



# STADT OFFENBURG

## IMMOBILIENMARKTBERICHT 2017 / 2018



IMMOBILIENMARKT  
BODENRICHTWERTE zum Stichtag 31.12.2018  
DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

**GUTACHTERAUSSCHUSS**  
für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg



## Impressum

Herausgeber	Geschäftsstelle Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten Technisches Rathaus Wilhelmstraße 12 77654 Offenburg		
Internet	<a href="http://www.offenburg.de">www.offenburg.de</a> ↪ Bauen ↪ Gutachterausschuss		
Geschäftsstelle Gutachterausschuss	E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@offenburg.de">gutachterausschuss@offenburg.de</a>		
Frank Degenhart	Tel. 0781 82 2299	E-Mail: <a href="mailto:frank.degenhart@offenburg.de">frank.degenhart@offenburg.de</a>	
Christa Gallus	Tel. 0781 82 2323	E-Mail: <a href="mailto:christa.gallus@offenburg.de">christa.gallus@offenburg.de</a>	
Sandra Link	Tel. 0781 82 2399	E-Mail: <a href="mailto:sandra.link@offenburg.de">sandra.link@offenburg.de</a>	
Konzeption und Gesamtgestaltung	Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice, Geschäftsstelle Gutachterausschuss		
© Stadt Offenburg	Der Immobilienmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeder Art oder Übernahme auf Datenträger nur mit Genehmigung des Herausgebers (siehe Seite 29)		
Stand	Juli 2019		

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>OFFENBURG ALLGEMEINE DATEN .....</b>	<b>6</b>
Wirtschaftsstandort Offenburg im Überblick .....	6
Gewerbe- und Industriegebiete in Offenburg .....	10
Die Region um Offenburg .....	11
<b>OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL .....</b>	<b>12</b>
Flächendaten von Offenburg .....	12
Bevölkerungsentwicklung .....	13
Städtebauliche Erneuerungen .....	15
Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) .....	22
<b>DER GUTACHTERAUSSCHUSS .....</b>	<b>23</b>
Gutachterausschuss und Geschäftsstelle: Organisation und Aufgaben .....	23
Novellierung der Gutachterausschussverordnung 2017 .....	24
Verkehrswertgutachten .....	26
Anzahl der Bewertungen und Gesamtwert der geschätzten Grundstücke .....	26
Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg .....	27
Allgemeine Ausführungen zum Immobilienmarktbericht .....	28
<b>MARKTENTWICKLUNG .....</b>	<b>34</b>
Verteilung notarieller Verträge auf verschiedene Rechtsvorgänge .....	34
Zuweisung auf die Teilmärkte Grundstücke und Wohnungs- bzw. Teileigentum .....	35
Entwicklung der Eigentumswechsel auf Teilmärkte 2010 bis 2018 .....	35
Geld- und Flächenumsätze allgemein .....	36
Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2010 .....	37
Analyse der verkauften Objekte 2015/2016 und 2017/2018 in den Stadtteilen .....	38
Übersicht Verkäufe .....	39
Häufigkeit von Grundstücksgrößen .....	40
<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>41</b>
Flächen und Geldumsätze für unbebaute Bauflächen .....	41
Flächen und Geldumsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	42
Zusammenfassung der Umsätze unbebauter Grundstücke .....	43
Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke, Baulandflächen 2015 - 2018 .....	44
Mittlere Bodenpreise für Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	45
<b>BODENRICHTWERTE .....</b>	<b>46</b>
Allgemeines, Gesetzliche Grundlagen .....	46
Bodenrichtwerte in der Kernstadt 2017/2018 .....	51
Bodenrichtwerte in den Ortsteilen 2017/2018 .....	52
Bebaute Grundstücke im Außenbereich 2017/2018 .....	53
Einstufungen von Wohnbauland .....	54
Neubaugebiete in Offenburg .....	56
Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2017/2018 .....	58
Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen .....	59

<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>61</b>
Marktanteile nach Anzahl verschiedener Gebäudetypen .....	61
Flächen- und Geldumsätze bebauter Grundstücke .....	62
Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum .....	63
Verteilung von auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke .....	64
Statistik freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften.....	64
Statistik Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Endhäuser.....	65
Statistik Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzt und gewerblich genutzt .....	66
Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke (Medianwert) .....	67
<b>WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM.....</b>	<b>71</b>
Flächen- und Geldumsätze .....	71
Entwicklung von Wohnungsverkäufen ab 2008 .....	72
Verteilung auswertbarer Wohnungsverkäufe nach Wohnungsgrößen .....	73
Verteilung Verkäufe von Eigentumswohnungen auf Kaufpreisklassen .....	74
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen.....	75
Preisvergleich 2007/2008 und 2017/2018 mittlerer Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	75
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen nach Kategorien .....	76
Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro m <sup>2</sup> .....	77
Wohnfläche .....	77
Entwicklung der mittleren Preise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche seit 2011 .....	79
Verkäufe von Teileigentum .....	82
<b>ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>83</b>
Sachwertfaktoren (NHK 2010) .....	83
Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienhäuser NHK 2010, 2017/2018 .....	84
Sachwertfaktoren Reihen-/Doppelhäuser NHK 2010, 2017/2018.....	84
Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser NHK 2010, 2017/2018 .....	85
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2017/2018.....	86
Ertragsfaktoren .....	86
Liegenschaftszinssätze 2017/2018 für bebaute Grundstücke.....	87
Liegenschaftszinssätze 2017/2018 für Wohnungseigentum .....	88
Gebäudedefaktoren.....	89
Bodenpreisindizes .....	90
Bodenpreisindex in der Kernstadt.....	90
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen .....	91
Indexreihen: Preise für Eigentumswohnungen ImmoWertV §11 (Abs.4) .....	93
Kategorie Wiederverkauf .....	94
Kategorie Neuverkauf .....	97
<b>SONSTIGE ANGABEN .....</b>	<b>98</b>
Gebühren .....	98
Gutachterausschüsse im Ortenaukreis .....	99
Finanzierungskosten .....	101
Quellennachweis .....	102
Literaturhinweis .....	102

## **OFFENBURG ALLGEMEINE DATEN**

### **Wirtschaftsstandort Offenburg im Überblick**

Nachfolgende Zahlen, Daten und Fakten dokumentieren eindrucksvoll die Leistungsstärke des attraktiven Wirtschaftsstandorts Offenburg, 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. Als Wirtschaftsstandort mit 40.000 Arbeitsplätzen in 2.000 Betrieben ist Offenburg das dynamische Wirtschafts- und Handelszentrum der Region. Namhafte Unternehmen wie Edeka Südwest, Hansgrohe, Hobart, Markant, Meiko, Printus, 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 der 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. Auf 179.000 Quadratmetern topsaniertem Messegelände stehen 22.500 Quadratmeter Hallenfläche zur Verfügung, davon allein 14.000 Quadratmeter Hallenfläche unter einem Dach mit der architektonisch anspruchsvollen Achse Oberrheinhalle, Ortenauhalle und Baden-Arena. Eine Besonderheit stellt das großzügige Freigelände auf 52.400 Quadratmetern dar, das von den Hallen umgeben ist. Durch Großveranstaltungen und Fernsehproduktionen rückt Offenburg immer wieder ins Rampenlicht. Als Messeveranstalter zeichnet sich die Messe Offenburg-Ortenau aus, verantwortlich für Events wie das CSI\*\*\* Springreitturnier BadenClassics und zahlreiche Messen, darunter die Europamesse des Pferdes Eurocheval, die Oberrhein Messe, die Badische

Weinmesse und die GeoTHERM, heute die führende Fachmesse für oberflächennahe und Tiefe Geothermie in Europa.

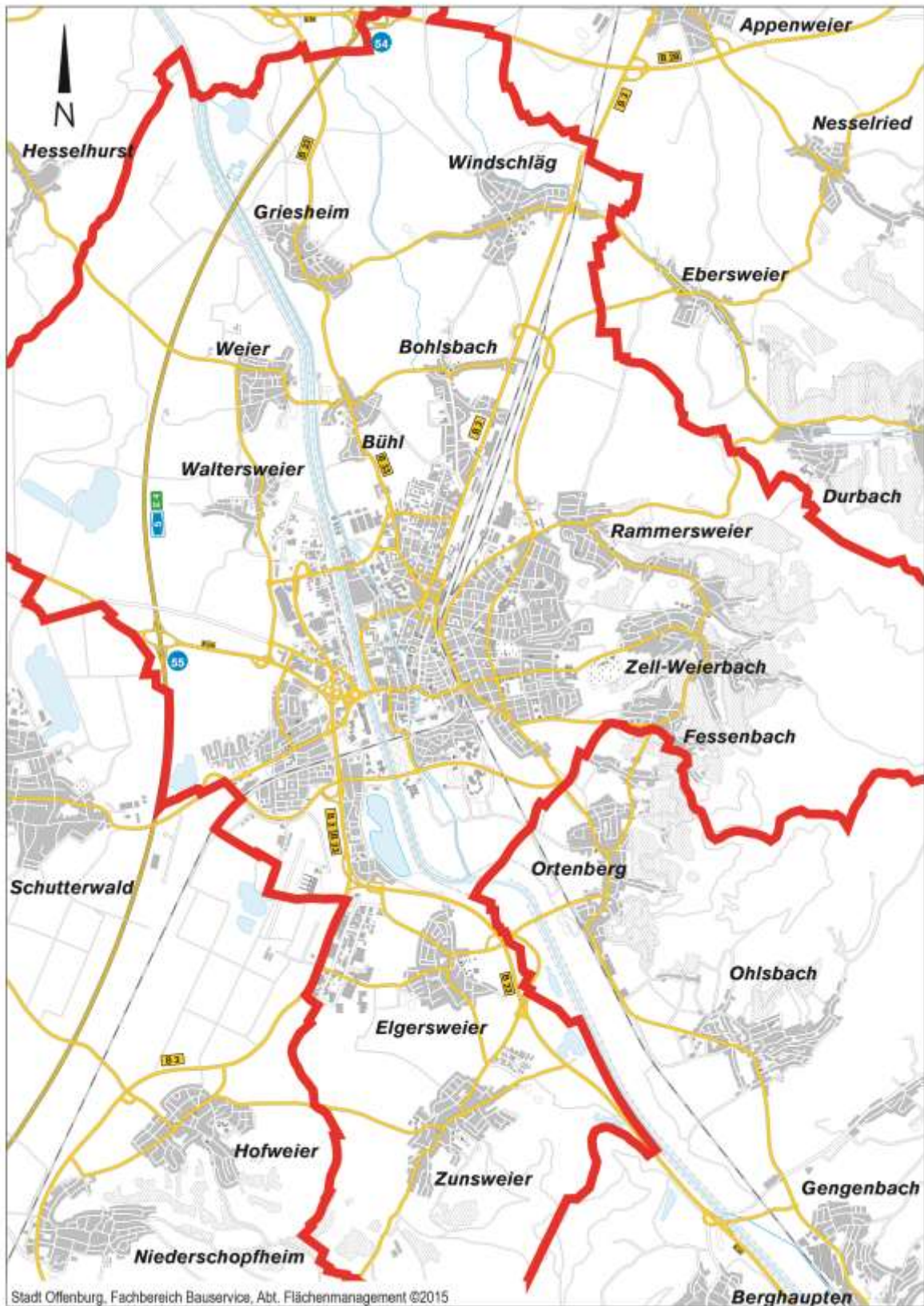
Als Oberzentrum hat Offenburg wichtige Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Die Hochschule für Angewandte Wissenschaften Offenburg mit Außenstelle Gengenbach mit mehr als 4500 Studenten bietet ein breites, interdisziplinäres und praxisorientiertes Fächerspektrum in Betriebswirtschaft und Wirtschaftsingenieurwesen, Elektrotechnik und Informationstechnik, Maschinenbau und Verfahrenstechnik sowie Medien und Informationswesen an.



Überbetriebliche Ausbildungszentren der IHK mit Medienakademie und der Gewerbeakademie der Handwerkskammer Freiburg, sechs Technologie-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 Reblandgemeinden mit ihren Winzerbetrieben und Fachwerkhäusern entlang der Badischen Weinstraße bis zu den schmucken Dörfern in der Rheinebene reicht der Spannungsbogen. Offenburg - das ist wie eine herzliche Einladung an Freunde:

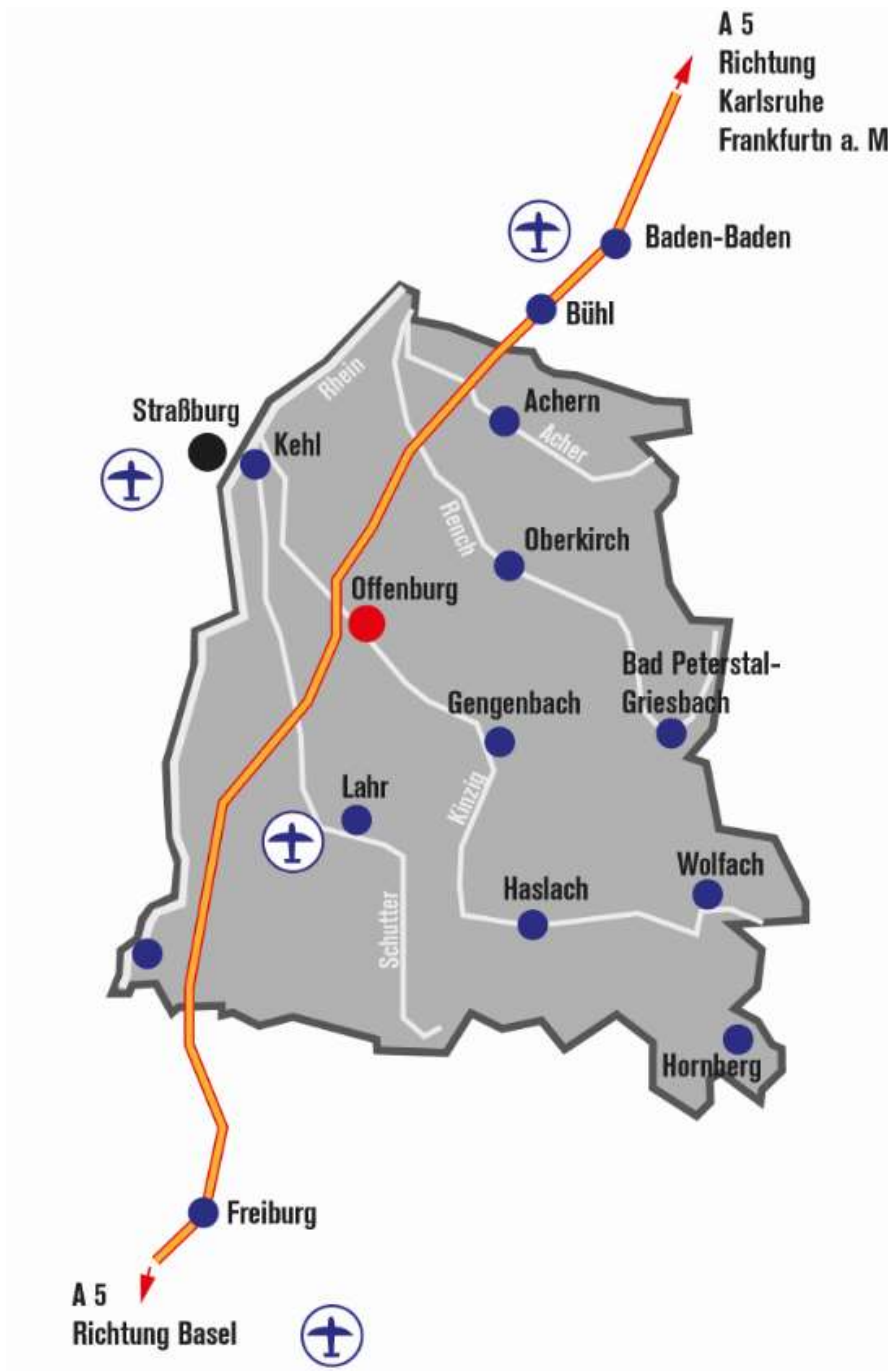
**Vorbeikommen, wohlfühlen, bleiben.**

## Gewerbe- und Industriegebiete in Offenburg

Offenburg West (West 1-2)	75	ha
Offenburg Nord (mit Seewinkel, Unterer Angel und Holderstock-Areal)	100	ha
Offenburg-Elgersweier	80	ha
Offenburg Rammersweier (mit La Horie und Bahnflächen)	40	ha
Offenburg Waltersweier (West 3-4)	50	ha
Offenburg Zunsweier	20	ha
Interkommunaler Gewerbepark hoch <sup>3</sup> - Verbandsgebiet insgesamt (Träger Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg GRO)	130	ha
davon Teilgebiet Offenburg (BA 1 – JVA)	11	ha
davon Teilgebiet Hohberg (BA 1)	7	ha
davon Teilgebiet Schutterwald (BA 1 und BA 2)	24	ha



## Die Region um Offenburg

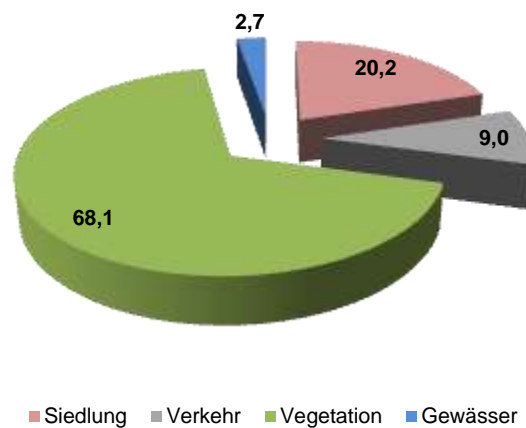


## OFFENBURG IM ZAHLENSPIEGEL

### Flächendaten von Offenburg

Stichtag 31.12.2017

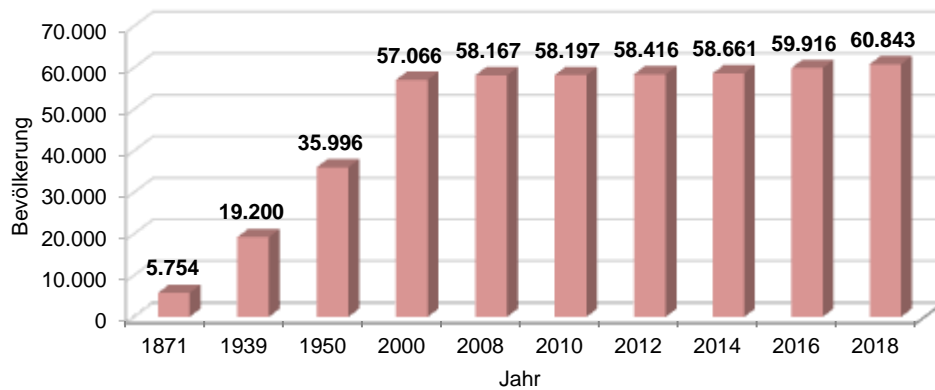
Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Siedlung	1584	20,2
Verkehr	707	9,0
Vegetation	5335	68,1
Gewässer	210	2,7
<b>Gesamtfläche von Offenburg</b>	<b>7837</b>	<b>100,0</b>



Die hohe Lebens-, Wohn- und Umweltqualität Offenburgs wird eindrucksvoll von den Flächendaten dokumentiert. 68% des gesamten Gemeindegebietes ist bewaldet oder steht der Landwirtschaft zur Verfügung. Die bebauten und versiegelten Flächen liegen – berücksichtigt man auch dort noch umfangreiche Garten- und Grünbereiche – knapp über 20 % des Stadtgebietes.

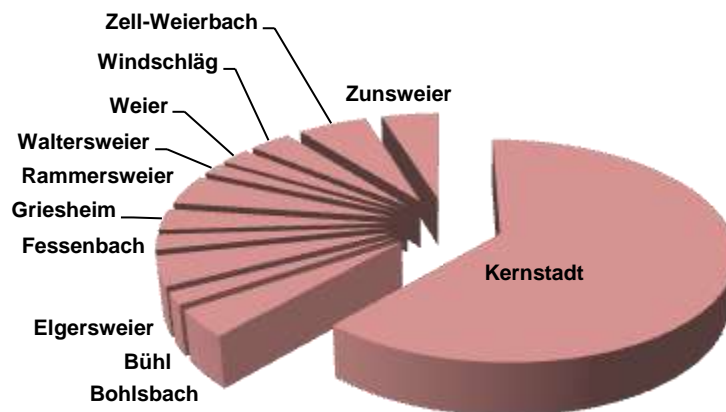


## Bevölkerungsentwicklung



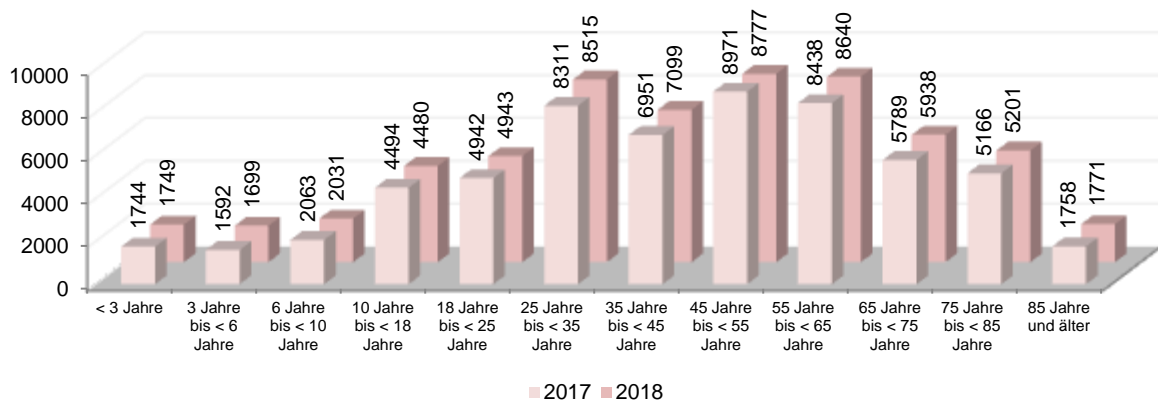
## Verteilung der Offenburger Wohnbevölkerung 2018

Stadtteil	Wohnbevölkerung	Anteil in %
Kernstadt	37.479	61,6
Bohlsbach	2.430	4,0
Bühl	1.105	1,8
Elgersweier	2.647	4,4
Fessenbach	1.347	2,2
Griesheim	1.940	4,5
Rammersweier	2.719	4,5
Waltersweier	1.066	1,8
Weier	1.498	2,5
Windschläg	2.131	3,5
Zell-Weierbach	3.562	5,9
Zunsweier	2.919	4,8
Gesamt	60.843	100,0

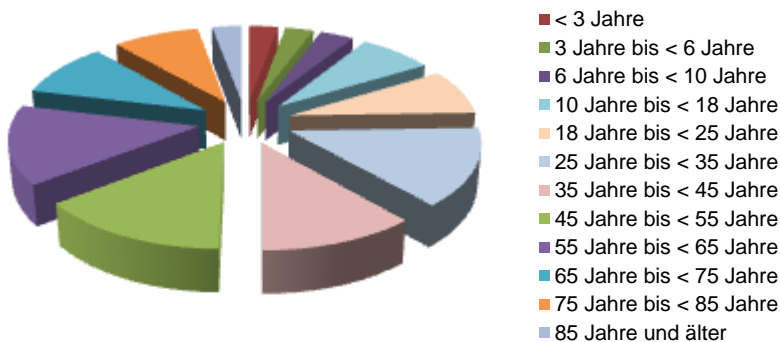


### Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Altersgruppen 2010 bis 2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Alter</b>									
< 3 Jahre	1506	1437	1492	1497	1523	1626	1667	1744	1749
3 Jahre bis < 6 Jahre	1527	1555	1529	1515	1459	1511	1521	1592	1699
6 Jahre bis < 10 Jahre	2163	2127	2125	2083	2094	2086	2081	2063	2031
10 Jahre bis < 18 Jahre	4994	4900	4805	4759	4707	4620	4532	4494	4480
18 Jahre bis < 25 Jahre	4867	4837	4864	4772	4763	4863	5048	4942	4943
25 Jahre bis < 35 Jahre	7162	7277	7358	7573	7681	8155	8185	8311	8515
35 Jahre bis < 45 Jahre	7990	7619	7353	7154	7055	6992	6935	6951	7099
45 Jahre bis < 55 Jahre	9025	9180	9309	9328	9314	9248	9134	8971	8777
55 Jahre bis < 65 Jahre	7079	7365	7600	7805	7819	8060	8263	8438	8640
65 Jahre bis < 75 Jahre	6352	6178	6041	5915	5868	5741	5706	5789	5938
75 Jahre bis < 85 Jahre	3948	4086	4295	4434	4639	4924	5113	5166	5201
85 Jahre und älter	1584	1652	1645	1718	1739	1735	1731	1758	1771
<b>Einwohner</b>	<b>58197</b>	<b>58213</b>	<b>58416</b>	<b>58553</b>	<b>58661</b>	<b>59561</b>	<b>59916</b>	<b>60219</b>	<b>60843</b>



2018



## 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 bebauten 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

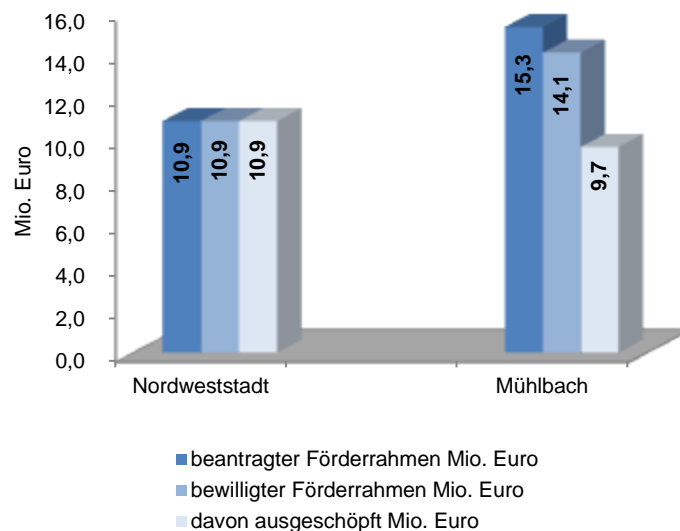
Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt – Nordweststadt“

Bewilligungszeitraum bis 30.04.2018

Satzungsaufhebung Anfang 2019

Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Bewilligungszeitraum bis 30.04.2020



## **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Die Soziale Stadt - Nordweststadt"**

Ziel des Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt" war und ist es, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und dort, wo immer dies möglich ist, die Lebensqualität zu verbessern und nachhaltig wieder herzustellen. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat mit Beschluss vom 02. 05. 2005 die Satzung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Soziale Stadt - Nordweststadt" beschlossen. Im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets wurden in diesem Stadtteil die Wohn-, Wohnumfeld- und Lebensverhältnisse wesentlich verbessert. Entsprechend dem mit breiter Bürgerbeteiligung im Jahr 2002 entstandenen integrierten Entwicklungskonzept und unter dem Motto „ MehrLiN - Mehr Lebensqualität in Nordwest-“ konnten nahezu alle geplanten Maßnahmen mit und für die Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt werden. Im Wesentlichen waren dies:

- Der Neubau des Stadtteil- und Familienzentrums am Mühlbach in Verbindung mit dem Neubau einer Mensa im Schulareal Nordwest
- Die Umgestaltung der wesentlichen Straßen und öffentlichen Plätze im Kern des Stadtteils zu Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie Lenkung und Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Die Umgestaltung öffentlicher Freiräume, insbesondere die Umwandlung des Schulareals zu einem multifunktionalen Stadtteilpark und der Umbau des zentralen Franz-Volk-Parks für vielfältige Nutzungen
- Die Förderung von 115 Gebäudesanierungen (davon betroffen waren über 400 private Wohnungen) mit einem Fördervolumen von etwa 2 Millionen Euro
- Die Schließung von Baulücken und die Umnutzung von Brachflächen mit der Realisierung von mehr als 100 neuen Miet- und Eigentumswohnungen
- Die Entkernungen von Blockinnenbereichen
- Die Umplanung, Umnutzung und Neubebauung des freigewordenen Klosterareals "St. Fidelis" mit Eigentumswohnungen und Reihenhäusern
- Eine umfangreiche Verbesserung des sozialen Umfelds für alle Bevölkerungsschichten
- Die Förderung der Integration von Migranten und benachteiligten Bevölkerungsschichten
- Die professionelle Begleitung von über 100 nicht investiven, sozialen Projekten zur Stärkung unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen und Erreichung einer verbesserten Stadtteilidentität

Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet endete zum 30. 04. 2018. Der Förderrahmen in Höhe von 10,9 Mio. € wurde vollständig ausgeschöpft, die Finanzhilfen von Bund und Land betragen insgesamt 6,6 Millionen Euro. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 22. 10. 2018 konnte die Förderung abgeschlossen und die erhaltenen Finanzhilfen zum Zuschuss erklärt werden.

