

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Grundstücks- marktbericht 2007



Karlsruhe

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

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



Geschäftsstelle Gutachterausschuss in Karlsruhe
Geschäftsstelle
Hebelstraße 21
76133 Karlsruhe

Leiter der Geschäftsstelle **Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher**
Telefon 0721/133-3090
E-Mail wolfgang.karcher@gutachterausschuss.karlsruhe.de

Sekretariat Bodenrichtwert-Auskunft, Grundstücksmarktbericht, Gutachten, Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Hans-Jürgen Herrmann
Telefon 0721/133-3092
E-Mail hans-juergen.herrmann@gutachterausschuss.karlsruhe.de

Alexander Dörr
Telefon 0721/133-3094
E-Mail alexander.doerr@gutachterausschuss.karlsruhe.de

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

Telefon 721/133-3092
Telefax 721/133-3093
E-Mail gutachterausschuss@karlsruhe.de

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

Gebundene Fertigungen des Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 40,00 Euro je Exemplar bestellt werden.

Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. VORBEMERKUNG	4
2. ÜBERBLICK	5
3. RAHMENBEDINGUNGEN	6
4. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR	
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz	9
5. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	11
5.1 Unbebaute Grundstücke	12
5.1.1 Baureifes Land Wohnen	12
5.1.2 Baureifes Land Gewerbe	15
5.1.3 Rohbauland	15
5.1.4 Bauerwartungsland	15
5.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	16
5.2 Bebaute Grundstücke	
5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	17
5.2.2 Reihenhäuser	18
5.2.3 Mehrfamilienhäuser	19
5.3 Wohnungs- und Teileigentum	20
5.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	21
5.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	22
5.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	23
5.3.4 Teileigentum	24
6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	
6.1 Indexreihen	25
6.1.1 Bodenpreise	25
6.1.2 Wohnungseigentum	27
6.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	28
6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	29
6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	32
6.5 Marktanpassungsfaktoren	34
6.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	35
6.5.2 Reihenhäuser	37
6.6 Wertfaktoren für Erbbaurechte	38
6.6.1 Individueller Wohnungsbau	39
7. SONSTIGE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN	
7.1 Karlsruhe und die Region	40
7.2 Stadtteile	42
7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe	43
7.4 Bodenrichtwerte in der Region	44
7.5 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen	46
7.6 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen	47
7.7 Preisindex für Bauwerke	48
7.8 Wohnungsmieten in Baden-Württemberg	49
GUTACHTERAUSSCHUSS	50
Impressum	51

1. VORBEMERKUNG

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

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

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 Justizbehörden.

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Unterlagen aus und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und - im Rahmen des berechtigten Interesses - aus der Kaufpreissammlung. Damit soll der Grundstücksmarkt auch für den einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, 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.

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

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Angesichts der Vielgestaltigkeit des Grundstücksmarktes können dabei jedoch nur Teilaspekte angesprochen werden.

2. DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT IM ÜBERBLICK



Preisanstieg bei Wohnbauland

Die Preise für Baureifes Land Wohnen stiegen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken leicht um 3,3 %, bei Reihenhausgrundstücken um 4,9 % und bei Mehrfamilienhausgrundstücken um 8,6 %.


siehe Seite 7 und Seite 25



Höchster Wertumsatz seit 1993

Mit 861 Millionen Euro wurde der höchste Wertumsatz am Karlsruher Immobilienmarkt seit der ersten Ausweisung im Jahr 1993 erzielt.

siehe Seite 10



Preise weiterhin stabil

Die Quadratmeterpreise von neuen Eigentumswohnungen sind seit 2001 nahezu unverändert.

Der typische Preis einer 75 m² großen Wohnung im 1. OG liegt bei ca. 2300 Euro/m² Wohnfläche.

siehe Seite 21 und Seite 27



Neues Reihenhaus kostet 280 000 Euro

Der typische Preis eines neuen Reihenhauses in mittlerer bis guter Lage beträgt 280 000 Euro.


siehe Seite 18



Immobilienumsatz im Plus

16 % Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle zeigen eine kräftige Erholung des Marktes nach dem dicken Minus des Vorjahres an.

siehe Seite 8



330 000 Euro für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus

330 000 Euro beträgt der typische Preis eines Ein- und Zweifamilienhauses der Baujahre 1970 – 1989 in mittlerer Lage.

siehe Seite 17

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung **Deutschlands**, die den Grundstücksmarkt einer Region entscheidend beeinflusst, war im Jahr 2007 für das reale Bruttoinlandsprodukt ein Zuwachs um +2,5 % (2006: +2,9 %) zu verzeichnen. Im vierten Quartal 2007 hat sich diese Entwicklung abgeschwächt, indem die vergleichbare Vorjahresentwicklung nur noch um +1,6 % (2006: +3,7 %) übertroffen wurde.

Die Lebenshaltungskosten haben sich im Jahr 2007 mit +2,3 % (2006: +1,6 %) deutlich erhöht. Der Anstieg des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte um +1,7 % (2006: +2,3 %) war niedriger als im Vorjahr. Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre waren im Januar 2008 mit 5,17 % kurzfristig teurer als im Vorjahr (Januar 2007: 4,87 %) zu erhalten, zwischenzeitlich liegen die Zinsen wieder auf dem Vorjahresniveau.

Bei einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 9,0 % (Baden-Württemberg: 4,3 %) wurde das Ergebnis des Vorjahres (2006: 10,8 %, B-W 5,4 %) nochmals unterschritten, womit sich für 2008 eine stabile Erholung des Arbeitsmarktes ankündigt.

Für den **gesamtdutschen Grundstücksmarkt** liegen die Ergebnisse der Umfrage zum Immobilienmarkt 2007 des Deutschen Städtetags noch nicht vor. Deshalb verweisen wir auf die Veröffentlichungen unter www.staedtetag.de (Homepage >> Schwerpunkte >> Fachinformationen >> Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr).

Der Anstieg der Wohnungsmieten einschließlich der Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) war im Jahr 2007 mit +1,1 % annähernd wie im Vorjahr (2006: +1,0 %), wobei die Mieten der Neubauwohnungen 2007 mit +1,0 % wie die der Altbauwohnungen mit +1,0 % (Baujahrgänge 1948 und älter) anstiegen.

In **Baden-Württemberg** wurden im Jahr 2007 rund 26 600 Wohnungen (2006: 37 700) zum Bau freigegeben. Das waren 11 100 Freigaben weniger als im Jahr 2006. 23 500 der im Jahr 2007 insgesamt genehmigten 26 600 Wohnungen waren Neubauwohnungen in Wohngebäuden (einschließlich Wohnheimen). Das sind fast 30 % weniger als im Vorjahr. Vor allem wurden weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Bau genehmigt. Mit rund 9 800 Einfamilienhäusern ist ein Rückgang zu 2006 von 33 % zu verzeichnen.

Die Baukosten für Wohngebäude stiegen mit ca. +7,6 % nochmals erheblich (2006: ca. +3,0 %) und haben sich somit nach langjähriger Stagnation in den letzten beiden Jahren deutlich erhöht.

Die **Baukonjunktur in Karlsruhe** erlebte im zurückliegenden Jahr 2007 eine spürbare Abschwächung.

Deutlich eingebrochen ist vor allem die Zahl der Baufertigstellungen. Wurden im Jahr 2006 noch 892 Wohnungen in der Fächerstadt bezugsfertig, so waren es 2007 nur 460 Wohnungen, was einem Rückgang um -48,4 % (2006: +45,5 %) entspricht. Insgesamt entstanden im letzten Jahr 147 neue Wohngebäude, die meisten davon waren Ein- und Zweifamilienhäuser (81 %).

Räumlicher Schwerpunkt der Bautätigkeit in Karlsruhe war im letzten Jahr das große Neubaugebiet im östlichen Teil der Südstadt, in dem allein 115 Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden fertig gestellt werden konnten. Zahlreiche Baufertigstellungen gab es auch in der Oststadt (59 fertig gestellte Wohnungen), Oberreut (47 Wohnungen), Durlach (43 Wohnungen) und in Neureut, wo Konversionsflächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern neu bebaut werden.

Auch die Zahl der 2007 in Karlsruhe zur Genehmigung eingereichten Bauvorhaben ging angesichts eines Minus von -37,6 % gegenüber dem Jahr 2006 (+85,1 %) zumindest nominal stark zurück. Nur 736 Wohnungen wurden angemeldet, deutlich weniger als noch 2006 (1 179 Wohnungen), wobei der Wert für 2007 eher den Wohnungsbauvolumina entspricht, welche in den Jahren 2004 und 2005 zur Genehmigung eingereicht worden sind.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** wurden 2007 mehr Immobilien verkauft als im Vorjahr.

Die Steigerung um +16,0 % auf 3010 Kauffälle folgt dem starken Rückgang des Vorjahrs (2006: 2595, -23,6 %). Somit kann man in den letzten Jahren deutliche Schwankungen im Umsatz bemerken. Dabei bewegen sich die Umsatzzahlen 2007 etwa auf dem mittleren Niveau der letzten 10 Jahre.

Diese Umsatzsteigerung beruht vor allem auf den stark gestiegenen Verkaufszahlen in den Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums mit +21,2 % (2006: -30,3 %) und der bebauten Grundstücke mit +10,7 % (2006: -21,5 %). Unbebaute Grundstücke wurden weiterhin mit einem Plus von +6,0 % (2006: +3,3 %) gehandelt.

Die in den letzten beiden Jahren gesunkenen Preise für unbebaute Grundstücke haben sich 2007 wieder nach oben entwickelt. Die Preise für Baureifes Land Wohnen stiegen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken leicht um +3,3 % (2006: -1,6 %), bei Reihenhaushausgrundstücken um +4,9 % (2006: -6,8 %) und bei Mehrfamilienhausgrundstücken sogar um +8,6 % (2006: -4,5 %).

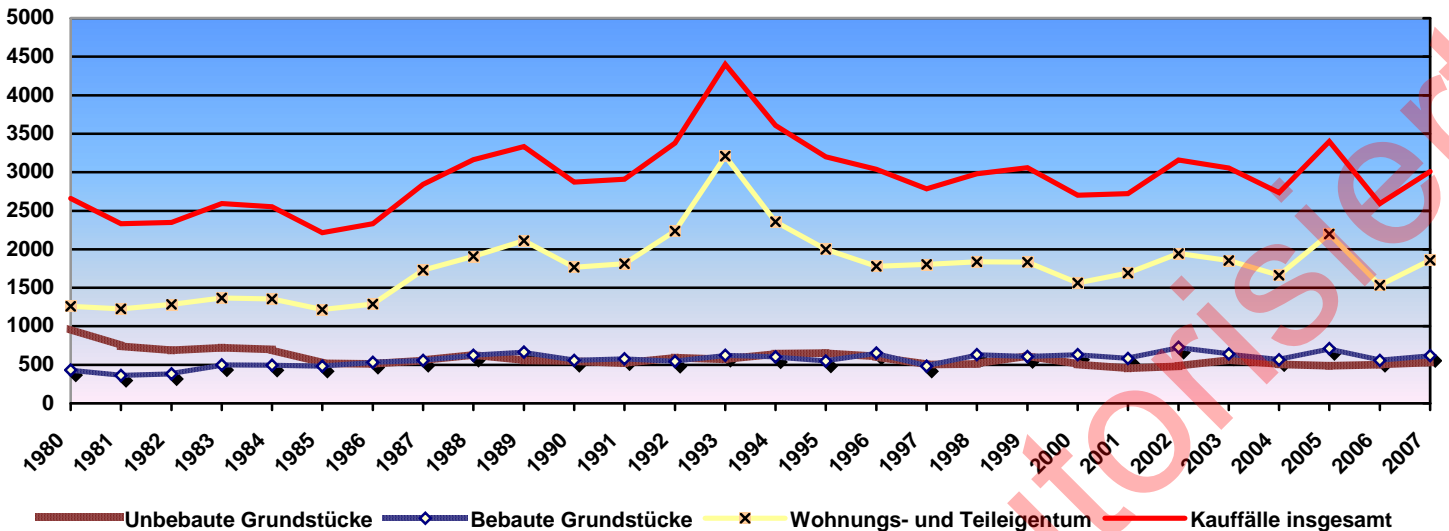
Erstverkäufe und Weiterverkäufe des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes wurden auf gleichem Niveau wie im Vorjahr gehandelt. Die Quadratmeterpreise von neuen Eigentumswohnungen sind seit 2001 nahezu unverändert.

Eine Prognose für das erste Halbjahr 2008 ist nur eingeschränkt möglich und von Unsicherheiten behaftet. Es kann für die meisten Teilmärkte von einer stagnierenden bis leicht steigenden Preisentwicklung ausgegangen werden.

