

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2021

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Beschluss vom 3. Mai 2022

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 8, 19 und 93 © Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Seiten 13, 21, 25, 26, 27, 33, 43, 46, 48, 52, 54 und 56 © M. Müller-Gmelin | Presse- und Informationsamt

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

Druck: Städtische Rathausdruckerei
Papier: 100 Prozent Recyclingpapier

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2021

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Allgemeiner Hinweis: Die Auswertungen zum Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2021 basieren auf Kaufverträgen für den Zeitraum Januar bis November 2021, soweit kein anderer Zeitraum genannt ist.

Ausdruck nicht autorisiert

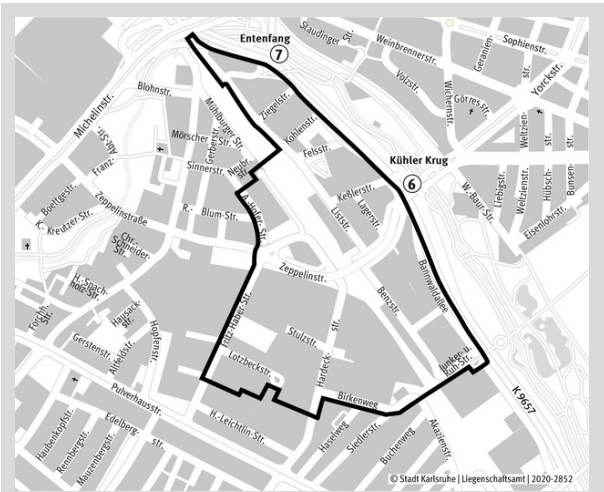
Inhaltsverzeichnis

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 Übersicht Stadtteile Karlsruhe	16
4. Preisniveau und Preisentwicklung	17
4.1 Unbebaute Flächen	18
4.1.1 Bauflächen.....	18
4.1.1.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke.....	19
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke.....	21
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke.....	22
4.1.1.4 Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien.....	23
4.1.1.5 Rohbauland/Bauerwartungsland.....	24
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen.....	24
4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.....	25
4.1.3 Sonstige Flächen.....	25
4.2 Bebaute Flächen	26
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser.....	27
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser.....	33
4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	33
4.2.2.2 Reihemittelhäuser.....	38
4.2.3 Mehrfamilienhäuser.....	43
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser.....	46
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien.....	48
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke.....	51
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	52
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	54
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	56
4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht.....	60
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen.....	61
4.3.4 Teileigentum.....	61
5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	62
5.1 Bodenrichtwerte	62
5.2 Indexreihen	64
5.2.1 Bodenpreisindexreihen.....	64
5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum.....	66
5.3 Umrechnungskoeffizienten (URK)	67
5.3.1 URK – Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	67
5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....	68
5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage.....	68
5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer	69
5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer	70
5.6 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern	72
5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	74
5.8 Sachwertfaktoren	78
5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser.....	79
5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser.....	81
5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser.....	83
5.9 Vergleichsfaktoren	85

5.10 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021).....	86
6. Weitere Grundstücksmarktinformationen	88
6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten	88
6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe	89
6.3 Mietdaten	90
6.3.1 Karlsruher Mietspiegel 2021 – Pressebericht der Stadt Karlsruhe 2020	90
6.3.2 Mietpreisspektrum Büromieten	91
6.3.3 Mietpreisrichtwerte Erdgeschossladenmieten Innenstadt	93
6.4 Bautätigkeit	95
7. Steuerliche Grundbesitzbewertung zum Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer.....	97
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum	98
7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum	98
7.1.2 Teileigentum	98
7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	99
7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser.....	100
7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser.....	100
7.3.2 Reihenmittelhäuser.....	101
7.4 Liegenschaftszinssätze für die Bewertung gemäß § 188 Abs. 2 BewG.....	102
7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG	103
7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG.....	103
Abkürzungsverzeichnis.....	104
Impressum.....	106

Ausdruck nicht autorisiert

1. Karlsruhe und die Region



Sanierung Gewerbegebiet Grünwinkel

Das Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Grünwinkel" wurde vom Gemeinderat am 21. Juli 2020 förmlich als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt. Damit ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Im Bild ist die Abgrenzung des 60,8 ha großen Sanierungsgebietes dargestellt.

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“, 2013

Kennzahlen zu Karlsruhe	
Wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe	circa 302.200
Einwohner der Region Karlsruhe Raum PAMINA	circa 1,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Karlsruhe	circa 182.100
Flächen in km ² davon	173,42
<ul style="list-style-type: none"> ■ Siedlungsfläche ■ Verkehrsfläche ■ Gewässer, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> 34 % 13 % 53 %
Höhenlage über NNH	100 – 323 m

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle



Ausschuss nicht autorisiert

2. Gutachterausschuss



Dr.-Ing. Michael Mürle in den Ruhestand verabschiedet

Dr.-Ing. Michael Mürle ist mit Ablauf des 31. März 2022 aus dem aktiven Dienst ausgeschieden. Herr Mürle wirkte seit September 1990 als Dienststellenleiter der Grundstücksbewertungsstelle und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Teil des Zentralen juristischen Dienstes bei der Stadt Karlsruhe und seit Dezember 1993 als Vorsitzender des Gutachterausschusses in Karlsruhe.

Mit Geschick und Weitsicht, verbunden mit hoher fachlicher Kompetenz sind unter seiner Regie u.a. die automatisierte Kaufpreissammlung, die zonalen Bodenrichtwerte sowie der Immobilienmarktbericht Karlsruhe eingeführt und stetig weiterentwickelt worden. Durch seine Passion für die Transparenz des Immobilienmarktes in Karlsruhe wurde die Erhebung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ständig verbessert.

Seine Lehrtätigkeit am Karlsruher Institut für Technologie nutzte er hier in idealer Weise. Zahlreiche Diplom- und Masterarbeiten, die Dr.-Ing. Mürle betreute, unterstützten die Weiterentwicklung der Wertermittlung in Karlsruhe und sind Zeugnis für die Verbindung von Forschung und Praxis.

Der Höhepunkt seines wissenschaftlichen Wirkens mündete in seiner Dissertation mit dem Titel „Aufbau eines Wertermittlungsinformationssystem“.

In den Gremien der AG Wert in Baden-Württemberg und der AK Wertermittlung des Deutschen Städtetages waren seine fachliche Expertise und kollegiales Miteinander sehr geschätzt. Sein Ausscheiden wurde hier mit großem Bedauern aufgenommen.

Die Stadt Karlsruhe und die Region beriet er kompetent in vielen strategisch wichtigen Wertermittlungsfragen. Als Beispiel sei hier nur die Konversion des ehemaligen Militärflughafens Söllingen genannt, auf dessen Gebiet sich heute der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet.

Dr.-Ing. Michael Mürle konnte diese vielfältigen Aufgaben nicht alleine bewältigen, doch mit Beständigkeit und Empathie führte er die Mitarbeitenden der Grundstücksbewertungsstelle und die Kolleginnen und Kollegen des Gutachterausschusses in Karlsruhe zu gemeinsamen Erfolgen.

Die Stadt Karlsruhe, der Gutachterausschuss und die Mitarbeitenden können Herrn Dr.-Ing. Michael Mürle für sein hervorragendes Wirken größtes Lob und Dank aussprechen, sein ausgleichendes Wesen und seine Lebensfreude werden wir vermissen. Für den neuen Lebensabschnitt wünschen wir Herrn Mürle alles Gute, Gesundheit und eine Zeit der Ruhe. Wir sind sicher, dass sein reger Geist und sein Tatendrang ihn bald neue Herausforderungen suchen lassen.

Zum Schluss ein Zitat von J. W. von Goethe, welches Herr Michael Mürle bei seinem Abschied angeführt hat: „Alles auf der Welt kommt auf einen gescheiterten Einfall und auf einen festen Entschluss an.“

Rüdiger Huck
Vorsitzender

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

Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

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

Produkte und Dienstleistungen

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

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

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

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

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

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

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

Finanzamt Karlsruhe-Durlach

Daniela Zimmermann	Dipl.-Finanzwirtin
Vertretung Anne Vorsatz	Angestellte

Ausdruck nicht autorisiert

3. Immobilienmarkt

3.1 Immobilienmarkt Karlsruhe – Pressebericht der Stadt Karlsruhe

Bei den Preisen zeigt der Trend nach oben

Kaufverträge rückläufig

Weiterhin keine Umkehr des Trends zu steigenden Preisen ist auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu verzeichnen. „Es setzt sich ungebrochen fort, dass die Leute in Karlsruhe Eigentum suchen“, bilanziert Rüdiger Huck, Vorsitzender des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten und Leiter der Grundstücksbewertungsstelle der Stadt Karlsruhe, als grundlegende Erkenntnis aus dem Immobilienmarktbericht 2021, „aber auf Angebotsseite gibt es wenig Bewegung“.

Weil der Bericht dieses Mal ausnahmsweise den Zeitraum von Januar bis November abbildet, sind die Zahlen zwar nur bedingt mit dem Vorjahr zu vergleichen, doch die Gesamtzahl der vom Gutachterausschuss bisher geprüften Kaufverträge lässt einen Rückgang erwarten. Insgesamt 2.046 Verträge standen im Erhebungszeitraum zu Buche, zehn Jahre zuvor waren es noch mehr als 3.000. Gegenläufig zu diesem Trend entwickelten sich in den letzten Jahren die Wertumsätze, die im Durchschnitt nach oben gingen. 2021 gab es allerdings auch hier einen Einbruch zu verzeichnen, insbesondere bei den bebauten Grundstücken. Rüdiger Huck, der in diesem Jahr die Nachfolge des langjährigen Dienststellenleiters Dr.-Ing. Michael Mürle angetreten hatte, erklärt dies mit dem Verkauf einiger größerer Objekte im Vorjahr, „jetzt hat sich das wieder auf dem Niveau der Jahre 2018 und 2019 eingependelt“. Dessen ungeachtet ist die Gesamtsumme der Wertumsätze mit 1,15 Milliarden Euro immer noch beeindruckend.

Beim Blick auf einzelne Teilsegmente fallen fast durchweg deutliche Preissteigerungen auf. Greift man beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage heraus, kostet ein gebrauchtes Gebäude aus den 1970er Jahren im Schnitt rund 650.000 Euro. Kaum günstiger sind Doppel- und Reihenhäuser. Der Schnitt für ein typisches Reihemittelhaus liegt bei 520.000 Euro, wobei die Preise in diesem Segment um rund neun Prozent zugelegt haben. In ähnlichen Dimensionen bewegen sich die Preise beim Wohnungseigentum, dem mit 1.254 ausgewerteten Kaufverträgen umfangreichsten Segment. Der Weiterverkauf von Eigentumswohnungen hat im Schnitt rund neun Prozent mehr eingebracht als im Vorjahr. Bei einer „Standardwohnung“ aus den Baujahren 1950 bis 1974 und einer mittleren Größe liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis inzwischen bei rund 3.500 Euro. Kauft man eine neue Wohnung, werden im Schnitt sogar rund 5.200 Euro je Quadratmeter fällig. Wenig Bewegung gibt es bei den unbebauten Grundstücken, „wo die Nachfrage bei weitem das Angebot übersteigt und sich dies auf die Preisentwicklung niederschlägt“, so Huck. Während des Erhebungszeitraums wurden insgesamt nur 84 Kauffälle für Wohnhaus-Grundstücke erfasst, davon konnten 44 näher ausgewertet werden. Bei den Wirtschaftsimmobili-

wurde der Verkauf von 25 Grundstücken und 42 Gebäuden registriert.

Was den Blick in die Zukunft betrifft, so gebe es hier viele Variablen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und aktuell des Kriegs in der Ukraine mit den daraus resultierenden Steigerungen bei Energiepreisen und Nebenkosten seien nur in Ansätzen prognostizierbar. Eine Blitzumfrage des Deutschen Städtetags habe ergeben, dass die Mehrheit zunächst weiter steigende Preise erwarte – „und da reißen wir uns in den Trend ein“, schätzt Robert Paul von der Grundstücksbewertungsstelle. Dies betreffe aber in erster Linie Wohngebäude und -bauflächen, „wo die Steigerungsraten weiterhin bis zu zehn Prozent betragen“, während man bei Bürogebäuden und Gastronomiebetrieben von gleichbleibenden Preisen ausgehe. Grund dafür sei unter anderem, dass sich einige größere Objekte gerade im Bau und in Planung befinden und vermarktet werden. „Ein möglicherweise durch den corona-bedingten Trend zum Home-Office verursachter Leerstand ist uns aber noch nicht bekannt“, berichtet Robert Paul.

Neben der Erstellung des Immobilienmarktberichts hat die Grundstücksbewertungsstelle in jüngster Zeit noch einen weiteren Arbeitsschwerpunkt mit der Überarbeitung der Bodenrichtwertzonen. Wie Timo Schorb, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, erläutert, belaufe sich deren Zahl bisher auf 778, davon 376 für Wohnzwecke. „Um eine bessere Genauigkeit zu erzielen“, so Schorb, „werden wir jetzt rund 50 weitere Zonen bilden“. Hiermit trage man außerdem der Grundsteuerreform von 2020 Rechnung, in der die Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer festgesetzt wurden. Voraussichtlich ab Anfang Juli sind die aktualisierten Bodenrichtwerte unter www.gutachterausschusse-bw.de/borlsbw abrufbar.

Des Weiteren wurde in den vergangenen Monaten eine Umfrage zu den Erdgeschoss-Ladenmieten in der Innenstadt durchgeführt, deren Ergebnisse nun vorliegen. Demnach seien die Mieten „überwiegend stabil“ geblieben, berichtet Timo Schorb, „aber – je nach Lage – mit ordentlichen Unterschieden in den Einzelwerten“. Die Preisstabilität resultiere in erster Linie aus den bestehenden langfristigen Verträgen. Auffällig sei außerdem, dass verstärkt Gastronomie die Flächen des Einzelhandels fülle und dadurch die Mieten sinken. Was Schorb besonders freut, ist die hohe Beteiligung an der Online-Umfrage von fast zwei Dritteln. Hierfür sei er den Teilnehmenden sehr dankbar, denn „die große Bereitschaft lieferte uns sehr gute Ergebnisse“.

