

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und von Rechten an Grundstücken bei der Stadt Lahr/Schwarzwald hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2017 aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2017 / 2018 die nachfolgenden wesentlichen Daten für die Wertermittlung abgeleitet und am 16. Mai 2019 beschlossen.

I. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Flächen. Vollerschlossene Grundstücke gelten als erschließungsbeitragsfreies Bauland. Für im Wesentlichen gleichartige Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnisse werden Richtwertzonen gebildet, die in der Bodenrichtwertkarte mit Stand 31. Dezember 2018 dargestellt sind. Zur Ableitung der Bodenrichtwertkarte aus der Kaufpreissammlung wurden rd. 1.460 Kaufverträge ausgewertet. In den Jahren 2017 und 2018 wurden in der Stadt Lahr bebaute und unbebaute Grundstücksflächen, Wohnungs- und Teileigentum insgesamt im Wert von rd. 240 Mill. Euro umgesetzt.

Die Bodenrichtwertkarte für das Gemeindegebiet der Stadt Lahr/Schwarzwald kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Amt für Geoinformation und Liegenschaften, Schillerstraße 23, 77933 Lahr, Zimmer E.78, während der Dienststunden eingesehen werden. Gegen eine Gebühr von 100 € kann die Abgabe einer Mehrfertigung der Bodenrichtwertkarte (10 Kartenblätter) beantragt werden (Tel. 07821/910 0711). Weiterhin sind die Bodenrichtwerte über den Stadtplan (Grundstücksmarktdaten) im Internet unter www.lahr.de ersichtlich.

Gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung werden hiermit die Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 für den jeweiligen Entwicklungsstand von Grund und Boden bekannt gegeben:

Bodenqualität

Bauerwartungsland (Wohnen)	30	€ /m ²
Rohbauland (Wohnen)	30	bis 100 € /m ²
Wohnbauflächen	150	bis 370 € /m ²
Mischbauflächen		
-Stadtkern-	225	bis 970 € /m ²
-Stadtkernumfeld-	175	bis 250 € /m ²
-Sonstige-	35	bis 165 € /m ²
Gewerbeflächen	40	bis 80 € /m ²
Sondergebiete	30	bis 265 € /m ²

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt der Bodenrichtwert je nach Lage, Nutzungsart und Bodenqualität 1 bis 2,5 € /m², für unbestockte Rebflächen 2 bis 3,5 € /m² und Kleingärten ab 7,5 € /m².

II. Bodenpreisindizes

Für unterschiedliche Nutzungsverhältnisse wurden aus durchschnittlichen Bodenpreisen Indexzahlen, bezogen auf das Basisjahr 1998, ermittelt. Hieraus können Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem hiesigen Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Jahr	Wohnbaufl.	Mischbaufl.	Gewerbebaufl.	Gesamtindex	Veränderungen
1998	100	100	100	100	--
2000	114	106	100	107	+ 7 %
2002	115	103	98	105	- 2 %
2004	122	100	93	105	+/- 0 %
2006	124	100	93	106	+ 1 %
2008	123	102	105	110	+ 4 %
2010	129	110	105	115	+ 5 %
2012	134	112	105	117	+ 2 %
2014	142	120	113	125	+ 8 %
2016	149	124	125	133	+ 8 %
2018	168	134	137	146	+ 13 %

III. Liegenschaftszinssätze

Aus Wertermittlungen und Vergleichen mit dem Grundstücksmarkt in Lahr/Schwarzwald ergeben sich folgende Liegenschaftszinssätze mit denen der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird:

Grundstücksnutzung	Liegenschaftszins
• Gewerbe	3,5 % bis 9,0 %
• Gemischt genutzte Objekte (ca. 50 % Gewerbeanteil)	3,0 % bis 6,0 %
• Wohnnutzung	1,0 % bis 4,0 %
• Wohnungseigentum	1,5 % bis 4,5 %

IV. Kaufpreise für Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Aus den Kaufpreisen für Wohnungs- und Teileigentum wurden folgende Kaufpreise je m² Wohnfläche (WFL) für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² WFL ermittelt:

Wohnungseigentum

a) in Hochhäusern	Durchschnitt	ca. 925 €/m ² WFL
b) in Mehrfamilienhäusern	Durchschnitt	ca. 2.150 €/m ² WFL

Hinweis: Diese Angaben unter a) gelten für größere Hochhauseinheiten im Osten und Westen der Stadt, weniger für Wohnanlagen im Stadtzentrum/Stadtkern.

Teileigentum

je Pkw-Stellplatz:	ca. 3.500 bis 11.000 €
je Pkw-Tiefgaragenstellplatz:	ca. 8.000 bis 22.000 €

Lahr / Schwarzwald, 28. Juni 2019

Gutachterausschuss bei der Stadt Lahr

Geschäftsstelle, Schillerstraße 23, 77933 Lahr

Miriam Köchel

Telefon 07821/910-0710

Telefax 07821/910-0612

miriam.koechel@lahr.de