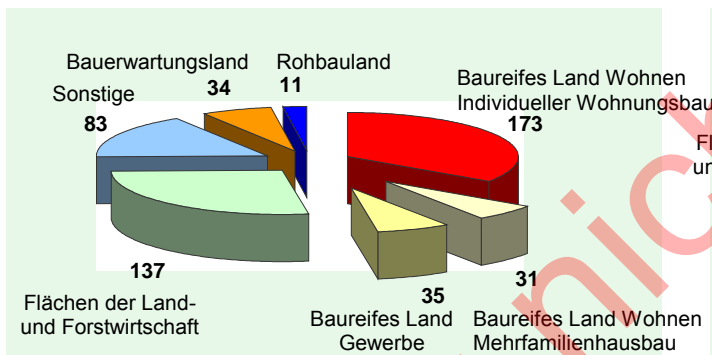
Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutscher Städtetag,
Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

4. GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

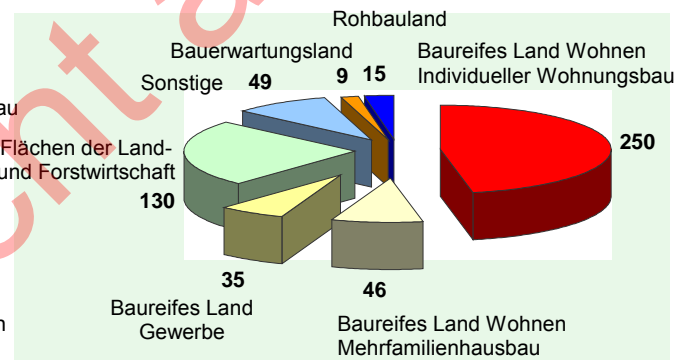
4.1 Anzahl der Kauffälle



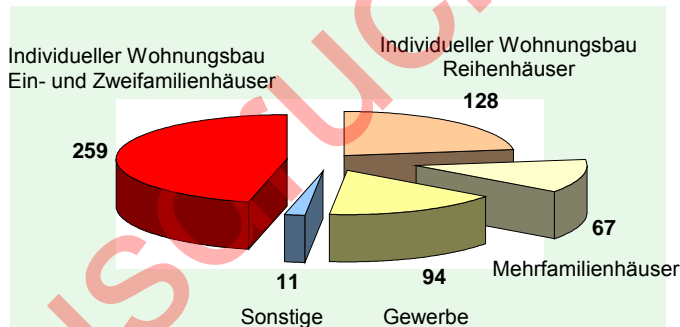
Unbebaute Grundstücke
504 Kauffälle im Jahr 2006



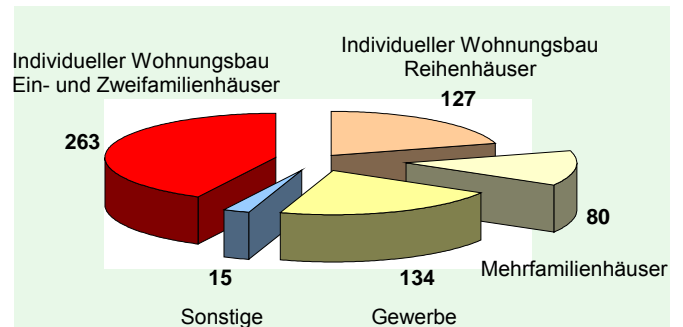
Unbebaute Grundstücke
534 Kauffälle im Jahr 2007



Bebaute Grundstücke
559 Kauffälle im Jahr 2006



Bebaute Grundstücke
619 Kauffälle im Jahr 2007



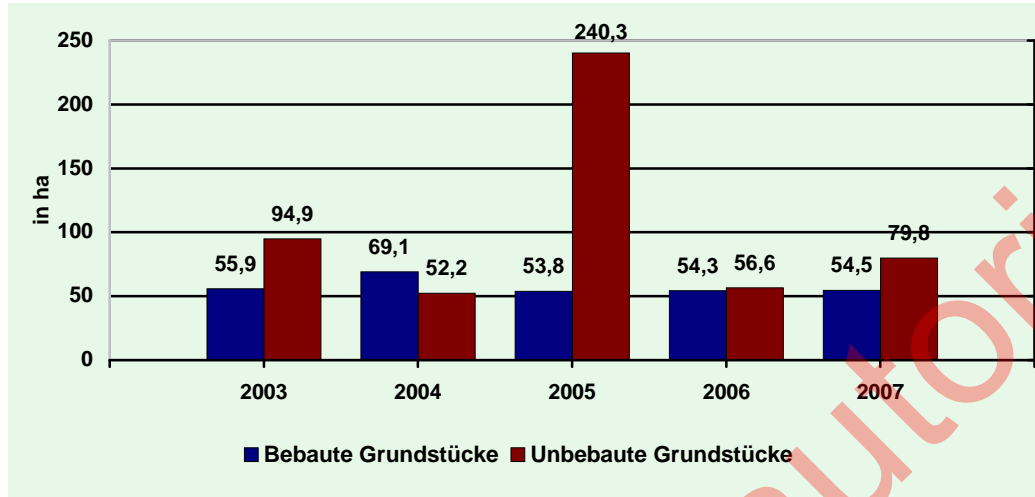
	2003		2004		2005		2006		2007	
	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.
Unbebaute Grundstücke	+16,5	564	-9,8	509	-4,1	488	+3,3	504	+6,0	534
Bebaute Grundstücke	-12,5	638	-11,3	566	+25,8	712	-21,5	559	+10,7	619
Wohnungs- und Teileigentum	-4,8	1852	-10,3	1661	+32,3	2198	-30,3	1532	+21,2	1857
Kauffälle insgesamt	-3,3	3054	-10,4	2736	+24,2	3398	-23,6	2595	+16,0	3010

% = Steigerung bezogen auf das Vorjahr

Anz. = Anzahl Kauffälle

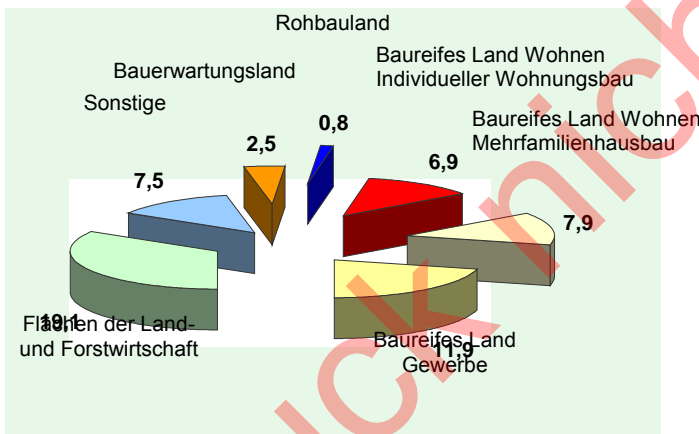
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Flächenumsatz



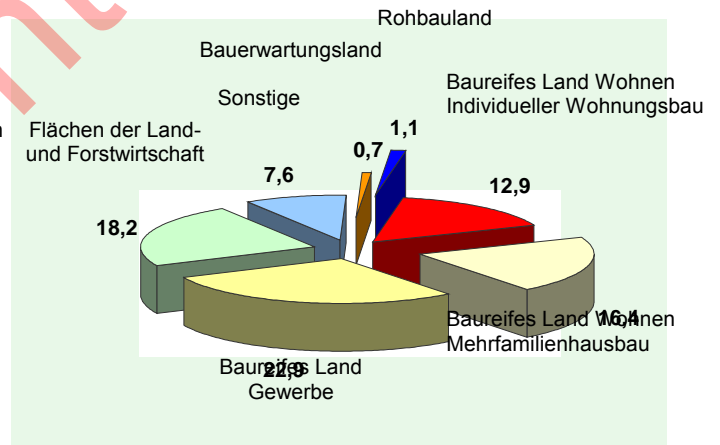
Unbebaute Grundstücke

56,6 ha Flächenumsatz im Jahr 2006



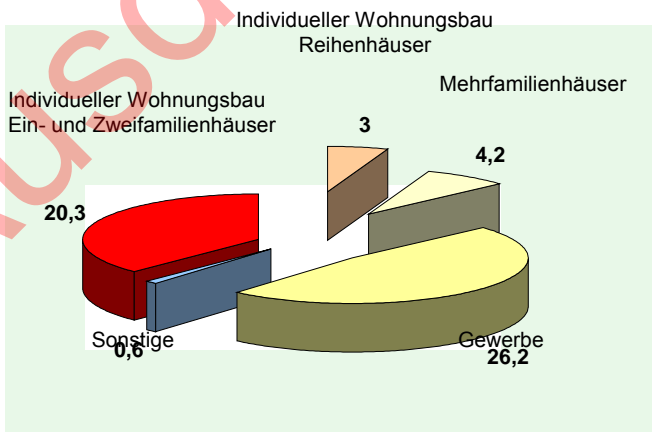
Unbebaute Grundstücke

79,8 ha Flächenumsatz im Jahr 2007



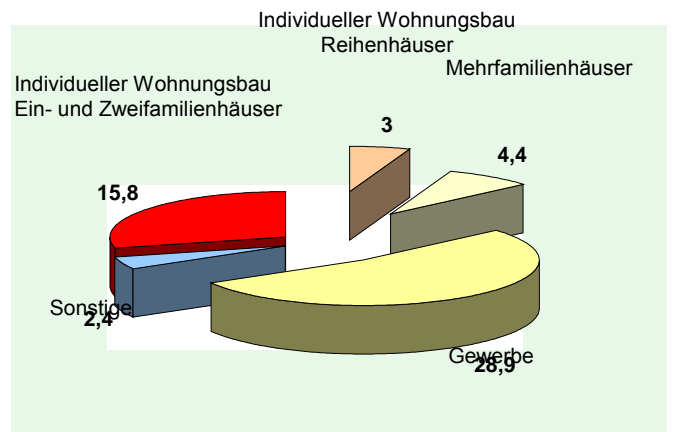
Bebaute Grundstücke

54,3 ha Flächenumsatz im Jahr 2006



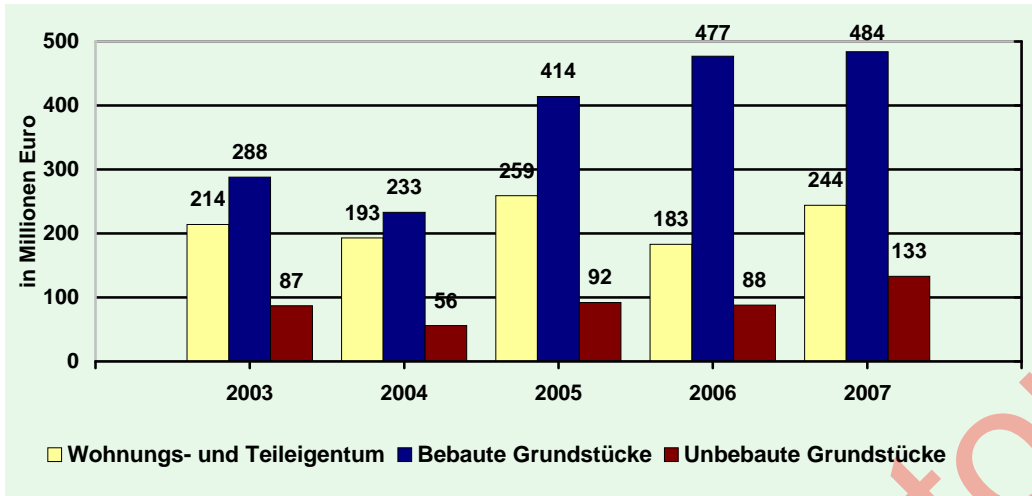
Bebaute Grundstücke

54,5 ha Flächenumsatz im Jahr 2007



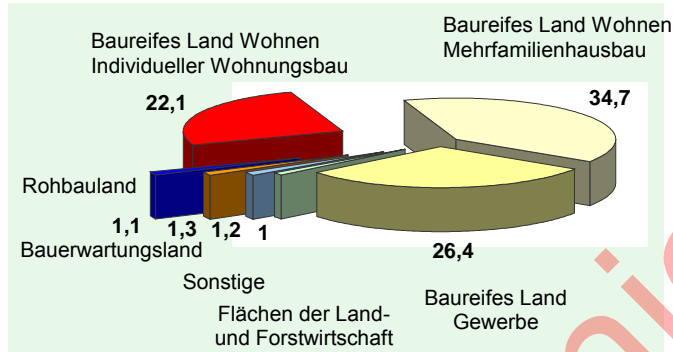
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Wertumsatz



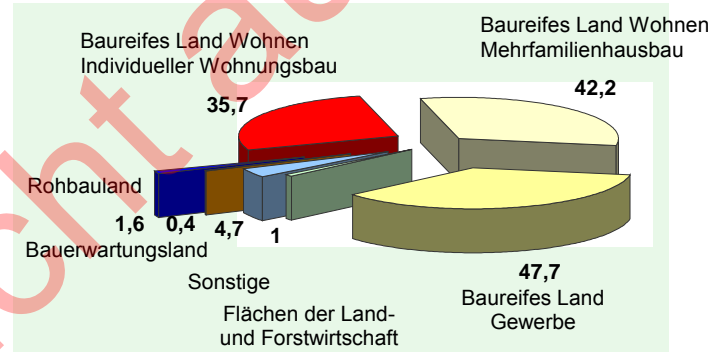
Unbebaute Grundstücke

87,8 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2006



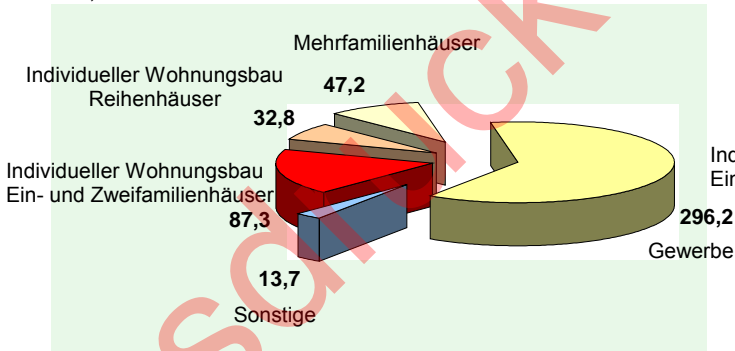
Unbebaute Grundstücke

133,3 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2007



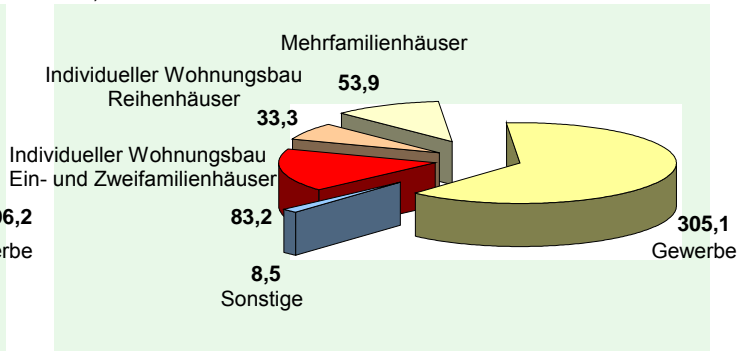
Bebaute Grundstücke

477,2 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2006



Bebaute Grundstücke

484,0 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2007



	2003		2004		2005		2006		2007	
	Wert Mill.Euro	Fläche ha	Wert Mill.Euro	Fläche ha	Wert Mill.Euro	Fläche ha	Wert Mill.Euro	Fläche ha	Wert Mill.Euro	Fläche ha
Unbebaute Grundstücke	86,8	94,9	56,2	52,2	92,5	240,3	87,8	56,6	133,3	79,8
Bebaute Grundstücke	288,3	55,9	232,9	69,1	413,5	53,8	477,2	54,3	484,0	54,5
Wohnungs- und Teileigentum	213,6		192,6		258,6		182,9		243,7	
Kauffälle insgesamt	588,7		481,7		764,6		747,9		861,0	

5. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

Bei den dargestellten Preisspiegeln und Preisentwicklungen handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen. Aus diesem Grund wurden in umfassenden Analysen als Anhalt für die jeweiligen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt **typische Preise für normierte Objekte** abgeleitet.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden können.

