

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Grundstücks- marktbericht 2003

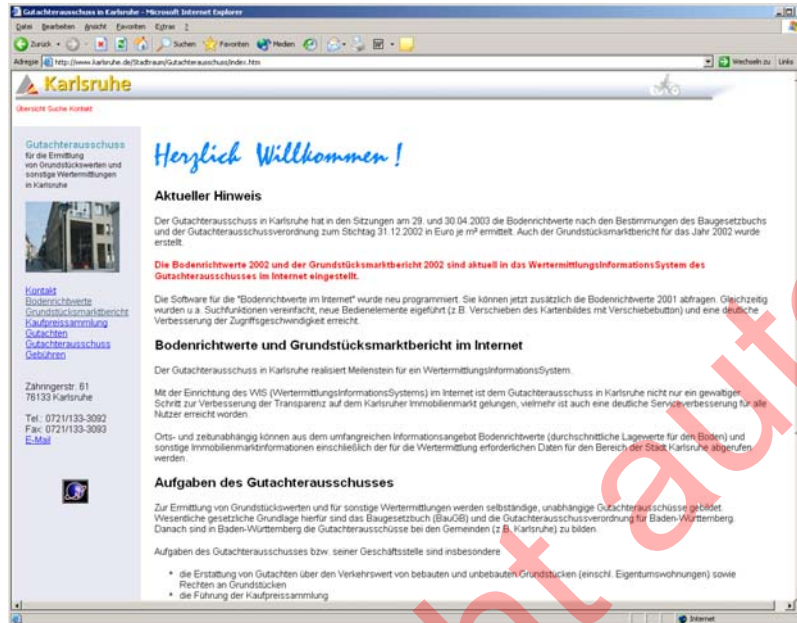


Karlsruhe

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



Internet <http://www.karlsruhe.de/Stadtraum/Gutachterausschuss/>



Geschäftsstelle Gutachterausschuss in Karlsruhe
Geschäftsstelle
Zähringerstr. 61

76133 Karlsruhe

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

Sekretariat Bodenrichtwert-Auskunft, Gutachten, Grundstücksmarktbericht, Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Herr Herrmann, Telefon 0721/133-3092
Herr Dörr, Telefon 0721/133-3094

Anschrift Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Zähringerstr. 61

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 zu den üblichen Öffnungszeiten

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

	INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.	VORBEMERKUNG	4
2.	ÜBERBLICK	5
3.	RAHMENBEDINGUNGEN	6
4.	GRUNDSTÜCKSVERKEHR	
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächenumsatz und Wertumsatz	9
5.	PREISNIVEAU UND PRESENTWICKLUNG	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	26
6.2	Umrechnungskoeffizienten	
6.2.1	GFZ	27
6.2.2	Wohnungseigentum	28
6.3	Liegenschaftszinssätze	30
6.4	Vergleichsfaktoren	
6.4.1	Ertragsfaktoren	31
6.5	Marktanpassungsfaktoren	32
6.5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	33
6.5.2	Reihenhäuser	35
6.6	Wertfaktoren für Erbbaurechte	36
6.6.1	Individueller Wohnungsbau	37
7.	SONSTIGE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN	
7.1	Karlsruhe und die Region	38
7.2	Stadtteile	40
7.3	Bodenrichtwerte in Karlsruhe	41
7.4	Bodenrichtwerte in der Region	44
7.5	Einzelhandelsmieten in der Innenstadt Karlsruhes	46
7.6	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen	47
7.7	Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen	48
7.8	Preisindex für Bauwerke	49
7.9	Wohnungsmieten in Baden-Württemberg	50
	GUTACHTERAUSSCHUSS	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 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.

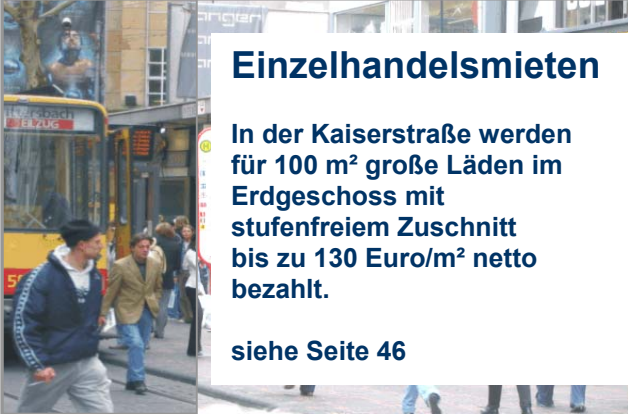
Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks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

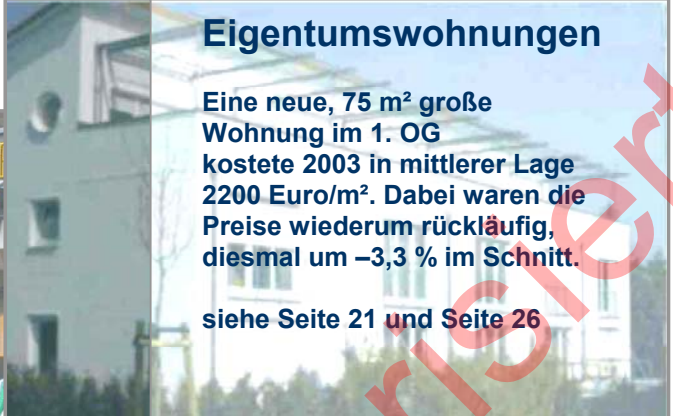
2. DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT IM ÜBERBLICK



Einzelhandelsmieten

In der Kaiserstraße werden für 100 m² große Läden im Erdgeschoss mit stufenfreiem Zuschnitt bis zu 130 Euro/m² netto bezahlt.

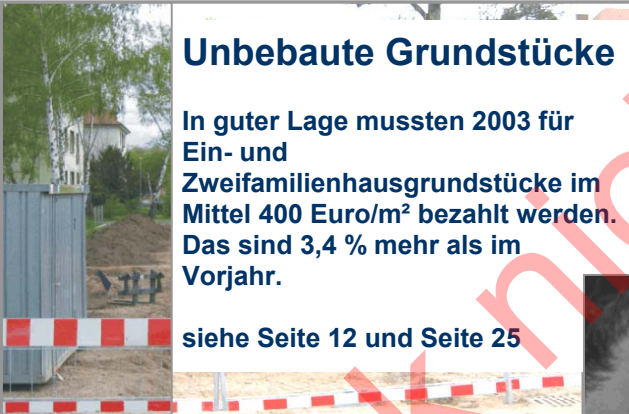
siehe Seite 46



Eigentumswohnungen

Eine neue, 75 m² große Wohnung im 1. OG kostete 2003 in mittlerer Lage 2200 Euro/m². Dabei waren die Preise wiederum rückläufig, diesmal um -3,3 % im Schnitt.

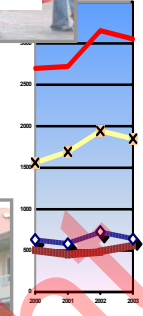
siehe Seite 21 und Seite 26



Unbebaute Grundstücke

In guter Lage mussten 2003 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Mittel 400 Euro/m² bezahlt werden. Das sind 3,4 % mehr als im Vorjahr.

siehe Seite 12 und Seite 25



Leichter Umsatzrückgang

3054 Grundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen haben in Karlsruhe den Eigentümer gewechselt. Das waren 3,3 % weniger als im Vorjahr. Dabei gab es gleichzeitig ein Plus von 16,5 % bei unbebauten Grundstücken.

siehe Seite 7 und Seite 8



Für den Sachverständigen

Neu:
Wertfaktoren für Erbbaurechte
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

siehe Seite 36 und Seite 35



Reihenhäuser

Ein neues Reihnhaus wurde 2003 im Schnitt auf einem Grundstück von 215 m² Größe gebaut und kostete 280 000 Euro. Damit setzt sich der Trend zu kleinen Grundstücken fort.

siehe Seite 18



Bodenrichtwerte der Region

Die Bodenrichtwerte haben sich in den letzten Jahren überwiegend nach oben bewegt. Jedoch gab es auch lokal rückläufige Entwicklungen.

siehe Seite 44

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung **Deutschlands**, die den Grundstücksmarkt einer Region entscheidend beeinflusst, war im Jahr 2003 für das reale Bruttoinlandsprodukt erstmals ein minimaler Rückgang um -0,1 % (2002: +0,2 %) zu verzeichnen. Dieser wurde vor allem durch die Rückgänge im 2. und 3. Quartal (-0,7 % bzw. -0,2 %) geprägt. Im vierten Quartal 2003 trat eine leichte Erholung ein und die vergleichbare Vorjahresentwicklung wurde um +0,2 % (2002: +0,3 %) übertroffen.

Die Lebenshaltungskosten haben sich im Jahr 2003 mit +1,1 % (2002: +1,4 %) wiederum erhöht. Der Anstieg des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte um +1,1 % (2002: +0,7 %) fiel nochmals deutlich geringer als in den Jahren vor 2002 aus. Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre sind im Januar 2004 mit 4,65 % ähnlich günstig wie im Januar 2003 mit 4,94 % zu erhalten.

Bei einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 10,5 % (Baden-Württemberg 6,5 %) wurde das Ergebnis des Vorjahres (2002: 9,8 %, B-W 6,1 %) zum wiederholten Mal überboten, wobei keine Erholung des Arbeitsmarktes abzusehen ist. Die Arbeitslosenquote verläuft somit weiterhin auf sehr ungünstigem Niveau.

Für den **gesamtdutschen Grundstücksmarkt** liegen die Ergebnisse der Umfrage zum Immobilienmarkt 2003 des Deutschen Städtetags noch nicht vor. Deshalb verweisen wir auf die Veröffentlichungen unter www.staedtetag.de (Homepage » Veröffentlichungen » der städtetag).

Der Anstieg der Wohnungsmieten einschließlich der Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) war im Jahr 2003 mit +1,2 % geringfügig schwächer wie im Vorjahr (2002: +1,4 %), wobei die Mieten der Neubauwohnungen 2003 mit +1,1 % nahezu gleich anstiegen wie die der Altbauwohnungen mit +1,2 % (Baujahrgänge 1948 und älter).

Die Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) unterlagen einer durchschnittlichen Teuerung von +1,6 % (2002: +1,4 %).

In **Baden-Württemberg** waren im Jahr 2003 insgesamt gut 35 400 Wohnungen neu bezugsfertig, rund -6 % weniger als 2002 (37 700, -11 %). Damit hat sich die seit 1994 anhaltende Talfahrt bei der Zahl der Fertigstellungen verlangsamt.

Mit 40 250 genehmigten Wohnungen wurden 2003 (2002: 35100) nahezu +15 % mehr Wohnungen zum Bau freigegeben als im Vorjahr. Hiervon wurden mit rund 35 600 zum Neubau freigegebenen Wohnungen im Jahr 2003 annähernd +13 % mehr Neubauwohnungen in Wohngebäuden genehmigt als 2002. Dieses Genehmigungsplus ist eindeutig das Ergebnis von Sondereinflüssen wie z.B. die Reaktion auf geplante drastische Einschnitte bei der Eigenheimzulage.

Bei den Baukosten war erstmals seit 1997 mit ca. -0,6 % gegenüber dem Vorjahr (2002: ca. +0,3 %) wieder ein Rückgang zu verzeichnen.

Nach dem Einbruch der **Baukonjunktur in Karlsruhe** im Jahr 1999 und dem vorübergehenden Anstieg der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2000 durch den Abbau des Bauüberhangs vorhergehender Jahre hat die Wohnungsbauentwicklung der Fächerstadt in den vergangenen Jahren neue Tiefstände erreicht. Im Jahr 2003 zeigte sich wiederum keine Trendwende in der Wohnungsbauentwicklung in Karlsruhe ab. Das Jahr 2002 mit 446 fertiggestellten Wohnungen wurde im vergangenen Jahr mit nur noch 269 fertiggestellten Wohneinheiten nochmals um -39,7 % unterschritten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine große Anzahl von Wohnungen in der Nordstadt noch in der Statistik des Bauüberhangs verzeichnet ist.

Bei dem Wenigen, was im Jahre 2003 gebaut wurde, handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser eingeschlossen). Bezogen auf die 108 neu errichteten Wohngebäude in Karlsruhe betrug der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser 87,0 % und war damit noch etwas höher wie in den Vorjahren (2002: 216 Wohngebäude, 85,2 %). Rund jede zweite fertiggestellte Wohnung lag in einem Ein- und Zweifamilienhaus. Die auf niedriges Niveau zurückgehende Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zeigt sich in der Fertigstellung von nur 128 Neubauwohnungen in 14 Wohngebäuden (2002: 218 Neubauwohnungen, 32). Räumliche Schwerpunkte der Bautätigkeit bildeten die Stadtteile Hohenwettersbach und Neureut mit jeweils 36 zumeist in Einfamilienhäusern gelegenen Wohnungen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

Bei den Baugenehmigungen, welche Aufschluss darüber geben, wie viele Bauvorhaben in den nächsten Jahren verwirklicht werden, lag die Anzahl der Genehmigungen mit 569 neuen Gebäuden mit 579 Wohnungen höher als im vorangegangenen Jahr (2002: 318 neue Gebäude, 534 Wohnungen). Der Trend zum Eigenheim wird dabei weiterhin anhalten, denn auch die Zahl der zur Genehmigung angemeldeten Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser eingeschlossen) hat sich gegenüber dem Jahr 2002 (225 Gebäude, 243 Wohnungen) nochmals um rund 17 % auf insgesamt 263 im Jahr 2003 (284 Wohnungen) erhöht. Keine Belebung zeichnet sich indessen beim Geschosswohnungsbau ab, denn die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen ging im Jahr 2003 weiter zurück und lag zuletzt bei 219 Einheiten (2002: 284). Der insgesamt leichte Anstieg der Baugenehmigungen, welcher im vergangenen Jahr spürbar wurde, geht ausschließlich auf eine verstärkte Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurück.

Die Wohnnebenkosten in Karlsruhe für Gas stiegen am 01.04.2003 um +3,9 % und die für Strom am 01.01.2003 um +6,7 %. Die Abwassergebühren wurden am 01.01.2003 um +6,7 % erhöht. Unverändert blieben im Betrachtungszeitraum die Preise für Wasser, Müll (einschließlich Biomüll) und Fernwärme. Zum 01.01.2004 haben die Stadtwerke Karlsruhe den Preis für Strom um ca. +5 % erhöht. Die Gebühren für Müll (einschließlich Biomüll) stiegen am 01.01.2004 um ca. 17 % auf das Niveau von 2001.

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** ist mit 3054 Kauffällen im Berichtsjahr 2003 (2002: 3158) mit -3,3 % ein leichter Umsatzrückgang zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle hat sich wieder annähernd auf dem Niveau von 1999 eingependelt und damit den geringen Umsatz an Immobilien der Jahre 2000 und 2001 vergessen lassen.

Nach einem wiederum starken Aufschwung von +16,5 % (2002: +7,3 %) bei unbebauten Grundstücken bewegen sich deren Umsatzzahlen wieder auf normalem Niveau. Getragen wurde dieser von einem nochmaligen Anstieg von Kauffällen mit unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus auf 210 von 175 im Jahr 2002. Dagegen sind die Umsätze von Kauffällen bebauter Grundstücken durch einen Rückgang von -12,5 % wieder auf annähernd die Zahlen vor 2002 zurückgegangen. Nach dem Anstieg in den letzten beiden Jahren gab es für Wohnungs- und Teileigentum einen Rückgang der Kauffälle um -4,8 %.

