

GUTACHTERAUSSCHUSS
für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Grundstücks- marktbericht 2006



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



Internet <http://www.karlsruhe.de/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, Grundstücksmarktbericht, Gutachten, Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

Anschrift Stadt Karlsruhe
Grundstücksbewertungsstelle / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
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

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

1. VORBEMERKUNG

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

Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

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

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und Justizbehörden.

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

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

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.

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

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

2. DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT IM ÜBERBLICK



Wohnbauland nochmals günstiger
Die Preise für Baureifes Land Wohnen gaben bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken leicht um 1,6 %, bei Reihenhausgrundstücken um 6,8 % und bei Mehrfamilienhausgrundstücken um 4,5 % nach.


siehe Seite 7 und Seite 25



Preise stabil
Die Quadratmeterpreise von neuen Eigentumswohnungen haben seit 2001 nahezu das gleiche Niveau.

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

siehe Seite 21 und Seite 27



23,6 % weniger Kauffälle bei hohem Wertumsatz
Auf eine überragende Steigerung der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2005 folgte in 2006 ein erheblicher Rückgang um 23,6 %.

Der Wertumsatz hielt sich auf dem Niveau von 2005.

siehe Seite 8



Bodenrichtwerte 2006
Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2006 wurden beschlossen und sind ins WertermittlungsInformationsSystem des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

siehe www.karlsruhe.de/gutachterausschuss




Reihenhäuser
Ein neues Reihenhaus wurde 2006 im Schnitt auf einem Grundstück von 220 m² Größe gebaut und kostete 275 000 Euro.

siehe Seite 18



350 000 Euro für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus
350 000 Euro beträgt der typische Preis eines Ein- und Zweifamilienhauses der Baujahre 1970 – 1989 in mittlerer Lage.

siehe Seite 17



Neue Daten für den Sachverständigen !!

- Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren
- Wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer
- Bestimmung Restnutzungsdauer ...

siehe Seiten 29 bis 35

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung **Deutschlands**, die den Grundstücksmarkt einer Region entscheidend beeinflusst, war im Jahr 2006 für das reale Bruttoinlandsprodukt ein Zuwachs um +2,7 % (2005: +0,9 %) zu verzeichnen. Im vierten Quartal 2006 hat sich diese Entwicklung um +3,5 % (2005: +1,0 %) fortgesetzt.

Die Lebenshaltungskosten haben sich im Jahr 2006 mit +1,7 % (2005: +2,0 %) erhöht. Der Anstieg des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte um +2,0 % (2005: +1,6 %) war leicht höher als in den Vorjahren. Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre sind im Januar 2007 mit 4,87 % teurer wie im Vorjahr (Januar 2006: 4,27 %) zu erhalten.

Bei einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 10,8 % wurde das hohe Ergebnis des Vorjahres (2005: 11,7 %) leicht unterschritten, wobei sich jedoch für 2007 eine stabile Erholung des Arbeitsmarktes ankündigt.

Für den **gesamtdutschen Grundstücksmarkt** liegen die Ergebnisse der Umfrage zum Immobilienmarkt 2006 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) entsprach im Jahr 2006 mit +1,0 % dem Vorjahr (2005: +1,0 %), wobei die Mieten der Neubauwohnungen 2006 mit +1,2 % diesmal leicht höher anstiegen wie die der Altbauwohnungen mit +1,0 % (Baujahrgänge 1948 und älter).

In **Baden-Württemberg** wurden im Jahr 2006 rund 37 300 Wohnungen (-0,8 %) zum Bau freigegeben, und damit das Vorjahresniveau nahezu erreicht (2005: rund 37 600, -2 %). Knapp 33 100 davon waren Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das entspricht fast genau der Vorjahreszahl. Aber es wurden nur 14 700 Einfamilienhäuser und somit um -9,5 % weniger als im Vorjahr freigegeben. Dieser Rückgang wurde durch den Zuwachs bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern ausgeglichen.

Die Baukosten für Wohngebäude stiegen mit ca. +3,0 % deutlich höher wie im Vorjahr (2005: ca. +0,9 %), wobei sich eine nochmalige erhebliche Erhöhung im laufenden Jahr abzeichnet.

Die **Baukonjunktur in Karlsruhe** erlebte im vergangenen Jahr 2006 sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei den Fertigstellungen eine deutliche Belebung.

Insgesamt 892 Wohnungen wurden während der letzten zwölf Monate bezugsfertig. Dies ist das beste Ergebnis seit sechs Jahren und bedeutet gegenüber 2005 (613 Wohnungen) eine Zunahme im Wohnungsbau um +45,5 %.

Seit Jahren ungebrochen ist dabei der Trend zum Eigenheim. Unter den 363 neu erstellten Wohngebäuden waren 320 Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Anteil mit über 88 % bezogen auf alle Neubauten noch höher lag als in den Jahren zuvor. Insgesamt 289 Eigenheime und 31 Zweifamilienhäuser konnten im letzten Jahr bezogen werden. Gleichzeitig wurden wieder mehr Wohnungen (414) im Geschosswohnungsbau errichtet.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

Wie im Jahr 2005 lag auch 2006 ein Schwerpunkt der Bautätigkeit in dem großen Neubaugebiet im Ostteil der Südstadt, wo im vergangenen Jahr 131 Wohnungen bezogen werden konnten. In der Weststadt wurden 114 Wohnungen bezugsfertig, in Knielingen und Durlach jeweils über 80 Einheiten, in Hohenwettersbach waren es 61 Wohnungen, wobei es sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser handelte. Aufgrund des Bauüberhangs steht der Bau weiterer Eigenheime in Hohenwettersbach und vor allem in Neureut an, wo ehemalige Konversionsflächen neu bebaut werden.

Zumindest in naher Zukunft dürfte die konjunkturelle Belebung beim hiesigen Wohnungsbau weiter anhalten, denn die Zahl der Baugenehmigungen, welche Aufschluss darüber geben, wie viele Bauvorhaben in den nächsten Jahren verwirklicht werden, hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt (+ 85,1 %). Insgesamt wurden 1.179 Wohnungen bzw. 595 Gebäude zur Genehmigung eingereicht (2005: 637 Wohnungen), das ist der höchste Stand seit 1998.

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** folgte einer überragenden Steigerung der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2005 (3398, +24,2 %) in 2006 ein erheblicher Rückgang um -23,6 % auf 2595 Kauffälle. Dies ist der niedrigste Stand seit 1986.

Dieser Umsatzrückgang ging vor allem auf die stark gesunkenen Verkaufszahlen in den Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums mit -30,3 % (2005: +32,3 %) und der bebauten Grundstücke mit -21,5 % (2005: +25,8 %). Unbebaute Grundstücke wurden dagegen mit einem leichten Plus von +3,3 % (2005: -4,1 %) gehandelt.

Der Wertumsatz bewegte sich insgesamt auf Vorjahresniveau.

Wohnbauland wurde nochmals günstiger. So sind die Preise für unbebaute Grundstücke mit -1,6 % bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (2005: -3,2 %) zwar nur moderat gefallen; bei den Preisen für Reihenhausgrundstücke jedoch wurde mit -6,8 % (2005: -5,0 %) die Preissenkung des Vorjahres sogar übertroffen und auch die von Mehrfamilienhausgrundstücken ist um weitere -4,5 % (2005: -4,3 %) ausgefallen.

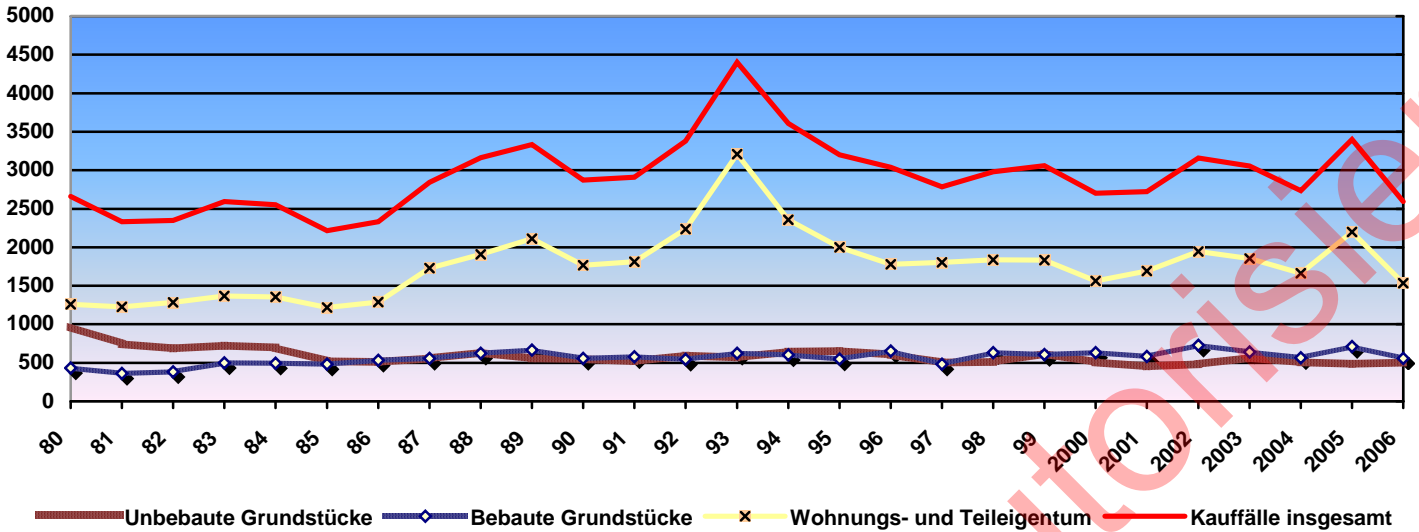
Erstverkäufe und Weiterverkäufe des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes wurden auf einem nahezu gleichen Niveau wie im Vorjahr gehandelt. So ist bei den Erstverkäufen nach einem schwachen Minus von -1,1 % im Jahr 2005 der Preis in 2006 wieder um diese +1,1 % gestiegen.

Eine Prognose für das erste Halbjahr 2007 ist nur eingeschränkt möglich und von Unsicherheiten behaftet. Es kann für die meisten Teilmärkte von einer stagnierenden bis leicht steigenden Preisentwicklung ausgegangen werden.

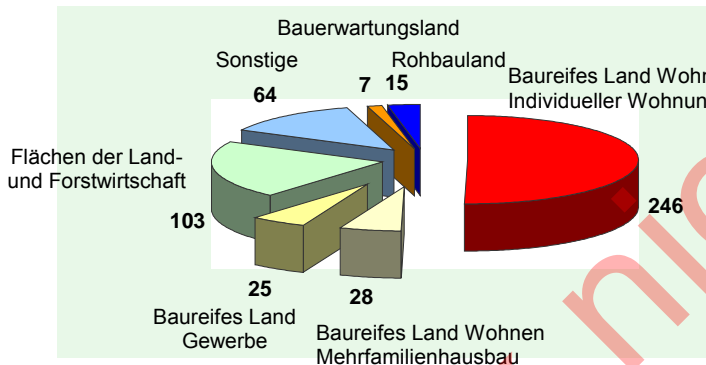
Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutscher Städtetag,
Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

4. GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

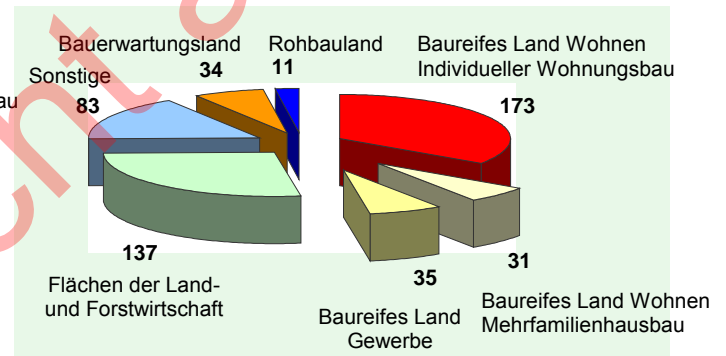
4.1 Anzahl der Kauffälle



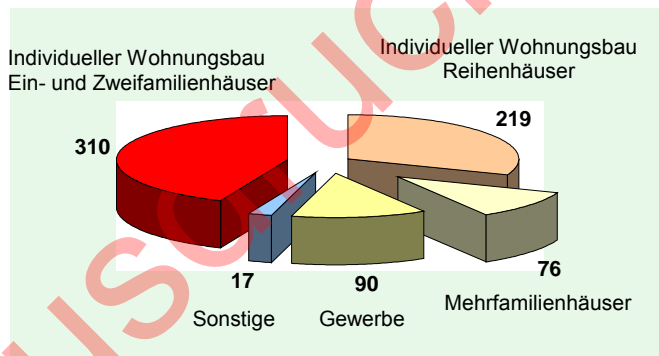
Unbebaute Grundstücke
488 Kauffälle im Jahr 2005