Die Schlussdokumentation wurde ebenfalls erstellt, im Gemeinderat vorgestellt und von diesem mit Wirkung vom 13. 04. 2019 die Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen.

Nordweststadt



## Sanierungsgebiet „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
- Denkmalgerechte Sanierung der Werkswohnungen nach dem heutigen Standard, verbunden mit dem Erhalt bzw. der Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen



Sanierungsgebiet „Mühlbach“, Finanzhilfen bislang in Höhe von 14,2 Mio. Euro. Im Ergebnis werden dabei bis 2020 ca. 700 neue Wohneinheiten geschaffen.

## Sanierungsgebiet „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.

Die Abrechnung und Aufhebung für den Bereich „Nördliche Innenstadt“ ist für 2019 geplant

## Nördliche Innenstadt

Zwischen Gustav-Rée-Anlage, nördlicher Hauptstraße und der Unionbrücke wird ein neues Innenstadtquartier zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten mit ansprechender Architektur und hoher städtebaulicher Qualität entstehen.

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 Erdgeschoss-beziehungsweise 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 Elektromarkt wird ein weiteres attraktives Sortiment zurück in die Innenstadt kommen.



Geschäftsstelle Gutachterausschuss Offenburg

Nach der Eröffnung des neuen Kundenzentrums der Sparkasse Offenburg / Ortenau 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 Rée Carré mit der markanten „Alten Stadthalle“ fügt sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 12.000 Quadratmetern in die bestehende Einzelhandelsstruktur der Offenburger Innenstadt ein. Rund ein Viertel der geplanten Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die Branchen Lebensmittel und Elektrowaren, die in der Offenburger Innenstadt derzeit stark unterrepräsentiert sind. Fünf der insgesamt 27 Ladeneinheiten liegen deutlich über 800 Quadratmeter, nämlich zwischen 900 und 2000 Quadratmeter. Mit einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von knapp 70 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.



## Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)

### Vom Baulandbericht zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg

Das Modell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung der Stadt Offenburg ergänzt als ein strategisches Planungsinstrument den Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg. Aufbauend auf dem entwickelten Baulandkataster wird so das Baulandbereitstellungskonzept fortgeschrieben. Damit soll auch der Grundsatz „Stärkung der Innenentwicklung“ weiter mit Leben gefüllt werden.

Das SIO bildet das städtebaulich-räumliche Leitbild der Stadt Offenburg für die nächsten Jahre. Im Unterschied zu einem integrierten, ganzheitlichen Stadtentwicklungskonzept mit der Einbeziehung aller fachlichen Ebenen (vergleiche dazu: Entwicklungskonzept Innenstadt) stehen beim SIO Ziele und Aussagen zur städtebaulich-räumlichen bzw. zur räumlich-gestalterischen Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilräume im Mittelpunkt. Aktuell liegt der Schwerpunkt des SIO auf der wohnbaulichen Entwicklung.

### SIO – Vom Konzept zum Modell

Stufe	0	Baulandkataster alle unbebauten Grundstücke mit bestehendem Baurecht	▼	2014
Stufe	1	Quantitative und qualitative Erfassung alle Flurstücke mit Potenzial zur Innenentwicklung / Bildung von Fokusbereichen		2015
Stufe	2a	Quantitativ-fachliche Bewertung zu allen Fokusbereichen der Innenentwicklung	▼	
Stufe	2b	Qualitativ-fachliche Bewertung zu Wohnbaulandreserven aus dem Flächennutzungsplan	▼	
Stufe	3a	Wohnraumbedarfsprognose		2016
Stufe	3b	Grundsätze zur Baulandentwicklung	▼	
Stufe	4	Flächen-Priorisierung		2017
Stufe	5	Gebietsbezogene Grundsätze	▼	
				ab 2018
Stufe	6a	Flächenaktivierung und Umsetzung	▼	
Stufe	6b	Evaluierung und Umsetzung	▼	
			▼	

## **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:

- **Erstatten 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 2018 bis 2022. Ihm gehören u. a. Vermessungsingenieure, Architekten, Juristen, Statiker, Bankfachleute und Immobilienmakler an. Zurzeit sind dies 22 Gutachterinnen und Gutachter, welche die vielfältigen Schwerpunkte des Grundstücksmarkts abdecken und dementsprechend im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Zusätzlich wurden zwei Beamtinnen der Finanzbehörde Offenburg als Gutachter 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 2017 und 2018 waren 21 Gutachter/innen und ein Vertreter der Finanzbehörde Offenburg beteiligt.

## Novellierung der Gutachterausschussverordnung 2017

Die im September 2017 von der Landesregierung beschlossene Verordnung zur Änderung der GuAVO ist am 11. 10. 2017 in Kraft getreten. Sie novelliert die Gutachterausschussverordnung aus dem Jahr 1989.

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im BauGB geregelt, in den Gutachterausschussverordnungen der Länder sind die Einzelheiten bezüglich des Zuständigkeitsbereichs und der Zusammensetzung festgelegt.

Die Gutachterausschussverordnung GuAVO, die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt bleibt zwar weiterhin eine kommunale Aufgabe, es wird aber zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 199 BauGB eine Zusammenführung benachbarter Gutachterausschüsse angeraten.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden, unabhängig davon wie groß diese sind. Damit unterscheiden sich die Strukturen in Baden-Württemberg gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, mindestens auf Kreisebene, festgelegt haben. Von den bundesweit gut 1.200 Gutachterausschüssen entfallen somit allein auf Baden-Württemberg ca. 900.



In kleineren Gemeinden stehen den Gutachterausschüssen nicht genügend Kauffälle zur Verfügung, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können.

Mittlerweile kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz und die geplante Grundsteuerreform zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen, so dass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommen wird. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit, aber auch europaweit bereitzustellen.

Zur Verbesserung der gesetzlichen Aufgabenerfüllung übertrugen die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg mit Wirkung zum 01.07.2019 mit einer „Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ die Aufgaben nach §§ 192/197 BauGB auf den Gutachterausschuss der Stadt Offenburg.

Ab dem Bewertungszeitraum 2019/2020 wird der „Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg“ für die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg die Aufgaben im amtlichen Gutachterausschusswesen übernehmen. Die Geschäftsstelle GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS OFFENBURG ist bei der Stadt Offenburg eingerichtet.



## Verkehrswertgutachten

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 2017/2018 erstattete der Gutachterausschuss 46 Verkehrswertgutachten mit insgesamt 60 einzelnen Grundstücksbewertungen.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Grundstücksart</b>										
Unbebaute Grundstücke	1	2	3	1	2	8	8	9	5	2
Bebaute Grundstücke	18	28	34	23	13	17	27	23	19	12
Wohnungs- u. Teileigentum	11	6	5	9	9	9	7	11	6	12
Sonstige Rechte		2							2	2
<b>Insgesamt</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>32</b>	<b>28</b>

Neben Verkehrswertgutachten wurden Bodenrichtwerte ermittelt und die wesentlichen Daten der Öffentlichkeit bereitgestellt. 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 2017/2018	Grundstücksflächen m <sup>2</sup>	Gesamtwert in Euro
Unbebaute Grundstücke		7	3.016	55.730
Bebaute Grundstücke		31	64.449	19.345.000
Wohnungs- u. Teileigentum		18		2.706.000
Sonstige Rechte		4		140.500
<b>Insgesamt</b>	<b>2017/2018</b>	<b>60</b>	<b>67.465</b>	<b>22.247.230</b>
Vergleich	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 und fachliche Äußerungen für das Landratsamt Ortenaukreis (Leistungen nach SGB) getätigt. Das Marktgeschehen für Offenburg wird auch bei überregionalen Instituten für Stadt-, Regional- und Wohnforschung veröffentlicht. Die Daten werden im regelmäßigen Turnus angefordert und von der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellt.

## Mitglieder des Gutachterausschusses in Offenburg

für die Zeit vom 01.07.2018 bis 30.06.2022

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
Siegfried Falk	Bankprokurist i.R.
Dieter Fleig	Dipl. Ing., Fachrichtung Vermessung Obervermessungsrat i.R.
Dr. Fred Gresens	Architekt Geschäftsführer GE-MI-BAU
Thomas Heitz	Betriebswirt des Handwerks, Maurermeister
Peter Jockers	Notariatsdirektor i.R.
Bruno Joos	Dipl. Ing. (FH), Freier Architekt
Andreas Klingbeil	Immobilienwirt VWA / DIA, Sparkasse Offenburg / Ortenau
Andreas Kollfrath	Architekt, Leiter Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
Rudolf Kothmeier	Dipl. Ing. (FH), Fachrichtung Vermessung i.R.
Rainer Lindenmeier	Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit, Geschäftsführer Stadtbau / Wohnbau Offenburg
Thomas Lippold	Betriebswirt (VWA). Immobilienbewertung, Volksbank in der Ortenau
Christine Mildemberger	Dipl. Ing., Freie Architektin
Jürgen Oelschlegel	Dipl. Ing. (FH), Fachrichtung Bauwesen
Dr. Alex Resch	Dr. Uni. Florenz, Freier Architekt
Freia Seifert	Immobilienmaklerin
Robert Wacker	Geschäftsführer a.D. Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH.
Hermann Wenz	Dipl. Ing., Freier Architekt BDA
Gesetzliche Vertreter der Finanzbehörde (nur bei der Bodenrichtwertermittlung)	
Uwe Janouch	Finanzbeamter, Gesetzlicher Vertreter der Finanzbehörde
Regina Heß	Finanzbeamtin, Gesetzliche Vertreterin der Finanzbehörde (Stellvertreterin)

## Allgemeine Ausführungen zum Immobilienmarktbericht

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt im regelmäßigen Turnus den Immobilienmarktbericht 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 Immobilienmarkt transparent aufzuzeigen. Er bietet weiterhin eine Fülle vielfältiger und detaillierter Informationen zum Marktgeschehen.

Eine Verpflichtung zur Veröffentlichung von Daten des Immobilienmarktes 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 Immobilienmarktes.

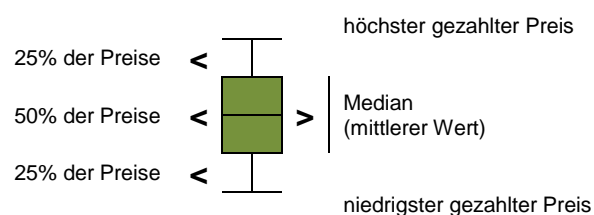
Die Ergebnisse der Jahre 2017/2018 sind im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Gleichzeitig werden in vielen Fällen zum besseren Vergleich und zum Nachvollziehen von Tendenzen die Zahlen der Vorjahre ebenfalls in einzelnen Tabellen und Diagrammen dargestellt. Die detaillierte Auswertung ist sehr vielgestaltig, 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 Immobilienmarktbericht 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 Kaufvertrag 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.

Der Median bzw. Zentralwert als einer der Lageparameter der Statistik ist die Merkmalsausprägung, die in einer **ordinalskalierten** oder **intervallskalierten**, sortierten Liste in der Mitte liegt.

Um die überregionale Vergleichbarkeit der aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten statistischen Werte mit anderen Gutachterausschüssen zu verbessern, wird der Median erstmalig verwendet. Der Median ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe der Größe nach sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als das arithmetische Mittel ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.



## **Nutzungsbedingungen und Erläuterungen für Bodenrichtwerte der Stadt Offenburg**

Die aktuellen Bodenrichtwerte finden Sie im Geodatenportal der Stadt Offenburg unter

Geodatenportal der Stadt Offenburg  
<http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/>

und im interaktiven Stadtplan unter

<https://www.offenburg-stadtplan.de/offenburg/index.php#>

Der Gutachterausschuss stellt die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen zur Ansicht und zum Ausdruck ausschließlich für private Zwecke gebührenfrei im Internet zur Verfügung

### **Urheberrechte und andere Rechte**

Dem Gutachterausschuss stehen alle Rechte an den von ihm im oben genannten Geodatenportal bereitgehaltenen Informationen, u.a. Geofachdaten und Metadaten zu soweit dort nichts anderes angegeben ist. Insbesondere besitzt er Urheberrechte an den Bodenrichtwerten sowie die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Urheberrechtsgesetz. Auch die Kartengrundlagen und Luftbilder sind gesetzlich geschützt. Die unerlaubte Nutzung ist nach den Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes strafbar.

Untersagt sind insbesondere:

- die Nutzung zu gewerblichen und kommerziellen Zwecken
- die Einbindung der Bodenrichtwerte aus dem Geodatenportal / Stadtplan der Stadt Offenburg in externe Internetseiten
- die Verwendung von gedruckten Datenblättern, PDF-Drucken, Bild-Exporten, HTML-Drucken und die Anfertigung von Bildschirmkopien jeglicher Art in Veröffentlichungen, Gutachten, Schriftstücken u. Ä.
- den Aufbau eigener aus den Bodenrichtwerten im Geodatenportal der Stadt Offenburg abgeleiteter Datensammlungen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Die Daten unterliegen einer sorgfältigen ständigen Aktualisierung. Es wird keine Haftung übernommen.
- Die Urheberrechte der ALKIS-Daten liegen beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung LGL.

Der Gutachterausschuss ist nach § 192 BauGB und den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg rechtlich selbständig und unabhängig.

Jede weitergehende Nutzung bedarf einer gesonderten und ggf. gebührenpflichtigen Einwilligung durch den Gutachterausschuss der Stadt Offenburg. Im Zweifelsfall ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachzufragen.

### Gewährleistung und Haftung

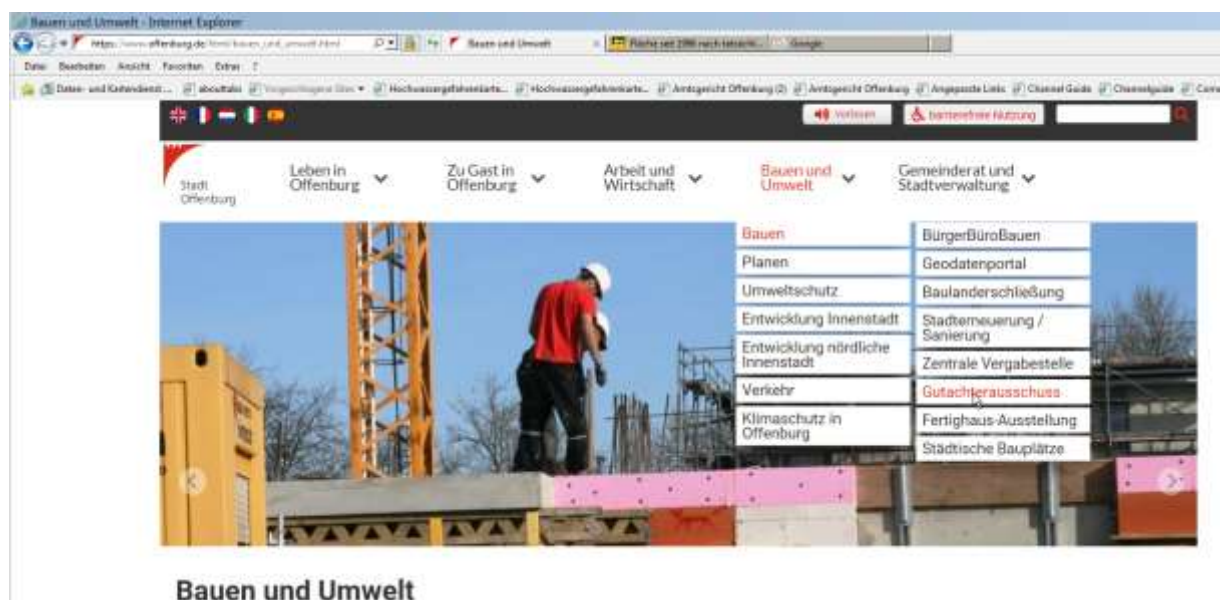
Alle Bildschirmdarstellungen stellen generell keine rechtsverbindlichen Auskünfte dar. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenportal der Stadt Offenburg bereitgehaltenen Informationen kann nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die bereitgestellten Informationen genutzt werden.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach den einschlägigen Rechtsbestimmungen verfolgt.

Neben den Bodenrichtwerten finden Sie auf der HOMEPAGE der Stadt Offenburg auch weitere Informationen über die Grundstücksbewertung.

- Antragsformular zur Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Antragsformular für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Gutachterausschussgebührensatzung
- Liste über Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Liste über Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich
- Bodenrichtwertkarten als PDF
- Bodenrichtwertkarte / Innenstadt Ausschnitt als PDF

[https://www.offenburg.de/html/bauen\\_und\\_umwelt.html?&](https://www.offenburg.de/html/bauen_und_umwelt.html?&)  
<https://www.offenburg.de/html/gutachterausschuss249>.



## Geodatenportal der Stadt Offenburg

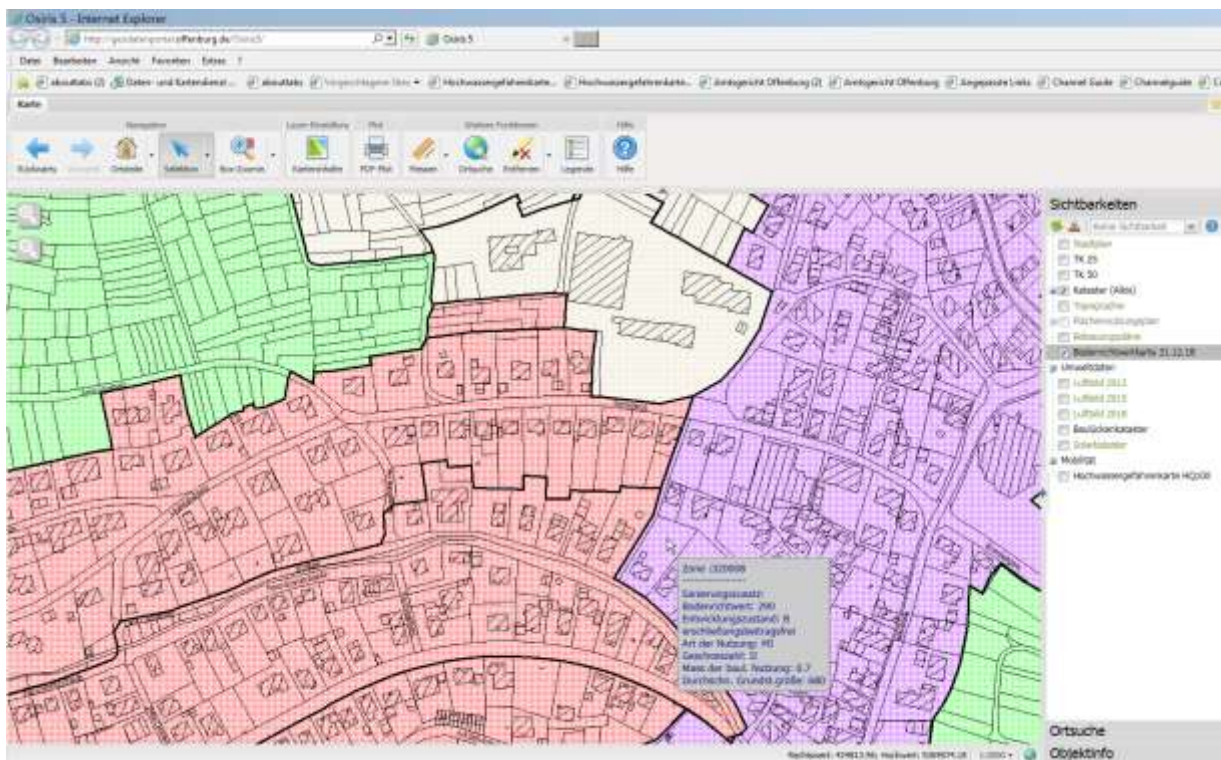
[http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/application.jsp?map\\_scale=5000&visibility=Bodenrichtwertkarte](http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/application.jsp?map_scale=5000&visibility=Bodenrichtwertkarte)

Die aktuellen Bodenrichtwerte können im Geodatenportal der Stadt Offenburg eingesehen werden. Über das Menü 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:

- Das Geodatenportal wurde speziell für den Internet-Explorer ab der Version 8 optimiert
- Der Flächennutzungsplan ist ab dem Maßstab 1:4000 sichtbar



## Geodatenportal der Stadt Offenburg



Topographische Karten

Stadtplan



Luftbilder



Kataster



Bebauungspläne



Solarkataster

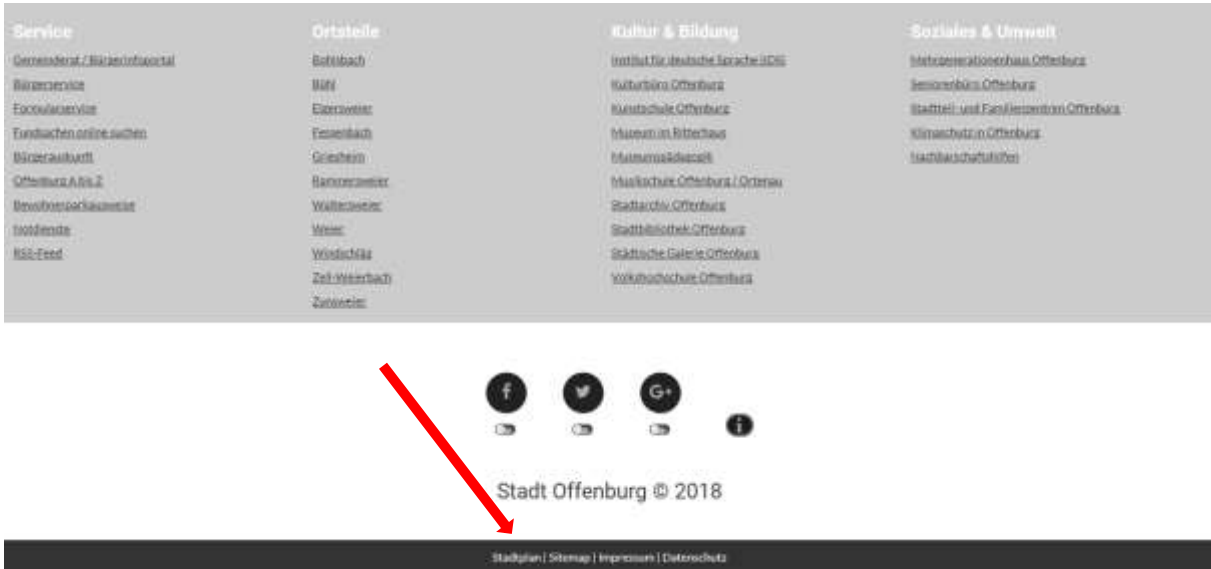


## Interaktiver Stadtplan

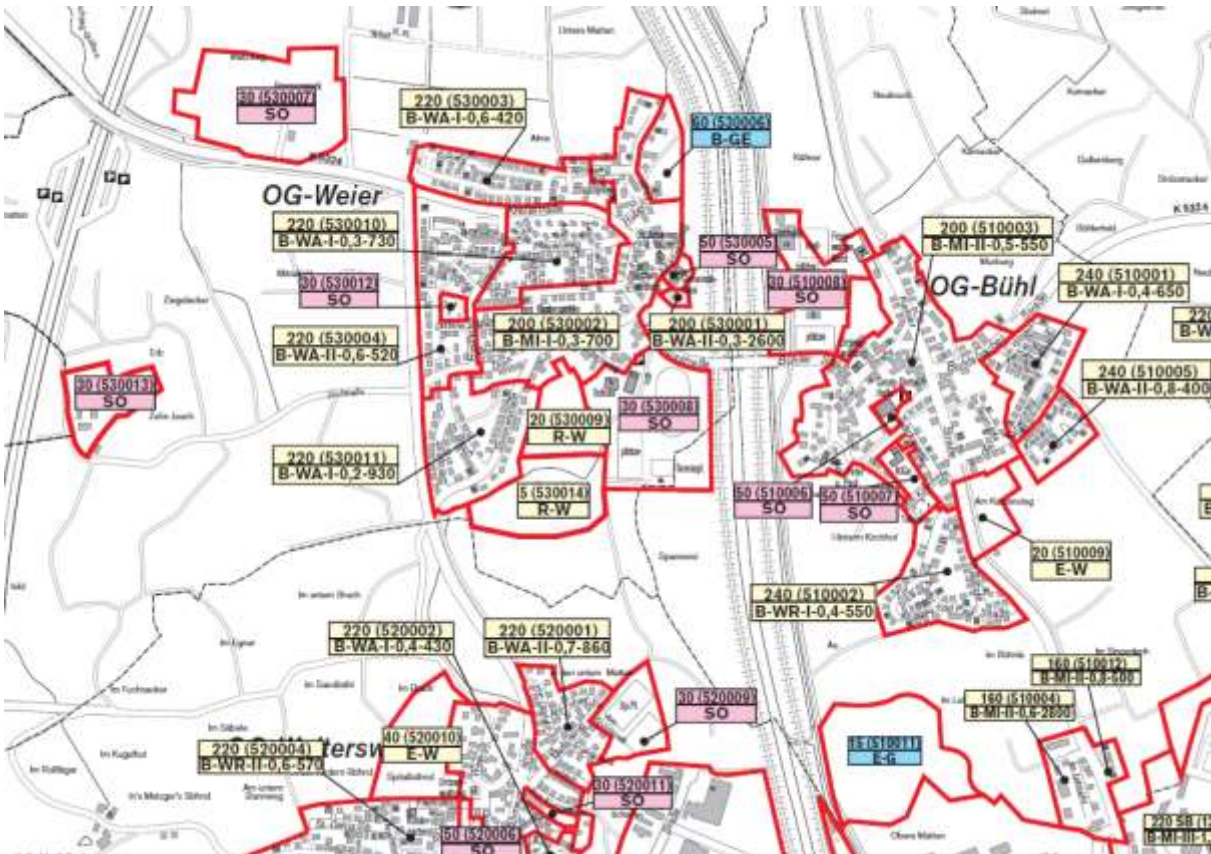
Als ein Thema im interaktiven Stadtplan von Offenburg ist auch die Bodenrichtwertkarte hinterlegt.