Bei den Preisen für unbebaute Grundstücke hat sich 2003 mit +3,4 % bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (2002: -4,8 %) die rückläufige Entwicklung von 2002 wieder gedreht, ebenso bei den Preisen für Reihenhausgrundstücke durch eine Steigerung um +2,5 % (2002: -4,7 %).

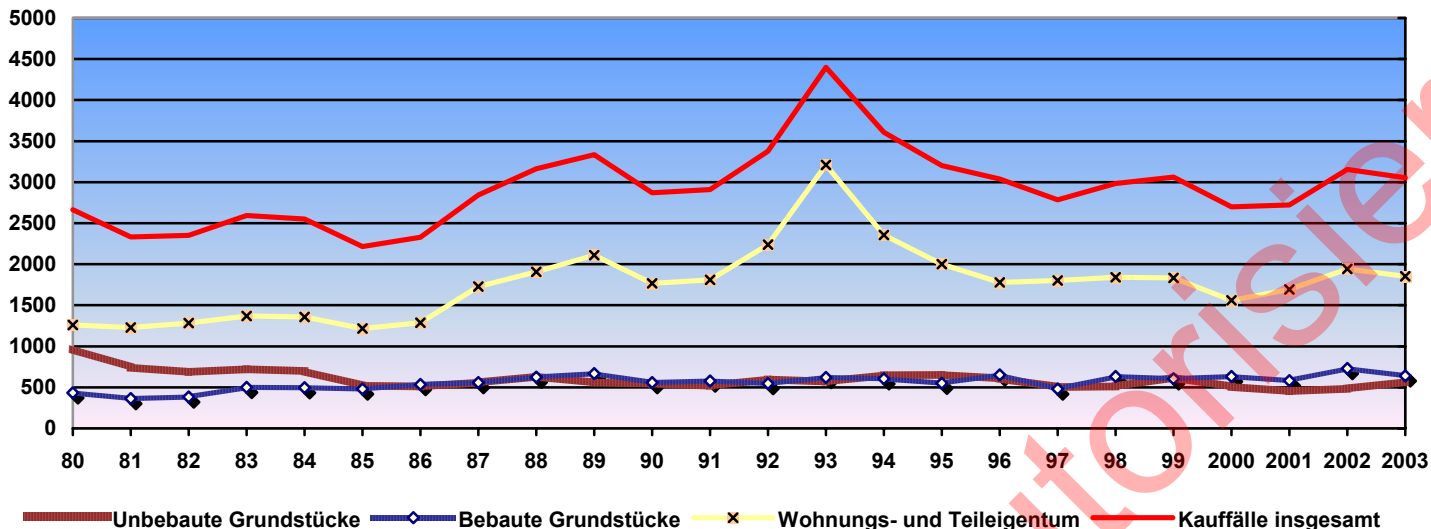
Mehrfamilienhausgrundstücke haben nach dem Preisrückgang im vorletzten Jahr nochmals um ca. -4,3 % nachgegeben (2002: -2,5 %). Bei Erstverkäufen des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes war nach der deutlichen Preissteigerung im Jahr 2001 ein leichter Rückgang der Preise in 2002 zu beobachten, der sich 2003 mit -3,3 % verstärkt fortsetzte. Die Preise für Weiterverkäufe bewegen sich annähernd auf dem Niveau des Vorjahres.

Eine Prognose für das erste Halbjahr 2004 ist nur eingeschränkt möglich und von Unsicherheiten behaftet. Es kann für die meisten Teilmärkte von einer stagnierenden Preisentwicklung ausgegangen werden.

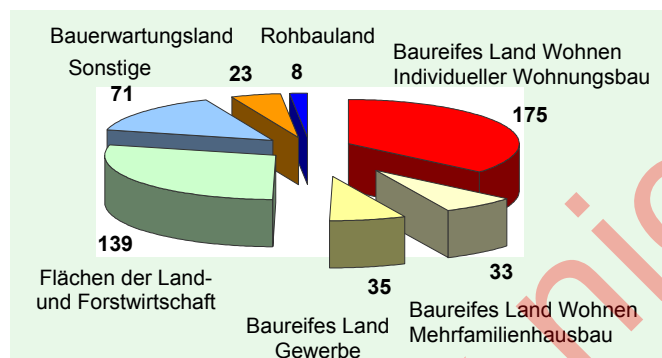
Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutscher Städtetag,
Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Tiefbauamt, Amt für Abfallwirtschaft
Stadtwerke Karlsruhe

4. GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

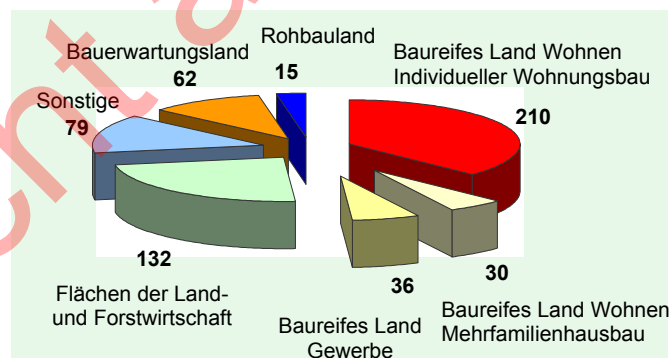
4.1 Anzahl der Kauffälle



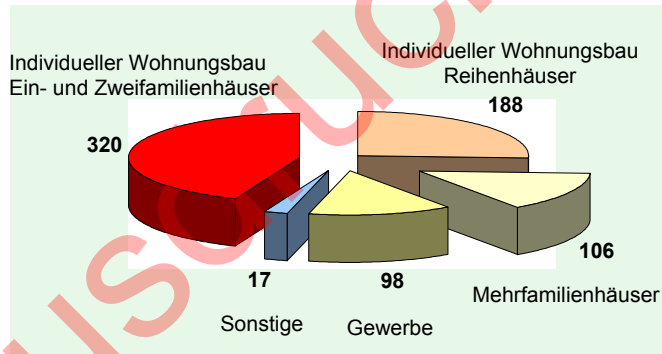
Unbebaute Grundstücke
484 Kauffälle im Jahr 2002



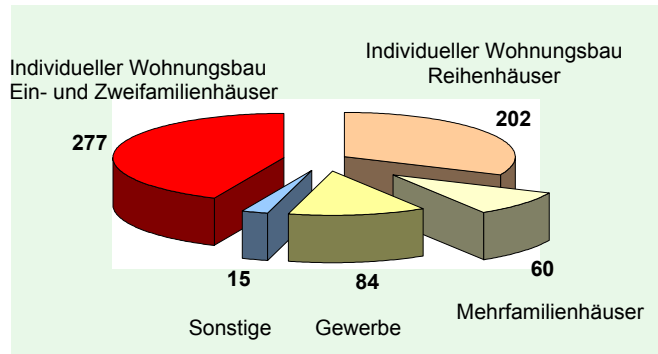
Unbebaute Grundstücke
564 Kauffälle im Jahr 2003



Bebaute Grundstücke
729 Kauffälle im Jahr 2002



Bebaute Grundstücke
638 Kauffälle im Jahr 2003



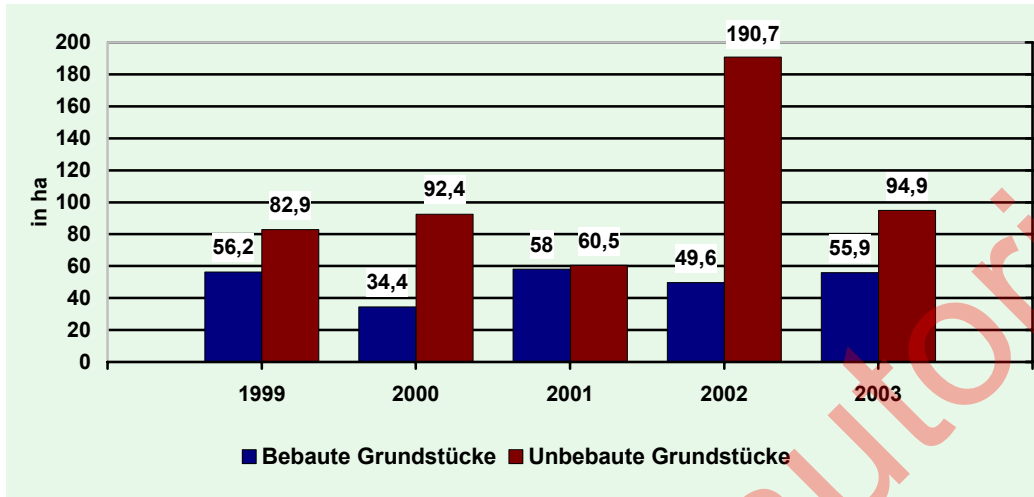
	1999		2000		2001		2002		2003	
	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.
Unbebaute Grundstücke	+21,3	620	-18,2	507	-11,0	451	+7,3	484	+16,5	564
Bebaute Grundstücke	-4,1	606	+4,3	632	-8,2	580	+25,7	729	-12,5	638
Wohnungs- und Teileigentum	-0,3	1834	-14,9	1561	+8,3	1691	+15,0	1945	-4,8	1852
Kauffälle insgesamt	+2,6	3060	-11,8	2700	+0,8	2722	+16,0	3158	-3,3	3054

% = Steigerung bezogen auf das Vorjahr

Anz. = Anzahl Kauffälle

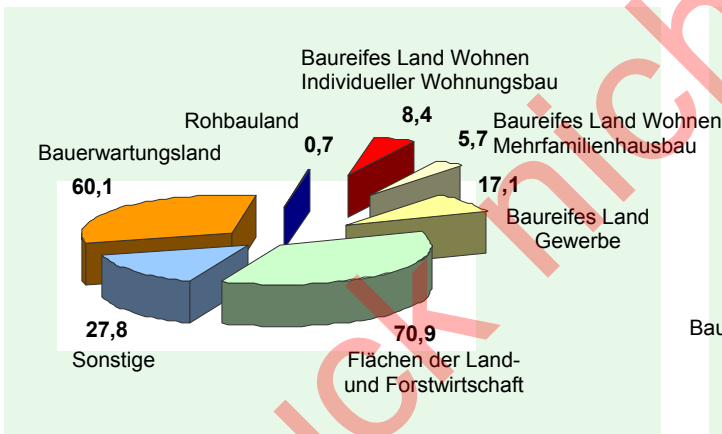
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Flächenumsatz



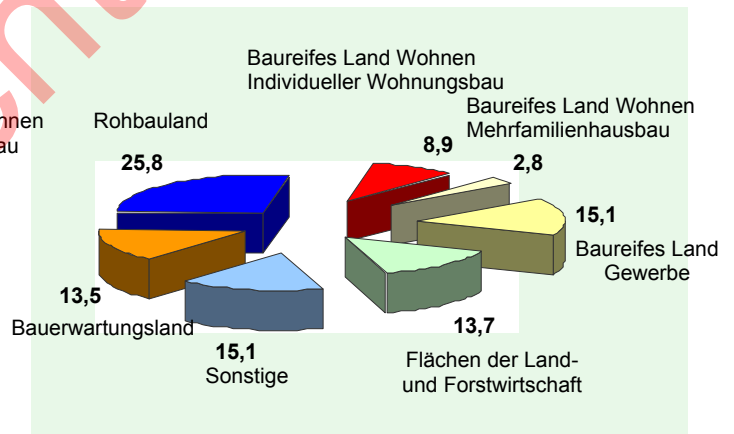
Unbebaute Grundstücke

189,9 ha Flächenumsatz im Jahr 2002



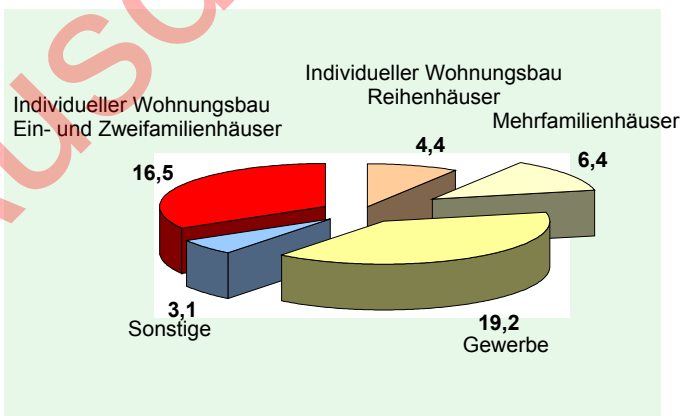
Unbebaute Grundstücke

94,9 ha Flächenumsatz im Jahr 2003



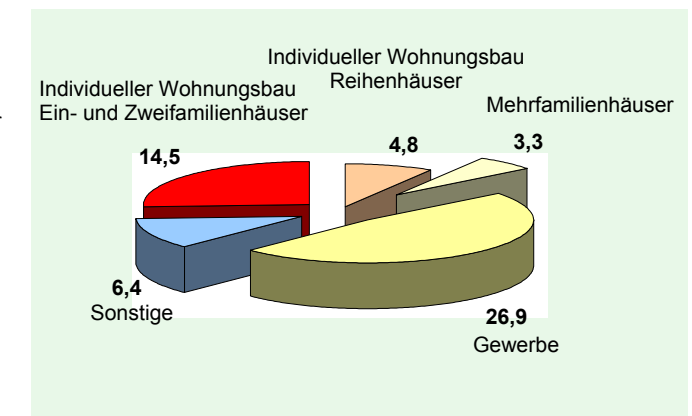
Bebaute Grundstücke

49,6 ha Flächenumsatz im Jahr 2002



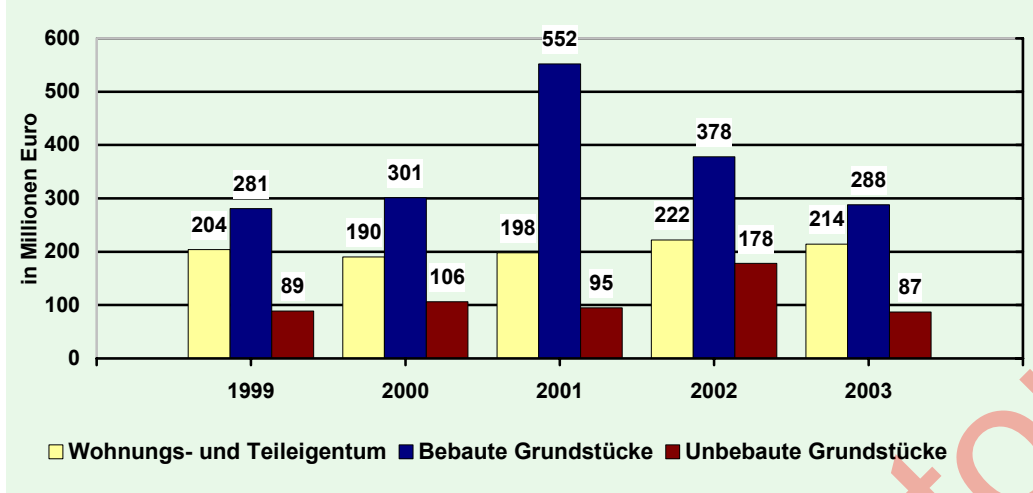
Bebaute Grundstücke

55,9 ha Flächenumsatz im Jahr 2003



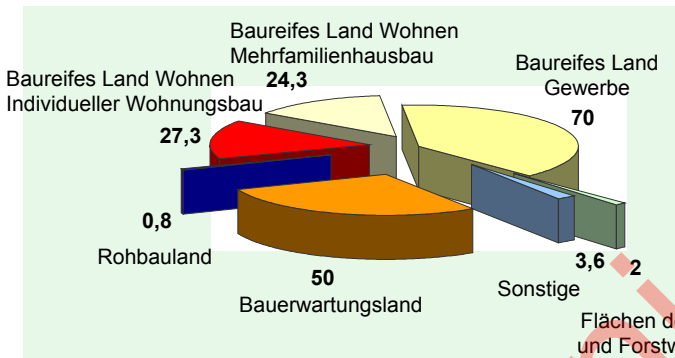
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Wertumsatz



