

# GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe



# Grundstücks- marktbericht 2005



**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](mailto: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](mailto:hans-juergen.herrmann@gutachterausschuss.karlsruhe.de)

**Alexander Dörr**  
Telefon 0721/133-3094  
E-Mail [alexander.doerr@gutachterausschuss.karlsruhe.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@karlsruhe.de)

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

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

**Copyright Stadt Karlsruhe**  
Alle Rechte vorbehalten

	Seite
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>1. VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. ÜBERBLICK</b>	<b>5</b>
<b>3. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>4. GRUNDSTÜCKsverkehr</b>	
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz	9
<b>5. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG</b>	<b>11</b>
<b>5.1 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
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
<b>5.2 Bebaute Grundstücke</b>	
5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	17
5.2.2 Reihenhäuser	18
5.2.3 Mehrfamilienhäuser	19
<b>5.3 Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>20</b>
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
<b>6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG</b>	
<b>6.1 Indexreihen</b>	<b>25</b>
6.1.1 Bodenpreise	25
6.1.2 Wohnungseigentum	26
<b>6.2 Umrechnungskoeffizienten</b>	
6.2.1 GFZ	27
6.2.2 Wohnungseigentum	28
<b>6.3 Liegenschaftszinssätze</b>	<b>30</b>
<b>6.4 Vergleichsfaktoren</b>	
6.4.1 Ertragsfaktoren	31
<b>6.5 Marktanpassungsfaktoren</b>	<b>32</b>
6.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	33
6.5.2 Reihenhäuser	35
<b>6.6 Wertfaktoren für Erbbaurechte</b>	<b>36</b>
6.6.1 Individueller Wohnungsbau	37
<b>7. SONSTIGE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN</b>	
7.1 Karlsruhe und die Region	38
7.2 Stadtteile	40
7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe	41
7.4 Bodenrichtwerte in der Region	42
7.5 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen	44
7.6 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen	45
7.7 Preisindex für Bauwerke	46
7.8 Wohnungsmieten in Baden-Württemberg	47
<b>GUTACHTERAUSSCHUSS</b>	<b>48</b>
Impressum	49

## 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 günstiger

Die Preise für Baureifes Land Wohnen gaben bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken um 3,2 %, bei Reihenhaushausgrundstücken um 5,0 % und bei Mehrfamilienhausgrundstücken um 5,2 % nach.

siehe Seite 7 und Seite 25



### 43 % der neuen Eigentumswohnungen kosteten mehr als 200 000 Euro

Beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung ist ein enormer Kapitaleinsatz erforderlich. 43 % der 410 Erstverkäufe im Jahr 2005 kosteten mehr als 200 000 Euro.



### Überragende Umsatzsteigerung von 24,2 %

3398 Grundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen haben in Karlsruhe den Eigentümer gewechselt. Das waren 24,2 % mehr als im Vorjahr.

siehe Seite 7 und Seite 8



### Gutachterausschuss auf 4 Jahre neu bestellt

Das Expertengremium ist durch drei neue Fachleute verstärkt.

Vier Mitglieder wurden mit Dank für ihre langjährige Tätigkeit verabschiedet.

siehe Seite 48



### Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein neues Ein- und Zweifamilienhaus wurde 2005 im Schnitt auf einem Grundstück von 380 m<sup>2</sup> Größe gebaut und kostete 320 000 Euro in mittlerer Lage.


siehe Seite 17



### Reihenhäuser und Eigentumswohnungen

Der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von neuen großen Eigentumswohnungen betrug ca. 2250 Euro und entsprach damit nahezu dem Wohnflächenpreis bei neuen Reihenhäuser von 2200 Euro/m<sup>2</sup>.

siehe Seite 18 und Seite 21



### Gutachterausschuss

Für die Ermittlung von Grundstückspreisen und sonstige Wertberichtigungen in Karlsruhe

- Stadt
- Kreis
- Bundesbehörde
- Grundbesitzkatasteramt
- Katasteramt
- Gutachterausschuss
- Gutachterausschuss
- Gutachterausschuss
- Gutachterausschuss
- Gutachterausschuss

Zählungsweg: 81  
78133 Karlsruhe  
Tel.: 0721/133-3082  
Fax: 0721/133-3083  
E-Mail:

Soweit aktuellere Auswertungsergebnisse zum Immobilienmarkt vorliegen werden sie im Internet veröffentlicht unter

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



### 3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung **Deutschlands**, die den Grundstücksmarkt einer Region entscheidend beeinflusst, war im Jahr 2005 für das reale Bruttoinlandsprodukt ein Zuwachs um +0,9 % (2004: +1,6 %) zu verzeichnen. Im vierten Quartal 2005 hat sich diese Entwicklung bestätigt indem die vergleichbare Vorjahresentwicklung um +1,0 % (2004: +1,5 %) übertroffen wurde.

Die Lebenshaltungskosten haben sich im Jahr 2005 mit +2,0 % (2004: +1,6 %) erhöht. Der Anstieg des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte um +1,5 % (2004: +2,1 %) fiel wiederum deutlich geringer als in den Jahren vor 2002 aus. Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre sind im Januar 2006 mit 4,27 % mit einem ähnlich günstigen Zinssatz wie im Vorjahr (Januar 2005: 4,20 %) zu erhalten.

Bei einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 11,7 % wurde nochmals das hohe Ergebnis des Vorjahres (2004: 10,5 %) übertroffen, wobei sich für 2006 eine leichte Erholung des Arbeitsmarktes ankündigt. Die Arbeitslosenquote verläuft damit weiterhin auf sehr ungünstigem Niveau.

Für den **gesamtdutschen Grundstücksmarkt** liegen die Ergebnisse der Umfrage zum Immobilienmarkt 2005 des Deutschen Städtetags noch nicht vor. Deshalb verweisen wir auf die Veröffentlichungen unter [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de) (Homepage >> Veröffentlichungen >> der städtetag).

Der Anstieg der Wohnungsmieten einschließlich der Wohnnebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) war im Jahr 2005 mit +1,0 % wie im Vorjahr (2004: +1,0 %), wobei die Mieten der Neubauwohnungen 2005 mit +0,9 % wiederum leicht geringfügiger anstiegen wie die der Altbauwohnungen mit +1,2 % (Baujahrgänge 1948 und älter).

In **Baden-Württemberg** wurden im Jahr 2005 insgesamt gut 36 000 neue Wohnungen bezugsfertig. Das war ein Minus von 7 % beim Wohnungsneubau (2004: +8 %).

Im Jahr 2005 wurden rund 37 600 Wohnungen zum Bau freigegeben, rund -2 % weniger als im Vorjahr (2004: rund 38 000, -6 %). Rund 33 100 davon waren Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das sind -3 % weniger als im Jahr zuvor. Entscheidend für die Gesamtentwicklung ist der Rückgang bei Genehmigungen zu Wohnungen in Zweifamilienhäusern (4 600 Einheiten, -14 %) sowie Mehrfamilienhäusern (12 000 Wohnungen, -4 %).

Die Baukosten stiegen mit ca. +1,3 % ähnlich hoch wie im Vorjahr (2004: ca. +1,2 %).

Die **Baukonjunktur in Karlsruhe** bleibt auf niedrigem Niveau. Mehr Fertigstellungen, aber weniger Genehmigungen im Wohnungsbau - so könnte man die Entwicklung der Bautätigkeit in Karlsruhe im zurückliegenden Jahr 2005 kurz zusammenfassen.

Mit insgesamt 613 bezugsfertigen Wohnungen liegt das Fertigstellungsvolumen dabei so hoch wie seit fünf Jahren nicht mehr und um +17,4 % über dem Ergebnis von 2004 (522 Wohnungen). Unter den 221 neu errichteten Gebäuden waren 180 Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Anteil mit rund 82 % bezogen auf alle Neubauten ähnlich hoch ausfiel wie in den vorangegangenen Jahren. Zugenommen hat im Jahr 2005 die Zahl der bezugsfertigen Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (314 Wohnungen, 2004: 297). Diese kurze Belebung im Geschosswohnungsbau hatte sich bereits 2004 in Form einer gestiegenen Zahl von Genehmigungen abgezeichnet. 2005 sank die Zahl der zur Genehmigung eingereichten Geschosswohnungen (324 Einheiten, 2004: 435) jedoch wieder und blieb mehr als -25 % unter dem Vorjahreswert.

### 3. RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

Räumliche Schwerpunkte der letztjährigen Bautätigkeit bildeten Durlach und die Südstadt, wo 2005 jeweils rund 100 Wohnungen bezugsfertig wurden. Gerade im östlichen Teil der Südstadt befinden sich angesichts der laufenden Baumaßnahmen noch zahlreiche Wohnungen im Bauüberhang (153 Wohnungen). Größere Bauvorhaben im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich allerdings zum Teil bereits seit längerem im Bauüberhang befinden, stehen auch in Hohenwettersbach an. Hier warten allein 94 Wohngebäude mit zusammen 101 beantragten Wohnungen auf ihre Fertigstellung, das war zum Jahresende 2005 der höchste Bauüberhang an Wohngebäuden in einem Karlsruher Stadtteil.

Bei den Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau ist die kurzfristige leichte Belebung des Jahres 2004 wieder beendet, denn die Zahl der Baugenehmigungen hat sich mit 324 Wohnungen und -25,5 % gegenüber dem Vorjahr (2004: 435 Wohnungen) deutlich verringert. Insgesamt liegt die Zahl der Baugenehmigungen mit 637 Wohnungen um -16,1 % niedriger als im Vorjahr (2004: 759).

Im **Karlsruher Grundstücksmarkt** ist mit 3398 Kauffällen im Berichtsjahr 2005 mit +24,2 % (2004: 2736, -10,4 %) eine starke Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle ist auf dem höchsten Stand seit 1994 und hat damit die Umsatzrückgänge der letzten Jahre mehr als aufgeholt.

Getragen wurde der Umsatzsprung von den Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums mit +32,3 % (2004: -10,3 %) und der bebauten Grundstücke mit +25,8 % (2004: -11,3 %). Die Zahl der Kauffälle mit unbebauten Grundstücken war dagegen mit -4,1 % wiederum rückläufig, wenn auch nicht so deutlich wie im Vorjahr (2004: -9,8 %).

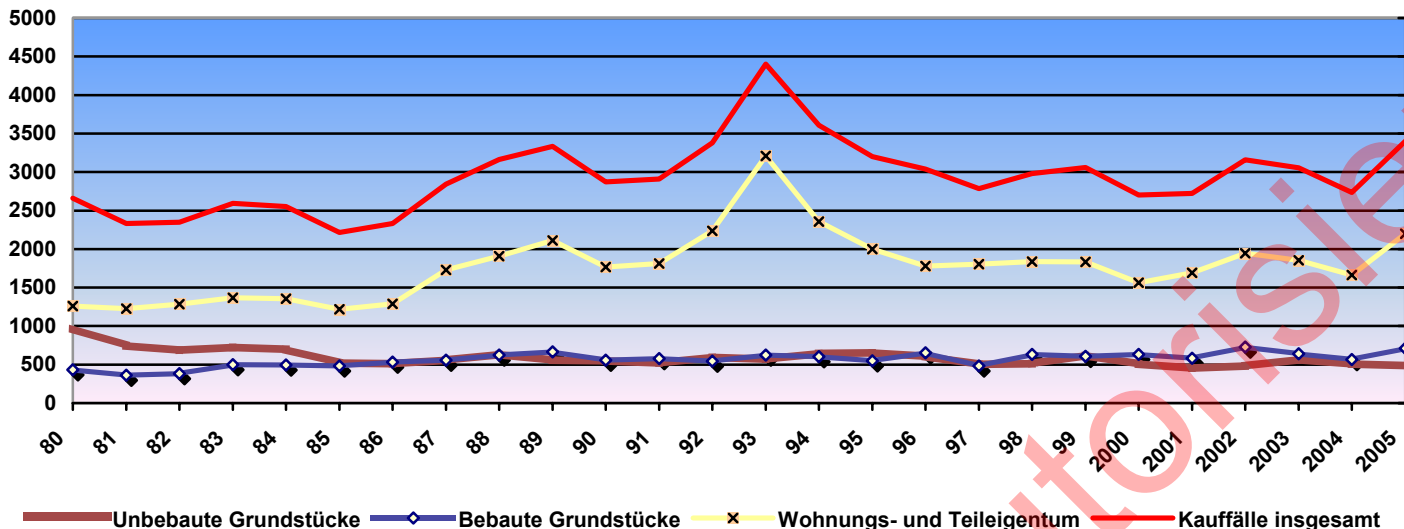
Bei den Preisen für unbebaute Grundstücke hat sich 2005 mit -3,2 % bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (2004: +3,2 %) die Entwicklung wieder umgekehrt, bei den Preisen für Reihenhausgrundstücke wurde mit -5,0 % (2004: +10,3 %) die große Preissteigerung des Vorjahres nur teilweise rückgängig gemacht. Mehrfamilienhausgrundstücke sind nach der Preissteigerung des Vorjahres wieder um -5,2 % (2004: +3,6 %) gefallen. Bei Erstverkäufen des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes war nach der deutlichen Preissteigerung im Jahr 2001 ein steter Rückgang der Preise zu beobachten, der 2004 mit einem leichten Plus gestoppt wurde, sich aber 2005 mit einem weiteren Preisrückgang von -1,1 % fortsetzte (2004: +2,3 %). Weiterverkäufe wurden dagegen auf einem nahezu gleichen Niveau wie im Vorjahr gehandelt.

Eine Prognose für das erste Halbjahr 2006 ist nur eingeschränkt möglich und von Unsicherheiten behaftet. Es kann für die meisten Teilmärkte von einer stagnierenden bis leicht steigenden Preisentwicklung ausgegangen werden.

