltung der Innenstadt auf die Mietpreisentwicklung bei Geschäften ausgewirkt haben könnte“, erklärt Marc-Simon Vetter.

A propos Veränderung: Diese gab es vor kurzem auch für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und die Grundstücksbewertungsstelle. Seit Mitte März ist die Dienststelle in der Karl-Friedrich-Straße 14-18 zu finden. Der Immobilienmarktbericht kann ab 07. Mai unter www.karlsruhe.de/bauen über den Pfad Gutachterausschuss eingesehen werden. Die Druckausgabe kostet 50 Euro, die pdf-Version 40 Euro. Weitere Dienstleistungen und Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind unter der Telefonnummer 0721/133-3092 oder per E-Mail unter gga@karlsruhe.de erhältlich.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presse- und Informationsamt | G. Hertweck | 07. Mai 2021 Presseportal



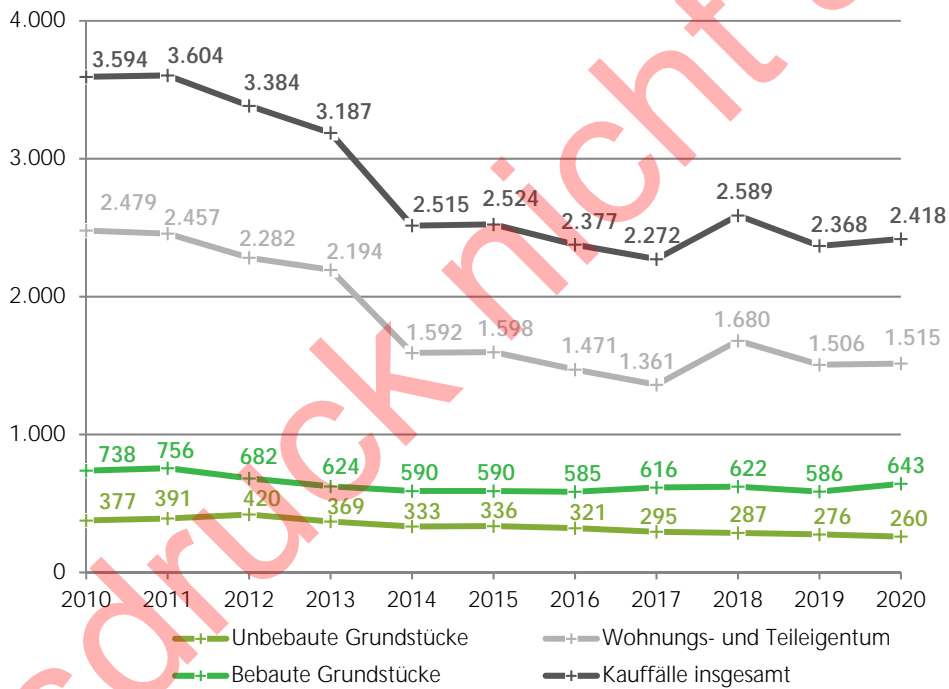
3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze



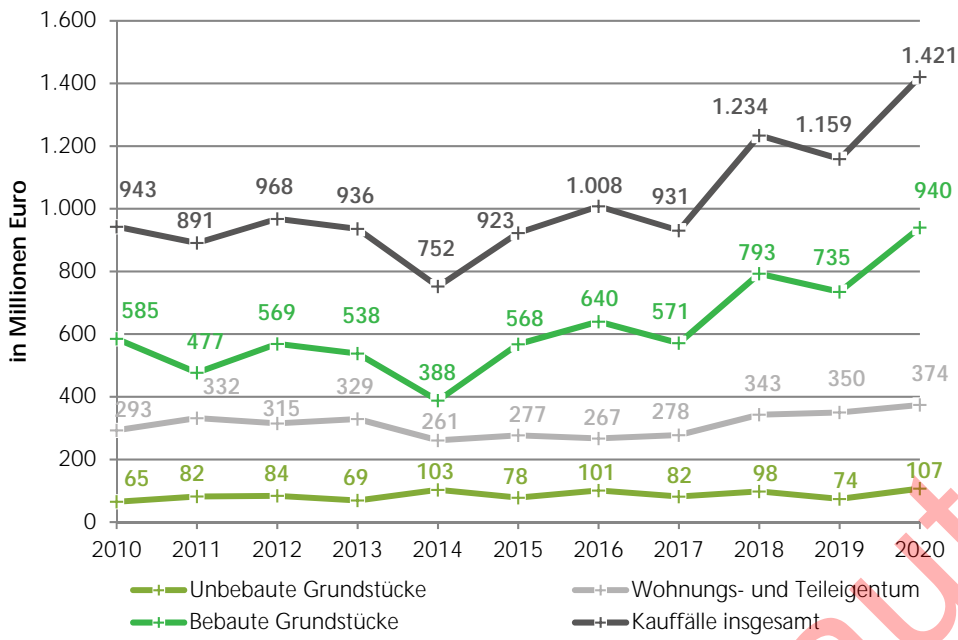
Wertumsatz mit über 1,4 Milliarden Euro auf Höchststand

Dies beruht hauptsächlich auf umsatzstarken Verkäufen im Segment Wirtschaftsimmobilien. Wohingegen die Anzahl der Kauffälle lediglich um circa 2 Prozent gestiegen ist.

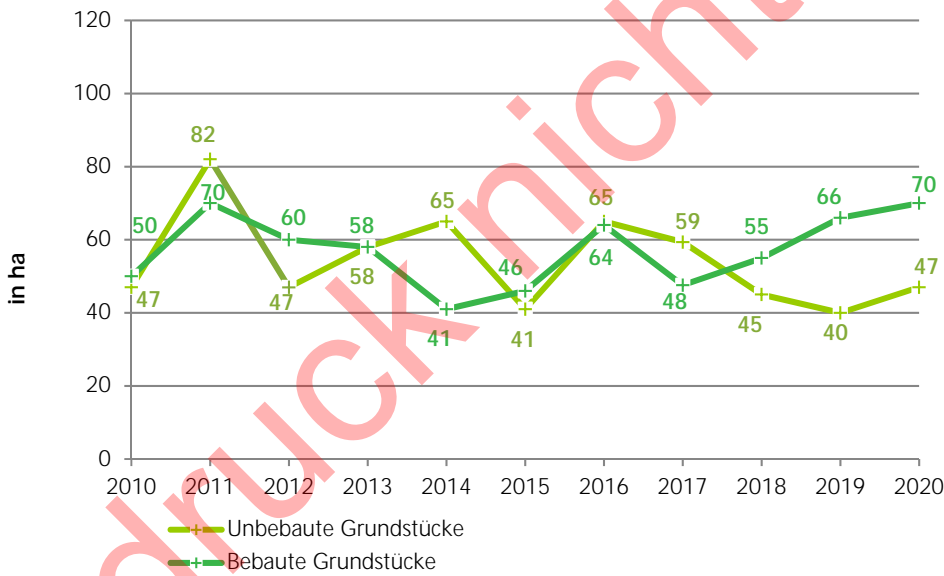
Anzahl der Kauffälle



Wertumsatz



Flächenumsatz

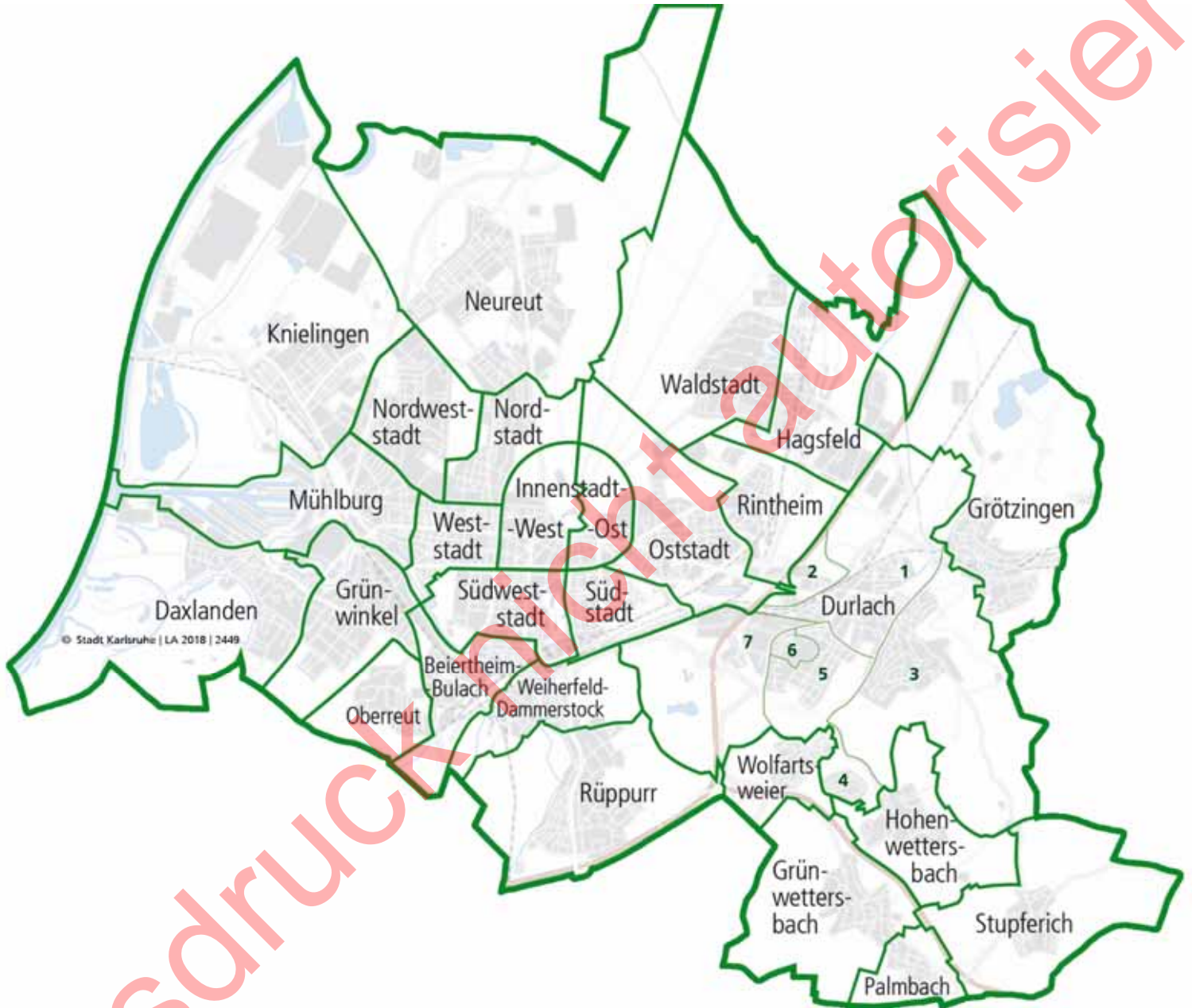


3.3 Immobilienmarkt Karlsruhe Stadtteile – Umsätze

Stadtteile	Bauflächen		Bebaute Grundstücke		Wohnungs-/Teileigentum	
	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Millionen Euro
Innenstadt-Ost	0	*	3	*	45	9,59
Innenstadt-West	2	*	19	70,20	53	13,25
Südstadt	0	*	15	26,12	107	27,07
Südweststadt	0	*	12	75,18	114	37,59
Weststadt	2	*	15	42,32	128	36,52
Nordweststadt	4	1,10	44	29,08	107	29,77
Oststadt	3	*	11	33,78	77	19,35
Mühlburg	7	5,17	20	28,36	78	18,84
Daxlanden	3	*	24	13,68	8	1,44
Knielingen	5	1,18	44	28,77	38	11,17
Grünwinkel	12	9,24	37	72,74	26	4,88
Oberreut	3	*	6	2,55	45	8,35
Beiertheim-Bulach	1	*	11	46,04	29	7,04
Weierfeld-Dammerstock	2	*	19	13,15	20	5,25
Rüppurr	9	1,22	28	27,14	34	8,61
Waldstadt	1	*	31	19,69	58	12,64
Rintheim	2	*	15	53,83	13	2,84
Hagsfeld	2	*	24	150,26	33	5,70
1 Alt Durlach mit 2 Dornwald-Untermühl**	3	*	22	19,73	116	25,21
3 Durlach Hanggebiet mit 4 Bergwald**	9	4,16	27	25,76	40	10,80
5 Durlach-Aue mit 6 Lohn-Lissen**	3	*	20	17,83	69	14,84
7 Durlach-Killisfeld**	3	*	1	*	2	*
Grötzingen	1	*	46	31,40	44	11,57
Stupferich	7	2,54	12	7,24	11	3,42
Hohenwettersbach	6	0,52	16	9,27	2	*
Wolfartsweier	3	*	8	4,66	24	5,11
Grünwettersbach	8	1,77	28	17,09	3	*
Palmbach	4	0,64	7	4,73	2	*
Neureut	18	6,28	72	43,24	147	29,62
Nordstadt	2	*	6	3,78	42	10,24

*Keine Angabe möglich, **Durlach mit Stadtvierteln

Übersicht Stadtteile Karlsruhe



4. Preisniveau und Preisentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichbar detaillierte Auswertungen über beispielsweise

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

sind aufgrund des geringen und sehr inhomogenen Kaufpreismaterials nicht möglich.

