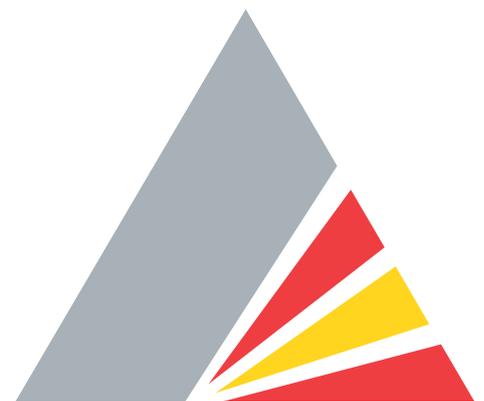


GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Grundstücks- marktbericht 2002

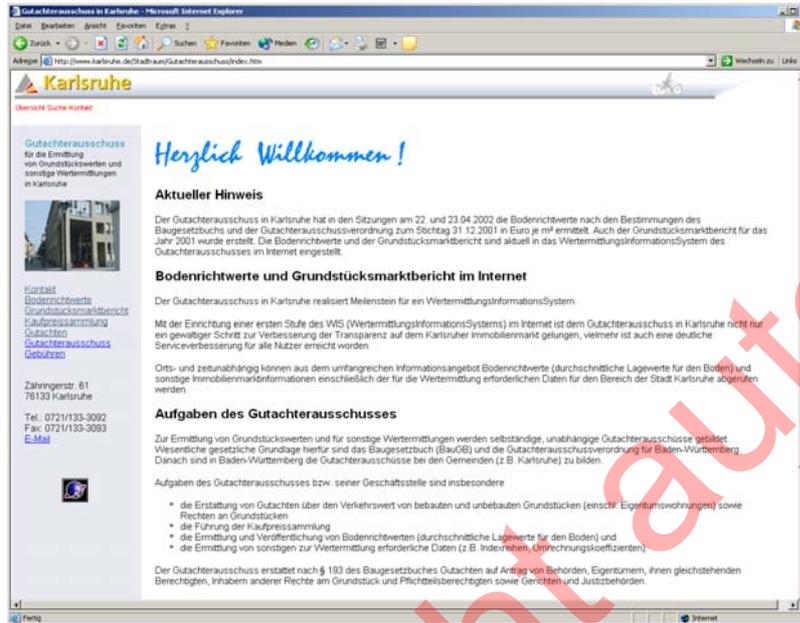


Karlsruhe

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 30,00 Euro je Exemplar bestellt werden.

**Copyright Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten**

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. VORBEMERKUNG	4
2. RAHMENBEDINGUNGEN	5
3. GRUNDSTÜCKSV ERKEHR	
3.1 Anzahl der Kauffälle	7
3.2 Flächenumsatz und Wertumsatz	8
4. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG	10
4.1 Unbebaute Grundstücke	11
4.1.1 Baureifes Land Wohnen	11
4.1.2 Baureifes Land Gewerbe	14
4.1.3 Rohbauland	14
4.1.4 Bauerwartungsland	14
4.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	15
4.2 Bebaute Grundstücke	
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4.2.2 Reihenhäuser	17
4.2.3 Mehrfamilienhäuser	18
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	19
4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum	20
4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	21
4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen	22
4.3.4 Teileigentum	23
5. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	
5.1 Indexreihen	24
5.1.1 Bodenpreise	24
5.1.2 Wohnungseigentum	25
5.2 Umrechnungskoeffizienten	
5.2.1 GFZ	26
5.2.2 Wohnungseigentum	27
5.3 Liegenschaftszinssätze	29
5.4 Vergleichsfaktoren	
5.4.1 Ertragsfaktoren	30
5.5 Marktanpassungsfaktoren	31
5.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.5.2 Reihenhäuser	34
6. ANHANG	35
6.1 Karlsruhe und die Region	36
6.2 Stadtteile	37
6.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe	38
6.4 Bodenrichtwerte in der Region	41
6.5 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen	43
6.6 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen	44
6.7 Preisindex für Bauwerke	45
6.8 Wohnungsmieten in Baden-Württemberg	46
GUTACHTERAUSSCHUSS	47

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. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung **Deutschlands**, die den Grundstücksmarkt einer Region entscheidend beeinflusst, war im Jahr 2002 für das reale Bruttoinlandsprodukt nur noch ein minimaler Anstieg auf +0,2 % (2001: +0,6 %) zu verzeichnen. Im vierten Quartal 2002 trat eine leichte Erholung ein und der vergleichbare Vorjahresstand wurde um +0,5 % (2001: -0,1 %) übertroffen.

Die Lebenshaltungskosten haben sich im Jahr 2002 mit +1,4 % (2001: +2,0 %) wiederum spürbar erhöht. Der Anstieg des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte um +1,2 % (2001: +3,8 %) fiel deutlich geringer als in den Vorjahren aus. Die Hypothekenzinsen auf 5 Jahre für Wohngrundstücke sind nach starkem Rückgang im Vorjahr nochmals auf durchschnittlich 4,7 % gefallen (2001: 5,5 %).

Bei einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 9,8 % (Baden-Württemberg 6,1 %) trat eine Verschlechterung des Ergebnisses vom Vorjahr (2001: 9,4 %, B-W 5,5 %) ein, wobei bis auf weiteres keine Erholung des Arbeitsmarktes abzusehen ist.

Im **gesamtdutschen Grundstücksmarkt** waren im Jahr 2002 in Nord- und Süddeutschland in weiten Bereichen insgesamt gleichbleibende Umsätze anzutreffen, allerdings waren auch innerhalb engerer Regionen gegenläufige Tendenzen vorhanden. Bei Wohnungseigentum und Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser gab es in vielen süddeutschen Städten steigende Umsätze. Grundsätzlich tendierten in der überwiegenden Zahl der Städte des Nordens die Grundstücke für Maßnahmen des Geschosswohnungsbaus inklusiv Wohnungseigentum hinsichtlich des Umsatzes schwächer. In Ostdeutschland herrschen Umsatzrückgänge vor, jedoch sind vereinzelt steigende Tendenzen anzutreffen.

Das Preisniveau der Wohnimmobilien tendierte in Nord- und Süddeutschland weiterhin gleichbleibend. In den Städten des Nordens blieb bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau inklusiv Wohnungseigentum das Preisniveau des Vorjahrs überwiegend erhalten. In Ostdeutschland prägen Preisrückgänge den Markt, wobei in den ostdeutschen Großstädten die Preise nicht mehr so deutlich wie im Vorjahr zurückgingen.

Die Prognose für das erste Halbjahr 2003 betreffend Umsatz und Preisentwicklung sieht bei den Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (bebaut und unbebaut) und bei Wohnungseigentum weitere Umsatz- und zum Teil auch Preisrückgänge vor. Steigende Umsätze scheinen unrealistisch, und nur vereinzelt werden geringe Preissteigerungen erwartet.

Der Anstieg der Wohnungsmieten einschließlich der Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) war im Jahr 2002 mit +1,4 % geringfügig stärker wie im Vorjahr (2001: +1,2 %), wobei die Mieten der Neubauwohnungen 2002 mit +1,3 % wiederum geringer anstiegen wie die der Altbauwohnungen mit +1,8 % (Baujahrgänge 1948 und älter).

Die Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) unterlagen einer durchschnittlichen Teuerung von +1,4 % (2001: +1,8 %).

In **Baden-Württemberg** waren im Jahr 2002 insgesamt gut 37 700 Wohnungen neu bezugsfertig, rund -11 % (2001: -22 %) weniger als im Vorjahr (2001: 42 400). Nachdem das Jahr 2001 das niedrigste Ergebnis im Wohnungsbau seit 1988 brachte, hat sich die Zahl der Fertigstellungen – wenn auch mit verlangsamter Talfahrt – in 2002 nochmals deutlich verringert.

Der seit 1995 anhaltende Rückgang an Baugenehmigungen mit dem im Jahr 2001 niedrigsten Genehmigungsergebnis seit Bestehen des Landes Baden-Württemberg kam nahezu zum Stillstand. So errechnete sich bei der Gesamtzahl von 35 100 genehmigten Wohnungen 2002 nur noch ein Rückgang gegenüber 2001 von rund 1 Prozent. Mit rund 31 700 zum Neubau freigegebenen Wohnungen in Wohngebäuden wurden 2002 knapp 1 Prozent mehr Neubauwohnungen genehmigt als 2001. Es erscheint jedoch fraglich, ob damit der Nachfragerückgang im Wohnungsneubau insgesamt endgültig zum Stillstand gekommen ist. Vielmehr könnte eine außergewöhnliche Dezemberspitze Auswirkungen eines „Vorzieheffekts“ sein, ausgelöst von den ursprünglich zum 01.01.2003 vorgesehenen Einschnitten bei der Eigenheimzulage.

Der Anstieg der Baukosten verlief mit ca. +0,3 % deutlich niedriger wie im Vorjahr (2001: ca. +0,8 %).

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

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 hatte die Wohnungsbauentwicklung der Fächerstadt in 2001 ein neues Rekordtief erreicht und war auf den niedrigsten Stand seit Bestehen der Bundesrepublik gesunken. Im Jahr 2002 zeigte sich keine Trendwende in der Wohnungsbauentwicklung in Karlsruhe ab. Der Tiefstand des Jahres 2001 mit 526 fertiggestellten Wohnungen wurde im vergangenen Jahr mit 445 fertiggestellten Wohneinheiten nochmals um -15,4 % unterschritten.

Bei dem Wenigen, was im Jahre 2002 gebaut wurde, handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser eingeschlossen). Bezogen auf die 216 neu errichteten Wohngebäude in Karlsruhe betrug der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser 85,2 % und war damit gleich hoch wie in den Vorjahren (2001: 215 Wohngebäude, 86 %). Rund jede zweite fertiggestellte Wohnung lag in einem Ein- und Zweifamilienhaus. Die weiterhin rückläufige Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zeigt sich in der Fertigstellung von nur 218 Neubauwohnungen in 32 Wohngebäuden (2001: 282, 31). Räumliche Schwerpunkte der letztjährigen Bautätigkeit bildeten der Stadtteil Hohenwettersbach mit 86 zumeist in Einfamilienhäusern gelegenen Wohnungen, sowie Durlach und Neureut, wo 75 bzw. 50 Wohnungen bezugsfertig wurden.

Bei den Baugenehmigungen, welche Aufschluss darüber geben, wie viele Bauvorhaben in den nächsten Jahren verwirklicht werden, lag die Anzahl der Genehmigungen mit 318 neuen Gebäuden mit 534 Wohnungen höher als im vorangegangenen Jahr (2001: 248 neue Gebäude, 463 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 2001 (123 Gebäude, 144 Wohnungen) um 83 % auf insgesamt 225 im Jahr 2002 (243 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 2002 nochmals zurück und lag zuletzt bei 284 Einheiten (2001: 310) .

Die Wohnnebenkosten in Karlsruhe für Gas wurden am 01.04.2002 um -3,4 % und am 01.10.2002 nochmals um -1,6 % gesenkt. Die Stromkosten stiegen am 01.01.2002 um +6,6 %. Die Gebühren für Müll (einschließlich Biomüll) sanken laut einer Vergleichsberechnung am 01.04.2002 um ca. -17 %. Unverändert blieben im Betrachtungszeitraum die Preise für Wasser, Abwasser und Fernwärme. Zum 01.01.2003 haben die Stadtwerke Karlsruhe den Preis für Strom um ca. +6,7 % erhöht und der für Gas soll am 01.04.2003 leicht angehoben werden. Die Abwassergebühren wurden am 01.01.2003 ebenfalls um ca. +6,7 % erhöht.

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** ist mit 3158 Kauffällen im Berichtsjahr 2002 (2001: 2722) eine deutliche Belebung zu verzeichnen und mit +16,0 % die größte Umsatzsteigerung seit 1993 zu beobachten. Der geringe Umsatz an Immobilien, der in den Jahren 2000 und 2001 auf dem niedrigsten Stand seit 1986 war, hat sich damit nicht fortgesetzt.

Die Trendwende zeigte sich am stärksten bei den Kauffällen von bebauten Grundstücken mit einer Zuwachsrate von +25,7 % (2001: -8,2%) . Aber auch die Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum mit +15 % (2001: +8,3%) stiegen auf die höchsten Zahlen seit Jahren. Durch einen Zuwachs von +7,3 % bei unbebauten Grundstücken bewegen sich deren Umsatzzahlen wieder auf üblichem Niveau. Dabei wurde auch der drastische Rückgang an Kauffällen mit unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus auf nur noch 114 im Jahr 2001 durch eine Zunahme auf 175 Kauffälle im Jahr 2002 gestoppt.

