

# 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 20. November 2014 aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2013 / 2014 die nachfolgenden wesentlichen Daten für die Wertermittlung abgeleitet und am 07. Mai 2015 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 2014 dargestellt sind. Zur Ableitung der Bodenrichtwertkarte aus der Kaufpreissammlung wurden rd. 1.450 Kaufverträge ausgewertet. In den Jahren 2013 und 2014 wurden in der Stadt Lahr bebaute und unbebaute Grundstücksflächen, Wohnungs- und Teileigentum insgesamt im Wert von rd. 161 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 1.71, 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](http://www.lahr.de) ersichtlich.

Gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung werden hiermit die Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2014 für den jeweiligen Entwicklungsstand von Grund und Boden bekannt gegeben:

### Bodenqualität

Bauerwartungsland (Wohnen)	10	bis	45 €/m <sup>2</sup>
Rohbauland (Wohnen)	20	bis	100 €/m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	100	bis	305 €/m <sup>2</sup>
Mischbauflächen			
-Stadtkern-	225	bis	970 €/m <sup>2</sup>
-Stadtkernumfeld-	160	bis	280 €/m <sup>2</sup>
-Sonstige-	30	bis	160 €/m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen	30	bis	85 €/m <sup>2</sup>
Sondergebiete	25	bis	240 €/m <sup>2</sup>

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

## II. Bodenpreisindizes

Für unterschiedliche Nutzungsverhältnisse wurden aus durchschnittlichen Bodenpreisen Indizes, 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 %

## 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	6,0 % bis 9,0 %
Mischnutzung	
über 50 % gewerblich	5,0 % bis 6,0 %
unter 50 % gewerblich	4,5 % bis 5,5 %
Wohnnutzung	2,0 % bis 5,0 %
Wohnungseigentum	3,5 % bis 5,0 %

## IV. Kaufpreise für Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Aus den Kaufpreisen für Wohnungs- und Teileigentum wurden folgende Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WFL) für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> WFL ermittelt:

### Wohnungseigentum

a) in Hochhäusern	Durchschnitt	ca. 770 €/m <sup>2</sup> WFL
b) in Mehrfamilienhäusern	Durchschnitt	ca. 1.730 €/m <sup>2</sup> WFL

### Teileigentum

je Pkw-Stellplatz:	ca. 3.000 bis 11.000 €
je Pkw-Tiefgaragenstellplatz:	ca. 7.000 bis 14.000 €

Lahr / Schwarzwald, 14. November 2015

### Gutachterausschuss bei der Stadt Lahr

Geschäftsstelle, Schillerstraße 23, 77933 Lahr

Bernd Haller

Telefon 07821/910-0710

Telefax 07821/910-0702

[bernd.haller@lahr.de](mailto:bernd.haller@lahr.de)