Lagequalität

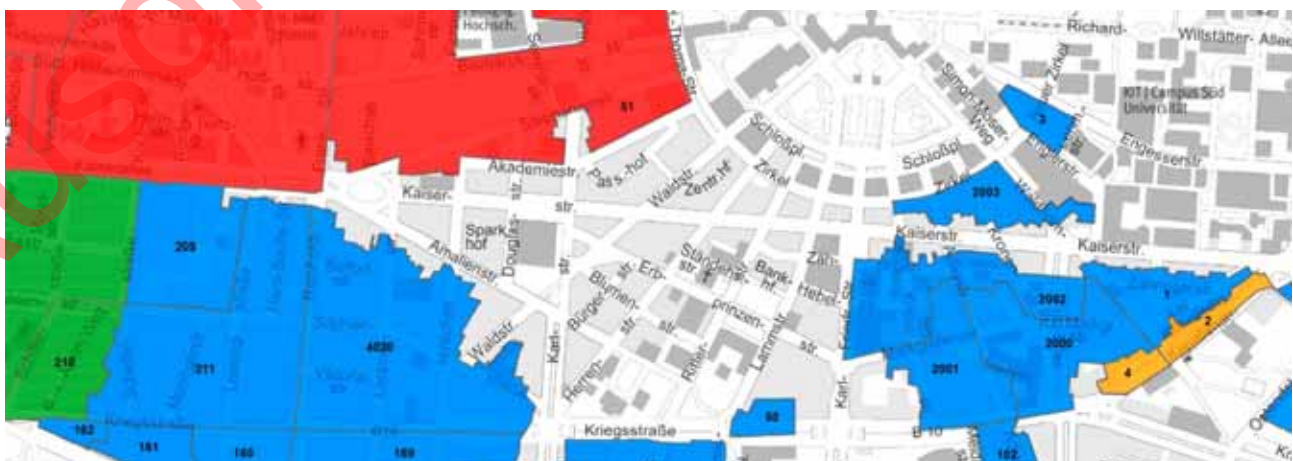
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

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

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

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

Nachfolgend ist ein Kartenausschnitt daraus abgebildet:



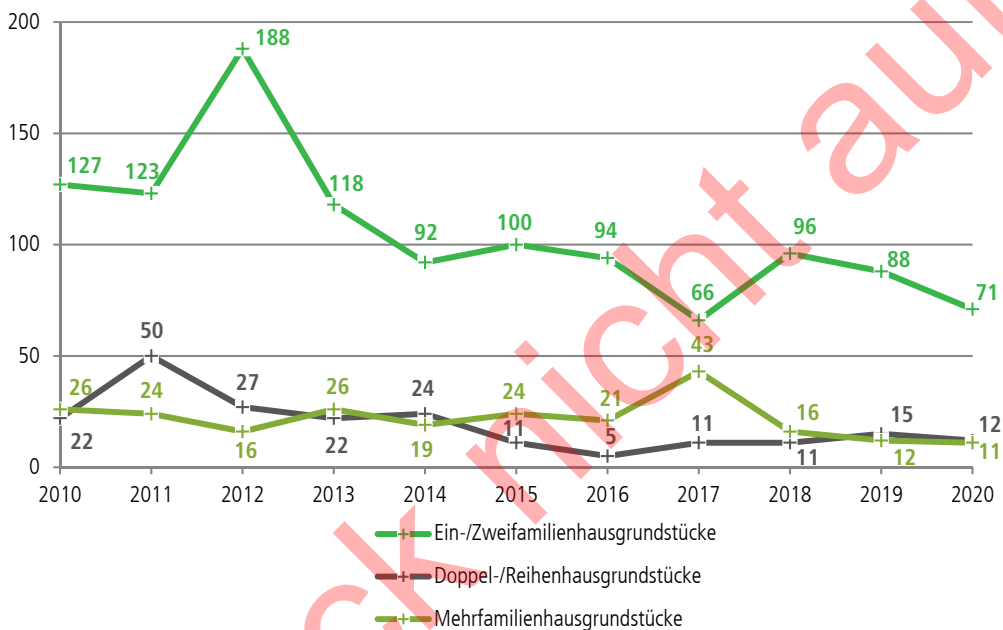
4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	133	105,369	30,611
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	73	0,724	11,471
4.1.3 Sonstige Flächen	54	1,180	5,138
Summe	260	107,273	47,220

4.1.1 Bauflächen

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

Kauffälle Baureifes Land Wohnen



Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	71	21,074	3,173
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke	12	4,906	0,592
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	11	18,064	2,383
4.1.1.4 Wirtschaftsimmobiliengrundstücke	30	20,082	12,263
4.1.1.5 Rohbau-/Bauerwartungsland	4	40,918	11,886
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen	5	0,325	0,314
Summe	133	105,369	30,611

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

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

4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke



630 m² großes Grundstück in mittlerer Lage kostet rund 385.000 Euro

Im Jahr 2020 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage mit einer Fläche von rund 630 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 610 €/m² veräußert.

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

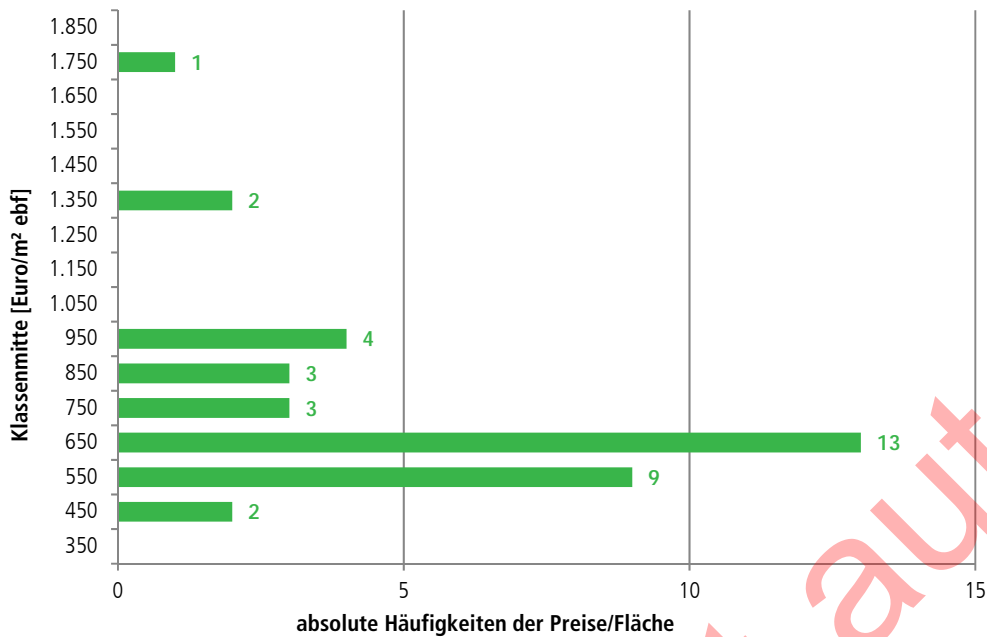
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	48
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	5
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	17
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 21,074 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,173 ha	71
Ausgewertete Kauffälle	37

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		610 480 – 940	810 550 – 1.730	*
Preis [Euro]		175.000 – 665.000	60.000 – 850.000	*
Anzahl	–	17	18	2
Fläche [m ²]		270 – 980	110 – 970	*

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreise/Fläche [Euro/m² ebf]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	37	745	478	1.730
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	264		0,354	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Preis/Fläche) sind normiert.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	420 390 – 460	560 360 – 660	670 560 – 810	900 810 – 1.010

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2020 fortgeschrieben

4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke



Weiterhin wenige Grundstücke auf dem Markt

Mit 12 Verkäufen liegt der Markt für Doppel-/Reihenhausgrundstücke auf einem niedrigen Niveau. Die Zuwächse im Flächen- und Wertumsatz beruhen auf zwei großen Grundstücken die noch nicht für die Doppel- und Reihenhausnutzung aufgeteilt wurden.

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	10
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	2
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 4,906 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,592 ha	12
Ausgewertete Kauffälle	9

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		1.030 690 – 1.340	*	
Preis [Euro]		215.000 – 315.000	*	
Anzahl	–	7	2	–
Fläche [m ²]		210 – 310	*	

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	590 500 – 670	660 560 – 720	–

* mit Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ auf 01.07.2020 fortgeschrieben

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Handel von Mehrfamiliengrundstücken auf Vorjahresniveau

Die Anzahl der verkauften Grundstücke (11) entspricht dem des Vorjahres (12).

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	7
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 18,064 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,383 ha	11
Ausgewertete Kauffälle	2

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,5 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	600 550 – 640	800 630 – 920	890 810 – 960	1.000 960 – 1.040

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“ auf 01.07.2020 fortgeschrieben

4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien

Im folgenden Abschnitt erfolgte eine Anpassung der Gliederung des Unterkapitels anhand des 2. Ergebnisberichtes (www.zia-deutschland.de) „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“. So wurden unter anderem die bisherigen Gewerbegrundstücke (neu: Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien) integriert.

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

Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle werden hier nur Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien dargestellt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	17
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	6
Verkauf von Erbbaugrundstücken	2
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	5
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 20,082 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 12,263 ha	30
2 verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien, davon ausgewertet	–
3 verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien, davon ausgewertet	3
0 verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, davon ausgewertet	–
10 verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, davon ausgewertet	4
2 verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien, davon ausgewertet	–
0 verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen, davon ausgewertet	–
0 verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit, davon ausgewertet	–
0 verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien, davon ausgewertet	–
Σ = 17 verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, davon ausgewertet	7

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	210 190 – 210
Preis [Euro]	300.000 – 4.045.000
Anzahl	4
Fläche [m ²]	1.550 – 18.910
WGFZ	1,60 – 2,00

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2018*	
Grundstückstyp	Alle Lagen [Euro/m ² ebf]
Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien WGFZ 1,7 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	190 80 – 370

* mit Indexreihe „Baureifes Land Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien“ auf 01.07.2020 fortgeschrieben

4.1.1.5 Rohbauland/Bauerwartungsland

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	4
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 40,918 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 11,886 ha	4
Ausgewertete Kauffälle	4

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	200 100 – 360
Preis [Euro]	100.000 – *
Anzahl	4
Fläche [m ²]	790 – *

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

4.1.1.6 Sonstige Bauflächen

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	4
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,325 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,314 ha	5

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preise im Wesentlichen unverändert

Der durchschnittliche Kaufpreis im Vorjahr (2019) lag bei 4,00 Euro/m² und in den beiden Vorjahren 2018 und 2017 jeweils bei 4,10 Euro/m².

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

In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (zum Beispiel Ortsnähe, besondere Lage) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	58
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,724 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 11,471 ha	73
Ausgewertete Kauffälle	52

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²] Mittel und Spanne	4,10 1,10 – 6,60
Preis [Euro]	1.000 – 21.000
Anzahl	52
Fläche [m ²]	290 – 4.510

4.1.3 Sonstige Flächen

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	43
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	11
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 1,180 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,138 ha	54

4.2 Bebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	268	173,360	15,662
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	137	72,660	3,596
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	136	142,711	6,742
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	45	91,182	2,686
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien	56	460,120	41,456
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	1	0,145	0,041
Summe	643	940,178	70,183



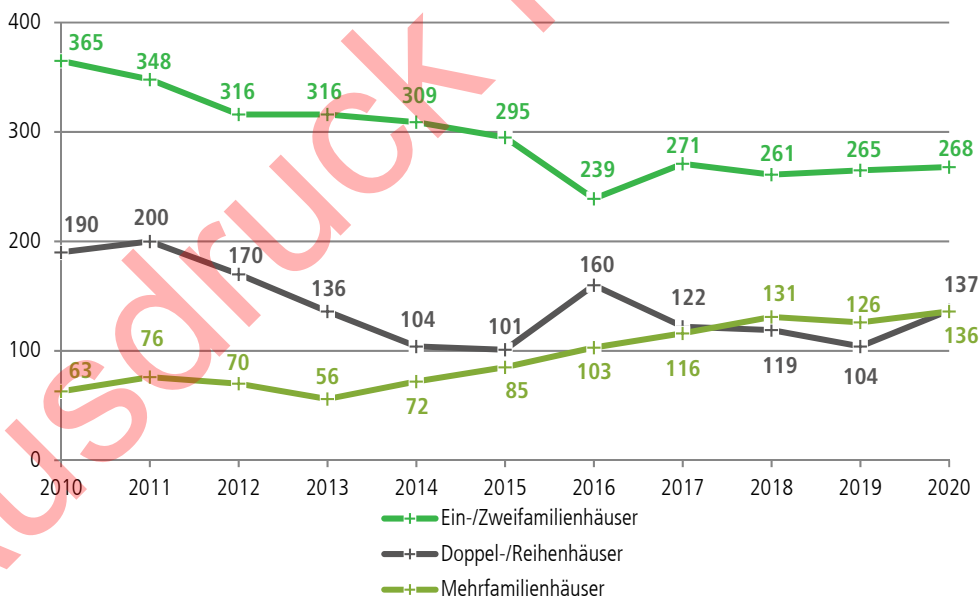
Handel bei reinen Wohnimmobilien mit Zuwächsen

Der Handel mit bebauten Grundstücken in den Teilmärkten Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser ist von 495 (Vorjahr) auf 541 Grundstücke gewachsen.

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

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

Kauffälle von bebauten Grundstücken (Wohnen)



4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser



Ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus kostet rund 640.000 Euro

Als Basis dienen hierfür die Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem indexiertem Bodenrichtwert 650 €/m², einer Wohnfläche 170 m², modifiziertem Baujahr 1975 und einer Grundstücksfläche 550 m².

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↗

Legende

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

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	212
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	56
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 173,360 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 15,662 ha	268
Ausgewertete Kauffälle	97

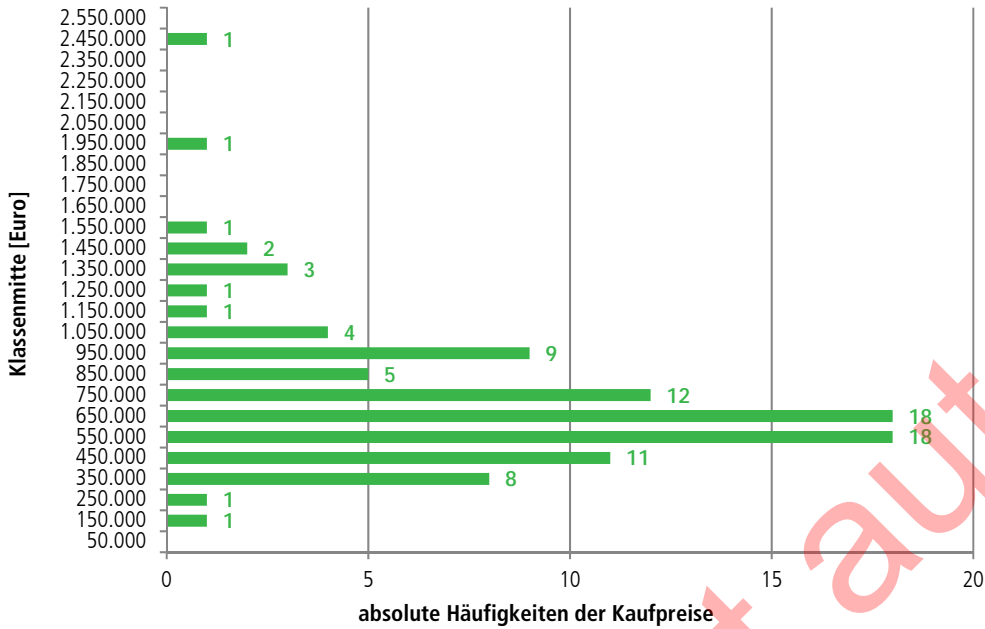
Ausdruck nicht autorisiert

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahre bis 1949				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		2.830	3.780	
Mittel und Spanne		1.540 – 4.610	2.930 – 6.110	
Preis [Euro]	–	320.000 – 740.000	185.000 – 1.345.000	–
Anzahl		8	5	
Wohnfläche [m ²]		110 – 250	50 – 300	
Grundstücksfläche [m ²]		110 – 970	90 – 920	
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.560	4.430	*
Mittel und Spanne		2.110 – 5.410	3.020 – 7.100	*
Preis [Euro]	–	355.000 – 960.000	440.000 – 1.420.000	*
Anzahl		25	20	2
Wohnfläche [m ²]		80 – 270	110 – 210	*
Grundstücksfläche [m ²]		250 – 1.370	300 – 1.270	*
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.520	*	*
Mittel und Spanne		2.810 – 4.230	*	*
Preis [Euro]	–	415.000 – 710.000	*	*
Anzahl		7	3	3
Wohnfläche [m ²]		120 – 250	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		230 – 830	*	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]			*	*
Mittel und Spanne			*	*
Preis [Euro]	–	–	*	*
Anzahl			3	1
Wohnfläche [m ²]			*	*
Grundstücksfläche [m ²]			*	*
Baujahre ab 2005				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		5.030	5.920	*
Mittel und Spanne		4.150 – 6.330	4.790 – 6.340	*
Preis [Euro]	–	730.000 – 1.530.000	630.000 – 1.440.000	*
Anzahl		6	13	1
Wohnfläche [m ²]		150 – 250	110 – 250	*
Grundstücksfläche [m ²]		210 – 1.010	210 – 450	*

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	97	733.371	175.000	2.425.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	349.197		0,476	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV geeignet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600	700	800	900
110	4.310	4.580	4.840	5.110
120	4.200	4.460	4.730	4.990
130	4.080	4.350	4.610	4.880
140	3.970	4.230	4.500	4.760
150	3.850	4.120	4.380	4.650
160	3.730	4.000	4.270	4.530
170	3.620	3.880	4.150	4.420
180	3.500	3.770	4.030	4.300
190	3.390	3.650	3.920	4.180
200	3.270	3.540	3.800	4.070
210	3.160	3.420	3.690	3.950
220	3.040	3.310	3.570	3.840
230	2.930	3.190	3.460	3.720
240	2.810	3.080	3.340	3.610
250	2.690	2.960	3.230	3.490

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-830	-550	-280	0	280	550	830
Grundstücksfläche [m ²]	200	300	400	500	600	700	800
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-420	-280	-140	0	140	280	420

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	59	3.780	2.770	5.530
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,61	±(110 bis 430)	± 850	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 59 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	510	920	650
Wohnfläche [m ²]	102	257	173
modifiziertes Baujahr	1950	2017	1982
Standardstufe	2,1	3,6	2,7
Grundstücksfläche [m ²]	207	891	513
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung			(überwiegend) vollständig
Stellung			(überwiegend) freistehend
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Ein-/Zweifamilienhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	650		
Wohnfläche [m ²]	170	3.750 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	- 140 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	550	+ 70 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Anzahl der Vollgeschosse	1		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	freistehend		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	170 m²	x 3.680 Euro/m²	= 644.000 Euro

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

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

4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser



Ein gebrauchtes Reihenmittelhaus kostet rund 485.000 Euro

Als Basis dienen hierfür die Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser mit einem indexiertem Bodenrichtwert 625 €/m², einer Wohnfläche 120 m², modifiziertem Baujahr 1988 und einer Grundstücksfläche 210 m².