Der Immobilienmarktbericht 2021 kann zum Preis von 50 Euro (gebunden) und 40 Euro für die pdf-Version bei der Grundstücksbewertungsstelle bestellt werden. www.karlsruhe.de/gutachterausschuss. -eck-

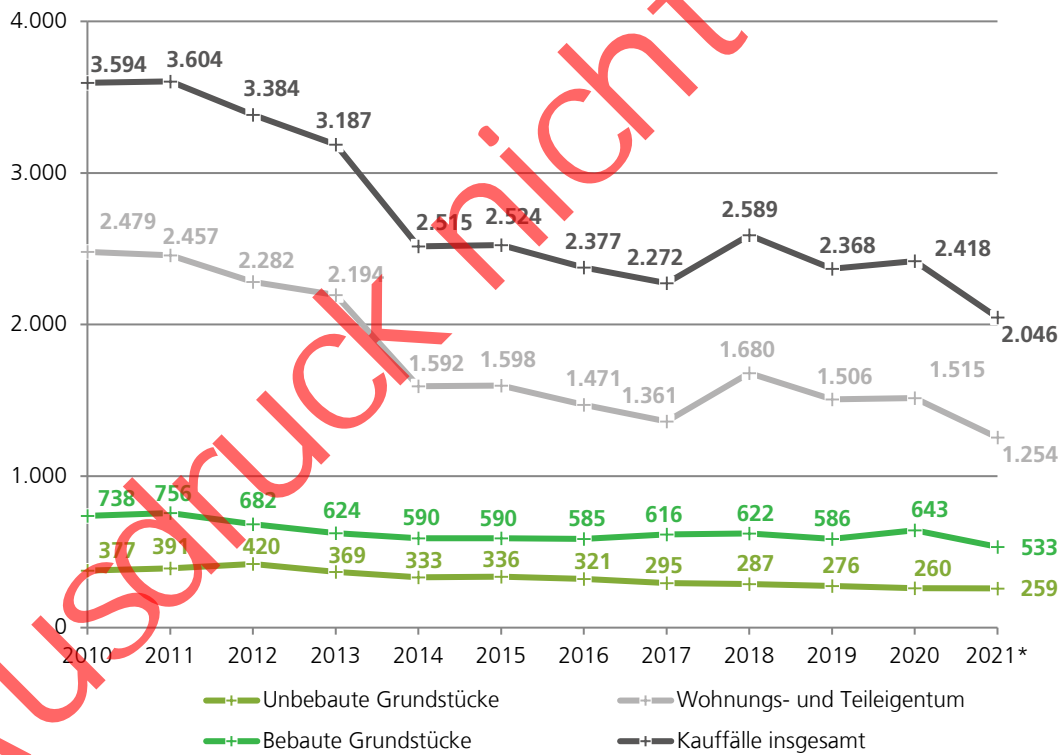


3.2 Immobilienmarkt Karlsruhe – Umsätze



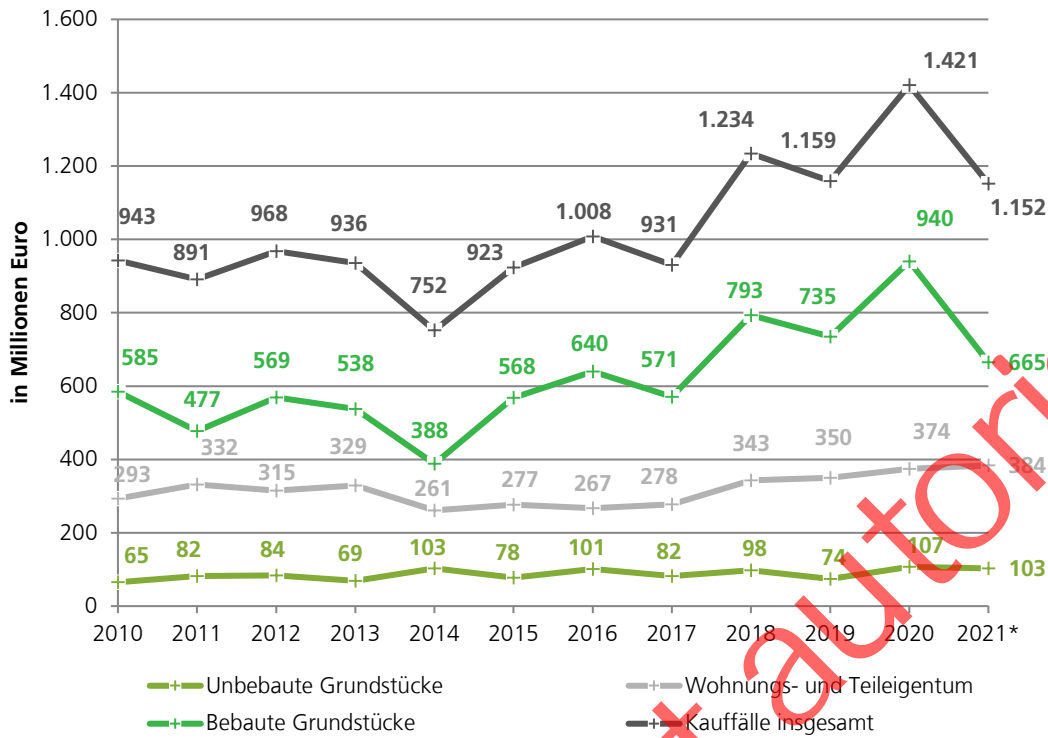
Zu beachten ist, dass die hier dargestellten Zahlen für das Jahr 2021 nur den Zeitraum Januar bis November 2021 wiedergeben.

Anzahl der Kauffälle



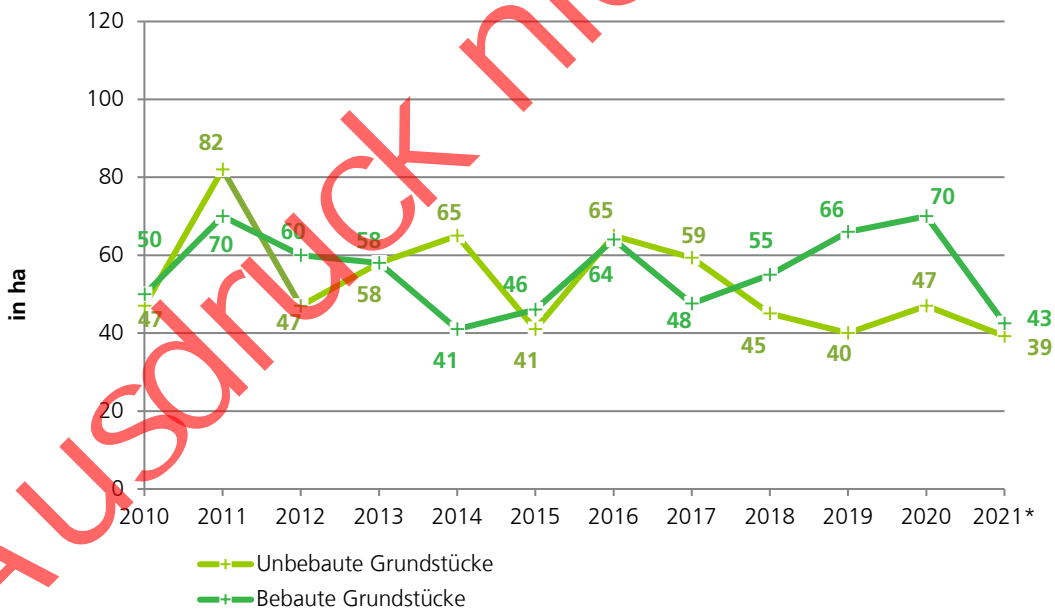
*Zahl des Jahres 2021 ist vorläufig

Wertumsatz



*Zahl des Jahres 2021 ist vorläufig

Flächenumsatz



*Zahl des Jahres 2021 ist vorläufig

3.3 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

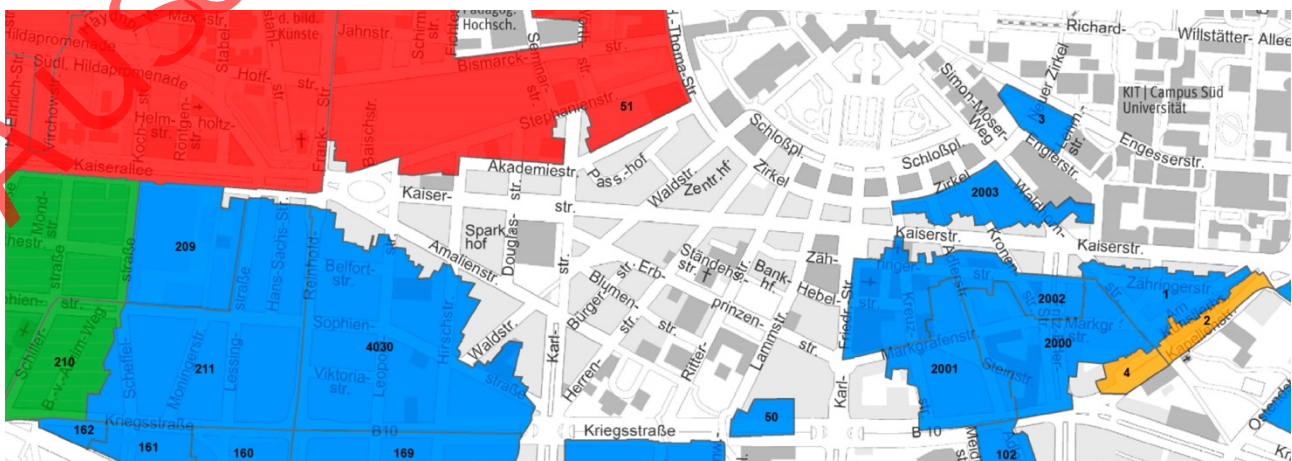
Der Gutachterausschuss hat in einer Projektarbeit Lageklassen bestimmt. Diese Lagequalitäten wurden vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet.

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:



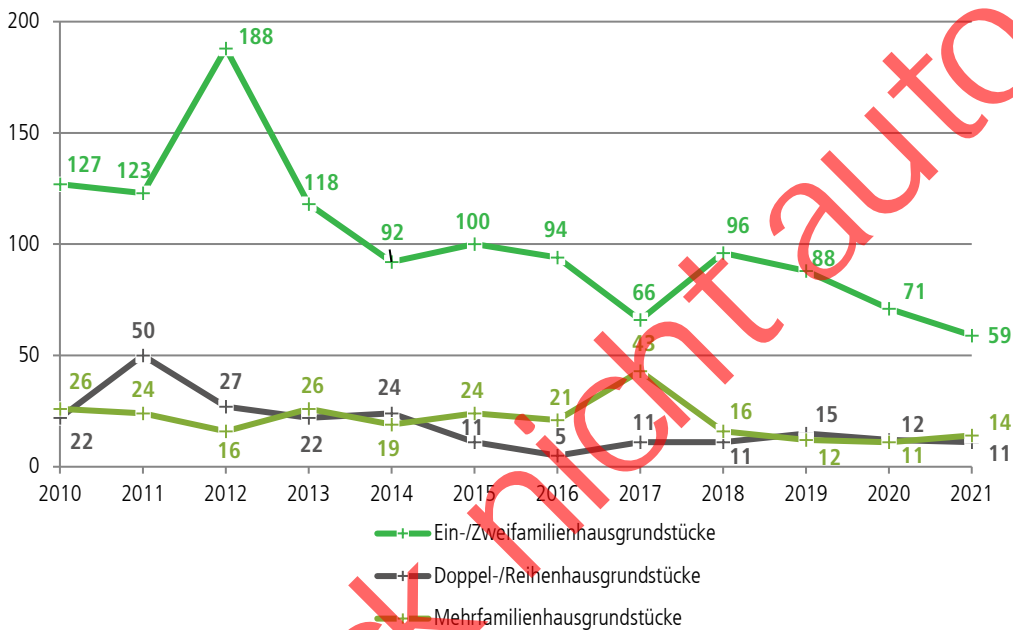
4.1 Unbebaute Flächen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.1.1 Bauflächen	128	101,543	21,105
4.1.2 Flächen der Land-/Forstwirtschaft	75	0,684	12,663
4.1.3 Sonstige Flächen	56	0,711	5,471
Summe	259	102,938	39,239

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	59	25,636	3,372
4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke	11	5,751	0,479
4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke	14	14,963	3,162
4.1.1.4 Wirtschaftsimmobiliengrundstücke	25	47,913	11,692
4.1.1.5 Rohbau-/Bauerwartungsland	17	7,037	1,923
4.1.1.6 Sonstige Bauflächen	2	0,243	0,477
Summe	128	101,543	21,105

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



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

Im Jahr 2021 wurden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage bei durchschnittlicher Grundstücksfläche von 730 m² für rund 580.000 Euro veräußert.

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

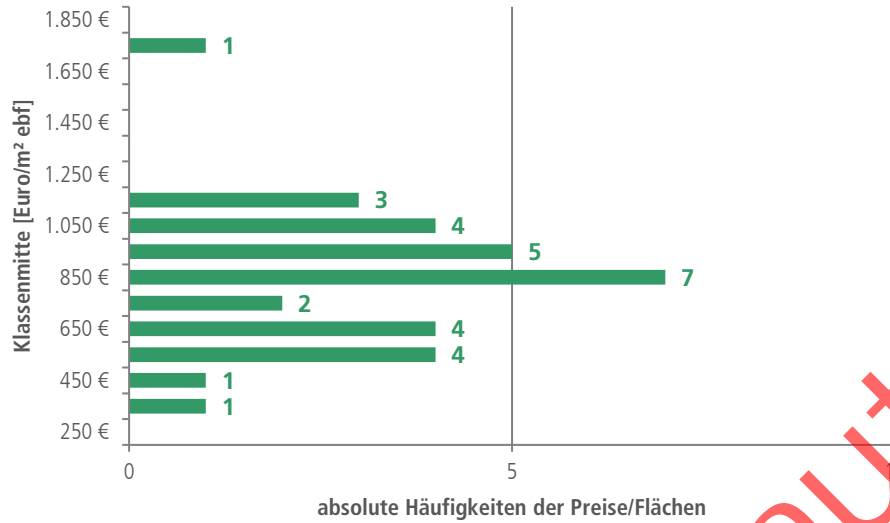
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	1
Verkauf von Erbbaugrundstücken	8
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	12
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 25,636 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,372 ha	59
Ausgewertete Kauffälle	32

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		800 380 – 1.100	920 500 – 1.720	
Preis [Euro]		225.000 – 1.150.000	160.000 – 1.390.000	
Anzahl	–	19	13	–
Fläche [m ²]		220 – 1.260	240 – 1.320	

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
	32	849	379	1.715
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	255		0,301	
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 2020, auf 01.07.2021 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m² ebf]	Gute Lage [Euro/m² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m² ebf]
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	470 440 – 500	610 390 – 720	730 610 – 900	980 880 – 1.090

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

4.1.1.2 Doppel-/Reihenhausgrundstücke



Weiterhin wenige Grundstücke auf dem Markt

Mit 11 Verkäufen liegt der Markt für Doppel-/Reihenhausgrundstücke wie im Vorjahr auf einem niedrigen Niveau.