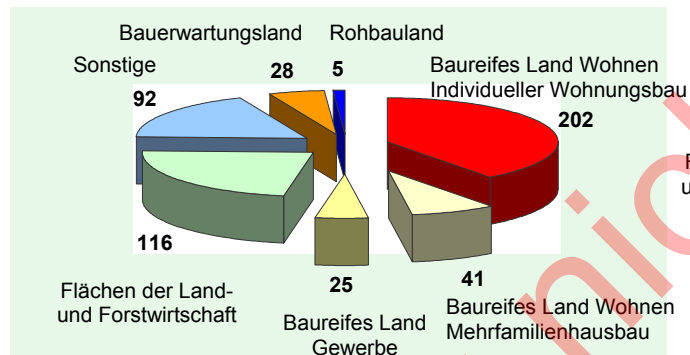
Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutscher Städtetag,  
Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

## 4. GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

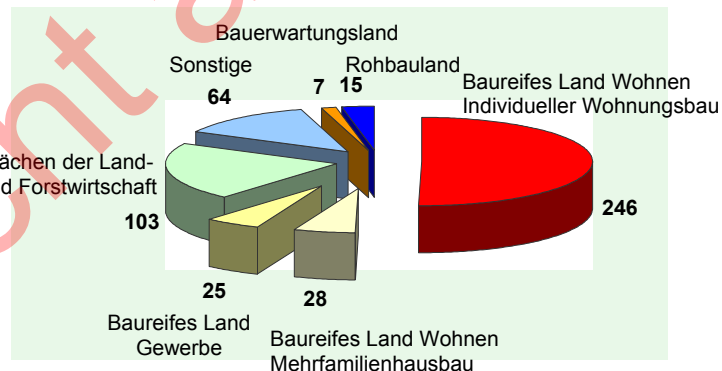
### 4.1 Anzahl der Kauffälle



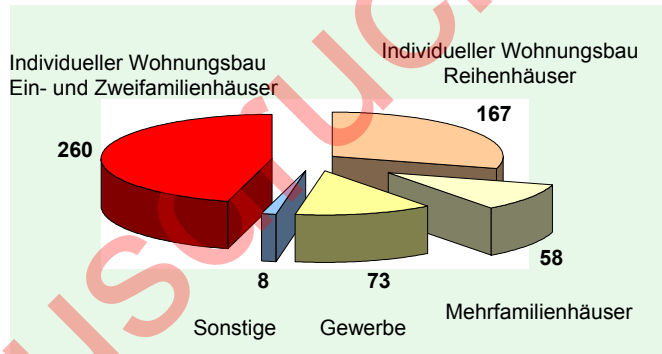
**Unbebaute Grundstücke**  
509 Kauffälle im Jahr 2004



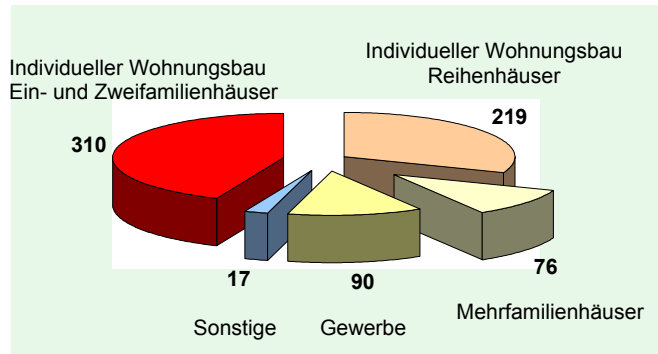
**Unbebaute Grundstücke**  
488 Kauffälle im Jahr 2005



**Bebaute Grundstücke**  
566 Kauffälle im Jahr 2004



**Bebaute Grundstücke**  
712 Kauffälle im Jahr 2005



	2001		2002		2003		2004		2005	
	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	-11,0	451	+7,3	484	+16,5	564	-9,8	509	-4,1	488
<b>Bebaute Grundstücke</b>	-8,2	580	+25,7	729	-12,5	638	-11,3	566	+25,8	712
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	+8,3	1691	+15,0	1945	-4,8	1852	-10,3	1661	+32,3	2198
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>+0,8</b>	<b>2722</b>	<b>+16,0</b>	<b>3158</b>	<b>-3,3</b>	<b>3054</b>	<b>-10,4</b>	<b>2736</b>	<b>+24,2</b>	<b>3398</b>

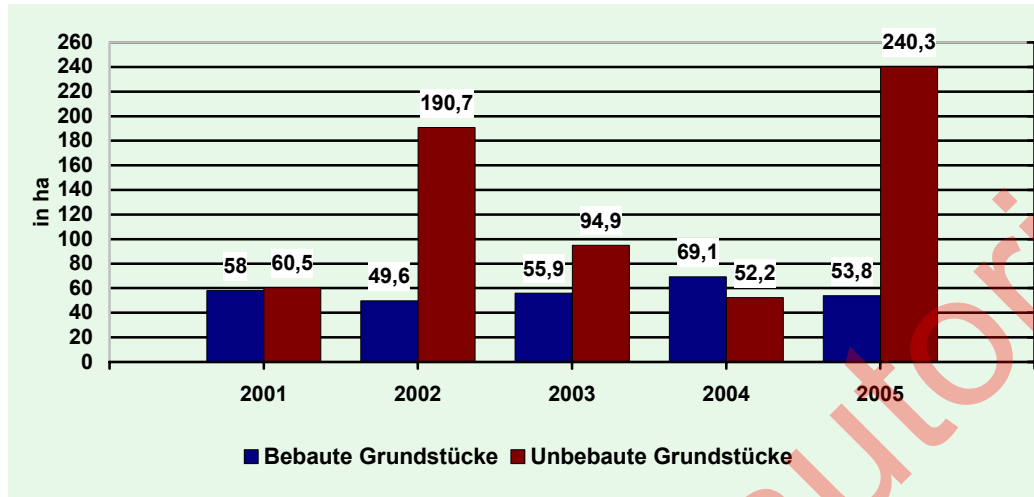
% = Steigerung bezogen auf das Vorjahr

Anz. = Anzahl Kauffälle



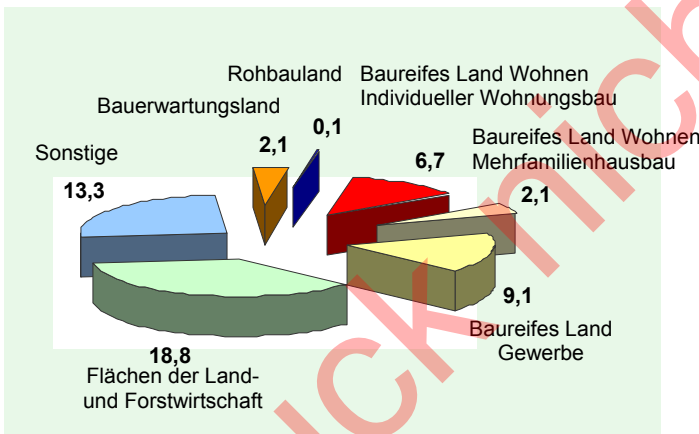
## 4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

### Flächenumsatz



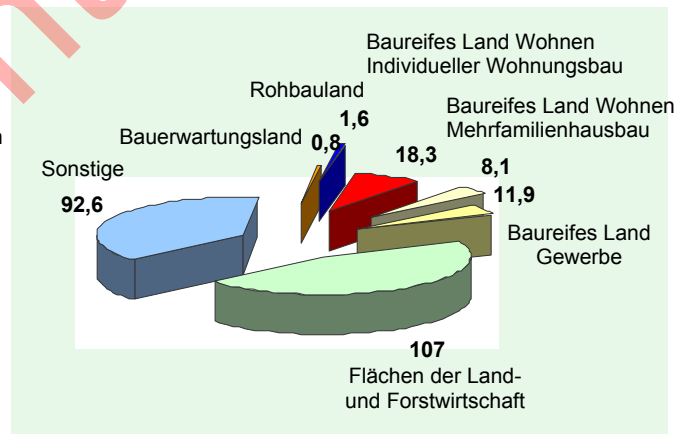
### Unbebaute Grundstücke

52,2 ha Flächenumsatz im Jahr 2004



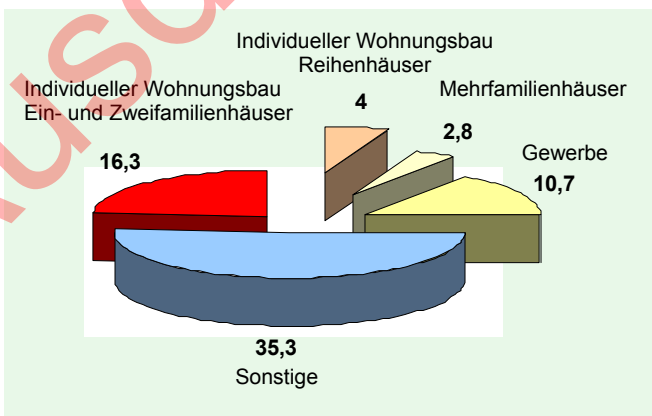
### Unbebaute Grundstücke

240,3 ha Flächenumsatz im Jahr 2005



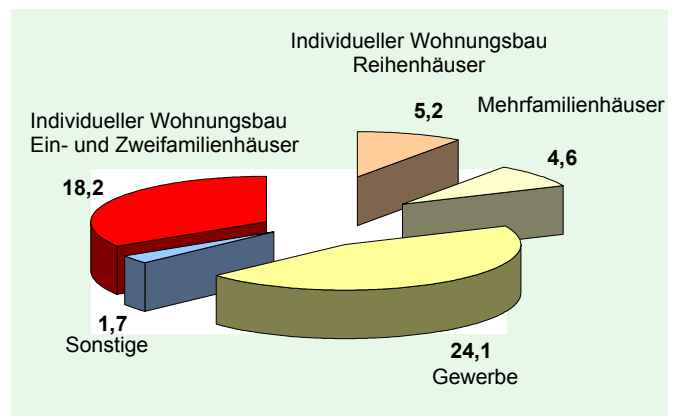
### Bebaute Grundstücke

69,1 ha Flächenumsatz im Jahr 2004



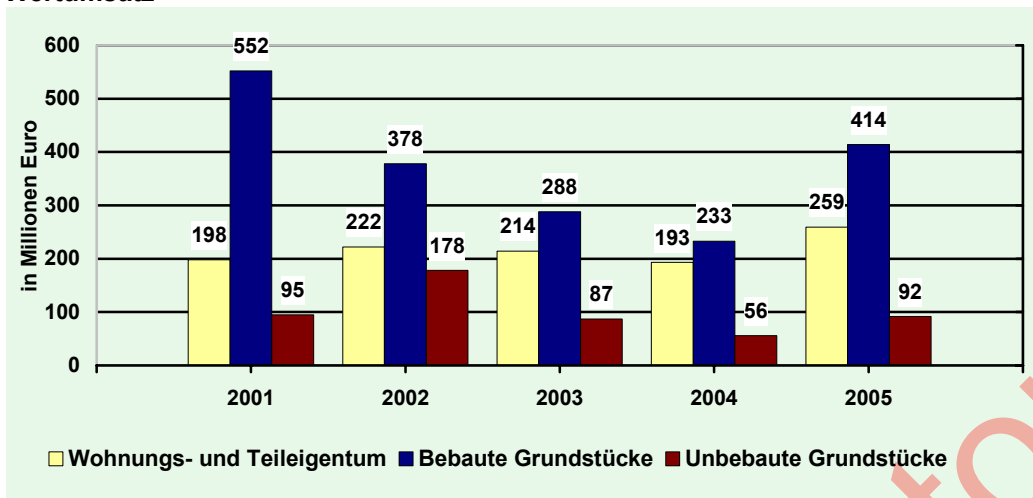
### Bebaute Grundstücke

53,8 ha Flächenumsatz im Jahr 2005



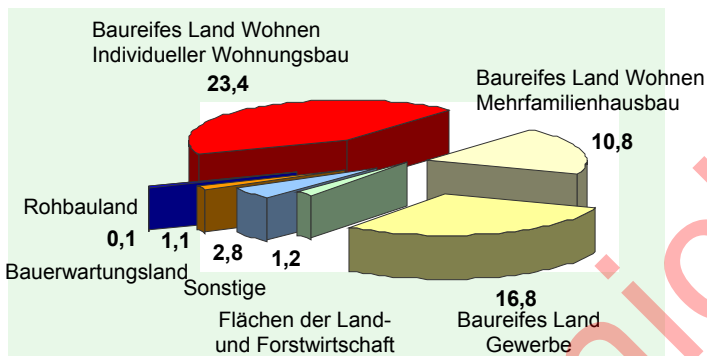
4.2 Flächenumsatz und Wertumsatz

Wertumsatz



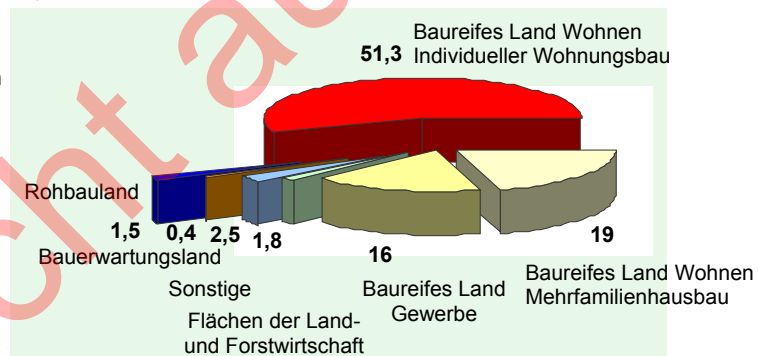
Unbebaute Grundstücke

56,2 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2004



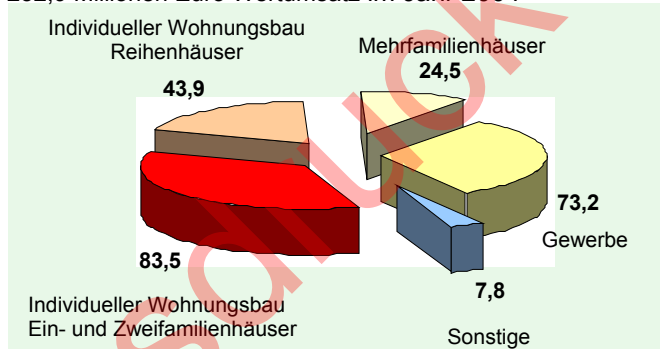
Unbebaute Grundstücke

92,5 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2005



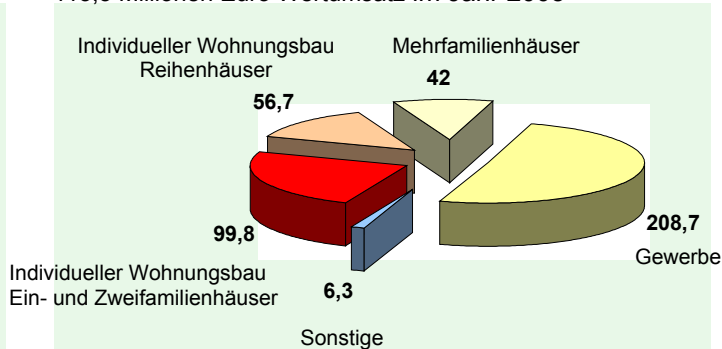
Bebaute Grundstücke

232,9 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2004



Bebaute Grundstücke

413,5 Millionen Euro Wertumsatz im Jahr 2005



	2001		2002		2003		2004		2005	
	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	94,8	60,5	178,0	190,7	86,8	94,9	56,2	52,2	92,5	240,3
Bebaute Grundstücke	552,3	58,0	377,7	49,6	288,3	55,9	232,9	69,1	413,5	53,8
Wohnungs- und Teileigentum	197,6		222,5		213,6		192,6		258,6	
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>844,7</b>		<b>778,2</b>		<b>588,7</b>		<b>481,7</b>		<b>764,6</b>	