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↗

Legende

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

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser

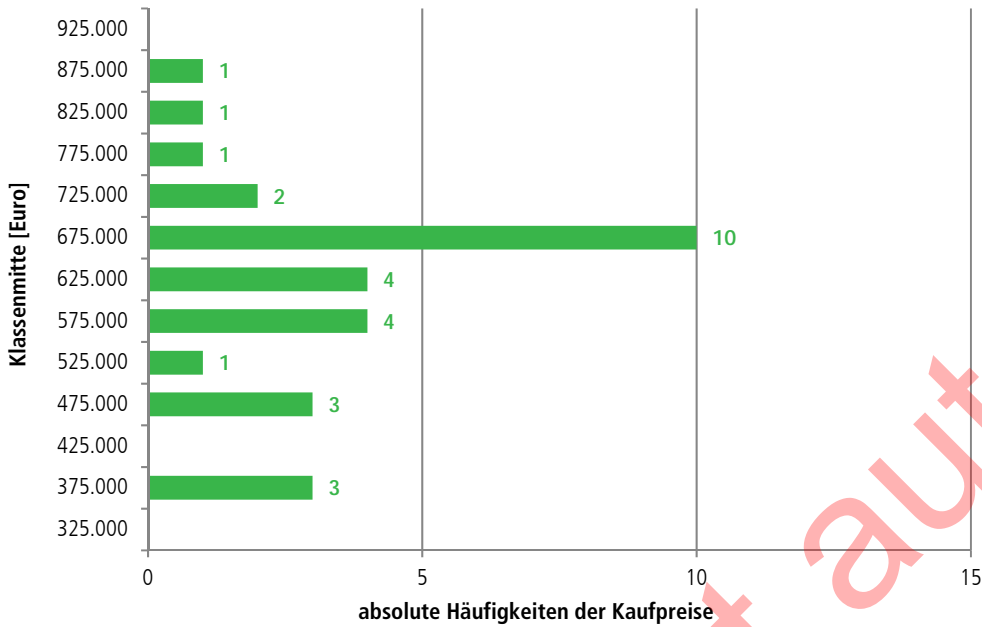
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	47
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	12
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 33,971 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,890 ha	59
Ausgewertete Kauffälle	30

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		4.400 3.290 – 5.400	4.350 2.750 – 5.060	
Preis [Euro]		365.000 – 860.000	420.000 – 715.000	
Anzahl	–	22	8	–
Wohnfläche [m ²]		110 – 180	90 – 180	
Baujahr Mittel und Spanne		2007 1930 – 2022	1972 1950 – 2010	
Grundstücksfläche [m ²]		140 – 630	190 – 810	

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	30	617.997	365.000	861.500
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	119.492		0,193	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

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

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

Anwendungshinweise

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	500	600	700	750
90	4.570	4.920	5.260	5.430
100	4.370	4.710	5.060	5.230
110	4.170	4.510	4.850	5.020
120	3.970	4.310	4.650	4.820
130	3.760	4.100	4.450	4.620
140	3.560	3.900	4.240	4.410
150	3.360	3.700	4.040	4.210
160	3.150	3.490	3.840	4.010
170	2.950	3.290	3.630	3.800
180	2.750	3.090	3.430	3.600

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-830	-420	0	420	830
Grundstücksfläche [m ²]	–	200	250	300	350	400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-290	-140	0	140	280

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	32	3.930	2.180	5.400
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,60	±(160 bis 560)	± 1.040	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (Indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 32 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	460	740	605
Wohnfläche [m ²]	92	178	138
modifiziertes Baujahr	1965	2010	1988
Standardstufe	1,9	3,3	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	152	510	315
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Doppel-/Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	610		
Wohnfläche [m ²]	150	3.734 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	2007	+ 705,5 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	280	- 84 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	150 m²	x 4.355,5 Euro/m²	= 653.325 Euro

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

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

4.2.2.2 Reihenmittelhäuser

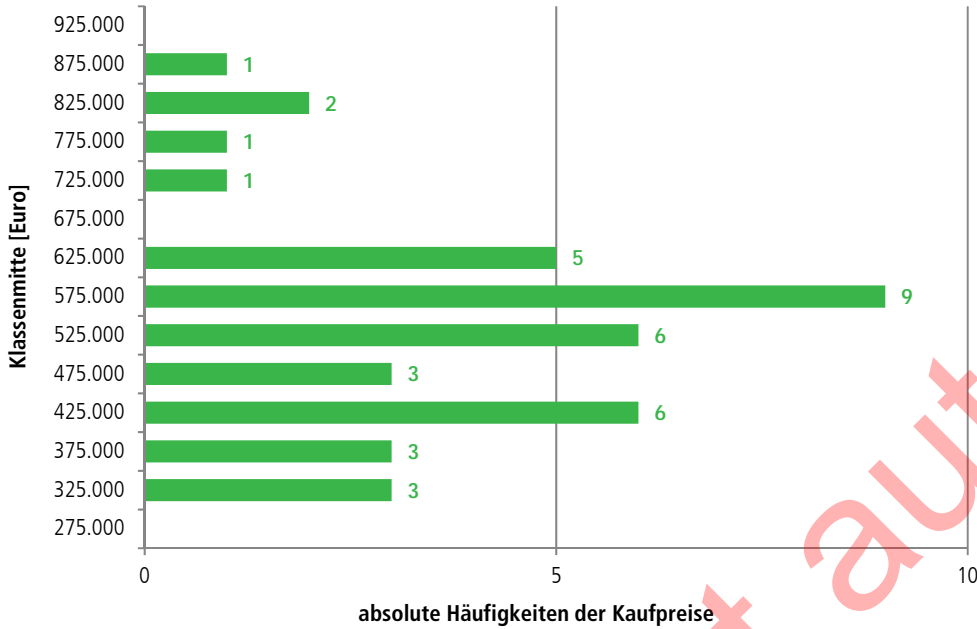
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	64
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	14
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 38,689 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,706 ha	78
Ausgewertete Kauffälle	40

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		3.890 3.140 – 4.780	4.720 3.430 – 6.540	
Preis [Euro]		310.000 – 720.000	350.000 – 900.000	
Anzahl	–	19	21	–
Wohnfläche [m ²]		90 – 170	80 – 170	
Baujahr Mittel und Spanne		1996 1958 – 2022	1988 1958 – 2021	
Grundstücksfläche [m ²]		90 – 520	140 – 330	

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis [Euro]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	40	547.017	310.000	899.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	139.445		0,255	
Erläuterungen				
Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser

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

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

Anwendungshinweise

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	550	600	650	700
80	4.780	4.890	4.990	5.100
90	4.560	4.670	4.780	4.880
100	4.350	4.460	4.560	4.670
110	4.130	4.240	4.350	4.450
120	3.920	4.020	4.130	4.240
130	3.700	3.810	3.910	4.020
140	3.480	3.590	3.700	3.800
150	3.270	3.370	3.480	3.590
160	3.050	3.160	3.260	3.370
170	2.830	2.940	3.050	3.150

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-650	-320	0	330	660
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150	200	250	300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-180	0	190	370

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	46	3.850	2.910	5.610
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,67	±(90 bis 260)	± 640	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Vergleichsfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Vergleichsfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Vergleichsfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, Wohnfläche, modifiziertes Baujahr, Grundstücksfläche) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Vergleichsfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Vergleichsfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Vergleichsfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Vergleichsfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Vergleichsfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe (Umfang der Stichprobe 46 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	540	730	630
Wohnfläche [m ²]	80	171	129
modifiziertes Baujahr	1965	2012	1989
Standardstufe	2,3	3,5	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	146	363	212
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittelhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenmittelhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	625		
Wohnfläche [m ²]	120	4.075 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1988	- 64 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	210	+ 38 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Mittelhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 4.049 Euro/m²	= 485.880 Euro

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

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

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Neue Darstellung der Merkmale

Zur besseren Markttransparenz wurde der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser bei den Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle in zwei Bereiche unterteilt. Es wird nun zwischen Mehrfamilienhäusern mit drei Wohnungen und ab vier Wohnungen unterschieden.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erst- und Weiterverkäufe ↗

Legende

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

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

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	106
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	30
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 142,711 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 6,742 ha	136
Ausgewertete Kauffälle mit drei Wohnungen	29
Ausgewertete Kauffälle ab vier Wohnungen	38
Σ Ausgewertete Kauffälle	67

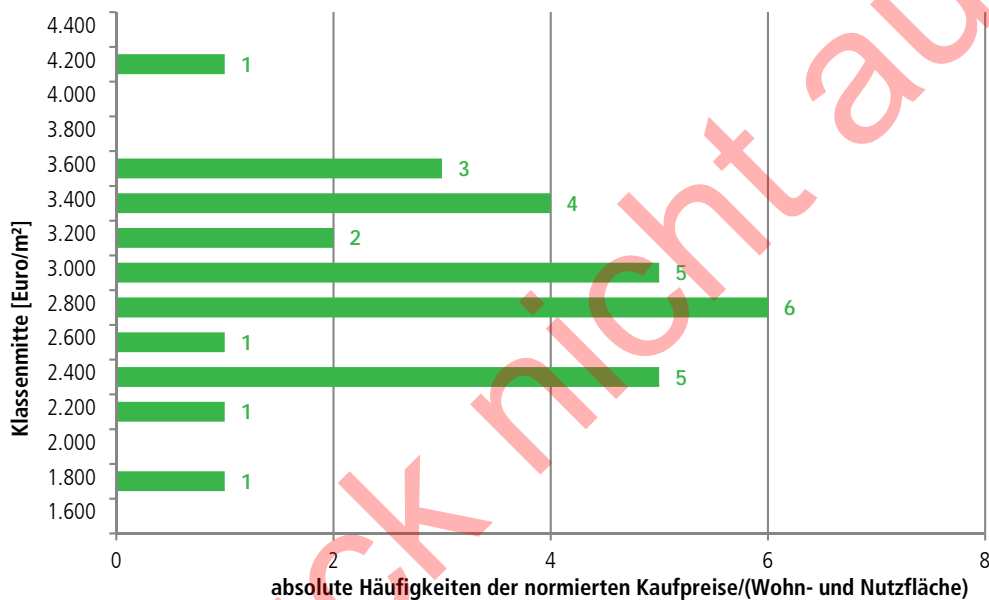
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle mit drei Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne		2.790 1.860 – 3.520	3.150 2.150 – 4.280	*
Preis [Euro]		430.000 – 850.000	490.000 – 830.000	*
Anzahl	–	17	11	1
Wohnfläche [m ²]		140 – 320	140 – 330	*
Baujahr Mittel und Spanne		1958 1912 – 2006	1951 1905 – 1966	*
Wohnungen		3	3	*
Grundstücksfläche [m ²]		130 – 830	290 – 840	*

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

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	29	2.936	1.860	4.280
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	521		0,178	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

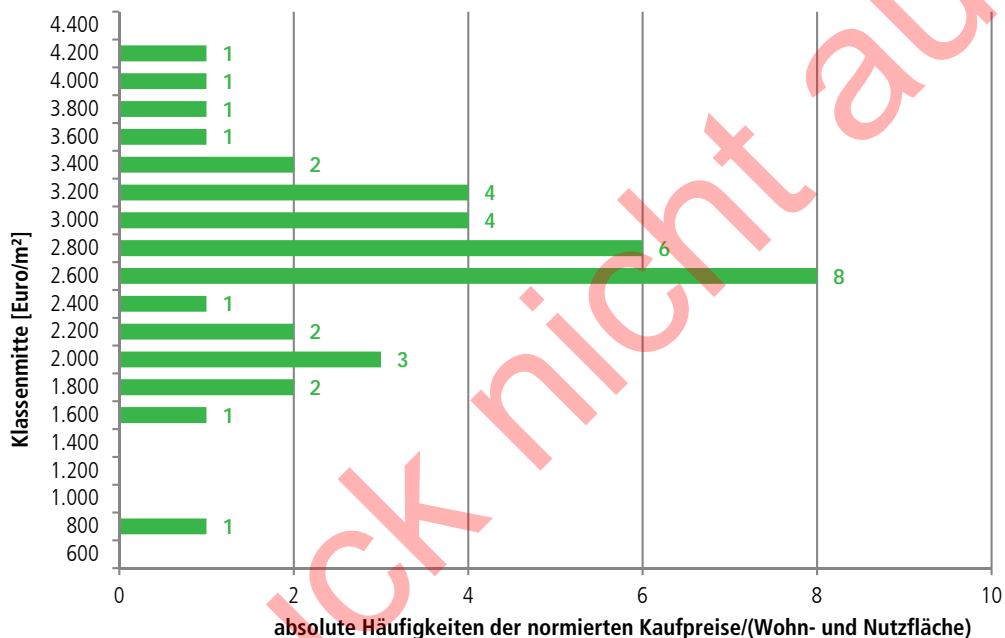
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle ab vier Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	*	2.720 880 – 4.130	2.780 1.620 – 3.690	*
Preis [Euro]	*	450.000 – 2.975.000	485.000 – 5.300.000	*
Anzahl	2	20	14	2
Wohnfläche [m ²]	*	200 – 800	240 – 1.440	*
Baujahr Mittel und Spanne	*	1933 1879 – 1991	1927 1707 – 2016	*
Wohnungen	*	4 – 11	4 – 16	*
Grundstücksfläche [m ²]	*	200 – 690	160 – 1.140	*

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

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	38	2.729	875	4.129
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	668		0,245	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser



Gleiches Preisniveau zu Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen

Der Teilmarkt Wohn-/Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 50 Prozent weist 2.750 Euro/m² (Wfl+Nfl) auf. Im Vergleich hierzu liegen Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen mit gegebenenfalls einem gewerblichen Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent bei 2.730 Euro/m² (Wfl+Nfl).