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

<http://www.offenburg-stadtplan.de/offenburg/index.php>



## Richtwertkarte, Stichtag 31.12.2018



## MARKTENTWICKLUNG

Die Investitionen auf dem Offenburger Immobilienmarkt haben in den zurückliegenden zwei Jahren weiter zugenommen. Das Investitionsvolumen ist auf 408 Mio. Euro gestiegen. Damit setzt sich der Trend der vergangenen Jahre weiter fort. Die positive Entwicklung ist u.a. durch viele bauliche Projekte in den Sanierungsgebieten der Innenstadt, der Erschließung des Baugebiets „Seitenpfaden“ sowie die Erschließung der Gebiete „Westlich der Okenstraße“ im Ortsteil Bohlsbach und „Vorderer Brand“ im Ortsteil Zunsweier zurückzuführen.

In den Jahren 2017 und 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 1703 Verträge mit unterschiedlichen Vertragsarten zur statistischen Auswertung und zur Übernahme in die Kaufpreissammlung vorgelegt. Dabei wechselten 1107 Grundstücke und 1084 Wohnungen/Teileigentum den Besitzer. Die Anzahl der Objekte liegt mit 2191 auf dem gleichen sehr hohen Niveau wie im Betrachtungszeitraum 2015/2016.

Bei den unbebauten und bebauten Grundstücken verzeichnen die Eigentumswechsel einen leichten Rückgang von 8%. Beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum ist ein Zuwachs von 10% zu verzeichnen.

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nahm bei den Eigentumsübergängen im Bewertungszeitraum 2017/2018 einen Anteil von 50% ein.

### Verteilung notarieller Verträge auf verschiedene Rechtsvorgänge

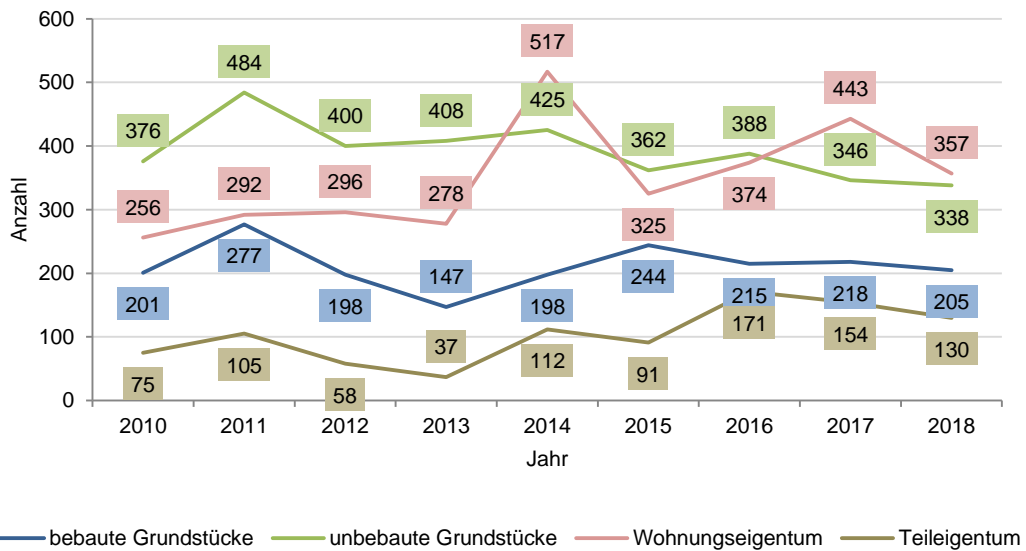
Vertragsart	Jahr	Anzahl der notariellen Verträge		Summe Verträge
		Grundstück	Wohnung	
Gesamt	2017	<b>400</b>	<b>532</b>	<b>932</b>
	2018	<b>390</b>	<b>381</b>	<b>771</b>
Kauf	2017	361	435	796
	2018	365	352	717
Angebot	2017	0	88	88
	2018	2	23	25
Sonstiger Vorgang	2017	24	2	26
	2018	12	2	14
Tausch	2017	3	1	4
	2018	6	0	6
Zwangsversteigerung	2017	11	1	12
	2018	1	3	4
Übergabe	2017	1	1	2
	2018	2	1	3
Auseinandersetzungsvertrag	2017	0	2	2
	2018	0	0	0
Erbbaurecht	2017	0	2	2
	2018	2	0	2

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

Vertragsjahr	Grundstücke			Wohn- und Teileigentum			Anzahl der Eigentumswechsel
	bebaut	unbebaut	Gesamtanzahl	Wohnungen	Teileigentum	Gesamtanzahl	
2017	218	346	564	443	154	597	1161
2018	205	338	543	357	130	487	1030
<b>Gesamt</b>	<b>423</b>	<b>684</b>	<b>1107</b>	<b>800</b>	<b>284</b>	<b>1084</b>	<b>2191</b>

### Entwicklung der Eigentumswechsel auf Teilmärkte 2010 bis 2018

Anzahl Eigentumswechsel je Teilmarkt:	Vertragsjahr									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
bebaute Grundstücke	201	277	198	147	198	244	215	218	205	
unbebaute Grundstücke	376	484	400	408	425	362	388	346	338	
Wohnungs- und Teileigentum	331	397	354	315	629	416	545	597	487	
Wohnungseigentum	256	292	296	278	517	325	374	443	357	
Teileigentum	75	105	58	37	112	91	171	154	130	
<b>Summe:</b>	<b>908</b>	<b>1158</b>	<b>952</b>	<b>870</b>	<b>1252</b>	<b>1022</b>	<b>1148</b>	<b>1161</b>	<b>1030</b>	



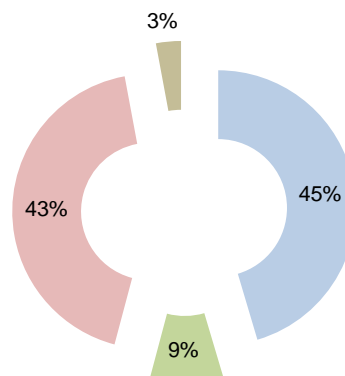
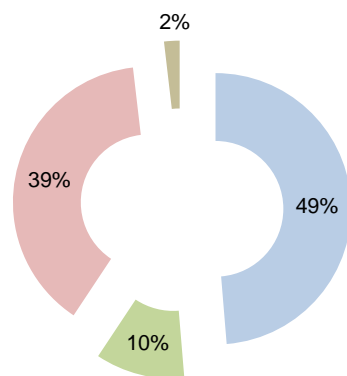
## Geld- und Flächenumsätze allgemein

Teilmarkt	Jahr	Anzahl Verträge	Umsätze			
			Vertragspreise <i>gerundet</i>	Grundstücks- fläche <i>gerundet</i>	anteilige Grundstücks- fläche <i>gerundet</i>	Wohn-/Nutz- flächen <i>gerundet</i>
bebaute Grundstücke	2017	218	114.380.000 €	195.000 m <sup>2</sup>		
	2018	205	78.421.000 €	145.000 m <sup>2</sup>		
	<b>2017 / 2018</b>	<b>423</b>	<b>192.801.000 €</b>	<b>340.000 €</b>		
unbebaute Grundstücke	2017	346	25.000.000 €	331.000 m <sup>2</sup>		
	2018	338	15.093.000 €	359.000 m <sup>2</sup>		
	<b>2017 / 2018</b>	<b>684</b>	<b>40.093.000 €</b>	<b>690.000 m<sup>2</sup></b>		
Wohnungseigentum	2017	443	91.221.000 €		35.000 m <sup>2</sup>	91.000 m <sup>2</sup>
	2018	357	74.155.000 €		28.000 m <sup>2</sup>	47.000 m <sup>2</sup>
	<b>2017 / 2018</b>	<b>800</b>	<b>165.376.000 €</b>		<b>63.000 m<sup>2</sup></b>	<b>138.000 m<sup>2</sup></b>
Teileigentum	2017	154	4.334.000 €		1.000 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>
	2018	130	5.067.000 €		2.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
	<b>2017 / 2018</b>	<b>284</b>	<b>9.401.000 €</b>		<b>3.000 m<sup>2</sup></b>	<b>17.000 m<sup>2</sup></b>
Summe:	2017	1161	234.935.000 €	526.000 m <sup>2</sup>	36.000 m <sup>2</sup>	103.000 m <sup>2</sup>
	2018	1030	172.736.000 €	504.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	52.000 m <sup>2</sup>
	<b>2017 / 2018</b>	<b>2191</b>	<b>407.671.000 €</b>	<b>1.030.000 m<sup>2</sup></b>	<b>66.000 m<sup>2</sup></b>	<b>155.000 m<sup>2</sup></b>

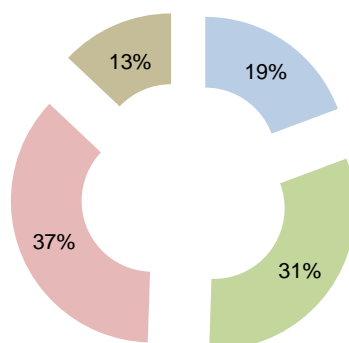
### Diagramme Umsatzzahlen

Geldumsatz 2017: 235 Mio. Euro

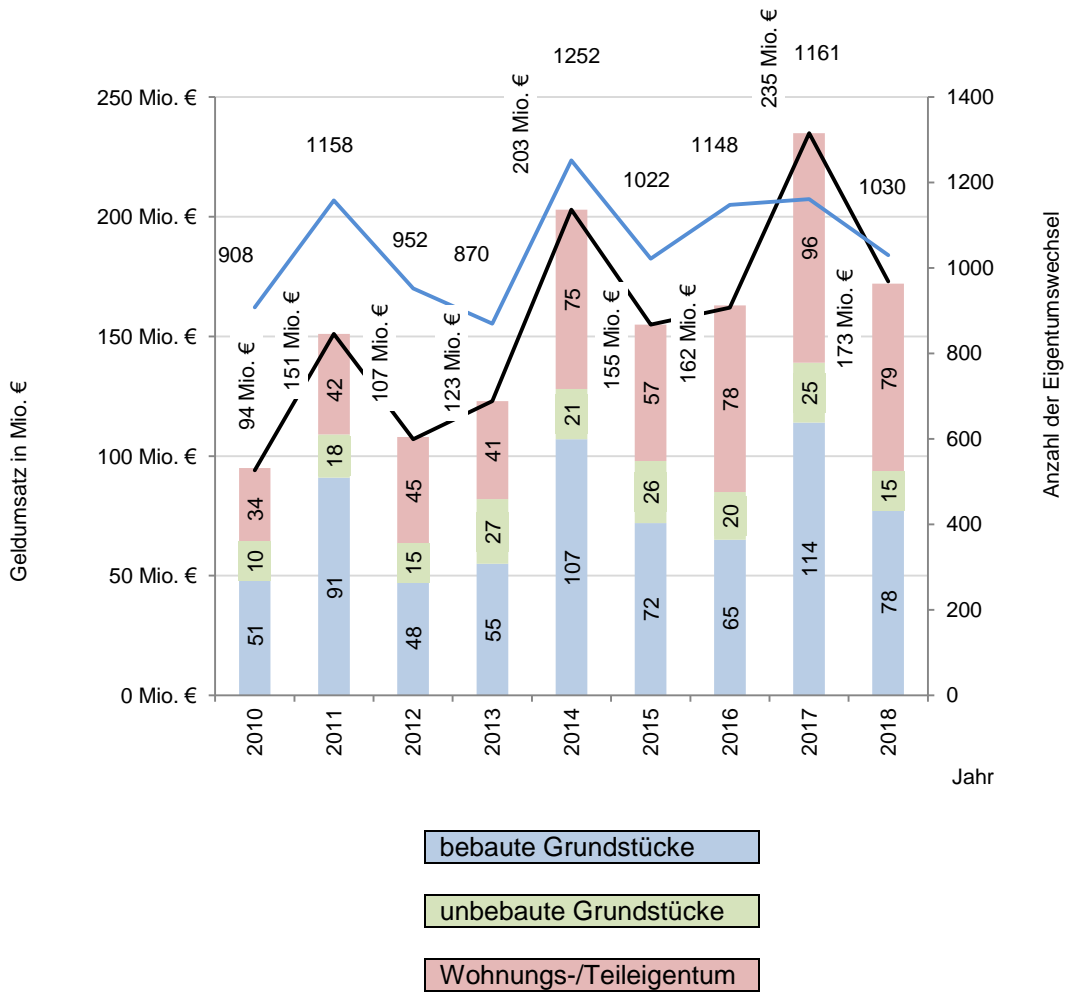
Geldumsatz 2018: 173 Mio. Euro



### Verhältnis der Teilmärkte



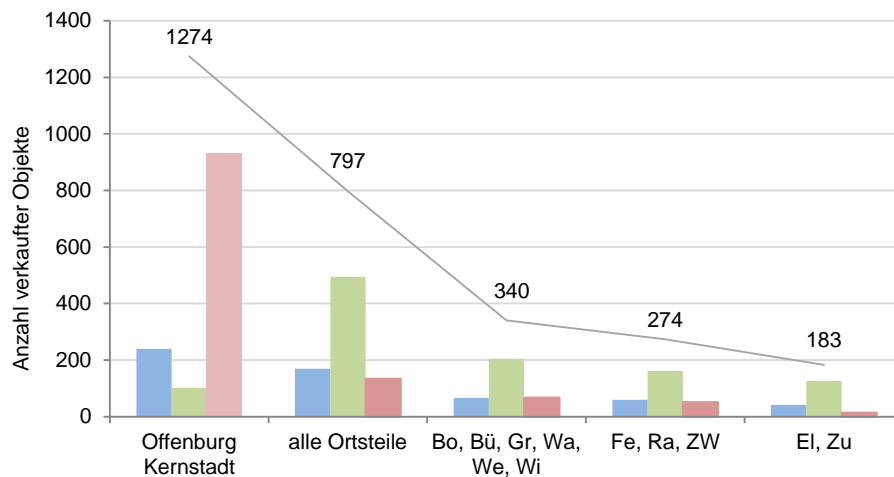
### Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2010



## Analyse der verkauften Objekte 2015/2016 und 2017/2018 in den Stadtteilen

Stadt- / Ortsteil	Zeitraum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Summe
		Anzahl der verkauften Objekte			
Offenburg Kernstadt	2015/2016	251	158	801	1210
	2017/2018	240	102	932	1274
Bohlsbach	2015/2016	10	28	28	66
	2017/2018	18	48	27	93
Bühl	2015/2016	6	8	3	17
	2017/2018	3	22	3	28
Griesheim	2015/2016	9	18	14	41
	2017/2018	7	15	29	51
Waltersweier	2015/2016	15	17	1	33
	2017/2018	15	8	6	29
Weier	2015/2016	14	26	3	43
	2017/2018	7	46	2	55
Windschläg	2015/2016	15	50	13	78
	2017/2018	17	66	1	84
Fessenbach	2015/2016	12	28	4	44
	2017/2018	12	27	6	45
Rammersweier	2015/2016	12	41	21	74
	2017/2018	20	52	25	97
Zell-Weierbach	2015/2016	42	119	20	181
	2017/2018	28	83	21	132
Elgersweier	2015/2016	20	29	25	74
	2017/2018	21	24	9	54
Zunsweier	2015/2016	28	125	10	163
	2017/2018	21	103	5	129
Offenburg Gesamt	2015/2016	434	647	943	2024
	<b>2017/2018</b>	<b>409</b>	<b>596</b>	<b>1066</b>	<b>2071</b>

### Übersicht Verteilung der Verkäufe 2017/2018 auf die Ortsteile



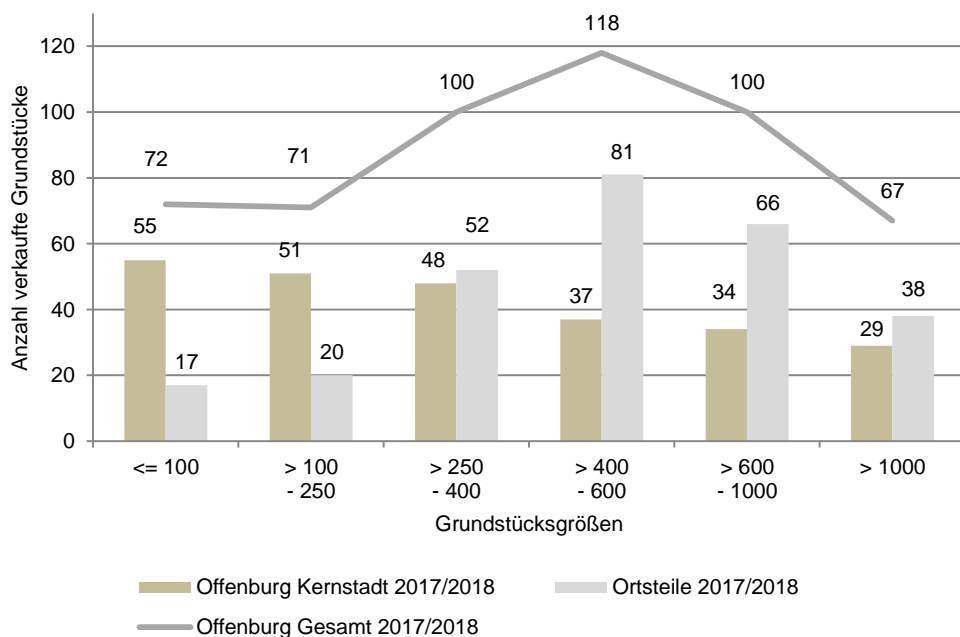
**Übersicht Verkäufe**

von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2017 und 2018

		Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	
Stadtteil	Zeitraum	Anzahl der verkauften Objekte			Summe
Offenburg	2017	128	68	518	714
	2018	112	34	414	560
Bohlsbach	2017	13	32	10	55
	2018	5	16	17	38
Bühl	2017	2	10	1	13
	2018	1	12	2	15
Griesheim	2017	4	11	19	34
	2018	3	4	10	17
Waltersweier	2017	7	3	1	11
	2018	8	5	5	18
Weier	2017	4	1	1	6
	2018	3	45	1	49
Windschläg	2017	7	31	1	39
	2018	10	35	0	45
Fessenbach	2017	5	8	4	17
	2018	7	19	2	28
Rammersweier	2017	7	35	11	53
	2018	13	17	14	44
Zell-Weierbach	2017	14	41	12	67
	2018	14	42	9	65
Elgersweier	2017	13	16	3	32
	2018	8	8	6	22
Zunsweier	2017	10	35	4	49
	2018	11	68	1	80
Offenburg Gesamt	<b>2017</b>	<b>214</b>	<b>291</b>	<b>585</b>	<b>1090</b>
	<b>2018</b>	<b>195</b>	<b>305</b>	<b>481</b>	<b>981</b>

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

Stadtteil	Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )						Summe
	<= 100	> 100 - 250	> 250 - 400	> 400 - 600	> 600 - 1000	> 1000	
Offenburg Kernstadt	55	51	48	37	34	29	254
Bohlsbach	1	1	18	24	6	5	55
Bühl	2	1	2	6	1	3	15
Griesheim	2	0	1	5	2	2	12
Waltersweier	0	0	2	7	3	3	15
Weier	1	0	2	4	0	1	8
Windschläg	1	7	8	4	10	3	33
Fessenbach	0	1	2	3	3	4	13
Rammersweier	1	2	6	6	12	4	31
Zell-Weierbach	8	2	4	8	13	6	41
Elgersweier	0	3	2	6	6	3	20
Zunsweier	1	3	5	8	10	4	31
Offenburg Gesamt	72	71	100	118	100	67	528



## UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### Flächen und Geldumsätze für unbebaute Bauflächen

Die nachfolgend dargestellten Tabellen und Grafiken kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum für unbebaute Grundstücke.

Die Anzahl der auswertbaren Objekte für unbebaute Bauflächen lagen im Betrachtungszeitraum 2017/2018 um 25% unter der Anzahl der Verkäufe aus den Jahren 2015/2016. Der Umsatz mit 36 Mio. Euro fiel um ca. 11%.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist bei den Eigentumsübergängen ein gleichbleibendes Niveau zu beobachten, der Geldumsatz stieg um 24%.