Kaufpreise und andere Daten können insbesondere durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen, ein außergewöhnliches Interesse des Verkäufers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat, besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragspartnern bestanden haben oder Erträge, Bewirtschaftungs- und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Lagequalität

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

Die Einstufung erfolgt auf Grundlage der mit dem Gutachterausschuss abgestimmten Lagequalitäten unter sachverständiger Beurteilung der Lage des Einzelobjektes.

Mäßige Lage

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

Mittlere Lage

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, z.T. auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichtsflächen haben.

Gute Lage

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

Sehr gute Lage

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

5.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zuordnung der im Jahr 2007 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 4 der Wertermittlungsverordnung 1988 verwendeten Begriffsbestimmungen für Zustand und Entwicklung von Grund und Boden. Zusätzlich wird zur besseren Darstellung der Ergebnisse nach "Sonstige Flächen" unterschieden.

Baureifes Land

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

Rohbauland

Hierzu zählen Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland

Hierzu zählen Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Sonstige Flächen

Alle Grundstücke, die sich aufgrund abweichender Merkmale den in der Wertermittlungsverordnung genannten Entwicklungsstufen nicht eindeutig zuordnen lassen wie z. B. Kleingartengelände, Gartenhausgebiete, Verkehrsflächen etc.

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Typische Preise für unbebaute Grundstücke

Auf Grundlage von Kaufpreisen - auch aus zurückliegenden Jahren - und Bodenpreisindexreihen (s. 6.1.1) werden typische Baulandpreise bzw. -spannen für die verschiedenen Lagequalitäten in Karlsruhe dargestellt.

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	300 280 - 330	340 300 - 400	400 370 - 470	490 430 - 550
Reihenhausgrundstücke (ebf)		340 310 - 370	400 370 - 440	
Mehrfamilienhausgrundstücke * (ebf) GFZ 1,0		360 300 - 410	380 350 - 500	

Euro/m² = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m² gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

* Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Individueller Wohnungsbau

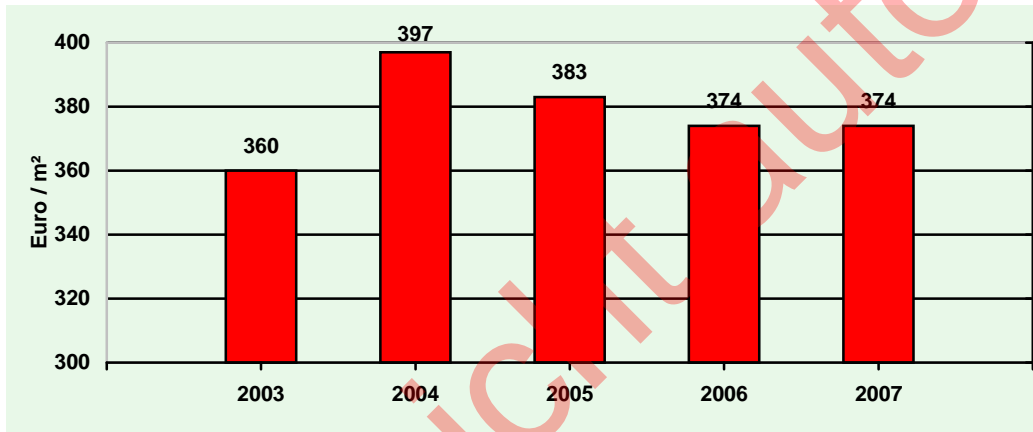


Von den 250 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 76 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. U.a. eine große Anzahl von 136 Verkäufen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken an die Erbbauberechtigten konnte nicht berücksichtigt werden.

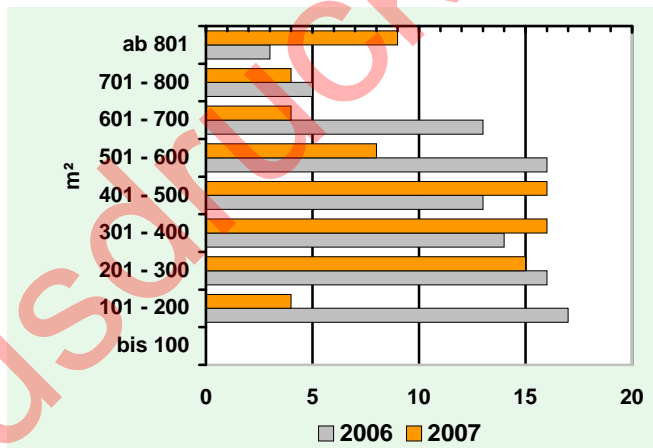
Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lageverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 6.1.1 Bodenpreisindexreihen) verwiesen.

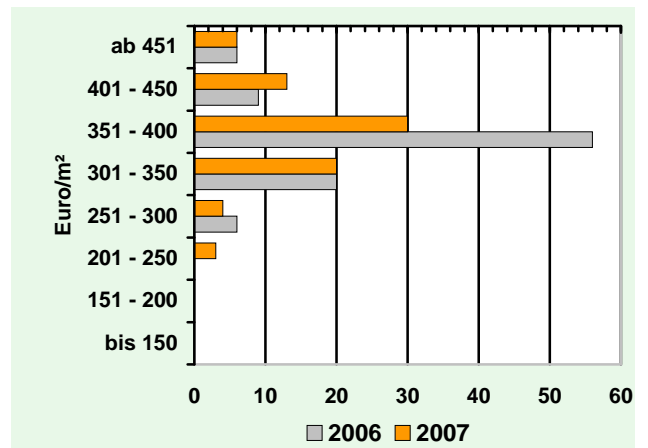
Kaufpreise



Kauffälle nach Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



	2003		2004		2005		2006		2007	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf)	110	360	77	397	129	383	97	374	76	374

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² gerundet
V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

ebf = erschließungsbeitragsfrei



5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Mehrfamilienhausbau

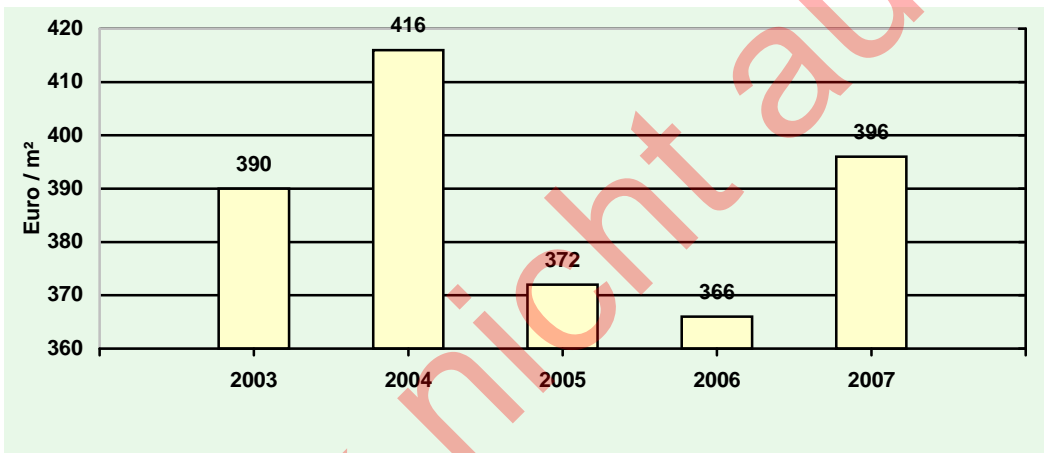
Von den 46 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 11 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. U.a. eine große Anzahl von 32 Verkäufen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken an die Erbbauberechtigten konnte nicht berücksichtigt werden.

Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, sind die dargestellten Kaufpreise auf eine GFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. In den Kaufpreisen sind die Erschließungsbeiträge (ebf) enthalten.

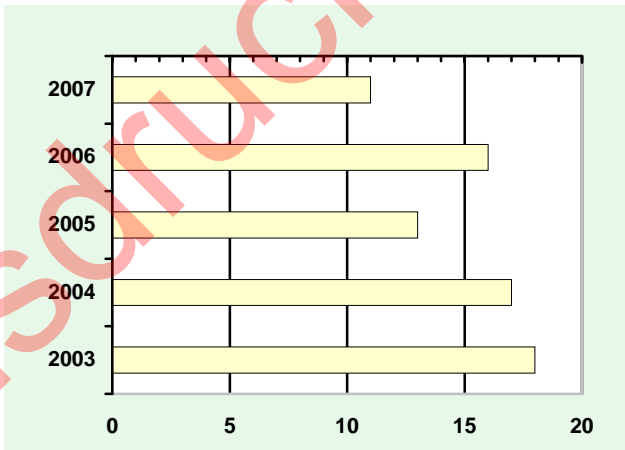
Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine geplante Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle können die ermittelten Durchschnittswerte lediglich einen Anhalt für die Wertverhältnisse von Mehrfamilienhausgrundstücken darstellen. Hierzu wird auf „Typische Preise für unbebaute Grundstücke“ (S. 12) und die „Erforderlichen Daten für die Wertermittlung“ (s. 6.1.1 Bodenpreisindexreihen) verwiesen.

Kaufpreise



Anzahl der ausgewerteten Kauffälle



	2003		2004		2005		2006		2007	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf), GFZ 1,0	18	390	17	416	13	372	16	366	11	396

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² gerundet
 V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

ebf = erschließungsbeitragsfrei



5.1.2 Baureifes Land Gewerbe

Von den 35 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 17 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Bei der großen Anzahl ungeeigneter Kauffälle sind überwiegend ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorhanden wie z.B. besondere wirtschaftliche Bindungen zwischen den Vertragsparteien.

Aufgrund der geringen Anzahl und Verteilung der Kauffälle nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung etc. ist ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellbar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

5.1.3 Rohbauland

Von den 15 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 11 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Da die Kaufpreise für Rohbauland im Wesentlichen abhängig sind von der Art und dem Maß der geplanten Nutzung sowie der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung, lässt sich ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellen. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

5.1.4 Bauerwartungsland

Von den 9 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 5 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Da die Kaufpreise - insbesondere durch Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierung - unterschiedlich beeinflusst sind, lässt sich ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellen. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.



5.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Von den 130 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 78 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

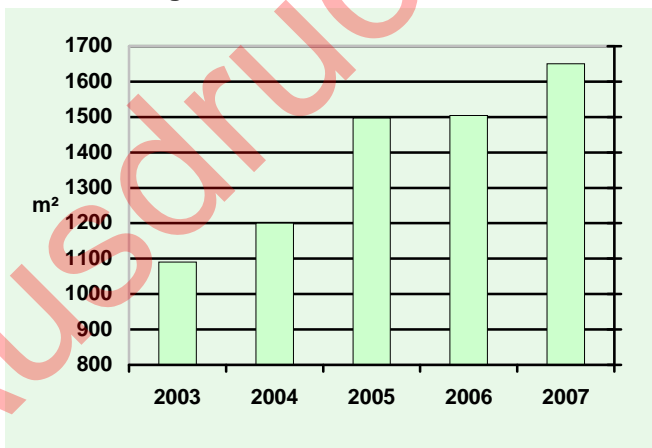
In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 15 Euro/m² gehandelt.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 6.1.1 Bodenpreisindexreihen) verwiesen.

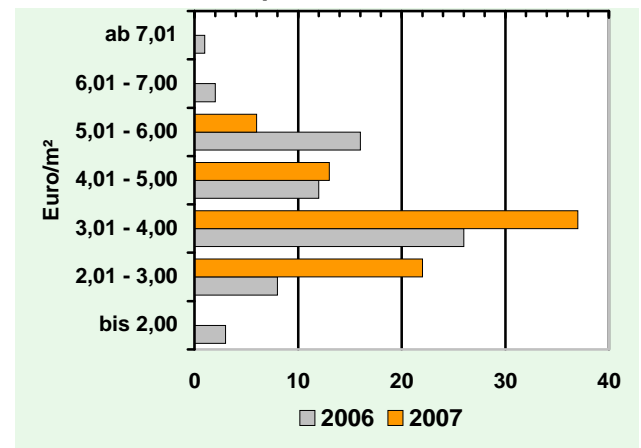
Kaufpreise



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



5.2 Bebaute Grundstücke

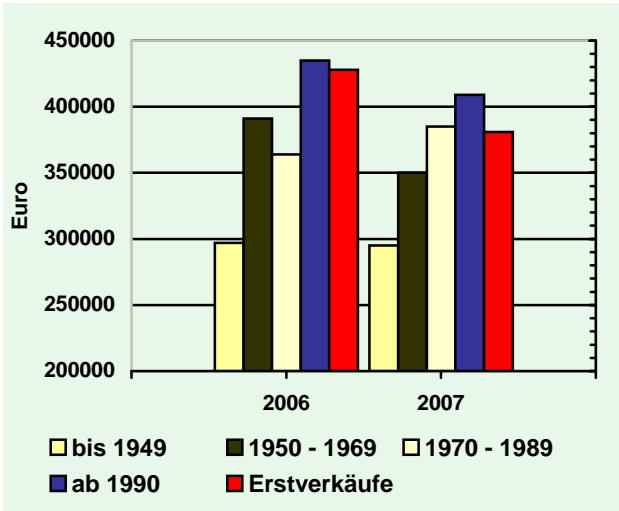
Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.



