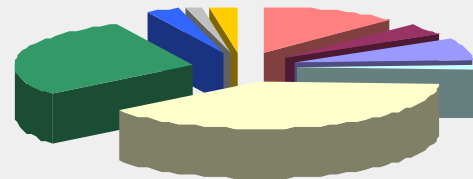
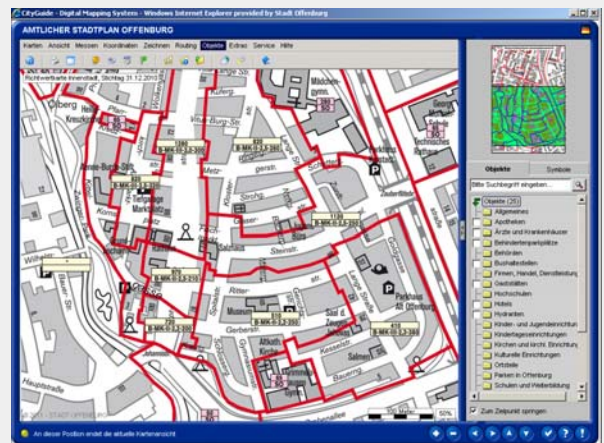




# GRUNDSTÜCKSMARKT OFFENBURG 2011 / 2012



**Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses  
für die Ermittlung  
von Grundstückswerten  
in Offenburg**



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>OFFENBURG ALLGEMEINE DATEN.....</b>	<b>4</b>
Wirtschaftsstandort Offenburg im Überblick.....	5
Gewerbe- und Industriegebiete.....	6
Die Region um Offenburg.....	8
Übersichtsplan von Offenburg mit Kernstadt und den elf Ortsteilen.....	9
<b>OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL .....</b>	<b>10</b>
Flächendaten von Offenburg.....	11
Bevölkerungsentwicklung 1871 bis 2012 .....	12
Verteilung der Offenburger Wohnbevölkerung 2012.....	12
Baugenehmigungen .....	14
<b>DER GUTACHTERAUSSCHUSS.....</b>	<b>15</b>
Gutachterausschuss und Geschäftsstelle: Organisation und Aufgaben.....	16
Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle .....	17
Anzahl der Bewertungen und Gesamtwert 2011 / 2012.....	18
Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg.....	19
Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht.....	20
Veröffentlichungen im Internet .....	21
<b>MARKTENTWICKLUNG .....</b>	<b>24</b>
Anzahl der Verträge und Vertragsarten.....	25
Grundstücksverkäufe und Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	25
Entwicklung der Eigentumswechsel in den Jahren 2002 bis 2012 .....	26
Geldumsätze 2011 / 2012 .....	27
Entwicklung der Umsatzzahlen ab 2002 .....	27
Analyse der Kaufverträge.....	28
Verkäufe von Grundstücken und von Wohnungs-/ Teileigentum .....	29
Häufigkeit der Grundstücksgrößen von Wohnbauflächen .....	30
Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke.....	31
<b>BODENRICHTWERTE .....</b>	<b>34</b>
Allgemeines - Gesetzliche Grundlagen .....	35
Bodenrichtwerte in der Kernstadt.....	39
Bodenrichtwerte in den Ortsteilen .....	40
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Kernstadt 2000 bis 2012.....	41
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen 2000 bis 2012 .....	42

Einstufungen von Wohnbauland .....	43
Neubaugebiete in Offenburg .....	44
Entwicklung der Bodenpreise pro m <sup>2</sup> / Grundstücksfläche seit Baubeginn.....	44
Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	46
Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen .....	47
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft.....	48
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Garten- und Freizeitgrundstücke.....	48
<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>49</b>
Analyse bebauter Grundstücke .....	50
Grundstücksverkäufe nach Gebäudearten.....	50
Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum.....	51
Statistik Einfamilienhäuser .....	52
Statistik Mehrfamilienhäuser und für gemischt- und gewerblich genutzte Gebäude .....	56
Wertrelevante Daten .....	60
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren .....	60
Marktanpassungsfaktoren bei der Sachwertermittlung .....	61
Marktanpassungsfaktoren 2011 / 2012 .....	62
Sachwertfaktoren in Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche 2011 / 2012.....	63
Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke .....	64
<b>WOHNUNGEIGENTUM UND TEILEIGENTUM.....</b>	<b>68</b>
Allgemeines.....	69
Anzahl der Objekte, Flächen- und Geldumsätze.....	69
Entwicklung von Wohnungsverkäufen.....	71
Häufigkeit der Wohnungsgrößen.....	72
Kaufpreise für Eigentumswohnungen.....	73
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen .....	74
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in den Stadt- und Ortsteilen .....	75
Verkäufe von Teileigentum .....	76
Preisindexreihen für Eigentumswohnungen.....	76
<b>SONSTIGE ANGABEN .....</b>	<b>78</b>
Gebühren .....	79
Bodenrichtwerte in der Verwaltungsgemeinschaft .....	80
Finanzierungskosten .....	81
Impressum .....	82

**OFFENBURG  
ALLGEMEINE DATEN**



## Wirtschaftsstandort Offenburg im Überblick

Offenburg ist die größte Stadt des Ortenaukreises und das Oberzentrum des mittelbadi-schen Wirtschaftsraumes mit über 420.000 Einwohnern, für den die ehemalige Reichs-stadt wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt – als Sitz von Behörden, Bildungs-, Ge-sundheits- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch als Mittelpunkt des regionalen Arbeitsmarktes. Mit über 40.000 Beschäftigten, davon 36.000 versicherungspflichtig Be-schäftigten, in 2.500 Betrieben ist Offenburg das dynamische Wirtschafts- und Handels-zentrum seiner Region. Bekannte Unternehmen wie EDEKA Südwest, MEIKO Maschi-nenbau, Printus, Hansgrohe, HOBART, Medienhaus Reiff, Markant und tesa-Werke sind hier ansässig. Die Schwerpunkte der breitgefächerten Branchenstruktur liegen in den Be-reichen Medienwirtschaft, Maschinenbau und Elektrotechnik.

Als Sitz des Medienkonzerns Hubert Burda Media und der Verlagsgruppe Reiff sowie zahlreicher leistungsfähiger, vorwiegend klein- und mittelständischer Kommunikations-, Werbe- und Medienunternehmen verfügt Offenburg als Medienstandort von überregiona-ler Ausstrahlung über günstige Zukunftsperspektiven. Dank seiner dynamischen Entwick-lung bei den wirtschaftsbezogenen und unternehmensnahen Dienstleistungen konnte Offenburg in den vergangenen Jahren seine Position als zentraler Dienstleistungsstand-ort der Region zwischen Freiburg und Karlsruhe deutlich stärken. Auch als attraktive Ein-kaufsstadt mit exzellentem Warenangebot genießt Offenburg einen ausgezeichneten Ruf.

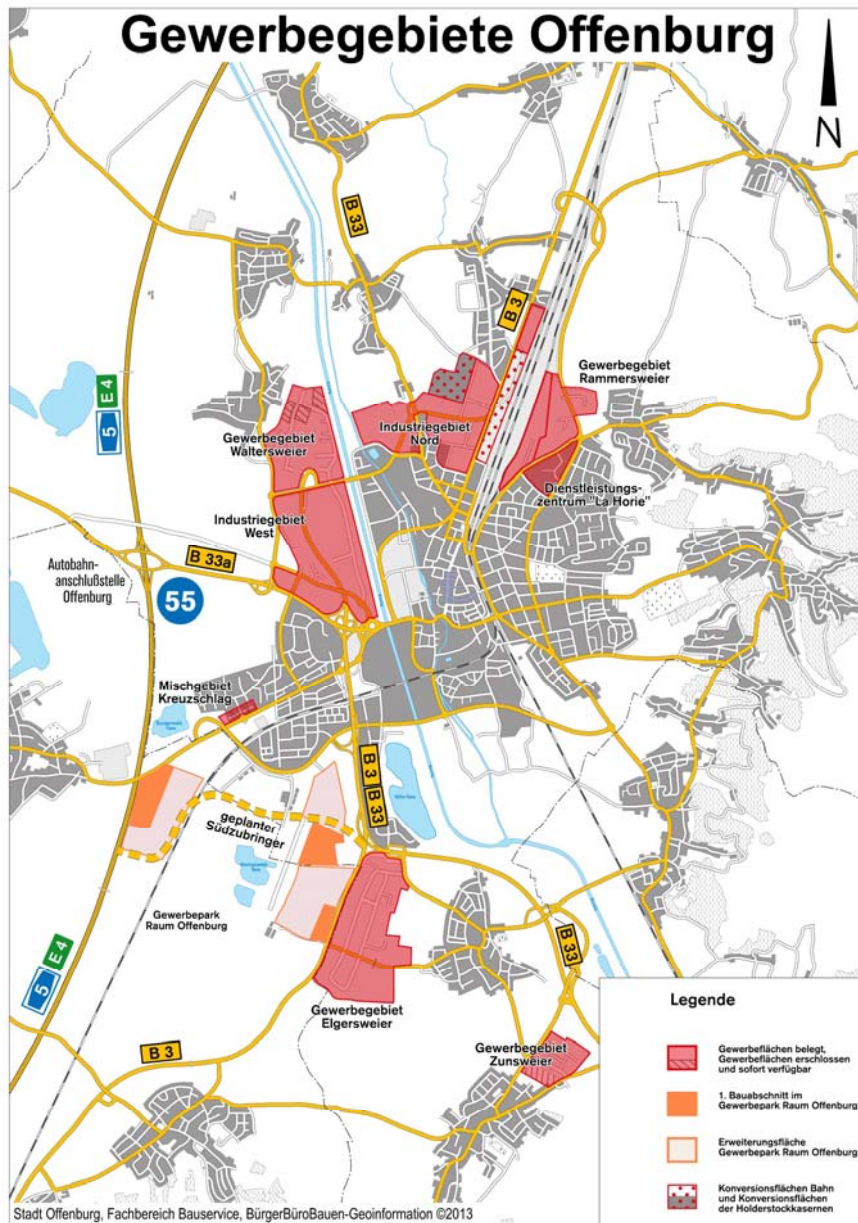
Begünstigt wird diese dynamische Entwicklung durch die verkehrsgünstige Lage im Rheintal. Die Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz ist ausge-zeichnet. Als Verkehrsknoten im Kreuzungspunkt der Rheinschiene mit wichtigen West-Ost-Verbindungen in das benachbarte Elsass bzw. in den Bodenseeraum und in die Re-gion Stuttgart ist Offenburg bei Straße, Bahn und in der Luft direkt an die wichtigen euro-päischen Wirtschaftszentren angebunden (u.a. Autobahn A 5 Hamburg-Frankfurt-Basel; ICE-Bahnhof Offenburg; internationaler Flughafen Straßburg - Entzheim in 20 km, Black Forest Airport Lahr in 25 km und Baden Airpark Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden in 40 km Entfernung).

Offenburg ist eine wichtige Messe-, Kongress- und Ausstellungsstadt. Neben der traditi-onsreichen Oberrheinmesse finden bekannte Fachmessen wie die eurocheval, Badische Weinmesse, GeoTherm und herausragende Großveranstaltungen in Offenburg statt. Mit der neuen Oberrheinhalle, direkt am Stadteingang von Offenburg, stehen am Messeplatz Offenburg rund 23.000 qm modernisierte und sanierte Hallenflächen zur Verfügung. Die 2005 eröffnete multifunktionale Baden-Arena bietet darüber hinaus Platz für große Fern-sehproduktionen oder Sportevents mit einer Zuschauerkapazität von bis zu knapp 10.000 Besuchern. Jährlich besuchen 300.000 bis 400.000 Gäste die Veranstaltungen der Mes-se Offenburg-Ortenau.

Aufgaben eines Oberzentrums nimmt Offenburg auch als Standort wichtiger Bildungs- und Forschungseinrichtungen wahr. Neben der Hochschule Offenburg mit Außenstelle Gengenbach für Technik, Wirtschaft und Medien mit über 4.200 Studenten haben über-betriebliche Ausbildungszentren der IHK und der Handwerkskammer, sechs Transfer-zentren der Steinbeis-Stiftung des Landes Baden-Württemberg sowie der Technologie Park Offenburg (TPO) zur Förderung von innovationsorientierten Existenzgründern und Jungunternehmen ihren Sitz in Offenburg.

## Gewerbe- und Industriegebiete

Offenburg West 1- 4	120,00 ha
Offenburg-Elgersweiler	70,00 ha
Offenburg Nord	50,00 ha
Im Seewinkel	25,00 ha
Im Unteren Angel	24,00 ha
Offenburg-Zunsweiler	14,00 ha
Offenburg-Rammersweiler	11,00 ha
Streugebiete	100,00 ha
<b>Interkommunaler Gewerbepark hoch<sup>3</sup></b> (Träger Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg)	130,00 ha
davon 1. Bauabschnitt Teilgebiet Offenburg (SO Gefängnis)	1,30 ha
davon 1. Bauabschnitt Teilgebiet Hohberg	6,50 ha
davon 1. Bauabschnitt Teilgebiet Schutterwald	15,00 ha



Offenburg liegt im Herzen Europas. Reizvoll inmitten der Ferienlandschaft zwischen Schwarzwald, Rheinauen und Vogesen gelegen, besitzt Offenburg eine hohe Lebens-, Wohn- und Umweltqualität, die sich vis-à-vis der Europastadt Straßburg auch in vielfältigen kulturellen, Sport- und Freizeitangeboten äußert.

Die Einkaufsstadt Offenburg ist attraktiv, einladend und über die Grenzen hinweg beliebt. Mediterranes Flair mit Flaniermeile und Marktplatz verleihen der Stadt einen ganz eigenen Charme unter der strahlenden Sonne Badens. Diese lässt auch den badischen Wein in den malerischen Reben gedeihen.

200 Hektar Rebfläche finden sich auf Offenburger Gemarkung. Offenburg ist mit renommierten Weinbaubetrieben sozusagen in aller Munde und das nicht nur zu Zeiten des großen Ortenauer Weinfestes. Mit dem kommunalen Weingut Schloss Ortenberg sind Stadt und Ortenaukreis selbst Weinerzeuger. Und das mit überzeugenden Erfolgen bei nationalen und internationalen Wettbewerben.

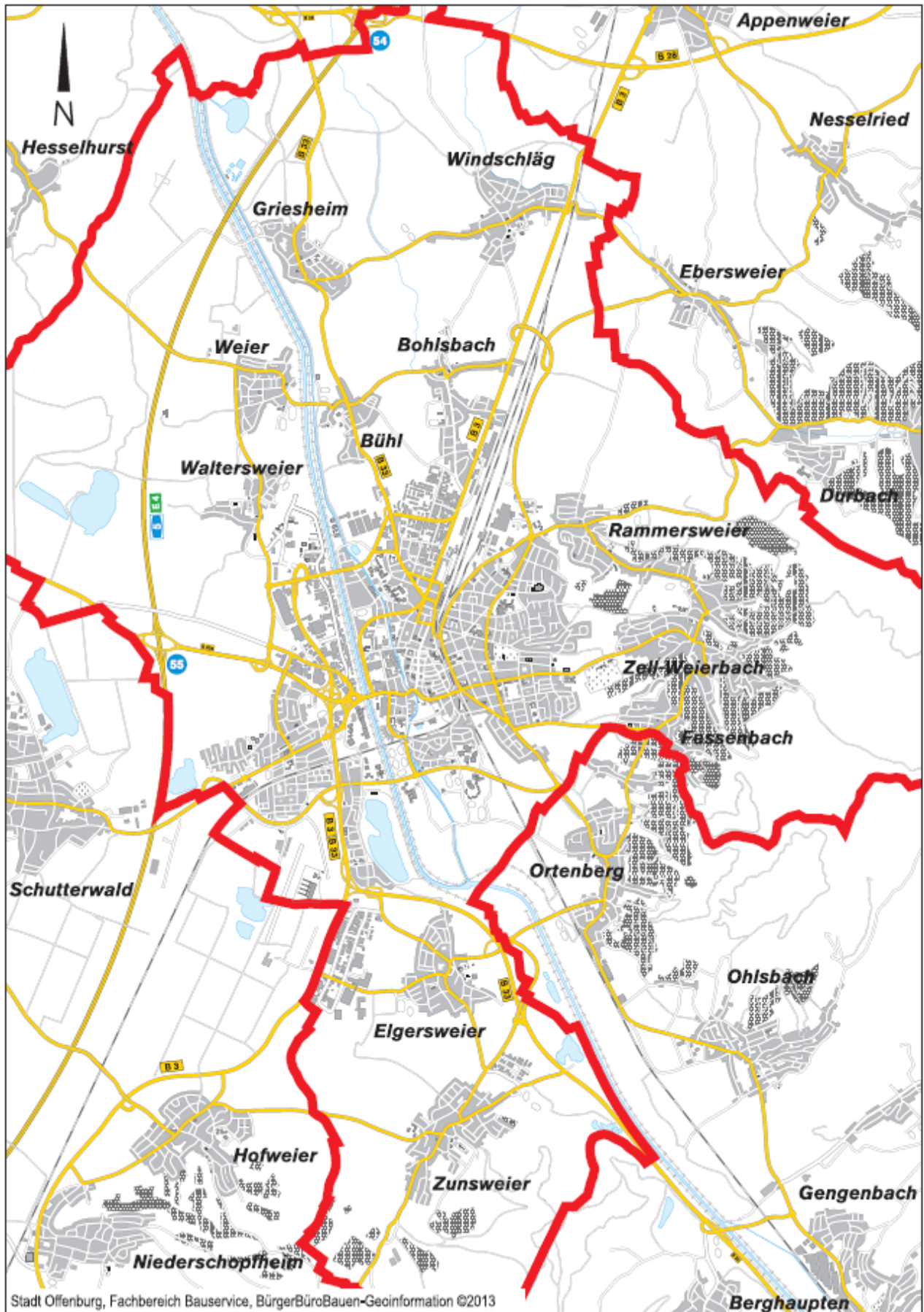


Elf Ortschaften mit ganz eigenem Charakter komplettieren die Vielfalt Offenburgs. Von den Reblandgemeinden mit ihren Winzerbetrieben und Fachwerkhäusern entlang der Badischen Weinstraße bis zu den schmucken Dörfern in der Rheinebene reicht der Spannungsbogen. Offenburg - das ist wie eine herzliche Einladung zu Freunden: Vorbeikommen, wohlfühlen, bleiben.

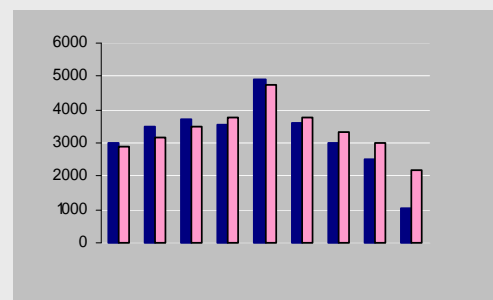
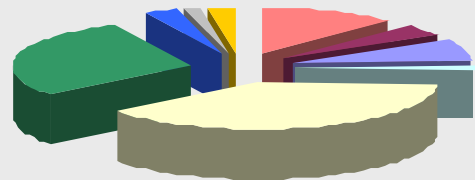
## Die Region um Offenburg



## Übersichtsplan von Offenburg mit Kernstadt und den elf Ortsteilen



## OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL

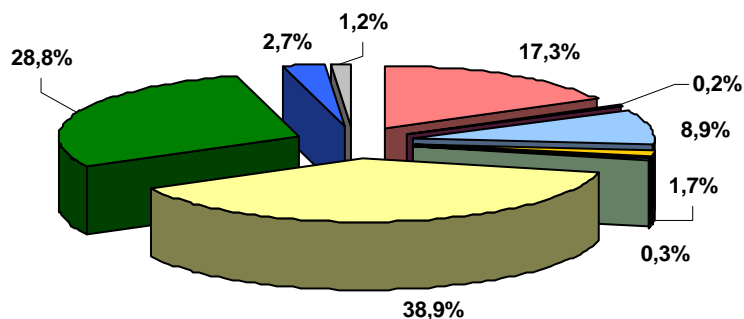


## Flächendaten von Offenburg

Stichtag  
31.12.2011

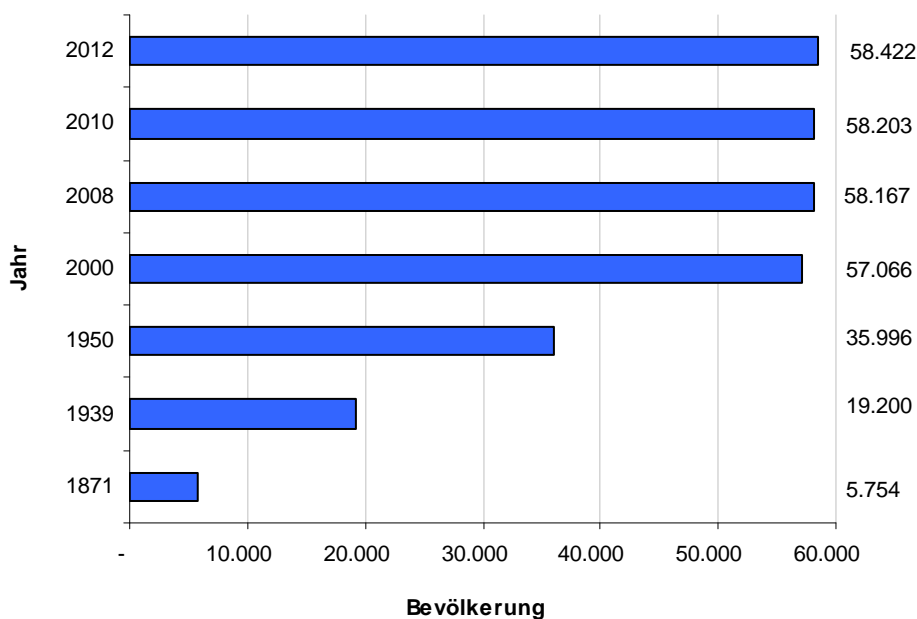
Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
<b>Gebäude u. Freiflächen</b> Wohnen, Gewerbe u. Industrie	1.357	17,3%
<b>Betriebsflächen</b> ohne Abbauland	14	0,2%
<b>Verkehrsflächen</b> Straßen, Wege, Plätze	695	8,9 %
<b>Erholungsflächen</b> Sportflächen, Grünanlagen	133	1,7 %
<b>Friedhöfe</b>	21	0,3 %
<b>Landwirtschaftsflächen</b> Grünland, Ackerland, Rebland, Gartenland	3.047	38,9 %
<b>Waldflächen</b>	2.255	28,8 %
<b>Wasserflächen</b>	212	2,7 %
<b>Sonstige Nutzungsarten</b>	104	1,2%
<b>Gesamtfläche von Offenburg</b>	<b>7.838</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart



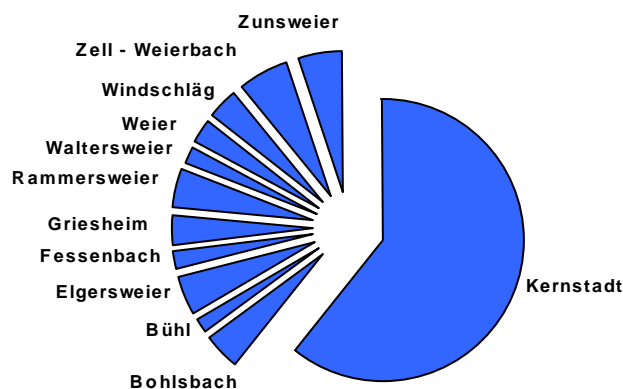
Die hohe Lebens-, Wohn- und Umweltqualität Offenburgs wird eindrucksvoll von den Flächendaten dokumentiert. Ein knappes Drittel des gesamten Gemeindegebietes ist bewaldet, über ein Drittel steht der Landwirtschaft zur Verfügung. Die bebauten und versiegelten Flächen liegen – berücksichtigt man auch dort noch umfangreiche Garten- und Grünbereiche – unter 20 % des Stadtgebietes.