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	8
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 5,751 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,479 ha	11
Ausgewertete Kauffälle	8

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne		700 560 – 960	*	
Preis [Euro]		200.000 – 1.125.000	*	
Anzahl	–	4	4	–
Fläche [m ²]		360 – 1.170	*	

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2020, auf 01.07.2021 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Reihenhausgrundstück	–	640 560 – 730	720 610 – 790	–

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

4.1.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke



Handel von Mehrfamiliengrundstücken etwa auf Vorjahresniveau

Die Anzahl der verkauften Grundstücke (14) ist gegenüber dem Vorjahr (11) leicht erhöht.

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	9
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	2
Verkauf von Erbbaugrundstücken	1
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen, Grundstücksanteile der Wohnungserbbaurechte)	2
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 14,963 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 3,162 ha	14
Ausgewertete Kauffälle	4

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf] Mittel und Spanne	*	*		
Preis [Euro]	*	*		
Anzahl	1	3	–	–
Fläche [m ²]	*	*		

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

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2020, auf 01.07.2021 fortgeschrieben *				
Grundstückstyp	Mäßige Lage [Euro/m ² ebf]	Mittlere Lage [Euro/m ² ebf]	Gute Lage [Euro/m ² ebf]	Sehr gute Lage [Euro/m ² ebf]
Mehrfamilienhausgrundstück WGFZ 1,5 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	680 620 – 780	890 690 – 1.720	950 590 – 1.050	1.080 1.020 – 1.120

* mit Indexreihe „Baureifes Land Mehrfamilienhausgrundstücke“

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 ehemaligen Gewerbegrundstücke in 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	15
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	6
Verkauf von Erbbaugrundstücken	3
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 47,913 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 11,692 ha	25
Von 15 verkauften Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine Auswertung zugeordnet in geeigneten Kategorien	9
verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien	2
verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien	3
verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	2
verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien	–
verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	–
verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	–
verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien	2

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31. Dezember 2020, auf 01.07.2021 fortgeschrieben *	
Grundstückstyp	Alle Lagen [Euro/m ² ebf]
Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien WGFZ 1,7 (Ø aller Bodenrichtwertzonen)	200 70 – 380

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

4.1.1.5 Rohbauland/Bauerwartungsland

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

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	16
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	1
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 7,037 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,923 ha	17
Ausgewertete Kauffälle	10

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
Preis/Fläche [Euro/m ² ebf]	240
Mittel und Spanne	60 – 450
Preis [Euro]	30.600 – 440.000
Anzahl	10
Fläche [m ²]	510 – 1.290

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	2
Begründung von Erbbaurechten, Folgeverträge	0
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0
Sonstige beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,243 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,477 ha	2

4.1.2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft



Preise leicht gestiegen

Der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2021 lag bei rund 4,50 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr lag dieser noch 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	72
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	3
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,684 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 12,663 ha	75
Ausgewertete Kauffälle	60

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Preis/Fläche [Euro/m ²] Mittel und Spanne	4,50 1,30 – 10,60
Preis [Euro]	700 – 32.000
Anzahl	60
Fläche [m ²]	160 – 7.560

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)	13
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,711 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 5,471 ha	56

4.2 Bebaute Flächen

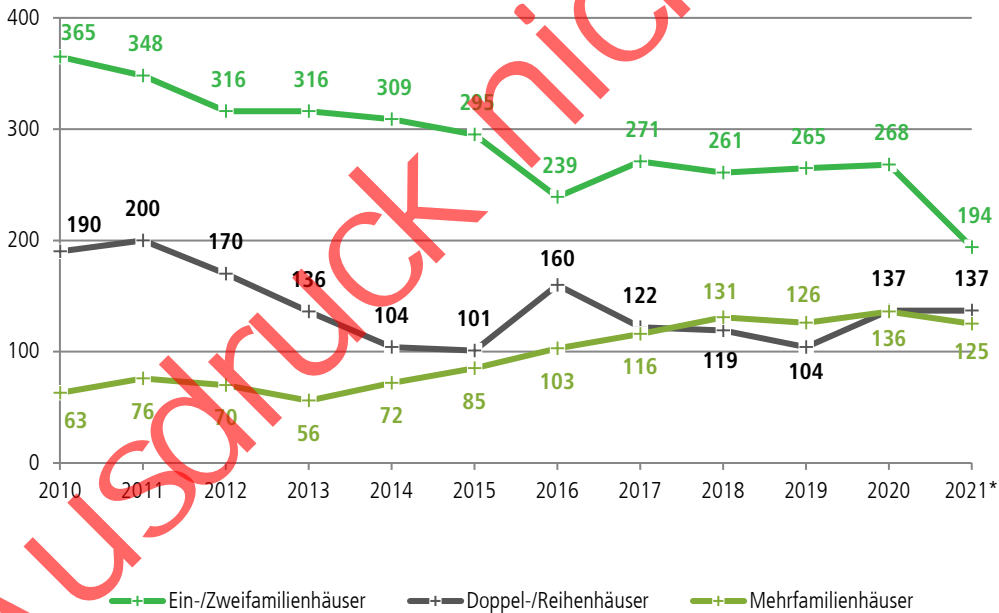
Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro	Flächenumsatz ha
4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	194	144,174	11,456
4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser	137	82,78	3,381
4.2.3 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen)	125	173,898	7,563
4.2.4 Wohn-/Geschäftshäuser	35	62,037	1,650
4.2.5 Wirtschaftsimmobilien	42	202,552	18,460
4.2.6 Sonstige bebaute Grundstücke	0	0	0
Summe	533	665,441	42,510



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

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

Kauffälle von bebauten Grundstücken (Wohnen)



*Zahl des Jahres 2021 ist vorläufig

4.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser



Ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus kostet rund 650.000 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.

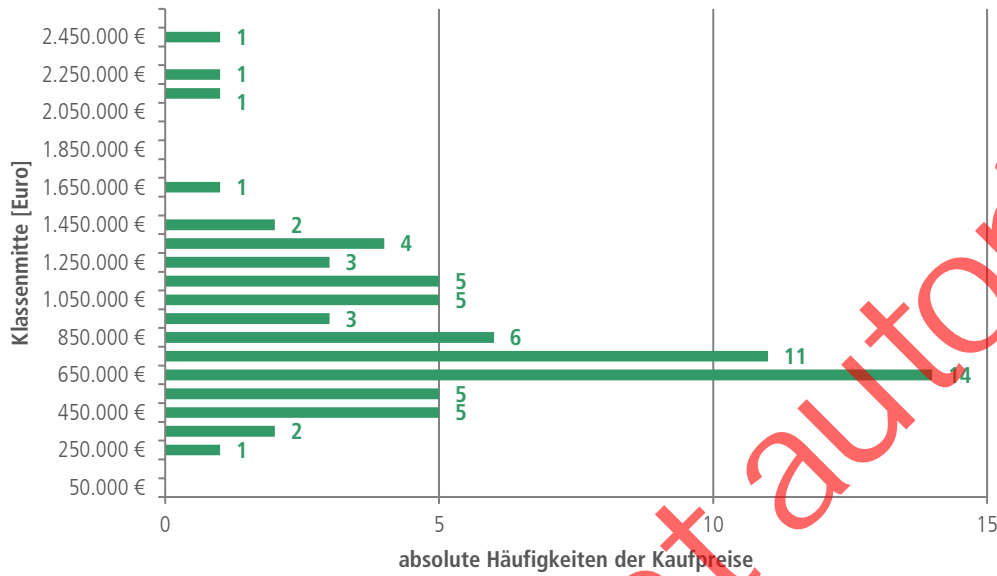
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	156
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen)	38
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 144,174 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 11,456 ha	194
Ausgewertete Kauffälle	70

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
Baujahre bis 1949				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		3.080	*	*
Mittel und Spanne		2.270 – 4.170	*	*
Preis [Euro]	–	240.000 – 765.000	*	*
Anzahl		6	1	1
Wohnfläche [m ²]		110 – 240	*	*
Grundstücksfläche [m ²]		210 – 1.100	*	*
Baujahre 1950 – 1974				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.180	4.600	*
Mittel und Spanne		3.100 – 6.030	3.430 – 7.440	*
Preis [Euro]	–	390.000 – 995.000	515.000 – 2.270.000	*
Anzahl		15	12	2
Wohnfläche [m ²]		110 – 240	80 – 390	*
Grundstücksfläche [m ²]		230 – 1.250	340 – 1.280	*
Baujahre 1975 – 1989				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	4.590	*
Mittel und Spanne		*	3.680 – 5.280	*
Preis [Euro]	–	*	545.000 – 1.090.000	*
Anzahl		3	5	2
Wohnfläche [m ²]		*	110 – 210	*
Grundstücksfläche [m ²]		*	540 – 800	*
Baujahre 1990 – 2004				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		*	*	
Mittel und Spanne		*	*	
Preis [Euro]	–	*	*	–
Anzahl		1	2	
Wohnfläche [m ²]		*	*	
Grundstücksfläche [m ²]		*	*	
Baujahre ab 2005				
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²]		4.790	6.300	
Mittel und Spanne		3.200 – 5.680	3.750 – 9.260	
Preis [Euro]	–	665.000 – 1.190.000	675.000 – 2.500.000	–
Anzahl		4	16	
Wohnfläche [m ²]		150 – 260	120 – 270	
Grundstücksfläche [m ²]		340 – 560	190 – 1.250	

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	Median	Minimum
	70	758.750	240.000	2.500.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	426.695		0,472	
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.			
Mittelwert	Mittelwert 904.603 Euro 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 (Januar bis Dezember 2021) 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 2010 geeignet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600	700	800	900
120	4.280	4.510	4.750	4.990
130	4.190	4.420	4.660	4.890
140	4.090	4.330	4.560	4.800
150	4.000	4.230	4.470	4.710
160	3.910	4.140	4.380	4.610
170	3.810	4.050	4.280	4.520
180	3.720	3.960	4.190	4.430
190	3.630	3.860	4.100	4.330
200	3.530	3.770	4.010	4.240
210	3.440	3.680	3.910	4.150
220	3.350	3.580	3.820	4.050
230	3.250	3.490	3.730	3.960
240	3.160	3.400	3.630	3.870
250	3.070	3.300	3.540	3.780

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010	–
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-740	-370	0	380	750	1.120	–
Grundstücksfläche [m²]	300	400	500	600	700	800	900
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-310	-150	0	160	320	470	630

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	50	4.190	2.780	6.090
	Multipl. Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,63	±(150 bis 520)	± 1.090	
Erläuterungen				
Multipl. 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 50 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	530	990	660
Wohnfläche [m ²]	114	270	176
modifiziertes Baujahr	1959	2017	1986
Standardstufe	2,3	4,0	2,6
Grundstücksfläche [m ²]	207	1.113	548
Gebäudekonstruktion			(überwiegend) massiv
Anzahl der Vollgeschosse			ein- bis dreigeschossig
Unterkellerung			(überwiegend) vollständig
Stellung			(überwiegend) freistehend
Anzahl der Wohnungen			1 (überwiegend) bis 2
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 3

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	3.930 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1975	- 185 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	550	+ 80 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 3.825 Euro/m²	= 650.250 Euro

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

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

4.2.2 Doppel-/Reihenhäuser



Ein gebrauchtes Reihenmittelhaus kostet rund 520.000 Euro

Als Basis dienen hierfür die Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser mit einem indiziertem 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.