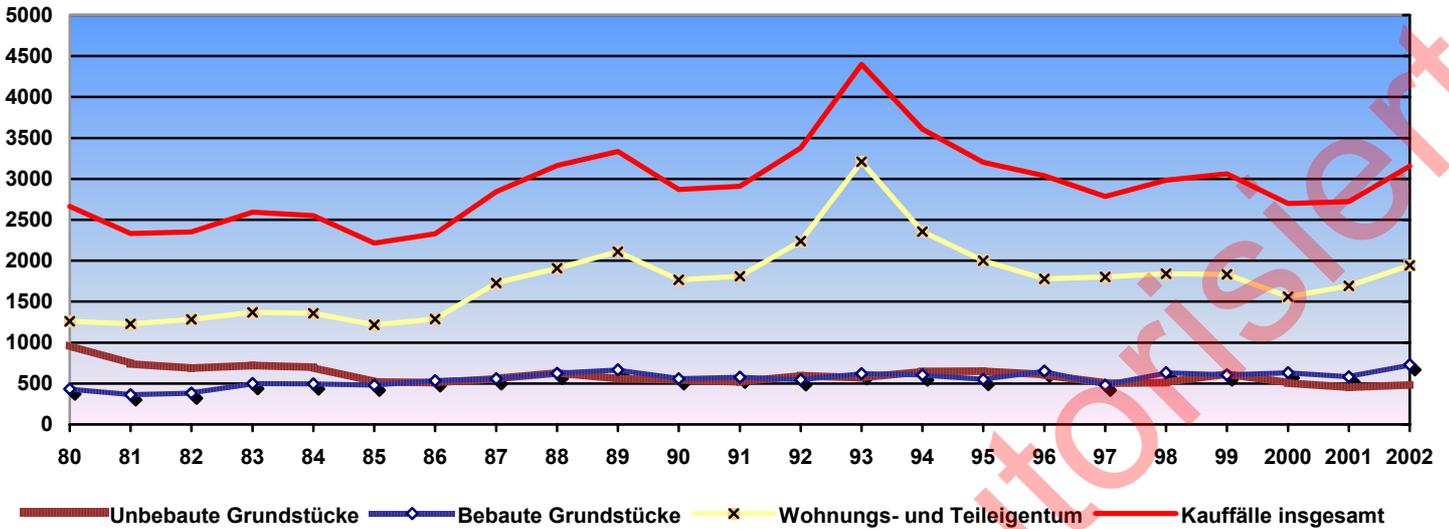
Die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke war 2002 mit -5,6 % bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (2001: +6,8) erstmals deutlich rückläufig, die Preise für Reihenhäusergrundstücke gingen annähernd gleichartig um -5,5 % (2001: +9,5 %) zurück. Mehrfamilienhausgrundstücke haben nach der Steigerung im letzten Jahr (+5,3 %) um ca. -2,5 % nachgegeben. Bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum war nach der deutlichen Preissteigerung im Jahr 2001 eine Stagnation der Preise in 2002 zu beobachten; Weiterverkäufe von Wohnungseigentum bewegten sich ebenfalls annähernd auf dem Niveau des Vorjahres.

Eine Prognose für das erste Halbjahr 2003 ist nur eingeschränkt möglich und von Unsicherheiten behaftet. Es kann für die meisten Teilmärkte von einer stagnierenden Preisentwicklung ausgegangen werden.

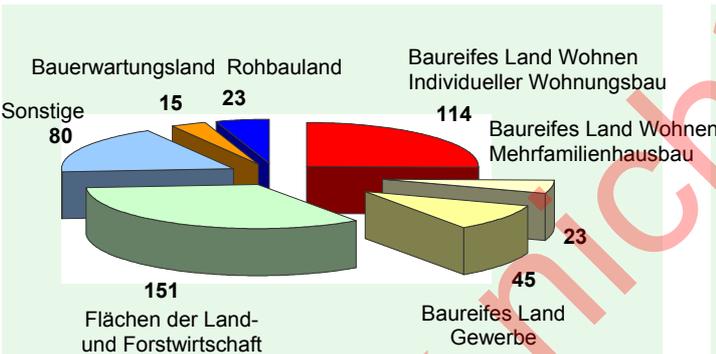
Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutscher Städtetag,
Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Tiefbauamt, Amt für Abfallwirtschaft
Stadtwerke Karlsruhe

3. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

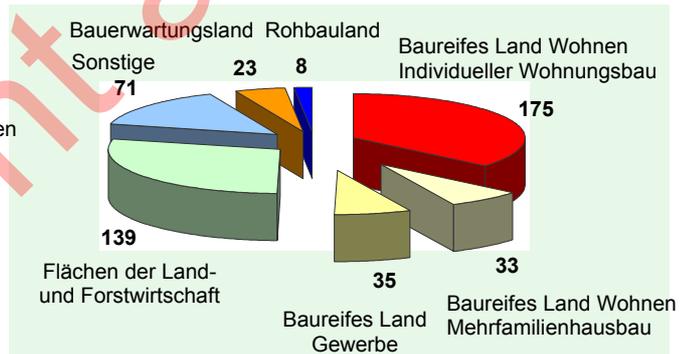
3.1 Anzahl der Kauffälle



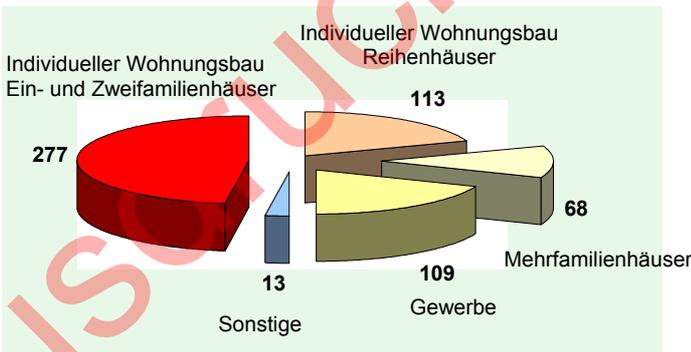
Unbebaute Grundstücke
451 Kauffälle im Jahr 2001



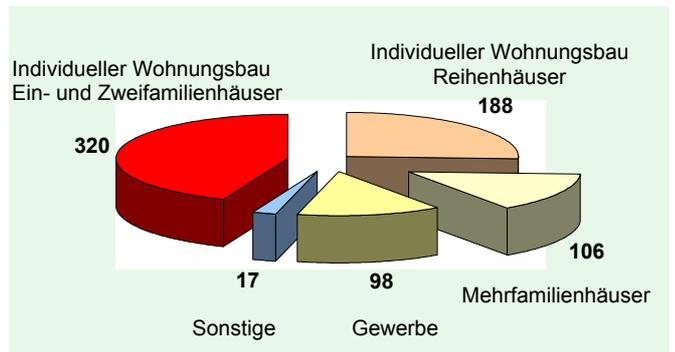
Unbebaute Grundstücke
484 Kauffälle im Jahr 2002



Bebaute Grundstücke
580 Kauffälle im Jahr 2001



Bebaute Grundstücke
729 Kauffälle im Jahr 2002



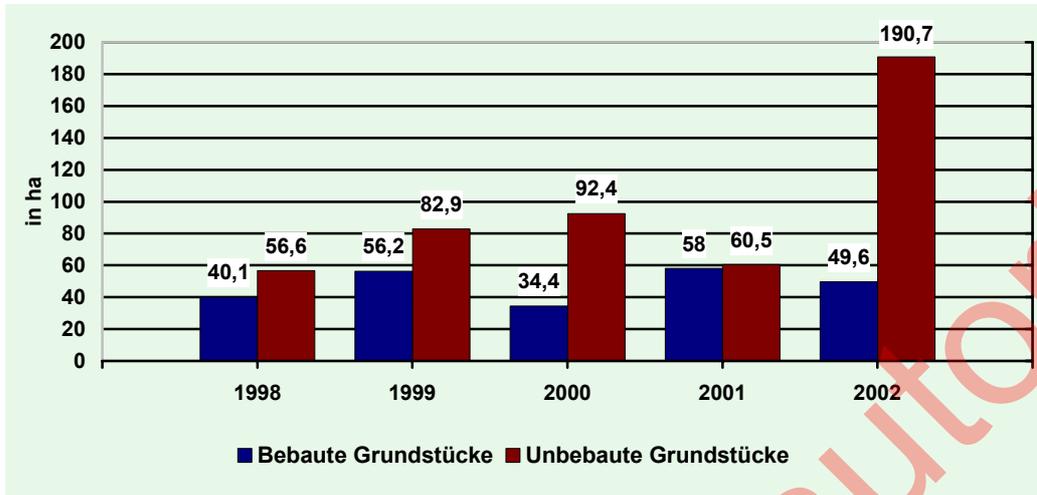
	1998		1999		2000		2001		2002	
	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.
Unbebaute Grundstücke	+1,8	511	+21,3	620	-18,2	507	-11,0	451	+7,3	484
Bebaute Grundstücke	+31,4	632	-4,1	606	+4,3	632	-8,2	580	+25,7	729
Wohnungs- und Teileigentum	+2,0	1839	-0,3	1834	-14,9	1561	+8,3	1691	+15,0	1945
Kauffälle insgesamt	+7,0	2982	+2,6	3060	-11,8	2700	+0,8	2722	+16,0	3158

% = Steigerung bezogen auf das Vorjahr

Anz. = Anzahl Kauffälle

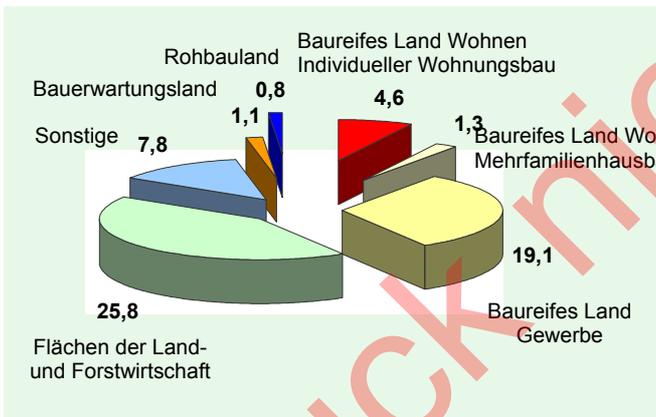
3.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Flächenumsatz



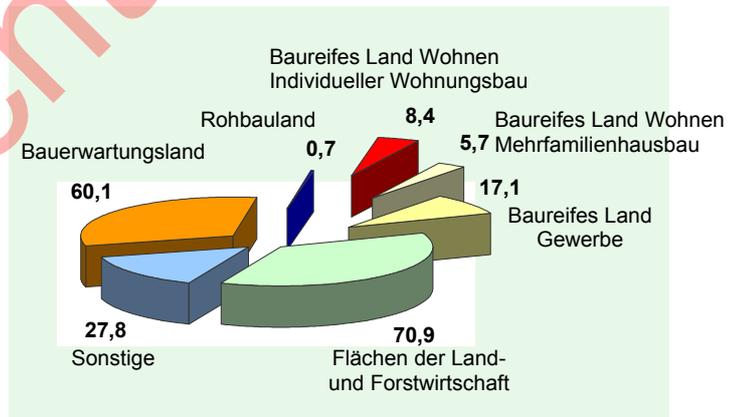
Unbebaute Grundstücke

60,5 ha Flächenumsatz im Jahr 2001



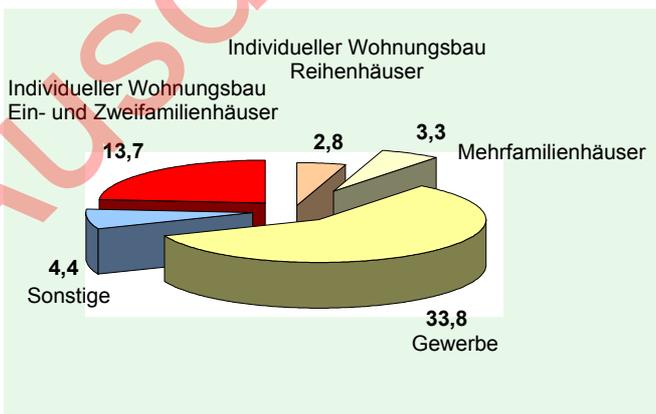
Unbebaute Grundstücke

189,9 ha Flächenumsatz im Jahr 2002



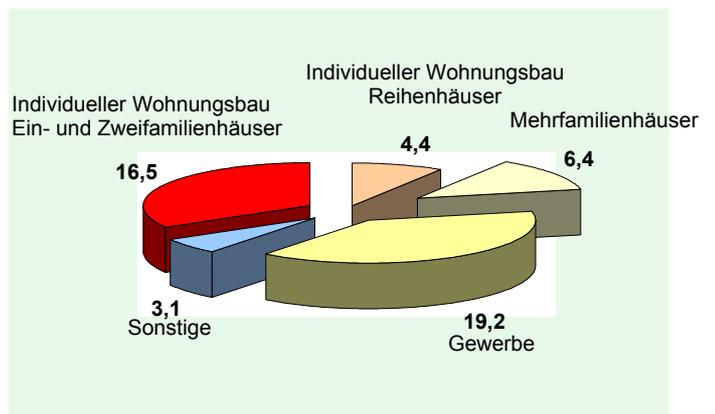
Bebaute Grundstücke

58,0 ha Flächenumsatz im Jahr 2001



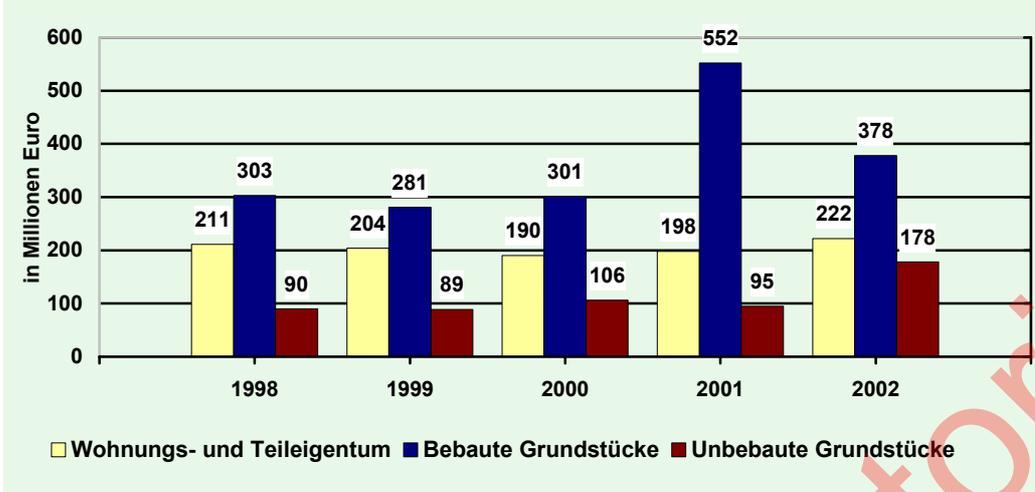
Bebaute Grundstücke

49,6 ha Flächenumsatz im Jahr 2002



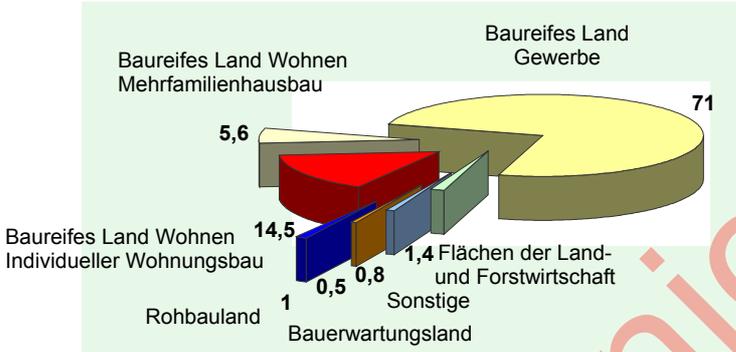
3.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Wertumsatz