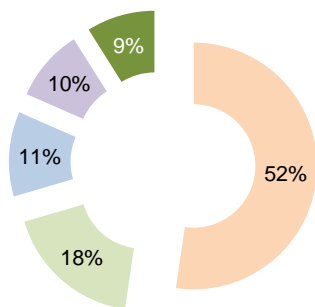
unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung/ Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Kaufverträge	Umsätze Ver- tragsflächen <i>gerundet</i>	Summe bereinig- ter Preise <i>gerundet</i>
Wohnbaufläche	Bauerwartungsland	2017	7	6.000 m <sup>2</sup>	450.800 €
		2018	3	1.800 m <sup>2</sup>	122.200 €
	baureifes Land	2017	63	59.600 m <sup>2</sup>	18.041.400 €
		2018	48	29.000 m <sup>2</sup>	8.436.100 €
	Rohbauland	2017	7	2.900 m <sup>2</sup>	450.600 €
		2018	0		
	ungeordnetes Rohbau- land	2017	0		
		2018	0		
	Summe	2017	77	68.500 m <sup>2</sup>	18.942.900 €
		2018	51	31.800 m <sup>2</sup>	8.558.300 €
<b>2017 / 2018</b>		<b>128</b>	<b>99.400 m<sup>2</sup></b>	<b>27.501.200 €</b>	
gewerbliche Bauflächen	Bauerwartungsland	2017	1	2.100 m <sup>2</sup>	30.800 €
		2018	2	3.400 m <sup>2</sup>	112.800 €
	baureifes Land	2017	12	24.300 m <sup>2</sup>	1.947.600 €
		2018	6	19.500 m <sup>2</sup>	1.754.000 €
	Rohbauland	2017	0		
		2018	0		
	Summe	2017	13	26.400 m <sup>2</sup>	1.978.400 €
		2018	8	23.000 m <sup>2</sup>	1.866.800 €
<b>2017 / 2018</b>		<b>21</b>	<b>49.300 m<sup>2</sup></b>	<b>3.845.200 €</b>	
gemischte Bauflächen	Bauerwartungsland	2017	0		
		2018	0		
	baureifes Land	2017	5	6.500 m <sup>2</sup>	3.508.400 €
		2018	2	5.500 m <sup>2</sup>	1.164.500 €
	Summe	2017	5	6.500 m <sup>2</sup>	3.508.400 €
		2018	2	5.500 m <sup>2</sup>	1.164.500 €
<b>2017 / 2018</b>		<b>7</b>	<b>12.000 m<sup>2</sup></b>	<b>4.672.900 €</b>	
Gesamt	2017	95	101.500 m <sup>2</sup>	24.429.700 €	
	2018	61	59.300 m <sup>2</sup>	11.589.500 €	
	<b>2017 / 2018</b>	<b>156</b>	<b>160.800 m<sup>2</sup></b>	<b>36.019.200 €</b>	

## Flächen und Geldumsätze für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

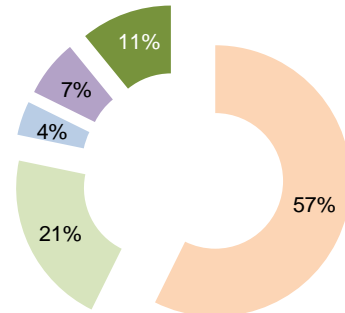
unbebaute Grundstücke Agrarland	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Kaufverträge	Umsätze Vertragsflächen gerundet	Summe bereinigter Preise gerundet
Ackerland	2017	96	116.500 m <sup>2</sup>	360.400 €
	2018	97	103.000 m <sup>2</sup>	392.800 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>193</b>	<b>219.500 m<sup>2</sup></b>	<b>753.200 €</b>
Grünland	2017	28	26.500 m <sup>2</sup>	79.300 €
	2018	39	53.600 m <sup>2</sup>	205.700 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>67</b>	<b>80.100 m<sup>2</sup></b>	<b>285.000 €</b>
Gartenland	2017	23	8.900 m <sup>2</sup>	241.000 €
	2018	18	6.600 m <sup>2</sup>	148.900 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>41</b>	<b>15.500 m<sup>2</sup></b>	<b>389.900 €</b>
Rebland	2017	11	6.800 m <sup>2</sup>	31.400 €
	2018	24	19.400 m <sup>2</sup>	81.900 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>35</b>	<b>26.100 m<sup>2</sup></b>	<b>113.300 €</b>
forstwirtschaftliche Nutzung	2017	16	20.300 m <sup>2</sup>	35.100 €
	2018	17	21.400 m <sup>2</sup>	34.200 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>33</b>	<b>41.700 m<sup>2</sup></b>	<b>69.300 €</b>
Gesamt	2017	174	179.000 m <sup>2</sup>	747.100 €
	2018	195	204.000 m <sup>2</sup>	863.600 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>369</b>	<b>383.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.610.800 €</b>

### Diagramme Umsatzzahlen

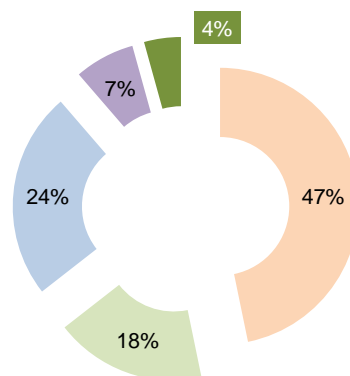
Verteilung Anzahl der Objekte



Umsätze Vertragsflächen



Geldumsätze bereinigter Preise

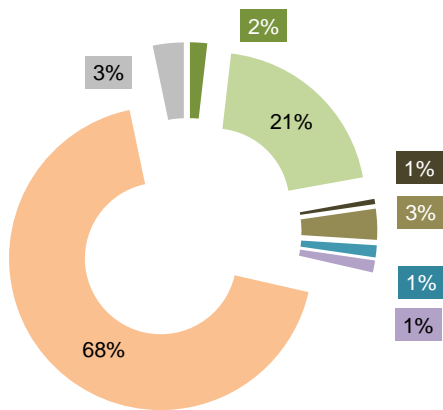


### Zusammenfassung der Umsätze unbebauter Grundstücke

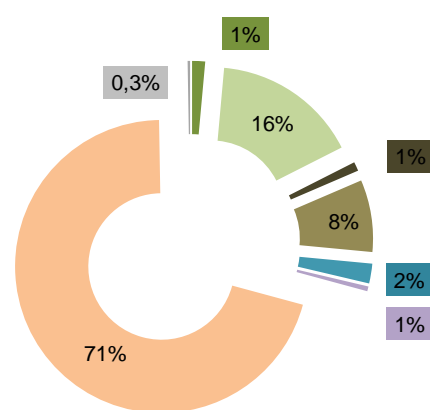
<b>unbebaute</b> Grundstücke Eigenschaft (Nutzung / Entwicklungsstufe)	Anzahl Objekte <b>auswertbarer</b> Kaufverträge	Umsätze Vertragsflächen <i>gerundet</i>	Summe bereinigter Preise <i>gerundet</i>
WB-Bauerwartungsland E - W	10	7.900 m <sup>2</sup>	573.000 €
WB-baureifes Land B - W	111	88.600 m <sup>2</sup>	26.477.500 €
Gew.FI-Bauerwartungsland E - G	3	5.500 m <sup>2</sup>	143.700 €
Gew.FI-baureifes Land B - G	18	43.800 m <sup>2</sup>	3.701.600 €
Gem.FI.- baureifes Land B - M	7	12.000 m <sup>2</sup>	4.672.900 €
Rohbauland R	7	2.900 m <sup>2</sup>	450.600 €
Agrarland	372	388.000 m <sup>2</sup>	1.300.000 €
Verkehrsflächen	18	1.500 m <sup>2</sup>	86.300 €

#### Diagramme Umsatzzahlen

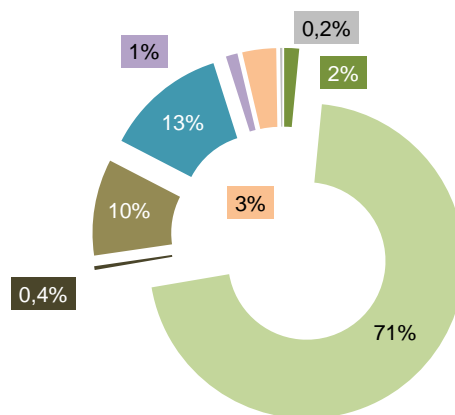
Verteilung Anzahl der Objekte



Umsätze Vertragsflächen



Geldumsätze bereinigter Preise



### Mittlere Bodenpreise für unbebaute Grundstücke, Baulandflächen 2015 - 2018

Stadtteil	Jahr	Wohnbauflächen						Gewerbliche Bauflächen			gemischte Bauflächen, Büro, Verwaltung		
		Bauerwartungsland			baureifes Land			baureifes Land			baureifes Land		
		Anzahl der Grundstücke, Median Bodenwert [€/m²], mittlerer Bodenwert [€/m²]											
Offenburg	2015	6	140	231	24	391	415	1			2	1.697	
	2016				22	369	363	5	115	116			
	2017				15	313	429	1			3	1.418	1.055
	2018				9	380	438	1					
Bohlsbach	2015												
	2016												
	2017				3	170	203						
	2018				6	265	264	1					
Bühl	2015				1								
	2016				2		253						
	2017				3	170	193				1		
	2018												
Griesheim	2015				4	229	236						
	2016				1								
	2017				2		227						
	2018				1								
Waltersweier	2015	1											
	2016	1											
	2017												
	2018												
Weier	2015				2	170							
	2016												
	2017												
	2018												
Windschlag	2015	1			1								
	2016				2		220						
	2017	1			7	240	232						
	2018				7	247	228						
Fessenbach	2015	1			1								
	2016												
	2017												
	2018												
Rammersweier	2015				1								
	2016				1								
	2017				2		313						
	2018				6	423	401						
Zell-Weierbach	2015				4	322	322						
	2016	1			5	270	298				2	221	
	2017				6	299	318						
	2018				5	308	307						
Elgersweier	2015												
	2016												
	2017							1					
	2018	1											
Zunswieier	2015												
	2016	1			4	176	187						
	2017	1						1					
	2018				6	309	312	1					

### Mittlere Bodenpreise für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Stadtteil	Jahr	Ackerland			Grünland		
		Agrarland					
Anzahl der verkauften Grundstücke, Median [€/m²], gemittelter Bodenpreis [€/m²]							
Offenburg	2017	4	5	4			
	2018	6	3	3			
Bohlsbach	2017	4	4	4	2	1	1
	2018	4	4	5			
Bühl	2017	3	4	7	1		
	2018	3	4	4			
Griesheim	2017	6	2	2			
	2018						
Waltersweier	2017				2	3	3
	2018	1					
Weier	2017	1					
	2018	1			1		
Windschläg	2017	14	3	5	3	2	2
	2018	21	3	4	3	2	2
Fessenbach	2017	2	11	11	1		
	2018	1			1		
Rammersweier	2017	5	7	7	8	8	7
	2018	7	5	10			
Zell-Weierbach	2017	11	4	7	4	4	4
	2018	8	5	7	3	4	4
Elgersweier	2017	3	2	2	4	3	3
	2018	2	2	2			
Zunsweier	2017	19	2	2	2	1	1
	2018	15	1	2	2	1	1

Stadtteil	Jahr	Garten- und Freizeitgrundstücke			Rebland			Forstwirtschaftliche Nutzung		
		Agrarland								
Anzahl der verkauften Grundstücke, Median [€/m²], gemittelter Bodenpreis[€/m²]										
Offenburg	2017	6	38	46						
	2018	2	30	30	1					
Bohlsbach	2017									
	2018									
Bühl	2017									
	2018	1								
Griesheim	2017									
	2018							1		
Waltersweier	2017									
	2018	1								
Weier	2017									
	2018									
Windschläg	2017							3	4	3
	2018							2	5	5
Fessenbach	2017				4	6	6			
	2018	3	8	19	5	6	7	5	1	1
Rammersweier	2017	5	20	16	3	3	3	3	1	1
	2018				1			1		
Zell-Weierbach	2017	3	20	18	2	4	4	9	1	1
	2018	1			11	5	5	7	1	1
Elgersweier	2017									
	2018	1								
Zunsweier	2017				2	2	2			
	2018	2	8	8	6	2	3			

## **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 einem 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.

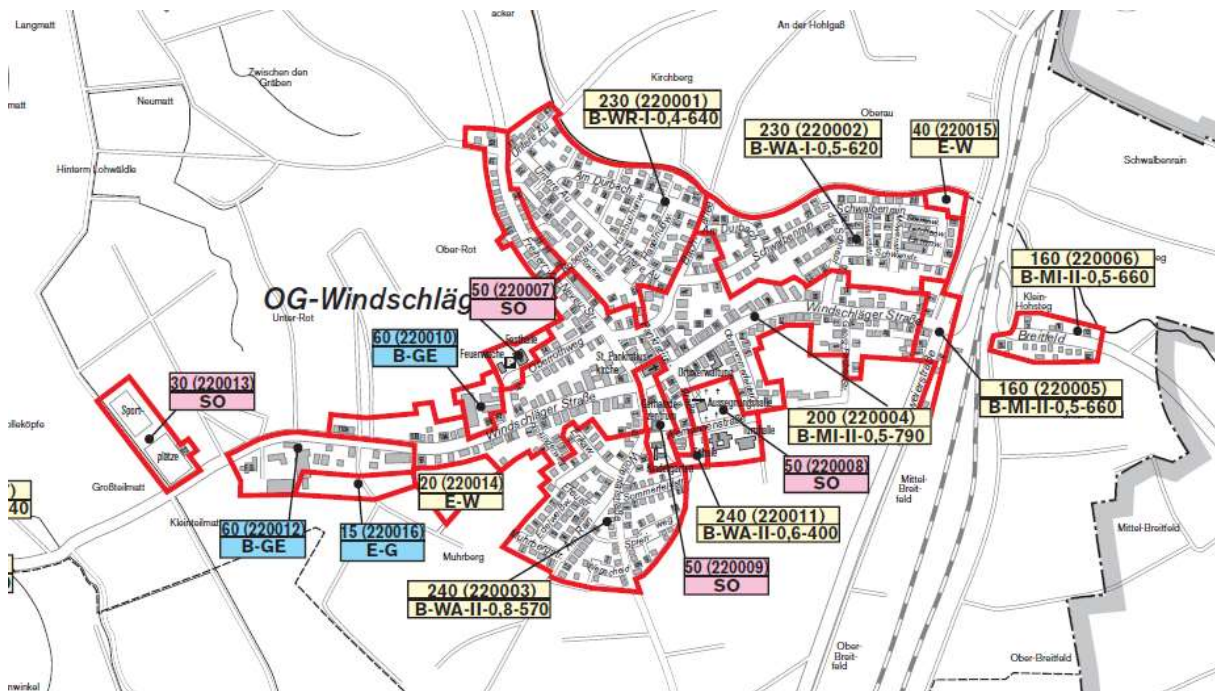
Wie bereits im Kapitel „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“ erläutert, wurden die Bodenrichtwerte der Kernstadt und der Ortsteile am 07.05. 2019 und 08.05.2019 zum Stichtag 31.12.2018 vom Gutachterausschuss für den Bewertungszeitraum 2017/2018 in €/m<sup>2</sup> ermittelt und beschlossen. Sie wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet. Dabei flossen die Erfahrung der Gutachterinnen und Gutachter auf dem Grundstücksmarkt, die Nutzungsmöglichkeit sowie die Lageunterschiede der Grundstücke ein. Die ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Richtwertkarte dargestellt und beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie und erschließungsbeitragspflichtige Grundstücksflächen.

Die Bodenrichtwerte 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 Bodenrichtwertkarte

270 SB (120009)
B-WA-IV-1,0-630

### Beschreibung

Bodenrichtwert für Bauflächen	
270	Bodenrichtwert € / m <sup>2</sup>
SB	Entwicklungs- / Sanierungszusatz
	SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
(120009)	Zonennummer
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
MU	urbane Gebiete
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	
IV	Geschosszahl
1,0	Geschossflächenzahl
630	durchschnittliche Grundstücksfläche m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

## **Definition Geschossflächenzahl (GFZ)**

§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche  
BauNVO ( Baunutzungsverordnung )

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Geschossfläche 0,4 bedeutet beispielsweise, dass auf einem 1000 m<sup>2</sup> großem Grundstück maximal 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche gebaut werden darf. Dabei bleibt zunächst offen, wie sich die Geschossflächen verteilen, ob also in die Höhe oder in die Breite gebaut wird, da die Anzahl der Geschosse durch andere Vorschriften geregelt wird. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse einschließlich 75 % der Dachgeschossfläche 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

3,00
LF-GR-60-410

<b>Bodenrichtwert</b>
3,00 Bodenrichtwert € / m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>
LF Flächen der Land-und Forstwirtschaft
<b>Art der Nutzung</b>
LW Landwirtschaftliche Flächen
A Acker
GR Grünland
WG Weingarten
F Forstwirtschaftliche Fläche
<b>Bewertung der Bodenschätzung</b>
60 Acker- / Grünzahl
<b>Grundstücksfläche</b>
410 durchschnittliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

## Legende für sonstige Flächen

20,00
SF-KGA-530

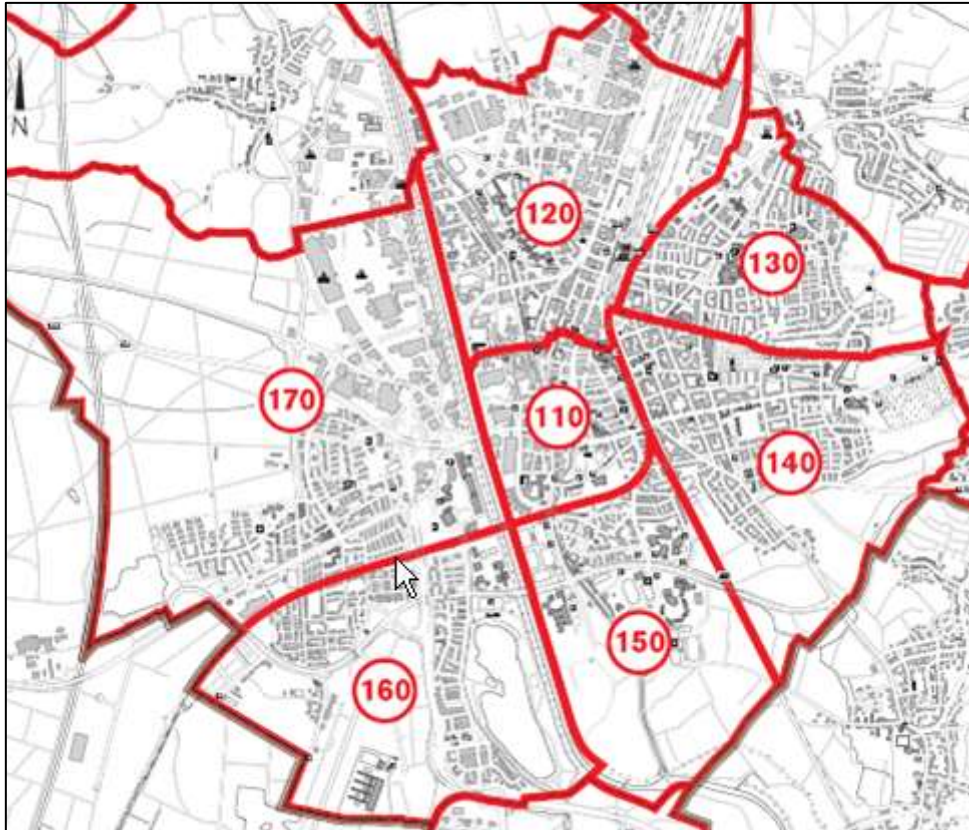
<b>Bodenrichtwert</b>
20,00 Bodenrichtwert € / m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>
SF Sonstige Flächen
<b>Art der Nutzung</b>
KGA Kleingartenfläche
FGA Freizeitgartenfläche
<b>Grundstücksfläche</b>
530 durchschnittliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

Der Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> 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 2017/2018

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



Stadtteile der Kernstadt	Nummerierung Kleinräumige Gliederung	Richtwert € / m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert € / m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
Stadtmitte	110	280	bis	1340		230	
Nordstadt	120	220	bis	860	100	bis	230
Nordoststadt	130	270	bis	420		170	
Südoststadt	140	340	bis	550			
Südstadt	150	220	bis	260			
Südweststadt	160	20*	bis	290	15*	bis	70
Weststadt	170	130	bis	270		120	

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 **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte** unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung mit der entsprechenden konjunkturellen Wertsteigerung beschlossen.

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

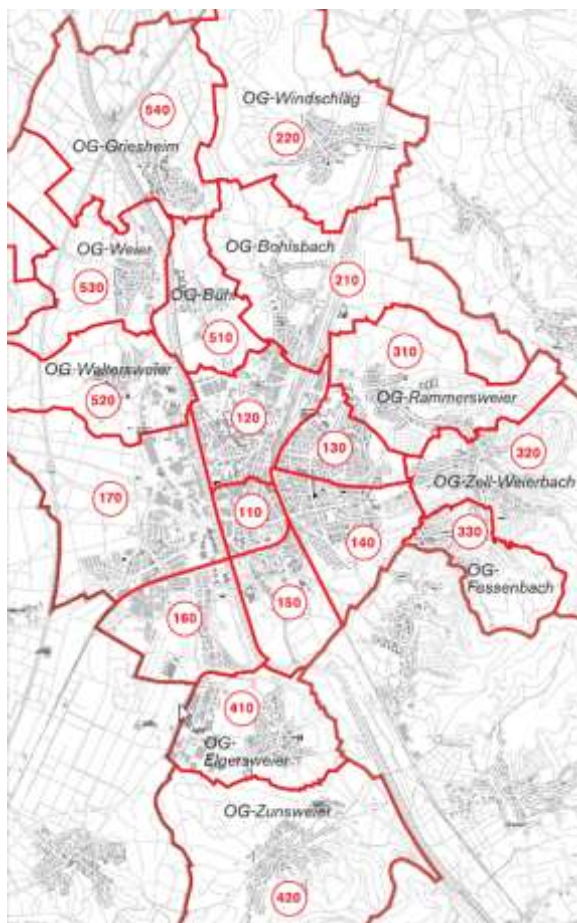
**Nicht berücksichtigt ist das künftige Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ (Gemeinderatsbeschluss vom 08.04.2019).**

## Bodenrichtwerte in den Ortsteilen 2017/2018

Ortsteil	Nummerierung Kleinräumige Gliederung	Richtwert € / m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* Wohnbauflächen gemischte Bauflächen			Richtwert € / m <sup>2</sup> ebf., ebpf.* gewerbliche Bauflächen		
Bohlsbach	210	20*	bis	260	15*	bis	120
Bühl	510	20*	bis	240		15*	
Elgersweier	410	30*	bis	280	15*	bis	100
Fessenbach	330	290	bis	380			
Griesheim	540	20*	bis	240			
Rammersweier	310	25*	bis	380	25*	bis	100
Waltersweier	520	40*	bis	220		100	
Weier	530	5*	bis	220		60	
Windschlag	220	20*	bis	240	15*	bis	60
Zell-Weierbach	320	25*	bis	380			
Zunsweier	420	20*	bis	320		70	

Offenburg gesamt		Richtwert € / m <sup>2</sup>		
Sonstige Flächen	Schulen Sportplätze Kleingartenanlagen	10	bis	280

erschließungsbeitragsfrei (ebf.)  
erschließungsbeitragspflichtig\* (ebpf.)



## Bebaute Grundstücke im Außenbereich 2017/2018

Landwirtschaftliche Hofstellen und bebaute Grundstücke im Außenbereich (§35 BauGB) für die Baurecht besteht (§§ 30, 34 BauGB), werden mit einem generalisierten Bodenrichtwert für faktisches Bauland mit Umgriffsfläche bewertet.

Der Gutachterausschuss in Offenburg setzt dabei einen Wert von 50% vom Bodenrichtwert im Ortsetter des jeweiligen Ortsteils an.

Zu- u. Abschläge sind nach Entfernung zur Wohnbebauung vorzunehmen.

Gemarkung	50% vom Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup>
Bohlsbach	100
Bühl	100
Griesheim	100
Waltersweier	100
Weier	100
Windschläg	100

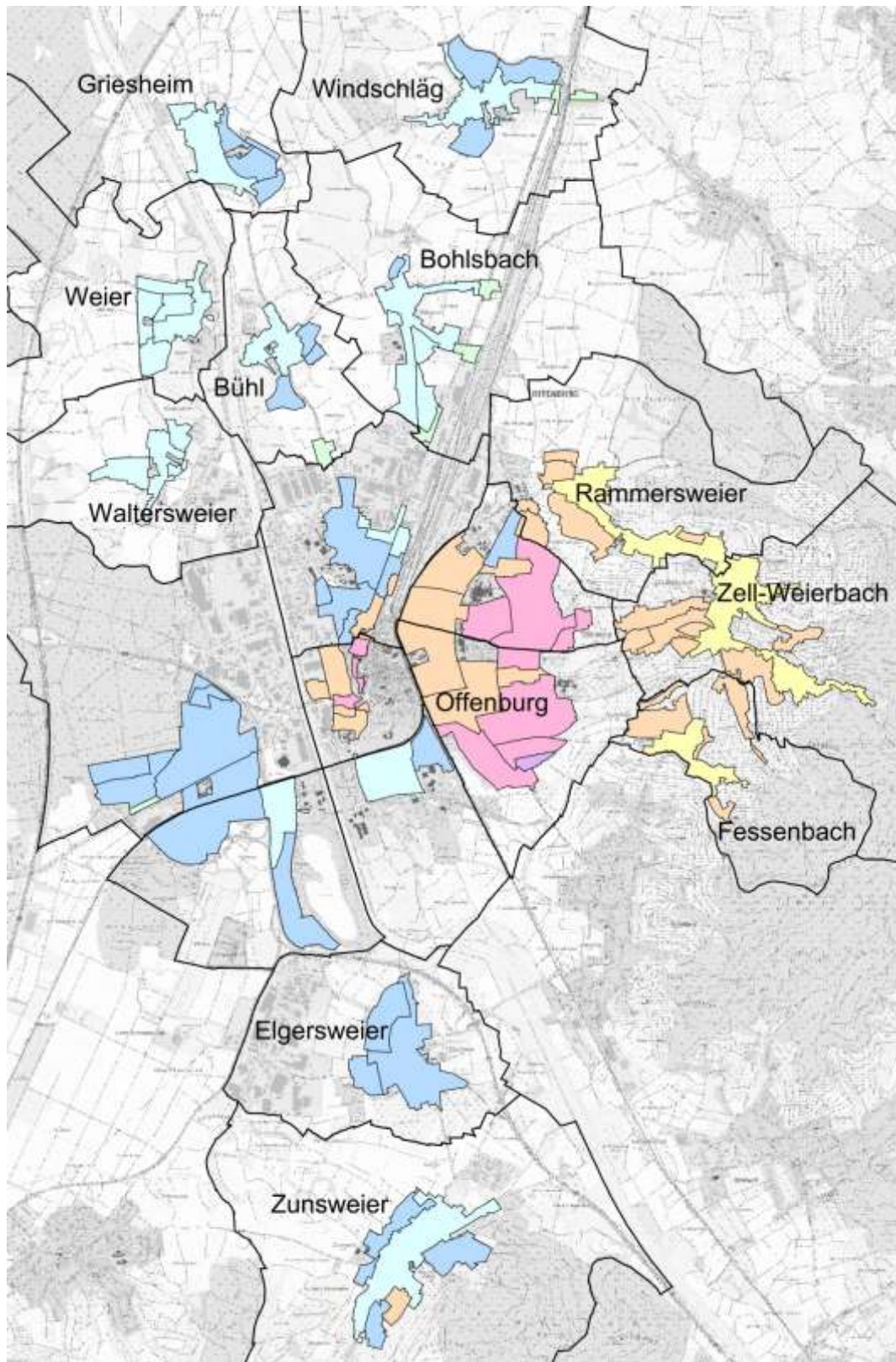
Gemarkung	50% vom Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup>
Offenburg Nordoststadt	145
Offenburg Südoststadt	145
Offenburg Südstadt	145
Offenburg Südweststadt	145
Offenburg Weststadt	145
Fessenbach	145
Rammersweier	145
Zell-Weierbach	145

Gemarkung	50% vom Bodenrichtwert Euro / m <sup>2</sup>
Elgersweier	115
Zunsweier	110

Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sind vielfach außerordentlich groß und nur ein beschränkter Teil dieser Grundstücke im Rechtssinne wird baulich genutzt. Bei dieser Sachlage ist die Vorschrift nur auf den Teil der Grundstücke anzuwenden, der tatsächlich baulich genutzt wird, auch wenn in der Vorschrift von dem „Grundstück“ die Rede ist.

