



STADT OFFENBURG

GRUNDSTÜCKSMARKT 2013 / 2014



GUTACHTERAUSSCHUSS
für die Ermittlung von Grundstückswerten

INHALTSVERZEICHNIS

OFFENBURG ALLGEMEINE DATEN	5
Wirtschaftsstandort Offenburg im Überblick	5
Übersichtsplan von Offenburg mit Kernstadt und den elf Ortsteilen	7
Gewerbe- und Industriegebiete	9
Die Region um Offenburg	10
OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL	11
Flächendaten von Offenburg	11
Bevölkerungsentwicklung	12
Städtebauliche Erneuerungen	14
DER GUTACHTERAUSSCHUSS	20
Gutachterausschuss und Geschäftsstelle: Organisation und Aufgaben	20
Verkehrswertgutachten	21
Anzahl der Bewertungen und Gesamtwert der geschätzten Grundstücke	22
Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg	23
Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht	24
MARKTENTWICKLUNG	28
Anzahl der Vertragsarten	28
Zuweisung der Objekte auf Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum	28
Entwicklung der Eigentumswechsel 2004 bis 2014	29
Geldumsätze 2013/2014	30
Entwicklung der Umsatzzahlen ab 2000	30
Analyse der verkauften Objekte 2011/2012 und 2013/2014 in den Stadtteilen	31
Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken und von Wohnungs- und Teileigentum	32
Häufigkeit von Grundstücksgrößen bei Wohnbauflächen,	33
Unbebaute Grundstücke	34
Flächen und Geldumsätze für unbebaute Wohnbauflächen	34
Flächen und Geldumsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	35
Zusammenfassung der Umsätze unbebauter Grundstücke	36
Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke, Baulandflächen	37
Mittlere Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen	38
BODENRICHTWERTE	39
Allgemeines, Gesetzliche Grundlagen	39
Bodenrichtwerte in der Kernstadt	43
Bodenrichtwerte in den Ortsteilen	44
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Kernstadt	45
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen	46
Einstufungen von Wohnbauland	47
Neubaugebiete in Offenburg	48
Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2013/2014	51

BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	54
Analyse bebauter Grundstücke.....	54
Flächen- und Geldumsätze bebauter Grundstücke	55
Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum	56
Verteilung von auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke	57
Statistik Einfamilienhäuser.....	57
Statistik Mehrfamilienhäuser und gemischt- genutzte Gebäude	59
Statistik gewerblich genutzte Gebäude	60
ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	61
Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren.....	61
Marktanpassungsfaktoren Modell NHK 2010 (2013/2014).....	62
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	63
Gebädefaktoren.....	65
Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke	66
Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamilienreihenhäusern	66
Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamiliendoppel- und Einfamilienendhäusern.....	68
Verkäufe von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern	69
WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM.....	70
Analyse Wohnungseigentum	70
Flächen- und Geldumsätze Wohnungseigentum.....	70
Entwicklung von Wohnungsverkäufen ab 2002	71
Häufigkeit der Wohnungsgrößen	72
Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen.....	73
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen.....	74
Preis pro m ² Wohnfläche in den Stadt- und Ortsteilen.....	75
Verkäufe von Teileigentum	78
Indexreihen: Preise für Eigentumswohnungen	78
SONSTIGE ANGABEN	81
Gebühren	81
Verwaltungsgemeinschaft Offenburg	82
Gutachterausschüsse im Ortenaukreis	83
Finanzierungskosten	85
Impressum.....	86
Quellennachweis	86

OFFENBURG ALLGEMEINE DATEN

Wirtschaftsstandort Offenburg im Überblick

Nachfolgende Zahlen, Daten und Fakten dokumentieren eindrucksvoll die Leistungsstärke des attraktiven Wirtschaftsstandorts Offenburg und seine Funktion als Arbeitsplatzzentrum und wirtschaftlicher Impulsgeber unserer Region.

Offenburg ist die größte Stadt des Ortenaukreises und das Oberzentrum des mittelbadischen Wirtschaftsraumes mit rund 420.000 Einwohnern, für den die ehemalige Reichsstadt wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt – als Sitz von Behörden, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch als Mittelpunkt des regionalen Arbeitsmarktes. Mit mehr als 40.000 Beschäftigten, davon nahezu 36.000 versicherungspflichtig Beschäftigten in 2.000 Betrieben, ist Offenburg das dynamische Wirtschafts- und Handelszentrum seiner Region. Bekannte Unternehmen wie Edeka Südwest, Meiko, Printus, Hansgrohe, Hobart, Markant, Tesa-Werke, J. Schneider Elektrotechnik oder Vivil sind hier ansässig. Die Schwerpunkte der breitgefächerten Branchenstruktur liegen in den Bereichen 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 überregionaler Ausstrahlung über günstige Zukunftsperspektiven. Dank seiner dynamischen Entwicklung bei den wirtschaftsbezogenen und unternehmensnahen Dienstleistungen konnte Offenburg in den vergangenen Jahren seine Position als zentraler Dienstleistungsstandort der Region zwischen Freiburg und Karlsruhe deutlich stärken. Auch als attraktive Einkaufsstadt mit exzellentem Warenangebot genießt Offenburg einen ausgezeichneten Ruf.

Begünstigt wird diese Entwicklung durch die verkehrsgünstige Lage im Rheintal. Die Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Als Verkehrsknoten im Kreuzungspunkt der Rheinschiene mit wichtigen West-Ost-Verbindungen in das benachbarte Elsass bzw. in den Bodenseeraum und in die Region Stuttgart ist Offenburg bei Straße, Bahn und in der Luft direkt an die wichtigen europäischen 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 traditionsreichen Oberrheinmesse, der drittgrößten Verbrauchermesse in Baden-Württemberg, finden bekannte Fachmessen wie die Eurocheval und herausragende Großveranstaltungen in Offenburg statt. Das Ausstellungsgelände der Messe Offenburg-Ortenau umfasst inklusive Freifläche ein 17 Hektar großes Areal am unmittelbaren Stadteingang. Mit dem Umbau der Ortenauhalle 2004, dem Neubau der Baden-Arena 2005 und dem 2008 vollendeten Neubau der Oberrheinhalle stehen rund 14.000 m² moderner, miteinander verbundener Hallenfläche zur Verfügung. Die 2005 eröffnete multifunktionale Baden-Arena bietet darüber hinaus Platz für große Fernsehproduktionen oder Sportevents mit einer Zuschauerkapazität von bis zu knapp

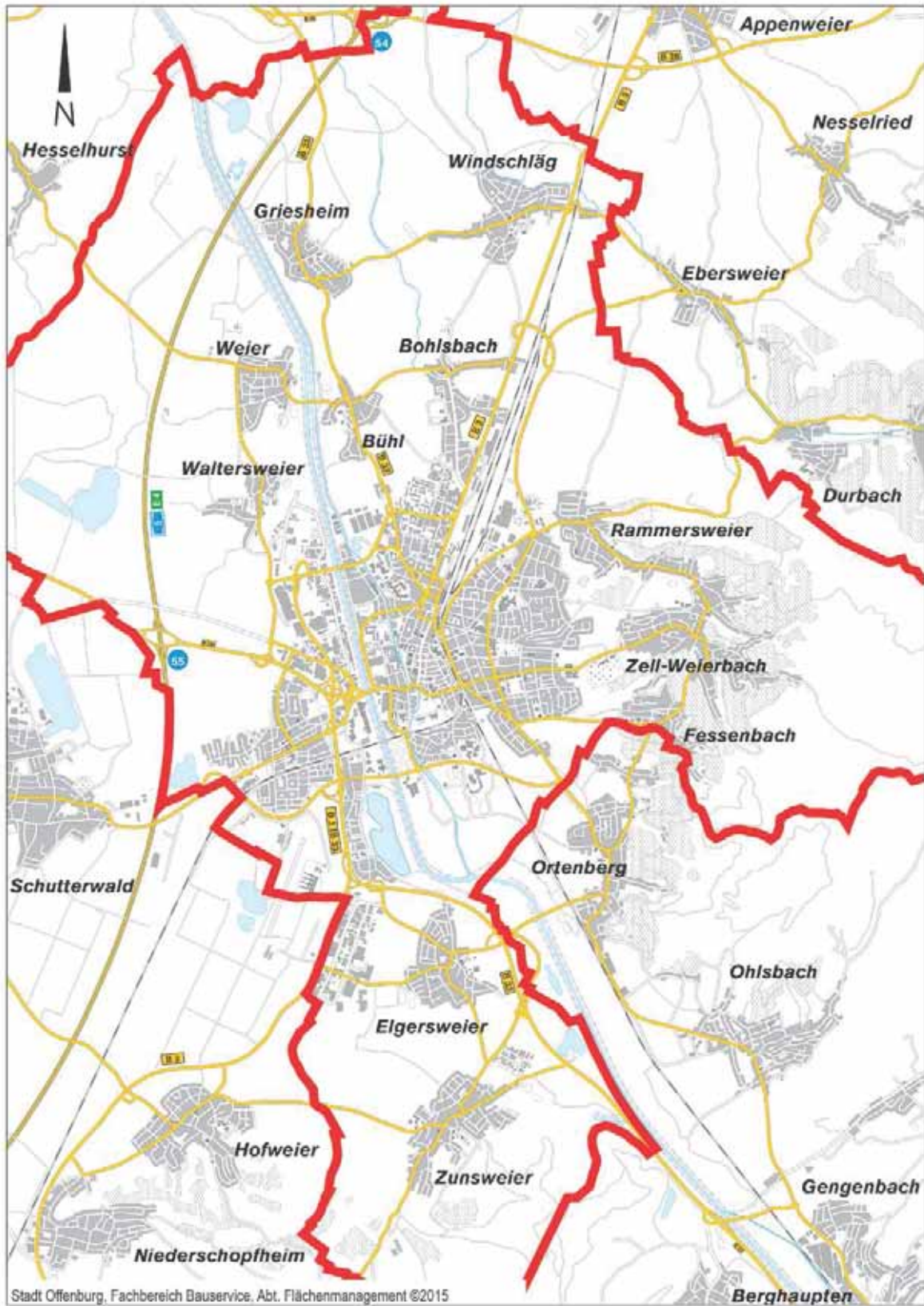
10.000 Besuchern. Jährlich besuchen 300.000 bis 400.000 Gäste die Veranstaltungen der Messe Offenburg-Ortenau.

Als Oberzentrum nimmt Offenburg wichtige Bildungs- und Forschungseinrichtungen wahr. Die Hochschule Offenburg mit Außenstelle Gengenbach für Technik, Wirtschaft und Medien mit über 4500 Studenten bietet ein breites, interdisziplinäres und praxisorientiertes Fächerspektrum wie Betriebswirtschaft, Wirtschaftsingenieurwesen, Elektrotechnik und Informationstechnik, Maschinenbau und Verfahrenstechnik sowie Medien und Informationswesen an.

Überbetriebliche Ausbildungszentren der IHK und der Handwerkskammer, sechs Transferzentren der Steinbeis-Stiftung des Landes Baden-Württemberg sowie der Technologiepark Offenburg (TPO) zur Förderung von innovationsorientierten Existenzgründern und Jungunternehmen haben ebenfalls ihren Sitz in Offenburg.



Übersichtsplan von Offenburg mit Kernstadt und den elf Ortsteilen



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.

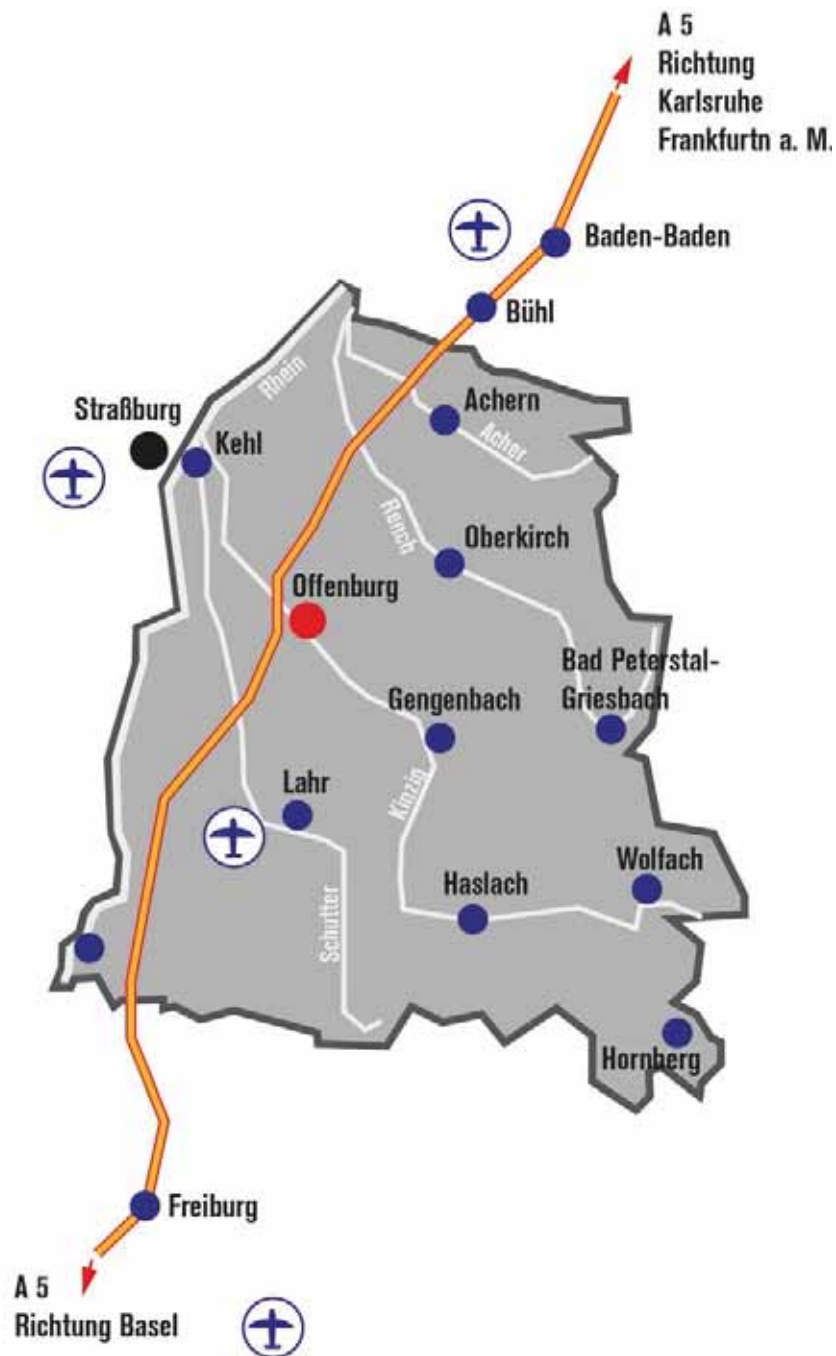
200 Hektar Rebfläche finden sich auf Offenburger Gemarkung. Offenburg ist mit renommierten Weinbaubetrieben sozusagen in aller Munde und das nicht nur zu Zeiten des großen Ortenauer Weinfestes. Mit dem kommunalen Weingut Schloss Ortenberg sind Stadt und Ortenaukreis selbst Weinerzeuger. Und das mit überzeugenden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



Elf Ortschaften mit ganz eigenem Charakter komplettieren die Vielfalt Offenburgs. Von den Rebland Gemeinden 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 an Freunde:

Vorbeikommen, wohlfühlen, bleiben.

Die Region um Offenburg



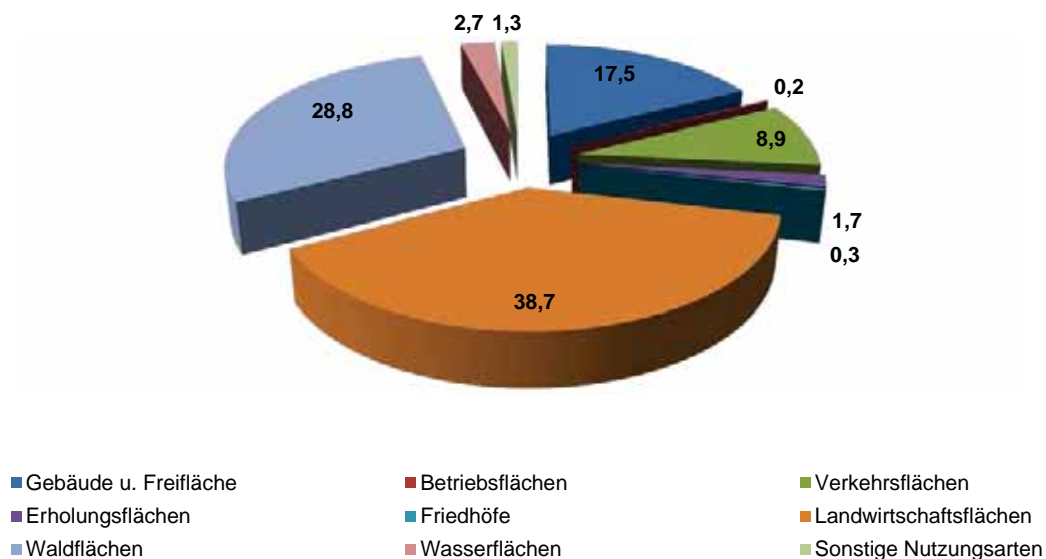
Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice, Abt. Flächenmanagement ©2015

OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL

Flächendaten von Offenburg

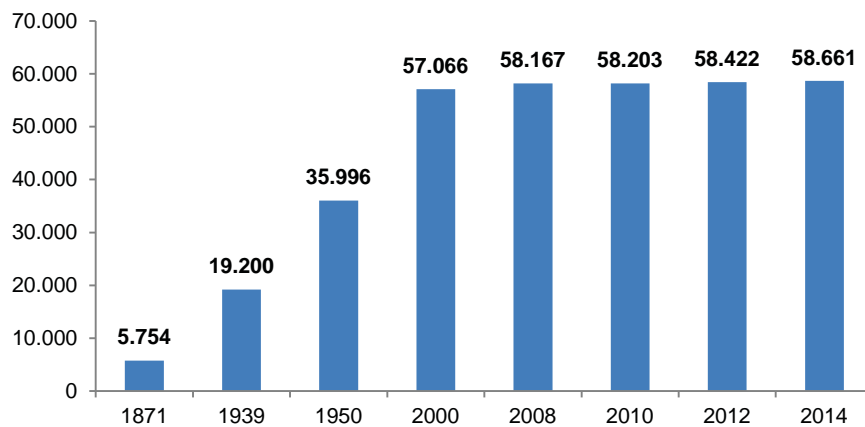
Stichtag 31.12.2013

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Gebäude und Freiflächen Wohnen, Gewerbe u. Industrie	1372	17,5
Betriebsflächen ohne Abbauland	14	0,2
Verkehrsflächen Straßen, Wege, Plätze	698	8,9
Erholungsflächen Sportflächen, Grünanlagen	132	1,7
Friedhöfe	21	0,3
Landwirtschaftsflächen Grünland, Ackerland, Rebland, Gartenland	3030	38,7
Waldflächen	2256	28,8
Wasserflächen	210	2,7
Sonstige Nutzungsarten	104	1,3
Gesamtfläche von Offenburg	7838	100,0



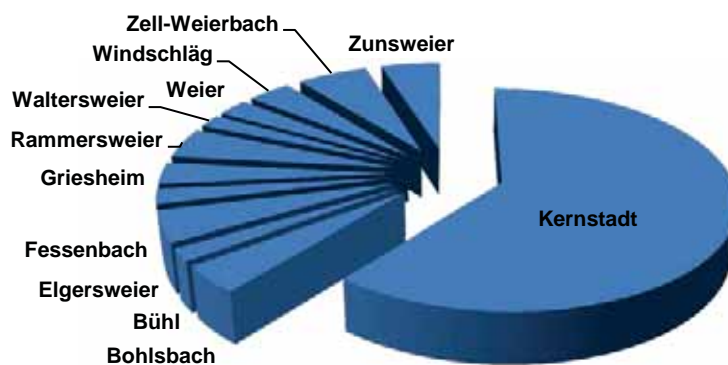
Die hohe Lebens-, Wohn- und Umweltqualität Offenburgs wird eindrucksvoll von den Flächendaten dokumentiert. Ein knappes Drittel des gesamten Gemeindegebietes ist bewaldet, über ein Drittel steht der Landwirtschaft zur Verfügung. Die bebauten und versiegelten Flächen liegen – berücksichtigt man auch dort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

Bevölkerungsentwicklung



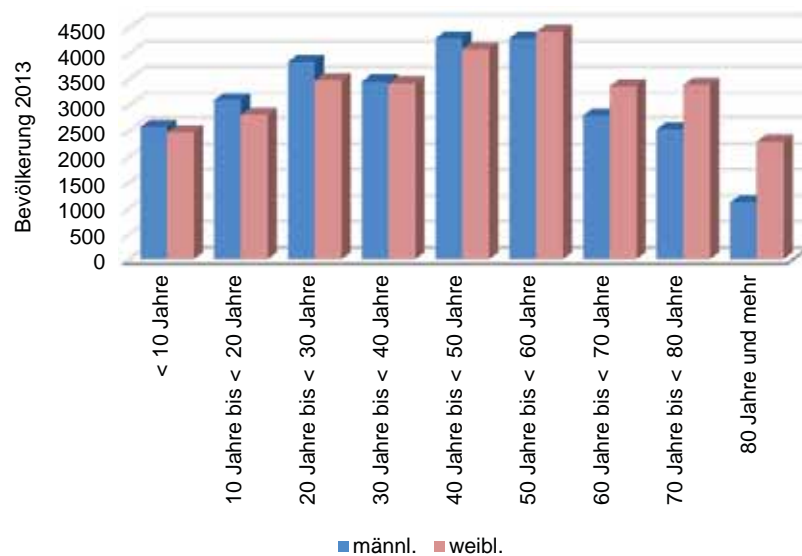
Verteilung der Offenburger Wohnbevölkerung 2014

Stadtteil	Wohnbevölkerung	Anteil in %
Kernstadt	35.701	61
Bohlsbach	2.358	4
Bühl	1.065	2
Elgersweier	2.650	5
Fessenbach	1.297	2
Griesheim	1.890	4
Rammersweier	2.639	4
Waltersweier	1.113	2
Weier	1.521	3
Windschläg	2.122	4
Zell-Weierbach	3.430	6
Zunsweier	2.875	5



Männliche und weibliche Bevölkerung in Offenburg nach Altersgruppen 2013

Alter	männlich	weiblich
< 10 Jahre	2.556	2.454
10 Jahre bis < 20 Jahre	3.086	2.795
20 Jahre bis < 30 Jahre	3.819	3.464
30 Jahre bis < 40 Jahre	3.443	3.405
40 Jahre bis < 50 Jahre	4.277	4.070
50 Jahre bis < 60 Jahre	4.278	4.404
60 Jahre bis < 70 Jahre	2.783	3.355
70 Jahre bis < 80 Jahre	2.513	3.379
80 Jahre und mehr	1.093	2.274
Gesamt	27.848	29.600



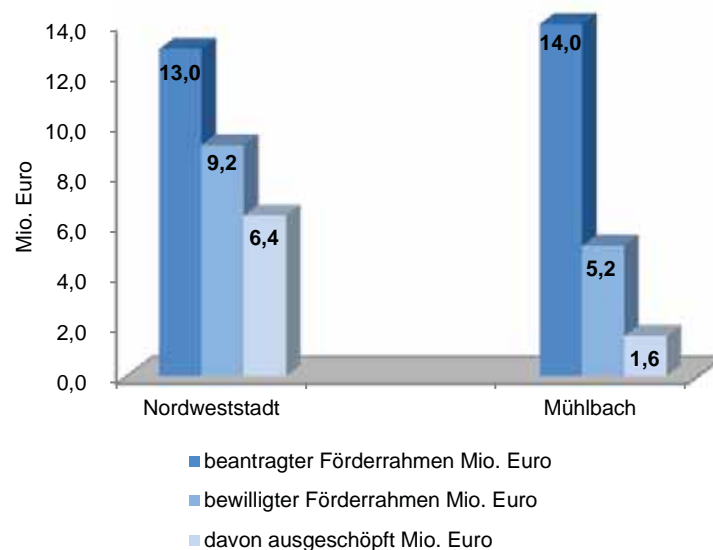
Städtebauliche Erneuerungen

Stadterneuerung ist mehr als nur Fassadenkosmetik. Mit dem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren sollen städtebauliche Missstände behoben werden. Die städtebauliche Sanierung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.

Konkret heißt das, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gebiet wohnlicher und attraktiver zu gestalten und zwar in den Gebäuden ebenso wie im öffentlichen Raum. Die Schwerpunkte setzt der Gemeinderat mit Festlegung der Sanierungsziele. Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele. Die Städte wiederum haben die Möglichkeit auch private Maßnahmen, insbesondere Wohnraummodernisierungsmaßnahmen, mit finanziellen Zuschüssen zu fördern. Außerdem können für Sanierungsmaßnahmen Steuervergünstigungen (§ 7h EstG) geltend gemacht werden. Dies ist jedoch an einige formale Voraussetzungen gebunden.

In den Sanierungsgebieten gelten für die Grundstücke besondere gesetzliche Vorschriften. So stehen einige Vorhaben oder Rechtsvorgänge unter dem Vorbehalt der Genehmigung. Außerdem sind im klassischen Sanierungsgebiet eventuell durch die Sanierung entstehende Bodenwertsteigerungen als Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

In Offenburg befinden sich derzeit zwei Sanierungsgebiete in der Umsetzungsphase



Sanierung Innenstadt

Die Sanierung ist in großen Teilen abgeschlossen. Das Gebiet wurde in den Jahren 2008 und 2010 teilabgerechnet.

Wesentliche Maßnahmen waren:

Im Kerngebiet

- Straßenumgestaltungen im Bereich der Fußgängerzone
- Neubau Parkhaus Wasserstraße mit Kinderspielplatz
- Neubau unterirdische WC-Anlage
- Sanierung "Anna-von-Heimburg-Haus"
- Umnutzung Altersheim in Seniorenwohnanlage (Aenne-Burda-Stiftung)
- Umgestaltung nördliche Hauptstraße
- Konzentrierung der Stadtverwaltung im Innenstadtbereich durch Umnutzung der "Anne-Frank-Schule" zum Technischen Rathaus (Wilhelmstraße) mit integriertem BürgerBüroBauen, Modernisierung / Erweiterung des Salzhauses zum Finanzdezernat mit integriertem BürgerBüro "Am Fischmarkt", Modernisierung des Historischen Rathauses
- Neugestaltung Marktplatz
- Bau "Tiefgarage Marktplatz"
- Umgestaltung verschiedener Straßen und Gassen
- Bau eines Stadtteil- und Familienzentrums in der Innenstadt
- Umgestaltung Billet'sches Schlösschen / Bürgerpark

Im Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Untere Schlangenmatten"

- Umnutzung der Oberrheinhalle zur neuen Stadthalle



Sanierungsgebiet „Innenstadt“, Finanzhilfen in Höhe von 23,1 Mio Euro. Bis auf den Bereich „Nördliche Innenstadt“ aufgehoben und abgerechnet.