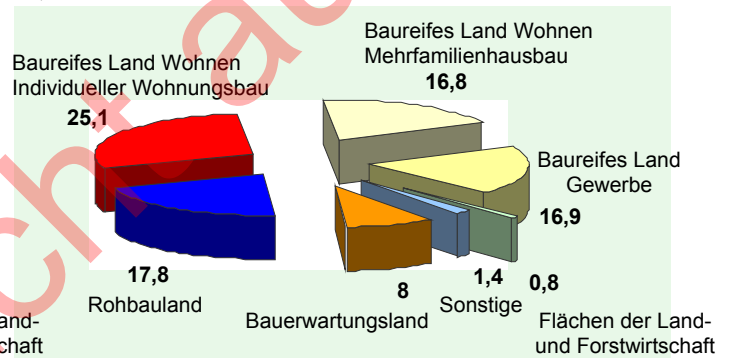
Unbebaute Grundstücke

178,0 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2002



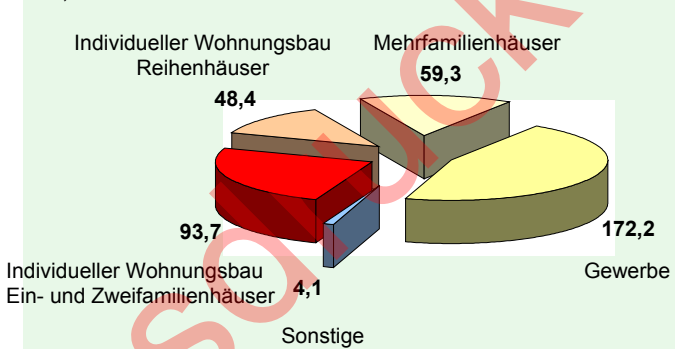
Unbebaute Grundstücke

86,8 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2003



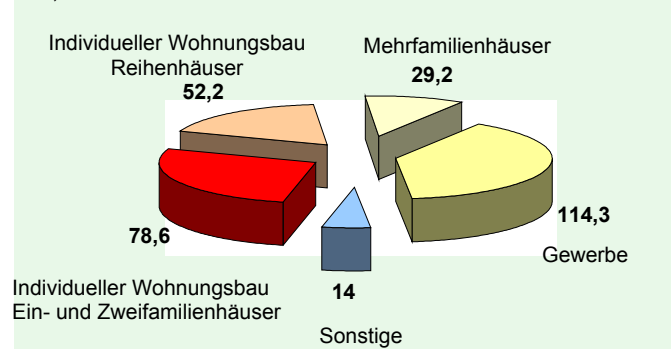
Bebaute Grundstücke

377,7 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2002



Bebaute Grundstücke

288,3 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2003



	1999		2000		2001		2002		2003	
	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	89,4	82,9	105,8	92,4	94,8	60,5	178,0	190,7	86,8	94,9
Bebaute Grundstücke	283,6	56,2	301,2	34,4	552,3	58,0	377,7	49,6	288,3	55,9
Wohnungs- und Teileigentum	203,9		189,7		197,6		222,5		213,6	
Kauffälle insgesamt	576,9		596,7		844,7		778,2		588,7	

5. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

Bei den dargestellten Preisspiegeln und Preisentwicklungen handelt es sich um Durchschnittswerte, die nur unter Einbeziehung weiterer Merkmale, wie Maß der baulichen Nutzung, Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. für eine exakte Wertermittlung Verwendung finden können.

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.

Die in den Tabellen dargestellten "Preisentwicklungen bezogen auf das Vorjahr" sind aus den angegebenen Kaufpreismitteln berechnet und können insoweit die tatsächliche Preisentwicklung nur als groben Trend wiedergeben.

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 Jahre 2003 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 ließen 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 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)	290 270 - 320	340 300 - 400	400 350 - 470	480 420 - 540
Reihenhausgrundstücke (ebf)		320 290 - 350	360 340 - 390	
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf) GFZ 1,0		390 360 - 450	410 380 - 530	

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Individueller Wohnungsbau

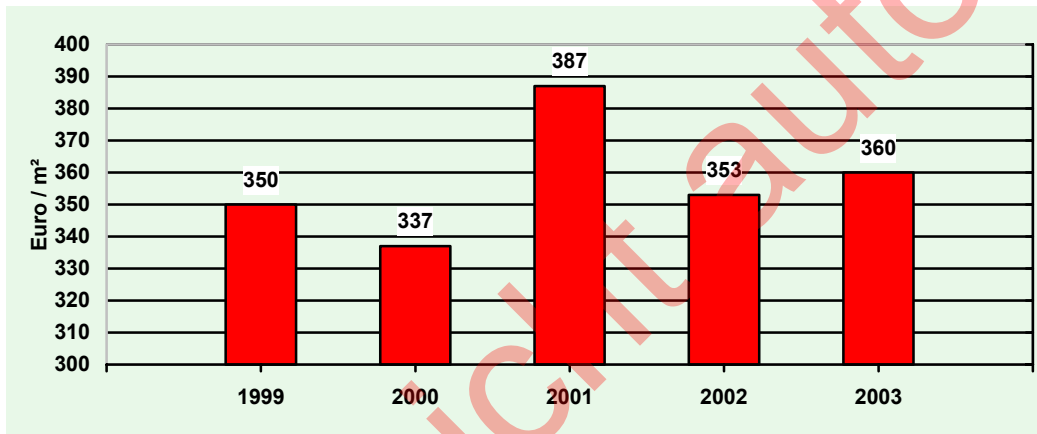


Von den 210 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 110 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

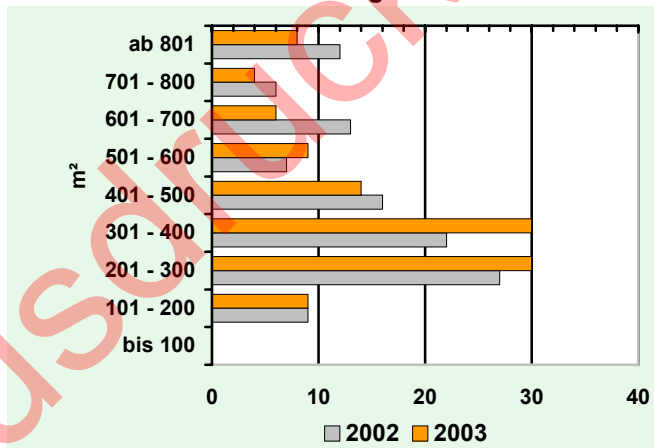
Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

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

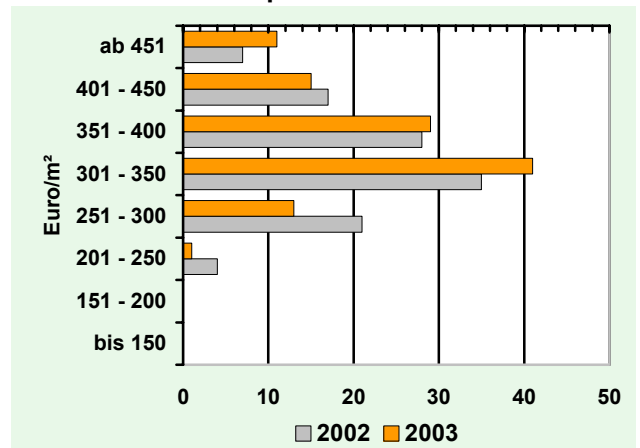
Kaufpreise



Kauffälle nach Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



	1999		2000		2001		2002		2003	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf)	176	350	137	337	54	387	112	353	110	360

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Mehrfamilienhausbau

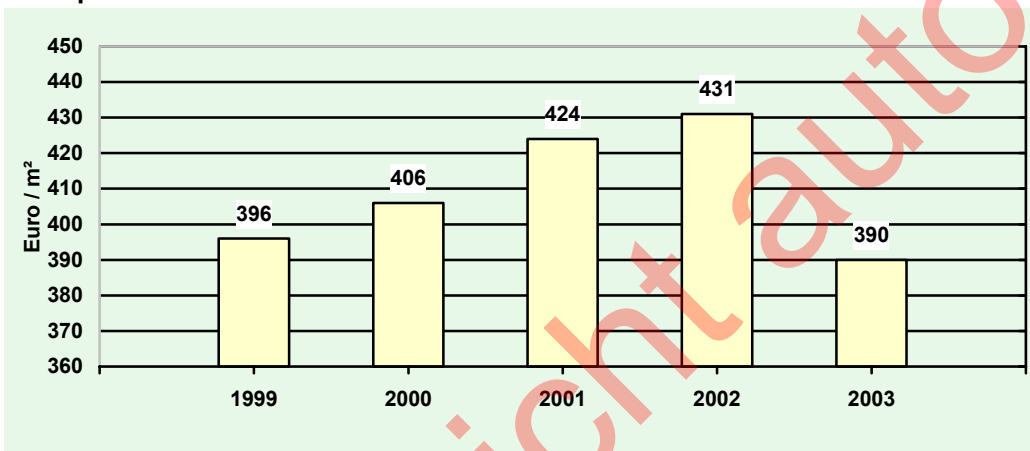


Von den 30 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 18 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

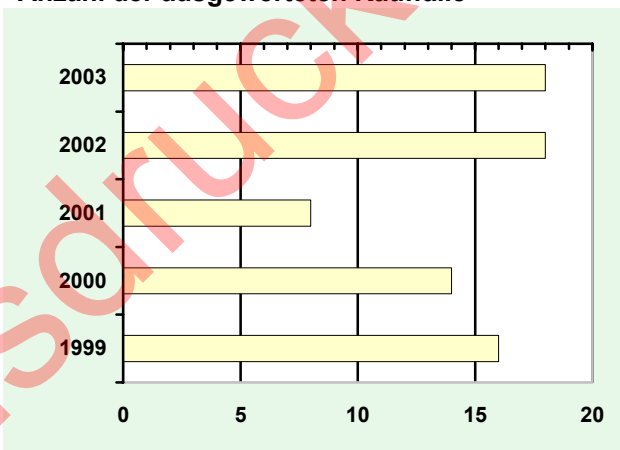
Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, sind die dargestellten Kaufpreise auf eine GFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. In den Kaufpreisen sind die Erschließungsbeiträge (ebf) enthalten.

Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle können die ermittelten Durchschnittswerte lediglich einen Anhalt für die Wertverhältnisse von Mehrfamilienhausgrundstücken darstellen. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 6.1.1) verwiesen.

Kaufpreise



Anzahl der ausgewerteten Kauffälle



	1999		2000		2001		2002		2003	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf), GFZ 1,0	16	396	14	406	8	424	18	431	18	390

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei



5.1.2 Baureifes Land Gewerbe

Von den 36 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 6 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 5 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 62 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 46 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Hiervon entfielen 36 Kauffälle auf Flächen mit zu erwartender gewerblicher Nutzung und 10 Kauffälle auf Flächen mit geplanter Mischgebiets- bzw. Wohnnutzung.

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.



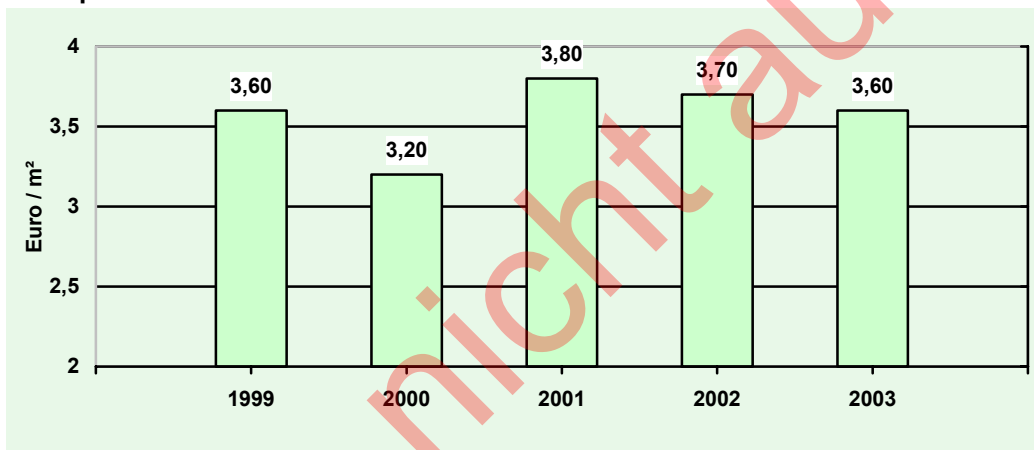
5.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Von den 132 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 83 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

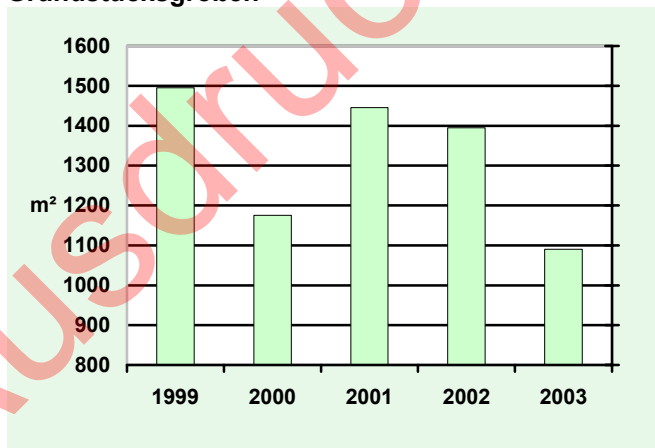
In diesen Kauffällen sind keine begünstigte Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

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) verwiesen.

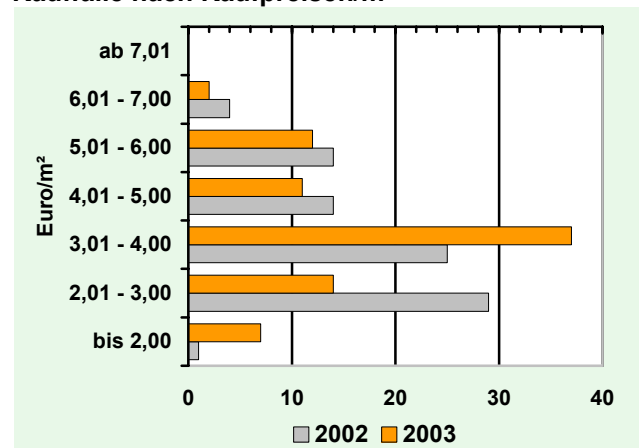
Kaufpreise



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



5.2 Bebaute Grundstücke

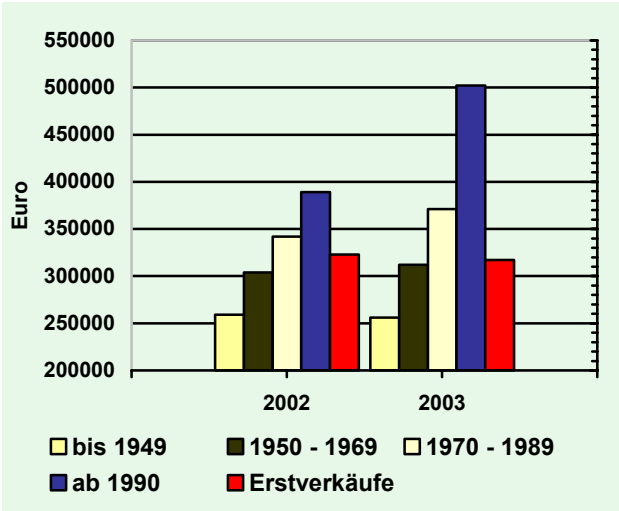
Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.