Im konkreten Einzelfall muss also die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter entsprechender Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO über Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bestimmt werden (Umgriffsfläche), um sie von der übrigen Fläche des Grundstücks abzugrenzen.

## Einstufungen von Wohnbauland



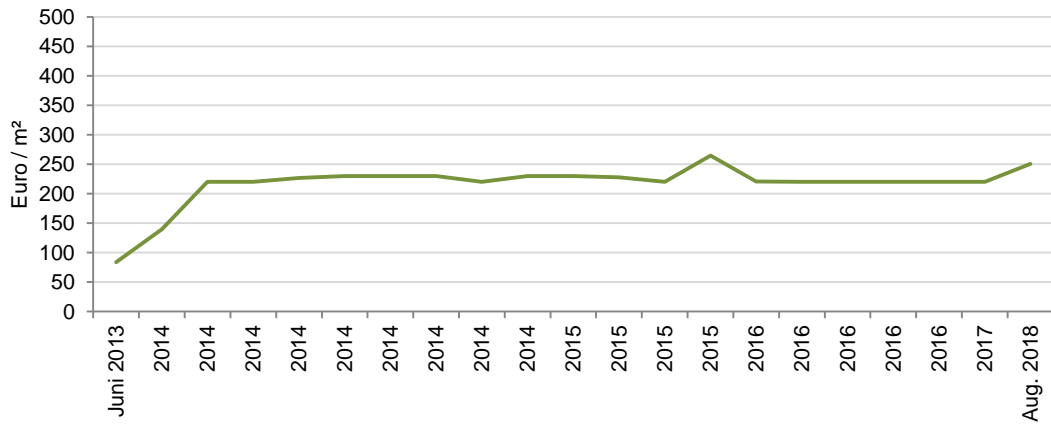
Wertebereiche Bodenrichtwerte

<span style="color: #90EE90;">■</span> Bodenrichtwert < 200	<span style="color: #FFD700;">■</span> Bodenrichtwert $\geq 300$ und < 400
<span style="color: #ADD8E6;">■</span> Bodenrichtwert $\geq 200$ und < 230	<span style="color: #FF69B4;">■</span> Bodenrichtwert $\geq 400$ und < 500
<span style="color: #4682B4;">■</span> Bodenrichtwert $\geq 230$ und $\leq 280$	<span style="color: #800080;">■</span> Bodenrichtwert $\geq 500$
<span style="color: #FFFF00;">■</span> Bodenrichtwert > 280 und < 300	

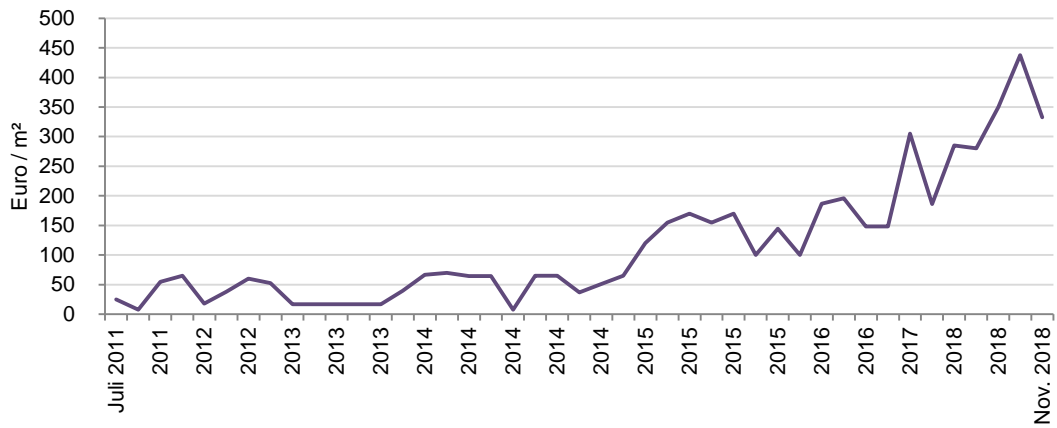
Bodenrichtwert < 200 Euro		Bodenrichtwert > 280 Euro bis < 300 Euro	
Zonennummer	Zonenname	Zonennummer	Zonenname
170005	Olga-von-Wedelstaedt-Straße	160001	In der Gifiz, Platanenallee
210004	Bundesstrasse, Okenstrasse	310007	Rammersweier, Ortsetter
210006	Bundesstraße, Am Langenbosch	320008	Zell-Weierbach, Ortsetter
210007	Bundesstraße, Wackerstraße	330005	Fessenbach, Ortsetter
220005	Appenweierstraße	<b>Bodenrichtwert ≥ 300 Euro bis &lt; 400 Euro</b>	
220006	Breitfeld	110015	Mühlbach, Badstraße
510004	Im Lehbühl	110016	Am Kronenbach, Schleiergrün
510012	Im Lehbühl	110018	Mühlbach, Spinnerei
<b>Bodenrichtwert ≥ 200 Euro bis &lt; 230 Euro</b>		110022	
120011	Hauptstraße Nord, Güterstraße	110023	Mühlbach, Fischerstraße
120030	Nordweststadt, Bunsenstraße	120005	Nordweststadt, Hauptstraße Nord
150002	Am Krummer, Sankt-Martin-Straße	120007	Nordweststadt, Poststraße
160002	Kastanienallee Nord, Ahornallee	130004	Schubertstraße
210001	In den Matten, Oberer Mattenweg	130005	Josef-Kohler-Straße
210002	Bohlsbach, Ortsetter	130013	Händelstraße NW
210003	Perrignyweg	140003	Oststadt, Hildastraße
210021	Unterer Mattenweg	140004	Weingartenstraße Ost
210024	Bohlsbach, Ortsetter	140007	Südoststadt, Ortenberger Straße
220004	Windschlag, Ortsetter	140018	Südoststadt, Ortenberger Straße
420005	Zunsweier, Ortsetter	310001	Am Lerchenrain, Brucknerstraße
510003	Bühl, Ortsetter	310002	Schleichgässchen
520001	Mattenweg, Von-Dürfeld-Straße	310003	Bergblickstraße, Fuchshaldeweg
520002	Zur Insel	310004	Waldstraße
520003	Waltersweier, Ortsetter	310005	Blumenstraße, Rosenstraße
520004	St.-Denis-Straße	310006	Am Heidengarten
530001	Johannesweg	310021	Am Heidengarten
530002	Weier, Ortsetter	320001	Ulrika-Nisch-Straße
530003	Almeweg, Euroring	320002	Laubenlindeweg, Sonnenhalde
530004	In der Streng	320003	Königenberg, Im Hühnernest
530010	Pfauenweg	320004	Auf dem Äckerle
530011	Sommerstraße, Im Bruch	320005	Weingartenstraße
540004	Im See, Im Engerle	320006	Lukas-Müller-Straße
540005	Griesheim, Ortsetter	320007	Hasengrund
<b>Bodenrichtwert ≥ 230 Euro bis ≤ 280 Euro</b>		330001	
110021	Zähringerstraße, Schanzstraße	330002	Im Laulesgarten, Im Ries
120008	Nordweststadt, Freiburger Straße	330003	Im Albersbach
120009	Nordweststadt, Rheinstraße	330004	Senator-Burda-Straße
120010	Nordweststadt, Franz-V.-Str. Ost	420009	Vorderer Brand
120012	Nordweststadt, Im Unteren Angel	<b>Bodenrichtwert ≥ 400 Euro bis &lt; 500 Euro</b>	
120013	Nordweststadt, Gaswerkstraße	110010	Mühlbach, Hauptstraße
130006	Albert-Schweizer-Straße	110012	Wasserstraße
150001	Eiserne Hand, Teichstraße	130001	Im Rindfleischgrund
160003	Hilboldtsweier	130002	Auf dem Nußbuckel
160013	In der Gifiz, Platanenallee	130003	In der Tagmess
170001	Kreuzschlag, Weizer Straße Nord	130012	In der Tagmess
170002	Albersbösch, Jägerpfad	140001	In der Wann
170003	Albersbösch	140002	Schwarzwaldstraße
170004	Kreuzschlag, Altenburger Allee	140005	In der Wann
170012	Albersbösch	140006	Seitenpfaden
210013		140012	Seitenpfaden
220001	Untere Au, Am Durbach	<b>Bodenrichtwert ≥ 500 Euro</b>	
220002	In der Schnepf, Schwanstraße	140017	Seitenpfaden Süd
220003	Wolfentalstraße, Am Rain		
220011	An der Schule		
410001	Am Rothweg, Kreuzwegstraße West		
410002	Elgersweier, Ortsetter		
410003	Am Wolfgraben		
410006	Felix-Kempf-Straße		
420001	Im Brand, Im Wäldele		
420002	Litzelbach		
420003	Schleierackerweg		
420004	In den Gänsäckern		
510001	Am Katzensteg		
510002	St.-Peter und Paul-Straße		
510005	Krestenweg		
540001	Hornisgrindestraße, Plankopf		
540002	Brandeckstraße		
540003	Schwabweg, Im Pfarrfeld		
540007	Hornisgrindestraße Nord		



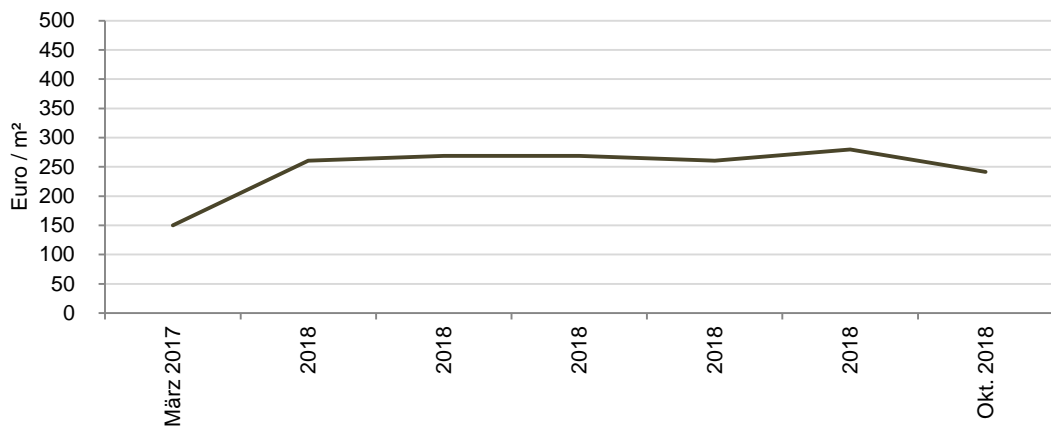
Gemarkung Griesheim, Hornisgründestraße Nord



Gemarkung Zunsweier, Vorderer Brand



Gemarkung Bohlsbach, Westlich der Okenstraße



## Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2017/2018

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

Art der Nutzung	Preisspanne €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> Medianwert
Grünland	1,00	bis 3,60	1,90 LF-GR-65-1730
Ackerland	1,40	bis 8,20	2,50 LF-A-80-1600
Weingarten			
Garten- u. Freizeitgrundstücke	5,00	bis 50,00	20,00 SF-KGA-FGA-530
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,50	bis 4,00	1,30 LF-F-1270

Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier, Zell-Weierbach

Art der Nutzung	Preisspanne €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> Medianwert
Grünland	0,60	bis 5,00	3,00 LF-GR-60-410
Ackerland	0,60	bis 9,00	4,00 LF-A-70-645
Weingarten	1,40	bis 6,50	4,80 LF-WG-890
Garten- u. Freizeitgrundstücke	5,00	bis 50,00	20,00 SF-KGA-FGA-530
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,50	bis 4,00	1,30 LF-F-1270

Gemarkungen Elgersweier, Zunsweier

Art der Nutzung	Preisspanne €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> Medianwert
Grünland	0,30	bis 1,70	1,00 LF-GR-55-995
Ackerland	0,50	bis 5,00	1,70 LF-A-65-1300
Weingarten	2,00	bis 4,60	2,00 LF-WG-400
Garten- u. Freizeitgrundstücke	5,00	bis 50,00	20,00 SF-KGA-FGA-530
Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,50	bis 4,00	1,30 LF-F-1270

### Anmerkung:

Der Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> 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.

**Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen**

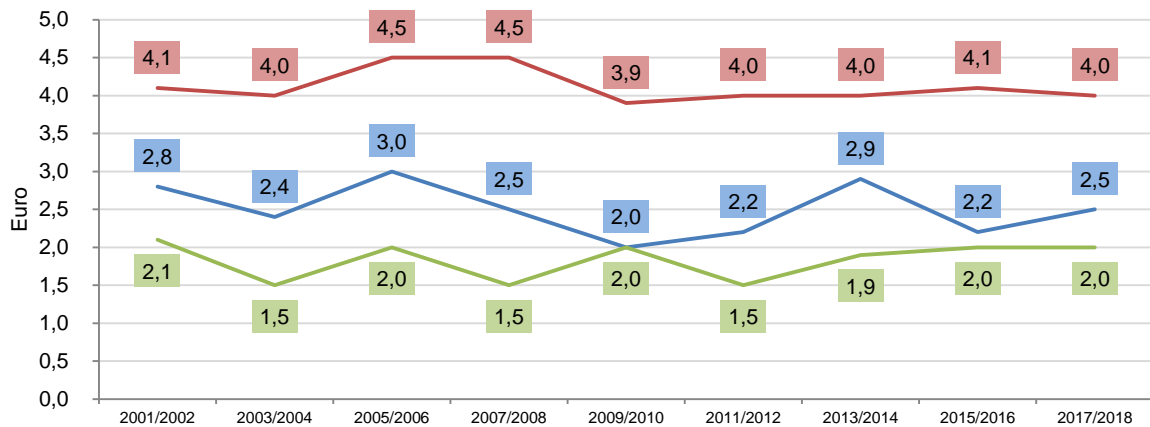
Grünland, Ackerland und Weingarten (Medianwert)

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

Gemarkungen Fessenbach, Offenburg, Rammersweier und Zell-Weierbach

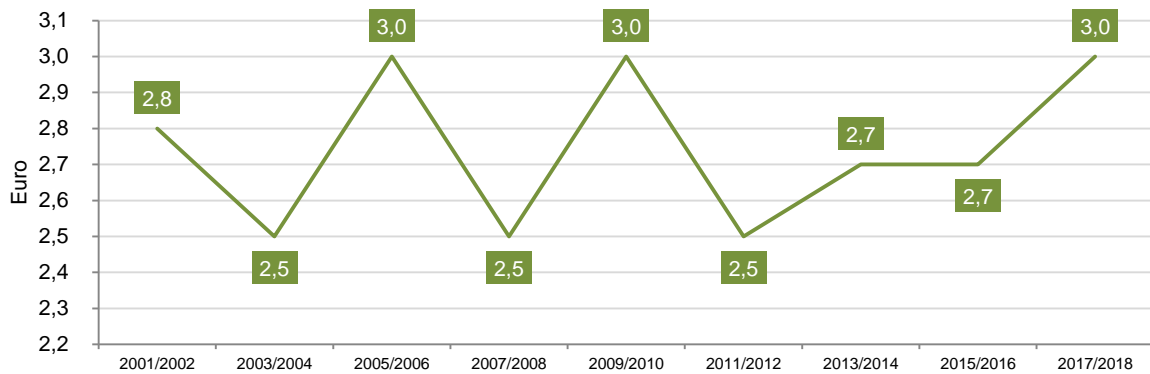
Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier

Jahr	BO, BÜ, GR, WA,WE, WI	FE, OG, RA, Z-W	EL, ZU
2001/2002	2,8	4,1	2,1
2003/2004	2,4	4,0	1,5
2005/2006	3,0	4,5	2,0
2007/2008	2,5	4,5	1,5
2009/2010	2,0	3,9	2,0
2011/2012	2,2	4,0	1,5
2013/2014	2,9	4,0	1,9
2015/2016	2,2	4,1	2,0
2017/2018	2,5	4,0	2,0



**Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen für Offenburg gesamt**

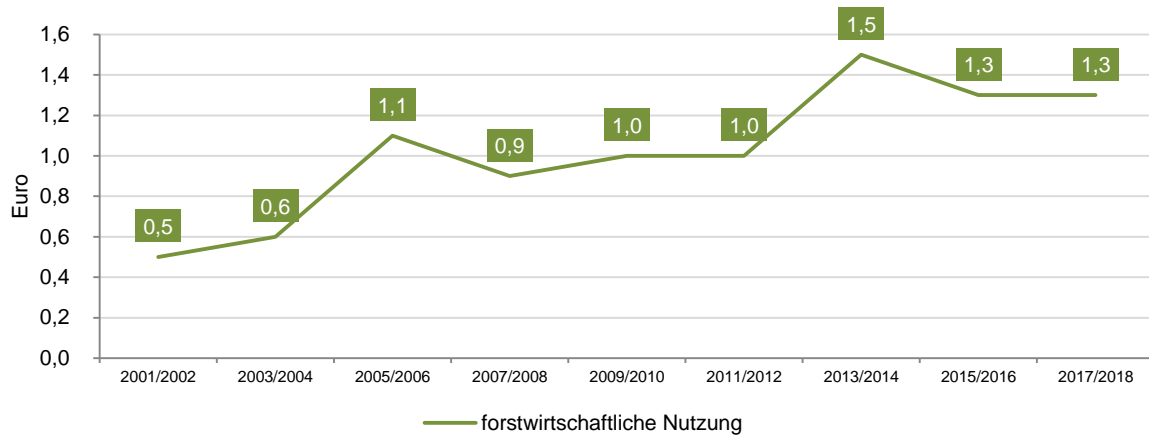
Grünland, Ackerland und Weingarten



— Landwirtschaftliche Nutzung ( Grünland, Ackerland, Reben)

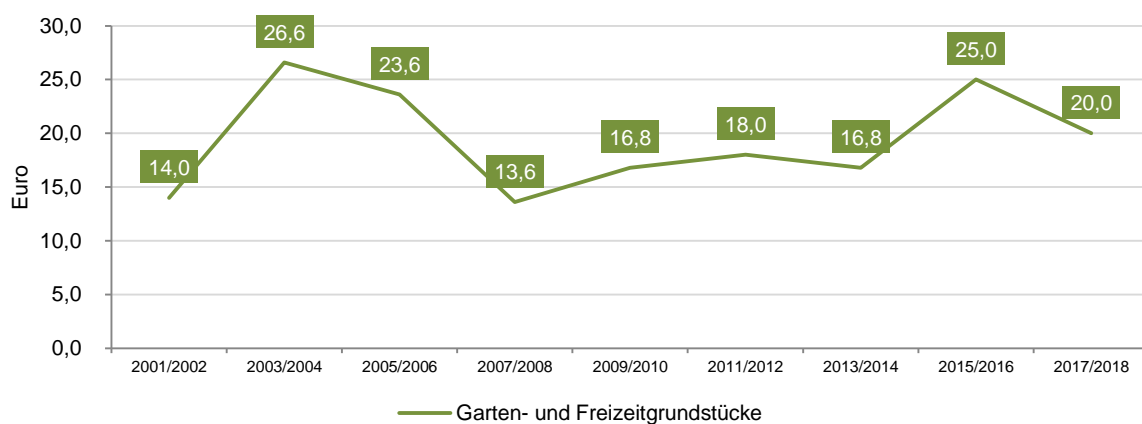
## Entwicklung der Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft

Jahr	2001/2002	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012	2013/2014	2015/2016	2017/2018
Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> (Medianwert)	0,5	0,6	1,1	0,9	1,0	1,0	1,5	1,3	1,3



## Entwicklung der Bodenrichtwerte für Garten- und Freizeitgrundstücke

Jahr	2001/2002	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012	2013/2014	2015/2016	2017/2018
Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> (Medianwert)	14,0	26,6	23,6	13,6	16,8	18,0	16,8	25,0	20,0

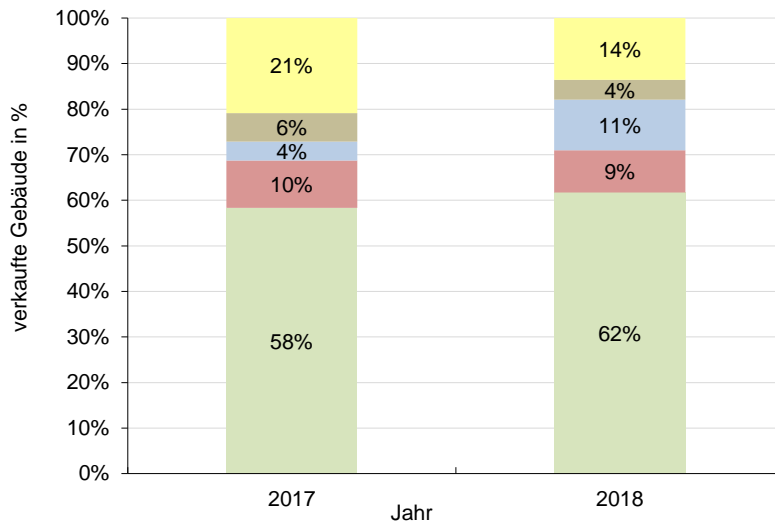


## BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

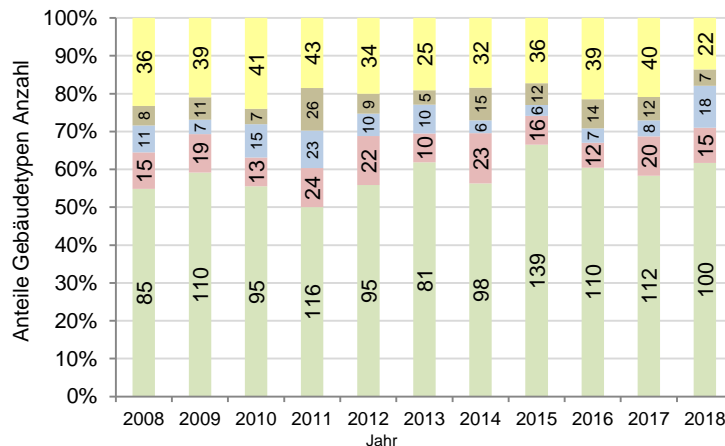
Die Preisentwicklung im Untersuchungszeitraum zu den verschiedenen Immobilienarten (ohne Erbbaurechte) ist in den folgenden Tabellen und Grafiken dargestellt. Ab dem Bewertungszeitraum 2011/2012 stieg die Preisentwicklung für Einfamilienreihenhäuser, Einfamilien-doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser kontinuierlich. Dabei ist zu beobachten, dass bei der Gruppe der Privatpersonen, die im Betrachtungszeitraum 2017/2018 Eigentum erwarben, der Altersschnitt bei 42 Jahren, das Alter der Verkäufergruppe im Schnitt bei 63 Jahren lag.