Sanierung "Die Soziale Stadt - Nordweststadt"

Ziel des Programms "Soziale Stadt" ist, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und dort die Lebensqualität wieder herzustellen, zu erhalten und zu verbessern. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat mit Beschluss vom 2. Mai 2005 die Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes "Die soziale Stadt - Nordweststadt" beschlossen. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollen im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden. Nach dem integrierten Entwicklungskonzept und unter dem Motto „MehrLiN -Mehr Lebensqualität in Nordwest-“ wurden bereits folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Neubau eines Stadtteil- und Familienzentrums in Verbindung mit dem Neubau einer Mensa im Schulzentrum
- Umbau der Straßen und öffentlichen Plätze im Kern des Stadtteils, Verkehrsberuhigung, Lenkung und Reduzierung des Verkehrs
- Umgestaltung des Freiraums gemäß Entwurf eines Freiflächenkonzeptes
- Förderung von privaten Wohnungsmodernisierungen
- Schließung von Baulücken mit Umnutzung von Brachflächen
- Entkernungen von Blockinnenbereichen
- Umplanung, Umnutzung und Neubebauung des freigewordenen Klosters "St. Fidelis", mit Eigentumswohnungen und Reihenhäusern
- Verbesserung des sozialen Umfeldes für alle Bevölkerungsschichten
- Förderung der Integration (Migranten und Wohnungslose)



Sanierungsgebiet „Nordweststadt“, Finanzhilfen bislang in Höhe von 9,2 Mio. Euro.

Sanierung Mühlbach

Das Sanierungsgebiet "Mühlbach" wurde im April 2007 in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und durch Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Durch einen Städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2009 konnten Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur konkretisiert werden.

Die wichtigsten städtebaulichen Ziele aus dem Wettbewerb sind:

- Umwandlung der Industriebrache „Ehemaliges Spinnereigelände“ zu offenen Wohnstrukturen
- Erhalt und Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude
- Mischgebiete entlang der Wasser- und Kronenstraße
- neue Baustruktur (Stadthäuser, Baugruppen, Geschosswohnungen)
- Schaffung und Stärkung des Zugangs zur Altstadt durch neue Verbindungswege
- Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum unter Aufwertung der historischen Bausubstanz
- Erschließung des neuen Quartiers über eine Straßenschleife von der Wasserstraße aus, kein Durchgangsverkehr auf der Kronenstraße
- Mischung von dezentraler ebenerdiger Parkierung mit privaten Tiefgaragen
- Bau einer Kindertagesstätte



Sanierungsgebiet „Mühlbach“, Finanzhilfen bislang in Höhe von 5,2 Mio. Euro. Im Ergebnis werden dabei bis 2020 ca. 700 neue Wohneinheiten geschaffen.

Entwicklung Nördliche Innenstadt



Zwischen Gustav-Rée-Anlage, nördlicher Hauptstraße und der Unionbrücke soll ein neues Innenstadtquartier zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten mit ansprechender Architektur und hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Nach intensiven Verhandlungen hat der Gemeinderat im Dezember 2013 der Bietergemeinschaft OFB und MIB AG grünes Licht für die Entwicklung dieses neuen Areals gegeben.

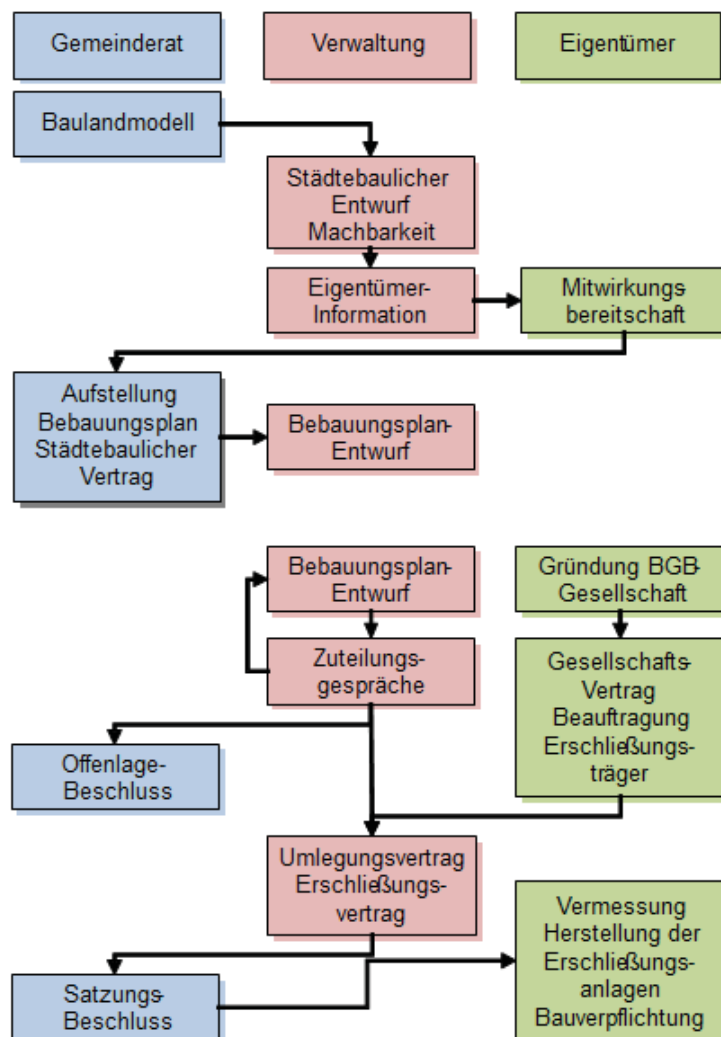
Mit dem vom Projektentwickler OFB vorgelegten Konzept können die im Vorfeld formulierten Ziele für die städtebauliche Entwicklung dieses Areals sowie für die Handelsentwicklung der gesamten Innenstadt erreicht werden. Es wird nicht etwa ein geschlossenes Einkaufszentrum entstehen, sondern ein neues Stadtquartier mit kleinteiliger Nutzungsmischung, in dem viele neue Wege und Plätze zum Bummeln einladen und das sich zu den bestehenden Einkaufslagen öffnet. Ein Lebensmittelvollsortimenter wird die dringend gewünschte Versorgung der Innenstadt verbessern und mit einem größeren Elektromarkt wird ein weiteres attraktives Sortiment in die Innenstadt zurückkehren.

Der Neubau der Innenstadtiliale der Sparkasse Offenburg / Ortenau zwischen Hauptstraße und neuem Einkaufsquartier soll Ende 2016 abgeschlossen werden. Anschließend wird das Sparkassengebäude in der Gustav-Rée-Anlage abgebrochen und der Bau des eigentlichen Stadt- und Einkaufsquartiers startet. Dieses soll im Herbst 2018 fertig sein.



Kommunales Flächenmanagement

Im Mittelpunkt der Baulandpolitik in Offenburg steht seit Mitte der 1990er Jahre die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland. Damit ist der gesamte Prozess der Schaffung von Bauland gemeint. Er reicht von der Bauleitplanung mit den Bebauungsplänen über die Bodenordnung, die Erschließung, die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur-, Gemeinbedarfs-, Ausgleichs- und Folgeeinrichtungen bis hin zur Realisierung der baureifen Grundstücke und deren planungskonformer Nutzung. Das Offenburger Baulandmodell ist neben ökologischen und wirtschaftlichen Regelungsinhalten geprägt von einem kooperativen Verwaltungshandeln zwischen der Kommunalverwaltung und den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie den Investoren. Das Baulandmodell ist wesentlicher Bestandteil des kommunalen Flächenmanagements und garantiert damit eine verlässliche, ökologische, wirtschaftliche und kooperative Bereitstellung von Wohnbauland.



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) sowie 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 (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen und Vergleichsfaktoren)**
- **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 2014 bis 2018. Ihm gehören u. a. Architekten, Vermessungsingenieure, Juristen, Statiker, Bankfachleute und Immobilienmakler an. Zurzeit sind dies 20 Gutachterinnen und Gutachter, welche die vielfältigen Schwerpunkte des Grundstücksmarkts abdecken und dementsprechend im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Zusätzlich wurden zwei Beamtinnen der Finanzbehörde Offenburg als Gutachter / in für die Ermittlung der Bodenrichtwerte bestellt.

Die Geschäftsstelle, der sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient, ist beim Fachbereich Bauservice, Abteilung Flächenmanagement, 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 2013 und 2014 waren 16 Gutachterinnen und Gutachter beteiligt.

Verkehrswertgutachten

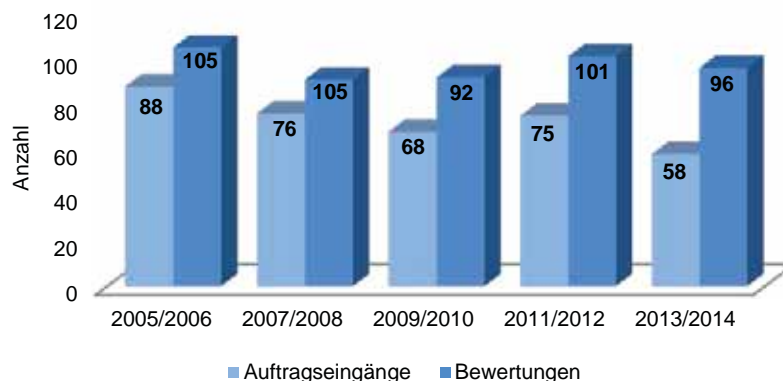
Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Für den Gutachterausschuss ist jeder einzelne Bewertungsfall Anlass, sich konkret mit den jeweiligen Marktverhältnissen auseinander zu setzen. In den Jahren 2013 / 2014 erstattete der Gutachterausschuss 58 Verkehrswertgutachten mit insgesamt 96 einzelnen Grundstücksbewertungen. Dies zeigt eine Kontinuität über die vergangenen Jahre hinweg.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Grundstücksart										
Unbebaute Grundstücke	8	8	9	4	1	2	3	1	2	8
Bebaute Grundstücke	29	26	16	20	18	28	34	23	13	17
Wohnungs-u. Teileigentum	5	9	13	13	11	6	5	9	9	9
Sonstige Rechte	2	1	1			2				
Insgesamt	44	44	39	37	30	38	42	33	24	34

Antragsteller										
Privatpersonen	13	14	13	15	15	23	30	21	15	16
Behörden u. Gerichte	31	30	26	22	15	15	12	12	9	18
Insgesamt	44	44	39	37	30	38	42	33	24	34

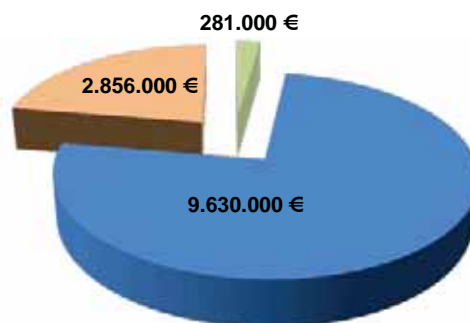
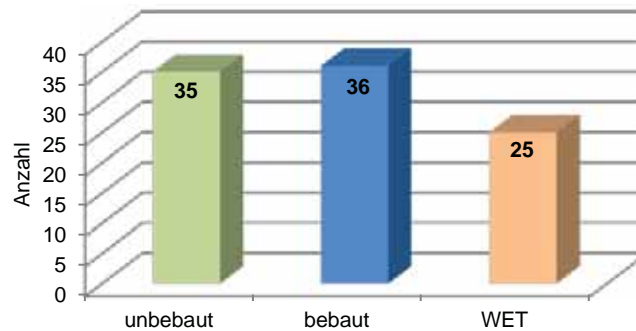
Neben Verkehrswertgutachten wurden Bodenrichtwerte ermittelt und die wesentlichen Daten zur Veröffentlichung freigegeben. Die Geschäftsstelle war bei der Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und über die abgeleiteten Daten mit den Marktbeteiligten und Sachverständigen für Bewertungen im ständigen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



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

Anzahl der Bewertungen und Gesamtwert der geschätzten Grundstücke

Grundstücksart		Anzahl Bewertungen 2013/2014	Grundstücksflächen m ²	Gesamtwert €
Unbebaute Grundstücke		35	57.984	281.000
Bebaute Grundstücke		36	27.441	9.630.000
Wohnungs- u. Teileigentum		25		2.856.000
Sonstige Rechte				
Insgesamt	2013/2014	96	85.425	12.767.000
Vergleich	2011/2012	101	82.438	18.555.000
Vergleich	2009/2010	92	54.467	15.010.000
Vergleich	2007/2008	91	28.503	11.922.000
Vergleich	2005/2006	105	131.818	24.461.000



Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg

für die Zeit vom 01.07.2014 bis 30.06.2018

Vorsitzender

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

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

Uwe Czelinski	Rechtsanwalt
Reinhart Kohlmorgen	Rechtsanwalt

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Sabine Beers	Dipl. Ing. (FH), Freie Architektin
Tobias Burger	Dipl. Ing., Fachrichtung Vermessung, ÖBVI
Klaus Burst	Bereichsdirektor Immobilien Sparkasse Offenburg / Ortenau
Siegfried Falk	Bankprokurist
Dieter Fleig	Dipl. Ing., Fachrichtung Vermessung Obervermessungsrat a.D.
Dr. Fred Gresens	Architekt Geschäftsführer GE-MI-BAU
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	Dipl. Ing., Freie Architektin
Jürgen Oelschlegel	Dipl. Ing. (FH), Fachrichtung Bauwesen
Dr. 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 BDA

Gesetzliche Vertreter der Finanzbehörde (nur bei der Bodenrichtwertermittlung)

Günter Dankerl	Finanzbeamter, Gesetzlicher Vertreter der Finanzbehörde
Regina Heß	Finanzbeamtin, Gesetzliche Vertreterin der Finanzbehörde (Vertreterin)

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, Dienstleistern, 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 2013/2014 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:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss			E-Mail	gutachterausschuss@offenburg.de
Frank	Degenhart	Tel. 0781 82 2299	E-Mail	frank.degenhart@offenburg.de
Christa	Gallus	Tel. 0781 82 2323	E-Mail	christa.gallus@offenburg.de
Sandra	Link	Tel. 0781 82 2399	E-Mail	sandra.link@offenburg.de

Veröffentlichungen im Internet

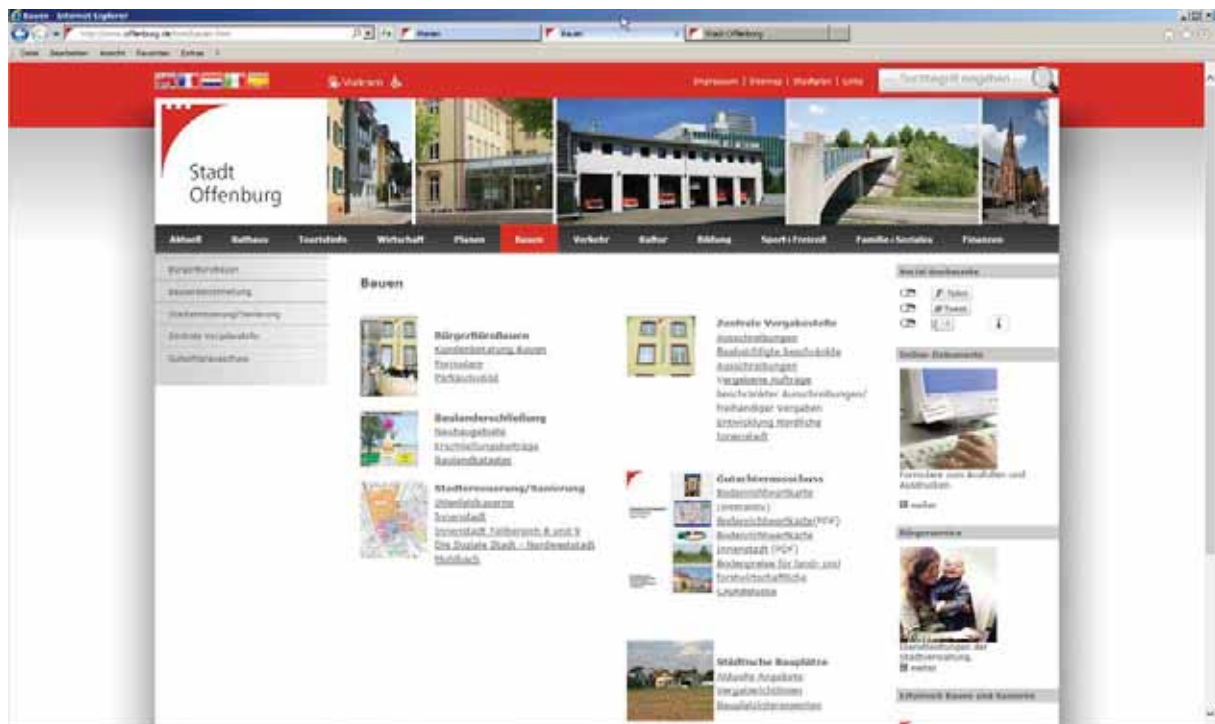
Die Bodenrichtwerte werden auch im Internet bereitgestellt. Außerdem befinden sich dort auch weitere Informationen über die Grundstücksbewertung.

- 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

<http://offenburg.de/html/stadtplan.html?&>



Richtwertkarte, Stichtag 31.12.2014 mit Zeichenerklärung



Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Geodatenportal der Stadt Offenburg

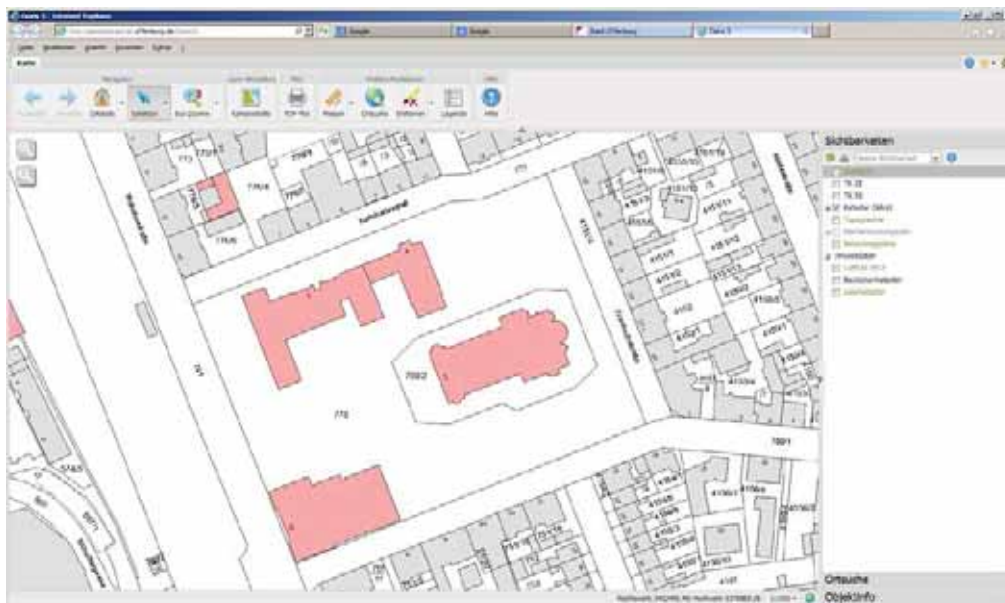
<http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/>



Sie finden hier umfangreiche Informationen zu Bebauungsplänen, zum Flächennutzungsplan, zur Bodenrichtwertkarte, zu Luftbildern und zu vielen weiteren interessanten Inhalten.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Die Daten unterliegen einer sorgfältigen ständigen Aktualisierung, es wird aber keine Haftung dafür übernommen.
- Die Geodaten der Stadt Offenburg und deren Verwendung sind urheberrechtlich geschützt.
- Die Urheberrechte der ALKIS-Daten liegen beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung LGL.
- Das Geodatenportal wurde für den Internet-Explorer ab der Version 8 optimiert. Es eignet sich derzeit nicht für mobile Endgeräte.
- Der Flächennutzungsplan ist erst ab dem Maßstab 1:4000 sichtbar.



MARKTENTWICKLUNG

Anzahl der Vertragsarten

In den Jahren 2013/2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für insgesamt 1508 Verträge mit unterschiedlichen Vertragsarten zur statistischen Auswertung und zur Übernahme in die Kaufpreissammlung vorgelegt. Dabei wechselten 1179 Grundstücke und 946 Wohnungen/Teileigentum den Besitzer.

Die Anzahl der Objekte befindet sich mit 2125 auf dem gleichen sehr hohen Niveau wie beim Betrachtungszeitraum 2011/2012. Der Umsatz erreichte dabei mit 330 Mio. Euro einen neuen Rekord. Bei den unbebauten Grundstücken verzeichnen die Eigentumswechsel einen geringen Rückgang. Dagegen ist die Anzahl der Objekte von Wohnungs- und Teileigentum deutlich um 26% gestiegen.

Verteilung der Immobilienobjekte mit unterschiedlichen Vertragsarten

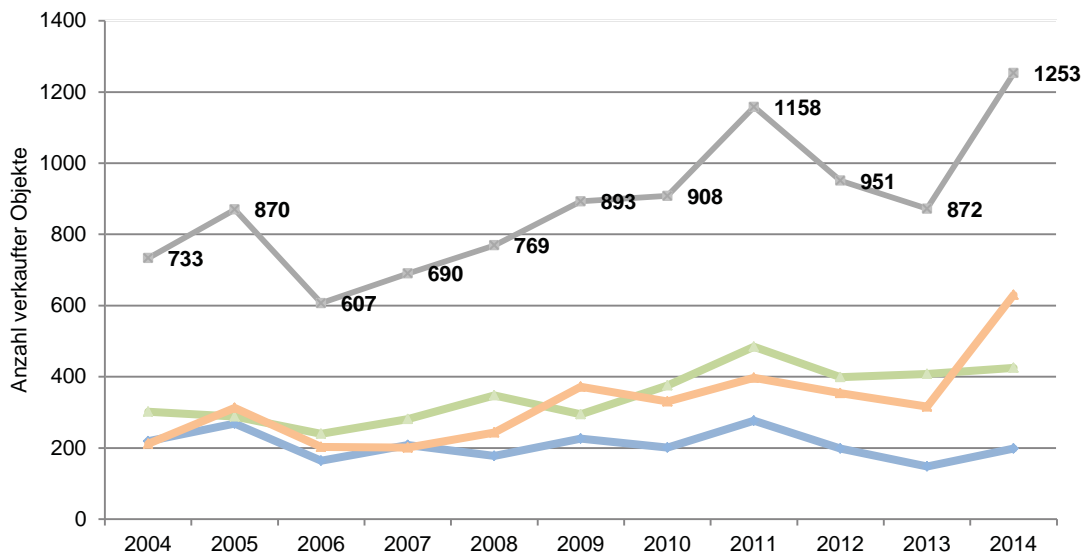
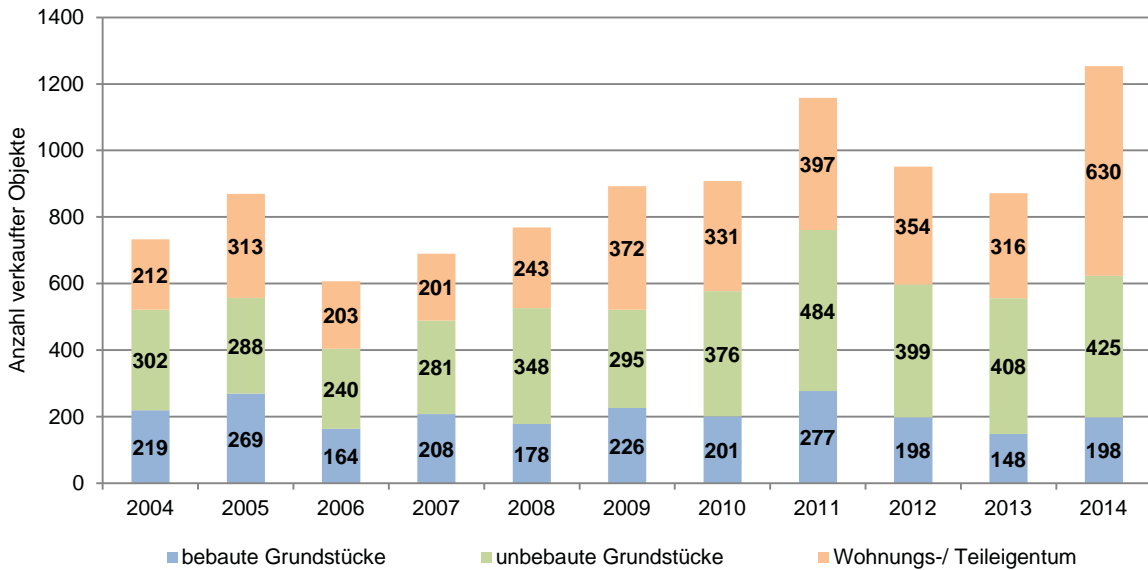
Vertragsart	Jahr	Anzahl der notariellen Verträge		Summe Verträge
		Grundstück	Wohnung	
Gesamt	2013	414	294	708
	2014	440	360	800
Kauf	2013	392	286	678
	2014	398	344	742
Tausch	2013	3	0	3
	2014	6	0	6
Zwangsversteigerung	2013	1	4	5
	2014	4	9	13
Übergabevertrag	2013	2	0	2
	2014	5	0	5
Erbbaurecht	2013	2	0	2
	2014	2	0	2
Sonstiger Vorgang	2013	14	4	18
	2014	25	7	32

Zuweisung der Objekte auf Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum

Vertragsjahr	Grundstücke			Wohn- und Teileigentum			Anzahl der Objekte
	bebaut	unbebaut	Gesamtanzahl	Wohnungen	Teileigentum	Gesamtanzahl	
Gesamt	346	833	1179	796	150	946	2125
2013	148	408	556	278	38	316	872
2014	198	425	623	518	112	630	1253

Entwicklung der Eigentumswechsel 2004 bis 2014

Vertragsjahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
bebaute Grundstücke	219	269	164	208	178	226	201	277	198	148	198
unbebaute Grundstücke	302	288	240	281	348	295	376	484	399	408	425
Wohnungs-/ Teileigentum	212	313	203	201	243	372	331	397	354	316	630
Gesamt	733	870	607	690	769	893	908	1158	951	872	1253