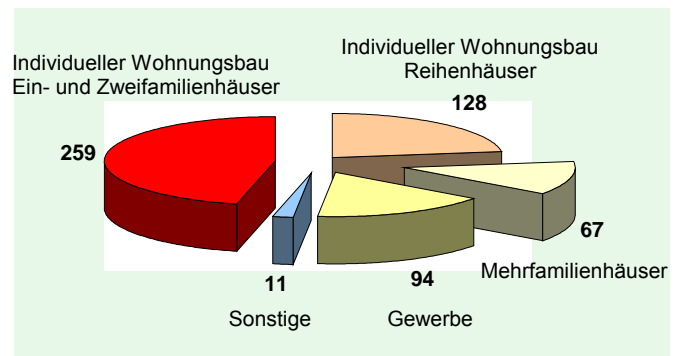
Unbebaute Grundstücke
504 Kauffälle im Jahr 2006



Bebaute Grundstücke
712 Kauffälle im Jahr 2005



Bebaute Grundstücke
559 Kauffälle im Jahr 2006



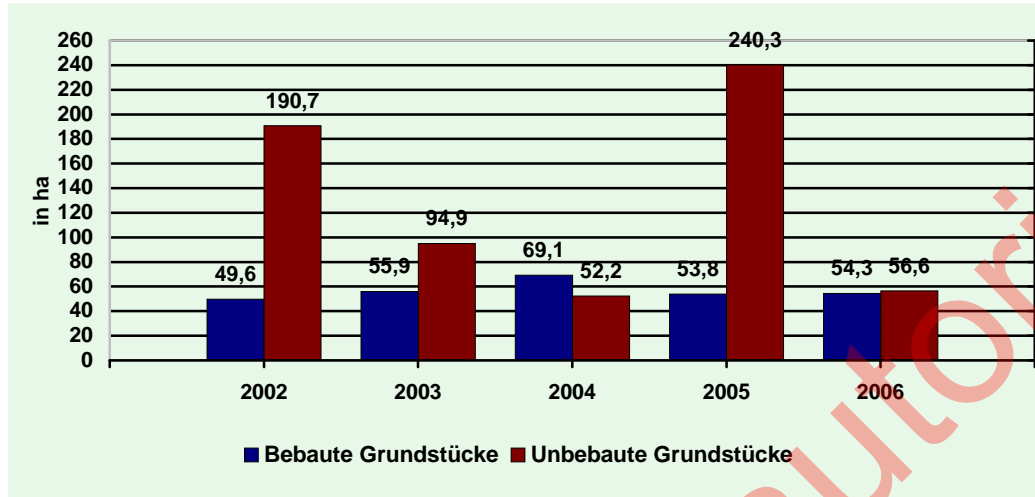
	2002		2003		2004		2005		2006	
	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.
Unbebaute Grundstücke	+7,3	484	+16,5	564	-9,8	509	-4,1	488	+3,3	504
Bebaute Grundstücke	+25,7	729	-12,5	638	-11,3	566	+25,8	712	-21,5	559
Wohnungs- und Teileigentum	+15,0	1945	-4,8	1852	-10,3	1661	+32,3	2198	-30,3	1532
Kauffälle insgesamt	+16,0	3158	-3,3	3054	-10,4	2736	+24,2	3398	-23,6	2595

% = Steigerung bezogen auf das Vorjahr

Anz. = Anzahl Kauffälle

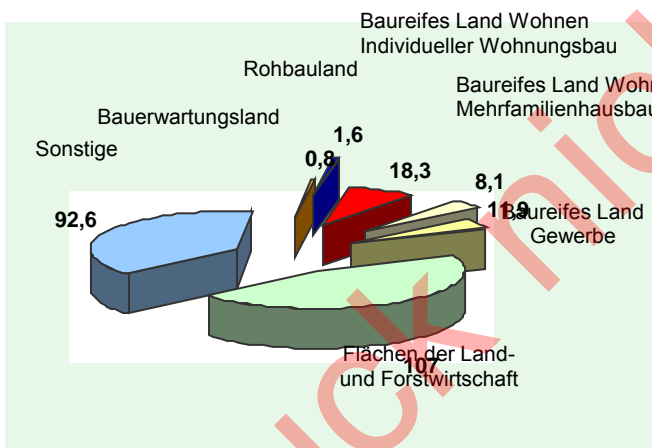
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Flächenumsatz



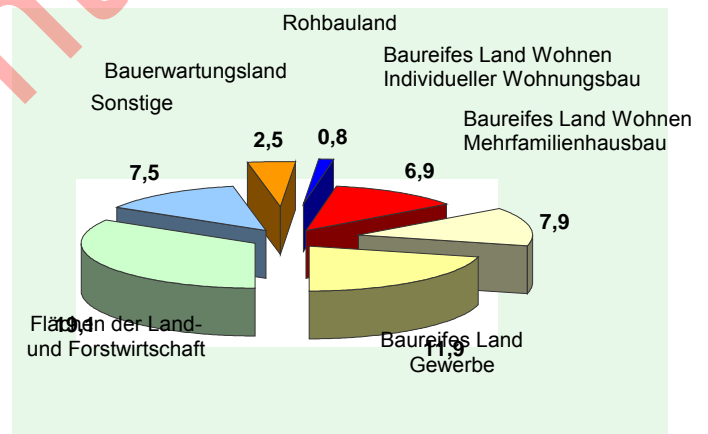
Unbebaute Grundstücke

240,3 ha Flächenumsatz im Jahr 2005



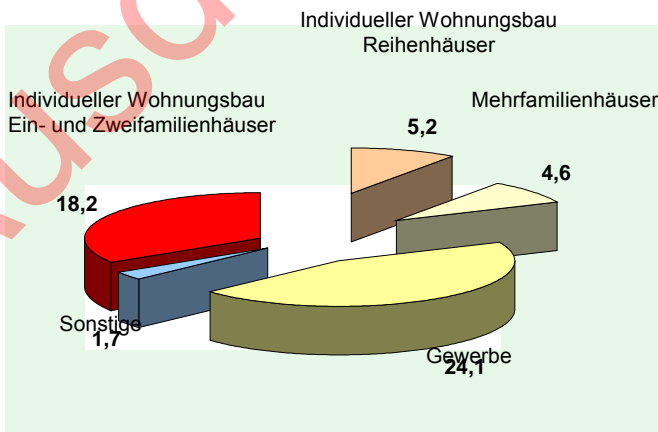
Unbebaute Grundstücke

56,6 ha Flächenumsatz im Jahr 2006



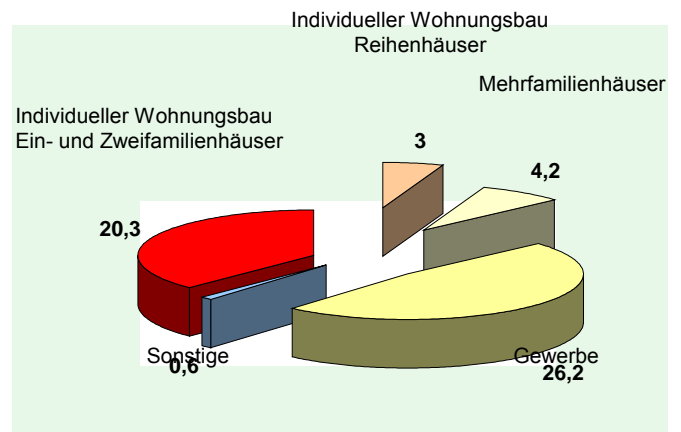
Bebaute Grundstücke

53,8 ha Flächenumsatz im Jahr 2005



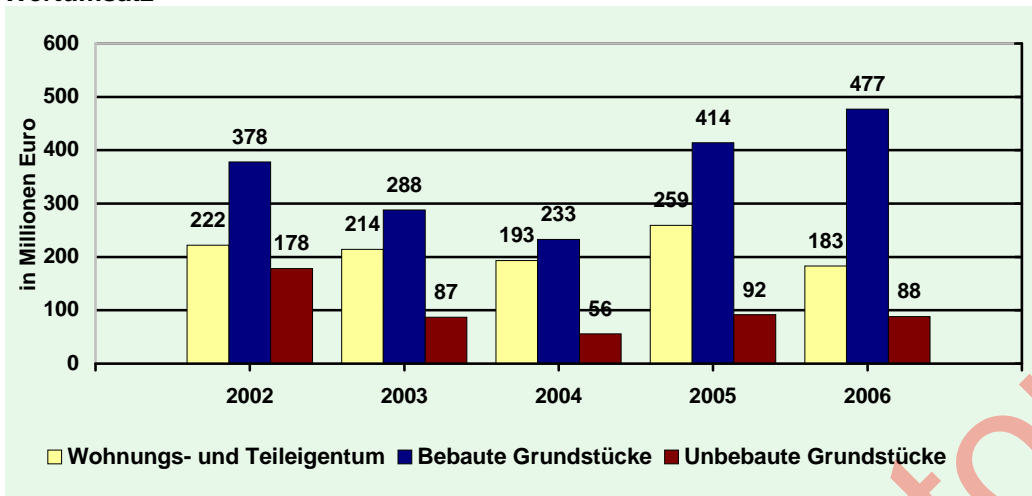
Bebaute Grundstücke

54,3 ha Flächenumsatz im Jahr 2006



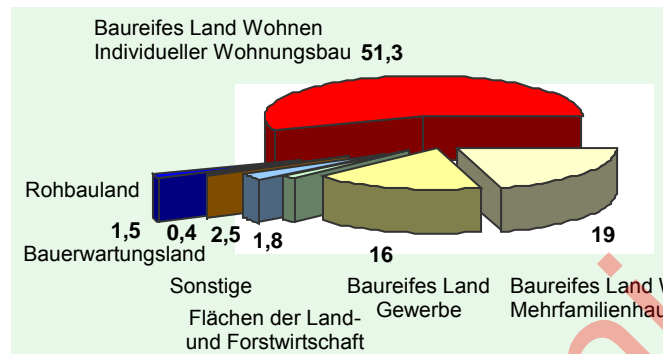
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Wertumsatz



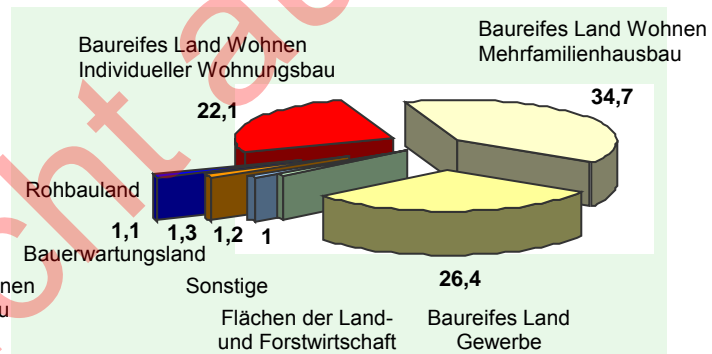
Unbebaute Grundstücke

92,5 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2005



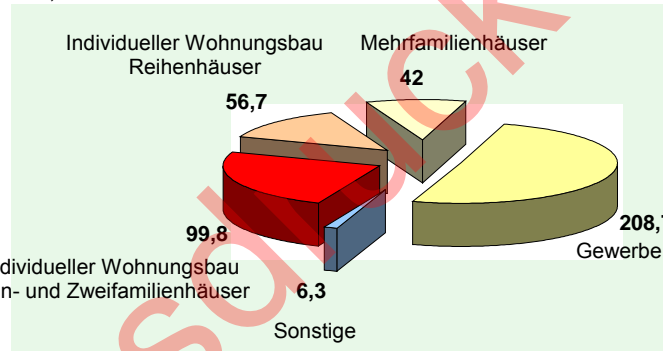
Unbebaute Grundstücke

87,8 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2006



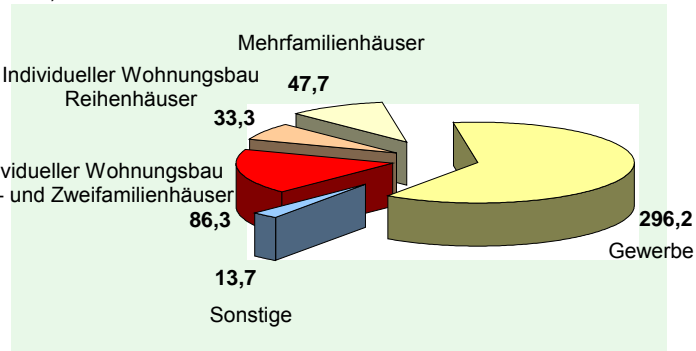
Bebaute Grundstücke

413,5 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2005



Bebaute Grundstücke

477,2 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2006



	2002		2003		2004		2005		2006	
	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	178,0	190,7	86,8	94,9	56,2	52,2	92,5	240,3	87,8	56,6
Bebaute Grundstücke	377,7	49,6	288,3	55,9	232,9	69,1	413,5	53,8	477,2	54,3
Wohnungs- und Teileigentum	222,5		213,6		192,6		258,6		182,9	
Kauffälle insgesamt	778,2		588,7		481,7		764,6		747,9	

5. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

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

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

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

Lagequalität

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

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

Mäßige Lage

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

Mittlere Lage

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

Gute Lage

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

Sehr gute Lage

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

5.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zuordnung der im Jahr 2006 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugegangenen Verträge über unbebaute Grundstücke erfolgte unter Berücksichtigung der in § 4 der Wertermittlungsverordnung 1988 verwendeten Begriffsbestimmungen für Zustand und Entwicklung von Grund und Boden. Zusätzlich wird zur besseren Darstellung der Ergebnisse nach "Sonstige Flächen" unterschieden.