### Marktanteile nach Anzahl verschiedener Gebäudetypen

Objekte	Ein- und Zwei-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Gebäude	gewerblich genutzte Gebäude	sonstige Gebäude (u.a. Garage, Carport)	Summe
Jahr	Anzahl / Prozent					
2017	112 58%	20 10%	8 4%	12 6%	40 21%	192 100%
2018	100 62%	15 9%	18 11%	7 4%	22 14%	162 100%



### Entwicklung seit 2008

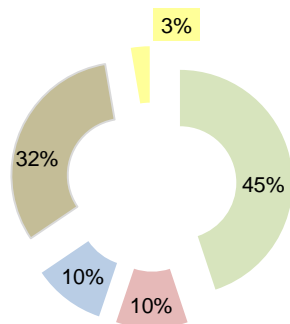


## Flächen- und Geldumsätze bebauter Grundstücke

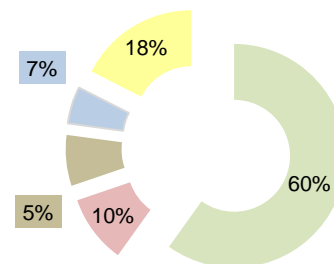
bebaute Grundstücke Gebäudetypen	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Ver- tragsflächen <i>gerundet</i>	Summe bereinigter Preise <i>gerundet</i>
Ein- und Zweifamilien- häuser	2017	112	62.400 m <sup>2</sup>	34.723.100 €
	2018	100	59.000 m <sup>2</sup>	35.566.100 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>212</b>	<b>121.400 m<sup>2</sup></b>	<b>70.289 200 €</b>
Mehrfamilienhäuser	2017	20	15.700 m <sup>2</sup>	20.655.700 €
	2018	15	12.100 m <sup>2</sup>	8.962.400 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>35</b>	<b>27.800 m<sup>2</sup></b>	<b>29.618.100 €</b>
gemischt genutzte Ge- bäude	2017	8	8.800 m <sup>2</sup>	8.371.800 €
	2018	18	19.200 m <sup>2</sup>	13.440.200 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>26</b>	<b>28.000 m<sup>2</sup></b>	<b>21.812.000 €</b>
Gewerbe	2017	12	73.400 m <sup>2</sup>	43.380.900 €
	2018	7	12.500 m <sup>2</sup>	4.703.400 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>19</b>	<b>85.900 m<sup>2</sup></b>	<b>48.084.300 €</b>
sonstige Gebäude (inkl. PKW-Stellplätze)	2017	40	5.400 m <sup>2</sup>	744.700 €
	2018	22	1.900 m <sup>2</sup>	213.800 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>62</b>	<b>7.300 m<sup>2</sup></b>	<b>958.500 €</b>
Gesamt	2017	192	165.700 m <sup>2</sup>	73.187.800 €
	2018	162	104.700 m <sup>2</sup>	62.885.900 €
	<b>2017 / 2018</b>	<b>354</b>	<b>270.400 m<sup>2</sup></b>	<b>136.073.700 €</b>

### Diagramme Umsatzzahlen

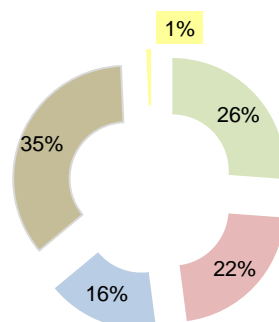
Verteilung Anzahl der Objekte



Umsätze Vertragsflächen



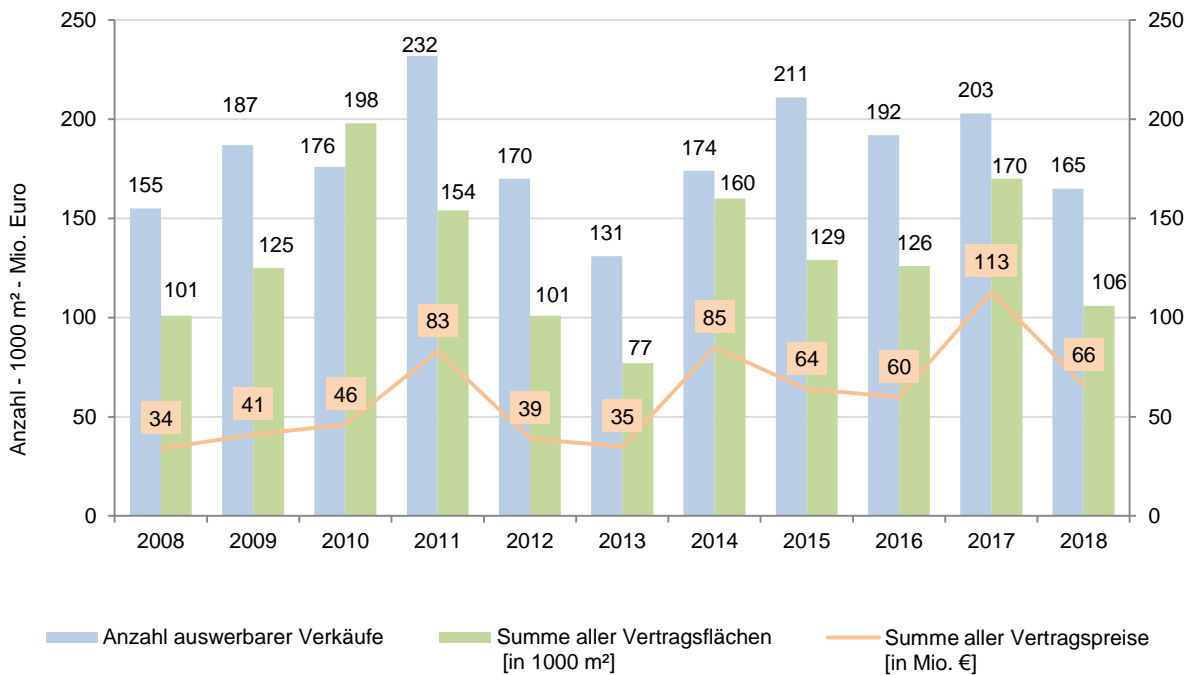
Geldumsätze bereinigter Preise



### Grundstücksumsatz bebauter Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Anzahl auswertbarer Verkäufe	Summe aller Vertragsflächen [in 1000 m²]	Summe aller Vertragspreise [in Mio. €]
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
2017	203	170	113
2018	165	106	66

### Entwicklung seit 2008



## Verteilung von auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke

### Statistik freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften

#### Verteilung der Verkäufe auf Gemarkungen

Gemarkung	freistehendes Einfamilienhaus					Einfamilien-Doppelhaushälfte				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
Offenburg	43	459.330 €	462.200 €	55.000 €	1.097.500 €	14	315.880 €	285.920 €	160.000 €	545.000 €
Bohlsbach	8	261.600 €	275.700 €	140.000 €	394.000 €	4	284.950 €	292.450 €	191.400 €	363.500 €
Bühl	2	209.800 €				1				
Elgersweier	9	258.910 €	231.100 €	70.000 €	622.046 €	1				
Fessenbach	5	425.480 €	504.000 €	229.000 €	553.400 €	2	476.000 €			
Griesheim	2	329.490 €				1				
Rammersweier	11	394.530 €	381.400 €	100.000 €	725.000 €	3	344.770 €			
Waltersweier	9	367.620 €	366.500 €	230.000 €	493.200 €	0				
Weier	2	374.950 €				1				
Windschlag	8	344.900 €	326.250 €	190.000 €	510.000 €	0				
Zell-Weierbach	15	373.130 €	362.500 €	91.400 €	552.500 €	3	362.490 €			
Zunsweier	8	308.250 €	318.200 €	161.600 €	414.500 €	2	325.480 €			
Gesamt	122	381.970 €	360.000 €	55.000 €	1.097.500 €	32	321.570 €	305.921 €	135.000 €	545.000 €

#### Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Gemarkung	freistehendes Einfamilienhaus					Einfamilien-Doppelhaushälfte				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
bis 1969	77	346.760 €	316.400 €	55.000 €	1.097.500 €	14	283.110 €	247.950 €	135.000 €	545.000 €
1970 bis 1999	31	411.240 €	365.800 €	127.650 €	725.000 €	17	354.700 €	363.500 €	179.400 €	536.470 €
ab 2000	12	480.160 €	464.200 €	324.900 €	875.420 €	1				
BJ unbekannt	2	694.700 €		663.000 €	726.400 €	0				
Gesamt	122	381.970 €	360.000 €	55.000 €	1.097.500 €	32	321.570 €	305.921 €	135.000 €	545.000 €

#### Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße [m²]	freistehendes Einfamilienhaus					Einfamilien-Doppelhaushälfte				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
<= 250	4	189.250 €	203.300 €	70.000 €	280.400 €	5	216.810 €	221.400 €	135.000 €	296.843 €
> 250 - 500	28	257.540 €	239.450 €	55.000 €	552.500 €	17	375.620 €	371.600 €	204.500 €	545.000 €
> 500 - 750	44	391.740 €	366.150 €	127.650 €	880.495 €	6	302.610 €	253.675 €	191.400 €	477.400 €
> 750 - 1000	27	448.490 €	443.690 €	173.600 €	725.000 €	3	223.330 €	185.000 €	160.000 €	325.000 €
> 1000 - 1500	13	496.680 €	485.000 €	321.400 €	665.000 €	0				
> 1500	6	471.620 €	418.000 €	91.400 €	1.097.500 €	1				
Gesamt	122	381.970 €	360.000 €	55.000 €	1.097.500 €	32	321.570 €	305.921 €	135.000 €	545.000 €

#### Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	freistehendes Einfamilienhaus					Einfamilien-Doppelhaushälfte				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
< 50	0					0				
> 50 - 100	3	72.130 €	70.000 €	55.000 €	91.400 €	0				
> 100 - 150	4	126.910 €	133.825 €	100.000 €	140.000 €	1	135.000 €		135.000 €	
> 150 - 200	9	168.540 €	170.000 €	149.400 €	190.000 €	4	178.950 €	182.200 €	160.000 €	191.400 €
> 200 - 250	9	233.190 €	231.100 €	215.818 €	249.591 €	6	218.440 €	215.150 €	204.500 €	240.950 €
> 250 - 300	17	267.050 €	270.000 €	238.500 €	300.000 €	4	266.950 €	270.700 €	251.400 €	275.000 €
> 300 - 350	11	306.750 €	312.200 €	245.000 €	330.000 €	5	321.070 €	325.000 €	296.843 €	335.000 €
> 350 - 500	39	411.080 €	410.000 €	342.000 €	493.200 €	9	428.630 €	426.400 €	363.500 €	480.000 €
> 500	30	610.490 €	552.950 €	477.400 €	1.097.500 €	3	532.660 €	536.470 €	516.500 €	545.000 €
Gesamt	122	381.970 €	360.000 €	55.000 €	1.097.500 €	32	321.570 €	305.921 €	135.000 €	545.000 €

## Statistik Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Endhäuser Verteilung der Verkäufe auf Gemarkungen

Gemarkung	Einfamilien-Reihenhaus					Einfamilien-Endhaus				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
Offenburg	34	213.380 €	199.250 €	100.000 €	423.048 €	13	231.600 €	238.400 €	103.700 €	409.400 €
Bohlsbach	0					0				
Bühl	0					0				
Elgersweier	0					0				
Fessenbach	1					1				
Griesheim	0					1				
Rammersweier	0					1				
Waltersweier	0					0				
Weier	1					0				
Windschlag	0					1				
Zell-Weierbach	1					1				
Zunsweier	0					0				
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>221.030 €</b>	<b>209.400 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>423.050 €</b>	<b>18</b>	<b>266.630 €</b>	<b>265.590 €</b>	<b>103.700 €</b>	<b>597.220 €</b>

## Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Baujahr	Einfamilien-Reihenhaus					Einfamilien-Endhaus				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
bis 1969	23	187.670 €	189.900 €	100.000 €	315.000 €	11	206.520 €	220.000 €	103.700 €	287.500 €
1970 bis 1999	13	264.510 €	268.000 €	130.000 €	341.000 €	7	361.090 €	340.000 €	235.000 €	597.216 €
ab 2000	1	423.050 €				0				
BJ unbekannt	0					0				
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>221.030 €</b>	<b>209.400 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>423.050 €</b>	<b>18</b>	<b>266.630 €</b>	<b>265.590 €</b>	<b>103.700 €</b>	<b>597.220 €</b>

## Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße [m²]	Einfamilien-Reihenhaus					Einfamilien-Endhaus				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
<= 250	31	208.150 €	198.500 €	100.000 €	423.050 €	4	178.850 €	167.750 €	103.700 €	276.185 €
> 250 - 500	6	287.570 €	306.500 €	195.500 €	341.000 €	11	253.720 €	255.000 €	118.500 €	353.900 €
> 500 - 750	0					2	347.900 €			
> 750 - 1000	0					1	597.220 €			
> 1000 - 1500	0					0				
> 1500	0					0				
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>221.030 €</b>	<b>209.400 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>423.050 €</b>	<b>18</b>	<b>266.630 €</b>	<b>265.590 €</b>	<b>103.700 €</b>	<b>597.220 €</b>

## Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Einfamilien-Reihenhaus					Einfamilien-Endhaus				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis	Median	von... (MIN)	bis... (MAX)
< 50	0					0				
> 50 - 100	1	100.000 €				0				
> 100 - 150	6	135.250 €	140.250 €	116.000 €	144.000 €	3	124.070 €	118.500 €	103.700 €	150.000 €
> 150 - 200	9	178.270 €	189.900 €	152.000 €	200.000 €	2	167.750 €		158.000 €	177.500 €
> 200 - 250	9	214.580 €	213.500 €	186.400 €	236.500 €	3	231.130 €	235.000 €	220.000 €	238.400 €
> 250 - 300	5	271.290 €	275.000 €	242.800 €	295.650 €	5	276.350 €	276.675 €	255.000 €	287.500 €
> 300 - 350	6	325.230 €	326.500 €	306.000 €	341.000 €	2	327.950 €		315.900 €	340.000 €
> 350 - 500	1	423.050 €				2	381.650 €		353.900 €	409.400 €
> 500	0					1	597.220 €			
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>221.030 €</b>	<b>209.400 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>423.050 €</b>	<b>18</b>	<b>266.630 €</b>	<b>265.590 €</b>	<b>103.700 €</b>	<b>597.220 €</b>

## Statistik Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzt und gewerblich genutzt Verteilung der Verkäufe in der Kernstadt und den Ortsteilen

Gemarkung	Mehrfamiliengebäude					gemischt genutzte Gebäude					gewerblich genutzte Gebäude				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]
Offenburg	24		545.250	140.000	11.089.830	18	940.765	609.200	237.500	4.381.875	9	1.660.770	1.650.000	140.000	4.953.570
Bohlsbach	1					3	929.433	1.013.300	240.000	1.535.000	0				
Bühl	0					0					0				
Elgersweier	0					1					5	6.070.470	800.000	255.000	27.913.080
Fessenbach	1					0					0				
Griesheim	1					0					0				
Rammersweier	1					0					0				
Waltersweier	0					0					2	1.282.500			
Weier	1					0					0				
Windschlag	0					1					0				
Zell-Weierbach	3	581.690	595.000	470.000	680.078	1					0				
Zunsweier	1					1					1				
Gesamt	33	885.150	505.000	140.000	11.089.830	25	854.280	580.000	237.500	4.381.875	17	2.828.490	1.116.000	140.000	27.913.080

## Verteilung der Verkäufe nach Baujahren

Gemarkung	Mehrfamiliengebäude					gemischt genutzte Gebäude					gewerblich genutzte Gebäude				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]
bis 1969	27	548.110	479.000	140.000	1.225.000	20	649.120	529.800	237.500	1.500.000	5	1.711.390	858.400	400.000	4.953.570
1970 bis 1999	5	664.240	555.500	505.000	1.042.800	4	1.801.140	1.274.150	274.400	4.381.875	9	3.954.150	1.116.000	220.000	27.913.080
ab 2000	1					1					2	1.900.000			
BJ unbekannt	0										1	140.000			
Gesamt	33	885.150	505.000	140.000	11.089.830	25	854.280	580.000	237.500	4.381.875	17	2.828.490	1.116.000	140.000	27.913.080

## Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen

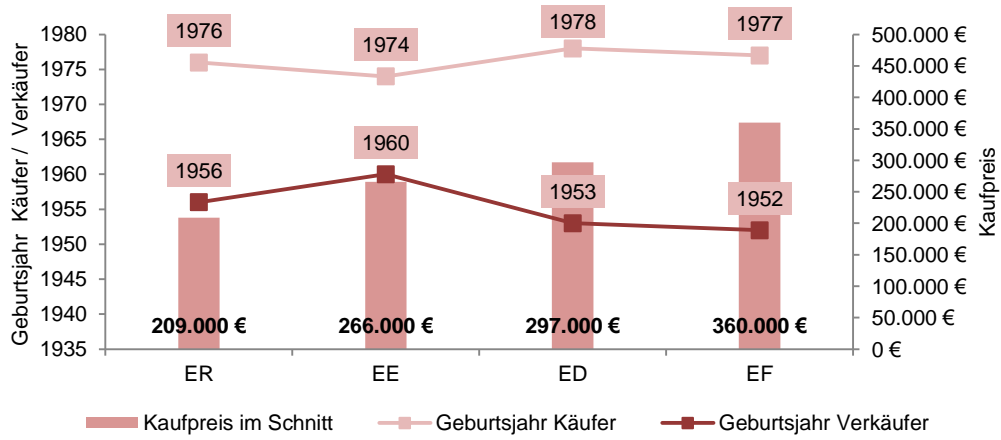
Grundstücksgröße [m²]	Mehrfamiliengebäude					gemischt genutzte Gebäude					gewerblich genutzte Gebäude				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]
<= 250	2	490.000		295.000	685.000	5	625.000	420.000	295.000	1.500.000	0				
> 250 - 500	12	532.120	475.700	140.000	1.225.000	8	732.450	549.800	240.000	1.400.000	1				
> 500 - 750	7	647.230	600.000	284.900	1.042.800	3	537.800	638.400	245.000	730.000	1				
> 750 - 1000	3	534.480	497.050	470.000	636.400	2	679.700		274.400	1.085.000	1				
> 1000 - 1500	6	503.000	438.400	283.000	1.059.200	2	718.200		365.000	1.071.400	1				
> 1500	3		1.065.000	537.800	11.089.831	5	1.592.640	1.013.300	237.500	4.381.875	13	3.561.740	1.330.000	140.000	27.913.080
Gesamt	33	885.150	505.000	140.000	11.089.830	25	854.280	580.000	237.500	4.381.875	17	2.828.490	1.116.000	140.000	27.913.080

## Verteilung der Verkäufe nach Vertragspreisen

Vertragspreis Grundstück [in 1000 €]	Mehrfamiliengebäude					gemischt genutzte Gebäude					gewerblich genutzte Gebäude				
	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]	Anzahl	mittlerer bereinigter Preis [€]	Median [€]	von... (MIN) [€]	bis... (MAX) [€]
< 150	1	140.000				0					1	140.000			
> 150 - 200	0					0					0				
> 200 - 300	5	277.000	283.000	256.220	295.000	5	258.380	245.000	237.500	295.000	3	248.000	255.000	220.000	268.250
> 300 - 400	3	329.670	300.000	294.000	395.000	3	351.670	365.000	320.000	370.000	1	400.000			
> 400 - 500	5	450.200	460.000	397.800	491.400	2	450.000		420.000	480.000	0				
> 500 - 600	7	527.900	535.000	470.000	595.000	3	547.000	540.000	519.600	580.000	0				
> 600 - 800	5	654.580	671.400	600.000	685.000	3	721.000	730.000	638.400	795.500	1	625.000			
> 800 - 1000	1	905.000				1	1.071.000				2	829.000		800.000	858.400
> 1000 - 10000	5	1.096.000	1.065.000	1.042.800	1.225.000	8	1.654.000	1.285.000	1.013.300	4.381.875	8	2.076.000	1.685.000	1.116.000	4.953.570
> 10000 - 15000	1	11.089.830				0	0				0				
> 15000	0					0	0				1	27.913.000			
Gesamt	33	885.150	505.000	140.000	11.089.830	25	854.280	580.000	237.500	4.381.875	17	2.828.490	1.116.000	140.000	27.913.080

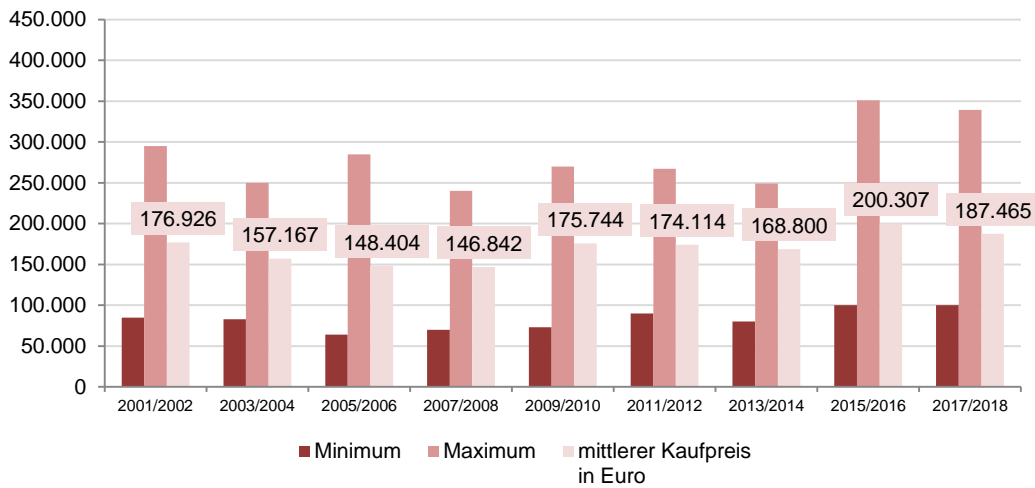
### Entwicklung mittlerer Kaufpreise bebauter Grundstücke (Medianwert)

### Altersschnitt der Käufer- und Verkäufergruppe bei Einfamilienhäusern

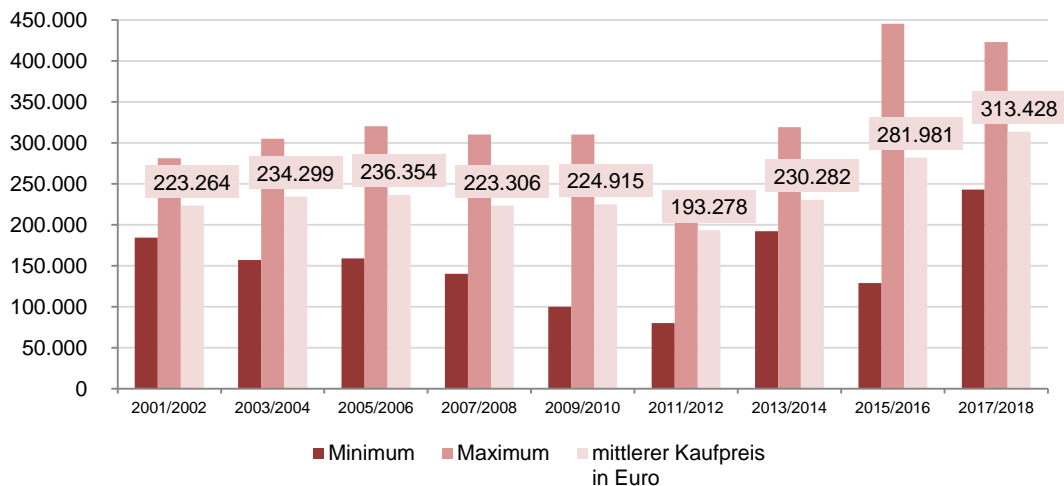


### Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamilienreihenhäusern

**Bodenrichtwert bis 250 Euro/m<sup>2</sup>**  
**mittlere Wohnfläche 101 m<sup>2</sup>**



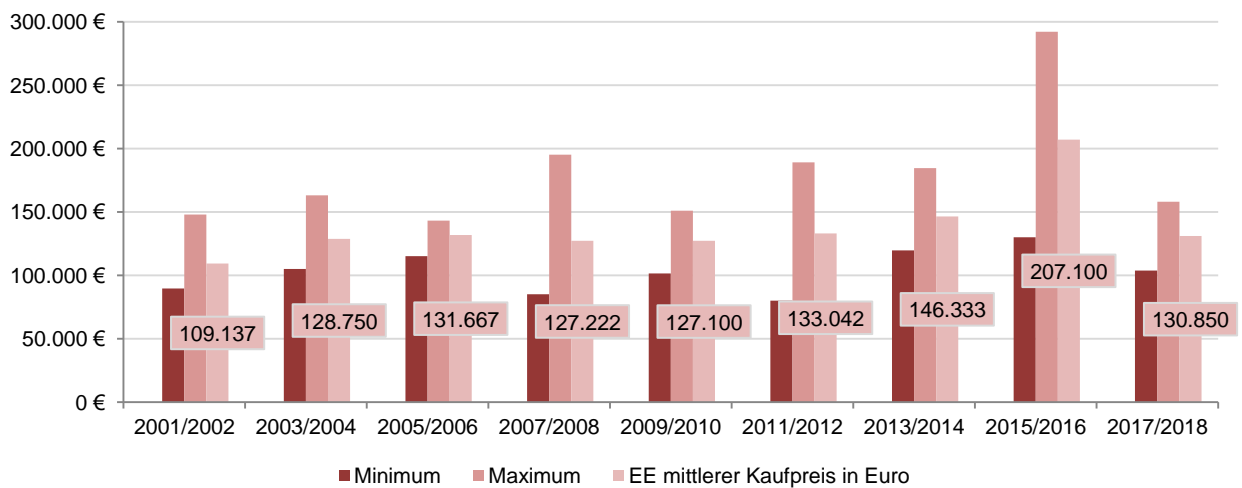
**Bodenrichtwert ab 250 Euro/m<sup>2</sup>**  
**mittlere Wohnfläche 121 m<sup>2</sup>**



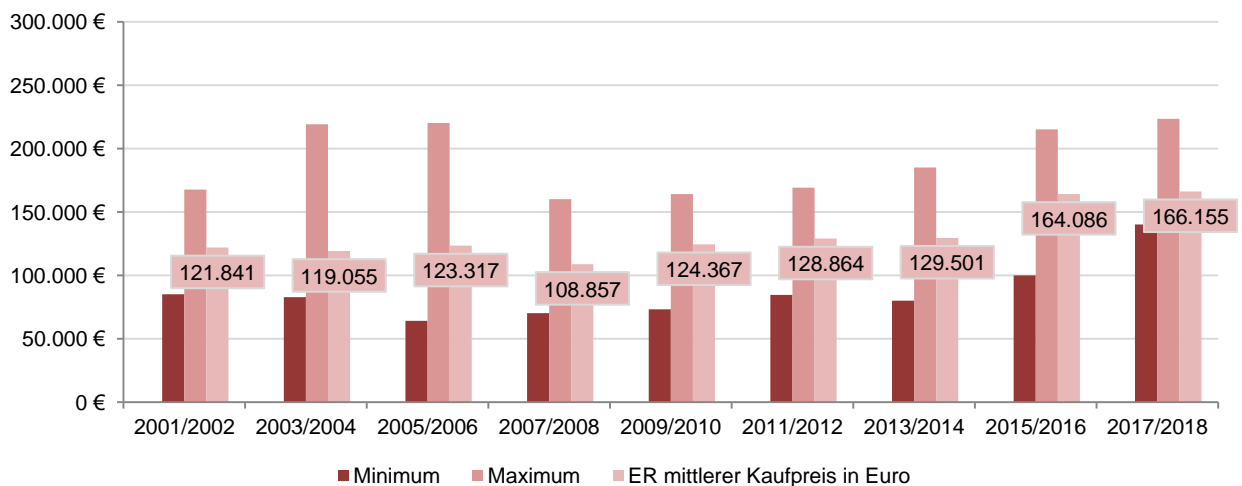
## Entwicklung der Kaufpreise von Einfamilienreihenhäusern in Albersbösch