Geldumsätze 2013/2014

Objektgruppe	Jahr	Umsätze aller Verträge und Vertragsarten			
		Vertragspreise	Grundstücksflächen	Anteilige Grundstücksfläche	Wohn- / Nutzflächen
bebaute Grundstücke	2013	54.526.000 €	187.000 m ²		
	2014	106.817.000 €	222.000 m ²		
unbebaute Grundstücke	2013	27.276.000 €	596.000 m ²		
	2014	21.273.000 €	390.000 m ²		
Wohnungs-/ Teileigentum	2013	40.787.000 €		36.000 m ²	23.000 m ²
	2014	77.431.000 €		50.000 m ²	46.000 m ²
Gesamt	2013	122.590.000 €	782.000 m ²	36.000 m ²	23.000 m ²
	2014	205.521.000 €	612.000 m ²	50.000 m ²	46.000 m ²

Diagramme Umsatzzahlen

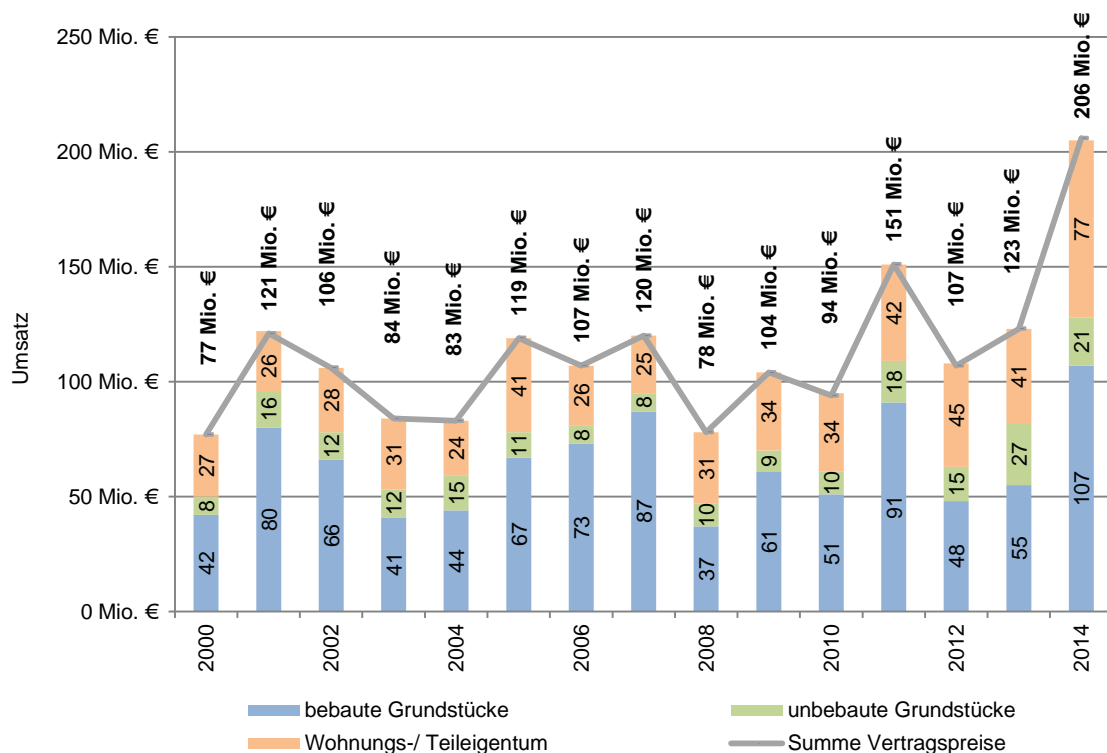
2013
Geldumsatz 122,6 Mio. Euro



2014
Geldumsatz 205,5 Mio. Euro



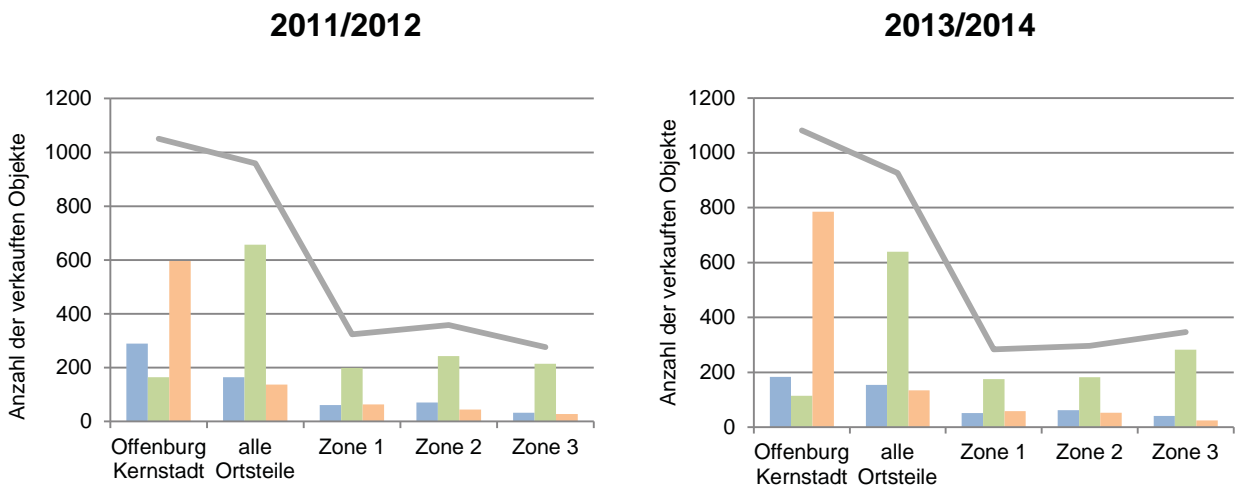
Entwicklung der Umsatzzahlen ab 2000



Analyse der verkauften Objekte 2011/2012 und 2013/2014 in den Stadtteilen

Stadtteil	Zeitraum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Gesamt		
		Anzahl der verkauften Objekte					
Offenburg	2011/2012	290	165	596	1051		
	2013/2014	183	114	785	1082		
Zone 1	Bohlsbach	2011/2012	16	19	38	73	
		2013/2014	15	22	32	69	
	Bühl	2011/2012	5	12	4	21	
		2013/2014	4	7	4	15	
	Griesheim	2011/2012	13	18	7	38	
		2013/2014	9	17	6	32	
	Waltersweier	2011/2012	5	31	5	41	
		2013/2014	7	30	7	44	
	Weier	2011/2012	9	23	2	34	
		2013/2014	4	33	2	39	
	Windschlag	2011/2012	13	96	8	117	
		2013/2014	12	66	7	85	
	Zone 2	Fessenbach	2011/2012	15	40	5	60
			2013/2014	6	15	1	22
Rammersweier		2011/2012	26	66	18	110	
		2013/2014	33	72	18	123	
Zell-Weierbach		2011/2012	30	137	22	189	
		2013/2014	23	95	33	151	
Zone 3	Elgersweier	2011/2012	22	66	24	112	
		2013/2014	19	100	13	132	
	Zunsweier	2011/2012	11	149	4	164	
		2013/2014	22	182	11	215	
Offenburg gesamt	2011/2012	455	822	733	2010		
	2013/2014	337	753	919	2009		

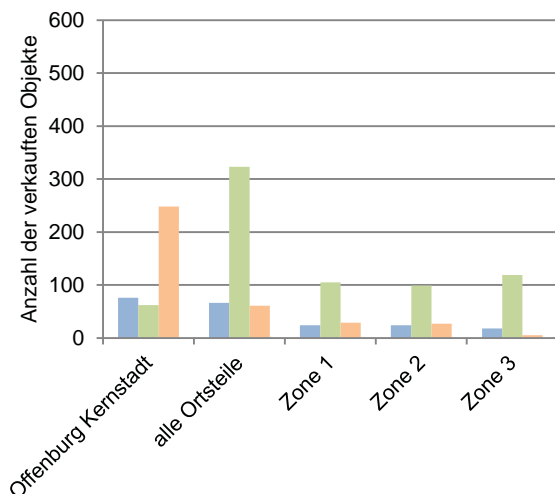
Verkaufte Objekte



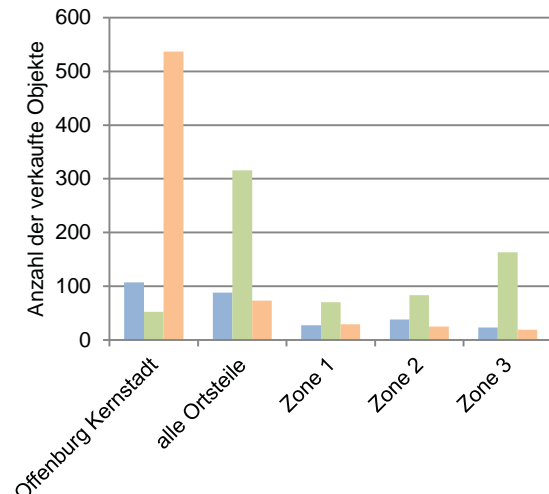
Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken und von Wohnungs- und Teileigentum

Stadtteil	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- / Teileigentum	Gesamt	
		Anzahl der verkauften Objekte				
Offenburg	2013	76	62	248	386	
	2014	107	52	537	696	
Bohlsbach	2013	4	15	17	36	
	2014	11	7	15	33	
Bühl	2013	2	4	2	8	
	2014	2	3	2	7	
Griesheim	2013	6	5	5	16	
	2014	3	12	1	16	
Waltersweiler	2013	5	17	1	23	
	2014	2	13	6	21	
Weier	2013	2	28	1	31	
	2014	2	5	1	8	
Windschlag	2013	5	36	3	44	
	2014	7	30	4	41	
Zone 2	Fessenbach	2013	3	6	0	9
		2014	3	9	1	13
	Rammersweiler	2013	14	43	9	66
		2014	19	29	9	57
Zell-Weierbach	2013	7	50	18	75	
	2014	16	45	15	76	
Zone 3	Elgersweiler	2013	3	55	3	61
		2014	16	45	10	71
	Zunsweiler	2013	15	64	2	81
		2014	7	118	9	134
Offenburg gesamt	2013	142	385	309	836	
	2014	195	368	610	1173	

2013

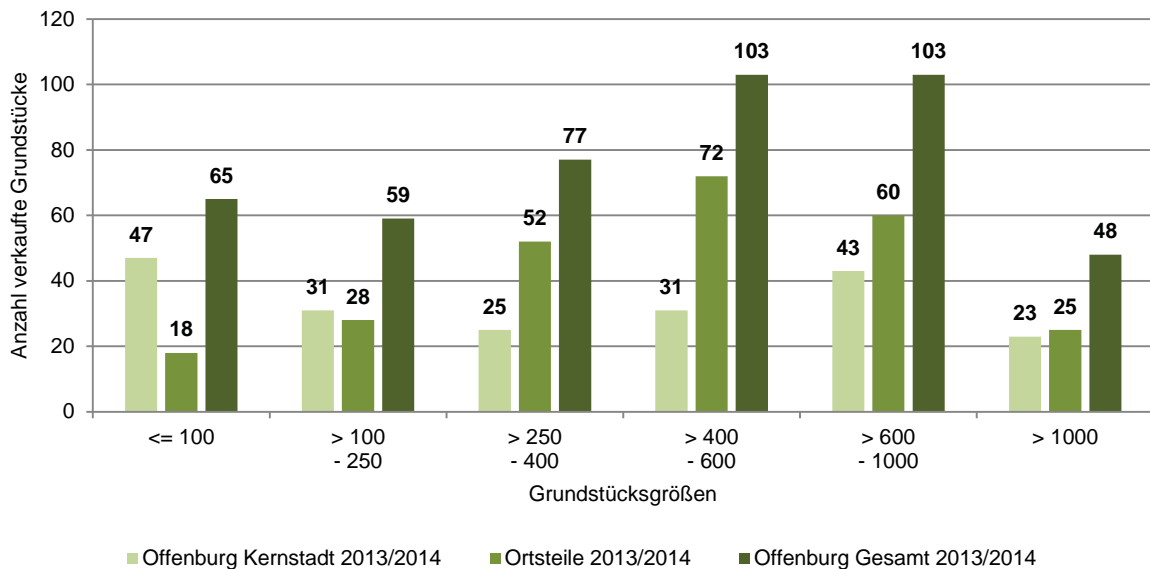


2014



Häufigkeit von Grundstücksgrößen bei Wohnbauflächen, bei bebauten und unbebauten Grundstücken

Stadtteil	Jahr	Grundstücksgrößen (m ²)						Gesamt		
		<= 100	> 100 - 250	> 250 - 400	> 400 - 600	> 600 - 1000	> 1000			
Anzahl der Grundstücke										
Offenburg	2013	18	15	15	15	20	14	97		
	2014	29	16	10	16	23	9	103		
Zone 1	Bohlsbach	2013	0	0	1	1	3	0	5	
		2014	2	1	1	1	3	4	12	
	Bühl	2013	0	0	0	3	1	0	4	
		2014	0	1	1	1	1	0	4	
	Griesheim	2013	0	0	0	3	1	3	7	
		2014	0	0	2	9	3	1	15	
	Waltersweiler	2013	2	2	0	3	1	0	8	
		2014	0	0	0	0	1	0	1	
	Weier	2013	0	0	0	6	3	0	9	
		2014	0	0	1	2	0	0	3	
	Windschlag	2013	3	0	1	1	1	1	7	
		2014	2	2	4	5	3	1	17	
	Zone 2	Fessenbach	2013	1	0	0	3	1	0	5
			2014	0	0	0	0	3	1	4
Rammersweiler		2013	5	5	2	5	4	1	22	
		2014	1	4	5	0	11	2	23	
Zell-Weierbach		2013	0	3	6	1	5	2	17	
		2014	0	3	7	7	3	2	22	
Zone 3	Elgersweiler	2013	0	0	5	6	1	1	13	
		2014	1	2	5	2	3	0	13	
	Zunsweiler	2013	0	4	4	7	4	3	22	
		2014	1	1	7	6	4	3	22	
Offenburg gesamt		2013	29	29	34	54	45	25	216	
		2014	36	30	43	49	58	23	239	



UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Flächen und Geldumsätze für unbebaute Wohnbauflächen

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung / Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte aus- wertbare Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigte Preise
Wohnbauflächen	Bauerwartungsland E - W	2013	16	17.000 m ²	1.727.000 €
		2014	18	11.000 m ²	703.000 €
		2013 / 2014	34	28.000 m ²	2.430.000 €
	baureifes Land B - W	2013	59	38.000 m ²	8.884.000 €
		2014	51	32.000 m ²	7.377.000 €
		2013 / 2014	110	70.000 m ²	16.261.000 €
	Rohbauland R - W	2013	1	1.000 m ²	65.000 €
		2014	-		
		2013 / 2014	1	1.000 m ²	65.000 €
	ungeordnetes Rohbauland R - W	2013	2	2.000 m ²	210.000 €
		2014	-		
		2013 / 2014	2	2.000 m ²	210.000 €
	ohne Angabe	2013	1	1.000 m ²	305.000 €
		2014	-		
2013 / 2014		1	1.000 m ²	305.000 €	
Summe	2013	79	59.000 m ²	11.191.000 €	
	2014	69	43.000 m ²	8.080.000 €	
	2013 / 2014	148	102.000 m ²	19.271.000 €	
gewerbliche Bauflächen	Bauerwartungsland E - G	2013	20	31.000 m ²	898.000 €
		2014	-		
		2013 / 2014	20	31.000 m ²	898.000 €
	baureifes Land B - G	2013	11	75.000 m ²	7.212.000 €
		2014	11	58.000 m ²	2.662.000 €
		2013 / 2014	22	133.000 m ²	9.874.000 €
	Rohbauland R - G	2013	1	1.000 m ²	80.000 €
		2014	-		
		2013 / 2014	1	1.000 m ²	80.000 €
	Summe	2013	32	108.000 m ²	8.190.000 €
2014		11	58.000 m ²	2.662.000 €	
2013 / 2014		43	166.000 m ²	10.852.000 €	
gemischte Bauflächen	baureifes Land E - M	2013	6	24.000 m ²	5.381.000 €
		2014	8	9.000 m ²	1.141.000 €
		2013 / 2014	14	33.000 m ²	6.522.000 €
	ohne Angabe	2013	1	5.000 m ²	535.000 €
		2014	1	19.000 m ²	1.538.000 €
		2013 / 2014	2	24.000 m ²	2.073.000 €
	Summe	2013	7	29.000 m ²	5.916.000 €
2014		9	28.000 m ²	2.679.000 €	
2013 / 2014		16	57.000 m ²	8.595.000 €	
Gesamt	2013	118	196.000 m ²	25.296.000 €	
	2014	89	129.000 m ²	13.421.000 €	
	2013 / 2014	207	324.000 m ²	38.718.000 €	

Legende Seite 41

Flächen und Geldumsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Agrarland	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigte Preise
landwirtschaftliche Nutzung	2013	97	50.000 m ²	181.000 €
	2014	129	70.000 m ²	195.000 €
	2013 / 2014	226	120.000 m ²	376.000 €
Ackerland	2013	67	82.000 m ²	250.000 €
	2014	31	42.000 m ²	126.000 €
	2013 / 2014	98	124.000 m ²	377.000 €
Grünland	2013	18	25.000 m ²	35.000 €
	2014	31	22.000 m ²	80.000 €
	2013 / 2014	49	47.000 m ²	115.000 €
Gartenland	2013	20	10.000 m ²	195.000 €
	2014	20	9.000 m ²	188.000 €
	2013 / 2014	40	19.000 m ²	383.000 €
Rebland	2013	18	11.000 m ²	53.000 €
	2014	22	14.000 m ²	53.000 €
	2013 / 2014	40	25.000 m ²	107.000 €
forstwirtschaftliche Nutzung	2013	20	45.000 m ²	64.000 €
	2014	18	17.000 m ²	25.000 €
	2013 / 2014	38	62.000 m ²	89.000 €
Gesamt	2013	240	222.000 m ²	778.000 €
	2014	251	174.000 m ²	667.000 €
	2013 / 2014	491	396.000 m ²	1.445.000 €

Diagramme Umsatzzahlen

Anzahl der Objekte



Flächenumsatz



Geldumsatz



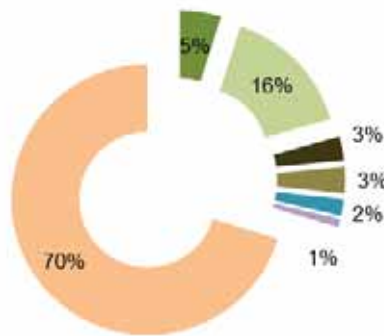
Zusammenfassung der Umsätze unbebauter Grundstücke

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung / Entwicklungsstufe)	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigte Preise
E - W	2013 / 2014	34	28.000 m ²	2.430.000 €
B - W	2013 / 2014	110	70.000 m ²	16.261.000 €
E - G	2013 / 2014	20	31.000 m ²	898.000 €
B - G	2013 / 2014	22	133.000 m ²	9.874.000 €
B - M	2013 / 2014	14	33.000 m ²	6.522.000 €
R + ohne Angaben	2013 / 2014	7	29.000 m ²	2.733.000 €
LF	2013 / 2014	491	396.000 m ²	1.445.000 €

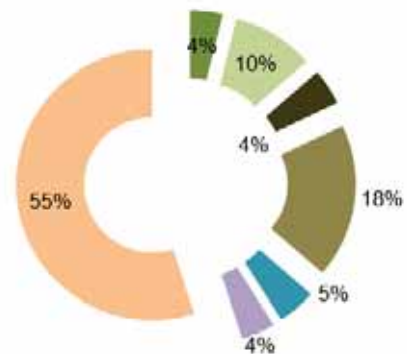
Legende Seite 41

Diagramme Umsatzzahlen

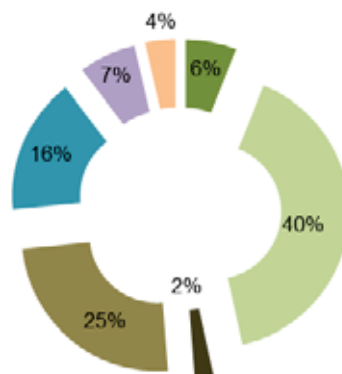
Anzahl der Objekte



Flächenumsatz



Geldumsatz



Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke, Baulandflächen

Stadtteil	Jahr	Wohnbauflächen				gewerbliche Bauflächen		gemischte Bauflächen, Büro, Verwaltung		
		Bauerwartungsland		baureifes Land		baureifes Land		baureifes Land		
		Anzahl der Grundstücke				mittlerer Bodenwert				
Offenburg	2011	10	98 €/m ²	12	304 €/m ²	5	97 €/m ²	2	283 €/m ²	
	2012	7	97 €/m ²	9	292 €/m ²	4	68 €/m ²	8	487 €/m ²	
	2013	7	196 €/m ²	7	320 €/m ²	8	122 €/m ²	5	235 €/m ²	
	2014			11	288 €/m ²	5	80 €/m ²	6	235 €/m ²	
Zone 1	Bohlsbach	2011	1	75 €/m ²						
		2012			2	83 €/m ²				
		2013	1	152 €/m ²	4	140 €/m ²			1	35 €/m ²
		2014			2	160 €/m ²				
	Bühl	2011			1	230 €/m ²				
		2012								
		2013								
		2014			1	170 €/m ²				
	Griesheim	2011								
		2012			3	170 €/m ²				
		2013	1	84 €/m ²	1	130 €/m ²				
		2014	1	140 €/m ²	1	215 €/m ²				
Waltersweier	2011					1	45 €/m ²			
	2012			1	200 €/m ²	1	50 €/m ²			
	2013			1	237 €/m ²					
	2014					1	75 €/m ²			
Weier	2011									
	2012			1	135 €/m ²					
	2013			1	183 €/m ²					
	2014									
Windschläg	2011			1	193 €/m ²					
	2012			3	200 €/m ²					
	2013			2	191 €/m ²					
	2014	5	94 €/m ²	3	203 €/m ²					
Zone 2	Fessenbach	2011			3	347 €/m ²				
		2012			5	324 €/m ²				
		2013			2	342 €/m ²				
		2014			1	347 €/m ²				
	Rammersweier	2011			7	282 €/m ²				
		2012			7	277 €/m ²				
		2013			8	267 €/m ²	1	83 €/m ²		
		2014			4	262 €/m ²				
	Zell-Weierbach	2011			7	294 €/m ²				
		2012			6	269 €/m ²				
		2013	1	117 €/m ²	8	314 €/m ²				
		2014			7	305 €/m ²				
Zone 3	Elgersweier	2011	2	35 €/m ²	8	228 €/m ²				
		2012			7	196 €/m ²				
		2013			9	243 €/m ²	1	45 €/m ²		
		2014			2	283 €/m ²				
	Zunsweier	2011	7	36 €/m ²	5	218 €/m ²				
		2012	3	40 €/m ²	2	186 €/m ²	1	60 €/m ²		
		2013	6	23 €/m ²	2	239 €/m ²				
		2014	12	55 €/m ²	2	248 €/m ²				

Mittlere Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen

Stadtteil		Jahr		Landwirtschaftliche Nutzung		Ackerland		Grünland	
				Agrarland					
				Anzahl der Grundstücke		mittlerer Bodenwert			
Offenburg	2013	2	5,5 €/m ²	2	4,0 €/m ²				
	2014	1	6,7 €/m ²	2	2,0 €/m ²	4	5,0 €/m ²		
Bohlsbach	2013	2	3,8 €/m ²	3	6,7 €/m ²				
				2	2,8 €/m ²				
Bühl	2013	1	4,5 €/m ²	1	3,0 €/m ²				
	2014	1	2,5 €/m ²						
Griesheim	2013	1	1,0 €/m ²	1	3,0 €/m ²				
	2014								
Waltersweier	2013	2	4,1 €/m ²	4	5,6 €/m ²				
	2014	4	4,8 €/m ²	3	4,5 €/m ²				
Weier	2013	1	7,5 €/m ²	1	5,6 €/m ²	3	1,4 €/m ²		
	2014	1	7,5 €/m ²						
Windschläg	2013	4	3,7 €/m ²	20	3,3 €/m ²	6	1,1 €/m ²		
	2014			13	2,5 €/m ²	1	2,5 €/m ²		
Fessenbach	2013			2	4,0 €/m ²				
	2014					2	2,0 €/m ²		
Rammersweier	2013	2	11,5 €/m ²	5	3,1 €/m ²				
	2014	1	2,7 €/m ²	3	2,2 €/m ²	10	3,9 €/m ²		
Zell-Weierbach	2013	5	7,2 €/m ²	4	4,3 €/m ²	2	3,3 €/m ²		
	2014	2	3,7 €/m ²	2	3,7 €/m ²	5	4,9 €/m ²		
Elgersweier	2013	32	2,5 €/m ²	4	1,5 €/m ²				
	2014	28	2,5 €/m ²	2	3,0 €/m ²				
Zunsweier	2013	15	1,8 €/m ²	20	2,0 €/m ²	5	2,2 €/m ²		
	2014	5	1,7 €/m ²	4	2,2 €/m ²	9	2,1 €/m ²		

Stadtteil		Jahr		Garten- und Freizeitgrundstücke		Weingarten		Forstwirtschaftliche Nutzung	
				Agrarland					
				Anzahl der Grundstücke		mittlerer Bodenwert			
Offenburg	2013	3	31,4 €/m ²						
	2014	1	100,0 €/m ²						
Bohlsbach	2013	1	10,8 €/m ²						
	2014								
Bühl	2013	1	109,5 €/m ²						
	2014								
Griesheim	2013								
	2014								
Waltersweier	2013	1	10,5 €/m ²						
	2014								
Weier	2013	1	25,0 €/m ²						
	2014								
Windschläg	2013								
	2014	1	45,0 €/m ²					2	1,8 €/m ²
Fessenbach	2013	1	30,4 €/m ²						
	2014	1	15,0 €/m ²	5	4,0 €/m ²				
Rammersweier	2013	5	10,5 €/m ²	2	4,6 €/m ²				
	2014	7	37,1 €/m ²	3	4,6 €/m ²				
Zell-Weierbach	2013	1	19,9 €/m ²	9	5,6 €/m ²	18	1,6 €/m ²		
	2014	2	10,8 €/m ²	6	4,9 €/m ²	16	1,4 €/m ²		
Elgersweier	2013	1	40,0 €/m ²						
	2014								
Zunsweier	2013	2	88,0 €/m ²	7	1,9 €/m ²				
	2014	3	20,5 €/m ²	8	2,0 €/m ²				

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.