## 5. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

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

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

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

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

### Lagequalität

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

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

#### Mäßige Lage

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

#### Mittlere Lage

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

#### Gute Lage

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

#### Sehr gute Lage

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

## 5.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zuordnung der im Jahr 2005 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 <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	290 270 - 320	340 300 - 400	400 350 - 470	480 420 - 540
Reihenhausgrundstücke (ebf)		350 310 - 380	400 370 - 440	
Mehrfamilienhausgrundstücke * (ebf) GFZ 1,0		370 340 - 430	370 350 - 500	

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

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

5.1.1 Baureifes Land Wohnen

Individueller Wohnungsbau

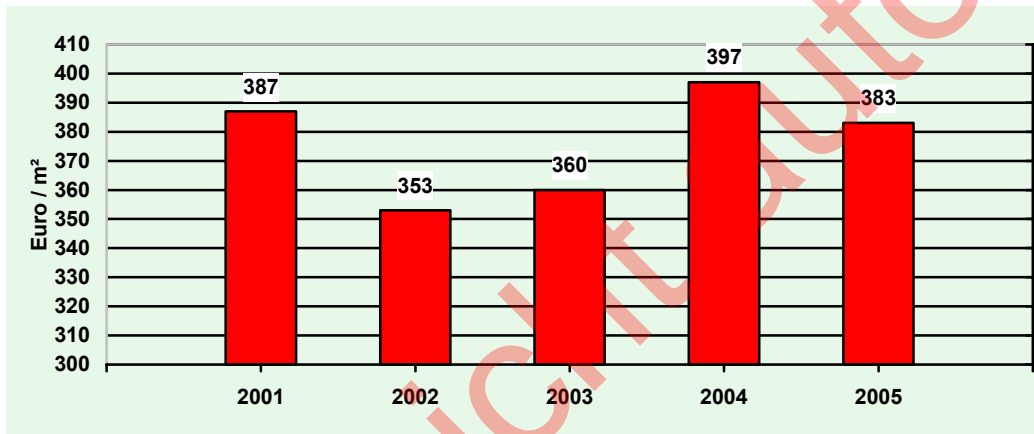


Von den 246 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 129 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

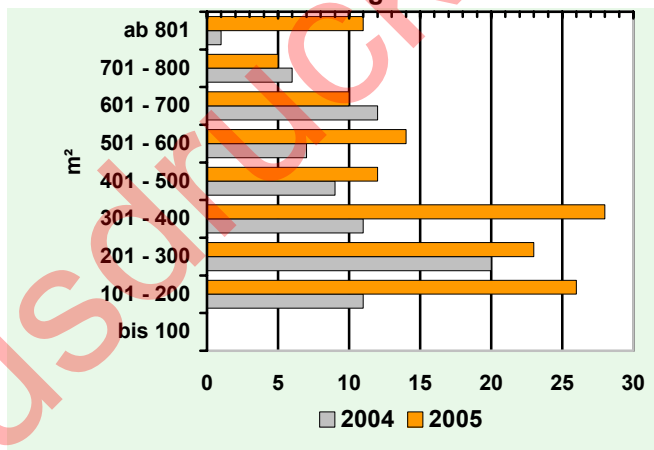
Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

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.

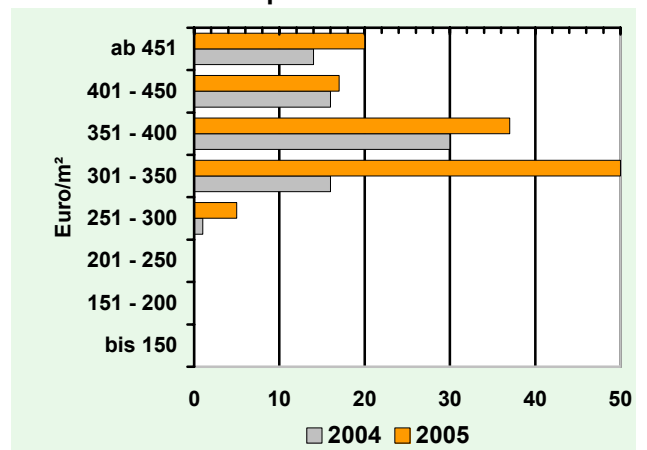
Kaufpreise



Kauffälle nach Grundstücksgrößen



Kauffälle nach Kaufpreisen/m²



	2001		2002		2003		2004		2005	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
<b>Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf)</b>	54	387	112	353	110	360	77	397	129	383

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei





**5.1.1 Baureifes Land Wohnen**

**Mehrfamilienhausbau**

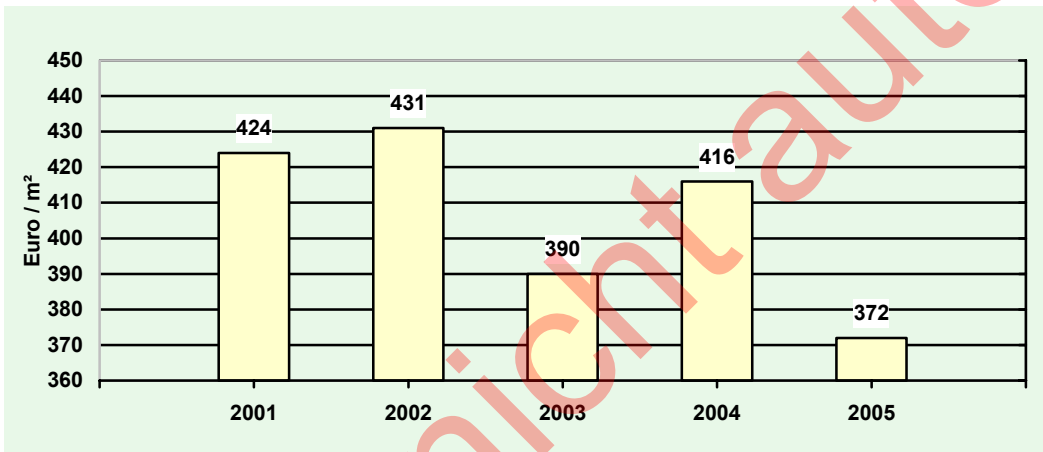
Von den 28 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 13 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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.

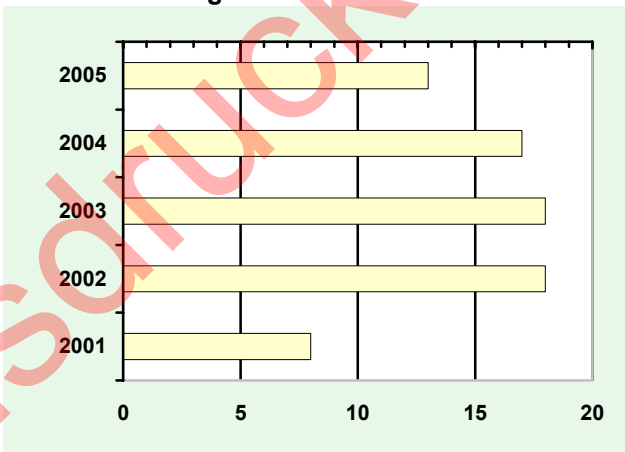
Der Teilmarkt wird maßgeblich durch eine Nutzung mit Wohnungs- bzw. Teileigentum beeinflusst.

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

**Kaufpreise**



**Anzahl der ausgewerteten Kauffälle**



	2001		2002		2003		2004		2005	
	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²	V	Euro/m²
<b>Kauffälle mit Erschließungsbeitrag (ebf), GFZ 1,0</b>	8	424	18	431	18	390	17	416	13	372

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

ebf = erschließungsbeitragsfrei



### 5.1.2 Baureifes Land Gewerbe

Von den 25 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 9 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

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

### 5.1.3 Rohbauland

Von den 15 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 6 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 7 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 4 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 103 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 57 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

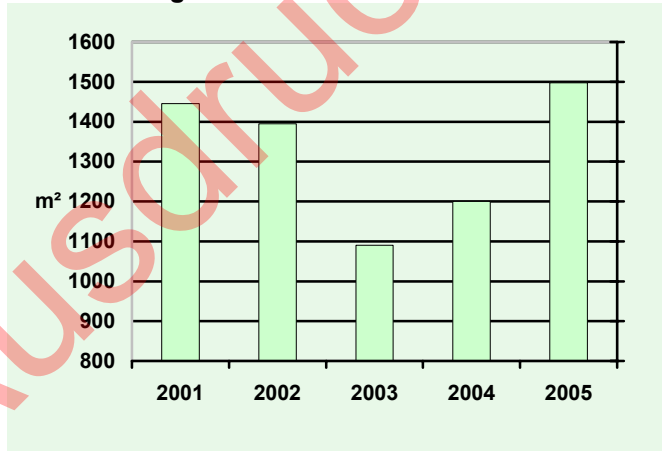
In diesen Kauffällen sind keine begünstigten Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lage u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Diese werden überwiegend in einer Spanne von 5 bis 16 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

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.

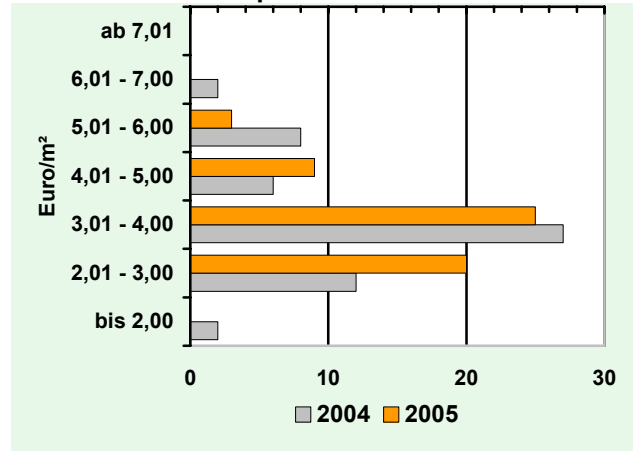
**Kaufpreise**



**Grundstücksgrößen**



**Kauffälle nach Kaufpreisen/m<sup>2</sup>**



## 5.2 Bebaute Grundstücke

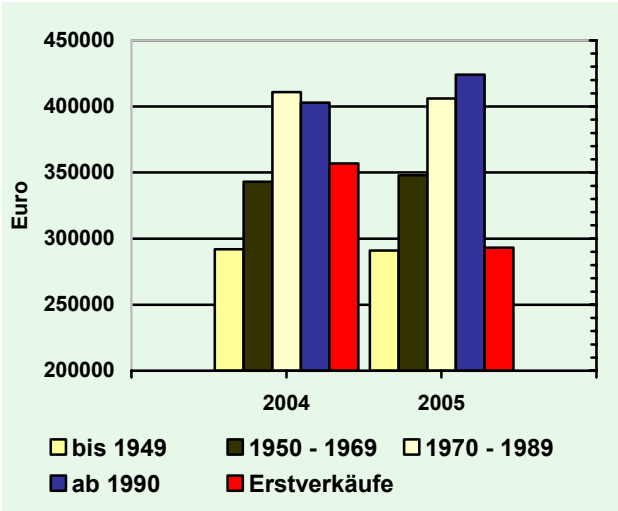
Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.