### Einfamilienendhaus

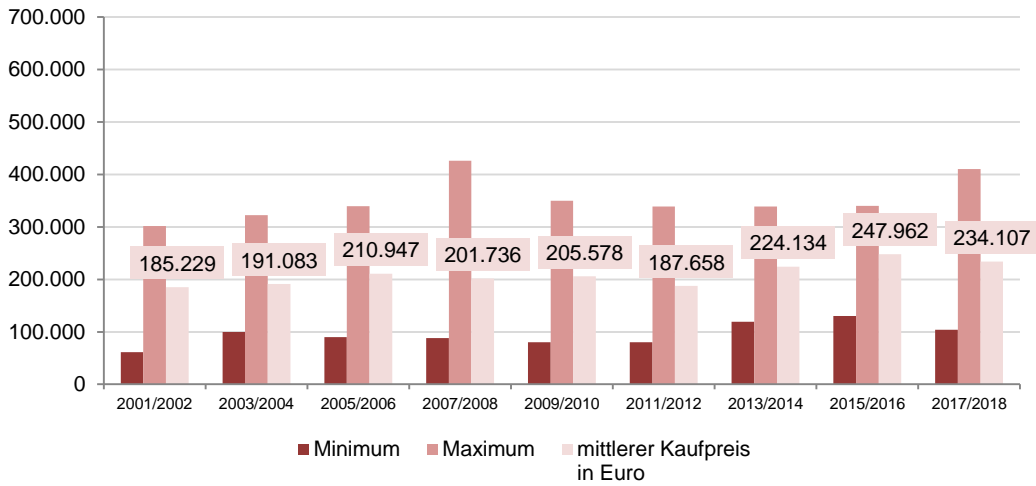


### Einfamilienreihenhaus

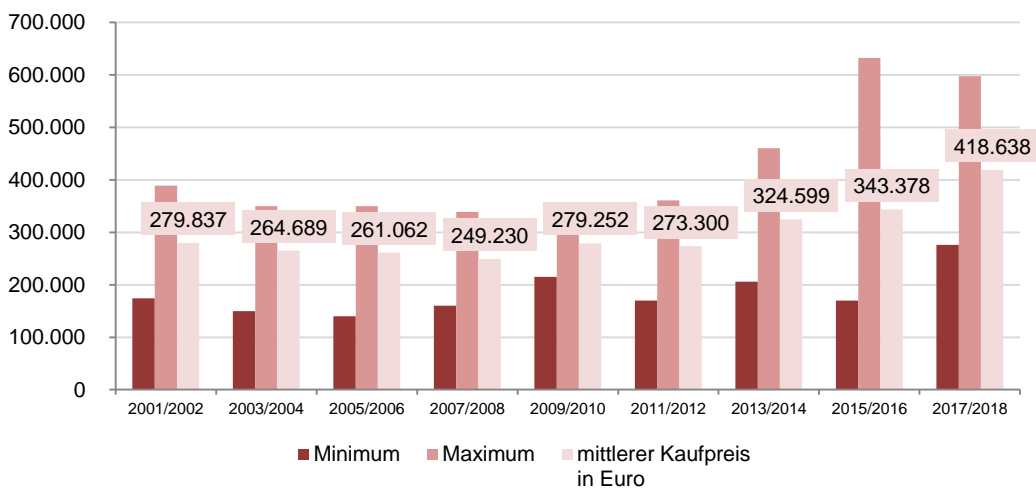


## Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Einfamiliendoppel- und Einfamilienendhäusern

Bodenrichtwert bis 250 Euro/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 116 m<sup>2</sup>

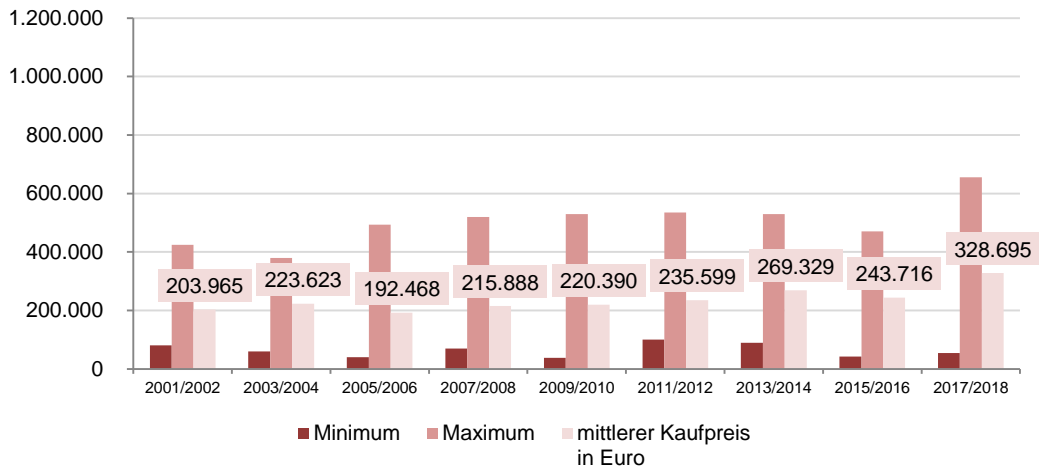


Bodenrichtwert ab 250 Euro/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 139 m<sup>2</sup>

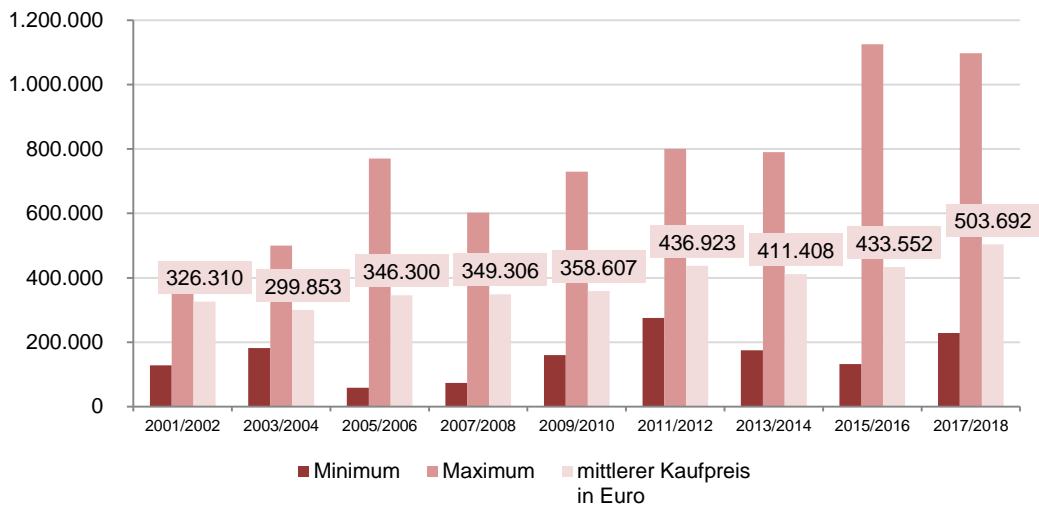


## Verkäufe von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenrichtwert bis 250 Euro/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 145 m<sup>2</sup>



Bodenrichtwert ab 250 Euro/m<sup>2</sup>  
mittlere Wohnfläche 176 m<sup>2</sup>



## WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM

Der signifikante Anstieg der Verkäufe von Wohnungseigentum in Offenburg ist auf die Erschließung des Baugebiets „Seitenpfaden“ und auf die Realisierung der Sanierungsgebiete „Nordweststadt“ und „Mühlbach“ zurückzuführen. Im Betrachtungszeitraum 2017/2018 lag der Neuverkauf um 27% über dem Verkauf der Jahre 2015/2016. Der Geldumsatz stieg um 41% auf 83,2 Mio. Euro.

### Analyse Wohnungseigentum

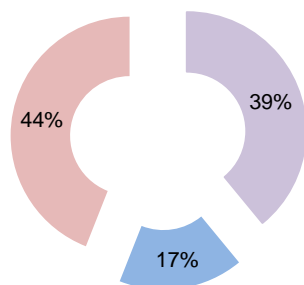
Jahr	Anzahl Objekte im WTE	davon im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:	davon: Wohnnutzung	davon: Teileigentum	
				gewerbliche Nutzung	PKW-Stellplatz Nutzung
2017	689	563	415	7	141
2018	511	451	328	5	118
<b>Gesamt</b>	<b>1200</b>	<b>1014</b>	<b>743</b>	<b>12</b>	<b>259</b>

### Flächen- und Geldumsätze

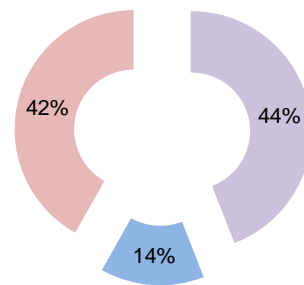
Kategorie des Verkaufs	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Wohnfläche gerundet	Summe bereinigter Preise gerundet
Neuverkauf	2017	164	14.600 m <sup>2</sup>	45.209.300 €
	2018	126	11.300 m <sup>2</sup>	37.998.600 €
	<b>2017/2018</b>	<b>290</b>	<b>25.900 m<sup>2</sup></b>	<b>83.208.000 €</b>
Umwandlung	2017	87	5.300 m <sup>2</sup>	13.592.500 €
	2018	39	3.000 m <sup>2</sup>	5.732.700 €
	<b>2017/2018</b>	<b>126</b>	<b>8.300 m<sup>2</sup></b>	<b>19.325.200 €</b>
Wiederverkauf	2017	164	12.500 m <sup>2</sup>	25.279.500 €
	2018	163	12.100 m <sup>2</sup>	24.698.600 €
	<b>2017/2018</b>	<b>327</b>	<b>24.600 m<sup>2</sup></b>	<b>49.978.100 €</b>
Gesamt	2017	415	32.400 m <sup>2</sup>	84.081.300 €
	2018	328	26.400 m <sup>2</sup>	68.429.900 €
	<b>2017/2018</b>	<b>743</b>	<b>58.800 m<sup>2</sup></b>	<b>152.511.300 €</b>

### Diagramme Umsatzzahlen

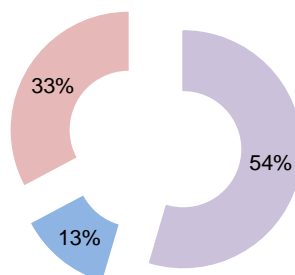
Verteilung Anzahl der Objekte



Umsätze Wohnflächen



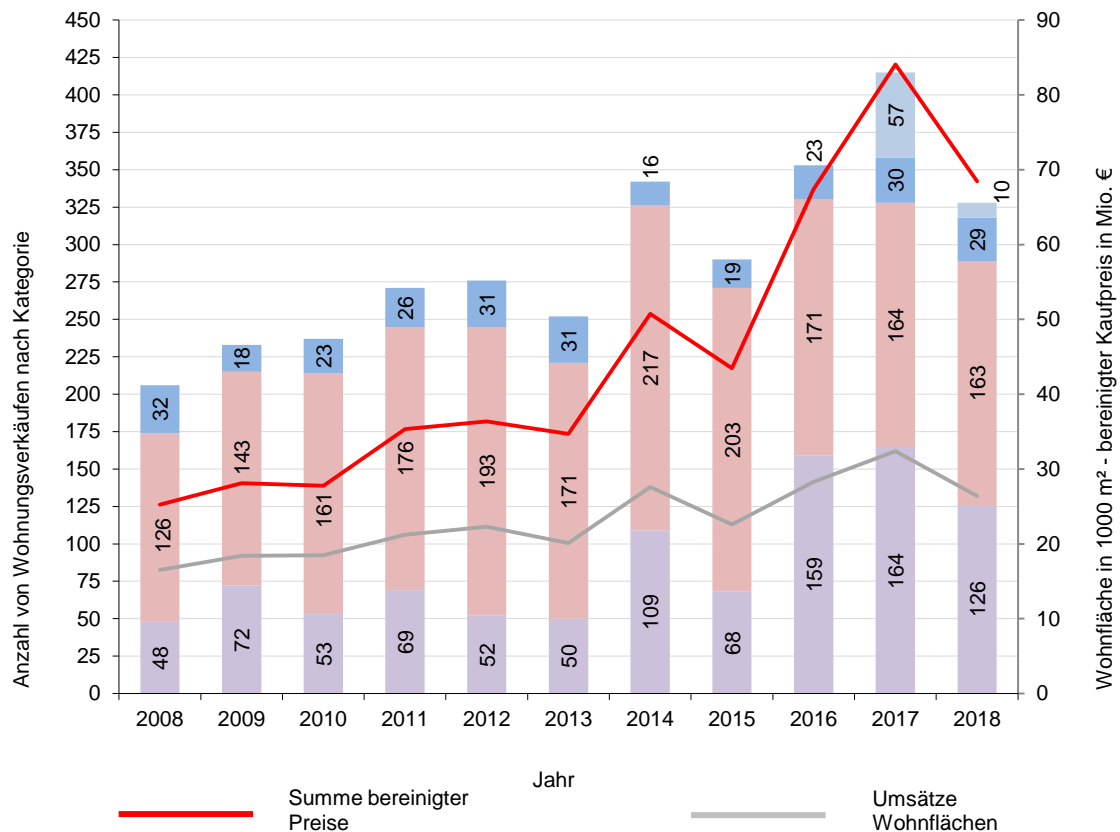
Geldumsätze bereinigter Preise



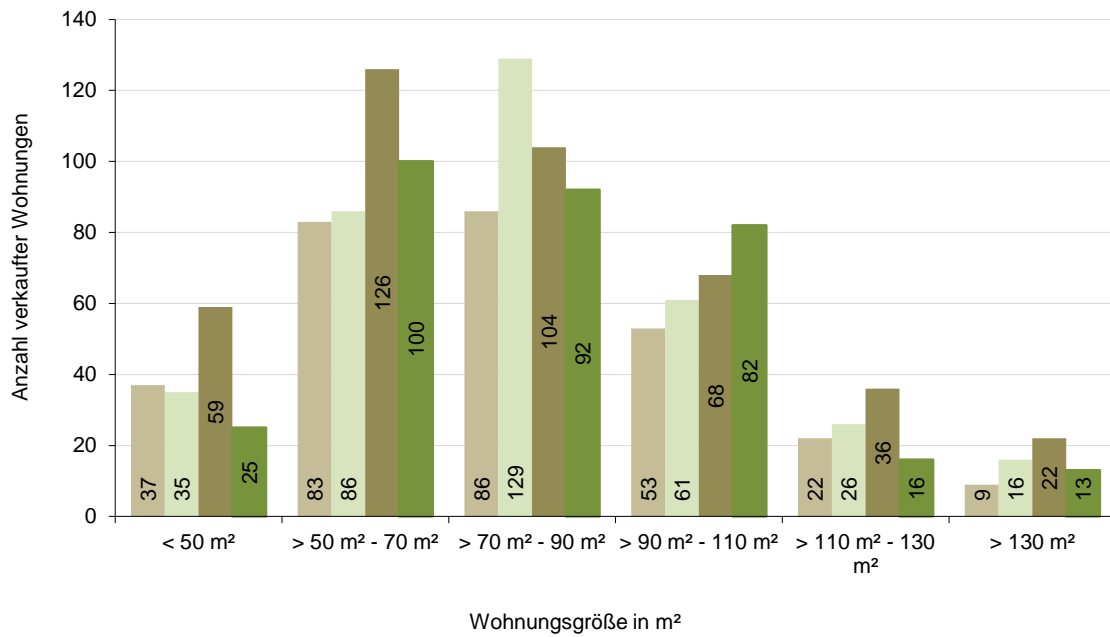
## Entwicklung von Wohnungsverkäufen ab 2008

### Differenzierung nach Kategorien

Jahr	Anzahl Eigentumsübergänge	Neuverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung	Umwandlung nach Kernsanierung	Umsätze Wohnflächen gerundet	Summe bereinigter Preise gerundet
2008	206	48	126	32		16.500 m <sup>2</sup>	25 Mio. €
2009	233	72	143	18		18.400 m <sup>2</sup>	28 Mio. €
2010	237	53	161	23		18.500 m <sup>2</sup>	28 Mio. €
2011	271	69	176	26		21.200 m <sup>2</sup>	35 Mio. €
2012	276	52	193	31		22.300 m <sup>2</sup>	36 Mio. €
2013	252	50	171	31		20.100 m <sup>2</sup>	35 Mio. €
2014	342	109	217	16		27.600 m <sup>2</sup>	51 Mio. €
2015	290	68	203	19		22.600 m <sup>2</sup>	43 Mio. €
2016	353	159	171	23		28.300 m <sup>2</sup>	67 Mio. €
2017	415	164	164	30	57	32.400 m <sup>2</sup>	84 Mio. €
2018	328	126	163	29	10	26.400 m <sup>2</sup>	68 Mio. €



### Verteilung auswertbarer Wohnungsverkäufe nach Wohnungsgrößen Ohne Differenzierung nach Kategorien



### Häufigkeitsverteilung

Eine Analyse aller auswertbaren Kaufverträge zeigt, dass in den Jahren 2017/2018 die meist verkauften Eigentumswohnungen zwischen 50 m² bis 70 m² lagen. Der Anteil der insgesamt 743 Verkäufe lag dabei bei 30% (226 Fälle).

Wohnfläche [ in m²]	2015	2016	2017	2018
	Anzahl der Wohnungen			
< 50 m²	13 %	10 %	14 %	8 %
> 50 m² - 70 m²	29 %	24 %	30 %	30 %
> 70 m² - 90 m²	30 %	37 %	25 %	28 %
> 90 m² - 110 m²	18 %	17 %	16 %	25 %
> 110 m² - 130 m²	8 %	7 %	9 %	5 %
> 130 m²	3 %	5 %	5 %	4 %
<b>Gesamt</b>	<b>290</b>	<b>353</b>	<b>415</b>	<b>328</b>

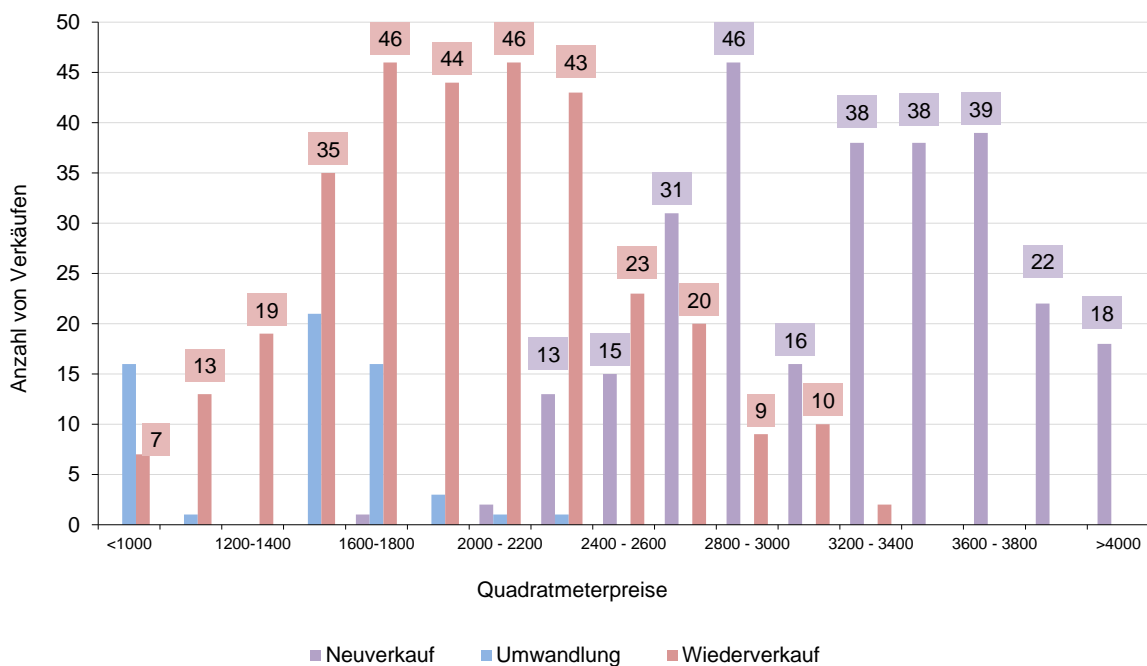
## Verteilung Verkäufe von Eigentumswohnungen auf Kaufpreisklassen

Die Anzahl der in den Jahren 2017 und 2018 in den jeweiligen Preisspannen verkauften Eigentumswohnungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

Der Verkauf von neugebauten Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment von 3000 Euro/m<sup>2</sup> bis > 4000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nahm im Betrachtungszeitraum 2017/2018 einen Anteil von 28% ein. Der Offenburger Immobilienmarkt ist weiterhin in reger Bewegung und für Investoren für Wohnimmobilien-Investments äußerst attraktiv.

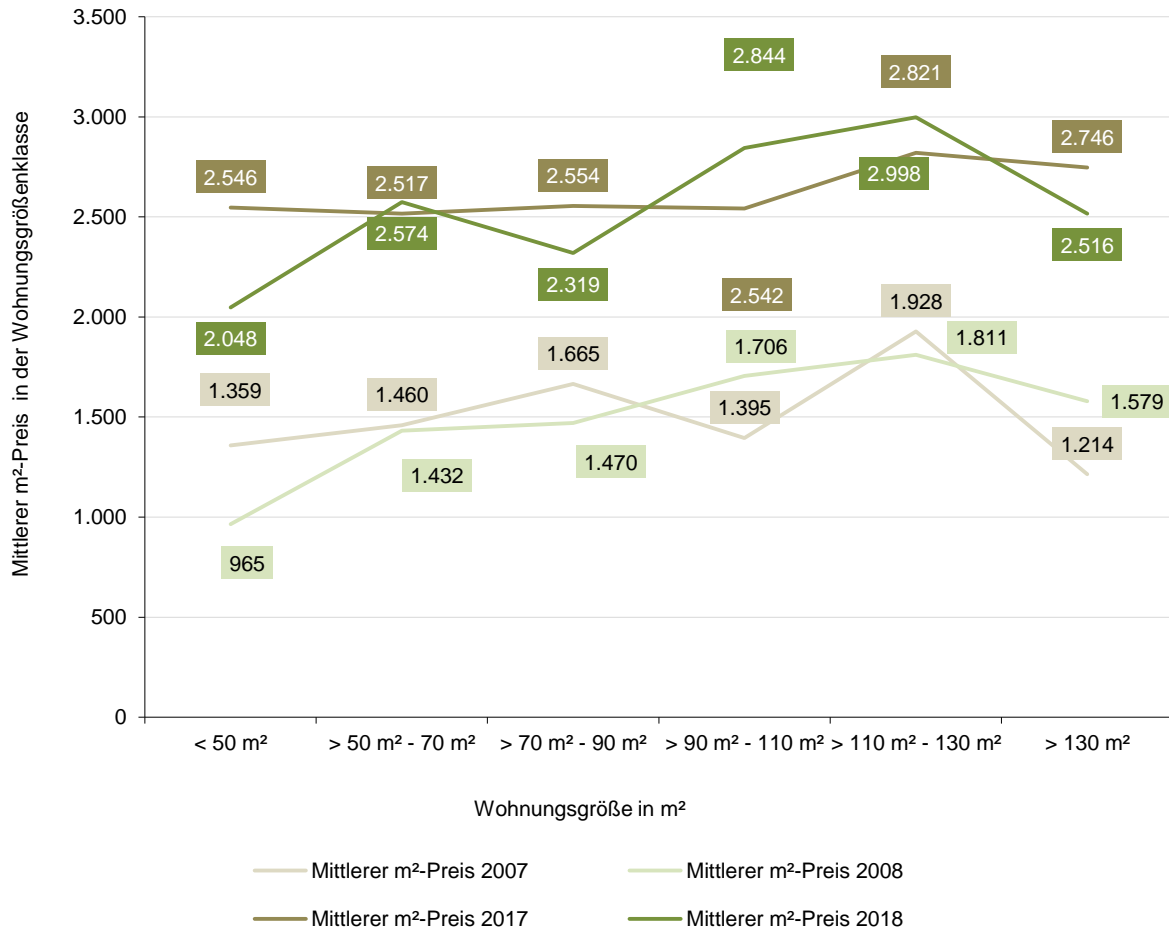
In der Auswertung wurden nur Wohnungen von 30 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

Kategorie des Verkaufs	Preisspanne €/m <sup>2</sup> 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
		2017	2018	Summe	2017	2018	Summe	2017	2018	Summe	2017	2018	Summe	2017	2018	Summe	2017	2018	
Neuverkauf	2017	0	0	0	0	1	0	0	12	9	25	33	9	16	24	21	3	5	158
	2018	0	0	0	0	0	0	2	1	6	6	13	7	22	14	18	19	13	121
	Summe	0	0	0	0	1	0	2	13	15	31	46	16	38	38	39	22	18	279
Umwandlung	2017	16	0	0	6	4	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
	2018	0	1	0	15	12	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29
	Summe	16	1	0	21	16	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59
Wiederverkauf	2017	2	8	9	18	22	26	20	24	11	9	4	4	1	0	0	0	0	158
	2018	5	5	10	17	24	18	26	19	12	11	5	6	1	0	0	0	0	159
	Summe	7	13	19	35	46	44	46	43	23	20	9	10	2	0	0	0	0	317



### Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

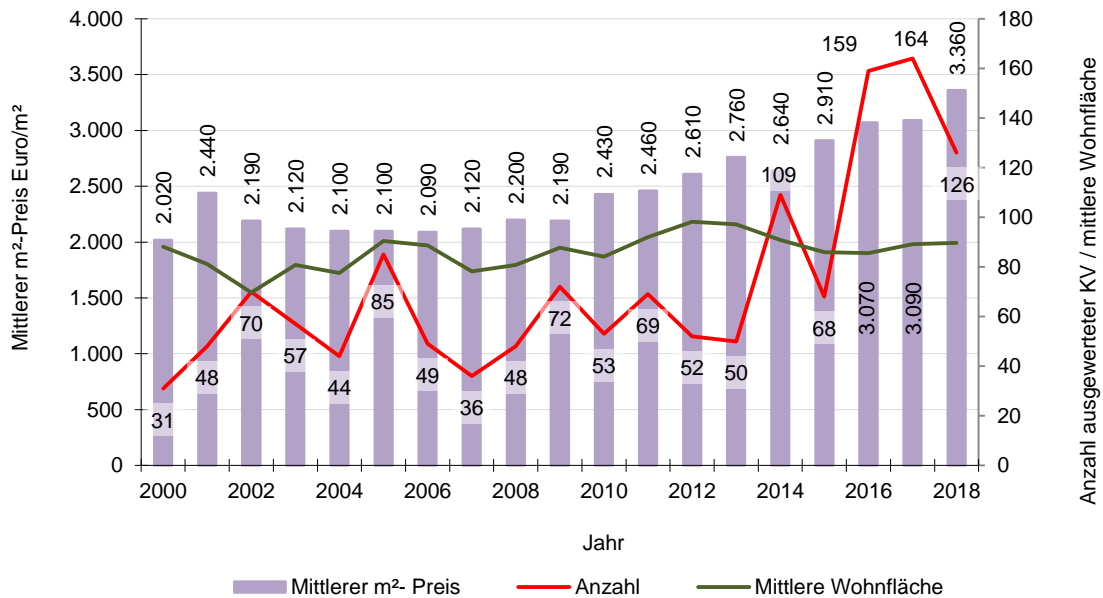
#### Preisvergleich 2007/2008 und 2017/2018 mittlerer Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Ohne Differenzierung nach Kategorien