### Bevölkerungsentwicklung 1871 bis 2012



### Verteilung der Offenburger Wohnbevölkerung 2012

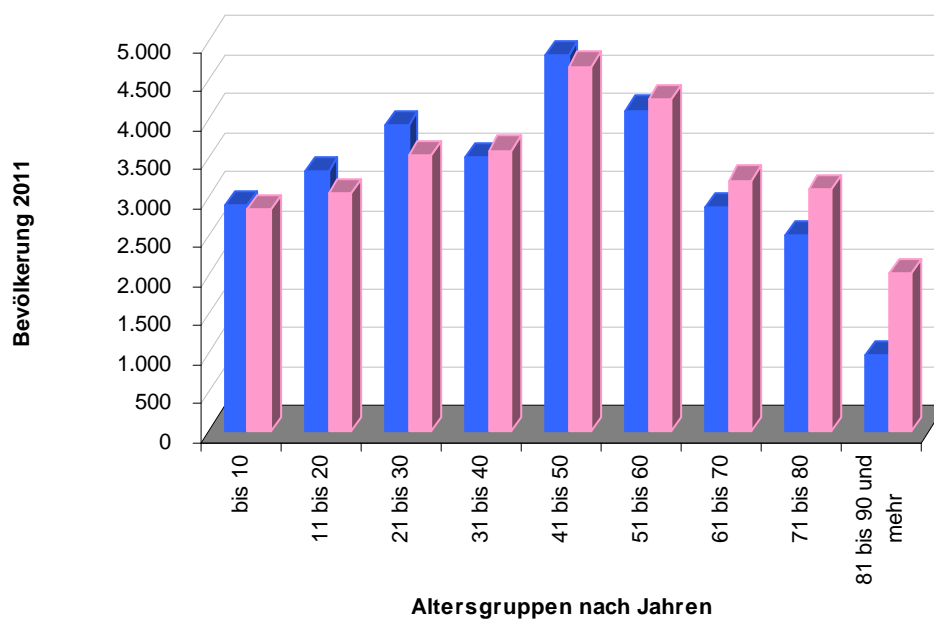
Kernstadt	35.418	61 %
Bohlsbach	2.322	4 %
Bühl	1.032	2 %
Elgersweier	2.615	4 %
Fessenbach	1.339	2 %
Griesheim	1.914	3 %
Rammersweier	2.576	4 %
Waltersweier	1.132	2 %
Weier	1.571	3 %
Windschläg	2.161	4 %
Zell - Weierbach	3.446	6 %
Zunsweier	2.896	5 %



Quelle: Regionales Rechenzentrum Freiburg

Männliche und weibliche Bevölkerung in Offenburg nach Altersgruppen 2011

Alter	männlich	weiblich
bis 10	2.896	2.841
11 bis 20	3.331	3.059
21 bis 30	3.919	3.534
31 bis 40	3.512	3.601
41 bis 50	4.823	4.683
51 bis 60	4.120	4.264
61 bis 70	2.875	3.218
71 bis 80	2.511	3.097
81 bis 90 und mehr	977	2.022
<b>GESAMT</b>	<b>28.964</b>	<b>30.319</b>



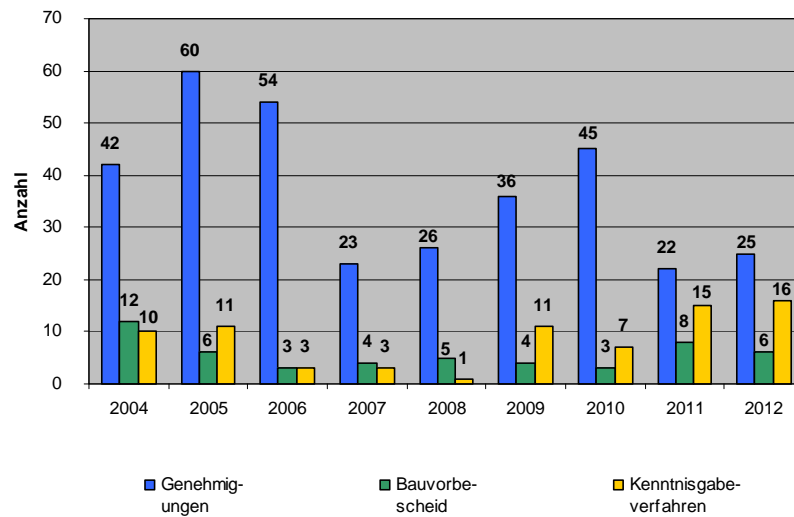
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Baugenehmigungen

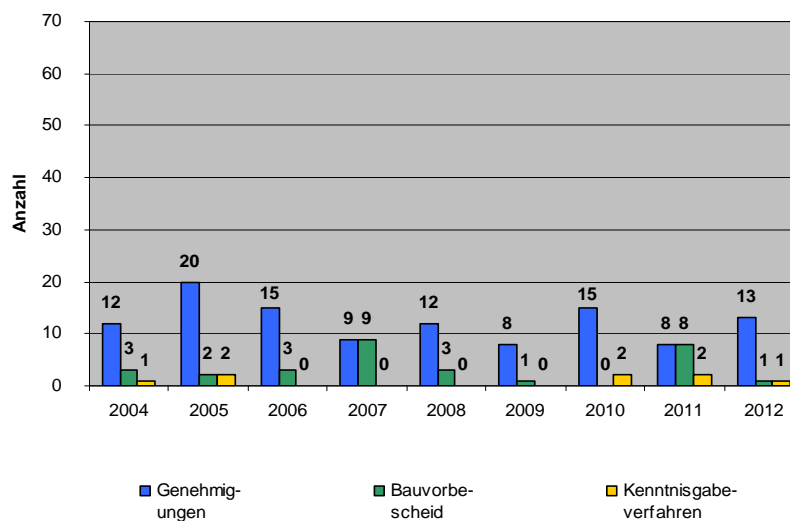
Das BürgerBüroBauen ist die zentrale Anlaufstelle für Bürger, die in Offenburg bauen möchten. Die Bauberatung hat zum Ziel, Bauherren umfassend über alle Bereiche zum Thema Bauen zu informieren. Im Einzelnen umfasst die Bauberatung folgende Bereiche:

- Bebaubarkeit eines Grundstücks
- Erläuterung der Baugenehmigung
- Möglichkeiten der staatlichen Wohnbauförderung
- Sanierungsförderung

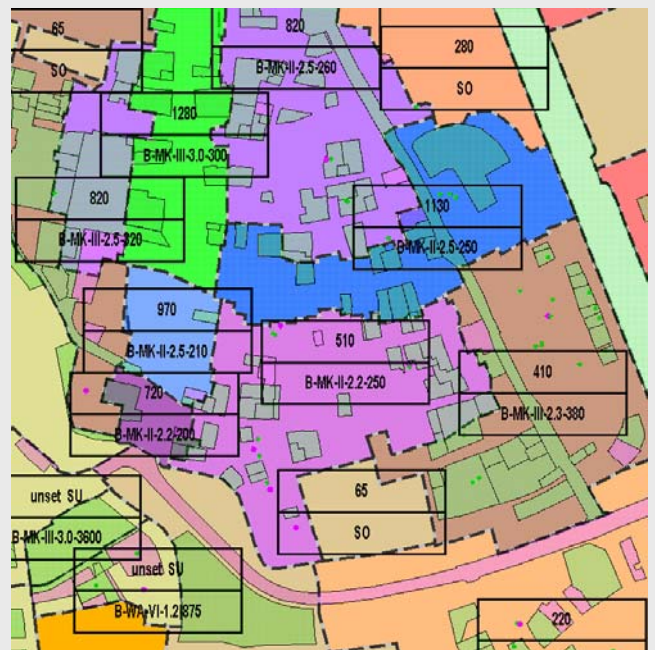
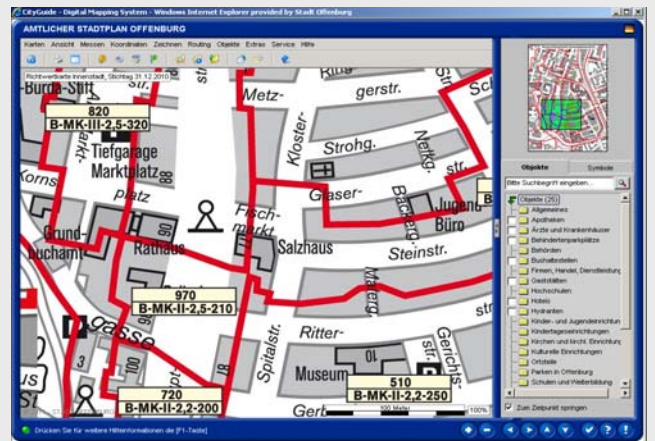
### Genehmigungen für Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern



### Genehmigungen für Neubau von Mehrfamilienhäusern



## DER GUTACHTERAUSSCHUSS



## **Gutachterausschuss und Geschäftsstelle: Organisation und Aufgaben**

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) gebildete öffentliche Einrichtung, die aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern besteht. Die behördliche Aufgabenwahrnehmung durch die Geschäftsstelle in Verbindung mit den ehrenamtlich tätigen Sachverständigen in einem Kollegialgremium ergibt eine ideale Symbiose der Zusammenarbeit. Zu den wichtigsten Aufgaben, die im Wesentlichen im Baugesetzbuch und der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg geregelt sind, gehören:

- **Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag**
- **Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung**
- **Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten**
- **Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten**

Der Gutachterausschuss wird auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Die laufende Amtszeit erstreckt sich auf die Jahre 2010 bis 2014. Ihm gehören u. a. Architekten, Vermessungsingenieure, Juristen, Statiker, Bankfachleute und Immobilienmakler an. Zurzeit sind dies 21 Gutachterinnen und Gutachter, welche die vielfältigen Schwerpunkte des Grundstücksmarkts abdecken und dementsprechend im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Zusätzlich wurden zwei Bedienstete der Finanzbehörde Offenburg als Gutachterin und Gutachter für Bodenrichtwerte bestellt.

Die Geschäftsstelle, der sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient, ist beim Fachbereich Bauservice, BürgerBüroBauen – Geoinformation, der Stadt Offenburg eingerichtet

Wertermittlungen erstellt der Gutachterausschuss in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachterinnen oder Gutachtern. An der Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Jahre 2011 und 2012 waren 17 Gutachterinnen und Gutachter beteiligt.

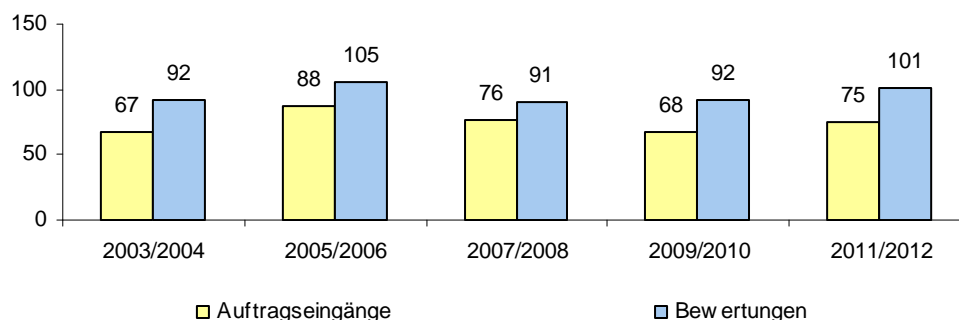
Die Bodenrichtwerte wurden am 23.04.2013 zum Stichtag 31.12.2012 für den Bewertungszeitraum 2011 / 2012 vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen.

## Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Für den Gutachterausschuss ist jeder einzelne Bewertungsfall Anlass, sich konkret mit den jeweiligen Marktverhältnissen auseinander zu setzen. In den Jahren 2011 / 2012 erstattete der Gutachterausschuss 75 Verkehrswertgutachten mit insgesamt 101 einzelnen Grundstücksbewertungen. Dies bedeutet einen leichten Anstieg (+7) gegenüber den zwei vorangegangenen Jahren (2009, 2010). Von Privatpersonen wurden 51 dieser Gutachten, von Gerichten und Behörden 24 Gutachten beantragt.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Summe 2011/2012
<b>Grundstücksart</b>											
Unbebaute Grundstücke	5	4	8	8	9	4	1	2	3	1	4
Bebaute Grundstücke	22	21	29	26	16	20	18	28	34	23	57
Wohnungs u. Teileigentum	9	6	5	9	13	13	11	6	5	9	14
Sonstige Rechte	0	0	2	1	1			2			
<b>Insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>75</b>
<b>Antragsteller</b>											
Privatpersonen	11	9	13	14	13	15	15	23	30	21	51
Behörden/Gerichte	25	22	31	30	26	22	15	15	12	12	24
<b>Insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>75</b>

Neben Verkehrswertgutachten wurden Bodenrichtwerte ermittelt und die wesentlichen Daten zur Veröffentlichung freigegeben. Die Geschäftsstelle war bei der Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und über die abgeleiteten Daten mit den Marktbeteiligten und Sachverständigen für Bewertungen im ständigen Kontakt.

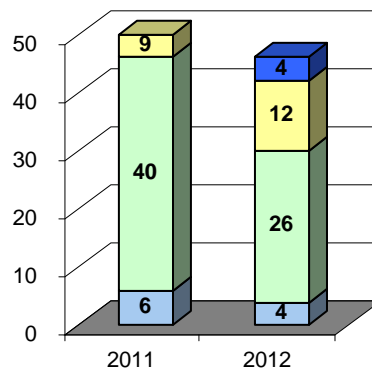


Als weitere Dienstleistung wurden Wertermittlungen und Fachberatungen für kommunale Zwecke von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt.

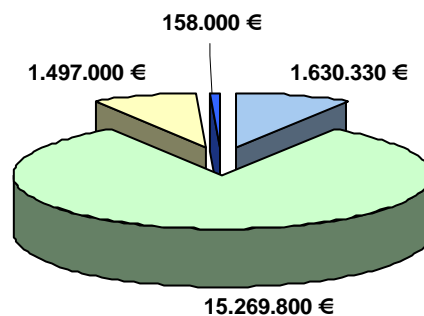
### Anzahl der Bewertungen und Gesamtwert 2011 / 2012

Grundstücksart		Anzahl Bewertungen	Grundstücksflächen m <sup>2</sup>	Gesamtwert €
Unbebaute Grundstücke		10	10.417	1.630.330
Bebaute Grundstücke		66	45.434	15.269.800
Wohnungs-/Teileigentum		21	26.587	1.497.000
Sonstige Rechte		4		158.000
<b>Insgesamt</b>	<b>2011/2012</b>	<b>101</b>	<b>82.438</b>	<b>18.555.130</b>
Vergleich	2009/2010	92	54.467	15.009.591
Vergleich	2007/2008	91	28.503	11.921.720
Vergleich	2005/2006	105	131.818	24.460.519
Vergleich	2003/2004	92	147.952	13.973.055
Vergleich	2001/2002	116	88.866	28.163.285
Vergleich	1999/2000	123	79.792	21.872.378

### Bewertungen 2011 / 2012



### Gesamtwert 2011 / 2012



## Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg

### Vorsitzender

Erwin Drixler  
 Dr. - Ing., Fachrichtung Vermessung  
 Leiter Fachbereich Bauservice, Stadt Offenburg

### Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

Uwe Czelinski  
 Reinhart Kohlmorgen  
 Rechtsanwalt  
 Rechtsanwalt

### Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Sabine Beers	Dipl. - Ing. (FH), Freie Architektin
Tobias Burger	Dipl. - Ing., Fachrichtung Vermessung Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Klaus Burst	Bereichsdirektor Immobilien Sparkasse Offenburg/Ortenau
Siegfried Falk	Bereichsdirektor Immobilien-Center Volksbank Offenburg
Dieter Fleig	Dipl. - Ing., Fachrichtung Vermessung Obervermessungsrat
Fred Gresens	Dr. - Ing., Fachrichtung Architektur Vorstandsvorsitzender GEMIBAU
Thomas Heitz	Betriebswirt des Handwerks, Maurermeister
Peter Jockers	Notariatsdirektor a.D.
Bruno Joos	Dipl. - Ing. (FH), Freier Architekt
Rudolf Kothmeier	Dipl. - Ing. (FH), Fachrichtung Vermessung Stellv. Leiter Fachbereich Bauservice, Stadt Offenburg
Christine Mildenberger	Freie Architektin
Jürgen Oelschlegel	Dipl. - Ing. (FH), Fachrichtung Bauwesen
Alex Resch	Dr.- Uni. Florenz, Freier Architekt
Freia Seifert	Immobilienmaklerin
Gregor Stempel	Rechtsanwalt
Robert Wacker	Geschäftsführer Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH
Hermann Wenz	Dipl. - Ing., Freier Architekt

### Gesetzliche Vertreter der Finanzbehörde

Marlene Ruck  
 Günter Dankerl  
 Steueramtsinspektorin  
 Steueramtsinspektor

## Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt im regelmäßigen Turnus den Grundstücksmarktbericht heraus, der die jeweils vergangenen zwei Kalenderjahre widerspiegelt. Dieser Bericht dient vor allem dazu Politik, Wirtschaft, Dienstleister, Verwaltung und Finanzverwaltung sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern den Offenburger Grundstücksmarkt transparent aufzuzeigen. Er bietet weiterhin eine Fülle vielfältiger und detaillierter Informationen zum Marktgeschehen.

Eine Verpflichtung zur Veröffentlichung von Daten des Grundstücksmarktes ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Datengrundlage bildet die umfangreiche Kaufpreissammlung. Darin werden alle beurkundeten notariellen Verträge von der Geschäftsstelle unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ausgewertet. So ergibt sich eine sachkundige Analyse der verschiedenen Teilbereiche des Grundstücksmarktes.

Die Ergebnisse der Jahre 2011 / 2012 sind im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Gleichzeitig werden in vielen Fällen zum besseren Vergleich und zum Nachvollziehen von Tendenzen die Zahlen der Vorjahre ebenfalls in einzelnen Tabellen und Diagrammen dargestellt. Die detaillierte Auswertung ist sehr vielgestaltig, so dass aus Gründen der Übersichtlichkeit im Bericht nur die wesentlichsten Aspekte aufbereitet wurden.

### Wichtiger Hinweis für die Interpretation der Tabellen, Diagramme und Grafiken

Bei allen im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wiedergegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittsangaben. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjekts unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren kann daher nicht verzichtet werden. Lag der Auswertung und Analyse nur ein Kauffall zu Grunde, so ging dieser zwar in die Berechnungen ein, aus datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten wurde jedoch in den Tabellen, Diagrammen und Grafiken auf die Ergebnisdarstellung verzichtet.

Für Auskünfte und Erläuterungen zu Bodenrichtwerten, zum Grundstücksmarktbericht, aus der Kaufpreissammlung oder zu Verkehrswertgutachten stehen der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

### Postanschrift:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Technisches Rathaus  
Wilhelmstraße 12  
77654 Offenburg

### Ansprechpartner/in:

Frank Degenhart	0781 - 82 2299	(Geschäftsstellenleiter)
Christa Gallus	0781 - 82 2323	
Sandra Link	0781 - 82 2399	

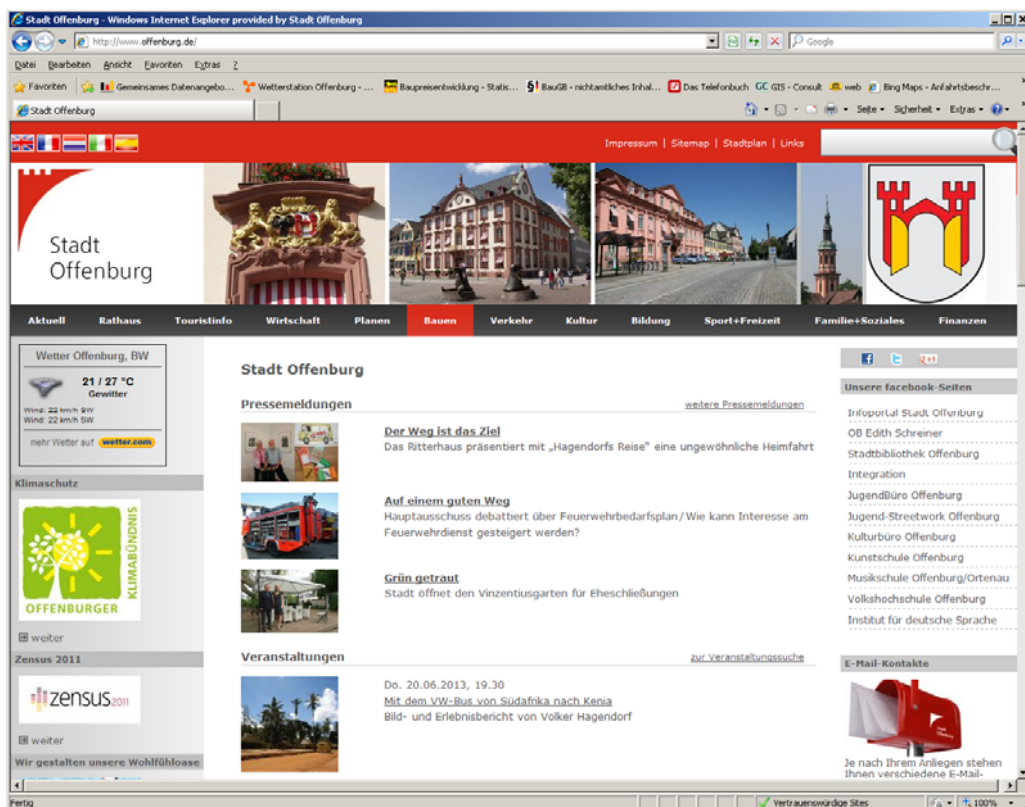
Fax	0781 - 82 7513
E-Mail	gutachterausschuss@offenburg.de

## Veröffentlichungen im Internet

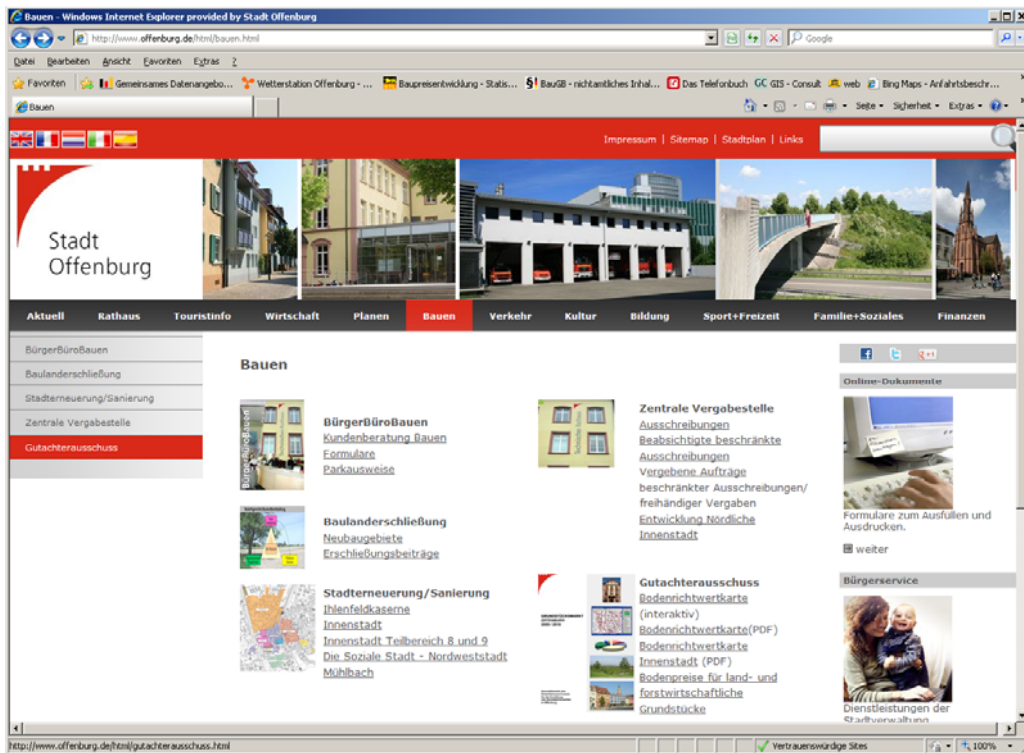
Die Bodenrichtwerte werden auch im Internet unter [www.offenburg.de](http://www.offenburg.de) bereitgestellt. Außerdem stehen auch dort weitere Informationen über die Grundstücksbewertung zur Verfügung.

- Antragsformular zur Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Gutachterausschussgebührensatzung
- Liste über Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bodenrichtwertkarte als PDF
- Bodenrichtwertkarte / Innenstadt Ausschnitt als PDF

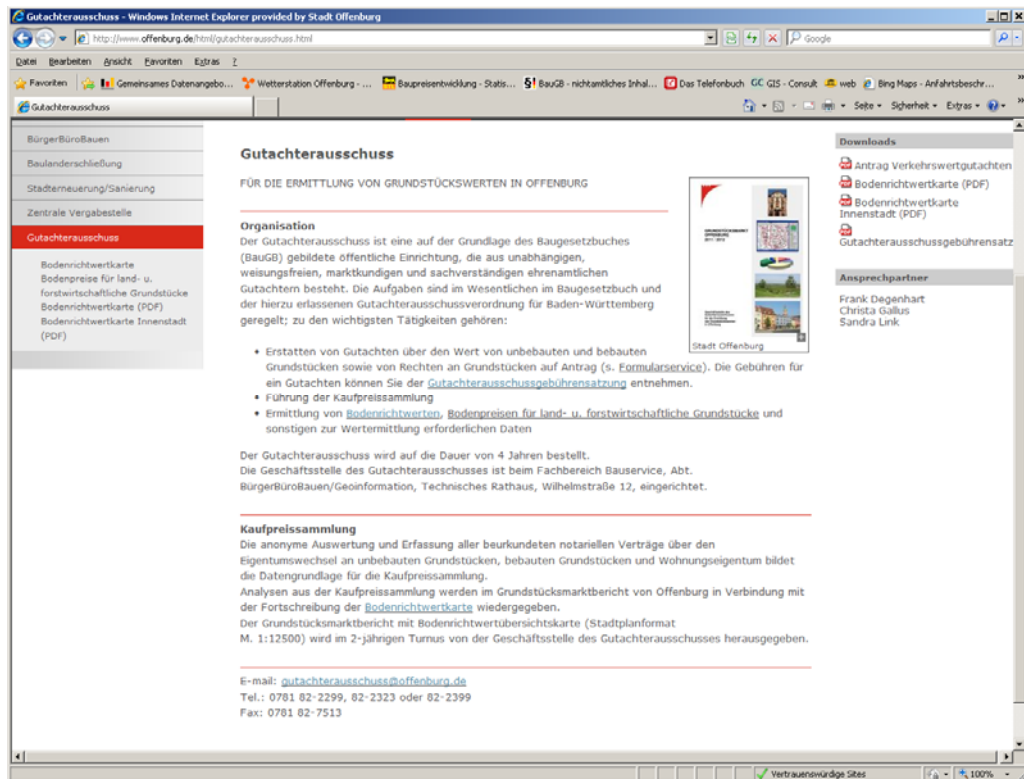
<http://www.offenburg.de/>



http://www.offenburg.de/html/bauen.html

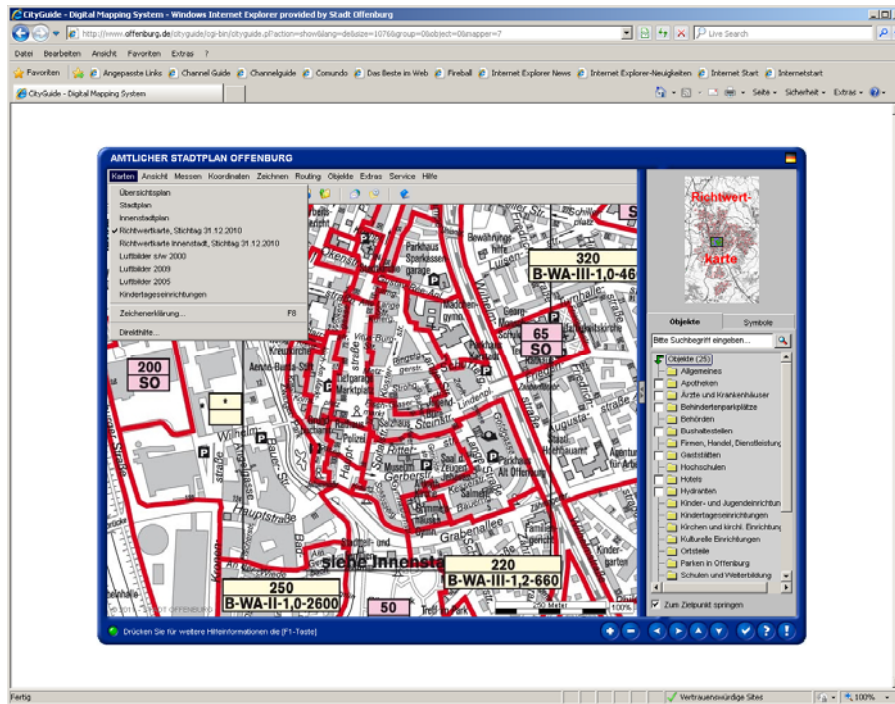


http://www.offenburg.de/html/gutachterausschuss.html

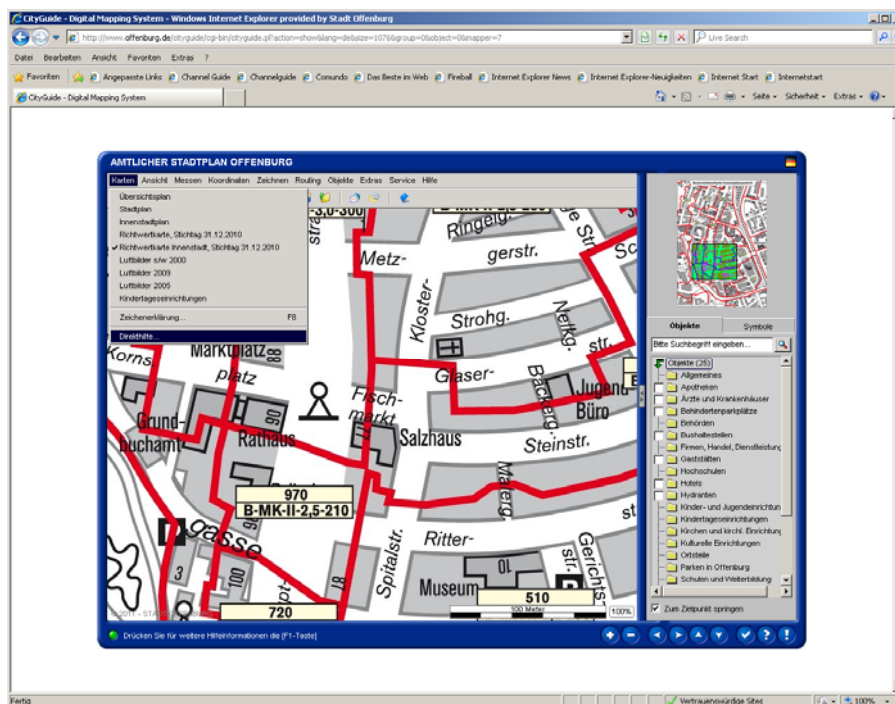


Als ein Thema im interaktiven Stadtplan von Offenburg ist auch die Richtwertkarte hinterlegt

Richtwertkarte, Stichtag 31.12.2012 mit Zeichenerklärung



Richtwertkarte Innenstadt, Stichtag 31.12.2012 mit Zeichenerklärung



## MARKTENTWICKLUNG



## Anzahl der Verträge und Vertragsarten

In den Jahren 2011 / 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Offenburg insgesamt 1602 Verträge mit unterschiedlichen Vertragsarten zur statistischen Auswertung und Übernahme in die Kaufpreissammlung vorgelegt. Dabei wechselten 1358 Grundstücke und 751 Eigentumswohnungen die Besitzer.

