

Tim Hild

Ermittlung von Bodenrichtwerten in der Innenstadt Karlsruhes

Masterarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2018 Diplom.de
ISBN: 9783961162765

Tim Hild

Ermittlung von Bodenrichtwerten in der Innenstadt Karlsruhes

Abstract

Die vorliegende Arbeit hat zum Ziel, Bodenrichtwerte für die Innenstadt Karlsruhes zu ermitteln, um die bereits vorhandenen Bodenrichtwerte zu überprüfen und Vorschläge für neue Abgrenzungen von Bodenrichtwertzonen abzuleiten. Da nicht genügend Kauffälle zur Anwendung des vorrangigen Vergleichsverfahrens vorlagen, wurde zur Bodenrichtwertermittlung der deduktive Preisvergleich mit Hilfe von Erdgeschosslademieten, Passantenfrequenzen und weiteren Parametern angewendet. Hierzu wurde ein Fragebogen entwickelt, der im Untersuchungsgebiet an Gewerbebetriebe im Erdgeschoss verteilt wurde.

Nach Auswertung der Daten mittels Regressionsanalysen ergab sich ein im Vergleich zu den ursprünglichen Bodenrichtwerten verändertes Bodenrichtwertgefüge: die relativen Wertunterschiede zwischen einzelnen Bodenrichtwertzonen sind geringer und die höchsten Bodenrichtwerte auf ein kleineres Gebiet konzentriert. In einer weiteren Untersuchung wurde die absolute Höhe der ermittelten Bodenrichtwerte anhand ausgewählter Kennziffern der Makrolage mit dem Bodenrichtwertniveau anderer Großstädte verglichen. Daraus ergab sich, dass die Höhe der Bodenrichtwerte in Karlsruhe unterdurchschnittlich ist. Das nach dem Städtevergleich angepasste Bodenrichtwertniveau ist um 25 % höher als das ursprüngliche Bodenrichtwertniveau.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
GfK	Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung
GFZ	Geschossflächenzahl
GuAVO	Gutachterausschussverordnung in Baden-Württemberg
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
VM	Vergleichsmaßstab für die Miete
VMnorm	Normierter Vergleichsmaßstab für die Miete
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenanzahl

Inhaltsverzeichnis

Abstract	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
Inhaltsverzeichnis	iii
Abbildungsverzeichnis	v
Tabellenverzeichnis	viii
1 Einleitung	1
2 Konzeptionelle Grundlagen	3
2.1 Gutachterausschuss	4
2.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufbau des Gutachterausschusswesens	4
2.1.2 Aufgaben und Zuständigkeit	7
2.2 Bodenrichtwert	9
2.2.1 Definition des Bodenrichtwerts	10
2.2.2 Bodenrichtwertzonen	12
2.2.3 Ermittlung von Bodenrichtwerten	15
2.2.4 Bedeutung von Bodenrichtwerten	18
2.3 Alternative Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten	20
2.3.1 Relatives Lagewertverfahren in Anlehnung an Hildebrandt (1976)	21
2.3.2 Residualwertverfahren	24
2.3.3 Mietlageverfahren	27
2.3.4 Sonstige Verfahren und Auswahl des Verfahrens für diese Untersuchung	29
3 Methodische Grundlagen	33
3.1 Vorbereitung der Datenerhebung	35
3.1.1 Untersuchungsgebiet	36
3.1.2 Auswahl der zu erhebenden Parameter	39
3.1.2.1 Parameter für die Ermittlung der vorläufigen Bodenrichtwerte	40
3.1.2.2 Parameter für die Überprüfung des absoluten Bodenrichtwertniveaus	43
3.1.3 Erstellung des Fragebogens und Ankündigung der Datenerhebung	47
3.2 Durchführung der Datenerhebung	48
3.2.1 Verteilung der Fragebögen	48
3.2.2 Erinnerung an die Fragebögen	51
3.2.3 Analyse des Rücklaufs	52
3.3 Regressionsanalyse	53
3.3.1 Modellformulierung	55