Baureifes Land

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

Rohbauland

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

Bauerwartungsland

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Sonstige Flächen

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

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Typische Preise für unbebaute Grundstücke

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

Grundstückstyp	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	290 270 - 320	340 300 - 400	380 320 - 450	470 410 - 530
Reihenhausgrundstücke (ebf)		320 290 - 350	380 350 - 420	
Mehrfamilienhausgrundstücke * (ebf) GFZ 1,0		340 310 - 400	350 330 - 480	

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei

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

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Individueller Wohnungsbau

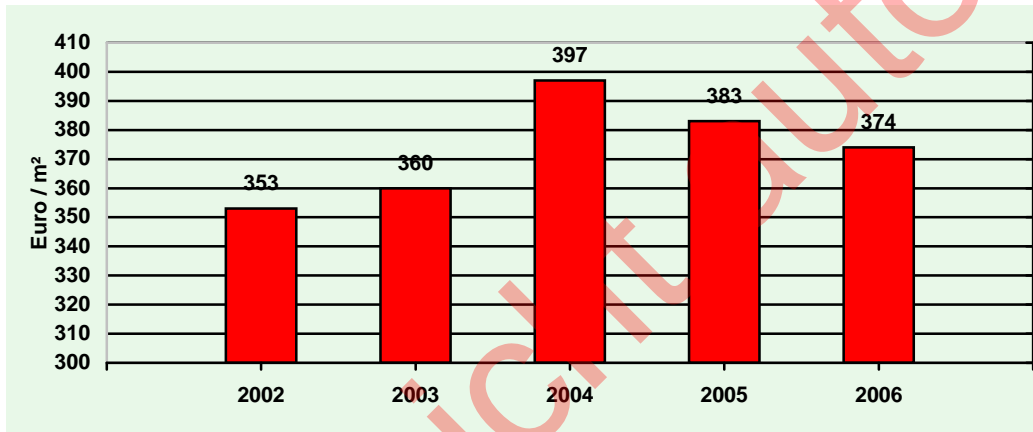


Von den 173 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 97 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

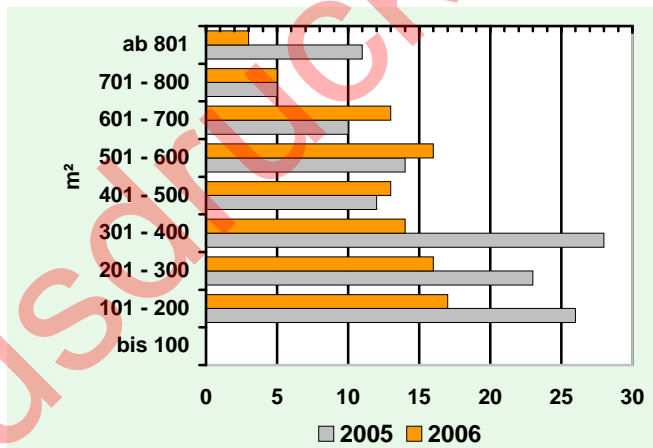
Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

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 Bodenpreisindexreihen) verwiesen.

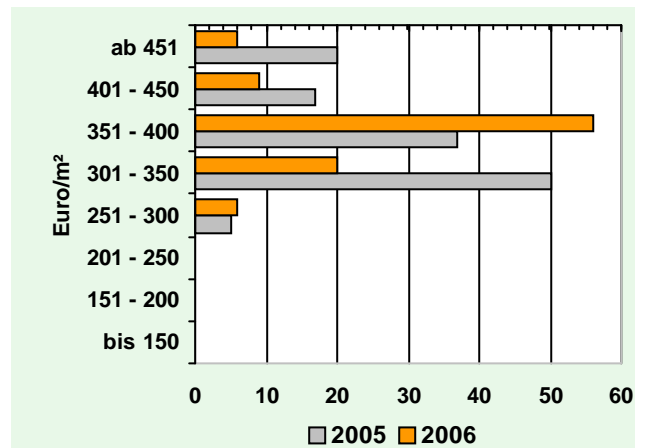
Kaufpreise



Kauffälle nach Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



	2002		2003		2004		2005		2006	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf)	112	353	110	360	77	397	129	383	97	374

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei



5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Mehrfamilienhausbau

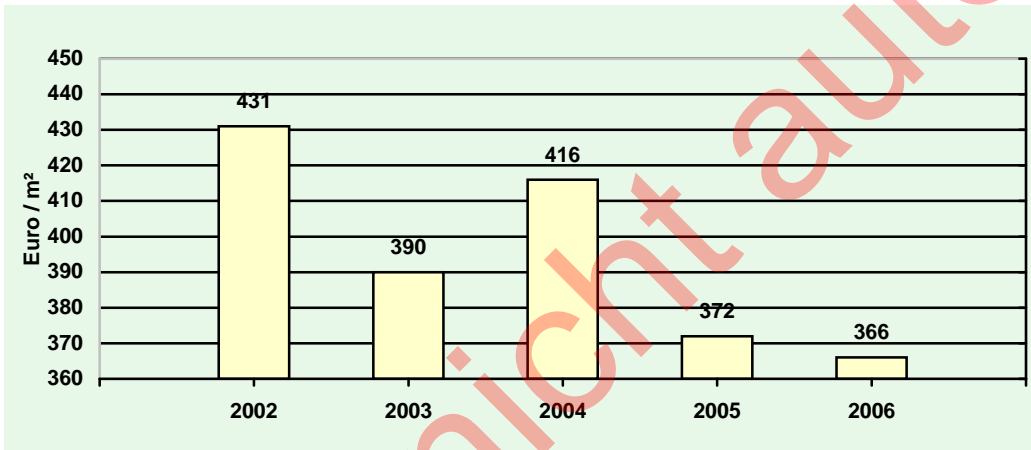
Von den 31 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 16 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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.

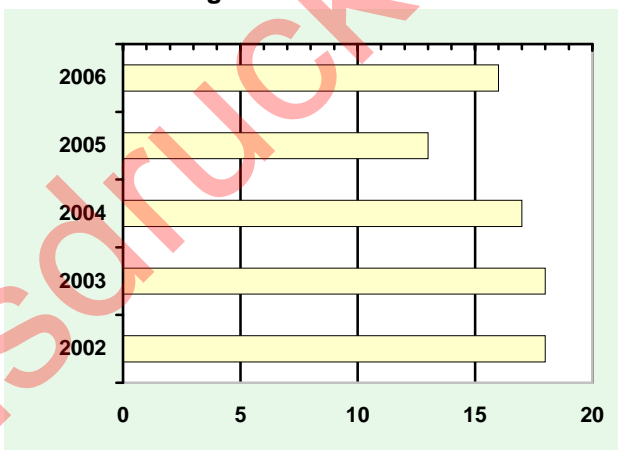
Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

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

Kaufpreise



Anzahl der ausgewerteten Kauffälle



	2002		2003		2004		2005		2006	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf), GFZ 1,0	18	431	18	390	17	416	13	372	16	366

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei



5.1.2 Baureifes Land Gewerbe

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

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

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

5.1.3 Rohbauland

Von den 11 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 34 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 12 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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



5.1.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Von den 137 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 68 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

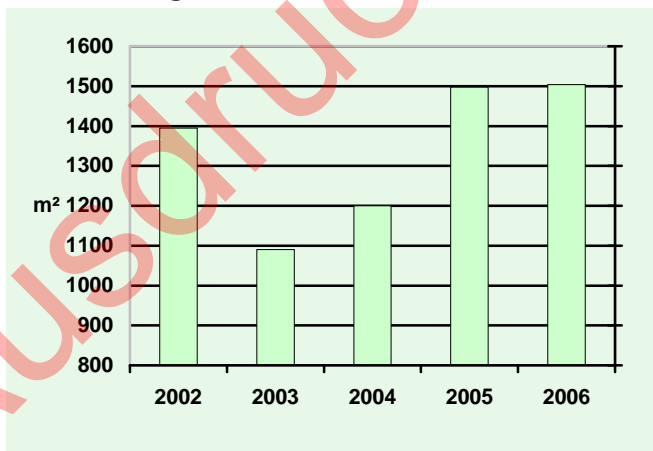
In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese wurden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 15 Euro/m² gehandelt.

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

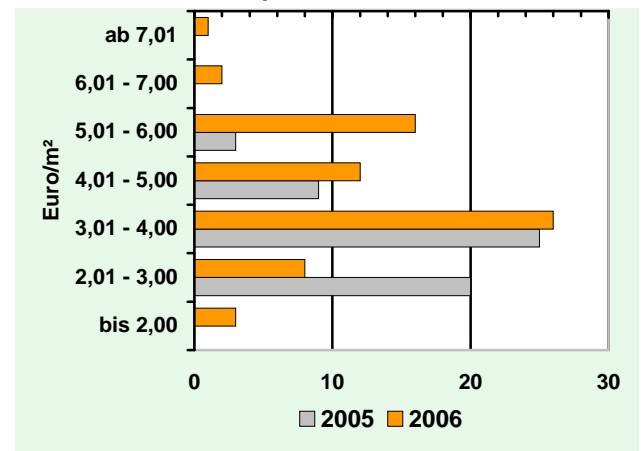
Kaufpreise



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



5.2 Bebaute Grundstücke

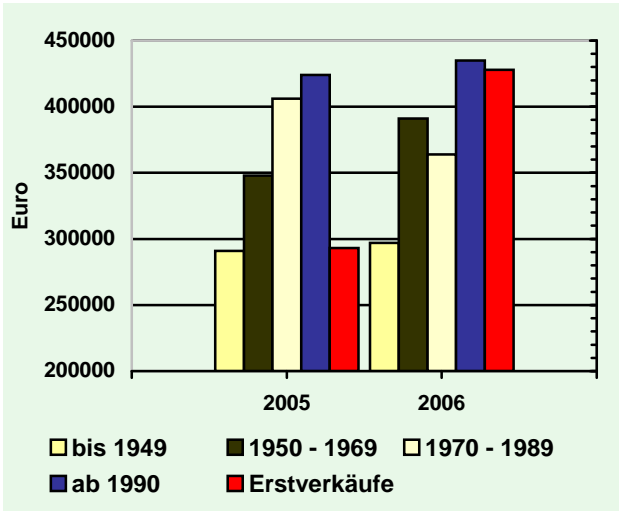
Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.