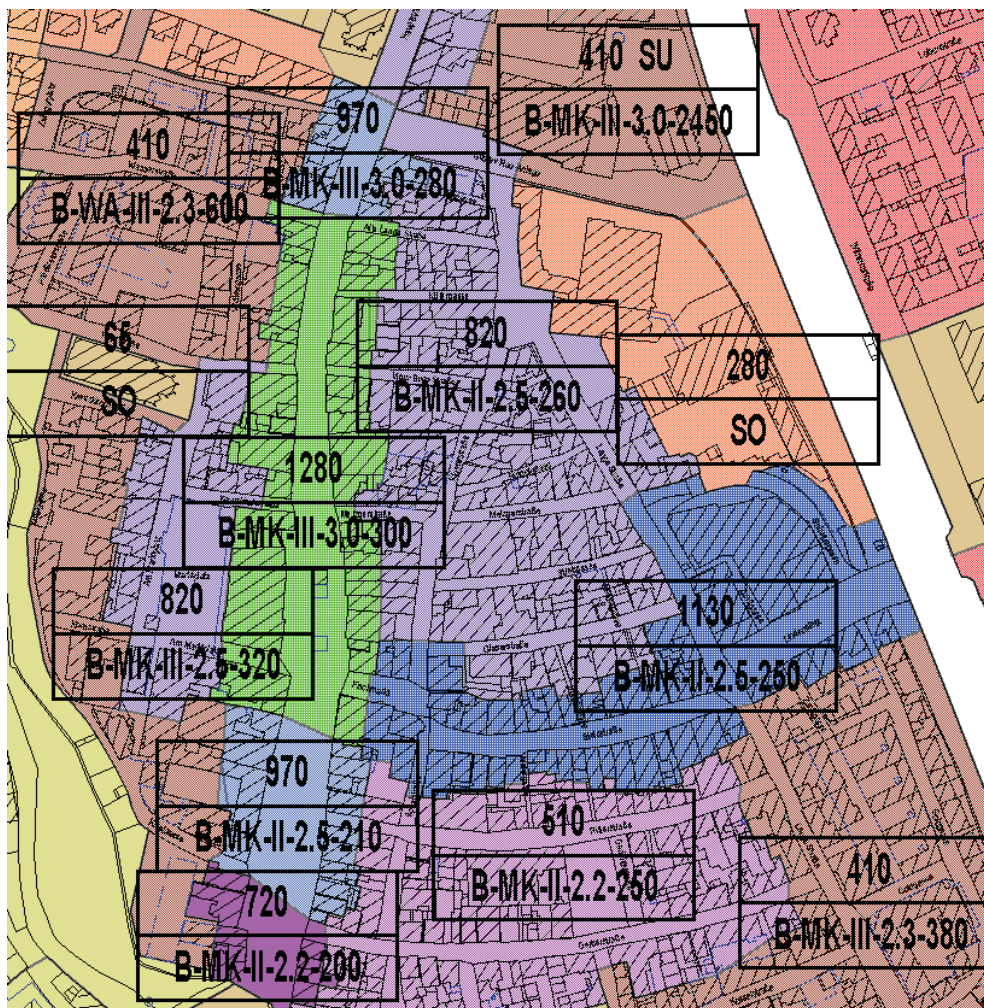
Wie bereits im Kapitel „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“ erläutert, wurden die Bodenrichtwerte der Kernstadt und der Ortsteile am 09.06.2015 und 10.06.2015 zum Stichtag 31.12.2014 vom Gutachterausschuss für den Bewertungszeitraum 2013/2014 in €/m² ermittelt und beschlossen. Sie wurden, soweit 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 für Wohnbauflächen sind um 5% bis 10% gestiegen. Die Richtwerte für Gewerbeflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft blieben unverändert.

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

200
B-WA-II-0,8-500

Beschreibung

Bodenrichtwert für Bauflächen	
200	Bodenrichtwert €/ m ²
SU	Entwicklungs- / Sanierungszusatz SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert
Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
Art der Nutzung	
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
Maß der baulichen Nutzung	
II	Geschosszahl
0,8	Geschossflächenzahl
500	durchschnittliche Grundstücksfläche m ² 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 m² großem Grundstück maximal 400 m² 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 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1,50
LF-GR-65-1600

Bodenrichtwert 1,50 Bodenrichtwert €/ m ²
Entwicklungszustand LF Flächen der Land-und Forstwirtschaft
Art der Nutzung LW Landwirtschaftliche Flächen A Acker GR Grünland WG Weingarten F Forstwirtschaftliche Fläche
Bewertung der Bodenschätzung 55 Acker- / Grünzahl
Grundstücksfläche 1600 durchschnittliche Grundstücksfläche in m ² innerhalb der Richtwertzone

Legende für sonstige Flächen

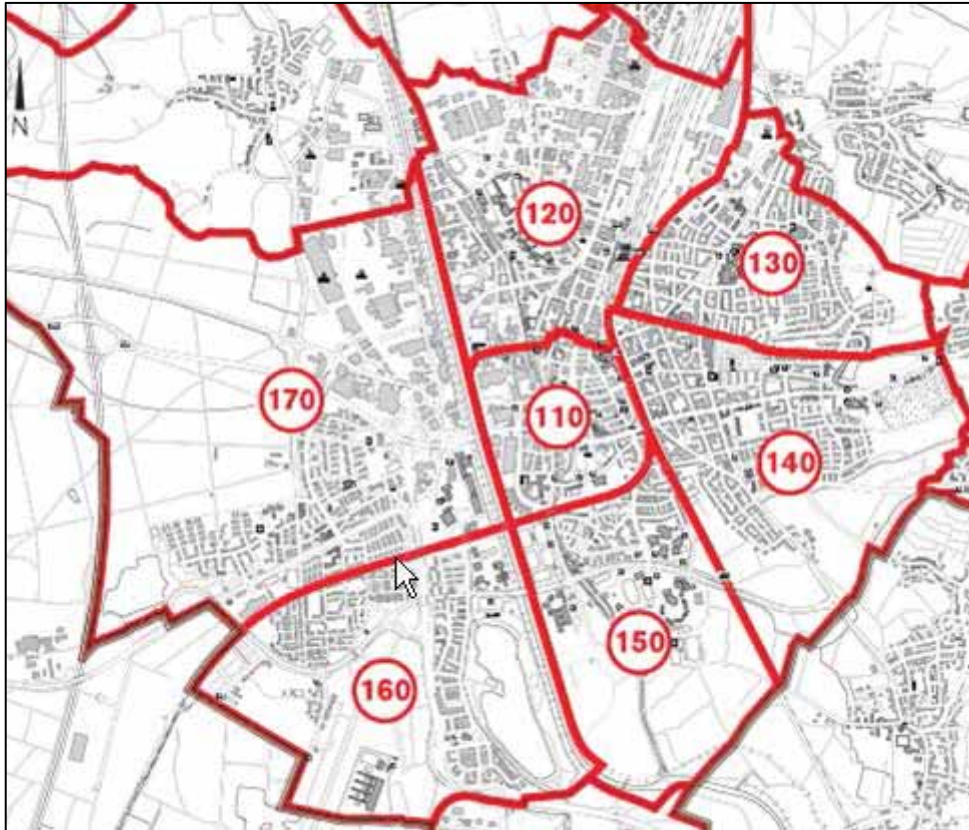
14,00
LF-GR-65-475

Bodenrichtwert 14,00 Bodenrichtwert €/ m ²
Entwicklungszustand SF Sonstige Flächen
Art der Nutzung KGA Kleingartenfläche FGA Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche 1600 durchschnittliche Grundstücksfläche in m ² innerhalb der Richtwertzone

Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland, Acker und Weingarten), forstwirtschaftliche Grundstücke und Garten- und Freizeitgrundstücke wurden die in den Zonen aufgeführten Bodenrichtwerte erzielt. Der Bodenrichtwert €/m² 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 ² ebfl., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert €/ m ² ebfl., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
Stadtmitte	110	240	bis	1280		200	
Nordstadt	120	190	bis	820	65	bis	75
Nordoststadt	130	230	bis	350		145	
Südoststadt	140	290	bis	390			
Südstadt	150	190	bis	220			
Südweststadt	160	20*	bis	250	15*	bis	60
Weststadt	170	100	bis	240		90	
Sonstige Flächen	Schulen Sportplätze, Kleingartenanlagen	10	bis	280			

erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

erschließungsbeitragspflichtig* (ebpf.)

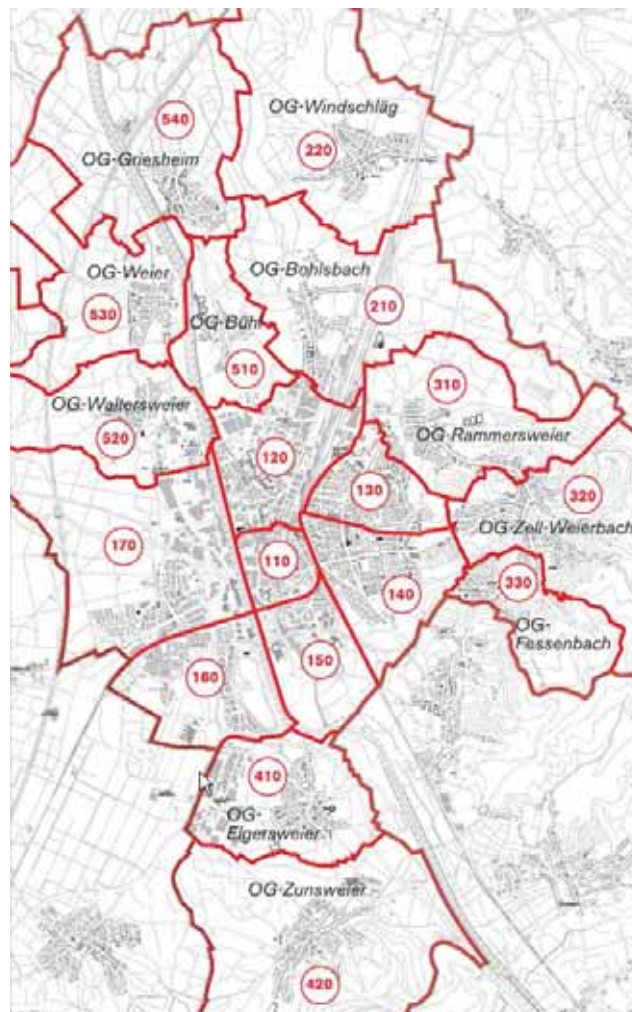
Für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Die Soziale Stadt- Nordweststadt“, „Mühlbach“ und „Nördliche Innenstadt“ wurden sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte beschlossen.

Bodenrichtwerte in den Ortsteilen

Ortsteil	Nummerierung Kleinräumige Gliederung	Richtwert €/ m ² ebf., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert €/ m ² ebf., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
Bohlsbach	210	20*	bis	190	15*	bis	75
Bühl	510	20*	bis	220		15*	
Elgersweier	410	20*	bis	250	30*	bis	65
Fessenbach	330	250	bis	320			
Griesheim	540	20*	bis	220			
Rammersweier	310	25*	bis	330	15*	bis	65
Waltersweier	520	20*	bis	200		65	
Weier	530	20*	bis	200		40	
Windschlag	220	20*	bis	210	15*	bis	40
Zell-Weierbach	320	25*	bis	330			
Zunsweier	420	20*	bis	230	15*	bis	50

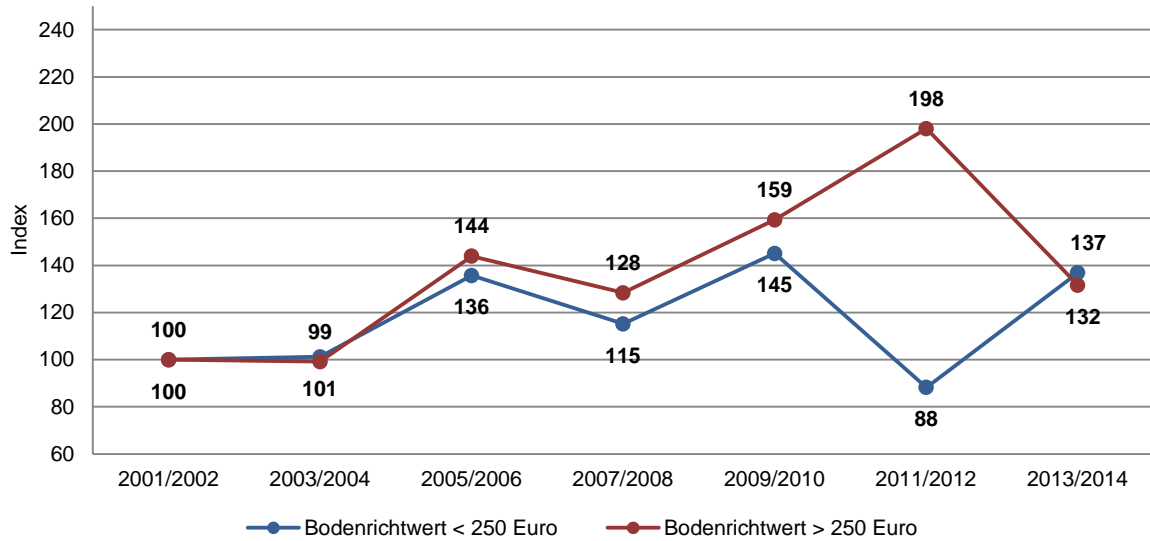
erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

erschließungsbeitragspflichtig* (ebpf.)

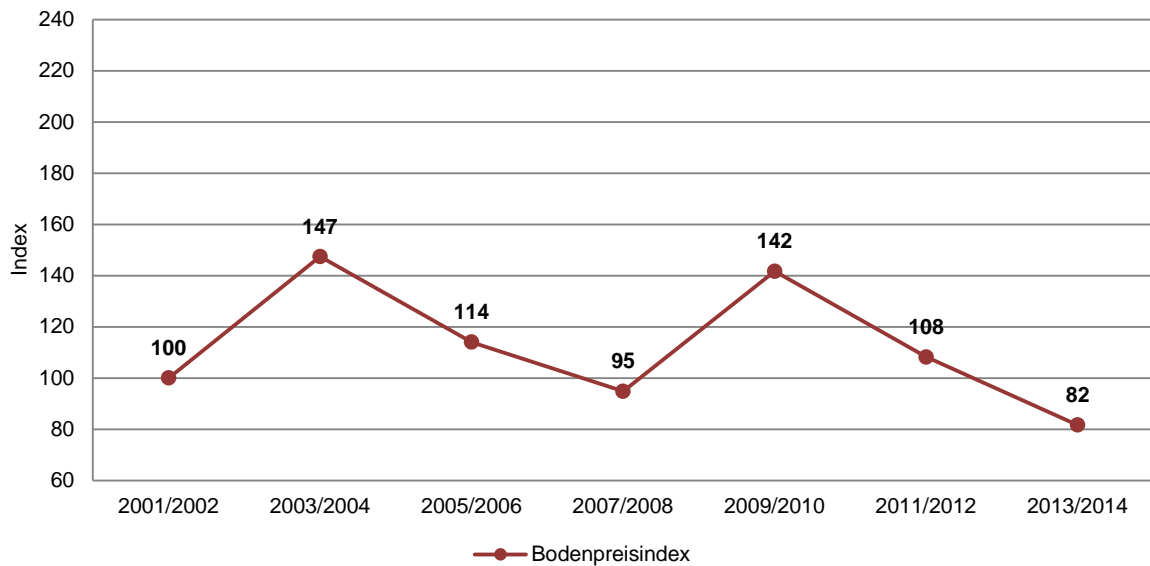


Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Kernstadt 2001/2002 bis 2013/2014

Offenburg-Kernstadt, individuelle Bebauung

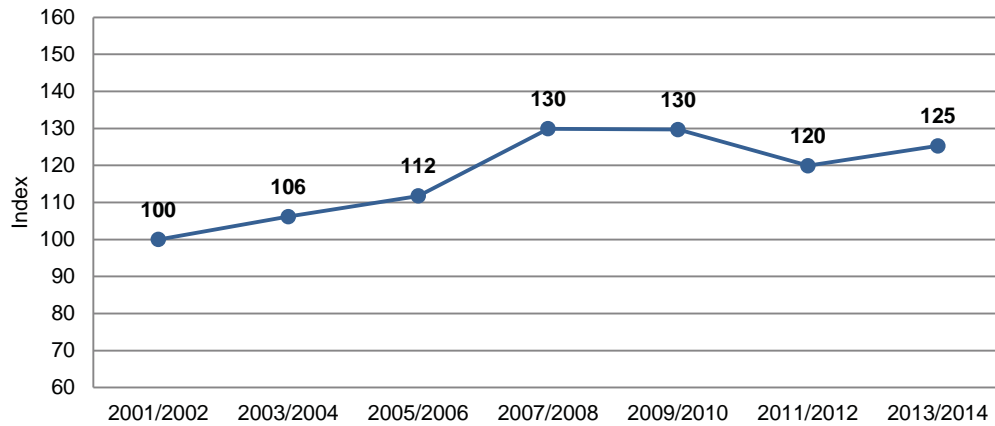


Offenburg-Kernstadt, Geschosswohnungsbau

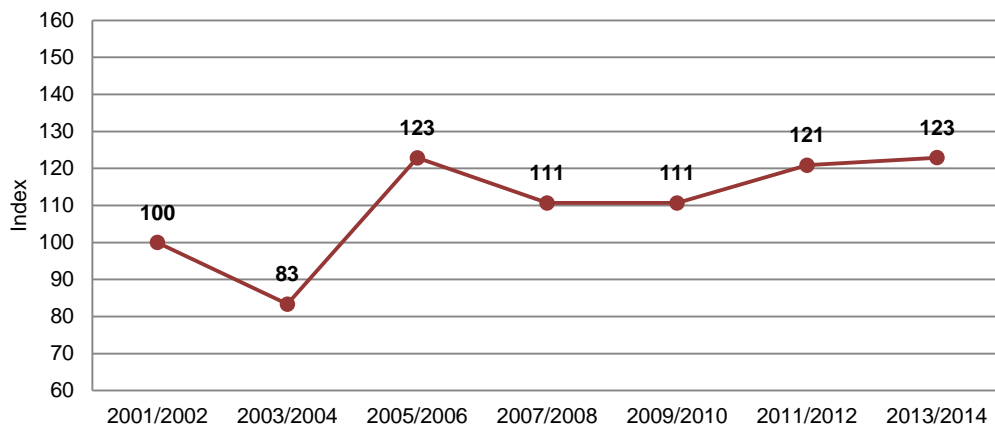


Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen 2001/2002 bis 2013/2014

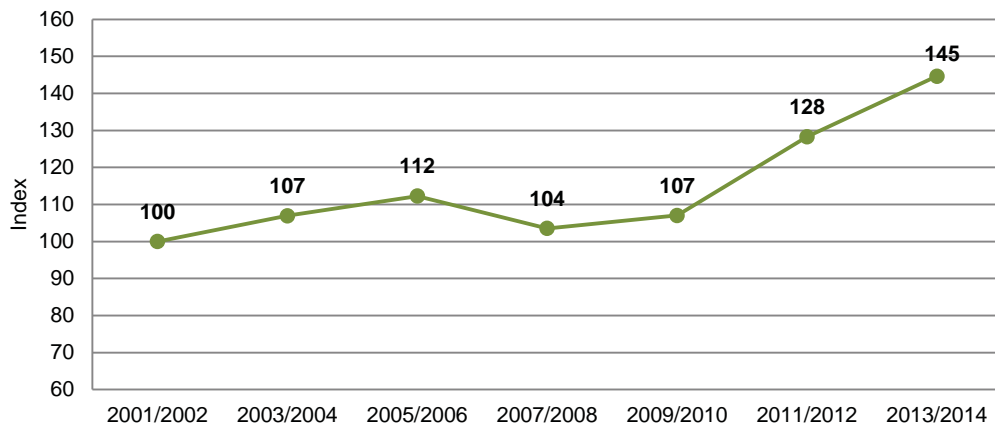
Gemarkungen Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier und Windschläg



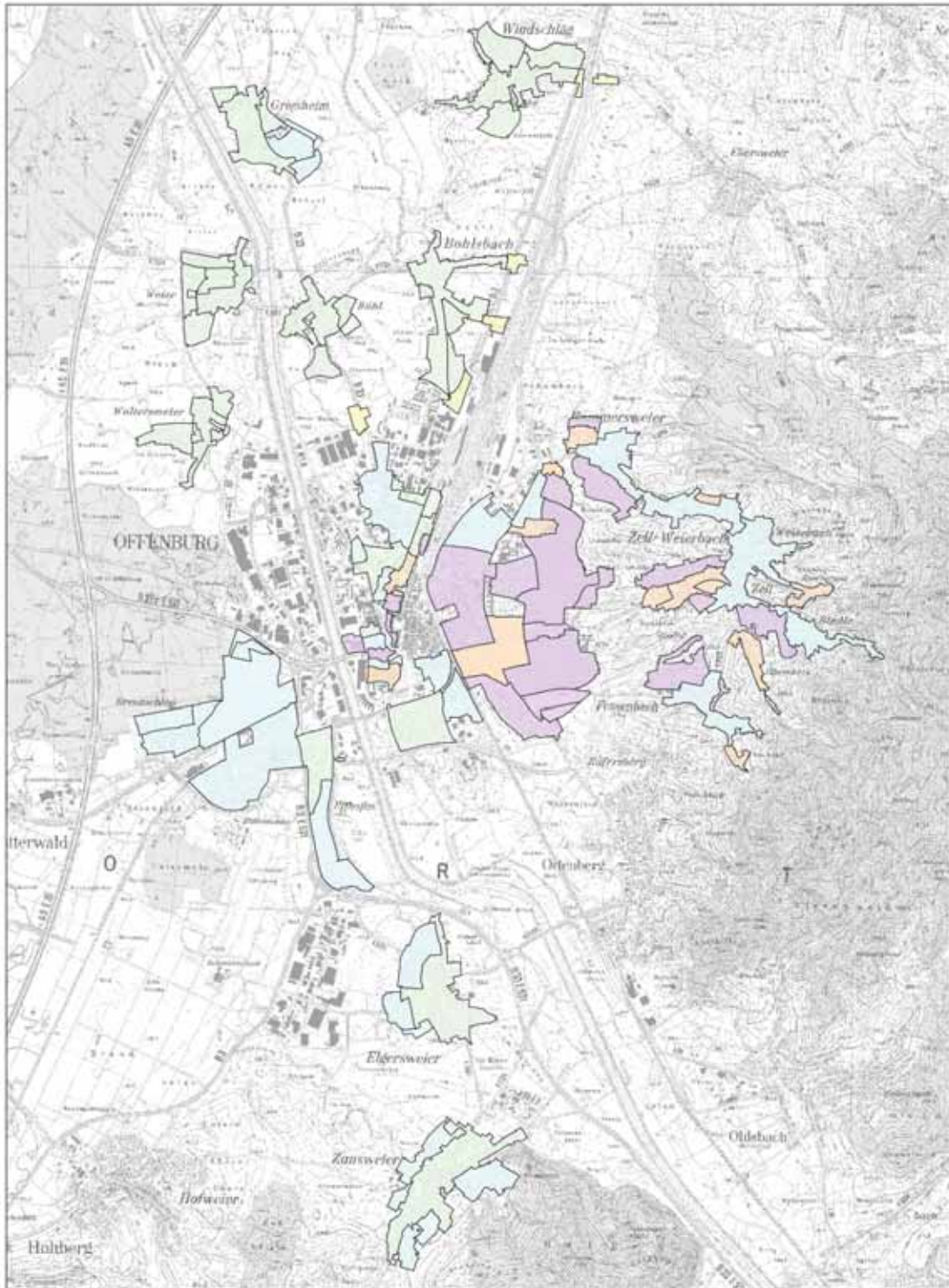
Gemarkungen Fessenbach, Rammersweier und Zell-Weierbach



Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier



Einstufungen von Wohnbauland



- Richtwerte bis 150 Euro/m²
- Richtwerte von 160 Euro/m² bis 210 Euro/m²
- Richtwerte von 220 Euro/m² bis 260 Euro/m²
- Richtwerte von 270 Euro/m² bis 300 Euro/m²
- Richtwerte von 310 Euro/m² bis 460 Euro/m²

**Neubaugelände in Offenburg
abgeschlossene Verfahren**

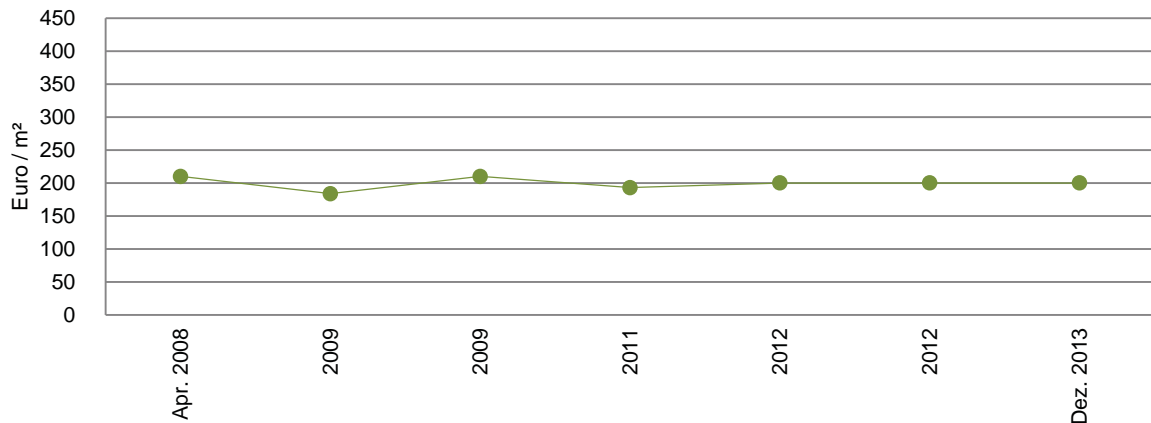
Entwicklung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche

Gemarkung	Gebiet	Gesamtfläche	Baubeginn
Bühl	Krestenweg	2.136 ha	2009
Windschlag	Untersommerfeld / Wegscheid	2.139 ha	2009

Gemarkung Bühl, Krestenweg (Bauland, ebf.)



Gemarkung Windschlag, Untersommerfeld-Wegscheid (Bauland, ebf.)