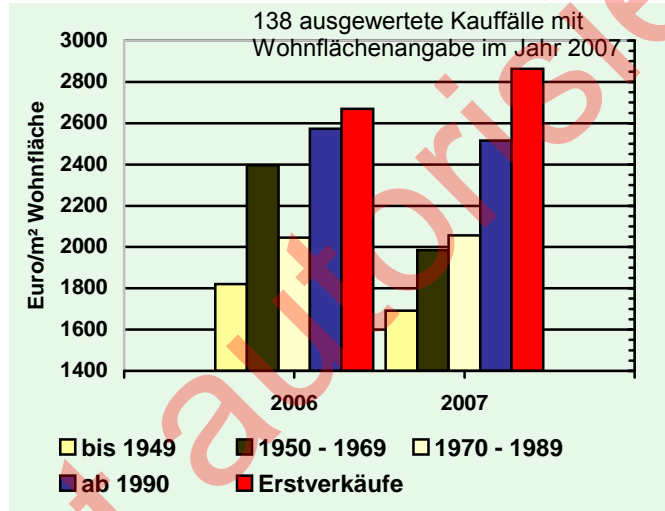
5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den 263 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 166 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

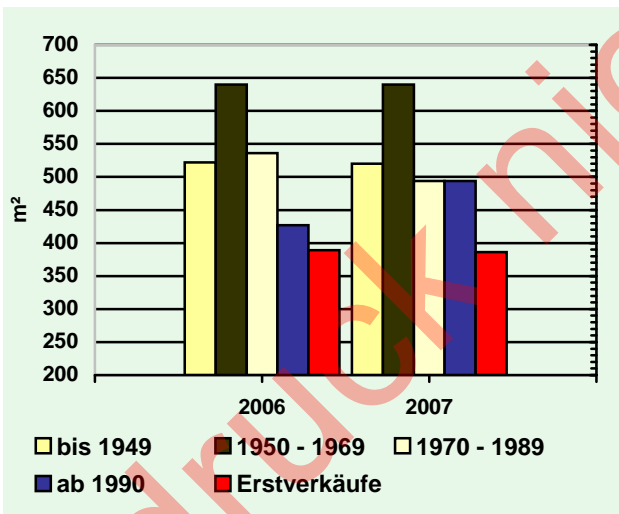
Kaufpreise



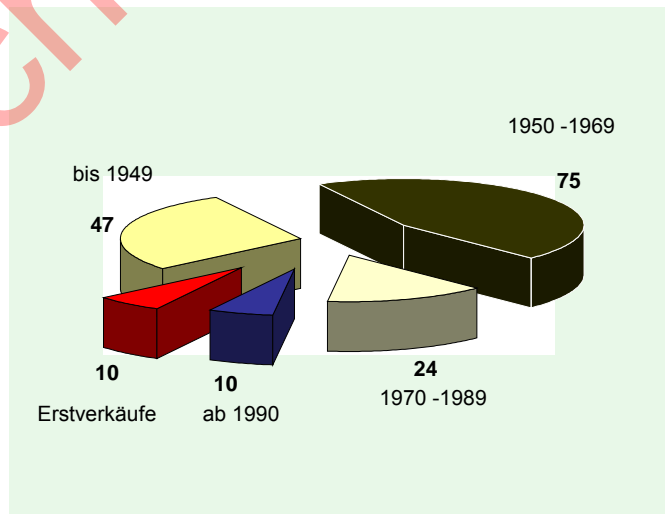
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

Auf Grundlage von Kaufpreisen - auch aus zurückliegenden Jahren - werden typische Preise bzw. Preisspannen für die verschiedenen Lagequalitäten in Karlsruhe dargestellt.

Baujahr	Mäßige Lage Euro	Mittlere Lage Euro	Gute Lage Euro	Sehr gute Lage Euro
1950 - 1969		300 000 200 000 – 480 000	350 000 220 000 – 490 000	530 000 400 000 – 700 000
1970 - 1989		330 000 250 000 – 400 000	330 000 250 000 – 430 000	
Erstverkäufe		300 000 240 000 – 370 000	440 000 400 000 – 500 000	

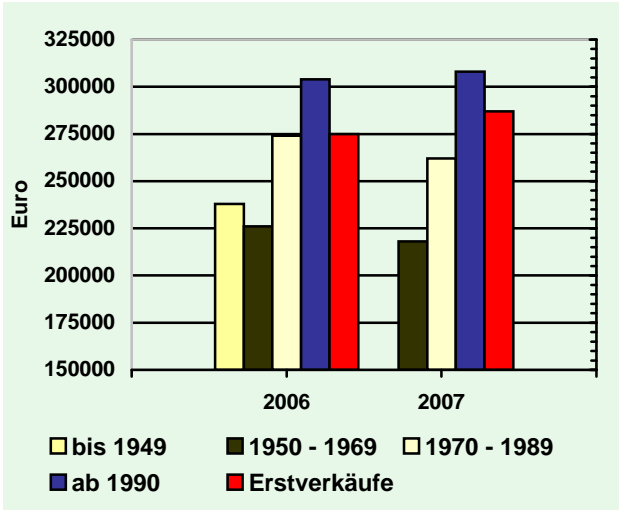
Euro = typischer Kaufpreis



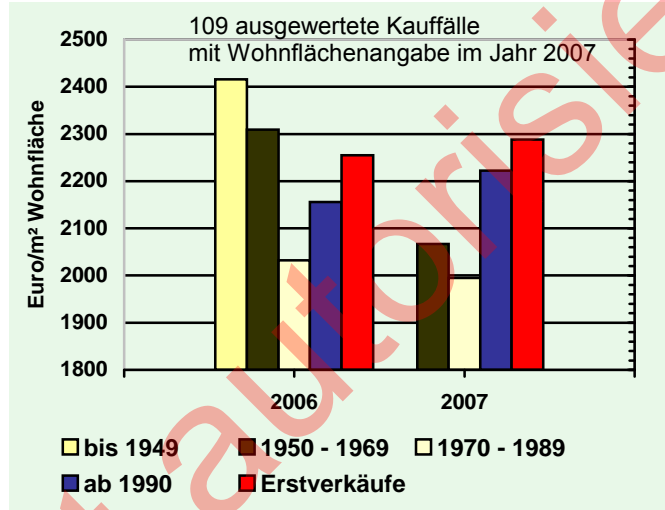
5.2.2 Reihenhäuser

Von den 127 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 114 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

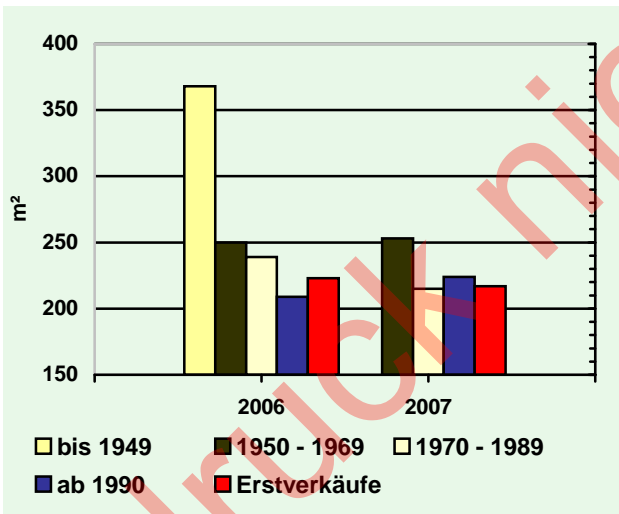
Kaufpreise



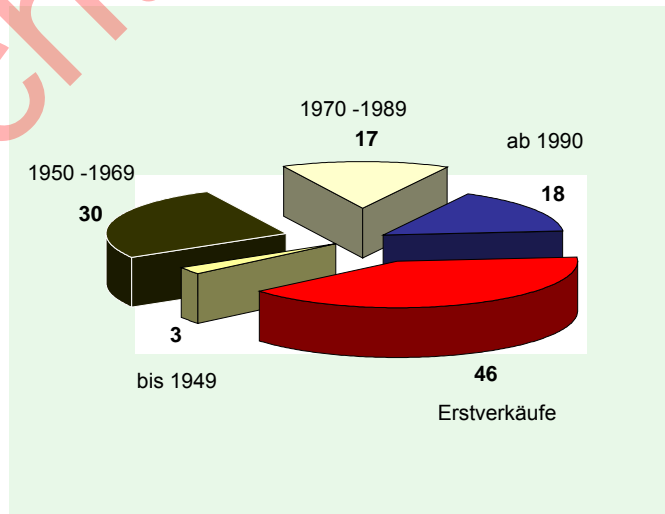
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

Auf Grundlage von Kaufpreisen - auch aus zurückliegenden Jahren - werden typische Preise bzw. Preisspannen für die verschiedenen Lagequalitäten in Karlsruhe dargestellt.

Baujahr	Mäßige Lage Euro	Mittlere Lage - Gute Lage Euro	Sehr gute Lage Euro
1950 - 1969		220 000 140 000 – 300 000	
1970 - 1989		260 000 210 000 – 320 000	
Erstverkäufe		280 000 210 000 – 390 000	

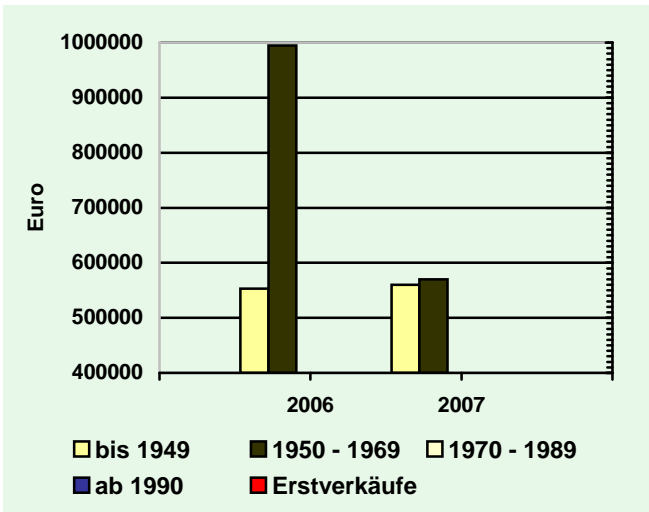
Euro = typischer Kaufpreis



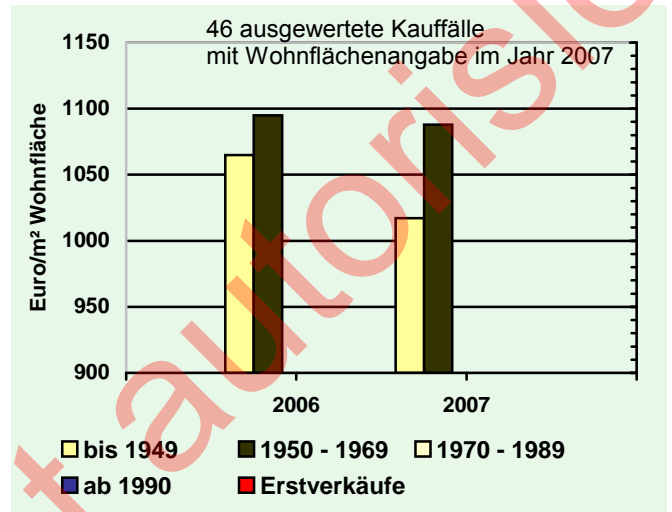
5.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 80 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 48 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

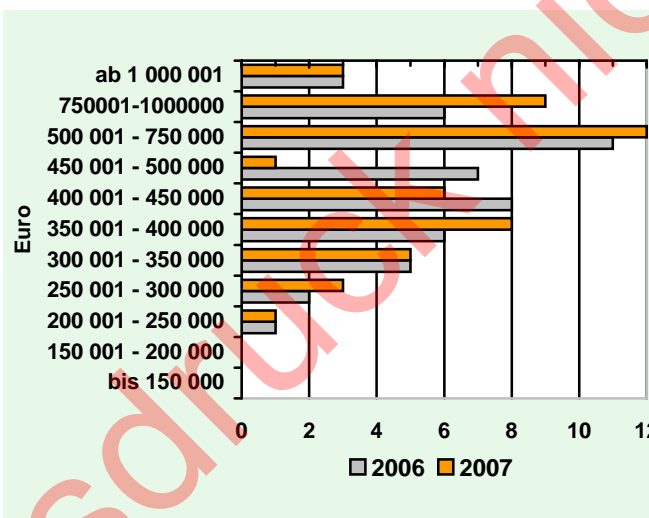
Kaufpreise



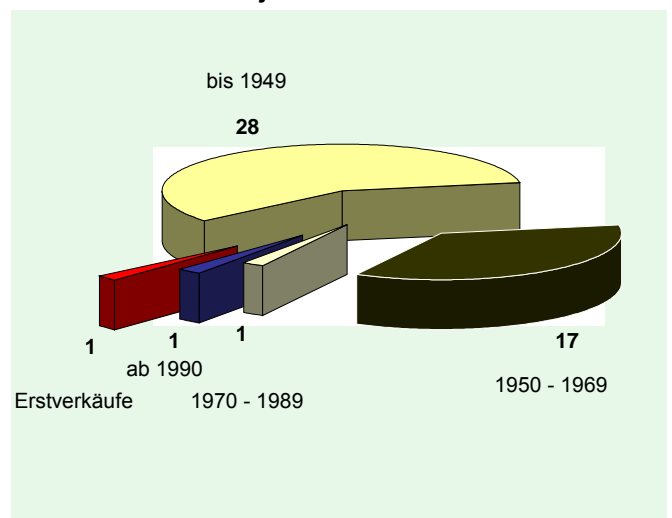
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Kaufpreisen



Kauffälle nach Baujahren





5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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.

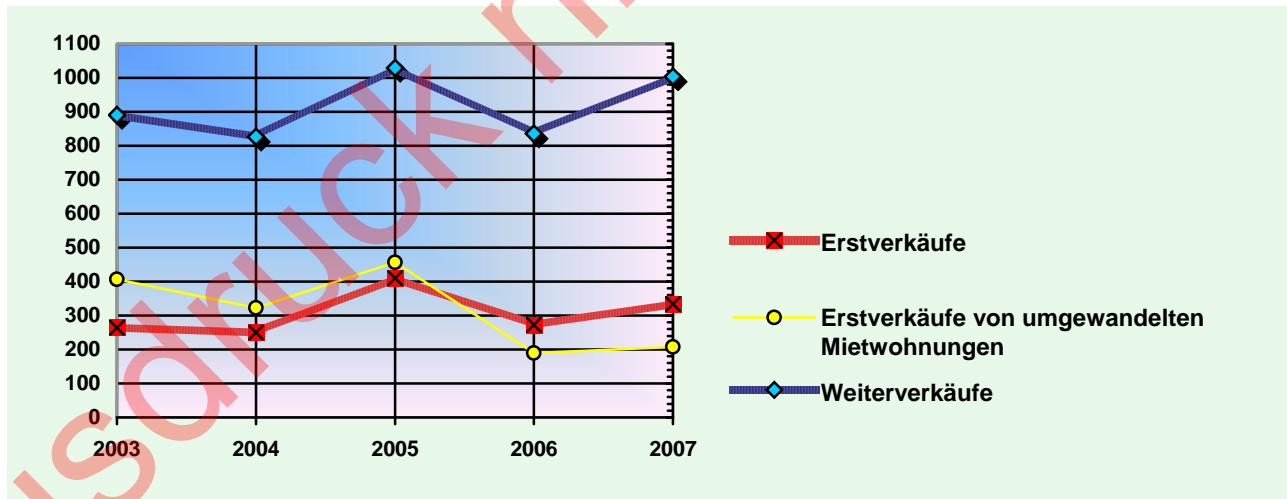
Von den 1857 Kauffällen über Wohnungs- und Teileigentum waren 991 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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.

Eine Normierung der Kaufpreise hinsichtlich Gebäudetyp, Geschosslage, Grundriss, Ausstattung, Modernisierung usw. ist nicht berücksichtigt, so dass erhebliche Abweichungen von den dargestellten Kaufpreismitteln bestehen können. Als Anhalt wird auf die „Typischen Preise“ verwiesen. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen. Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen auf dem Karlsruher Grundstücksmarkt wird in der Regel das direkte Vergleichsverfahren herangezogen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden.