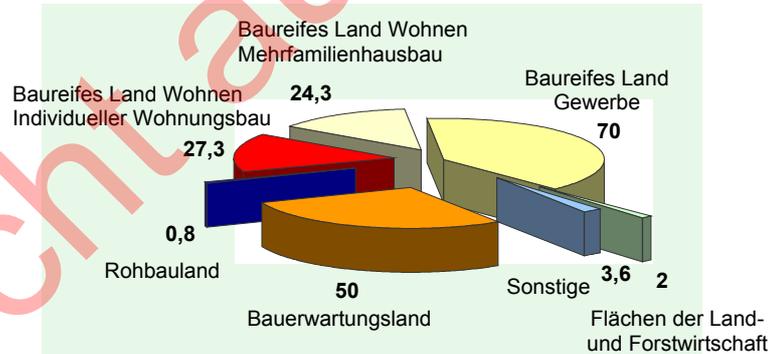
Unbebaute Grundstücke

94,8 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2001



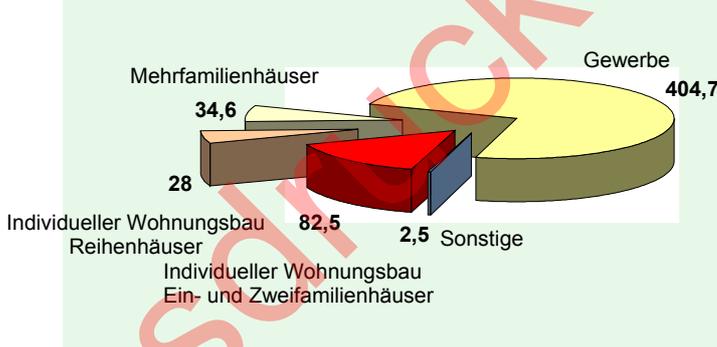
Unbebaute Grundstücke

178,0 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2002



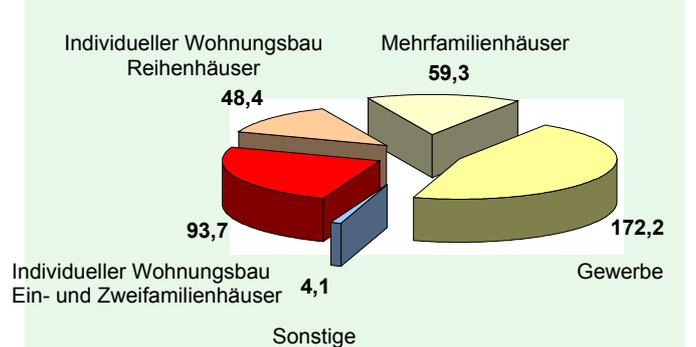
Bebaute Grundstücke

552,3 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2001



Bebaute Grundstücke

377,7 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2002



	1998		1999		2000		2001		2002	
	Wert Mill.Euro	Fläche ha								
Unbebaute Grundstücke	90,0	56,6	89,4	82,9	105,8	92,4	94,8	60,5	178,0	190,7
Bebaute Grundstücke	303,0	40,1	283,6	56,2	301,2	34,4	552,3	58,0	377,7	49,6
Wohnungs- und Teileigentum	211,0		203,9		189,7		197,6		222,5	
Kauffälle insgesamt	604,0		576,9		596,7		844,7		778,2	

4. 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 Aussichtslagen 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 Aussichtslage, 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 Aussichtslage.

4.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zuordnung der im Jahre 2002 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.

4.1.1 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)	270 255 - 305	330 295 - 390	390 340 - 460	460 410 - 535
Reihenhausgrundstücke (ebf)		310 285 - 345	350 330 - 380	
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf) GFZ 1,0		405 370 - 460	435 395 - 545	

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei

4.1.1 Baureifes Land Wohnen

Individueller Wohnungsbau

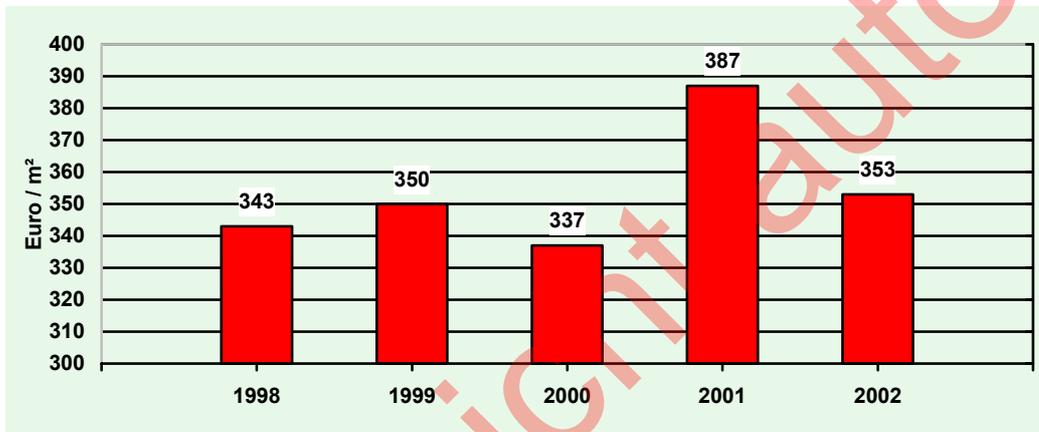


Von den 175 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 112 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

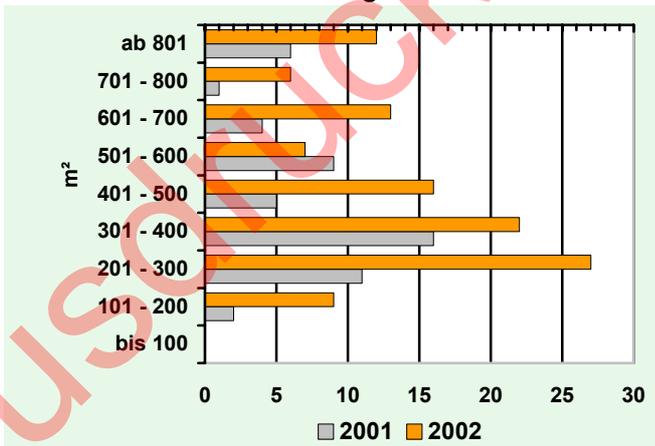
Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

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. 5.1.1) verwiesen.

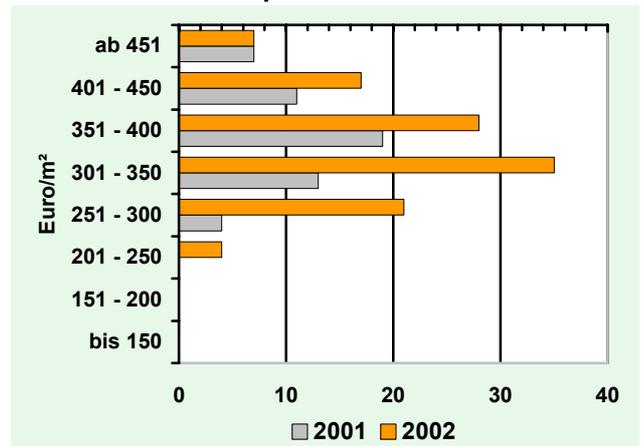
Kaufpreise



Kauffälle nach Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



	1998		1999		2000		2001		2002	
	V	Euro/m²								
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf)	99	343	176	350	137	337	54	387	112	353

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei

4.1.1 Baureifes Land Wohnen

Mehrfamilienhausbau

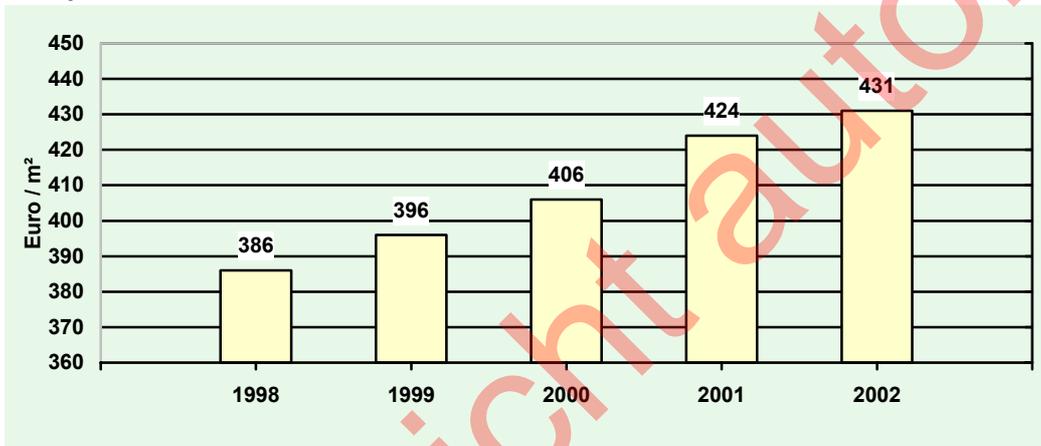


Von den 33 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 18 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

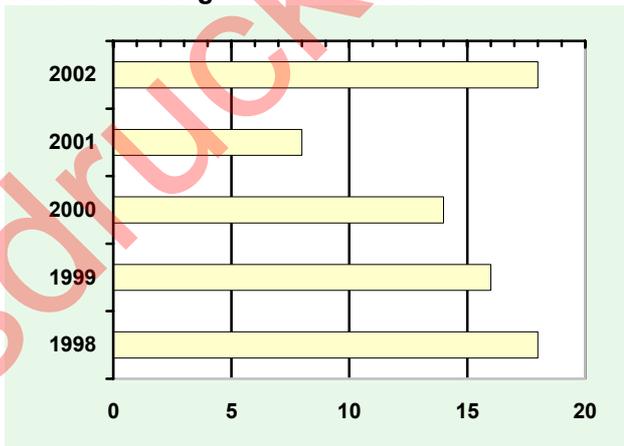
Da eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) besteht, sind die dargestellten Kaufpreise auf eine GFZ von 1,0 bezogen. Hierzu wurden die für Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet. In den Kaufpreisen sind die Erschließungsbeiträge (ebf) enthalten.

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. 5.1.1) verwiesen.

Kaufpreise



Anzahl der ausgewerteten Kauffälle



	1998		1999		2000		2001		2002	
	V	Euro/m²								
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf), GFZ 1,0	18	386	16	396	14	406	8	424	18	431

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei



4.1.2 Baureifes Land Gewerbe

Von den 35 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 19 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Für Grundstücke, bei denen von einer durchschnittlichen industriellen und gewerblichen Nutzung auszugehen ist, ergab sich eine Kaufpreisspanne von rd. 55 bis rd. 190 Euro/m² und für Grundstücke mit hochwertiger Büro-, Verwaltungs- oder vergleichbarer Nutzung eine von rd. 200 bis rd. 520 Euro/m². Im unmittelbaren Innenstadtbereich wurden für einige wenige Grundstücke Kaufpreise von bis zu rd. 1400 Euro/m² vereinbart. Die Kaufpreise sind auf eine GFZ von 2,0 bezogen und es sind die Erschließungsbeiträge (ebf) enthalten.

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

4.1.3 Rohbauland

Von den 8 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 3 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Diese entfallen auf geplante Gewerbebauflächen und Sonderbauflächen.

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.

4.1.4 Bauerwartungsland

Von den 23 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 22 Kauffälle für eine Auswertung geeignet. Hiervon entfielen 14 Kauffälle auf Flächen mit zu erwartender gewerblicher Nutzung und jeweils 4 Kauffälle auf Flächen mit geplanter Mischgebiets- und 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.



4.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Von den 139 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 87 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

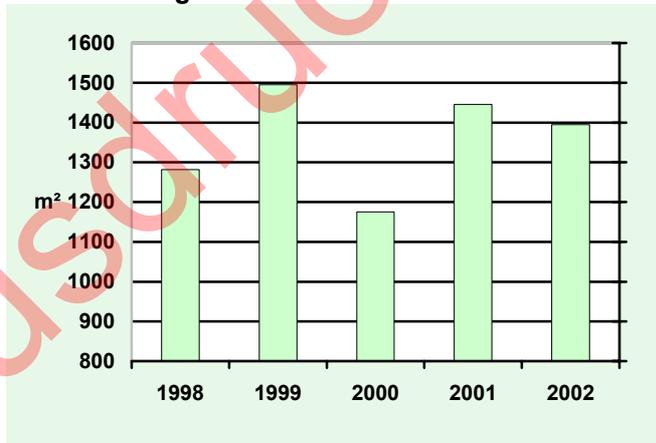
In diesen Kauffällen sind keine begünstigte Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

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. 5.1.1) verwiesen.