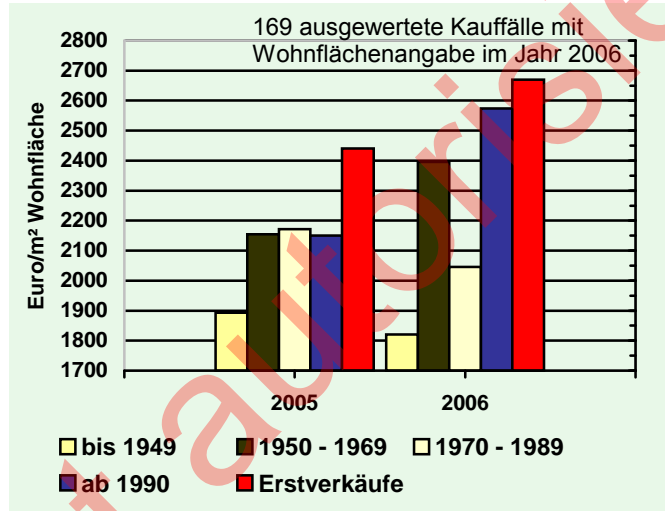
5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den 259 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 171 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

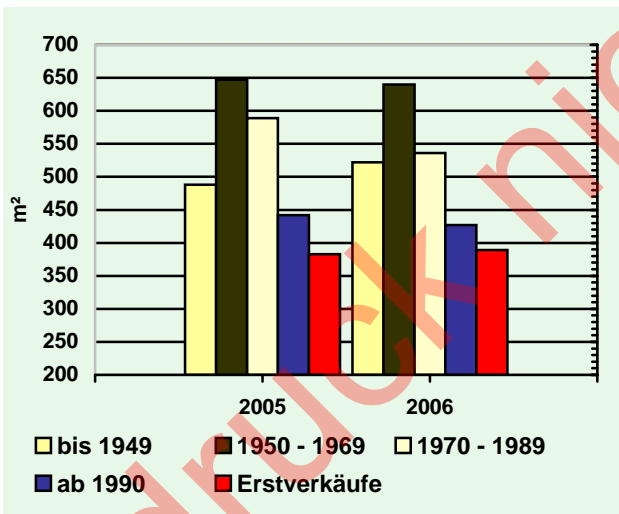
Kaufpreise



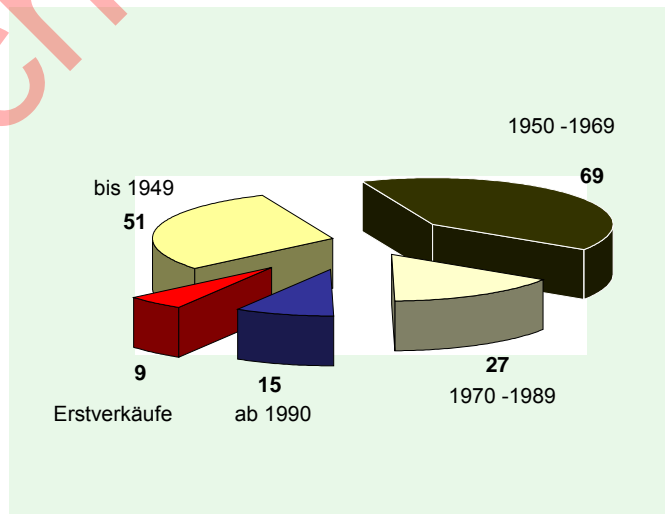
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

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

Baujahr	Mäßige Lage Euro	Mittlere Lage Euro	Gute Lage Euro	Sehr gute Lage Euro
1950 - 1969		310 000 200 000 – 460 000	350 000 220 000 – 490 000	550 000 400 000 – 690 000
1970 - 1989		350 000 240 000 – 410 000	360 000 260 000 – 450 000	
Erstverkäufe		320 000 280 000 – 370 000	400 000 310 000 – 470 000	

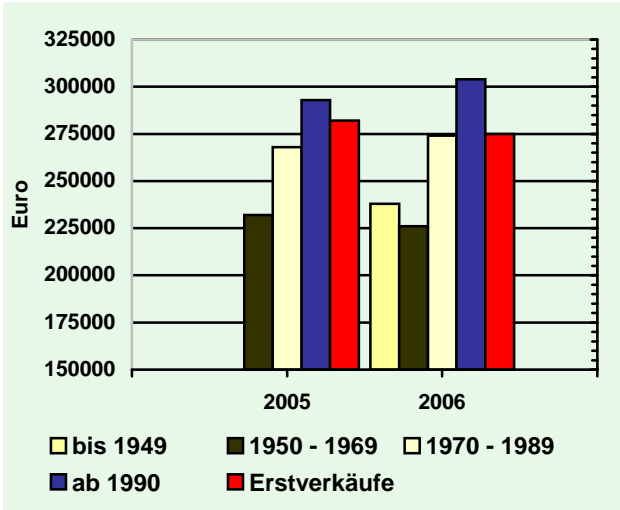
Euro = typischer Kaufpreis



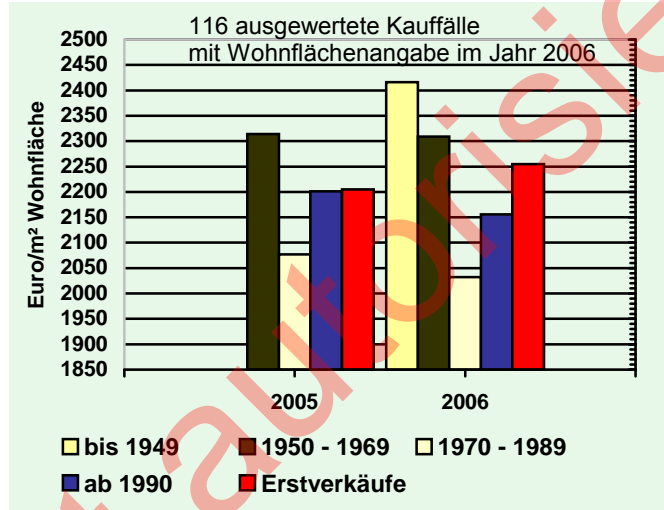
5.2.2 Reihenhäuser

Von den 128 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 116 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

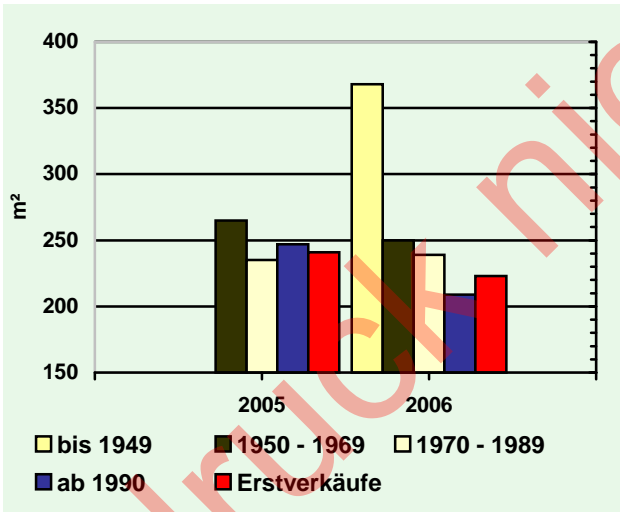
Kaufpreise



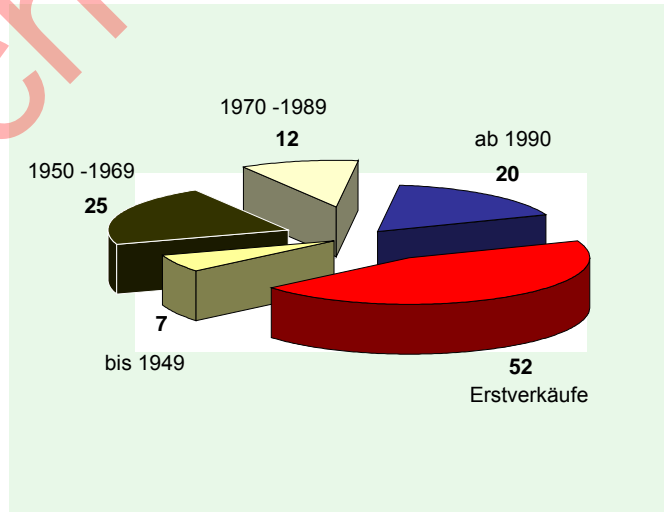
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

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

Baujahr	Mäßige Lage Euro	Mittlere Lage - Gute Lage Euro	Sehr gute Lage Euro
1950 - 1969		240 000 160 000 – 300 000	
1970 - 1989		260 000 210 000 – 320 000	
Erstverkäufe		290 000 210 000 – 380 000	

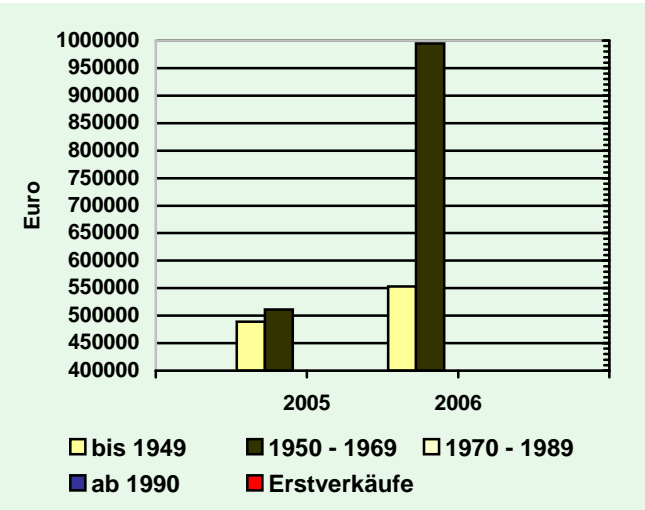
Euro = typischer Kaufpreis



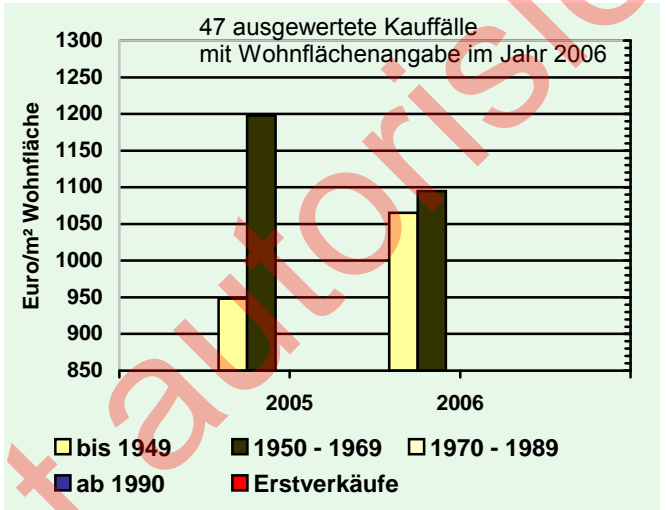
5.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 67 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 49 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

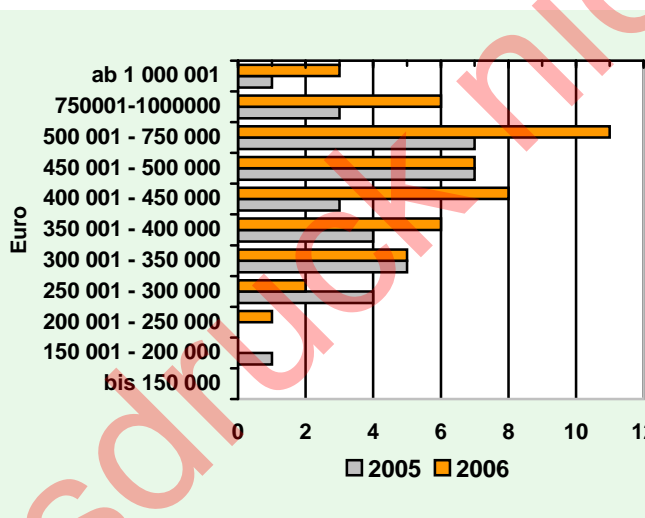
Kaufpreise



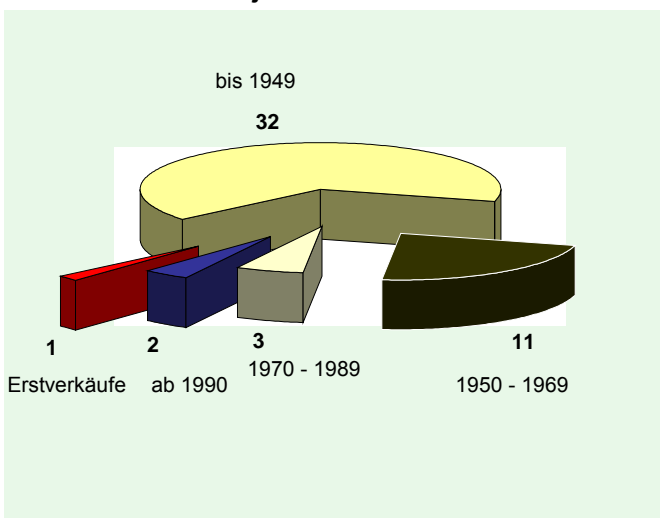
Kaufpreise pro m² Wohnfläche



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.