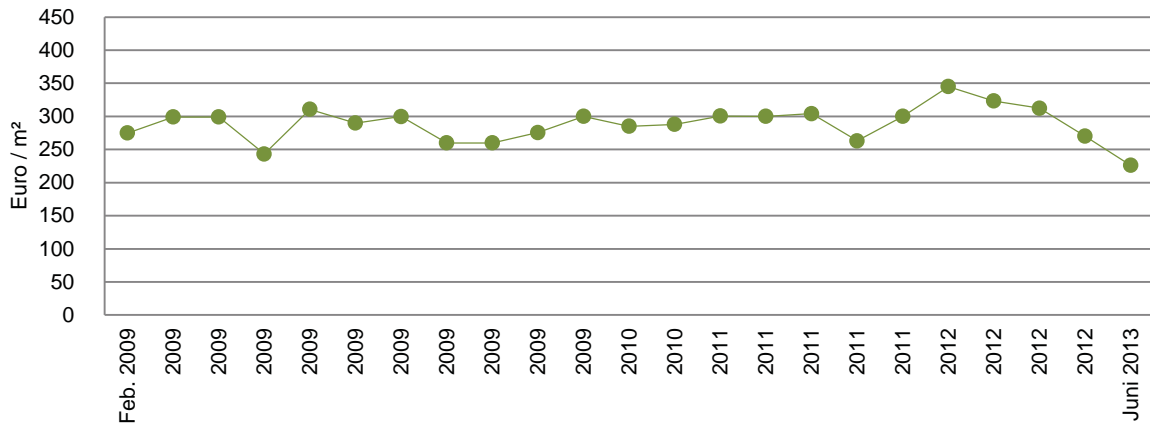


Neubaugelände in Offenburg abgeschlossene Verfahren

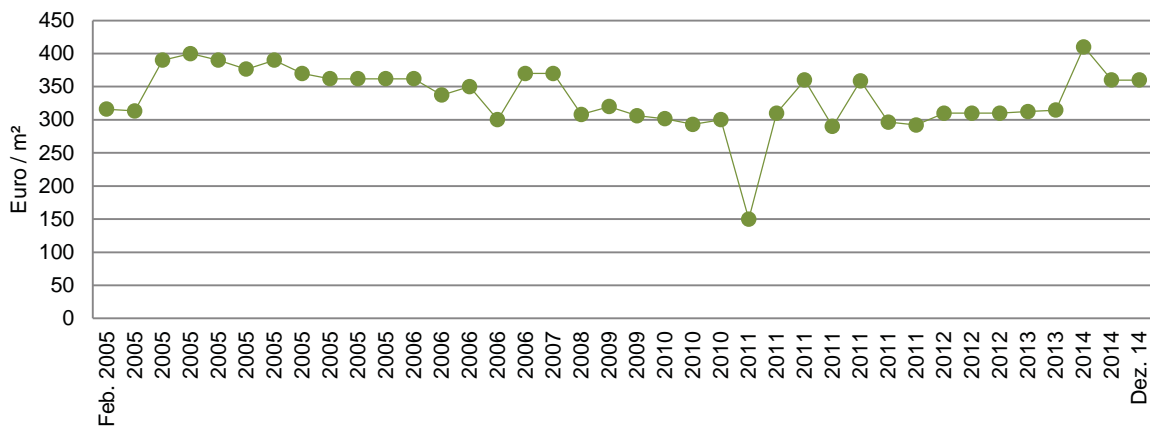
Entwicklung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche

Gemarkung	Gebiet	Gesamtfläche	Baubeginn
Rammersweier	Schleichgäßchen	3.431 ha	2009
Zell-Weierbach	Lerchenberg	2.422 ha	2009
Elgersweier	Hinter den Gärten	1.940 ha	2010

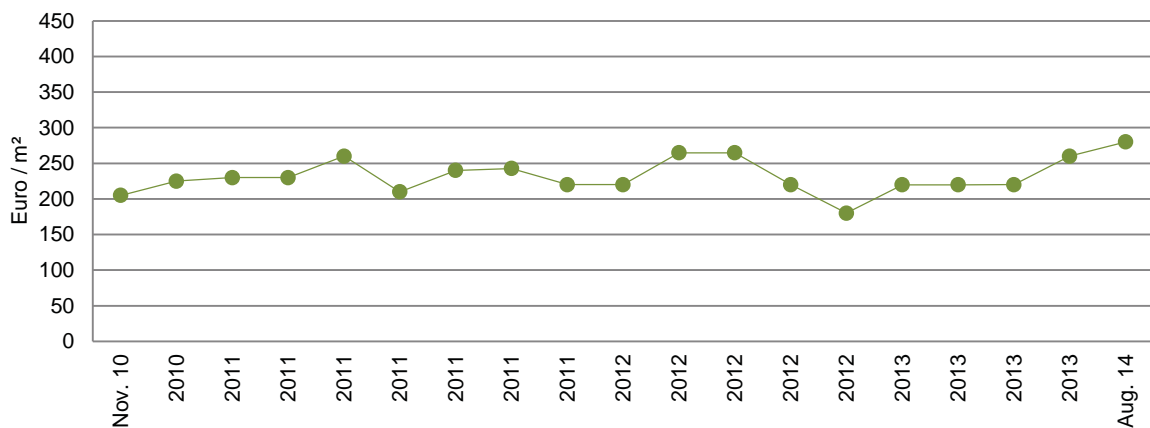
Gemarkung Rammersweier, Schleichgäßchen



Gemarkung Zell-Weierbach, Lerchenberg



Gemarkung Elgersweier, Hinter den Gärten



Bodenrichtwerte**Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2013/2014****Zone 1****Gemarkungen Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier, Windschläg**

Art der Nutzung	Preisspanne €/m ²		Bodenrichtwert €/m ²	
Grünland	1,00	bis	5,00	1,50
				LF-GR-65-1600
Ackerland	0,80	bis	5,00	2,50
				LF-A-80-1300
Weingarten				
Garten- u. Freizeitgrundstücke	4,80	bis	40,00	14,00
				SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,60	bis	2,00	1,40
				LF-F-1400

Zone 2**Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier, Zell-Weierbach**

Art der Nutzung	Preisspanne €/m ²		Bodenrichtwert €/m ²	
Grünland	2,70	bis	5,60	4,00
				LF-GR-60-1130
Ackerland	1,00	bis	10,00	4,10
				LF-A-70-880
Weingarten	2,00	bis	8,00	5,30
				LF-WG-580
Garten- u. Freizeitgrundstücke	4,80	bis	40,00	14,00
				SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,60	bis	2,00	1,40
				LF-F-1400

Zone 3**Gemarkungen Elgersweier, Zunsweier**

Art der Nutzung	Preisspanne €/m ²		Bodenrichtwert €/m ²	
Grünland	1,10	bis	2,50	1,70
				LF-GR-55-1580
Ackerland	0,50	bis	5,00	2,10
				LF-A-65-880
Weingarten	1,50	bis	2,50	2,10
				LF-WG-470
Garten- u. Freizeitgrundstücke	4,80	bis	40,00	14,00
				SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,60	bis	2,00	1,40
				LF-F-1400

Anmerkung:

Bei Garten- und Freizeitgrundstücken und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurde aufgrund der geringen Verkaufszahl der Verkäufe der durchschnittliche Bodenrichtwert für die Kernstadt und die Ortsteile insgesamt berechnet.

Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen Grünland, Acker und Weingarten

Zone 1

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

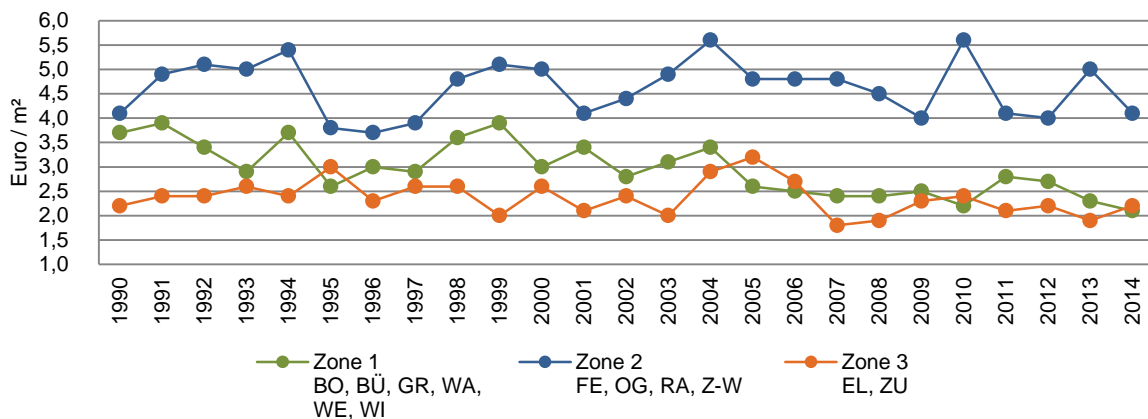
Zone 2

Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier und Zell-Weierbach

Zone 3

Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier

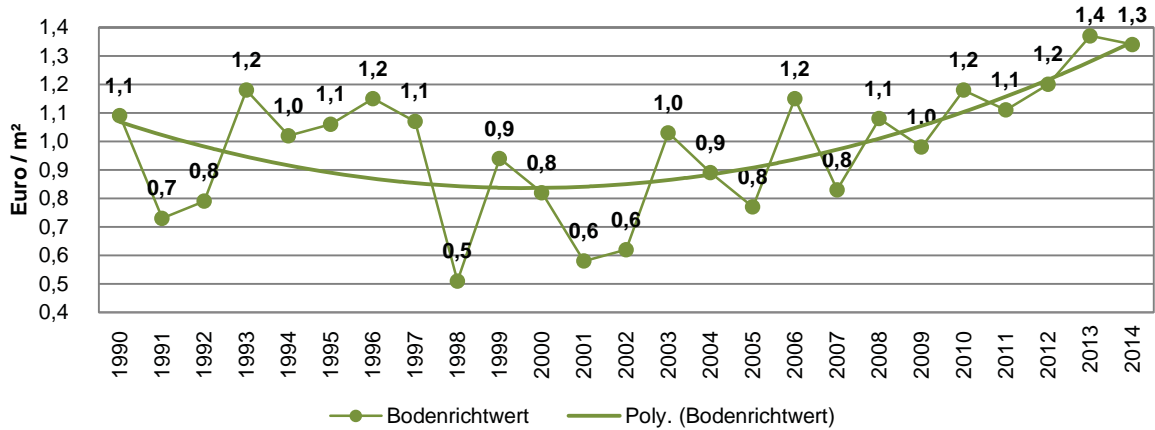
Jahr	Zone 1 BO, BÜ, GR, WA, WE, WI	Zone 2 FE, OG, RA, Z-W	Zone 3 EL, ZU
1990	3,7	4,1	2,2
1991	3,9	4,9	2,4
1992	3,4	5,1	2,4
1993	2,9	5,0	2,6
1994	3,7	5,4	2,4
1995	2,6	3,8	3,0
1996	3,0	3,7	2,3
1997	2,9	3,9	2,6
1998	3,6	4,8	2,6
1999	3,9	5,1	2,0
2000	3,0	5,0	2,6
2001	3,4	4,1	2,1
2002	2,8	4,4	2,4
2003	3,1	4,9	2,0
2004	3,4	5,6	2,9
2005	2,6	4,8	3,2
2006	2,5	4,8	2,7
2007	2,4	4,8	1,8
2008	2,4	4,5	1,9
2009	2,5	4,0	2,3
2010	2,2	5,6	2,4
2011	2,8	4,1	2,1
2012	2,7	4,0	2,2
2013	2,3	5,0	1,9
2014	2,1	4,1	2,2



Entwicklung der Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Bodenrichtwert Euro/m ²	1,1	0,7	0,8	1,2	1,0	1,1	1,2	1,1	0,5	0,9	0,8	0,6	0,6

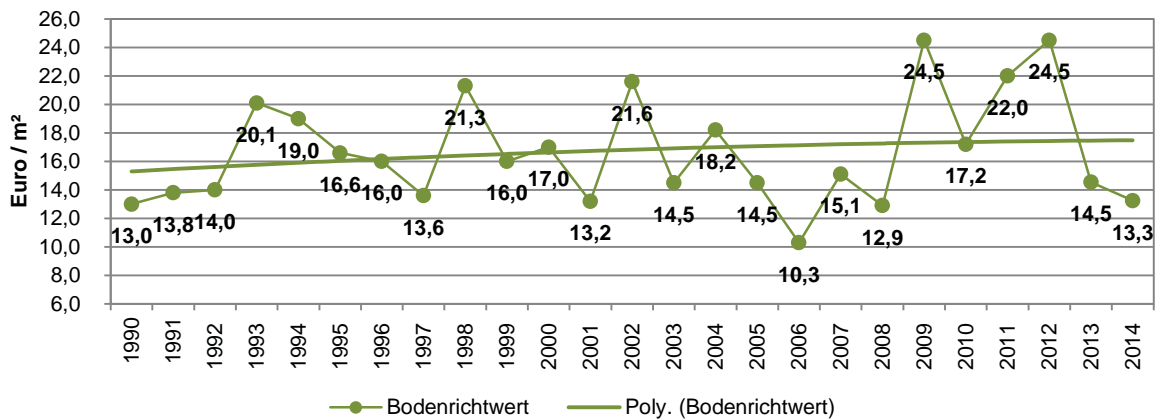
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bodenrichtwert Euro/m ²	1,0	0,9	0,8	1,2	0,8	1,1	1,0	1,2	1,12	1,2	1,4	1,3



Entwicklung der Bodenrichtwerte für Garten- und Freizeitgrundstücke

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Bodenrichtwert Euro/m ²	13,0	13,8	14,0	20,1	19,0	16,6	16,0	13,6	21,3	16,0	17,0	13,2	21,6

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bodenrichtwert Euro/m ²	14,5	18,2	14,5	10,3	15,1	12,9	24,5	17,2	22,0	24,5	14,5	13,3

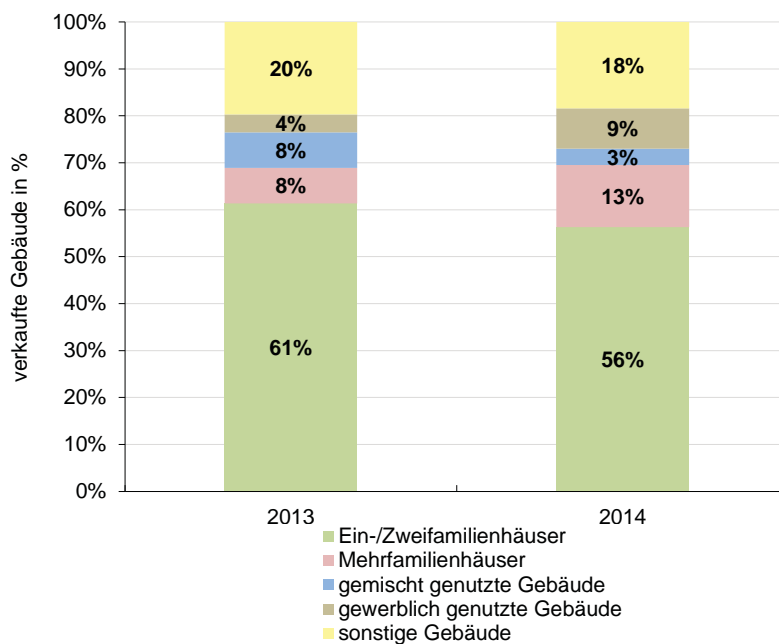


BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

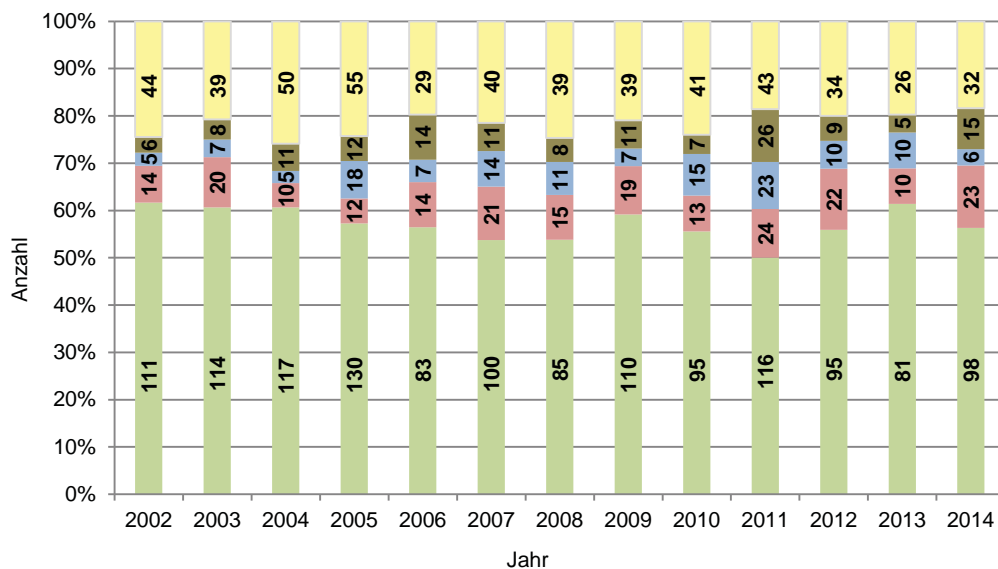
Analyse bebauter Grundstücke

Marktanteile nach Anzahl verschiedener Gebäudetypen

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Gebäude	gewerblich genutzte Gebäude	sonstige Gebäude u.a. Garage, Carport	Summe
	Anzahl / Prozent					
2013	81	10	10	5	26	132
	61%	8%	8%	4%	20%	100%
2014	98	23	6	15	32	174
	56%	13%	3%	9%	18%	100%



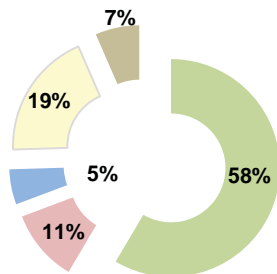
Entwicklung seit 2002



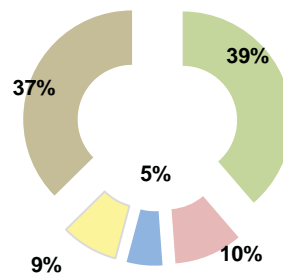
Flächen- und Geldumsätze bebauter Grundstücke

Gebäudetypen	Jahr	Anzahl Grundstücke auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigter Preise
Ein- und Zweifamilienhäuser	2013	81	37.000 m ²	19.840.000 €
	2014	98	54.800 m ²	27.630.000 €
	2013 / 2014	179	91.800 m ²	47.470.000 €
Mehrfamilienhäuser	2013	10	8.000 m ²	3.870.000 €
	2014	23	16.100 m ²	11.370.000 €
	2013 / 2014	33	24.100 m ²	15.240.000 €
gemischt genutzte Gebäude	2013	10	7.100 m ²	9.050.000 €
	2014	6	5.500 m ²	3.150.000 €
	2013 / 2014	16	12.600 m ²	12.200.000 €
sonstige Gebäude, PKW-Stellplätze	2013	26	10.300 m ²	240.000 €
	2014	32	9.800 m ²	520.000 €
	2013 / 2014	58	20.100 m ²	760.000 €
Gewerbe	2013	5	14.400 m ²	1.730.000 €
	2014	15	74.300 m ²	41.310.000 €
	2013 / 2014	20	88.700 m ²	43.040.000 €
Gesamt	2013	132	76.900 m ²	34.730.000 €
	2014	174	160.400 m ²	83.970.000 €
	2013 / 2014	306	237.300 m ²	118.700.000 €

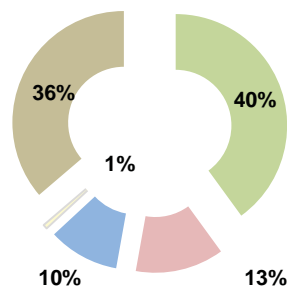
Anzahl bebauter Grundstücke



Vertragsflächen



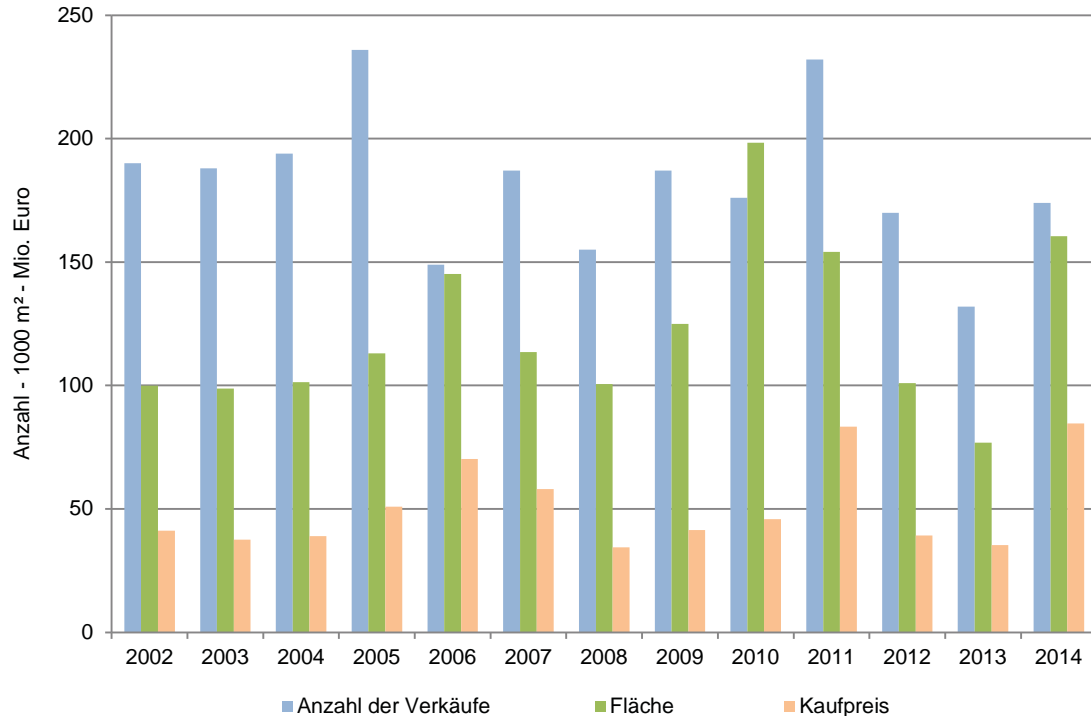
Summe bereinigter Preise



Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Anzahl der Verkäufe	Fläche in 1000 m ²	Kaufpreis in Mio. €
2002	190	100 T. m ²	41 Mio. €
2003	188	99 T. m ²	38 Mio. €
2004	194	101 T. m ²	39 Mio. €
2005	236	113 T. m ²	51 Mio. €
2006	149	145 T. m ²	70 Mio. €
2007	187	114 T. m ²	58 Mio. €
2008	155	101 T. m ²	34 Mio. €
2009	187	125 T. m ²	41 Mio. €
2010	176	198 T. m ²	46 Mio. €
2011	232	154 T. m ²	83 Mio. €
2012	170	101 T. m ²	39 Mio. €
2013	132	77 T. m ²	35 Mio. €
2014	174	160 T. m ²	85 Mio. €

Entwicklung seit 2002



Verteilung von auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke

Statistik Einfamilienhäuser

Mittlerer bereinigter Preis = arithmetisches Mittel

bei weniger als 3 Kauffällen nur Angabe mittlerer bereinigter Preis

Verteilung der Verkäufe von Einfamilien-Reihenhäusern

Gemarkung	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
Offenburg	29	183.200 €	80.000 €	353.000 €	12	220.500 €	119.500 €	355.000 €
Bohlsbach	1				1			
Bühl	0				0			
Griesheim	0				0			
Waltersweier	1				0			
Weier	0				0			
Windschlag	1				0			
Fessenbach	0				0			
Rammersweier	4	215.500 €	205.000 €	229.000 €	2	241.000 €		
Zell-Weierbach	1				4	322.200 €	240.000 €	390.000 €
Elgersweier	0				1			
Zunsweier	0				1			
Gesamt	37	192.100 €	80.000 €	353.000 €	21	249.700 €	119.500 €	390.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Baujahr	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
bis 1969	21	158.100 €	80.000 €	271.000 €	6	189.300 €	119.500 €	257.000 €
1970 bis 1999	15	235.700 €	180.000 €	353.000 €	13	265.300 €	140.000 €	390.000 €
ab 2000	1				2	329.400 €		
BJ unbekannt	0				0			
Gesamt	37	192.100 €	80.000 €	353.000 €	21	249.700 €	119.500 €	390.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
<= 250	29	185.400 €	80.000 €	319.000 €	7	196.700 €	119.500 €	338.745 €
> 250 - 500	8	216.000 €	130.000 €	353.000 €	12	279.100 €	200.000 €	390.000 €
> 500 - 750	0				2	258.800 €		
> 750 - 1000	0				0			
> 1000 - 1500	0				0			
> 1500	0				0			
Gesamt	37	192.100 €	80.000 €	353.000 €	21	249.700 €	119.500 €	390.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreise bebaute Grst [in 1000 €]	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
< 50	0				0			
> 50 - 100	3	89.500 €			0			
> 100 - 150	8	123.800 €	105.000 €	144.000 €	3	131.500 €		
> 150 - 200	9	190.700 €	180.000 €	200.000 €	3	189.200 €		
> 200 - 250	13	226.100 €	205.000 €	245.000 €	2	223.000 €		
> 250 - 300	2	260.000 €			8	268.750 €	255.000 €	281.500 €
> 300 - 350	1				2	301.000 €		
> 350 - 500	1				3	361.200 €		
> 500	0				0			
Gesamt	37	192.100 €	80.000 €	353.000 €	21	249.700 €	119.500 €	390.000 €

Verteilung der Verkäufe von Einfamilien-Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern

Mittlerer bereinigter Preis = arithmetisches Mittel
bei weniger als 3 Kauffällen nur Angabe mittlerer bereinigter Preis

Gemarkung	Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
Offenburg	9	237.900 €	150.000 €	420.000 €	26	374.400 €	80.000 €	790.000 €
Bohlsbach	0				6	185.200 €	145.000 €	221.000 €
Bühl	0				3	288.300 €		
Griesheim	2	214.500 €			6	299.400 €	90.000 €	437.000 €
Waltersweiler	0				4	337.500 €	210.000 €	530.000 €
Weier	0				4	326.100 €	274.800 €	426.500 €
Windschläg	0				6	274.500 €	200.000 €	339.085 €
Fessenbach	2	335.000 €			4	331.000 €	130.000 €	531.000 €
Rammersweiler	2	235.000 €			14	324.000 €	143.000 €	598.000 €
Zell-Weierbach	4	289.200 €	259.000 €	329.389 €	7	243.900 €	135.000 €	435.000 €
Elgersweiler	2	212.250 €			3	261.700 €		
Zunsweiler	3	252.300 €			14	224.200 €	146.000 €	395.000 €
Gesamt	24	252.000 €	132.000 €	460.000 €	97	302.900 €	80.000 €	790.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Baujahr	Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
bis 1969	12	199.400 €	132.000 €	311.000 €	59	279.700 €	80.000 €	790.000 €
1970 bis 1999	6	275.500 €	215.000 €	329.389 €	26	332.700 €	130.000 €	598.000 €
ab 2000	4	328.500 €	234.000 €	460.000 €	8	375.900 €	292.000 €	530.000 €
BJ unbekannt	2	344.150 €			4	229.000 €	146.000 €	395.000 €
Gesamt	24	252.000 €	132.000 €	460.000 €	97	302.900 €	80.000 €	790.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße	Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
<= 250	2	216.000 €			8	179.900 €	80.000 €	300.000 €
> 250 - 500	15	243.300 €	135.000 €	335.000 €	23	237.800 €	90.000 €	426.500 €
> 500 - 750	4	347.800 €	200.000 €	460.000 €	35	300.600 €	145.000 €	628.000 €
> 750 - 1000	3	191.700 €			20	348.900 €	207.947 €	598.000 €
> 1000 - 1500	0				8	414.900 €	200.000 €	790.000 €
> 1500	0				3	508.700 €		
Gesamt	24	252.000 €	132.000 €	460.000 €	97	302.900 €	80.000 €	790.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreise bebaute Grst [in 1000 €]	Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
< 50	0				1			
> 50 - 100	0				2	85.000 €		
> 100 - 150	3	139.000 €			5	139.800 €	130.000 €	146.000 €
> 150 - 200	4	190.000 €	175.000 €	200.000 €	15	183.700 €	165.000 €	200.000 €
> 200 - 250	5	216.800 €	210.000 €	234.000 €	18	223.800 €	195.000 €	250.000 €
> 250 - 300	6	272.000 €	257.000 €	292.500 €	16	277.300 €	245.000 €	300.000 €
> 300 - 350	4	318.800 €	300.000 €	335.000 €	14	317.300 €	289.300 €	340.000 €
> 350 - 500	2	440.000 €			16	415.800 €	350.000 €	495.000 €
> 500	0				10	588.900 €	468.150 €	790.000 €
Gesamt	24	252.000 €	132.000 €	460.000 €	97	302.900 €	80.000 €	790.000 €