3.3.2 Schätzung der Regressionsfunktion	56
3.3.3 Prüfung der Regressionsfunktion.....	57
3.3.4 Prüfung der unabhängigen Variablen.....	61
3.3.5 Residuenanalyse	62
4 Ermittlung und Darstellung der Ergebnisse	64
4.1 Ermittlung der vorläufigen Bodenrichtwerte	67
4.1.1 Ermittlung des Vergleichsmaßstabs für die Miete (<i>VM</i>)	68
4.1.2 Ermittlung des normierten Vergleichsmaßstabs für die Miete (<i>VMnorm</i>)	70
4.1.3 Zusammenhang des <i>VMnorm</i> mit den normierten Bodenrichtwerten	77
4.1.4 Anpassung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen.....	82
4.2 Überprüfung des absoluten Bodenrichtwertniveaus	90
4.2.1 Überprüfung anhand der Einwohneranzahl	90
4.2.2 Überprüfung anhand der maximalen Ladenmiete.....	92
4.2.3 Überprüfung anhand von Einzelhandelskennziffern.....	94
4.2.4 Überprüfung anhand der Passantenfrequenzen	96
4.2.5 Ermittlung der endgültigen Bodenrichtwerte.....	98
4.3 Überprüfung der Ergebnisse auf Plausibilität	101
4.3.1 Plausibilitätskontrolle der relativen Wertunterschiede einzelner Zonen	101
4.3.2 Plausibilitätskontrolle der absoluten Höhe der Bodenrichtwerte.....	103
5 Zusammenfassung und Ausblick	107
Literaturverzeichnis	A
Anhang.....	H

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau dieser Arbeit.....	2
Abbildung 2: Struktur der Normen des Wertermittlungsrechts in Deutschland	3
Abbildung 3: Bundesweiter Vergleich der Anzahl der Gutachterausschüsse (Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (2017), S. 8).....	6
Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung eines Bodenrichtwerts (Quelle: Geoportal Karlsruhe (2018)).....	12
Abbildung 5: Beispiel für die Darstellung von Bodenrichtwertzonen in einer Bodenrichtwertkarte (Quelle: Geoportal Karlsruhe (2018)).....	14
Abbildung 6: Schematischer Ablauf der Bodenrichtwertermittlung (Quelle: in Anlehnung an Reinhardt (2009), S. 328).....	16
Abbildung 7: Schritte des Lagewertverfahrens (Quelle: in Anlehnung an Jeschke (2011) S. 25)	22
Abbildung 8: Veranschaulichung des Lagewertverfahrens (Quelle: in Anlehnung an Hildebrandt (1976) S. 65).	23
Abbildung 9: Bodenwertermittlung über den mutmaßlichen Ertrag im Residualwertverfahren (Quelle: in Anlehnung an Kleiber (2016), S. 1592).....	25
Abbildung 10: Regressionsfunktionen im Mietlageverfahren nach Schmalgemeier für Osnabrück und nach Paul für Offenbach (Quelle: in Anlehnung an Schmalgemeier (1977), S. 429; Paul (1983), S. 141 ff.)	28
Abbildung 11: Schematischer Ablauf der Bodenrichtwertermittlung (Quelle: in Anlehnung an Reinhardt (2009), S. 328).....	33
Abbildung 12: Schematischer Ablauf des Verfahrens im Rahmen dieser Arbeit.....	34
Abbildung 13: Zeitlicher Verlauf der vorliegenden Arbeit.....	35
Abbildung 14: Ausschnitt der Karlsruher Innenstadt (Quelle: in Anlehnung an OpenStreetMap (2018))	37

Abbildung 15: Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebestand in der Karlsruher Innenstadt (Quelle: in Anlehnung an CIMA Beratung + Management GmbH (2018), S. 139).....	38
Abbildung 16: Zu untersuchende Bodenrichtwertzonen in der Innenstadt Karlsruhes (blau umrandet).....	39
Abbildung 17: Anzahl der Datensätze nach Art des Gewerbebetriebs und Branchen.....	53
Abbildung 18: Ablaufschritte einer Regressionsanalyse (Quelle: in Anlehnung an Backhaus et al. (2018), S. 63).....	54
Abbildung 19: Streudiagramm mit bivariater Regressionsgerade (Quelle: in Anlehnung an Backhaus et al. (2018), S. 67).....	56
Abbildung 20: Beispiele für R^2 anhand unterschiedlicher Punktdiagramme (Quelle: in Anlehnung an Stoetzer (2017), S. 41).....	59
Abbildung 21: Einordnung der Lagen im Untersuchungsgebiet	65
Abbildung 22: Wachstum der Bestandsmieten im Untersuchungsgebiet.....	67
Abbildung 23: Punktdiagramm mit linearer Regressionsgerade und 95 % Konfidenzintervalle Modell 4.....	78
Abbildung 24: Vergleich unterschiedlicher Regressionsfunktionen.....	80
Abbildung 25: Vergleich der linearen Regressionsfunktionen mit und ohne Normierung der Bodenrichtwerte.....	81
Abbildung 26: Farbliche Darstellung der normierten Bodenrichtwerte aus 2016 (oben) und der vorläufigen Bodenrichtwerte aus dieser Untersuchung (unten)	89
Abbildung 27: BRW_{max} in Abhängigkeit von der Einwohneranzahl (Karlsruhe ist grün markiert).....	91
Abbildung 28: BRW_{max} in Abhängigkeit von der Einwohneranzahl nach Entfernen von Ausreißern (Karlsruhe ist grün markiert).....	92
Abbildung 29: BRW_{max} in Abhängigkeit von der maximalen Ladenmiete (Karlsruhe ist grün markiert)	93
Abbildung 30: BRW_{max} in Abhängigkeit von der maximalen Ladenmiete nach Entfernen von Ausreißern (Karlsruhe ist grün markiert).....	94

