



**Karlsruher Institut für Technologie**

**Geodätisches Institut (GIK)**

**Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Anpassung der Ertragswerte an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für unterschiedliche Grundstücksarten in Karlsruhe auf Grundlage des erstmalig erscheinenden Karlsruher Mietspiegels**

**Forschungsthema:** Immobilienwertermittlung – neue Modellbildungen, Analyse  
**Typ:** Bachelorarbeit  
**Datum:** 2012/2013  
**Betreuer:** Dr.-Ing. Michael Mürle  
Prof. Dr.-Ing. Stefan Hinz

### **Sachverhalt**

Zur Wertermittlung sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätze) erfasst. Vor Ende 2012 wird erstmals ein Mietspiegel, der Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt, in Karlsruhe erscheinen.

### **Aufgabenstellung**

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Mit Hilfe der beim Gutachterausschuss in Karlsruhe geführten Kaufpreissammlung "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS Niedersachsen)" sollen auf Grundlage des gegen Ende 2012 erscheinenden Karlsruher Mietspiegels Liegenschaftszinssätze und nach Möglichkeit ihre wesentlichen Einflussgrößen für unterschiedliche Grundstücksarten in Karlsruhe über geeignete Analysemodelle ermittelt werden.

Dabei sind insbesondere die durch den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten entwickelten Standards und Verfahren zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sind als Grundlage für einen Immobilienmarktbericht zu beschreiben.

Zur Untersuchung stehen die Kauffalldaten der Kaufpreissammlung zur Verfügung, wobei sämtliche Kauffälle ggf. um erforderliche Analysedaten bzw. Einflussgrößen zu ergänzen sind. Da Ortsbesichtigungen nicht vorgesehen sind, sollen fehlende Daten bedarfsorientiert interpretiert werden.

### **Bemerkungen**

Vorlesungen: Immobilienwertermittlung I, Ausgleichsrechnung und Statistik  
Analyse mit AKS Niedersachsen bei der Grundstücksbewertungsstelle (Stadt Karlsruhe)