Verteilung der Immobilienobjekte auf unterschiedliche Vertragsarten

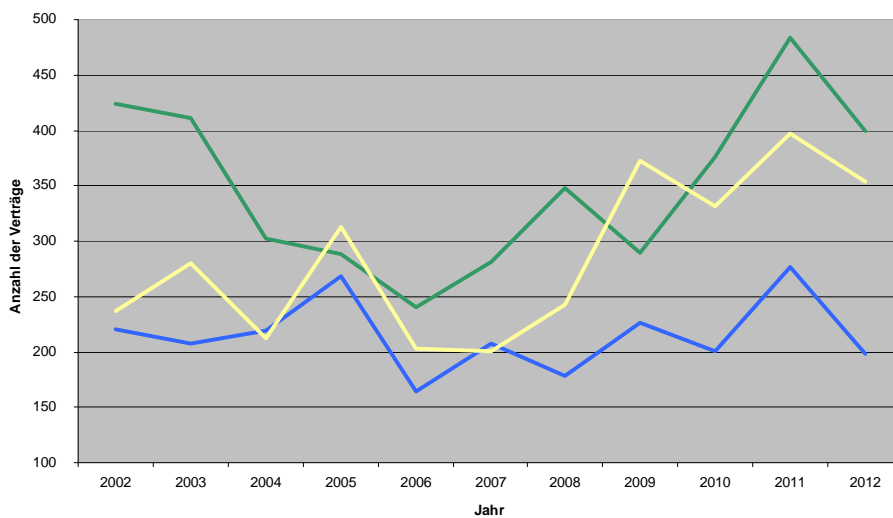
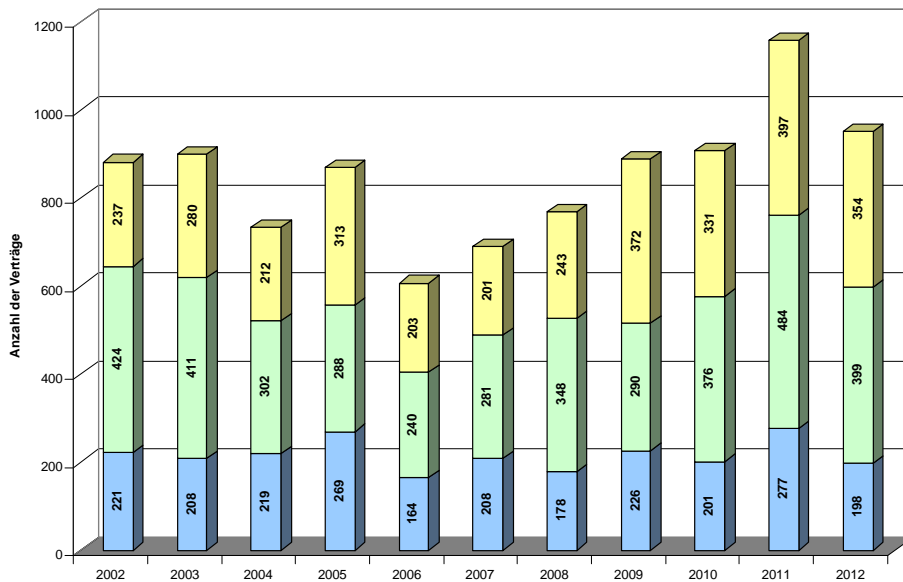
VERTRAGSART	Jahr	ANZAHL DER VERTRÄGE		SUMME
		Grundstück	Wohnung	
Kauf	2011	509	294	803
	2012	429	297	726
Tausch	2011	9	0	9
	2012	5	0	5
Zwangsversteigerung	2011	7	3	10
	2012	2	3	5
Übergabe	2011	11	0	11
	2012	1	0	1
Erbbauecht	2011	1	1	2
	2012	8	1	9
Sonstiger Vorgang	2011	9	3	12
	2012	8	1	9
GESAMT	2011	<b>546</b>	<b>301</b>	<b>847</b>
	2012	<b>453</b>	<b>302</b>	<b>755</b>

## Grundstücksverkäufe und Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Grundstück		Anzahl der Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl der insgesamt verkauften Objekte
	bebaut	unbebaut			
2011	277	484	761	397	1.158
2012	198	399	597	354	951
<b>GESAMT</b>	<b>475</b>	<b>883</b>	<b>1.358</b>	<b>751</b>	<b>2.109</b>

### Entwicklung der Eigentumswechsel in den Jahren 2002 bis 2012

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Bebaute Grundstücke</b>	221	208	219	269	164	208	178	226	201	277	198
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	424	411	302	288	240	281	348	290	376	484	399
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	237	280	212	313	203	201	243	372	331	397	354
<b>Gesamt</b>	<b>882</b>	<b>899</b>	<b>733</b>	<b>870</b>	<b>607</b>	<b>690</b>	<b>769</b>	<b>888</b>	<b>908</b>	<b>1.158</b>	<b>951</b>



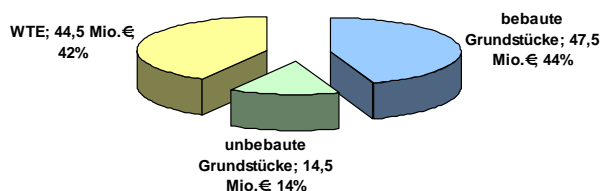
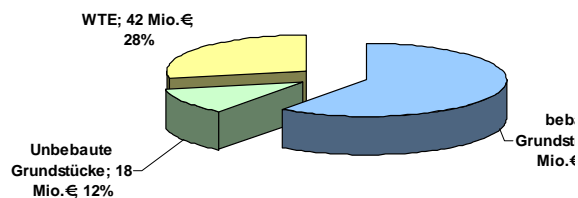
## Geldumsätze 2011 / 2012

Objektgruppe	Jahr	Umsätze (Summen)			
		Vertragspreise Mio.[€]	Grundstücksflächen [m²]	Anteilige Grundstücksflächen [m²]	Wohnflächen [m²]
Bebaute Grundstücke	2011	91 Mio.€	226.000		
	2012	47,5 Mio.€	136.500		
Unbebaute Grundstücke	2011	18 Mio.€	514.800		
	2012	14,5 Mio.€	353.600		
Wohnungs- und Teileigentum	2011	42 Mio.€		62.800	24.500
	2012	44,5 Mio.€		41.900	25.400
Gesamt	2011	150,5 Mio.€	740.800		
	2012	107 Mio.€	490.100		

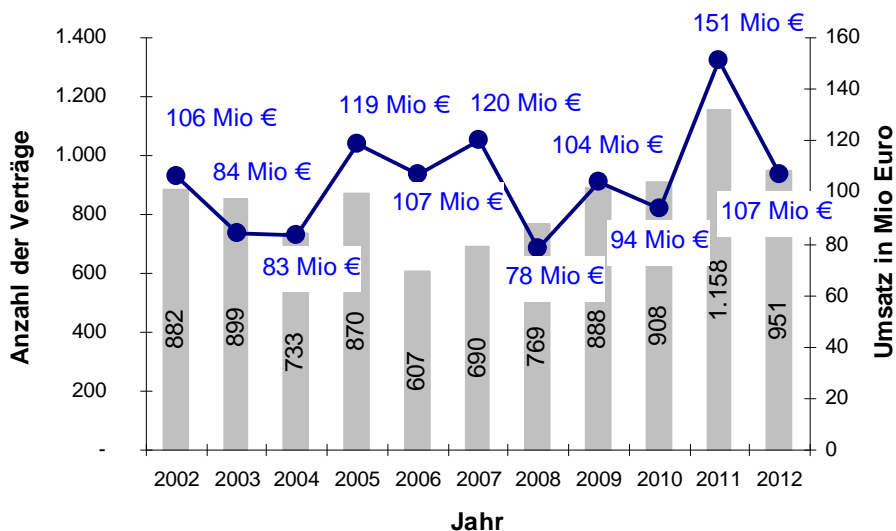
## Diagramme Umsatzzahlen

Geldumsatz 2011: 151 Mio. €

Geldumsatz 2012: 107 Mio. €



## Entwicklung der Umsatzzahlen ab 2002



## Analyse der Kaufverträge

Die Anzahl der Verkäufe variierte in den einzelnen Sparten zum Teil deutlich. Während in den Jahren 2009 / 2010 insgesamt 403 bebaute Grundstücke die Besitzer wechselten, nahm der Verkauf 2011 / 2012 (455) deutlich zu. Bei den unbebauten Grundstücken ist ein Anstieg in den Jahren 2011 / 2012 mit 822 Fällen gegenüber den 634 Verkäufen in den Jahren 2009 / 2010 festzustellen. Die Verkaufsfälle bei Wohnungs- und Teileigentum sind im Vergleich zu den Jahren 2009 / 2010 (677 Fälle) mit 733 Verkäufen im Auswertzeitraum 2011 / 2012 um 8,3 % angestiegen.

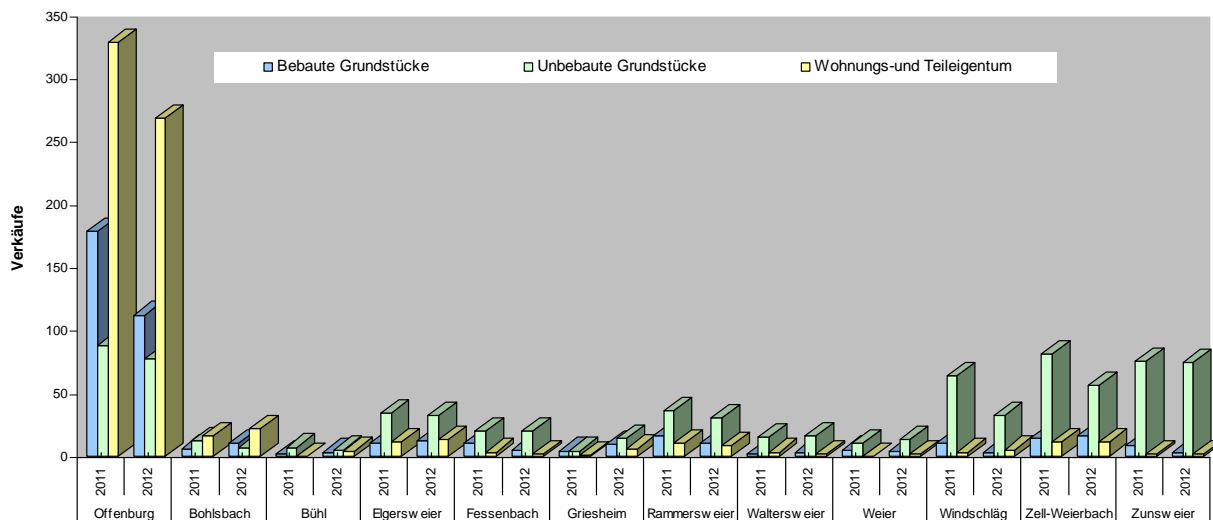
Regional bekannte Wohnbauträger investierten in der Kernstadt von Offenburg in den gehobenen Geschosswohnungsbau. Die neugebauten Eigentumswohnungen werden von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

### Verkäufe von Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum

Kernstadt / Ortsteil	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Gesamt
Kernstadt	2009/2010	266	137	580	983
	2011/2012	290	165	596	1.051
Bohlsbach	2009/2010	15	14	18	47
	2011/2012	16	19	38	73
Bühl	2009/2010	5	19	2	26
	2011/2012	5	12	4	21
Elgersweier	2009/2010	9	80	8	97
	2011/2012	22	66	24	112
Fessenbach	2009/2010	10	38	3	51
	2011/2012	15	40	5	60
Griesheim	2009/2010	18	11	4	33
	2011/2012	13	18	7	38
Rammersweier	2009/2010	11	61	18	90
	2011/2012	26	66	18	110
Waltersweier	2009/2010	6	6	2	14
	2011/2012	5	31	5	41
Weier	2009/2010	7	7	2	16
	2011/2012	9	23	2	34
Windschläg	2009/2010	12	51	8	71
	2011/2012	13	96	8	117
Zell-Weierbach	2009/2010	25	94	25	144
	2011/2012	30	137	22	189
Zunsweier	2009/2010	19	116	7	142
	2011/2012	11	149	4	164
<b>Gesamt</b>	<b>2009/2010</b>	<b>403</b>	<b>634</b>	<b>677</b>	<b>1.714</b>
	<b>2011/2012</b>	<b>455</b>	<b>822</b>	<b>733</b>	<b>2.010</b>

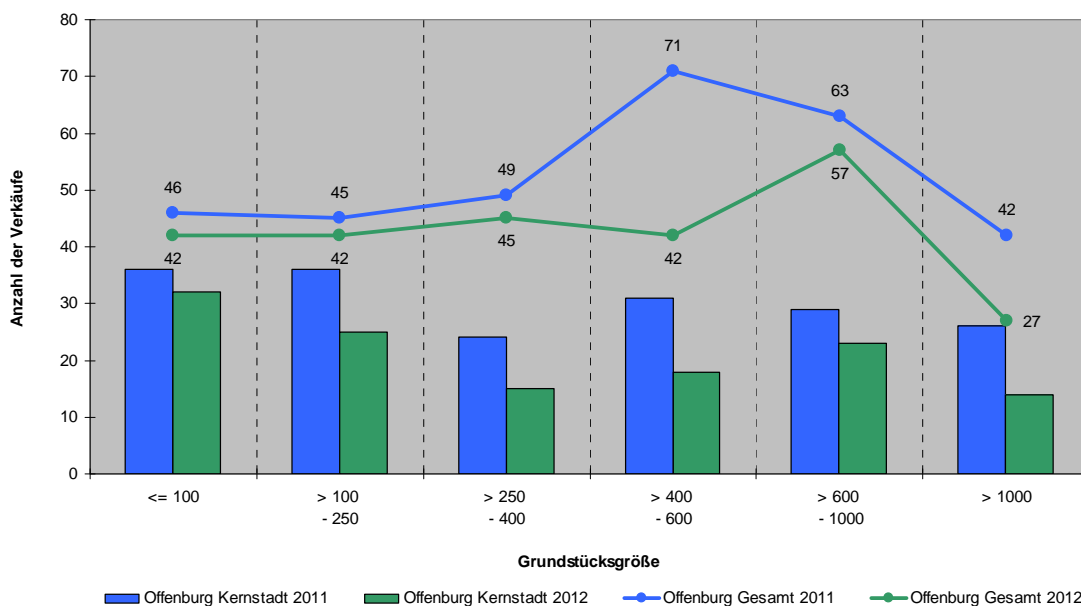
## Verkäufe von Grundstücken und von Wohnungs-/ Teileigentum

Kernstadt / Ortsteil	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Gesamt
Offenburg	2011	178	88	328	594
	2012	112	77	268	457
Bohlsbach	2011	6	12	16	34
	2012	10	7	22	39
Bühl	2011	2	7	0	9
	2012	3	5	4	12
Elgersweier	2011	10	34	11	55
	2012	12	32	13	57
Fessenbach	2011	10	20	3	33
	2012	5	20	2	27
Griesheim	2011	4	4	1	9
	2012	9	14	6	29
Rammersweier	2011	16	36	10	62
	2012	10	30	8	48
Waltersweier	2011	2	15	3	20
	2012	3	16	2	21
Weier	2011	5	10	0	15
	2012	4	13	2	19
Windschläg	2011	10	64	3	77
	2012	3	32	5	40
Zell-Weierbach	2011	14	81	11	106
	2012	16	56	11	83
Zunsweier	2011	8	75	2	85
	2012	3	74	2	79
<b>Gesamt</b>	<b>2011</b>	<b>265</b>	<b>446</b>	<b>388</b>	<b>1.099</b>
	<b>2012</b>	<b>190</b>	<b>376</b>	<b>345</b>	<b>911</b>



## Häufigkeit der Grundstücksgrößen von Wohnbauflächen

		<= 100	> 100 - 250	> 250 - 400	> 400 - 600	> 600 - 1000	> 1000	Summe
Kernstadt / Ortsteil	Jahr	Anzahl der Grundstücke						
Offenburg	2011	36	36	24	31	29	26	182
	2012	32	25	15	18	23	14	127
Bohlsbach	2011	0	1	2	1	1	1	6
	2012	1	1	1	3	3	1	10
Bühl	2011	0	0	1	1	1	0	3
	2012	1	3	4	1	2	0	11
Elgersweier	2011	1	0	4	12	1	1	19
	2012	0	1	2	5	6	1	15
Fessenbach	2011	0	0	2	3	4	2	11
	2012	1	3	2	1	2	1	10
Griesheim	2011	0	0	0	1	2	0	3
	2012	1	1	5	4	4	0	15
Rammersweier	2011	1	4	5	6	4	5	25
	2012	2	3	4	4	1	3	17
Waltersweier	2011	0	0	0	1	0	1	2
	2012	0	0	0	1	1	2	4
Weier	2011	1	0	1	1	3	0	6
	2012	0	0	1	0	3	1	5
Windschlag	2011	2	1	1	2	4	1	11
	2012	1	1	1	3	2	0	8
Zell-Weierbach	2011	3	0	5	6	4	4	22
	2012	3	2	8	2	7	3	25
Zunsweier	2011	2	3	4	6	10	1	26
	2012	0	2	2	0	3	1	8
<b>Gesamt</b>	<b>2011</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>49</b>	<b>71</b>	<b>63</b>	<b>42</b>	<b>316</b>
	<b>2012</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>255</b>



**Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke**

Kernstadt / Ortsteil	Jahr	Wohnbauflächen				gewerbliche Bauflächen		gemischte Bauflächen, Büro, Verwaltung	
		Bauerwartungsland		baureifes Land		baureifes Land		baureifes Land	
Anzahl der Grundstücke / mittlerer Bodenwert (€ / m <sup>2</sup> )									
Offenburg	2009	0		19	227 €	2	115 €	0	
	2010	7	80 €	4	217 €	3	48 €	6	328 €
	2011	10	98 €	12	304 €	5	97 €	2	283 €
	2012	7	97 €	8	305 €	4	68 €	8	487 €
Bohlsbach	2009	2	75 €	2	171 €	0		0	
	2010	0		0		2	45 €	0	
	2011	1		0		0		0	
	2012	0		2	83 €	0		0	
Bühl	2009	0		12	192 €	0		0	
	2010	0		4	196 €	0		0	
	2011	0		1		0		0	
	2012	0		0		0		0	
Elgersweier	2009	1		3	169 €	0		0	
	2010	3	68 €	3	207 €	0		0	
	2011	2	35 €	8	228 €	0		0	
	2012	0		7	196 €	0		0	
Fessenbach	2009	0		1		0		0	
	2010	0		3	262 €	0		0	
	2011	0		3	347 €	0		0	
	2012	0		5	324 €	0		0	
Griesheim	2009	0		2	228 €	0		0	
	2010	0		0		0		0	
	2011	0		0		0		0	
	2012	0		3	170 €	0		0	
Rammersweier	2009	0		11	275 €	0		0	
	2010	0		7	255 €	0		0	
	2011	0		7	282 €	0		0	
	2012	0		7	281 €	0		0	
Waltersweier	2009	0		0		0		0	
	2010	0		0		0		0	
	2011	0		0		1		0	
	2012	0		1		1		0	
Weier	2007	1		1		0		0	
	2008	0		0		0		0	
	2011	0		0		0		0	
	2012	0		1		0		0	
Windschläg	2009	0		5	201 €	0		0	
	2010	0		0		0		0	
	2011	0		1		0		0	
	2012	0		3	200 €	0		0	
Zell-Weierbach	2009	0		7	277 €	0		0	
	2010	0		8	270 €	0		0	
	2011	0		7	294 €	0		0	
	2012	0		6	269 €	0		0	
Zunsweier	2009	0		1		0		0	
	2010	0		0		0		0	
	2011	7	36 €	5	218 €	0		0	
	2012	3	40 €	2	186 €	1		0	

## Mittlere Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen

	Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung		Ackerland		Grünland		Weingarten	
Kernstadt / Ortsteil		Agrarland		Agrarland		Agrarland		Agrarland	
Anzahl der Grundstücke / mittlerer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )									
Offenburg	2011	15	3,5 €	2	2,0 €	0		0	
	2012	14	3,9 €	6	6,1 €	0		0	
Bohlsbach	2011	3	4,0 €	2	0,9 €	1		0	
	2012	0		2	4,0 €	1		0	
Bühl	2011	1		1		0		0	
	2012	0		1		0		0	
Griesheim	2011	1		1		0		0	
	2012	4	2,1 €	3	1,5 €	0		0	
Waltersweier	2011	0		6	4,9 €	0		0	
	2012	0		7	5,1 €	2	1,5 €	0	
Weier	2011	1		4	1,7 €	0		0	
	2012	12	7,5 €	0		0		0	
Windschläg	2011	9	2,8 €	32	2,8 €	2	1,3 €	0	
	2012	1		18	2,3 €	4	2,3 €	0	
Fessenbach	2011	0		3	3,9 €	0		9	5,7 €
	2012	0		3	4,1 €	1		7	5,2 €
Rammersweier	2011	12	6,5 €	7	5,3 €	0		1	
	2012	0		8	2,9 €	2	6,0 €	7	4,2 €
Zell-Weierbach	2011	3	2,3 €	8	2,9 €	1		13	4,5 €
	2012	6	3,1 €	1		8	1,3 €	4	4,4 €
Elgersweier	2011	4	2,7 €	2	3,0 €	0		0	
	2012	17	2,5 €	0		1		0	
Zunsweier	2011	6	1,0 €	22	1,9 €	6	2,1 €	12	2,1 €
	2012	12	2,1 €	11	2,2 €	14	1,9 €	9	1,8 €



## Mittlere Bodenpreise für forstwirtschaftliche Flächen, Garten- u. Freizeitgrundstücke

	Jahr	Forstwirtschaftliche Nutzung		Garten u. Freizeitgrundstücke	
Kernstadt / Ortsteil		Agrarland		Agrarland	
		Anzahl der Grundstücke / mittlerer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )			
Offenburg	2011	0		3	11,3 €
	2012	0		2	30,0 €
Bohlsbach	2011	0		0	
	2012	0		1	
Bühl	2011	0		1	
	2012	0		0	
Griesheim	2011	0		0	
	2012	0		0	
Waltersweier	2011	0		0	
	2012	0		0	
Weier	2011	0		1	
	2012	0		0	
Windschlag	2011	2	2,9 €	0	
	2012	2	2,1 €	0	
Fessenbach	2011	0		3	22,6 €
	2012	2	1,3 €	2	15,9 €
Rammersweier	2011	1		1	
	2012	0		4	14,3 €
Zell-Weierbach	2011	34	1,0 €	11	22,6 €
	2012	19	1,1 €	6	20,0 €
Elgersweier	2011	0		0	
	2012	0		2	17,6 €
Zunsweier	2011	0		0	
	2012	0		0	

## BODENRICHTWERTE



## Allgemeines - Gesetzliche Grundlagen

### § 196 Baugesetzbuch

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung sind **flächendeckend** durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. **Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.**

**Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.** Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

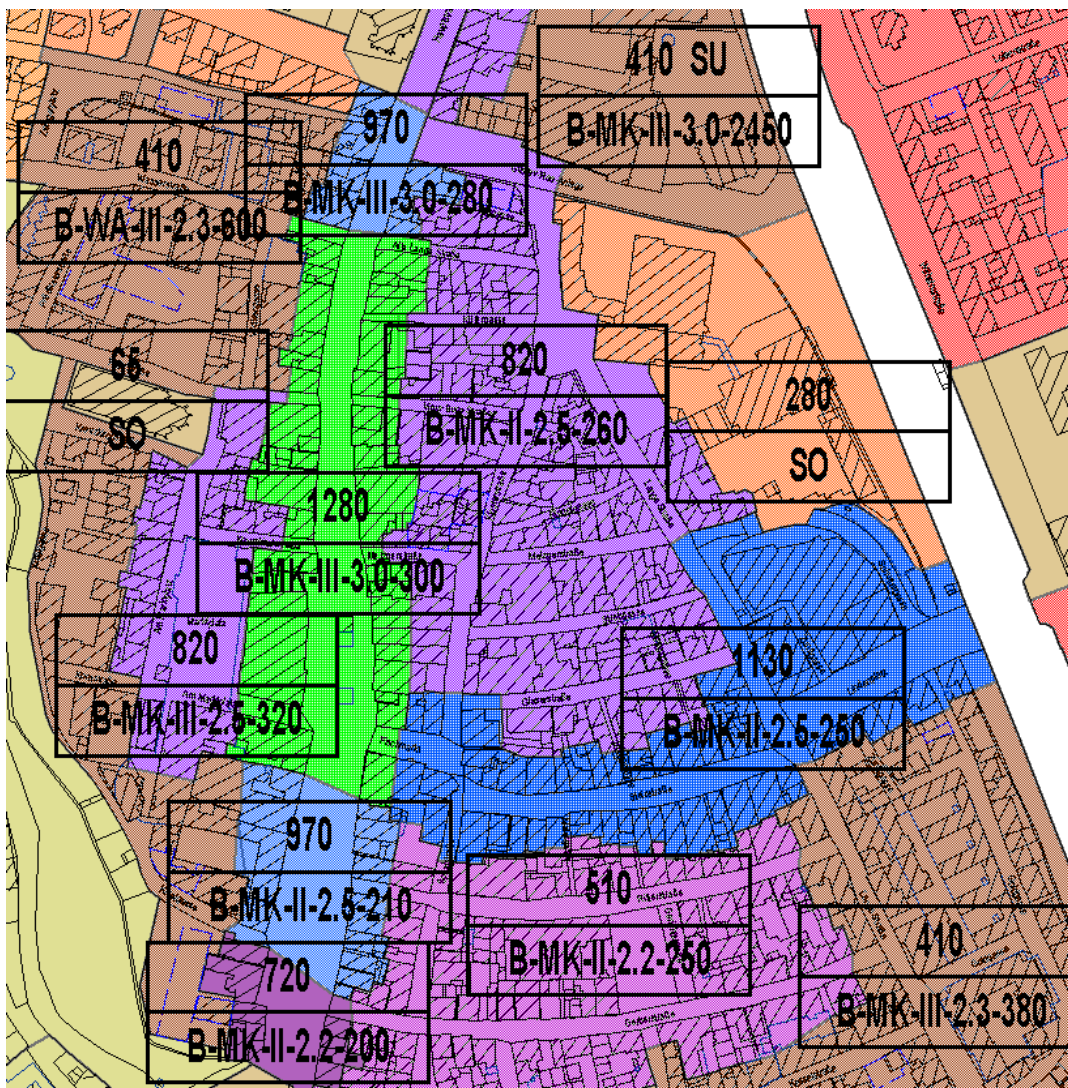
Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Wie bereits im Kapitel „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“ erläutert, wurden die Bodenrichtwerte der Kernstadt und der Ortsteile am 23.04.2013 zum Stichtag 31.12.2012 vom Gutachterausschuss für den Bewertungszeitraum 2011 / 2012 in €/m<sup>2</sup> ermittelt und beschlossen. Sie wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet. Dabei flossen die Erfahrung der Gutachterinnen und Gutachter auf dem Grundstücksmarkt, die Nutzungsmöglichkeit sowie die Lageunterschiede der Grundstücke ein. Die ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Richtwertkarte dargestellt und beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie und erschließungsbeitragspflichtige Grundstücksflächen.

