



STADT OFFENBURG

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2015 / 2016



GRUNDSTÜCKSMARKT
DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

GUTACHTERAUSSCHUSS
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg

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	21
Gutachterausschuss und Geschäftsstelle: Organisation und Aufgaben	21
Verkehrswertgutachten	22
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 auf die Teilmärkte Grundstücke und Wohnungs-, bzw. Teileigentum.....	28
Entwicklung der Eigentumswechsel auf Teilmärkte 2009 bis 2016.....	29
Geldumsätze 2015/2016	30
Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2000	30
Analyse der verkauften Objekte 2013/2014 und 2015/2016 in den Stadtteilen.....	31
Verkäufe von bebauten, unbebauten Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum 2015/2016.....	32
Häufigkeit von Grundstücksgrößen bei Wohnbauflächen,.....	33
Unbebaute Grundstücke	34
Flächen und Geldumsätze für unbebaute Bauflächen.....	34
Flächen und Geldumsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	35
Zusammenfassung der Umsätze unbebauter Grundstücke	36
Mittlere Bodenpreise für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015/2016.....	38
BODENRICHTWERTE	39
Allgemeines, Gesetzliche Grundlagen.....	39
Bodenrichtwerte in der Kernstadt 2015/2016.....	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	49
Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015/2016	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 Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Endhäuser	57
Statistik Einfamilien-Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser	58
Statistik Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte Gebäude	59
ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	60
Sachwertfaktoren (NHK 2010)	60
Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienhäuser NHK 2010 (2015/2016)	61
Sachwertfaktoren Reihen-/Doppelhäuser NHK 2010 (2015/2016)	61
Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser NHK 2010 (2015/2016).....	62
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	63
Liegenschaftszinssätze 2015/2016	64
Bebaute Grundstücke	64
Wohnungseigentum.....	65
Gebäudedefaktoren	66
Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke	67
Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamilienreihenhäusern	67
Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamiliendoppel- und Einfamilienendhäusern.....	69
Verkäufe von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern	70
WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM.....	71
Analyse Wohnungseigentum	71
Flächen- und Geldumsätze Wohnungseigentum.....	71
Entwicklung von Wohnungsverkäufen ab 2002.....	72
Häufigkeit der Wohnungsgrößen	73
Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen.....	74
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen.....	75
Preis pro m ² Wohnfläche in den Stadt- und Ortsteilen.....	76
Verkäufe von Teileigentum	80
Indexreihen: Preise für Eigentumswohnungen ImmoWertV §11 (Abs.4)	81
Indexreihe für Wiederverkäufe, Baujahr bis 1970	82
Indexreihe für Wiederverkäufe, Baujahr > 1970 und < 2000.....	83
Indexreihe für Neuverkäufe, Baujahre >= 1998.....	84
SONSTIGE ANGABEN	85
Gebühren	85
Verwaltungsgemeinschaft Offenburg.....	86
Gutachterausschüsse im Ortenaukreis	87
Finanzierungskosten	89
Impressum.....	90
Quellennachweis	90

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 nahezu 40.000 versicherungspflichtig Beschäftigten rund 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 inmitten der tri-nationalen Metropolregion Oberrhein. 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).

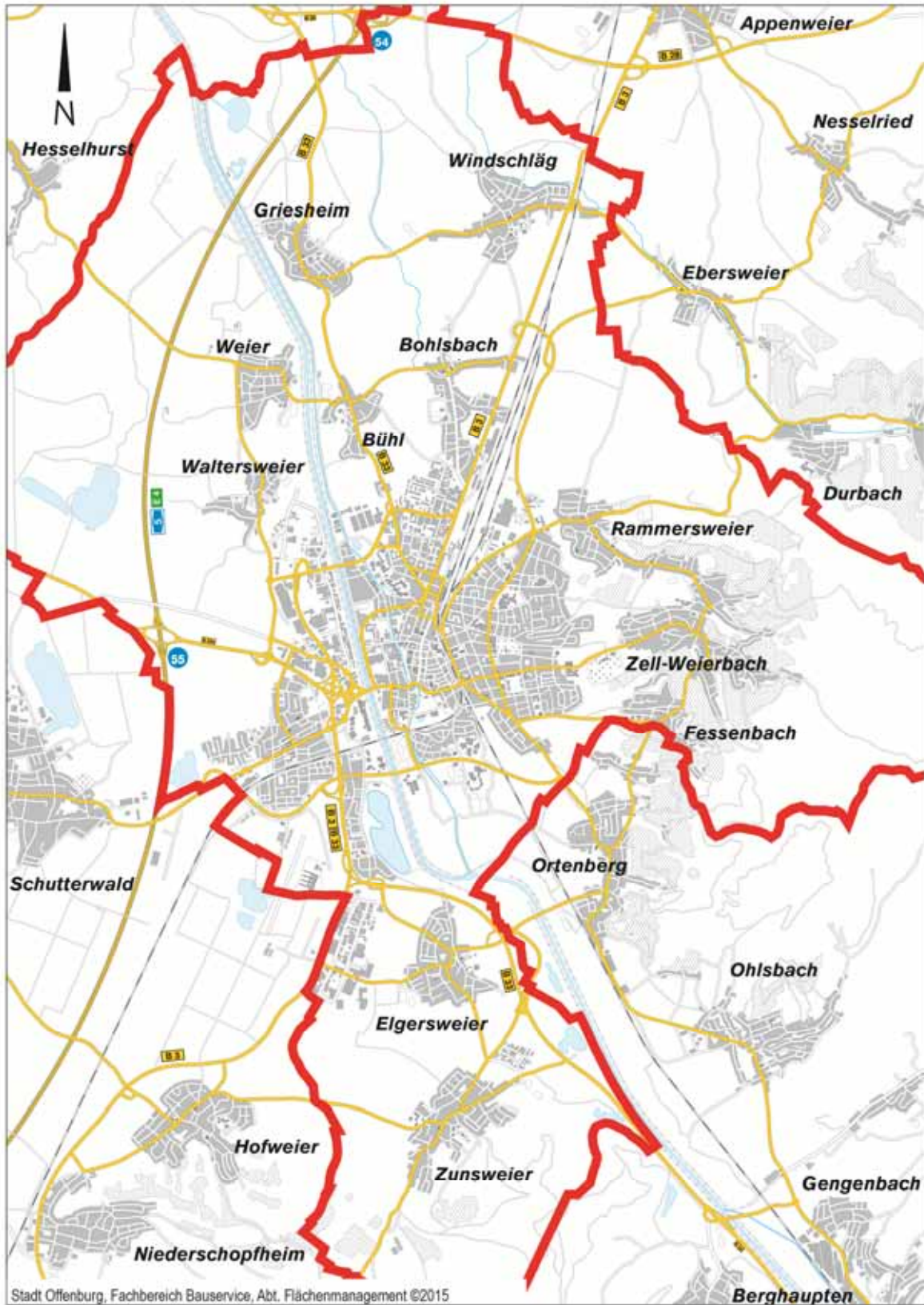
Offenburg ist eine wichtige Messe-, Kongress- und Ausstellungsstadt. Neben der traditionsreichen Oberrheinmesse, der drittgrößten Verbrauchermesse in Baden-Württemberg, finden bekannte Fachmessen wie Euro Cheval und herausragende Großveranstaltungen in Offenburg statt. Auf dem 18 Hektar großen, unmittelbar am Stadteingang gelegenen Ausstellungsgelände der Messe Offenburg-Ortenau befinden sich verschiedene, komplett modernisierte Hallenkomplexe mit 22.500 Quadratmeter überdachter Fläche. Allein 14.000 Quadratmeter Hallenfläche unter einem Dach bietet die 2005 eröffnete multifunktionale Baden-Arena, die mit der Oberrheinhalle und der Ortenauhalle eine architektonisch anspruchsvollen Achse bildet und in der große Fernsehproduktionen oder Sportevents mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 10.000 Besuchern stattfinden. 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 für Angewandte Wissenschaften Offenburg mit Außenstelle Gengenbach mit mehr als 4500 Studenten bietet ein breites, interdisziplinäres und praxisorientiertes Fächerspektrum wie Angewandte Biomechanik, Angewandte Informatik, Betriebswirtschaft, Betriebswirtschaft/Logistik und Handel, Biomechanik, Elektrotechnik/Informationstechnik, Elektrische Energietechnik/Physik, Energiesystemtechnik, Maschinenbau, Maschinenbau/Werkstofftechnik, Mechatronik, Medien und Informationswesen, Medizintechnik, Unternehmens- und IT-Sicherheit, Verfahrenstechnik (Bio/Energie/Umwelt), Wirtschaftsinformatik und Wirtschaftsingenieurwesen 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.



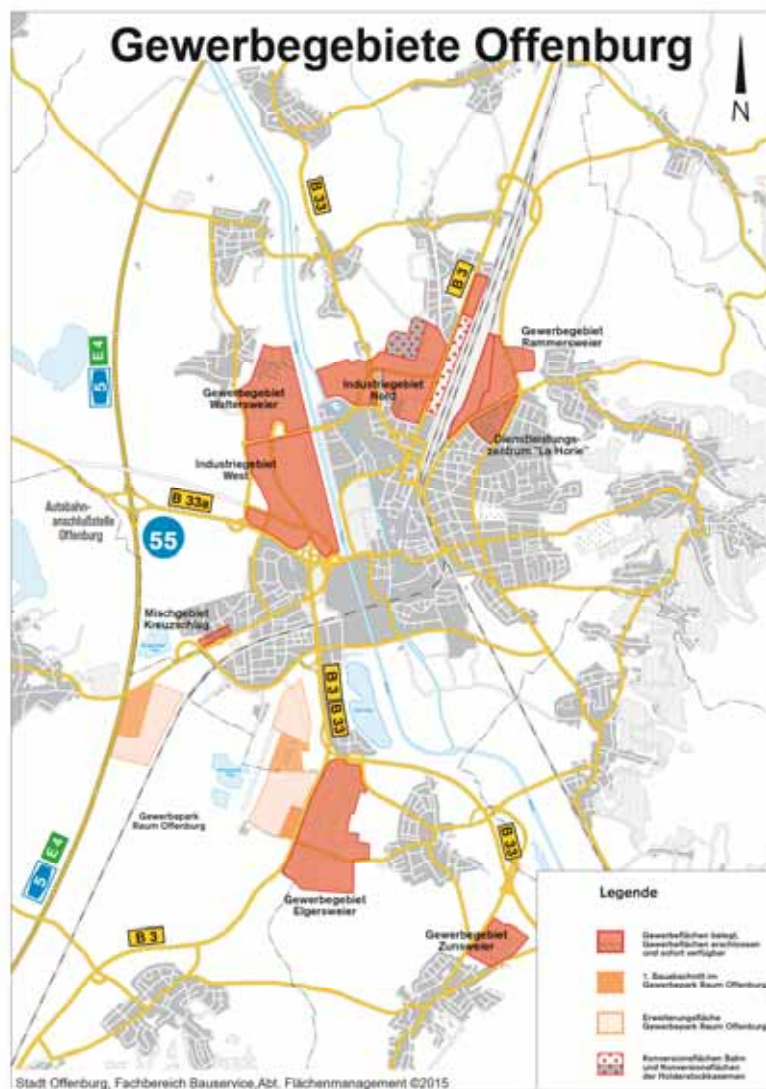
Elf Ortschaften mit ganz eigenem Charakter komplettieren die Vielfalt Offenburgs. Von den Rebland Gemeinden mit ihren Winzerbetrieben und Fachwerkhäusern entlang der Badischen Weinstraße bis zu den schmucken Dörfern in der Rheinebene reicht der Spannungsbogen. Offenburg - das ist wie eine herzliche Einladung an Freunde:

Vorbeikommen, wohlfühlen, bleiben.

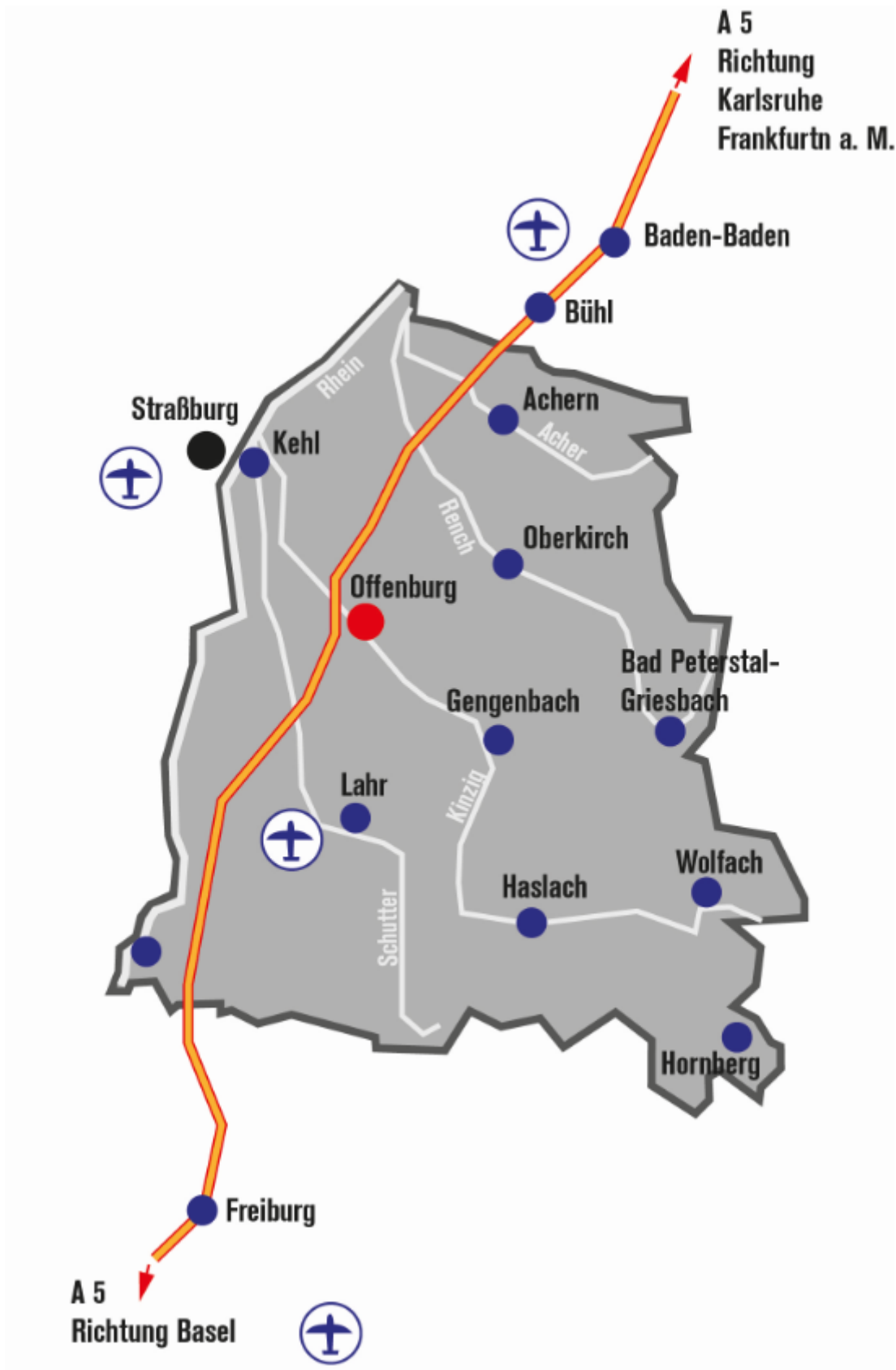
Gewerbe- und Industriegebiete

Offenburg West 1- 4	120,00	ha*
Offenburg-Elgersweier	70,00	ha
Offenburg Nord	50,00	ha
Im Seewinkel	25,00	ha
Im Unteren Angel	25,00	ha
Offenburg-Zunsweier	15,00	ha
Offenburg-Rammersweier	10,00	ha
Streugebiete	100,00	ha
Interkommunaler Gewerbepark hoch ³ (Träger Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg)	130,00	ha
davon 1. Bauabschnitt, Teilgebiet Hohberg	6,50	ha
davon 1. Bauabschnitt, Teilgebiet Schutterwald	15,00	ha
davon 2. Bauabschnitt, Teilgebiet Schutterwald künftig	10,00	ha

* gewerbliche Nettobaufäche



Die Region um Offenburg

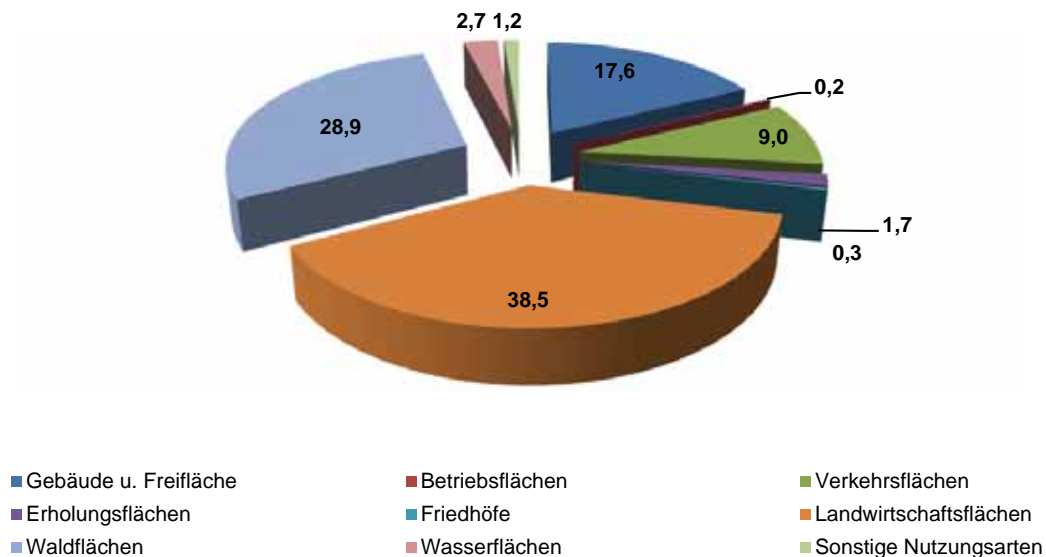


OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL

Flächendaten von Offenburg

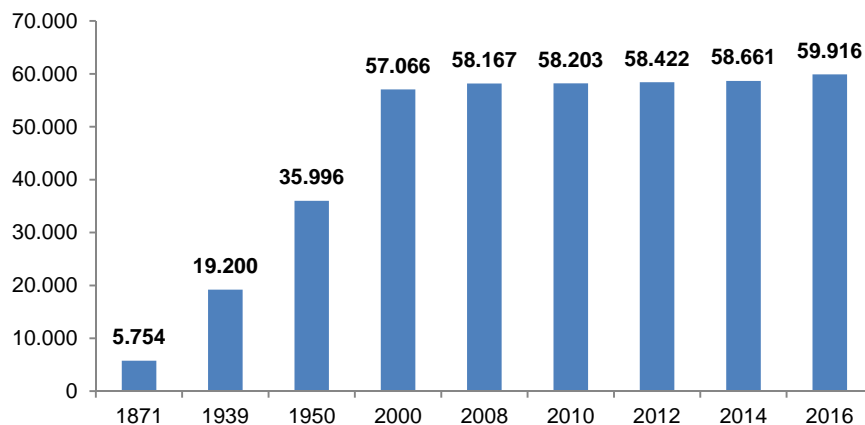
Stichtag 31.12.2015

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Gebäude und Freiflächen Wohnen, Gewerbe u. Industrie	1382	17,6
Betriebsflächen ohne Abbauland	14	0,2
Verkehrsflächen Straßen, Wege, Plätze	705	9,0
Erholungsflächen Sportflächen, Grünanlagen	133	1,7
Friedhöfe	22	0,3
Landwirtschaftsflächen Grünland, Ackerland, Rebland, Gartenland	3014	38,5
Waldflächen	2263	28,9
Wasserflächen	209	2,7
Sonstige Nutzungsarten	95	1,2
Gesamtfläche von Offenburg	7838	100,0



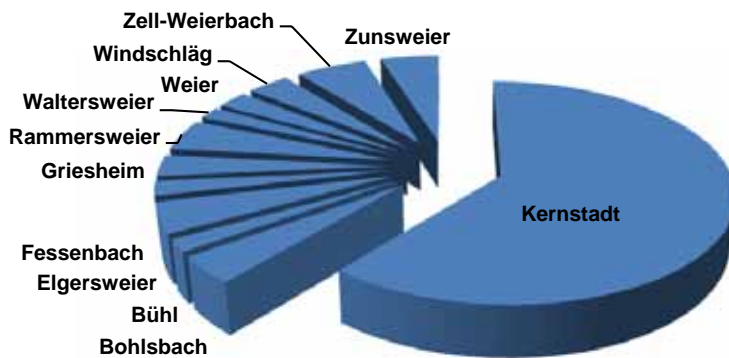
Die hohe Lebens-, Wohn- und Umweltqualität Offenburgs wird eindrucksvoll von den Flächendaten dokumentiert. Ein knappes Drittel des gesamten Gemeindegebietes ist bewaldet, über ein Drittel steht der Landwirtschaft zur Verfügung. Die bebauten und versiegelten Flächen liegen – berücksichtigt man auch dort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

Bevölkerungsentwicklung



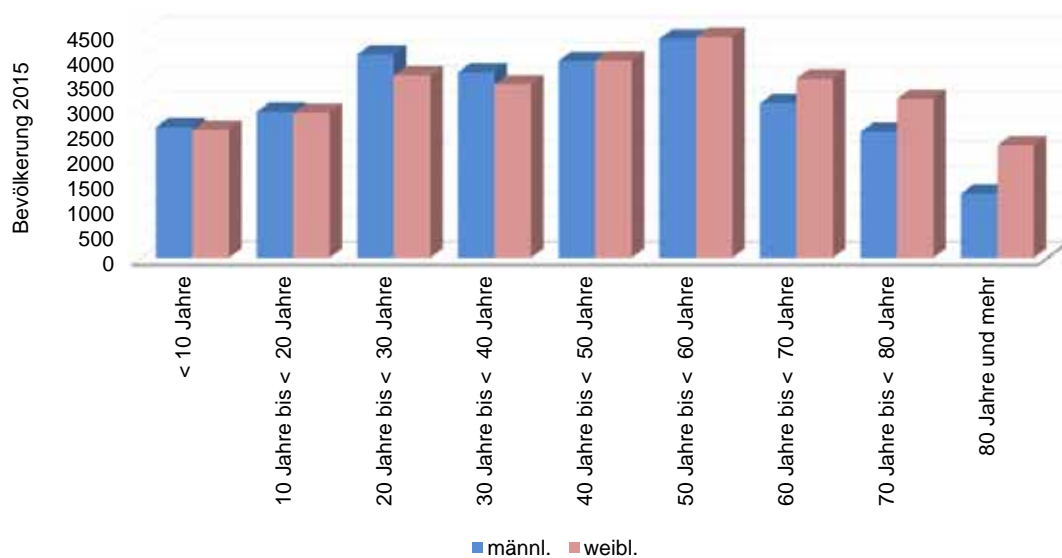
Verteilung der Offenburger Wohnbevölkerung 2016

Stadtteil	Wohnbevölkerung	Anteil in %
Kernstadt	36.614	61,1
Bohlsbach	2.378	4,0
Bühl	1.067	1,8
Elgersweier	2.694	4,5
Fessenbach	1.302	2,2
Griesheim	1.923	4,6
Rammersweier	2.751	4,6
Waltersweier	1.090	1,8
Weier	1.548	2,6
Windschläg	2.111	3,5
Zell-Weierbach	3.524	5,9
Zunsweier	2.914	4,9



Männliche und weibliche Bevölkerung in Offenburg nach Altersgruppen 2015

Alter	männlich	weiblich
< 10 Jahre	2615	2558
10 Jahre bis < 20 Jahre	2919	2894
20 Jahre bis < 30 Jahre	4067	3647
30 Jahre bis < 40 Jahre	3707	3462
40 Jahre bis < 50 Jahre	3938	3952
50 Jahre bis < 60 Jahre	4378	4417
60 Jahre bis < 70 Jahre	3088	3587
70 Jahre bis < 80 Jahre	2518	3180
80 Jahre und mehr	1284	2254
Gesamt	28514	29951



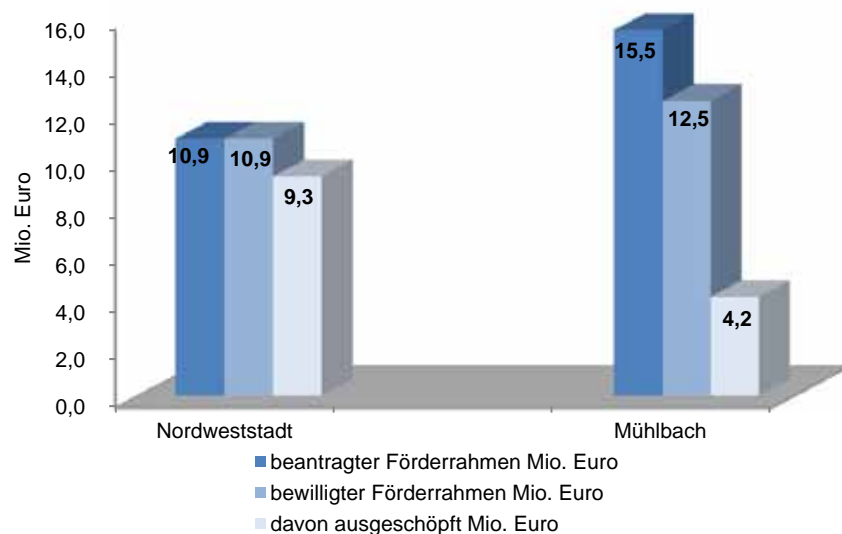
Städtebauliche Erneuerungen

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 es, 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 02.05.2005 die Satzung des Sanierungsgebiets "Die soziale Stadt - Nordweststadt" beschlossen. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sollen in diesem Stadtteil die Wohn- und Lebensverhältnisse, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden. Entsprechend dem mit breiter Bürgerbeteiligung entstandenen integrierten Entwicklungskonzept und unter dem Motto „MehrLiN - Mehr Lebensqualität in Nordwest-“ wurden nahezu alle geplanten Maßnahmen umgesetzt:

- Neubau eines Stadtteil- und Familienzentrums in Verbindung mit dem Neubau einer Mensa im Schulzentrum Nordwest
- Umbau der wesentlichen Straßen und öffentlichen Plätze im Kern des Stadtteils, Verkehrsberuhigung, Lenkung und Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Umgestaltung des Freiraums, insbesondere im Schulareal Nordwest, entsprechend einem umfassenden Freiflächenkonzept
- Förderung von über 100 Gebäudesanierungen verbunden mit über 400 privaten Wohnungsmodernisierungen
- Schließung von Baulücken mit Umnutzung von Brachflächen und Realisierung von mehr als 100 neuen Miet- und Eigentumswohnungen
- 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)
- Begleitung einer Vielzahl von nichtinvestiven, sozialen Projekten zur Stärkung unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen und der Stadtteilidentität



Das Programm befindet sich derzeit in der Schlussphase, die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, die Schlussdokumentation und die Aufhebung der Sanierungssatzung stehen noch bis zum Jahr 2018 auf der Agenda. Die Finanzhilfen betragen bislang insgesamt 10,9 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 wurden bis 2014 sukzessive fortgeschrieben, konkretisiert und laufen derzeit:

- Sozialverträgliche Entwicklung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnens
- Soziale Stabilisierung des Stadtquartiers
- Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden
- Umwandlung der Industriebrache zu einem ökologischen Stadtbaustein mit zum Mühlbach (Zwingerpark) offenen Wohnstrukturen
- Schaffung und Stärkung des Zugangs zur Altstadt durch neue Verbindungswege unter Berücksichtigung der historischen Stadtkante sowie dem Zwingerpark
- Schaffung einer neuen Identität an der Schnittstelle von Altstadt und Kinzigvorstadt
- Neudefinition der Stadträume sowie Einbindung des Mühlbachs und des Zwingerparks als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum (grünes Rückgrat) unter Aufwertung und Einbeziehung der historischen Bausubstanz
- Durchgehender Rad- und Fußweg am Mühlbach
- Das Schaffen und Verbinden von alten und neuen Bereichen im Areal durch ein attraktives Fußwegenetz



Sanierungsgebiet „Mühlbach“, Finanzhilfen bislang in Höhe von 15,2 Mio. Euro. Im Ergebnis werden dabei bis 2020 ca. 700 neue Wohneinheiten geschaffen.