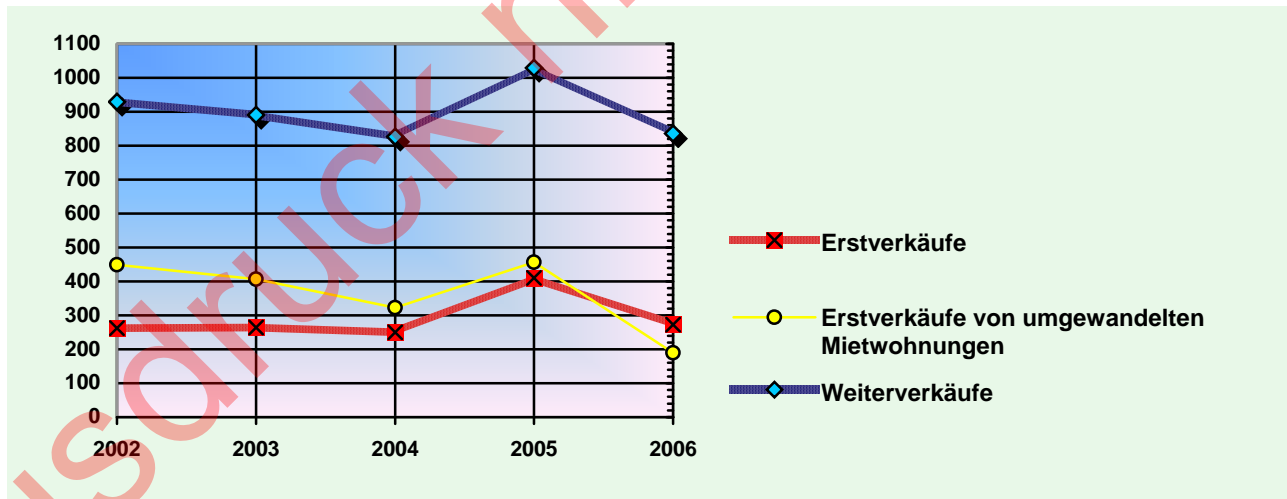
Von den 1532 Kauffällen über Wohnungs- und Teileigentum waren 867 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Die dargestellten Kaufpreise beinhalten den Wert für das Wohnungseigentum/Teileigentum mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund, Boden und Instandsetzungsrücklage. Nicht enthalten sind Wertanteile für Garagen oder Einstellplätze.

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

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

Kauffälle von Wohnungseigentum



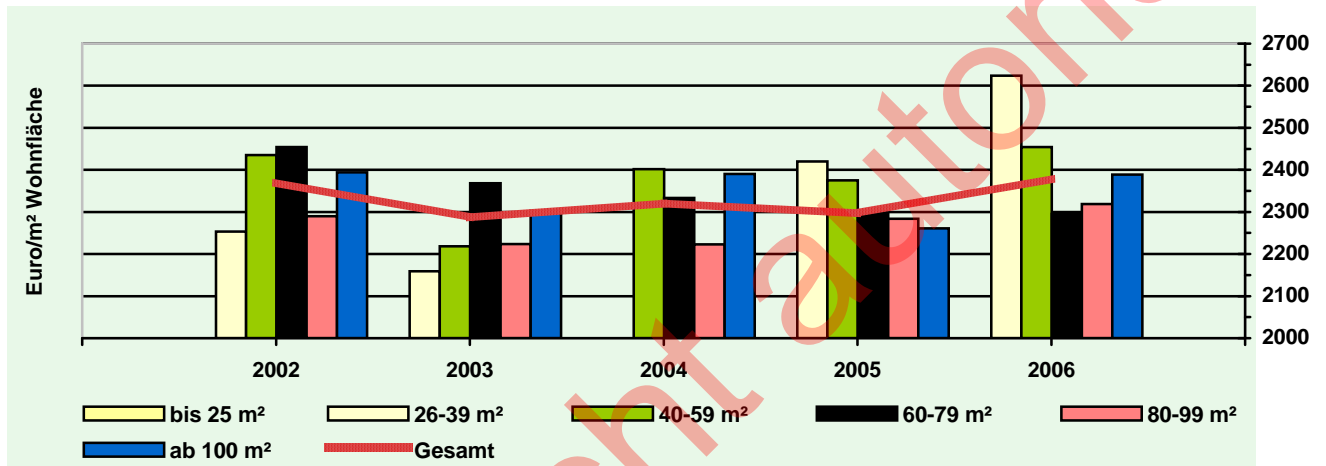


5.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

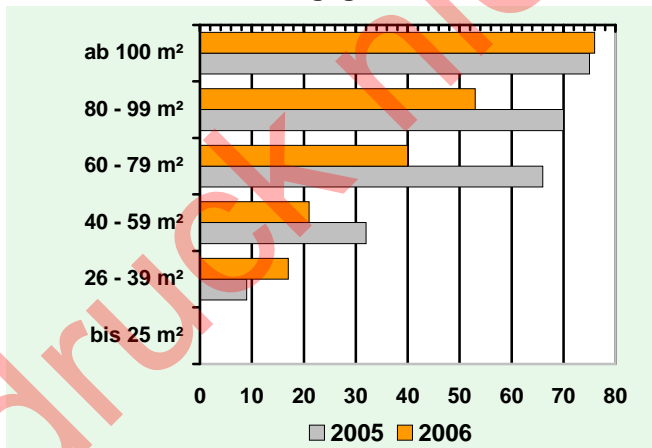
Von den 273 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 207 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Wohnungsgrößen



Typische Preise

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

Wohnung	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
50 m ² , 3. OG		2460 2000 – 3200	
75 m ² , 1. OG		2300 1900 – 3200	
100 m ² , 2. OG		2280 1900 – 3200	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

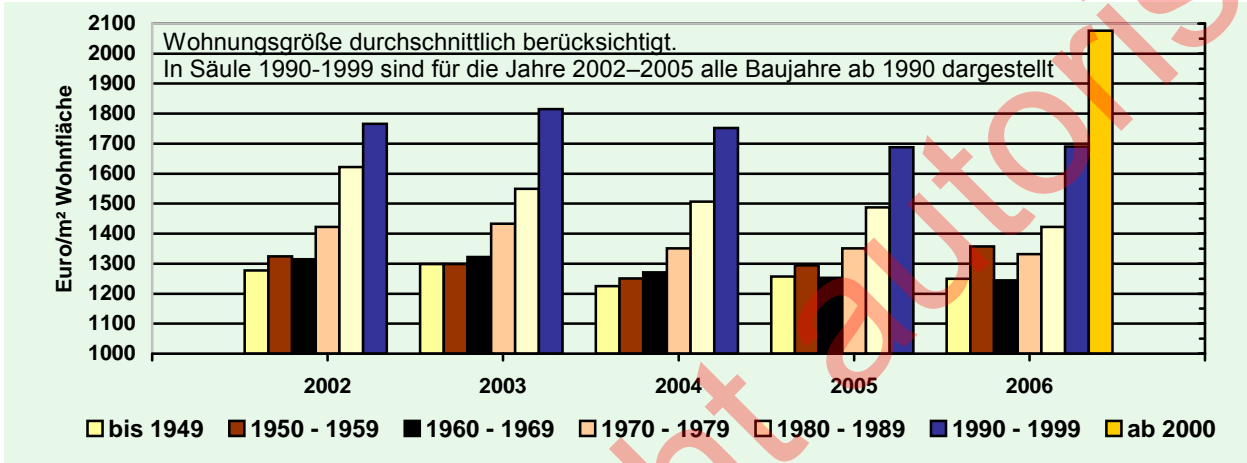


5.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

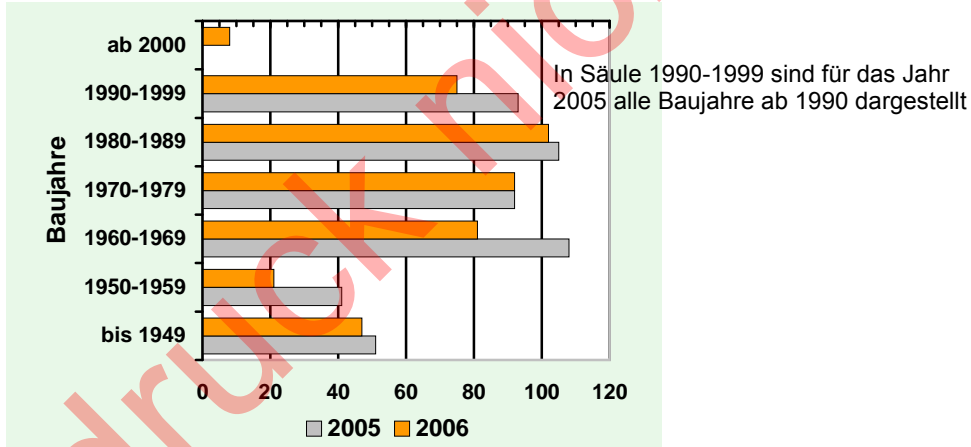
Von den 836 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 426 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Baujahren



Typische Preise

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

Baujahr	Mäßige Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Gute Lage Euro/m ²	Sehr gute Lage Euro/m ²
1960 - 1969		1260 900 – 1600	1260 900 – 1600	
1970 - 1979		1300 900 – 1700	1390 1000 – 1700	
1980 - 1989		1430 1100 – 1800	1480 1100 – 1900	

Euro/m² = typischer Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche

Normiert auf Wohnanlage mit 60 Wohnungen

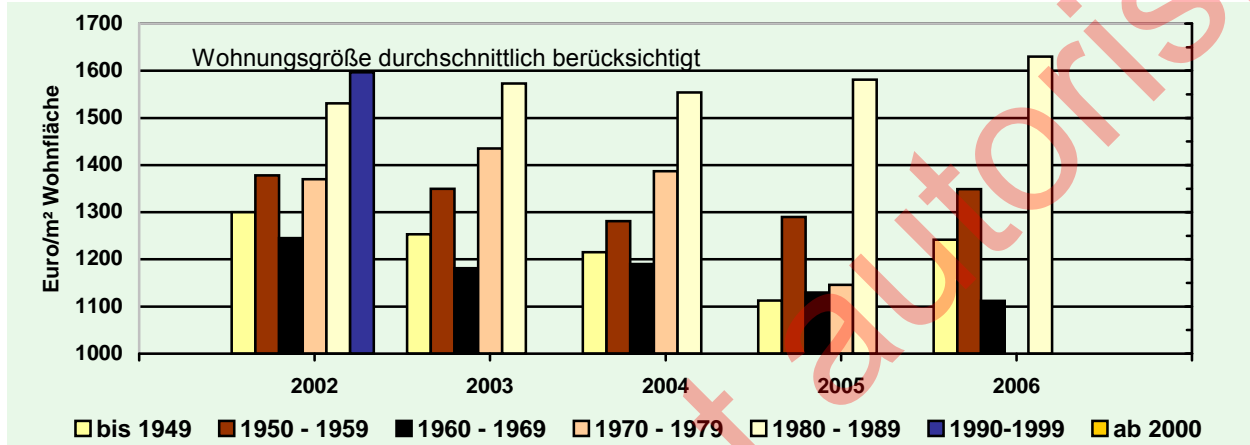


5.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

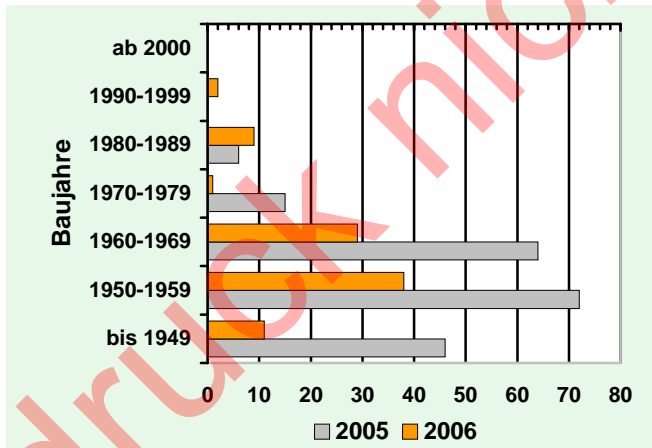
Von den 190 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 90 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Kauffälle nach Baujahren



bis 1949		1950 - 1959		1960 - 1969		1970 - 1979		1980 - 1989		1980 - 1989		ab 2000	
V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²	V	Euro/m ²
11	1242	38	1349	29	1112	1	**	9	1630	2	**	0	**

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

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

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe



5.3.4 Teileigentum

Von den 322 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 144 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Gewerbe

Von den 81 Kauffällen über Gewerbeteiligentum waren 22 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 152 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 120 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