Kauffälle von Wohnungseigentum



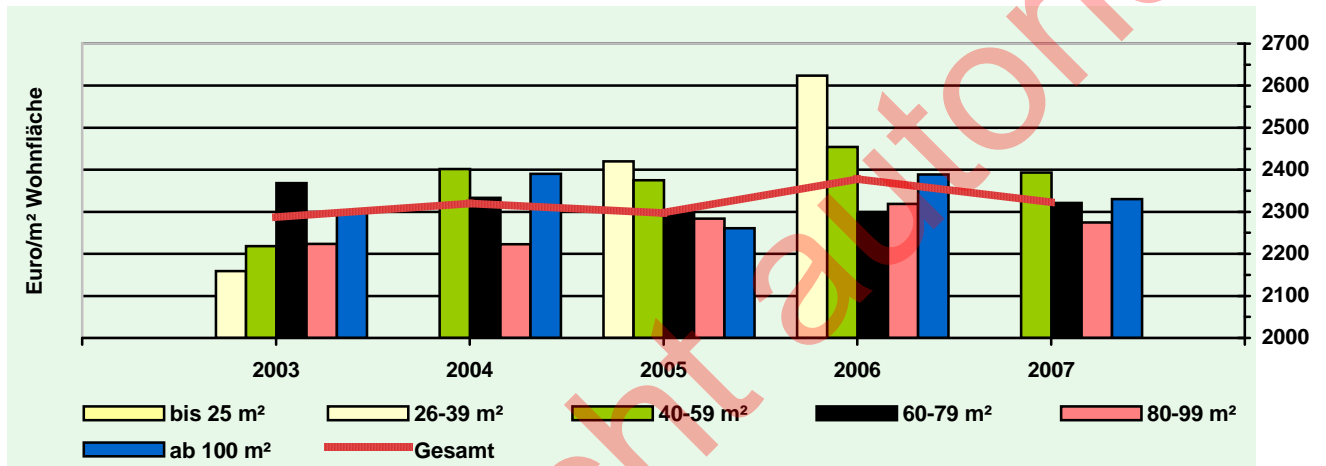


5.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

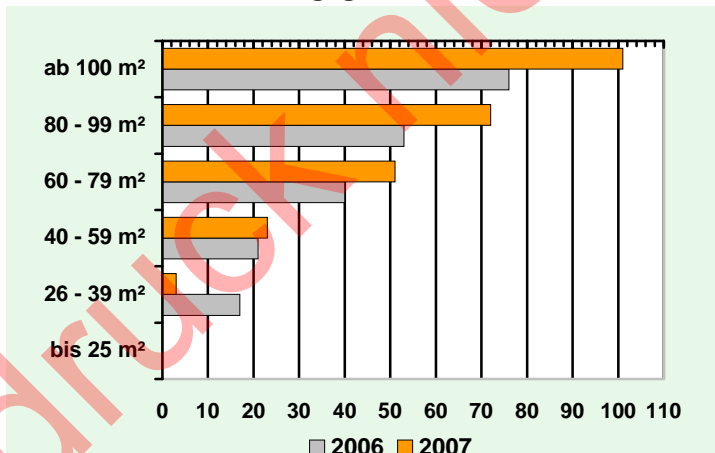
Von den 334 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 250 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 6.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum) verwiesen.

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Wohnungsgrößen



Typische Preise

Auf Grundlage von Kaufpreisen - auch aus zurückliegenden Jahren - werden typische Preise bzw. Preisspannen für die verschiedenen Lagequalitäten in Karlsruhe dargestellt.

Wohnung	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
50 m ² , 3. OG		2460 2000 – 2800	
75 m ² , 1. OG		2300 1900 – 3000	
100 m ² , 2. OG		2280 1900 – 3000	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

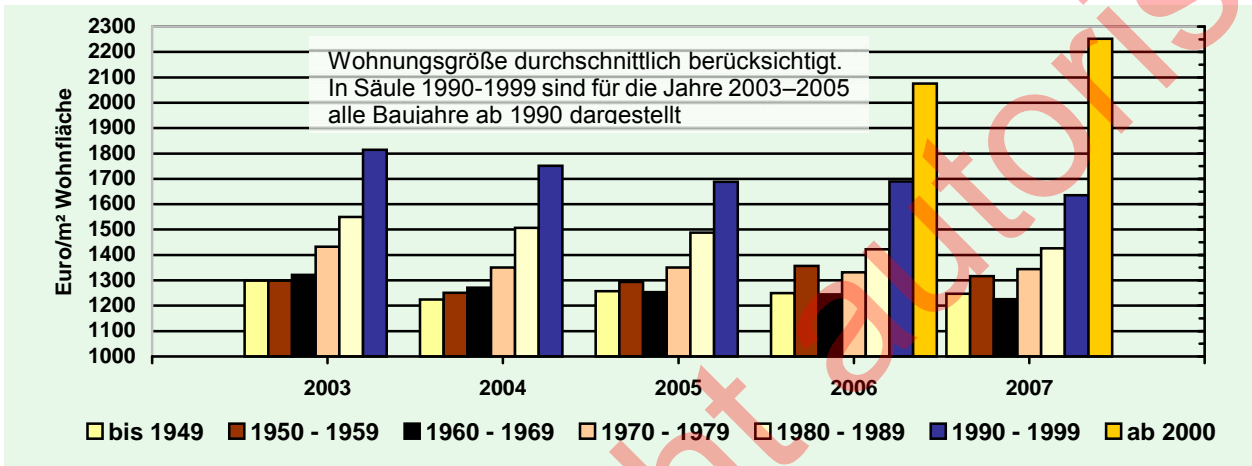


5.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

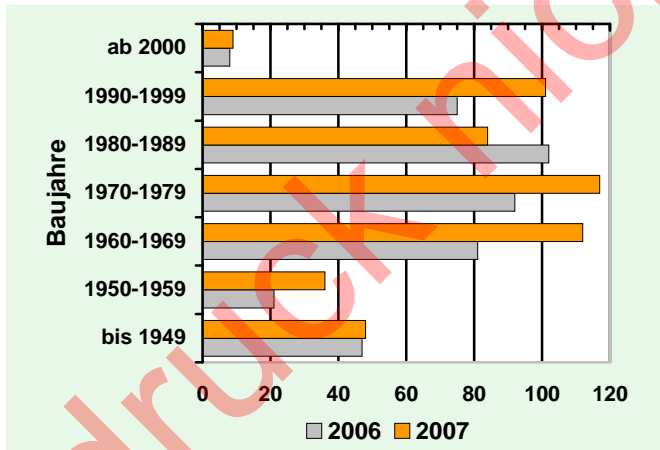
Von den 1004 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 507 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

Auf Grundlage von Kaufpreisen - auch aus zurückliegenden Jahren - werden typische Preise bzw. Preisspannen für die verschiedenen Lagequalitäten in Karlsruhe dargestellt.

Baujahr	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
1960 - 1969		1240 900 – 1600	1260 900 – 1600	
1970 - 1979		1290 900 – 1700	1390 1000 – 1700	
1980 - 1989		1410 1100 – 1800	1450 1100 – 1800	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

Normiert auf Wohnanlage mit 60 Wohnungen

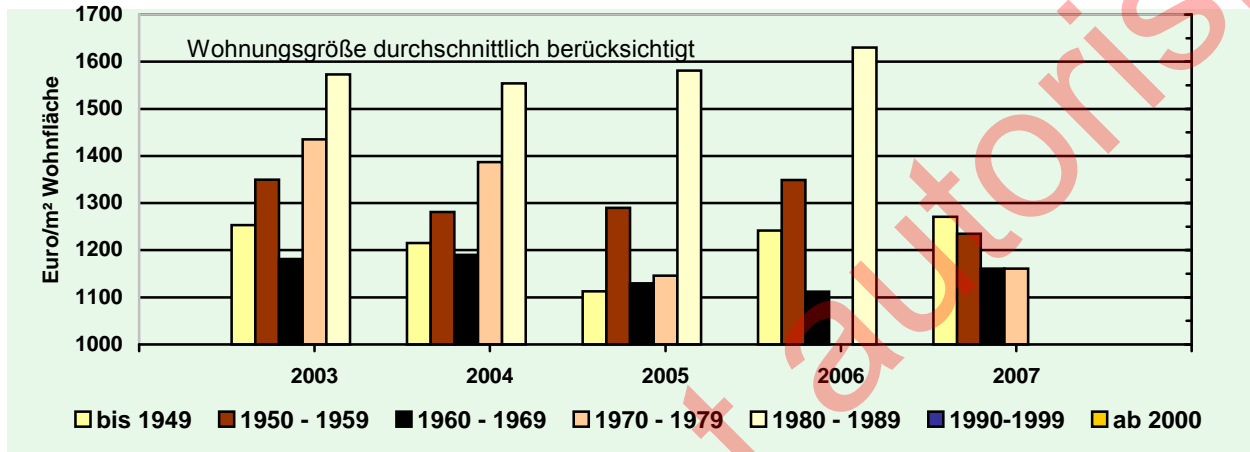


5.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

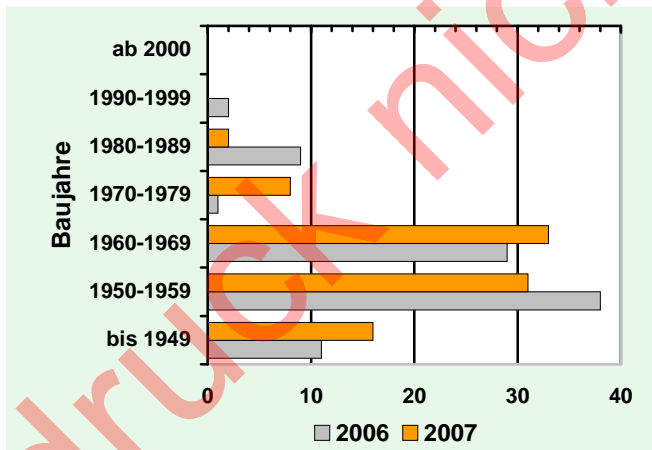
Von den 208 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 90 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Baujahren



bis 1949		1950 - 1959		1960 - 1969		1970 - 1979		1980 - 1989		1990 - 1999		ab 2000	
V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²
16	1271	31	1235	33	1161	8	1161	2	**	0	**	0	**

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Euro/m² = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m² Wohnfläche gerundet

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe



5.3.4 Teileigentum

Von den 311 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 144 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Gewerbe

Von den 120 Kauffällen über Gewerbeteteiligung waren 20 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Aufgrund der geringen Anzahl und Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Baujahre, die Art des Gewerbes etc. ist ein aussagefähiger Preisspiegel nicht darstellbar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Von den 191 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 147 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Bei Erstverkäufen konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden.

	V	Garagen Euro	Tiefgaragenstellplätze V	Tiefgaragenstellplätze Euro	Offene Stellplätze V	Offene Stellplätze Euro
Erstverkäufe	**	**	110	8 500 – 18 000	**	**
Weiterverkäufe	8	5 000 – 10 000	21	5 000 – 12 500	**	**
Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen	4	5 000 – 15 000	***	***	**	**

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

*** = Keine Angabe, da Kauffälle aus einem Objekt

6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 9 Wertermittlungsverordnung), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 Wertermittlungsverordnung), Liegenschaftszinssätze (§ 11 Wertermittlungsverordnung) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 Wertermittlungsverordnung).

6.1 Indexreihen

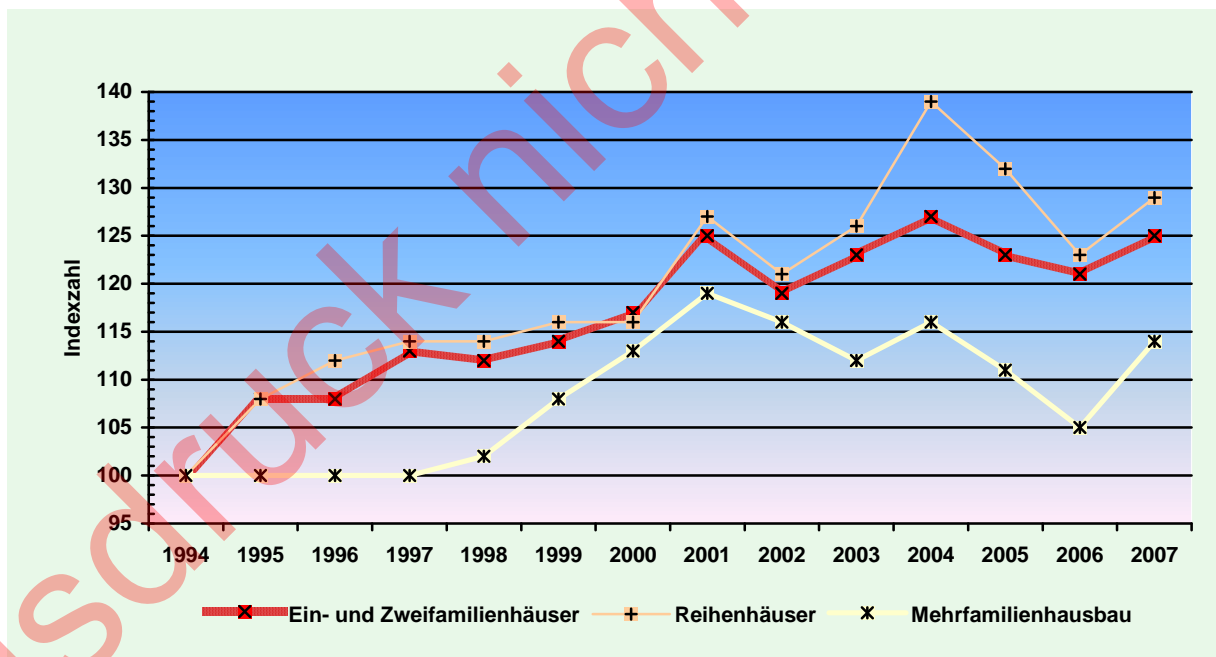
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden. Die ermittelten Indexzahlen ermöglichen die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage und sind damit von großer Bedeutung für die Wertermittlungspraxis.