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

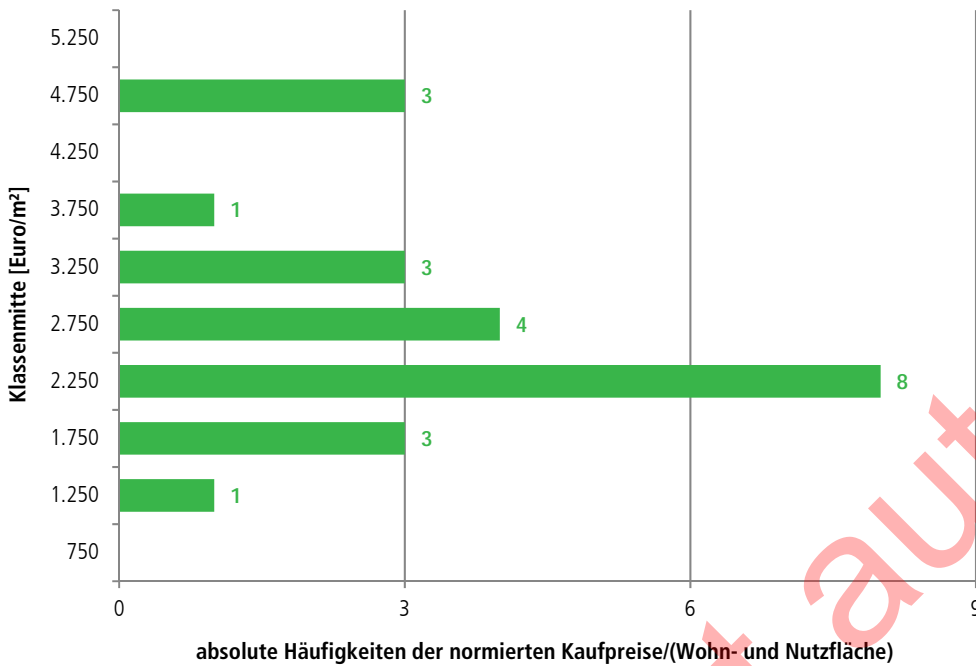
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	37
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsf lächen)	8
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 91,182 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 2,686 ha	45
Ausgewertete Kauffälle	23

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	2.750
Mittel und Spanne	1.350 – 4.870
Preis [Euro]	390.000 – 11.115.000
Anzahl	23
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	160 – 2.390
Grundstücksfläche [m ²]	170 – 1.620

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Wohn- und Geschäftsgebäude			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	23	2.751	1.348	4.872
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	959		0,349	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

4.2.5 Wirtschaftsimmobilien



Wirtschaftsimmobilien machen rund ein Drittel des Gesamtwertumsatzes aus

Der Wertumsatz von rund 460 Millionen Euro beträgt circa ein Drittel des Gesamtumsatzes des Karlsruher Immobilienmarktes von 1,4 Milliarden Euro. Dies beruht hauptsächlich auf fünfzehn Kauffällen mit einem Volumen von 395 Millionen Euro.

Im folgenden Abschnitt erfolgte eine Anpassung der Gliederung des Unterkapitels (alt: Wohn- und Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte und alt: Gewerbeobjekte) in Anlehnung an den zweiten Ergebnisbericht (www.zia-deutschland.de) „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“. Abweichend zur Unterscheidung wird nicht die gewerbliche Nutzfläche sondern der gewerbliche Mietertragsanteil (> 50 Prozent) herangezogen.

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

Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Kauffälle werden hier nur Büro-, Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien dargestellt.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	41
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	15
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 460,120 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 41,456 ha	56
5 verkaufte Handelsimmobilien, davon ausgewertet	3
12 verkaufte Büroimmobilien, davon ausgewertet	10
5 verkaufte Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, davon ausgewertet	3
14 verkaufte Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, davon ausgewertet	9
0 verkaufte Gesundheits- und Sozialimmobilien, davon ausgewertet	–
0 verkaufte Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen, davon ausgewertet	–
5 verkaufte Immobilien für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit, davon ausgewertet	2
0 verkaufte Andere Wirtschaftsimmobilien, davon ausgewertet	–
Σ = 41 verkaufte Wirtschaftsimmobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, davon ausgewertet	27

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Büroimmobilien	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	2.850 1.530 – 4.460
Preis [Euro]	510.000 – 40.680.000
Anzahl	9 von 10
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	250 – 25.310
Grundstücksfläche [m ²]	240 – 23.510

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

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

Häufigkeitsverteilung



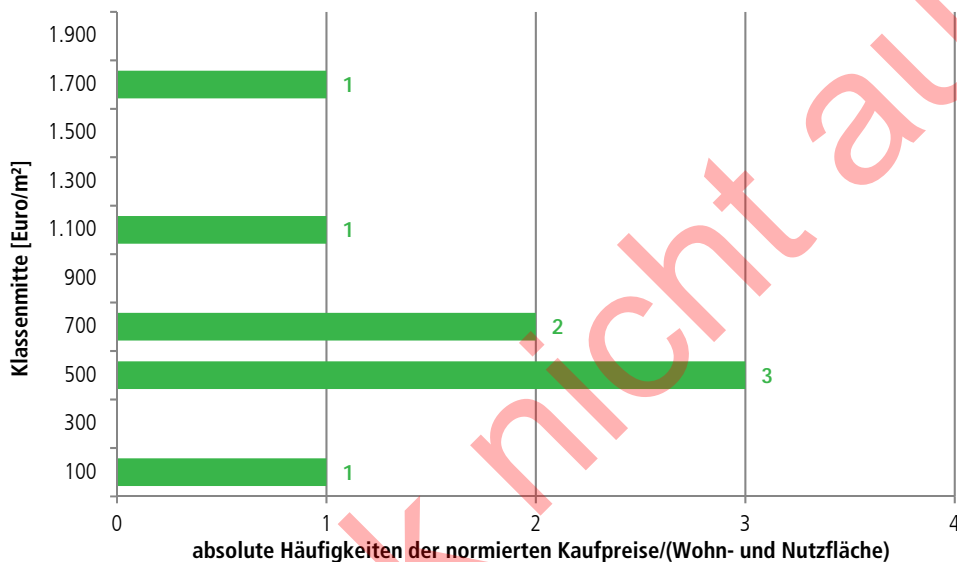
Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²] für Büroimmobilien			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	9	2.849	1.528	4.464
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	1.008		0,354	
Erläuterungen				
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	730 170 – 1.760
Preis [Euro]	320.000 – 5.775.000
Anzahl	8 von 9
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	600 – 12.700
Grundstücksfläche [m ²]	1.400 – 29.800

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

Die Verteilung der Kaufpreise der ausgewerteten Kauffälle für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter																	
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²] für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anzahl der Kauffälle</th> <th>Mittelwert</th> <th>Minimum</th> <th>Maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>726</td> <td>173</td> <td>1.761</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Empirische Standardabweichung Einzelwert</td> <td colspan="2">Empirischer Variationskoeffizient</td> </tr> <tr> <td colspan="2">479</td> <td colspan="2">0,660</td> </tr> </tbody> </table>	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	8	726	173	1.761	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient		479		0,660
Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum														
8	726	173	1.761														
Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient															
479		0,660															
Erläuterungen																	
Normierter Kaufpreis	Bei normierten Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.																
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.																
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.																
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.																

4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke

Sonstige bebaute Grundstücke mit sonstigen Gebäuden (beispielsweise Wochenendhäuser).

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	1
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,145 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,041 ha	1

Ausdruck nicht autorisiert

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	89	44,348
4.3.2 Weiterverkauf	1.078	268,519
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	128	42,817
4.3.4 Teileigentum	220	18,405
Summe	1.515	374,088

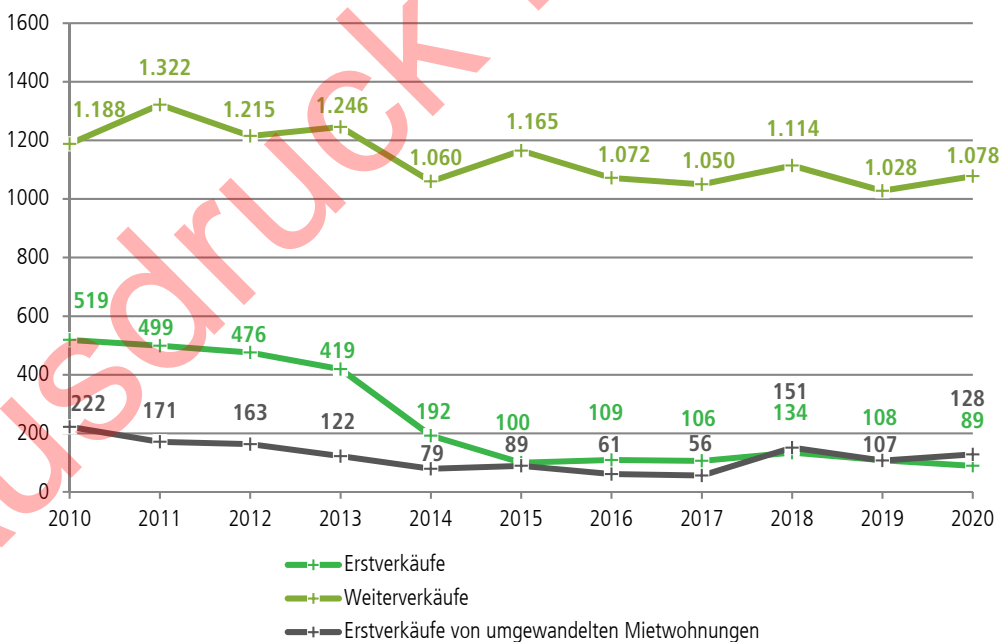


Kauffallzahlen mit leichtem Anstieg

Mit 1.167 Kauffällen bei Erst- und Weiterverkauf liegt die Anzahl der Kauffälle circa 3 Prozent über der des Vorjahres mit 1.136. Der Umsatz stieg in der Summe dieser Teilmärkte um circa 10 Prozent.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum ab 2015 beim Erstverkauf um 59 Prozent und beim Weiterverkauf um 57 Prozent gestiegen.

Kauffälle von Wohnungseigentum



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

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

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

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Die Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV ist gleichfalls gegeben.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum



Anstieg der Preisentwicklung bei rückläufigem Wertumsatz und sinkenden Verkaufszahlen

Beim Erstverkauf sank der Wertumsatz um rund 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei ist die Anzahl der Kauffälle um circa 18 Prozent gesunken.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↑

Legende

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

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

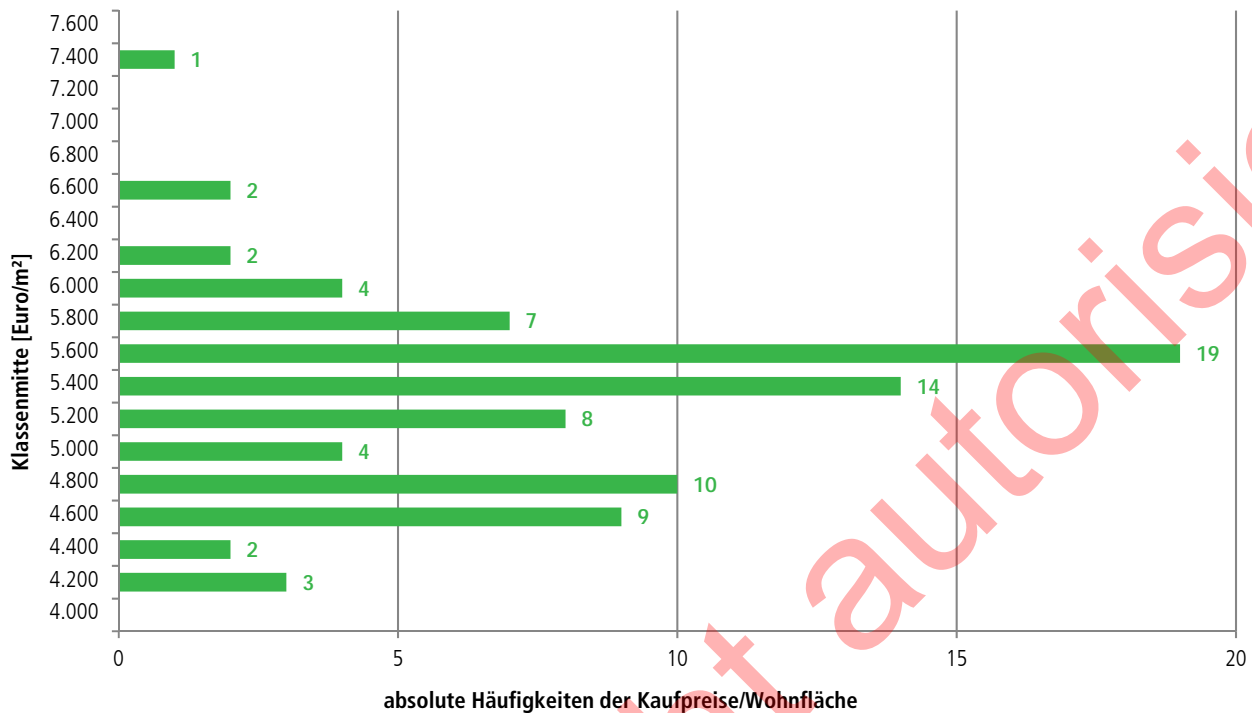
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	86
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 44,348 Mio. Euro	89
Ausgewertete Kauffälle	85

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Wfl [Euro/m ²]	4.170 – 7.490
Preis [Euro]	190.000 – 1.385.000
Anzahl	85
Wohnfläche [m ²]	20 – 210

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Kaufpreis/Fläche [Euro/m² ebf]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	85	5.316	4.167	7.492
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	576		0,108	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m²]		
Wohnfläche	Lage	Baujahrsklasse Neubau** (Anzahl)
bis 35 m²	Mittel/Gut	(3)*
36 – 60 m²	Mittel/Gut	5.120 (7)
61 – 80 m²	Mittel/Gut	5.250 (24)
81 – 100 m²	Mittel/Gut	5.190 (18)
über 100 m²	Mittel/Gut	5.420 (30)
90 – 120 m² Penthouses	Mittel/Gut	(3)*

** Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2020 bis 2022 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses gesondert berücksichtigt;
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 70 m² Wohnung bei rund 227.000 Euro

Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 70 m² Wohnung in der Baujahrklasse 1950 bis 1974 auf 3.240 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↑

Legende

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

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	842
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	236
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 268,519 Mio. Euro	1.078
Ausgewertete Kauffälle	764

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahre bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1900
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.170 – 6.070
Preis [Euro]	45.000 – 920.000
Anzahl	108
Wohnfläche [m ²]	30 – 260
Baujahre 1950 – 1974	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.390 – 5.170
Preis [Euro]	35.000 – 635.000
Anzahl	325
Wohnfläche [m ²]	20 - 230
Baujahre 1975 – 1989	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.400 – 4.530
Preis [Euro]	45.000 – 675.000
Anzahl	138
Wohnfläche in m ²	20 – 220
Baujahre 1990 – 2004	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	2.030 – 5.940
Preis [Euro]	39.000 – 1.120.000
Anzahl	138
Wohnfläche in m ²	20 - 190
Baujahre ab 2005	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.640 – 6.350
Preis [Euro]	130.000 – 805.000
Anzahl	55
Wohnfläche in m ²	30 - 160