Entwicklung Nördliche Innenstadt

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat sich nach intensiven Verhandlungen im Dezember 2013 für das Angebot des Projektentwicklers OFB zur Entwicklung des Sparkassen- und Stadthallenareals in der Nördlichen Innenstadt entschieden. Die im Vorfeld formulierten Ziele hat OFB nahezu voll umgesetzt:

- Es entsteht ein attraktives und offenes neues Innenstadtquartier zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten mit ansprechender Architektur und einer hohen städtebaulichen Qualität.
- Die Innenstadt erhält im Norden einen gleichwertigen dritten Anziehungspunkt neben Karstadt/Lindenplatz im Osten und dem Rathausplatz/H&M im Süden.
- Viele neue Wege und Plätze laden zum Bummeln ein und schaffen neue und angenehme Verbindungen zur Oststadt.
- Die Erschließung der Geschäfte erfolgt ausschließlich von der Erdgeschossbeziehungsweise Straßenebene aus. Das erste Obergeschoss wird durch Rolltreppen und Aufzüge innerhalb des jeweiligen Einzelhandelsgeschäfts erschlossen, so wie in anderen Geschäftshäusern der Innenstadt auch.
- Die Stadthalle wird baulich interpretiert, teilweise erhalten und erstmals nach Jahren als freistehendes Gebäude erlebbar gemacht.
- Die bestehende Parkgarage wird saniert und erweitert. Zur Entlastung der Gustav-Rée-Anlage wird die Zufahrt zur Tiefgarage wie auch die Andienung des Lieferverkehrs auf die Ostseite Richtung Bahngraben verlegt.
- Ein Lebensmittelvollsortimenter wird die dringend gewünschte Versorgung der Innenstadt verbessern. Mit einem größeren Elektromarkt wird ein weiteres attraktives Sortiment zurück in die Innenstadt kommen.



Mit der Sparkasse ist ein großes und wichtiges Dienstleistungsunternehmen mitten im Quartier angesiedelt. Über den 24 Stunden-SB-Bereich der Sparkasse erfolgt eine weitere Anbindung des Quartiers an die Nördliche Hauptstraße. Gleichzeitig wurde das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 23 (ehemalige französische Kommandantur) von der Sparkasse saniert und für eigene Zwecke umgebaut.

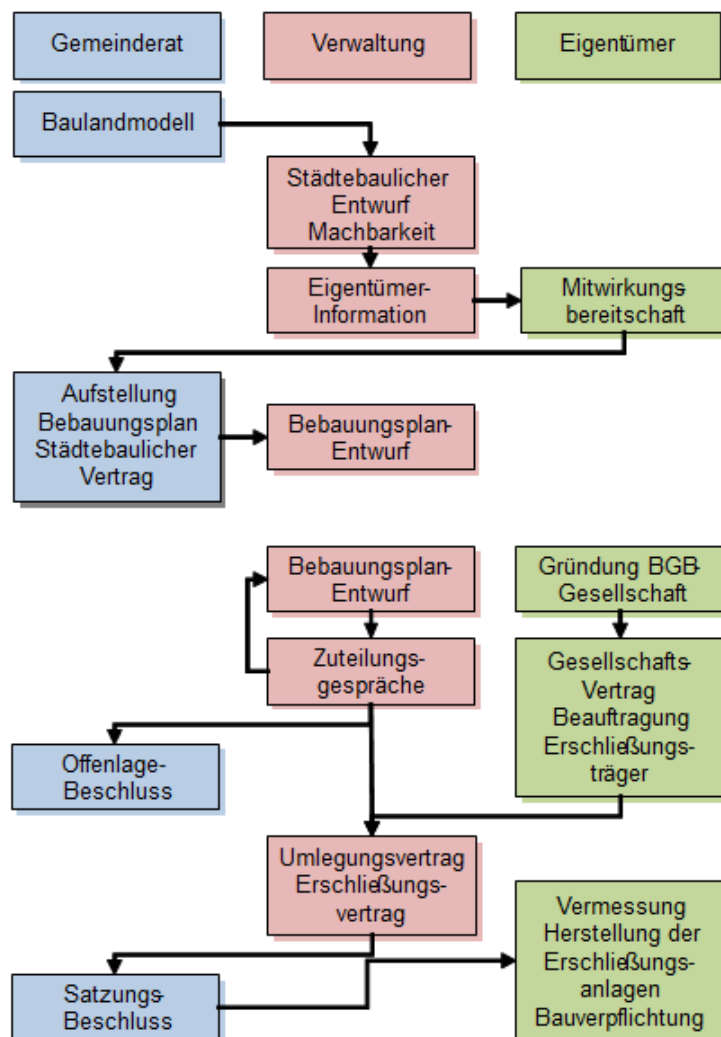


Das Einkaufsquartier fügt sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 11.250 Quadratmetern in die bestehende Einzelhandelsstruktur der Offenburger Innenstadt ein. Rund ein Drittel der geplanten Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die Branchen Lebensmittel und Elektrowaren, die in der Offenburger Innenstadt derzeit stark unterrepräsentiert sind. Fünf der insgesamt 25 Ladeneinheiten liegen deutlich über 800 Quadratmeter, nämlich zwischen 1200 und 3000 Quadratmeter. Mit einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 72 Prozent hat OFB den Schwerpunkt auf großflächige Ladeneinheiten gesetzt. Diese stellen somit eine gute und sinnvolle Ergänzung zu den kleinflächigen Angeboten in der Innenstadt dar.



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 Bedienstete der Finanzbehörde Offenburg als Gutachter 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 Gutachter/-innen. An der Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Jahre 2015 und 2016 waren 19 Gutachter/-innen 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 2015/2016 erstattete der Gutachterausschuss 65 Verkehrswertgutachten mit insgesamt 85 einzelnen Grundstücksbewertungen. Dies zeigt eine Kontinuität über die vergangenen Jahre hinweg.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Grundstücksart										
Unbebaute Grundstücke	9	4	1	2	3	1	2	8	8	9
Bebaute Grundstücke	16	20	18	28	34	23	13	17	27	23
Wohnungs- u. Teileigentum	13	13	11	6	5	9	9	9	7	11
Sonstige Rechte	1			2						
Insgesamt	39	37	30	38	42	33	24	34	42	43

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.

Anzahl der Bewertungen und Gesamtwert der geschätzten Grundstücke

Grundstücksart		Anzahl Bewertungen 2015/2016	Grundstücksflächen m ²	Gesamtwert €
Unbebaute Grundstücke		17	12.893	567.040
Bebaute Grundstücke		50	28.139	11.189.800
Wohnungs- u. Teileigentum		18		2.236.000
Sonstige Rechte				
Insgesamt	2015/2016	85	41.032	13.992.840
Vergleich	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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg für die Zeit vom 01.07.2014 bis 30.06.2018

Vorsitzender

Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	Vermessungsingenieur 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 a.D.
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 a.D.
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 a.D. 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 2015/2016 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

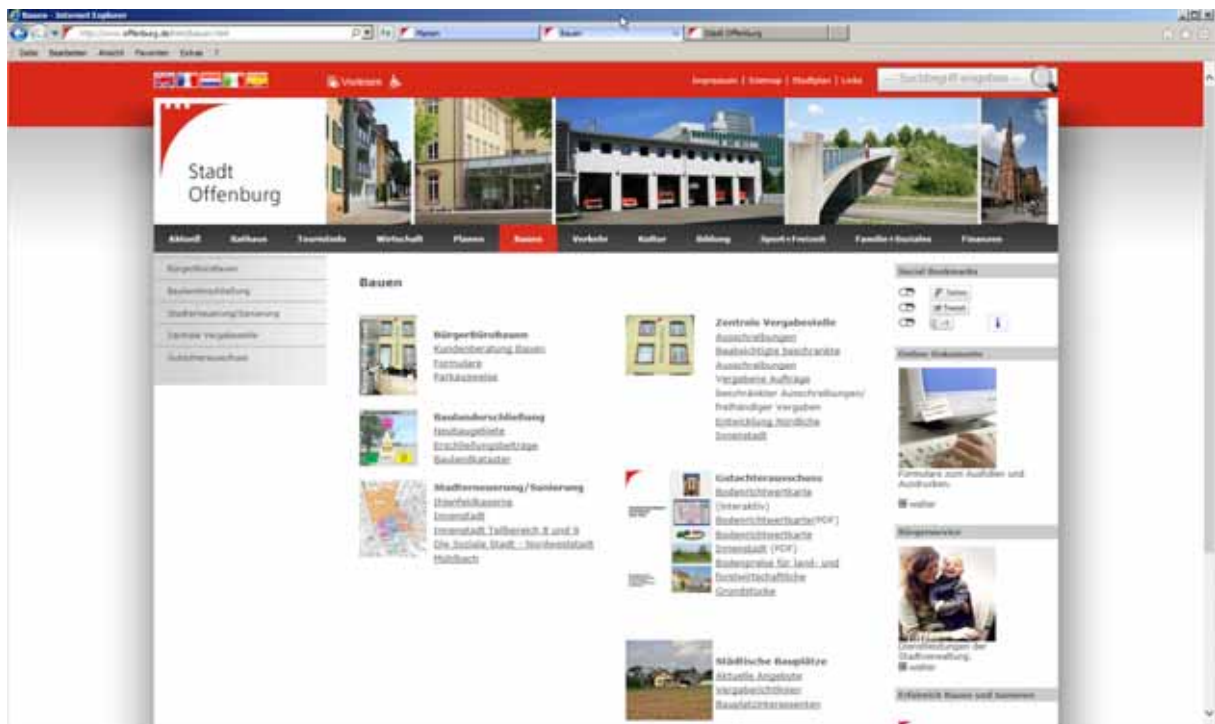
Die Bodenrichtwerte werden auch im Internet bereitgestellt. Außerdem befinden sich dort auch weitere Informationen über die Grundstücksbewertung.

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

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

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

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



Geodatenportal der Stadt Offenburg

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

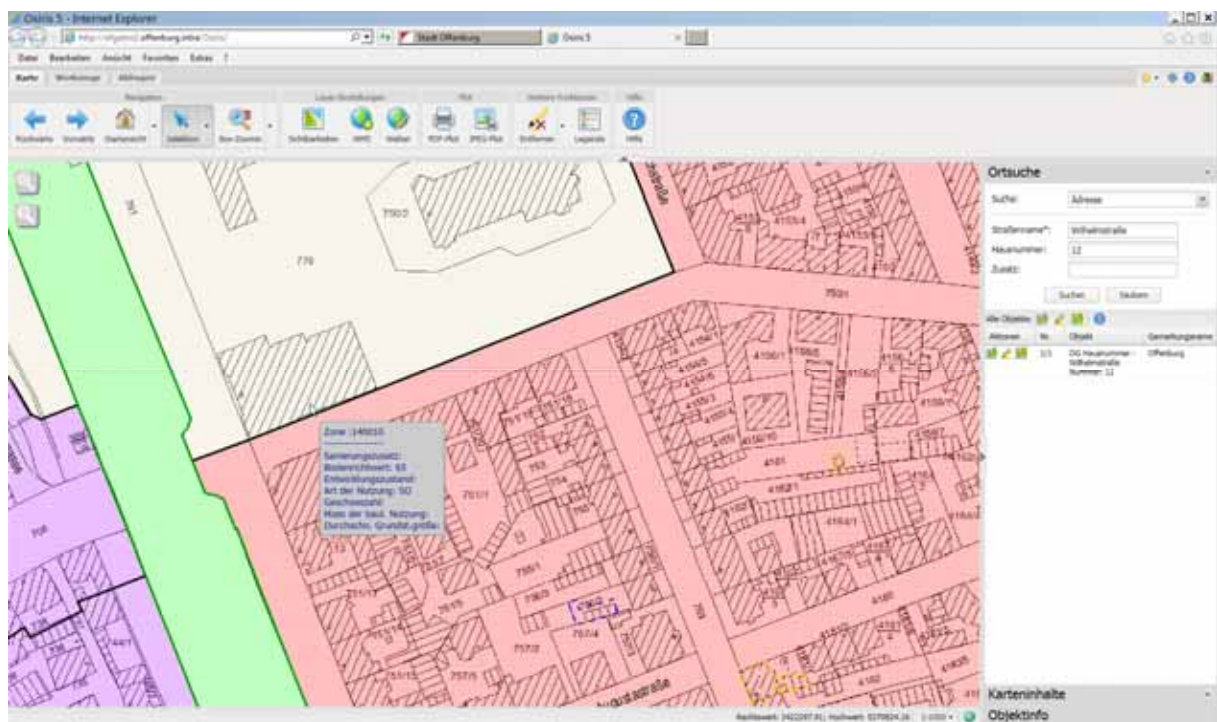


Die aktuellen Bodenrichtwerte können im Geodatenportal der Stadt Offenburg eingesehen werden. Über das Menu Karteninhalte wird die Bodenrichtwertkarte zugeschaltet und unter Ortssuche nach Geoinformation, Adresse bzw. nach ALKIS, ALKIS Flurstück gesucht. Wenn man mit der Maus über eine Fläche fährt öffnet sich ein Pop-up Fenster mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Im Auskunftssystem sind weitere umfangreiche Informationen zu Bebauungsplänen, zum Flächennutzungsplan, zu Luftbildern und anderen Themen enthalten.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Die Daten unterliegen einer sorgfältigen ständigen Aktualisierung. Es wird keine Haftung 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 speziell für den Internet-Explorer ab der Version 8 optimiert. Es eignet sich derzeit nicht für mobile Endgeräte.
- Der Flächennutzungsplan ist ab dem Maßstab 1:4000 sichtbar.



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

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



Richtwertkarte, Stichtag 31.12.2016 mit Zeichenerklärung



MARKTENTWICKLUNG

Anzahl der Vertragsarten

In den Jahren 2015/2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 1615 Verträge mit unterschiedlichen Vertragsarten zur statistischen Auswertung und zur Übernahme in die Kaufpreissammlung vorgelegt. Dabei wechselten 1207 Grundstücke und 986 Wohnungen/Teileigentum den Besitzer.

Die Anzahl der Objekte befindet sich mit 2193 auf dem gleichen sehr hohen Niveau wie beim Betrachtungszeitraum 2013/2014. Der Umsatz mit 322 Mio. Euro fiel leicht um 2%. Bei den unbebauten Grundstücken verzeichnen die Eigentumswechsel einen geringen Rückgang. Der Verkauf von bebauten Grundstücken stieg deutlich um 32% an. Beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum ist ein Zuwachs von 4% zu verzeichnen.

Verteilung notarieller Verträge auf verschiedene Rechtsvorgänge

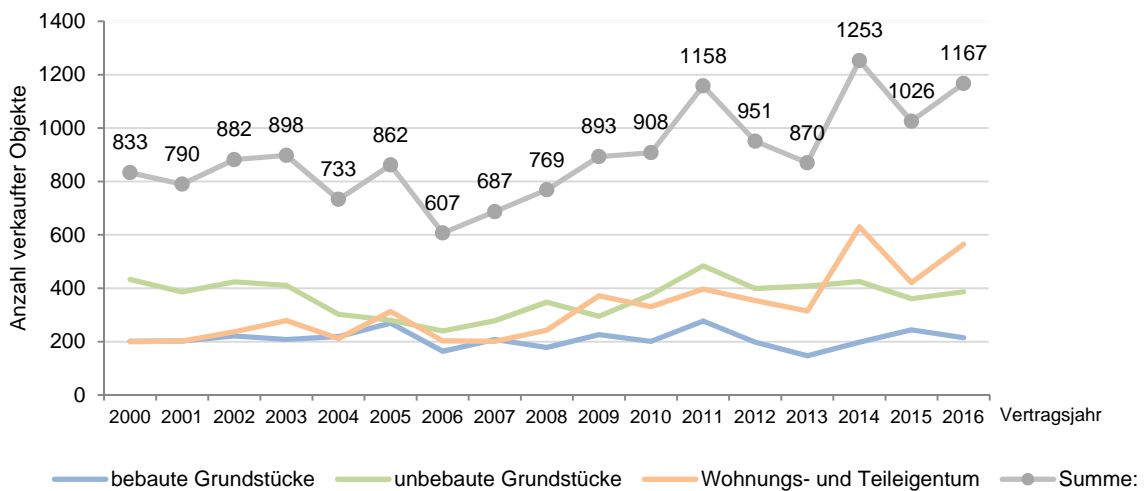
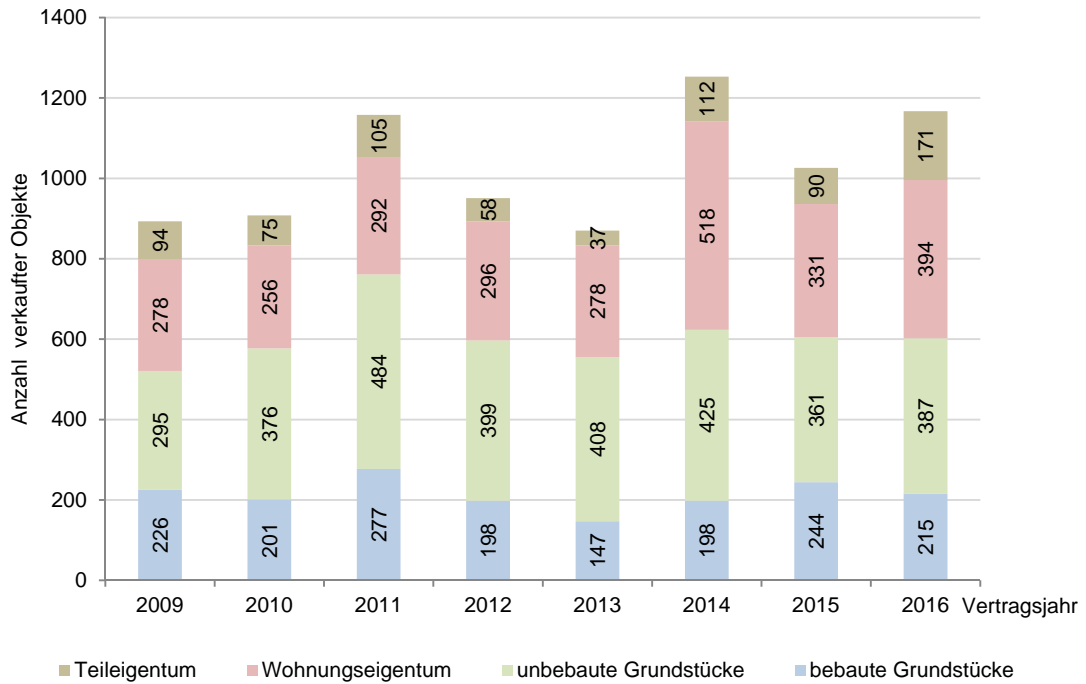
Vertragsart	Jahr	Anzahl der notariellen Verträge		Summe Verträge
		Grundstück	Wohnung	
Gesamt	2015	419	342	761
	2016	451	403	854
Kauf	2015	383	327	710
	2016	368	378	746
Sonstiger Vorgang	2015	18	12	30
	2016	55	22	77
Tausch	2015	16	0	16
	2016	8	0	8
Zwangsversteigerung	2015	2	1	3
	2016	7	1	8
Übergabevertrag Schenkung	2015	0	1	1
	2016	11	1	12
Erbbaurecht	2015	0	1	1
	2016	2	1	3

Zuweisung auf die Teilmärkte Grundstücke und Wohnungs-, bzw. Teileigentum

Vertragsjahr	Grundstücke			Wohn- und Teileigentum			Anzahl der Eigentumswechsel
	bebaut	unbebaut	Gesamtanzahl	Wohnungen	Teileigentum	Gesamtanzahl	
2015	244	361	605	331	90	421	1026
2016	215	387	602	394	171	565	1167
Gesamt	459	748	1207	725	261	986	2193

Entwicklung der Eigentumswechsel auf Teilmärkte 2009 bis 2016

Anzahl der Eigentumswechsel je Teilmarkt	Vertragsjahr							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
bebaute Grundstücke	226	201	277	198	147	198	244	215
unbebaute Grundstücke	295	376	484	399	408	425	361	387
Wohnungs-/ Teileigentum	372	331	397	354	315	630	421	565
Wohnungseigentum	278	256	292	296	278	518	331	394
Teileigentum	94	75	105	58	37	112	90	171
Summe:	893	908	1158	951	870	1253	1026	1167

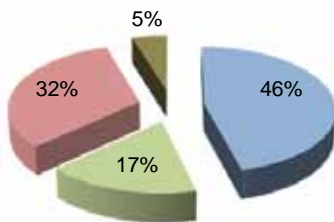


Geldumsätze 2015/2016

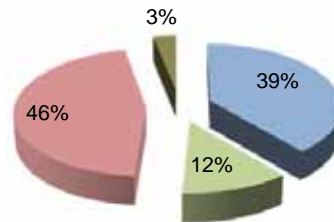
Teilmarkt	Jahr	Umsätze			
		Vertragspreise	Grundstücksflächen	anteilige Grundstücksfläche	Wohnflächen
bebaute Grundstücke	2015	71.671.000 €	144.000 m ²		
	2016	64.907.000 €	133.000 m ²		
unbebaute Grundstücke	2015	26.336.000 €	365.000 m ²		
	2016	20.041.000 €	305.000 m ²		
Wohnungseigentum	2015	50.011.000 €		36.000 m ²	26.000 m ²
	2016	76.572.000 €		41.000 m ²	32.000 m ²
Teileigentum	2015	7.402.000 €		6.000 m ²	
	2016	5.202.000 €		3.000 m ²	
Summe:	2015	155.420.000 €	509.000 m ²	42.000 m ²	26.000 m ²
	2016	166.722.000 €	438.000 m ²	44.000 m ²	32.000 m ²

Diagramme Umsatzzahlen

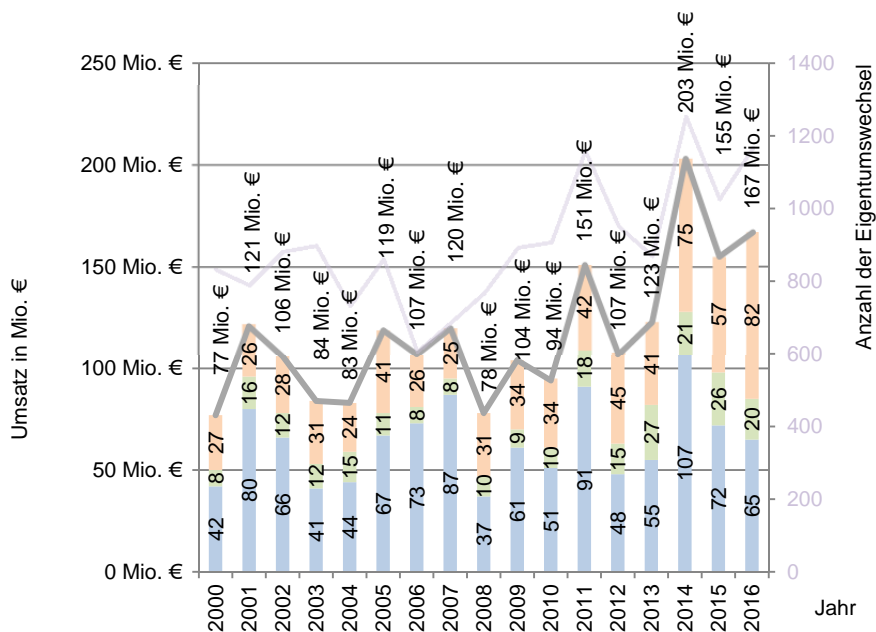
2015
Geldumsatz 155 Mio. Euro



2016
Geldumsatz 167 Mio. Euro



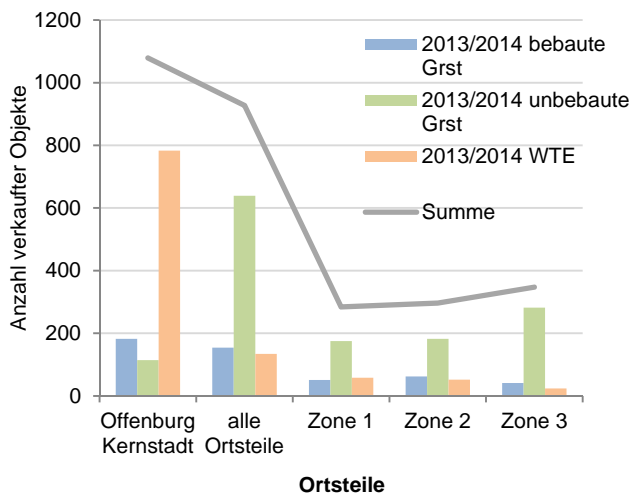
Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2000



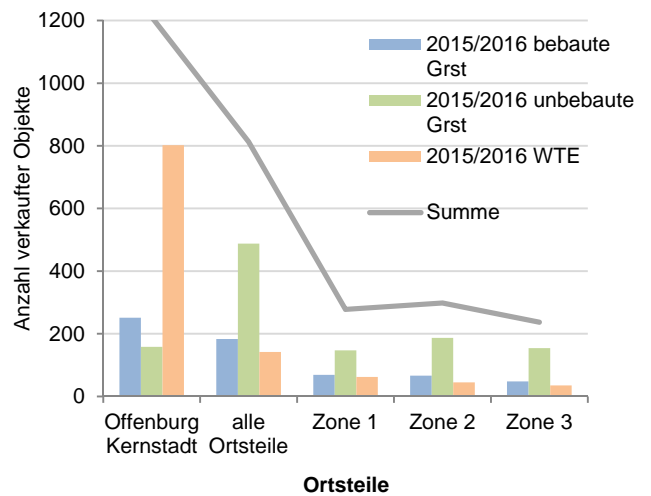
Analyse der verkauften Objekte 2013/2014 und 2015/2016 in den Stadtteilen

Stadtteil	Zeitraum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Summe		
		Anzahl der verkauften Objekte					
Offenburg Kernstadt	2013/2014	182	114	783	1079		
	2015/2016	251	158	802	1211		
Zone 1	Bohlsbach	2013/2014	15	22	32	69	
		2015/2016	10	28	28	66	
	Bühl	2013/2014	4	7	4	15	
		2015/2016	6	8	3	17	
	Griesheim	2013/2014	9	17	6	32	
		2015/2016	9	18	14	41	
	Waltersweiler	2013/2014	7	30	7	44	
		2015/2016	15	17	1	33	
	Weier	2013/2014	4	33	2	39	
		2015/2016	14	26	3	43	
	Windschlag	2013/2014	12	66	7	85	
		2015/2016	15	50	13	78	
	Zone 2	Fessenbach	2013/2014	6	15	1	22
			2015/2016	12	28	4	44
Rammersweiler		2013/2014	33	72	18	123	
		2015/2016	12	41	21	74	
Zell-Weierbach		2013/2014	23	95	33	151	
		2015/2016	42	118	20	180	
Zone 3	Elgersweiler	2013/2014	19	100	13	132	
		2015/2016	20	29	25	74	
	Zunsweiler	2013/2014	22	182	11	215	
		2015/2016	28	125	10	163	
Offenburg gesamt	2013/2014	336	753	917	2006		
	2015/2016	434	646	944	2024		