4.2.2.1 Doppel-/Reihenendhäuser

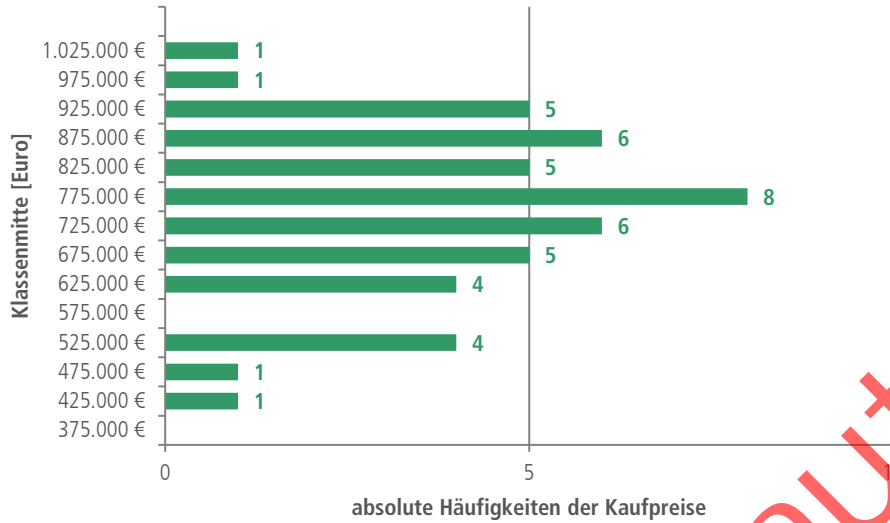
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	56
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	10
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 43,588 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,861 ha	66
Ausgewertete Kauffälle	47

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne	*	4.970 2.950 – 6.820	5.420 3.430 – 6.880	
Preis [Euro]	*	455.000 – 910.000	360.000 – 990.000	
Anzahl	1	31	15	–
Wohnfläche [m ²]	*	110 – 180	90 – 150	
Baujahr Mittel und Spanne	*	2011 1956 – 2023	2002 1950 – 2023	
Grundstücksfläche [m ²]	*	150 – 570	110 – 480	

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
	47	707.367	360.000	990.000
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	141.520		0,200	
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 (Januar bis Dezember 2021) von typischen Doppel-/Reihenendhäusern als wahrscheinlichste Schätzwerte mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. Bei Doppel-/Reihenendhäusern werden neben dem Bodenrichtwert als Lagewert und der Wohnfläche die Auswirkungen von Baujahr und

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

Anwendungshinweise

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

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV 2010 geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]			
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]		
	500	650	750
90	5.390	5.570	5.690
100	5.170	5.350	5.470
110	4.940	5.120	5.240
120	4.720	4.900	5.020
130	4.490	4.670	4.790
140	4.270	4.450	4.570
150	4.040	4.220	4.340
160	3.820	4.000	4.120
170	3.600	3.775	3.890
180	3.370	3.550	3.670

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-1.020	-510	0	510	1.020
Grundstücksfläche [m ²]	–	200	250	300	350	400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-250	-130	0	120	250

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	31	4.420	2.750	5.590
Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)		Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,68	±(160 bis 450)		± 890
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 31 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	500	770	615
Wohnfläche [m ²]	91	178	138
modifiziertes Baujahr	1973	2010	1988
Standardstufe	2,3	3,7	2,7
Grundstücksfläche [m ²]	183	546	316
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Doppel-/Reihenendhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenendhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	610		
Wohnfläche [m ²]	150	4.160 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	2007	+ 867 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	280	- 52 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Endhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	150 m²	x 4.975 Euro/m²	= 746.250 Euro

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

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

4.2.2.2 Reihenmittelhäuser

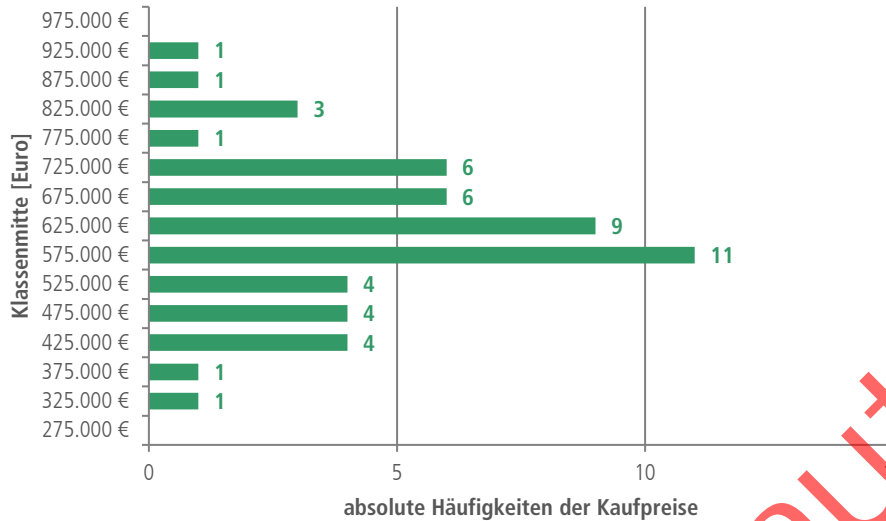
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	52
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsflächen)	19
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 39,192 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,520 ha	71
Ausgewertete Kauffälle	45

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel und Spanne		4.350 2.870 – 5.330	5.220 3.490 – 7.190	
Preis [Euro]		405.000 – 830.000	305.000 – 945.000	
Anzahl	–	17	28	–
Wohnfläche [m ²]		105 – 200	90 – 190	
Baujahr Mittel und Spanne		2003 1968 – 2023	1996 1954 – 2023	
Grundstücksfläche [m ²]		170 – 320	140 – 360	

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	Maximum
	52	614.339	305.000	943.500
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	128.396		0,209	
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 (Januar bis Dezember 2021) 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 2010 geeignet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

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

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

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

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

Zwischenwerte können interpoliert werden.

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

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

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

Für 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
90	4.450	4.760	5.060	5.360
100	4.270	4.570	4.870	5.170
110	4.080	4.380	4.690	4.990
120	3.900	4.200	4.500	4.800
130	3.710	4.010	4.310	4.620
140	3.520	3.830	4.130	4.430
150	3.340	3.640	3.940	4.240
160	3.150	3.450	3.760	4.060
170	2.960	3.270	3.570	3.870

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale						
modifiziertes Baujahr	–	1970	1980	1990	2000	2010
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-590	-290	0	300	600
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150	200	250	300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-260	0	270	530

Qualitätsparameter				
Merkmal	Vergleichsfaktor Wohnflächenpreis [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	56	4.180	2.750	6.130
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,68	±(110 bis 440)	± 870	
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 56 Kauffälle)			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	520	770	625
Wohnfläche [m ²]	84	197	130
modifiziertes Baujahr	1963	2016	1987
Standardstufe	2,1	3,6	2,8
Grundstücksfläche [m ²]	138	356	221
Gebäudekonstruktion			massiv
Unterkellerung			vollständig
Stellung			Reihenmittelhäuser
Anzahl der Wohnungen			1
Anzahl der Garagen			1 (überwiegend) bis 2

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

Anwendungsbeispiel			
Reihenmittelhaus		Tabellenwerte	Vorläufiger Vergleichswert
indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]	625		
Wohnfläche [m ²]	120	4.350 Euro/m ²	
modifiziertes Baujahr	1988	- 58 Euro/m ²	
Standardstufe	2 bis 3		
Grundstücksfläche [m ²]	210	+ 54 Euro/m ²	
Gebäudekonstruktion	massiv		
Unterkellerung	vollständig		
Stellung	Mittelhaus		
Anzahl der Wohnungen	1		
Anzahl der Garagen	1		
Berechnung vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 4.346 Euro/m²	= 521.520 Euro

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

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

4.2.3 Mehrfamilienhäuser



Seit Immobilienmarktbericht 2020 geänderte 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	95
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	30
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 173,898 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 7,563 ha	125
Ausgewertete Kauffälle mit drei Wohnungen	20
Ausgewertete Kauffälle ab vier Wohnungen	39
Σ Ausgewertete Kauffälle	59

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle mit drei Wohnungen				
Merkmal	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
norm. Preis/ (Wfl+Nfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	*	3.390 2.380 – 4.110	3.340 2.620 – 3.790	
Preis [Euro]	*	440.000 – 1.200.000	530.000 – 745.000	
Anzahl	1	14	5	-
Wohnfläche [m ²]	*	160 – 370	170 – 240	
Baujahr Mittel und Spanne	*	1953 1909 – 1970	1952 1936 – 1963	
Wohnungen	*	3	3	
Grundstücksfläche [m ²]	*	180 – 940	300 – 550	

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	20	3.407	2.378	4.108
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	520		0,153	
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		3.060 1.170 – 4.900	2.780 1.490 – 3.8500	*
Preis [Euro]		435.000 – 23.200.000	700.000 – 2.370.000	*
Anzahl	-	27	11	1
Wohnfläche [m ²]		370 – 4.850	420 – 980	*
Baujahr Mittel und Spanne		1951 1891 – 2021	1934 1887 – 1979	*
Wohnungen		4 – 60	4 – 11	*
Grundstücksfläche [m ²]		140 – 4.670	190 – 1.070	*

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²]			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	39	2.980	1.174	4.895
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	825		0,277	
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



Preisniveau leicht gestiegen

Der Teilmarkt Wohn-/Geschäftshäuser, mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 bis 50 Prozent, weist mit 2.870 Euro/m² (Wfl+Nfl) einen leicht erhöhten durchschnittlichen Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr mit 2.750 Euro/m² auf.

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

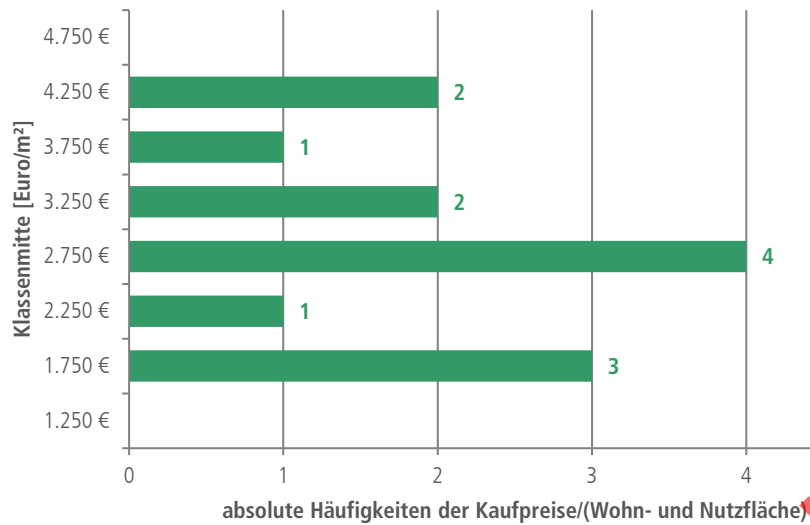
Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	27
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufflächen)	8
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 62,037 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 1,650 ha	35
Ausgewertete Kauffälle	13

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²]	2.870
Mittel und Spanne	1.660 – 4.420
Preis [Euro]	210.000 – 3.580.000
Anzahl	13
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	120 – 1.780
Grundstücksfläche [m ²]	180 – 1.210

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m²] für Wohn- und Geschäftsgebäude			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	13	2.869	1.662	4.417
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	913		0,318	
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



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 können im Weiteren detailliert nur Büro-, Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien auf Seite 49 und 50 dargestellt werden.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkaufte Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	35
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukaufsfächen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 202,552 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 18,460 ha	42
Von 35 verkauften Wirtschaftsimmobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine Auswertung zugeordnet in geeignete Kategorien	20
verkaufte Grundstücke für Handelsimmobilien	2
verkaufte Grundstücke für Büroimmobilien	6
verkaufte Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	1
verkaufte Grundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	9
verkaufte Grundstücke für Gesundheits- und Sozialimmobilien	1
verkaufte Grundstücke für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	–
verkaufte Grundstücke für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	1
verkaufte Grundstücke für andere Wirtschaftsimmobilien	–

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Büroimmobilien	
Merkmal	
norm. Preis/ (Nfl+Wfl) [Euro/m ²] Mittel und Spanne	2.720 1.280 – 4.430
Preis [Euro]	1.300.000 – 24.490.000
Anzahl	6
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	520 – 9.500
Grundstücksfläche [m ²]	200 – 10.050

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

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

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Normierter Kaufpreis/(Wohn- und Nutzfläche) [Euro/m ²] für Büroimmobilien			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	6	2.719	1.280	4.433
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	1.083		0,398	
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	1.330 710 – 2.670
Preis [Euro]	255.000 – 10.070.000
Anzahl	9
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	270 – 6.240
Grundstücksfläche [m ²]	730 – 10.0100

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 / (Wohn- und Nutzfläche) 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			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	9	1.332	707	2.672
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	748		0,562	
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	0
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, Zukauflflächen)	0
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 0,000 Mio. Euro Flächenumsatz insgesamt 0,000 ha	0

Ausdruck nicht autorisiert

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl	Wertumsatz Millionen Euro
4.3.1 Erstverkauf	72	37,955
4.3.2 Weiterverkauf	922	298,550
4.3.3 Umwandlungen von Mietwohnungen	70	23,940
4.3.4 Teileigentum	190	23,168
Summe	1.254	383,613

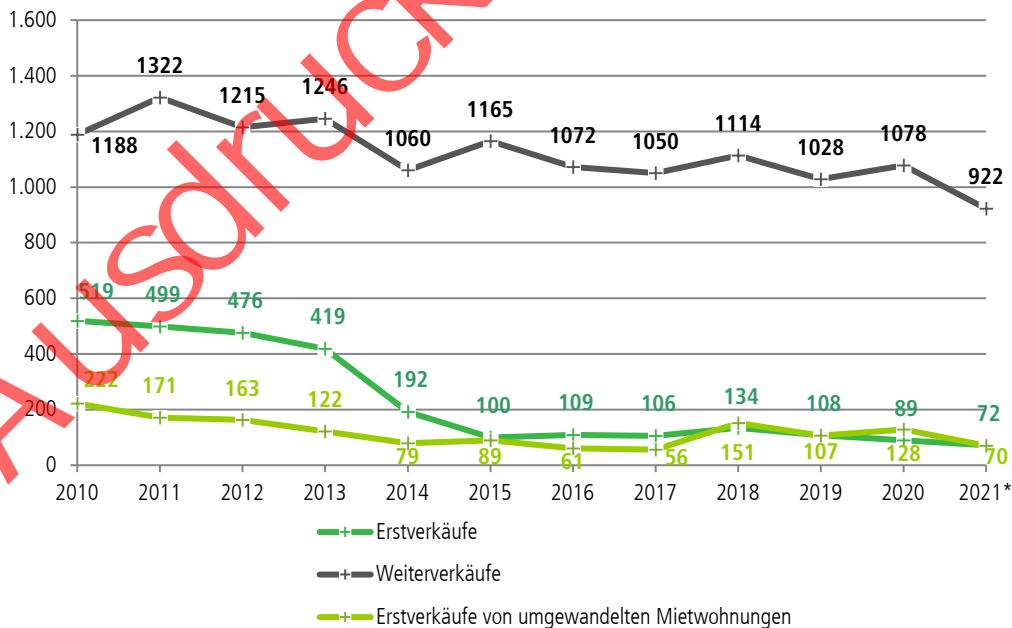


Die Kaufpreise für Wohnungseigentum sind im Zeitraum der letzten 5 Jahre beim Erstverkauf um 38 Prozent und beim Weiterverkauf um 45 Prozent gestiegen.

Preisentwicklung der Teilmärkte Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum unterschiedlich

Im Vergleich zum Vorjahr lag die Preisentwicklung beim Erstverkauf bei rund 3,5 Prozent und beim Weiterverkauf bei rund 9 Prozent.