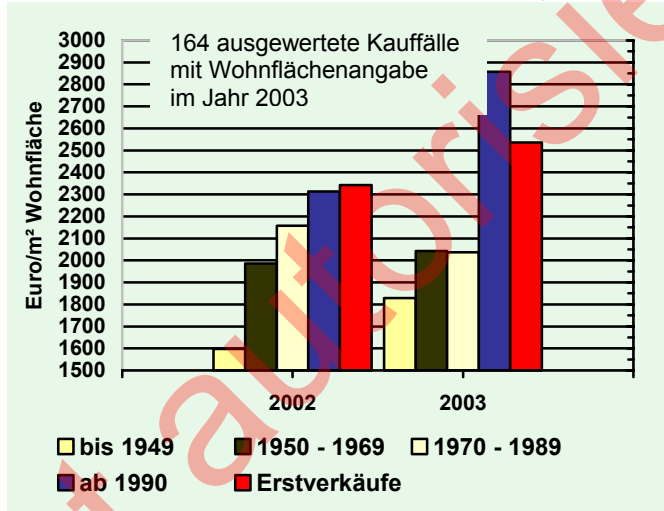
5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den 277 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 196 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

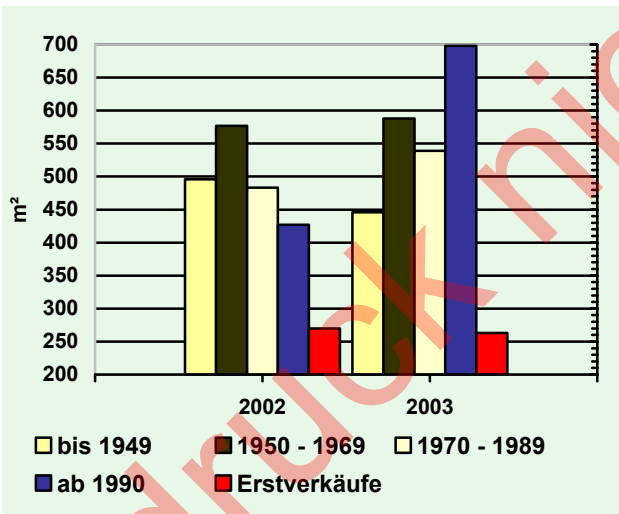
Kaufpreise



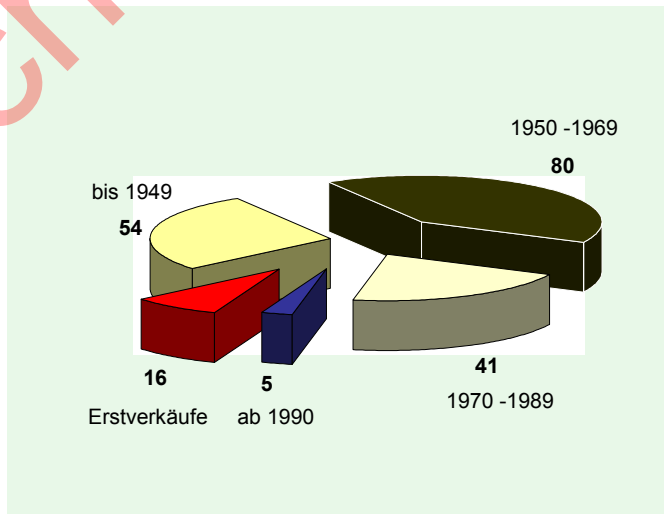
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

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

Baujahr	Mäßige Lage Euro	Mittlere Lage Euro	Gute Lage Euro	Sehr gute Lage Euro
1950 - 1969		270 000 200 000 – 360 000	320 000 200 000 – 440 000	520 000 400 000 – 650 000
1970 - 1989		320 000 240 000 – 400 000	360 000 260 000 – 440 000	
Erstverkäufe		330 000 310 000 – 370 000	370 000 290 000 – 460 000	

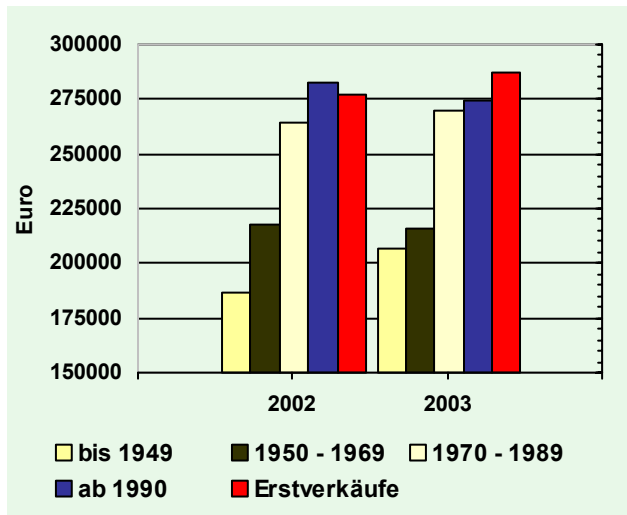
Euro = typischer Kaufpreis



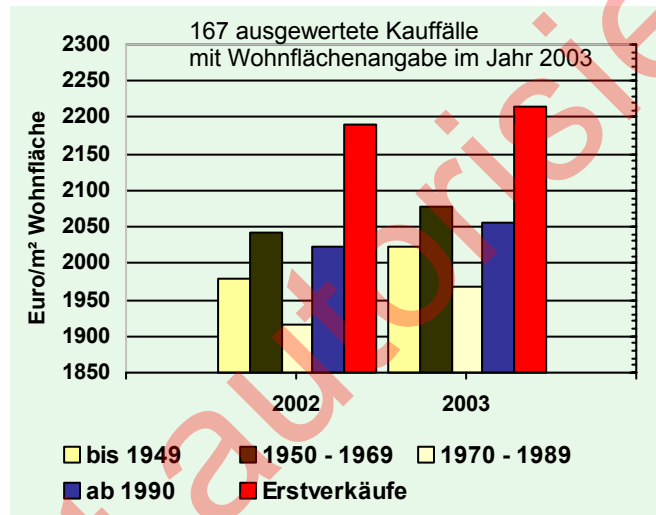
5.2.2 Reihenhäuser

Von den 202 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 172 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

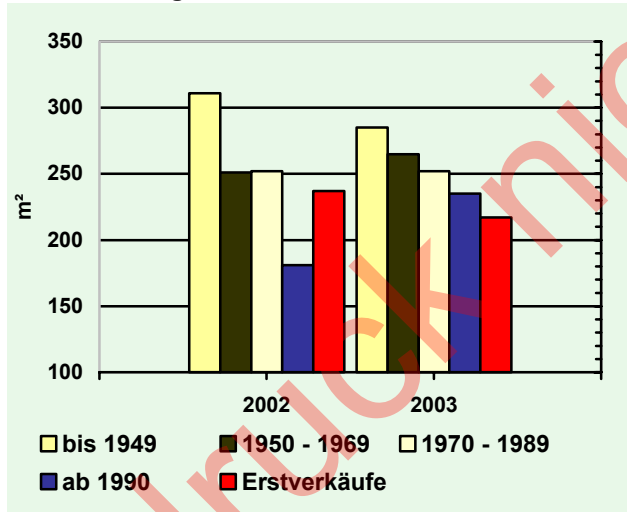
Kaufpreise



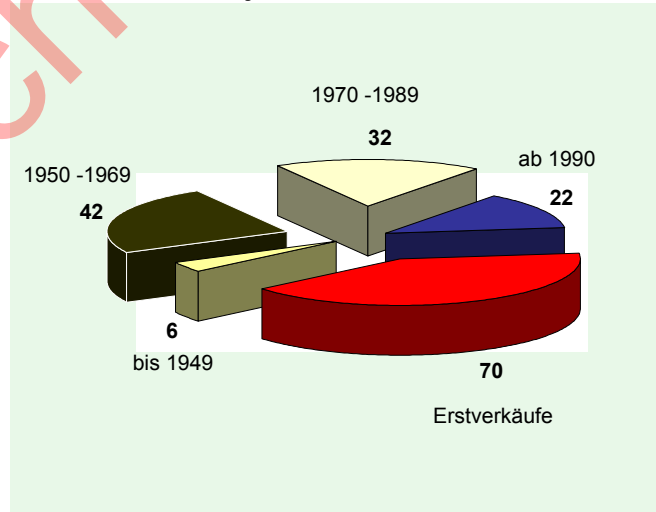
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

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

Baujahr	Mäßige Lage Euro	Mittlere Lage - Gute Lage Euro	Sehr gute Lage Euro
1950 - 1969		240 000 160 000 – 300 000	
1970 - 1989		270 000 200 000 – 320 000	
Erstverkäufe		280 000 220 000 – 350 000	

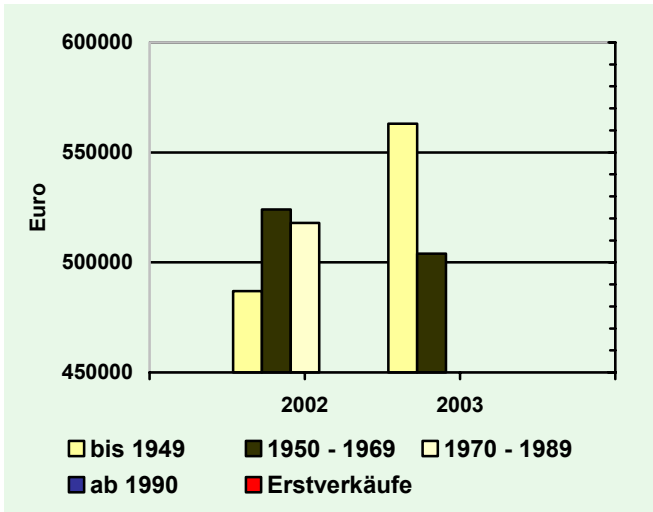
Euro = typischer Kaufpreis



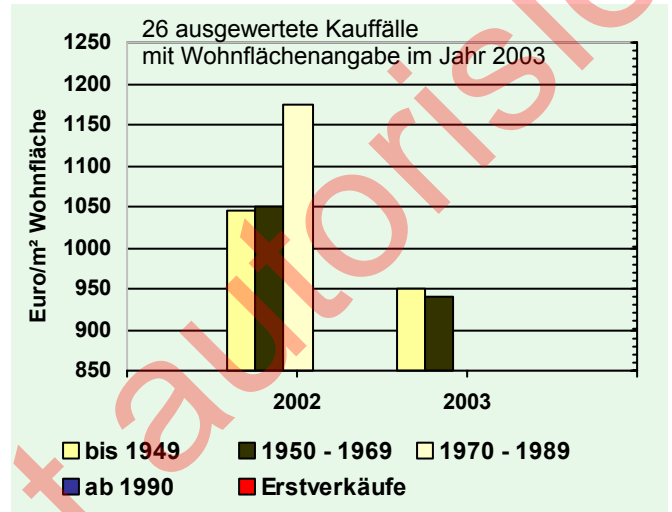
5.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 60 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 31 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

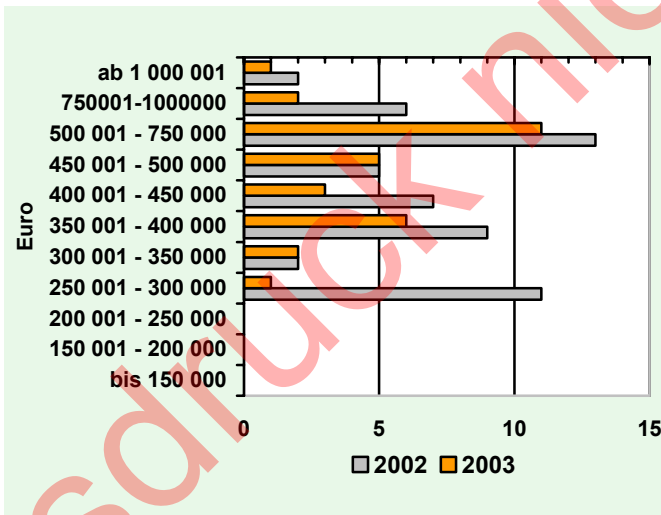
Kaufpreise



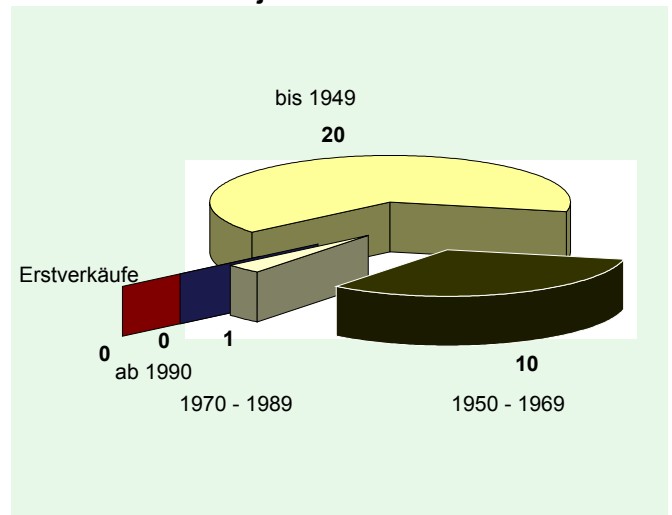
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



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.

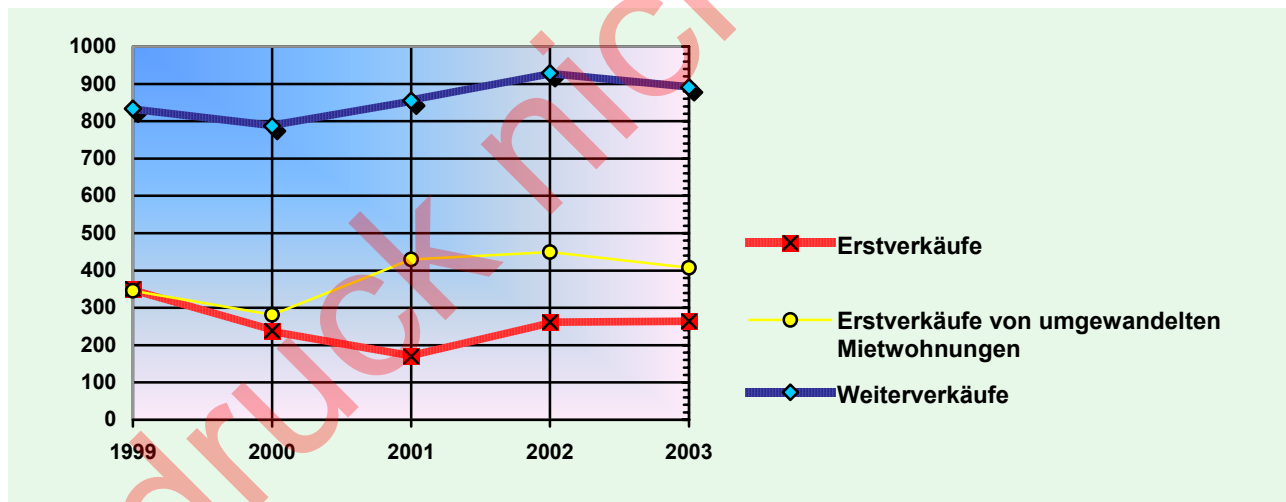
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Von den 1852 Kauffällen über Wohnungs- und Teileigentum waren 953 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. Gebäudetyp, Grundriss, Geschosslage, Ausstattung, Modernisierung etc. sind nicht berücksichtigt. Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge vorgenommen.