2013/2014

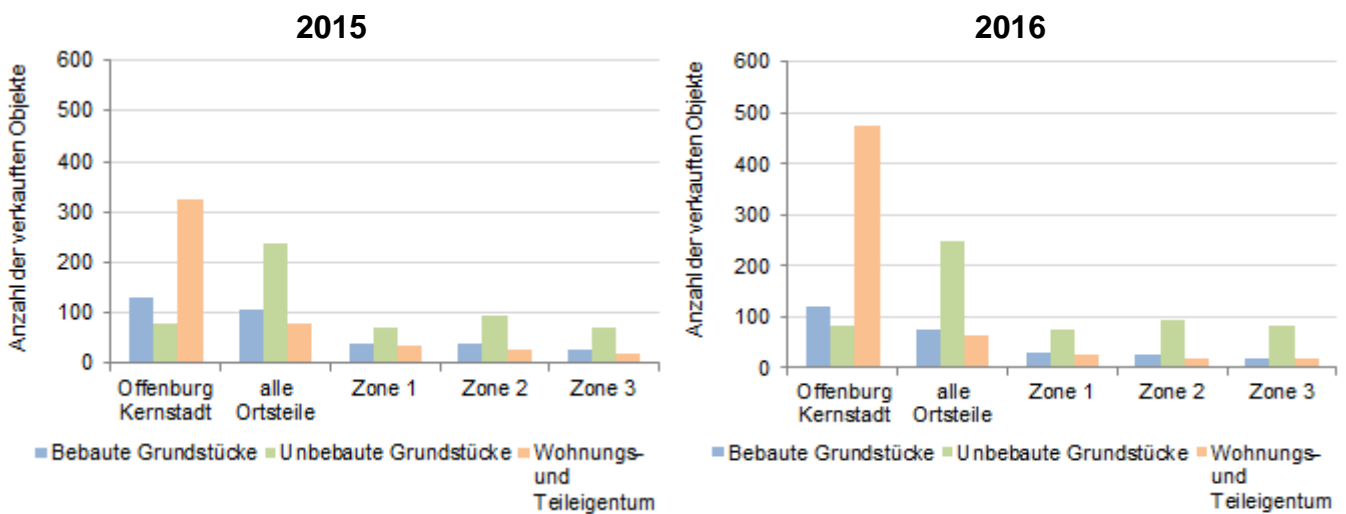


2015/2016



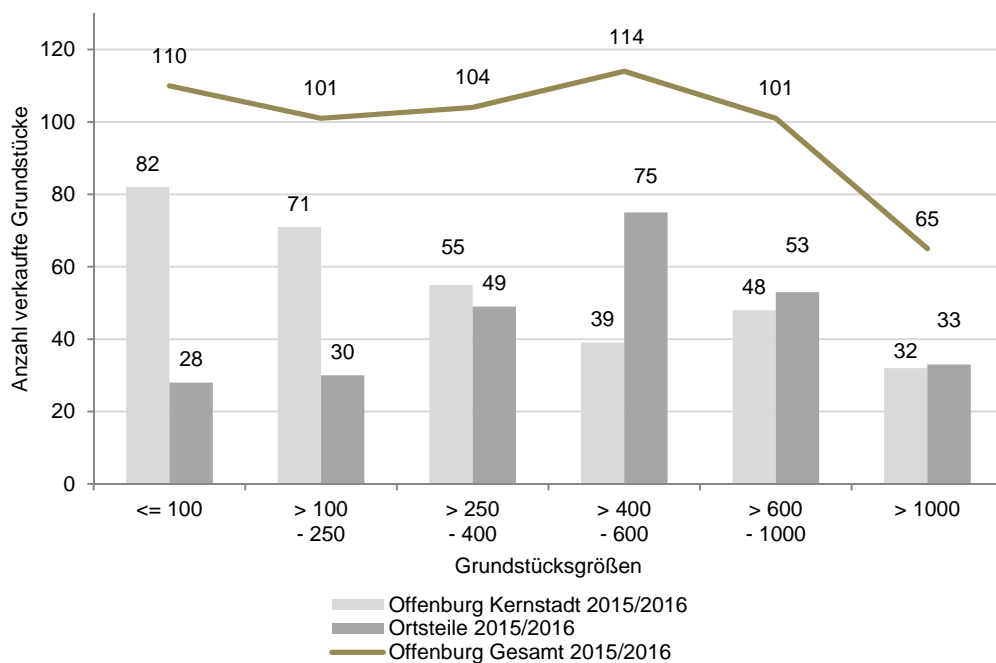
Verkäufe von bebauten, unbebauten Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum 2015/2016

Stadtteil	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Gesamt
		Anzahl der verkauften Objekte			
Offenburg	2015	131	77	326	534
	2016	120	81	476	677
Bohlsbach	2015	4	11	19	34
	2016	6	17	9	32
Bühl	2015	4	4	1	9
	2016	2	4	2	8
Griesheim	2015	3	6	5	14
	2016	6	12	9	27
Waltersweiler	2015	12	8	1	21
	2016	3	9	0	12
Weier	2015	10	15	3	28
	2016	4	11	0	15
Windschläg	2015	8	29	6	43
	2016	7	21	7	35
Zone 2 Fessenbach	2015	6	10	2	18
	2016	6	18	2	26
Zone 2 Rammersweiler	2015	5	21	12	38
	2016	7	20	9	36
Zone 2 Zell-Weierbach	2015	28	63	13	104
	2016	14	55	7	76
Zone 3 Elgersweiler	2015	12	19	12	43
	2016	8	10	13	31
Zone 3 Zunsweiler	2015	16	53	6	75
	2016	12	72	4	88
Offenburg gesamt	2015	239	316	406	961
	2016	195	330	538	1063



**Häufigkeit von Grundstücksgrößen bei Wohnbauflächen,
bei bebauten und unbebauten Grundstücken**

Stadtteil	Grundstücksgrößen (m²)						Summe	
	<= 100	> 100 - 250	> 250 - 400	> 400 - 600	> 600 - 1000	> 1000		
Offenburg Kernstadt	82	71	55	39	48	32	327	
Zone 1	Anzahl der Grundstücke							
	Bohlsbach	0	2	4	1	4	2	13
	Bühl	1	3	2	3	1	2	12
	Griesheim	1	1	3	12	0	4	21
	Waltersweier	3	1	2	7	1	2	16
	Weier	0	2	5	5	5	1	18
Zone 2	Windschläg	4	3	3	6	8	7	31
	Fessenbach	4	1	1	4	5	4	19
	Rammersweier	3	2	2	5	3	2	17
Zone 3	Zell-Weierbach	5	6	13	9	19	4	56
	Elgersweier	1	3	6	7	2	1	20
	Zunsweier	6	6	8	16	5	4	45
Offenburg gesamt	110	101	104	114	101	65	595	



UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Flächen und Geldumsätze für unbebaute Bauflächen

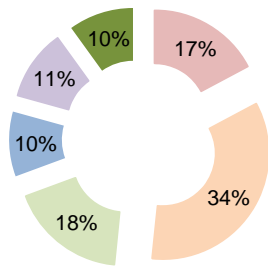
unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung / Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte aus- wertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigte Preise
Wohnbaufläche	Bauerwartungsland	2015	27	26.000 m ²	5.900.000 €
		2016	6	4.000 m ²	253.000 €
	baureifes Land	2015	63	38.000 m ²	12.782.000 €
		2016	70	33.000 m ²	9.682.000 €
	Rohbauland	2015	-	-	-
		2016	2	1.000 m ²	205.000 €
	ungeordnetes Rohbauland	2015	1	-	-
		2016	-	-	-
	Summe	2015	91	65.000 m ²	18.768.000 €
		2016	78	39.000 m ²	10.140.000 €
2015 / 2016		169	104.000 m ²	28.908.000 €	
gewerbliche Bauflächen	Bauerwartungsland	2015	5	5.000 m ²	135.000 €
		2016	2	7.000 m ²	487.000 €
	baureifes Land	2015	3	19.000 m ²	1.157.000 €
		2016	18	27.000 m ²	2.096.000 €
	Rohbauland	2015	-	-	-
		2016	-	-	-
	Summe	2015	8	24.000 m ²	1.291.000 €
		2016	20	34.000 m ²	2.583.000 €
		2015 / 2016	28	58.000 m ²	3.874.000 €
	gemischte Bauflächen	Bauerwartungsland	2015	-	-
2016			1	-	-
baureifes Land		2015	4	7.000 m ²	3.274.000 €
		2016	6	15.000 m ²	3.906.000 €
Summe		2015	4	7.000 m ²	3.274.000 €
		2016	7	17.000 m ²	3.948.000 €
2015 / 2016	11	24.000 m ²	7.222.000 €		
Gesamt	2015	103	95.000 m ²	23.332.000 €	
	2016	105	90.000 m ²	16.671.000 €	
	2015 / 2016	208	185.000 m ²	40.003.000 €	

Flächen und Geldumsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

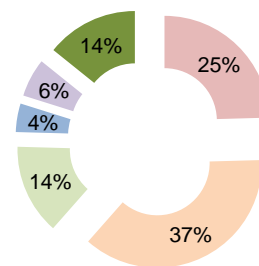
Agrarland	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigter Preise
landwirtschaftliche Nutzung	2015	44	83.000 m ²	162.000 €
	2016	20	12.000 m ²	34.000 €
	2015 / 2016	64	95.000 m ²	196.000 €
Ackerland	2015	37	46.000 m ²	120.000 €
	2016	91	97.000 m ²	284.000 €
	2015 / 2016	128	143.000 m ²	404.000 €
Grünland	2015	39	26.000 m ²	83.000 €
	2016	27	28.000 m ²	48.000 €
	2015 / 2016	66	54.000 m ²	131.000 €
Gartenland	2015	14	6.000 m ²	137.000 €
	2016	23	11.000 m ²	248.000 €
	2015 / 2016	37	17.000 m ²	385.000 €
Rebland	2015	22	16.000 m ²	72.000 €
	2016	18	7.000 m ²	25.000 €
	2015 / 2016	40	23.000 m ²	97.000 €
forstwirtschaftliche Nutzung	2015	23	32.000 m ²	50.000 €
	2016	14	23.000 m ²	37.000 €
	2015 / 2016	37	55.000 m ²	87.000 €
Summe	2015	179	209.000 m ²	624.000 €
	2016	193	179.000 m ²	676.000 €
	2015 / 2016	372	388.000 m ²	1.300.000 €

Diagramme Umsatzzahlen

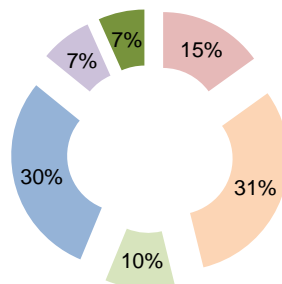
Anzahl der Objekte



Flächenumsatz



Geldumsatz



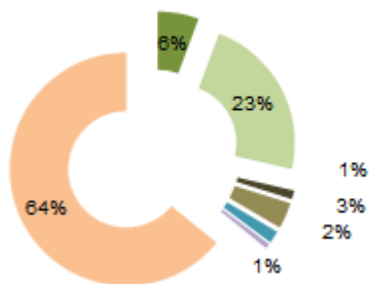
Zusammenfassung der Umsätze unbebauter Grundstücke

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung / Entwicklungsstufe)	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigte Preise
E - W	2015 / 2016	33	30.000 m ²	6.153.000 €
B - W	2015 / 2016	133	71.000 m ²	22.464.000 €
E - G	2015 / 2016	7	12.000 m ²	622.000 €
B - G	2015 / 2016	21	46.000 m ²	3.253.000 €
B - M	2015 / 2016	10	22.000 m ²	7.180.000 €
R + ohne Angaben	2015 / 2016	4	4.000 m ²	332.000 €
LF	2015 / 2016	372	388.000 m ²	1.300.000 €

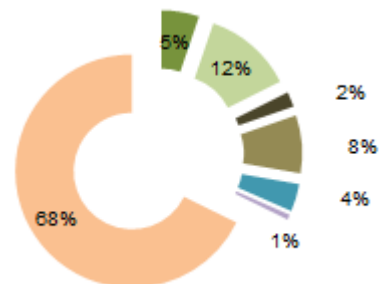
Legende Seite 41

Diagramme Umsatzzahlen

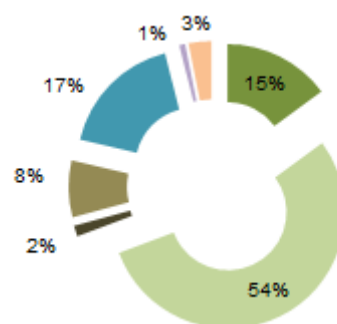
Anzahl der Objekte



Flächenumsatz



Geldumsatz



Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke, Baulandflächen 2013 - 2016

Stadtteil	Jahr	Wohnbauflächen				gewerbliche Bauflächen		gemischte Bauflächen, Büro, Verwaltung	
		Bauerwartungsland		baureifes Land		baureifes Land		baureifes Land	
		Anzahl der Grundstücke/mittlerer Bodenwert							
Offenburg	2013	2	200 €/m ²	7	320 €/m ²	5	140 €/m ²		
	2014			4	324 €/m ²	1		5	226 €/m ²
	2015	6	231 €/m ²	24	415 €/m ²	1		2	
	2016			22	363 €/m ²	5	116 €/m ²		
Zone 1	Bohlsbach	2013		3	159 €/m ²				
		2014							
		2015							
		2016							
	Bühl	2013							
		2014			1				
		2015			1				
		2016			2	253 €/m ²			
	Griesheim	2013	1		1				
		2014	1		1				
		2015			4	236 €/m ²			
		2016			1				
	Waltersweier	2013							
		2014							
		2015	1						
		2016	1						
	Weier	2013			1				
		2014							
		2015			2	170 €/m ²			
		2016							
Windschläg	2013			1					
	2014								
	2015	1		1					
	2016			2	220 €/m ²				
Zone 2	Fessenbach	2013		2	342 €/m ²				
		2014							
		2015	1		1				
		2016							
	Rammersweier	2013			3	214 €/m ²	1		
		2014			3	247 €/m ²			
		2015			1				
		2016			1				
	Zell-Weierbach	2013			6	320 €/m ²			
		2014			7	305 €/m ²			
		2015			4	322 €/m ²			
		2016	1		5	298 €/m ²			2 221 €/m ²
Zone 3	Elgersweier	2013		8	250 €/m ²				
		2014		2	283 €/m ²				
		2015							
		2016							
	Zunsweier	2013	6	23 €/m ²	2	239 €/m ²			
		2014	11	54 €/m ²	2	248 €/m ²			
		2015							
		2016	1		4	187 €/m ²			

Mittlere Bodenpreise für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015/2016

Stadtteil		Jahr		Garten- und Freizeitgrundstücke		Rebland		Forstwirtschaftliche Nutzung	
				Agrarland					
Stadtteil		Jahr		Anzahl der verkauften Grundstücke/mittlerer Bodenwert					
Offenburg	2015	1							
	2016	1							
Zone 1	Bohlsbach	2015							
		2016	1						
	Bühl	2015	1						
		2016							
	Griesheim	2015							
		2016							
	Waltersweiler	2015	1						
2016									
Weier	2015								
	2016								
Windschläg	2015								
	2016						2	3,0 €/m ²	
Zone 2	Fessenbach	2015			7	5,9 €/m ²			
		2016			4	2,5 €/m ²			
	Rammersweiler	2015	2	53,5 €/m ²	2	3,3 €/m ²			
		2016	2	11,5 €/m ²	1		1		
	Zell-Weierbach	2015	2	21,8 €/m ²	9	4,7 €/m ²	23	1,5 €/m ²	
		2016	4	38,5 €/m ²	6	5,0 €/m ²	11	1,2 €/m ²	
Zone 3	Elgersweiler	2015							
		2016							
	Zunsweiler	2015	1		4	2,3 €/m ²			
		2016	1		7	1,6 €/m ²			

Stadtteil		Jahr		Landwirtschaftliche Nutzung		Ackerland		Grünland	
				Agrarland					
Stadtteil		Jahr		Anzahl der verkauften Grundstücke/mittlerer Bodenwert					
Offenburg	2015	5	2,9 €/m ²	1			1		
	2016	3	2,8 €/m ²						
Zone 1	Bohlsbach	2015	4	4,0 €/m ²					
		2016	6	3,8 €/m ²					
	Bühl	2015							
		2016							
	Griesheim	2015	1		1				
		2016	3	2,0 €/m ²				1	
	Waltersweiler	2015	1		1			1	
2016		4	4,3 €/m ²	1					
Weier	2015	2	2,3 €/m ²	3	1,1 €/m ²				
	2016	1							
Windschläg	2015	11	2,1 €/m ²	1			1		
	2016	7	2,5 €/m ²				3	1,6 €/m ²	
Zone 2	Fessenbach	2015							
		2016	2	4,5 €/m ²			5	1,3 €/m ²	
	Rammersweiler	2015	3	4,7 €/m ²			10	4,7 €/m ²	
		2016	11	3,7 €/m ²					
Zell-Weierbach	2015	1		2	2,7 €/m ²	11	3,1 €/m ²		
	2016	12	4,6 €/m ²	4	2,9 €/m ²	5	3,9 €/m ²		
Zone 3	Elgersweiler	2015			4	2,6 €/m ²			
		2016	1				1		
	Zunsweiler	2015	4	1,8 €/m ²	2	5,6 €/m ²	12	2,2 €/m ²	
		2016	18	2,5 €/m ²	3	1,7 €/m ²	8	1,3 €/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.

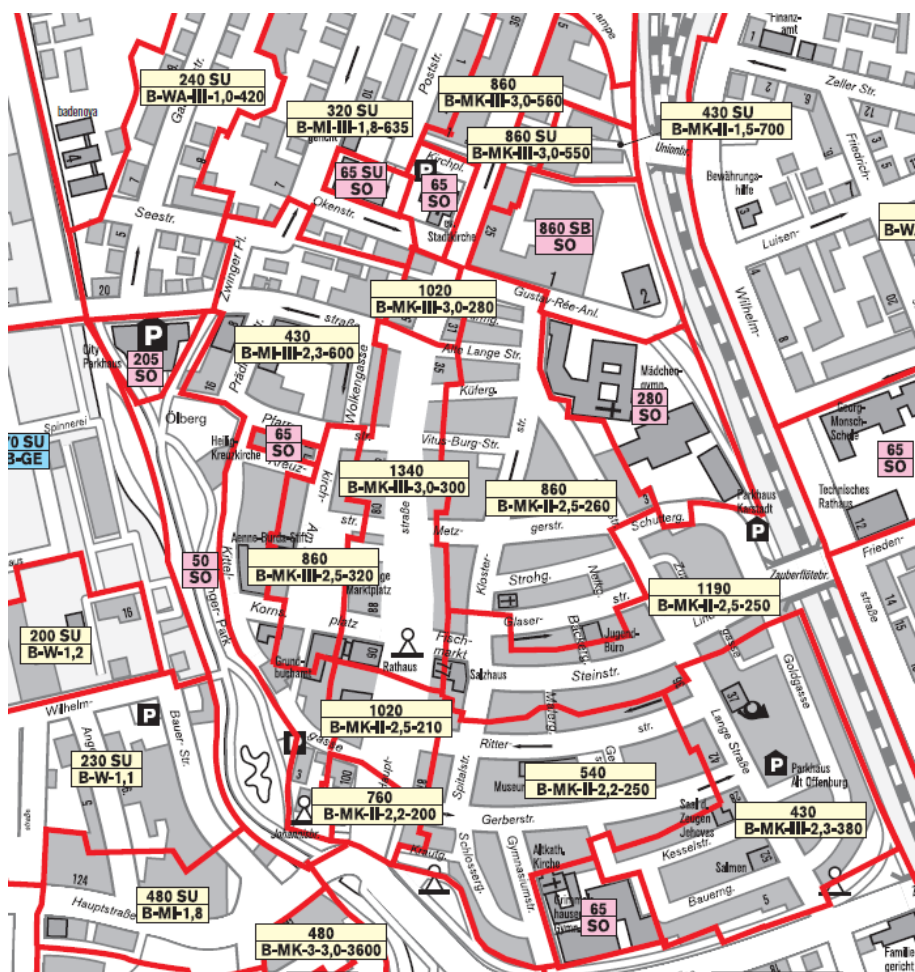
Wie bereits im Kapitel „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“ erläutert, wurden die Bodenrichtwerte der Kernstadt und der Ortsteile am 22.05.2017 und 23.05.2017 zum Stichtag 31.12.2016 vom Gutachterausschuss für den Bewertungszeitraum 2015/2016 in €/m² ermittelt und beschlossen. Sie wurden, soweit 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 und Gewerbeflächen sind konjunkturbedingt leicht gestiegen.

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

240 SU
B-WA-III-1,0-420

Beschreibung

Bodenrichtwert für Bauflächen	
240	Bodenrichtwert €/ m ²
SU	Entwicklungs- / Sanierungszusatz
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
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	
III	Geschosszahl
1,0	Geschossflächenzahl
420	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 soweit ein Ausbau baurechtlich und teilweise möglich ist (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

20,00
SF-KGA-475

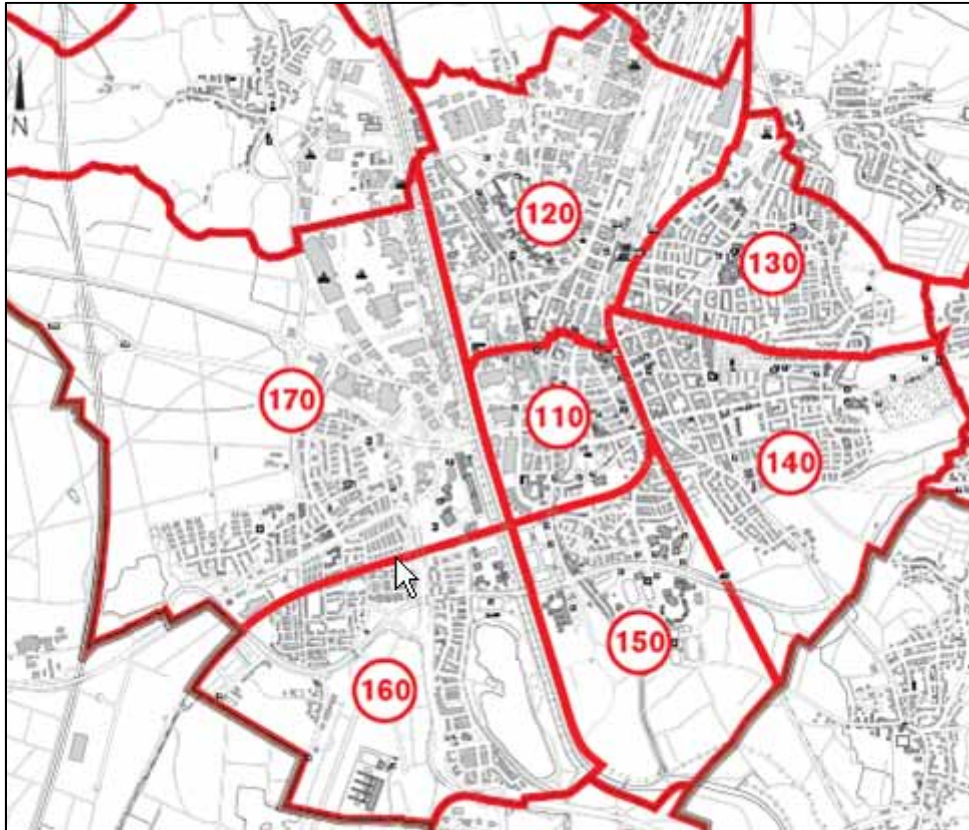
Bodenrichtwert 14,00 Bodenrichtwert €/ m ²
Entwicklungszustand SF Sonstige Flächen
Art der Nutzung KGA Kleingartenfläche FGA Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche 1600 durchschnittliche Grundstücksfläche in m ² innerhalb der Richtwertzone

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.

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

Bodenrichtwerte in der Kernstadt 2015/2016

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 ebf., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert €/ m ² ebf., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
Stadtmitte	110	200	bis	1340		210	
Nordstadt	120	200	bis	860	70	bis	105
Nordoststadt	130	240	bis	370		150	
Südoststadt	140	310	bis	470			
Südstadt	150	200	bis	230			
Südweststadt	160	20*	bis	260	15*	bis	65
Weststadt	170	110	bis	250		105	
Sonstige Flächen	Schulen Sportplätze, Kleingartenanlagen	10	bis	280			

erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
erschließungsbeitragspflichtig* (ebpf.)

Für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „**Die Soziale Stadt - Nordweststadt**“ (Gemeinderatsbeschluss vom 02.05.2005) und „**Mühlbach**“ (Gemeinderatsbeschluss vom 19.11.2007) wurden **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte** mit der entsprechenden konjunkturellen Wertsteigerung beschlossen.

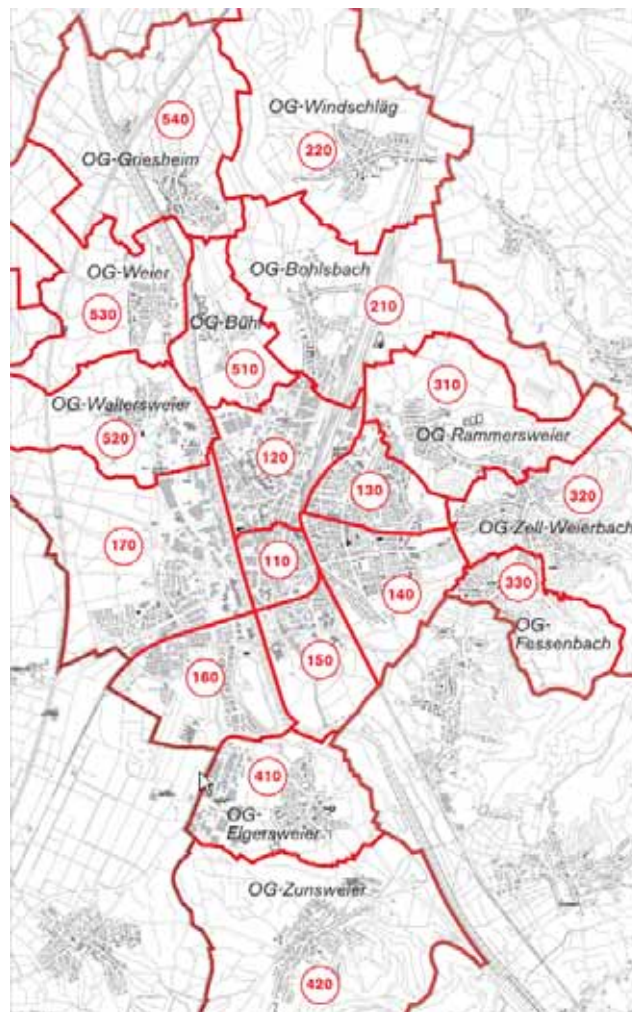
Im Sanierungsgebiet „**Nördliche Innenstadt**“ (Gemeinderatsbeschluss vom 07.05.2012) wurde für den südlichen Teil (Einkaufsquartier) ein sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert beschlossen.