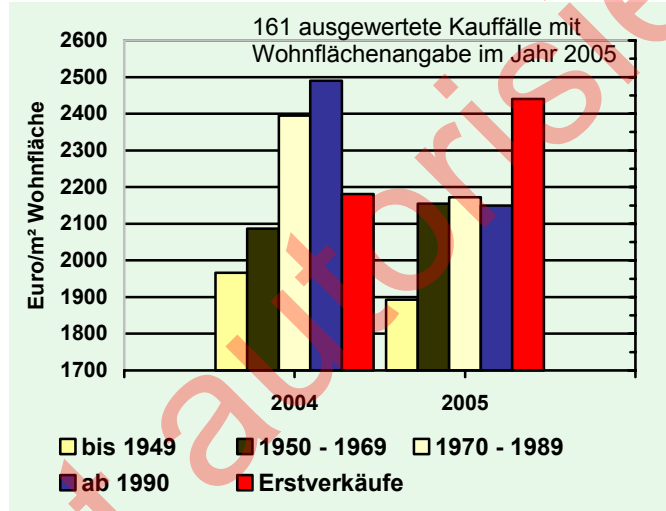
### 5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den 310 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 200 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

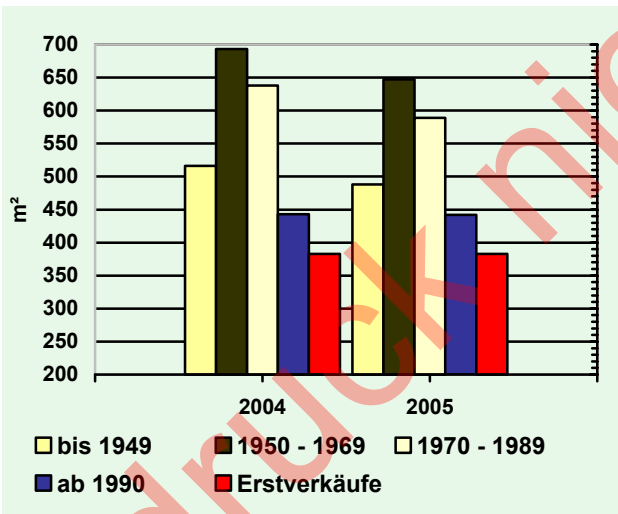
#### Kaufpreise



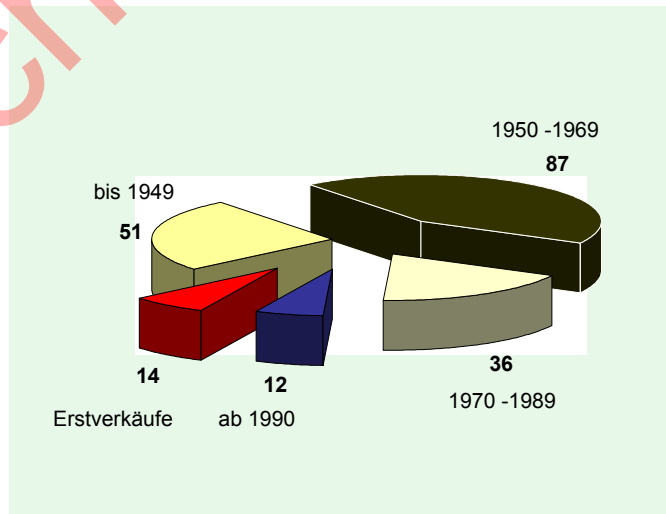
#### Kaufpreise pro m² Wohnfläche



#### 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		290 000 200 000 – 400 000	340 000 220 000 – 480 000	540 000 400 000 – 680 000
1970 - 1989		340 000 240 000 – 400 000	360 000 260 000 – 450 000	
Erstverkäufe		320 000 280 000 – 370 000	370 000 290 000 – 470 000	

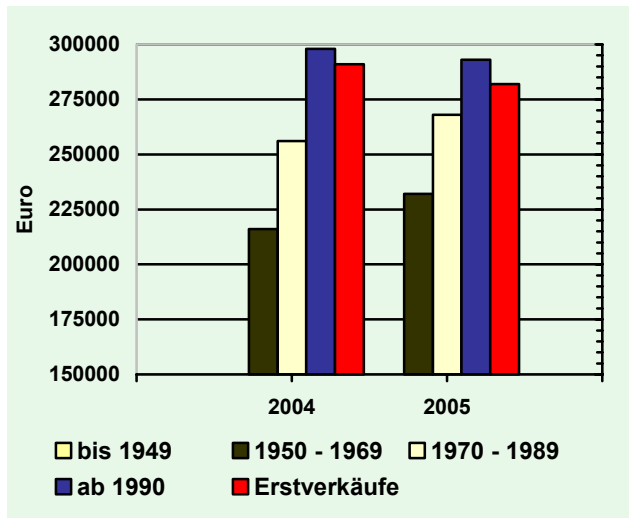
Euro = typischer Kaufpreis



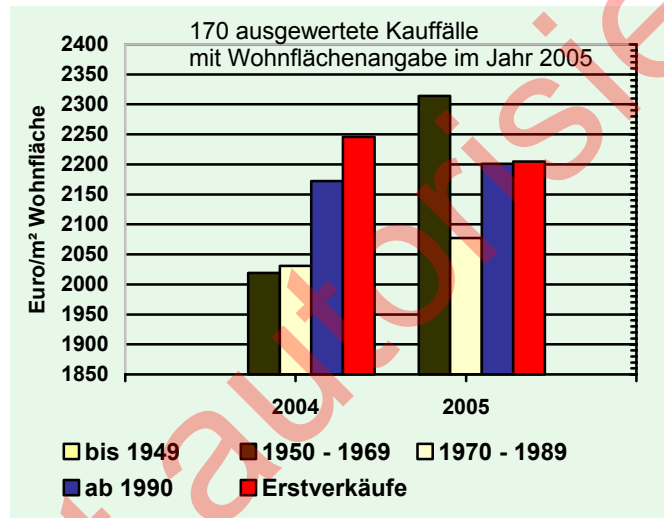
### 5.2.2 Reihenhäuser

Von den 219 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 180 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

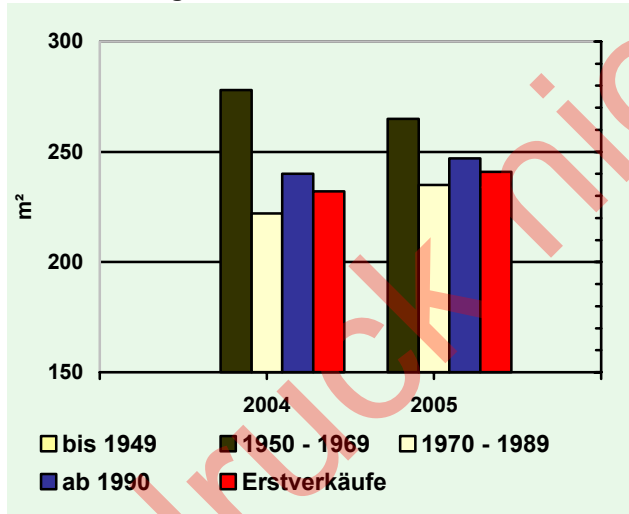
**Kaufpreise**



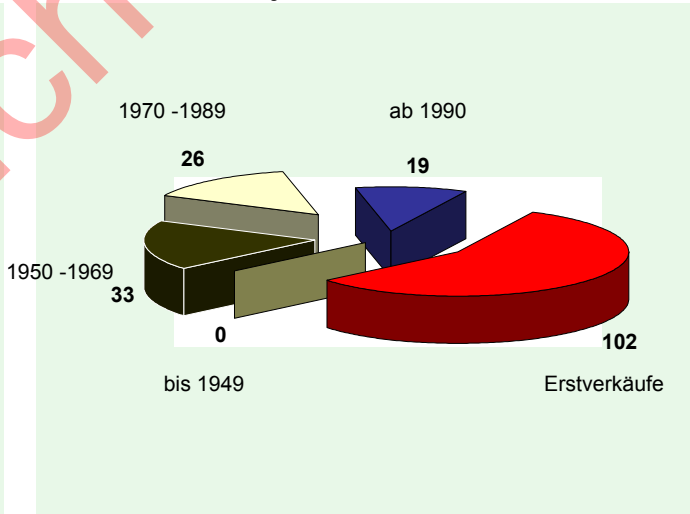
**Kaufpreise pro m² Wohnfläche**



**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		230 000 160 000 – 300 000	
1970 - 1989		260 000 200 000 – 330 000	
Erstverkäufe		290 000 220 000 – 390 000	

Euro = typischer Kaufpreis

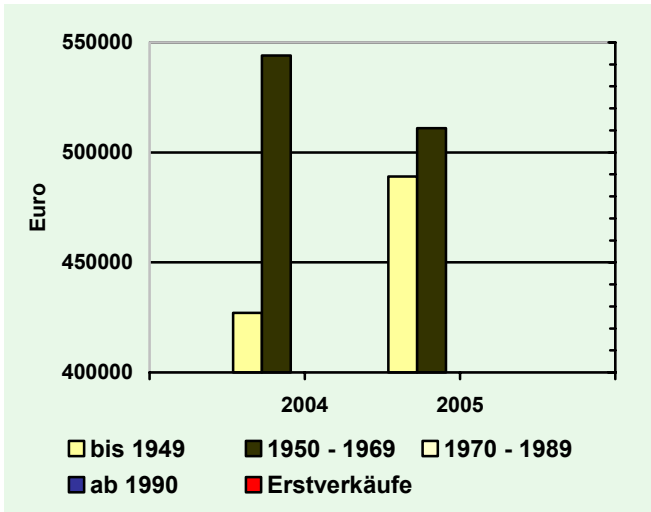




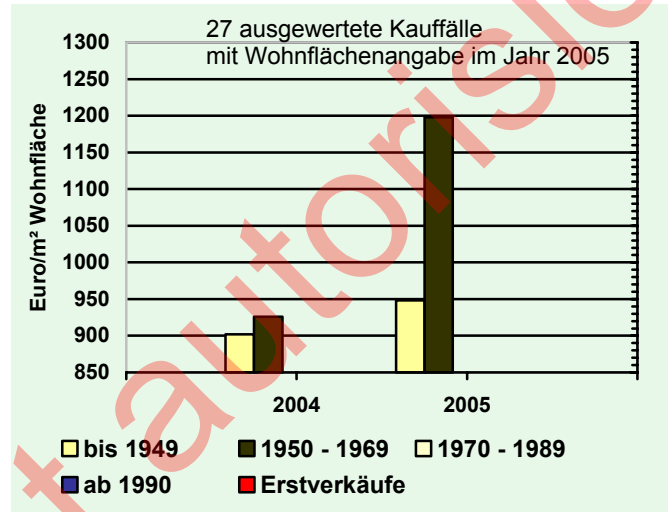
### 5.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 76 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 35 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

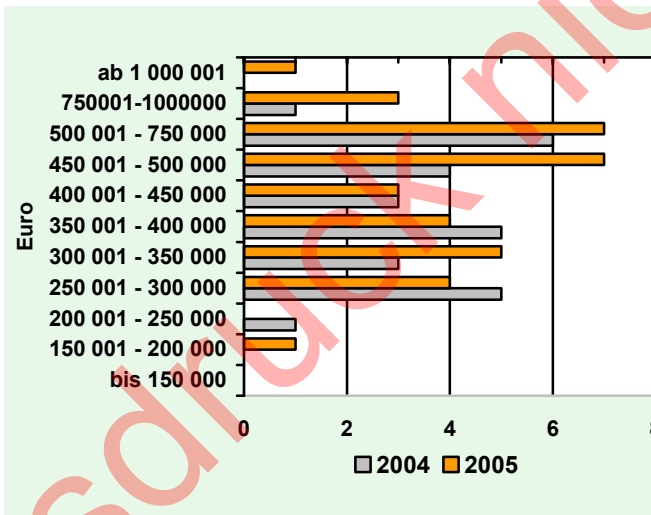
**Kaufpreise**



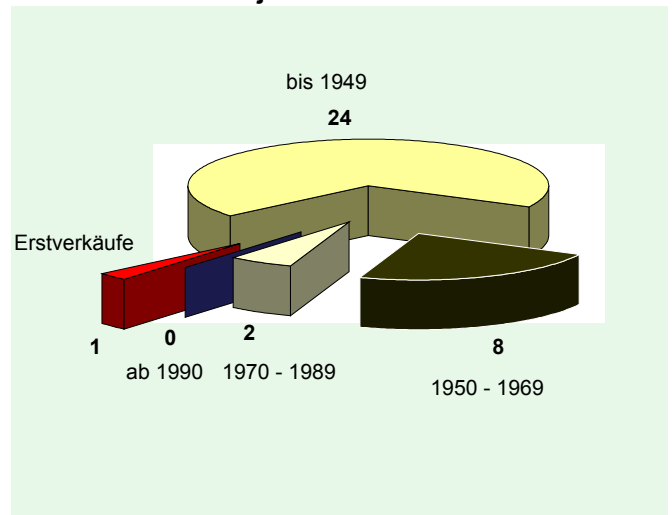
**Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**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.

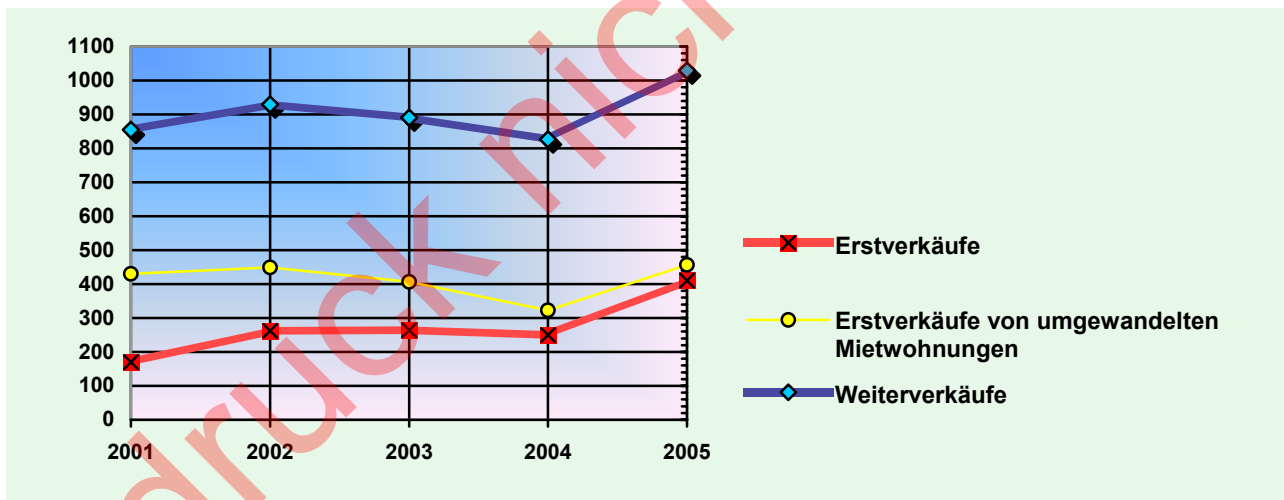
**Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Von den 2198 Kauffällen über Wohnungs- und Teileigentum waren 1110 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche von den dargestellten Kaufpreismitteln bestehen. Deshalb stellen die Kaufpreismittel nur einen Anhalt für die Wertverhältnisse des betreffenden Teilmarktes dar. In Einzelfällen sind sachverständige Wertermittlungen durchzuführen.