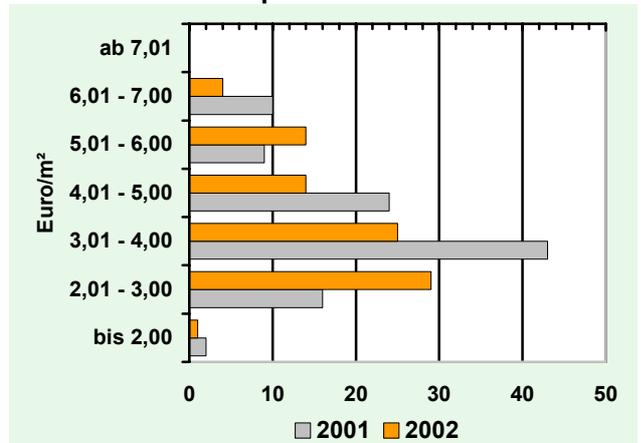
Kaufpreise



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



4.2 Bebaute Grundstücke

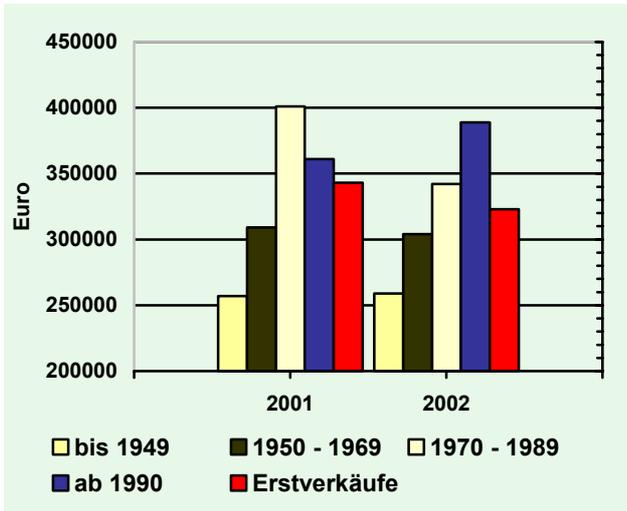
Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.



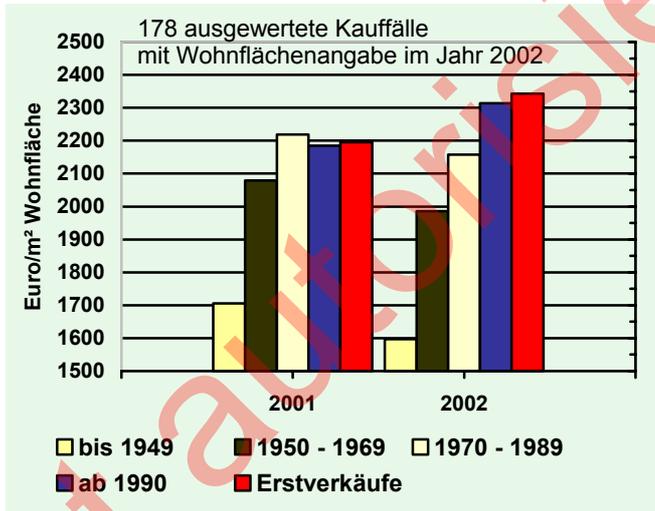
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den 320 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 213 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

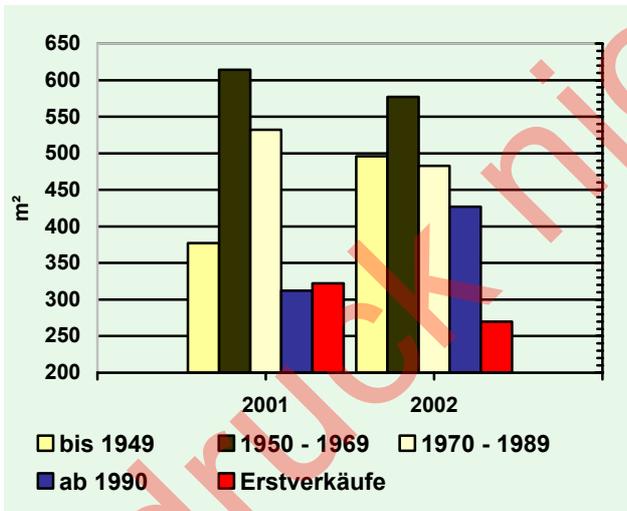
Kaufpreise



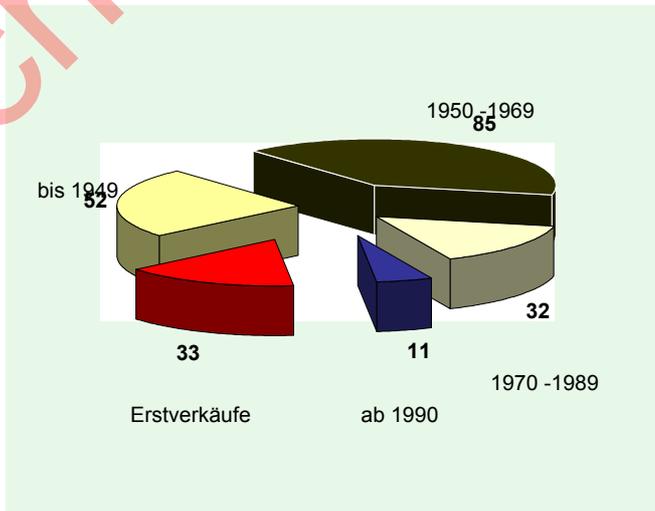
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



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		280 000 200 000 – 360 000	340 000 200 000 – 440 000	520 000 400 000 – 800 000
1970 - 1989		330 000 250 000 – 380 000	360 000 260 000 – 440 000	
Erstverkäufe		320 000 230 000 – 360 000	370 000 280 000 – 450 000	

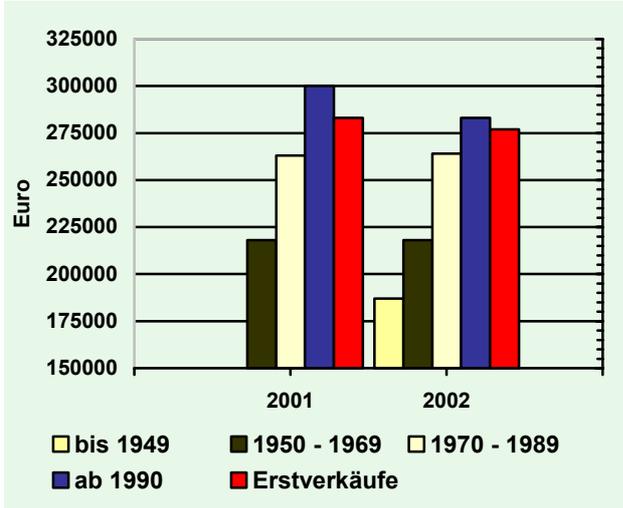
Euro = typischer Kaufpreis



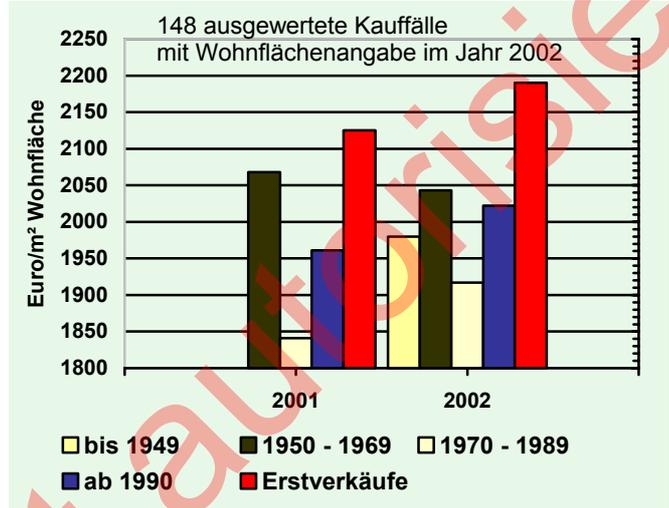
4.2.2 Reihenhäuser

Von den 188 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 159 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

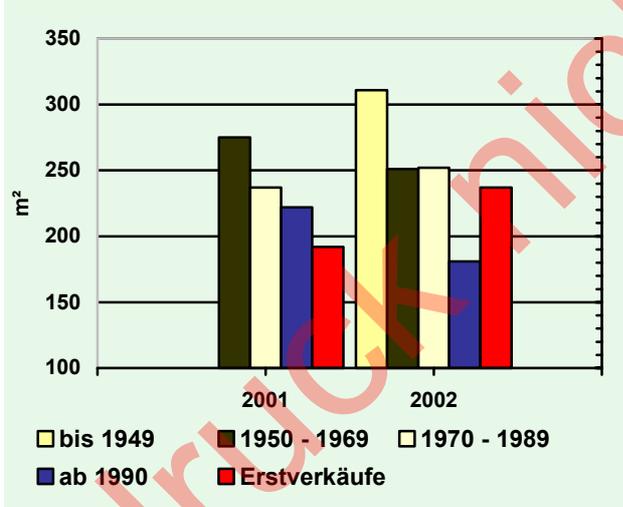
Kaufpreise



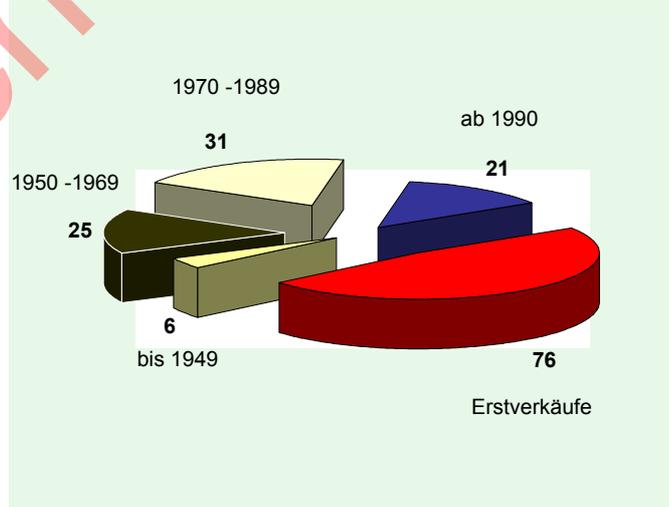
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



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		230 000 160 000 – 300 000	
1970 - 1989		260 000 210 000 – 300 000	
Erstverkäufe		280 000 220 000 – 330 000	

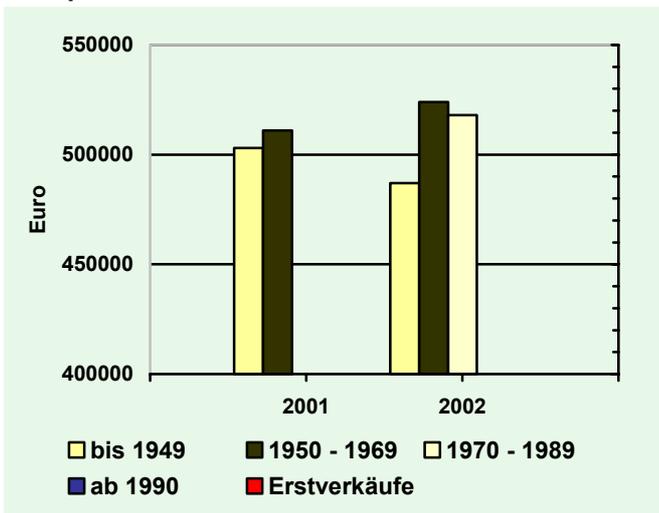
Euro = typischer Kaufpreis



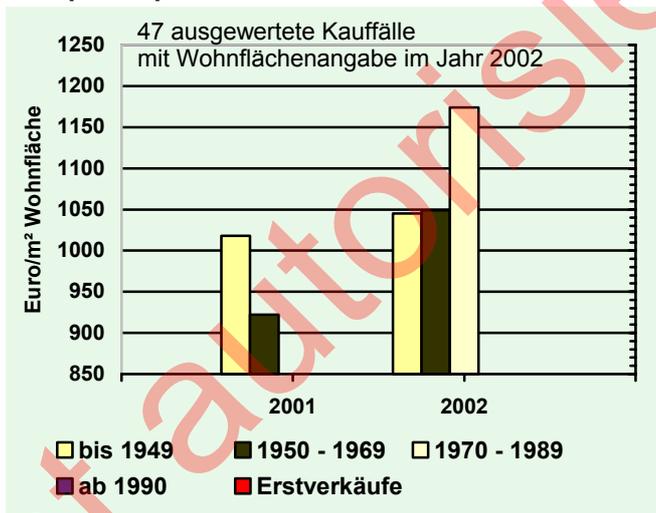
4.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 106 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 55 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