Aufgrund verschiedener Merkmale (z.B. Lagequalität, Geschosslage, Wohnungszuschnitt, Ausstattung u.a.) können bei den ausgewerteten Kauffällen Abweichungen von mehr als 500 Euro/m² Wohnfläche von den dargestellten Kaufpreismitteln bestehen. Deshalb stellen die Kaufpreismittel nur einen Anhalt für die Wertverhältnisse des betreffenden Teilmarktes dar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Kauffälle von Wohnungseigentum



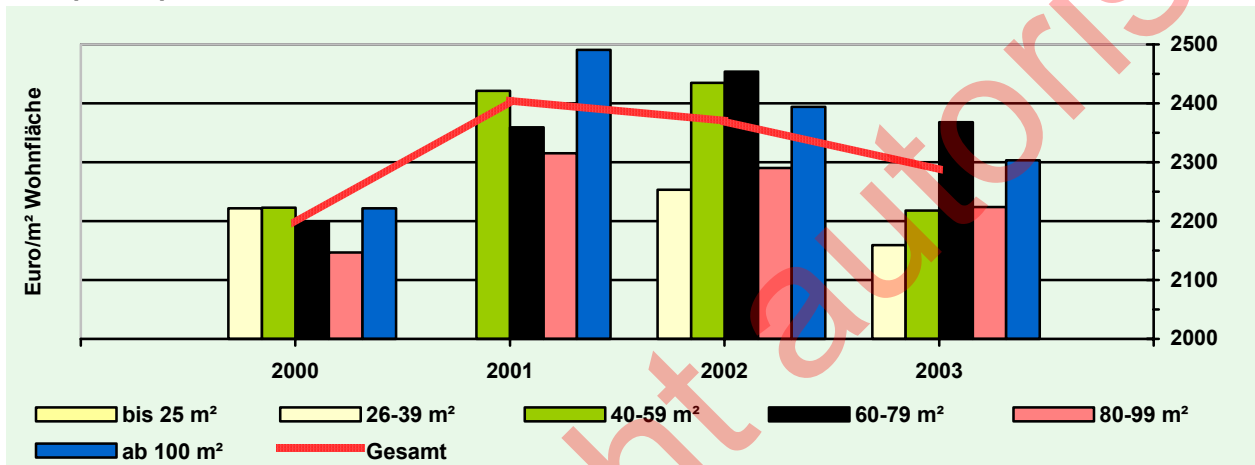


5.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

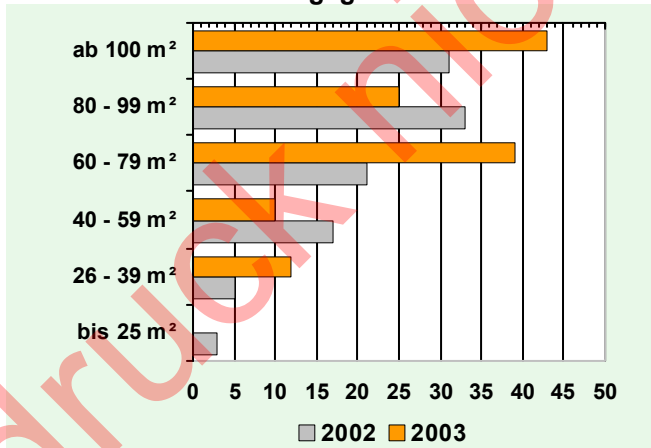
Von den 264 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 129 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Im Jahr 2001 haben bei den Wohnungsgrößen 100 m² und größer eine große Anzahl von Wohnungen in guter bis sehr guter Lage und gutem Ausbau ein hohes Preisniveau ergeben. 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) verwiesen.

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Wohnungsgrößen



Typische Preise

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

Wohnung	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
50 m ² , 3.OG		2360 1900 – 3000	2590 2000 – 3400	
75 m ² , 1. OG		2200 1800 – 2800	2420 1900 – 3200	
100 m ² , 2. OG		2180 1800 – 2800	2390 1900 – 3200	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

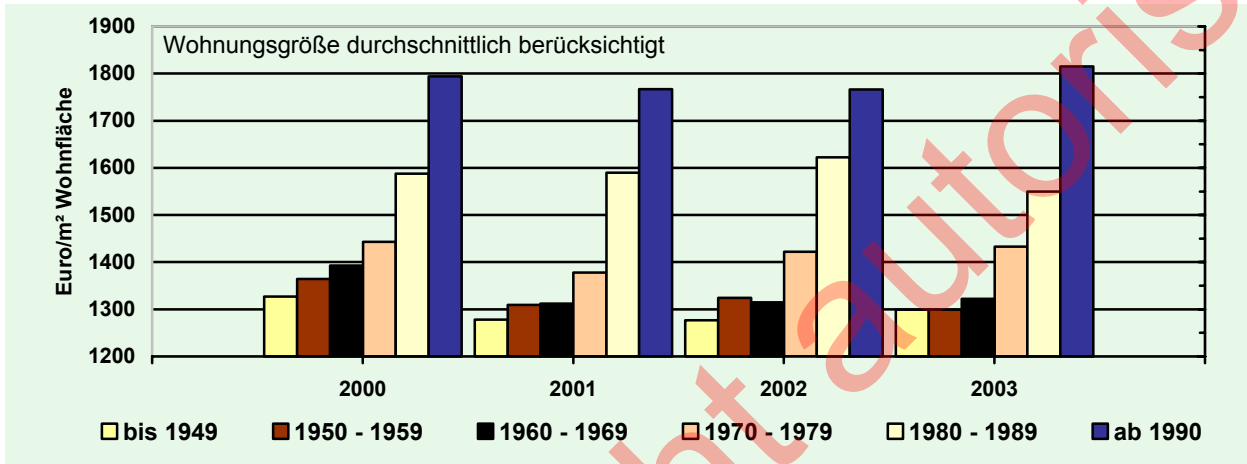


5.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

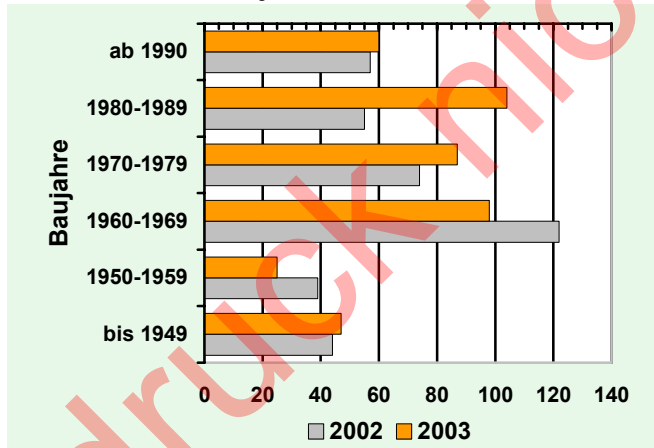
Von den 891 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 421 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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. -spannen 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		1340 1100 – 1600	1420 1200 – 1700	
1970 - 1979		1410 1200 – 1700	1460 1200 – 1700	
1980 - 1989		1560 1300 – 2000	1580 1300 – 2000	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

Normiert auf Wohnanlage mit 60 Wohnungen

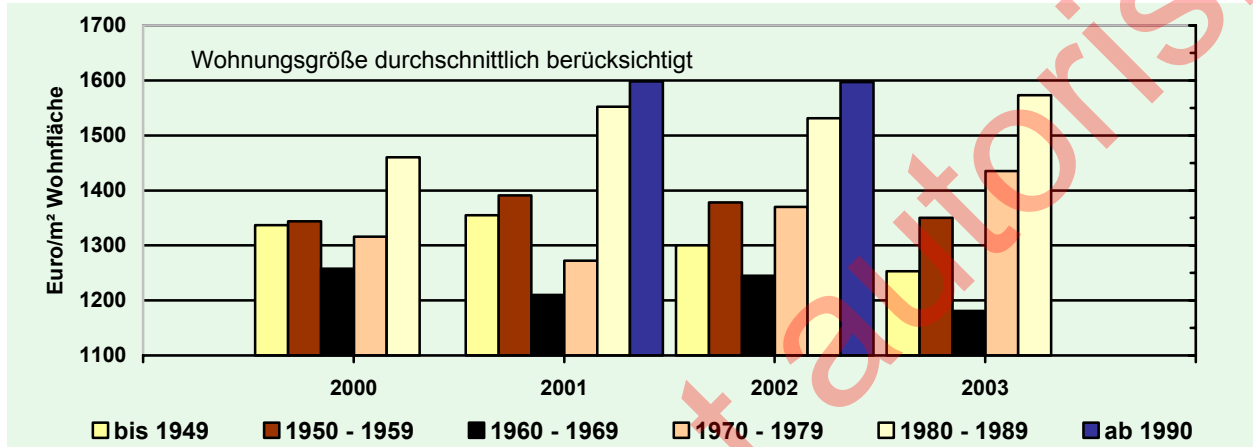


5.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

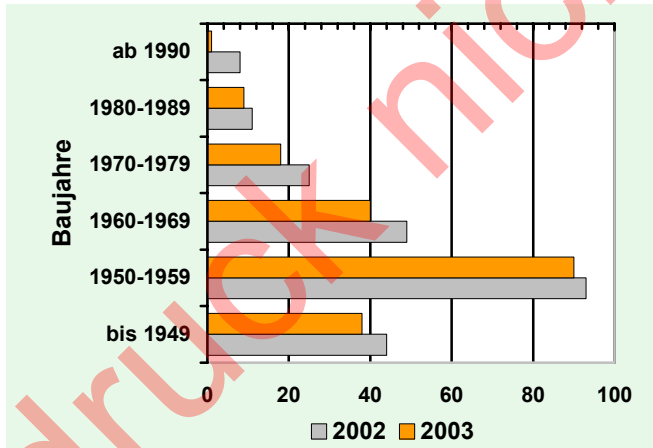
Von den 407 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 196 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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		ab 1990	
V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²
38	1253	90	1350	40	1181	18	1435	9	1573	1	**

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 290 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 207 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Gewerbe

Von den 63 Kauffällen über Gewerbeteileigentum waren 26 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 227 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 181 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Erstverkäufe

Bei 71 Erstverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen ergab sich eine Preisspanne von 8000 bis 16800 Euro. Es konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden. Offene Stellplätze wurden bei 83 Erstverkäufen mit einem Kaufpreismittel von ca. 3800 Euro/Stellplatz verkauft.

Weiterverkäufe

Bei 28 Weiterverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen wurden Preise von 7000 bis 16000 Euro vereinbart.

Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

Aufgrund der geringen Anzahl von 4 Kauffällen ist ein Preisspiegel nicht darstellbar.

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).

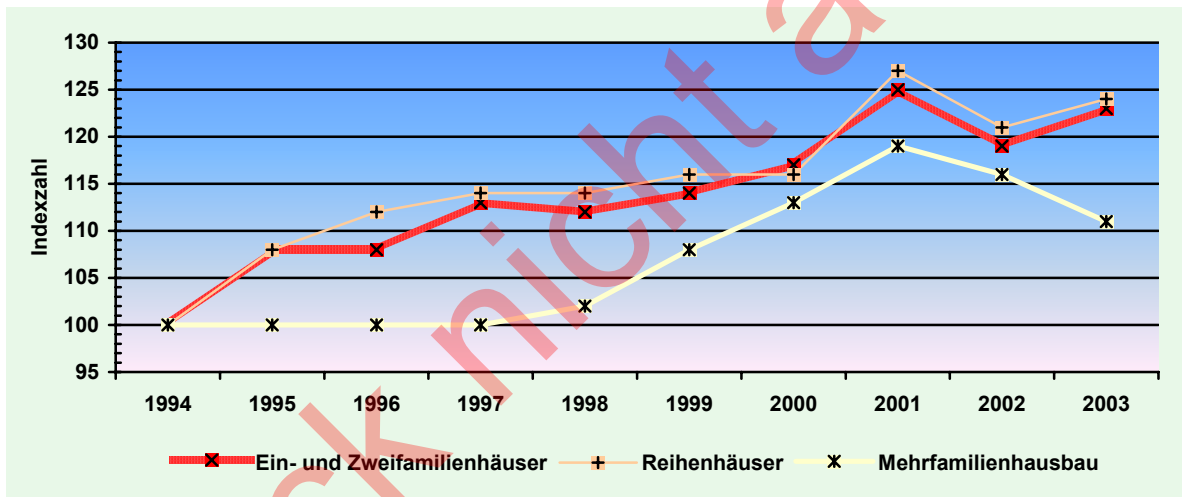
6.1 Indexreihen

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.

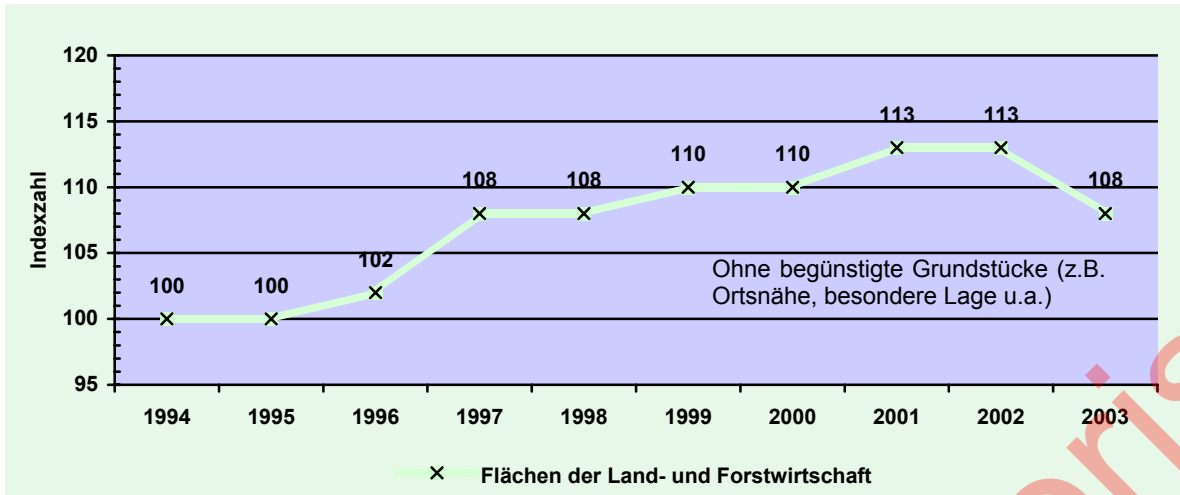
Baureifes Land Wohnen



	<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*	124*	111*

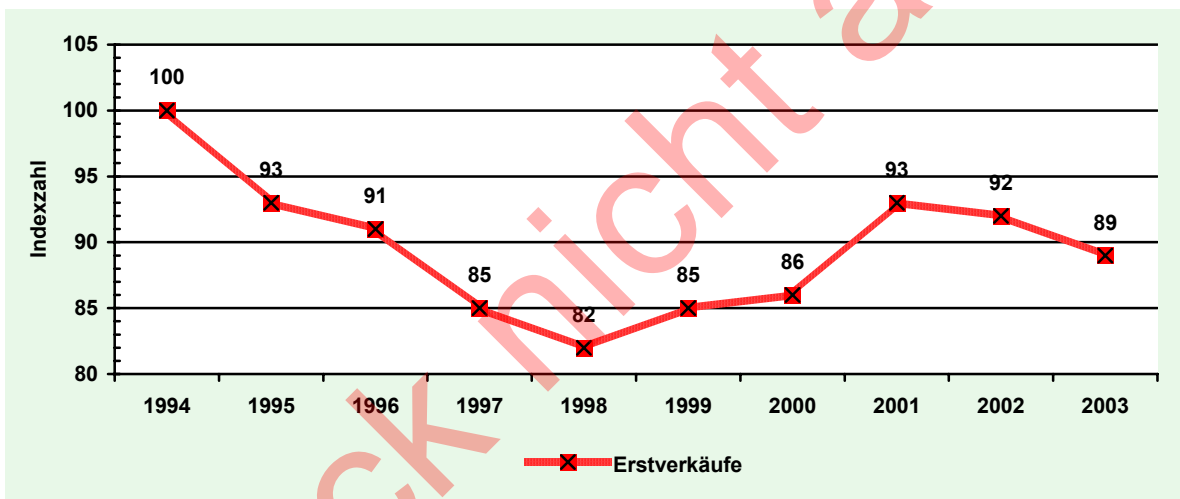
* = vorläufige Indexzahl

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*

* = vorläufige Indexzahl

6.2 Umrechnungskoeffizienten

6.2.1 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.

Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken im Innenstadtzentrum (Geschäftsnutzung), Nebenzentren (Geschäftsnutzung), gewerblicher Nutzung (gebietstypisch), der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierter Nutzung herangezogen werden.

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 91	Karlsruhe		WertR 91	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. In dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der BauNVO u.a. außer Betracht bleiben können, berücksichtigt.

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

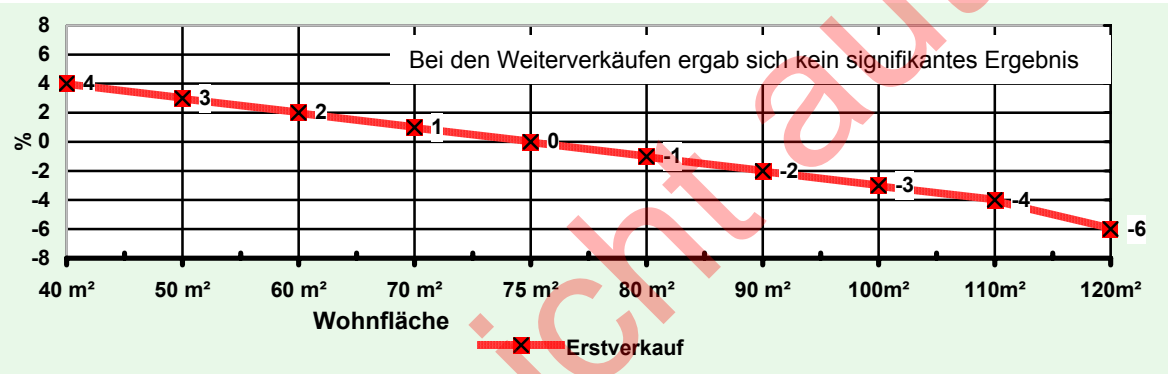
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Auf der Grundlage geeigneter Kauffälle wurden Umrechnungskoeffizienten für die Wertverhältnisse von Wohnungseigentum für Karlsruhe ermittelt.

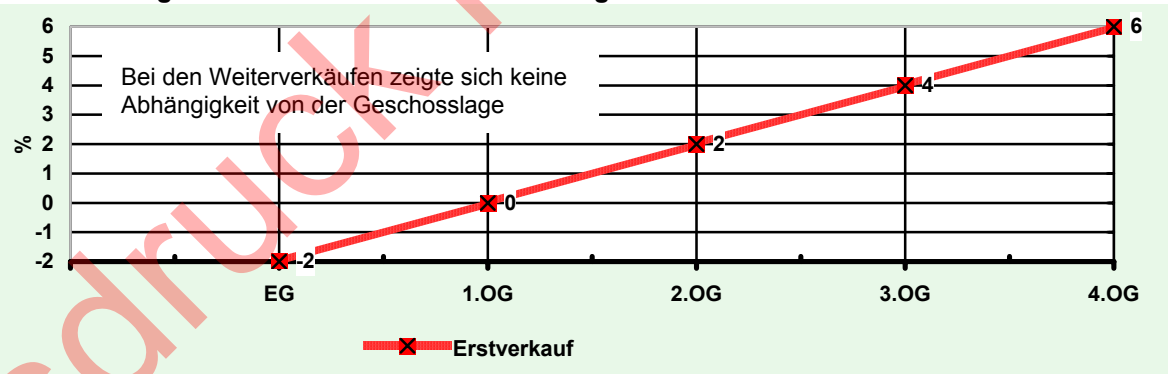
Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regression). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wie Kaufpreisdatum, Alter, Wohnungsgröße, Wohnlage, Geschosslage und die Größe der Wohnanlage (Zahl der Eigentumswohnungen) auf den Kaufpreis (Vergleichsfaktor) analysiert.

Bei der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale mit ihren Mittelwerten bzw. Basiswerten angehalten. Bei Erstverkäufen konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnungsqualität ermittelt werden. Für die Abhängigkeit zwischen Baujahr und Wohnungsqualität bei Weiterverkäufen ergab sich ein sehr hoher Wert. Deshalb wurde nur das Baujahr als Einflussgröße beibehalten. Für die Wertermittlung ist demgemäß jeweils von einer dem Baujahr entsprechenden Wohnungsqualität auszugehen.

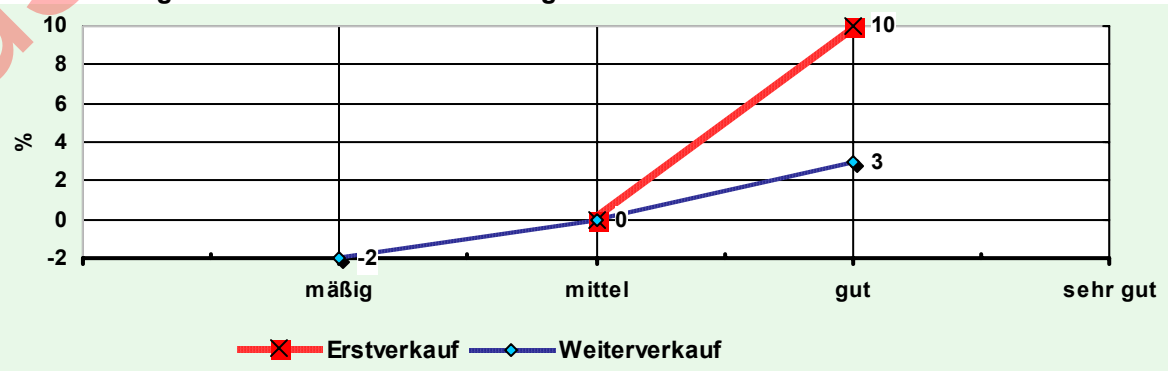
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche



Umrechnungskoeffizienten für die Geschosslage

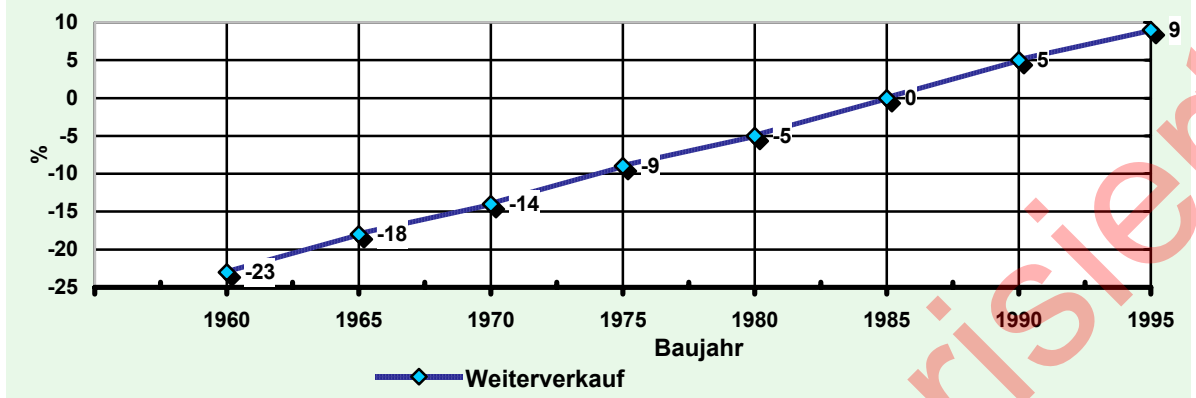


Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage

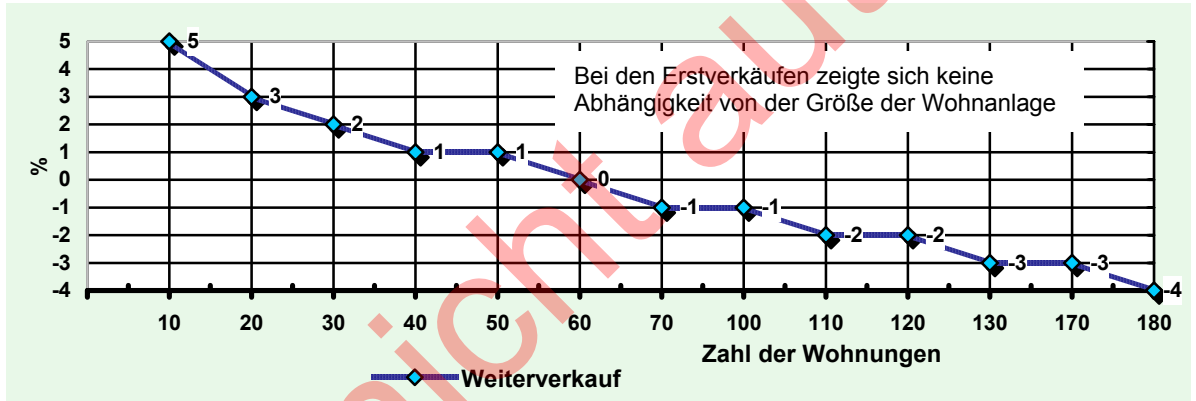


6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr



Umrechnungskoeffizienten für die Größe der Wohnanlage



Bei vermieteten Objekten werden vom Grundstücksmarkt üblicherweise Abschläge von bis zu 15 % vorgenommen. Umrechnungskoeffizienten hierzu konnten nicht ermittelt werden.

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für einzelne Merkmale folgende Ausprägungen (inkl. Fahrstuhl) auf, die gleichzeitig das Spektrum des Anwendungsbereichs für Wertermittlungen wiedergeben.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle								
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Wohnungsqualität	Wohnfläche m ²	Wohnlage	Geschoss-lage	Zahl der Vermietung Wohneinheiten	Vermietung
Erstverkauf	133		Mittel	75	Mittel	1. OG	20	Nicht vermietet
	2001-2002		mittel - stark gehoben	25 - 119	mäßig - gut	EG - 4. OG	4 - 30	
Weiterverkauf	154	1985	Mittel	75	Mittel	1. OG	60	Nicht vermietet
	2001-2002	1960-1995	mittel - gehoben	40 - 126	mäßig - gut	EG - 11. OG	4 - 184	

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

6.3 Liegenschaftszinssätze

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 2002; Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2002 gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

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

Nutzungsart	Monatsmiete	Untere Grenze in %	Obere Grenze in %	Liegenschaftszinssatz in %
Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke		2,00	3,50	2,50 - 3,00
Wohnungseigentum nach WEG		2,50	3,50	3,00
Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 10 %	3,50			3,00
	4,50			3,50
	5,50			4,00
	6,50			4,50
	8,00			5,00
Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil im Mittel ca. 30 % (von 10 - 50 %)	4,25			4,00
	5,00			4,50
	6,00			5,00
	7,00			5,50
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke		5,00	6,00	5,50
Gewerbe- und Industriegrundstücke		5,00	8,00	6,00
Geschäftsgrundstücke		6,00	8,00	6,50
Teileigentum nach WEG		4,50	6,00	5,00

Monatsmiete = Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro/m² Wohn- bzw. Nutzfläche, bezogen auf die Jahresmitte

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

6.4 Vergleichsfaktoren

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

6.4.1 Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor eines Grundstücks ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresmietertrag ohne Nebenkosten inkl. Bewirtschaftungskosten (Nettokaltmiete).

	2002	2003
Mehrfamilienhäuser, Baujahre bis 1949	16,00 15,0 – 17,0	16,00 14,0 – 18,0
Mehrfamilienhäuser, Baujahre 1950 - 1969	16,00 14,0 – 18,0	16,00 15,0 – 17,0
Mehrfamilienhäuser, Baujahre ab 1970	--	--

von - bis = Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) mit 90 %

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 1995/2000 - NHK 95/2000) 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 (1987), insbesondere einschließlich der nicht ausgebauten Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,5 m; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2002); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 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 Ergebnisse 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 anzutreffen.

Sachwert Euro	Marktanpassungsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke		
	Bodenrichtwert		
	230 - 310 Euro/m ²	311 - 390 Euro/m ²	391 - 450 Euro/m ²
150 000	1,17		
200 000	1,11		
250 000	1,05	1,20	
300 000	1,00	1,09	
350 000	0,95	1,01	1,15
400 000	0,91	0,96	1,08
450 000	0,88	0,92	1,03
500 000	0,84	0,88	0,98
550 000	0,81	0,85	0,93
600 000		0,83	0,89
650 000		0,81	0,86
700 000		0,79	0,83
750 000			0,80
800 000			0,78
850 000			0,76
900 000			0,74
950 000			0,72
1 000 000			0,70

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 m ²	Bruttogrundfläche	Ausstattungsstandard	NHK 95 Euro/m ² BGF	Grundstücksfläche m ²	Sachwert Euro
230 - 310	59	1965	295	mittel/gehoben	635	475	330 000
		1900 - 1998	160 - 500	einfach - gehoben /stark gehoben	455 - 865	162 - 889	140 000 - 620 000
311 - 390	37	1965	320	mittel/gehoben	605	620	405 000
		1936 - 1998	215 - 545	einfach/mittel - geh./stark geh.	445 - 830	222 - 1472	210 000 - 750 000
391 - 450	19	1955	375	mittel/gehoben	640	755	530 000
		1922 - 1978	210 - 610	einfach/mittel - stark gehoben	505 - 895	393 - 1285	315 000 - 990 000

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 angenommenen 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:	0,96
Verringerter Marktanpassungsfaktor:	0,91 (ca. 5 % Abschlag wegen Immissionen)
Verkehrswert des fiktiv schadensfreien Grundstücks:	364 000 Euro
Wasserschaden:	34 000 Euro
Verkehrswert des Grundstücks:	330 000 Euro

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	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. Der mit dem Wertfaktor WF marktangepasste Bodenwertanteil des Erbbaurechts W_{AE} ist hinzu zu addieren.