	V	Garagen Euro	Tiefgaragenstellplätze V	Tiefgaragenstellplätze Euro	Offene Stellplätze V	Offene Stellplätze Euro
Erstverkäufe	**	**	73	10 000 – 19 800	10	3 800 – 5 800
Weiterverkäufe	4	8 400 – 15 000	18	6 000 – 12 500	**	**
Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen	5	5 000 – 15 000	***	***	**	**

** = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

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

6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

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

6.1 Indexreihen

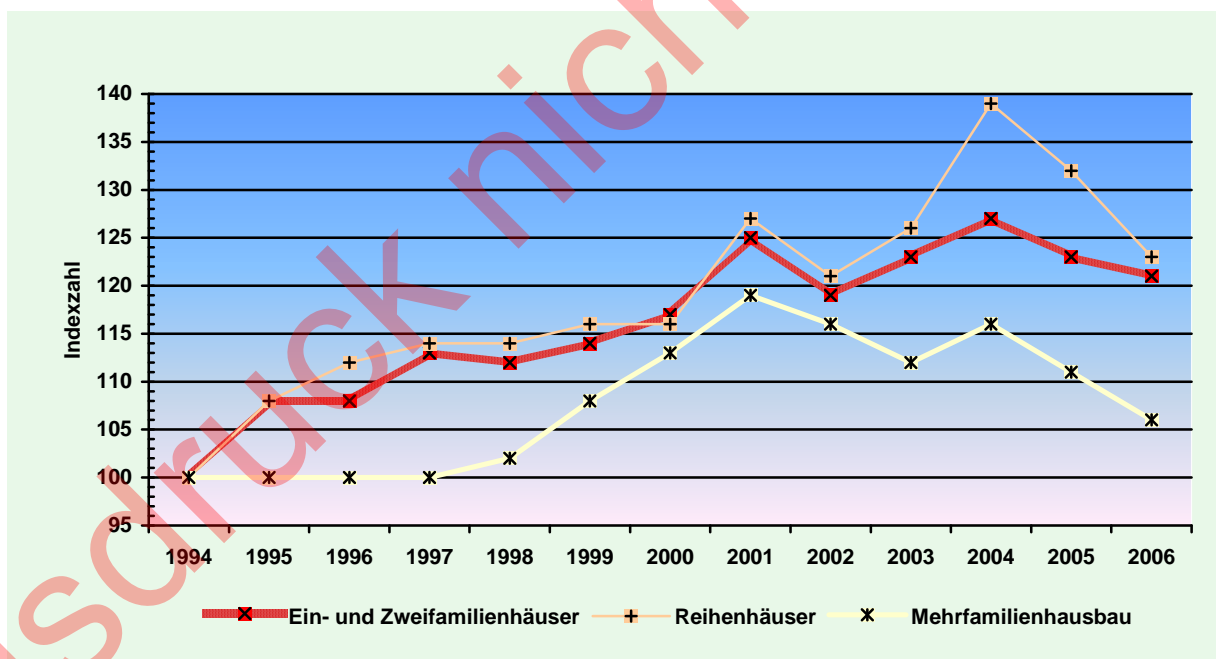
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden. Die ermittelten Indexzahlen ermöglichen die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage und sind damit von großer Bedeutung für die Wertermittlungspraxis.

6.1.1 Bodenpreisindexreihen

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

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

Baureifes Land Wohnen

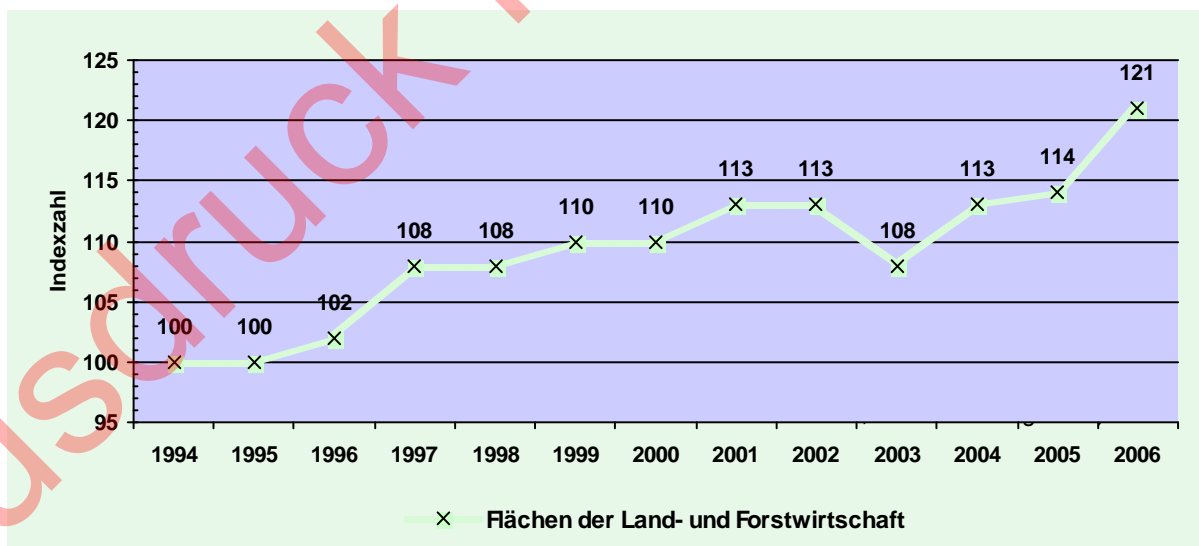


6.1.1 Bodenpreisindexreihen

	<i>Baureifes Land Wohnen Individueller Wohnungsbau</i>		<i>Baureifes Land Wohnen Mehrfamilienhausbau</i>
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser</i>	
1994	100	100	100
1995	108	108	100
1996	108	112	100
1997	113	114	100
1998	112	114	102
1999	114	116	108
2000	117	116	113
2001	125	127	119
2002	119	121	116
2003	123	126	112
2004	127	139	116
2005	123	132	111
2006	121*	123*	106*

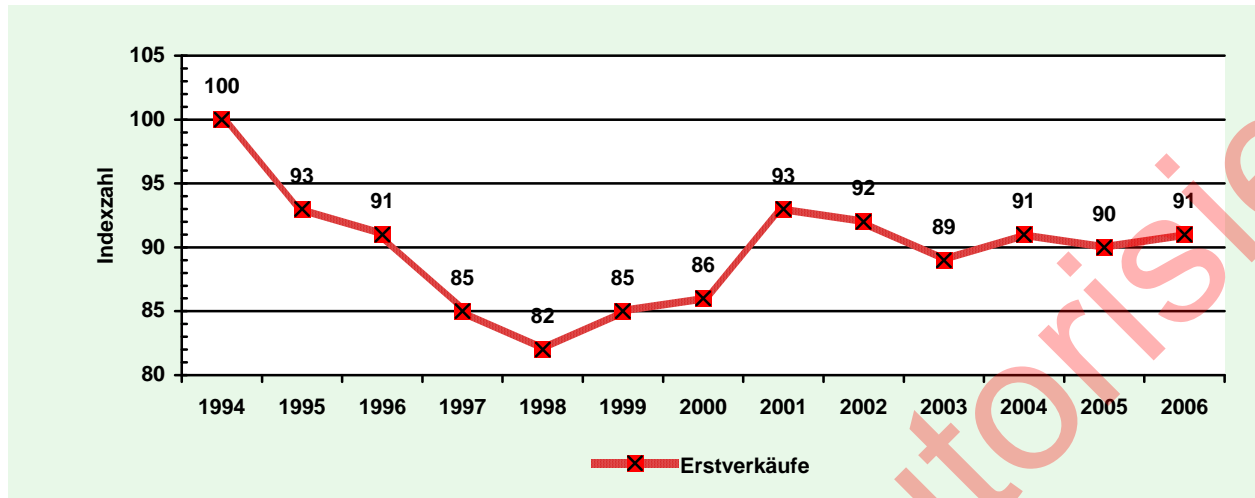
* = vorläufige Indexzahl

Flächen der Land- und Forstwirtschaft



6.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum



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

* = vorläufige Indexzahl

6.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

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

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

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

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

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

6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Karlsruhe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung), wobei WertR 2006, Anlage 4, Angaben für weitere Objektarten ausweist.

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

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

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

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

6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

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

Modernisierungsgrad

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

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

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

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

Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

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

6.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	45	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

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

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

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

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

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

6.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Objektyp / Objektart	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle		Zinsspanne der ausgewerteten Kauffälle in %	Beschluss des Gutachterausschusses	
	Jahr	Anz RND		Liegenschaftszinssatz in %	Ertragsfaktor
Dreifamilienhausgrundstücke				3,5 – 4,0	20 - 22
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2006	14 48	2,1 – 4,5		
1950 – 1969	2006	12 54	2,6 – 4,5		
1970 – 1989	2006	2 58	3,6 – 4,4		
ab 1990	2006	0			
Mietwohngrundstücke ab 4 Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil < 20 %				4,0 – 5,0	15 - 17
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2006	25 47	2,1 – 6,7		
1950 – 1969	2006	11 53	4,0 – 6,1		
ab 1970	2006	4 69	4,6 – 5,0		
Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietertragsanteil von 20 - 50 %				4,5 – 6,0	12 - 15
Baujahrsklassen:					
bis 1949	2006	8 43	4,2 – 7,9		
1950 – 1969	2006	5 48	4,9 – 6,4		
ab 1970	2006	0			
Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgrundstücke	2006	4 45	5,8 – 8,6	5,5 – 6,5	11 - 13
Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros)	2006	6 38	4,6 – 7,4	5,0 – 7,0	10 - 13
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2006	5 28	4,0 – 9,7	4,0 – 7,0	9 - 14
Wohnungseigentum nach WEG				2,5 – 3,5	
Teileigentum nach WEG				4,5 – 6,5	

Anz = Anzahl RND = Restnutzungsdauer

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zutreffend sein.

6.5 Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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

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

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

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

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

Nachfolgend wurden Marktanpassungsfaktoren für Karlsruhe ermittelt.

6.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

In herausgehobenen Gesellschaftslagen (z.B. Durlach-Geigersberg, Rüppurr-Märchenviertel, Weststadt-Musikerviertel) können die für die gute bis sehr gute Lage ermittelten Marktanpassungsfaktoren im Einzelfall bis 20 % erhöht werden.

Bei Zweifamilienhäusern mit teilweiser Vermietung zeigen sich, insbesondere in der mittleren Lage, erhöhte Marktanpassungsfaktoren.

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

6.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

Anwendungsbeispiel

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

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

6.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

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

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

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

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

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

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

von - bis = niedrigster und höchster Wert des jeweiligen Merkmals

6.6 Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.1 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

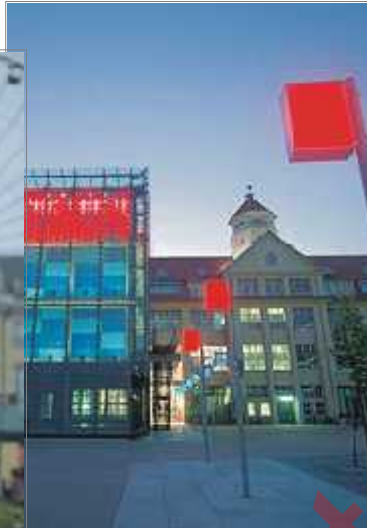
Normale, im üblichen Erbbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen tragen nach den Untersuchungen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, nichts zur Höhe des Wertfaktors bei. Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind angepasst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

Anwendungsbeispiel

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

7. SONSTIGE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

7.1 Karlsruhe und die Region



7.1 Karlsruhe und die Region

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

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 architektonisch und funktional herausragenden Messe Karlsruhe steht ein leistungsfähiger Messekomplex von 52.000 m² für Messen und Großveranstaltungen aller Art zur Verfügung.