Die Bodenrichtwerte gelten für durchschnittliche Grundstücksflächen innerhalb der Richtwertzonen und geben die durchschnittlichen Lagewerte unbebauter Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften für Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland wieder. In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lagetypische Grundstück unbebaut ist. Das angeführte Maß der baulichen Nutzung ist auf die vorherrschende Grundstücksfläche in der Richtwertzone abgestimmt.

Innerhalb der Richtwertzone können sich bei den einzelnen Grundstücken erhebliche Wertdifferenzen ergeben; im Einzelfall ist zur Wertermittlung daher immer eine eingehende Untersuchung erforderlich. Abweichungen des zu bewertenden Einzelgrundstücks in seinen wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) zum Bodenrichtwertgrundstück bewirken Abweichungen des Verkehrswerts vom Richtwert und sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke. Bei Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, für Versorgungs-, Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen können die Bodenrichtwerte nur unter Berücksichtigung des Grundstückszustands und nach den hierfür geltenden Bewertungsgrundsätzen herangezogen werden.



**Legende für die aktuelle Bodenrichtwertkarte**

160
B-WA-II-0,8-500

## Beschreibung

<b>Bodenrichtwerte für Bauflächen</b>	
160	Bodenrichtwert € / m <sup>2</sup>
SU	Entwicklungs- / Sanierungszusatz
	SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert
	SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert
<b>Entwicklungszustand</b>	
B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
<b>Art der Nutzung</b>	
W	Wohnbauflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbauflächen
SE	Sondergebiet für Erholung
SO	sonstige Sondergebiete
GB	Bauflächen für Gemeinbedarf
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
II	Geschosszahl
0,8	Geschossflächenzahl
500	durchschnittliche Grundstücksfläche m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

**Definition Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche 0,4 bedeutet beispielsweise, dass auf einem 1000 m<sup>2</sup> großem Grundstück maximal 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche gebaut werden darf. Dabei bleibt zunächst offen, wie sich die Geschossflächen verteilen, ob also in die Höhe oder in die Breite gebaut wird, da die Anzahl der Geschosse durch andere Vorschriften geregelt wird. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse einschließlich 75 % der Dachgeschossfläche (die Außenmaße sind maßgebend), wobei Balkone und Terrassen unberücksichtigt bleiben können.

Bei abweichender baulicher Nutzung (GFZ) können die Bodenrichtwerte durch Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

**Legende für Bodenrichtwerte der Land- und Forstwirtschaft**

2,60
LF-GR-65-1600

<b>Bodenrichtwerte</b>
2,60 Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>
LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
<b>Art der Nutzung</b>
LW Landwirtschaftliche Flächen
A Acker
GR Grünland
WG Weingarten
F forstwirtschaftliche Fläche
<b>Bewertung der Bodenschätzung</b>
55 Ackerzahl / Grünlandzahl
<b>Grundstücksfläche</b>
1600 durchschnittliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

**Legende für Bodenrichtwerte für sonstige Flächen**

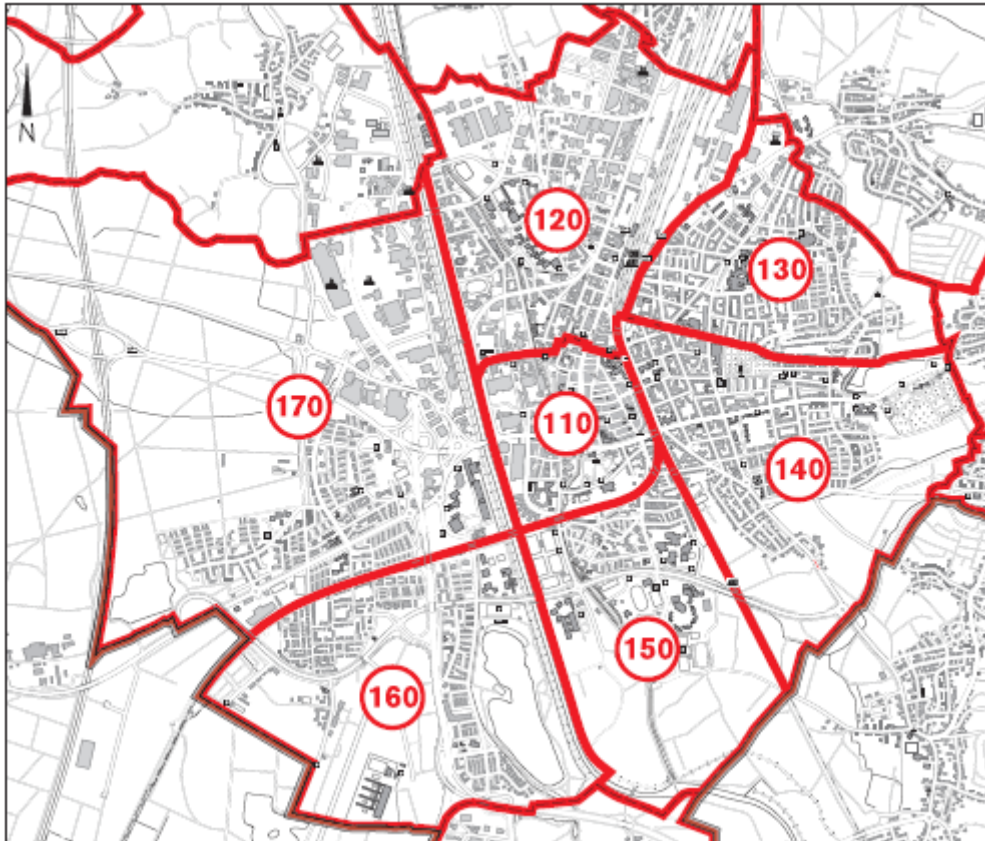
20,50
SF-KGA-FGA-475

<b>Bodenrichtwerte</b>
20,50 Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>
SF sonstige Flächen
<b>Art der Nutzung</b>
KGA Kleingartenfläche
FGA Freizeitgartenfläche
<b>Grundstücksfläche</b>
475 durchschnittliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland, Acker und Weingarten), forstwirtschaftliche Grundstücke und Gartenland- und Freizeitgrundstücke wurden die in den Zonen aufgeführten Bodenrichtwerte erzielt. Der Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden inklusive Aufwuchs.

## Bodenrichtwerte in der Kernstadt

Die Offenburger Kernstadt wird im Rahmen der Kleinräumigen Gliederung in sieben Stadtteile unterteilt. Der Kartenausschnitt gibt die Lage und Nummerierung der einzelnen Stadtteile wieder.



Stadtteile der Kernstadt	Nummerierung Kleinräumige Gliederung	Richtwert €/ m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert €/ m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
			bis				
Stadtmitte	110	220	bis	1280		200	
Nordstadt	120	180	bis	820	65	bis	200
Nordoststadt	130	220	bis	330		145	
Südoststadt	140	100*	bis	330			
Südstadt	150	180	bis	210			
Südweststadt	160	180	bis	240	15*	bis	60
Weststadt	170	100	bis	230		90	
Sonstige Flächen	Schulen Sportplätze, Kleingartenanlagen	10	bis	280			

erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

erschließungsbeitragspflichtig\* (ebpf.)

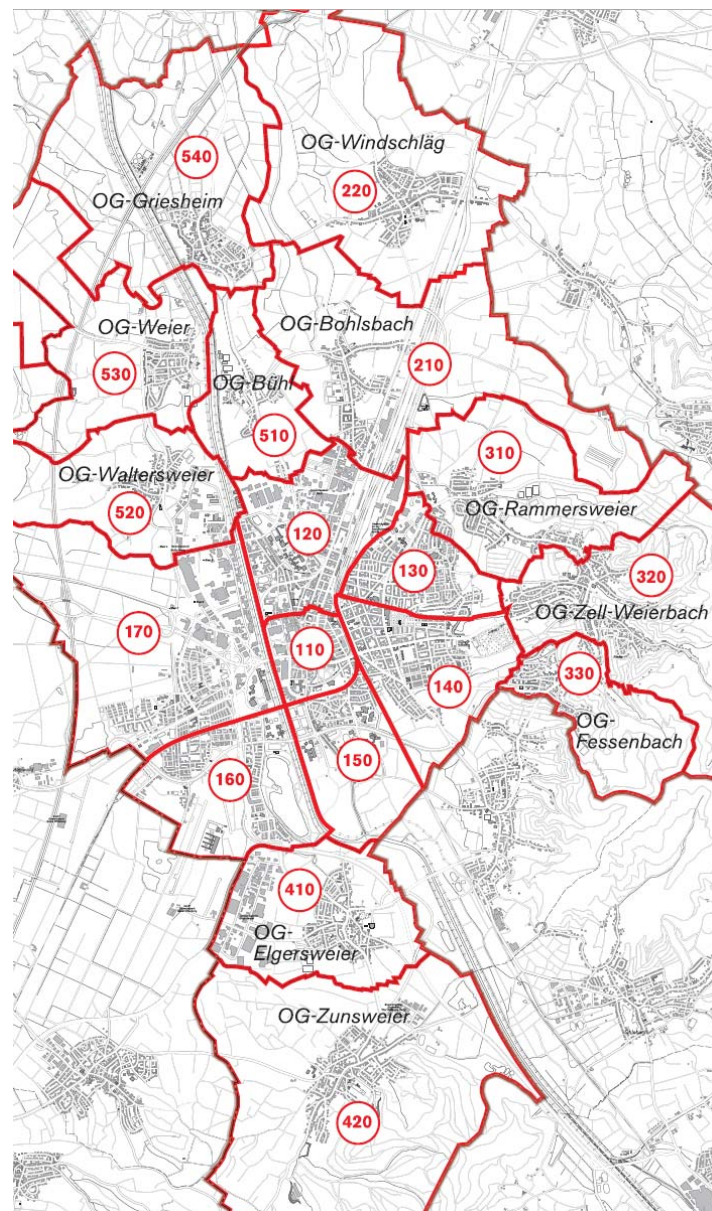
Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Mühlbach“ wurden sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte am 14.12.2011 zum Qualitätsstichtag 01.05.2005 nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB ermittelt.

## Bodenrichtwerte in den Ortsteilen

Ortsteil	Nummerierung Kleinräumige Gliederung	Richtwert €/ m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert €/ m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
Bohlsbach	210	30*	bis	180	15*	bis	75
Bühl	510	20*	bis	210		15*	
Elgersweier	410	20*	bis	240	30*	bis	65
Fessenbach	330	220	bis	300			
Griesheim	540	20*	bis	200			
Rammersweier	310	25*	bis	310	15*	bis	65
Waltersweier	520	20*	bis	180		65	
Weier	530	20*	bis	180		40	
Windschlag	220	20*	bis	200	15*	bis	40
Zell-Weierbach	320	25*	bis	310			
Zunswieier	420	20*	bis	220	15*	bis	50

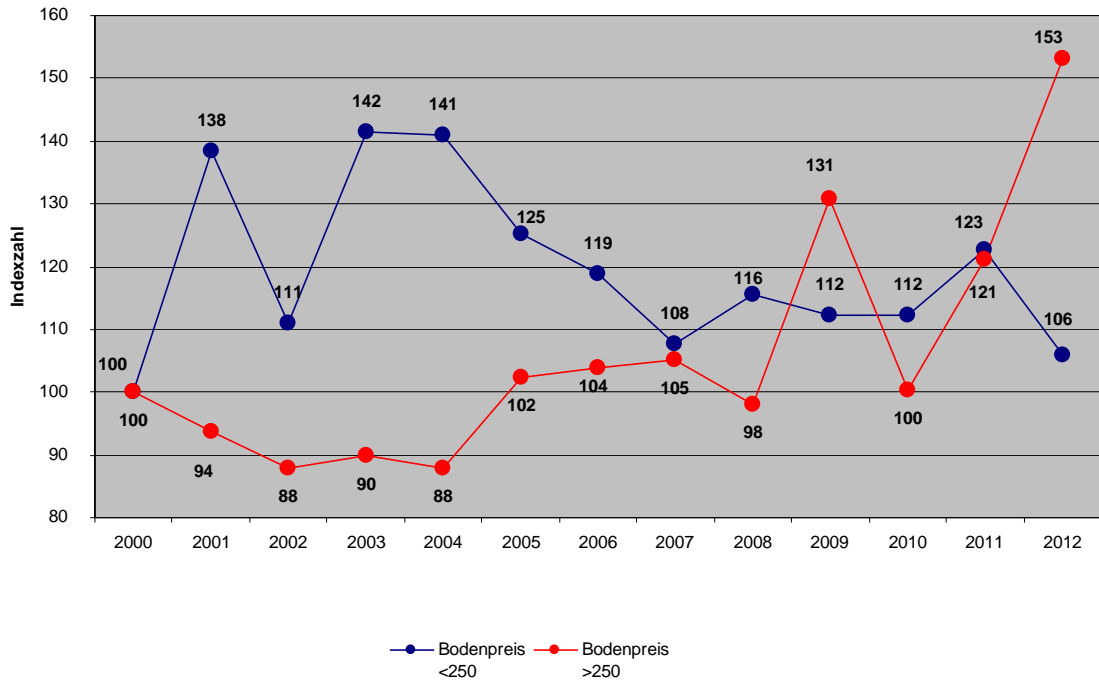
erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

erschließungsbeitragspflichtig\* (ebpf.)

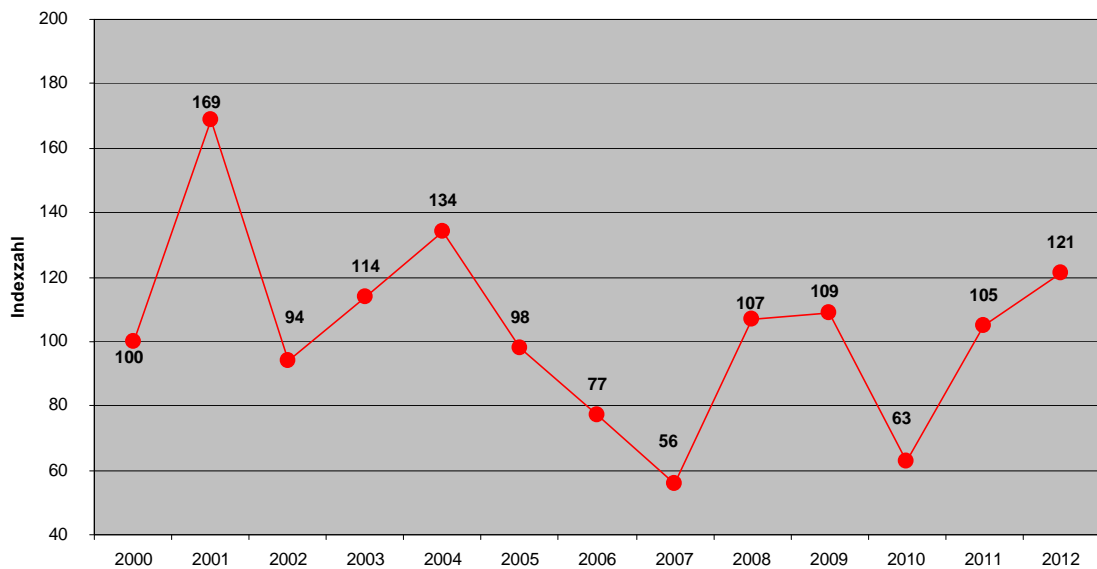


## Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Kernstadt 2000 bis 2012

### Offenburg-Kernstadt, individuelle Bebauung

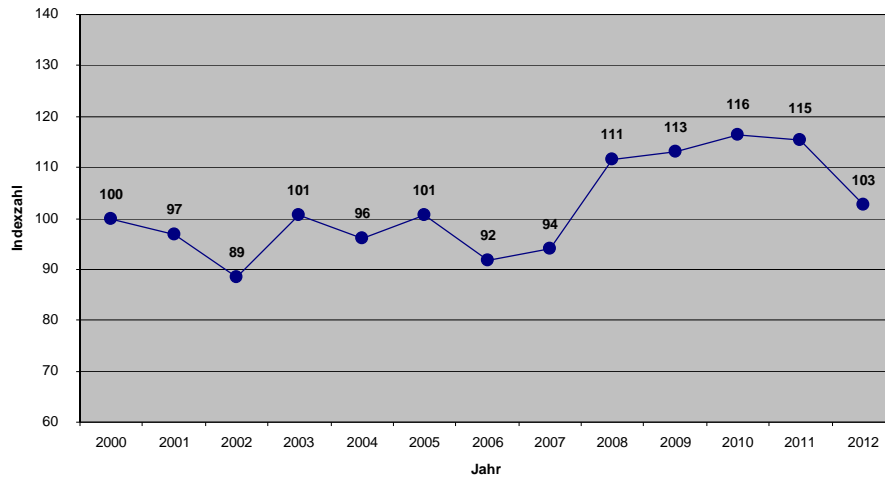


### Offenburg-Kernstadt, Geschosswohnungsbau

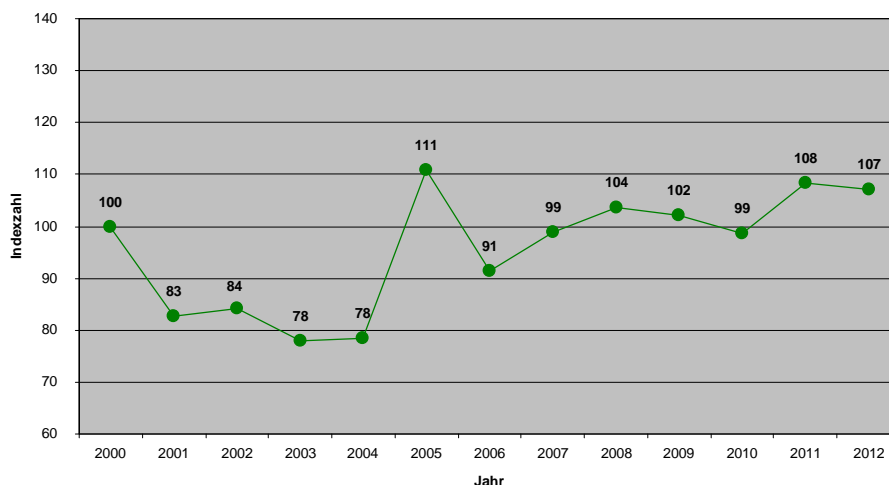


## Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen 2000 bis 2012

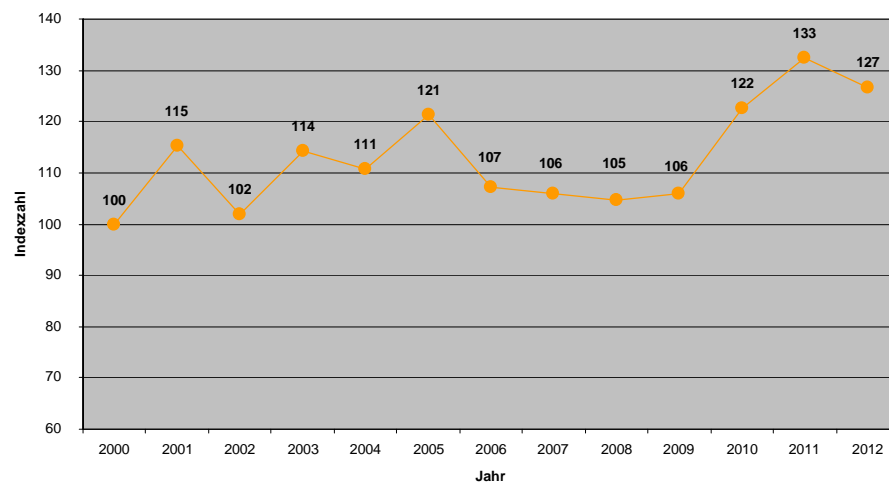
Gemarkungen Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier und Windschläg



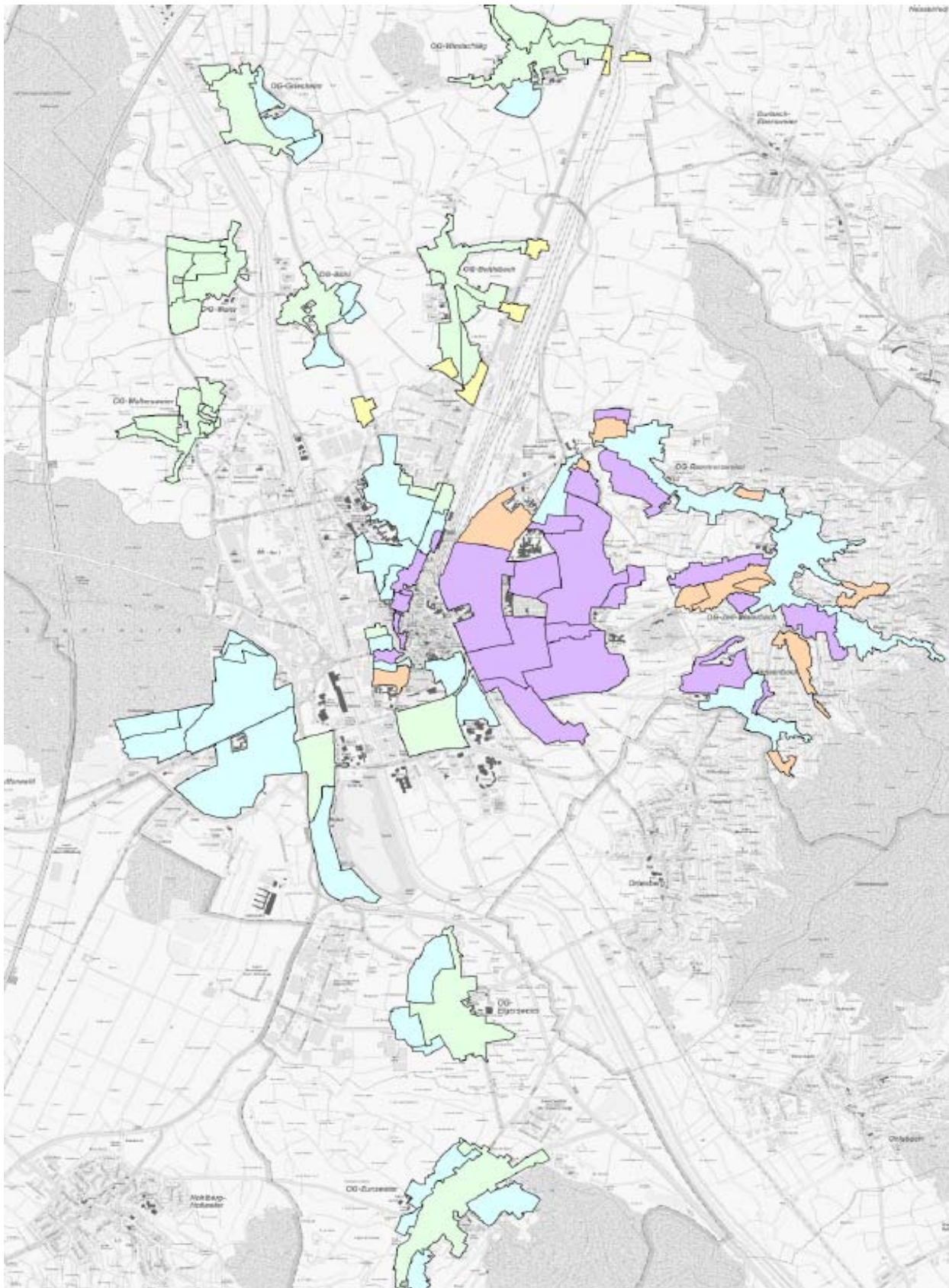
Gemarkungen Fessenbach, Rammersweier und Zell-Weierbach



Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier



## Einstufungen von Wohnbauland



Yellow : Richtwerte bis 140 €/m<sup>2</sup>

Green : Richtwerte von 150 €/m<sup>2</sup> bis 190 €/m<sup>2</sup>

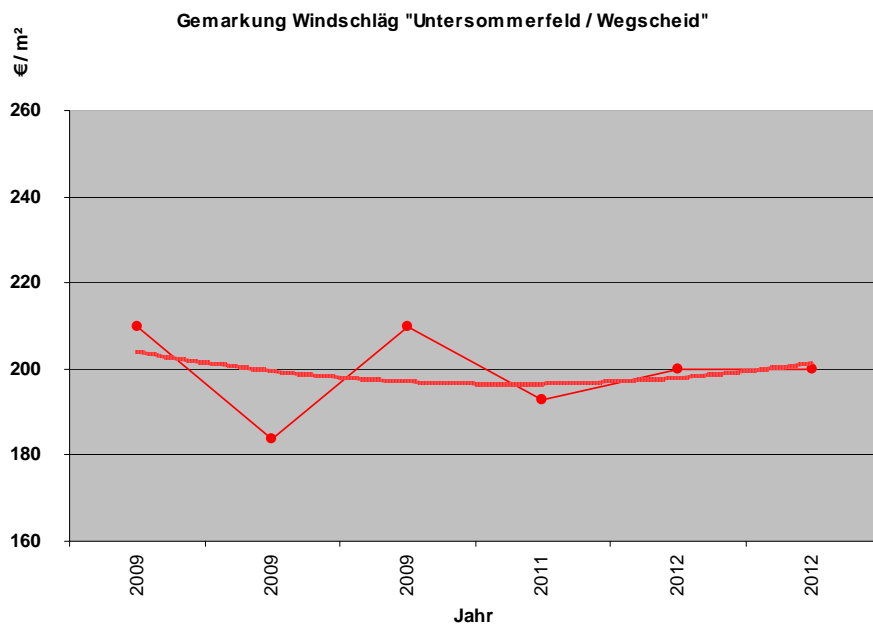
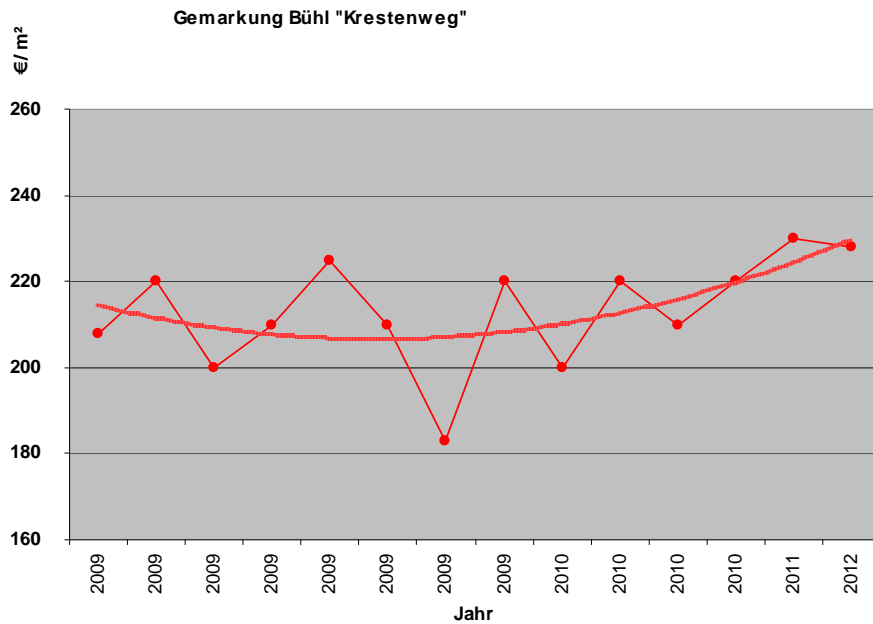
Cyan : Richtwerte von 200 €/m<sup>2</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup>

Orange : Richtwerte von 250 €/m<sup>2</sup> bis 270 €/m<sup>2</sup>

Purple : Richtwerte von 280 €/m<sup>2</sup> bis 460 €/m<sup>2</sup>

## Neubauegebiete in Offenburg Entwicklung der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche seit Baureifmachung

Gemarkung		Gesamtfläche	Baubeginn
Bühl	„Krestenweg“	2.136 ha	2009
Windschläg	„Untersommerfeld / Wegscheid“	2.139 ha	2009
Rammersweier	„Schleichgäßchen“	3.431 ha	2009
Zell-Weierbach	„Lerchenberg“	2.422 ha	2009
Elgersweier	„Hinter den Gärten“	1.940 ha	2010





## Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### Zone 1

Gemarkungen Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier, Windschläg

Art der Nutzung	Preisspanne €/ m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>
Grünland	0,80 bis 4,90	1,90
		LF-GR-65-1600
Acker	0,80 bis 5,50	2,50
		LF-A-80-1300
Weingarten		
Garten- u. Freizeitgrundstücke	5,00 bis 50,00	23,50
		SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,50 bis 3,50	1,20
		LF-F-1400

### Zone 2

Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier, Zell-Weierbach

Art der Nutzung	Preisspanne €/ m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>
Grünland	2,00 bis 5,60	3,60
		LF-GR-60-1130
Acker	0,30 bis 10,00	4,30
		LF-A-70-880
Weingarten	1,90 bis 14,80	5,00
		LF-WG-580
Garten- u. Freizeitgrundstücke	5,00 bis 50,00	23,50
		SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,50 bis 3,50	1,20
		LF-F-1400

### Zone 3

Gemarkungen Elgersweier, Zunsweier

Art der Nutzung	Preisspanne €/ m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>
Grünland	0,30 bis 2,50	1,80
		LF-GR-55-1580
Acker	0,40 bis 10,00	2,30
		LF-A-65-880
Weingarten	0,60 bis 3,50	1,90
		LF-WG-470
Garten- u. Freizeitgrundstücke	5,00 bis 50,00	23,50
		SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,50 bis 3,50	1,20
		LF-F-1400

**Anmerkung:** Bei den Garten- u. Freizeitgrundstücken und den forstwirtschaftlichen Grundstücken wurde der durchschnittliche Bodenrichtwert für Offenburg gesamt berechnet.

## Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

### Zone 1

Gemarkung Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier, Windschläg

### Zone 2

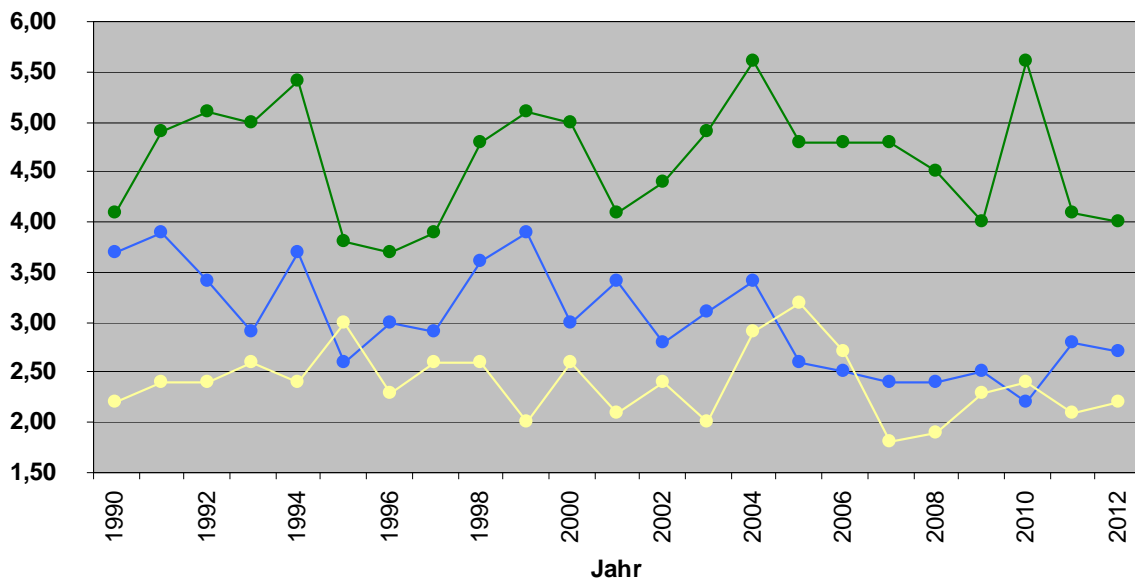
Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier, Zell-Weierbach

### Zone 3

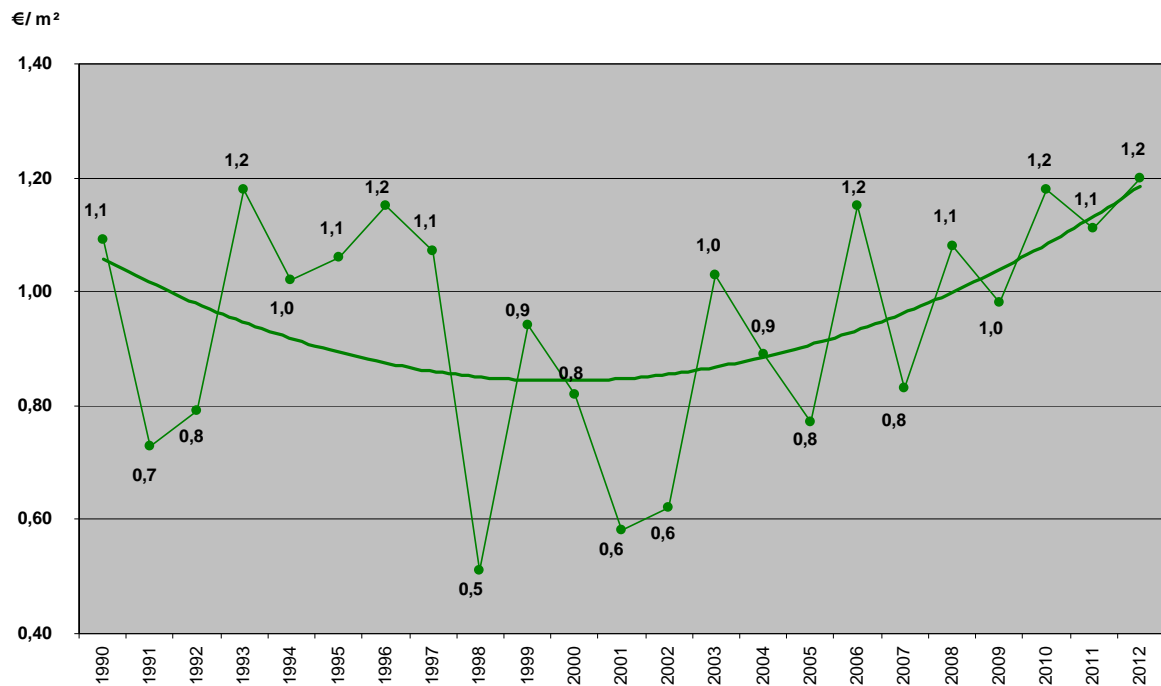
Gemarkungen Elgersweier, Zunsweier

Jahr	Zone 1 Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Zone 2 Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Zone 3 Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1990	3,70	3,80	2,20
1991	3,90	4,30	2,40
1992	3,40	4,70	2,40
1993	2,90	3,70	2,60
1994	3,70	4,70	2,40
1995	2,60	3,40	3,00
1996	3,00	3,60	2,30
1997	2,9	3,90	2,60
1998	3,60	4,40	2,60
1999	3,90	5,10	2,00
2000	3,00	5,00	2,60
2001	3,40	4,10	2,10
2002	2,80	4,20	2,40
2003	3,10	3,20	2,00
2004	3,40	4,20	2,90
2005	2,60	4,20	3,20
2006	2,50	4,50	2,70
2007	2,40	4,30	1,80
2008	2,40	3,90	1,90
2009	2,50	3,90	2,30
2010	2,20	4,60	2,40
2011	2,80	4,10	2,10
2012	2,70	4,00	2,20

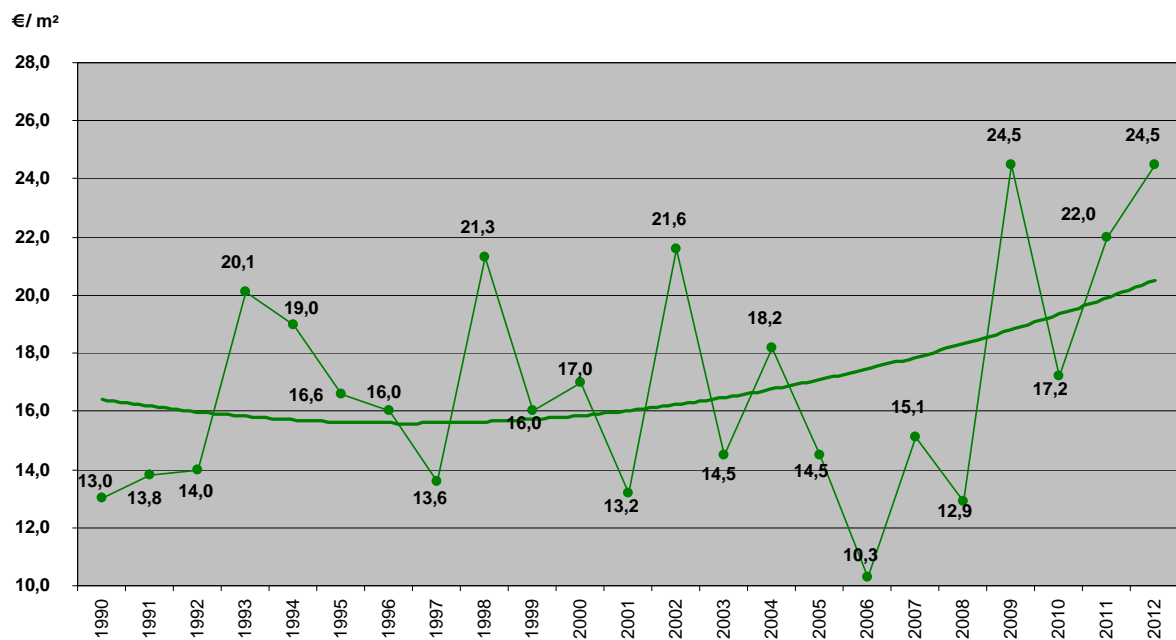
€/m<sup>2</sup>



## Entwicklung der Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft



## Entwicklung der Bodenrichtwerte für Garten- und Freizeitgrundstücke



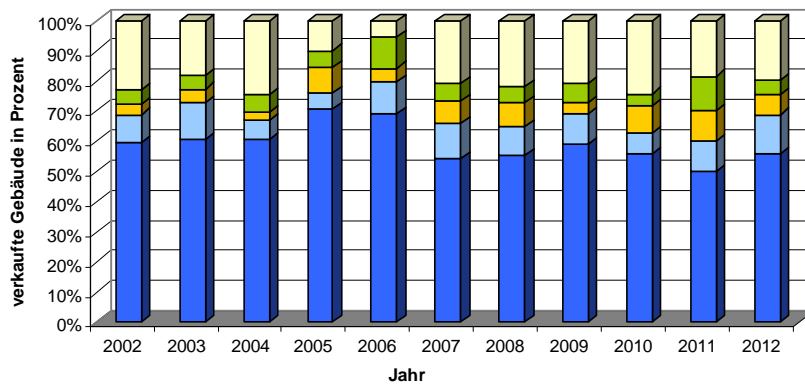
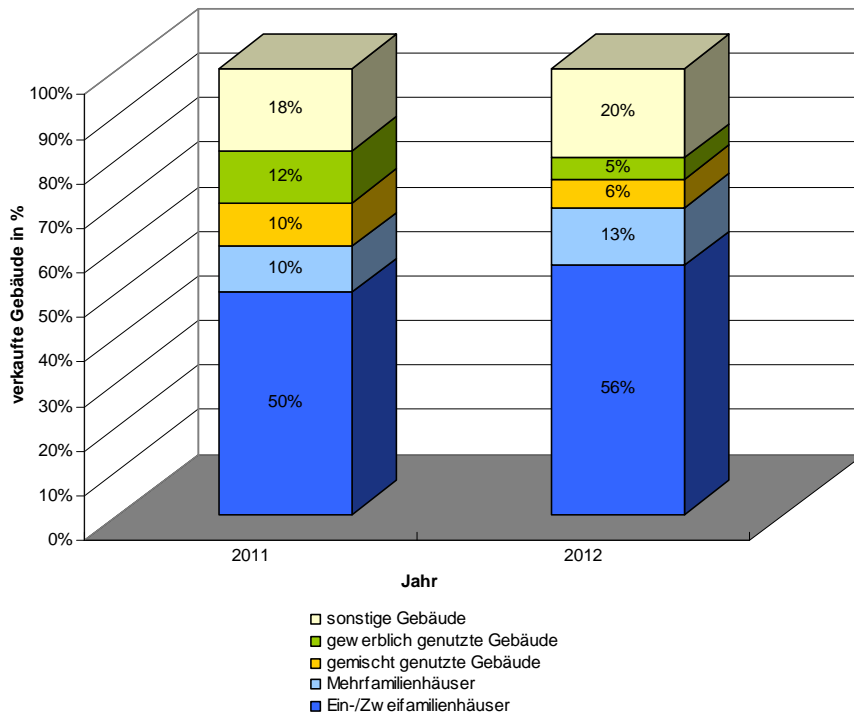
## BEBAUTE GRUNDSTÜCKE



## Analyse bebauter Grundstücke

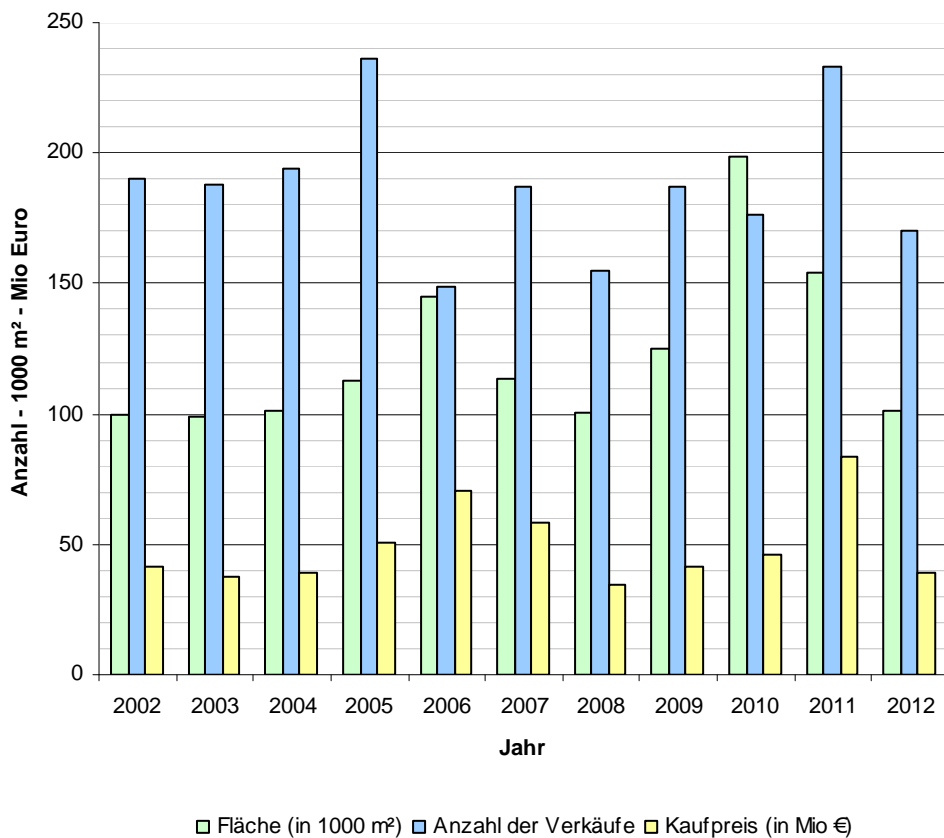
### Grundstücksverkäufe nach Gebäudearten

Objekte	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Gebäude	gewerblich genutzte Gebäude	Sonstige Gebäude (u.a. Garagen, Carports)	Summe
Jahr	Anzahl / Prozent					
2011	116	24	23	27	43	233
	50%	10%	10%	12%	18%	100%
2012	95	22	11	8	34	170
	56%	13%	6%	5%	20%	100%



**Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum**

Jahr	Anzahl der Verkäufe	Fläche (in 1000 m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (in Mio. €)
2002	190	100	41
2003	188	99	38
2004	194	101	39
2005	236	113	51
2006	149	145	70
2007	187	114	58
2008	155	101	34
2009	187	125	41
2010	176	198	46
2011	233	154	83
2012	170	101	39
<b>Gesamt</b>	<b>2.065</b>	<b>1.351</b>	<b>541</b>



## Statistik Einfamilienhäuser

Verteilung der Verkäufe von Einfamilienhäusern auf die Kernstadt und die Ortsteile  
2011

Kernstadt / Ortsteil	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
Offenburg, Kernstadt	22	173.000 €	90.000 €	250.000 €	16	185.000 €	80.000 €	280.000 €	9	225.000 €	110.000 €	361.000 €	18	310.000 €	81.400 €	645.000 €	65
Bohlsbach	0				0				0				4	186.000 €	100.000 €	310.000 €	4
Bühl	0				0				0				2	196.000 €			2
Elgersweier	0				1				1				1				3
Fessenbach	0				0				0				6	379.000 €	265.000 €	1.100.000 €	6
Griesheim	0				0				0				3	259.000 €	205.000 €	338.000 €	3
Rammersweier	1				1				2	208.000 €			8	290.000 €	164.664 €	504.700 €	12
Waltersweier	0				0				0				2	254.000 €			2
Weier	1				0				0				2	250.000 €			3
Windschlag	2	232.000 €			0				0				4	222.000 €	149.000 €	340.000 €	6
Zell-Weierbach	0				0				1				6	368.000 €	144.200 €	697.260 €	7
Zunsweier	1				0				0				2	300.000 €			3
Gesamt Offenburg	27	177.000 €	80.000 €	250.000 €	18	189.000 €	80.000 €	280.000 €	13	227.000 €	100.000 €	361.000 €	58	291.000 €	81.400 €	1.100.000 €	116

## 2012

Kernstadt / Ortsteil	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
Offenburg, Kernstadt	16	169.000 €	90.000 €	267.000 €	9	213.000 €	110.000 €	305.000 €	3	246.000 €	210.000 €	307.000 €	16	380.000 €	150.000 €	685.000 €	44
Bohlsbach	1				1				0				5	229.000 €	126.000 €	425.000 €	7
Bühl	0				0				0				2	201.000 €			2
Elgersweier	0				0				0				5	200.000 €	155.000 €	237.000 €	5
Fessenbach	0				0				1				3	358.000 €	250.000 €	535.000 €	4
Griesheim	1				1				0				5	214.000 €	159.000 €	265.000 €	7
Rammersweier	1				1				0				5	208.000 €	138.000 €	329.000 €	7
Waltersweier	0				0				0				3	237.000 €	197.000 €	285.000 €	3
Weier	0				0				0				2	295.000 €			2
Windschlag	0				0				0				2	197.000 €			2
Zell-Weierbach	1				0				0				9	342.000 €	130.000 €	716.635 €	10
Zunsweier	0				0				0				2	131.000 €			2
Gesamt Offenburg	20	176.000 €	90.000 €	267.000 €	12	202.000 €	110.000 €	305.000 €	4	269.000 €	210.000 €	339.000 €	59	285.000 €	126.000 €	716.635 €	95

## Verteilung der Verkäufe von Einfamilienhäusern nach Baujahren

## 2011

Baujahr	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
vor 1925	0				0				0				5	160.307 €	81.400 €	210.000 €	5
1925 - 1945	0				0				5	191.000 €	110.000 €	295.000 €	2	215.000 €			7
1946 - 1959	12	128.493 €	90.000 €	162.000 €	6	127.500 €	80.000 €	160.000 €	1				7	278.000 €	100.000 €	506.000 €	26
1960 - 1969	3	209.000 €	169.000 €	230.000 €	2	172.500 €			2	154.500 €			21	263.493 €	144.200 €	1.100.000 €	28
1970 - 1984	3	175.100 €	80.000 €	223.300 €	6	216.000 €	190.000 €	234.000 €	2	280.000 €			12	380.797 €	240.000 €	697.260 €	23
1985 - 1999	4	213.125 €	164.000 €	240.000 €	1				2	289.000 €			6	338.500 €	230.000 €	570.000 €	13
2000 - 2009	1				1				1				3	303.200 €	223.600 €	348.000 €	6
ab 2010	4	249.375 €	247.500 €	250.000 €	2	277.500 €			0				1				7
ohne Angabe													1				
Gesamt	27	177.200 €	80.000 €	250.000 €	18	189.000 €	80.000 €	280.000 €	13	227.100 €	100.000 €	361.000 €	58	304.096 €	81.400 €	1.100.000 €	115

## 2012

Baujahr	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
vor 1925	0				0				0				5	169.300 €	128.500 €	209.000 €	5
1925 - 1945	0				0				1				7	307.954 €	155.000 €	601.000 €	8
1946 - 1959	8	135.625 €	90.000 €	200.000 €	4	149.250 €	110.000 €	189.000 €	1				8	213.725 €	126.000 €	360.300 €	21
1960 - 1969	4	165.750 €	128.000 €	195.000 €	1				0				19	264.267 €	150.000 €	685.000 €	24
1970 - 1984	3	200.500 €	138.500 €	233.000 €	3	204.667 €	156.000 €	288.000 €	0				11	293.364 €	197.000 €	425.000 €	17
1985 - 1999	3	217.000 €	189.000 €	242.000 €	2	235.000 €			2	323.000 €			6	349.000 €	225.000 €	716.635 €	13
2000 - 2009	1				2	271.758 €			0				1				4
ab 2010	1				0				0				0				1
ohne Angaben													2	197.000 €			2
Gesamt	20	175.900 €	90.000 €	267.000 €	12	201.900 €	110.000 €	305.000 €	4	269.100 €	210.000 €	339.000 €	59	285.499 €	126.000 €	716.635 €	95

## Verteilung der Verkäufe von Einfamilienhäusern nach Grundstücksgrößen

## 2011

Grundstücksgröße	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	
<= 250	22	166.600 €	80.000 €	250.000 €	8	185.100 €	80.000 €	280.000 €	1				2	208.500 €			33
> 250 - 500	5	223.700 €	215.000 €	230.000 €	9	192.300 €	110.000 €	234.000 €	8	257.900 €	175.000 €	361.000 €	15	226.200 €	81.400 €	506.000 €	37
> 500 - 750	0				0				4	197.300 €	110.000 €	310.000 €	20	301.400 €	145.470 €	570.000 €	24
> 750 - 1000	0				1				0				10	292.400 €	100.000 €	504.700 €	11
> 1000 - 1500	0				0				0				7	309.100 €	103.000 €	645.000 €	7
> 1500	0				0				0				4	688.100 €	460.000 €	1.100.000 €	4
Gesamt	27	177.200 €	80.000 €	250.000 €	18	189.000 €	80.000 €	280.000 €	13	227.100 €	100.000 €	361.000 €	58	304.800 €	81.400 €	1.100.000 €	116

## 2012

Grundstücksgröße	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	
<= 250	18	172.000 €	90.000 €	267.000 €	5	210.000 €	148.000 €	305.000 €	1				4	157.000 €	134.000 €	199.000 €	28
> 250 - 500	2	215.000 €			5	195.000 €	150.000 €	290.000 €	1				16	230.000 €	126.000 €	400.000 €	24
> 500 - 750	0				2	199.000 €			2	215.000 €			11	234.000 €	165.000 €	370.000 €	15
> 750 - 1000	0				0				0				16	353.000 €	175.000 €	716.635 €	16
> 1000 - 1500	0				0				0				9	330.000 €	197.000 €	485.000 €	9
> 1500	0				0				0				3	452.000 €	237.000 €	685.000 €	3
Gesamt	20	175.900 €	90.000 €	267.000 €	12	201.900 €	110.000 €	305.000 €	4	269.100 €	210.000 €	339.000 €	59	285.500 €	126.000 €	716.635 €	95

## Verteilung der Verkäufe von Einfamilienhäusern nach Vertragspreisen

## 2011

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer r Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	
< 50	0				0				0				0				0
> 50 - 100	2	85.000 €			1				1				2	90.700 €			6
> 100 - 150	10	128.992 €	108.000 €	150.000 €	4	125.750 €	110.000 €	134.000 €	1				4	136.300 €	103.000 €	149.000 €	19
> 150 - 200	3	165.000 €	162.000 €	169.000 €	4	168.000 €	152.000 €	190.000 €	4	184.750 €	175.000 €	195.000 €	7	179.162 €	145.470 €	200.000 €	18
> 200 - 250	12	235.775 €	215.000 €	250.000 €	6	220.167 €	215.000 €	234.000 €	1				15	223.290 €	195.000 €	250.000 €	34
> 250 - 300	0				3	275.333 €	271.000 €	280.000 €	3	269.333 €	250.000 €	295.000 €	7	265.414 €	240.000 €	280.000 €	13
> 300 - 350	0				0				2	312.500 €			6	330.667 €	310.000 €	350.000 €	8
> 350 - 500	0				0				1				12	415.558 €	348.000 €	504.700 €	13
> 500	0				0				0				5	703.652 €	506.000 €	1.100.000 €	5
Gesamt	27	177.200 €	80.000 €	250.000 €	18	189.000 €	80.000 €	280.000 €	13	227.100 €	100.000 €	361.000 €	58	304.800 €	81.400 €	1.100.000 €	116

## 2012

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus				Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	
< 50	0				0				0				0				0
> 50 - 100	1				0				0				0				1
> 100 - 150	5	117.700 €	102.000 €	138.500 €	3	136.000 €	110.000 €	150.000 €	0				7	135.857 €	126.000 €	150.000 €	15
> 150 - 200	7	171.000 €	150.000 €	195.000 €	5	178.600 €	156.000 €	198.000 €	0				10	173.630 €	152.500 €	199.000 €	22
> 200 - 250	6	229.167 €	200.000 €	250.000 €	1				2	215.250 €			12	226.792 €	197.000 €	250.000 €	21
> 250 - 300	1				2	289.000 €			0				8	278.750 €	250.000 €	300.000 €	11
> 300 - 350	0				1				1				7	329.571 €	315.000 €	349.000 €	9
> 350 - 500	0				0				1				11	396.457 €	357.000 €	485.000 €	12
> 500	0				0				0				4	634.409 €	535.000 €	716.635 €	4
Gesamt	20	175.900 €	90.000 €	267.000 €	12	201.900 €	110.000 €	305.000 €	4	269.100 €	210.000 €	339.000 €	59	285.500 €	126.000 €	716.635 €	95