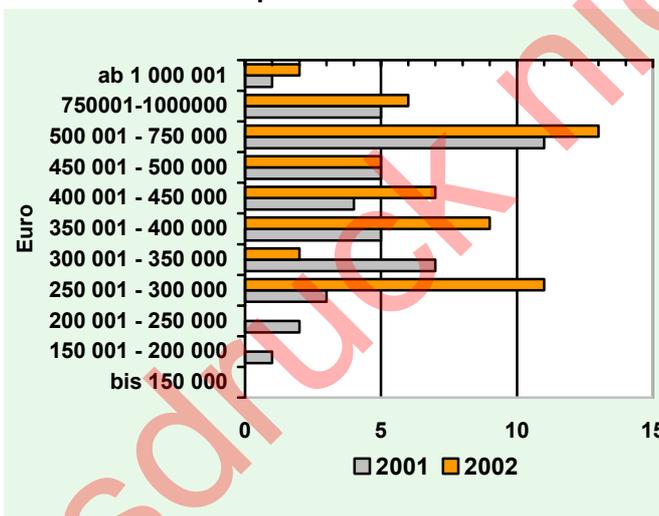
Kaufpreise



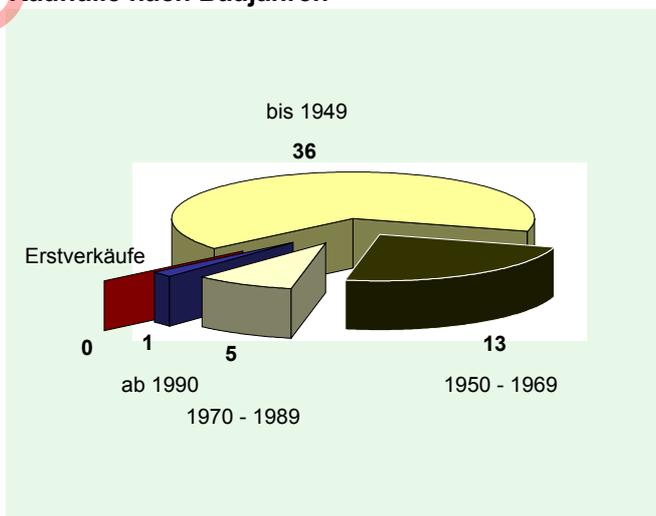
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



Kauffälle nach Baujahren





4.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

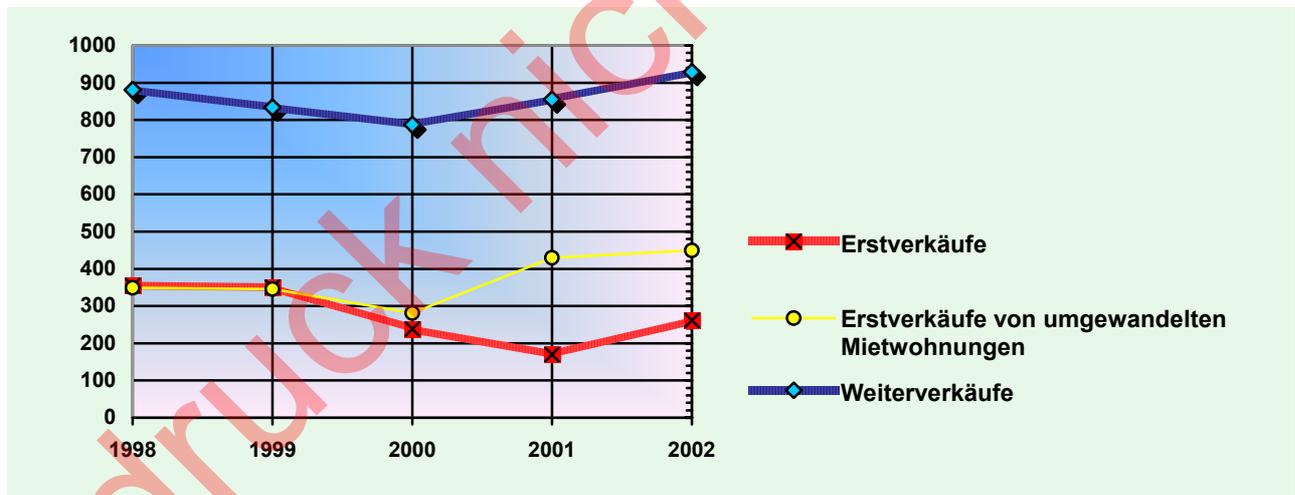
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Von den 1945 Kauffällen über Wohnungs- und Teileigentum waren 934 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



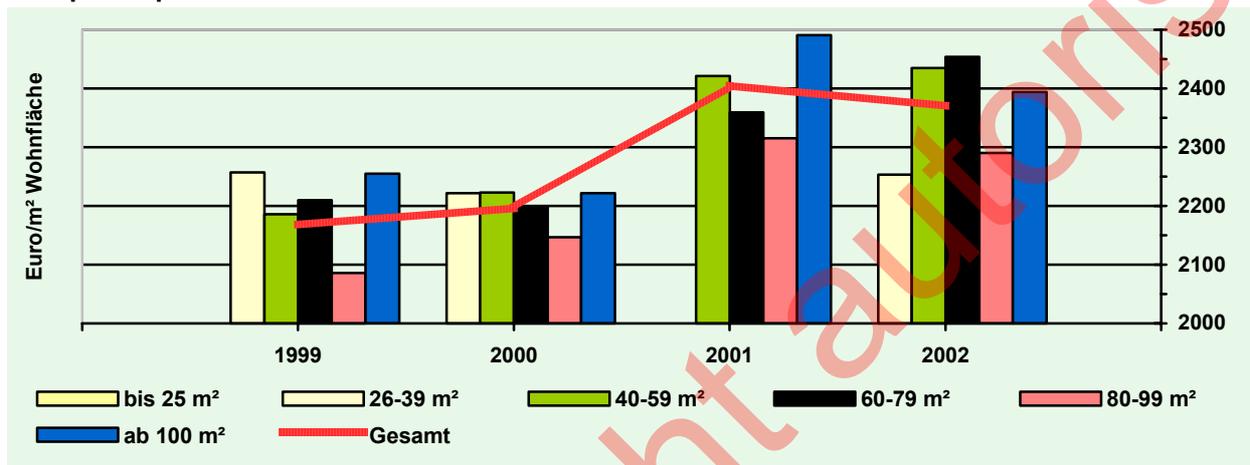


4.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

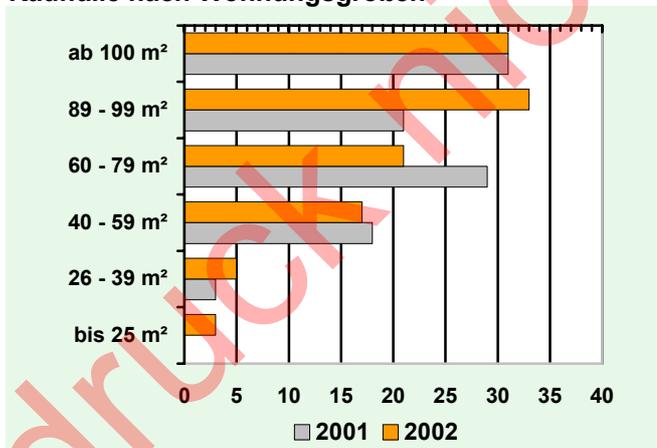
Von den 262 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 110 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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. 5.1.2) 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		2470 2100 – 3000	2680 2100 – 3300	
75 m ² , 1. OG		2300 1900 – 2900	2500 1900 – 3300	
100 m ² , 2. OG		2270 1900 – 2900	2470 1900 – 3300	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

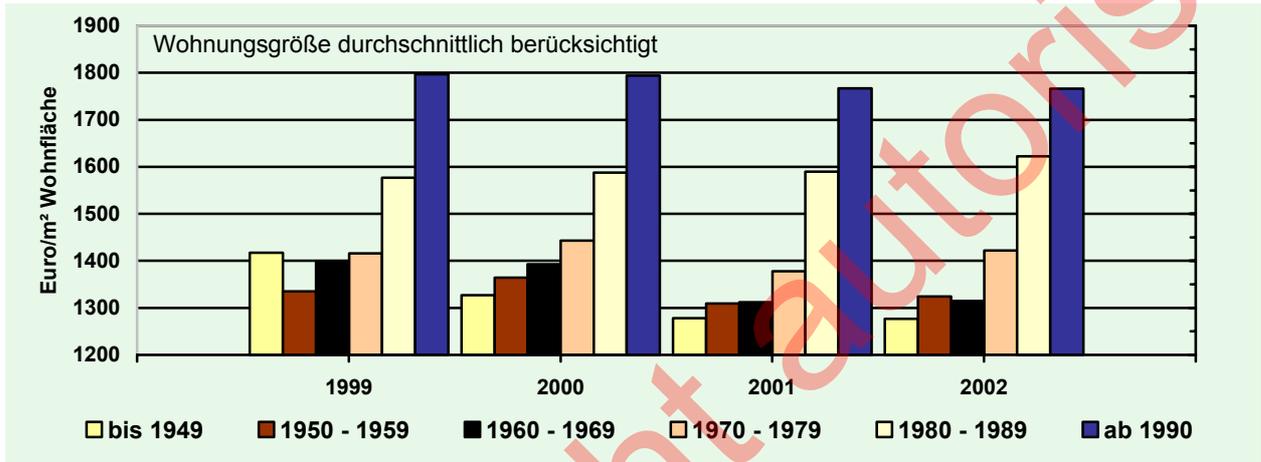


4.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

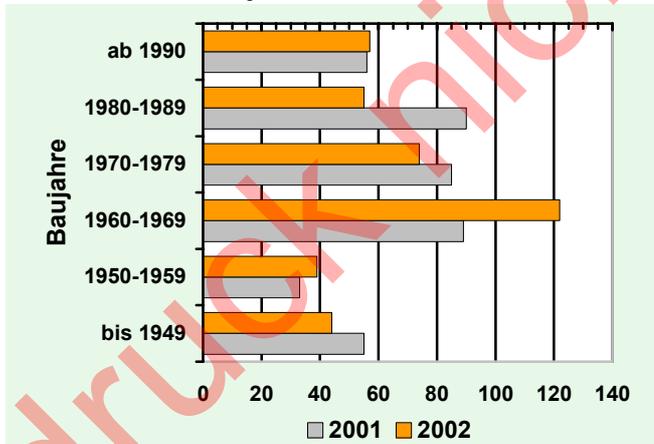
Von den 929 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 391 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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		1330 1100 – 1600	1330 1100 – 1600	
1970 - 1979		1380 1200 – 1700	1460 1200 – 1700	
1980 - 1989		1590 1300 – 2000	1620 1300 – 2000	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

Normiert auf Wohnanlage mit 60 Wohnungen

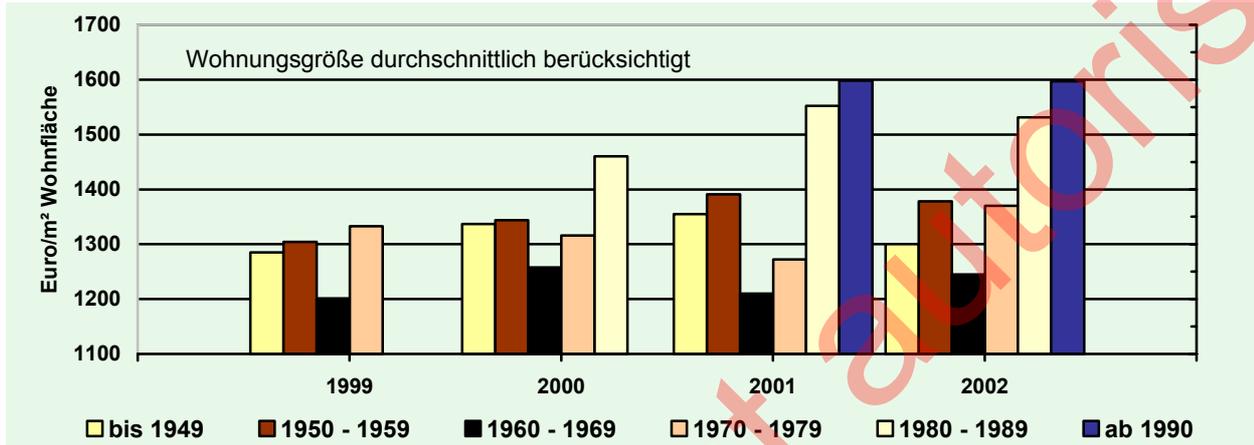


4.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

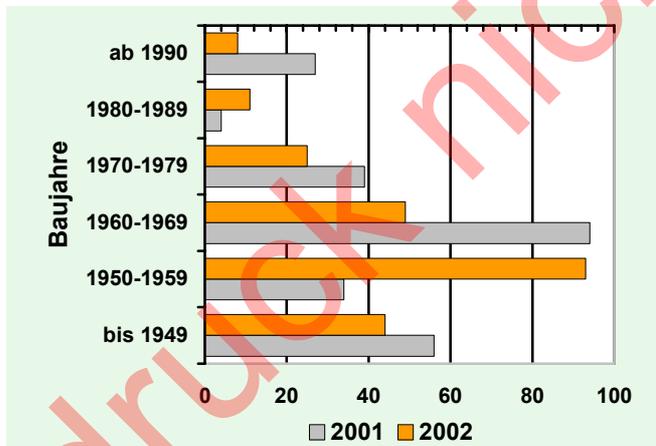
Von den 449 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 230 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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
44	1300	93	1378	49	1245	25	1370	11	1531	8	1597

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

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

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe



4.3.4 Teileigentum

Von den 305 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 203 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Gewerbe

Von den 60 Kauffällen über Gewerbeteileigentum waren 27 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 245 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 176 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Erstverkäufe

Bei 30 Erstverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen ergab sich eine Preisspanne von 7500 bis 14500 Euro. Es konnte kein Preisunterschied zwischen Einzel-, Doppel- oder Mehrfachparkern festgestellt werden. Offene Stellplätze wurden bei 95 Erstverkäufen mit einem Kaufpreismittel von ca. 3800 Euro/Stellplatz verkauft.

Weiterverkäufe

Bei 27 Weiterverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen wurden Preise von 6700 bis 13500 Euro vereinbart, bei 6 Weiterverkäufen von Garagen Preise von 6800 bis 8700 Euro.

Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

Bei 9 Erstverkäufen nach Umwandlung von Tiefgaragenstellplätzen ergab sich eine Preisspanne von 6000 bis 12700 Euro/Stellplatz, bei 6 von Garagen Preise von 5200 bis 11000 Euro.

5. 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).