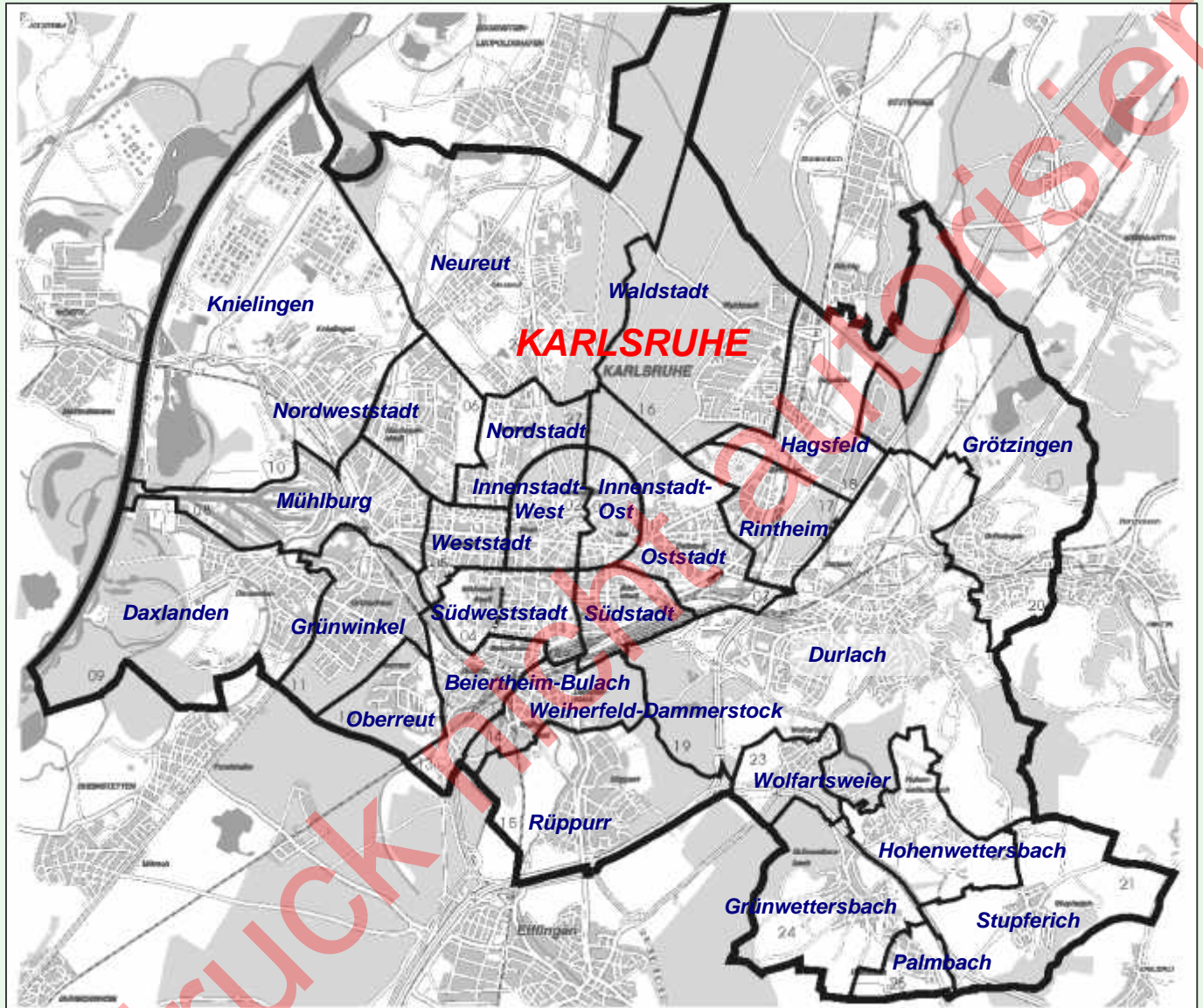
Das regionale und weit ausgebaute ÖPNV-Netz von Karlsruhe ist europaweit vorbildlich. Die Nähe zu Schwarzwald, Elsass und Pfalz und innerhalb der Stadt gelegene Erholungsgebiete sichern Lebensqualität, Kreativität und Wirtschaftsklima.

Das international renommierte Zentrum für Kunst und Medientechnologie (ZKM) stellt gemeinsam mit der Hochschule für Gestaltung in interdisziplinären Projekten Verbindungen zu 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	ca. 275.000
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	Weierfeld-Dammerstock	23	Wolfartsweier
06	Nordweststadt	15	Rüppurr	24	Grünwettersbach
07	Oststadt	16	Waldstadt	25	Palmbach
08	Mühlburg	17	Rintheim	26	Neureut
09	Daxlanden	18	Hagsfeld	27	Nordstadt

Quelle: Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2006

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte**, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, die gemäß § 196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Sie sind nach dem Entwicklungszustand gegliedert und nach der jeweiligen Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand sowie bei den Grundstückstypen 10, 15 und 25 nach der Grundstückstiefe bestimmt (bei BEL und RBL nur Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung). Sie beziehen sich auf ein Grundstück mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

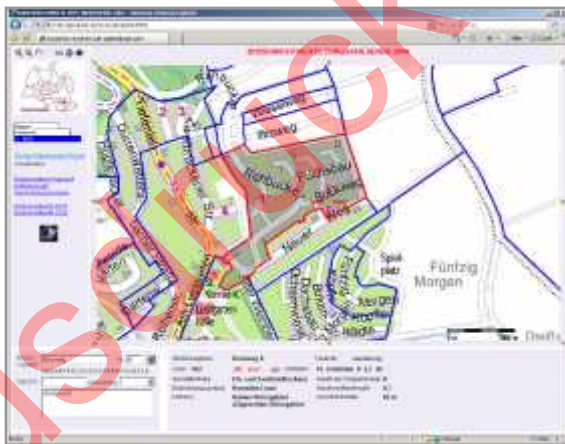
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a, Abs. 3 Baugesetzbuch bewirken i.d.R. Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Dies gilt auch für öffentliche Maßnahmen wie Straßen- und Bahnflächen, wo sich ortsüblich besondere Teilmärkte gebildet haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind sog. Altlasten (z. B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (z. B. Böschungen), der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. nicht berücksichtigt.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte nach dem Zustand der Grundstücke ohne Aussicht auf eine Sanierung.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z. B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden. Insbesondere für die Entwicklungszustände BEL und RBL wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

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



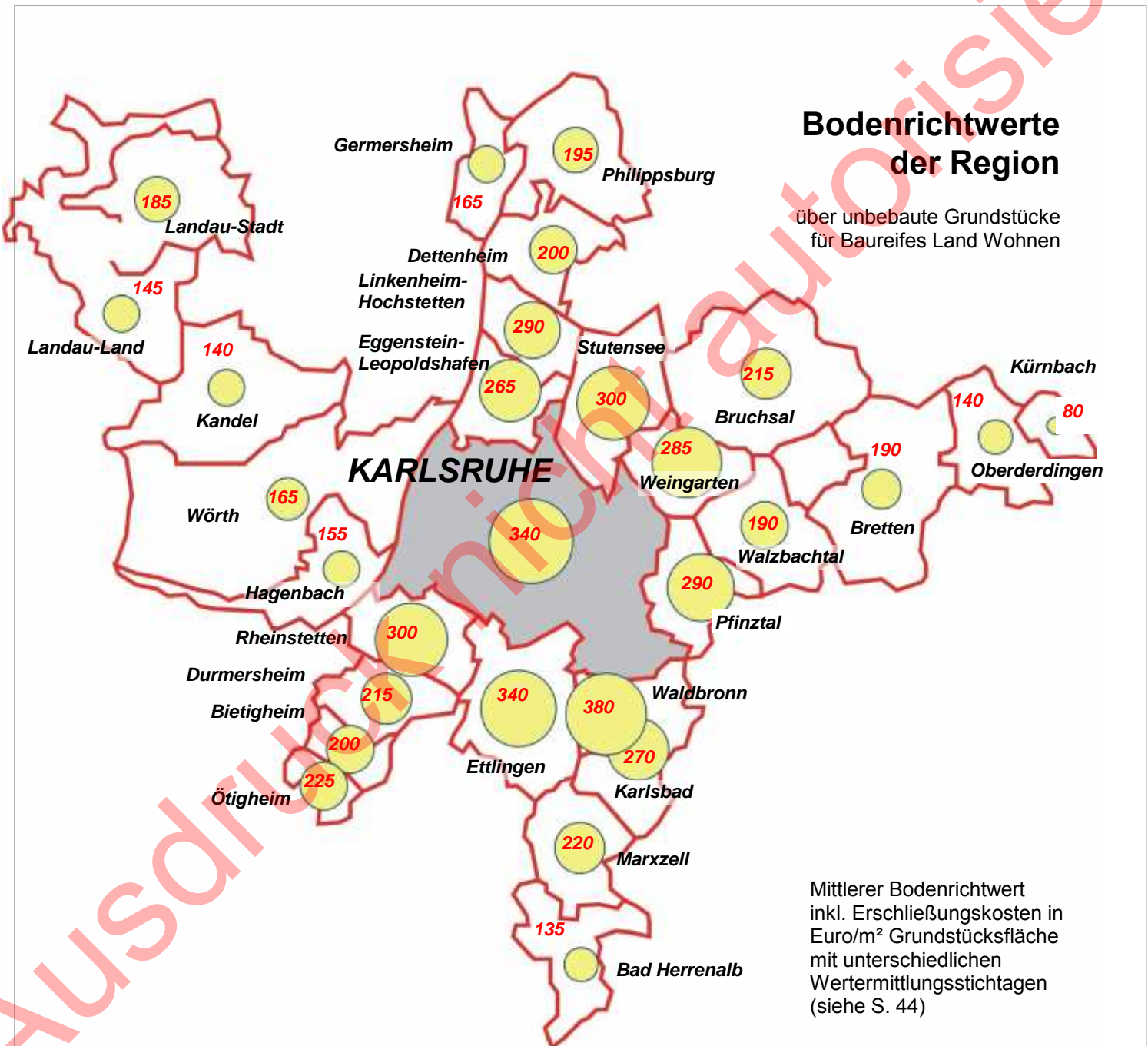
Die Bodenrichtwerte 2006 und der Grundstücksmarktbericht 2006 sind in das Wertermittlungsinformationssystem des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

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

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

7.4 Bodenrichtwerte in der Region

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



7.4 Bodenrichtwerte in der Region

Bodenrichtwerte über unbebaute Grundstücke für Baureifes Land Wohnen in ausgewählten Gemeinden				
Gemeinde	Gemeindeteile		von – bis	Euro/m²
Bad Herrenalb	Bad Herrenalb, Bernbach, Neusatz, Rotensol	31.12.2002	95-230	135
Bietigheim	Bietigheim	31.12.2004	180-220	200
Bretten	Kernstadt Bretten, Bauerbach, Büchig, Diedelsheim, Dürrenbüchig, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit, Sprantal	31.12.2005	110-290	190
Bruchsal	Bruchsal, Untergrombach, Obergrombach, Büchenau, Helmsheim, Heildelsheim	31.12.2004	160-380	215
Dettenheim	Liedolsheim, Rußheim	31.12.2004	150-250	200
Durmersheim	Durmersheim, Würmersheim	31.12.2003	120-330	215
Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein, Leopoldshafen	31.12.2005	245-330	265
Ettlingen	Kernstadt Ettlingen, Bruchhausen, Ettlingenweiler, Oberweiler, Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart	31.12.2004	210-530	340
Germersheim	Germersheim, Sonderheim	31.12.2005	105-200	165
Hagenbach	Hagenbach, Berg, Neuburg, Scheibenhardt	31.12.2005	95-230	155
Kandel	Kandel, Erlenbach, Freckenfeld, Minfeld, Steinweiler, Vollmersweiler, Winden	31.12.2005	85-250	140
Karlsbad	Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach, Spielberg	31.12.2004	150-400	270
Karlsruhe	s. 7.2 Stadtteile	31.12.2006	180-530	340
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	31.12.2005	100-205	145
Landau-Stadt	Landau, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim, Wollmesheim	31.12.2005	115-245	185
Linkenheim-Hochstetten	Linkenheim, Hochstetten	31.12.2005	250-330	290
Marzell	Burbach, Pfaffenrot, Schielberg	31.12.2006	180-260	220
Oberderdingen	Oberderdingen, Großvillars, Flehingen	31.12.2003	100-185	140
Ötigheim	Ötigheim	31.12.2004	200-250	225
Philippsburg	Philippsburg, Huttenheim, Rheinsheim, Oberhausen, Rheinhausen	31.12.2004	160-230	195
Pfintztal	Berghausen, Söllingen, Kleinsteinbach, Wöschbach	31.12.2006	260-360	290
Rheinstetten	Mörsch, Forchheim, Neuburgweier	31.12.2006	235-350	300
Stutensee	Blankenloch, Friedrichstal, Spöck, Staffort	31.12.2004	130-470	300
Waldbronn	Reichenbach, Busenbach, Etzenrot	31.12.2004	290-440	380
Walzbachtal	Jöhlingen, Wössingen	31.12.2004	125-250	190
Weingarten	Weingarten	31.12.2002	180-350	285
Wörth	Wörth, Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt	31.12.2005	105-255	165