6.1.1 Bodenpreisindexreihen

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

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

Baureifes Land Wohnen

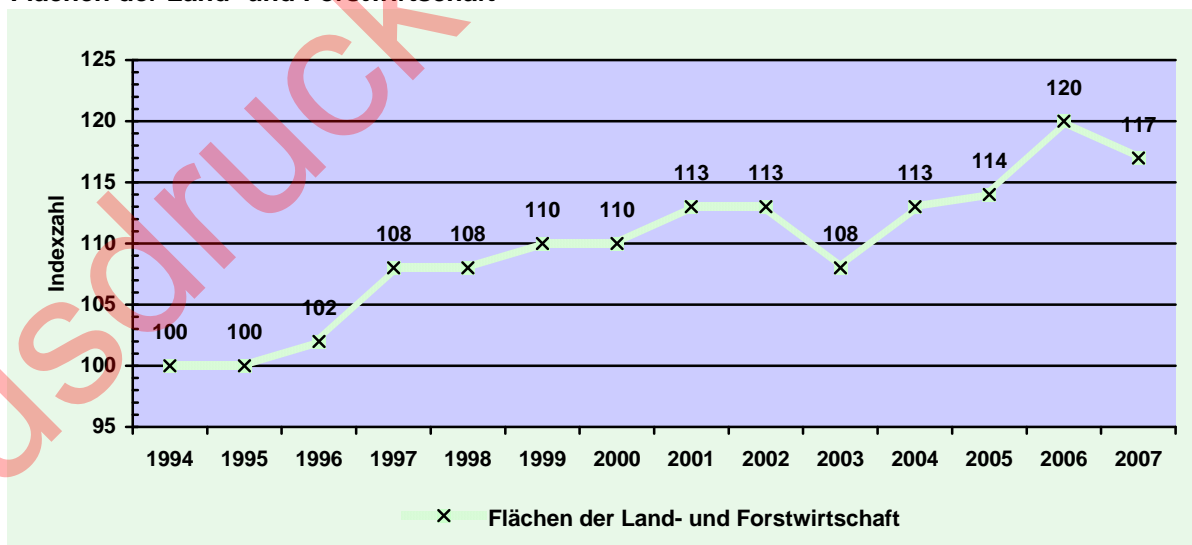


6.1.1 Bodenpreisindexreihen

	<i>Baureifes Land Wohnen Individueller Wohnungsbau</i>		<i>Baureifes Land Wohnen Mehrfamilienhausbau</i>
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser</i>	
1994	100	100	100
1995	108	108	100
1996	108	112	100
1997	113	114	100
1998	112	114	102
1999	114	116	108
2000	117	116	113
2001	125	127	119
2002	119	121	116
2003	123	126	112
2004	127	139	116
2005	123	132	111
2006	121	123	105
2007	125*	129*	114*

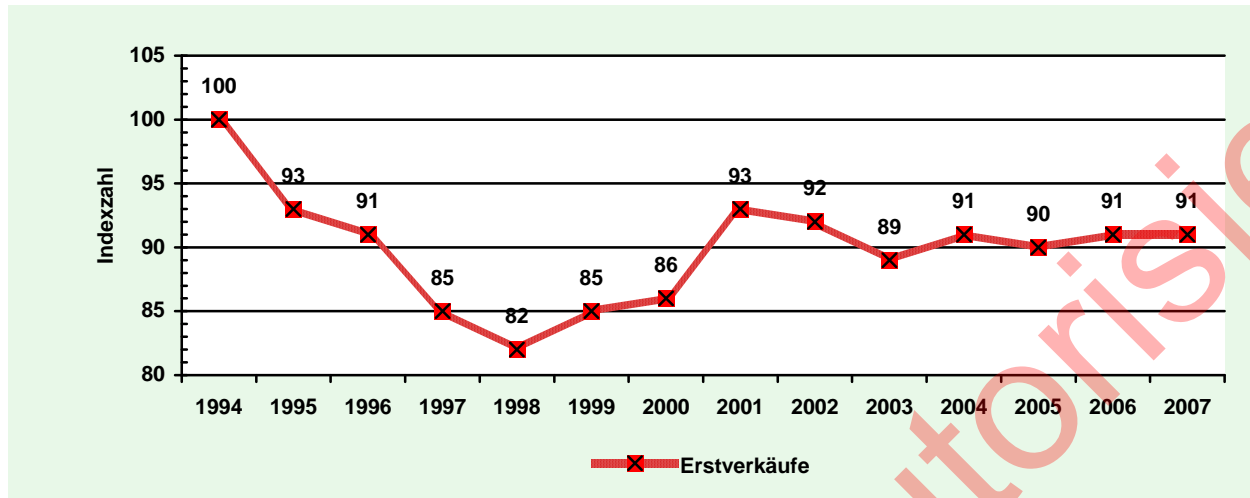
* = vorläufige Indexzahl

Flächen der Land- und Forstwirtschaft



6.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum



Wohnungseigentum Erstverkäufe	
1994	100
1995	93
1996	91
1997	85
1998	82
1999	85
2000	86
2001	93
2002	92
2003	89
2004	91
2005	90
2006	91
2007	91*

* = vorläufige Indexzahl

6.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

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

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

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

6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW), Anlage 1
 Quelle: www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

Modernisierungsgrad

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

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

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

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

6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (§ 11 Wertermittlungsverordnung). Auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006 (s. 6.3); Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2006 gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. Sofern eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, erfolgt eine Umrechnung auf die tatsächliche GFZ mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (s. 6.2.1).

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

Mit den Ertragsfaktoren (§ 12(2) WertV) d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete) erhält man durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

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

6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Objekttyp / Objektart	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle		Zinsspanne der aus- gewerteten Kauffälle in %	Beschluss des Gutachterausschusses	
				Liegenschafts- zinssatz in %	Ertrags- faktor
Jahr Anz RND					
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				2,0 – 3,5	
Dreifamilienhausgrundstücke				3,5 – 4,5	19 - 22
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2007	5 46	2,3 – 3,9		
1950 – 1969	2007	10 49	3,2 – 4,8		
1970 – 1989	2007	3 58	4,0 – 4,5		
ab 1990	2007	0			
Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %				4,0 – 5,0	16 - 18
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2007	18 48	3,6 – 5,5		
1950 – 1969	2007	14 50	3,7 – 6,1		
ab 1970	2007	2 58	3,6 – 4,0		
Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 - 50 %				4,5 – 6,0	12 - 16
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2007	14 44	4,1 – 7,8		
1950 – 1969	2007	0			
ab 1970	2007	0			
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke	2007	10 44	5,4 – 8,4	5,5 – 7,0	10 - 13
Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros)	2007	11 48	4,3 – 7,5	5,0 – 7,0	10 - 14
Supermarkt	2007	3 35	4,4 – 4,8	4,0 – 6,0	11 - 14
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2007	3 28	5,2 – 8,2	5,0 – 7,5	9 - 13
Wohnungseigentum nach WEG				2,5 – 3,5	
Teileigentum nach WEG				4,5 – 6,5	

Anz = Anzahl

RND = Restnutzungsdauer

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zutreffend sein.

6.5 Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) zu berücksichtigen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

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

Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung. Bei immissionsbelasteten Grundstücken sind die angegebenen Marktanpassungsfaktoren um bis zu 10% zu vermindern. In einzelnen Fällen, wo eine starke Immissionsbelastung etc. nicht durch eine gesonderte Bodenrichtwertzone berücksichtigt ist, kann der Bodenwert eine zusätzliche Wertminderung bis 20 % erfahren.

Nachfolgend wurden Marktanpassungsfaktoren für Karlsruhe ermittelt.

6.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die unten aufgeführten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich überwiegend auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss (und Obergeschoss) und voll / nicht ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n). Vereinzelt sind auch Gebäudetypen mit Flachdach, Kettenhäuser und Doppelhaushälften anzutreffen.

In herausgehobenen Gesellschaftslagen (z.B. Durlach-Geigersberg, Rüppurr-Märchenviertel, Weststadt-Musikerviertel) können die für die gute bis sehr gute Lage ermittelten Marktanpassungsfaktoren im Einzelfall bis 20 % erhöht werden. Bei Zweifamilienhäusern mit teilweiser Vermietung zeigen sich, insbesondere in der mittleren Lage, erhöhte Marktanpassungsfaktoren.

Für das Jahr 2007 sind für Kauffälle in der mittleren Bodenrichtwertklasse in Einzelfällen erhöhte Marktanpassungsfaktoren zu beobachten. Hierbei kann von einer Erhöhung von 5 % und darüber ausgegangen werden.

Sachwert	Marktanpassungsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke		
	Euro	Bodenrichtwert	
	240 - 330 Euro/m ²	331 - 400 Euro/m ²	401 - 530 Euro/m ²
200 000	1,06		
250 000	0,97	1,10	
300 000	0,92	0,98	
350 000	0,87	0,91	0,96
400 000	0,82	0,85	0,93
450 000	0,77	0,81	0,91
500 000	0,72	0,77	0,89
550 000		0,74	0,87
600 000		0,72	0,85
650 000		0,70	0,83
700 000		0,68	0,82
750 000			0,81
800 000			0,79
850 000			0,78
900 000			0,77
950 000			0,76
1 000 000			0,75
1 100 000			0,74
1 200 000			0,72

6.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wertermittlungen wiedergeben. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so sind die Sachwertfaktoren gegebenenfalls anzupassen.

Bodenrichtwert Euro/m ²	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Bruttogrundfläche m ²	NHK 2000 Euro/m ² BGF	Grundstücksfläche m ²	Sachwert Euro
240 - 330	23	1965	284	583	578	325 450
		1919 - 2000	130 - 405	430 - 860	247 - 1592	140 000 - 538 000
331 - 400	39	1960	299	629	527	373 500
		1831 - 2005	177 - 547	407 - 860	218 - 1902	148 000 - 1 097 000
401 - 530	20	1962	382	615	875	630 000
		1900 - 1997	184 - 680	465 - 910	310 - 2120	307 000 - 1 318 000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Anwendungsbeispiel

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines fiktiv schadensfreien Zustandes multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor. Wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen. Der Marktanpassungsfaktor bezieht sich also auf das angenommen schadensfreie Objekt.

Grundstück:	Immissionsbelastet, Gebäude mit Wasserschaden
Bodenrichtwert (unbebaut):	350 Euro/m ² (hier keine zusätzliche Wertminderung am Bodenwert wegen Immissionen)
Ermittelter Sachwert (über BGF):	400 000 Euro
Marktanpassungsfaktor aus Tabelle:	0,85
Verringerter Marktanpassungsfaktor:	0,81 (ca. 5 % Abschlag wegen Immissionen)
Verkehrswert des fiktiv schadensfreien Grundstücks:	324 000 Euro
Wasserschaden:	24 000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks:	300 000 Euro
Bemerkung:	Es ist für die mittlere Bodenrichtwertklasse keine Erhöhung der Marktanpassungsfaktoren angehalten worden.

6.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters) am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Marktanpassungsfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von Kosten für wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung. Die Marktanpassungsfaktoren können auch bei Erbbaurechten zur Ermittlung des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks W_{BG} (Volleigentum) herangezogen werden.

Zwischen dem Sachwert und der Stellung der Reihenhäuser (Mittel- bzw. Endhaus) ergab sich eine hohe Abhängigkeit. Deshalb wurde nur der Sachwert als Einflussgröße beibehalten.

Die Ergebnisse beziehen sich überwiegend auf Reihenhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie zu geringeren Teilen mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. Keller-, Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss, jeweils einschl. Garage(n).

Sachwert Euro	Marktanpassungsfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke	
	Bodenrichtwert 270 - 330 Euro/m ²	Bodenrichtwert 331 - 430 Euro/m ²
125 000	1,34	1,40
150 000	1,27	1,32
175 000	1,20	1,25
200 000	1,14	1,19
225 000	1,09	1,13
250 000	1,04	1,08
275 000	0,99	1,02
300 000	0,94	0,98
325 000	0,90	0,93
350 000	0,86	0,89

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wertermittlungen wiedergeben. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Bereiche, so sind die Sachwertfaktoren gegebenenfalls anzupassen.

Bodenrichtwert Euro/m ²	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Bruttogrundfläche m ²	NHK 2000 Euro/m ² BGF	Grundstücksfläche m ²	Sachwert Euro
270 - 330	46	1976	229	700	251	270 000
		1924 - 1998	160 - 393	5 20 - 900	103 - 620	130 000 - 430 000
331 - 430	61	1972	235	680	260	270 000
		1926 - 1997	130 - 361	545 - 900	149 - 567	130 000 - 425 000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

6.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts W_{AE} wird zunächst die Erbbauzinsersparnis als Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins Z_a und dem tatsächlichen Erbbauzins Z_t über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapitalisiert und vom Bodenwert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG} abgezogen. Bezieht sich Z_t auf ein ebp Bodenwertniveau, so ist bei der Ermittlung von Z_a entsprechend zu verfahren. Damit erhält man den sogenannten Wert nach dem finanzmathematischen Modell W_{FM} .

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

Z_t	:	Vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [€/m ²]
Z_a	:	Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [€/m ²]
n	:	Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]
q	:	Zinsfaktor $q = 1 + p / 100$ mit $p =$ Zinssatz in %
V	:	Vervielfältiger $V = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$

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

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

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

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

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

Der Wert der Gebäude, die nach Ablauf der Restlaufzeit des Vertrages eventuell noch vorhanden sind, abzüglich der an den Erbbauberechtigten zu zahlenden Entschädigungen hat bei den üblichen Entschädigungsregelungen und bei Restlaufzeiten über 25 Jahre keinen nennenswerten Einfluss.

6.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

Normale, im üblichen Erbbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen tragen nach den Untersuchungen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, nichts zur Höhe des Wertfaktors bei. Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind angepasst an den Fall Abschläge vorzunehmen.

Anwendungsbeispiel

Bodenwertniveau (ebp):	200 Euro/m ²
Wert (ebp) des unbelasteten unbebauten Grundstücks W _{UG} :	200 000 Euro
Erbbauzinssatz:	4 %
Angemessener Erbbauzins Z _a :	8 000 Euro
Tatsächlicher Erbbauzins Z _t :	1 000 Euro
Rendite (1 000 Euro x 100 : 200 000 Euro) :	0,5%
Differenz (Z _a – Z _t) :	7 000 Euro
x Vervielfältiger (Restlaufzeit 50 Jahre / 4 %) :	21,48
x Wertfaktor WF aus Tabelle	0,7
Bodenwertanteil W _{AE} des Erbbaurechts:	105 252 Euro

7. SONSTIGE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

7.1 Karlsruhe und die Region



7.1 Karlsruhe und die Region

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

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

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

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

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

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

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

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

Überall in der Stadt finden sich grüne Oasen – Wohltat und Erholung für Geist und Seele. Mit mehr als 60 % grüner Fläche, mit ausgedehnten, teilweise bis an das Stadtgebiet heranreichenden Waldgebieten sowie zahlreichen Parks und Grünanlagen kann man Karlsruhe auf grünen Wegen durchqueren. Die Verbindung von Natur, Hightech, Kultur und badischer Lebensqualität ist hier einzigartig.