Abbildung 31: BRW_{max} in Abhängigkeit von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (Karlsruhe ist grün markiert)	95
Abbildung 32: BRW_{max} in Abhängigkeit von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer nach Entfernen von Ausreißern (Karlsruhe ist grün markiert)	96
Abbildung 33: BRW_{max} in Abhängigkeit von der maximalen Passantenfrequenz (Karlsruhe ist grün markiert)	97
Abbildung 34: BRW_{max} in Abhängigkeit von der maximalen Passantenfrequenz nach Entfernen von Ausreißern (Karlsruhe ist grün markiert).....	98
Abbildung 35: Darstellung der Anpassungen der Bodenrichtwertzonen (Differenz zu den Bodenrichtwerten aus 2016)	101
Abbildung 36: Darstellung der Bodenrichtwertunterschiede im Untersuchungsgebiet.....	102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über alternative Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten.....	21
Tabelle 2: Klassifizierung der Passantenfrequenzen (Quelle: in Anlehnung an Lemm (1998), S. 38; Kleiber (2016), S. 2238)	43
Tabelle 3: Untersuchte Problemfelder bei der Residuenanalyse.....	63
Tabelle 4: Mietpreisspannen in den unterschiedlichen Lagen	65
Tabelle 5: Vertikales Zoning im Rahmen dieser Untersuchung (Quelle: in Anlehnung an Kleiber (2016), S. 2335)	69
Tabelle 6: Zusammenfassung Modell 1	72
Tabelle 7: Koeffizienten Modell 1	72
Tabelle 8: Korrelation der Koeffizienten Modell 1.....	73
Tabelle 9: Zusammenfassung Modell 2	73
Tabelle 10: Koeffizienten Modell 2	74
Tabelle 11: Korrelation der Koeffizienten Modell 2.....	74
Tabelle 12: Zusammenfassung Modell 3 (Endergebnis zur Normierung des <i>VM</i>)	74
Tabelle 13: Koeffizienten Modell 3 (Endergebnis zur Normierung des <i>VM</i>)	75
Tabelle 14: Korrelation der Koeffizienten Modell 3 (Endergebnis zur Normierung des <i>VM</i>)	75
Tabelle 15: Auszug aus den Umrechnungsfaktoren für geringe, mittlere und hohe Passantenfrequenzen.....	76
Tabelle 16: Zusammenfassung Modell 4	79
Tabelle 17: Koeffizienten Modell 4	79
Tabelle 18: Zusammenfassung linearer und nichtlinearer Regressionsfunktionen.....	80
Tabelle 19: Zusammenfassung Modell 5	81
Tabelle 20: Koeffizienten Modell 5	81
Tabelle 21: Ermittlung der vorläufigen Bodenrichtwerte	83
Tabelle 22: Vorläufige Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzone 5008neu	84

Tabelle 23: Vorläufige Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen 5000neu und 5001neu	84
Tabelle 24: Vorläufige Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen 2005neu und 5009neu	85
Tabelle 25: Vorläufige Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen 5030neu	85
Tabelle 26: Vorläufige Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen 5052neu	85
Tabelle 27: Vorläufige Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen 5041neu und 5047neu	86
Tabelle 28: Ergebnisse der Untersuchung zu den vorläufigen Bodenrichtwerten	88
Tabelle 29: Zusammenfassung Modell 6	92
Tabelle 30: Zusammenfassung Modell 7	94
Tabelle 31: Zusammenfassung Modell 8	96
Tabelle 32: Zusammenfassung Modell 9	98
Tabelle 33: Zusammenfassung der Schätzwertberechnungen	98
Tabelle 34: Endgültige Bodenrichtwerte	100
Tabelle 35: Vergleich weiterer Bodenrichtwerte	104