Kauffälle von Wohnungseigentum



*Zahl des Jahres 2021 ist vorläufig

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

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

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

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Vergleichsfaktoren für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

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

Anwendungshinweise

Die ermittelten Vergleichsfaktoren sollen insbesondere als Grundlage für die steuerliche Bewertung gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) Anwendung finden. Die Eignung als Vergleichsfaktoren im Sinne der §§ 13 und 15 der ImmoWertV 2010 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



Geringer Preisunterschied zum Vorjahr

Im Vergleich zu Vorjahr mit durchschnittlich 5.316 Euro/m² Wfl ist nur ein geringer Preisunterschied zum Jahr 2021 mit 5.244 Euro/m² Wfl festzustellen. Fast die Hälfte der Erstverkäufe stammen hierbei aus den höhergelegenen Stadtteilen mit dörflicher Struktur.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Erstverkäufe ↗

Legende

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

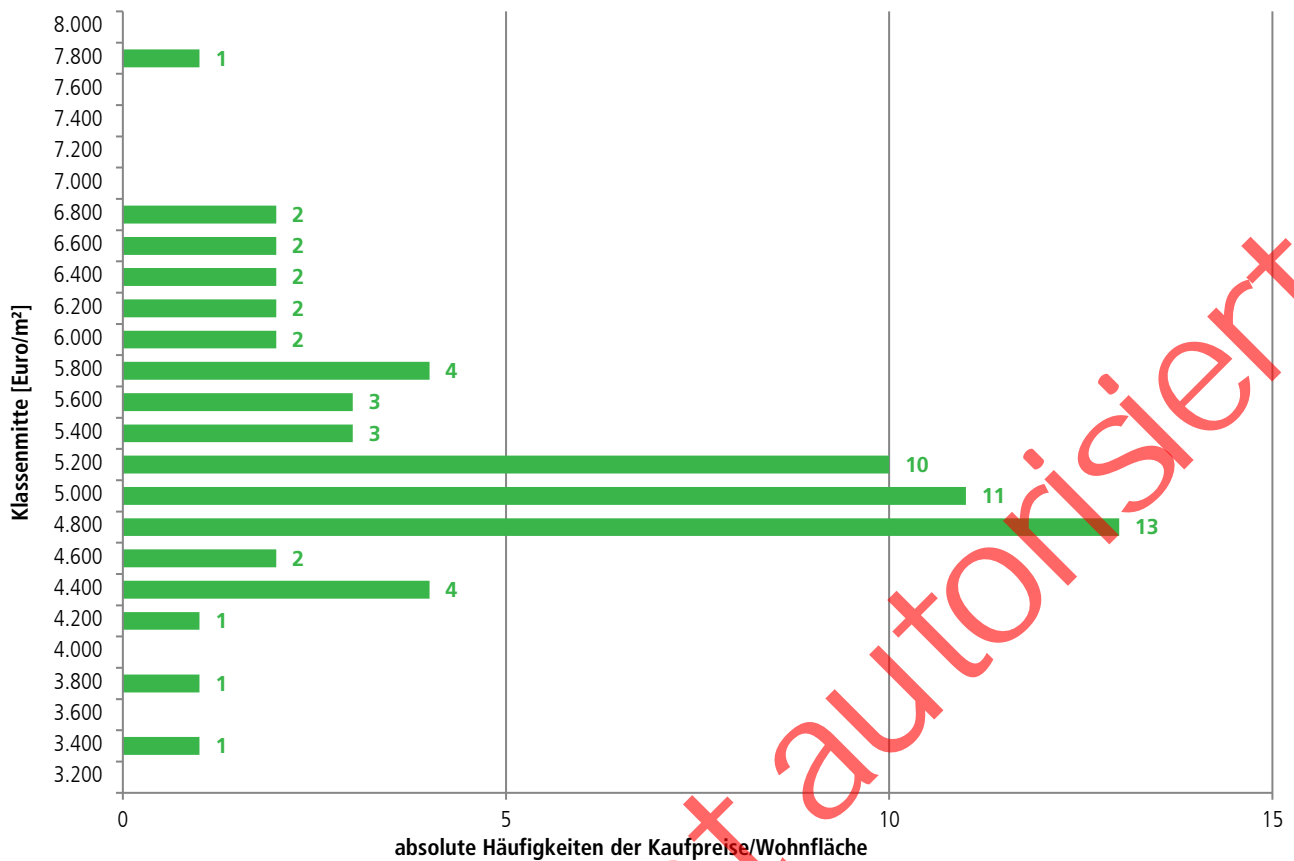
Circa 42 Prozent der Kauffälle stammen aus den höhergelegenen dörflichen Stadtteilen. In diesen Lagen fällt die Preisentwicklung im Segment Erstverkäufe von Wohnungseigentum moderater aus als in den übrigen Stadtteilen.

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	65
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	7
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 37,956 Mio. Euro	72
Ausgewertete Kauffälle	64

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Wfl [Euro/m ²]	3.320 – 7.880
Preis [Euro]	230.000 – 1.500.000
Anzahl	64
Wohnfläche [m ²]	47 – 226

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
	64	5.244	3.324	7.880
	Empirische Standardabweichung Einzelwert		Empirischer Variationskoeffizient	
	768		0,146	
Erläuterungen				
Kaufpreis/Fläche	Die Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Fläche) sind nicht normiert.			
Mittelwert	Das arithmetische Mittel, häufig auch nur Mittelwert genannt, ist das gebräuchlichste Maß für die Angabe des Ergebnisses einer Stichprobe von Vergleichspreisen.			
Empirische Standardabweichung Einzelwert	Die empirische Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Kaufpreise um deren Mittelwert. Wählt man für das zweiseitige Intervall ausgehend vom Mittelwert jeweils die Standardabweichung, so liegen darin nach der Normalverteilung rund 68 % der Kaufpreise. Dies gilt auch dann, wenn Normalverteilung auf Grundlage der Stichprobe vorliegt.			
Empirischer Variationskoeffizient	Als empirischer Variationskoeffizient wird die relative empirische Standardabweichung bezeichnet, das heißt der Quotient aus der empirischen Standardabweichung und dem Mittelwert.			

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m²] (Umfang 57 Kauffälle)		
Wohnfläche	Lage	Baujahresklasse Neubau** (Anzahl)
bis 35 m²	Mittel/Gut	*(0)
36 – 70 m²	Mittel/Gut	5.180 (11)
71 – 100 m²	Mittel/Gut	5.050 (14) ***
über 100 m²	Mittel/Gut	5.510 (31)
Penthouses	Mittel/Gut	*(1)

* = Keine Angabe möglich; ** Dieser Baujahresklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2020 bis 2023 zugeordnet, hierbei wurden Penthouses gesondert berücksichtigt; Alle Werte – mit Ausnahme der Anzahl – gerundet und nicht normiert, *** = Verkäufe überwiegend aus den höhergelegenen dorffähnlichen Stadtteilen

4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum



Vergleichswert für eine 80 m² Wohnung bei rund 280.000 Euro

Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 80 m² Wohnung in der Baujahresklasse 1950 bis 1974 auf 3.500 Euro/m², ohne PKW-Stellplatz, ermittelt.

Preisentwicklung zum Vorjahr

Weiterverkäufe ↑

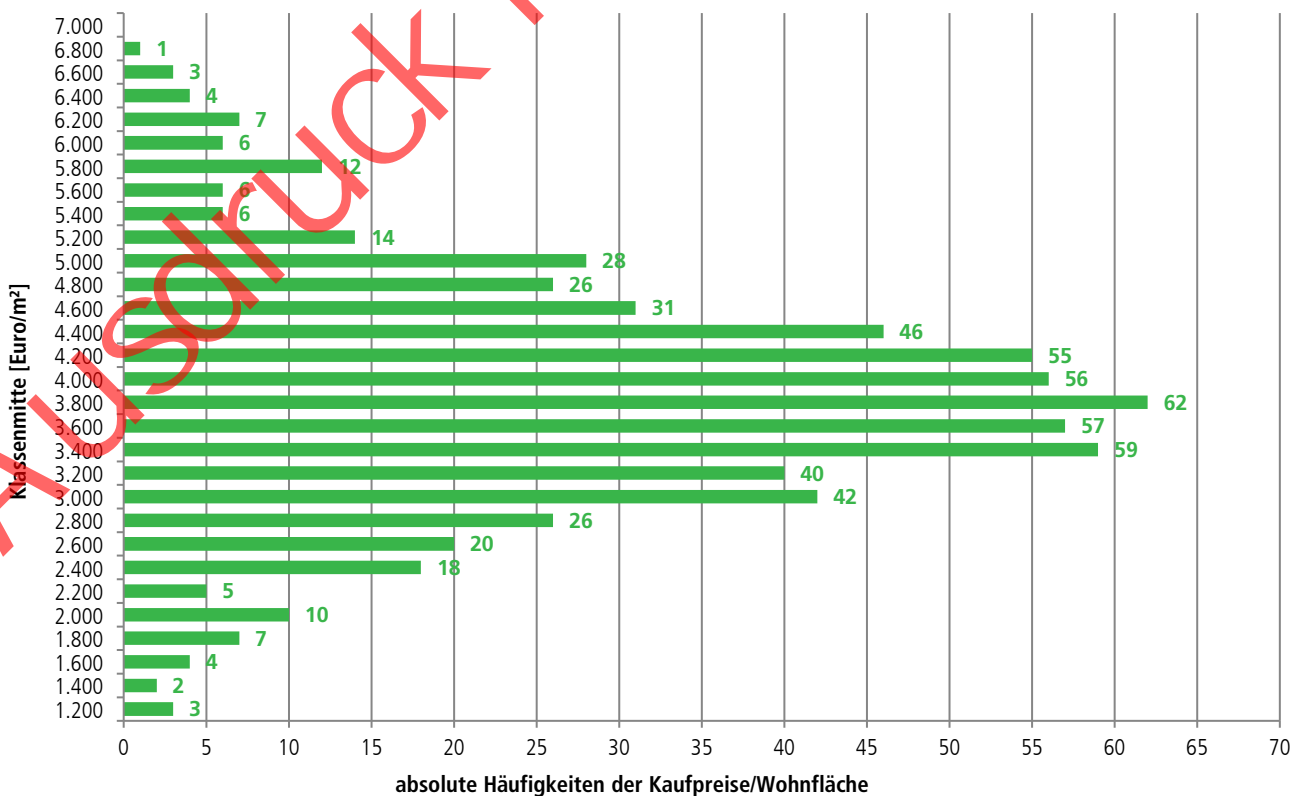
Legende

→ 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	729
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkaufe, Notverkäufe, betreutes Wohnen)	193
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 298,550 Mio. Euro	922
Ausgewertete Kauffälle	656

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



Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen
Baujahre bis 1949	
Durchschnittliches Baujahr	1895
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.360 – 6.470
Preis [Euro]	30.000 – 804.000
Anzahl	93
Wohnfläche [m ²]	22 – 175
Baujahre 1950 – 1974	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.230 – 6.900
Preis [Euro]	50.000 – 901.000
Anzahl	252
Wohnfläche [m ²]	11 – 175
Baujahre 1975 – 1989	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.250 – 6.010
Preis [Euro]	40.000 – 1.172.000
Anzahl	144
Wohnfläche in m ²	16 – 324
Baujahre 1990 – 2004	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	1.690 – 6.110
Preis [Euro]	37.500 – 684.000
Anzahl	110
Wohnfläche in m ²	17 – 135
Baujahre ab 2005	
Preis/ Wfl [Euro/m ²]	2.610 – 6.630
Preis [Euro]	86.000 – 1.050.000
Anzahl	57
Wohnfläche in m ²	30 - 197

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

Anwendungshinweise

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahresklassen, alle Lagen (Anzahl)				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	3.240 (7)	3.930 (22)	3.070 (25)	4.110 (40)	*(2)
36 – 70 m ²	3.910 (34)	3.480 (87)	3.680 (47)	3.690 (37)	5.240 (14)
71 – 100 m ²	4.170 (28)	3.500 (118)	3.920 (54)	4.010 (28)	5.130 (21)
über 100 m ²	4.320 (24)	3.670 (25)	3.520 (18)	4.470 (5)	5.530 (20)

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

Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren

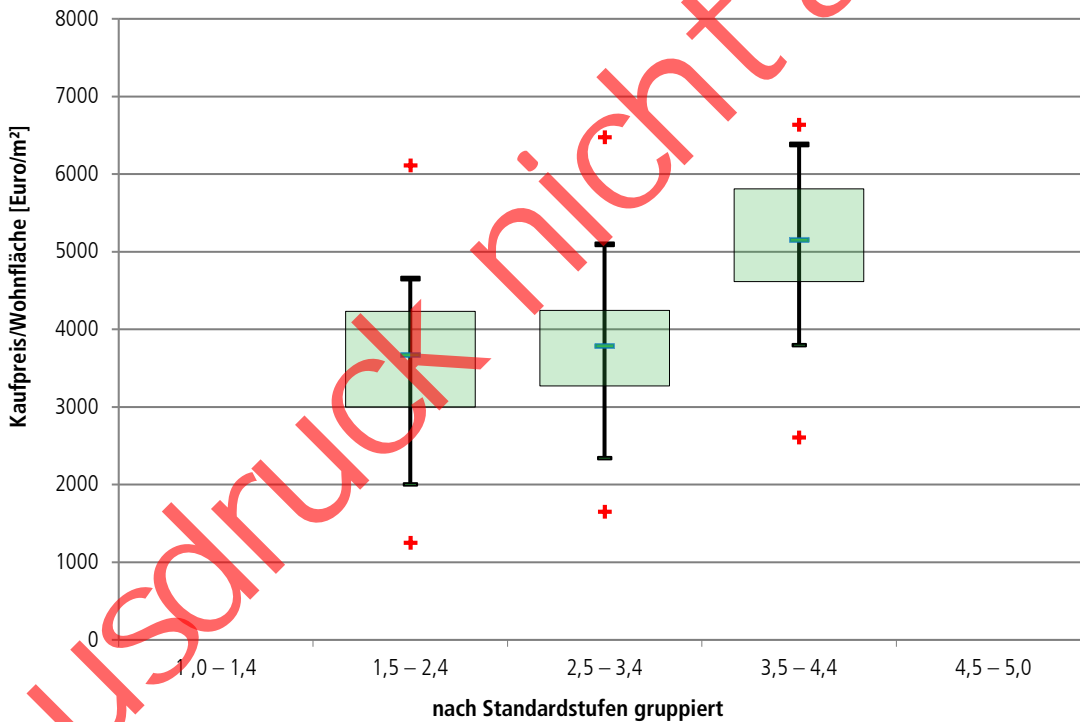
Der Gutachterausschuss hat zur verbesserten Markttransparenz die Boxplotdarstellung für die Vergleichsfaktoren gewählt. Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnfläche oder Lage konnten im Grundsatz nicht festgestellt werden. Zwischen Standardstufe und Baujahr besteht eine hohe Korrelation. Deshalb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

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

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



Boxplotdarstellung der Vergleichsfaktoren für Weiterverkauf von Wohnungseigentum



Qualitätsparameter (der Umfang der ausgewerteten Stichprobe orientiert sich an der Verfügbarkeit der Standardstufe)						
Merkmal	Kaufpreis/Wohnfläche [Euro/m ²]					
	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Median	Minimum	Maximum	Standardstufe \emptyset
	1,0 – 1,4	0	–	–	–	–
	1,5 – 2,4	78	3.670	1.250	6.110	2,3
	2,5 – 3,4	290	3.780	1.650	6.470	2,8
	3,5 – 4,4	61	5.150	2.610	6.630	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

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

Standardstufe 2

Baujahr/Sanierungsjahr bis 1994

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

Standardstufe 3

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

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

Standardstufe 4

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2005 (Neubaustandard)

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

Standardstufe 5

Baujahr/Sanierungsjahr ab ca. 2010 (besserer Neubaustandard)

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

4.3.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Die Vertragsmodalitäten des Erbbaurechts wurden hierbei keiner näheren Untersuchung unterzogen.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	alle Lagen Laufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
Baujahre 1950 – 1959	
Durchschnittliches Baujahr	1956
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	*
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	*
Preis [Euro]	*
Anzahl	2
Wohnfläche [m ²]	*
Baujahre 1975 – 2002	
Durchschnittliches Baujahr	1989
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Mittel	3.250
Preis/ Wfl [Euro/m ²] Spanne	2.530 – 3.980
Preis [Euro]	108.000 – 450.000
Anzahl	8
Wohnfläche [m ²]	37 – 126

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.