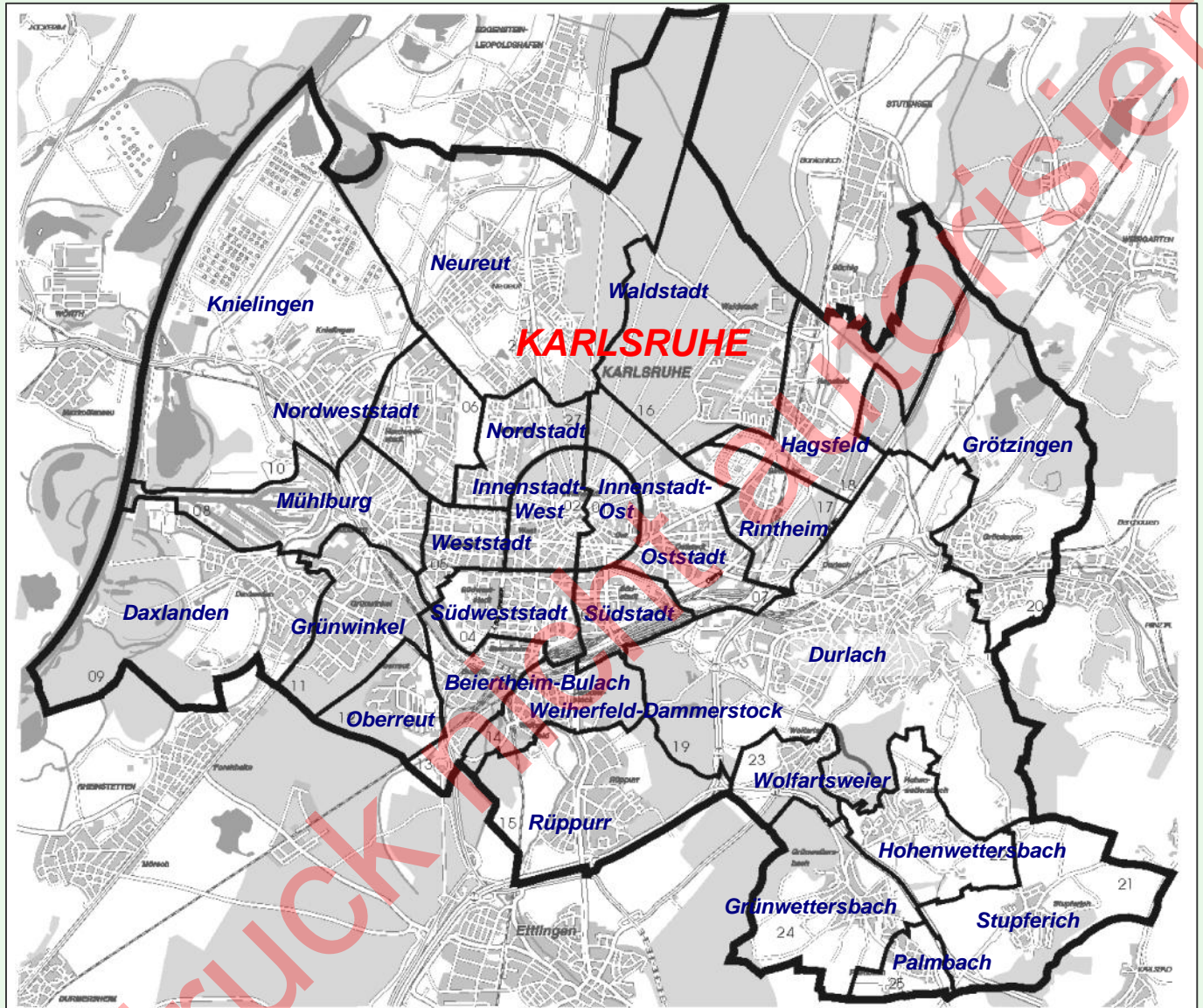


Schwarzwald, Elsass und Pfalz und innerhalb der Stadt gelegene Erholungsgebiete sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima.

Grundzahlen zu Karlsruhe	
Einwohner	ca. 278.000
Einwohner im näheren Einzugsbereich	ca. 1.300.000
Beschäftigte	ca. 200.000
Flächen in km ² davon	173,45
- Baufläche	26%
- Verkehrsfläche	12%
- Freifläche	62%
Höhenlage über NN	100-323 m

Quelle : Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung

7.2 Stadtteile



01 Innenstadt-Ost	10 Knielingen	19 Durlach
02 Innenstadt-West	11 Grünwinkel	20 Grötzingen
03 Südstadt	12 Oberreut	21 Stupferich
04 Südweststadt	13 Beiertheim-Bulach	22 Hohenwettersbach
05 Weststadt	14 Weiherfeld-Dammerstock	23 Wolfartsweier
06 Nordweststadt	15 Rüppurr	24 Grünwettersbach
07 Oststadt	16 Waldstadt	25 Palmbach
08 Mühlburg	17 Rintheim	26 Neureut
09 Daxlanden	18 Hagsfeld	27 Nordstadt

Quelle: Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2006

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte**, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, die gemäß § 196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken 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. Sie sind nach dem Entwicklungszustand gegliedert und nach der jeweiligen Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand sowie bei den Grundstückstypen 10, 15 und 25 nach der Grundstückstiefe bestimmt (bei BEL und RBL nur Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung). Sie beziehen sich auf ein Grundstück mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

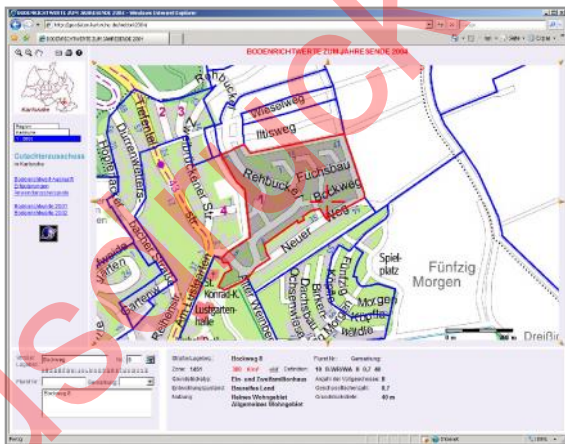
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a, Abs. 3 Baugesetzbuch bewirken i.d.R. 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 sog. Altlasten (z. B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (z. B. Böschungen), der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. 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 (z. B. 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 bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Es empfiehlt sich, den **Bodenrichtwert in jedem Einzelfalle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen**. Die Verwaltungsgebühr hierfür beträgt pro Auskunft 15,00 Euro.



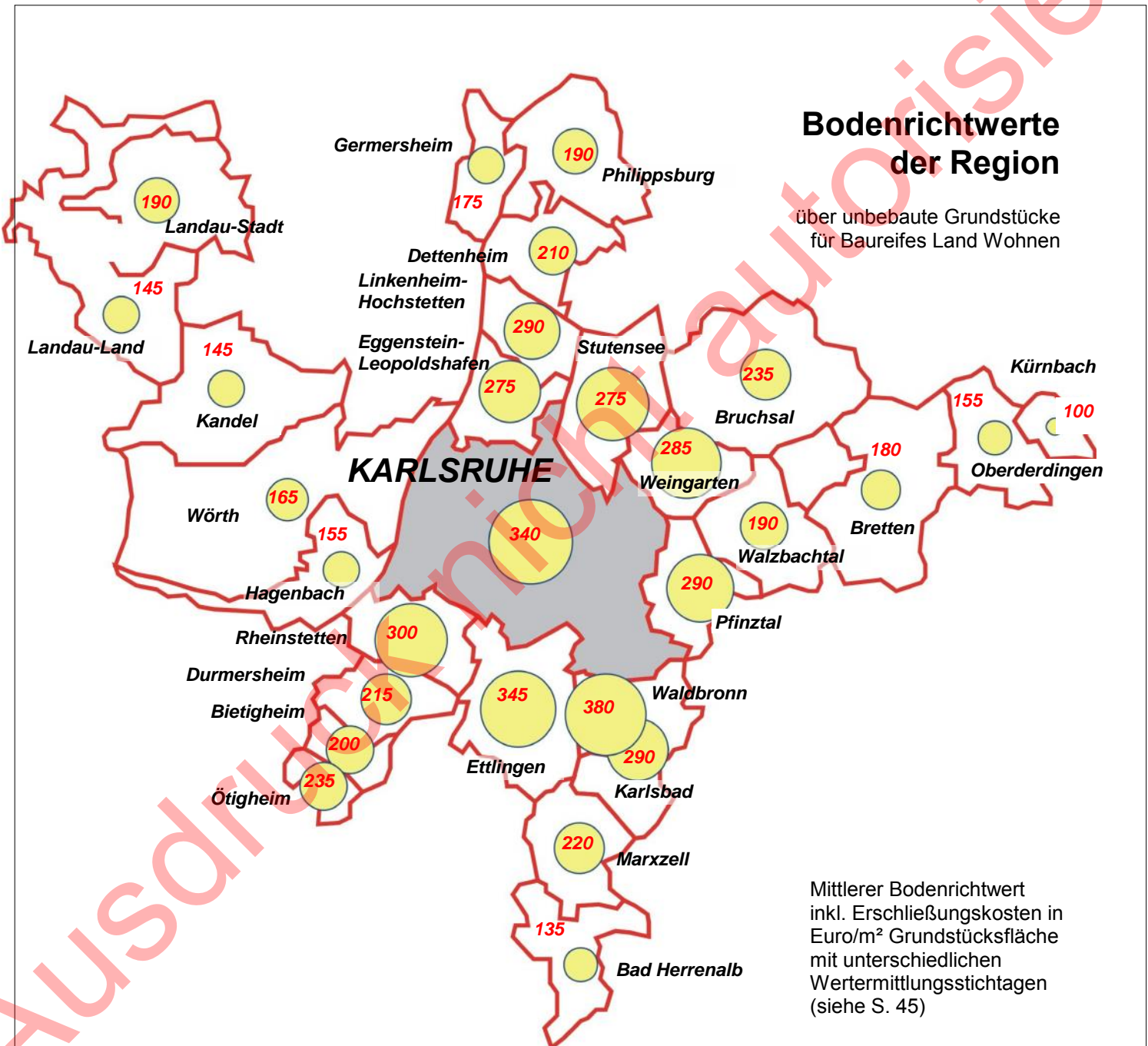
Die Bodenrichtwerte 2006 und der Grundstücksmarktbericht 2007 sind in das Wertermittlungsinformationssystem des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

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

Die Internetadresse lautet <http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss> .

7.4 Bodenrichtwerte in der Region

Die hier dargestellten Bodenrichtwerte über unbebaute Grundstücke für Baureifes Land Wohnen sind durch Umfrage bei den jeweils zuständigen Gutachterausschüssen erhoben worden. Bodenrichtwerte aus Rheinland-Pfalz können im Internet unter <http://www.gutachterausschuesse.rlp.de> selektiert werden.



7.4 Bodenrichtwerte in der Region

Bodenrichtwerte über unbebaute Grundstücke für Baureifes Land Wohnen in ausgewählten Gemeinden				
Gemeinde	Gemeindeteile		von – bis	Euro/m²
Bad Herrenalb	Bad Herrenalb, Bernbach, Neusatz, Rotensol	31.12.2002	95-230	135
Bietigheim	Bietigheim	31.12.2006	180-220	200
Bretten	Kernstadt Bretten, Bauerbach, Büchig, Diedelsheim, Dürrenbüchig, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit, Sprantal	31.12.2006	150-245	180
Bruchsal	Bruchsal, Untergrombach, Obergrombach, Büchenau, Helmsheim, Heildelsheim	31.12.2006	170-400	235
Dettenheim	Liedolsheim, Rußheim	31.12.2006	150-270	210
Durmersheim	Durmersheim, Würmersheim	31.12.2003	120-330	215
Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein, Leopoldshafen	31.12.2007	250-330	275
Ettlingen	Kernstadt Ettlingen, Bruchhausen, Ettlingenweiler, Oberweiler, Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart	31.12.2006	220-530	345
Germersheim	Germersheim, Sonderheim	01.01.2008	110-235	175
Hagenbach	Hagenbach, Berg, Neuburg, Scheibenhardt	01.01.2008	95-230	155
Kandel	Kandel, Erlenbach, Freckenfeld, Minfeld, Steinweiler, Vollmersweiler, Winden	01.01.2008	90-250	145
Karlsbad	Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach, Spielberg	31.12.2006	200-400	290
Karlsruhe	s. 7.2 Stadtteile	31.12.2006	180-530	340
Kürnbach	Kürnbach	31.12.2007	75-135	100
Landau-Land	Appenhofen, Billigheim, Birkweiler, Böchingen, Eschbach, Frankweiler, Göcklingen, Heuchelheim, Ilbesheim, Impflingen, Ingenheim, Klingen, Knöringen, Leinsweiler, Mühlhofen, Ranschbach, Siebeldingen, Walsheim	01.01.2008	100-205	145
Landau-Stadt	Landau, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim, Wollmesheim	01.01.2008	115-270	190
Linkenheim-Hochstetten	Linkenheim, Hochstetten	31.12.2007	250-330	290
Marzell	Burbach, Pfaffenrot, Schielberg	31.12.2006	180-260	220
Oberderdingen	Oberderdingen, Großvillars, Flehingen	31.12.2006	120-190	155
Ötigheim	Ötigheim	31.12.2006	220-240	235
Philippsburg	Philippsburg, Huttenheim, Rheinsheim, Oberhausen, Rheinhausen	31.12.2006	170-210	190
Pfinztal	Berghausen, Söllingen, Kleinsteinbach, Wöschbach	31.12.2006	260-360	290
Rheinstetten	Mörsch, Forchheim, Neuburgweier	31.12.2006	235-350	300
Stutensee	Blankenloch, Friedrichstal, Spöck, Staffort	31.12.2006	130-460	275
Waldbronn	Reichenbach, Busenbach, Etzenrot	31.12.2006	290-490	380
Walzbachtal	Jöhlingen, Wössingen	31.12.2004	125-250	190
Weingarten	Weingarten	31.12.2006	210-355	285
Wörth	Wörth, Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt	01.01.2008	105-260	165