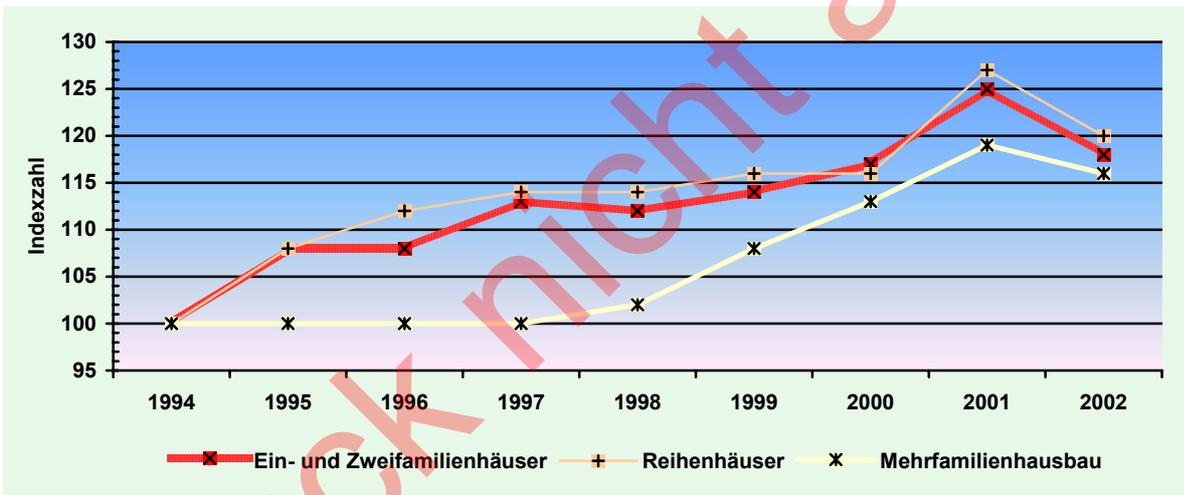
5.1 Indexreihen

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.

5.1.1 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.

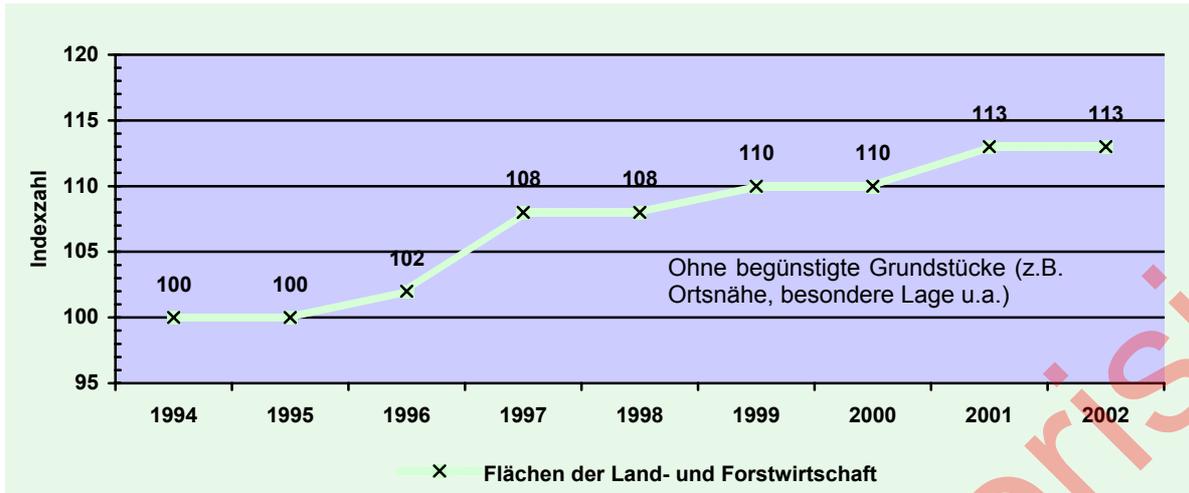
Baureifes Land Wohnen



	<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	118*	120*	116*

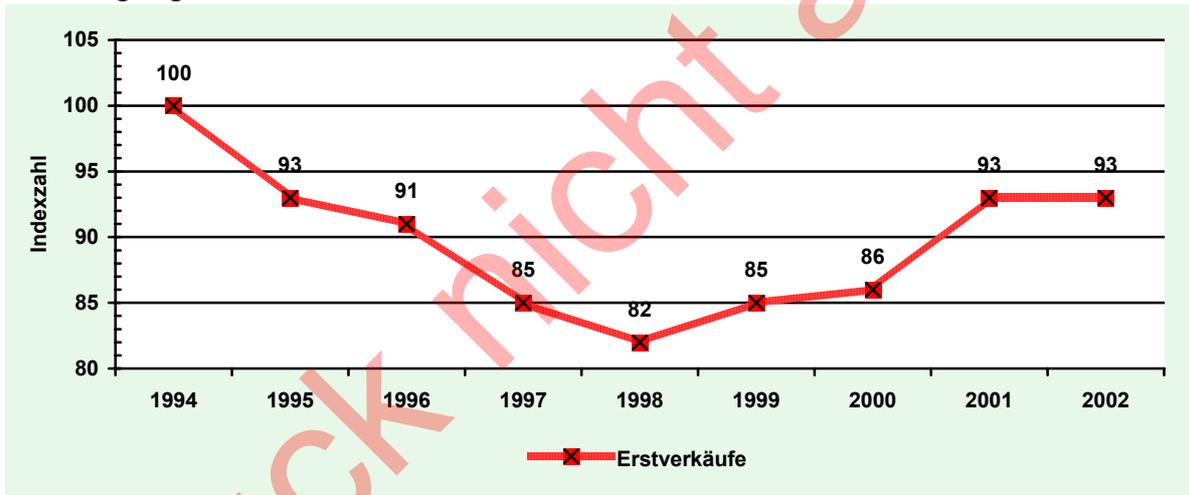
* = vorläufige Indexzahl

Flächen der Land- und Forstwirtschaft



5.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum



Wohnungseigentum Erstverkäufe	
1994	100
1995	93
1996	91
1997	85
1998	82
1999	85
2000	86
2001	93
2002	93*

* = vorläufige Indexzahl

5.2 Umrechnungskoeffizienten

5.2.1 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.

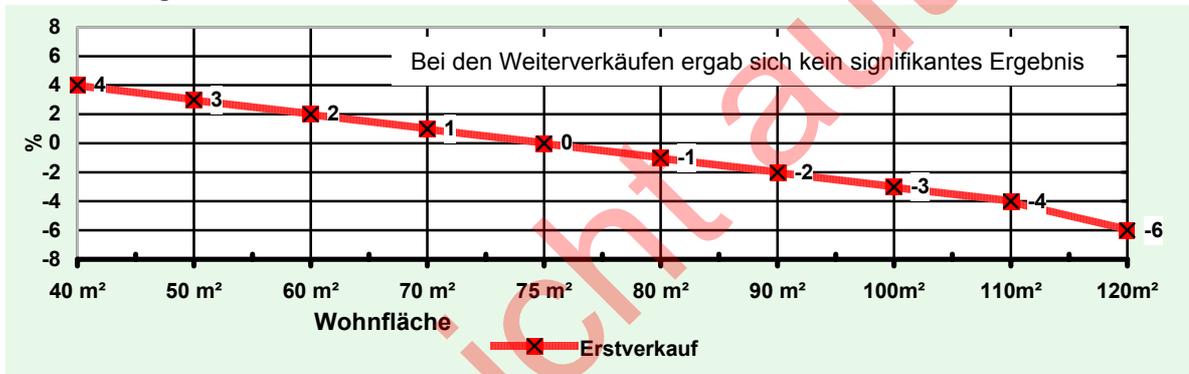
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

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

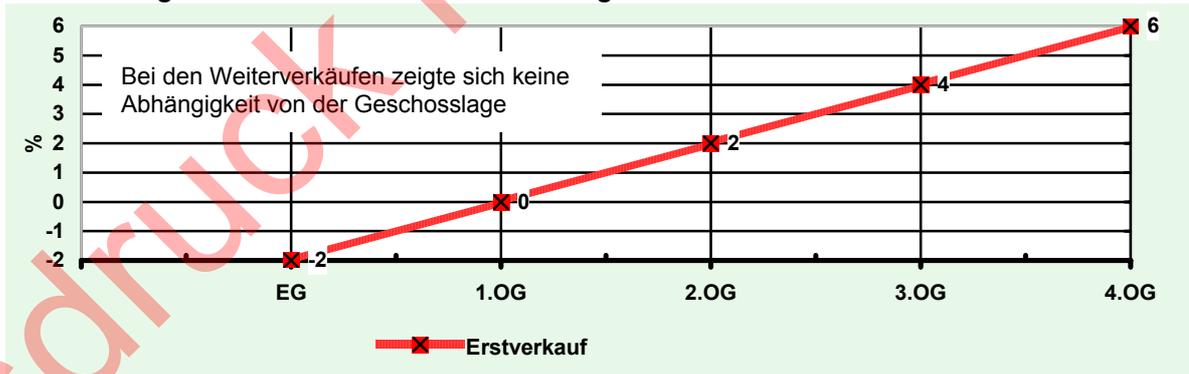
Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regression). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wie Kaufpreisdatum, Alter, Wohnungsgröße, Wohnlage, Geschosslage und die Größe der Wohnanlage (Zahl der Eigentumswohnungen)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

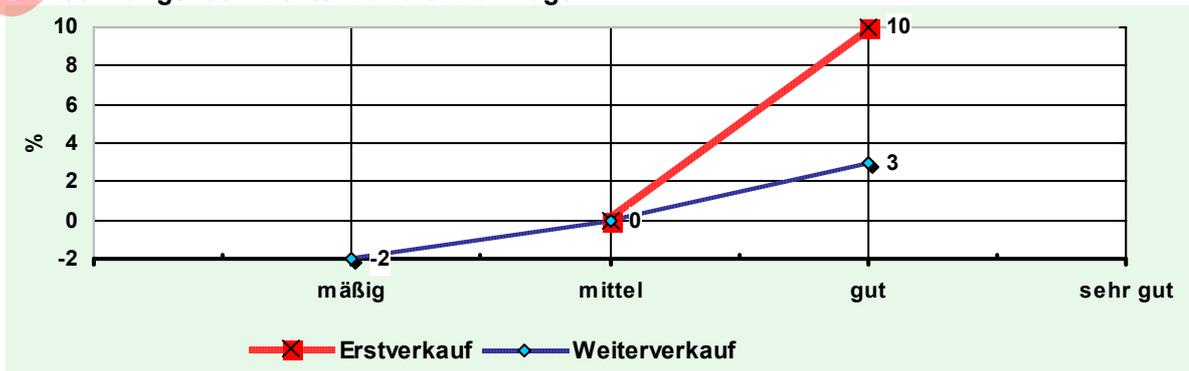
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche



Umrechnungskoeffizienten für die Geschosslage

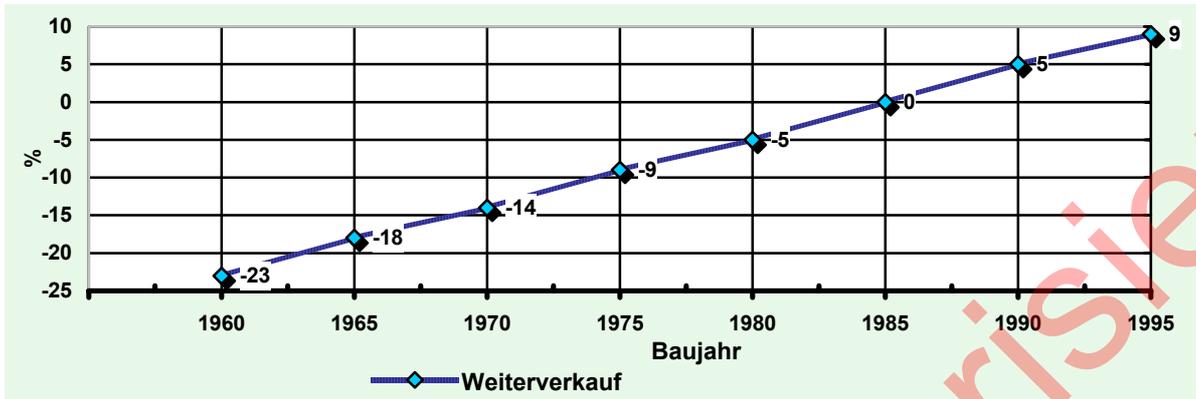


Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage

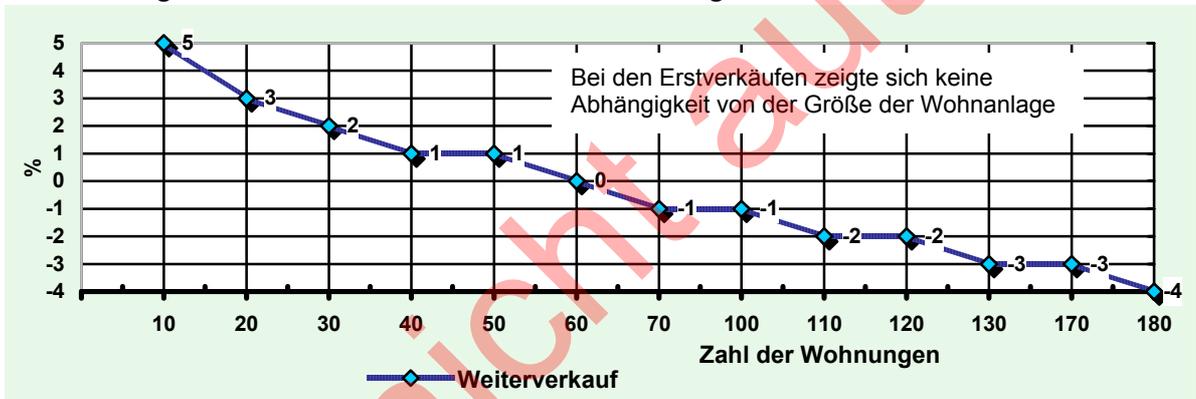


5.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

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	
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

5.3 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 Mietetragsanteil < 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 Mietetragsanteil 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.