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

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

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

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

7.5 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Stadtteil	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2006
01 Innenstadt-Ost	11.259	10.252	6.457	5.959	6.532	5.487	5.562
02 Innenstadt-West	11.441	12.735	11.354	9.672	9.134	7.964	8.430
03 Südstadt	19.484	19.896	17.061	15.279	14.817	13.307	14.528
04 Südweststadt	23.379	24.838	22.308	19.738	19.454	17.993	18.326
05 Weststadt	30.065	30.714	25.887	22.193	22.820	17.977	18.583
06 Nordweststadt 1)	-	-	13.865	11.666	11.346	10.721	10.725
07 Oststadt	18.956	20.422	20.500	19.294	17.800	16.379	16.929
08 Mühlburg	16.194	28.183	19.256	16.527	16.102	15.401	15.699
09 Daxlanden	7.125	9.623	10.811	12.838	12.489	11.873	11.786
10 Knielingen	6.204	7.896	9.961	9.050	8.763	8.865	8.842
11 Grünwinkel	4.727	6.976	11.704	10.669	11.213	10.234	10.143
12 Oberreut	-	-	6.210	5.660	6.430	9.937	9.931
13 Beiernheim-Bulach	6.850	7.629	7.155	6.660	6.295	6.265	6.406
14 Weiherfeld-Dammerstock	6.266	7.396	6.487	6.784	6.482	6.147	6.017
15 Rüppurr	9.223	10.094	11.718	11.060	10.292	10.132	10.178
16 Waldstadt	-	5.612	13.705	12.094	12.883	12.340	12.184
17 Rintheim	1.968	6.555	6.345	6.329	6.111	5.805	5.562
18 Hagsfeld	3.039	4.165	4.752	4.500	4.210	6.976	6.990
19 Durlach	24.007	27.435	33.358	30.745	29.946	28.924	29.511
20 Grötzingen	5.269	5.490	6.718	7.941	9.137	9.181	9.362
21 Stupferich	1.373	1.546	1.893	2.415	2.742	2.759	2.730
22 Hohenwettersbach	889	998	1.392	1.328	1.664	2.178	2.739
23 Wolfartsweier	1.013	1.416	1.956	2.924	3.399	3.282	3.239
24 Grünwettersbach	1.805	2.142	3.349	3.730	3.977	4.019	4.005
25 Palmbach	539	554	1.127	1.397	1.331	1.788	1.699
26 Neureut	7.070	11.070	12.000	13.337	14.958	15.989	16.246
27 Nordstadt 2)	-	-	-	-	-	6.728	9.277
Stadt Karlsruhe	218.145	263.637	287.329	269.789 3)	270.327 3)	268.651 3)	275.629 3)

1) 1975 aus Teilen der Weststadt und Mühlburgs gebildet.

2) 1996 aus Teilen der Weststadt gebildet.

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

7.6 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen

Quelle : Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Stadtteil	Erstellte Gebäude	Umbauter Raum in m ³	Zugang an Wohnungen 1)	Wohnfläche		Veranschlagte Baukosten in 1.000 Euro
				in m ²		
01 Innenstadt-Ost	-	-	35	1.625	-	726
02 Innenstadt-West	-	-	-	321	-	284
03 Südstadt	10	63.277	125	13.838	3.513	17.024
04 Südweststadt	2	18.494	40	3.716	1.353	5.780
05 Weststadt	10	32.840	114	12.012	1.211	13.292
06 Nordweststadt	1	765	12	944	86	939
07 Oststadt	5	8.864	27	2.186	420	3.116
08 Mühlburg	1	3.431	11	998	156	1.465
09 Daxlanden	25	17.326	25	3.271	673	5.817
10 Knielingen	55	40.729	87	9.206	2.083	9.365
11 Grünwinkel	39	28.261	49	5.870	2.068	6.601
12 Oberreut	12	11.108	14	2.118	644	2.988
13 Beiertheim-Bulach	2	1.620	5	937	117	775
14 Weiherfeld-Dammerstock	4	7.568	15	2.025	240	2.020
15 Rüppurr	10	9.029	20	2.563	833	3.467
16 Waldstadt	3	5.357	10	1.631	589	1.730
17 Rintheim	12	8.397	13	2.022	547	4.052
18 Hagsfeld	15	12.066	18	2.438	785	3.139
19 Durlach	20	32.609	81	9.600	2.018	13.414
20 Grötzingen	16	11.352	21	3.114	966	3.839
21 Stupferich	2	1.144	6	672	26	819
22 Hohenwettersbach	58	41.229	61	8.697	2.128	9.519
23 Wolfartsweier	2	3.809	4	768	354	885
24 Grünwettersbach	15	12.850	18	3.108	675	4.301
25 Palmbach	5	5.031	9	1.462	480	1.995
26 Neureut	23	20.497	35	5.265	1.520	6.680
27 Nordstadt	16	15.820	25	3.117	1.041	3.225
Stadt Karlsruhe 2006	363	413.473	880	103.524	24.526	127.257

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

7.7 Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

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

Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Bürogebäude ³⁾	Gewerbliche Betriebsgebäude ³⁾	Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Bürogebäude ³⁾	Gewerbliche Betriebsgebäude ³⁾
	2000 = 100				2000 = 100		
Februar 07	112,7	112,2	114,6	JD 1980	67,5	68,0	67,4
JD 2006	105,7	105,3	107,5	JD 1979	60,7	61,9	61,0
Februar	103,6	103,0	105,2	JD 1978	55,5	57,2	56,5
Mai	104,5	104,2	106,5	JD 1977	51,9	54,2	53,7
August	106,5	106,1	108,4	JD 1976	49,7	51,9	51,6
November	108,0	107,7	110,0	JD 1975	48,4	50,6	50,0
JD 2005	102,6	102,3	104,1	JD 1974	48,1	50,4	49,3
JD 2004	101,7	101,4	102,1	JD 1973	45,9	48,3	47,8
JD 2003	100,5	100,5	101,0	JD 1972	42,8	45,3	45,3
JD 2002	101,1	101,2	101,3	JD 1971	40,2	42,7	43,0
JD 2001	100,8	101,0	101,0	JD 1970	36,7	39,1	38,9
JD 2000	100,0	100,0	100,0	JD 1969	31,7	33,4	32,9
JD 1999	98,9	98,5	98,7	JD 1968	29,8	31,3	30,3
JD 1998	98,5	98,4	98,8	JD 1967	29,0	–	–
JD 1997	98,2	98,6	99,0	JD 1966	30,4	–	–
JD 1996	99,6	99,7	99,9	JD 1965	29,9	–	–
JD 1995	101,2	100,9	100,7	JD 1964	28,5	–	–
JD 1994	100,3	100,0	99,4	JD 1963	27,1	–	–
JD 1993	99,8	99,5	98,9	JD 1962	25,7	–	–
JD 1992	97,2	97,8	97,1	JD 1961	23,7	–	–
JD 1991	92,7	93,5	93,1	JD 1960	21,6	–	–
JD 1990	86,8	87,8	87,5	JD 1959	19,7	–	–
JD 1989	81,2	83,0	82,3	JD 1958	18,9	–	–
JD 1988	78,2	80,0	79,5	JD 1957	18,3	–	–
JD 1987	76,5	78,4	77,9	JD 1956	17,5	–	–
JD 1986	74,8	76,6	75,9	JD 1955	16,8	–	–
JD 1985	73,9	75,4	74,5	JD 1954	15,8	–	–
JD 1984	74,1	75,5	74,5	JD 1953	15,7	–	–
JD 1983	72,2	73,7	73,0	JD 1952	16,1	–	–
JD 1982	71,2	72,5	72,0	JD 1951	14,5	–	–
JD 1981	70,7	71,4	70,7	JD 1950	12,2	–	–
				JD 1949	13,3	–	–

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

²⁾ einschließlich Mehrwertsteuer

³⁾ Berechnung ab Basisjahr 2000 einschließlich Mehrwertsteuer

7.8 Entwicklung der Wohnungsmieten in Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2000 = 100)

Jahr Monat	Verbraucher- preisindex für Baden- Württemberg	Wohnungsmiete (einschließlich Nebenkosten)		davon			
				Nettomiete		Wohnungsnebenkosten	
				Index	Veränderung zum Vorjahr in %	Index	Veränderung zum Vorjahr in %
JD 2007
Januar	112,0	110,6	+1,3	110,2	+1,2	113,1	+1,5
Februar	112,5	110,7	+1,3	110,4	+1,3	113,1	+1,5
JD 2006	111,2	109,8	+1,5	109,4	+1,1	112,0	+3,0
JD 2005	109,2	108,2	+1,0	108,2	+1,1	108,7	+1,2
JD 2004	107,3	107,1	+1,5	107,0	+1,2	107,4	+2,9
JD 2003	105,3	105,5	+1,4	105,7	+1,5	104,4	+1,4
JD 2002	103,9	104,0	+2,2	104,1	+2,3	103,0	+1,1
JD 2001	102,2	101,8	+1,8	101,8	+1,8	101,9	+1,9
JD 2000	100,0	100,0	+1,6	100,0	+1,1	100,0	+4,2
JD 1999	98,3	98,4	+0,8	98,9	+0,8	96,0	+1,4
JD 1998	97,7	97,6	+1,1	98,1	+1,0	94,7	+1,6
JD 1997	96,8	96,5	+1,8	97,1	+1,6	93,2	+3,0
JD 1996	95,2	94,8	+2,3	95,6	+2,1	90,5	+3,3
JD 1995	94,1	92,7	+3,9	93,6	–	87,6	–
JD 1994	92,6	89,2	+4,3	–	–	–	–
JD 1993	90,2	85,5	+5,7	–	–	–	–
JD 1992	86,9	80,9	+4,8	–	–	–	–
JD 1991	83,7	77,2	+4,5	–	–	–	–
JD 1990	80,7	73,9	+4,1	–	–	–	–
JD 1989	78,3	71,0	+3,2	–	–	–	–
JD 1988	76,1	68,8	+3,1	–	–	–	–
JD 1987	74,9	66,7	+1,8	–	–	–	–
JD 1986	74,6	65,5	+2,3	–	–	–	–
JD 1985	74,5	64,0	+3,2	–	–	–	–
JD 1984	73,0	62,0	+3,3	–	–	–	–
JD 1983	71,2	60,0	+4,5	–	–	–	–
JD 1982	69,0	57,4	+6,3	–	–	–	–
JD 1981	65,4	54,0	+4,0	–	–	–	–
JD 1980	61,5	51,9	+3,8	–	–	–	–
JD 1979	58,4	50,0	+2,7	–	–	–	–
JD 1978	56,2	48,7	+2,5	–	–	–	–
JD 1977	54,7	47,5	+3,5	–	–	–	–
JD 1976	52,7	45,9	+4,6	–	–	–	–
JD 1975	50,5	43,9	+4,8	–	–	–	–
JD 1974	47,9	41,9	+4,5	–	–	–	–
JD 1973	45,0	40,1	+5,5	–	–	–	–
JD 1972	42,1	38,0	+5,6	–	–	–	–
JD 1971	39,9	36,0	+5,3	–	–	–	–
JD 1970	37,9	34,2	+3,6	–	–	–	–
JD 1969	36,6	33,0	+5,1	–	–	–	–
JD 1968	35,9	31,4	–	–	–	–	–

Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Seit 1995 werden die Untergruppen Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten separat berechnet,

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

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



Vorsitzender

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

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 941 6550
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Freier Architekt , Sachverständiger für Grund- stücksbewertung, WertermittlungsForum (WF)	Tel. 0721 / 959 7819
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit Dipl.-Ing. Reinbert Grund	Techn. Angestellter , Architekt Architekt , Regierungsbaumeister, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 133-3081 Tel. 0781 / 36783
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann Dipl.-Volkswirt Achim Kellner Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier Dipl.-Ing. (FH) Bianca Metzger	Stadtvermessungsamtmann Techn. Angestellte , Bauingenieurin CIS HypZert Stadtvermessungsoberamtsrat Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg) MRICS, von der IHK öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige	Tel. 0721 /133-3085 Tel. 0721 / 133-3083 Tel. 0711 / 127-73048 Tel. 0721 / 133-3091 Tel. 07141 / 182 611 Tel. 0721 / 183 2848
Dipl.-Ing. (TH) Ingeborg Riefle	Architektin, Dipl.-Sachverständige (DIA Freiburg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0711 / 601 608 430
Direktor Günter Scharfenberger Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Sparkassenbetriebswirt (dipl.) Dipl.-Sachverständiger (DIA Freiburg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 146-1234 Tel. 0721 / 384 6671
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3080

Vertreter der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachter

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

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 2007