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	200	15*	bis	80
Bühl	510	20*	bis	230		15*	
Elgersweier	410	20*	bis	260		70	
Fessenbach	330	260	bis	340			
Griesheim	540	20*	bis	230			
Rammersweier	310	25*	bis	350	15*	bis	70
Waltersweier	520	20*	bis	210		70	
Weier	530	5*	bis	210		40	
Windschlag	220	20*	bis	220	15*	bis	40
Zell-Weierbach	320	25*	bis	350			
Zunsweier	420	20*	bis	240		50	

erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

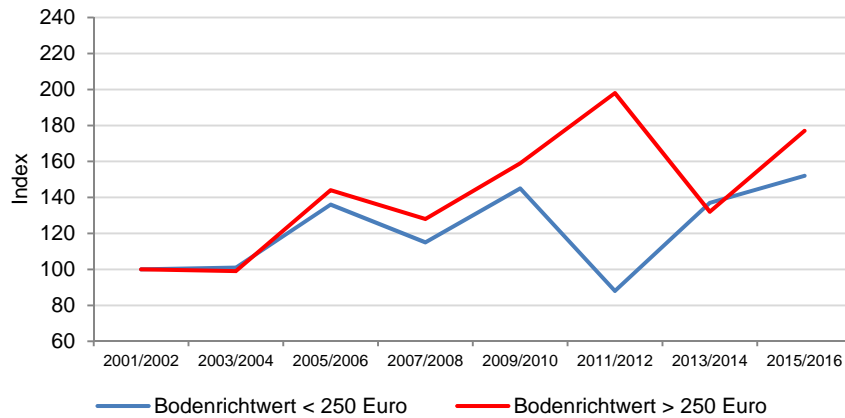
erschließungsbeitragspflichtig* (ebpf.)



Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Kernstadt

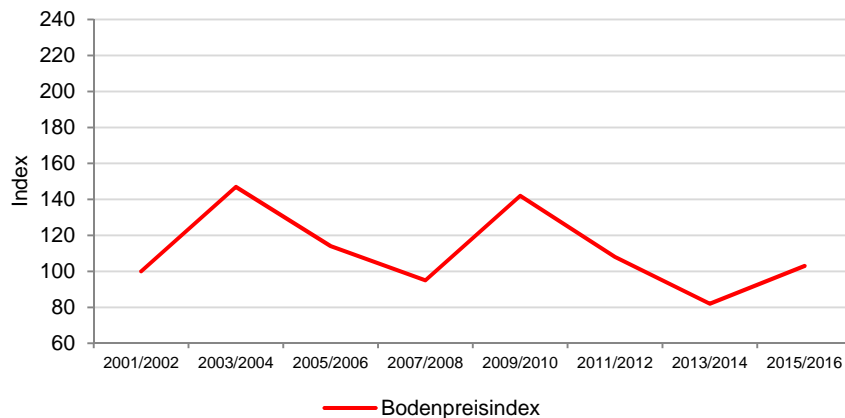
Offenburg-Kernstadt, individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)

Jahr	Bodenrichtwert < 250Euro	Bodenrichtwert > 250Euro
2001/2002	100	100
2003/2004	101	99
2005/2006	136	144
2007/2008	115	128
2009/2010	145	159
2011/2012	88	198
2013/2014	137	132
2015/2016	152	177



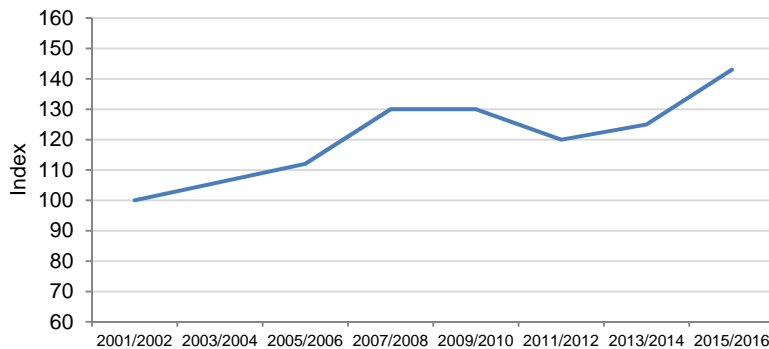
Offenburg-Kernstadt, Geschosswohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei)

Jahr	Bodenpreisindex
2001/2002	100
2003/2004	147
2005/2006	114
2007/2008	95
2009/2010	142
2011/2012	108
2013/2014	82
2015/2016	103



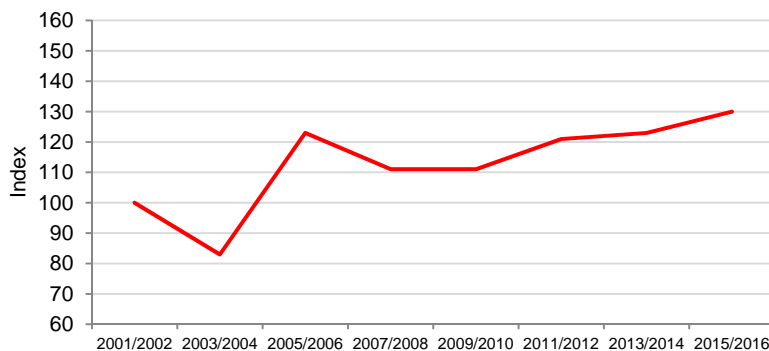
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen

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



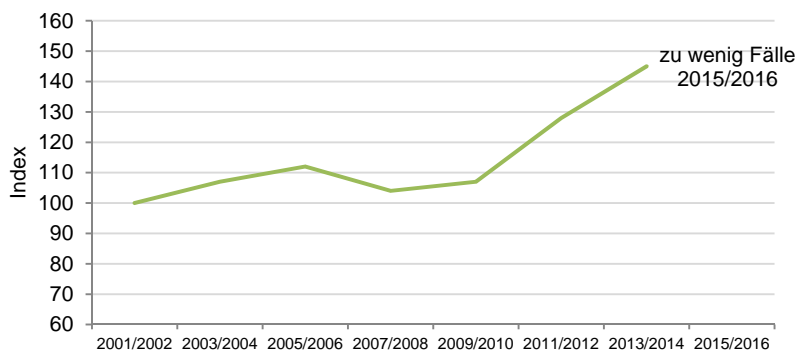
Jahr	Index
2001/2002	100
2003/2004	106
2005/2006	112
2007/2008	130
2009/2010	130
2011/2012	120
2013/2014	125
2015/2016	143

Gemarkungen Fessenbach, Rammersweier und Zell-Weierbach



Jahr	Index
2001/2002	100
2003/2004	83
2005/2006	123
2007/2008	111
2009/2010	111
2011/2012	121
2013/2014	123
2015/2016	120

Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier



Jahr	Index
2001/2002	100
2003/2004	107
2005/2006	112
2007/2008	104
2009/2010	107
2011/2012	128
2013/2014	145
2015/2016	

Anwendungsbeispiel:

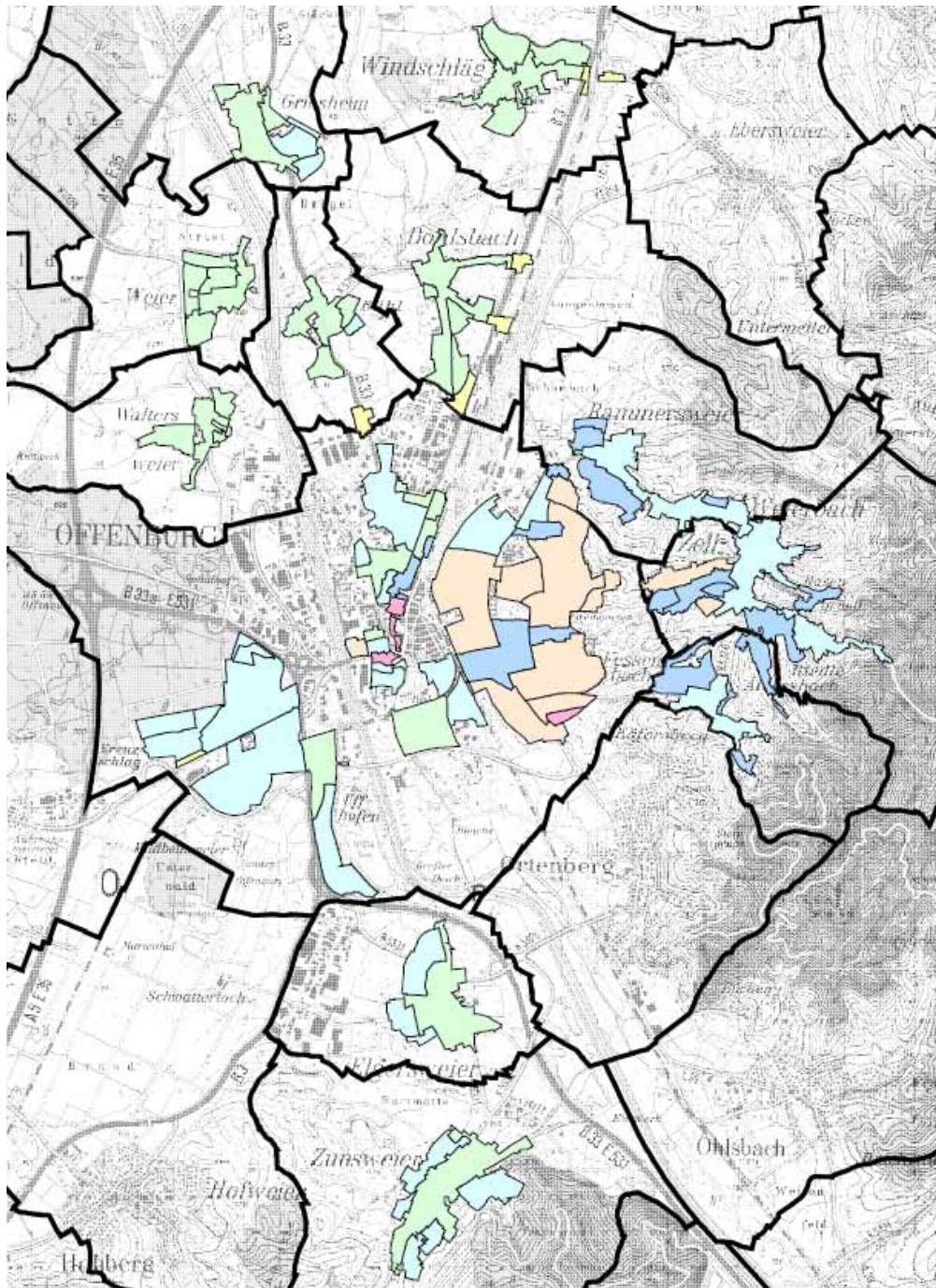
Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Elgersweier/Zunsweier lag in den Jahren 2007/2008 bei 178 Euro/m².

Index 2007/2008: 104

Index 2013/2014: 145

$$\text{Bodenwert 2013/2014} = 178 \text{ Euro/m}^2 \times \frac{145}{104} = \text{rd. 250 Euro/m}^2$$

Einstufungen von Wohnbauland



	Richtwerte bis 160 Euro/m ²
	Richtwerte von 170 Euro/m ² bis 220 Euro/m ²
	Richtwerte von 230 Euro/m ² bis 280 Euro/m ²
	Richtwerte von 290 Euro/m ² bis 340 Euro/m ²
	Richtwerte von 350 Euro/m ² bis 390 Euro/m ²
	Richtwerte von 400 Euro/m ² bis 480 Euro/m ²

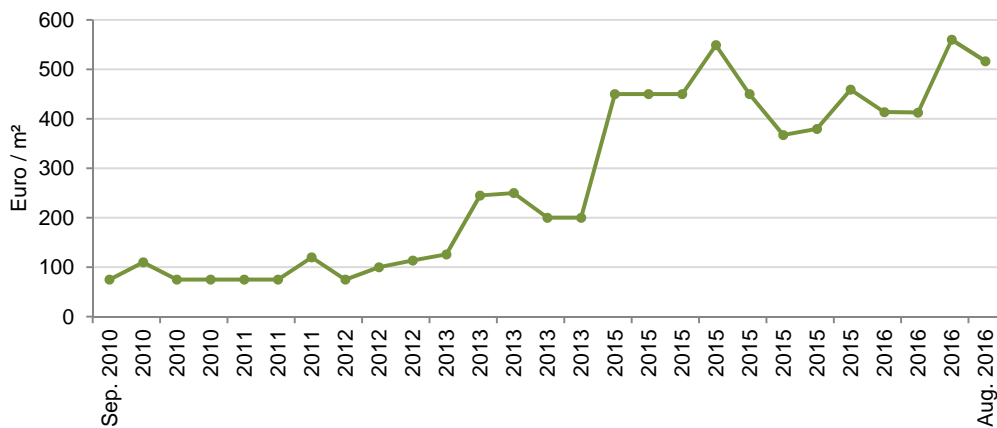
Lage 1		Lage 4		Fortsetzung	
Zonennummer	Zonenname	410001		Am Rothweg, Kreuzwegstraße West	
110010	Mühlbach, Hauptstraße	410003		Am Wolfsgraben	
110012	Wasserstraße	410006		Felix-Kempf-Straße	
140017	Seitenpfaden Süd	420001		Im Brand, Im Wäldele	
Lage 2		Lage 5			
Zonennummer	Zonenname	420002		Litzelbach	
110022	Mühlbach, Alte Druckerei	420003		Schleierackerweg	
130001	Im Rindfleischgrund	420004		In den Gänsäckern	
130002	Auf dem Nußbuckel	420009		Vorderer Brand	
130003	In der Tagmess	510005		Krestenweg	
140001	In der Wann	540002		Brandeckstraße	
140002	Schwarzwaldstraße	540003		Schwabweg, Im Pfarrfeld	
140003	Oststadt, Hildastraße	540007		Hornisgrindestraße Nord	
140012	Seitenpfaden	Lage 5			
310001	Am Lerchenrain, Brucknerstraße	Zonennummer	Zonenname		
320001	Ulrika-Nisch-Straße	110027		Mühlbach, Kronenstraße	
320002	Laubenlindeweg, Sonnenhalde	120008		Nordweststadt, Freiburger Str.	
Lage 3		120010		Nordweststadt, Franz-Volk-Str. Ost	
Zonennummer	Zonenname	120011		Hauptstraße Nord, Güterstraße	
120005	Nordweststadt, Hauptstraße	120030		Nordweststadt, Bunsenstraße	
120007	Nordweststadt, Poststraße	150002		Am Krummer, St.-Martin-Str.	
130004	Schubertstraße	160002		Kastanienallee Nord, Ahornallee	
140004	Weingartenstraße Ost	210001		In den Matten, Ob. Mattenweg	
140007	Südoststadt, Ortenberger Straße	210002		Bohlsbach, Ortsetter	
310002	Schleichgässchen	210003		Perrignyweg	
310003	Bergblickstraße, Fuchshalde	210021		Unterer Mattenweg	
310004	Waldstraße	220001		Untere Au, Am Durbach	
310005	Blumenstraße, Rosenstraße	220002		In der Schnepf, Schwanstraße	
310006	Am Heidengarten	220003		Wolfentalstraße, Am Rain	
320003	Königenberg, Im Hühnerneist	220004		Windschlag, Ortsetter	
320004	Auf dem Äckerle	220011		An der Schule	
320005	Weingartenstraße	410002		Elgersweier, Ortsetter	
320006	Lukas-Müller-Straße	420005		Zunsweier, Ortsetter	
320007	Hasengrund	510001		Am Katzensteg	
330001	Zur Halde	510002		St.-Peter und Paul-Straße	
330002	Im Laulesgarten, Im Ries	510003		Bühl, Ortsetter	
330003	Im Albersbach	520001		Mattenweg, Von-Dürfeld-Straße	
330004	Senator-Burda-Straße	520002		Zur Insel	
Lage 4		520003		Waltersweier, Ortsetter	
Zonennummer	Zonenname	520004		St.-Denis-Straße	
110015	Mühlbach, Badstraße	530001		Johannesweg	
110016	Am Kronenbach, Schleiergrün	530002		Weier, Ortsetter	
110021	Zähringerstraße, Schanzstraße	530003		Almeweg, Euroring	
110023	Mühlbach, Fischerstraße	530004		In der Streng	
110028	Mühlbach, Angelgasse	530010		Pfauenweg	
120009	Nordweststadt, Rheinstraße	530011		Sommerstraße, Im Bruch	
120012	Nordweststadt, Im Unteren Angel	540001		Hornisgrindestraße, Plankopf	
120013	Nordweststadt, Gaswerkstraße	540004		Im See, Im Engerle	
130005	Josef-Kohler-Straße	540005		Griesheim, Ortsetter	
130006	Albert-Schweizer-Straße	Lage 6			
150001	Eiserne Hand, Teichstraße	Zonennummer	Zonenname		
160001	In der Gifz, Platanenallee	170005		Olga-von-Wedelstaedt-Straße	
160003	Hilboldtsweier	210004		Bundesstraße, Okenstraße	
170001	Kreuzschlag, Weizer Straße Nord	210006		Bundesstraße, Am Langenbosch	
170002	Albersbösch, Jägerpfad	210007		Bundesstraße, Wackerstraße	
170003	Albersbösch	220005		Appenweierstraße	
170004	Kreuzschlag, Altenburger Allee	220006		Breitfeld	
310007	Rammersweier, Ortsetter	510004		Im Lehbühl	
320008	Zell-Weierbach, Ortsetter				
330005	Fessenbach, Ortsetter				

**Neubauegebiete in Offenburg
laufende Verfahren**

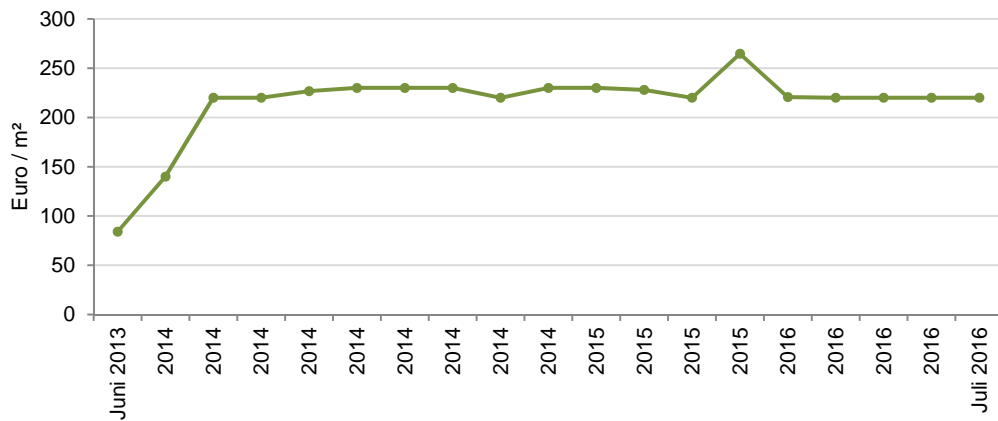
Entwicklung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche

Gemarkung	Gebiet	Gesamtfläche	Baubeginn
Offenburg	Seitenpfaden Juli 2013 Umlegungsvereinbarung April 2014 Satzungsbeschluss B-Plan	9.470 ha	2016
Griesheim	Hornisgrindstraße Nord Februar 2014 Umlegungsvereinbarung März 2014 Satzungsbeschluss B-Plan	1190 ha	2014
Zunsweier	Vorderer Brand März 2015 Umlegungsvereinbarung Februar 2017 Satzungsbeschluss B-Plan	3.590 ha	2017
Bohlsbach	Westlich der Okenstraße März 2015 Umlegungsvereinbarung Dezember 2016 Offenlagenbeschluss B-Plan	0.760 ha	2017

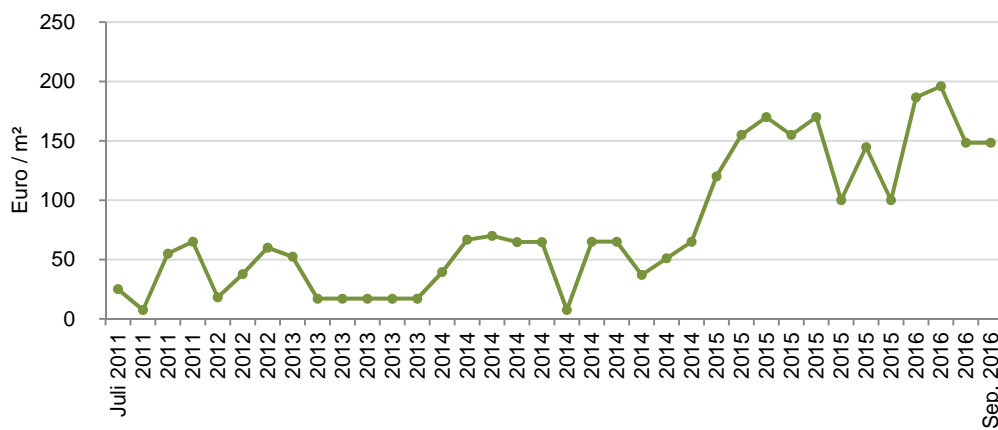
Gemarkung Offenburg, Seitenpfaden (Bauland, ebf.)



Gemarkung Griesheim, Hornisgrindestraße Nord



Gemarkung Zunsweier, Vorderer Brand



Gemarkung Bohlsbach, Westlich der Okenstraße



Bodenrichtwerte**Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015/2016****Zone 1****Gemarkungen Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier, Windschläg**

Art der Nutzung	Preisspanne €/m ²		Bodenrichtwert €/m ²	
Grünland	0,50	bis	4,80	1,50
				LF-GR-65-1600
Ackerland	0,80	bis	7,70	2,70
				LF-A-80-1300
Weingarten				
Garten- u. Freizeitgrundstücke	4,80	bis	53,00	20,00
				SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,60	bis	3,00	1,60
				LF-F-1400

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

Art der Nutzung	Preisspanne €/m ²		Bodenrichtwert €/m ²	
Grünland	0,70	bis	5,00	2,50
				LF-GR-60-1130
Ackerland	1,00	bis	7,50	3,50
				LF-A-70-880
Weingarten	0,60	bis	7,20	4,50
				LF-WG-580
Garten- u. Freizeitgrundstücke	4,80	bis	53,00	20,00
				SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,60	bis	3,00	1,60
				LF-F-1400

Zone 3**Gemarkungen Elgersweier, Zunsweier**

Art der Nutzung	Preisspanne €/m ²		Bodenrichtwert €/m ²	
Grünland	0,60	bis	2,50	1,80
				LF-GR-55-1580
Ackerland	0,50	bis	5,00	2,00
				LF-A-65-880
Weingarten	1,50	bis	3,30	2,10
				LF-WG-470
Garten- u. Freizeitgrundstücke	4,80	bis	53,00	20,00
				SF-KGA-FGA-475
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,60	bis	3,00	1,60
				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

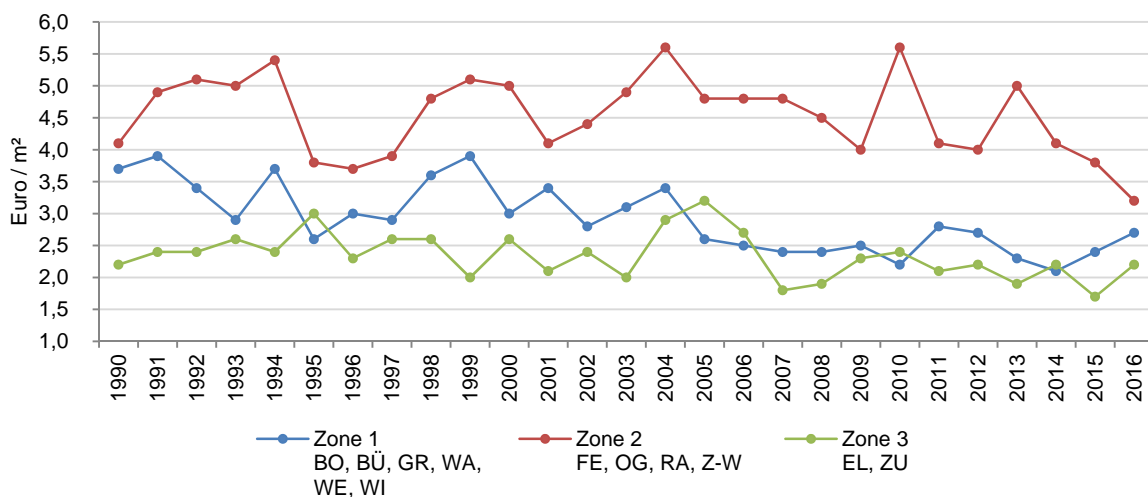
Zone 2

Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier und Zell-Weierbach

Zone 3

Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier

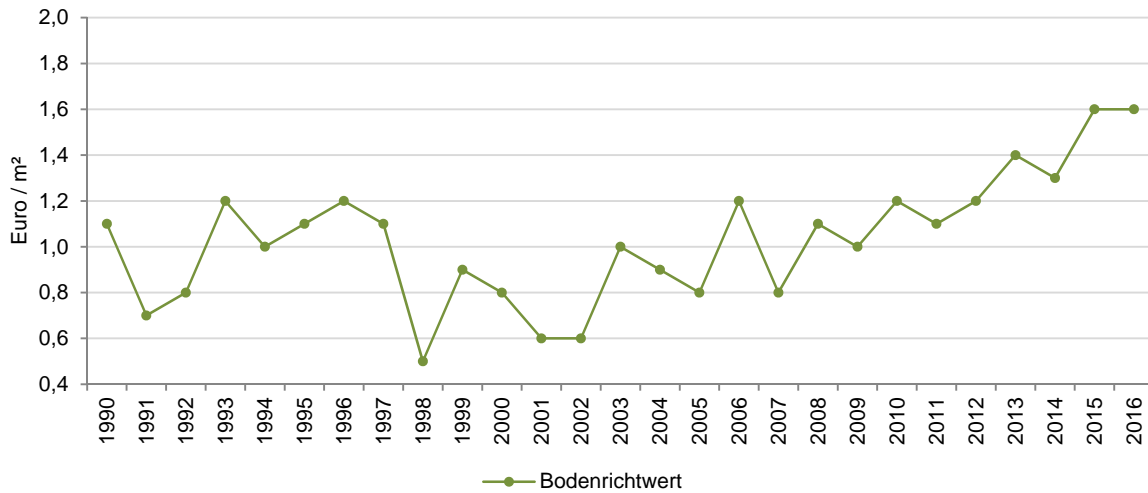
Jahr	Zone 1 BO, BÜ, GR, WA, WE, WI	Zone 2 FE, OG, RA, Z-W	Zone 3 EL, ZU
1990	3,7	4,1	2,2
1991	3,9	4,9	2,4
1992	3,4	5,1	2,4
1993	2,9	5,0	2,6
1994	3,7	5,4	2,4
1995	2,6	3,8	3,0
1996	3,0	3,7	2,3
1997	2,9	3,9	2,6
1998	3,6	4,8	2,6
1999	3,9	5,1	2,0
2000	3,0	5,0	2,6
2001	3,4	4,1	2,1
2002	2,8	4,4	2,4
2003	3,1	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
2015	2,4	3,8	1,7
2016	2,7	3,2	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

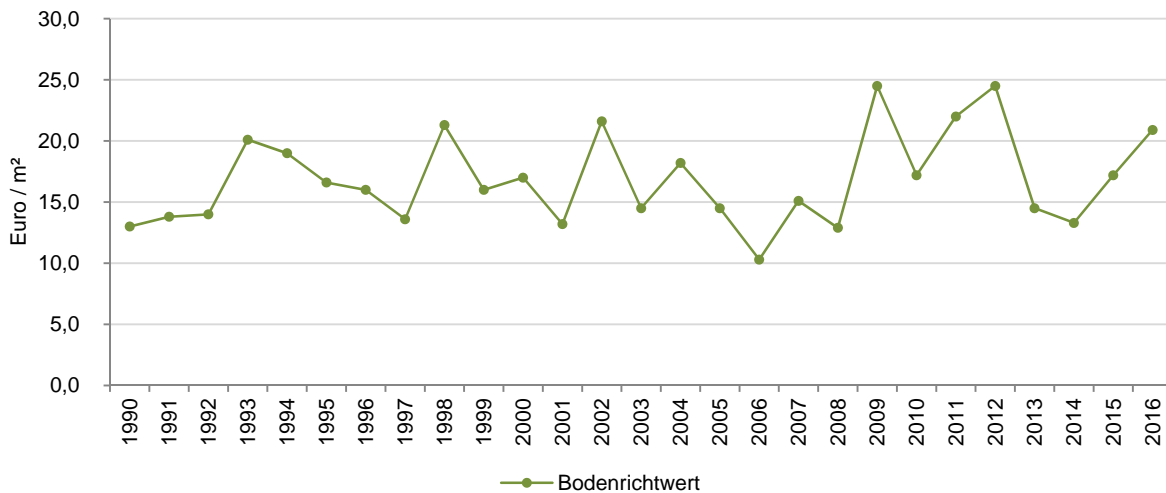
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bodenrichtwert Euro/m ²	1,0	0,9	0,8	1,2	0,8	1,1	1,0	1,2	1,12	1,2	1,4	1,3	1,6	1,6