5.4 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.

5.4.1 Ertragsfaktoren

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

	2001	2002
Mehrfamilienhäuser, Baujahre bis 1949	17,00 14,0 – 19,0	16,00 15,0 – 17,0
Mehrfamilienhäuser, Baujahre 1950 - 1969	--	16,00 14,0 – 18,0
Mehrfamilienhäuser, Baujahre ab 1970	--	--

von - bis = Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) mit 90 %

5.5 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.

5.5.1 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 sind nicht für Erbbaurechtsgrundstücke gültig.

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		
	230 - 310 Euro/m ²	Bodenrichtwert 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

5.5.1 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	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 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:	0,96
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

5.5.2 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 sind nicht für Erbbaurechtsgrundstücke gültig.

Die Ergebnisse beziehen sich auf Reihenhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss einschl. Garage(n).

Sachwert Euro	Marktanpassungsfaktoren für mit Reihenhäusern bebaute Grundstücke	
	Endhäuser	Mittelhäuser
100 000	1,27	1,39
125 000	1,23	1,34
150 000	1,20	1,29
175 000	1,17	1,23
200 000	1,13	1,17
225 000	1,10	1,11
250 000	1,06	1,05
275 000	1,02	0,99
300 000	0,99	0,94
325 000	0,95	0,88
350 000	0,91	0,83
375 000	0,88	0,77
400 000	0,85	0,72

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.

	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Wohnfläche m ²	NHK 95 Euro/m ² BGF	Grundstücksfläche m ²	Sachwert Euro
Endhäuser	34	1980	127		260	255 000
		1950 - 1997	74 - 197	560 - 920	180 - 385	135 000 - 385 000
Mittelhäuser	98	1980	127		203	235 000
		1950 - 1997	73 - 207	560 - 920	114 - 286	110 000 - 355 000

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

6. ANHANG

6.1 Karlsruhe und die Region

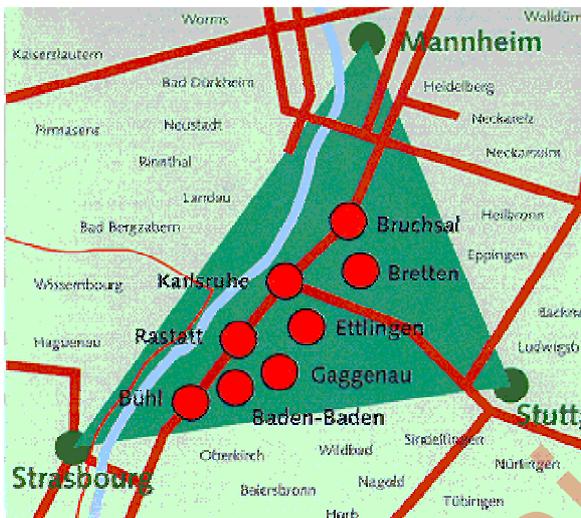


6.1 Karlsruhe und die Region

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. Derzeit ist die neue Messe im Bau mit einer Nutzfläche von ca. 50.000 m².

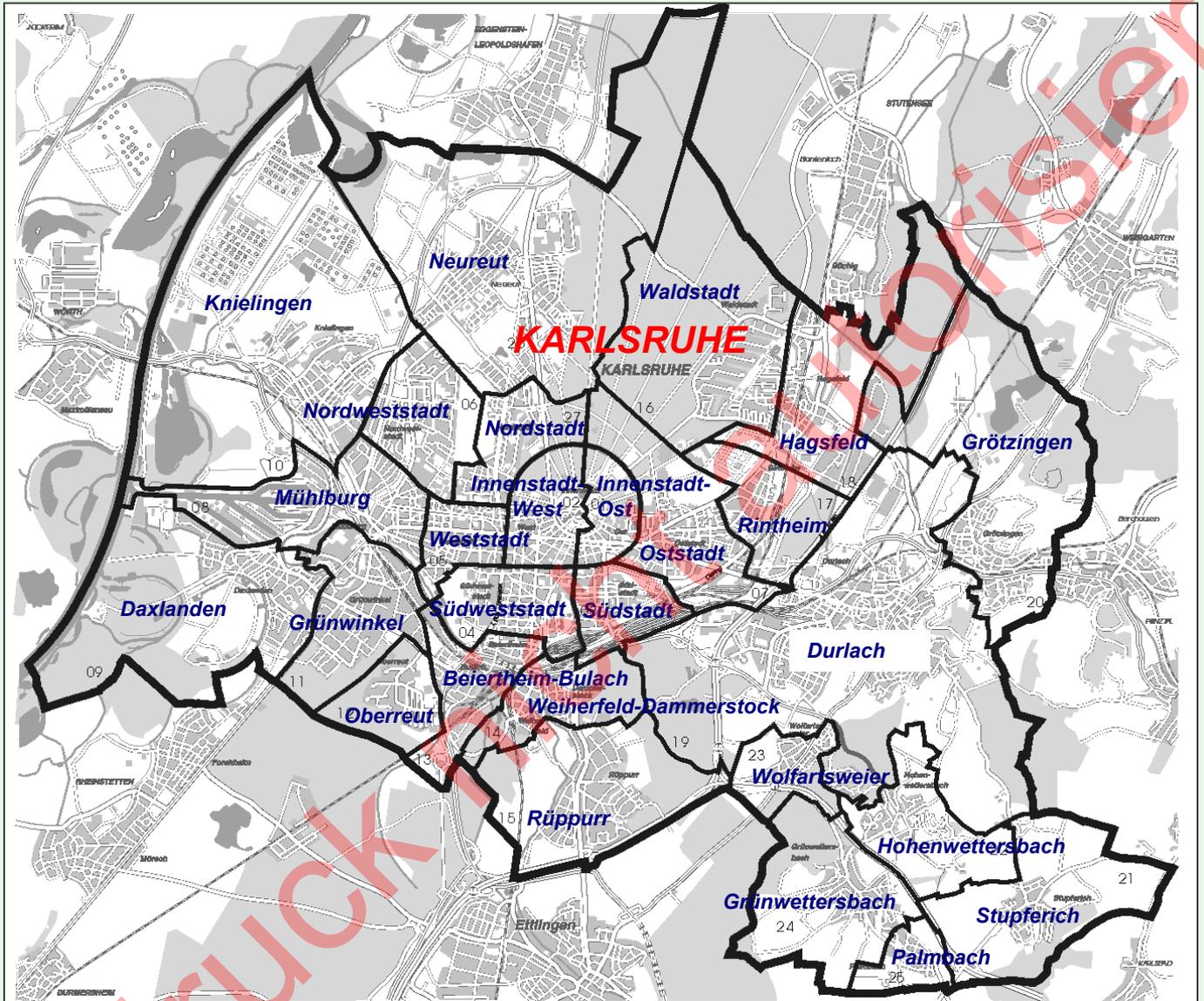
Das regionale und weit ausgebaute ÖPNV-Netz von Karlsruhe ist europaweit vorbildlich. Die Nähe zu Schwarzwald, Elsaß und Pfalz und innerhalb der Stadt gelegene Erholungsgebiete sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima.

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	269.959
Einwohner im näheren Einzugsbereich	ca. 1.300.000
Beschäftigte	ca. 180.000
Flächen in km ²	173,45
davon	
- Baufläche	26%
- Verkehrsfläche	12%
- Freifläche	62%
Höhenlage über NN	100-323 m

Quelle : Stadt Karlsruhe, Wirtschaftsförderung

6.2 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 Wolfartsweiler |
| 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

6.3 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.

Im Laufe des Mai 2003 werden die Bodenrichtwerte 2002 und der Grundstücksmarktbericht 2002 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> .

6.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2002

Bodenrichtwerte über unbebaute Grundstücke für das Stadtgebiet Karlsruhe zum Jahresende 2002 in Euro/m ² 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
Beierheim-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 = Reihenhaushaus
- 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

6.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2002

Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke für das Stadtgebiet Karlsruhe zum Jahresende 2002 in Euro/m ² nach Grundstückstypen							
Stadtteil	80		81		82		83
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
Grünwinkel	4,10						
Oberreut							
Beierthim-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

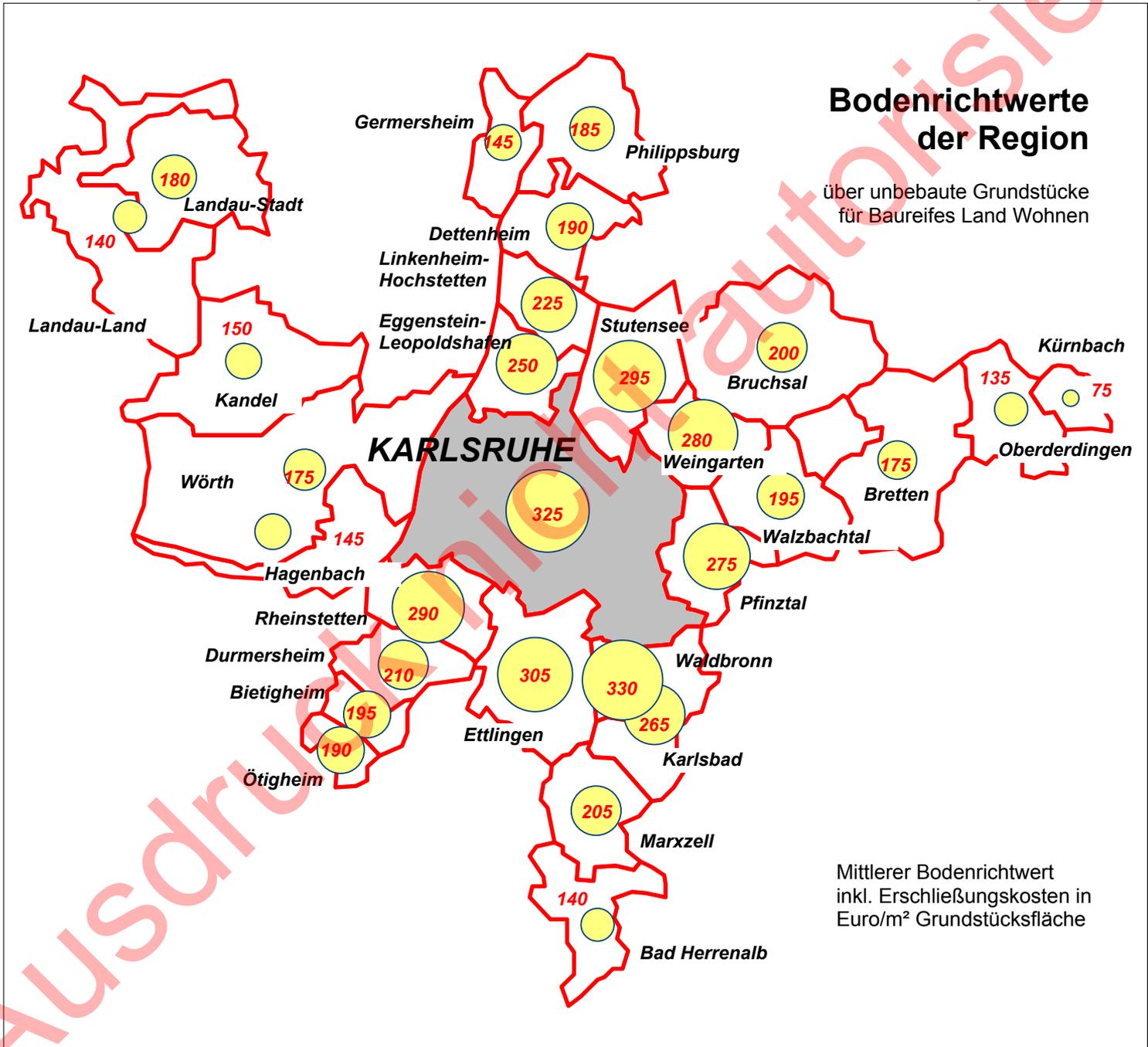
82 = Acker- und Grünland

81 = Grünland

83 = Sonstige land- und forstwirtschaftlichen Flächen

6.4 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.