Kauffälle von Wohnungseigentum



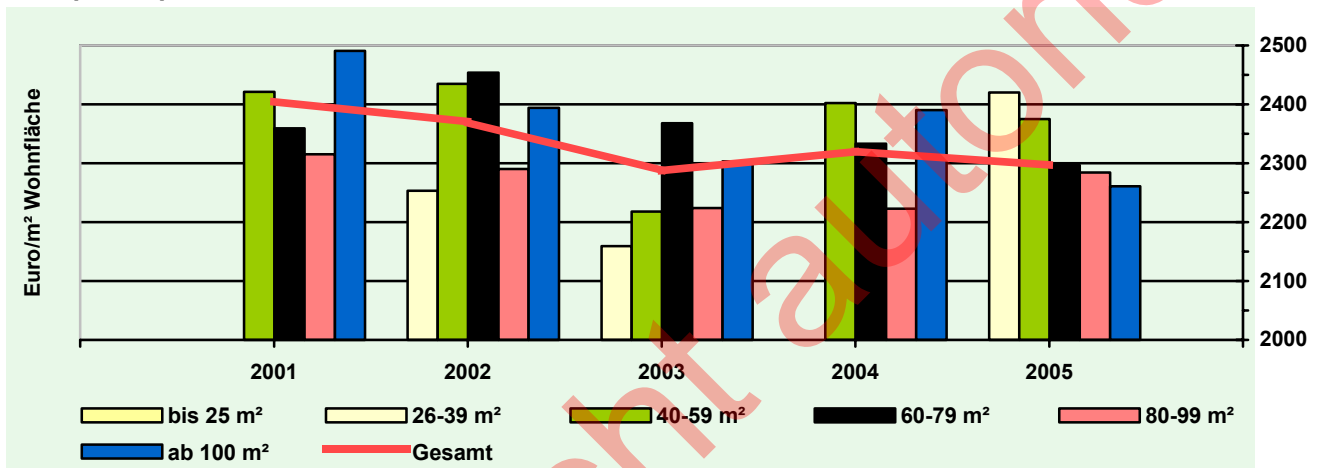


### 5.3.1 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

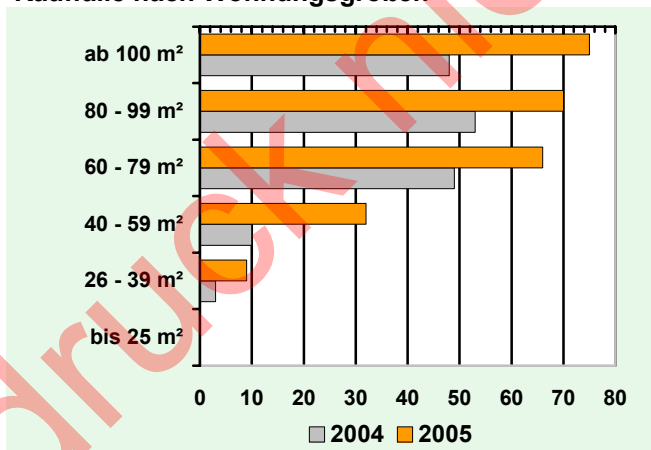
Von den 410 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 252 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

Im Jahr 2001 haben bei den Wohnungsgrößen 100 m<sup>2</sup> und größer eine große Anzahl von Wohnungen in guter bis sehr guter Lage und gutem Ausbau ein hohes Preisniveau ergeben. Aus den angegebenen Kaufpreismitteln, die insbesondere keine Normierung der Lagewertverhältnisse beinhalten, kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden. Hierzu wird auf die "Erforderlichen Daten für die Wertermittlung" (s. 6.1.2 Indexreihe für Wohnungseigentum) verwiesen.

**Kaufpreise pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Mittlere Lage - Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
50 m <sup>2</sup> , 3.OG		2460 2000 – 3100	
75 m <sup>2</sup> , 1. OG		2300 1900 – 3100	
100 m <sup>2</sup> , 2. OG		2280 1900 – 3100	

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

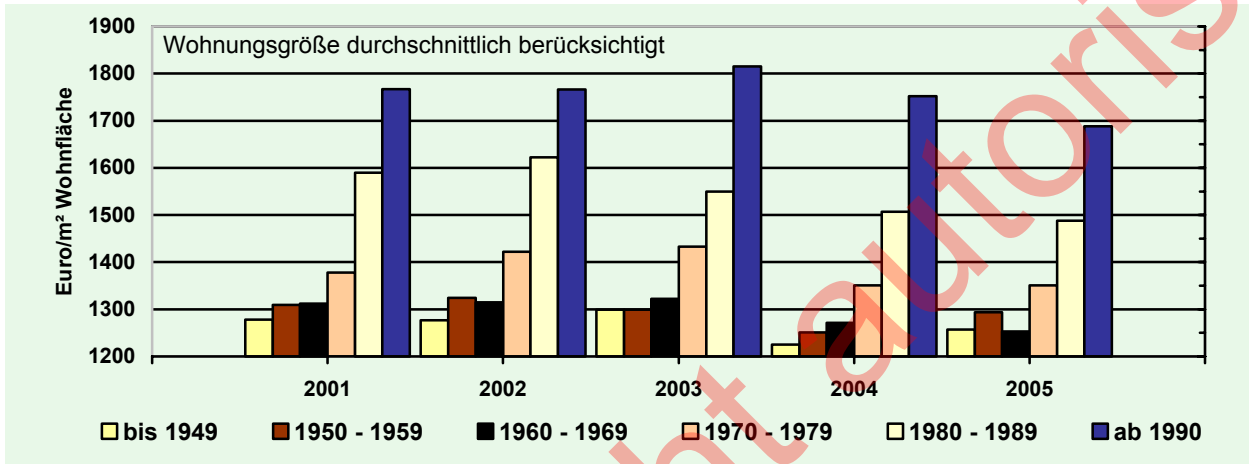


### 5.3.2 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

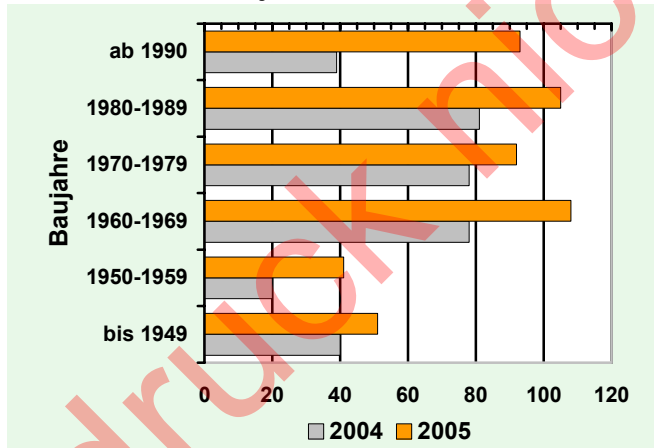
Von den 1029 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 490 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

**Kaufpreise pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>	Gute Lage Euro/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage Euro/m <sup>2</sup>
1960 - 1969		1270 1000 – 1600	1270 1000 – 1700	
1970 - 1979		1340 1000 – 1700	1370 1100 – 1700	
1980 - 1989		1470 1100 – 1800	1520 1200 – 1900	

Euro/m<sup>2</sup> = typischer Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Normiert auf Wohnanlage mit 60 Wohnungen

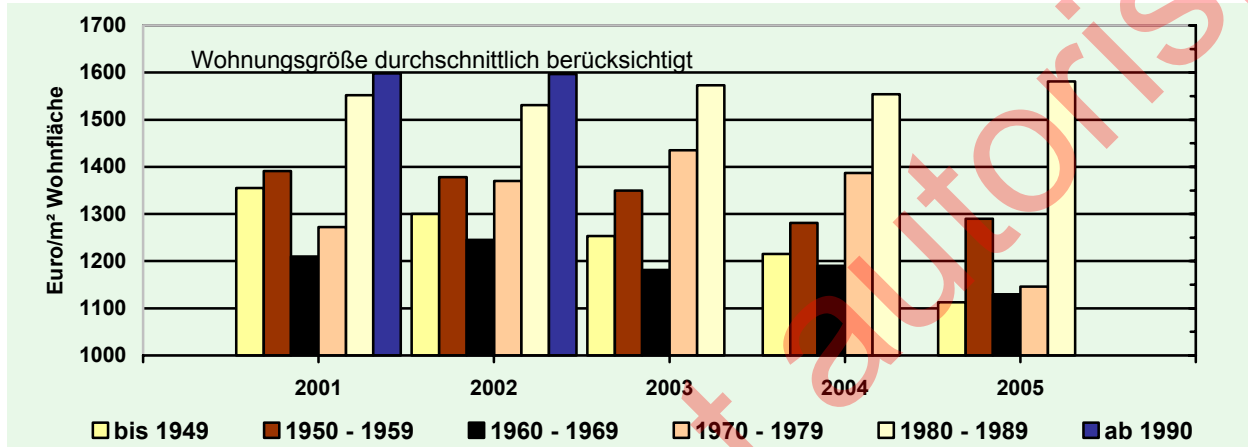


### 5.3.3 Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen

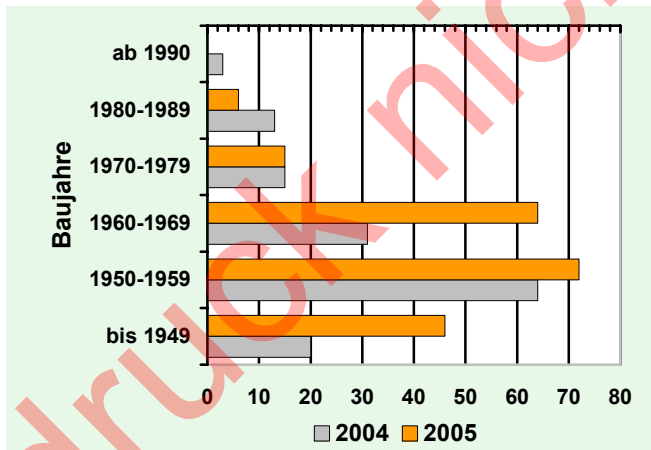
Von den 457 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 203 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

#### Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### Kauffälle nach Baujahren



bis 1949		1950 - 1959		1960 - 1969		1970 - 1979		1980 - 1989		ab 1990	
V	Euro/m <sup>2</sup>	V	Euro/m <sup>2</sup>	V	Euro/m <sup>2</sup>	V	Euro/m <sup>2</sup>	V	Euro/m <sup>2</sup>	V	Euro/m <sup>2</sup>
46	1113	72	1290	64	1130	15	1146	6	1581	0	**

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Euro/m<sup>2</sup> = mittlerer Kaufpreis auf volle Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gerundet

\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe





### 5.3.4 Teileigentum

Von den 302 Kauffällen dieses Teilmarktes waren 165 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

#### Gewerbe

Von den 70 Kauffällen über Gewerbeteileigentum waren 21 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 232 Kauffällen von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder offenen Stellplätzen waren 144 Kauffälle für eine Auswertung geeignet.