## Statistik Mehrfamilienhäuser und für gemischt- und gewerblich genutzte Gebäude

## Verteilung der Verkäufe auf die Kernstadt und die Ortsteile

## 2011

Kernstadt / Ortsteil	Mehrfamilienhäuser				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
Offenburg, Kernstadt	18	454.000 €	175.000 €	1.380.000 €	17	594.000 €	170.000 €	> 2.500.000 €	18	1.221.000 €	20.000 €	> 7.500.000 €	53
Bohlsbach	0				0				0				0
Bühl	0				0				0				0
Elgersweier	1				0				5	242.000 €	37.718 €	> 1.370.000 €	6
Fessenbach	1				0				0				1
Griesheim	0				0				0				0
Rammersweier	0				0				0				0
Waltersweier	0				0				0				0
Weier	1				0				0				1
Windschlag	0				0				1				1
Zell-Weierbach	2	280.000 €			0				0				2
Zunsweier	1				1				0				2
Gesamt Offenburg	24	403.000 €	125.000 €	1.380.000 €	18	572.000 €	170.000 €	> 2.500.000 €	24	996.000 €	20.000 €	> 7.500.000 €	66

## 2012

Kernstadt / Ortsteil	Mehrfamilienhäuser				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
Offenburg, Kernstadt	13	342.000 €	167.000 €	870.000 €	8	365.000 €	250.000 €	575.000 €	6	475.000 €	143.000 €	> 2.000.000 €	27
Bohlsbach	1				0				0				1
Bühl	0				0				0				0
Elgersweier	2	249.000 €			1				0				3
Fessenbach	0				0				0				0
Griesheim	0				0				0				0
Rammersweier	2	296.000 €			0				0				2
Waltersweier	0				0				0				0
Weier	1				0				0				1
Windschlag	0				1				0				1
Zell-Weierbach	2	297.000 €			0				1				3
Zunsweier	1				0				0				1
Gesamt Offenburg	22	307.000 €	167.000 €	870.000 €	10	324.000 €	150.000 €	575.000 €	7	416.000 €	119.000 €	> 2.000.000 €	39

## Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

## 2011

Baujahr	Mehrfamilienhäuser				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
vor 1925	8	335.714 €	175.000 €	1.052.000 €	10	423.667 €	170.000 €	1.350.000 €	2	1.775.000 €			20
1925 - 1945	2	270.500 €			0				0				2
1946 - 1959	6	266.400 €	212.000 €	900.000 €	1				3	3.351.337 €	755.000 €	7.900.000 €	10
1960 - 1969	5	268.200 €	125.000 €	340.000 €	4	346.250 €	215.000 €	500.000 €	6	723.368 €	108.918 €	1.656.000 €	15
1970 - 1984	0				2	1.325.000 €	1.300.000 €	1.350.000 €	2	737.150 €	510.000 €	964.300 €	4
1985 - 1999	2	391.250 €			1				6	1.665.000 €	170.000 €	3.050.000 €	9
2000 - 2009	0				0				1				1
ab 2010	1				0				0				1
ohne Angaben									4	45.680 €	20.000 €	80.000 €	4
Gesamt	24	403.300 €	125.000 €	1.380.000 €	18	682.100 €	170.000 €	2.550.000 €	24	1.243.426 €	20.000 €	7.900.000 €	66

## 2012

Baujahr	Mehrfamilienhäuser				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	Anzahl	mittlerer Preis	von... Min	bis... Max	
vor 1925	7	405.000 €	220.000 €	870.000 €	2	385.000 €			0				9
1925 - 1945	3	276.667 €	180.000 €	380.000 €	0				1				4
1946 - 1959	4	258.713 €	167.000 €	420.000 €	0				1				5
1960 - 1969	4	257.535 €	183.000 €	361.140 €	4	265.500 €	172.000 €	350.000 €	2	659.115 €			10
1970 - 1984	3	278.000 €	251.000 €	303.000 €	2	460.000 €			0				5
1985 - 1999					1				0				1
2000 - 2009					0				1				1
ab 2010					0				0				0
ohne Angaben													0
Gesamt	21	312.600 €	167.000 €	870.000 €	9	343.600 €	172.000 €	575.000 €	5	753.500 €	143.000 €	2.042.515 €	35

## Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

## 2011

Grundstücksgröße	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	
<= 250	3	365.000 €	256.000 €	507.500 €	6	339.000 €	170.000 €	500.000 €	0				9
> 250 - 500	11	462.000 €	125.000 €	1.380.000 €	5	858.000 €	300.000 €	2.550.000 €	3	78.000 €	45.000 €	108.918 €	19
> 500 - 750	7	364.000 €	212.000 €	900.000 €	5	761.000 €	225.000 €	1.350.000 €	6	908.000 €	20.000 €	2.050.000 €	18
> 750 - 1000	1				0				2	165.000 €			3
> 1000 - 1500	2	308.000 €			1				3	3.303.000 €	510.000 €	7.900.000 €	6
> 1500	0				1				10	1.392.000 €	245.000 €	3.050.000 €	11
Gesamt	24	403.300 €	125.000 €	1.380.000 €	18	682.100 €	170.000 €	2.550.000 €	24	1.243.400 €	20.000 €	7.900.000 €	66

## 2012

Grundstücksgröße	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer Preis	von...Min	bis...Max	
<= 250	1				3	345.000 €	290.000 €	400.000 €	1				5
> 250 - 500	8	291.000 €	167.000 €	420.000 €	3	294.000 €	172.000 €	370.000 €	1				12
> 500 - 750	8	379.000 €	180.000 €	870.000 €	0				1				9
> 750 - 1000	4	233.000 €	196.000 €	290.000 €	1				0				5
> 1000 - 1500	1				1				1				3
> 1500	0				2	463.000 €			3	1.120.000 €	650.000 €	2.042.515 €	5
Gesamt	22	307.300 €	167.000 €	870.000 €	10	324.200 €	150.000 €	575.000 €	7	648.000 €	119.000 €	2.042.515 €	39

## Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

## 2011

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von...Min	bis...Max	
< 50	0				0				3	34.239 €	20.000 €	45.000 €	3
> 50 - 100	0				0				1				1
> 100 - 150	1				0				1				2
> 150 - 200	1				1				2	165.041 €			4
> 200 - 250	3	218.333 €	212.000 €	230.000 €	3	213.667 €	201.000 €	225.000 €	1				7
> 250 - 300	6	277.667 €	256.000 €	300.000 €	1				1				8
> 300 - 350	7	331.143 €	315.000 €	340.000 €	0				0				7
> 350 - 500	1				6	452.000 €	387.000 €	500.000 €	1				8
> 500 - 1.000	3	644.167 €	507.500 €	900.000 €	3	634.667 €	529.000 €	800.000 €	4	694.827 €	510.000 €	964.300 €	10
> 1.000 - 3.000	2	1.216.000 €			4	1.637.500 €	1.300.000 €	2.550.000 €	8	1.813.275 €	1.375.200 €	2.675.000 €	14
> 3.000	0				0				2	5.475.000 €			2
Gesamt	24	403.300 €	125.000 €	1.380.000 €	18	682.100 €	170.000 €	2.550.000 €	24	1.243.400 €	20.000 €	7.900.000 €	66

## 2012

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude				Summe
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von...Min	bis...Max	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von...Min	bis...Max	
< 50	0				0				0				0
> 50 - 100	0				0				0				0
> 100 - 150	0				1				2	131.000 €			3
> 150 - 200	5	184.400 €	167.000 €	196.000 €	1				0				6
> 200 - 250	4	228.963 €	217.850 €	248.000 €	1				0				5
> 250 - 300	4	272.750 €	251.000 €	290.000 €	1				1				6
> 300 - 350	2	309.000 €			3	345.000 €	340.000 €	350.000 €	0				5
> 350 - 500	6	390.523 €	361.140 €	440.000 €	2	385.000 €			0				8
> 500 - 1.000	1				1				3	655.880 €	649.410 €	668.229 €	5
> 1.000 - 3.000	0				0				1				1
> 3.000	0				0				0				0
Gesamt	22	307.300 €	167.000 €	870.000 €	10	324.200 €	150.000 €	575.000 €	7	648.000 €	119.000 €	2.042.515 €	39

## Wertrelevante Daten

### Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, § 14 Abs. 1) definiert den Liegenschaftszins als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der marktgerechte Liegenschaftszins ist damit eine wichtige Voraussetzung zur qualifizierten Bewertung von Renditeobjekten.

Durch eine Umkehrung des Rechengangs für das Ertragswertverfahren lässt sich bei Verkäufen von Renditeobjekten der im Einzelfall zugrunde liegende Liegenschaftszinssatz ermitteln. Neben dem Verkaufspreis müssen die im Objekt erzielten Erträge bekannt sein und die Restnutzungsdauer sowie der Bodenwert ermittelt werden. Seit 1990 erhebt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Erwerbern solcher Grundstücke die jeweiligen Erträge und führt entsprechende Auswertungen durch. Die sich hieraus ergebenden Liegenschaftszinsen können nur sinnvoll interpretiert werden, wenn die bei ihrer Ermittlung angewandte Methodik bekannt ist.

Die Mietansätze erfolgen entsprechend den Angaben in den Auswertbögen bzw. soweit keine Rückmeldung erfolgt, nach marktüblichen Nettokaltmieten. Von den Jahresroherträgen werden anschließend pauschalierte Bewirtschaftungskosten unter Beachtung der II. Berechnungsverordnung abgezogen und so der Reinertrag errechnet. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren abzüglich Gebäualter. Allerdings ist hierbei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren unterstellt. Als Bodenwert wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Im Ergebnis dieser Auswertung erhält man die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Rohertragswertfaktoren für unterschiedliche Grundstücksnutzungen.

Grundstücksnutzung	Liegenschaftszinssatz %						Rohertragsfaktor	
	Wertspanne			Durchschnitt	mittlere Restnutzungsdauer (Jahre)	Anzahl der Fälle	mittlerer Fehler	mittlerer Rohertrag (Vervielfältiger)
Ein- /Zweifamilienhäuser	0,6	bis	5,1	<b>2,7</b>	39	117	0,101	22,5
Reihenhäuser	0,8	bis	4,5	<b>2,5</b>	44	45	0,124	21,3
Doppel- und Reihenhäuser	0,6	bis	4,5	<b>2,5</b>	43	42	0,201	21,0
Mehrfamilienwohnhäuser	1,1	bis	7,5	<b>4,0</b>	36	25	0,327	15,5
Gemischt genutzte Objekte ca. 50% Gewerbeanteil	3,3	bis	7,8	<b>5,1</b>	37	7	0,512	12,5
Gewerblich genutzte Objekte	4,1	bis	11,7	<b>7,5</b>	29	13	0,859	10,6

### Anwendungshinweise zu den Liegenschaftszinssätzen für Gutachten und Wertermittlungen:

Die für die einzelnen Grundstücksnutzungen angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei Wertermittlungen zu betrachten. Die Besonderheiten der jeweiligen Bewertungsobjekte wie z.B. die Objektlage, die Gebäude-, Nutzungs- und Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu den oben genannten Liegenschaftszinssätzen entsprechend zu berücksichtigen.

## Marktanpassungsfaktoren bei der Sachwertermittlung

Bei der Berechnung des Sachwerts einer Liegenschaft handelt es sich um einen vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert. Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden Abweichungen zwischen den nachgerechneten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern zur Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse mittels so genannter Marktanpassungsfaktoren zu korrigieren ist. Die Ableitung der Faktoren erfolgt über vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell. Die Faktoren stellen somit das Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen (Marktwert) und den ihnen entsprechenden rechnerischen Sachwerten dar.

Grundlage für die hier dargestellte Analyse bilden normierte Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2011 / 2012. Die Daten beziehen sich rechnerisch nur auf die Bauplatzfläche und das darauf stehende Hauptgebäude. Wertanteile von Mehrflächen oder Nebengebäuden sind nicht enthalten. Der Gebäudesachwert wird unter Zugrundelegung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sowie einer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (mindestens 20 Jahre) resultierenden und im Sachwertverfahren üblichen linearen Altersabschreibung gemäß §23 ImmoWertV berechnet. Die örtliche Lagegunst, welche sich in der Höhe des Bodenwertes widerspiegelt, ist für die Höhe des jeweiligen Marktanpassungsfaktors erheblich.

Die nachfolgend dargestellten Grafiken sollen dies verdeutlichen:

Jeder dargestellte Punkt stellt jeweils einen Faktor (Quotient aus Kaufpreis / rechnerischer Sachwert) resultierend aus einem ausgewerteten Kaufvertrag dar. Durch die so entstandene Punktwolke wird ein ausgleichender Graph (polynomische Funktion) eingefügt. Zur praktischen Anwendung der Grafiken kann nun zu jedem Sachwert ein dazugehöriger Marktanpassungsfaktor abgelesen werden

Die durchgeführte Marktuntersuchung wurde in drei Lageklassen gesplittet.

### Anwendungshinweis zur folgenden Grafik:

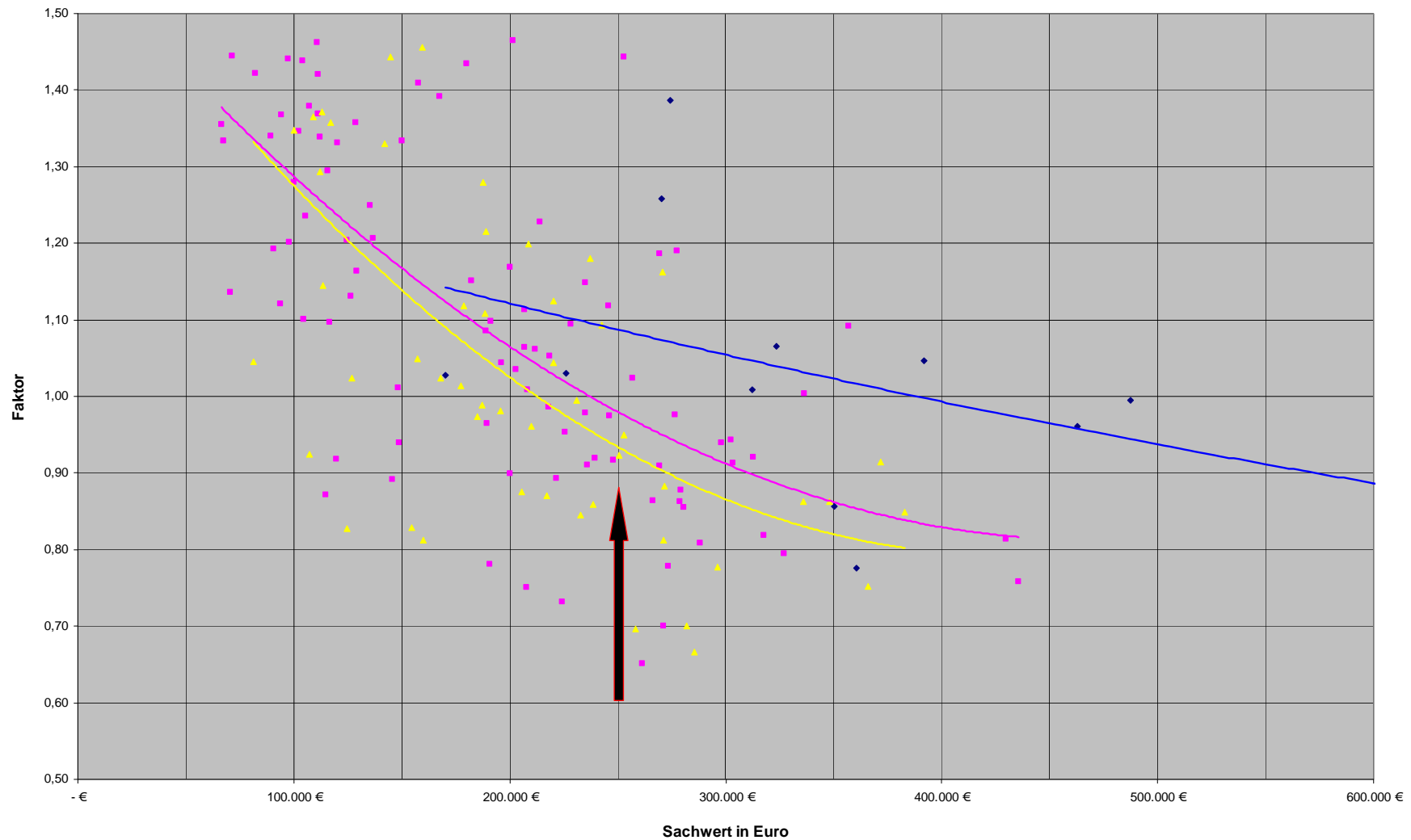
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art, Lage und Alter des Objekts sowie der aktuellen Preisentwicklung, können die anzusetzenden Marktanpassungsfaktoren nach oben und unten variieren.

### Beispiel zur Anwendung in der Praxis:

☉	Rechnerisch ermittelter Sachwert	250.000 €
☉	Bodenwert des Bewertungsobjektes 190 €/m <sup>2</sup>	Lageklasse 3
☉	Auf der Grafik abgelesener Marktanpassungsfaktor	~ 0,93
☉	An die Grundstücksmarktlage angepasster Sachwert	
	250.000 € x 0,92 =	232.500 €

## Marktanpassungsfaktoren 2011 / 2012

Lageklasse 1	Bodenwert	über	250 €/ m <sup>2</sup>
Lageklasse 2	Bodenwert	von	200 €/ m <sup>2</sup> bis 250 €/ m <sup>2</sup>
Lageklasse 3	Bodenwert	bis	200 €/ m <sup>2</sup>



**Sachwertfaktoren in Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche 2011 / 2012**

<b>Reihenhaus</b>												
Baujahr	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> > 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> 200 bis 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> < 200			An- zahl
	1.684	€/m <sup>2</sup>	Wfl.		1.612	€/m <sup>2</sup>	Wfl.			€/m <sup>2</sup>	Wfl.	
bis 1969	1.684	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	4	1.612	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	28		€/m <sup>2</sup>	Wfl.	
1970 bis 1999	1.650	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	3	1.697	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	7	1.739	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	5
ab 2000	1.933	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	4	1.641	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	9		€/m <sup>2</sup>	Wfl.	

<b>Einfamilien-Doppelhaus, Einfamilien-Reihenendhaus</b>												
Baujahr	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> > 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> 200 bis 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> < 200			An- zahl
	1.803	€/m <sup>2</sup>	Wfl.		1.710	€/m <sup>2</sup>	Wfl.			€/m <sup>2</sup>	Wfl.	
bis 1969	1.803	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	3	1.710	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	6		€/m <sup>2</sup>	Wfl.	
1970 bis 1999	2.372	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	4	1.657	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	8	2.131	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	4
ab 2000	*	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	1	2.421	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	2		€/m <sup>2</sup>	Wfl.	

<b>Einfamilienhaus, freistehend</b>												
Baujahr	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> > 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> 200 bis 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> < 200			An- zahl
	2.271	€/m <sup>2</sup>	Wfl.		1.957	€/m <sup>2</sup>	Wfl.		1.408	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	
bis 1969	2.271	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	20	1.957	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	18	1.408	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	25
1970 bis 1999	2.255	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	14	2.017	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	7	1.779	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	11
ab 2000	2.300	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	2	2.027	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	3	2.037	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	2

<b>Mehrfamilienhaus</b>												
Baujahr	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> > 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> 200 bis 250			An- zahl	Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup> < 200			An- zahl
	1.097	€/m <sup>2</sup>	Wfl.		912	€/m <sup>2</sup>	Wfl.		1.008	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	
bis 1969	1.097	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	17	912	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	17	1.008	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	3
1970 bis 1999	1.517	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	2	1.020	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	4	1.010	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	3
ab 2000	*	€/m <sup>2</sup>	Wfl.	1		€/m <sup>2</sup>	Wfl.	0		€/m <sup>2</sup>	Wfl.	0

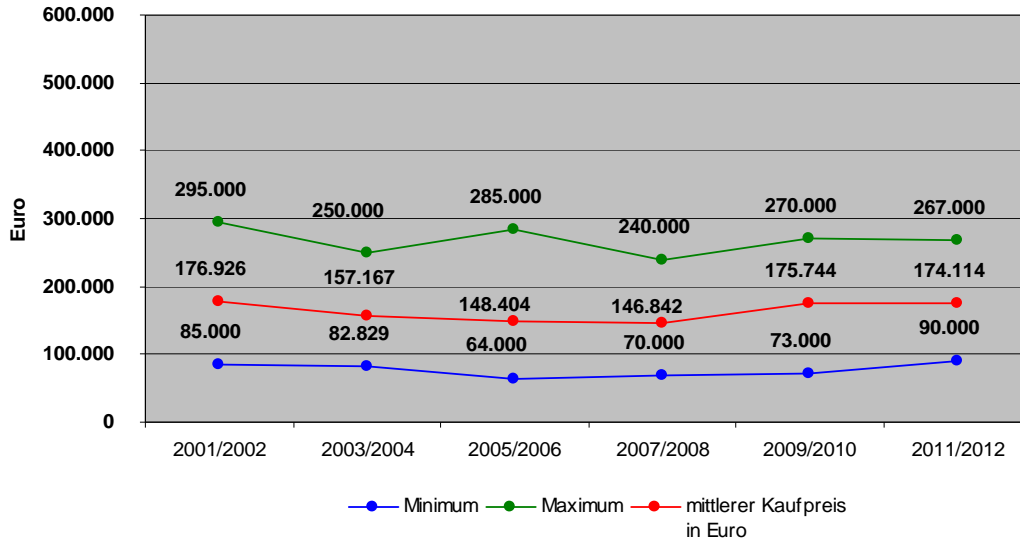
Bei den angegebenen Sachwertfaktoren ist der Bodenwertanteil mit enthalten.

Lag bei der Analyse nur ein Kauffall zu Grunde, wurde aus datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten in der Tabelle auf die Ergebnisdarstellung verzichtet.

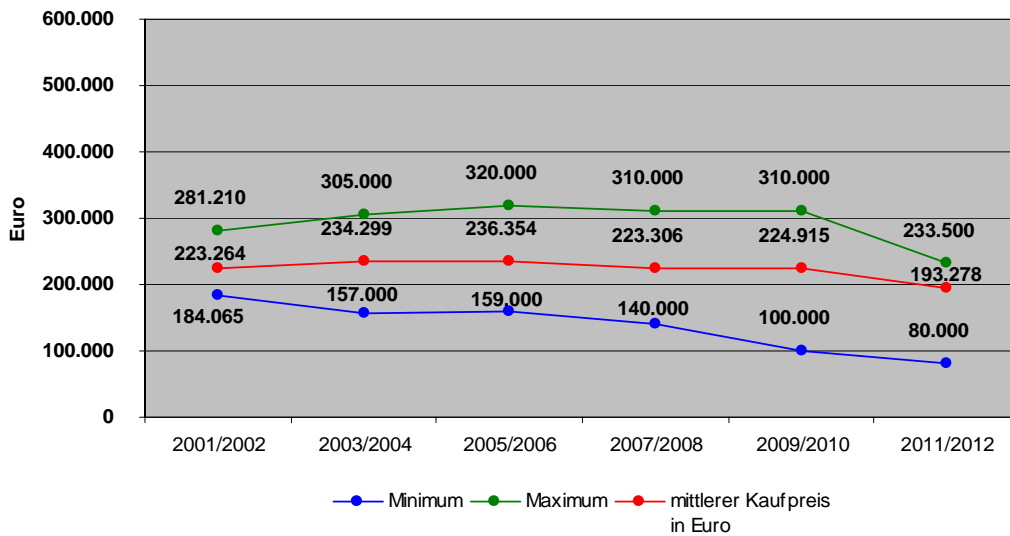
## Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke

### Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamilienreihenhäusern

Bodenrichtwert bis 250 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>  
Einfamilienreihenhaus

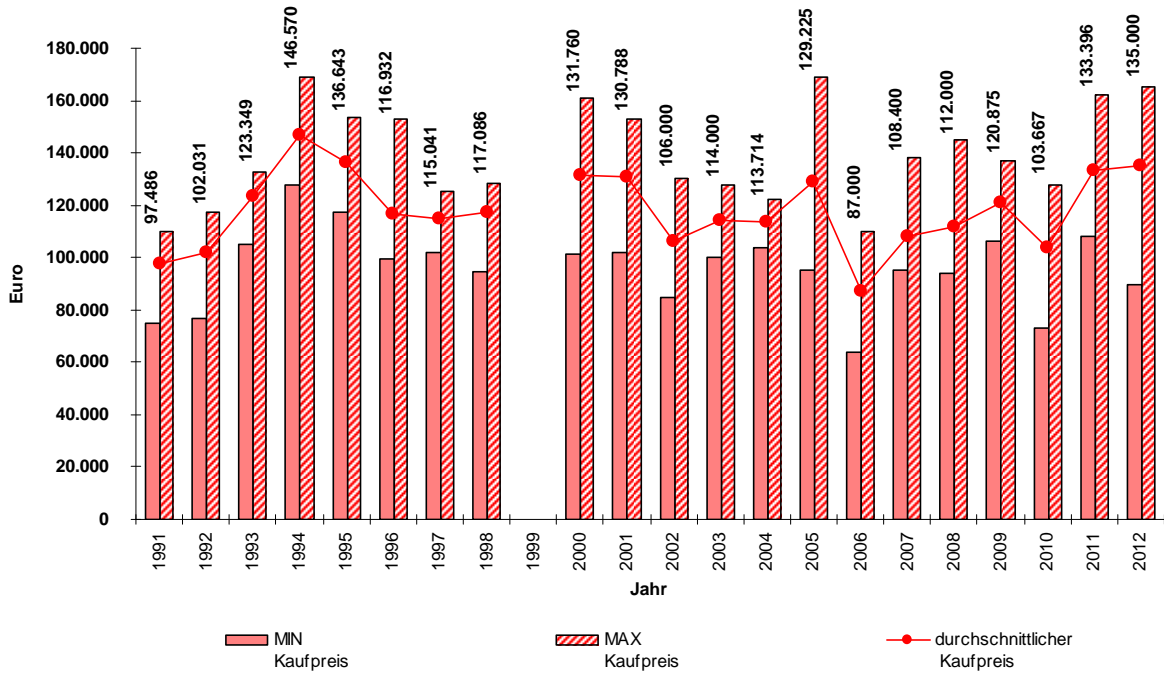


Bodenrichtwert ab 250 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>  
Einfamilienreihenhaus