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

Alternativ kann vom Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Marktanpassung W_{BG} der Wert des Erbbaurechtsgrundstücks W_{EG} abgezogen werden.

$$W_{ER} = W_{BG} - W_{EG}$$

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

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 :	200 Euro/m ²
Wert 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

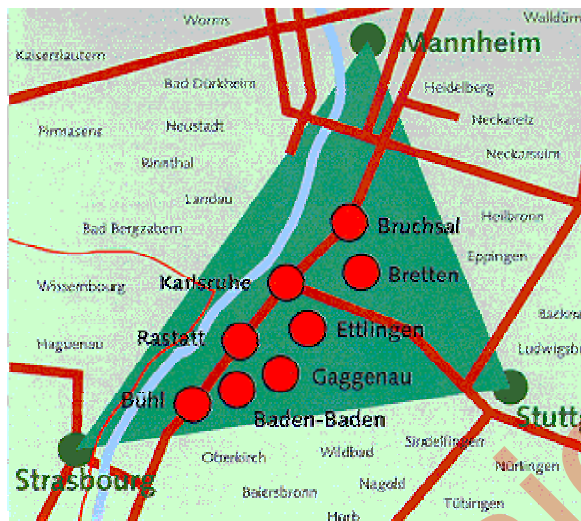


7.1 Karlsruhe und die Region

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.

Karlsruhe mit der ältesten deutschen technischen Universität (über 20.000 Studenten) beherbergt zahlreiche Forschungseinrichtungen. Die Technologieregion Karlsruhe hat die größte Forscherdichte Europas. Auf 1.000 Industriebeschäftigte kommen 94 Beschäftigte im Forschungs- und Entwicklungsbereich bei Unternehmen und in öffentlichen Forschungseinrichtungen.

Die ausgeglichene Wirtschaftsstruktur sichert eine hohe Produktivität der Unternehmen und entsprechend die Kaufkraft der Einwohner in der Technologieregion Karlsruhe. Sie liegt 12 % über dem Bundesdurchschnitt.



Durch die immer weiter voranschreitende Integration des EU-Binnenmarktes gewinnt die zentrale Lage in Europa, an der Grenze zu Frankreich zunehmend an Bedeutung.

Karlsruhe zählt zu den führenden Kongressstädten der Bundesrepublik. Mit der Neuen Messe Karlsruhe in Forchheim steht ein leistungsfähiger Messekomplex mit über 50.000 m² für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

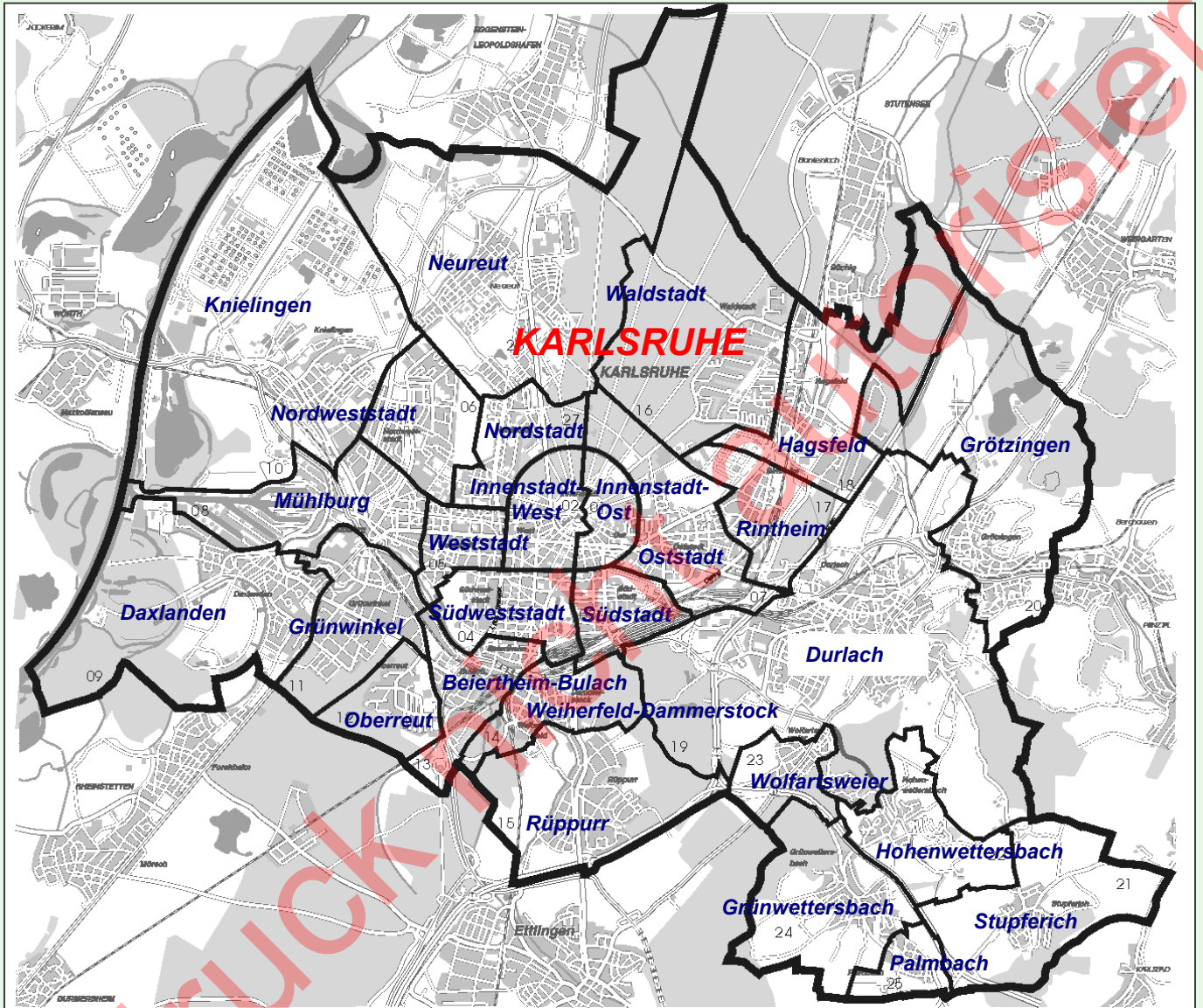
Das regionale und weit ausgebaute ÖPNV-Netz von Karlsruhe ist europaweit vorbildlich. Die Nähe zu Schwarzwald, Elsaß und Pfalz und innerhalb der Stadt gelegene Erholungsgebiete sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima.

Das international renommierte Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) stellt gemeinsam mit der Hochschule für Gestaltung in interdisziplinären Projekten Verbindungen zur Kunst, Wissenschaft, Technik und Wirtschaft her. Aus der Weiterentwicklung und Anwendung von technologiebezogenem Wissen auf die Kunst resultieren innovative Produkte für die Wirtschaft.

Grundzahlen zu Karlsruhe	
Einwohner	268.651
Einwohner im näheren Einzugsbereich	ca. 1.300.000
Beschäftigte	ca. 180.000
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 2002

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 sowie dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand (Grundstückstyp, bei BEL und RBL nur Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung) bestimmt. 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.

Die hier veröffentlichten Bodenrichtwerte wurden nach Stadtteilen zusammengefasst, wobei lediglich die niedrigsten und die höchsten Werte einzelner Grundstückstypen angegeben sind. Innerhalb der einzelnen Stadtteile bestehen jedoch vielfältige Richtwertzonen mit deutlichen Preisunterschieden, die aus den Bodenrichtwertkarten zu entnehmen sind.

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 2002 und der Grundstücksmarktbericht 2003 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/Stadtraum/Gutachterausschuss/index.htm> .

7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2002

Bodenrichtwerte über unbebaute Grundstücke für das Stadtgebiet Karlsruhe zum Jahresende 2002							
in Euro/m² nach Grundstückstypen							
Stadtteil	10	15	20	25	30 - 35	40	45 + 46
Innenstadt-Ost			290 - 750		590 - 3210		860 - 950
Innenstadt-West			340 - 460		510 - 4290		
Südstadt			260 - 790		440 - 640	90 - 110	440 - 860
Südweststadt	420		290 - 460		590		330 - 440
Weststadt	470		340 - 470				370
Nordweststadt	310 - 340	330 - 340	300 - 310			90 - 160	
Oststadt	310 - 380		260 - 410			100 - 260	270 - 700
Mühlburg	300 - 450		240 - 460		1180	80 - 165	215
Daxlanden	175 - 320	280 - 330	155 - 300	320		80	
Knielingen	235 - 310			300		26 - 205	
Grünwinkel	220 - 310	310	270 - 310	270		100 - 170	215 - 350
Oberreut		310 - 340	290 - 390			170	245
Beierthim-Bulach	330		340 - 410	280		130 - 180	
Weierfeld-Dammerstock	350		330 - 410				
Rüppurr	280 - 430	340 - 360	320 - 340	280 - 320			
Waldstadt	350 - 380	380	350 - 380		460		
Rintheim	175 - 330		310	290		100	240
Hagsfeld	235 - 350	270 - 360	290 - 350	290		100 - 130	135
Durlach	190 - 510	310	200 - 430	320	360 - 940	77 - 205	210 - 250
Grötzingen	245 - 430	340	310 - 430	290 - 320		85 - 110	
Stupferich	280 - 330			270		90 - 130	
Hohenwettersbach	300 - 370	310 - 350		270			
Wolfartsweier	290 - 340		330	270		90	
Grünwettersbach	290 - 350	330		280		140	
Palmbach	300 - 320	330		270		130	
Neureut	250 - 400	310 - 320	290 - 380	270 - 310		85 - 180	210
Nordstadt	260 - 330	310	250 - 350			160	230

Grundstückstypen:

10 = Ein- und Zweifamilienhaus

15 = Reihenhäuser

20 = Mehrfamilienhaus

25 = Alte Ortsteile (überwiegend Wohnen)

30 = Innenstadtzentrum (Geschäftsnutzung)

35 = Nebenzentrum (Geschäftsnutzung)

40 = Gewerbliche Nutzung (gebietstypisch)

45 = Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung

46 = Technologieorientierte Nutzung

7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2002

<i>Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke für das Stadtgebiet Karlsruhe zum Jahresende 2002</i>					
<i>in Euro/m² nach Grundstückstypen</i>					
<i>Stadtteil</i>	<i>80</i>	<i>81</i>	<i>82</i>	<i>83</i>	
Innenstadt-Ost					
Innenstadt-West					
Südstadt					
Südweststadt					
Weststadt					
Nordweststadt		5,20			
Oststadt					
Mühlburg					
Daxlanden	3,10 – 4,10	3,10			
Knielingen	3,10 – 5,20	3,10 – 5,20	3,10 – 5,20	3,10 – 5,20	3,10
Grünwinkel	4,10				
Oberreut					
Beierheim-Bulach		4,10			7,70 – 12,00
Weierfeld-Dammerstock					
Rüppurr	3,10	5,20		3,20 – 6,20	7,70
Waldstadt					
Rintheim					7,90
Hagsfeld	4,10 – 5,20			3,70 – 4,00	7,40 – 13,00
Durlach	3,10 – 3,60	3,10 – 5,20		3,10 – 5,00	4,10 – 18,00
Grötzingen	2,50 – 3,60	3,10 – 5,20		2,70 – 5,10	3,10 – 13,00
Stupferich		2,60 – 5,20		2,50 – 3,00	
Hohenwettersbach	3,10	2,50 – 3,10		3,10	7,70
Wolfartsweier	3,50	3,50		4,20	7,70
Grünwettersbach		3,10 – 4,10		2,50 – 5,20	
Palmbach				2,70 – 3,10	
Neureut	2,00 – 3,10	2,00 – 5,20		3,10 – 5,20	6,20 – 9,40
Nordstadt					

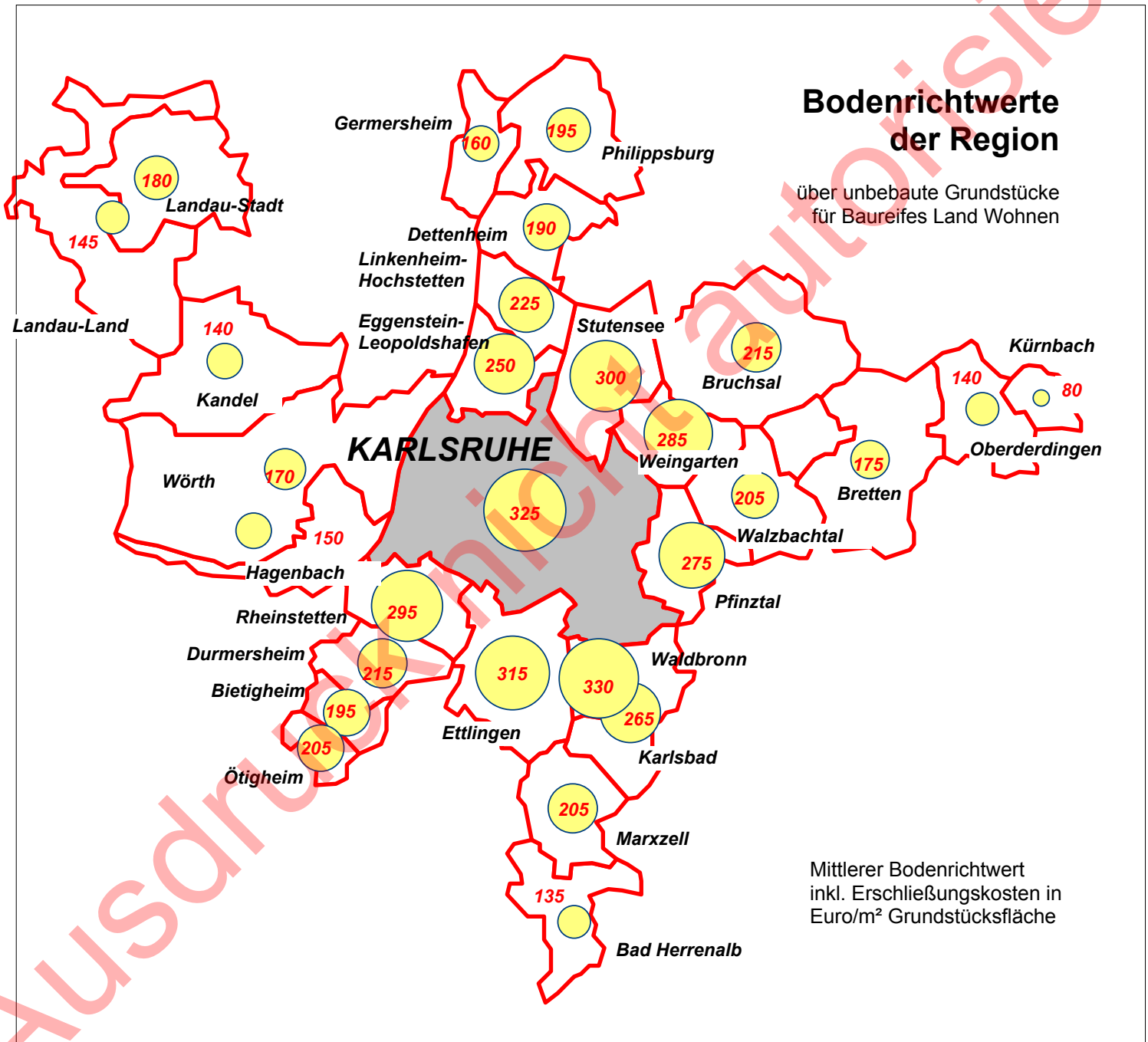
Grundstückstypen:

80 = Ackerland
82 = Acker- und Grünland

81 = Grünland
83 = Sonstige land- und forstwirtschaftlichen Flächen

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.