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

	Garagen		Tiefgaragenstellplätze		Offene Stellplätze	
	V	Euro	V	Euro	V	Euro
<b>Erstverkäufe</b>	**	**	92	10 000 – 19 800	15	3 800 – 5 800
<b>Weiterverkäufe</b>	10	5 000 – 12 000	18	6 000 – 16 000	**	**
<b>Erstverkäufe von umgewandelten Garagen und Tiefgaragenstellplätzen</b>	6	5 000 – 15 000	5	5 000 – 6 400	**	**

\*\* = bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe

V = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

## 6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

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

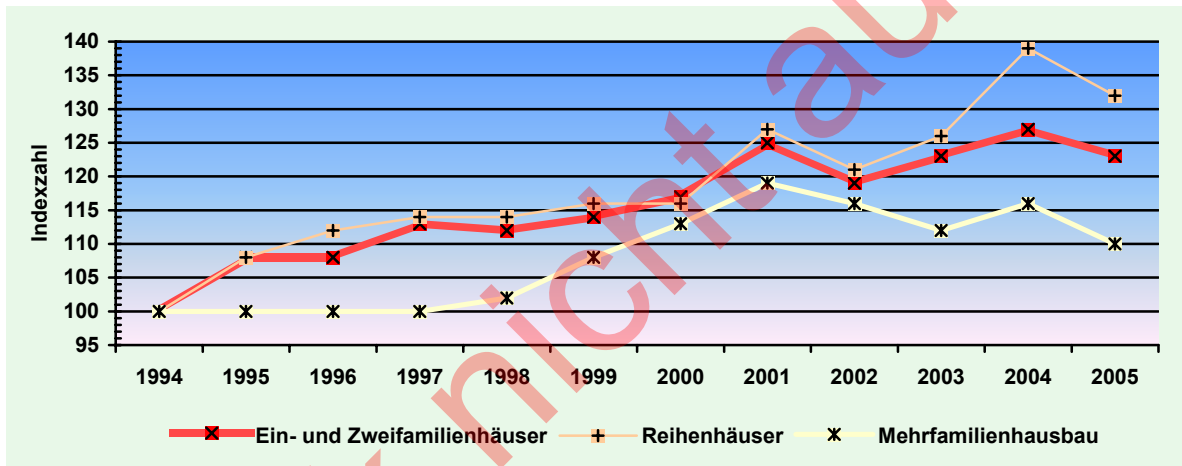
### 6.1 Indexreihen

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

#### 6.1.1 Bodenpreisindexreihen

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

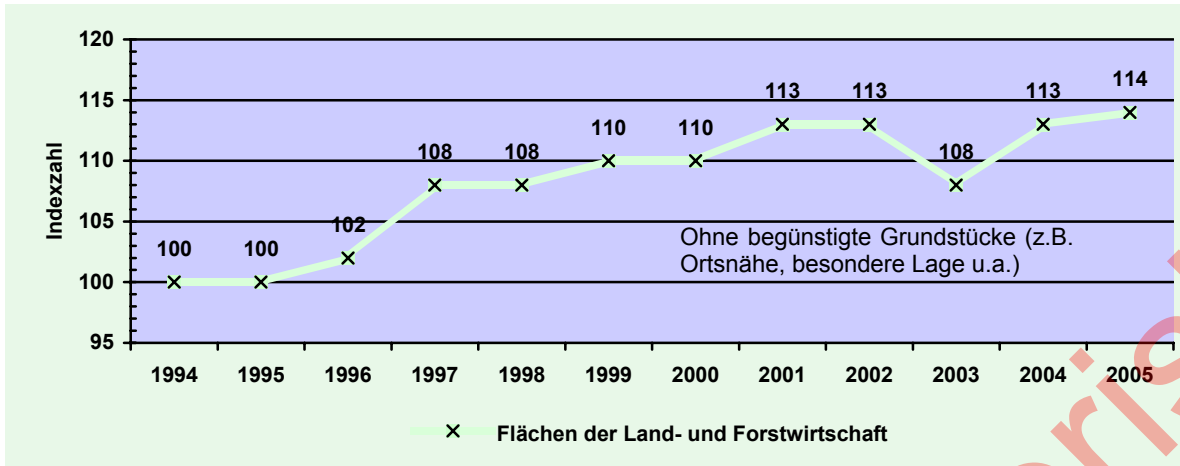
**Baureifes Land Wohnen**



	<i>Baureifes Land Wohnen Individueller Wohnungsbau</i>		<i>Baureifes Land Wohnen Mehrfamilienhausbau</i>
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser</i>	
<b>1994</b>	100	100	100
<b>1995</b>	108	108	100
<b>1996</b>	108	112	100
<b>1997</b>	113	114	100
<b>1998</b>	112	114	102
<b>1999</b>	114	116	108
<b>2000</b>	117	116	113
<b>2001</b>	125	127	119
<b>2002</b>	119	121	116
<b>2003</b>	123	126	112
<b>2004</b>	127	139	116
<b>2005</b>	<b>123*</b>	<b>132*</b>	<b>110*</b>

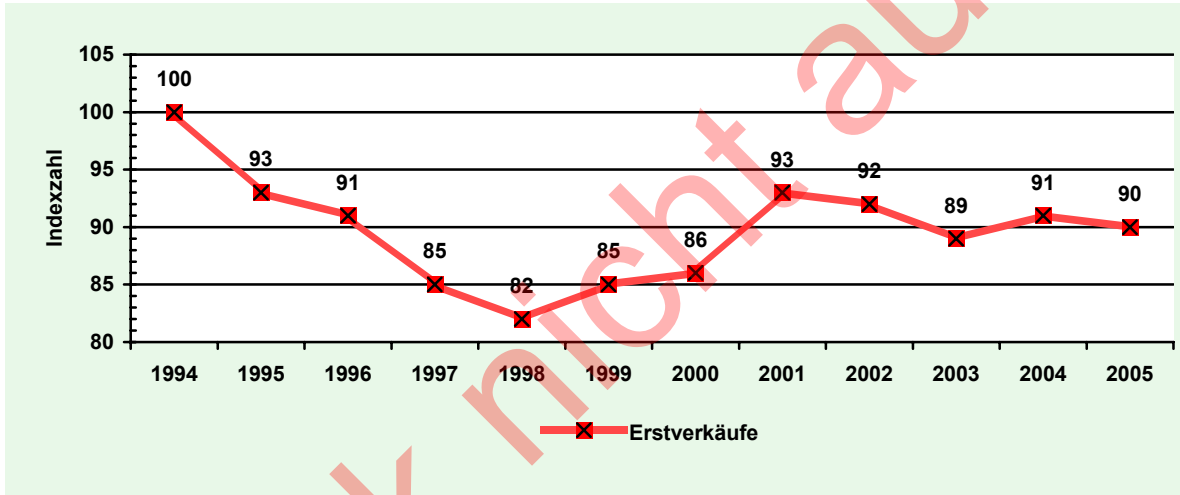
\* = vorläufige Indexzahl

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*

\* = vorläufige Indexzahl

## 6.2 Umrechnungskoeffizienten

### 6.2.1 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken gewerblicher Nutzung (gebietstypisch), der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierter Nutzung herangezogen werden. 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	<b>0,71</b>	1,5	1,24	<b>1,24</b>
0,5	0,72	<b>0,76</b>	1,6	1,28	<b>1,29</b>
0,6	0,78	<b>0,81</b>	1,7	1,32	<b>1,34</b>
0,7	0,84	<b>0,86</b>	1,8	1,36	<b>1,39</b>
0,8	0,90	<b>0,90</b>	1,9	1,41	<b>1,43</b>
0,9	0,95	<b>0,95</b>	2,0	1,45	<b>1,48</b>
1,0	1,00	<b>1,00</b>	2,1	1,49	<b>1,53</b>
1,1	1,05	<b>1,05</b>	2,2	1,53	<b>1,58</b>
1,2	1,10	<b>1,10</b>	2,3	1,57	<b>1,63</b>
1,3	1,14	<b>1,14</b>	2,4	1,61	<b>1,68</b>
1,4	1,19	<b>1,19</b>			

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.

## 6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen auf dem Karlsruher Grundstücksmarkt wird in der Regel das direkte Vergleichsverfahren herangezogen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können durch die Geschäftsstelle erteilt werden. Demgemäß sind die Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungen nur in den Fällen anzuwenden, bei denen keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung stehen.

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.

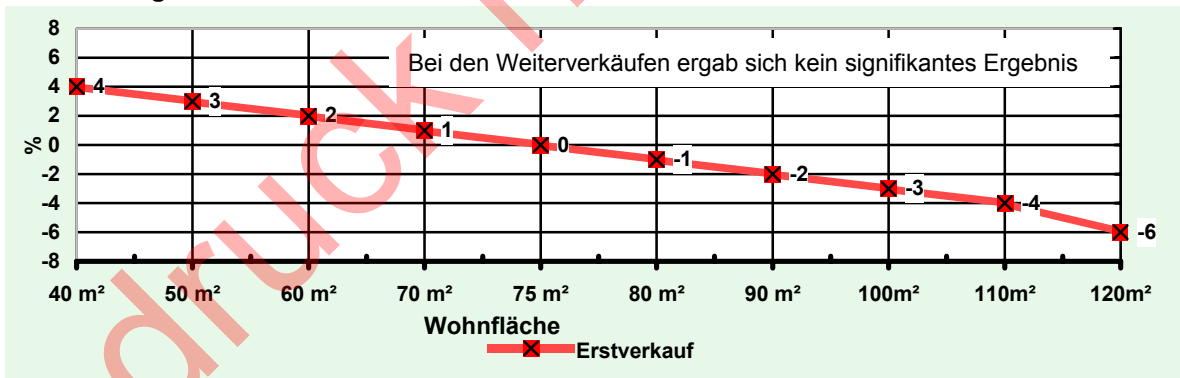
Bei der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale mit ihren Mittelwerten bzw. Basiswerten angehalten. Bei Erstverkäufen konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnungsqualität ermittelt werden. Für die Abhängigkeit zwischen Baujahr und Wohnungsqualität 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.

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten können lediglich als Durchschnittswerte für den Eigentumswohnungsmarkt insgesamt interpretiert werden. Im Einzelfall sind Abweichungen für spezielle Teilmärkte von Eigentumswohnungen möglich.

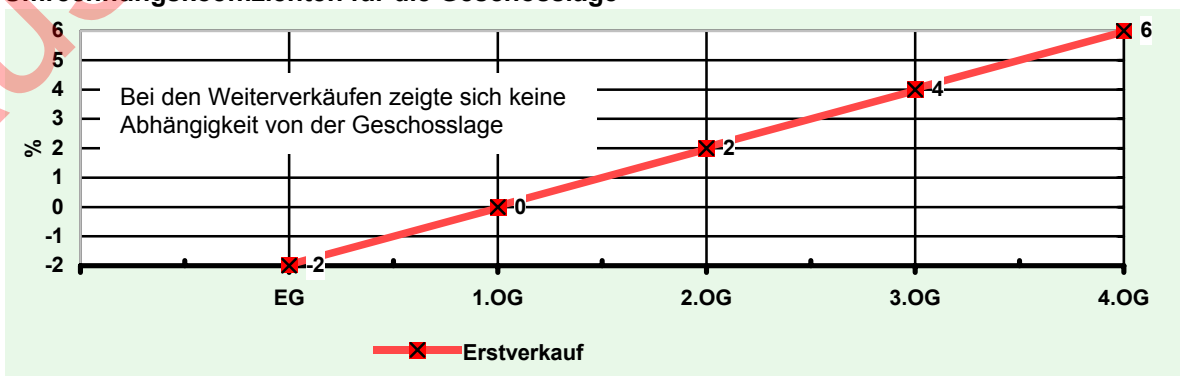
Die Anzahl der verwendeten Umrechnungskoeffizienten ist auf **maximal 2** zu beschränken, da eine beliebige Aneinanderreihung mehrerer Umrechnungskoeffizienten i.d.R. zu unsachgemäßen Ergebnissen führt. Das Ergebnis ist jeweils auf Plausibilität zu prüfen.

Ebenso sollen Umrechnungen nur innerhalb von Teilbereichen der angegebenen Werte (z.B. von 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche) erfolgen. Umrechnungen über das gesamte Spektrum (z.B. von 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) werden nicht empfohlen.

**Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche**



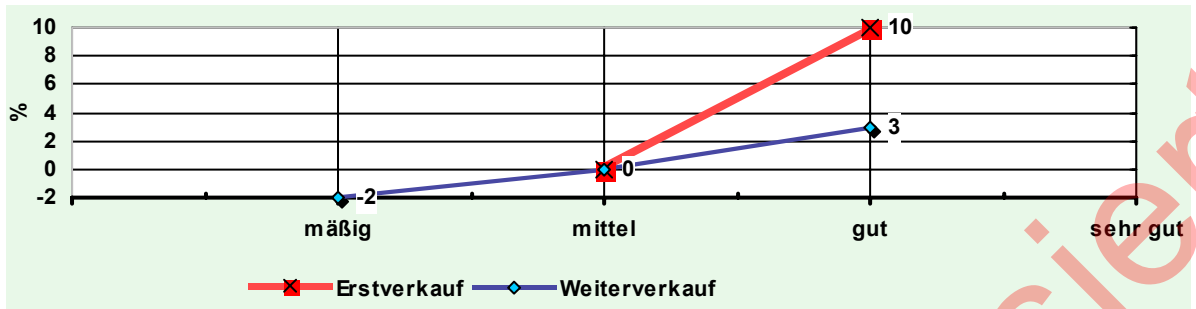
**Umrechnungskoeffizienten für die Geschosslage**



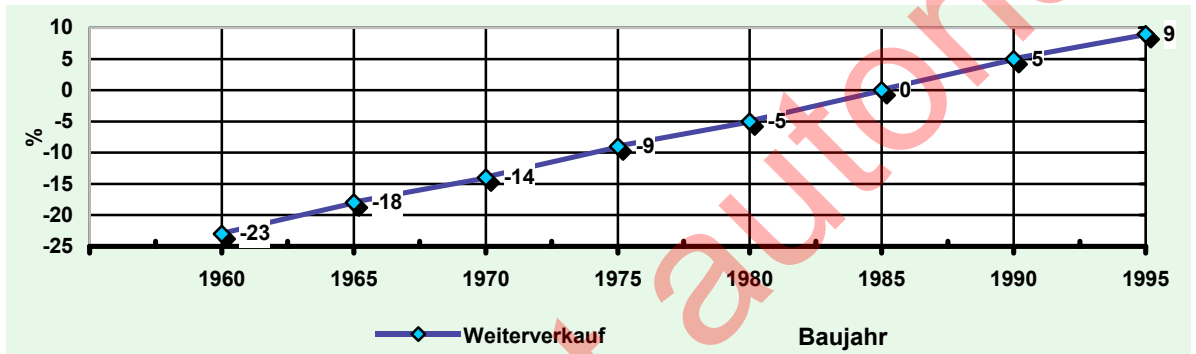


6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

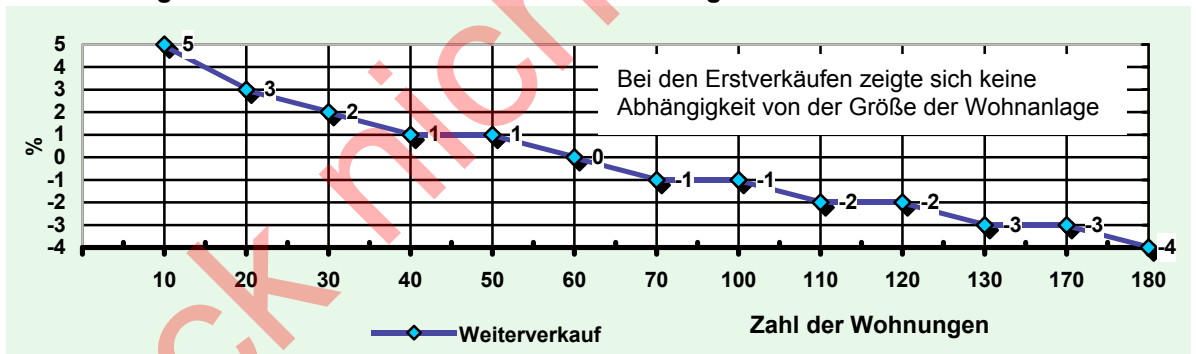
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage



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							Zahl der Vermietung Wohneinheiten	Vermietung
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Wohnungsqualität	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Wohnlage	Geschoss-lage			
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

Ausdruck nicht autorisiert

## 6.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (§ 11 Wertermittlungsverordnung).

Auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006; Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2006 gemäß Zweite Berechnungsverordnung. Der Bodenwertansatz erfolgte üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag.