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	2015	2016
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	17,2	20,9

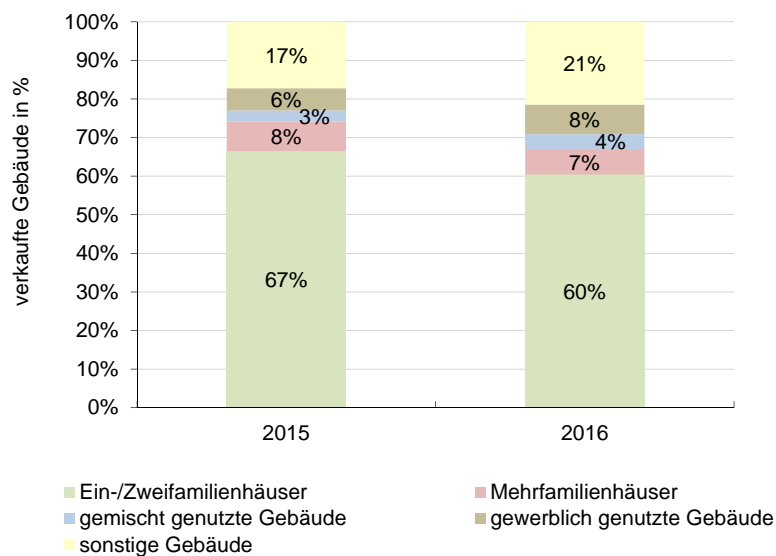


BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

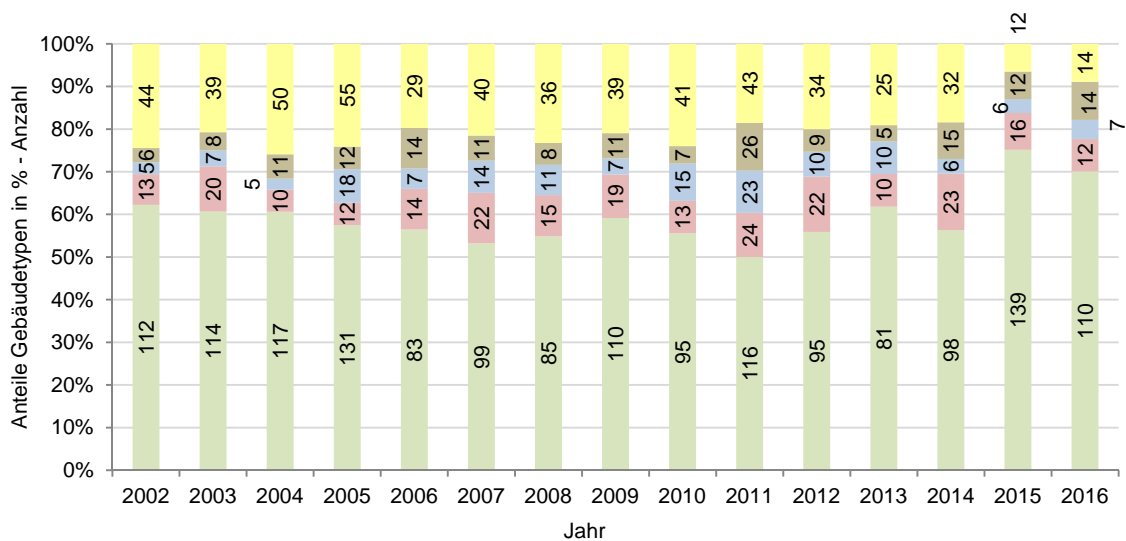
Analyse bebauter Grundstücke

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					
2015	139	16	6	12	36	209
	67%	8%	3%	6%	17%	100%
2016	110	12	7	14	39	182
	60%	7%	4%	8%	21%	100%



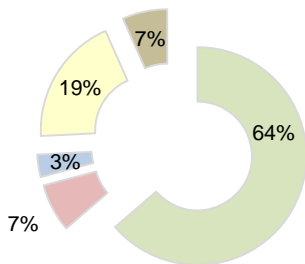
Entwicklung seit 2002



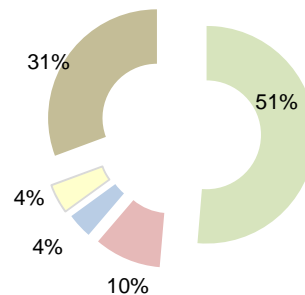
Flächen- und Geldumsätze bebauter Grundstücke

Gebäudetypen	Jahr	Anzahl Grundstücke auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Summe bereinigter Preise
Ein- und Zweifamilienhäuser	2015	139	65.400 m ²	37.277.000 €
	2016	110	61.300 m ²	34.915.000 €
	2015 / 2016	249	126.700 m ²	72.192.000 €
Mehrfamilienhäuser	2015	16	18.400 m ²	9.659.000 €
	2016	12	6.100 m ²	4.522.000 €
	2015 / 2016	28	24.500 m ²	14.181.000 €
gemischt genutzte Gebäude	2015	6	5.700 m ²	2.490.000 €
	2016	7	3.500 m ²	3.704.000 €
	2015 / 2016	13	9.200 m ²	6.194.000 €
sonstige Gebäude, (inkl. PKW-Stellplätze)	2015	36	6.100 m ²	1.764.000 €
	2016	39	4.700 m ²	322.000 €
	2015 / 2016	75	10.800 m ²	2.086.000 €
Gewerbe	2015	12	31.200 m ²	10.546.000 €
	2016	14	44.400 m ²	11.416.000 €
	2015 / 2016	26	75.600 m ²	21.962.000 €
Gesamt	2015	209	126.800 m ²	61.736.000 €
	2016	182	120.000 m ²	54.879.000 €
	2015 / 2016	391	246.800 m ²	116.615.000 €

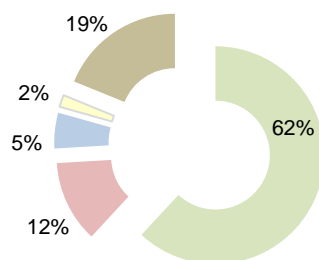
Anzahl bebauter Grundstücke



Vertragsflächen



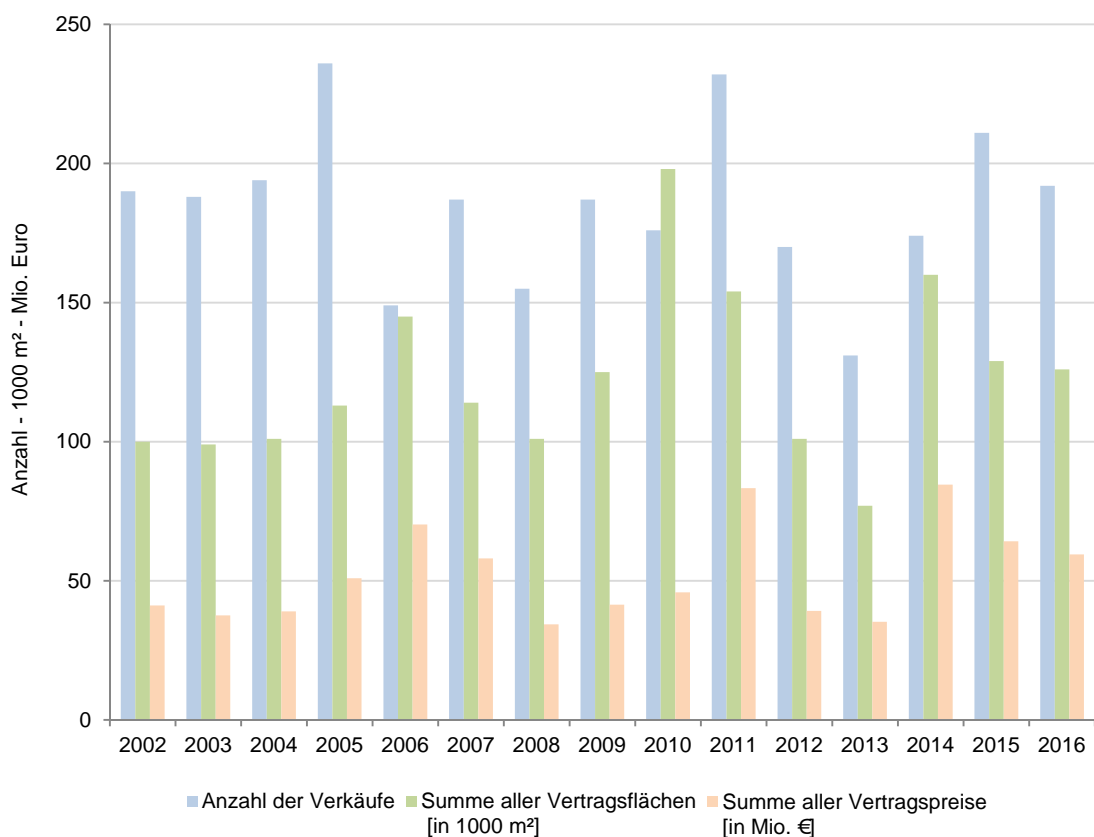
Summe bereinigter Preise



Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Anzahl der Verkäufe	Summe aller Vertragsflächen [in 1000 m ²]	Summe aller Vertragspreise [in Mio. €]
2002	190	100	41
2003	188	99	38
2004	194	101	39
2005	236	113	51
2006	149	145	70
2007	187	114	58
2008	155	101	34
2009	187	125	41
2010	176	198	46
2011	232	154	83
2012	170	101	39
2013	131	77	35
2014	174	160	85
2015	211	129	64
2016	192	126	60

Entwicklung seit 2002



Verteilung von auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke

Mittlerer bereinigter Preis = arithmetisches Mittel

bei weniger als 3 Kauffällen nur Angabe mittlerer bereinigter Preis

Statistik Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Endhäuser Verteilung der Verkäufe in der Kernstadt und den Ortsteilen

Gemarkung	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
Offenburg	50	227.000 €	45.000 €	437.548 €	25	256.000 €	130.000 €	422.000 €
Bohlsbach	1				0			
Bühl	0				0			
Elgersweier	0				1			
Fessenbach	1				0			
Griesheim	0				2	295.000 €		
Rammersweier	0				0			
Waltersweier	1				1			
Weier	2	256.000 €			0			
Windschläg	0				0			
Zell-Weierbach	3	211.000 €	136.500 €	265.000 €	2	285.000 €		
Zunsweier	1				0			
Gesamt	59	235.000 €	45.000 €	445.000 €	31	261.000 €	130.000 €	422.000 €

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	25	195.000 €	45.000 €	414.000 €	14	218.000 €	130.000 €	317.500 €
1970 bis 1999	31	262.000 €	128.700 €	445.000 €	12	286.000 €	152.000 €	422.000 €
ab 2000	3	338.000 €	272.000 €	437.548 €	5	322.000 €	236.000 €	378.680 €
BJ unbekannt	0				0			
Gesamt	59	238.000 €	45.000 €	445.000 €	31	261.000 €	130.000 €	422.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücks-Größe [in m²]	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
<= 250	43	218.800 €	45.000 €	437.548 €	11	260.200 €	130.000 €	378.680 €
> 250 - 500	14	270.600 €	136.500 €	445.000 €	17	255.400 €	150.000 €	422.000 €
> 500 - 750	2	336.500 €			2	316.300 €		
> 750 - 1000	0				1			
> 1000 - 1500	0				0			
> 1500	0				0			
Gesamt	59	235.100 €	45.000 €	445.000 €	31	261.100 €	130.000 €	422.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Einfamilien-Reihenhaus				Einfamilien-Endhaus			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
< 50	1				0			
> 50 - 100	1				0			
> 100 - 150	8	131.000 €	104.000 €	145.000 €	2	140.000 €		
> 150 - 200	9	172.000 €	152.500 €	196.800 €	4	176.000 €	152.000 €	197.500 €
> 200 - 250	15	223.000 €	202.000 €	240.000 €	7	222.000 €	210.000 €	240.000 €
> 250 - 300	12	272.000 €	251.000 €	300.000 €	9	268.000 €	249.400 €	300.000 €
> 300 - 350	7	310.000 €	276.300 €	330.000 €	6	322.000 €	300.000 €	340.000 €
> 350 - 500	6	393.000 €	343.000 €	445.000 €	3	403.000 €	378.680 €	422.000 €
> 500	0				0			
Gesamt	59	235.000 €	45.000 €	445.000 €	31	261.000 €	130.000 €	422.000 €

Statistik Einfamilien-Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser Verteilung der Verkäufe in der Kernstadt und den Ortsteilen

Gemarkung	Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
Offenburg	13	305.000 €	170.000 €	632.000 €	30	398.000 €	149.000 €	1.125.000 €
Bohlsbach	0				6	197.000 €	69.500 €	372.500 €
Bühl	2	299.000 €			2	161.000 €		
Elgersweier	3	300.000 €	288.500 €	307.500 €	7	258.000 €	101.000 €	362.500 €
Fessenbach	2	519.000 €			6	446.000 €	255.000 €	664.000 €
Griesheim	0				3	186.000 €	138.000 €	262.300 €
Rammersweier	1				9	347.000 €	220.000 €	557.500 €
Waltersweier	1				5	267.000 €	140.625 €	322.500 €
Weier	0				12	261.000 €	49.430 €	430.000 €
Windschlag	0				12	263.000 €	126.500 €	328.900 €
Zell-Weierbach	3	373.000 €	284.000 €	509.000 €	24	399.000 €	132.000 €	750.000 €
Zunsweier	0				13	207.000 €	104.200 €	328.000 €
Gesamt	25	329.000 €	170.000 €	712.000 €	129	322.000 €		1.125.000 €

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	9	269.000 €	170.000 €	408.500 €	75	278.000 €	42.500 €	664.000 €
1970 bis 1999	11	340.000 €	256.000 €	712.000 €	40	376.000 €	149.000 €	887.000 €
ab 2000	5	415.000 €	305.000 €	632.000 €	12	435.000 €	279.000 €	1.125.000 €
BJ unbekannt	0				2	185.000 €		
Gesamt	25	329.000 €	170.000 €	712.000 €	129	320.000 €	42.500 €	1.125.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße [in m²]	Einfamilien-Doppelhaus				Einfamilienhaus, freistehend			
	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittl. bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
<= 250	3	307.900 €	292.200 €	326.500 €	6	190.900 €	42.500 €	328.000 €
> 250 - 500	17	324.100 €	170.000 €	632.000 €	38	276.400 €	69.500 €	557.500 €
> 500 - 750	4	272.300 €	256.000 €	299.500 €	39	320.000 €	138.000 €	701.000 €
> 750 - 1000	1				24	427.400 €	132.000 €	1.125.000 €
> 1000 - 1500	0				18	308.300 €	126.500 €	574.000 €
> 1500	0				4	395.500 €	262.300 €	664.000 €
Gesamt	25	329.400 €	170.000 €	712.000 €	129	321.900 €	42.500 €	1.125.000 €

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreis Grundstück [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	59.000 €		
> 100 - 150	0				10	127.000 €	101.000 €	150.000 €
> 150 - 200	1				13	159.000 €	126.500 €	200.000 €
> 200 - 250	2	216.000 €			10	230.000 €	202.500 €	250.000 €
> 250 - 300	8	275.000 €	256.000 €	292.200 €	29	270.000 €	215.060 €	296.000 €
> 300 - 350	9	309.000 €	295.000 €	326.500 €	20	317.000 €	285.500 €	350.000 €
> 350 - 500	2	398.000 €			27	407.000 €	319.000 €	491.700 €
> 500	3	618.000 €	509.000 €	712.000 €	17	621.000 €	496.500 €	1.125.000 €
Gesamt	25	329.000 €	170.000 €	712.000 €	129	322.000 €	42.500 €	1.125.000 €

Statistik Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte Gebäude Verteilung der Verkäufe in der Kernstadt und den Ortsteilen

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
Offenburg	18	527.000€	180.000€	1.485.000€	9	507.000€	187.000€	1.700.000€	14	944.000€	49.000€	3.291.000€
Bohlsbach	1				0				0			
Bühl	0				0				0			
Elgersweier	0				0				3	1.174.000€	850.000€	1.620.000€
Fessenbach	1				0				0			
Griesheim	0				0				0			
Rammersweier	0				0				0			
Waltersweier	1				0				3	1.499.000€	599.000€	2.897.000€
Weier	0				0				0			
Windschlag	1				0				0			
Zell-Weierbach	3	448.500€	317.500€	568.000€	1				1			
Zunsweier	1				3	362.000€	140.000€	669.000€	1			
Gesamt	26	495.400€	180.000€	1.485.000€	13	476.400€	140.000€	1.700.000€	22	998.300€	49.000€	3.291.000€

Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Baujahr	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
bis 1969	21	452.200€	180.000€	1.091.000€	9	348.600€	140.000€	630.000€	9	779.700€	49.000€	1.800.000€
1970 bis 1999	5	676.900€	275.000€	1.485.000€	3	956.300€	500.000€	1.700.000€	13	1.149.600€	72.000€	3.291.000€
ab 2000	0				0				0			
BJ unbekannt	0				0				0			
Gesamt	26	495.400€	180.000€	1.485.000€	12	500.600€	140.000€	1.700.000€	22	998.300€	49.000€	3.291.000€

Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße in m ²	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
<= 250	6	305.800€	180.000€	420.750€	7	267.700€	140.000€	510.000€	2	236.000€		
> 250 - 500	5	339.300€	264.000€	510.000€	0				1			
> 500 - 750	4	574.900€	553.250€	611.000€	4	776.400€	275.700€	1.700.000€	1			
> 750 - 1000	7	514.600€	270.000€	775.000€	0				2	203.000€		
> 1000 - 1500	2	435.500€			0				4	1.189.800€	155.000€	3.291.000€
> 1500	2	1.288.000€			2	607.000€			12	1.177.100€	375.000€	2.897.000€
Gesamt	26	495.400€	180.000€	1.485.000€	13	476.400€	140.000€	1.700.000€	22	998.300€	49.000€	3.291.000€

Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreise bebaute Grst [in 1000 €]	Mehrfamiliengebäude				gemischt genutzte Gebäude				gewerblich genutzte Gebäude			
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	von... (MIN)	bis... (MAX)
< 50	0				0				1			
> 50 - 100	0				0				1			
> 100 - 150	0				1				0			
> 150 - 200	2	189.000€			2	194.000€			1			
> 200 - 250	2	260.000€			1				0			
> 250 - 300	2	270.000€			2	287.000€			0			
> 300 - 350	2	324.000€			1				0			
> 350 - 500	7	392.000€	348.500€	460.000€	0				6	434.000€	357.095€	500.000€
> 500 - 1000	9	609.000€	510.000€	775.000€	5	571.000€	500.000€	669.000€	5	752.000€	599.000€	1.000.000€
> 1000 - 3000	2	1.288.000€			1				6	1.522.000€	1.052.000€	1.881.730€
> 3000	0				0				2	3.094.000€		
Gesamt	26	495.000€	180.000€	1.485.000€	13	476.000€	140.000€	1.700.000€	22	998.000€	49.000€	3.291.000€

ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Sachwertfaktoren (NHK 2010)

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 Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Die Ableitung der Faktoren erfolgt über vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels eines Sachwertmodells. Die Faktoren stellen somit das Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen (Marktwert) und den ihnen entsprechenden rechnerischen Sachwerten dar.

Sachwertfaktor = bereinigter Kaufpreis/berechneter Sachwert

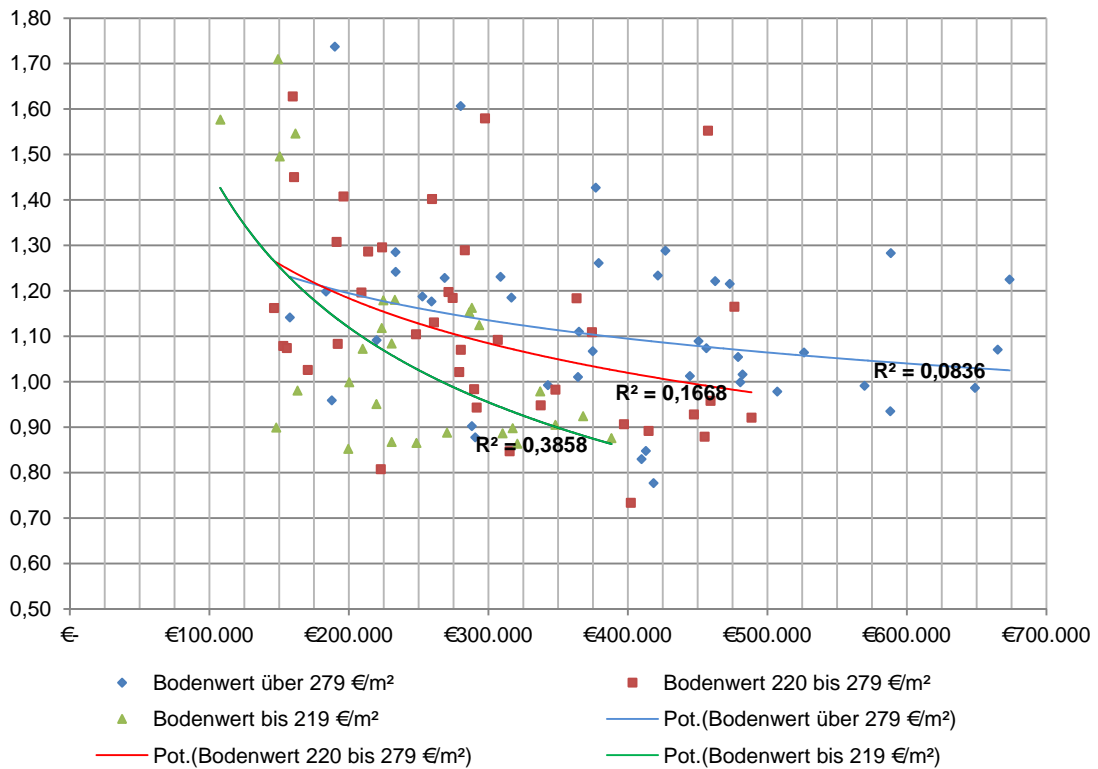
Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt im Wesentlichen nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.0.9.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW (Sachwertmodell NRW) vom 16.07.2013.

Modellparameter-Sachwertfaktoren

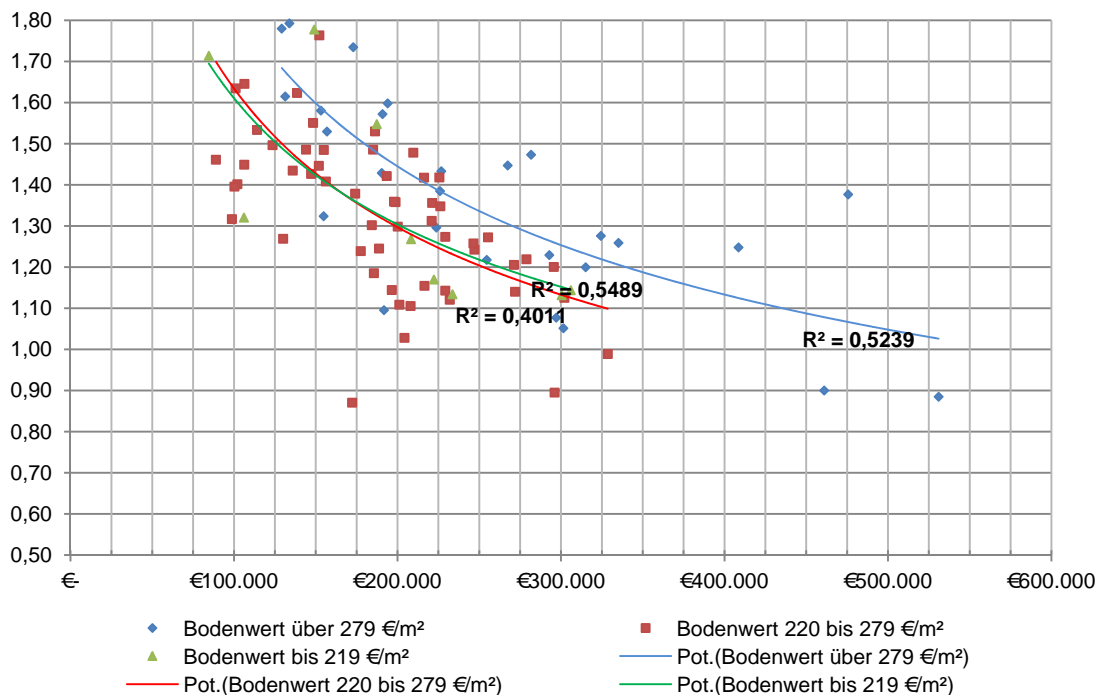
	NHK 2010
Bodenwertansatz	Bodenrichtwert 2014 Max. 800 m ² Grundstücksgröße
Normalherstellungskosten	NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie
BGF	Modellkonform
Baupreisindex	Stat. Bundesamt
Baunebenkosten	In NHK enthalten
Regionalfaktor	entfällt
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alterswertminderung	Linear
Wert der Außenanlagen	3-5% von Gebäudezeitwert
Hausanschlüsse	In NHK 2010 enthalten

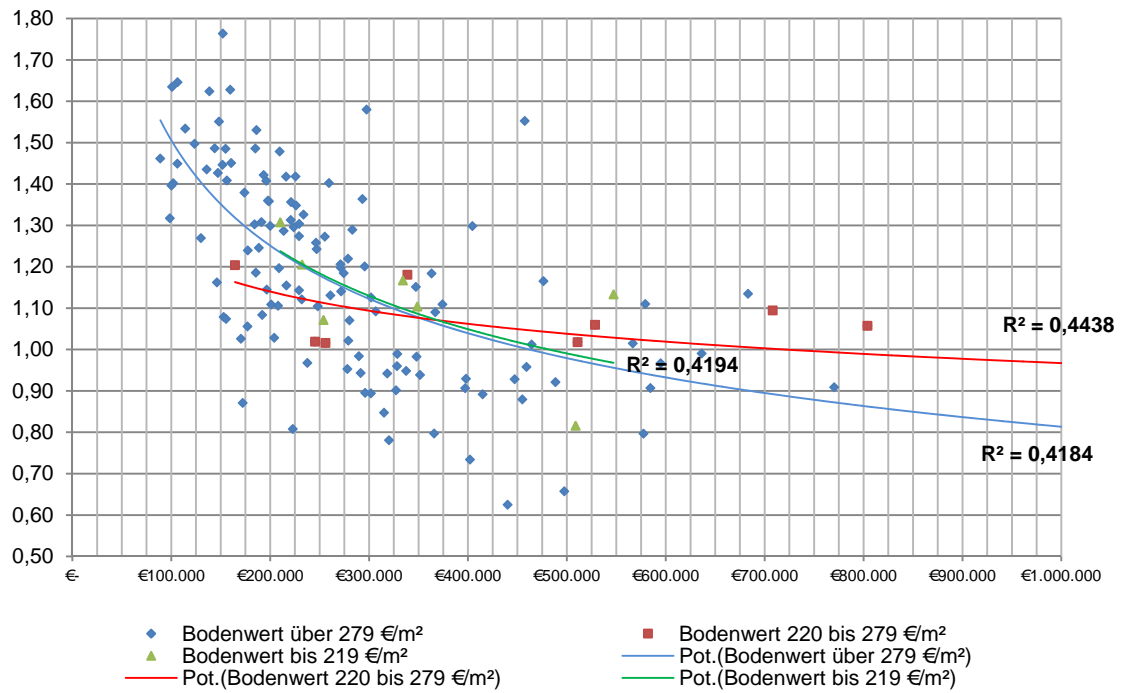
Die Sachwertfaktoren sind im Diagramm auf den Seiten 61/62 als Kurven dargestellt. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den in der nachfolgenden Grafik als Einzelpunkt dargestellten Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016. Die durchgeführte Marktuntersuchung wurde in drei Lageklassen und für unterschiedliche Gebäudearten gesplittet.

Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienhäuser NHK 2010 (2015/2016)



Sachwertfaktoren Reihen-/Doppelhäuser NHK 2010 (2015/2016)



Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser NHK 2010 (2015/2016)

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-Liegenschaftszinssätze

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 2015/2016

Bebaute Grundstücke

Grundstücksnutzung	Wertspanne		Durchschnitt	mittl. RND	Anzahl	mittl. Fehler	mittl. Wohnfläche m ²	mittl. gew. Fl. m ²	mittl. Miete €/m ²	mittl. Bewirtschaftungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Einfamilienwohnhäuser, freistehend											
2013/2014	0,5	3,2	1,9	41	50	0,162	155 m ²				27,8
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,072	159 m ²		5,98 €/m ²	26%	29,6
Reihenhäuser											
2013/2014	0,6	3,7	1,2	36	19	0,415	141 m ²				23,7
2015/2016	0,2	4,0	1,4	39	56	0,104	123 m ²		6,35 €/m ²	25%	26,4
Doppel- u. Reiheneindhäuser											
2013/2014	0,6	2,8	1,7	42	25	0,244	133 m ²				27,0
2015/2016	0,3	2,0	1,3	42	33	0,082	132 m ²		6,32 €/m ²	25%	28,8
2- bis 3- Familienwohnhäuser											
2013/2014	1,1	6,0	2,8	38	23	0,247	235 m ²				20,7
2015/2016	0,6	4,5	2,2	32	31	0,128	201 m ²		5,64 €/m ²	28%	22,1
Mehrfamilienwohnhäuser											
2013/2014	1,6	6,5	3,3	37	10	0,489	368 m ²				17,6
2015/2016	0,9	4,6	2,6	33	30	0,159	410 m ²		5,99 €/m ²	28%	18,7
Gemischt genutzte Objekte ca. 50% Gewerbeanteil											
2013/2014	3,9	7,7	4,8	37	8	1,150	312 m ²	141 m ²			13,5
2015/2016	3,8	4,5	4,2	33	8	0,097	298 m ²	97m ²	9,69 €/m ²	24%	14,4
Gewerbliche Nutzung alle Sparten											
2013/2014	4,2	10,6	7,2	33	13	1,340		4910 m ²			9,62
2015/2016	5,0	9,4	7,3	35	19	0,268		1245 m ²		18%	10,9
Gewerbe nach Sparten											
<i>Ladengeschäft Innenstadt</i>											
2015/2016	6,4	7,7	7,0	38	3			252 m ²	27,70 €/m ²	14%	11,5
<i>Bürogebäude</i>											
2015/2016	5,7	7,4	6,6	41	4			1687 m ²	5,88 €/m ²	19%	11,7
<i>Produktion/Lagerhalle</i>											
2015/2016	5,0	9,4	7,3	38	10			1340 m ²	4,46 €/m ²	19%	10,6

Wohnungseigentum

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

Restnutzungsdauer > 30 Jahre
Miete < 10 €/m²

- Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
- Verwaltungskosten 300 €/Jahr pro Wohnung, 37 €/Jahr pro PKW-Stellplatz
- Instandhaltungskosten 11 €/m² Wohnung, 65 € pro Tiefgaragenstellplatz, 40 € pro Carport, 25 € pro Stellplatz im Freien
- Mietausfallwagnis 2%

Eine Differenzierung erfolgt nach der Lage innerhalb eines Bodenrichtwertbereiches.

Liegenschaftszinssatz										
Lageklassen	Wertspanne		Ø Liegenschaftszins	mittlerer Vervielfältiger	mittlerer Fehler	Fälle der Stichprobe	Ø wirtschaftl. RND	Ø monatliche Miete	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Wohnfläche
	Min	Max								
bis 200 €/m ²	1,1	8,9	3,9	21	0,63	14	44	7,11 €/m ²	87.000 €	56 m ²
200 €/m ² bis 250 €/m ²	1,5	5,0	3,1	27	0,22	17	52	7,15 €/m ²	142.000 €	70 m ²
über 250 €/m ²	1	4,14	2,5	28	0,13	33	50	7,53 €/m ²	153.000 €	68 m ²

Gebädefaktoren

Durchschnittliche Quadratmeterpreise 2015/2016 in Euro/m² Wfl. bzw. Nfl.

Einfamilienhaus freistehend

Baujahr	BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 220-279 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 220 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
-1979	2.719 €/m ²	31	1969	1.919 €/m ²	23	1960	1.509 €/m ²	15	1946
1980-2004	2.850 €/m ²	3	1994	2.386 €/m ²	15	1991	2.067 €/m ²	9	1991
ab 2005	3.370 €/m ²	3	2012	3.176 €/m ²	1	2010	2.329 €/m ²	3	2010

Zweifamilienhaus

Baujahr	BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 220-279 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 220 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
-1979	1.623 €/m ²	4	1957	1.610 €/m ²	9	1960	1.483 €/m ²	9	1969
1980-2004	1.689 €/m ²	2	1982	1.744 €/m ²	1	1980	1.742 €/m ²	4	1989
ab 2005	--	--	--	--	--	--	2.750 €/m ²	1	2007

Einfamiliendoppelhaus, Reihenendhaus

Baujahr	BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 220-279 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 220 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
-1979	2.851 €/m ²	1	1979	1.998 €/m ²	12	1966	1.682 €/m ²	2	1971
1980-2004	2.308 €/m ²	6	1987	2.303 €/m ²	10	1997	2.522 €/m ²	1	1990
ab 2005	3.333 €/m ²	4	2010	2.456 €/m ²	3	2011	-	-	-

Reihenhaus

Baujahr	BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 220-279 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 220 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
-1979	2.316 €/m ²	8	1968	1.872 €/m ²	23	1964	1.670 €/m ²	4	1964
1980-2004	2.267 €/m ²	3	1992	2.175 €/m ²	11	1992	-	-	-
ab 2005	2.911 €/m ²	2	2008	2.500 €/m ²	1	2009	2.470 €/m ²	2	2005

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr	BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 220-279 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 220 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
-1979	1.465 €/m ²	9	1960	1.094 €/m ²	6	1958	1.193 €/m ²	5	1953
1980-2004	1.571 €/m ²	3	1990	2.130 €/m ²	2	1988	1.451 €/m ²	2	1987
ab 2005	3.000 €/m ²	1	2016	--	--	--	-	-	-

Gemischt genutztes Gebäude

Baujahr	BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW 220-279 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ	BW < 220 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
-1979	--	--	--	--	--	--	1.349 €/m ²	3	1964
1980-2004	--	--	--	--	--	--	--	--	--
ab 2005	2.332 €/m ²	4	1990	--	--	--	--	--	--

Wohn- und Geschäftshaus

BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
2.332 €/m ²	4	1990
BW < 220 €/m ²	--	--
1.349 €/m ²	3	1964

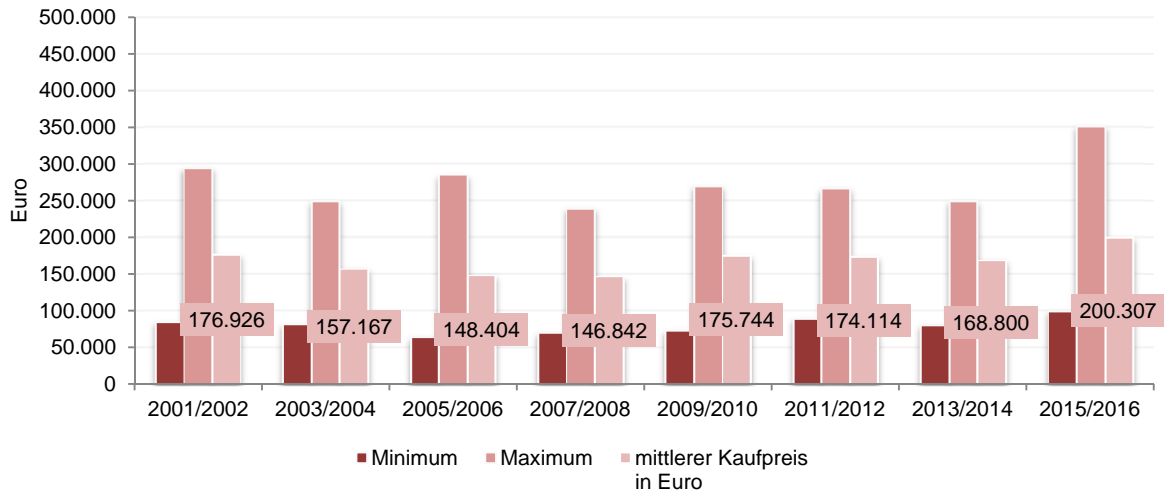
Geschäftshaus

BW > 280 €/m ²	Anzahl	mittl. BJ
2.242 €/m ²	4	1963

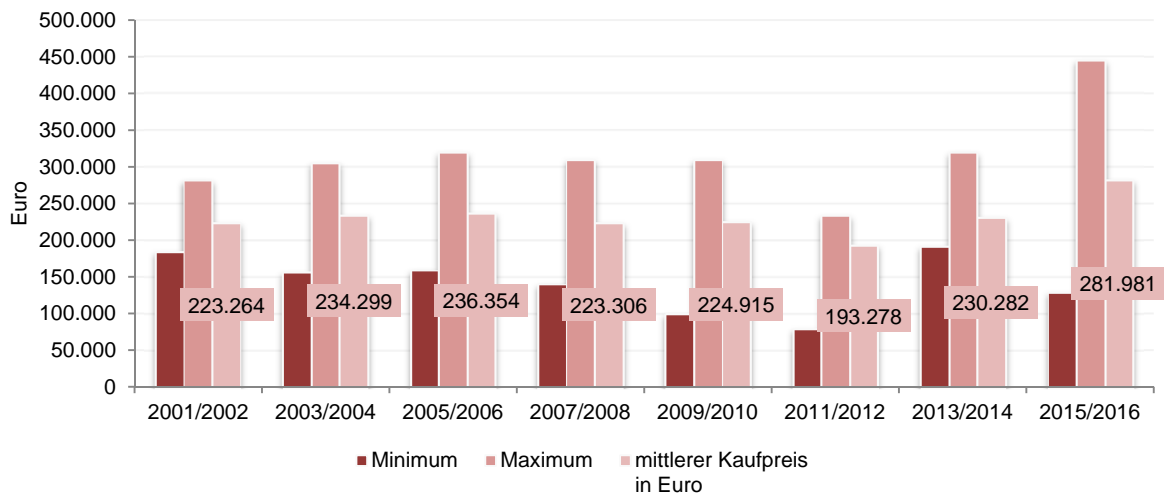
Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke

Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamilienreihenhäusern

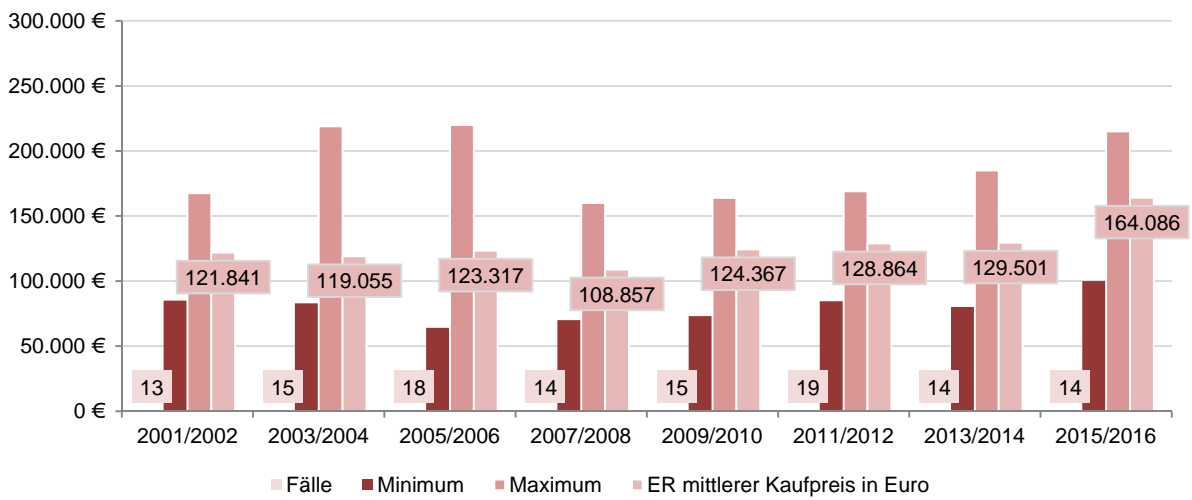
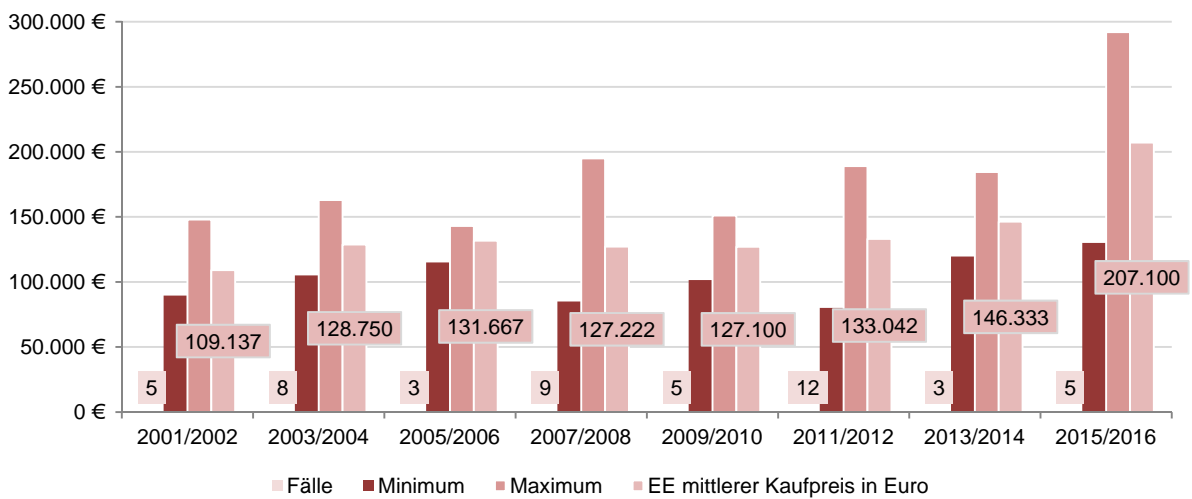
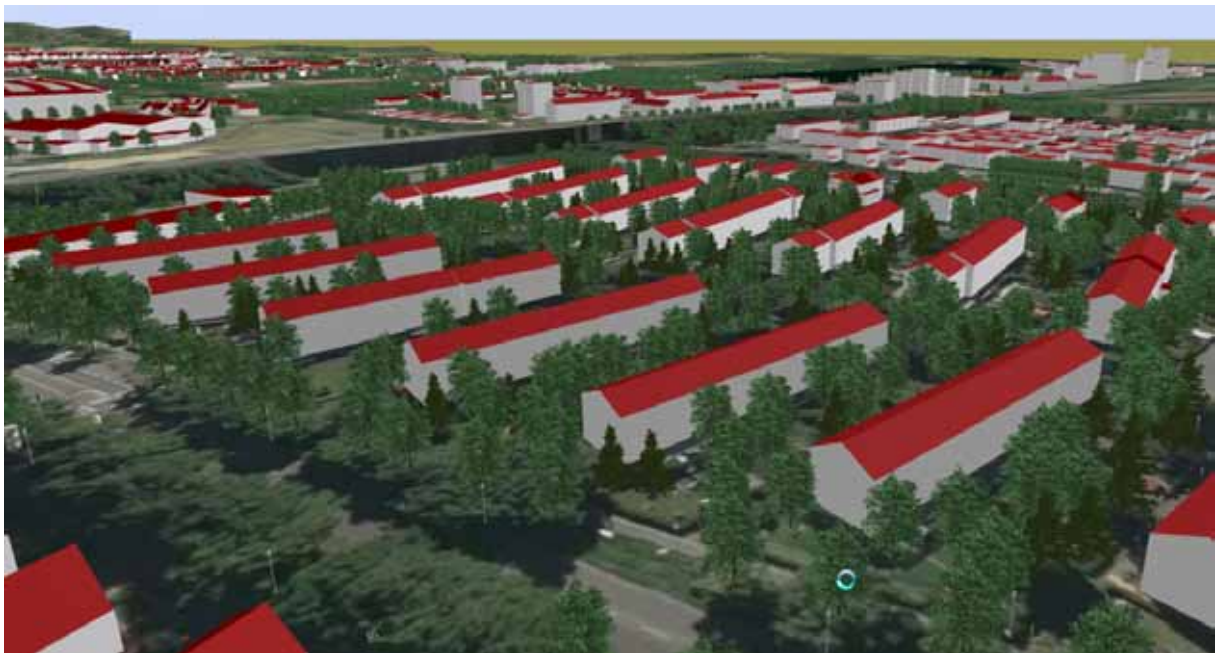
Bodenrichtwert bis 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 100 m²



Bodenrichtwert ab 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 120 m²

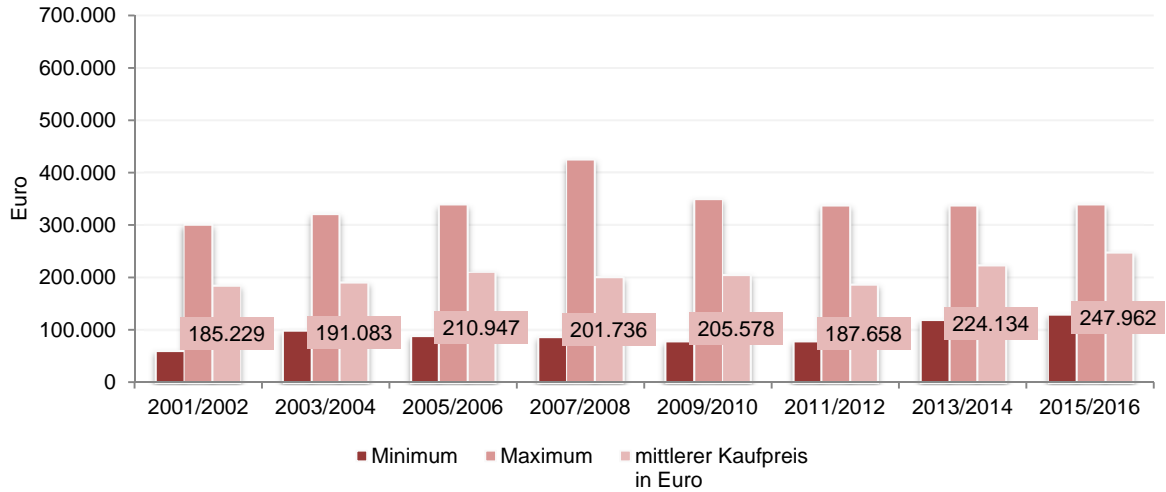


Entwicklung der Kaufpreise von Einfamilienreihenhäusern in Albersbösch

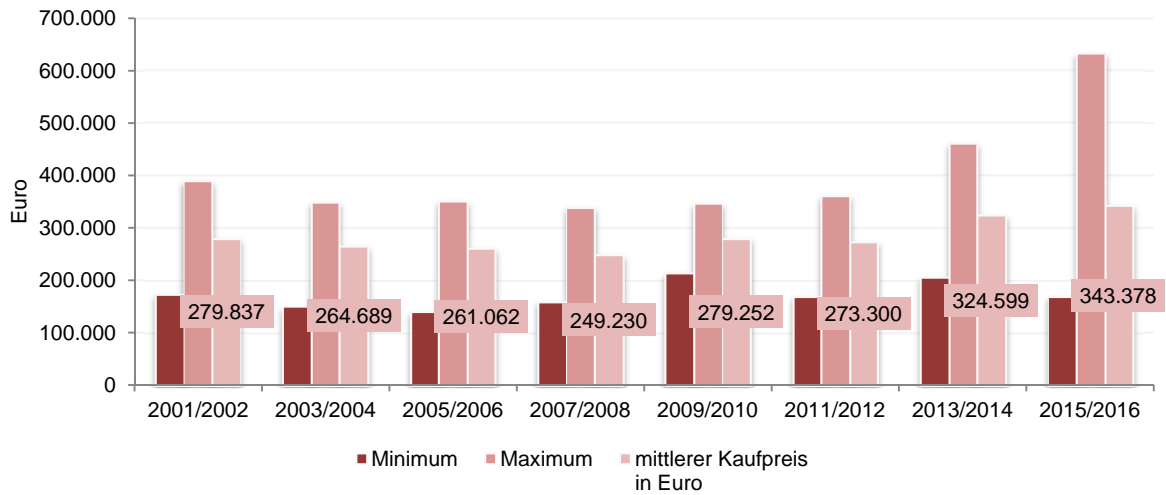


Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamiendoppel- und Einfamilienendhäusern

Bodenrichtwert bis 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 118 m²

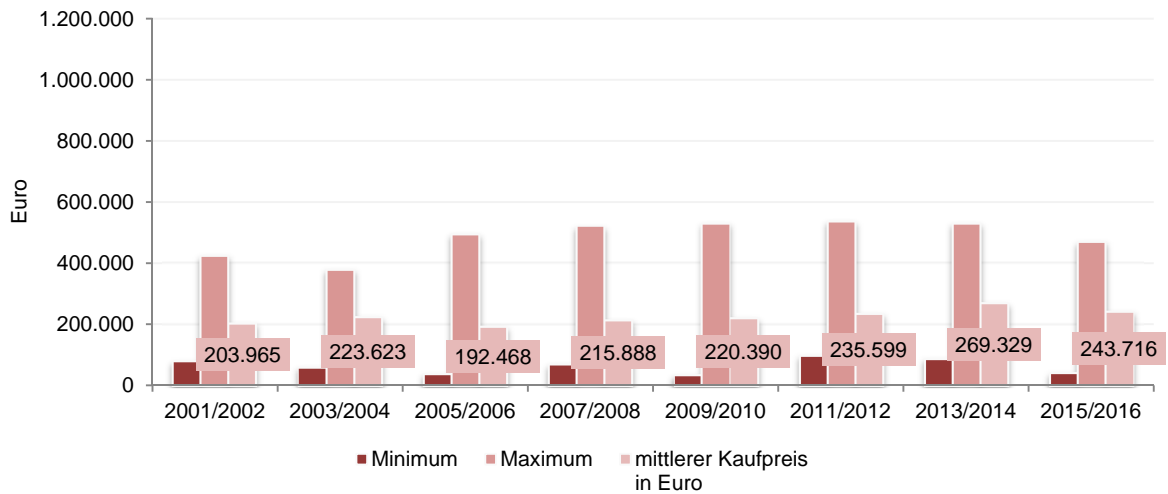


Bodenrichtwert ab 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 137 m²

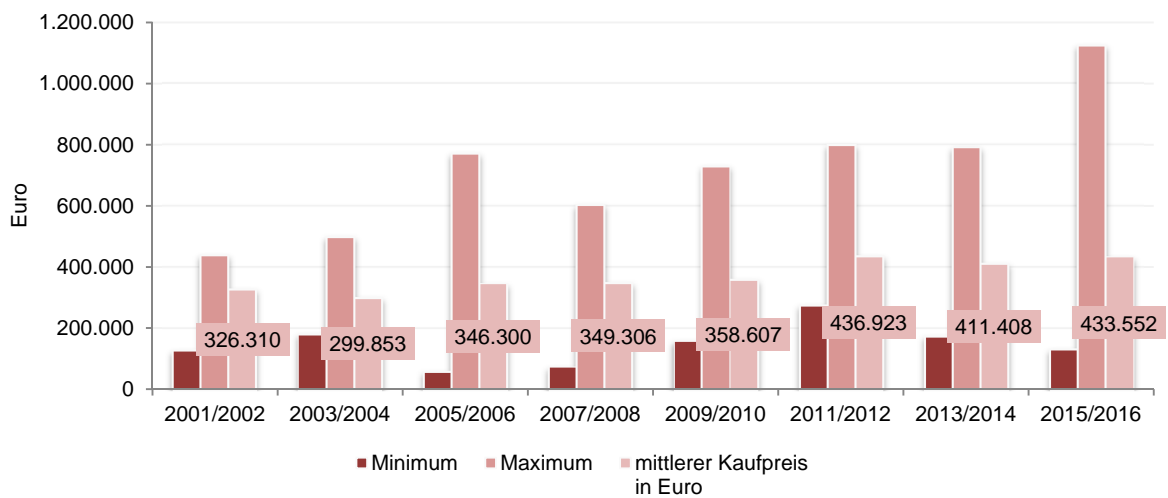


Verkäufe von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenrichtwert bis 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 146 m²



Bodenrichtwert ab 250 Euro/m²
mittlere Wohnfläche 178 m²



WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM

Analyse Wohnungseigentum

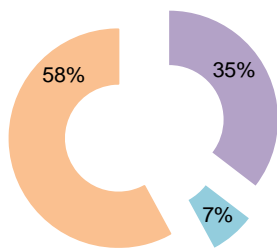
In den Jahren 2015 und 2016 wurden insgesamt 986 verkaufte Objekte von Wohnungs- und Teileigentum in der Kaufpreissammlung registriert.