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

Anwendungshinweise

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen (Anzahl)				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	* (3)	3.160 (22)	3.190 (19)	3.750 (39)	* (3)
36 – 60 m ²	3.220 (27)	3.230 (57)	3.220 (25)	3.510 (41)	4.170 (9)
61 – 80 m ²	3.310 (31)	3.240 (122)	3.230 (37)	3.510 (24)	4.580 (9)
81 – 100 m ²	3.320 (18)	3.210 (88)	3.260 (36)	3.730 (23)	4.280 (16)
über 100 m ²	3.840 (29)	3.510 (36)	3.080 (21)	3.800 (11)	4.660 (18)

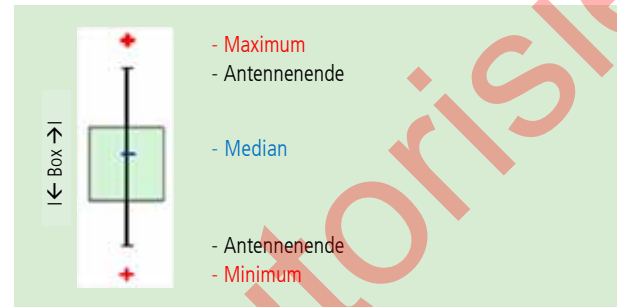
Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, * = Keine Angabe möglich

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

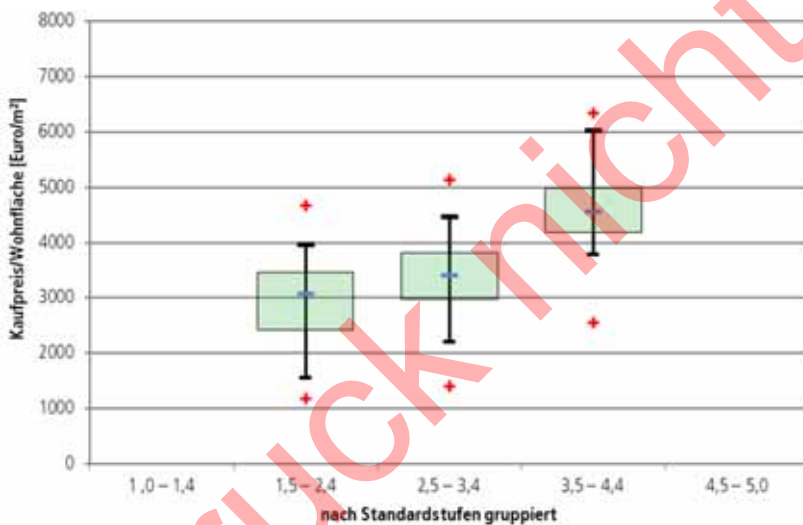
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden. Zwischen Standardstufe und Baujahr besteht eine hohe Korrelation. Deshalb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

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

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



Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für Weiterverkauf von Wohnungseigentum



Qualitätsparameter (der Umfang der ausgewerteten Stichprobe orientiert sich an der Verfügbarkeit der Standardstufe)

Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]					Standardstufe Ø
	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum	
	1,0 – 1,4	0	–	–	–	–
	1,5 – 2,4	82	3.090	1.170	4.670	2,3
	2,5 – 3,4	406	3.420	1.400	5.140	2,8
	3,5 – 4,4	51	4.570	2.550	6.350	3,8
	4,5 – 5,0	2	*	*	*	*

Erläuterungen

Kaufpreis	Bei den Kaufpreisen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.
Median	Der Median, häufig auch mittlerer Wert oder Zentralwert genannt, ist der Wert von einer der Größe nach sortierten Auflistung von Zahlenwerten der an der mittleren Stelle steht.

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

Anwendungshinweise

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

Definition der wesentlichen Merkmale für die Standardstufen

Standardstufe 1

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

Standardstufe 2

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

Standardstufe 3

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

Standardstufe 4

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

Standardstufe 5

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

4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Die Vertragsmodalitäten des Erbbaurechts wurden hierbei keiner näheren Untersuchung unterzogen.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen Laufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
Baujahre 1950 – 1959	
Durchschnittliches Baujahr	1957
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	2.980
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	2.240 – 3.890
Preis [Euro]	148.000 – 395.000
Anzahl	5
Wohnfläche [m ²]	60 - 100
Baujahre 1975 – 1995	
Durchschnittliches Baujahr	1990
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	2.970
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	2.600 – 3.680
Preis [Euro]	115.000 – 285.000
Anzahl	6
Wohnfläche [m ²]	30 – 105
Baujahre ab 2011	
Durchschnittliches Baujahr	2012
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	*
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	*
Preis [Euro]	*
Anzahl	2
Wohnfläche in m ²	*

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

* = Keine Angabe möglich.

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	84
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	44
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 42,817 Mio. Euro	128
Ausgewertete Kauffälle	31

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	165
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	55
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 161 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 59 Kauffälle sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 18,405 Mio. Euro	220

Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze (Anzahl)	Einzelgaragen (Anzahl)	offene Stellplätze (Anzahl)
Erstverkäufe	25.500 (34) 15.000 – 29.500	* (1)	* (1)
Weiterverkäufe	14.100 (84) 4.500 – 26.500	14.300 (16) 3.000 – 30.000	6.000 (9) 4.000 – 8.000

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

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

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

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

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

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

5.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte im Internet

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

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

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



5.2 Indexreihen

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

5.2.1 Bodenpreisindexreihen

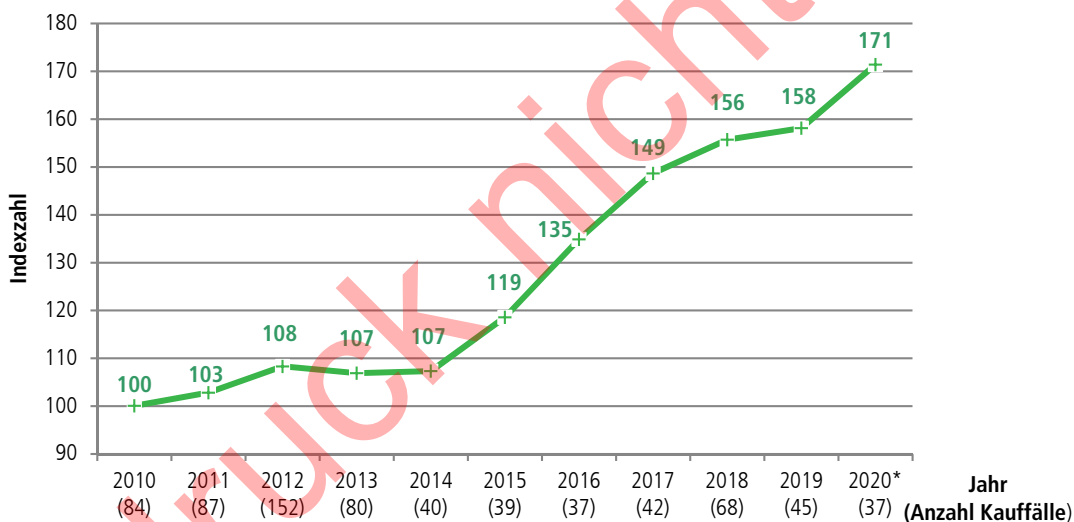
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums berechnen. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

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

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

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

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

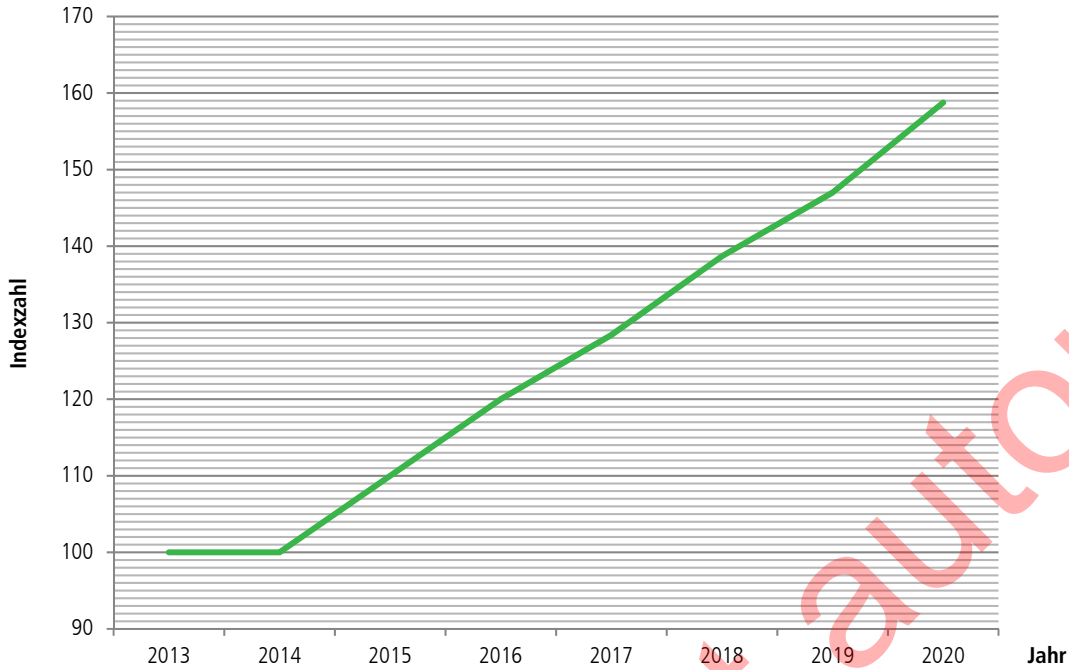


*Indexzahl des Jahres 2020 ist vorläufig

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

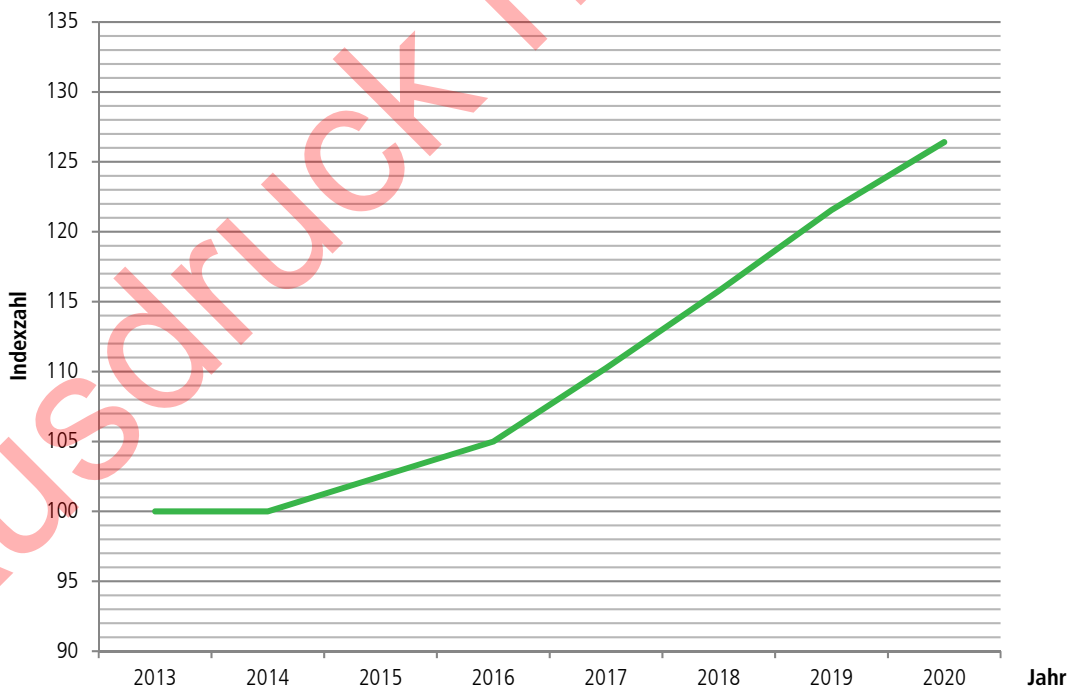
Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke

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

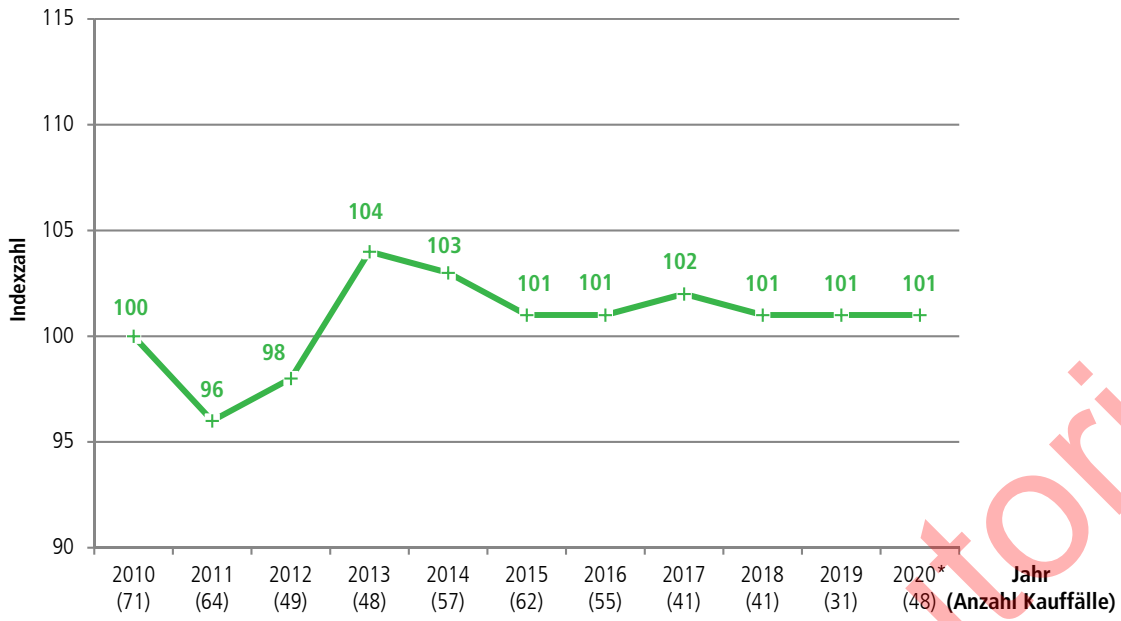


Baureifes Land Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

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



Indexreihe: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

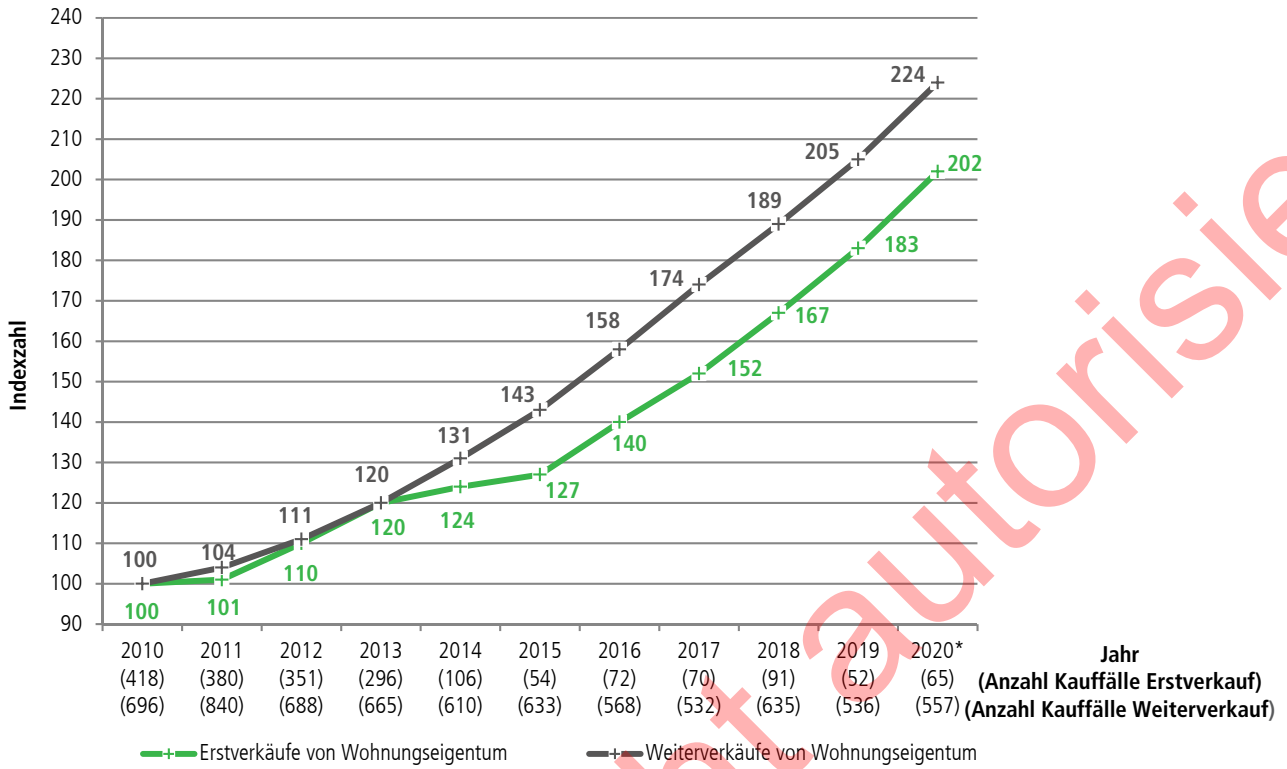


*Indexzahl des Jahres 2020 ist vorläufig

Ausdruck nicht autorisiert

5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2020 ist vorläufig

Übersicht Verteilung Kauffälle der Indexreihen Weiterverkauf von Wohnungseigentum



5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)

5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vergleiche Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL). In Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (zum Beispiel ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGFZ. In der Kaiserstraße der Karlsruher Innenstadt zwischen Douglas- und Adlerstraße ist die Erdgeschossladenmiete im Wesentlichen für den Bodenwert maßgebend. Bis zur nächsten Ermittlung ist für diese Bodenrichtwerte keine WGFZ-Umrechnung durchzuführen. Sonstige Anpassungen sind sachverständig zu ermitteln. In den sonstigen Geschäftslagen ist sachverständig zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der nach Mieten gewichteten WGFZ erfolgen kann (Mietsäulenverfahren). Siehe hierzu auch Kapitel 6.3.3.

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

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

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

5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage

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

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

5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

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

5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

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

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

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

1. Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, zum Beispiel Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

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

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

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

1.1 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Vgl. auch Nr. 4.1.1.4 Abbildung 2 der Richtlinie

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

1.2 Berücksichtigung eines vorhandenen Drennpels*

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drenpels*

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens*

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

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

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

5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Die Monatsmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Jahres-

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

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

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

Auswirkungen von Abweichungen in einzelnen Merkmalen auf den Liegenschaftszinssatz

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

Legende ↘ Liegenschaftszinssatz fällt | ↗ Liegenschaftszinssatz steigt

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle								
Objektart	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche	normierter Kaufpreis/Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete pro m ² Wohn-/Nutzfläche	RND	Lagequalität ***	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
		Ø Spanne [m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Euro/m ²]	Ø Spanne [Jahre]	Ø Spanne	Ø Spanne [%]	Ø Spanne
Wohnimmobilien								
Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihenhäuser (nicht vermietete Objekte)	130	158 80 – 336	3.736 2.316 – 5.818	8,95 6,88 – 10,90	32 20 – 57	6,2 5 – 9	1,0 -1,1 – 3,2	35 22 – 53
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	54	231 140 – 380	2.824 1.684 – 4.280	8,11 6,21 – 10,20	33 30 – 55	6,1 5 – 9	1,4 0,3 – 3,7	29 19 – 39
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	58	665 195 – 5.271	2.706 1.738 – 3.915	8,46 5,61 – 12,18	32 25 – 65	6,0 3 – 9	1,2** -1,0 – 3,3	27 19 – 38
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 %	20	596 164 – 1.807	2.534 1.730 – 3.817	8,98 6,92 – 12,63	33 20 – 45	–	2,2 0,7 – 3,4	24 18 – 33
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	124	64 18 – 120	3.215 1.600 – 4.747	9,31 5,26 – 15,56	37 28 – 66	–	0,9 -1,5 – 4,1	30 17 – 45
Wirtschaftsimmobilien								
Handelsimmobilien								
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...) Mietertragsanteil Handel								
▪ von 51 bis 80 %	4	627 398 – 1.135	2.534 1.632 – 3.492	10,18 7,91 – 11,76	30 30 – 30	–	2,8 1,6 – 4,1	20 17 – 25
▪ > 80 %	*	–	–	–	–	–	2,5 – 4,5*	17 – 21*
Verbrauchermärkte	*	–	–	–	–	–	3,0 – 6,0*	10 – 16*
Büroimmobilien								
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude Mietertragsanteil Büro								
▪ von 51 bis 80 %	5	2.956 353 – 7.459	2.703 1.403 – 3.541	10,92 8,27 – 16,03	30 20 – 40	–	2,5 0,3 – 4,0	21 14 – 37
▪ > 80 %	9	6.206 255 – 25.310	2.245 1.500 – 3.664	10,47 7,00 – 14,94	35 25 – 60	–	3,7 2,9 – 4,1	18 14 – 20
Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien								
Gewerbe- und Industriegebäude	8	11.381 700 – 42.056	785 446 – 1.390	4,72 2,84 – 6,05	25 20 – 40	–	4,7 2,1 – 6,5	14 11 – 19
Sonstige								
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	8	143 52 – 240	2.296 1.657 – 3.019	9,14 7,50 – 11,00	36 30 – 45	–	2,7 1,7 – 3,4	21 17 – 23

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

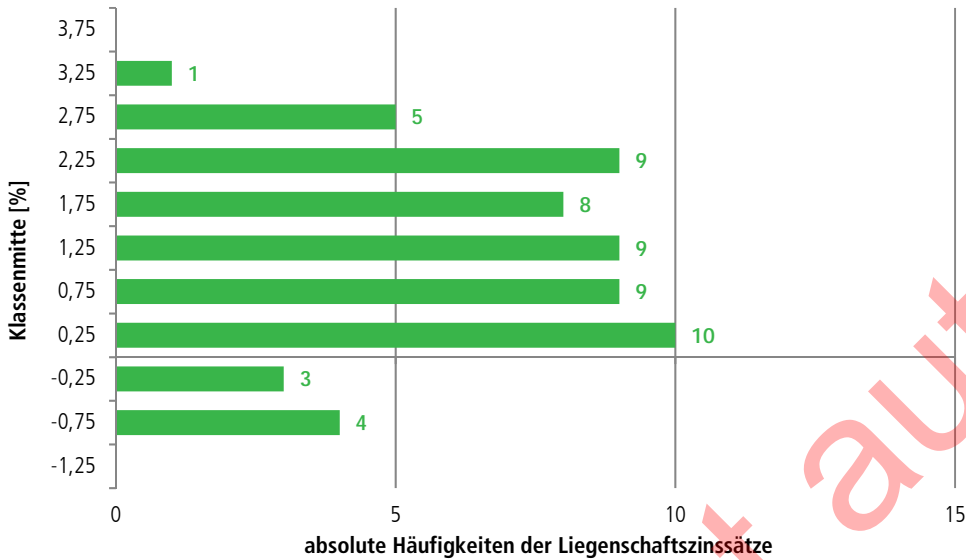
** Siehe hierzu nachfolgende Grafiken (Häufigkeitsverteilung und Zeitreihe).

*** Siehe hierzu Kapitel 4

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent

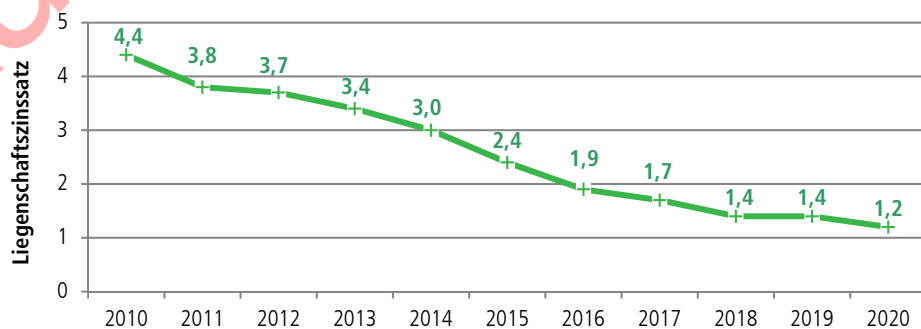
Die Verteilung der Liegenschaftszinssätze der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz [%]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	58	1,18	-0,94	3,26
	Empirische Standardabweichung Einzelwert (-s bis +s)		Empirischer Variationskoeffizient	
	±1,03 (0,15 – 2,21)		0,873	
Erläuterungen				
Liegenschaftszinssatz	Bei den Liegenschaftszinssätzen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Liegenschaftszinssätzen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Liegenschaftszinssätze um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung (s), so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Liegenschaftszinssätze. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Zeitreihe



Hilfsmittel beim Ansatz der Liegenschaftszinssatzermittlung

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

Ein Beispiel einer möglichen Herangehensweise stellt das unten abgebildete Beispiel für die Objektart Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen dar. Gewählt sind die Einflussgrößen Restnutzungsdauer, Monatsmiete (EUR/m²) und Lage mit je einer entsprechenden Gewichtung. Der berechnete Liegenschaftszinssatz kann als ein Anhaltspunkt bei der Festlegung des im Gutachten anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes herangezogen und intersubjektiv begründet werden.

Bei dem Zielbaummodell wird bei einem Liegenschaftszinssatz von 4 Prozent eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren, eine Monatsmiete von 12,00 EUR/m² und eine Lagequalität von 3 zugeordnet, bei einem Liegenschaftszinssatz von 1 Prozent eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren, eine Monatsmiete von 6,00 EUR/m² und eine Lagequalität von 9.

Mögliche Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Spannen (Beispiel Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen)						
Merkmal	Wertebereich (zum Beispiel aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe)				Gewichtungsfaktor (sachverständig festgelegt)	
	4	3	2	1		
Liegenschaftszinssatz [%]	←	höher	niedriger	→		
Lagequalität	←	3	5	7	9	0,2
		←	schlechter	besser	→	
Restnutzungsdauer [Jahre]	←	50	40	30	20	0,4
		←	länger	kürzer	→	
Monatsmiete [Euro/m ²]	←	12	10	8	6	0,4
		←	höher	niedriger	→	

Anwendungsbeispiel	
Die Berechnung eines Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter den Annahmen Monatsmiete 9,50 EUR/m ² , Lagequalität 7 (gemäß Lagewertkarte) und Restnutzungsdauer 35 Jahre.	
Grundstück bebaut mit Mehrfamilienhaus ab vier Wohnungen	
Lagequalität	7
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Monatsmiete	9,50 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,5 [%]

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

5.8 Sachwertfaktoren

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

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Gebäudeart

Nach Anlage 1 SW-RL.

Gebäudestandards

Nach Anlage 2 SW-RL.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

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

Allgemeine Anwendungshinweise

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

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

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

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

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

5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

Anwendungshinweise

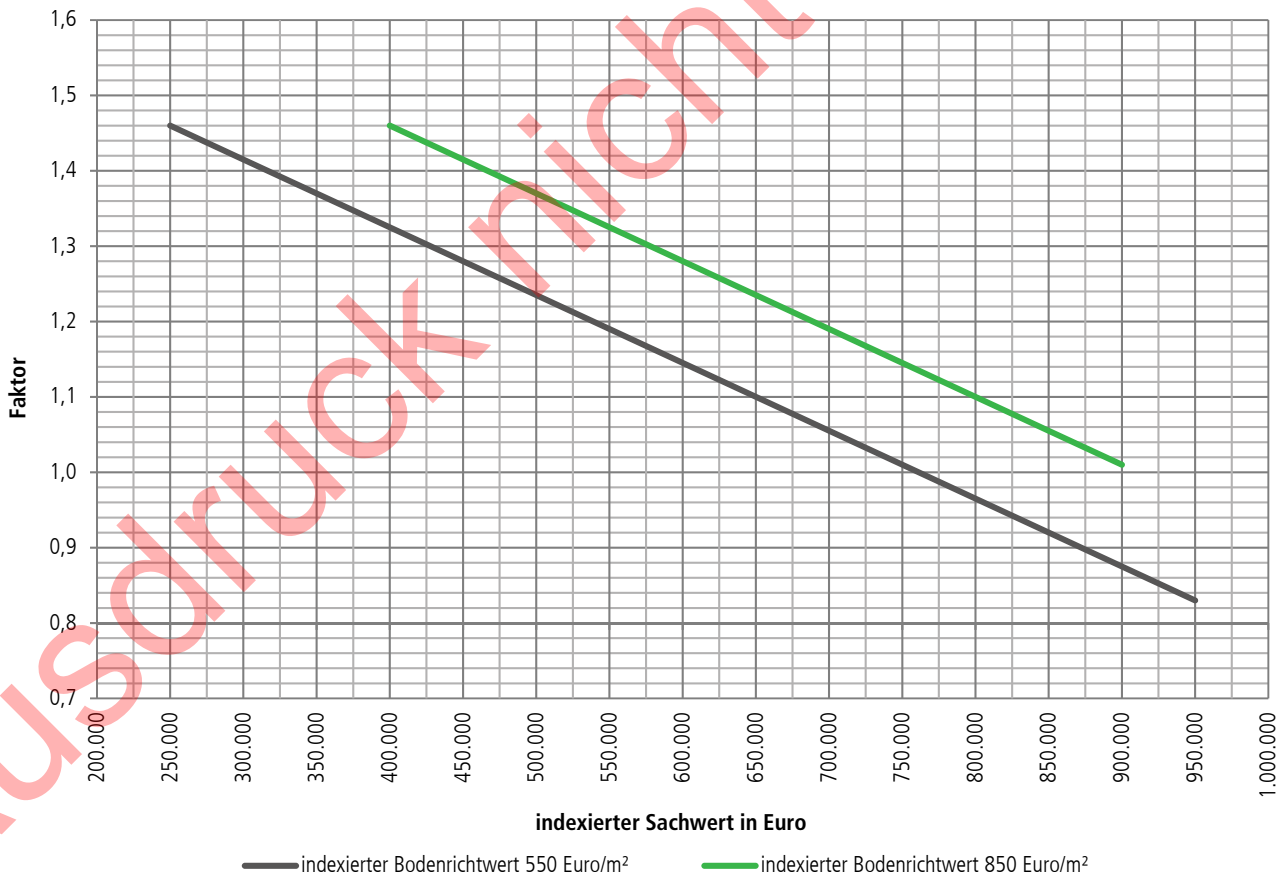
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Grundstücks mit großer Fläche und eines Gebäudes mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

Bei der Ermittlung des Sachwertes ist der indexierte Bodenrichtwert (auf die Jahresmitte des Berichtsjahres mit Hilfe der Indexreihe „Baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhausgrundstücke“ fortgeschrieben) berücksichtigt worden. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte signifikant nachgewiesen werden.