Statistik Mehrfamilienhäuser und gemischt- genutzte Gebäude

Mittlerer bereinigter Preis = arithmetisches Mittel

bei weniger als 3 Kauffällen nur Angabe mittlerer bereinigter Preis

Verteilung der Verkäufe

Gemarkung	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
Offenburg	21	550.000 €	175.000 €	1.369.000 €	15	777.000 €	205.000 €	3.820.000 €
Bohlsbach	2	227.500 €			0			
Bühl	1				0			
Griesheim	0				0			
Waltersweier	0				0			
Weier	0				0			
Windschläg	0				0			
Fessenbach	0				0			
Rammersweier	4	330.000 €	225.000 €	462.000 €	0			
Zell-Weierbach	2	360.000 €			0			
Elgersweier	2	267.500 €			0			
Zunsweier	1				1			
Gesamt	33	461.700 €	175.000 €	1.369.000 €	16	762.500 €	205.000 €	3.820.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Baujahr	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
bis 1969	27	497.100 €	175.000 €	1.368.700 €	13	536.600 €	205.000 €	1.250.000 €
1970 bis 1999	4	286.900 €	235.000 €	380.000 €	2	2.180.000 €	540.000 €	3.820.000 €
ab 2000	0				1			
BJ unbekannt	2	332.500 €			0			
Gesamt	33	461.700 €	175.000 €	1.368.700 €	16	762.500 €	205.000 €	3.820.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
<= 250	1				6	809.000 €	350.000 €	1.400.000 €
> 250 - 500	9	329.500 €	175.000 €	551.361 €	2	557.500 €		
> 500 - 750	10	385.500 €	225.000 €	983.372 €	3	448.000 €	294.000 €	700.000 €
> 750 - 1000	5	757.100 €	235.000 €	1.368.654 €	2	474.500 €	444.000 €	505.000 €
> 1000 - 1500	6	581.500 €	272.500 €	1.147.545 €	0			
> 1500	2	435.000 €			3	1.582.300 €	386.750 €	3.820.000 €
Gesamt	33	461.700 €	175.000 €	1.368.654 €	16	762.500 €	205.000 €	3.820.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreise bebaute Grst [in 1000 €]	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
< 50	0				0			
> 50 - 100	0				0			
> 100 - 150	0				0			
> 150 - 200	2	187.500 €			0			
> 200 - 250	6	230.750 €	220.000 €	245.000 €	1			
> 250 - 300	5	274.000 €	260.000 €	293.680 €	1			
> 300 - 350	1				2	350.000 €		
> 350 - 500	9	407.000 €	370.000 €	480.000 €	3	395.000 €	354.800 €	444.000 €
> 500 - 1000	7	646.000 €	510.000 €	983.000 €	5	669.000 €	505.000 €	910.000 €
> 1000 - 3000	3	1.201.000 €	1.087.000 €	1.369.000 €	2	1.325.000 €		
> 3000	0				1			
keine Angabe	0				1			
Gesamt	33	461.700 €	175.000 €	1.369.000 €	16	762.500 €	205.000 €	3.820.000 €

Statistik gewerblich genutzte Gebäude

Mittlerer bereinigter Preis = arithmetisches Mittel
bei weniger als 3 Kauffällen nur Angabe mittlerer bereinigter Preis

Verteilung der Verkäufe

Gemarkung	gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
Offenburg	11	2.417.968 €	265.000 €	19.396.500 €
Bohlsbach	2	55.000 €		
Bühl	0			
Griesheim	0			
Waltersweier	1			
Weier	0			
Windschläg	0			
Fessenbach	0			
Rammersweier	0			
Zell-Weierbach	0			
Elgersweier	6	2.472.000 €	53.000 €	13.000.000 €
Zunsweier	0			
Gesamt	20	2.072.800 €	30.000 €	19.396.500 €

Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Baujahr	gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
bis 1969	8	601.200 €	30.000 €	1.100.000 €
1970 bis 1999	4	4.983.300 €	450.000 €	13.000.000 €
ab 2000	5	4.699.900 €	53.000 €	19.396.500 €
BJ unbekannt	3	527.700 €	191.500 €	900.000 €
Gesamt	20	2.072.800 €	30.000 €	19.396.500 €

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße	gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
<= 250	0			
> 250 - 500	0			
> 500 - 750	3	610.300 €	30.000 €	1.100.000 €
> 750 - 1000	2			
> 1000 - 1500	1			
> 1500	14	3.954.100 €	53.000 €	19.396.500 €
Gesamt	20	2.072.800 €	30.000 €	19.396.500 €

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreise bebaute Grst [in 1000 €]	gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von...(min.)	bis...(max.)
< 50	1			
> 50 - 100	2	66.500 €		
> 100 - 150	0			
> 150 - 200	1			
> 200 - 250	0			
> 250 - 300	1			
> 300 - 350	0			
> 350 - 500	2	471.000 €		
> 500 - 1000	2	800.500 €		
> 1000 - 3000	5	1.496.000 €	1.095.075 €	1.966.000 €
> 3000	2	16.198.000 €		
keine Angabe	4			
Gesamt	20	2.072.800 €	30.000 €	19.396.500 €

ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren

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.

Sachwertfaktor = bereinigter Kaufpreis / berechneter Sachwert

Der Gutachterausschuss Offenburg veröffentlicht mit diesem Grundstücksmarktbericht erstmals Sachwertfaktoren für die Anwendung der Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010): Die „neuen“ Sachwertfaktoren wurden für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppel- / Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser aus Kauffällen der Jahre 2013 und 2014 abgeleitet.

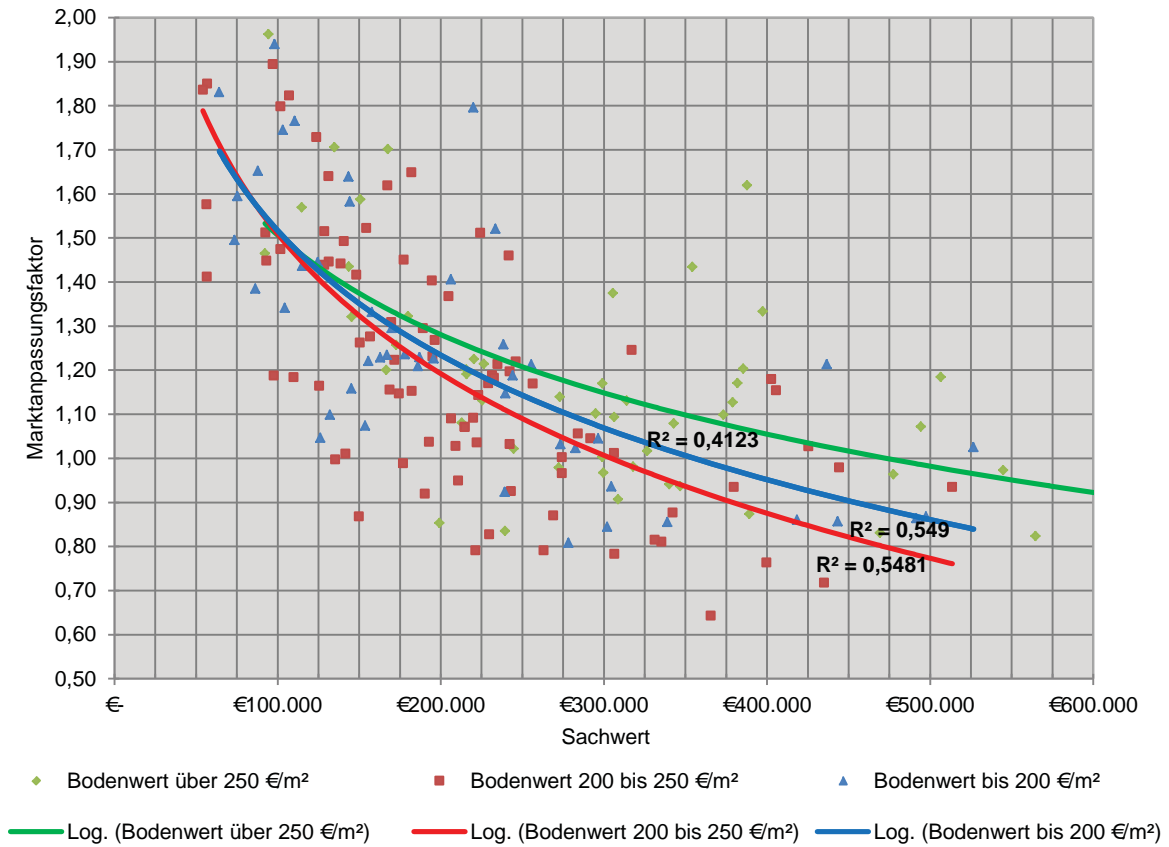
Um dem Anwender einen Vergleich mit dem aus der langjährigen Praxis vertrauten Sachwertmodell der NHK 2000 zu ermöglichen, wurden zusätzlich die Sachwertfaktoren auf der Grundlage der NHK 2000 abgeleitet.

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt im Wesentlichen nach der Sachwertrichtlinie¹ (SW-RL) vom 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW (Sachwertmodell NRW) vom 16.07.2013.

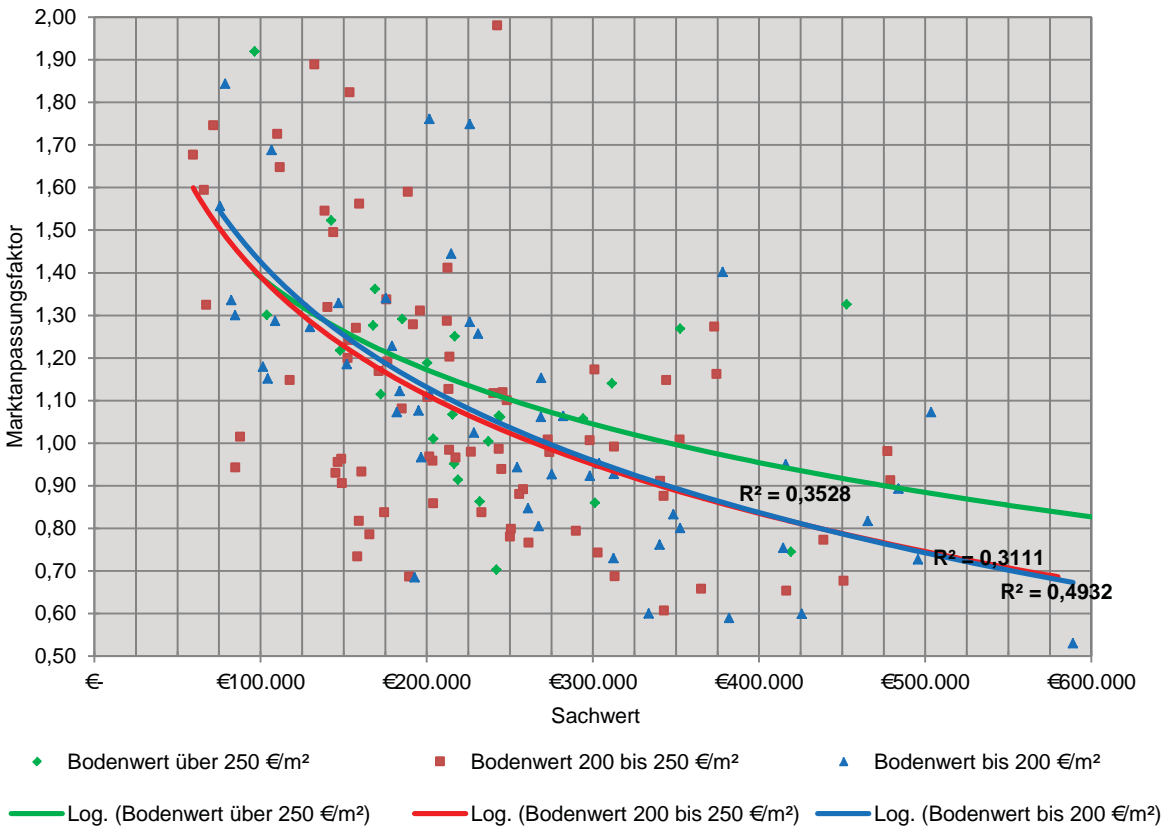
	NHK 2000	NHK 2010
Bodenwertansatz	Bodenrichtwert 2012	Bodenrichtwert 2012
BGF	Modellkonform	Modellkonform
Baupreisindex	Stat. Bundesamt	Stat. Landesamt
Baunebenkosten	15%	In NHK enthalten
Regionalfaktor	1,04	entfällt
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	70 Jahre
Alterswertminderung	Linear	Linear
Wert der Außenanlagen	3 % von Gebäudezeitwert	3 % von Gebäudezeitwert
Hausanschlüsse	3.000 €	entfällt

Die Sachwertfaktoren sind im Diagramm auf Seite 62 als Kurven dargestellt. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den in der nachfolgenden Grafik als Punkte dargestellten Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014. Die durchgeführte Marktuntersuchung wurde in drei Lageklassen gesplittet.

Marktanpassungsfaktoren Modell NHK 2010 (2013/2014)



Marktanpassungsfaktoren Modell NHK 2000 (2013/2014)



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.

Modellparameter

Bodenwertansatz	Bodenrichtwert, max. 800 m ² Grundstücksfläche
Mietansätze	Angegebene Mieten / Marktübliche Mieten
Bewirtschaftungskosten	In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung / Erfahrungssätze
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre entsprechend der Sachwertrichtlinien

Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein. Extremwerte (Ausreißer) sind in den dargestellten Auswertungsergebnissen nicht enthalten.

Ertragsfaktoren

Mit den Ertragsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z. B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert, nicht in die Berechnung eingehen.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Jahresmietertrag aus der Nettokaltmiete, d.h. ohne Nebenkosten, inklusive Bewirtschaftungskosten).

Liegenschaftszinssätze 2013/2014

Bebaute Grundstücke

Grundstücksnutzung	Liegenschaftszinssätze %								
	Wertspanne		Durchschnitt	Mittlere Restnutzungsdauer	Anzahl der Fälle	Mittlerer Fehler	Mittlere Wohnfläche	Mittlere Gewerbefläche	Mittlerer Rohertrag Vervielfältiger
	MIN	MAX							
Einfamilienwohnhäuser freistehend	0,5	3,2	1,9	41	50	0,162	155 m ²		27,8
Doppel- und Reihendhäuser	0,6	2,8	1,7	42	25	0,244	133 m ²		27,0
Reihenhäuser	0,6	3,7	1,3	36	19	0,352	141 m ²		23,7
2- bis 3- Familienwohnhäuser	1,1	6,0	2,8	38	23	0,247	235 m ²		20,7
Mehrfamilienwohnhäuser	1,6	6,5	3,3	37	10	0,489	368 m ²		17,6
Gemischt genutzte Objekte ca. 50% Gewerbeannteil	3,9	7,7	4,8	37	8	1,150	312 m ²	141 m ²	13,5
Gewerblich genutzte Objekte	4,2	10,6	7,2	33	13	1,340	62 m ²	4910 m ²	9,62

Wohnungseigentum

Bei der Berechnung der Liegenschaftszinsen für Wohnungseigentum wurden reelle Mieten aus den Rückläufen von Fragebögen angesetzt. Es wurden folgende Werte in der Berechnung angesetzt:

- Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- Verwaltungskosten von 270 € je Wohnung und 33 € je Stellplatz
- Instandhaltungskosten 10 €/m², 60 €/a Tiefgarage, 25 €/a Stellplatz
- Mietausfallwagnis von 2%

Eine Differenzierung erfolgt nach der Lage innerhalb eines Bodenrichtwertbereiches.

Lage innerhalb Bodenrichtwerte	Liegenschaftszinssatz Wertspanne			mittlerer Vervielfältiger	mittlerer Fehler	Fälle der Stichprobe	Ø wirtschaftl. RND	Ø monatliche Miete	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Wohnfläche
	Min	Max	Ø							
bis 200 €/m ²	2,8	6,2	4,5	19,7	0,6	5	46	6,54 €/m ²	52.500 €	40 m ²
200 €/m ² bis 250 €/m ²	1,3	7,1	4	19,6	0,28	28	41	6,20 €/m ²	87.000 €	68 m ²
über 250 €/m ²	2,1	5,5	3,1	22,4	0,33	11	43	7,15 €/m ²	105.800 €	61 m ²

Gebäudefaktoren**Durchschnittliche Quadratmeterpreise 2013/2014 in Euro/m² Wohnfläche**

Einfamilienhaus freistehend									
Baujahr	BW > 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 200 bis 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 200 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
bis 1969	2.326 €/m ²	15	1952	1.503 €/m ²	16	1956	1.564 €/m ²	18	1950
1970-1999	2.363 €/m ²	10	1978	1.839 €/m ²	12	1983	1.655 €/m ²	8	1985
ab 2000	2.262 €/m ²	1	2008	1.937 €/m ²	2	2010	2.493 €/m ²	6	2005

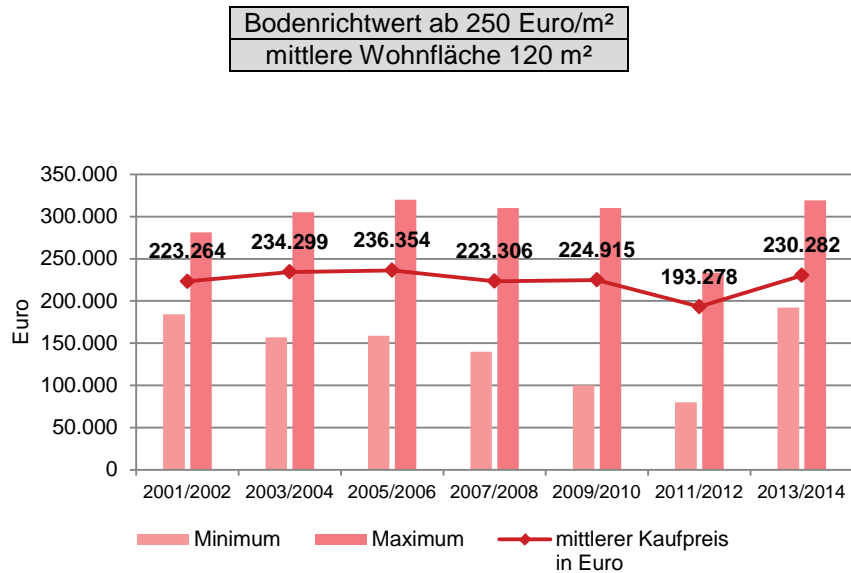
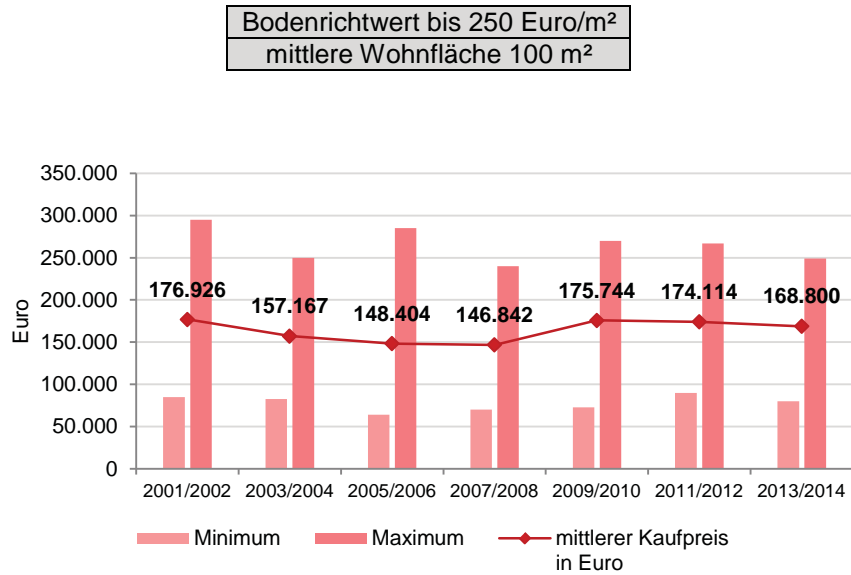
Einfamiliendoppelhaus Reihenendhaus									
Baujahr	BW > 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 200 bis 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 200 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
bis 1969	1.690 €/m ²	3	1937	1.587 €/m ²	10	1956	2.131 €/m ²	2	1962
1970-1999	1.892 €/m ²	6	1980	2.087 €/m ²	18	1981	2.183 €/m ²	3	1982
ab 2000	2.388 €/m ²	1	2003	2.614 €/m ²	2	2001	2.109 €/m ²	2	2005

Reihenhaus									
Baujahr	BW > 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 200 bis 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 200 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
bis 1969	1.798 €/m ²	5	1963	1.442 €/m ²	8	1958	1.410 €/m ²	8	1956
1970-1999	1.853 €/m ²	4	1973	1.898 €/m ²	9	1984	1.621 €/m ²	3	1978
ab 2000	-	-	-	1.912 €/m ²	1	2002	-	-	-

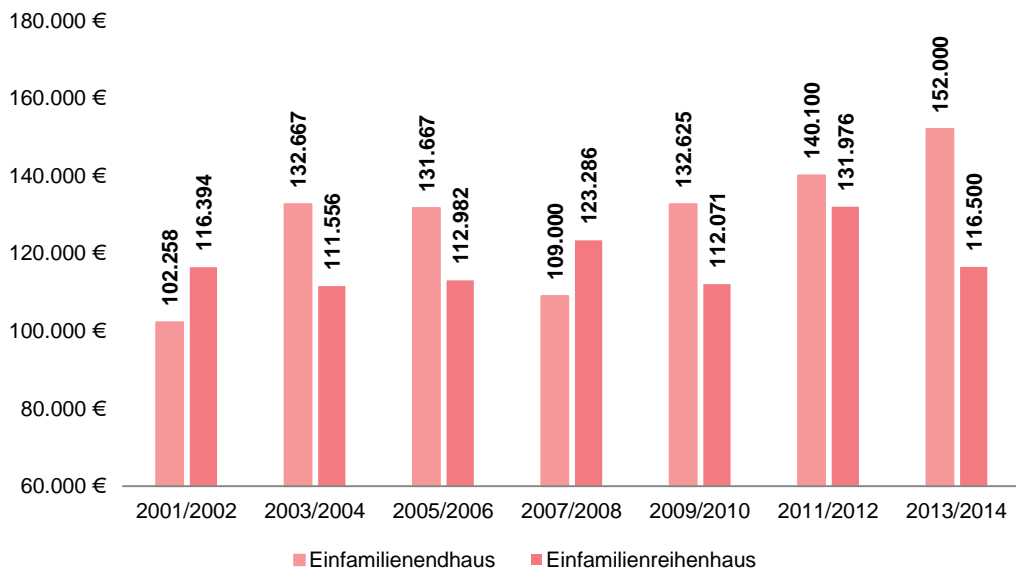
Mehrfamilienwohnhaus									
Baujahr	BW > 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 200 bis 250 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 200 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
bis 1969	1.664 €/m ²	8	1952	1.310 €/m ²	10	1951	1.097 €/m ²	6	1959
1970-1999	-	-	-	1.309 €/m ²	8	1977	-	-	-
ab 2000	-	-	-	2.071 €/m ²	1	2000	-	-	-

Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke

Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamilienreihenhäusern

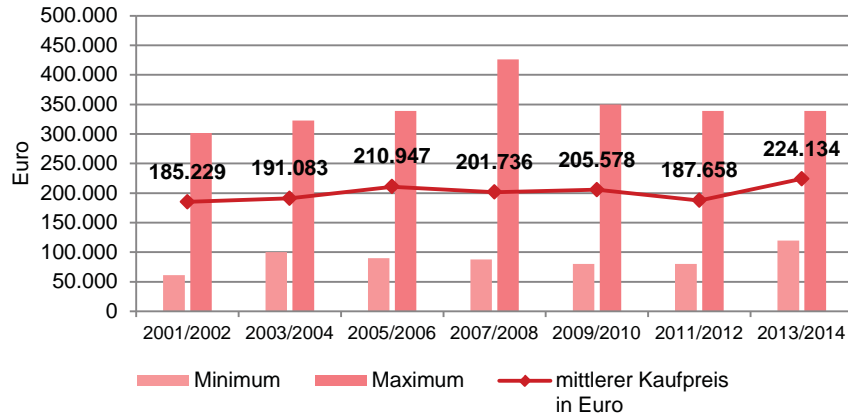


Entwicklung der Kaufpreise von Einfamilienreihenhäusern in Albersbösch

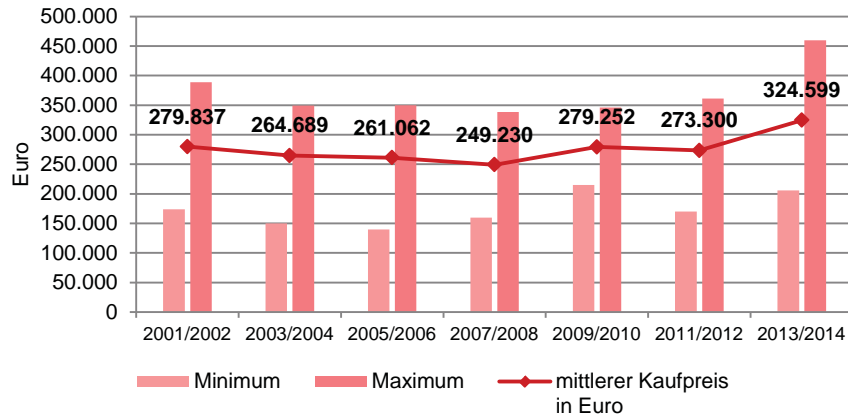


Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamiliendoppel- und Einfamilienendhäusern

Bodenrichtwert bis 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 115 m²

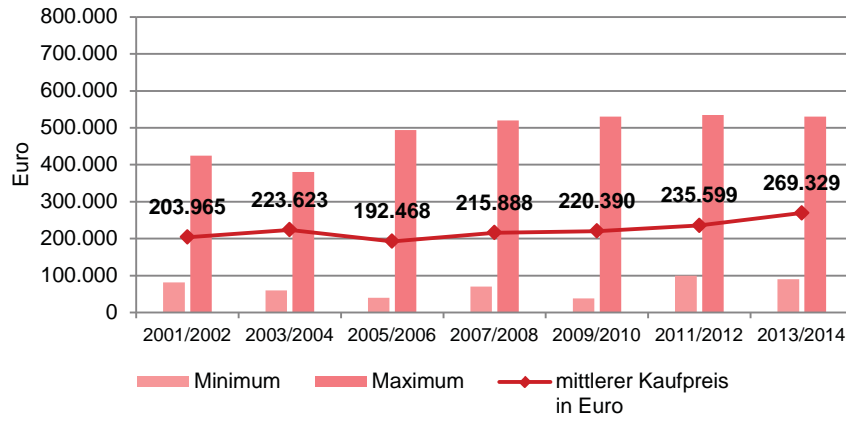


Bodenrichtwert ab 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 137 m²

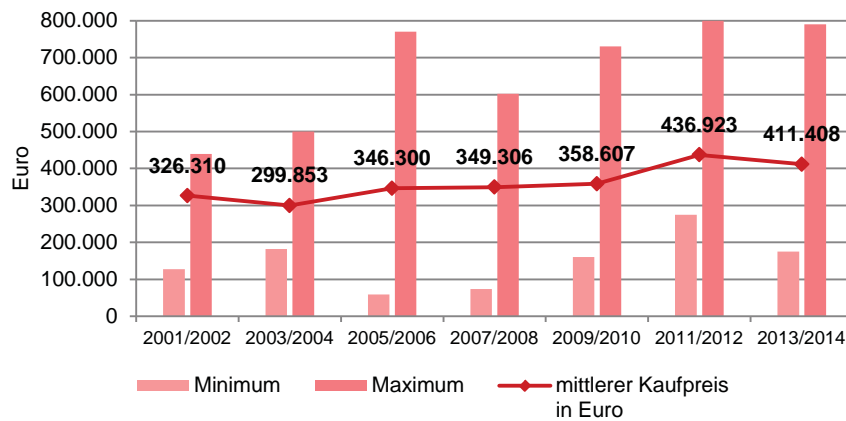


Verkäufe von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenrichtwert bis 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 145 m²



Bodenrichtwert ab 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 177 m²



WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM

Analyse Wohnungseigentum

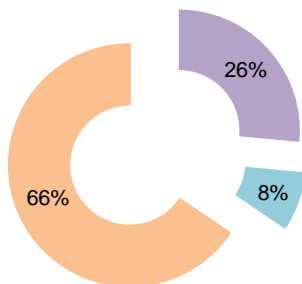
In den Jahren 2013 und 2014 wurden insgesamt 946 verkaufte Objekte von Wohnungs- und Teileigentum in der Kaufpreissammlung registriert.