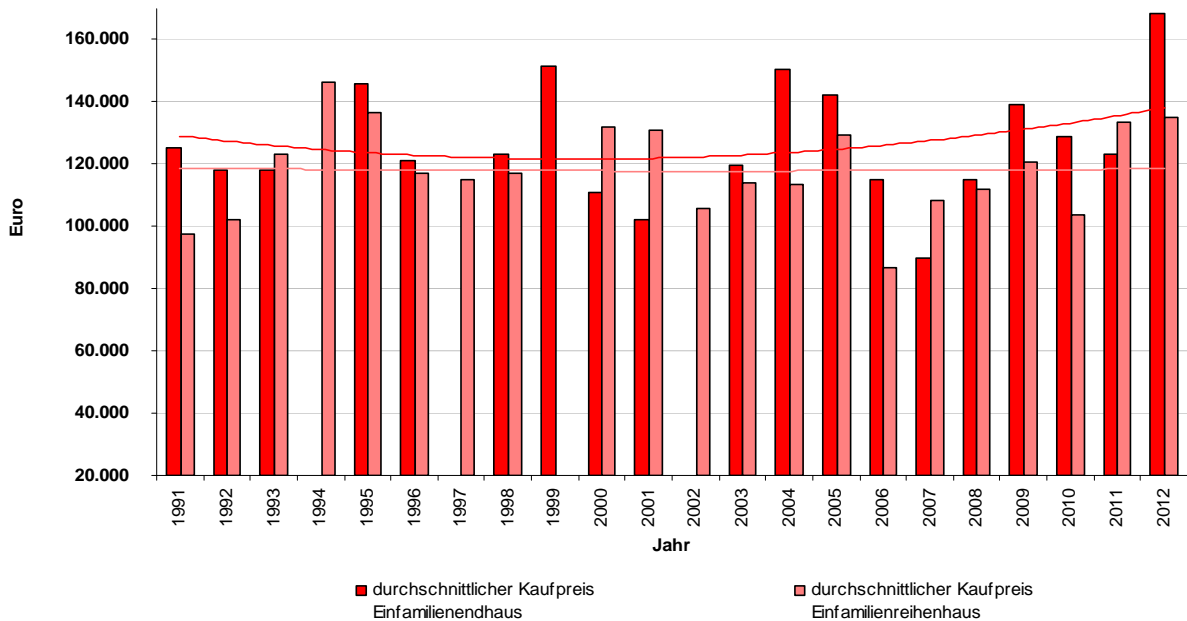


## Entwicklung der Kaufpreise von Einfamilienreihenhäusern und Einfamilienendhäusern in Albersbösch

### Einfamilienreihenhäuser Baujahr 1953 / 1954

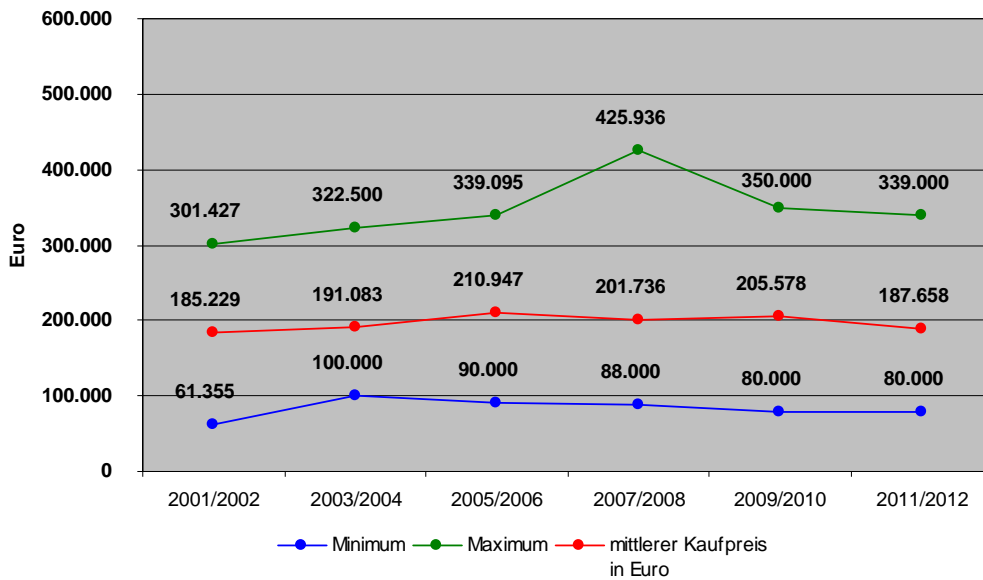


### Einfamilienendhäuser und Einfamilienreihenhäuser Baujahr 1953 / 1954

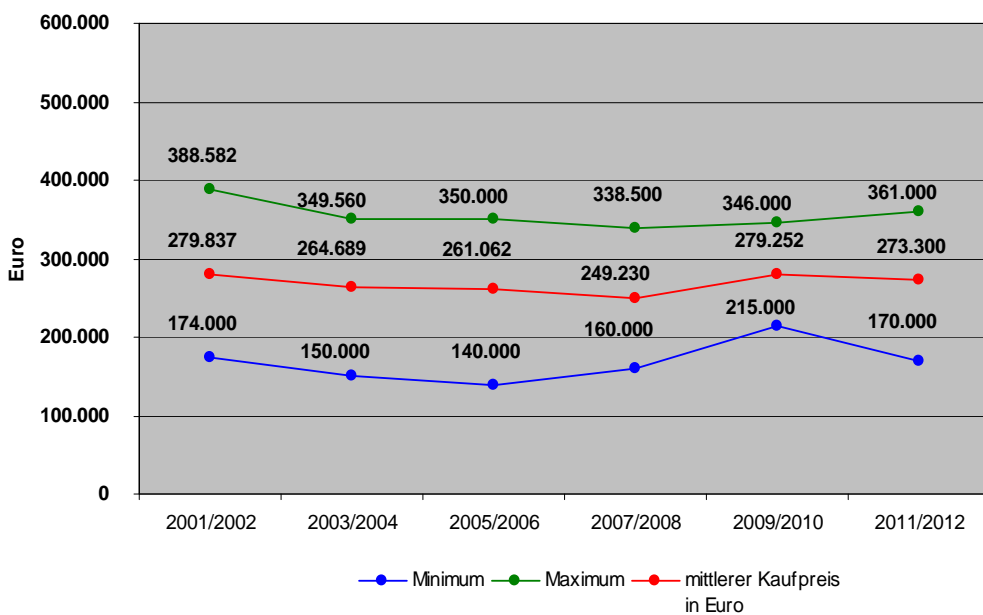


## Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamiendoppelhäusern und Einfamilienendhäusern

Bodenrichtwert bis 250 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 115 m<sup>2</sup>  
Einfamiendoppelhaus u.  
Einfamilienendhaus

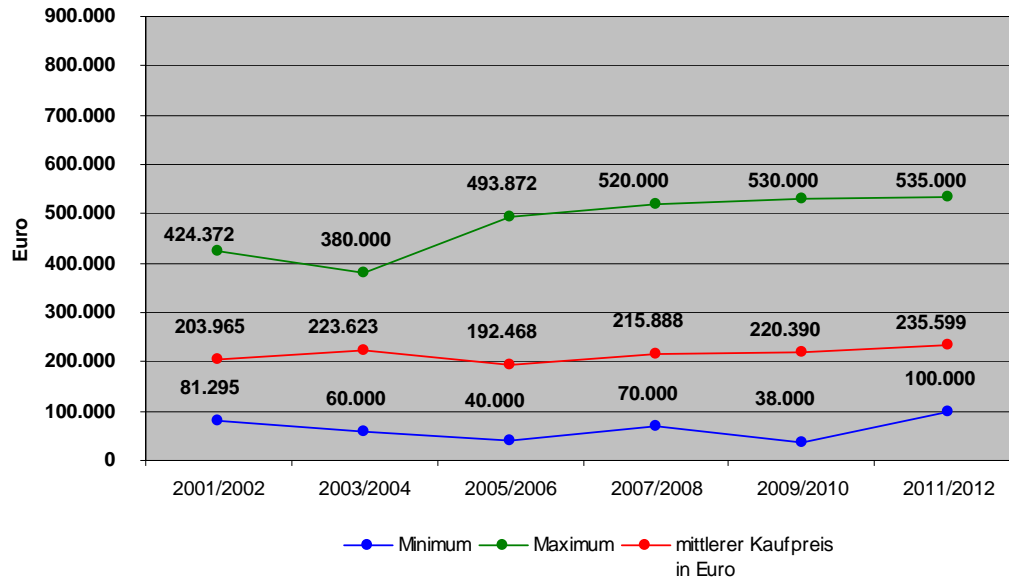


Bodenrichtwert ab 250 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 134 m<sup>2</sup>  
Einfamiendoppelhaus u.  
Einfamilienendhaus

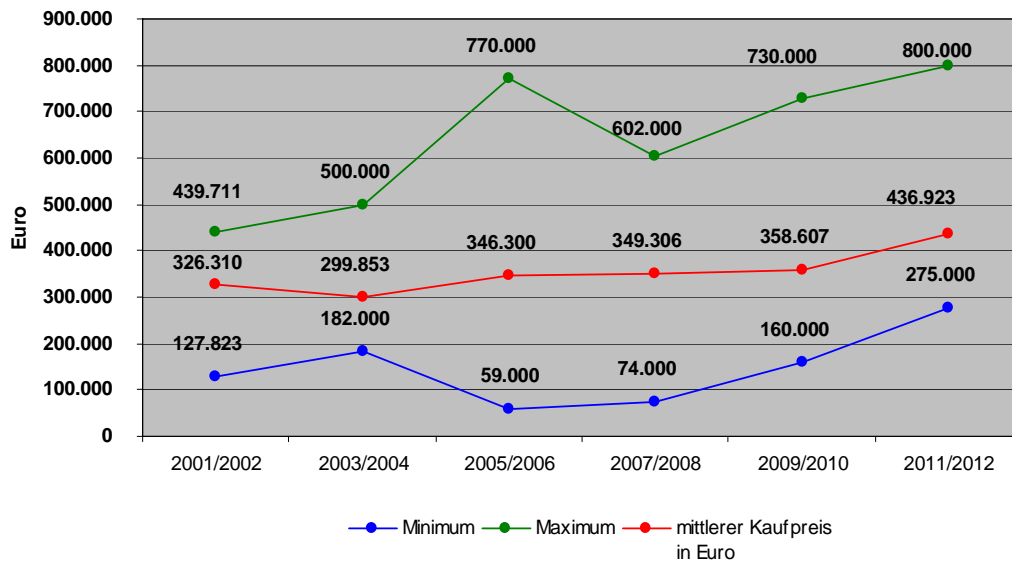


## Verkäufe von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenrichtwert bis 250 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>  
Einfamilienhaus



Bodenrichtwert ab 250 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>  
Einfamilienhaus



## WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM



## Allgemeines

In den Jahren 2011 und 2012 wurden 751 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentumswechsel registriert. Davon unterlagen 702 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Jahr	Anzahl der Wohnungs- und Teileigentum	auswertbar	Wohnnutzung	gewerbliche Nutzung	Sonstige Nutzung des Sondereigentums (vorwiegend Stellplatznutzung)
2011	397	370	271	9	90
2012	354	332	281	14	37
<b>Gesamt</b>	<b>751</b>	<b>702</b>	<b>552</b>	<b>23</b>	<b>127</b>

Es wurden insgesamt 552 Wohnungsverträge (2009 / 2010: 471; Zuwachs 17%) und 23 Verträge über gewerbliche Einheiten (2009 / 2010: 9; Zuwachs 160%) abgeschlossen.

## Anzahl der Objekte, Flächen- und Geldumsätze

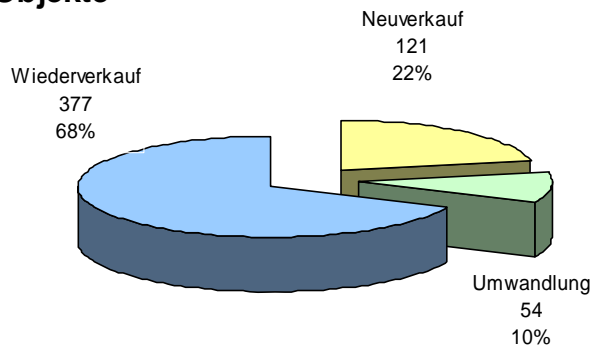
Wie bereits in den vorangegangenen Jahren werden die Kauffälle eingeteilt in Neuverkauf, in den Verkauf von umgewandelten Mietwohnungen und in Wiederverkauf.

Kategorie des Verkaufs	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Summe Bereinigter Preis
Neuverkauf	2011	69	6.300 m <sup>2</sup>	15.622.000 €
Neuverkauf	2012	52	5.100 m <sup>2</sup>	13.323.000 €
Summe		121	11.500 m <sup>2</sup>	28.945.000 €
Umwandlung	2011	26	2.000 m <sup>2</sup>	1.988.000 €
Umwandlung	2012	28	2.200 m <sup>2</sup>	2.645.000 €
Summe		54	4.200 m <sup>2</sup>	4.633.000 €
Wiederverkauf	2011	176	12.900 m <sup>2</sup>	17.715.000 €
Wiederverkauf	2012	201	14.900 m <sup>2</sup>	20.806.000 €
Summe		377	27.900 m <sup>2</sup>	38.520.000 €
<b>Gesamt 2011/ 2012</b>		<b>552</b>	<b>44.000 m<sup>2</sup></b>	<b>72.098.000 €</b>

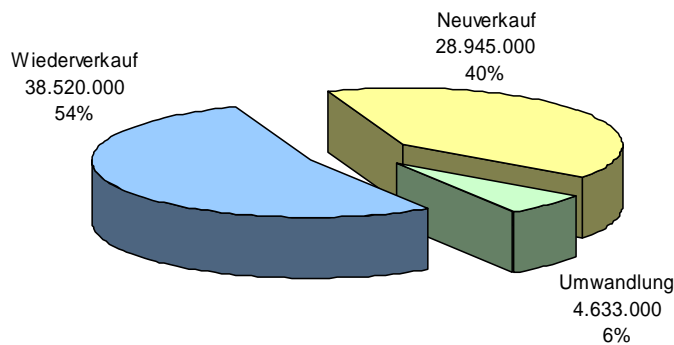
Im Vergleich zum vorangegangenen Bewertungszeitraum 2009 / 2010 kann bei der Sparte Neuverkauf ein leichter Rückgang um 5%, von 128 auf 121 Fälle, festgestellt werden. Die Verkäufe von umgewandelten Wohnungen und gebrauchten Immobilien verzeichnen dagegen eine deutliche Steigerung. Umwandlungen stiegen um 31% von 41 2009/2012 auf 54 Verkäufe, Wiederverkäufe um 24% von 302 Verkäufe aus den Jahren 2009/2010 auf 377 Verkäufe im aktuellen Bewertungszeitraum.

In den Jahren 2011 und 2012 betreffen 68% aller Verkäufe (377 Wohnungen) die Kategorie Wiederverkauf mit einem Geldumsatz von rund 38,5 Mio. €, was rund 53% des Gesamtumsatzes widerspiegelt. Knapp 22% der Verkäufe sind Erstverkäufe, die 40% des Geldumsatzes ausmachen (29 Mio. €). 10% aller Verkäufe zählen zur Sparte Umwandlung, mit einem Umsatzanteil von lediglich 6%.

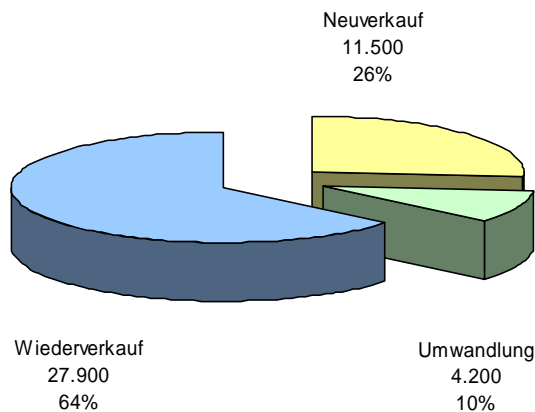
### Anzahl der Objekte



### Geldumsatz

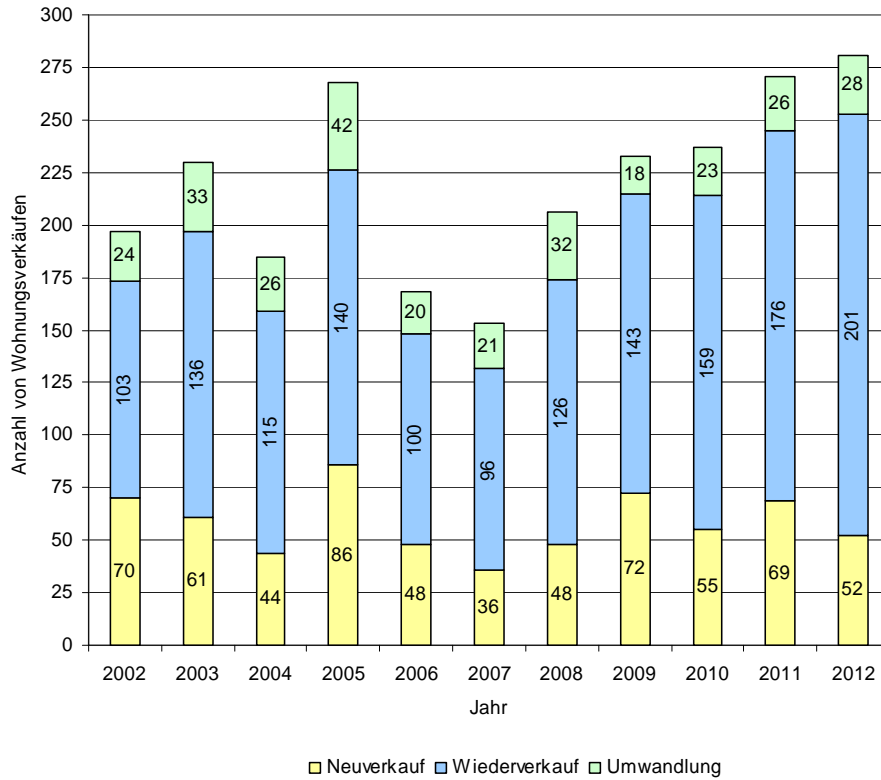


### Flächenumsatz

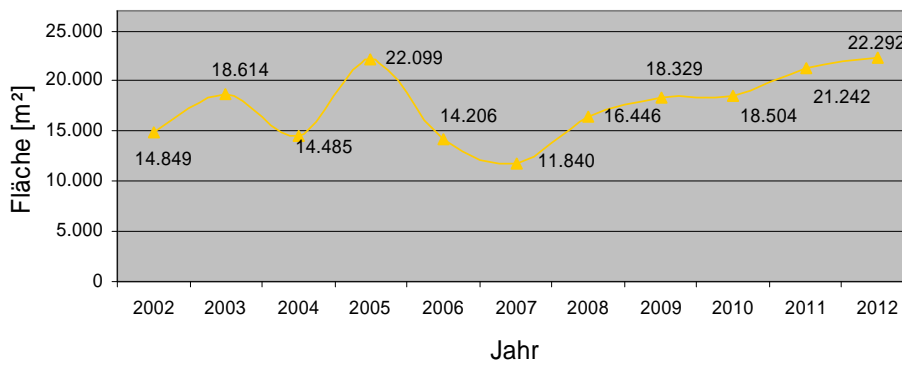


## Entwicklung von Wohnungsverkäufen

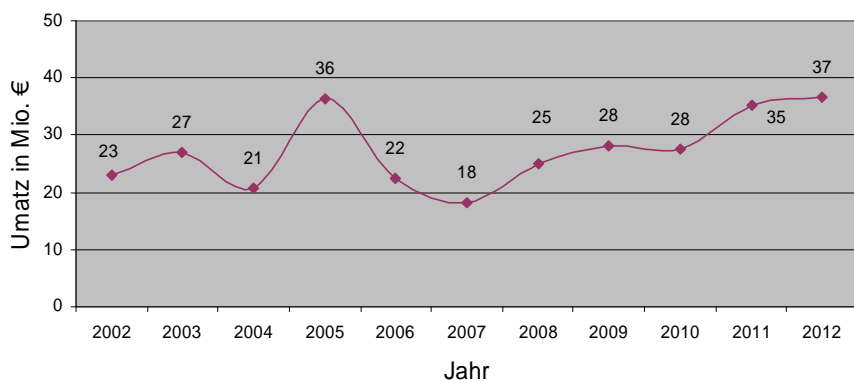
### Anzahl der Eigentumsübergänge



### Wohnflächenumsatz



### Geldumsatz

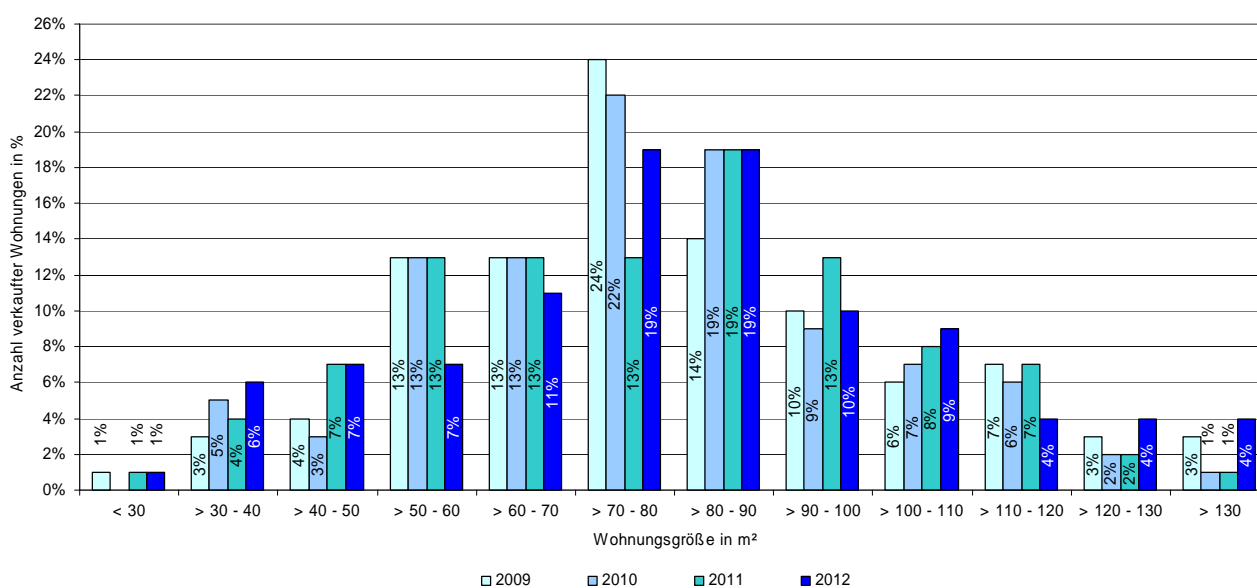


## Häufigkeit der Wohnungsgrößen

Eine Analyse aller auswertbaren Kaufverträge von Wohnungseigentum zeigt, dass in den letzten zwei Jahren die Wohnflächen der veräußerten Eigentumswohnungen meist zwischen 70 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> lagen. 2011 lagen 32% (88 Fälle), 2012 bei 37% (103 Fälle) aller Verkäufe in diesem Quadratmeterbereich.

Wohnfläche [ in m <sup>2</sup> ]	2009	2010	2011	2012
	Anzahl der Wohnungen			
< 30	2	1	2	2
> 30 - 40	6	11	10	17
> 40 - 50	10	8	18	18
> 50 - 60	31	30	34	20
> 60 - 70	30	30	36	31
> 70 - 80	56	52	36	52
> 80 - 90	33	44	52	51
> 90 - 100	23	22	34	28
> 100 - 110	14	16	23	24
> 110 - 120	16	15	18	12
> 120 - 130	6	5	6	10
> 130	6	3	2	10
<b>Gesamt</b>	<b>233</b>	<b>237</b>	<b>271</b>	<b>275</b>

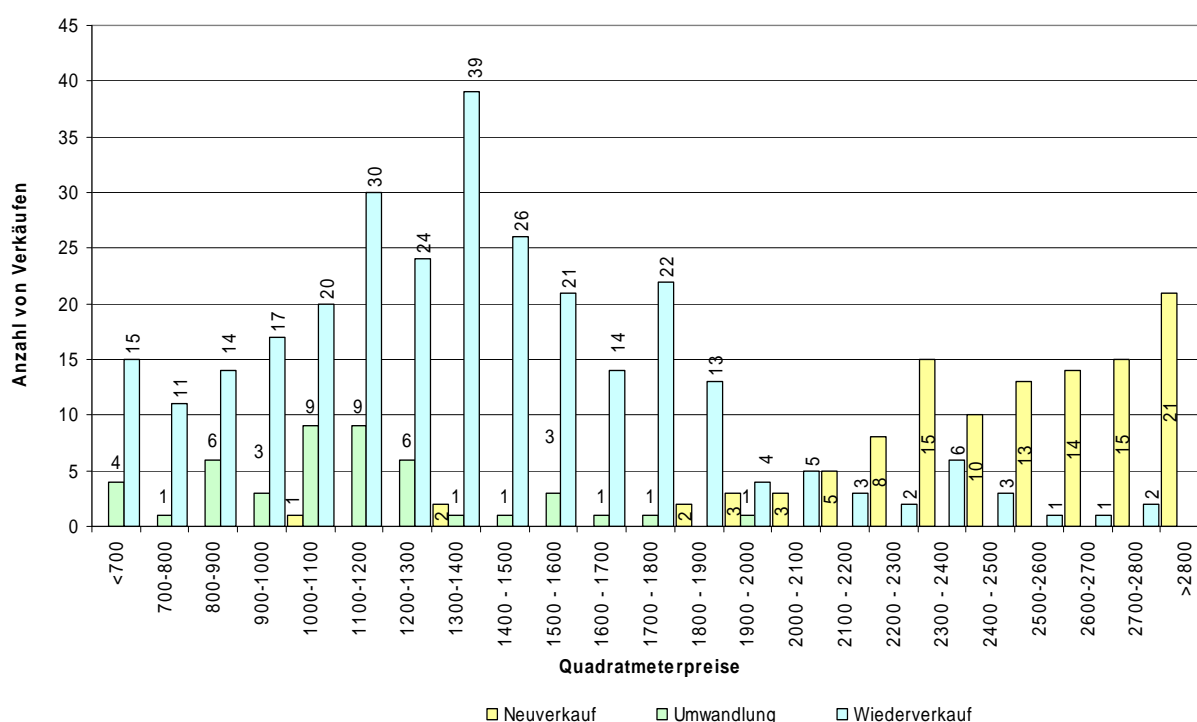
## Kauffälle nach Wohnungsgröße



## Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die Anzahl der in den Jahren 2011 und 2012 in den jeweiligen Preisspannen verkauften Eigentumswohnungen sind der nachfolgenden Grafik zu entnehmen. Im Diagramm werden wieder die drei Kategorien Neuverkauf (112 Verkaufsfälle), Verkäufe umgewandelter Mietwohnungen (46 Verkaufsfälle) und Wiederverkauf (293 Verkaufsfälle) farblich unterschiedlich dargestellt. Die Verkäufe werden differenziert nach erzieltm Quadratmeterpreis pro Wohnfläche aufgezeigt. Es werden nur Wohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zwischen 50 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

### Kaufpreise der Eigentumswohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

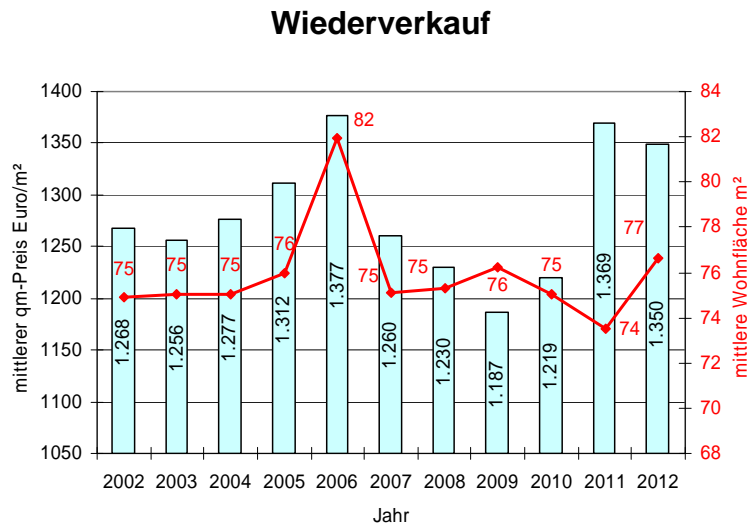
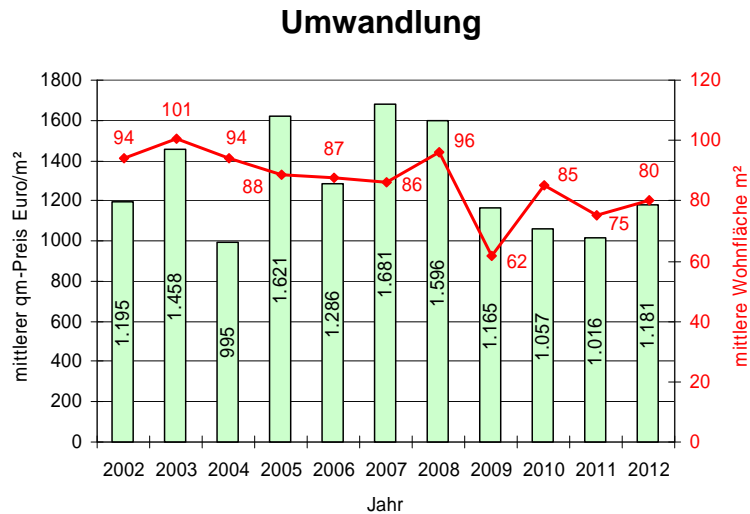
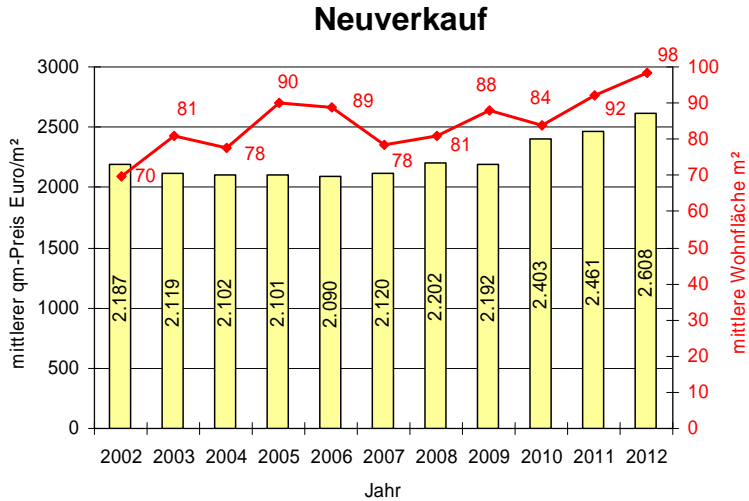


In Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen lagen mit 53% aller Verkaufsfälle bei Verkaufspreisen zwischen 1.000 und 1.200 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Sparte Wiederverkauf wurden, ähnlich wie im vorangegangenen Bewertungszeitraum, hauptsächlich Preise von 900 bis 1.800 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt (73% der Verkäufe).