Euro/m² = mittlerer Bodenrichtwert inkl. Erschließungskosten auf 5 Euro/m² Grundstücksfläche gerundet

von - bis = niedrigster und höchster Bodenrichtwert i.d.R inkl. Erschließungskosten in Euro/m²

Alte Ortskerne und vor 1950 entstandene Baugebiete blieben - soweit möglich - unberücksichtigt

Quelle Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz: <http://www.gutachterausschuesse.rlp.de>

7.5 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Stadtteil	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2007
01 Innenstadt-Ost	11.259	10.252	6.457	5.959	6.532	5.487	5.659
02 Innenstadt-West	11.441	12.735	11.354	9.672	9.134	7.964	8.654
03 Südstadt	19.484	19.896	17.061	15.279	14.817	13.307	15.028
04 Südweststadt	23.379	24.838	22.308	19.738	19.454	17.993	18.568
05 Weststadt	30.065	30.714	25.887	22.193	22.820	17.977	18.885
06 Nordweststadt 1)	-	-	13.865	11.666	11.346	10.721	10.767
07 Oststadt	18.956	20.422	20.500	19.294	17.800	16.379	17.633
08 Mühlburg	16.194	28.183	19.256	16.527	16.102	15.401	15.544
09 Daxlanden	7.125	9.623	10.811	12.838	12.489	11.873	11.833
10 Knielingen	6.204	7.896	9.961	9.050	8.763	8.865	8.878
11 Grünwinkel	4.727	6.976	11.704	10.669	11.213	10.234	10.125
12 Oberreut	-	-	6.210	5.660	6.430	9.937	9.965
13 Beiernheim-Bulach	6.850	7.629	7.155	6.660	6.295	6.265	6.485
14 Weiherfeld-Dammerstock	6.266	7.396	6.487	6.784	6.482	6.147	6.056
15 Rüppurr	9.223	10.094	11.718	11.060	10.292	10.132	10.205
16 Waldstadt	-	5.612	13.705	12.094	12.883	12.340	12.224
17 Rintheim	1.968	6.555	6.345	6.329	6.111	5.805	5.558
18 Hagsfeld	3.039	4.165	4.752	4.500	4.210	6.976	7.006
19 Durlach	24.007	27.435	33.358	30.745	29.946	28.924	29.519
20 Grötzingen	5.269	5.490	6.718	7.941	9.137	9.181	9.323
21 Stupferich	1.373	1.546	1.893	2.415	2.742	2.759	2.711
22 Hohenwettersbach	889	998	1.392	1.328	1.664	2.178	2.812
23 Wolfartsweier	1.013	1.416	1.956	2.924	3.399	3.282	3.246
24 Grünwettersbach	1.805	2.142	3.349	3.730	3.977	4.019	3.987
25 Palmbach	539	554	1.127	1.397	1.331	1.788	1.705
26 Neureut	7.070	11.070	12.000	13.337	14.958	15.989	16.359
27 Nordstadt 2)	-	-	-	-	-	6.728	9.312
Stadt Karlsruhe	218.145	263.637	287.329	269.789 3)	270.327 3)	268.651 3)	278.047 3)

1) 1975 aus Teilen der Weststadt und Mühlburgs gebildet.

2) 1996 aus Teilen der Weststadt gebildet.

3) Ab 1980 stadteigene Bevölkerungsstatistik (Bestandsauswertung der Einwohnerdatei); Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung.

7.6 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Stadtteil	Erstellte Gebäude	Umbauter Raum in m ³	Zugang an Wohnungen 1)	Wohnfläche	Nutzfläche	Veranschlagte Baukosten in 1.000 Euro
				in m ²		
01 Innenstadt-Ost	1	1.618	5	371	56	458
02 Innenstadt-West	1	-	2	83	-	75
03 Südstadt	7	35.019	113	11.090	2.902	11.587
04 Südweststadt	-	-	-2	40	126	209
05 Weststadt	2	7.097	27	2.814	393	4.122
06 Nordweststadt	-	-	-	-	-	-
07 Oststadt	4	11.434	51	2.423	1.073	2.583
08 Mühlburg	1	602	1	149	15	169
09 Daxlanden	-	-	1	239	44	360
10 Knielingen	10	7.108	12	1.558	438	1.612
11 Grünwinkel	6	8.522	14	1.846	458	2.787
12 Oberreut	21	24.800	47	4.863	908	5.635
13 Beiertheim-Bulach	6	8.037	17	2.291	967	2.193
14 Weiherfeld-Dammerstock	-	-	-	97	-	243
15 Rüppurr	3	5.001	10	1.571	323	2.379
16 Waldstadt	-	-	-	-	-	-
17 Rintheim	2	1.970	2	345	31	512
18 Hagsfeld	-	-	-	-	-	-
19 Durlach	13	25.542	43	6.156	1.894	10.091
20 Grötzingen	7	10.134	16	2.356	771	3.101
21 Stupferich	4	3.240	7	908	488	874
22 Hohenwettersbach	23	20.163	28	4.104	1.363	5.335
23 Wolfartsweier	1	511	2	314	14	380
24 Grünwettersbach	2	405	5	650	108	613
25 Palmbach	3	2.988	6	804	149	841
26 Neureut	30	20.330	39	4.457	1.603	5.688
27 Nordstadt	-	-	-	-	-	-
Stadt Karlsruhe 2007	147	194.521	446	49.529	14.124	61.847

1) Einschl. Zugang/Abgang an Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

7.7 Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Baupreisentwicklung – Bauleistungen am Bauwerk (Basis 2000 = 100) seit 1949 für Wohngebäude und Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg

Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Bürogebäude ³⁾	Gewerbliche Betriebsgebäude ³⁾	Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Bürogebäude ³⁾	Gewerbliche Betriebsgebäude ³⁾
	2000 = 100				2000 = 100		
Febr. 2008	115,6	115,6	118,2	JD 1980	67,5	68,0	67,4
JD 2007	113,7	113,4	115,8	JD 1979	60,7	61,9	61,0
JD 2006	105,7	105,3	107,5	JD 1978	55,5	57,2	56,5
JD 2005	102,6	102,3	104,1	JD 1977	51,9	54,2	53,7
JD 2004	101,7	101,4	102,1	JD 1976	49,7	51,9	51,6
JD 2003	100,5	100,5	101,0	JD 1975	48,4	50,6	50,0
JD 2002	101,1	101,2	101,3	JD 1974	48,1	50,4	49,3
JD 2001	100,8	101,0	101,0	JD 1973	45,9	48,3	47,8
JD 2000	100,0	100,0	100,0	JD 1972	42,8	45,3	45,3
JD 1999	98,9	98,5	98,7	JD 1971	40,2	42,7	43,0
JD 1998	98,5	98,4	98,8	JD 1970	36,7	39,1	38,9
JD 1997	98,2	98,6	99,0	JD 1969	31,7	33,4	32,9
JD 1996	99,6	99,7	99,9	JD 1968	29,8	31,3	30,3
JD 1995	101,2	100,9	100,7	JD 1967	29,0	–	–
JD 1994	100,3	100,0	99,4	JD 1966	30,4	–	–
JD 1993	99,8	99,5	98,9	JD 1965	29,9	–	–
JD 1992	97,2	97,8	97,1	JD 1964	28,5	–	–
JD 1991	92,7	93,5	93,1	JD 1963	27,1	–	–
JD 1990	86,8	87,8	87,5	JD 1962	25,7	–	–
JD 1989	81,2	83,0	82,3	JD 1961	23,7	–	–
JD 1988	78,2	80,0	79,5	JD 1960	21,6	–	–
JD 1987	76,5	78,4	77,9	JD 1959	19,7	–	–
JD 1986	74,8	76,6	75,9	JD 1958	18,9	–	–
JD 1985	73,9	75,4	74,5	JD 1957	18,3	–	–
JD 1984	74,1	75,5	74,5	JD 1956	17,5	–	–
JD 1983	72,2	73,7	73,0	JD 1955	16,8	–	–
JD 1982	71,2	72,5	72,0	JD 1954	15,8	–	–
JD 1981	70,7	71,4	70,7	JD 1953	15,7	–	–
				JD 1952	16,1	–	–
				JD 1951	14,5	–	–
				JD 1950	12,2	–	–
				JD 1949	13		

¹⁾ Ab Februar 2006 neues Programm; es können Abweichungen zum Vorquartal bzw. Jahresdurchschnitt 2005 auftreten.

²⁾ einschließlich Mehrwertsteuer

³⁾ Berechnung ab Basisjahr 2000 einschließlich Mehrwertsteuer

7.8 Entwicklung der Wohnungsmieten in Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2000 = 100)

Jahr Monat	Verbraucher- preisindex für Baden- Württemberg	Wohnungsmiete (einschließlich Nebenkosten)		davon			
				Nettomiete		Wohnungsnebenkosten	
				Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index	Veränderung zum Vorjahr in %
JD 2008	–	–	–	–	–	–	–
Januar	105,3	...	...	...	...	...	...
Februar	105,8	...	...	...	...	...	...
JD 2007	104,0	111,4	+1,5	111,1	+1,6	113,3	+1,2
JD 2006	101,7	109,8	+1,5	109,4	+1,1	112,0	+3,0
JD 2005	100,0	108,2	+1,0	108,2	+1,1	108,7	+1,2
JD 2004	98,6	107,1	+1,5	107,0	+1,2	107,4	+2,9
JD 2003	96,8	105,5	+1,4	105,7	+1,5	104,4	+1,4
JD 2002	95,5	104,0	+2,2	104,1	+2,3	103,0	+1,1
JD 2001	93,9	101,8	+1,8	101,8	+1,8	101,9	+1,9
JD 2000	91,9	100,0	+1,6	100,0	+1,1	100,0	+4,2
JD 1999	90,3	98,4	+0,8	98,9	+0,8	96,0	+1,4
JD 1998	89,8	97,6	+1,1	98,1	+1,0	94,7	+1,6
JD 1997	88,9	96,5	+1,8	97,1	+1,6	93,2	+3,0
JD 1996	87,5	94,8	+2,3	95,6	+2,1	90,5	+3,3
JD 1995	86,5	92,7	+3,9	93,6	–	87,6	–
JD 1994	85,1	89,2	+4,3	–	–	–	–
JD 1993	82,8	85,5	+5,7	–	–	–	–
JD 1992	79,9	80,9	+4,8	–	–	–	–
JD 1991	76,9	77,2	+4,5	–	–	–	–
JD 1990	74,2	73,9	+4,1	–	–	–	–
JD 1989	72,0	71,0	+3,2	–	–	–	–
JD 1988	69,9	68,8	+3,1	–	–	–	–
JD 1987	68,8	66,7	+1,8	–	–	–	–
JD 1986	68,5	65,5	+2,3	–	–	–	–
JD 1985	68,5	64,0	+3,2	–	–	–	–
JD 1984	67,0	62,0	+3,3	–	–	–	–
JD 1983	65,4	60,0	+4,5	–	–	–	–
JD 1982	63,4	57,4	+6,3	–	–	–	–
JD 1981	60,1	54,0	+4,0	–	–	–	–
JD 1980	56,5	51,9	+3,8	–	–	–	–
JD 1979	53,6	50,0	+2,7	–	–	–	–
JD 1978	51,6	48,7	+2,5	–	–	–	–
JD 1977	50,3	47,5	+3,5	–	–	–	–
JD 1976	48,4	45,9	+4,6	–	–	–	–
JD 1975	46,4	43,9	+4,8	–	–	–	–
JD 1974	44,0	41,9	+4,5	–	–	–	–
JD 1973	41,3	40,1	+5,5	–	–	–	–
JD 1972	38,7	38,0	+5,6	–	–	–	–
JD 1971	36,6	36,0	+5,3	–	–	–	–
JD 1970	34,8	34,2	+3,6	–	–	–	–
JD 1969	33,6	33,0	+5,1	–	–	–	–
JD 1968	33,0	31,4	–	–	–	–	–

Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Seit 1995 werden die Untergruppen Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten separat berechnet,

JD = Jahresdurchschnitt; arithmetisches Mittel aus den 12 Monatergebnissen auf der jeweiligen Basis.

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Dr.-Ing. Michael Mürle	Stadtvermessungsdirektor, Leiter der Grundstücksbewertungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Karlsruhe	Tel. 0721 / 133-3070
------------------------	--	----------------------

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

Dr. Hubert Fischer	Abteilungs-Direktor i.R.	Tel. 0721 / 468 717
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtobervermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3090
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft i.R.	Tel. 0721 / 577 980
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 853 525
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 706 402
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad	Stadtoberbaurat a.D. , Architekt	Tel. 0721 / 491 681

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 941 6550
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Freier Architekt , Sachverständiger für Grund- stücksbewertung, WertermittlungsForum (WF)	Tel. 0721 / 959 7819
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit	Techn. Angestellter , Architekt	Tel. 0721 / 133-3081
Dipl.-Ing. Reinbert Grund	Architekt , Regierungsbaumeister, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 31 258
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 /133-3082
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Techn. Angestellte , Bauingenieurin	Tel. 0721 / 133-3083
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	Sachverständiger für Grundstücksbewertung, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)	Tel. 0711 / 127-73048
Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 / 182 611
Dipl.-Ing. (FH) Bianca Metzger	MRICS, von der IHK öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige	Tel. 0721 / 183 2848
Dipl.-Ing. (TH) Ingeborg Riefle	Architektin, Dipl.-Sachverständige (DIA Freiburg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0711 / 601 608 430
Direktor Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	Tel. 0721 / 146-1234
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger, Dipl.-Sachverständiger (DIA Freiburg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 3846 671
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3080

Vertreter der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing.(FH) Michael Sawallisch	Verwaltungsangestellter	Tel. 0721 / 156-2230
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Richard Fehrenbach	Steueramtmann	Tel. 0721 / 156-1209
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Monika Spreitzer	Steueramtfrau	Tel. 0721 / 994-2190
Peter Brandstetter	Amtsinspektor	Tel. 0721 / 994-2220

IMPRESSUM

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe Hebelstraße 21 76133 Karlsruhe Tel.: 0721/133-3092 Telefax: 0721/133-3093 E-Mail: gutachterausschuss@karlsruhe.de Internet: http://www.karlsruhe.de/gutachterausschuss
UST-Idnr.:	DE143589000
Vertretungsberechtigter im Sinne des § 5 TMG:	Dr.-Ing. Michael Mürle
Bestellung:	Nach § 1 der Gutachterausschussverordnung Baden- Württemberg werden Gutachterausschüsse im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB bei den Gemeinden gebildet.
Aufsichtsbehörde der Stadt Karlsruhe:	Regierungspräsidium Karlsruhe
Konzeption:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gestaltung:	Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann
Stand:	April 2008