Jahr	Anzahl Objekte im WTE	davon im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:	davon: Wohnnutzung	davon: Teileigentum		
				gewerbliche Nutzung	Tiefgarage	Garage
2015	421	376	291	19	55	11
2016	565	506	353	5	135	13
Gesamt	986	882	644	24	190	24

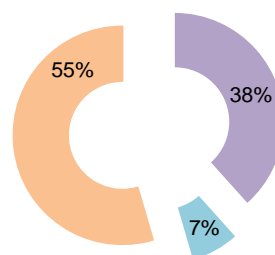
Flächen- und Geldumsätze Wohnungseigentum

Kategorie des Verkaufs	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Wohnfläche	Summe bereinigter Preise
Neuverkauf	2015	69	5.900 m ²	17.131.000 €
	2016	159	13.600 m ²	41.798.000 €
	2015 / 2016	228	19.500 m ²	58.929.000 €
Umwandlung	2015	19	1.700 m ²	2.382.000 €
	2016	24	1.900 m ²	2.872.000 €
	2015 / 2016	43	3.600 m ²	5.255.000 €
Wiederverkauf	2015	203	15.000 m ²	23.953.000 €
	2016	170	12.700 m ²	22.677.000 €
	2015 / 2016	373	27.700 m ²	46.630.000 €
Gesamt	2015	291	22.600 m ²	43.466.000 €
	2016	353	28.200 m ²	67.347.000 €
	2015 / 2016	644	50.800 m ²	110.814.000 €

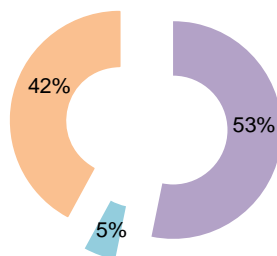
Anzahl der Objekte



Flächenumsatz

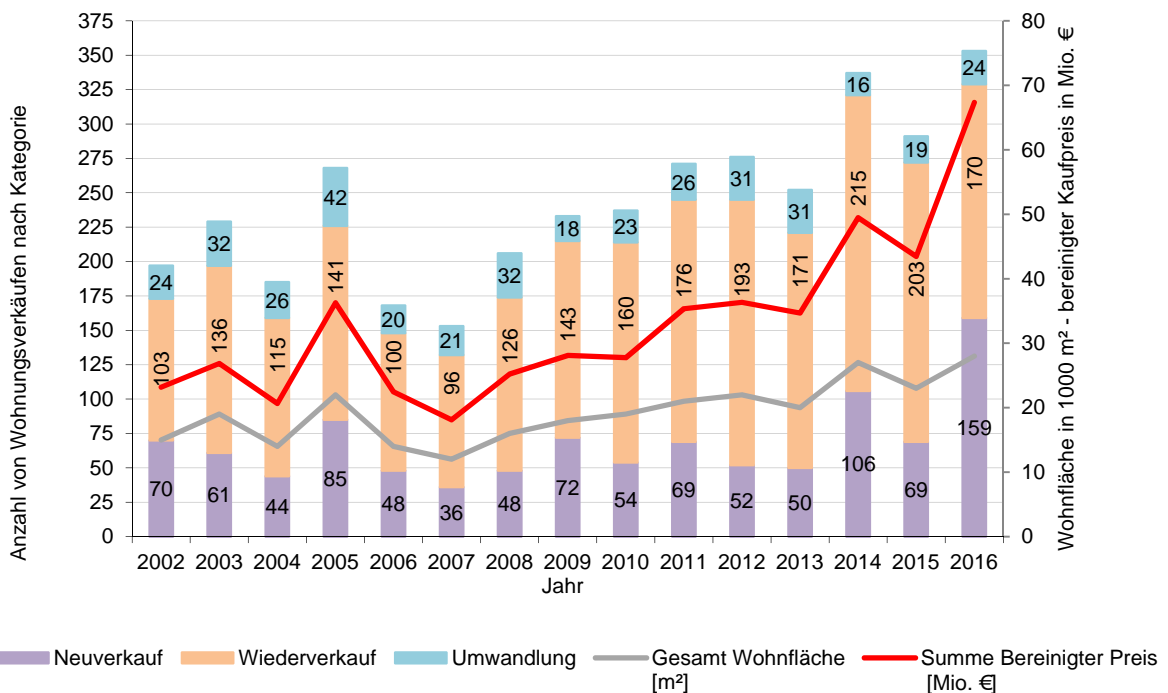


Geldumsatz



Entwicklung von Wohnungsverkäufen ab 2002

Jahr	Anzahl Eigentumsübergänge	Neuverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung	Gesamt Wohnfläche [m ²]	Summe Ber. Preise 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. €
2015	291	69	203	19	23.000	43 Mio. €
2016	353	159	170	24	28.000	67 Mio. €

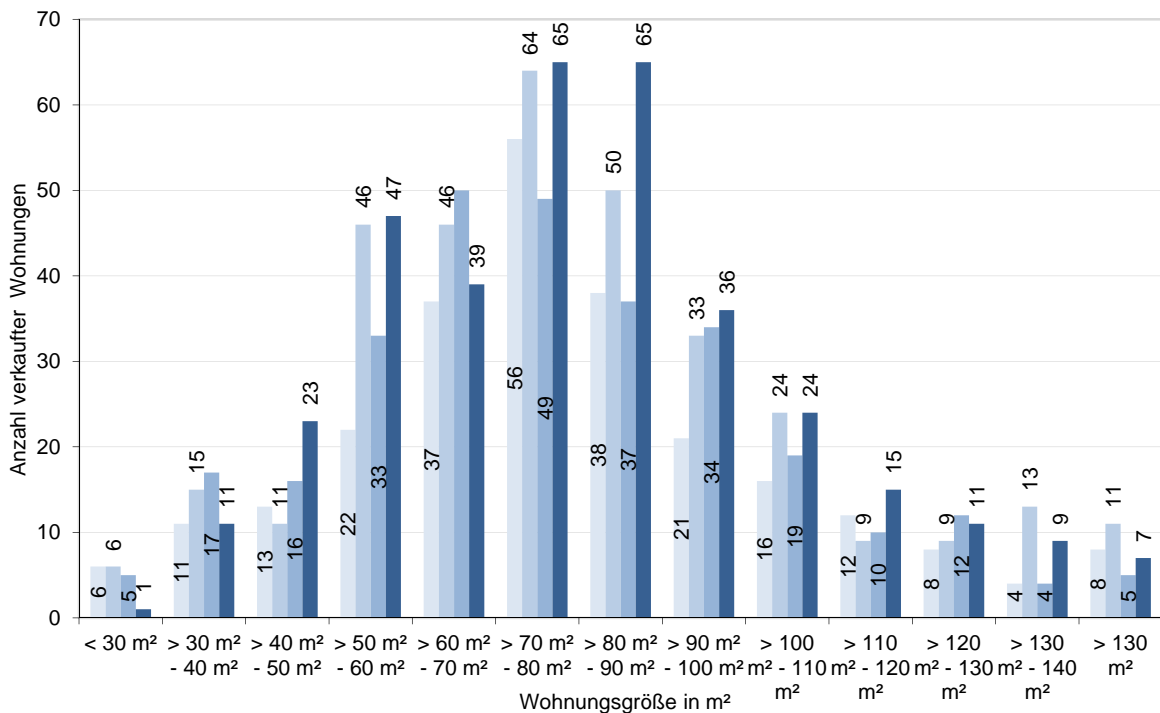


Häufigkeit der Wohnungsgrößen

Eine Analyse aller auswertbaren Kaufverträge zeigt, dass in den Jahren 2015/2016 die meist verkauften Eigentumswohnungen zwischen 70 m² bis 80 m² lagen. Der Anteil der insgesamt 644 Verkäufe lag dabei bei 18% (114 Fälle).

Wohnfläche [in m ²]	2013	2014	2015	2016
	Anzahl der Wohnungen			
< 30 m ²	6	6	5	1
> 30 m ² - 40 m ²	11	15	17	11
> 40 m ² - 50 m ²	13	11	16	23
> 50 m ² - 60 m ²	22	46	33	47
> 60 m ² - 70 m ²	37	46	50	39
> 70 m ² - 80 m ²	56	64	49	65
> 80 m ² - 90 m ²	38	50	37	65
> 90 m ² - 100 m ²	21	33	34	36
> 100 m ² - 110 m ²	16	24	19	24
> 110 m ² - 120 m ²	12	9	10	15
> 120 m ² - 130 m ²	8	9	12	11
> 130 m ² - 140 m ²	4	13	4	9
> 130 m ²	8	11	5	7
Gesamt	252	337	291	353

Kauffälle nach Wohnungsgrößen



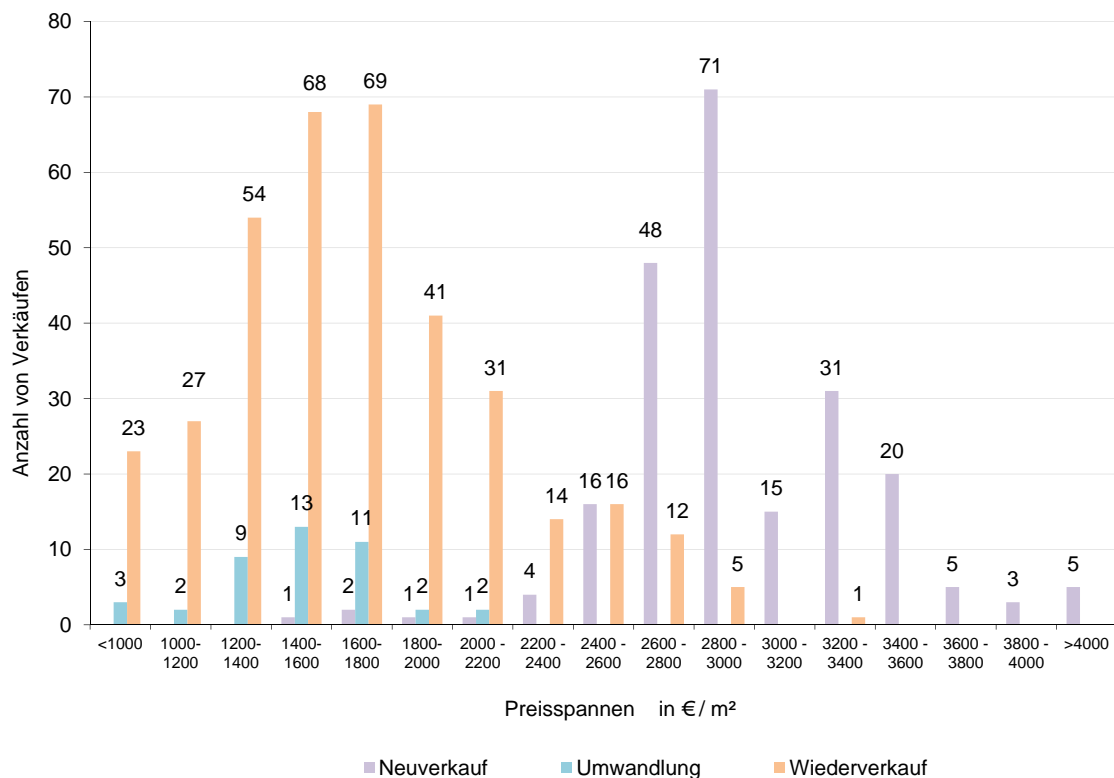
Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der in den Jahren 2015 und 2016 in den jeweiligen Preisspannen verkauften Eigentumswohnungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

Der Verkauf von neugebauten Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment von 2600 Euro/m² bis 3600 Euro/m² Wohnfläche nahm in 2015/2016 einen Anteil von 30% ein. Der Offenburger Immobilienmarkt ist weiterhin in reger Bewegung und für Investoren äußerst attraktiv für Wohnimmobilien-Investments.

Preisspanne [€/ m ²] Kategorie des Verkaufs	Jahr	<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 - 3800	3800 - 4000	>4000	Summe
		Neuverkauf	2015	0	0	0	1	1	0	0	0	7	13	33	5	3	3	0	0
	2016	0	0	0	0	1	1	1	4	9	35	38	10	28	17	5	3	4	156
	Summe	0	0	0	1	2	1	1	4	16	48	71	15	31	20	5	3	5	223
Umwandlung	2015	1	0	6	5	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
	2016	2	2	3	8	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
	Summe	3	2	9	13	11	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
Wiederverkauf	2015	15	23	39	36	29	22	9	10	5	6	2	0	0	0	0	0	0	196
	2016	8	4	15	32	40	19	22	4	11	6	3	0	1	0	0	0	0	165
	Summe	23	27	54	68	69	41	31	14	16	12	5	0	1	0	0	0	0	361

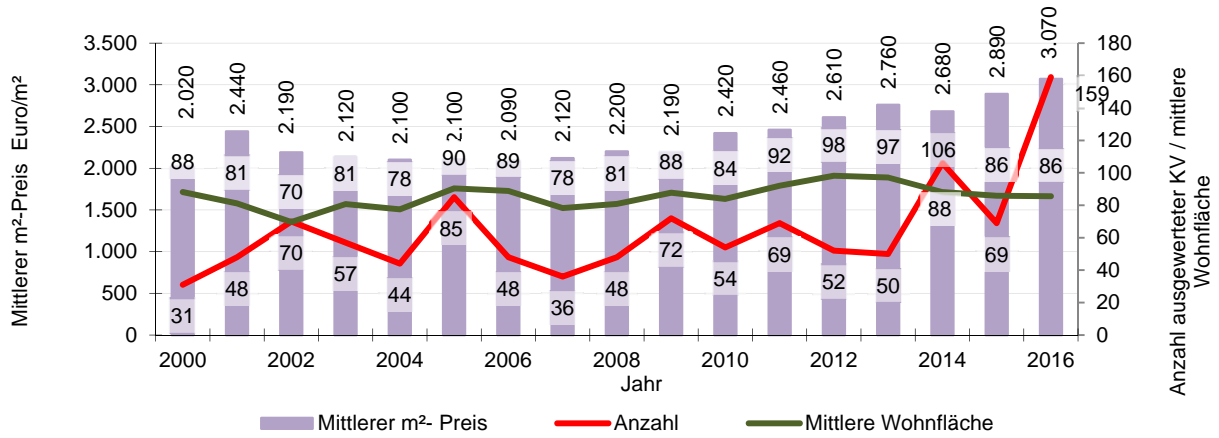
Kaufpreise von Eigentumswohnungen von 30 m² bis 140 m² Wohnfläche



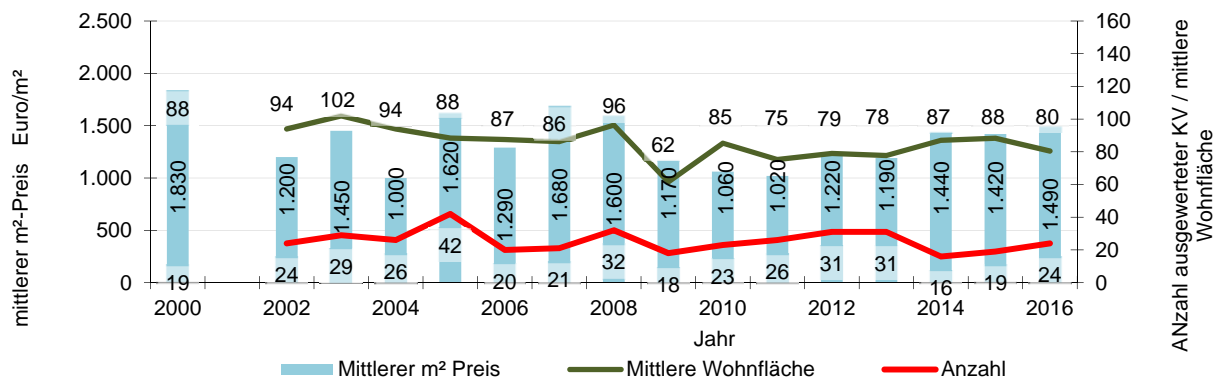
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Für die dargestellten Diagramme wurden die seit dem Jahr 2000 erzielten durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den Kategorien Neuverkauf, Umwandlung und Wiederverkauf ermittelt.

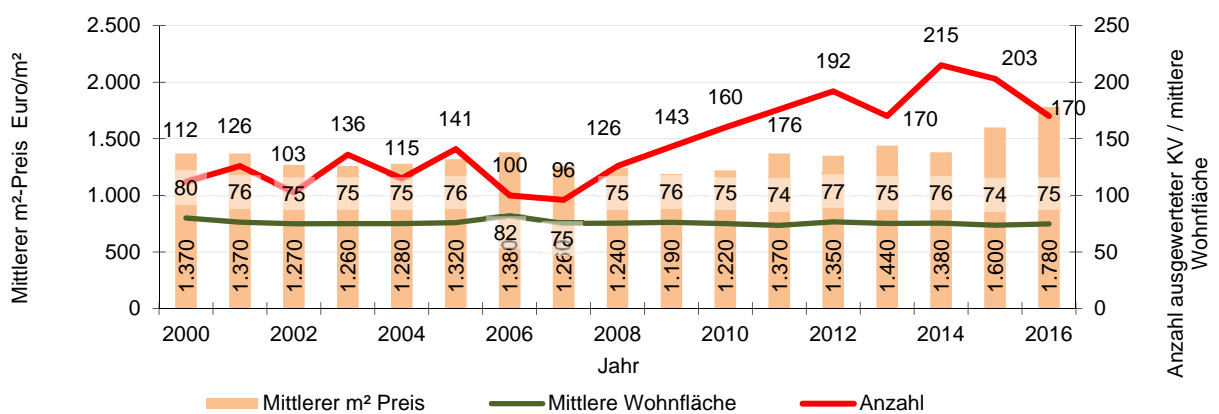
Neuverkauf



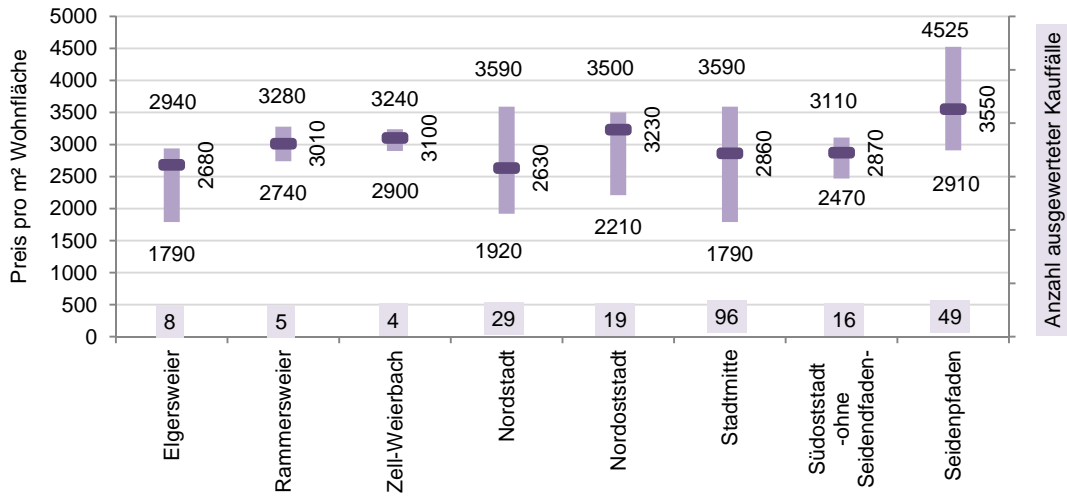
Umwandlung



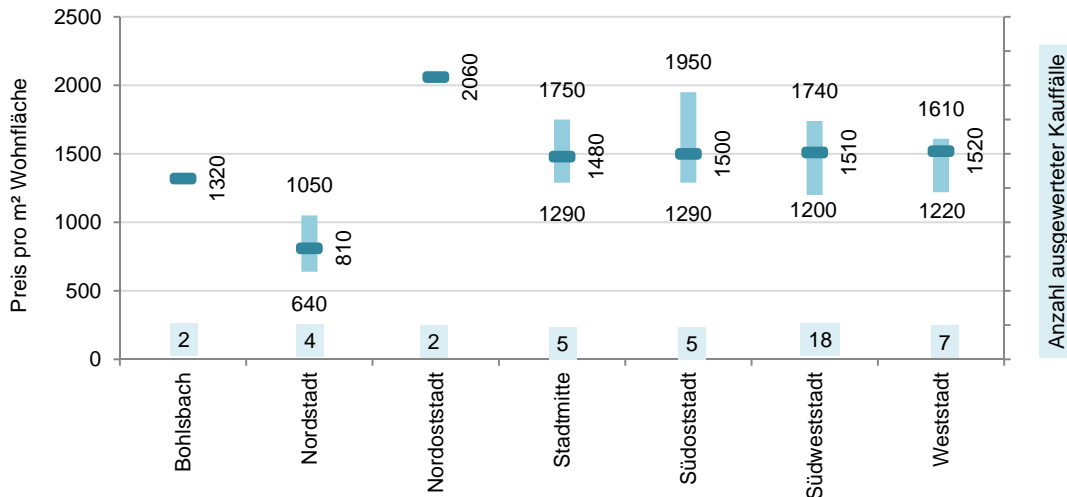
Wiederverkauf



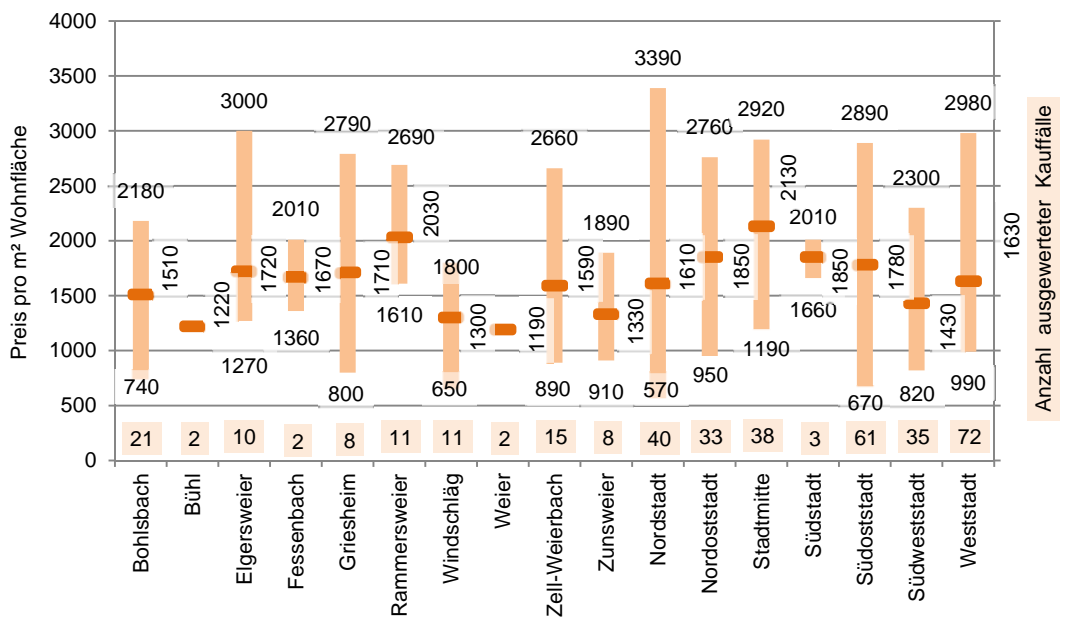
Preis pro m² Wohnfläche in den Stadt- und Ortsteilen Neuverkäufe von Eigentumswohnungen



Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen



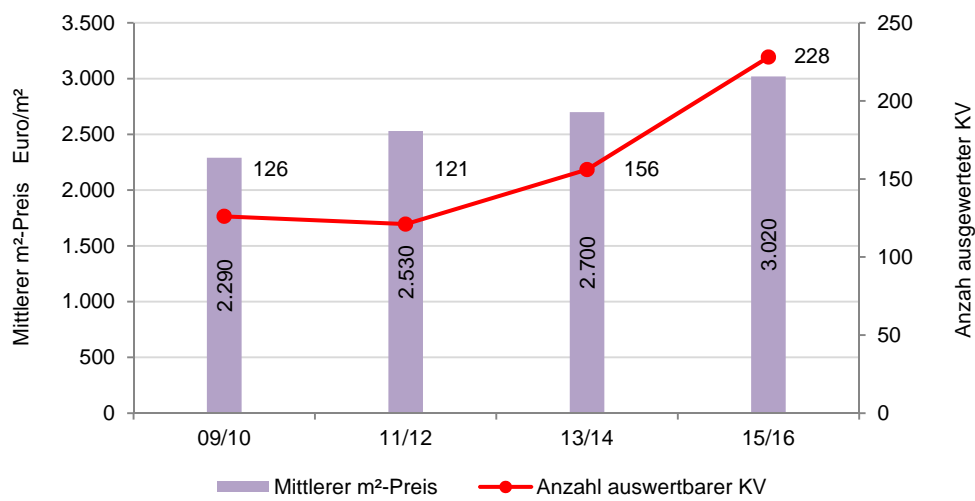
Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen



Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

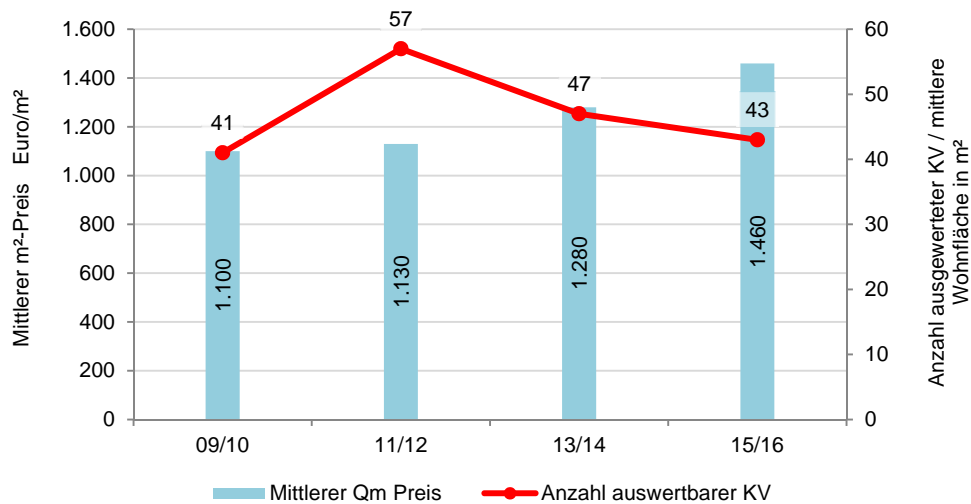
Entwicklung der Mittelpreise bei Neuverkauf

Betrachtungszeitraum	Anzahl ausgewerteter KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Mittlerer m ² -Preis Wohnfläche	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Durchschnittliches Baujahr
09/10	126		2.290 €/m ²		2009
11/12	121	-4%	2.530 €/m ²	10%	2007
13/14	156	29%	2.700 €/m ²	7%	2013
15/16	228	46%	3.020 €/m ²	12%	2013



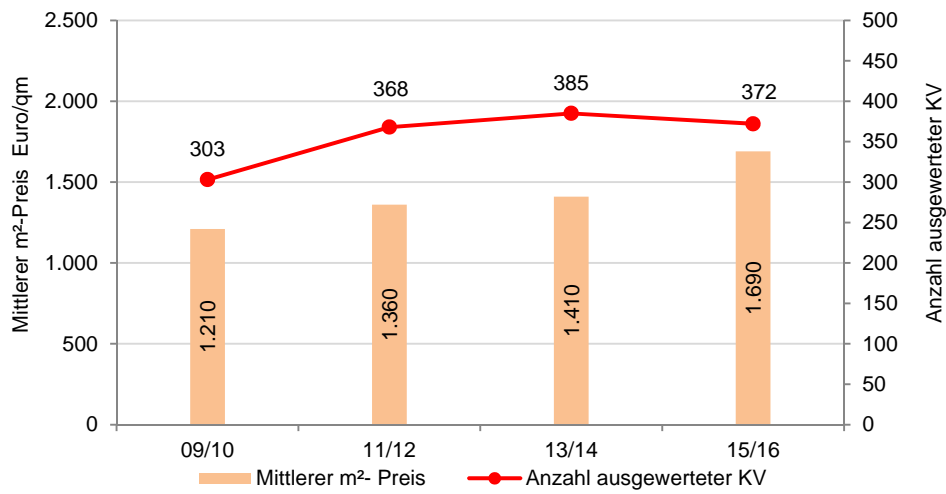
Entwicklung der Mittelpreise bei Umwandlung

Betrachtungszeitraum	Anzahl ausgewerteter KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Mittlerer m ² -Preis Wohnfläche	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Durchschnittliches Baujahr
09/10	41		1.100 €/m ²		1963
11/12	57	39%	1.130 €/m ²	3%	1964
13/14	47	-18%	1.280 €/m ²	13%	1971
15/16	43	-9%	1.460 €/m ²	14%	1971



Entwicklung der Mittelpreise bei Wiederverkauf

Betrachtungszeitraum	Anzahl ausgewerteter KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Mittlerer m ² -Preis Wohnfläche	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Durchschnittliches Baujahr
09/10	303		1.210 €/m ²		1974
11/12	368	21%	1.360 €/m ²	12%	1979
13/14	385	5%	1.410 €/m ²	4%	1976
15/16	372	-3%	1.690 €/m ²	20%	1978



Verkäufe von Teileigentum

Im Bereich Sondereigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (§3 Wohnungseigentumsgesetz), wurden in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt 16 Verkäufe als auswertbar registriert.

Die gewerblichen Verkäufe teilen sich auf in Arztpraxen (Anzahl: 4 Verkäufe), Büros (Anzahl: 7 Verkäufe), Läden (Anzahl: 4 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 sehr unterschiedlich.