Jahr	Anzahl Objekte im WTE	davon im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:	davon: Wohnnutzung	davon: Teileigentum				
				gewerbliche Nutzung	Stellplatznutzung	Tiefgarage	Garage	ohne Angabe
Gesamt	946	707	589	24	5	78	8	3
2013	316	284	252	5	3	21	3	
2014	630	423	337	19	2	57	5	3

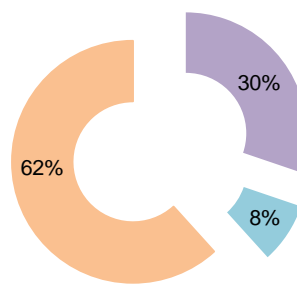
Flächen- und Geldumsätze Wohnungseigentum

Kategorie des Verkaufs	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Wohnfläche	Summe bereinigter Preis
Neuverkauf	2013	50	4.900 m ²	13.387.000 €
	2014	106	9.300 m ²	25.006.000 €
	2013/2014	156	14.200 m ²	38.392.000 €
Umwandlung	2013	31	2.400 m ²	2.878.000 €
	2014	16	1.400 m ²	2.006.000 €
	2013/2014	47	3.800 m ²	4.884.000 €
Wiederverkauf	2013	171	12.800 m ²	18.352.000 €
	2014	215	16.200 m ²	22.436.000 €
	2013/2014	386	29.000 m ²	40.789.000 €
Gesamt	2013	252	20.100 m ²	34.617.000 €
	2014	337	26.900 m ²	49.448.000 €
	2013/2014	589	47.000 m ²	84.064.000 €

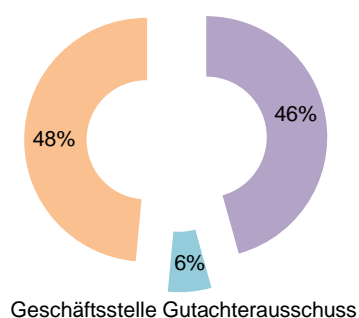
Anzahl der Objekte



Flächenumsatz

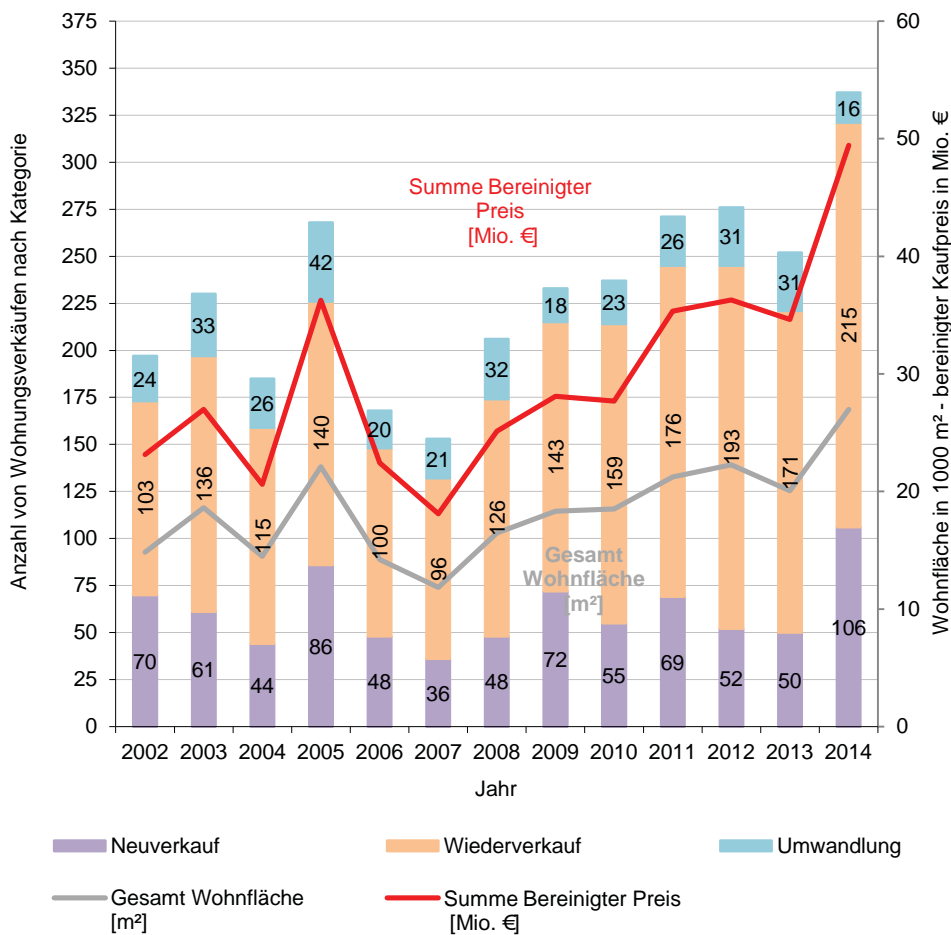


Geldumsatz



Entwicklung von Wohnungsverkäufen ab 2002

Jahr	Anzahl Eigentumsübergänge	Neuverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung	Gesamt Wohnfläche [m²]	Summe Bereinigter Preis in Mio. €
2002	197	70	103	24	14.800	23 Mio. €
2003	230	61	136	33	18.600	27 Mio. €
2004	185	44	115	26	14.500	21 Mio. €
2005	268	86	140	42	22.100	36 Mio. €
2006	168	48	100	20	14.200	22 Mio. €
2007	153	36	96	21	11.800	18 Mio. €
2008	206	48	126	32	16.500	25 Mio. €
2009	233	72	143	18	18.300	28 Mio. €
2010	237	55	159	23	18.500	28 Mio. €
2011	271	69	176	26	21.200	35 Mio. €
2012	276	52	193	31	22.300	36 Mio. €
2013	252	50	171	31	20.100	35 Mio. €
2014	337	106	215	16	27.000	49 Mio. €

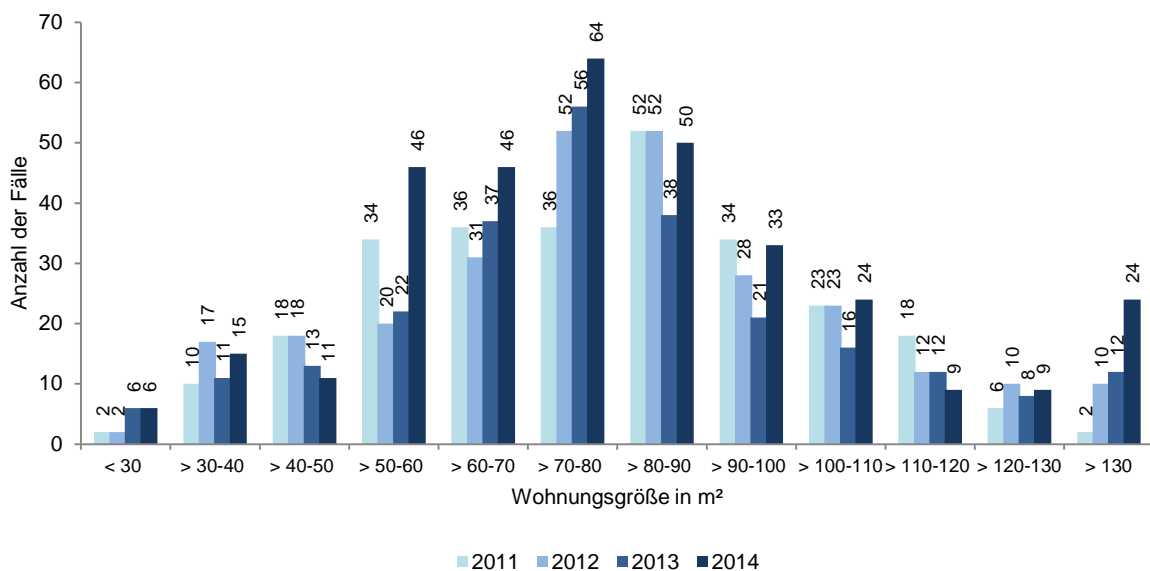


Häufigkeit der Wohnungsgrößen

Eine Analyse aller auswertbaren Kaufverträge zeigt, dass in den Jahren 2013/2014 die meist verkauften Eigentumswohnungen zwischen 70 m² bis 80 m² lagen. 2013 lagen 22% (56 Fälle), 2014 19% (64 Fälle) aller Verkäufe in diesem Bereich.

Wohnflächen	2011	2012	2013	2014
	Anzahl der Wohnungen			
< 30 m ²	2	2	6	6
> 30 m ² - 40 m ²	10	17	11	15
> 40 m ² - 50 m ²	18	18	13	11
> 50 m ² - 60 m ²	34	20	22	46
> 60 m ² - 70 m ²	36	31	37	46
> 70 m ² - 80 m ²	36	52	56	64
> 80 m ² - 90 m ²	52	52	38	50
> 90 m ² - 100 m ²	34	28	21	33
> 100 m ² - 110 m ²	23	23	16	24
> 110 m ² - 120 m ²	18	12	12	9
> 120 m ² - 130 m ²	6	10	8	9
> 130 m ²	2	10	12	24
Gesamt	271	275	252	337

Kauffälle nach Wohnungsgrößen



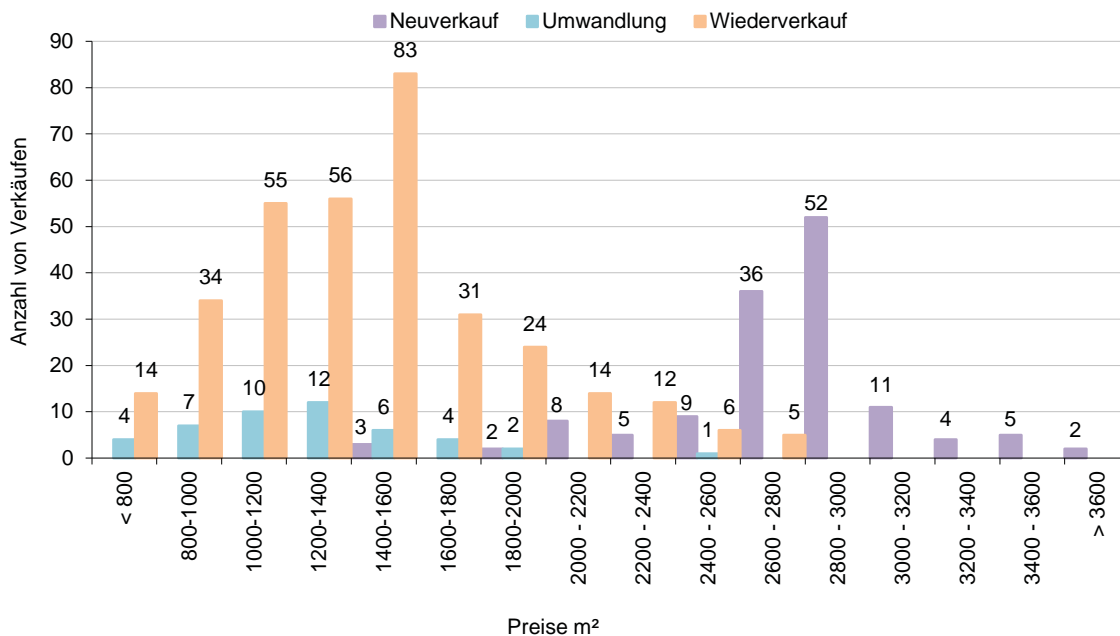
Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der in den Jahren 2013 und 2014 in den jeweiligen Preisspannen verkauften Eigentumswohnungen sind in der nachfolgenden Grafik aufgezeigt.

In 84% aller Verkaufsfälle lag die Wohnfläche bei 40 m² bis 130 m². Im Diagramm werden die drei Kategorien Neuverkauf, Verkäufe von umgewandelten Mietwohnungen und Wiederverkauf farblich unterschiedlich dargestellt.

€/ m ² Preisspannen	Kategorie des Verkaufs	Jahr	< 800	800-1000	1000-1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	1800-2000	2000 - 2200	2200 - 2400	2400 - 2600	2600 - 2800	2800 - 3000	3000 - 3200	3200 - 3400	3400 - 3600	> 3600	Summe	
Neuverkauf	2013		0	0	0	0	1	0	2	0	2	7	16	9	2	2	3	1	45	
	2014		0	0	0	0	2	0	0	8	3	2	20	43	9	2	2	1	92	
	Summe		0	0	0	0	3	0	2	8	5	9	36	52	11	4	5	2	137	
Umwandlung	2013		3	7	8	6	4	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
	2014		1	0	2	6	2	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	15
	Summe		4	7	10	12	6	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	46
Wiederverkauf	2013		6	20	25	25	33	13	9	5	6	3	3	0	0	0	0	0	0	148
	2014		8	14	30	31	50	18	15	9	6	3	2	0	0	0	0	0	0	186
	Summe		14	34	55	56	83	31	24	14	12	6	5	0	0	0	0	0	0	334

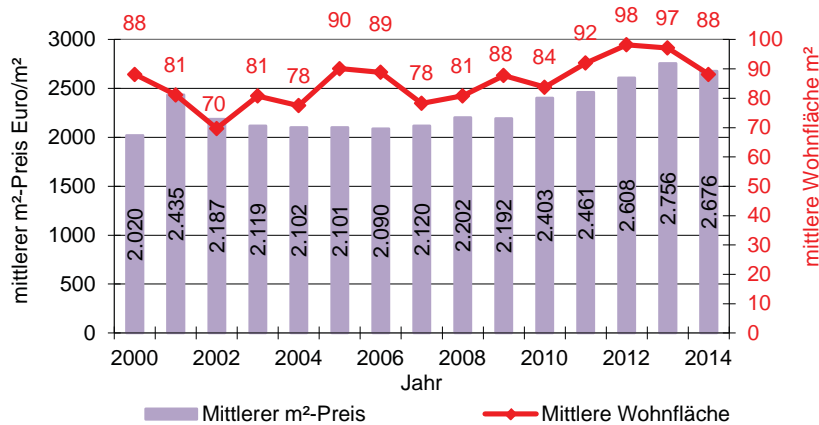
Kaufpreise von Eigentumswohnungen von 40 m² bis 130 m² Wohnfläche



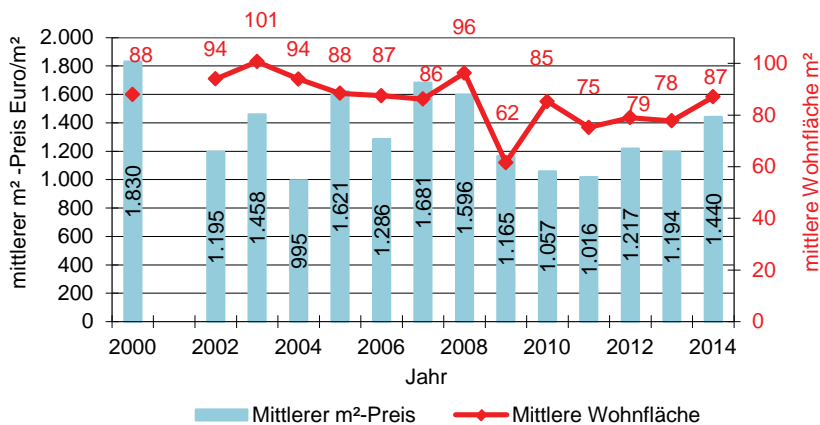
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

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

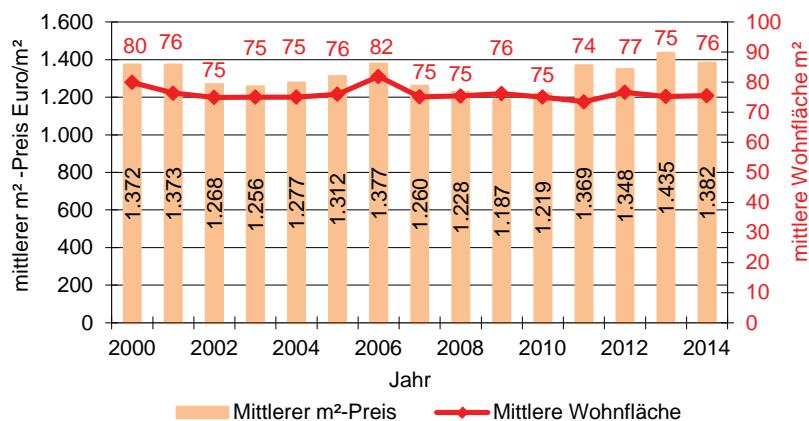
Neuverkauf



Umwandlung

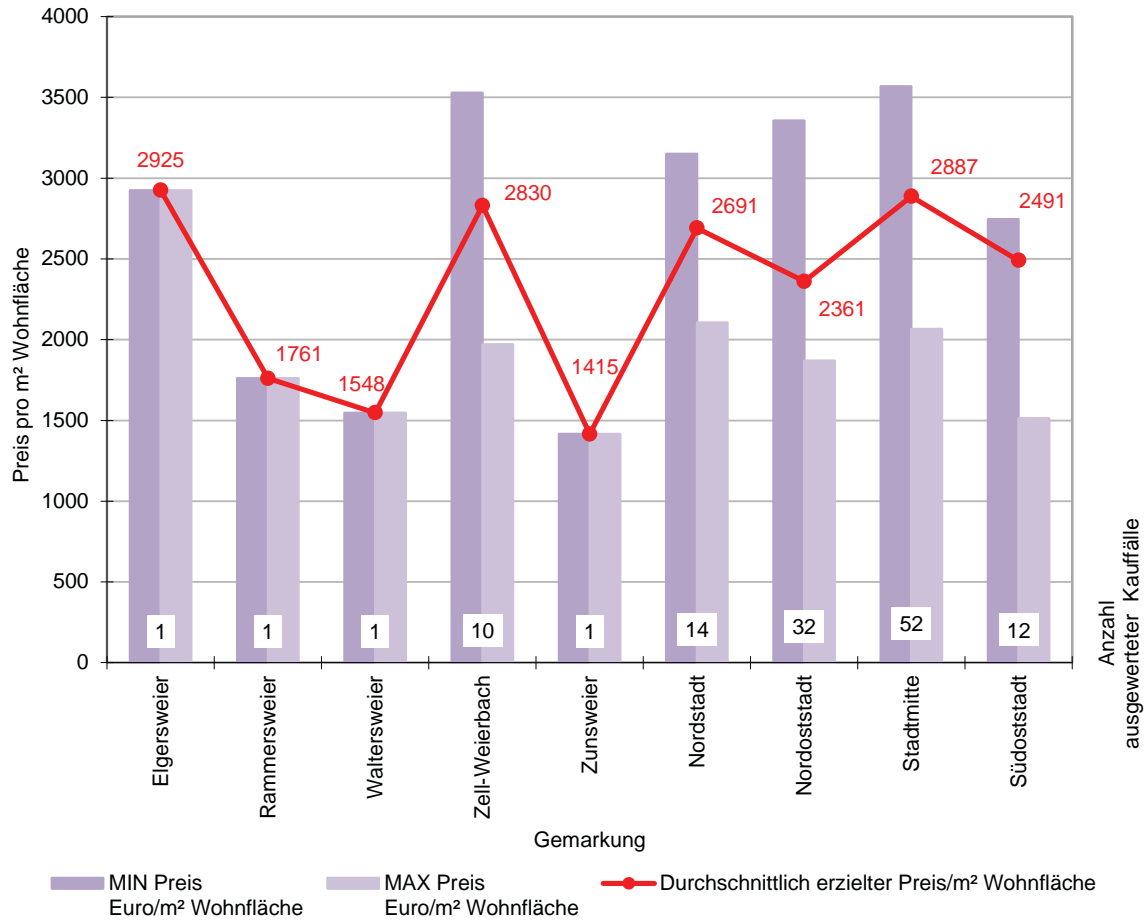


Wiederverkauf



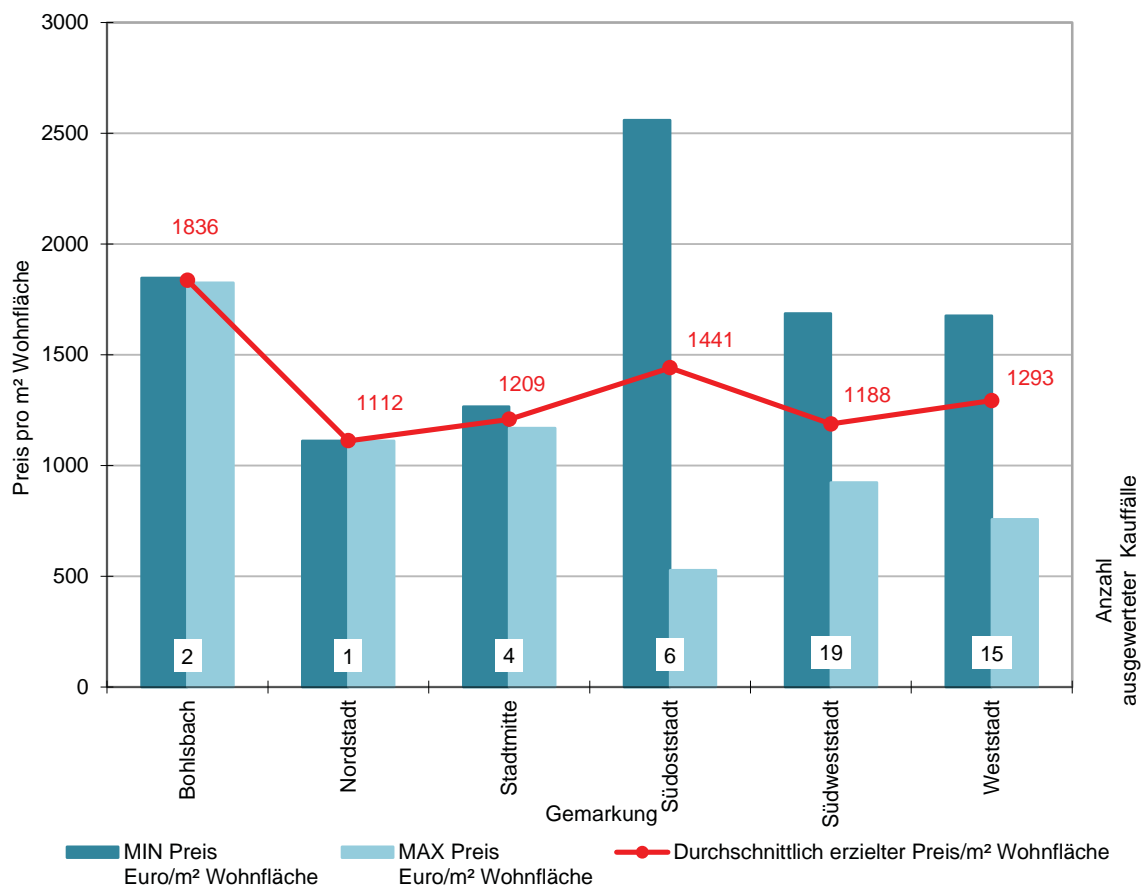
Preis pro m² Wohnfläche in den Stadt- und Ortsteilen
 Neuverkäufe von Eigentumswohnungen

Stadtteil Ortsteil	Anzahl auswertbarer Kauffälle	MIN Preis €/m ² - Wohnfläche	MAX Preis €/m ² - Wohnfläche	Durchschnittlich erzielter Preis €/m ² - Wohnfläche
Bohlsbach				
Bühl				
Elgersweier	1	2925	2925	2925
Fessenbach				
Griesheim				
Rammersweier	1	1761	1761	1761
Windschläg				
Waltersweier	1	1548	1548	1548
Weier				
Zell-Weierbach	10	1971	3528	2830
Zunswieier	1	1415	1415	1415
Nordstadt	14	2105	3149	2691
Nordoststadt	32	1869	3356	2361
Stadtmitte	52	2067	3568	2887
Südstadt				
Südoststadt	12	1513	2746	2491
Südweststadt				
Weststadt				