Des Weiteren sind die Herstellungskosten der baulichen Anlagen gleichfalls auf die Jahresmitte mit Hilfe des Baupreisindex ermittelt worden. Somit ist das Ergebnis als indexierter Sachwert zu bezeichnen. Diese Vorgehensweise dient dem Ziel, für die Wertermittlung nach Möglichkeit im gleichen Modell Sachwertfaktoren bereitzustellen.

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	108	1,25	0,78	1,71
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,47	±(0,03 bis 0,07)	± 0,24	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Bodenrichtwert, indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1948	2014	1971
Bruttogrundfläche [m ²]	175	595	348
Wohnfläche [m ²]	90	336	174
Standardstufe	2,0	3,7	2,7
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	655	1.099	807
Grundstücksfläche [m ²]	124	1.266	545
indexierter Sachwert [Euro]	264.000	959.000	528.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	22	84	60

Anwendungsbeispiel	
Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiven Zustandes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.	
Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus	
indexierter Bodenrichtwert (unbebaut)	850 Euro/m ²
Ermittelter indexierter Sachwert (über BGF)	600.000 Euro
Sachwertfaktor (aus Grafik gegebenenfalls durch Interpolation entnehmen)	1,28
Verkehrswert des fiktiven Grundstücks ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	768.000 Euro
boG (Reparaturanstau)	30.000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks	738.000 Euro

5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	27	1,54	1,07	2,05
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,67	± (0,06 bis 0,12)	± 0,25	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1950	2010	1982
Bruttogrundfläche [m²]	182	352	267
Wohnfläche [m²]	93	227	144
Standardstufe	2,3	3,3	2,9
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	640	946	771
Grundstücksfläche [m²]	152	491	310
indexierter Sachwert [Euro]	193.000	488.000	361.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	30	70	50

5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

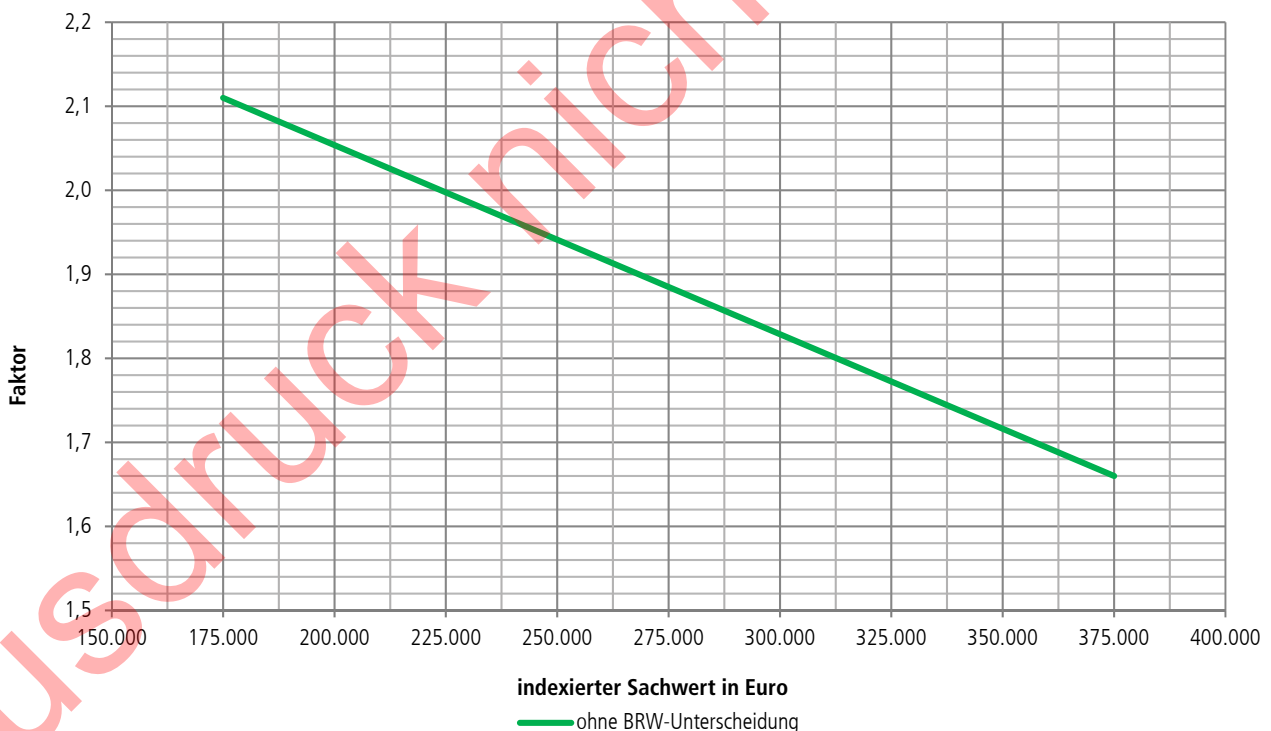
Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, zum Beispiel eines Gebäudes jüngeren Baujahrs mit kleiner Wohnfläche, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	36	1,84	1,52	2,25
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,55	± (0,04 bis 0,09)	± 0,22	
Erläuterungen				
Multiples Bestimmtheitsmaß	Das multiple Bestimmtheitsmaß ist ein Parameter, wie gut die Variation des Sachwertfaktors durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Im Falle von 1 wird die Variation des Sachwertfaktors vollständig abgebaut, das heißt zwischen dem Sachwertfaktor und den Einflussgrößen (indexierter Sachwert ohne boG) besteht eine streng funktionale Abhängigkeit. Bei einem Wert von 0 hängt der Sachwertfaktor nicht von den Einflussgrößen ab. Im Allgemeinen sollten Werte von zumindest 0,4 erzielt werden.			
Vertrauensbereich	Ausgehend vom ermittelten Schätzwert für den Sachwertfaktor lässt sich ein zweiseitiger Konfidenzbereich (Vertrauensbereich) angeben, in dem der wahre Sachwertfaktor mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % liegt. Der Vertrauensbereich ist somit eine geeignete Aussage zur Qualitätsbeurteilung der ermittelten Schätzwerte.			
Erwartungsbereich	Ausgehend von der Differenz zwischen einem Einzelwert und dem Schätzwert für den Sachwertfaktor kann ein zweiseitiges Konfidenzband (Erwartungsbereich) ermittelt werden. Der Erwartungsbereich gibt folglich an, in welchem Bereich um den geschätzten Sachwertfaktor Einzelwerte mit der Wahrscheinlichkeit 90 % prognostiziert beziehungsweise erwartet werden können.			

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baujahr	1955	2007	1982
Bruttogrundfläche [m²]	178	352	246
Wohnfläche [m²]	80	171	131
Standardstufe	2,3	3,5	2,8
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	594	886	722
Grundstücksfläche [m²]	149	363	215
indexierter Sachwert [Euro]	176.000	366.000	275.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	28	72	46

5.9 Vergleichsfaktoren

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

Ausdruck nicht autorisiert

5.10 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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 [Euro/m²]

Z_a : Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [Euro/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

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

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

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

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

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

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.

5.10.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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 angepasst 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 circa 230 Euro/m ² ebf	0,7
Bodenwertanteil W_{AE} des Erbbaurechts	105.252 Euro

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2021 Preise steigen, Zahl der Kaufverträge konstant

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 108 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 43 Prozent der Städte rückläufig, in 32 Prozent auf Vorjahresniveau und in 25 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklungen verlaufen bei den unbebauten (individueller-/Geschosswohnungsbau) und bebauten Grundstücken (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücke sowie Wohnungseigentum) relativ einheitlich. Der überwiegende Teil der teilnehmenden Städte meldete für die untersuchten Teilmärkte ein stagnierendes oder rückläufiges (zirka 70 bis 80 Prozent) Transaktionsvolumen. Nur ein kleiner Teil (20 bis 30 Prozent) der Städte verzeichnete steigende Umsätze.

In 83 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 13 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 4 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Teilmärkte stellen sich dabei relativ einheitlich dar. Der überwiegende Teil der Städte (70 bis 90 Prozent) weist steigende Preise auf, fallende Preise, relativ einheitlich für alle Teilmärkte, gab es nur bei sehr wenigen Kommunen (1 bis 6 Prozent).

Auffällig sind die Ergebnisse bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, für die 93 Prozent der Städte Preissteigerungen und nur 1 Prozent rückläufige Preise gemeldet haben. Auch bei den unbebauten Grundstücken wurden für dieses Marktsegment überwiegend (80 Prozent) Preissteigerungen festgestellt. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre fort, dass insbesondere in den Ballungsgebieten ein geringes Angebot bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu steigenden Preisen führt.

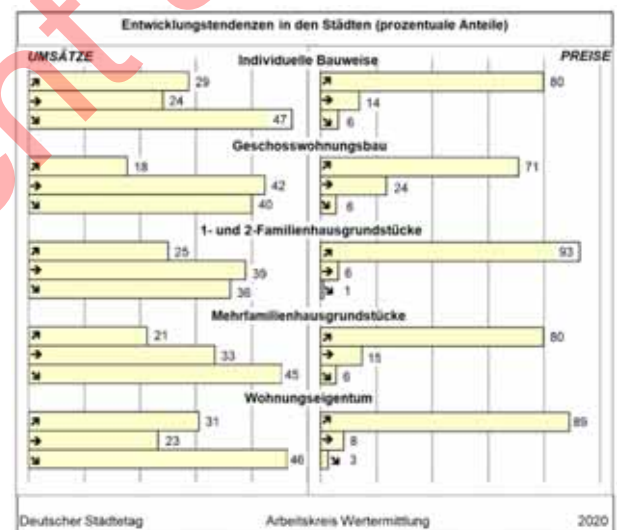
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind zumindest für das Jahr 2020 aus den Ergebnissen der Umfrage nicht ablesbar. Damit scheint sich zu bestätigen, dass der Immobilienmarkt bisher relativ unbeeinflusst von der „Corona-Krise“ geblieben ist. Größeren Einfluss auf die Entwicklungen der Umsätze und Preise haben weiterhin ein zumindest partiell niedriges Angebot bei weiterhin günstigen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Zinsniveau).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung unter anderem alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das

Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2021 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

Entwicklung 2020

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



Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.

Prognose 1. Halbjahr 2021

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2021 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

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

Quelle: Deutscher Städtetag Berlin und Köln | Markt für Wohnimmobilien 2020 | März 2021

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Prognose für das 1. Halbjahr 2021 des Gutachterausschusses Karlsruhe									
Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		Ein-/Zwei-familienhäuser		Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen		Wohnungseigentum	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Prognose für das 1. Halbjahr 2021 des Gutachterausschusses Karlsruhe							
Bebaute Grundstücke							
Handelsimmobilien		Büroimmobilien		Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien		Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	
Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise	Anzahl Kauffälle	Preise
→	→	→	→	→	↘	→	↗

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

Bei der Anzahl der Kauffälle des Immobilienmarkts in Karlsruhe sieht der Gutachterausschuss weiterhin eine Stagnation. Bei den Preisen geht man im Bereich Wohnen und Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien zukünftig von Steigerungen aus, bei den Handels- und Büroimmobilien von einer Stagnation und im Bereich Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien von einem Rückgang.

Die Einflüsse der Corona-Pandemie sind hierbei allenfalls in den Grundzügen prognostizierbar.

6.3 Mietdaten

6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2021 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2020



Aktueller qualifizierter Karlsruher Mietspiegel 2021.

Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter / Kostenloser Download ab Anfang 2021

Der Karlsruher Mietspiegel 2021 wurde in der inzwischen fünften Ausgabe nach den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) neu erstellt. Der Gemeinderat erkannte ihn in seiner Sitzung vom 17. November 2020 als qualifizierten Mietspiegel an. Der neue Karlsruher Mietspiegel tritt ab dem 1. Januar 2021 in Kraft und gilt für zwei Jahre.

Auf der Basis einer umfangreichen Datenerhebung gibt der Mietspiegel Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet. Er bietet damit Mietern und Vermietern eine gute und verlässliche Orientierungshilfe und trägt dazu bei, Mietstreitigkeiten zu versachlichen und gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien zu vermeiden.

Broschüre ist gebunden oder als Download erhältlich

Ab 1. Januar ist der neue Karlsruher Mietspiegel als kostenfreier Download auf der Webseite der Stadt Karlsruhe unter "statistik.karlsruhe.de" erhältlich. Wer eine gebundene Ausgabe bevorzugt, kann diese über die genannte Webseite gegen eine Schutzgebühr von 7,50 Euro zuzüglich Porto als Postsendung bestellen.

Ab Montag, 4. Januar, ist die Broschüre außerdem bei den bekannten Verkaufsstellen gegen Barzahlung zu bekommen. Hefte liegen bereit beim Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle, Zähringerstraße 61, (EG, rechter Flügel, Zimmer 26), montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und von 14 bis 15.30 Uhr sowie beim Liegenschaftsamt, Lammstraße 7 a, 4. OG, Zimmer E427, montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und von 14 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17 Uhr. Ebenso zu den üblichen Öffnungszeiten beim Stadtamt Durlach und bei den Ortsverwaltungen.

Mitglieder erhalten den Mietspiegel außerdem bei den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe beziehungsweise Mieterverein Karlsruhe. Schriftlich kann man den Mietspiegel gegen Rechnung beim Amt für Stadtentwicklung,

Statistikstelle, 76124 Karlsruhe, bestellen, dabei fallen 1,60 Euro Versandkosten an.

Ältere Versionen des Mietspiegels sind bei Bedarf weiterhin verfügbar. Für Fragen und Auskünfte (keine Rechtsberatung) stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistikstelle (Telefon: 0721/133-1232 oder E-Mail: statistik@karlsruhe.de) zur Verfügung.

Die Erstellung des Mietspiegels durch die Stadt Karlsruhe erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden Haus & Grund Karlsruhe e. V., dem Mieterverein Karlsruhe e. V., dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), den Karlsruher Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses und dem Fachgebiet Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT). Alle Beteiligten haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Presseportal | 11. November 2020

Drei Arten den Karlsruher Mietspiegel zu erhalten

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

Das Online-Bestellformular kann auf der Webseite der Stadt Karlsruhe unter www.karlsruhe.de -> Digitale Angebote-> Leistungen von A bis Z -> Mietspiegel beantragen aufgerufen werden

Schriftliche Bestellungen der gedruckten Ausgabe richten Sie bitte ausschließlich an:

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Statistikstelle
76124 Karlsruhe

Die gedruckte Ausgabe des aktuellen Mietspiegels kostet 7,50 Euro pro Exemplar (Schutzgebühr) zuzüglich 1,60 Euro Versandkosten pro Sendung. Über das Onlineformular kann der Betrag während des Bestellvorgangs bezahlt werden (Giropay, Lastschrift, PayPal). Bei schriftlichen Bestellungen ohne elektronische Bezahlung liegt eine Rechnung bei.