236 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 Kauffälle	Mittelwert	Preisspanne	
			Min. Wert	Max. Wert
Garagen				
Wiederverkauf und Umwandlung	19	8.600 €	5.100 €	14.500 €
Neuverkauf	11	15.900 €	15.000 €	17.500 €
Tiefgaragen				
Wiederverkauf und Umwandlung	19	11.400 €	8.800 €	15.000 €
<i>Neuverkauf (ohne Seidenpfaden)</i>	129	18.100 €	12.000 €	22.500 €
<i>Neuverkauf Seidenpfaden</i>	44	19.900 €	18.900 €	25.000 €
Stellplätze im Freien				
Wiederverkauf und Umwandlung	7	3.400 €	2.600 €	3.500 €
Neuverkauf	5	5.600 €	4.000 €	10.000 €
Carpports				
Wiederverkauf und Umwandlung	2	6.500 €	5.000 €	8.000 €

Indexreihen: Preise für Eigentumswohnungen ImmoWertV §11 (Abs.4)

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 um vordringlich eine Aussage über die Veränderungen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Offenburg zu erhalten, wurde eine Analyse aller auswertbaren Wohnungsverkäufe von Offenburg vorgenommen. Resultierend aus der in der Kaufpreissammlung vorliegenden aktuellen Datenmenge wurden daraus mehrere Indexreihen ermittelt.

Die Berechnungen werden in Anlehnung an den Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) mit Stand vom 01.07.2016 erstellt. Einschränkende Kriterien der Objektauswahl sind unterhalb der Indexreihen aufgeführt.

Die Indexreihen werden differenziert nach Neuverkäufen und nach Wiederverkäufen, nach der Lage innerhalb der aufgezeigten Bodenrichtwertbereiche 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 von der AGVGA empfohlenen Basisjahres 2010.

Indexreihe für Wiederverkäufe, Baujahr bis 1970

Bodenrichtwertzonen bis 220 €/m²

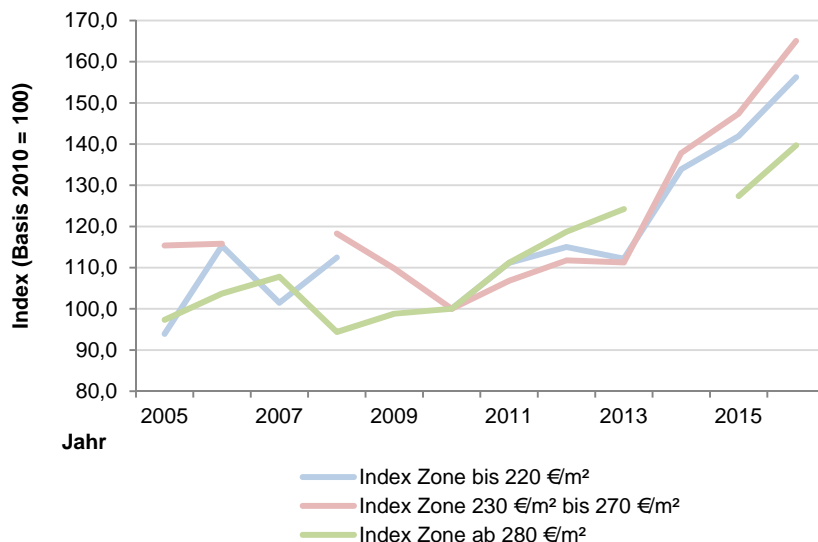
Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone bis 220 €/m ²	93,9	115,3	101,4	112,4		100,0	111,2	115,0	112,2	133,9	141,9	156,2
ANZ Objekte	8	11	7	7	zu wenig Werte	17	10	13	10	7	9	13
Mittelwert (€/m ²)	980	1203	1058	1173		1043	1160	1200	1171	1397	1481	1630
Minimum (€/m ²)	790	1100	950	1081		772	1030	1006	1004	1254	1214	1467
Maximum (€/m ²)	1094	1354	1155	1354		1200	1271	1447	1388	1543	1705	1830
Standartabweichung +/-	105	100	78	90		109	78	143	110	96	164	122

Bodenrichtwertzonen von 230 €/m² bis 270 €/m²

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone 230 €/m ² bis 270 €/m ²	115,3	115,8		118,3	109,8	100,0	106,8	111,7	111,2	137,8	147,4	165,0
ANZ Objekte	15	8	zu wenig Werte	9	15	14	13	14	19	21	9	13
Mittelwert (€/m ²)	1130	1134		1159	1076	980	1047	1095	1090	1350	1444	1617
Minimum (€/m ²)	953	1000		1064	894	830	844	876	909	1098	1304	1364
Maximum (€/m ²)	1324	1312		1260	1213	1110	1226	1238	1328	1549	1701	1921
Standartabweichung +/-	123	107		70	83	98	110	92	127	149	116	163

Bodenrichtwertzonen ab 280 €/m²

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone ab 280 €/m ²	97,3	103,7	107,8	94,4	98,8	100,0	111,2	118,7	124,2		127,4	139,7
ANZ Objekte	8	8	6	11	9	16	9	12	6	zu wenig Werte	10	13
Mittelwert (€/m ²)	1133	1208	1255	1099	1150	1164	1295	1382	1446		1483	1626
Minimum (€/m ²)	979	1089	1104	922	1008	985	1079	1122	1185		1292	1338
Maximum (€/m ²)	1319	1372	1432	1361	1306	1406	1506	1663	1608		1688	1895
Standartabweichung +/-	91	89	106	151	106	118	113	165	145		155	172



Auf Grund der eingeschränkten Anzahl von Kaufpreisen wurden in Abweichung zur AGVGA folgende Kriterien beachtet:

- Wohnfläche: > 40 m² und < 126 m²
- zum Kaufzeitpunkt Gebäude mind. 3 Jahre alt
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- Preise ohne Pkw-Stellplätze

Indexreihe für Wiederverkäufe, Baujahr > 1970 und < 2000

Bodenrichtwertzonen bis 220 €/m²

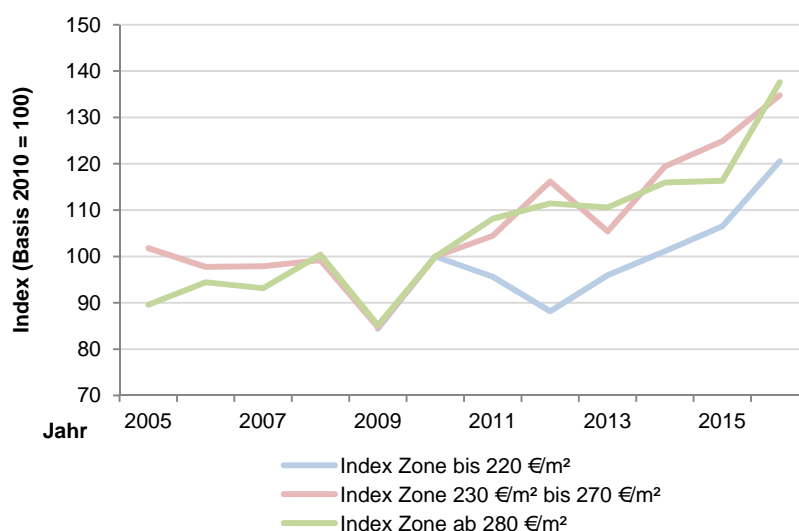
Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone bis 220 €/m ²					84,4	100,0	95,6	88,2	95,9	101,1	106,5	120,5
ANZ Objekte	zu wenig Werte				9	14	10	20	10	12	16	17
Mittelwert (€/m ²)					1158	1371	1311	1209	1316	1387	1461	1653
Minimum (€/m ²)					1023	1231	1124	1050	1163	1230	1271	1444
Maximum (€/m ²)					1389	1529	1385	1385	1531	1548	1663	1801
Standartabweichung +/-					160	120	94	99	153	102	118	126

Bodenrichtwertzonen von 230 €/m² bis 270 €/m²

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone 230 €/m ² bis 270 €/m ²	101,8	97,8	97,9	99,2	84,7	100,0	104,4	116,2	105,4	119,4	124,9	134,8
ANZ Objekte	28	10	16	13	18	27	21	44	30	53	36	34
Mittelwert (€/m ²)	1193	1146	1148	1163	993	1173	1225	1362	1236	1400	1464	1580
Minimum (€/m ²)	948	961	962	1001	843	905	1006	1074	958	1135	1188	1267
Maximum (€/m ²)	1401	1397	1391	1376	1258	1344	1401	1580	1430	1682	1743	1897
Standartabweichung +/-	149	135	122	114	108	134	109	130	133	169	143	169

Bodenrichtwertzonen ab 280 €/m²

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone ab 280 €/m ²	89,6	94,4	93,1	100,4	85,2	100,0	108,1	111,5	110,6	115,9	116,3	137,6
ANZ Objekte	8	11	13	13	18	14	19	11	18	18	19	25
Mittelwert (€/m ²)	1378	1453	1433	1545	1310	1538	1664	1715	1701	1784	1789	2117
Minimum (€/m ²)	1164	1243	1195	1252	1037	1209	1402	1508	1423	1425	1469	1737
Maximum (€/m ²)	1667	1754	1720	1788	1512	1721	1992	2033	2021	2066	2106	2515
Standartabweichung +/-	172	166	175	171	133	168	143	145	193	209	216	265



Auf Grund der eingeschränkten Anzahl von Kaufpreisen wurden in Abweichung zur AGVGA folgende Kriterien beachtet:

- Wohnfläche: > 40 m² und < 126 m²
- zum Kaufzeitpunkt Gebäude mind. 3 Jahre alt
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- Preise ohne Pkw-Stellplätze

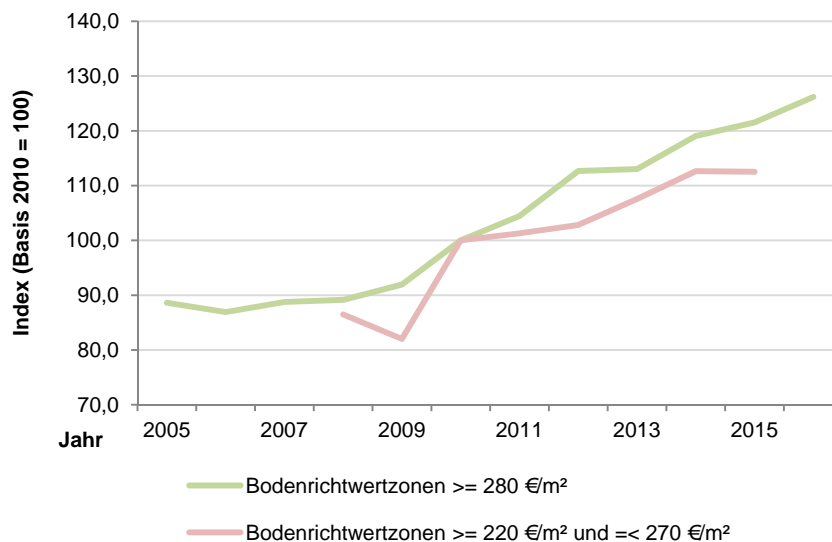
Indexreihe für Neuverkäufe, Baujahre ≥ 1998

Bodenrichtwertzonen von 230 €/m² bis 270 €/m²

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone 230 €/m ² bis 270 €/m ²				86,5	82,0	100,0	101,3	102,8	107,5	112,6	112,5	
ANZ Objekte	Zu wenig Werte			11	12	16	33	21	17	37	24	Zu wenig Werte
Mittelwert (€/m ²)				2199	2043	2543	2576	2614	2735	2864	2862	
Minimum (€/m ²)				2083	1751	2128	2210	2116	2384	2618	2538	
Maximum (€/m ²)				2300	2596	2943	2862	3028	3205	3184	3281	
Standartabweichung +/-				85	208	229	190	279	189	143	162	

Bodenrichtwertzonen ab 280 €/m²

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Index Zone ab 280 €/m ²	88,6	86,9	88,7	89,1	92,0	100,0	104,4	112,7	113,0	119,1	121,6	126,2
ANZ Objekte	47	27	20	27	31	26	20	18	21	36	32	117
Mittelwert (€/m ²)	2149	2108	2152	2161	2229	2424	2532	2731	2740	2886	2947	3060
Minimum (€/m ²)	1799	1735	1930	1763	1825	2064	2123	2250	2294	2317	2506	2551
Maximum (€/m ²)	2425	2444	2375	2558	2597	2850	2941	3053	3246	3356	3552	3722
Standartabweichung +/-	144	175	137	222	211	168	243	183	215	207	240	307



Auf Grund der eingeschränkten Anzahl von Kaufpreisen wurden in Abweichung zur AGVGA folgende Kriterien beachtet:

- Wohnfläche: > 40 m² und < 126 m²
- Baujahr ≥ 1998
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- Preise ohne Pkw-Stellplätze

SONSTIGE ANGABEN

Gebühren

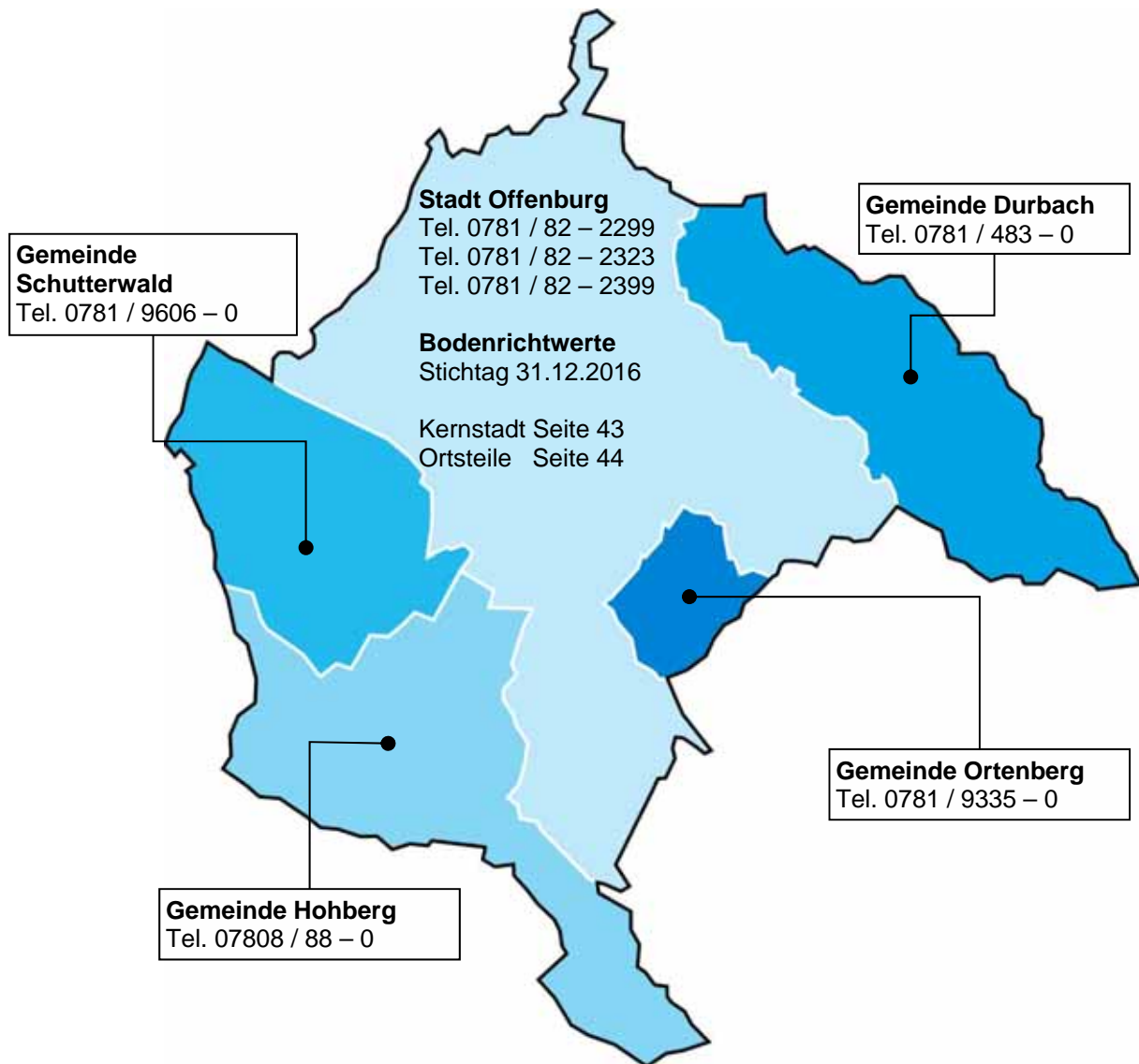
Für die Bewertung von bebauten Grundstücken, Bauwerken, Grundstückszubehör und grundstücksgleichen Rechten ist die Gebühr aus der nachstehenden Tabelle, die der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Offenburg in der Fassung vom 29.03.2010 entnommen ist, abzulesen. Die Leistungen nach dieser Satzung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

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 (3905 Einwohner), Hohberg (8145 Einwohner), Ortenberg (3431 Einwohner) und Schutterwald (7190 Einwohner). Detailliertere Auskünfte zu Bodenrichtwerten können über die jeweilige Gemeindeverwaltung erfragt werden.



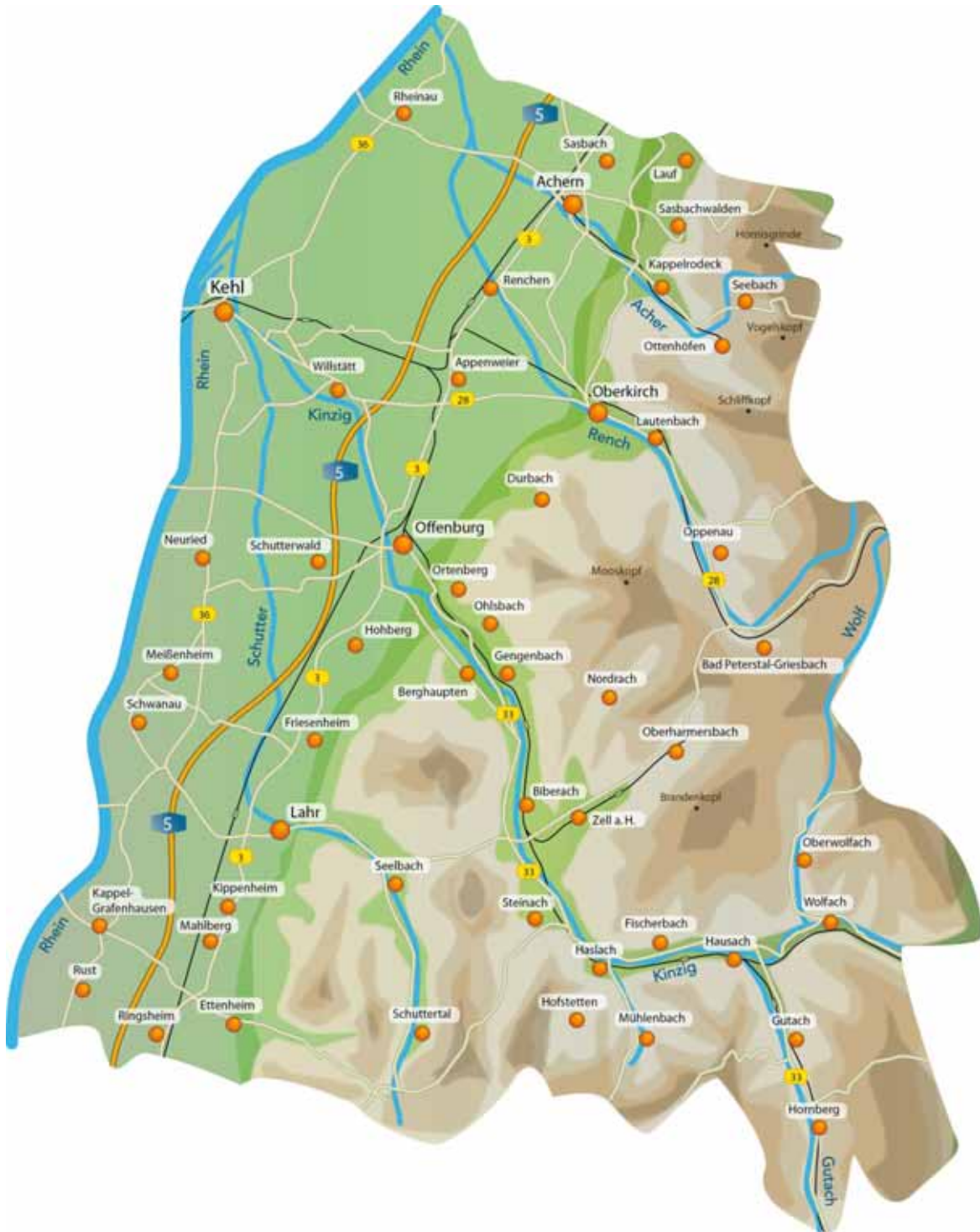
Gutachterausschüsse im Ortenaukreis

Ort / Adresse				Kontakt	
1	77855	Achern, Stadt	Illenauer Allee 73	07841	642 -0
2	77767	Appenweiler	Ortenauer Straße 13	07805	9594 -0
3	77740	Bad-Peterstal-Griesbach	Schwarzwaldstraße 11	07806	79 -0
4	77791	Berghaupten	Rathausplatz 2	07803	9677 -0
5	77781	Biberach	Hauptstraße 27	07835	6365 -0
6	77770	Durbach	Tal 5	0781	483 -0
7	77955	Ettenheim, Stadt	Rohanstraße 16	07822	432 -0
8	77716	Fischerbach	Hauptstraße 38	07832	9190 -0
9	77948	Friesenheim	Friesenheimer Hauptstraße 71-73	07821	6337 -0
10	77723	Gengenbach, Stadt	Viktor-Kretz-Straße 2	07803	930 -0
11	77793	Gutach)	Hauptstraße 38	07833	9388 -0
12	77716	Haslach im Kinzigtal, Stadt	Am Marktplatz 1	07832	706 -0
13	77756	Hausach, Stadt	Hauptstraße 40	07831	79 -0
14	77716	Hofstetten	Hauptstraße 5	07832	9129 -0
15	77749	Hohberg	Freiburger Straße 32	07808	88 -0
16	78132	Hornberg, Stadt	Bahnhofstraße 1-3	07833	793 -0
17	77966	Kappel-Grafenhausen	Rathausstraße 2	07822	863 -0
18	77876	Kappelrodeck	Hauptstraße 65	07842	802 -0
19	77694	Kehl, Stadt	Hauptstraße 85	07851	88 -0
20	77971	Kippenheim	Untere Hauptstraße 4	07825	903 -0
21	77933	Lahr/Schwarzwald, Stadt	Rathausplatz 4	07821	910 -00
22	77886	Lauf	Hauptstraße 70	07841	2006 -0
23	77794	Lautenbach	Hauptstraße 48	07802	9259 -0
24	77972	Mahlberg, Stadt	Rathausplatz 7	07825	8438 -0
25	77974	Meißenheim	Winkelstraße 28	07824	6468 -0
26	77796	Mühlenbach	Hauptstraße 24	07832	9118 -0
27	77743	Neuried	Kirchstraße 21	07807	97 -0
28	77787	Nordrach	Im Dorf 26	07838	9299 -0
29	77784	Oberharmersbach	Dorf 30	07837	9297 -0
32	77704	Oberkirch, Stadt	Eisenbahnstraße 1	07802	82 -0
31	77709	Oberwolfach	Rathausstraße 1	07834	8383 -0
32	77654	Offenburg, Stadt	Wilhelmstraße 12	0781 0781 0781	82 -2299 82 -2323 82 -2399
33	77797	Ohlsbach	Hauptstraße 33	07803	9699 -0
34	77728	Oppenau	Rathausplatz 1	07804	48 -0
35	77799	Ortenberg	Dorfplatz 1	0781	9335 -0
36	77883	Ottenhöfen im Schwarzwald	Forstweg 1	07842	804 -0
37	77871	Renchen, Stadt	Hauptstraße 57	07843	707 -0
38	77866	Rheinau, Stadt	Rheinstraße 52	07844	400 -0
39	77975	Ringsheim	Rathausplatz 1	07822	8939 -0
40	77977	Rust	Fischerstraße 51	07822	8645 -0
41	77880	Sasbach	Kirchplatz 4	07841	686 -0
42	77887	Sasbachwalden	Kirchweg 6	07841	64079 -0
43	77978	Schuttertal	Hauptstraße 5	07826	9666 -0
44	77746	Schutterwald	Kirchstraße 2	0781	9606 -0
45	77963	Schwanau	Kirchstraße 16	07824	6499 -0
46	77889	Seebach	Ruhesteinstraße 21	07842	9483 -0
47	77960	Seelbach	Hauptstraße 7	07823	9494 -0
48	77790	Steinach	Kirchstraße 4	07832	9198 -0
49	77731	Willstätt	Am Mühlplatz 1	07852	43 -0
50	77709	Wolfach, Stadt	Hauptstraße 41	07834	8353 -0
51	77736	Zell am Harmersbach, Stadt	Hauptstraße 19	07835	6369 -0

Anmerkung:

Die farblich markierten Orte bilden als Verwaltungsgemeinschaft einen Gutachterausschuss.

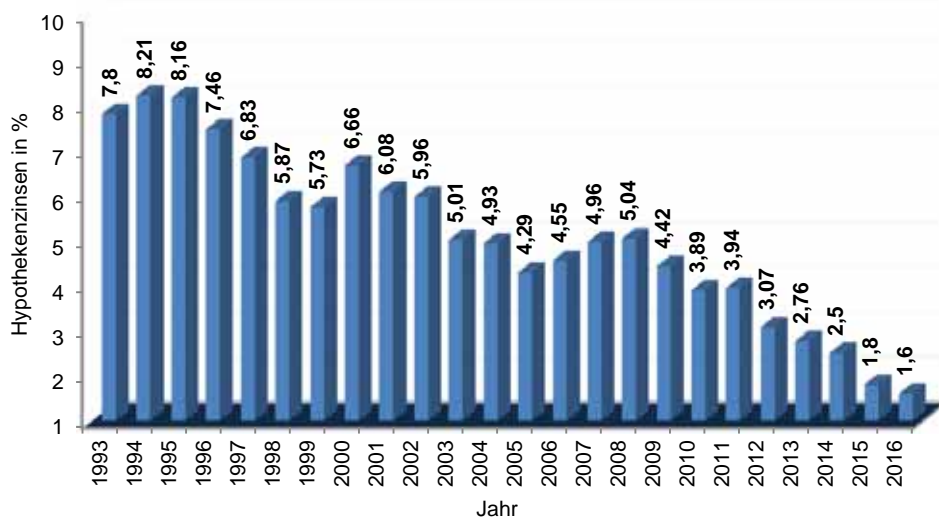
Städte und Gemeinden im Ortenaukreis



Finanzierungskosten

Im Säulendiagramm ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen von 1993 bis 2016 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 2016 betrug die Belastung auf Grund des tiefen Zinsniveaus nur noch 217 €.

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
2015	1,80%	233
2016	1,60%	217



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	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
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 2017		

Quellennachweis

Titel	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 6	Bildquelle	Hochschule Offenburg
Seite 7	Plan	Stadt Offenburg
Seite 8	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 9	Plan	Stadt Offenburg
Seite 10	Plan	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 16	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 17	Bildquelle	Ulrich Marx
Seite 18	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 19	Bildquelle	Sparkasse Offenburg/Ortenau, Stadt Offenburg
Seite 43	Plan	Stadt Offenburg
Seite 44	Plan	Stadt Offenburg
Seite 47	Plan	Stadt Offenburg
Seite 49	Bildquelle	Ulrich Marx
Seite 50	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 68	3D Animation	Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice
Seite 86	Plan	Stadt Offenburg
Seite 88	Plan	Landratsamt Ortenaukreis
Seite 89	Datenquelle	Deutsche Bundesbank