Bei den Neubauwohnungen liegen die Quadratmeterpreise überwiegend im Bereich zwischen 2.200 und 2.800 € (67% aller Verkäufe). Regional bekannte Wohnbauträger investieren in der Kernstadt von Offenburg in den gehobenen Geschosswohnungsbau. Diese neu gebauten Eigentumswohnungen werden von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

## Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

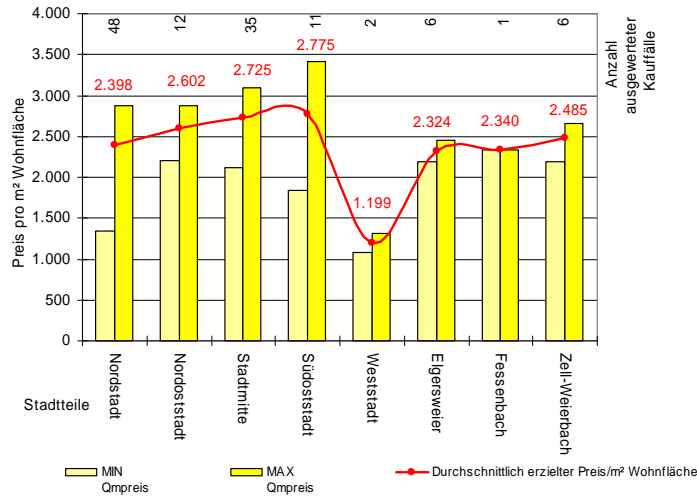
Für die unten dargestellten Diagramme wurden die seit dem Jahr 2002 erzielten durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den drei Kategorien Neuverkauf, Umwandlung und Wiederverkauf ermittelt. Auf der zweiten Achse werden die mittleren Wohnungsflächen in den jeweiligen Jahren dargestellt.



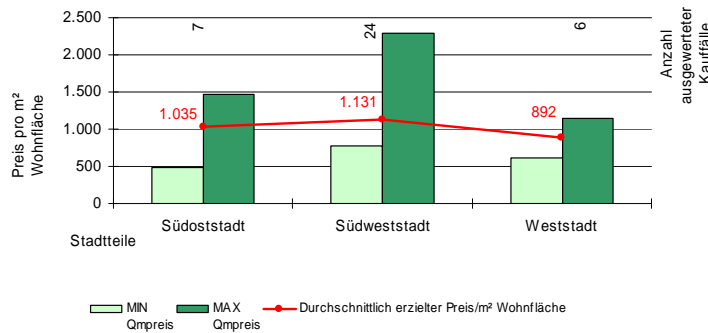
## Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Stadt- und Ortsteilen

Im Folgenden werden die erzielten qm- Preise der einzelnen Ortsteile von Offenburg dargestellt. Es werden nur die Ortsteile aufgeführt, in denen Verkäufe stattfanden.

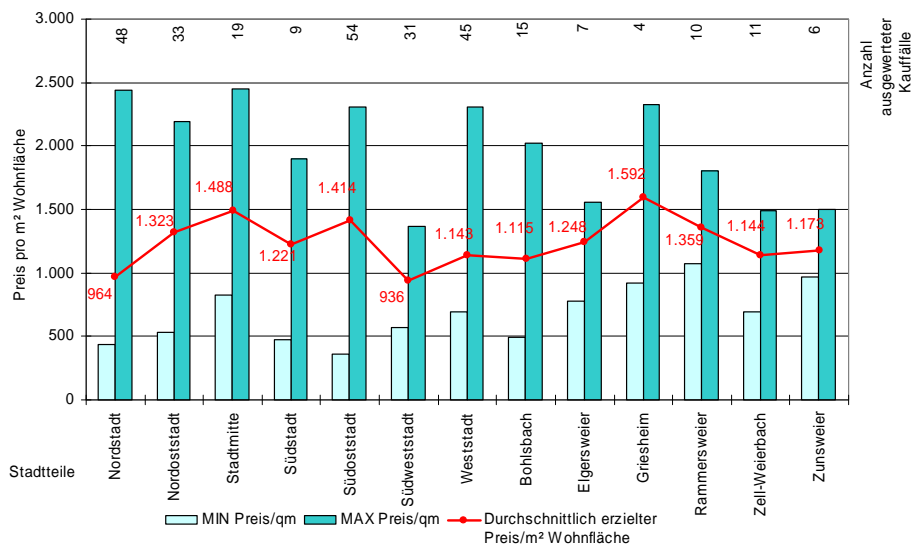
### Durchschnittswerte in den Stadtteilen für Neuverkäufe



### Durchschnittswerte in den Stadtteilen für Umwandlungen



### Durchschnittswerte in den Stadtteilen für Wiederverkäufe



## Verkäufe von Teileigentum

Im Bereich Sondereigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (§ 3 Wohnungseigentumsgesetz), wurden in den Jahren 2011 und 2012 insgesamt 150 Verkäufe als auswertbar registriert.

Bei 23 Verkäufen handelte es sich um Büros, Läden und sonstige gewerbliche Nutzungen. Diese geringe Anzahl von Verkaufsfällen lässt keine detaillierte statistische Aussage zu. Außerdem waren bei den verkauften gewerblichen Objekten sowohl die Baujahre, die jeweilige Ausstattung (Bsp. Vorhandensein von Fahrstühlen) als auch die Größen der Nutzflächen mit einer Spanne von 54 m<sup>2</sup> bis zu 274 m<sup>2</sup> sehr unterschiedlich. So erklärt sich die Preisspanne von 405 €/m<sup>2</sup> bis 2.210 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

127 Verkäufe betreffen Sondernutzungsrechte für Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und sonstige Stellplatznutzungen, die unabhängig verkauft wurden. Deren Preise werden nachstehend dargestellt.

Stellplatzart Kategorie		Preisspanne		Mittelwert
<b>Garagen</b>	15 Verkäufe			
Wiederverkauf und Umwandlung		5.000 €	bis 12.500 €	9.400 €
<b>Tiefgaragenstellplätze</b>	109 Verkäufe			
Neuverkauf	64 Verkäufe	10.000 €	bis 16.800 €	14.500 €
Wiederverkauf		8000 €	bis 16.000 €	10.700 €
<b>Stellplätze im Freien</b>				
Neuverkauf		4.000 €	bis 6.800 €	5.400 €
<b>Carpports</b>				
Neuverkauf		8.000 €	12.800 €	10.500 €

## Preisindexreihen für Eigentumswohnungen (Basisjahr 2000 = 1,00)

§ 11 der ImmoWertV führt aus: „Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden“.

Um diesem Paragraph Rechnung zu tragen und eine Aussage über die Veränderungen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Offenburg zu erhalten, wurde eine umfangreiche Analyse aller auswertbaren Wohnungsverkäufe von Offenburg ab dem Jahr 2000 vorgenommen. Resultierend aus der in der Kaufpreissammlung vorliegenden aktuellen Datenmenge konnten 7 Indexreihen ermittelt werden.

Diese Indexreihen beziehen sich auf die Eigenschaften Neuverkauf und Wiederverkauf, der Lage innerhalb eines Bodenrichtwertbereiches (siehe dazu Seite 44) und innerhalb einer Spanne von Baujahren. Die errechneten Indexzahlen ergeben sich aus dem Verhältnis der mittleren Quadratmeterpreise (€/m<sup>2</sup>) des jeweiligen Jahres zu den mittleren Quadratmeterpreisen des Basisjahres 2000.

Indexreihen für **Neuverkäufe** mit **Baujahren >2000**

im Bereich der Richtwertzonen von **200 €/m<sup>2</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup>** (Index Basisjahr 2001=1)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	1,000	1,364	1,300	1,240	1,080	1,054	1,266	1,300	1,234	1,466	1,523	1,556

1

im Bereich der Richtwertzonen von **280 €/m<sup>2</sup> bis 460 €/m<sup>2</sup>**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,000	0,989	1,061	1,060	1,002	1,017	1,025	0,992	1,001	1,024	1,133	1,175	1,256

2

Indexreihen für **Wiederverkäufe** mit **Baujahren <1970**

im Bereich der Richtwertzonen von **200 €/m<sup>2</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup>**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,000	1,090	1,006	0,951	0,960	1,043	1,062	0,998	0,970	0,939	0,911	0,871	1,093

4

im Bereich der Richtwertzonen von **280 €/m<sup>2</sup> bis 460 €/m<sup>2</sup>**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,000	1,148	1,118	0,969	0,990	0,961	0,957	1,048	0,906	0,959	0,991	1,077	1,137

6

Indexreihen für **Wiederverkäufe** mit **Baujahren >1970 und <2000**

im Bereich der Richtwertzonen von **150 €/m<sup>2</sup> bis 190 €/m<sup>2</sup>**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,000	0,903	0,969	0,915	0,910	0,965	0,900	0,734	0,772	0,682	0,900	0,910	0,802

3

im Bereich der Richtwertzonen von **200 €/m<sup>2</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup>**

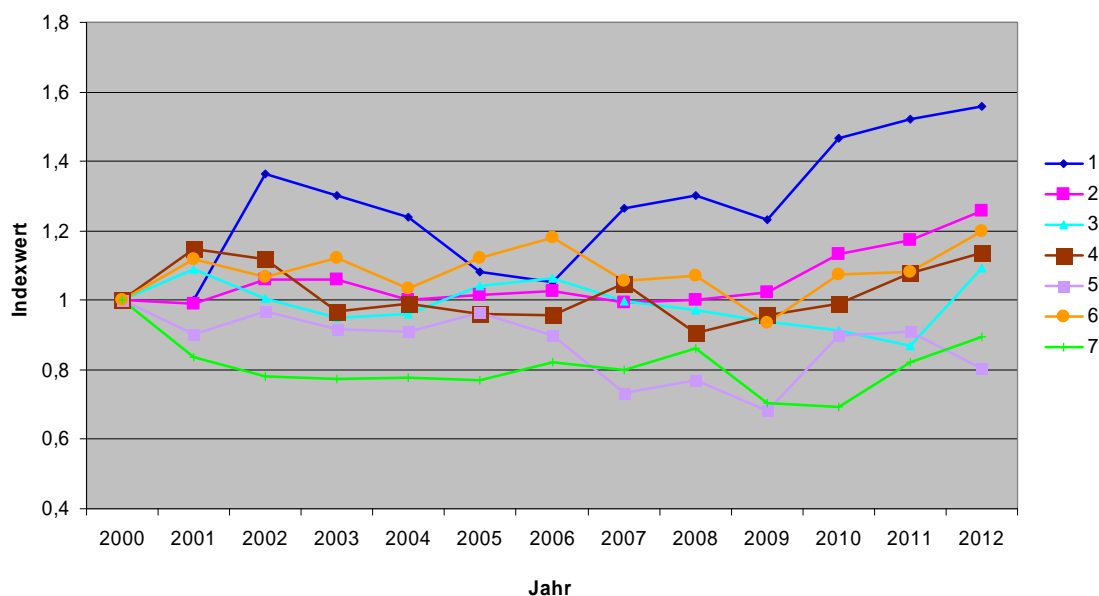
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,000	1,118	1,067	1,123	1,035	1,123	1,181	1,058	1,071	0,935	1,076	1,083	1,197

5

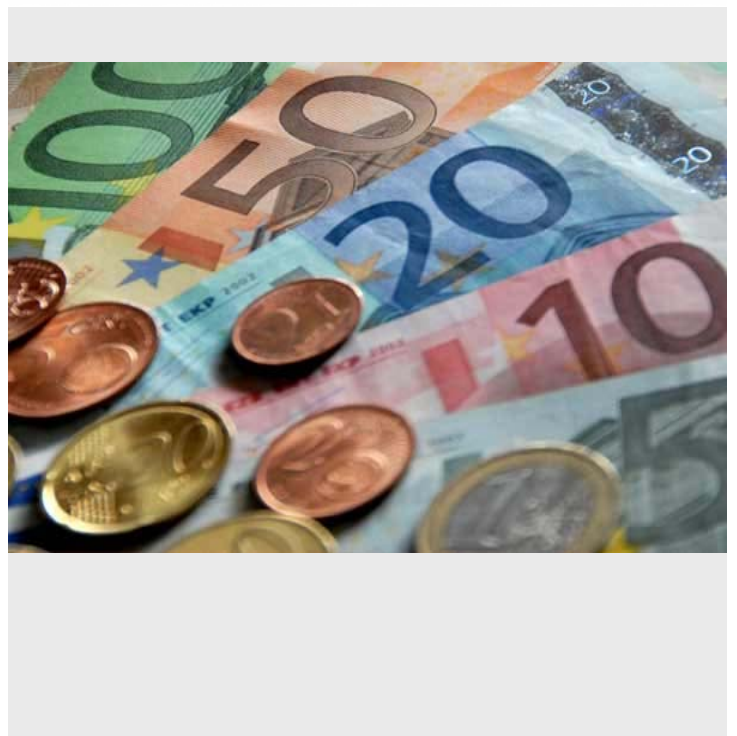
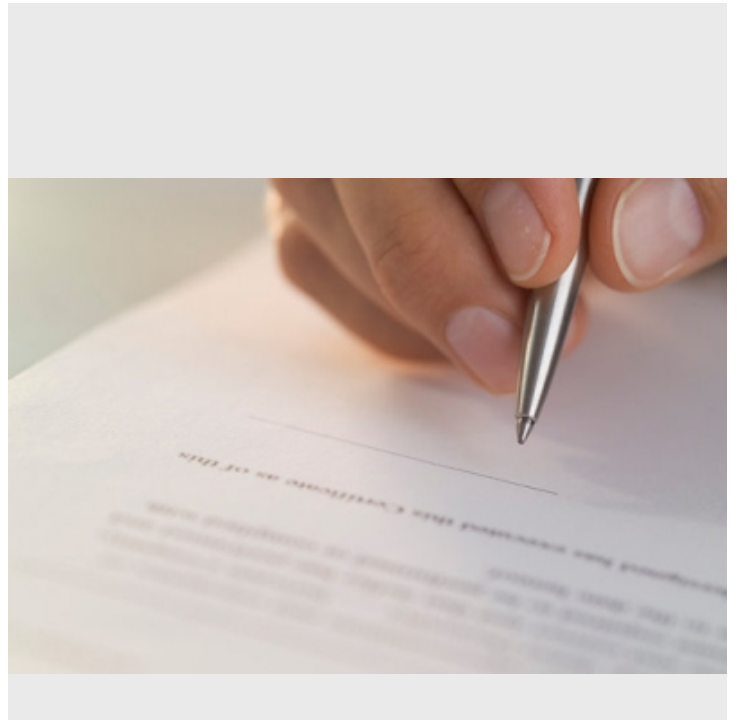
im Bereich der Richtwertzonen von **280 €/m<sup>2</sup> bis 460 €/m<sup>2</sup>**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,000	0,835	0,782	0,775	0,778	0,770	0,820	0,801	0,861	0,705	0,694	0,823	0,894

7



## SONSTIGE ANGABEN



## Gebühren

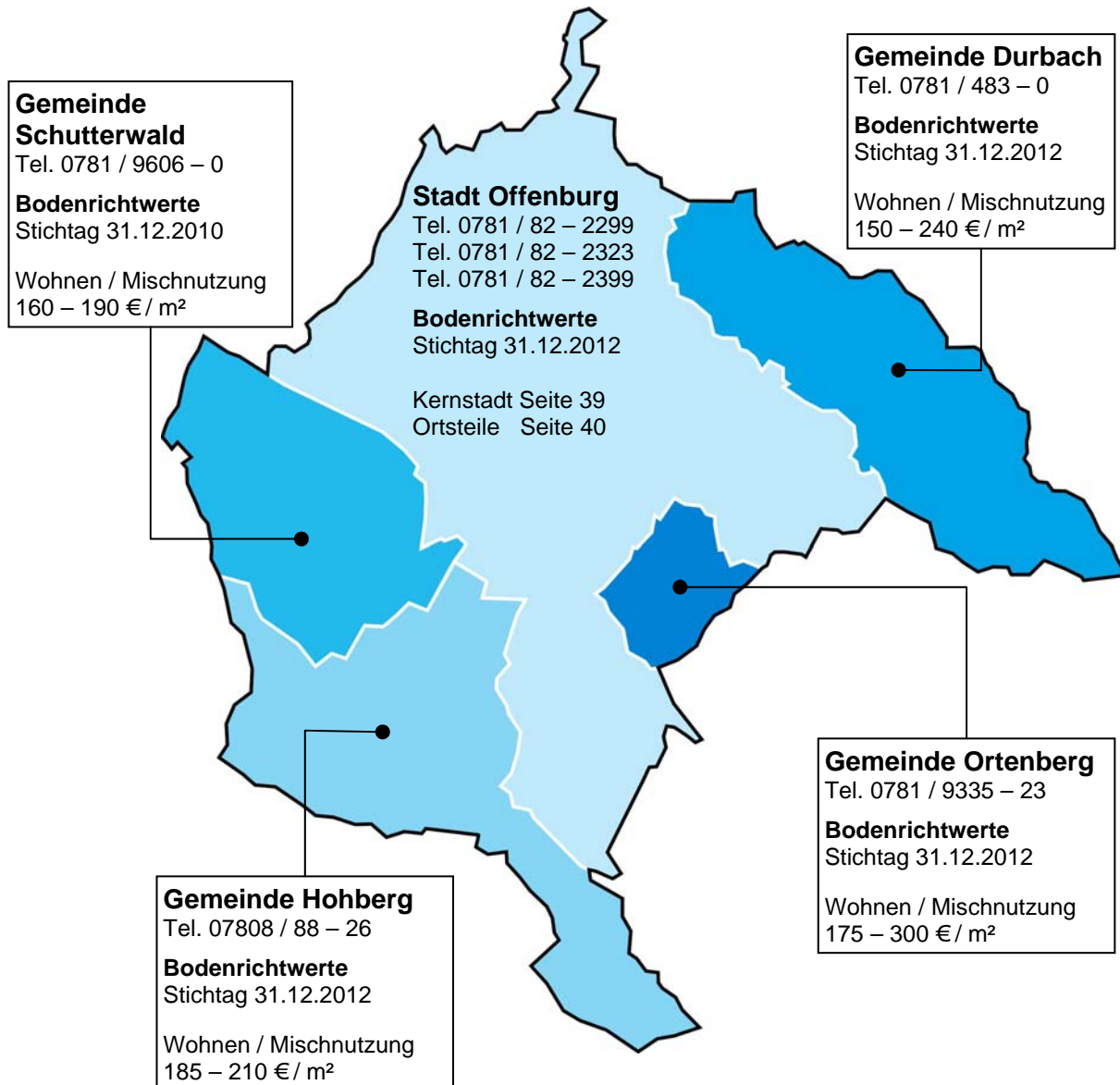
Für die Bewertung von bebauten Grundstücken, Bauwerken, Grundstückszubehör und grundstücksgleichen Rechten ist die Gebühr aus der nachstehenden Tabelle, die der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Offenburg in der Fassung vom 29.03.2010 entnommen ist, abzulesen. Die Leistungen nach dieser Satzung sind umsatzsteuerpflichtig.

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	netto
- €	50.000 €	<b>760,00 €</b>
50.001 €	75.000 €	<b>880,00 €</b>
75.001 €	100.000 €	<b>1.000,00 €</b>
100.001 €	125.000 €	<b>1.120,00 €</b>
125.001 €	150.000 €	<b>1.220,00 €</b>
150.001 €	175.000 €	<b>1.320,00 €</b>
175.001 €	200.000 €	<b>1.420,00 €</b>
200.001 €	225.000 €	<b>1.520,00 €</b>
225.001 €	250.000 €	<b>1.620,00 €</b>
250.001 €	300.000 €	<b>1.740,00 €</b>
300.001 €	350.000 €	<b>1.860,00 €</b>
350.001 €	400.000 €	<b>1.980,00 €</b>
400.001 €	450.000 €	<b>2.100,00 €</b>
450.001 €	500.000 €	<b>2.220,00 €</b>
500.001 €	750.000 €	<b>2.530,00 €</b>
750.001 €	1.000.000 €	<b>2.840,00 €</b>
1.000.001 €	1.250.000 €	<b>3.150,00 €</b>
1.250.001 €	1.500.000 €	<b>3.460,00 €</b>
1.500.001 €	1.750.000 €	<b>3.770,00 €</b>
1.750.001 €	2.000.000 €	<b>4.080,00 €</b>
2.000.001 €	2.250.000 €	<b>4.390,00 €</b>
2.250.001 €	2.500.000 €	<b>4.700,00 €</b>
2.500.001 €	3.000.000 €	<b>5.120,00 €</b>
3.000.001 €	3.500.000 €	<b>5.540,00 €</b>
3.500.001 €	4.000.000 €	<b>5.960,00 €</b>
4.000.001 €	4.500.000 €	<b>6.380,00 €</b>
4.500.001 €	5.000.000 €	<b>6.800,00 €</b>
über	5.000.000 €	<b>6.800,00 € zuzüglich 0,6 v. T. aus dem Betrag über 5.000.000 Euro</b>

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (1-3 Grundstücke)	30,00 €
bei mehr als 3 Grundstücken zusätzlich je Grundstück	10,00 €
Auskunft aus der digitalen Kaufpreissammlung	75,00 €
zusätzlich je angefangene Stunde	50,00 €
Grundstücksmarktbericht mit Bodenrichtwertkarte	50,00 €
Bodenrichtwertkarte (Stadtplanformat M. 1:12500)	35,00 €
Grundstücksmarktbericht	15,00 €

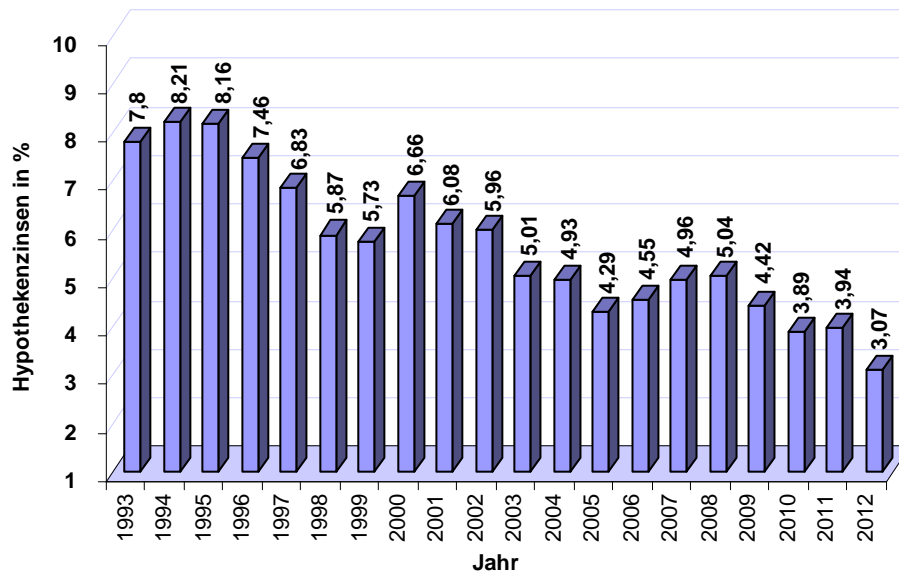
## Bodenrichtwerte in der Verwaltungsgemeinschaft

Zur Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gehören die Gemeinden Durbach (3907 Einwohner), Hohberg (7911 Einwohner), Ortenberg (3416 Einwohner) und Schutterwald (7200 Einwohner). Die aktuellen Bodenrichtwerte (Preisspannen) für Wohnen und Mischnutzung sind hier nachrichtlich (ohne Gewähr) aufgeführt. Detailliertere Auskünfte zu Bodenrichtwerten können über die jeweilige Gemeindeverwaltung erfragt werden.



## Finanzierungskosten

Im Säulendiagramm ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen von 1993 bis 2012 dargestellt. Die Angaben beziehen sich auf eine Zinsbindung von 10 Jahren, ab dem Jahr 2003 auf die anfängliche Zinsbindung von über fünf bis zu zehn Jahren. Die monatliche Belastung bei einer angenommenen Tilgung von 1 % und bei einem Darlehensbetrag von 100.000 € betrug so beispielsweise im Jahr 1994 bei 8,21 % Zins 768 €, im Jahr 2000 bei einem Zins von 6,66 % noch 638 € und im Jahr 2008 bei einem Zinssatz von nur noch 5,04 % 503 €. Im Jahr 2012 betrug die Belastung auf Grund des tiefen Zinsniveaus nur noch 339 €.



Quelle: Deutsche Bundesbank

## Impressum

Herausgeber	Geschäftsstelle Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten Technisches Rathaus Wilhelmstraße 12 77654 Offenburg		
	Telefon	0781	82 2323
		0781	82 2399
	Fax	0781	82 7513
	email	gutachterausschuss@offenburg.de	
Internet	<a href="http://www.offenburg.de">www.offenburg.de</a> ↪ Bauen ↪ Gutachterausschuss		
Konzeption und Gesamtgestaltung	Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice BürgerBüroBauen - Geoinformation		
© Stadt Offenburg	Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeder Art oder Übernahme auf Datenträger nur mit Genehmigung des Herausgebers.		
Stand	Juni 2013		