6.4 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	31.12.2000	95-230	140
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, Heidelsheim	31.12.2000	155-335	200
Dettenheim	Liedolsheim, Rußheim	31.12.2000	150-225	190
Durmersheim	Durmersheim, Würmersheim	31.12.2001	130-330	210
Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein, Leopoldshafen	31.12.2002	185-300	250
Ettlingen	Kernstadt Ettlingen, Bruchhausen, Ettlingenweiler, Oberweiler, Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart	31.12.2000	205-470	305
Germersheim	Germersheim, Sonderheim	31.12.2001	105-190	145
Hagenbach	Hagenbach, Berg, Neuburg, Scheibhardt	31.12.2001	100-225	145
Kandel	Kandel, Erlenbach, Freckenfeld, Minfeld, Steinweiler, Vollmersweiler, Winden	31.12.2001	110-260	150
Karlsbad	Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach, Spielberg	31.12.2002	150-400	265
Karlsruhe	s. 6.3	31.12.2002	175-510	325
Kürnbach	Kürnbach	31.12.2000	50-110	75
Landau-Land	Appenhofen, Billigheim, Birkweiler, Böchingen, Eschbach, Frankweiler, Göcklingen, Heuchelheim, Ilbesheim, Impflingen, Ingenheim, Klingen, Knöringen, Leinsweiler, Mühlhofen, Ranschbach, Siebeldingen, Walsheim	31.12.2001	100-205	140
Landau-Stadt	Landau, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim, Wollmesheim	31.12.2001	105-240	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	31.12.2000	80-185	135
Ötigheim	Ötigheim	31.12.2001	125-300	190
Philippsburg	Philippsburg, Huttenheim, Rheinsheim, Oberhausen, Rheinhausen	31.12.2000	150-220	185
Pfinztal	Berghausen, Söllingen, Kleinsteinbach, Wöschbach	31.12.2002	230-360	275
Rheinstetten	Mörsch, Forchheim, Neuburgweiler	31.12.2000	235-330	290
Stutensee	Blankenloch, Friedrichstal, Spöck, Staffort	31.12.2000	130-460	295
Waldbronn	Reichenbach, Busenbach, Etzenrot	31.12.2000	295-360	330
Walzbachtal	Jöhlingen, Wössingen	31.12.2000	175-275	195
Weingarten	Weingarten	31.12.2001	180-350	280
Wörth	Wörth, Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt	31.12.2001	115-245	175

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

6.5 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Stadtteil	1950	1960	1970	1980	1990	2002
01 Innenstadt-Ost	11.259	10.252	6.457	5.810	6.532	5.540
02 Innenstadt-West	11.441	12.735	11.354	9.512	9.134	8.271
03 Südstadt	19.484	19.896	17.061	15.080	14.817	13.584
04 Südweststadt	23.379	24.838	22.308	19.840	19.454	17.968
05 Weststadt	30.065	30.714	25.887	22.700	22.820	18.238
06 Nordweststadt 1)	.	.	13.865	11.866	11.346	10.780
07 Oststadt	18.956	20.422	20.500	19.618	17.800	16.653
08 Mühlburg	16.194	28.183	19.256	16.363	16.102	15.521
09 Daxlanden	7.125	9.623	10.811	12.656	12.489	11.904
10 Knielingen	6.204	7.896	9.961	8.874	8.763	8.854
11 Grünwinkel	4.727	6.976	11.704	10.562	11.213	10.133
12 Oberreut	-	-	6.210	5.521	6.430	10.150
13 Beiertheim-Bulach	6.850	7.629	7.155	6.693	6.295	6.261
14 Weiherfeld-Dammerstock	6.266	7.396	6.487	6.725	6.482	6.121
15 Rüppurr	9.223	10.094	11.718	11.048	10.292	10.178
16 Waldstadt	-	5.612	13.705	12.349	12.883	12.415
17 Rintheim	1.968	6.555	6.345	6.283	6.111	5.565
18 Hagsfeld	3.039	4.165	4.752	4.603	4.210	7.099
19 Durlach	24.007	27.435	33.358	30.866	29.946	29.140
20 Grötzingen	5.269	5.490	6.718	7.873	9.137	9.275
21 Stupferich	1.373	1.546	1.893	2.356	2.742	2.736
22 Hohenwettersbach	889	998	1.392	1.348	1.664	2.310
23 Wolfartsweier	1.013	1.416	1.956	2.959	3.399	3.275
24 Grünwettersbach	1.805	2.142	3.349	3.700	3.977	4.058
25 Palmbach	539	554	1.127	1.407	1.331	1.731
26 Neureut	7.070	11.070	12.000	14.361	14.958	16.174
27 Nordstadt 2)	-	-	-	-	-	7.273
Stadt Karlsruhe	218.145	263.637	287.329	270.973	270.327 3)	271.207 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

6.6 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	8.741	22	1.145	553	1.350
02 Innenstadt-West	2	12.600	19	2.169	136	3.747
03 Südstadt	4	6.301	36	2.375	477	4.111
04 Südweststadt	-	-	3	453	-	1.037
05 Weststadt	1	2.295	5	763	542	1.845
06 Nordweststadt	-	-	1	453	-	310
07 Oststadt	-	-	-3	76	-	61
08 Mühlburg	1	2.200	5	582	180	977
09 Daxlanden	-	-	-	46	-	90
10 Knielingen	2	2.779	8	935	198	1.083
11 Grünwinkel	7	8.315	9	1.710	686	2.171
12 Oberreut	9	7.987	10	1.469	287	2.202
13 Beiertheim-Bulach	6	9.598	20	2.104	244	2.464
14 Weiherfeld-Dammerstock	1	2.279	8	874	172	881
15 Rüppurr	5	3.785	4	885	261	1.314
16 Waldstadt	1	1.108	1	306	87	681
17 Rintheim	6	6.300	11	1.255	196	1.609
18 Hagsfeld	4	4.472	7	900	338	1.271
19 Durlach	19	38.391	73	8.402	1.570	12.881
20 Grötzingen	15	10.474	19	3.306	760	4.554
21 Stupferich	6	11.074	24	2.281	754	2.067
22 Hohenwettersbach	83	59.171	86	12.034	2.364	16.055
23 Wolfartsweier	1	796	1	438	101	742
24 Grünwettersbach	10	9.166	15	2.170	725	2.773
25 Palmbach	5	6.173	7	1.145	431	1.480
26 Neureut	24	28.907	50	6.120	1.682	8.028
27 Nordstadt	3	2.816	4	502	330	650
Stadt Karlsruhe 2002	216	245.728	445	54.898	13.074	76.434

6.7 Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg

Baupreientwicklung für Wohngebäude - Bauleistungen am Bauwerk - (einschließlich Mehrwertsteuer) in Baden-Württemberg seit 1949 nach verschiedenen Basisjahre

Jahr	Basisjahr						Jahr	Quartal/ Monat	Basisjahr					
	1913	1950	1970	1980	1991	1995			1913	1950	1970	1980	1991	1995
	= 100								= 100					
1949	249,9	106,0	35,7	19,4	14,1	13,1	1989	Februar	1.521,4	644,5	217,2	118,0	86,0	78,7
1950	235,9	100,0	33,7	18,3	13,3	12,1		Mai	1.545,3	654,6	220,6	119,9	87,4	80,0
1951	280,6	118,9	40,1	21,8	15,9	14,3		August	1.558,0	660,0	222,4	120,9	88,1	80,7
1952	307,2	130,1	43,8	23,8	17,4	15,9		November	1.570,7	665,4	224,2	121,9	88,8	81,3
1953	299,0	126,6	42,6	23,2	16,9	15,5	1990	Februar	1.606,0	680,3	229,3	124,6	90,8	83,1
1954	301,1	127,6	43,0	23,4	17,1	15,6		Mai	1.656,7	701,8	236,5	128,5	93,6	85,7
1955	320,4	135,8	45,7	24,9	18,2	16,6		August	1.675,1	709,6	239,1	130,0	94,7	86,7
1956	334,5	141,8	47,8	26,0	19,0	17,3		November	1.687,8	715,0	241,0	130,9	95,4	87,3
1957	348,7	147,8	49,8	27,1	19,8	18,1	1991	Februar	1.716,0	726,9	245,0	133,1	97,0	88,8
1958	360,4	152,7	51,4	28,0	20,4	18,7		Mai	1.770,8	750,1	252,8	137,4	100,1	91,7
1959	377,3	159,0	53,9	29,3	21,4	19,5		August	1.790,3	758,4	255,6	138,9	101,2	92,7
1960	411,2	174,2	58,7	31,9	23,3	21,3		November	1.799,1	762,1	256,9	139,6	101,7	93,1
1961	452,4	191,7	64,6	35,1	25,6	23,4	1992	Februar	1.823,9	772,6	260,4	141,5	103,1	94,4
1962	491,3	208,2	70,1	38,1	27,7	25,4		Mai	1.852,2	784,6	264,5	143,7	104,7	95,9
1963	517,5	219,3	73,9	40,2	29,3	26,8		August	1.869,9	792,1	267,0	145,0	105,7	96,8
1964	543,7	230,3	77,6	42,2	30,8	28,2		November	1.869,9	792,1	267,0	145,0	105,7	96,8
1965	569,4	241,2	81,3	44,2	32,2	29,5	1993	Februar	1.889,4	800,3	269,8	146,6	106,8	97,8
1966	578,2	244,9	82,6	44,9	32,7	30,0		Mai	1.907,1	807,8	272,3	147,9	107,8	98,7
1967	552,9	234,2	78,9	42,9	31,2	28,6		August	1.912,4	810,1	273,0	148,3	108,1	99,0
1968	567,5	240,4	81,0	44,0	32,0	29,4		November	1.907,1	807,8	272,3	147,9	107,8	98,7
1969	604,8	256,2	86,3	46,9	34,2	31,3	1994	Februar	1.903,5	806,3	271,8	147,6	107,6	98,5
1970	700,6	296,8	100,0	54,3	39,5	36,3		Mai	1.912,4	810,1	273,0	148,3	108,1	99,0
1971	767,0	324,9	109,5	59,5	43,4	39,7		August	1.919,4	813,1	274,0	148,9	108,5	99,3
1972	816,6	345,9	116,6	63,4	46,1	42,3		November	1.921,2	813,8	274,3	149,0	108,6	99,4
1973	875,5	370,8	125,0	67,9	49,5	45,3	1995	Februar	1.928,3	816,8	275,3	149,6	109,0	99,8
1974	918,0	388,8	131,0	71,2	51,9	47,5		Mai	1.938,0	820,9	276,7	150,3	109,5	100,3
1975	923,6	391,2	131,8	71,7	52,2	47,8		August	1.936,0	820,1	276,4	150,2	109,4	100,2
1976	948,5	401,8	135,4	73,6	53,6	49,1		November	1.926,4	816,0	275,0	149,5	108,9	99,7
1977	991,2	419,8	141,5	76,9	56,0	51,3	1996	Februar	1.910,9	809,4	272,8	148,3	108,0	98,9
1978	1.059,0	448,6	151,1	82,2	59,9	54,8		Mai	1.905,1	807,0	272,0	147,8	107,7	98,6
1979	1.159,3	491,0	165,5	89,9	65,5	60,0		August	1.899,3	804,5	271,2	147,4	107,4	98,3
1980	1.288,7	545,9	183,9	100,0	72,8	66,7		November	1.885,8	798,8	269,2	146,3	106,6	97,6
1981	1.348,9	571,4	192,5	104,7	76,3	69,8	1997	Februar	1.876,1	794,7	267,9	145,6	106,1	97,1
1982	1.357,6	575,1	193,8	105,3	76,8	70,3		Mai	1.872,3	793,1	267,3	145,3	105,8	96,9
1983	1.377,9	583,7	196,7	106,9	77,9	71,3		August	1.874,3	793,9	267,6	145,4	105,9	97,0
1984	1.414,3	599,1	201,9	109,7	79,9	73,2		November	1.872,3	793,1	267,3	145,3	105,8	96,9
1985	1.409,7	597,2	201,3	109,4	79,7	73,0	1998	Februar	1.868,4	791,4	266,7	145,0	105,6	96,7
1986	1.427,3	604,6	203,8	110,7	80,7	73,9		Mai	1.883,9	798,0	269,0	146,2	106,5	97,5
1987	1.459,7	618,4	208,4	113,3	82,5	75,6		August	1.885,8	798,8	269,2	146,3	106,6	97,6
1988	1.492,5	632,2	213,1	115,8	84,4	77,3		November	1.883,9	798,0	269,0	146,2	106,5	97,5
1989	1.548,9	656,1	221,1	120,2	87,6	80,2	1999	Februar	1.878,1	795,5	268,1	145,7	106,2	97,2
1990	1.656,4	701,7	236,5	128,5	93,6	85,7		Mai	1.883,9	798,0	269,0	146,2	106,5	97,5
1991	1.769,1	749,4	252,6	137,2	100,0	91,6		August	1.891,6	801,3	270,1	146,8	106,9	97,9
1992	1.854,0	785,4	264,7	143,8	104,8	96,0		November	1.893,5	802,1	270,3	146,9	107,0	98,0
1993	1.903,5	806,3	271,8	147,6	107,6	98,6	2000	Februar	1.897,4	803,7	270,9	147,2	107,3	98,2
1994	1.914,1	810,8	273,3	148,5	108,2	99,1		Mai	1.907,0	807,8	272,3	148,0	107,8	98,7
1995	1.932,2	818,5	275,9	149,9	109,2	100,0		August	1.914,8	811,1	273,4	148,6	108,2	99,1
1996	1.900,3	804,9	271,3	147,5	107,4	98,4		November	1.918,6	812,7	273,9	148,9	108,5	99,3
1997	1.873,7	793,7	267,5	145,4	105,9	97,0	2001	Februar	1.920,6	813,5	274,2	149,0	108,6	99,4
1998	1.880,5	796,6	268,5	145,9	106,3	97,3		Mai	1.924,4	815,2	274,7	149,3	108,8	99,6
1999	1.886,8	799,2	269,4	146,4	106,7	97,7		August	1.928,3	816,8	275,3	149,6	109,0	99,8
2000	1.909,5	808,8	272,6	148,2	108,0	98,8		November	1.926,4	816,0	275,0	149,5	108,9	99,7
2001	1.924,9	815,4	274,8	149,4	108,8	99,6	2002	Februar	1.932,2	818,4	275,9	149,9	109,2	100,0
2002	1.930,7	817,8	275,7	149,8	109,1	99,9		Mai	1.930,2	817,6	275,6	149,8	109,1	99,9
								August	1.932,2	818,4	275,9	149,9	109,2	100,0
							November	1.928,3	816,8	275,3	149,6	109,0	99,8	

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

6.8 Entwicklung der Wohnungsmieten in Baden-Württemberg

Preisindex für die Lebenshaltung in Baden-Württemberg (alle privaten Haushalte, 2000=100)

Jahr	Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg	Wohnungsmiete (einschließlich Nebenkosten)		davon			
				Nettomiete		Wohnnebenkosten	
	Index	Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index	Veränderung zum Vorjahr in %
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

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

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 / Architekt	Tel. 0721 / 133-3080

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. 07247 / 946938
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	Stadtvermessungsoberramtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 0721 / 9266046
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	Stadtvermessungsamtsrat	Tel. 0721 / 133-3083

Vertreter der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachter

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

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 2003