Ausdruck nicht autorisiert

4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	46
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	24
Kauffälle insgesamt Wertumsatz insgesamt 23,940 Mio. Euro	70
Ausgewertete Kauffälle	42

4.3.4 Teileigentum

Teilmarkt im Überblick	Anzahl
Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	147
Beeinflusste Kauffälle (zum Beispiel Erbbaurecht, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhaberkäufe, Notverkäufe)	43
Kauffälle insgesamt Bestehend aus 116 Kauffällen Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze sowie 74 Kauffällen sonstiges Teileigentum. Wertumsatz insgesamt 23,168 Mio. Euro	190

Tiefgaragenstellplätze, Doppelparker, Einzelgaragen, offene Stellplätze

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]				
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze (Anzahl)	Doppel-, Mehrfachparker (Anzahl)	Einzelgaragen (Anzahl)	offene Stellplätze (Anzahl)
Erstverkäufe	28.500 (63) 12.000 – 30.000	20.000 (7)	* (1)	*(1)
Weiterverkäufe	15.100 (71) 6.000 – 26.500	9.200 (19) 5.500 – 18.000	15.200 (21) 7.000 – 30.000	6.300 (6) 5.500 – 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;

Büros / Praxen

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	
Merkmal	Alle Lagen
Preis/Nfl [Euro/m ²]	3.180
Mittel und Spanne	2.500 – 4.070
Preis [Euro]	131.000 – 400.000
Anzahl	7
Nutzfläche [m ²]	40 - 160
Baujahr	1982
Mittel und Spanne	1903 – 2016

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

5. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

BauGB

Anforderungen Baugesetzbuch

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

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

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021

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

5.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

Diese Übergangsregelung wird vom Gutachterausschuss in Karlsruhe angewandt.

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

Im IMB 2021 sind sachgemäß die bisherigen Modellbildungen zu Grunde gelegt.

Hinweis:

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

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

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

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

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

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

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

beziehungsweise verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Im Zuge der Grundsteuerreform fällt den Bodenrichtwerten eine besondere Bedeutung zu. Das Landesgrundsteuergesetz BW, verabschiedet am 04. November 2020, sieht als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer die Bodenrichtwerte vor. Diese Bodenrichtwerte, mit dem Stichtag 01.01.2022, stehen frühestens ab dem 01. Juli 2022 unter www.gutachterausschuesse-bw.de/boribw zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie unter: www.grundsteuer-bw.de

Bodenrichtwerte im Internet

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

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

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



Ausdruck nicht autorisiert

5.2 Indexreihen

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

5.2.1 Bodenpreisindexreihen

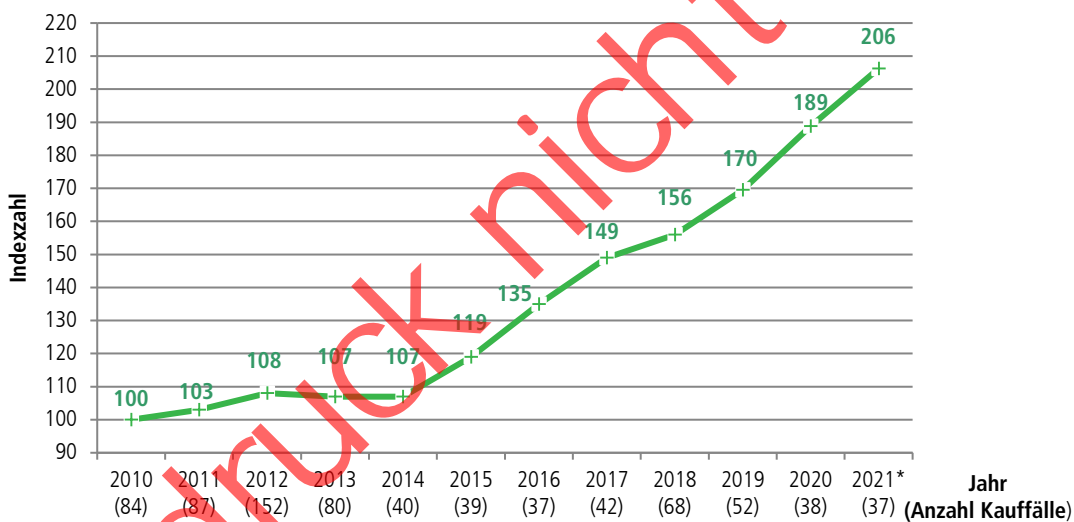
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines jährlichen Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums berechnen. Die angegebenen Indexreihen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

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

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

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

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



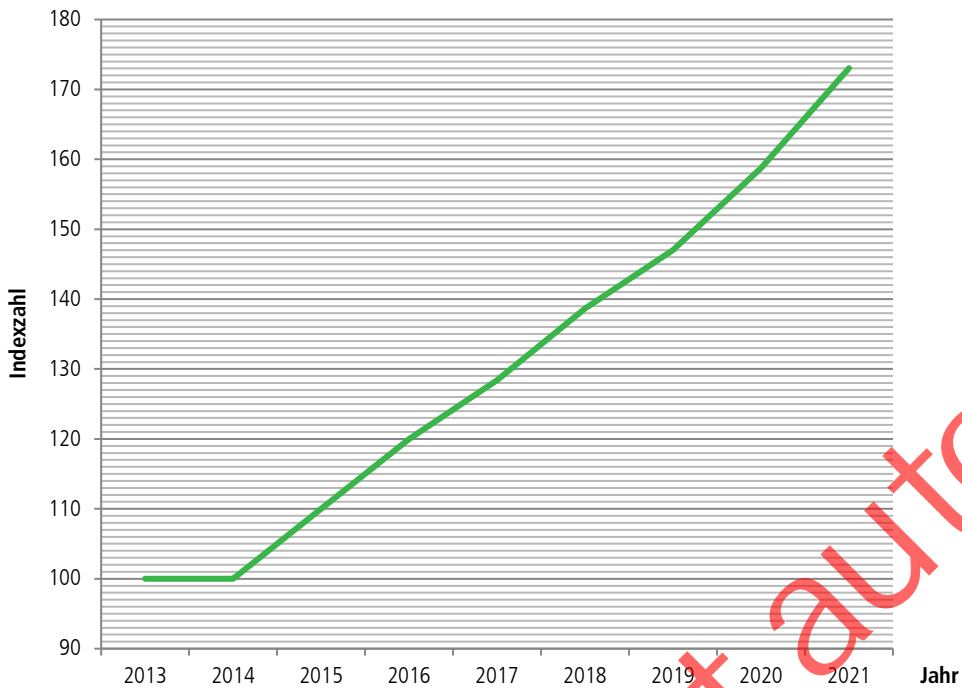
*Indexzahl des Jahres 2021 ist vorläufig

Anwendungsbeispiel Indexreihe zum Beispiel für Baureifes Land Wohnen

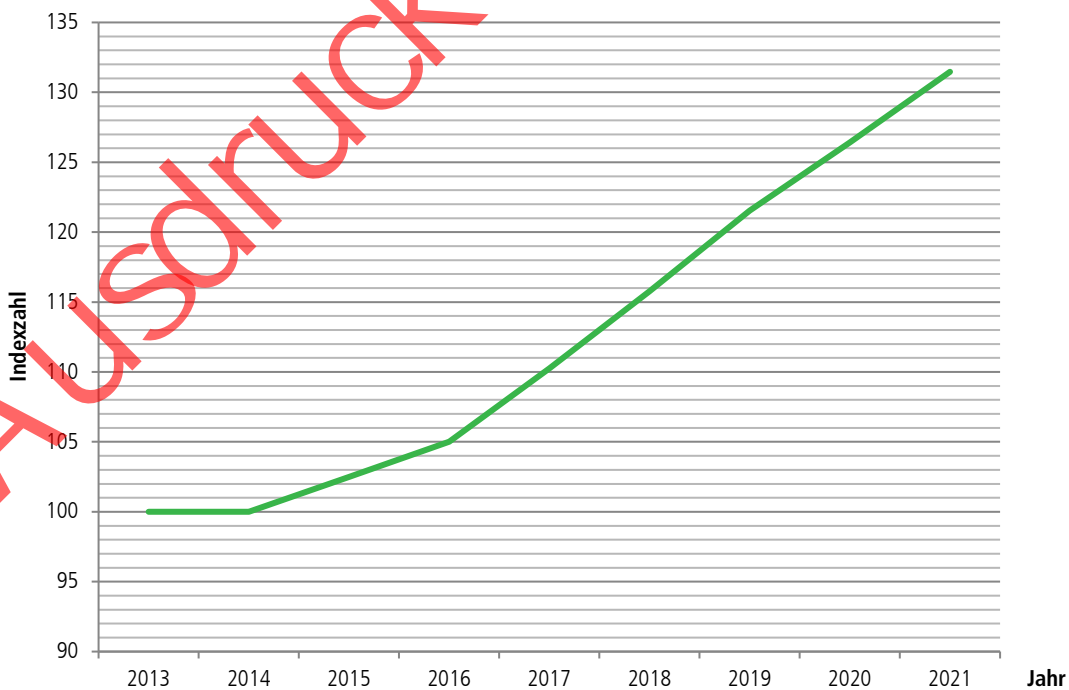
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) für ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück zum 30. Juni 2010 beträgt 350 Euro/m ² ebf
Gesucht	Berücksichtigung der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse für dieses Grundstück zum Stichtag 31. Dezember 2011 (sonstige Grundstücksmerkmale bleiben außer 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

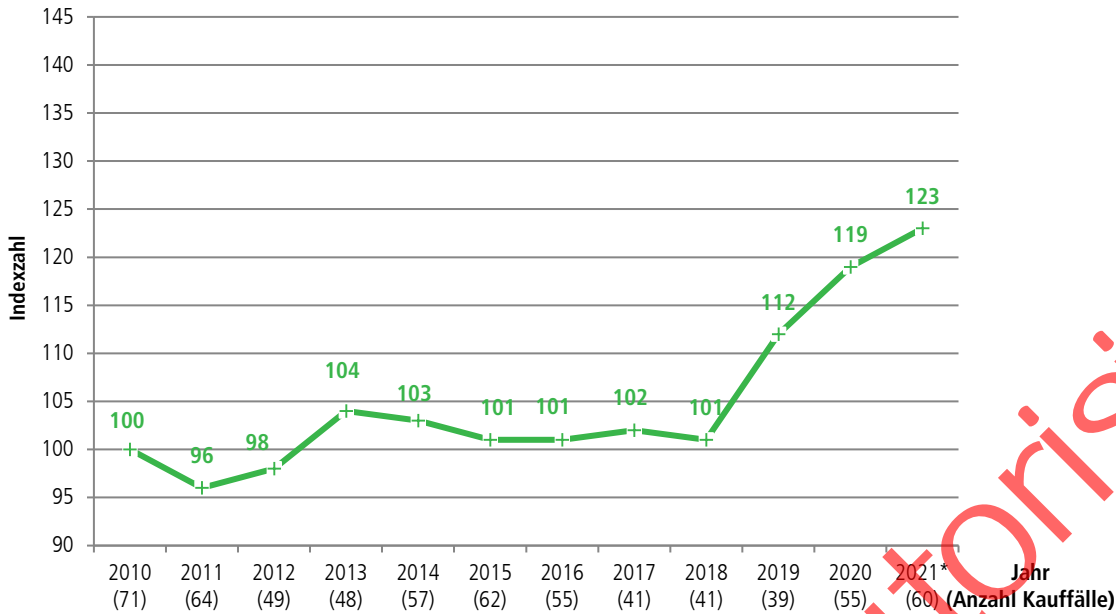
Unter Berücksichtigung der wenigen Kauffälle wurde die Preisentwicklung durch den Gutachterausschuss festgelegt.

**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 2021 ist vorläufig

5.2.2 Indexreihen für Wohnungseigentum

Indexreihen Wohnungseigentum



*Indexzahl des Jahres 2021 ist vorläufig

AUSDRUCK NICHT AUTORIZIERT

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 Mietengewichteten WGfZ erfolgen kann (Mietsäulenverfahren). Siehe hierzu auch Kapitel 6.3.3.