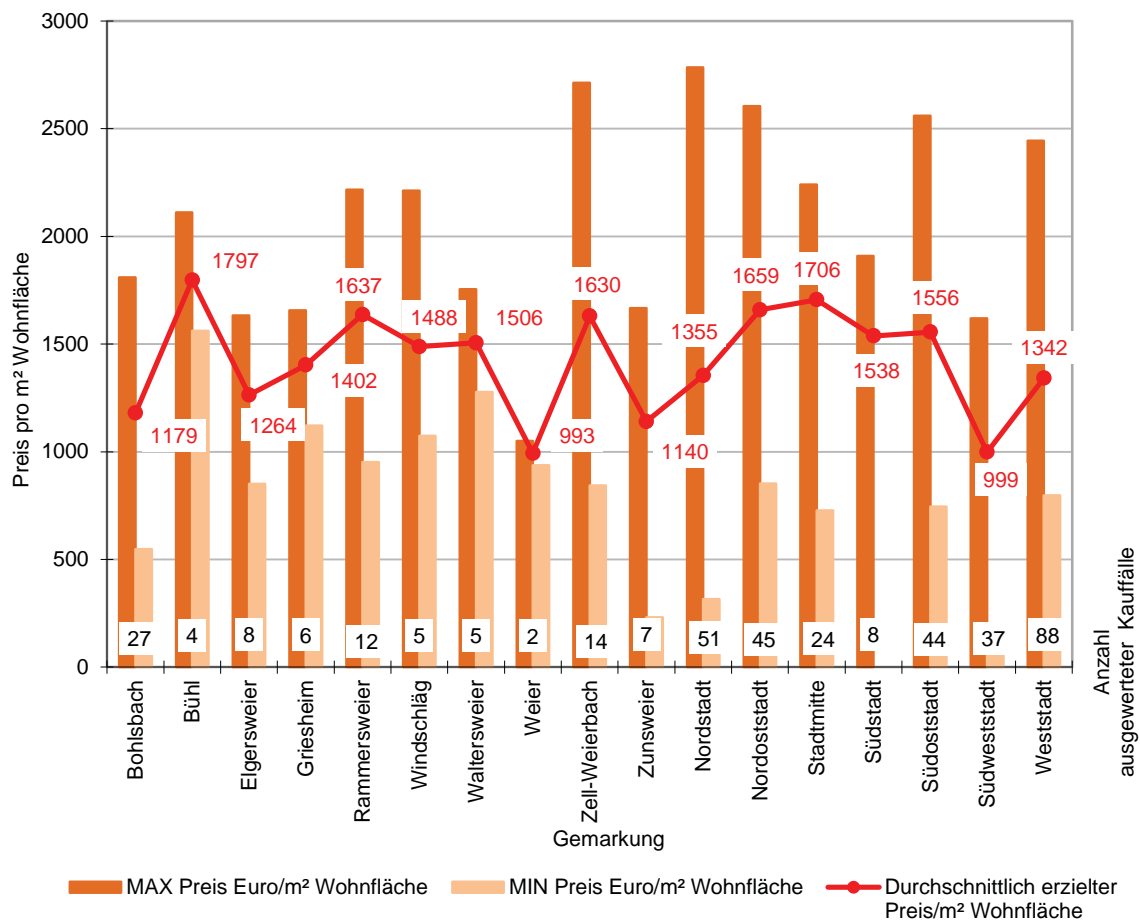
Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Stadtteil Ortsteil	Anzahl auswertbarer Kauffälle	MIN Preis €/m ² - Wohnfläche	MAX Preis €/m ² - Wohnfläche	Durchschnittlich erzielter Preis €/m ² - Wohnfläche
Bohlsbach	2	1846	1825	1836
Bühl				
Elgersweier				
Fessenbach				
Griesheim				
Rammersweier				
Windschlag				
Waltersweier				
Weier				
Zell-Weierbach				
Zunsweier				
Nordstadt	1	1112	1112	1112
Nordoststadt				
Stadtmitte	4	1266	1170	1209
Südoststadt	6	2559	528	1441
Südweststadt	19	1687	923	1188
Weststadt	15	1677	758	1293



Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

Stadtteil Ortsteil	Anzahl auswertbarer Kauffälle	MIN Preis €/m ² - Wohnfläche	MAX Preis €/m ² - Wohnfläche	Durchschnittlich erzielter Preis €/m ² - Wohnfläche
Bohlsbach	27	1809	548	1179
Bühl	4	2111	1562	1797
Elgersweier	8	1633	850	1264
Fessenbach				
Griesheim	6	1657	1121	1402
Rammersweier	12	2217	951	1637
Windschlag	5	2212	1073	1488
Waltersweier	5	1754	1278	1506
Weier	2	1050	937	993
Zell-Weierbach	14	2713	843	1630
Zunswieier	7	1667	230	1140
Nordstadt	51	2785	316	1355
Nordoststadt	45	2604	852	1659
Stadtmitte	24	2240	728	1706
Südstadt	8	1909	0	1538
Südoststadt	44	2560	745	1556
Südweststadt	37	1619	172	999
Weststadt	88	2444	798	1342



Verkäufe von Teileigentum

Im Bereich Sondereigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (§3 Wohnungseigentumsgesetz), wurden in den Jahren 2013 und 2014 insgesamt 118 Verkäufe als auswertbar registriert.

Die gewerblichen Verkäufe teilen sich auf in Arztpraxen (Anzahl: 4 Verkäufe), Büros (Anzahl : 6 Verkäufe), Läden (Anzahl: 6 Verkäufe) und sonstige unbenannte Gewerbeeinheiten. Diese geringe Anzahl von Verkaufsfällen lässt keine detaillierte statistische Auswertung für rein gewerbliche Objekte zu. Zudem waren bei den einzelnen Gewerben sowohl die Baujahre, die jeweiligen Ausstattungen (Bsp. Vorhandensein von Fahrstühlen) als auch die Größen der Nutzflächen mit einer Spanne von 48 m² bis zu 500 m² sehr unterschiedlich. So erklärt sich die Preisspanne von 163 €/m² bis 3090 €/m² Nutzfläche.

91 Verkäufe betreffen Sondernutzungsrechte für Pkw-Stellplätze, die unabhängig von einer Wohnung oder eines Grundstückes verkauft wurden. Zusammen mit Stellplätzen, die separat bei den bebauten Grundstücken verkauft wurden, ergeben sich die unten aufgeführten Preise.

Stellplatzart / Kategorie	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Mittelwert	Preisspanne	
			Min Wert	Max Wert
Garage				
Wiederverkauf und Umwandlung	33	7.800 €	3.200 €	14.000 €
Tiefgarage				
Neuverkauf	102	16.000 €	10.800 €	22.000 €
Wiederverkauf und Umwandlung	9	8.800 €	3.000 €	12.800 €
Stellplatz im Freien				
Wiederverkauf und Umwandlung	10	3.500 €	1.250 €	5.000 €

Indexreihen: Preise für Eigentumswohnungen

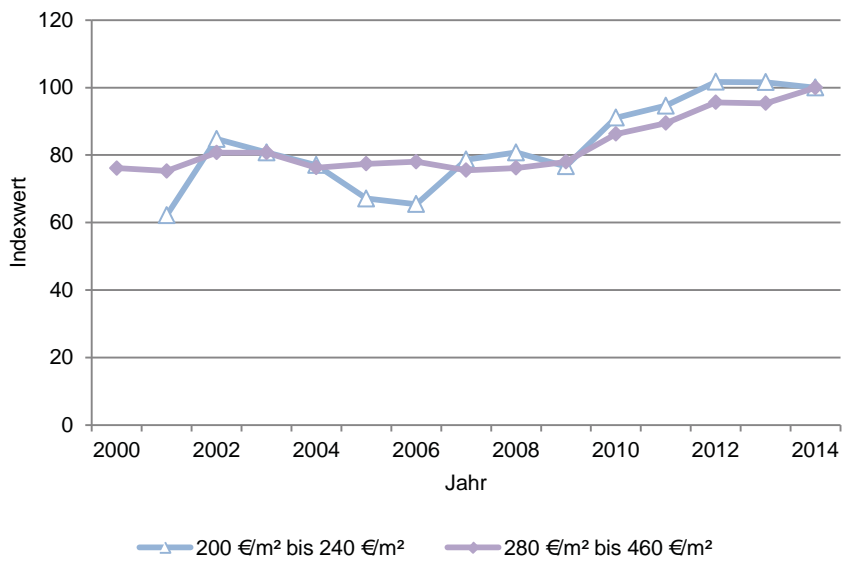
ImmoWertV §11(Abs.1) führt aus: „ Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.“

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

Die Indexreihen werden differenziert nach Neuverkäufen und nach Wiederverkäufen, nach der Lage innerhalb eines aufgezeigten Bodenrichtwertbereiches und nach einer Spanne von Baujahren. Die errechneten Indexzahlen ergeben sich aus dem Verhältnis der mittleren Quadratmeterpreise der jeweiligen Jahre zu den mittleren Quadratmeterpreisen des Basisjahres 2014. Es wurde für eine schnellere Berechnung das Basisjahr 2014 gewählt.

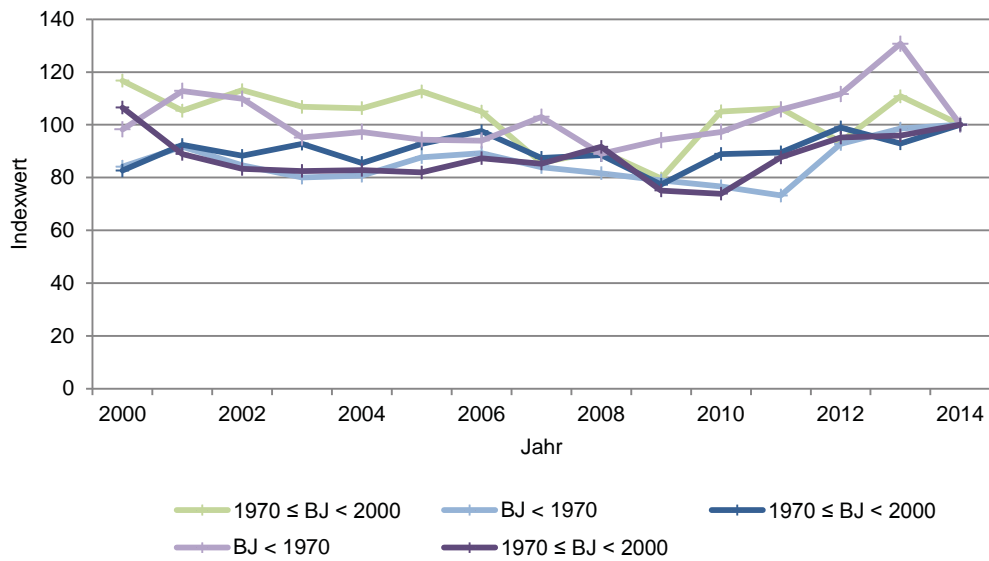
Indexreihe für Neuverkäufe

Jahre / Baujahresklassen	Neuverkauf; BJ >2000	
	Bereich Bodenrichtwerte 200 €/m ² bis 240 €/m ²	Bereich Bodenrichtwerte 280 €/m ² bis 460 €/m ²
2000		76
2001	62	75
2002	85	81
2003	81	81
2004	77	76
2005	67	77
2006	65	78
2007	79	76
2008	81	76
2009	77	78
2010	91	86
2011	95	89
2012	102	96
2013	102	95
2014	100	100



Indexreihe für Wiederverkäufe

Jahre Baujahres- klassen	Wiederverkäufe WET								
	Bereich Bodenrichtwerte 150 €/m ² bis 190 €/m ²			Bereich Bodenrichtwerte 200 €/m ² bis 240 €/m ²			Bereich Bodenrichtwerte 280 €/m ² bis 460 €/m ²		
	BJ < 1970	1970 ≤ BJ < 2000	BJ ≥ 2000	BJ < 1970	1970 ≤ BJ < 2000	BJ ≥ 2000	BJ < 1970	1970 ≤ BJ < 2000	BJ ≥ 2000
2000	zu wenig Werte	117	zu wenig Werte	84	83	zu wenig Werte	98	106	zu wenig Werte
2001		105		92	92		113	89	
2002		113		85	88		110	83	
2003		107		80	93		95	82	
2004		106		81	86		97	83	
2005		113		88	93		94	82	
2006		105		89	98		94	87	
2007		86		84	87		103	85	
2008		90		82	89		89	92	
2009		80		79	77		94	75	
2010		105		77	89		97	74	
2011		106		73	90		106	88	
2012		94		93	99		112	95	
2013		111		99	93		131	96	
2014	100	100	100	100	100				



SONSTIGE ANGABEN

Gebühren

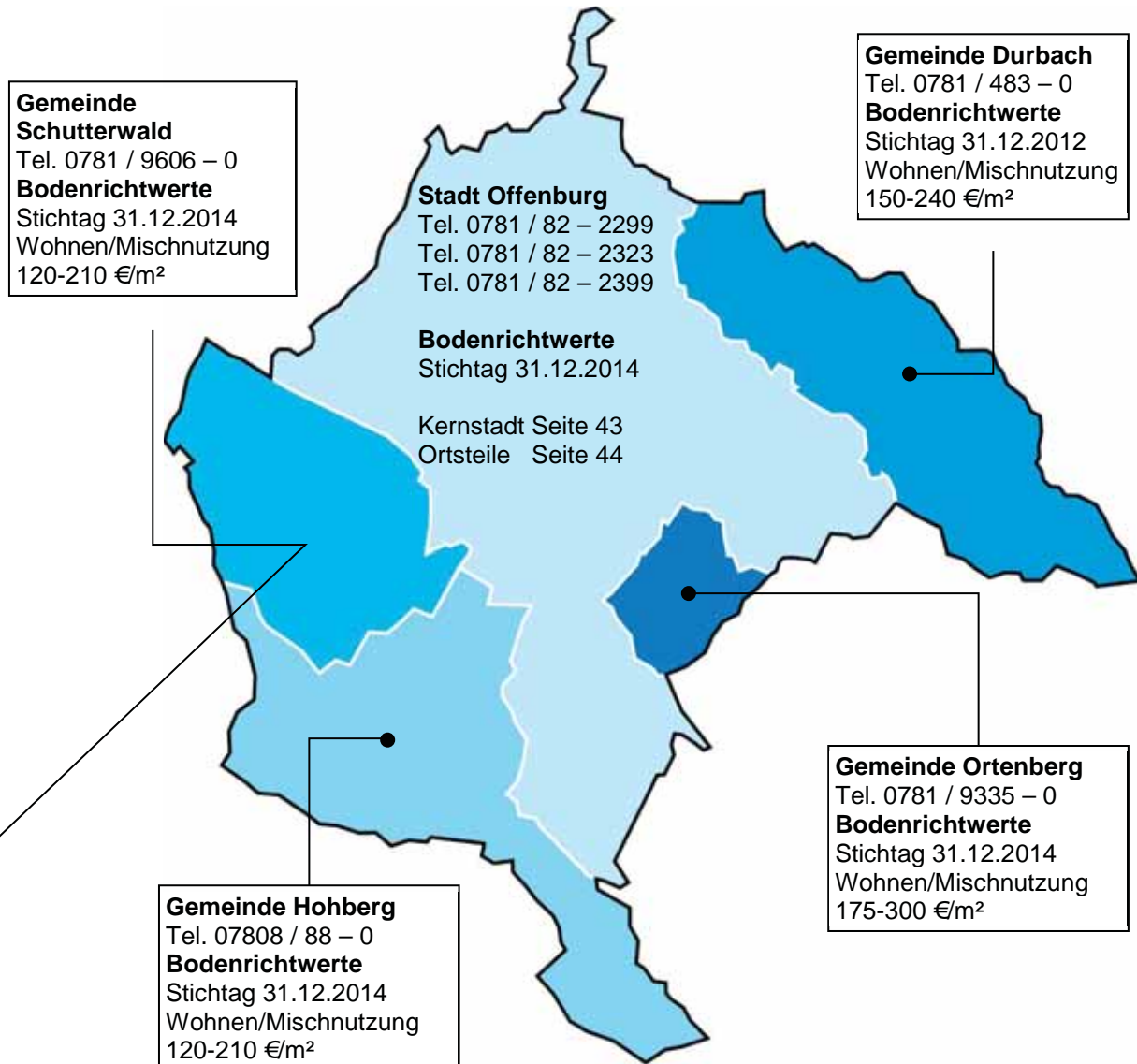
Für die Bewertung von bebauten Grundstücken, Bauwerken, Grundstückszubehör und grundstücksgleichen Rechten ist die Gebühr aus der nachstehenden Tabelle, die der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Offenburg in der Fassung vom 29.03.2010 entnommen ist, abzulesen. Die Leistungen nach dieser Satzung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

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

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)	20,00 €
Grundstücksmarktbericht	30,00 €

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Zur Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gehören die Gemeinden Durbach (3907 Einwohner), Hohberg (7969 Einwohner), Ortenberg (3416 Einwohner) und Schutterwald (7200 Einwohner). Detailliertere Auskünfte zu Bodenrichtwerten können über die jeweilige Gemeindeverwaltung erfragt werden.



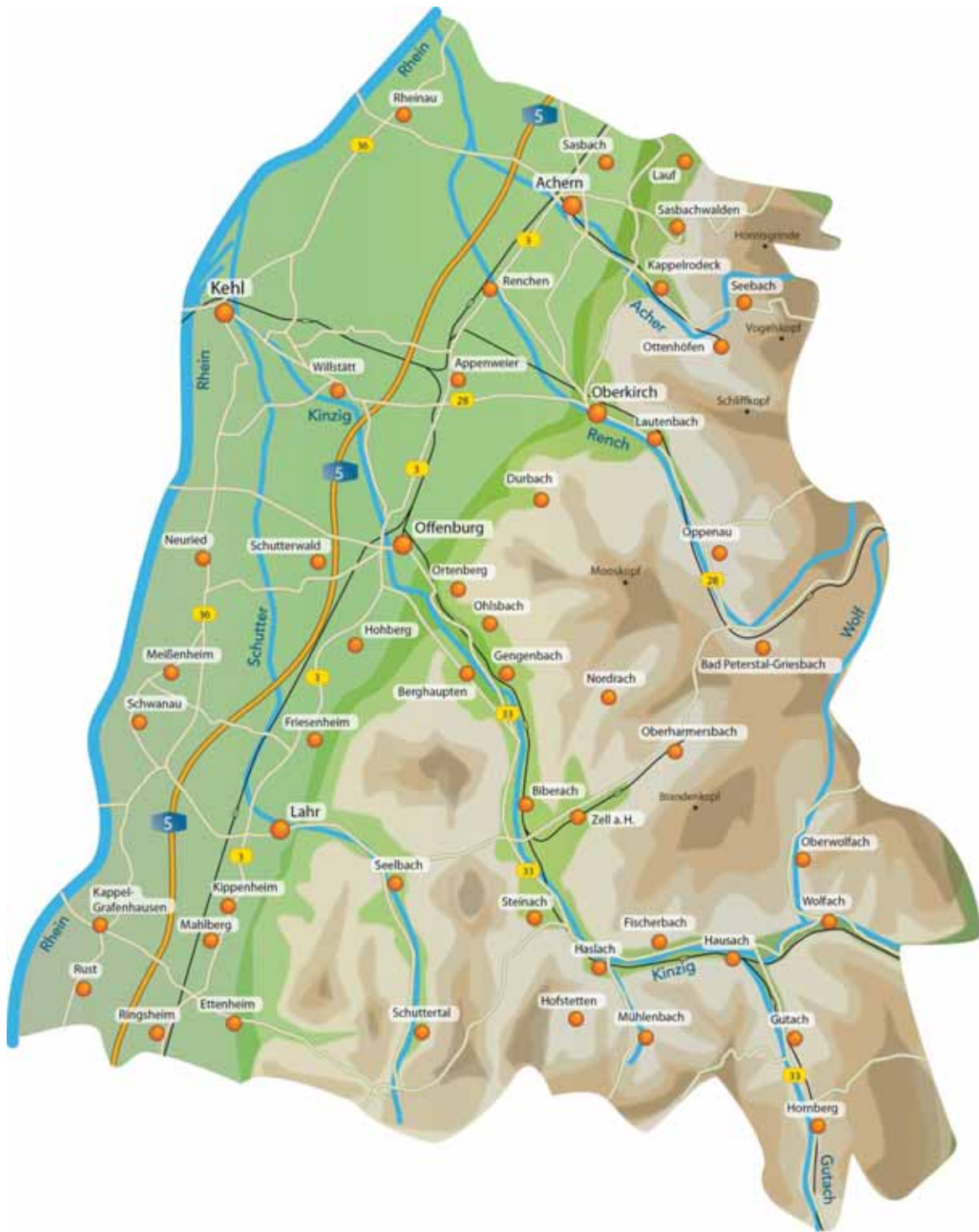
Gutachterausschüsse im Ortenaukreis

Ort		Kontakt	
1	Achern, Stadt	07841	642 -0
2	Appenweier	07805	9594 -0
3	Bad-Peterstal-Griesbach	07806	79 -0
4	Berghaupten	07803	9677 -0
5	Biberach	07835	6365 -0
6	Durbach	0781	483 -0
7	Ettenheim, Stadt	07822	432 -0
8	Fischerbach	07832	9190 -0
9	Friesenheim	07821	6337 -0
10	Gengenbach, Stadt	07803	9388 -0
11	Gutach (Schwarzwaldbahn)	07833	9388 -0
12	Haslach im Kinzigtal, Stadt	07832	706 -0
13	Hausach, Stadt	07831	79 -0
14	Hofstetten	07832	9129 -0
15	Hohberg	07808	88 -0
16	Hornberg, Stadt	07833	793 -0
17	Kappel-Grafenhausen	07822	863 -0
18	Kappelrodeck	07842	802 -0
19	Kehl, Stadt	07851	88 -0
20	Kippenheim	07825	903 -0
21	Lahr/Schwarzwald, Stadt	07821	910 -00
22	Lauf	07841	2006 -0
23	Lautenbach	07802	9259 -0
24	Mahlberg, Stadt	07825	8438 -0
25	Meißenheim	07824	6468 -0
26	Mühlenbach	07832	9118 -0
27	Neuried	07807	97 -0
28	Nordrach	07838	9299 -0
29	Oberharmersbach	07837	9297 -0
32	Oberkirch, Stadt	07837	82 -0
31	Oberwolfach	07834	8383 -0
32	Offenburg, Stadt	0781	82 -2299
		0781	82 -2323
		0781	82 -2399
33	Ohlsbach	07803	9699 -0
34	Oppenau	07804	48 -0
35	Ortenberg	0781	9335 -0
36	Ottenhöfen im Schwarzwald	07842	804 -0
37	Renchen, Stadt	07843	707 -0
38	Rheinau, Stadt	07844	400 -0
39	Ringsheim	07822	8939 -0
40	Rust	07822	86452 -0
41	Sasbach	07841	686 -0
42	Sasbachwalden	07841	64079 -0
43	Schuttertal	07826	9666 -0
44	Schutterwald	0781	9606 -0
45	Schwanau	07824	6499 -0
46	Seebach	07842	9483 -0
47	Seelbach	07823	9494 -0
48	Steinach	07832	9198 -0
49	Willstätt	07852	43 -0
50	Wolfach, Stadt	07834	8353 -0
51	Zell am Harmersbach, Stadt	07835	6369 -0

Anmerkung:

Die farblich markierten Orte bilden als Verwaltungsgemeinschaft einen Gutachterausschuss.

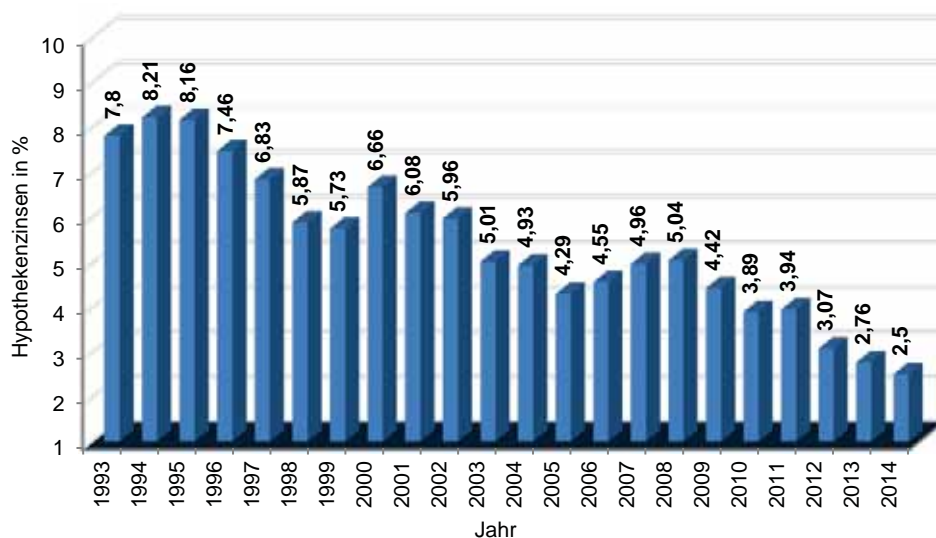
Städte und Gemeinden im Ortenaukreis



Finanzierungskosten

Im Säulendiagramm ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen von 1993 bis 2014 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 1993 bei 7,8 % Zins 733 €. Im Jahr 2014 betrug die Belastung auf Grund des tiefen Zinsniveaus nur noch 292 €.

Jahr	Hypothekenzinsen	Belastung in Euro
1993	7,80%	733
1994	8,21%	768
1995	8,16%	763
1996	7,46%	705
1997	6,83%	653
1998	5,87%	573
1999	5,73%	561
2000	6,66%	638
2001	6,08%	590
2002	5,96%	580
2003	5,01%	501
2004	4,93%	494
2005	4,29%	441
2006	4,55%	463
2007	4,96%	497
2008	5,04%	503
2009	4,42%	452
2010	3,89%	408
2011	3,94%	412
2012	3,07%	339
2013	2,76%	313
2014	2,50%	292



Impressum

Herausgeber

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
Technisches Rathaus
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

Internet

www.offenburg.de ↪ Bauen ↪ Gutachterausschuss

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

E-Mail: gutachterausschuss@offenburg.de

Frank Degenhart
Christa Gallus
Sandra Link

Tel. 0781 82 2299
Tel. 0781 82 2323
Tel. 0781 82 2399

E-Mail: frank.degenhart@offenburg.de
E-Mail: christa.gallus@offenburg.de
E-Mail: sandra.link@offenburg.de

Konzeption und
Gesamtgestaltung

Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice,
Abteilung Flächenmanagement

© Stadt Offenburg

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeder Art oder Übernahme auf Datenträger nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Stand

Juli 2015

Quellennachweis

Titel		Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	6	Bildquelle	Hochschule Offenburg
Seite	8	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	11	Datenquelle	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Seite	12	Datenquelle	Kommunales Melderegister
Seite	13	Datenquelle	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Seite	15	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	17	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	18	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	67	3D Animation	Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice
Seite	84	Plan	Landratsamt Ortenaukreis
Seite	85	Datenquelle	Deutsche Bundesbank