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

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

Monatsmiete = Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche, bezogen auf die Jahresmitte

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.

## 6.4 Vergleichsfaktoren

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

### 6.4.1 Ertragsfaktoren

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.

	2004		2005	
	V		V	
<b>Mehrfamilienhäuser, Baujahre bis 1949</b>	8	<b>17,00</b> 15,0 – 19,0	8	<b>16,00</b> 13,0 – 18,0
<b>Mehrfamilienhäuser, Baujahre 1950 - 1969</b>	5	<b>15,00</b> 13,0 – 17,0	5	<b>16,00</b> 13,0 – 19,0
<b>Mehrfamilienhäuser, Baujahre ab 1970</b>	--	--	--	--

von - bis = Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) mit 90 %

V = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

## 6.5 Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 1995/2000 - NHK 95/2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) zu berücksichtigen.

### Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

BGF nach DIN 277 (1987), insbesondere einschließlich der nicht ausgebauten Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,5 m; Baupreisindex des Stat. Landesamtes Baden-Württemberg; Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8a der WertR 2006); Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 bis 100 Jahre; Regionalfaktor 1,00 für Karlsruhe; Baunebenkosten pauschal mit 15%.

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

Nachfolgend wurden Marktanpassungsfaktoren für Karlsruhe ermittelt.

### 6.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

**6.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle						
	Kauffälle Anzahl	Baujahr m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche	Ausstattungsstandard	NHK 95 Euro/m <sup>2</sup> BGF	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	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<sup>2</sup> (hier keine zusätzliche Wertminderung am Bodenwert wegen Immissionen)
- Ermittelter Sachwert (über BGF): 400 000 Euro
- Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 0,96
- Verringerter Marktanpassungsfaktor: 0,91 (ca. 5 % Abschlag wegen Immissionen)
- Verkehrswert des fiktiv schadensfreien Grundstücks: 364 000 Euro
- Wasserschaden: 34 000 Euro
- Verkehrswert des Grundstücks: 330 000 Euro



## 6.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

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

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

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

Sachwert  Euro	Marktanpassungsfaktoren für mit Reihenhäusern bebauten Grundstücke	
	Bodenrichtwert	
	270 - 330 Euro/m <sup>2</sup>	331 - 430 Euro/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
	Kauffälle Anzahl	Baujahr	Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	NHK 2000 Euro/m <sup>2</sup> BGF	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ]
$Z_a$	:	Dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [€/m <sup>2</sup> ]
$n$	:	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 <sup>2</sup> 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

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

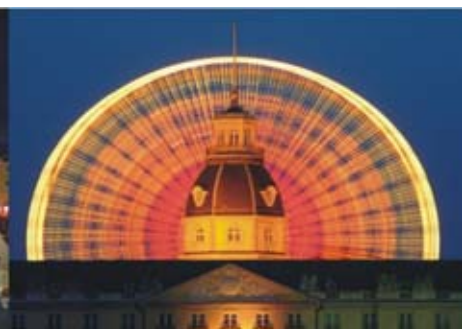
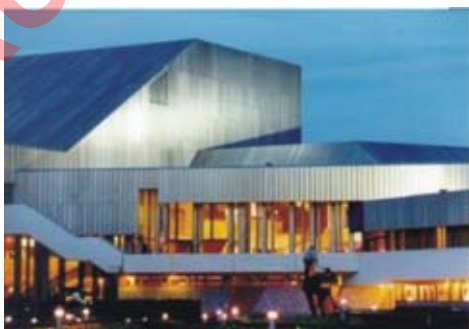
Normale, im üblichen Erbbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen tragen nach den Untersuchungen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, nichts zur Höhe des Wertfaktors bei. Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind angepasst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

#### Anwendungsbeispiel

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

## 7. SONSTIGE GRUNDSTÜCKSMARKTINFORMATIONEN

### 7.1 Karlsruhe und die Region

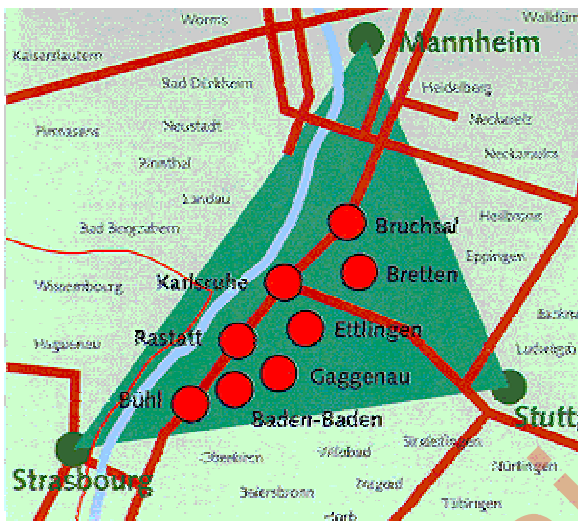


## 7.1 Karlsruhe und die Region

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 m<sup>2</sup> 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.

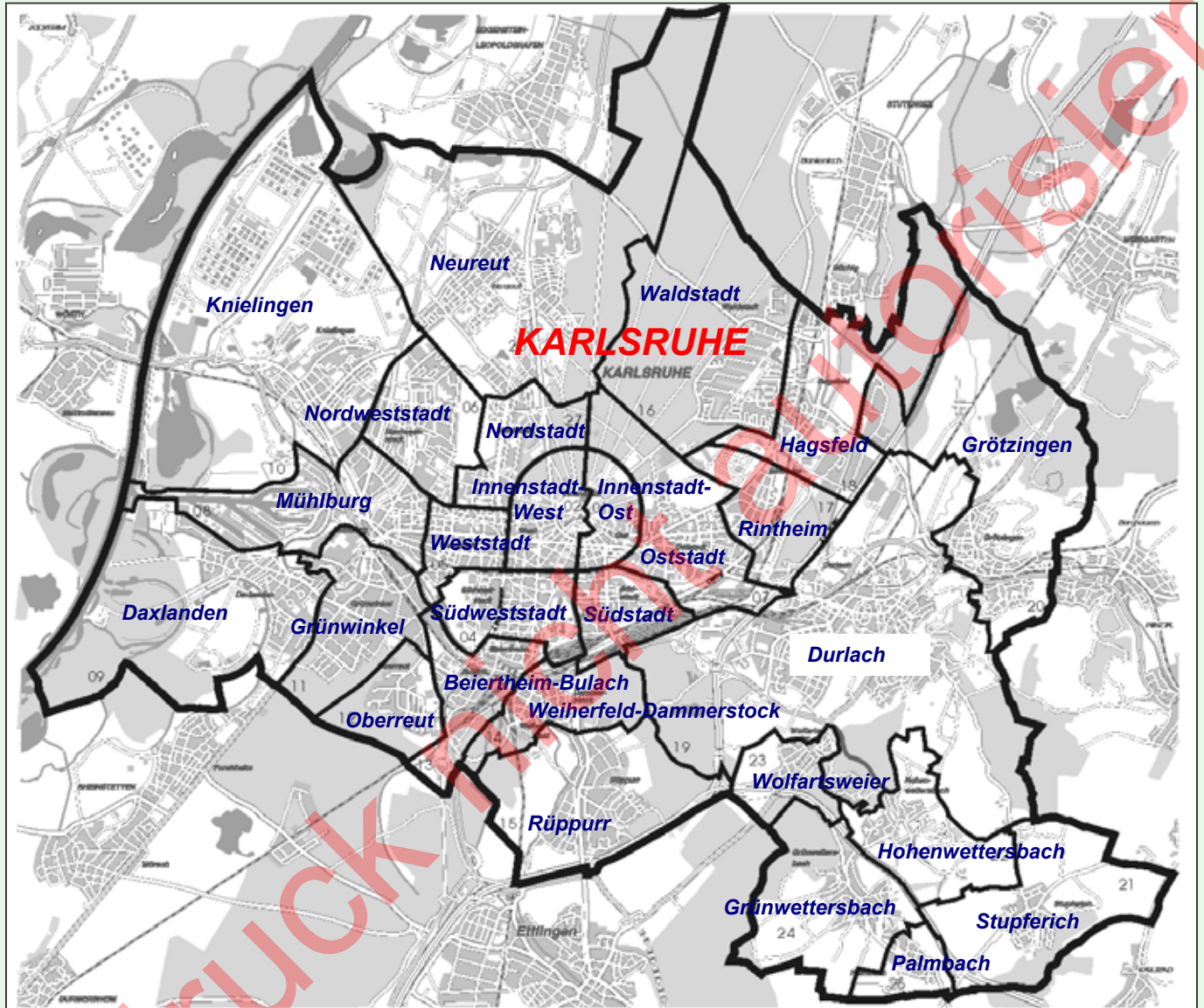
Das international renommierte Zentrum für Kunst und Medientechnologie (ZKM) stellt gemeinsam mit der Hochschule für Gestaltung in interdisziplinären Projekten Verbindungen zu Kunst, Wissenschaft, Technik und Wirtschaft her. Aus der Weiterentwicklung und Anwendung von technologiebezogenem Wissen auf die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

<b>Grundzahlen zu Karlsruhe</b>	
Einwohner	ca. 270.000
Einwohner im näheren Einzugsbereich	ca. 1.300.000
Beschäftigte	ca. 180.000
Flächen in km <sup>2</sup> 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 | 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

### 7.3 Bodenrichtwerte in Karlsruhe zum Jahresende 2004

**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 Bauleitungs- 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 2004 und der Grundstücksmarktbericht 2005 sind in das Wertermittlungsinformationssystem des Gutachterausschusses im Internet eingestellt.

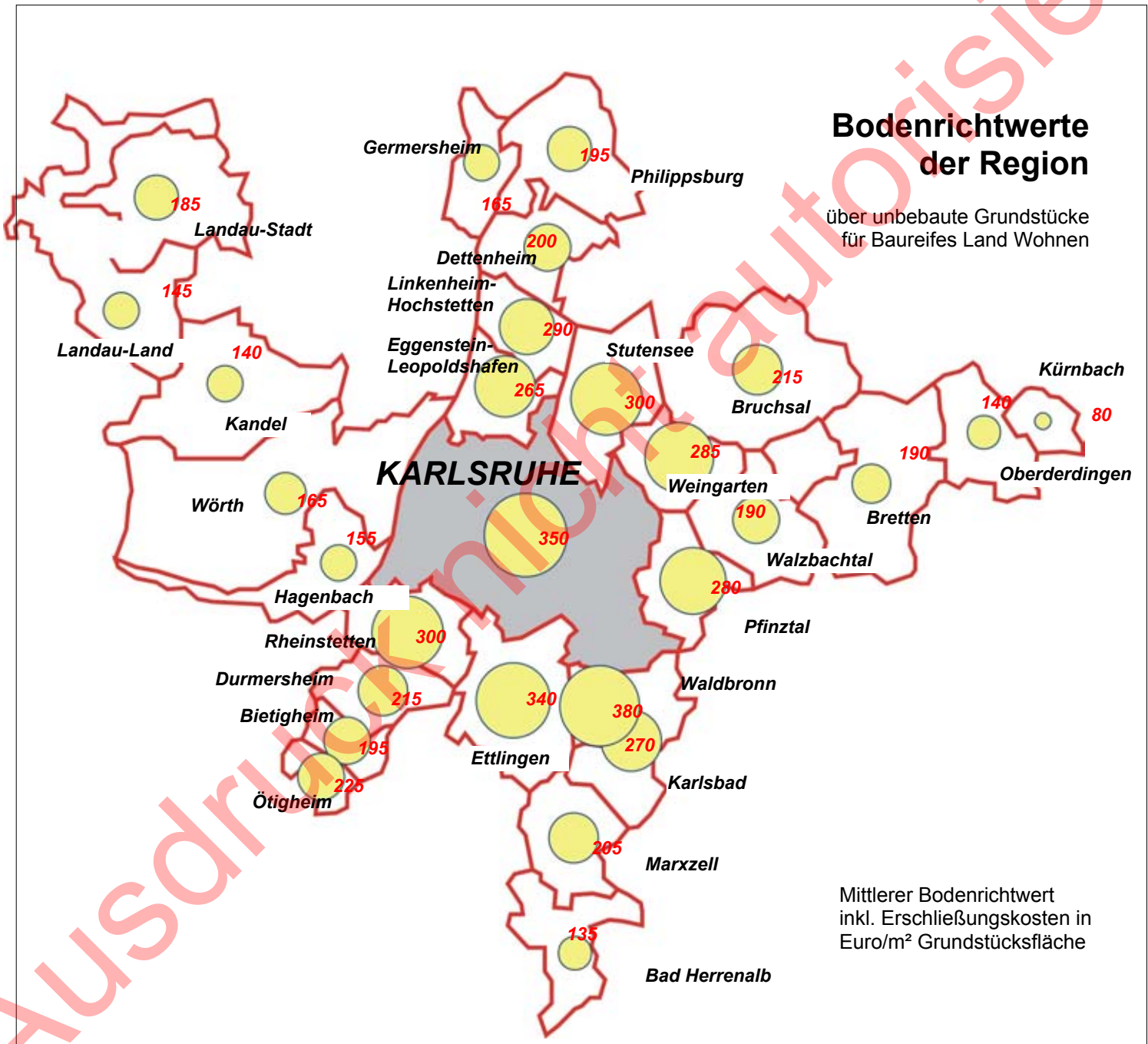
Orts- und zeitunabhängig können aus dem umfangreichen Informationsangebot Bodenrichtwerte und sonstige Immobilienmarktinformationen einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den Bereich der Stadt Karlsruhe abgerufen werden.