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

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

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

5.3.2 URK – Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

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

Umrechnungskoeffizienten für den Karlsruher Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

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

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

5.3.3 URK – Berücksichtigung abweichender Lage

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

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

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

5.4 Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser				
	Standardstufe 1	60	Jahre	
	Standardstufe 2	65	Jahre	
	Standardstufe 3	70	Jahre	
	Standardstufe 4	75	Jahre	
	Standardstufe 5	80	Jahre	+/- 10
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre	+/- 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

Ausdruck nicht autorisiert

5.5 Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auszug Sachwertrichtlinie Anlage 4

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels*

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens*

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

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

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

5.7 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bewirtschaftungskosten

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

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

Anwendungshinweise

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

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

Mit den Ertragsfaktoren, das heißt dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltniete), 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-

nettokaltniete 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 2010 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, Nettokaltniete 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	↘
Nettokaltniete	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-/Reihen- häuser (nicht vermietete Objekte)	125	154 85 – 317	4.096 2.113 – 6.133	9,60 8,50 – 12,80	33 21 – 62	6,1 3 – 9	0,8 -1,5 – 2,9	36 21 – 53
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	47	235 140 – 370	3.092 1.860 – 4.280	8,30 6,29 – 10,20	32 25 – 55	5,8 5 – 9	1,1 -0,3 – 3,2	31 21 – 42
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	70	559 241 – 2.040	2.897 1.640 – 4.653	8,58 6,30 – 13,00	32 25 – 70	5,7 3 – 9	0,9** -1,0 – 3,9	28 17 – 41
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 %	24	618 164 – 1.807	2.497 1.662 – 4.263	8,62 6,11 – 12,63	31 20 – 40	–	2,0 0,2 – 3,3	24 18 – 33
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	104	63 17 – 131	3.796 2.067 – 5.810	9,91 6,55 – 16,39	40 28 – 66	–	0,6 -2,0 – 3,5	33 17 – 49
Wirtschaftsimmobilien								
Handelsimmobilien								
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...) Mietertragsanteil Handel								
▪ von 51 bis 80 %	4	628 498 – 973	2.293 1.442 – 3.253	8,54 6,84 – 12,35	28 25 – 30	–	2,5 -0,4 – 4,6	23 15 – 37
▪ > 80 %	*(1)	–	–	–	–	–	1,5 – 4,5*	17 – 26*
Verbrauchermärkte	*(0)	–	–	–	–	–	2,0 – 6,0*	10 – 21*
Büroimmobilien								
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude Mietertragsanteil Büro								
▪ von 51 bis 80 %	*(2)	–	–	–	–	–	-0,7 – 4,0*	14 – 42*
▪ > 80 %	7	2.697 255 – 5.100	2.651 1.280 – 3.664	11,76 7,00 – 14,94	38 25 – 60	–	3,6 2,9 – 4,1	18 14 – 23
Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien								
Gewerbe- und Industriegebäude	10	7.663 270 – 42.056	820 446 – 1.390	4,83 2,84 – 7,59	23 20 – 40	–	3,9 0,1 – 5,9	14 11 – 24
Sonstige								
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	7	101 38 – 160	3.179 2.500 – 4.073	9,83 9,00 – 12,16	46 36 – 65	–	2,0 0,3 – 3,5	27 21 – 37

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

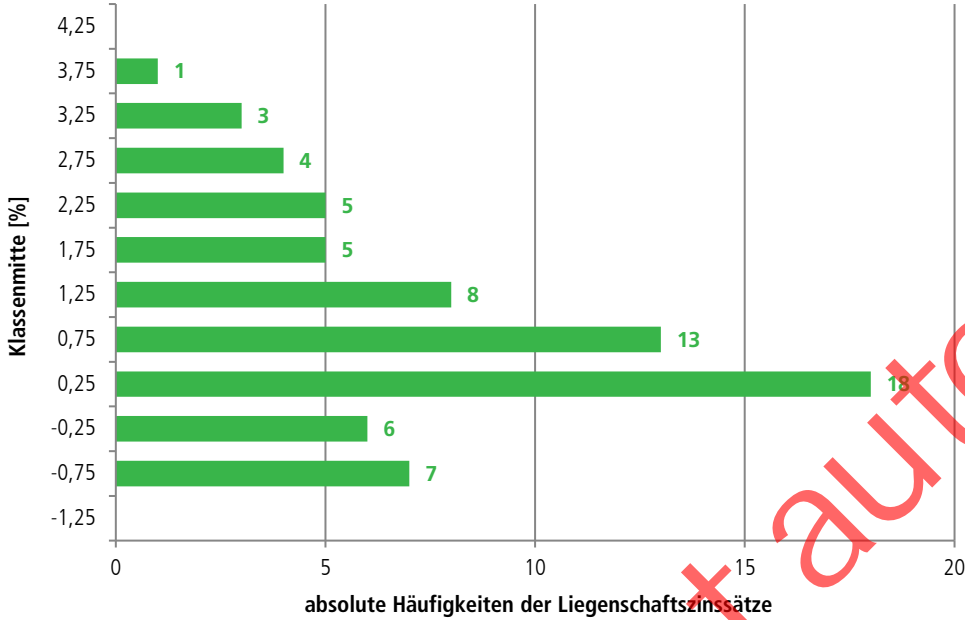
** Siehe hierzu nachfolgende Grafiken (Häufigkeitsverteilung und Zeitreihe)

*** Siehe hierzu Kapitel 4

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mit gewerblichem Mietertragsanteil kleiner 20 Prozent

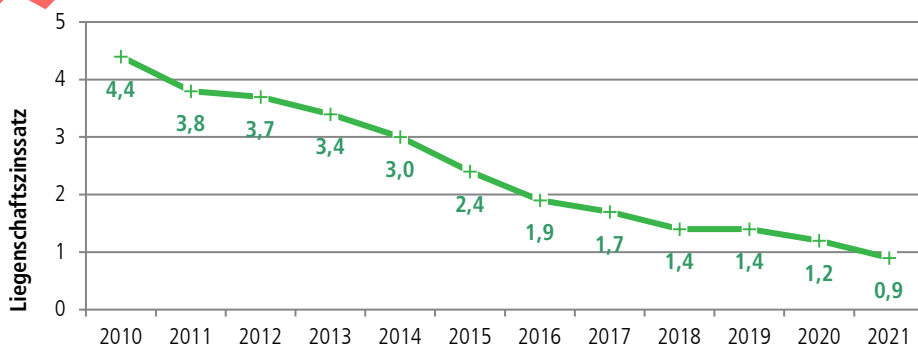
Die Verteilung der Liegenschaftszinssätze der ausgewerteten Kauffälle ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Häufigkeitsverteilung



Qualitätsparameter				
Merkmal	Liegenschaftszinssatz [%]			
		Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum
	70	0,92	-0,95	3,86
	Empirische Standardabweichung Einzelwert (-s bis +s)		Empirischer Variationskoeffizient	
	±1,11 (-0,19 – 2,03)		1,211	
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 objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes herangezogen und intersubjektiv begründet werden.

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

Mögliche Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Spannen (Beispiel Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen)					
Merkmal	Wertebereich				Gewichtungsfaktor (sachverständig festgelegt)
	(zum Beispiel aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe)				
Liegenschaftszinssatz [%]	3,25	2,00	0,75	-0,50	
	←	höher	niedriger	→	
Lagequalität	3	5	7	9	0,3
	←	schlechter	besser	→	
Restnutzungsdauer [Jahre]	65	50	35	20	0,3
	←	länger	kürzer	→	
Monatsmiete [Euro/m ²]	12	10	8	6	0,4
	←	höher	niedriger	→	

Anwendungsbeispiel	
Die Berechnung eines Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter den Annahmen Monatsmiete 9,00 EUR/m ² , Lagequalität 5 (gemäß Lagewertkarte) und Restnutzungsdauer 32 Jahre.	
Grundstück bebaut mit Mehrfamilienhaus ab vier Wohnungen	
Lagequalität	5
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Monatsmiete	9,00 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,3 [%]

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

5.8 Sachwertfaktoren

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

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Gebäudeart

Nach Anlage 1 SW-RL.

Gebäudestandards

Nach Anlage 2 SW-RL.

Orientierungswerte Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 SW-RL sowie Kapitel 5.4.

Modell wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 SW-RL sowie Kapitel 5.5.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

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

Allgemeine Anwendungshinweise

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

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

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

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

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

5.8.1 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

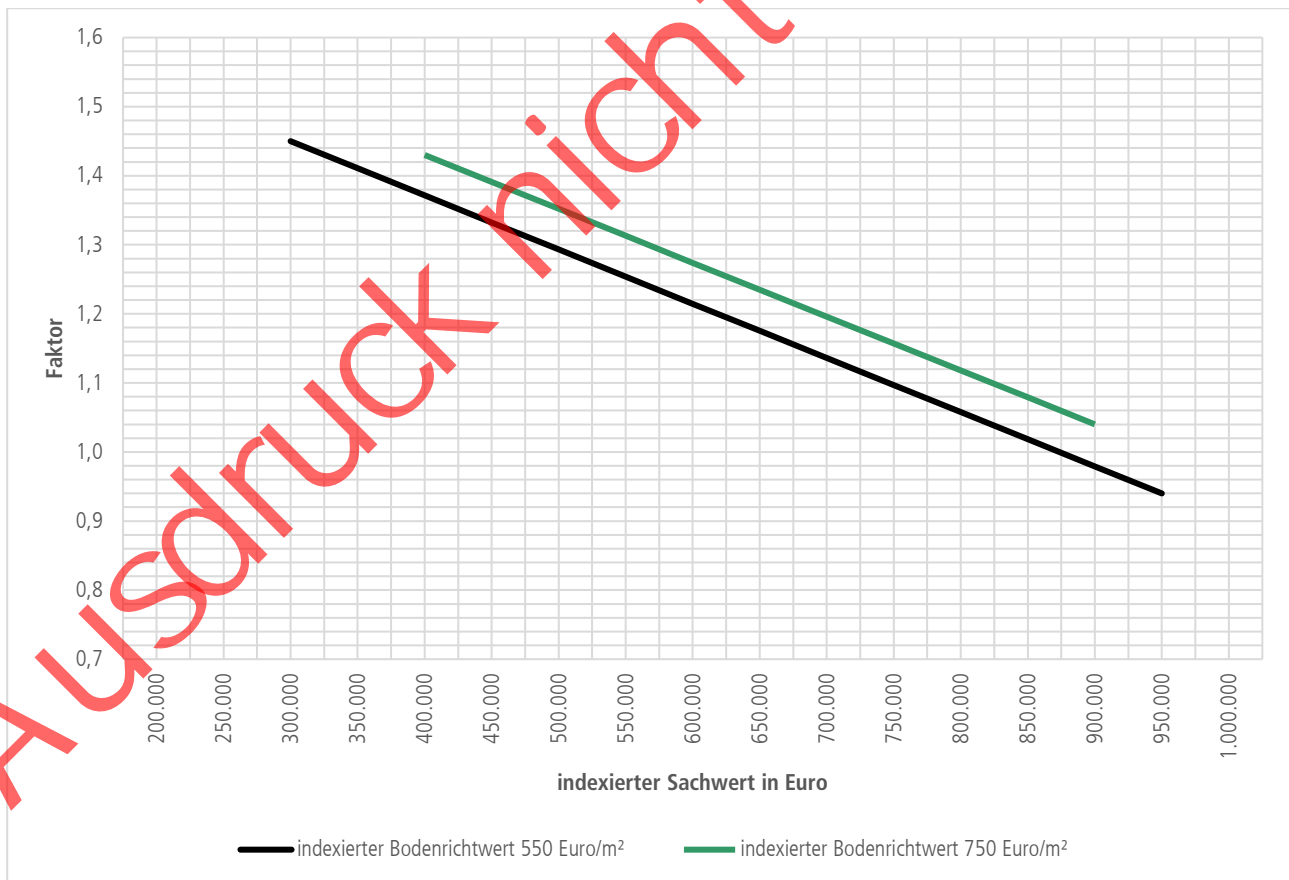
Soweit Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser dem typisierten Erscheinungsbild von Ein-/Zweifamilienhäusern entsprechen, sind die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Anwendungshinweise

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

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

Sachwertfaktoren für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	71	1,26	0,78	1,71
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,41	±(0,03 bis 0,12)	± 0,29	
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	1935	2016	1973
Bruttogrundfläche [m ²]	201	690	355
Wohnfläche [m ²]	109	300	172
Standardstufe	2,3	4,0	2,8
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	677	1.088	820
Grundstücksfläche [m ²]	232	1.266	582
indexierter Sachwert [Euro]	464.000	872.000	696.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	31	84	58

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

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

Für hochpreisige Objekte in bevorzugter Lage (indexierter Sachwert zwischen 1 – 2 Mio. Euro) wurde versucht aus einer geringen Stichprobe von nur zehn Kauffällen ein Faktor zu analysieren. Hierbei hat sich eine Spanne von 0,9 bis 1,5 ergeben. Diese Spanne dient der groben Orientierung, der objektbezogene Sachwertfaktor ist sachverständig festzulegen.

5.8.2 Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Doppel-/Reihenendhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	28	1,65	1,29	2,05
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,47	± (0,05 bis 0,15)	± 0,31	
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	1977
Bruttogrundfläche [m²]	151	370	259
Wohnfläche [m²]	73	225	138
Standardstufe	2,3	4,2	2,9
NHK 2010 [Euro/m² BGF]	632	1.000	783
Grundstücksfläche [m²]	183	546	331
indexierter Sachwert [Euro]	206.000	664.000	384.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	25	75	51

5.8.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

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

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

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

Anwendungshinweise

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

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

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

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

Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke



Qualitätsparameter				
Merkmal	Sachwertfaktor			
	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert	Minimum	Maximum
	36	1,89	1,56	2,25
	Multiples Bestimmtheitsmaß	Vertrauensbereich (2-seitig)	Erwartungsbereich (2-seitig)	
	0,48	± (0,03 bis 0,09)	± 0,23	
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	1959	2013	1986
Bruttogrundfläche [m ²]	156	374	248
Wohnfläche [m ²]	84	197	135
Standardstufe	2,4	3,6	2,9
NHK 2010 [Euro/m ² BGF]	603	918	740
Grundstücksfläche [m ²]	138	356	220
indexierter Sachwert [Euro]	186.000	384.000	304.000
indexierter Bodenwert indexierter Sachwert [%]	27	62	42

5.9 Vergleichsfaktoren

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

Ausdruck nicht autorisiert

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

Finanzmathematischer Wert

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

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

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

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

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

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

angemessenen Erbbauzinssatz entsprechen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allerdings ermittelt der Gutachterausschuss in Karlsruhe

6. Weitere Grundstücksmarktinformationen

6.1 Immobilienmarkt in großen deutschen Städten

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2022 (Auszug): Preise steigen weiter, Zahl der Kaufverträge leicht rückläufig

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 107 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 31 Prozent auf Vorjahresniveau und in 33 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Auffällig ist, dass bei den Bauplätzen für eine individuelle Bauweise und den 1- und 2-Familienhausgrundstücken (bebaut) mit 48 bzw. 41 Prozent in diesem Marktsegment das Angebot – vermutlich auch aufgrund der weiter steigenden Nachfrage – in den meisten Städten weiter sinkt. Auch bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau meldeten lediglich 29 Prozent der Städte steigende Transaktionen. Im Vergleich zum Vorjahr (2020), dort waren es 18 Prozent der Städte, ist allerdings ein positiver Trend zu erkennen.