Selbstabholung gegen Barzahlung in den Verkaufsstellen

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

Kostenloser Download im PDF-Format

Den kostenlosen Download finden Sie unter dem oben genannten Link.

6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten

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

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

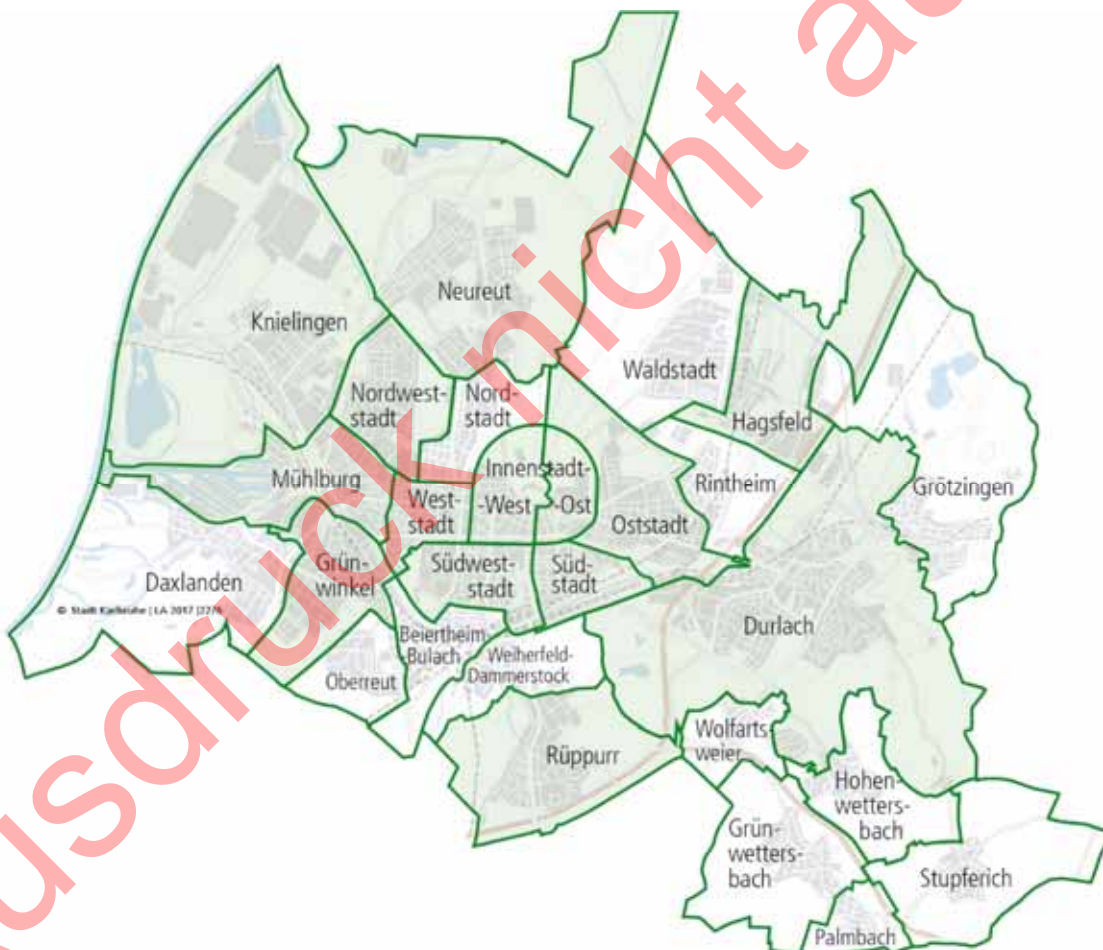
Aufgrund der Corona-Pandemie steht dem gegenüber, dass in Teilbereichen mit einem Anstieg des Leerstandes oder einer Reduzierung der Mietfläche und damit verbunden einem Mietzinsrückgang, zu rechnen ist.

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

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

Erhebungszeitraum für die Büroraummieten waren die Jahre 2018/19 mit Fortschreibung in 2020 an den Standorten (Stadtteilen, siehe grüne Einfärbung nächste Abbildung) City mit Innenstadt-West und Innenstadt-Ost, Weststadt, Südweststadt, Mühlburg, Nordweststadt, Neureut, Grünwinkel, Knielingen, Südstadt, Oststadt, Rüppurr, Hagsfeld und Durlach.

Übersicht der vierzehn ausgewählten Stadtteile



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m ²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m ² Nutzungsfläche		
Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Herausragende City-Lage Spitzenmiete/Erstbezug Neubau
7,00 – 9,50	10,00 – 13,50	bis circa 15

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2021 – alle Rechte vorbehalten

Definition der wesentlichen Merkmale für den Nutzungswert (Qualitätsstandard)

Nachrichtlich: Einfacher Nutzungswert*

Standort/Lagefaktor, nicht repräsentatives Erscheinungsbild, Ausstattungsmerkmale und Raumanordnung sind unterdurchschnittlich und genügen nicht den marktüblichen, zeitgemäßen Anforderungen von Dienstleistern.

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

Mittlerer Nutzungswert

Standort/Lagefaktor mit durchschnittlichem Erscheinungsbild, ausreichend Stellplätzen und Anbindung ÖPNV, durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen, Raumanordnung ist überwiegend durchschnittlich und genügt den marktüblichen Anforderungen.

Guter Nutzungswert

Gute, nachgefragte Lage und/oder mit Standortimage, gute Verkehrsanbindung ÖPNV und ausreichende Stellplatzmöglichkeiten, überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen und flexibler Raumanordnung, welche den repräsentativen, überdurchschnittlichen und zeitgemäßen/modernen Marktanforderungen genügt.

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2021 – alle Rechte vorbehalten

6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschosslademieten Innenstadt

Mietpreisrichtwerte für Erdgeschosslademieten in der Karlsruher Innenstadt

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

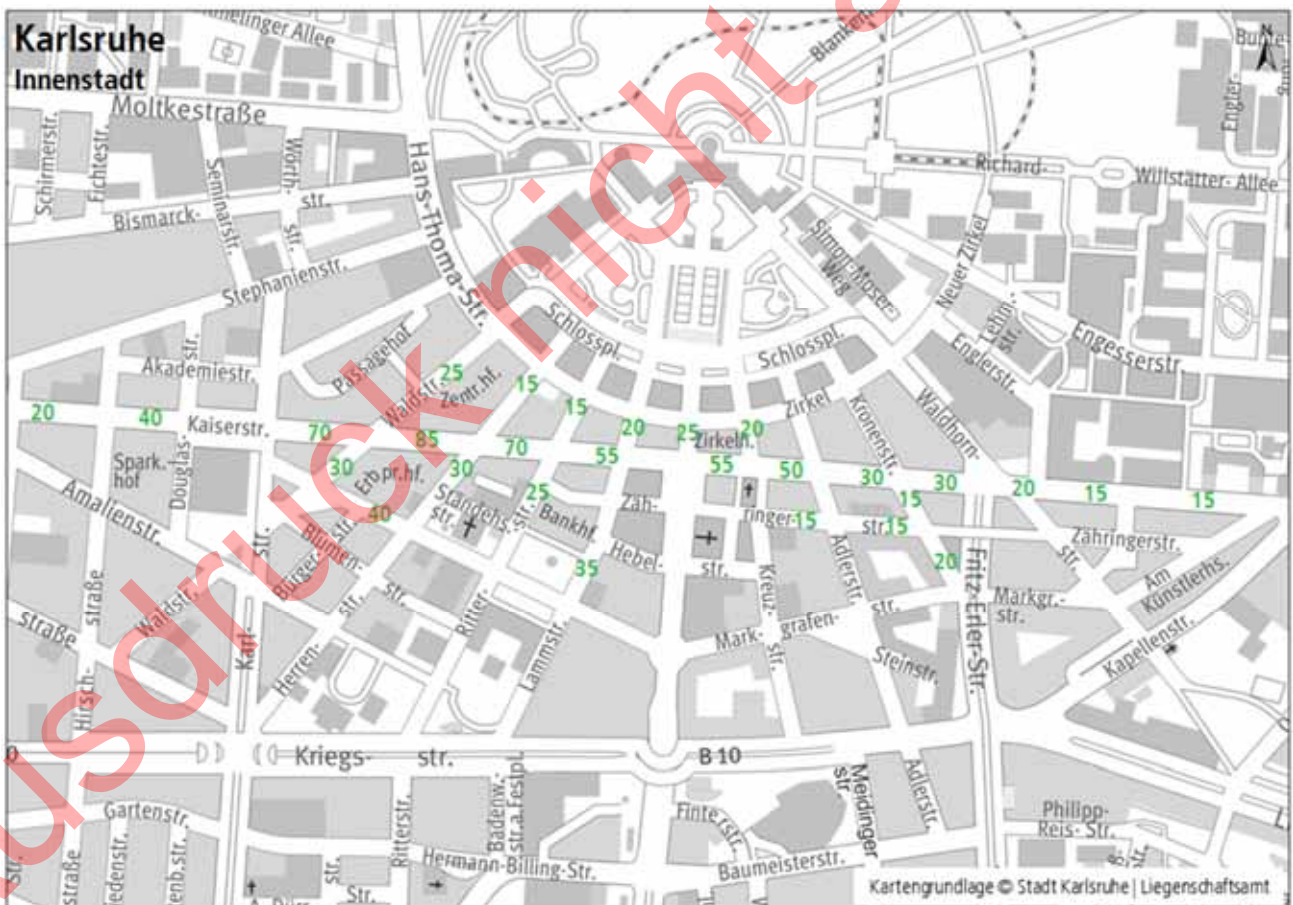
Bei den Mietpreisrichtwerten (Euro/m² netto) handelt es sich um lagetypische Mietangaben, die über eine Multiple Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Sie beziehen sich auf Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zutritt, einer Ladengröße von 100 m² sowie einer Schaufensterfront

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

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

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

Lagetypische Mietpreisrichtwerte für Erdgeschosslademieten



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

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

6.4 Bautätigkeit

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

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

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2020 nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Baugenehmigungen			
	2020		2016 bis 2020	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	195	954	711	2.996
darunter				
1 Wohnung	100	100	396	396
2 Wohnungen	13	26	60	120
3 Wohnungen	10	30	31	93
4 bis 6 Wohnungen	26	139	70	353
7 bis 12 Wohnungen	23	210	88	851
13 und mehr Wohnungen	23	449	66	1.183
Neubau von Nichtwohngebäuden	40	27	227	81
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	235	981	938	3.077
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	252	219	1.005	802
Insgesamt	487	1.200	1.943	3.879

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2019 nach der Gebäudeart*

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

*Daten für das Jahr 2020 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

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

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

*Daten für das Jahr 2020 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren für die Bewertung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz

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

7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahrsklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	–	3.160	3.190	3.750	–
36 – 60 m ²	3.220	3.230	3.220	3.510	4.170
61 – 80 m ²	3.310	3.240	3.230	3.510	4.580
81 – 100 m ²	3.320	3.210	3.260	3.730	4.280
über 100 m ²	3.840	3.510	3.080	3.800	4.660

7.1.2 Teileigentum

Vergleichsfaktoren für Büro, Praxen [Euro/m ²]	
Nutzfläche	alle Baujahrsklassen, alle Lagen
50 – 260 m ²	2.300

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]			
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	25.500	–	–
Weiterverkäufe	14.100	14.300	6.000

7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600 – 649	650 – 749	750 – 849	850 – 900
110 – 114	4.310	4.580	4.840	5.110
115 – 124	4.200	4.460	4.730	4.990
125 – 134	4.080	4.350	4.610	4.880
135 – 144	3.970	4.230	4.500	4.760
145 – 154	3.850	4.120	4.380	4.650
155 – 164	3.730	4.000	4.270	4.530
165 – 174	3.620	3.880	4.150	4.420
175 – 184	3.500	3.770	4.030	4.300
185 – 194	3.390	3.650	3.920	4.180
195 – 204	3.270	3.540	3.800	4.070
205 – 214	3.160	3.420	3.690	3.950
215 – 224	3.040	3.310	3.570	3.840
225 – 234	2.930	3.190	3.460	3.720
235 – 244	2.810	3.080	3.340	3.610
245 – 250	2.690	2.960	3.230	3.490

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1950 – 1954	1955 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-830	-550	-280	0	280	550	830
Grundstücksfläche [m ²]	200 – 249	250 – 349	350 – 449	450 – 549	550 – 649	650 – 749	750 – 800
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-420	-280	-140	0	140	280	420

7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser

7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser

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

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	500 – 549	550 – 649	650 – 724	725 – 750
90 – 94	4.570	4.920	5.260	5.430
95 – 104	4.370	4.710	5.060	5.230
105 – 114	4.170	4.510	4.850	5.020
115 – 124	3.970	4.310	4.650	4.820
125 – 134	3.760	4.100	4.450	4.620
135 – 144	3.560	3.900	4.240	4.410
145 – 154	3.360	3.700	4.040	4.210
155 – 164	3.150	3.490	3.840	4.010
165 – 174	2.950	3.290	3.630	3.800
175 – 180	2.750	3.090	3.430	3.600

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-830	-420	0	420	830
Grundstücksfläche [m²]	–	200 – 224	225 – 274	275 – 324	325 – 374	375 – 400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-290	-140	0	140	280

7.3.2 Reihenmittelhäuser

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

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5
Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	550 – 574	575 – 624	625 – 674	675 – 700
80 – 84	4.780	4.890	4.990	5.100
85 – 94	4.560	4.670	4.780	4.880
95 – 104	4.350	4.460	4.560	4.670
105 – 114	4.130	4.240	4.350	4.450
115 – 124	3.920	4.020	4.130	4.240
125 – 134	3.700	3.810	3.910	4.020
135 – 144	3.480	3.590	3.700	3.800
145 – 154	3.270	3.370	3.480	3.590
155 – 164	3.050	3.160	3.260	3.370
165 – 170	2.830	2.940	3.050	3.150

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-650	-320	0	330	660
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150 – 174	175 – 224	225 – 274	275 – 300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-180	0	190	370

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

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

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren		
Objektart	Liegenschaftszinssatz [%]	Ertragsfaktor
Wohnimmobilien		
Ein-/Zweifamilien-, Doppel-/Reihenhäuser (nicht vermietete Objekte)	1,0	35
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	1,4	29
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	1,2	27
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 %	2,2	24
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	0,9	30
Wirtschaftsimmobilien		
Handelsimmobilien		
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)		
▪ Mietertragsanteil Handel von 51 bis 80 %	2,8	20
▪ Mietertragsanteil Handel > 80 %	3,5	19
Verbrauchermärkte	4,5	13
Büroimmobilien		
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude		
▪ Mietertragsanteil Büro von 51 bis 80 %	2,5	21
▪ Mietertragsanteil Büro > 80 %	3,7	18
Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien		
Gewerbe- und Industriegebäude	4,7	14
Sonstige		
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	2,7	21

7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG

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

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

7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG

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

Ausdruck nicht autorisiert

Abkürzungsverzeichnis

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

Ausdruck nicht autorisiert

Impressum

Herausgeber:

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Karl-Friedrich-Straße 14-18, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-3092
Fax: 0721 133-3093
E-Mail: gga@karlsruhe.de
Internet: www.karlsruhe.de/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 2021