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



## 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

<b>Bodenrichtwerte über unbebaute Grundstücke für Baureifes Land Wohnen in ausgewählten Gemeinden</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Gemeindeteile</b>		<b>von – bis</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>Bad Herrenalb</b>	Bad Herrenalb, Bernbach, Neusatz, Rotensol	31.12.2002	95-230	<b>135</b>
<b>Bietigheim</b>	Bietigheim	31.12.2001	180-220	<b>195</b>
<b>Bretten</b>	Kernstadt Bretten, Bauerbach, Büchig, Diedelsheim, Dürrenbüchig, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit, Sprantal	31.12.2005	110-290	<b>190</b>
<b>Bruchsal</b>	Bruchsal, Untergrombach, Obergrombach, Büchenau, Helmsheim, Heildelsheim	31.12.2004	160-380	<b>215</b>
<b>Dettenheim</b>	Liedolsheim, Rußheim	31.12.2004	150-250	<b>200</b>
<b>Durmersheim</b>	Durmersheim, Würmersheim	31.12.2003	120-330	<b>215</b>
<b>Eggenstein-Leopoldshafen</b>	Eggenstein, Leopoldshafen	31.12.2005	245-330	<b>265</b>
<b>Ettlingen</b>	Kernstadt Ettlingen, Bruchhausen, Ettlingenweiler, Oberweiler, Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart	31.12.2004	210-530	<b>340</b>
<b>Germersheim</b>	Germersheim, Sonderheim	31.12.2005	105-200	<b>165</b>
<b>Hagenbach</b>	Hagenbach, Berg, Neuburg, Scheibhardt	31.12.2005	95-230	<b>155</b>
<b>Kandel</b>	Kandel, Erlenbach, Freckenfeld, Minfeld, Steinweiler, Vollmersweiler, Winden	31.12.2005	85-250	<b>140</b>
<b>Karlsbad</b>	Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach, Spielberg	31.12.2004	150-400	<b>270</b>
<b>Karlsruhe</b>	s. 7.2 Stadtteile	31.12.2004	190-530	<b>350</b>
<b>Kürnbach</b>	Kürnbach	31.12.2002	50-135	<b>80</b>
<b>Landau-Land</b>	Appenhofen, Billigheim, Birkweiler, Böchingen, Eschbach, Frankweiler, Göcklingen, Heuchelheim, Ilbesheim, Impflingen, Ingenheim, Klingen, Knöringen, Leinsweiler, Mühlhofen, Ranschbach, Siebeldingen, Walsheim	31.12.2005	100-205	<b>145</b>
<b>Landau-Stadt</b>	Landau, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim, Wollmesheim	31.12.2005	115-245	<b>185</b>
<b>Linkenheim-Hochstetten</b>	Linkenheim, Hochstetten	31.12.2005	250-330	<b>290</b>
<b>Marzell</b>	Burbach, Pfaffenrot, Schielberg	31.12.2004	180-230	<b>205</b>
<b>Oberderdingen</b>	Oberderdingen, Großvillars, Flehingen	31.12.2003	100-185	<b>140</b>
<b>Ötigheim</b>	Ötigheim	31.12.2004	200-250	<b>225</b>
<b>Philippsburg</b>	Philippsburg, Huttenheim, Rheinsheim, Oberhausen, Rheinhausen	31.12.2004	160-230	<b>195</b>
<b>Pfinztal</b>	Berghausen, Söllingen, Kleinsteinbach, Wöschbach	31.12.2004	240-360	<b>280</b>
<b>Rheinstetten</b>	Mörsch, Forchheim, Neuburgweiler	31.12.2005	235-350	<b>300</b>
<b>Stutensee</b>	Blankenloch, Friedrichstal, Spöck, Staffort	31.12.2004	130-470	<b>300</b>
<b>Waldbronn</b>	Reichenbach, Busenbach, Etzenrot	31.12.2004	290-440	<b>380</b>
<b>Walzbachtal</b>	Jöhlingen, Wössingen	31.12.2004	125-250	<b>190</b>
<b>Weingarten</b>	Weingarten	31.12.2002	180-350	<b>285</b>
<b>Wörth</b>	Wörth, Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt	31.12.2005	105-255	<b>165</b>

Euro/m<sup>2</sup> = mittlerer Bodenrichtwert inkl. Erschließungskosten auf 5 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet  
 von - bis = niedrigster und höchster Bodenrichtwert i.d.R inkl. Erschließungskosten in Euro/m<sup>2</sup>  
 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	2005
01 Innenstadt-Ost	11.259	10.252	6.457	5.959	6.532	5.487	5.589
02 Innenstadt-West	11.441	12.735	11.354	9.672	9.134	7.964	8.449
03 Südstadt	19.484	19.896	17.061	15.279	14.817	13.307	14.171
04 Südweststadt	23.379	24.838	22.308	19.738	19.454	17.993	18.296
05 Weststadt	30.065	30.714	25.887	22.193	22.820	17.977	18.451
06 Nordweststadt 1)	.	.	13.865	11.666	11.346	10.721	10.851
07 Oststadt	18.956	20.422	20.500	19.294	17.800	16.379	16.686
08 Mühlburg	16.194	28.183	19.256	16.527	16.102	15.401	15.498
09 Daxlanden	7.125	9.623	10.811	12.838	12.489	11.873	11.798
10 Knielingen	6.204	7.896	9.961	9.050	8.763	8.865	8.865
11 Grünwinkel	4.727	6.976	11.704	10.669	11.213	10.234	9.978
12 Oberreut	-	-	6.210	5.660	6.430	9.937	10.018
13 Beierrtheim-Bulach	6.850	7.629	7.155	6.660	6.295	6.265	6.381
14 Weiherfeld-Dammerstock	6.266	7.396	6.487	6.784	6.482	6.147	6.036
15 Rüppurr	9.223	10.094	11.718	11.060	10.292	10.132	10.212
16 Waldstadt	-	5.612	13.705	12.094	12.883	12.340	12.237
17 Rintheim	1.968	6.555	6.345	6.329	6.111	5.805	5.557
18 Hagsfeld	3.039	4.165	4.752	4.500	4.210	6.976	7.009
19 Durlach	24.007	27.435	33.358	30.745	29.946	28.924	29.754
20 Grötzingen	5.269	5.490	6.718	7.941	9.137	9.181	9.363
21 Stupferich	1.373	1.546	1.893	2.415	2.742	2.759	2.761
22 Hohenwettersbach	889	998	1.392	1.328	1.664	2.178	2.632
23 Wolfartsweier	1.013	1.416	1.956	2.924	3.399	3.282	3.301
24 Grünwettersbach	1.805	2.142	3.349	3.730	3.977	4.019	4.026
25 Palmbach	539	554	1.127	1.397	1.331	1.788	1.710
26 Neureut	7.070	11.070	12.000	13.337	14.958	15.989	16.248
27 Nordstadt 2)	-	-	-	-	-	6.728	9.172
<b>Stadt Karlsruhe</b>	<b>218.145</b>	<b>263.637</b>	<b>287.329</b>	<b>269.789</b>	<b>270.327 3)</b>	<b>268.651 3)</b>	<b>275.049 3)</b>

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 <sup>3</sup>	Zugang an Wohnungen 1)	Wohnfläche	Nutzfläche	Veranschlagte Baukosten in 1.000 Euro
				in m <sup>2</sup>		
01 Innenstadt-Ost	-	-	-	133	-	580
02 Innenstadt-West	-	-	-1	70	-	110
03 Südstadt	7	23.214	96	6.966	515	7.245
04 Südweststadt	1	-	3	824	150	684
05 Weststadt	10	19.796	37	5.144	1.152	6.711
06 Nordweststadt	-	-	1	525	-	352
07 Oststadt	3	5.941	23	2.907	172	3.038
08 Mühlburg	1	14.497	35	3.862	2.431	4.338
09 Daxlanden	9	6.776	9	1.583	1.026	4.352
10 Knielingen	6	6.635	10	1.142	567	1.724
11 Grünwinkel	35	33.757	64	8.205	7.947	8.609
12 Oberreut	1	1.078	2	186	58	194
13 Beiernheim-Bulach	5	14.724	34	3.504	173	4.658
14 Weiherfeld-Dammerstock	1	950	2	268	82	619
15 Rüppurr	4	2.960	4	774	120	1.714
16 Waldstadt	1	1.734	5	917	341	1.436
17 Rintheim	-	-	4	182	-	149
18 Hagsfeld	5	4.981	9	1.167	1.976	1.633
19 Durlach	22	33.117	94	7.814	2.712	13.916
20 Grötzingen	7	9.769	45	3.867	1.068	4.381
21 Stupferich	2	1.919	5	543	159	794
22 Hohenwettersbach	6	4.379	6	1.136	105	1.427
23 Wolfartsweier	2	1.830	4	443	101	490
24 Grünwettersbach	6	3.487	8	1.356	355	1.810
25 Palmbach	1	1.064	3	395	56	410
26 Neureut	21	22.829	45	5.343	1.718	6.890
27 Nordstadt	65	39.620	67	8.135	2.955	8.529
<b>Stadt Karlsruhe 2005</b>	<b>221</b>	<b>255.057</b>	<b>614</b>	<b>67.391</b>	<b>25.939</b>	<b>86.793</b>

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

## 7.7 Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg

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

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

Jahr	Quartal/ Monat	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
		2000 = 100		
1995	Februar	101,0	100,6	100,3
	Mai	101,5	101,2	100,9
	August	101,4	101,1	100,9
	November	100,9	100,7	100,7
1996	Februar	100,1	100,1	100,2
	Mai	99,8	99,9	100,1
	August	99,5	99,6	99,9
	November	98,8	99,1	99,4
1997	Februar	98,3	98,7	99,0
	Mai	98,1	98,5	99,0
	August	98,2	98,5	99,0
	November	98,1	98,5	99,0
1998	Februar	97,9	98,4	98,8
	Mai	98,7	98,3	98,8
	August	98,8	98,4	98,9
	November	98,7	98,3	98,8
1999	Februar	98,4	98,1	98,3
	Mai	98,7	98,3	98,5
	August	99,1	98,7	98,9
	November	99,2	98,8	99,1
2000	Februar	99,4	99,2	99,3
	Mai	99,9	99,9	99,8
	August	100,3	100,3	100,2
	November	100,5	100,6	100,6
2001	Februar	100,6	100,8	100,8
	Mai	100,8	101,0	101,0
	August	101,0	101,2	101,2
	November	100,9	101,1	101,1
2002	Februar	101,2	101,4	101,4
	Mai	101,1	101,3	101,2
	August	101,2	101,2	101,3
	November	101,0	101,0	101,4
2003	Februar	100,7	100,8	101,2
	Mai	100,6	100,6	101,2
	August	100,5	100,4	100,9
	November	100,3	100,3	100,7
2004	Februar	100,5	100,1	100,5
	Mai	101,9	101,6	102,1
	August	102,2	101,9	102,7
	November	102,3	102,0	103,0
2005	Februar	102,3	102,1	103,6
	Mai	102,4	102,2	103,8
	August	102,8	102,4	104,3
	November	102,9	102,7	104,6

Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## 7.8 Entwicklung der Wohnungsmieten in Baden-Württemberg

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

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

Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



# GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstige Wertermittlungen  
in Karlsruhe



## Vorsitzender

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

## Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

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

## Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Dieter Bodemer	Freier Architekt, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 941 6550
Dipl.-Ing. Michael Doldt	Architekt , Gutachter für Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum (WF)	Tel. 0721 / 959 7819
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Rudolf Foit	Techn. Angestellter , Architekt	Tel. 0721 / 133-3081
Dipl.-Ing. Reinbert Grund	Architekt , Regierungsbaumeister, von der IHK öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger	Tel. 0721 / 312 58
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Huck	Stadtvermessungsamtmann	Tel. 0721 /133-3085
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Kampermann	Techn. Angestellte , Bauingenieurin	Tel. 0721 / 133-3083
Dipl.-Volkswirt Achim Kellner	CIS HypZert	Tel. 0711 / 127-73048
Dipl.-Ing. (FH) Kurt Lehmann	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3091
Dipl.-Fin.Wirt (FH) Eberhard Meier	Sachverständiger (Diplom VWA Freiburg)	Tel. 07141 / 182 611
Dipl.-Ing. (FH) Bianca Metzger	MRICS, von der IHK öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige	Tel. 0721 / 183 2848
Dipl.-Ing. (TU) Ingeborg Riefle	Architektin, Dipl.-Sachverständige (DIA Freiburg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Dipl.-Immobilienökonomin (ADI)	Tel. 0711 / 601 608 430
Direktor Günter Scharfenberger	Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	Tel. 0721 / 146-1234
Dipl.-Ing. (FH) Arne Uhl	Dipl.-Sachverständiger (DIA Freiburg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten	Tel. 0721 / 365 78
Dipl.-Ing. (FH) Werner Wenzel	Stadtvermessungsoberamtsrat	Tel. 0721 / 133-3080

## Vertreter der Finanzämter und ehrenamtliche Gutachter

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



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 2006