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	31.12.2001	180-220	195
Bretten	Kernstadt Bretten, Bauerbach, Büchig, Diedelsheim, Dürrenbüchig, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit, Sprantal	31.12.2002	80-295	175
Bruchsal	Bruchsal, Untergrombach, Obergrombach, Büchenau, Helmsheim, Heildelsheim	31.12.2002	160-380	215
Dettenheim	Liedolsheim, Rußheim	31.12.2000	150-225	190
Durmersheim	Durmersheim, Würmersheim	31.12.2003	120-330	215
Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein, Leopoldshafen	31.12.2003	235-300	250
Ettlingen	Kernstadt Ettlingen, Bruchhausen, Ettlingenweier, Oberweier, Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart	31.12.2002	210-475	315
Germersheim	Germersheim, Sonderheim	31.12.2003	105-205	160
Hagenbach	Hagenbach, Berg, Neuburg, Scheibenhardt	31.12.2003	95-225	150
Kandel	Kandel, Erlenbach, Freckenfeld, Minfeld, Steinweiler, Vollmersweiler, Winden	31.12.2003	85-260	140
Karlsbad	Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach, Spielberg	31.12.2002	150-400	265
Karlsruhe	s. 6.3	31.12.2002	175-510	325
Kürnbach	Kürnbach	31.12.2002	50-135	80
Landau-Land	Appenhofen, Billigheim, Birkweiler, Böchingen, Eschbach, Frankweiler, Göcklingen, Heuchelheim, Ilbesheim, Impflingen, Ingenheim, Klingen, Knöringen, Leinsweiler, Mühlhofen, Ranschbach, Siebeldingen, Walsheim	31.12.2003	100-205	145
Landau-Stadt	Landau, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim, Wollmesheim	31.12.2003	110-240	180
Linkenheim-Hochstetten	Linkenheim, Hochstetten	31.12.2002	150-300	225
Marzell	Burbach, Pfaffenrot, Schielberg	31.12.2002	180-230	205
Oberderdingen	Oberderdingen, Großvillars, Flehingen	31.12.2002	100-185	140
Ötigheim	Ötigheim	31.12.2002	125-300	205
Philippsburg	Philippsburg, Huttenheim, Rheinsheim, Oberhausen, Rheinhausen	31.12.2002	160-230	195
Pfintztal	Berghausen, Söllingen, Kleinsteinbach, Wöschbach	31.12.2002	230-360	275
Rheinstetten	Mörsch, Forchheim, Neuburgweier	31.12.2002	235-340	295
Stutensee	Blankenloch, Friedrichstal, Spöck, Staffort	31.12.2002	130-470	300
Waldbronn	Reichenbach, Busenbach, Etzenrot	31.12.2000	295-360	330
Walzbachtal	Jöhlingen, Wössingen	31.12.2002	125-270	205
Weingarten	Weingarten	31.12.2002	180-350	285
Wörth	Wörth, Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt	31.12.2003	100-260	170

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

7.5 Einzelhandelsmieten in der Innenstadt Karlsruhes

Erdgeschossmieten (Euro/m² netto) für Läden mit stufenfreiem Zuschnitt. Dabei beziehen sich die Angaben auf eine Ladengröße von 100 m² mit einer mittleren Schaufensterfrontlänge von ca. 8 m.

Der Untersuchungszeitraum stellt kein vollständiges Abbild aller Geschäftslagen in der Innenstadt Karlsruhe dar. Erhebungszeitraum war Mitte 2003.



Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen. Je größer die Fläche, desto niedriger ist der Mietpreis anzusetzen.

Zur Orientierung kann von folgenden Umrechnungskoeffizienten bzw. Mietansätzen ausgegangen werden:

Umrechnungskoeffizienten für die Ladengröße	
Ladengröße in m ²	Umrechnungskoeffizienten
50	1,15 – 1,25
100	1,00
150	0,90 – 0,85
200	0,85 – 0,75

Mietansätze für Geschosslagen	
Geschoss	Mietansatz in %
1. Untergeschoss	30 - 50
Erdgeschoss	100
1. Obergeschoss	30 - 50

7.6 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Stadtteil	1950	1960	1970	1980	1990	2003
01 Innenstadt-Ost	11.259	10.252	6.457	5.959	6.532	5.487
02 Innenstadt-West	11.441	12.735	11.354	9.672	9.134	7.964
03 Südstadt	19.484	19.896	17.061	15.279	14.817	13.307
04 Südweststadt	23.379	24.838	22.308	19.738	19.454	17.993
05 Weststadt	30.065	30.714	25.887	22.193	22.820	17.977
06 Nordweststadt 1)	-	-	13.865	11.666	11.346	10.721
07 Oststadt	18.956	20.422	20.500	19.294	17.800	16.379
08 Mühlburg	16.194	28.183	19.256	16.527	16.102	15.401
09 Daxlanden	7.125	9.623	10.811	12.838	12.489	11.873
10 Knielingen	6.204	7.896	9.961	9.050	8.763	8.865
11 Grünwinkel	4.727	6.976	11.704	10.669	11.213	10.234
12 Oberreut	-	-	6.210	5.660	6.430	9.937
13 Beiertheim-Bulach	6.850	7.629	7.155	6.660	6.295	6.265
14 Weiherfeld-Dammerstock	6.266	7.396	6.487	6.784	6.482	6.147
15 Rüppurr	9.223	10.094	11.718	11.060	10.292	10.132
16 Waldstadt	-	5.612	13.705	12.094	12.883	12.340
17 Rintheim	1.968	6.555	6.345	6.329	6.111	5.805
18 Hagsfeld	3.039	4.165	4.752	4.500	4.210	6.976
19 Durlach	24.007	27.435	33.358	30.745	29.946	28.924
20 Grötzingen	5.269	5.490	6.718	7.941	9.137	9.181
21 Stupferich	1.373	1.546	1.893	2.415	2.742	2.759
22 Hohenwettersbach	889	998	1.392	1.328	1.664	2.178
23 Wolfartsweier	1.013	1.416	1.956	2.924	3.399	3.282
24 Grünwettersbach	1.805	2.142	3.349	3.730	3.977	4.019
25 Palmbach	539	554	1.127	1.397	1.331	1.788
26 Neureut	7.070	11.070	12.000	13.337	14.958	15.989
27 Nordstadt 2)	-	-	-	-	-	6.728
Stadt Karlsruhe	218.145	263.637	287.329	269.789	270.327 3)	268.651 3)

1) 1975 aus Teilen der Weststadt und Mühlburgs gebildet.

2) 1996 aus Teilen der Weststadt gebildet.

3) Ab 1990 stadteigene Bevölkerungsstatistik (Bestandsauswertung der Einwohnerdatei); Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung

7.7 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

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

Stadtteil	Erstellte Gebäude	Umbauter Raum in m ³	Zugang an Wohnungen 1)	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche	Veranschlagte Baukosten in 1.000 Euro
01 Innenstadt-Ost	1	7.919	24	1.378	-	3.680
02 Innenstadt-West	1	3.129	9	1.040	170	981
03 Südstadt	2	6.402	24	3.150	327	2.397
04 Südweststadt	1	1.610	4	626	60	663
05 Weststadt	1	7.037	16	1.287	276	2.946
06 Nordweststadt	-	-	5	609	40	535
07 Oststadt	1	712	3	284	67	424
08 Mühlburg	2	773	2	605	149	659
09 Daxlanden	5	3.792	6	932	194	2.177
10 Knielingen	2	1.719	2	378	127	543
11 Grünwinkel	5	6.583	9	1.377	472	1.881
12 Oberreut	3	2.121	3	448	159	375
13 Beiertheim-Bulach	4	6.021	12	1.335	145	1.582
14 Weiherfeld-Dammerstock	-	-	-	34	-	72
15 Rüppurr	6	17.244	23	2.963	762	4.368
16 Waldstadt	1	312	1	375	21	353
17 Rintheim	1	233	-	102	46	126
18 Hagsfeld	6	2.752	8	1.210	294	1.639
19 Durlach	11	13.704	27	4.216	826	5.472
20 Grötzingen	5	5.647	9	1.674	226	1.983
21 Stupferich	2	2.122	4	462	225	571
22 Hohenwettersbach	24	20.454	35	5.008	1.017	5.309
23 Wolfartsweier	4	3.084	4	688	21	735
24 Grünwettersbach	1	650	1	130	50	260
25 Palmbach	-	-	1	94	36	149
26 Neureut	19	20.188	36	4.054	1.547	4.844
27 Nordstadt	-	-	-	-	-	-
Stadt Karlsruhe 2003	108	134.208	268	34.459	7.257	44.724

7.8 Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg

Baupreientwicklung – Bauleistungen am Bauwerk – für Wohngebäude (einschl. Mehrwertsteuer) und Nichtwohngebäude (ohne Mehrwertsteuer) in Baden-Württemberg (2000=100)

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

Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Jahr	Quartal/ Monat	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
		2000 = 100		
1990	Februar	84,1	85,5	85,1
	Mai	86,7	87,6	87,2
	August	87,8	88,6	88,4
	November	88,4	89,4	89,2
1991	Februar	89,9	90,8	90,5
	Mai	92,8	93,6	93,0
	August	93,8	94,6	94,2
	November	94,2	95,1	94,7
1992	Februar	95,6	96,2	95,7
	Mai	97,1	97,8	97,0
	August	98,0	98,5	97,9
	November	98,0	98,6	97,9
1993	Februar	99,0	98,7	98,1
	Mai	99,9	99,5	98,9
	August	100,2	99,9	99,3
	November	99,9	99,7	99,1
1994	Februar	99,7	99,6	99,0
	Mai	100,2	99,9	99,3
	August	100,5	100,1	99,6
	November	100,6	100,3	99,8
1995	Februar	101,0	100,6	100,3
	Mai	101,5	101,2	100,9
	August	101,4	101,1	100,9
	November	100,9	100,7	100,7
1996	Februar	100,1	100,1	100,2
	Mai	99,8	99,9	100,1
	August	99,5	99,6	99,9
	November	98,8	99,1	99,4
1997	Februar	98,3	98,7	99,0
	Mai	98,1	98,5	99,0
	August	98,2	98,5	99,0
	November	98,1	98,5	99,0
1998	Februar	97,9	98,4	98,8
	Mai	98,7	98,3	98,8
	August	98,8	98,4	98,9
	November	98,7	98,3	98,8
1999	Februar	98,4	98,1	98,3
	Mai	98,7	98,3	98,5
	August	99,1	98,7	98,9
	November	99,2	98,8	99,1
2000	Februar	99,4	99,2	99,3
	Mai	99,9	99,9	99,8
	August	100,3	100,3	100,2
	November	100,5	100,6	100,6
2001	Februar	100,6	100,8	100,8
	Mai	100,8	101,0	101,0
	August	101,0	101,2	101,2
	November	100,9	101,1	101,1
2002	Februar	101,2	101,4	101,4
	Mai	101,1	101,3	101,2
	August	101,2	101,2	101,3
	November	101,0	101,0	101,4
2003	Februar	100,7	100,8	101,2
	Mai	100,6	100,6	101,2
	August	100,5	100,4	100,9
	November	100,3	100,3	100,7

7.9 Entwicklung der Wohnungsmieten in Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Ausgabenstruktur, 2000=100)

Jahres- durchschnitt	Verbraucher- preisindex für Baden- Württemberg	Wohnungsmiete (einschließlich Nebenkosten)		davon			
				Nettomiete		Wohnnebenkosten	
		Index	Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index
1968	35,9	31,4	-	-	-	-	-
1969	36,6	33,0	5,1	-	-	-	-
1970	37,9	34,2	3,6	-	-	-	-
1971	39,9	36,0	5,3	-	-	-	-
1972	42,1	38,0	5,6	-	-	-	-
1973	45,0	40,1	5,5	-	-	-	-
1974	47,9	41,9	4,5	-	-	-	-
1975	50,5	43,9	4,8	-	-	-	-
1976	52,7	45,9	4,6	-	-	-	-
1977	54,7	47,5	3,5	-	-	-	-
1978	56,2	48,7	2,5	-	-	-	-
1979	56,4	50,0	2,7	-	-	-	-
1980	61,5	51,9	3,8	-	-	-	-
1981	65,4	54,0	4,0	-	-	-	-
1982	69,0	57,4	6,3	-	-	-	-
1983	71,2	60,0	4,5	-	-	-	-
1984	73,0	62,0	3,3	-	-	-	-
1985	74,5	64,0	3,2	-	-	-	-
1986	74,6	65,5	2,3	-	-	-	-
1987	74,9	66,7	1,8	-	-	-	-
1988	76,1	68,8	3,1	-	-	-	-
1989	78,3	71,0	3,2	-	-	-	-
1990	80,7	73,9	4,1	-	-	-	-
1991	83,7	77,2	4,5	-	-	-	-
1992	86,9	80,9	4,8	-	-	-	-
1993	90,2	85,5	5,7	-	-	-	-
1994	92,6	89,2	4,3	-	-	-	-
1995	94,1	92,7	3,9	93,7	-	87,6	-
1996	95,2	94,8	2,3	95,6	2,0	90,5	3,3
1997	96,8	96,5	1,8	97,1	1,6	93,2	3,0
1998	97,7	97,6	1,1	98,1	1,0	94,7	1,6
1999	98,3	98,4	0,8	98,9	0,8	96,0	1,4
2000	100,0	100,0	1,6	100,0	1,1	100,0	4,2
2001	102,2	101,8	1,8	101,8	1,8	101,9	1,9
2002	103,9	104,0	2,2	104,1	2,3	103,0	1,1
2003	105,3	105,5	1,4	105,7	1,5	104,4	1,4

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Vorsitzender

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

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

Prof. Dr. Ing. Werner Böser	Hochschullehrer a.D.	Tel. 0721 / 73722
Dr. Hubert Fischer	Abteilungs-Direktor	Tel. 0721 / 926-2720
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Siegfried Lenz	Geschäftsführer in der Wohnungswirtschaft	Tel. 0721 / 5700110
Dr. Gerhard Leute	Dipl.-Ing., von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 853525
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Linder	Bauoberamtsrat a.D. / Architekt	Tel. 0721 / 706402
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Nowosad	Stadtoberbaurat a.D./ Architekt	Tel. 0721 / 491681

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Erwin Bertsche	Freier Architekt	Tel. 0721 / 681580
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 9416550
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 / 31258
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsamtmann	Tel. 0721 /133-3085
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Techn. Angestellte / Bauingenieurin	Tel. 0721 / 133-3083
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Karcher	Stadtvermessungsrat	Tel. 0721 / 133-3090
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	CIS HypZert	Tel. 0711 / 127-3048
Dipl.-Ing. Gerd Köhler	Freier Architekt, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 681817
Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 / 182611
Dipl.-Ing. (FH) Bianca Metzger	Freie Architektin, von der IHK öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige	Tel. 0721 / 1832848
Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.) / Direktor	Tel. 0721 / 146-1234
Dipl.-Ing. (FH) Sepp Wenzel	Freier Architekt	Tel. 0721 / 5984027
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3080

Vertreter der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing.(FH) Michael Sawallisch	Verwaltungsangestellter	Tel. 0721 / 156-2254
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Richard Fehrenbach	Steueramtmann	Tel. 0721 / 156-1220
Dipl. - Fin.Wirt (FH) Monika Spreitzer	Steueramtsfrau	Tel. 0721 / 994-2190
Alois Heger	Steueramtsrat	Tel. 0721 / 994-2170

Ausdruck nicht autorisiert

IMPRESSUM

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Konzeption:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gestaltung:	Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann
Stand:	April 2004