In 88 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 9 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 3 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Teilmärkte stellen sich dabei relativ einheitlich dar. Der überwiegende Teil der Städte (75 bis 96 Prozent) weist steigende Preise auf, fallende Preise, relativ einheitlich für die fünf untersuchten Teilmärkte, gab es nur bei sehr wenigen Kommunen (2 bis 4 Prozent).

Für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden von fast allen Städten (96 Prozent) steigende Preise gemeldet (Vorjahr 93 Prozent), was mit dem hohen Anteil (41 Prozent) der Städte korrespondiert, die fallende Kaufvertragszahlen mitgeteilt haben. Ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen zeigt, dass in allen fünf dargestellten Kategorien der Anteil der Städte mit steigenden Preisen zugenommen hat (4 bis 13 Prozent). Auch hier nimmt der Teilmarkt der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Plus von 13 Prozent zum Vorjahr eine Sonderstellung ein.

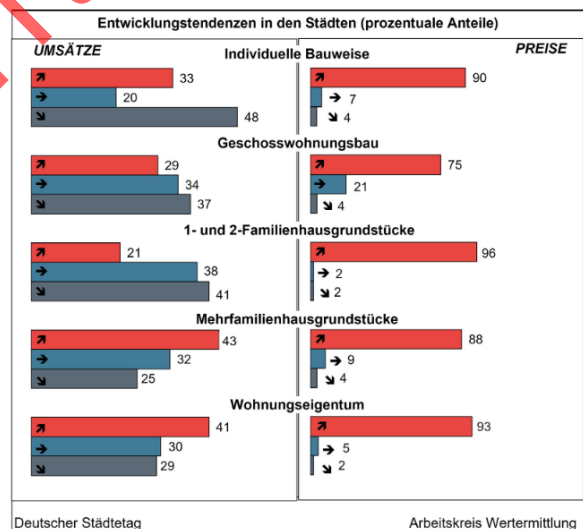
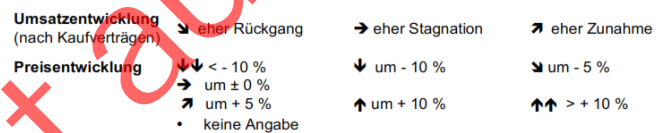
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind auch für das Jahr 2021 aus den Ergebnissen der Umfrage nicht ablesbar. Damit scheint sich zu bestätigen, dass der Markt für Wohnimmobilien bisher relativ unbeeinflusst von der „Corona-Krise“ geblieben ist. Größeren Einfluss auf die Entwicklungen der Umsätze und Preise haben weiterhin ein zumindest partiell niedriges Angebot bei weiterhin günstigen Rahmenbedingungen sowie wirtschaftliche Einflussfaktoren (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 Notarinnen und Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden

Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2022 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

Entwicklung 2021

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



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

■ steigende Tendenz ■ gleichbleibende Tendenz ■ fallende Tendenz

Prognose 1. Halbjahr 2022

Aus den meisten Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2022 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante, tlw. auch fallende Umsatz- 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 2021 |

6.2 Prognosen Immobilienmarkt Karlsruhe

Prognose für das 1. Halbjahr 2022 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 2022 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, Handels-, Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien zukünftig von Steigerungen aus, bei den Büroimmobilien und im Bereich Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien von einer Stagnation.

Die Einflüsse der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine sind hierbei, wenn überhaupt, allenfalls in den Grundzügen prognostizierbar.

Ausdruck nicht autorisiert

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 2021 an den Standorten (Stadtteilen, siehe grüne Einfärbung nächste Abbildung) City mit Innenstadt-West und Innenstadt-Ost, Weststadt, Südweststadt, Mühlburg, Nordweststadt, Neureut, Grünwinkel, Knielingen, Südstadt, Oststadt, Rüppurr, Hagsfeld und Durlach.

Übersicht der vierzehn ausgewählten Stadtteile



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

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

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

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

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

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

Die Nachfrage- und Angebotssituation am Büroimmobilienmarkt in Karlsruhe wurde durch die Corona-Pandemie, der damit verbundenen Unsicherheit sowie der daraus resultierenden Homeoffice-Aktivitäten beeinträchtigt. Aufgrund des Ausnahmezustands bedingt durch die Corona-Pandemie herrscht weiterhin eine große Unsicherheit bei den Firmen und Nutzern auf dem Büroimmobilienmarkt.

Neben Video- und Telefonkonferenzen finden eingeschränkt persönliche Meetings im Büro statt, einem Mix aus klassischem Arbeiten und Homeoffice. Insoweit zögern derzeit Unternehmen vermehrt sich räumlich neu zu orientieren. Nach derzeitiger Markteinschätzung kann - bedingt durch das Homeoffice und die anhaltende Coronasituation - zukünftig mit einem geringeren Büroflächenbedarf gerechnet werden. Ein maßgeblicher Einfluss auf den Büroimmobilienmarkt kann insoweit nicht ausgeschlossen werden.

Durchschnittliche Büromieten [Euro/m²] im Monat (Nettokaltmieten) bis < 500 m² Nutzungsfläche

Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Herausragende City-Lage Spitzenmiete/Erstbezug Neubau
8,00 – 10,00	10,00 – 14,00	bis circa 15,50

© Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing. 2022 – 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

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

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

Ausdruck nicht autorisiert

6.4 Bautätigkeit

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

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

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 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

*Daten für das Jahr 2021 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.
Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2020* nach der Gebäudeart

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2020		2016 bis 2020	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohngebäuden	166	500	746	2.736
darunter				
1 Wohnung	109	109	449	449
2 Wohnungen	16	32	81	162
3 Wohnungen	6	18	27	81
4 bis 6 Wohnungen	12	59	55	266
7 bis 12 Wohnungen	17	149	87	838
13 und mehr Wohnungen	6	133	47	940
Neubau von Nichtwohngebäuden	43	4	181	61
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen	209	504	927	2.797
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	217	75	745	416
Insgesamt	426	579	1.672	3.213

*Daten für das Jahr 2021 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 2020***

Stadtteil	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	Bilanz aus Zugang und Wegfall (-) insgesamt	Neubauzugang	und zwar		
			ohne Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	durch Umwidmungen Zugang/Wegfall (-)	
Innenstadt-Ost	-6	-	-6	-	
Innenstadt-West	30	25	5	-	
Südstadt	15	9	6	-	
Südweststadt	15	4	10	1	
Weststadt	38	23	5	10	
Nordweststadt	35	35	-	-	
Oststadt	83	73	5	5	
Mühlburg	4	3	-1	2	
Daxlanden	1	1	-	-	
Knielingen	112	108	4	-	
Grünwinkel	47	48	-1	-	
Oberreut	-	-	-	-	
Beiertheim-Bulach	11	11	-	-	
Weierfeld-Dammerstock	-	-	1	-	
Rüppurr	47	46	1	-	
Waldstadt	17	8	9	-	
Rintheim	1	-	1	-	
Hagsfeld	5	3	1	1	
Durlach	12	10	3	-1	
Grötzingen	9	9	-	-	
Stupferich	16	16	-	-	
Hohenwettersbach	8	8	-	-	
Wolfartsweier	5	6	-2	1	
Grünwettersbach	3	1	2	-	
Palmbach	8	5	3	-	
Neureut	62	51	7	4	
Nordstadt	-	-	-	-	
Gesamtstadt	2020	579	504	52	23
	2019	477	392	50	35
	2018	914	817	30	67
	2017	656	559	33	64
	2016	587	525	25	37

*Daten für das Jahr 2021 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 Bedarfsbewertung für das Grundvermögen für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke angepasst. Mit den der steuerlichen Bewertungsvorschriften nach den §§ 176 bis 198 ff. Bewertungsgesetz (BewG) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, Grundstücke und Immobilien mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

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

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, 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 Vergleichsverfahren ist gemäß § 182 BewG grundsätzlich für Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren können von den Finanzämtern für die Bedarfsbewertung angewendet werden.

7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Weiterverkauf von Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]					
Wohnfläche	Baujahresklassen, alle Lagen				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	ab 2005
bis 35 m ²	3.240	3.930	3.070	4.110	–
36 – 70 m ²	3.910	3.480	3.680	3.690	5.240
71 – 100 m ²	4.170	3.500	3.920	4.010	5.130
über 100 m ²	4.320	3.670	3.520	4.470	5.530

7.1.2 Teileigentum

Vergleichsfaktoren für Büro, Praxen [Euro/m ²]	
Nutzfläche	alle Baujahresklassen, alle Lagen
40 – 160 m ²	3.180

Vergleichsfaktoren für Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen, offene Stellplätze [Euro]				
Merkmal	Tiefgaragenstellplätze	Doppel-, Mehrfachparker	Einzelgaragen	offene Stellplätze
Erstverkäufe	28.500	20.000	–	–
Weiterverkäufe	15.100	9.200	15.200	6.300

7.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 115 m² bis 250 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 600 €/m² bis 900 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1955 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 250 und 900 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	600 – 649	650 – 749	750 – 849	850 – 900
115 – 124	4.280	4.510	4.750	4.990
125 – 134	4.190	4.420	4.660	4.890
135 – 144	4.090	4.330	4.560	4.800
145 – 154	4.000	4.230	4.470	4.710
155 – 164	3.910	4.140	4.380	4.610
165 – 174	3.810	4.050	4.280	4.520
175 – 184	3.720	3.960	4.190	4.430
185 – 194	3.630	3.860	4.100	4.330
195 – 204	3.530	3.770	4.010	4.240
205 – 214	3.440	3.680	3.910	4.150
215 – 224	3.350	3.580	3.820	4.050
225 – 234	3.250	3.490	3.730	3.960
235 – 244	3.160	3.400	3.630	3.870
245 – 250	3.070	3.300	3.540	3.780

Ab- und Zuschläge bei Abweichungen folgender Merkmale							
modifiziertes Baujahr	1955 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2010	–
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-740	-370	0	380	750	1.120	–
Grundstücksfläche [m ²]	250 – 349	350 – 449	450 – 549	550 – 649	650 – 749	750 – 849	850 – 900
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	-310	-150	0	160	320	470	630

7.3 Vergleichsfaktoren für Doppel-/Reihenhäuser

7.3.1 Doppel-/Reihenendhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Doppel-/Reihenendhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 90 m² bis 180 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 500 €/m² bis 750 €/m² befinden, ein modifiziertes Baujahr zwischen 1970 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 – 574	575 – 699	700 – 750
90 – 94	5.390	5.570	5.690
95 – 104	5.170	5.350	5.470
105 – 114	4.940	5.120	5.240
115 – 124	4.720	4.900	5.020
125 – 134	4.490	4.670	4.790
135 – 144	4.270	4.450	4.570
145 – 154	4.040	4.220	4.340
155 – 164	3.820	4.000	4.120
165 – 174	3.600	3.775	3.890
175 – 180	3.370	3.550	3.670

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]	–	-1.020	-510	0	510	1.020
Grundstücksfläche [m ²]	–	200 – 224	225 – 274	275 – 324	325 – 374	375 – 400
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	-250	-130	0	120	250

7.3.2 Reihenmittelhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können für Reihenmittelhäuser verwendet werden, deren Wohnfläche 85 m² bis 170 m² beträgt, welche sich in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert zwischen 550 €/m² bis 700 €/m² befinden, ein modifizierte Baujahr zwischen 1970 bis 2010 aufweisen und eine Grundstücksfläche zwischen 150 und 300 m² besitzen.

Für die Berechnung des modifizierten Baujahres siehe Kapitel 5.5

Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

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

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

Vergleichsfaktoren Wohnflächenpreise [Euro/m ²]				
Wohnfläche [m ²]	indexierter Bodenrichtwert [Euro/m ² ebf]			
	550 – 574	575 – 624	625 – 674	675 – 700
85 – 94	4.450	4.760	5.060	5.360
95 – 104	4.270	4.570	4.870	5.170
105 – 114	4.080	4.380	4.690	4.990
115 – 124	3.900	4.200	4.500	4.800
125 – 134	3.710	4.010	4.310	4.620
135 – 144	3.520	3.830	4.130	4.430
145 – 154	3.340	3.640	3.940	4.240
155 – 164	3.150	3.450	3.760	4.060
165 – 170	2.960	3.270	3.570	3.870

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]	–	-590	-290	0	300	600
Grundstücksfläche [m ²]	–	–	150 – 174	175 – 224	225 – 274	275 – 300
Ab- und Zuschläge [Euro/m ²]	–	–	-260	0	270	530

Ausdruck nicht autorisiert

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)	0,8	36
Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen	1,1	31
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %	0,9	28
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 bis 50 %	2,0	24
Wohnungseigentum nach WEG (vermietete Objekte)	0,6	33
Wirtschaftsimmobilien		
Handelsimmobilien		
Geschäftsgebäude (Läden, Büros, ...)		
▪ Mietertragsanteil Handel von 51 bis 80 %	2,5	23
▪ Mietertragsanteil Handel > 80 %	3,4	19
Verbrauchermärkte	4,0	16
Büroimmobilien		
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude		
▪ Mietertragsanteil Büro von 51 bis 80 %	2,5	21
▪ Mietertragsanteil Büro > 80 %	3,6	18
Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien		
Gewerbe- und Industriegebäude	3,9	14
Sonstige		
Teileigentum nach WEG (Büros, Praxen)	2,0	27

7.5 Sachwertfaktoren gemäß § 191 Abs. 1 BewG

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

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

7.6 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 179 BewG

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

Ausdruck nicht autorisiert

Abkürzungsverzeichnis

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



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:

Rüdiger Huck

Bestellung:

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

Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:

Regierungspräsidium Karlsruhe

Stand:

Mai 2022