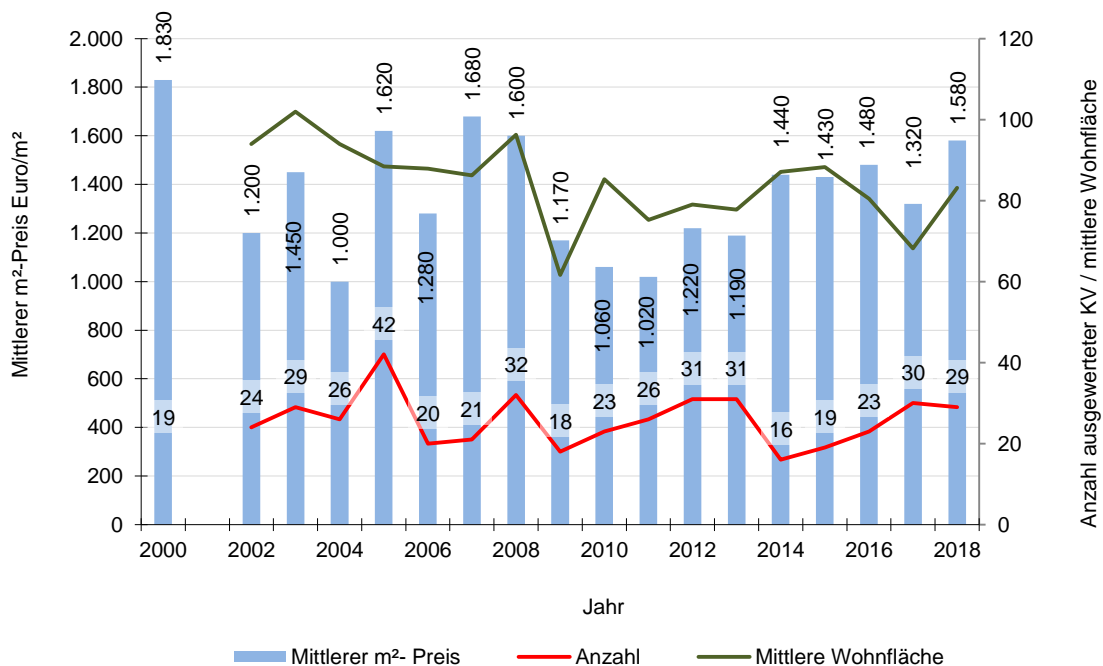
## Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen nach Kategorien

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

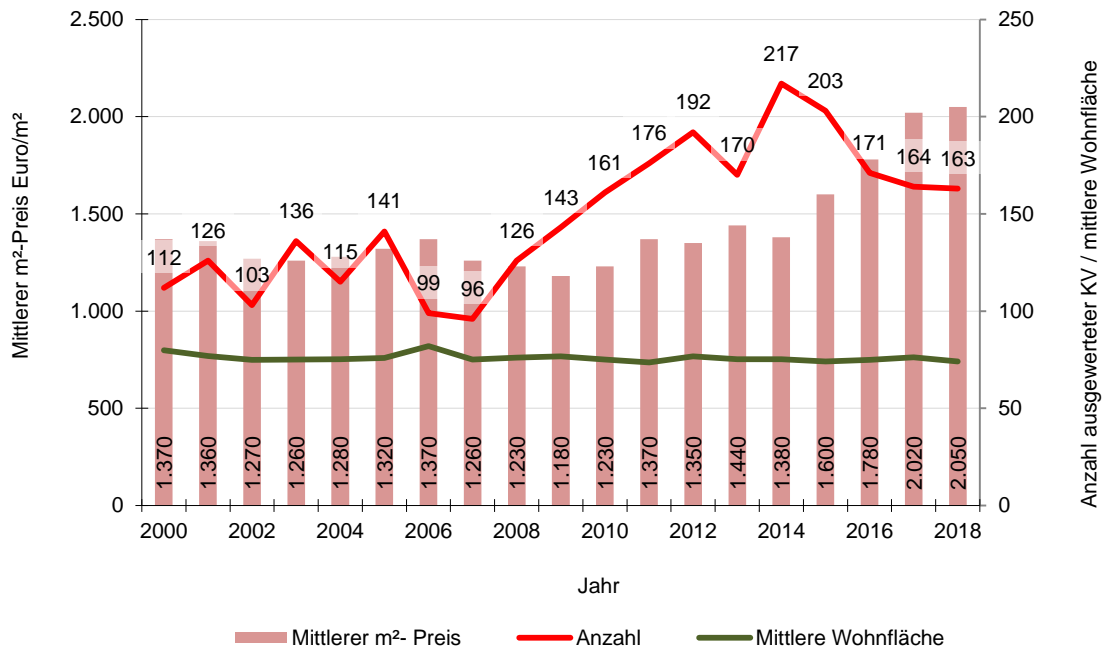
### Neuverkauf



### Umwandlung

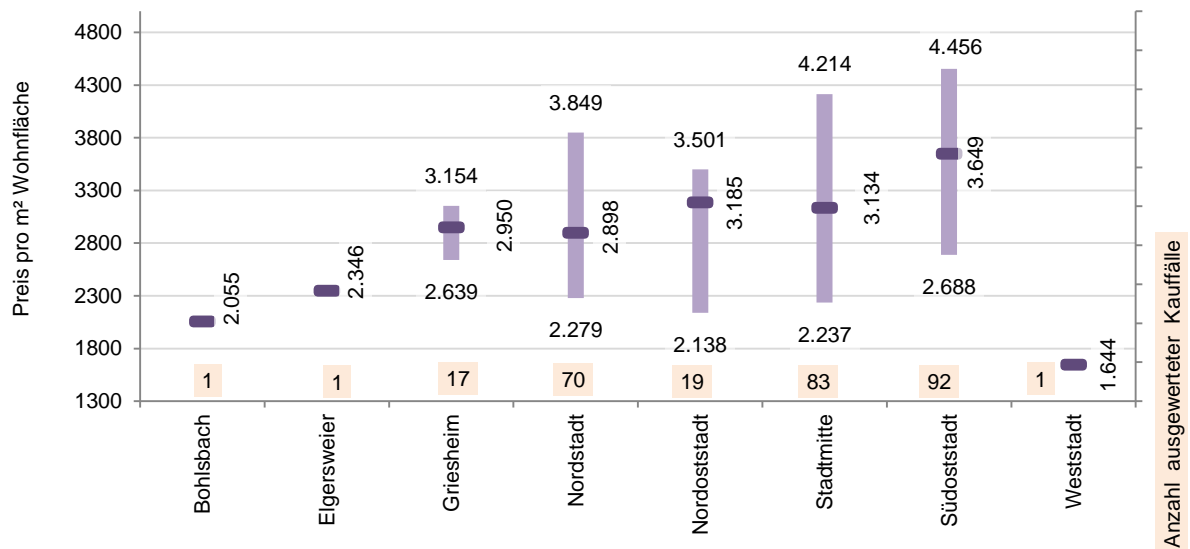


## Wiederverkauf

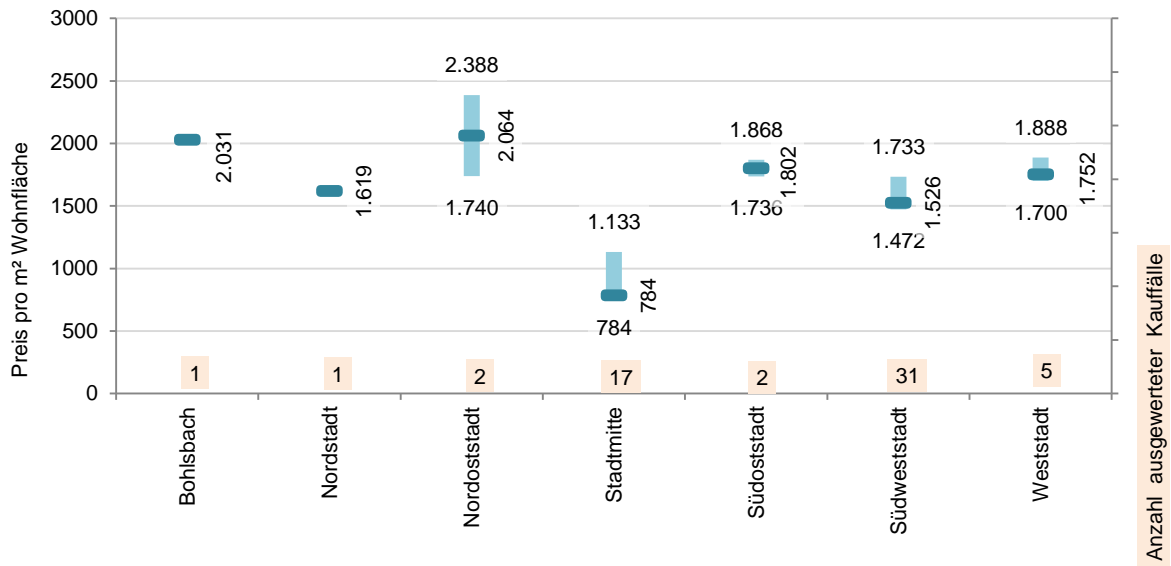


## Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

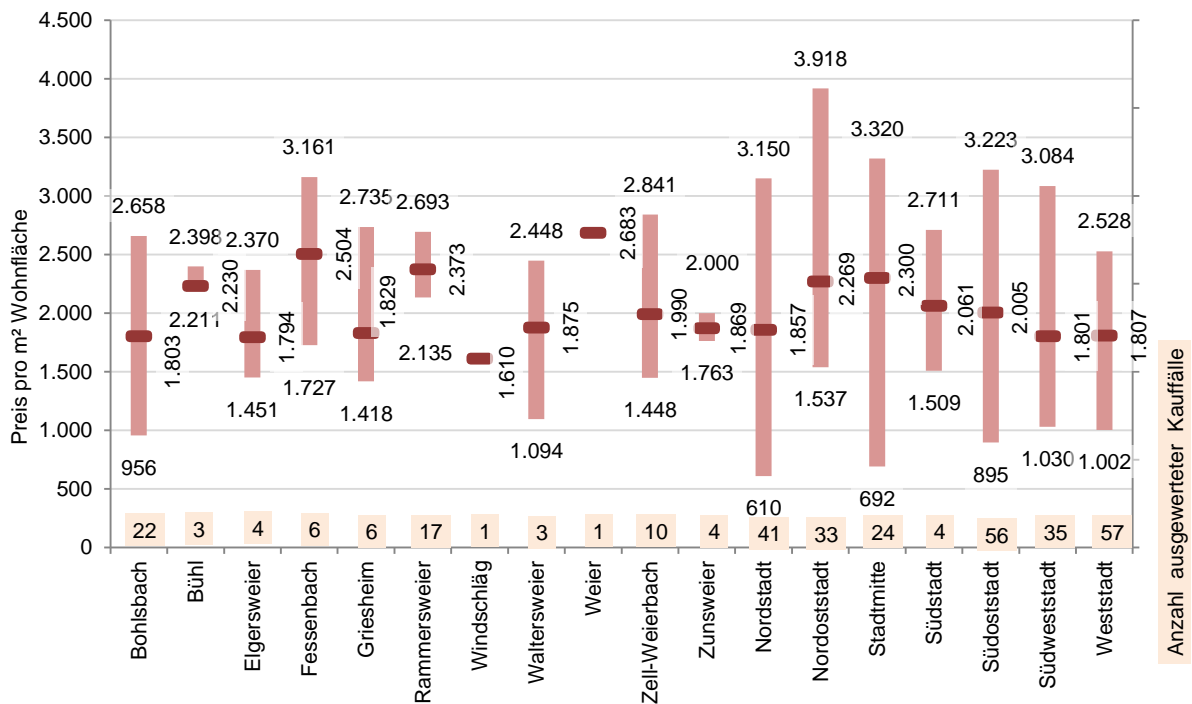
### Neuverkäufe von Eigentumswohnungen 2017 und 2018



## Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen 2017 und 2018



## Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen 2017 und 2018

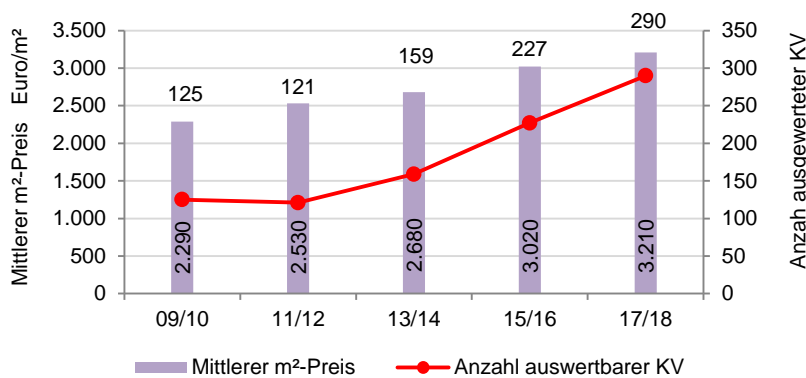


## Entwicklung der mittleren Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2011

### Kategorie Neuverkauf

Betrachtung gesamtes Stadtgebiet:

Betrachtungszeitraum	Anzahl auswertbarer KV	%-Steigerung zum vor. Zeitraum	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer m <sup>2</sup> -Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	%-Steigerung zum vor. Zeitraum	Durchschnittliches Baujahr
11/12	121	-3%	95	<b>2.530</b>	10%	2007
13/14	159	31%	93	<b>2.680</b>	6%	2013
15/16	227	43%	86	<b>3.020</b>	13%	2013
17/18	290	28%	89	<b>3.210</b>	6%	2017



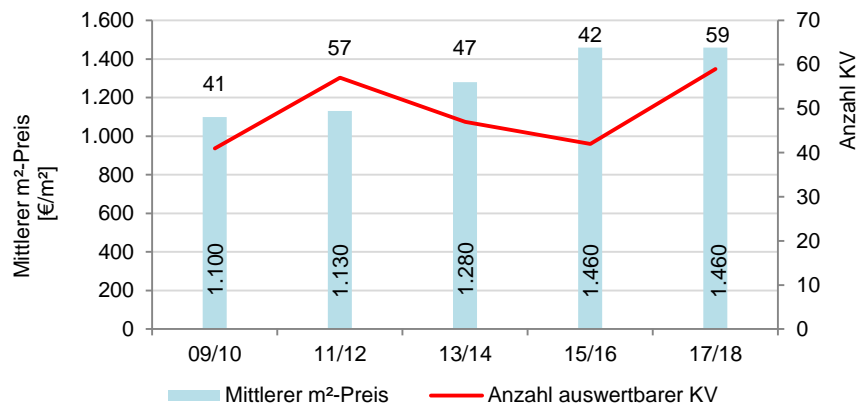
### Preissteigerung Neuverkäufe in den Stadtteilen:

Stadtteil	Betrachtungszeitraum	Anzahl auswerteter KV	%-Steigerung z. vor. Betrachtungszeitraum	Mittlerer m <sup>2</sup> -Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	%-Steigerung z. vor. Betrachtungszeitraum
Nordstadt	11/12	48	-13%	2.398	-1%
	13/14	14	-71%	2.691	12%
	15/16	29	107%	2.635	-2%
	<b>17/18</b>	<b>70</b>	<b>141%</b>	<b>2.856</b>	<b>8%</b>
Nordoststadt	11/12	12	-61%	2.602	35%
	13/14	37	208%	2.295	-12%
	15/16	19	-49%	3.232	41%
	<b>17/18</b>	<b>19</b>	<b>0%</b>	<b>2.983</b>	<b>-8%</b>
Stadtmitte	11/12	35	84%	2.725	3%
	13/14	52	49%	2.887	6%
	15/16	96	85%	2.863	-1%
	<b>17/18</b>	<b>83</b>	<b>-14%</b>	<b>3.234</b>	<b>13%</b>
Südoststadt inkl. Seidenpfaden	11/12	11	175%	2.775	56%
	13/14	12	9%	2.491	-10%
	15/16	65	442%	3.390	36%
	<b>15/16</b>	<b>92</b>	<b>42%</b>	<b>3.642</b>	<b>7%</b>

## Kategorie Umwandlung

Betrachtung gesamtes Stadtgebiet:

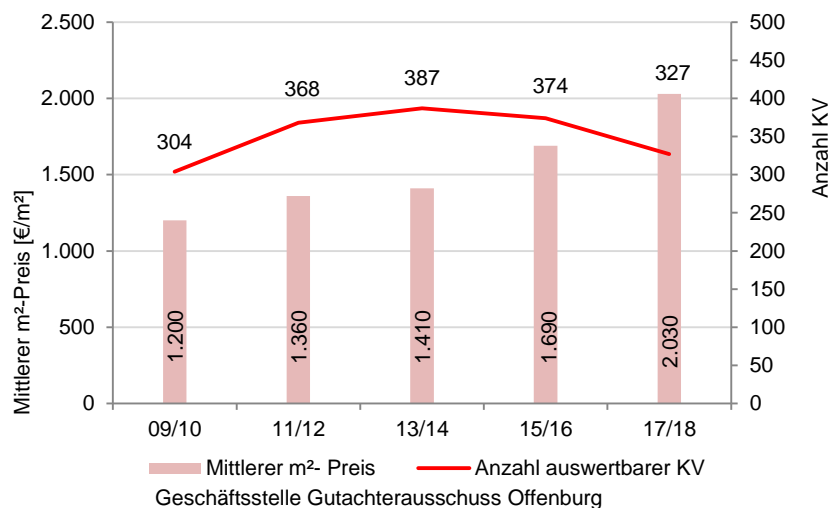
Betrach- tungs- zeitraum	Anzahl aus- wertbarer KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrach- tungs- zeitraum	Mittlere Wohnfläche	Mittlerer m <sup>2</sup> Preis Wohn- fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Steigerung zum vorange- gangenen Betrach- tungs- zeitraum	Durch- schnittliches Baujahr
11/12	57	39%	80	<b>1.130</b>	3%	1964
13/14	47	-18%	80	<b>1.280</b>	13%	1971
15/16	42	-11%	80	<b>1.460</b>	14%	1971
17/18	59	40%	80	<b>1.460</b>	0%	1933



## Kategorie Wiederverkauf

Betrachtung gesamtes Stadtgebiet:

Betrach- tungs- zeitraum	Anzahl aus- wertbarer KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrach- tungs- zeitraum	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer m <sup>2</sup> Preis Wohn- fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Steigerung zum vorangegan- nen Betrach- tungszeitraum	Durch- schnittliches Baujahr
11/12	368	21%	75	<b>1.360</b>	13%	1979
13/14	387	5%	75	<b>1.410</b>	4%	1976
15/16	374	-3%	74	<b>1.690</b>	20%	1978
17/18	327	-13%	75	<b>2.030</b>	20%	1976



## Preissteigerung Wiederverkäufe in den Stadtteilen:

Stadtteil	Betrachtungszeitraum	Anzahl auswertbarer KV	% Steigerung z. vor. Betrachtungszeitraum	Mittlerer m <sup>2</sup> -Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	% Steigerung z. vor. Betrachtungszeitraum
Nordstadt	11/12	39	-17%	1.130	18%
	13/14	51	31%	1.350	19%
	15/16	40	-22%	1.610	19%
	<b>17/18</b>	<b>41</b>	<b>2%</b>	<b>1.850</b>	<b>15%</b>
Nordoststadt	11/12	42	27%	1.710	29%
	13/14	45	7%	1.670	-2%
	15/16	33	-27%	1.850	11%
	<b>17/18</b>	<b>33</b>	<b>0%</b>	<b>2.420</b>	<b>31%</b>
Stadtmitte	11/12	23	21%	1.540	3%
	13/14	24	4%	1.710	11%
	15/16	37	54%	2.140	25%
	<b>17/18</b>	<b>24</b>	<b>-35%</b>	<b>2.300</b>	<b>7%</b>
Weststadt	11/12	62	35%	1.170	2%
	13/14	87	40%	1.340	15%
	15/16	73	-16%	1.630	22%
	<b>17/18</b>	<b>57</b>	<b>-22%</b>	<b>1.840</b>	<b>13%</b>
Südstadt	11/12	3	-67%	1.390	14%
	13/14	7	133%	1.590	14%
	15/16	3	-57%	1.850	16%
	<b>17/18</b>	<b>4</b>	<b>33%</b>	<b>2.130</b>	<b>15%</b>
Südoststadt	11/12	64	19%	1.480	5%
	13/14	44	-31%	1.560	5%
	15/16	62	41%	1.770	13%
	<b>17/18</b>	<b>56</b>	<b>-10%</b>	<b>2.040</b>	<b>15%</b>
Südweststadt	11/12	38	23%	1.080	15%
	13/14	37	-3%	1.000	-7%
	15/16	35	-5%	1.430	43%
	<b>17/18</b>	<b>35</b>	<b>0%</b>	<b>1.860</b>	<b>30%</b>

## Verkäufe von Teileigentum

Im Bereich Sondereigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (§3 Wohnungseigentumsgesetz), wurden in den Jahren 2017 und 2018 insgesamt 14 Verkäufe als auswertbar registriert.

Die gewerblichen Verkäufe teilen sich auf in Büros (8 Verkäufe), Gaststätten (2 Verkäufe), Läden (2 Verkäufe) und 2 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.

259 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	Anzahl der Kauffälle	Median	Preisspanne		arithmetisches Mittel
Kategorie			Min. Wert	Max. Wert	
<b>Garagen</b>					
Wiederverkauf	35	10.000 €	5.000 €	20.000 €	10.600 €
Neuverkauf	12	17.500 €	15.000 €	17.500 €	17.300 €
<b>Tiefgaragen</b>					
Wiederverkauf	9	10.300 €	9.000 €	18.000 €	11.600 €
Neuverkauf	268	19.800 €	12.800 €	25.000 €	20.100 €
<b>Stellplätze im Freien</b>					
Wiederverkauf	24	3.400 €	3.400 €	10.000 €	4.400 €
Neuverkauf	9	7.500 €	4.200 €	10.500 €	7.400 €
<b>Carports</b>					
	3	6.500 €	6.500 €	6.500 €	6.500 €

## 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 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015.

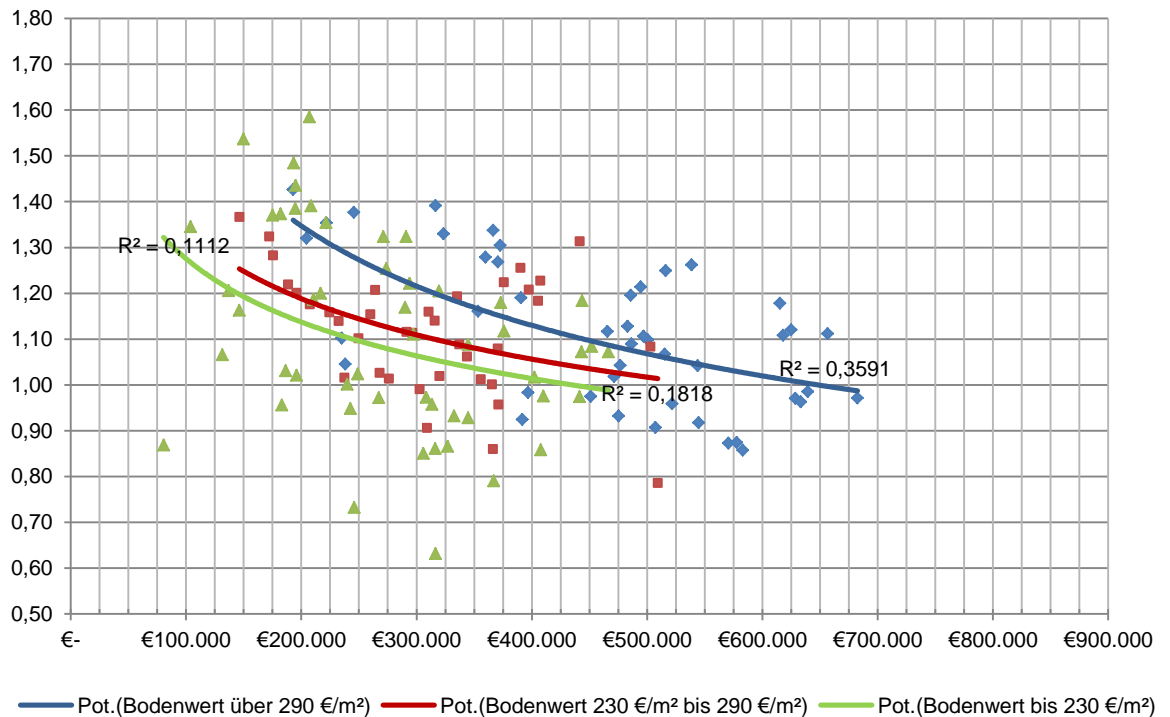
### Modellparameter-Sachwertfaktoren

	NHK 2010
<b>Bodenwertansatz</b>	Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2018 max. 800 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
<b>Normalherstellungskosten</b>	NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie
<b>BGF</b>	Modellkonform
<b>Baupreisindex</b>	Stat. Bundesamt
<b>Baunebenkosten</b>	In NHK enthalten
<b>Regionalfaktor</b>	- entfällt -
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	mindestens 15 Jahre
<b>Alterswertminderung</b>	Linear
<b>Wert der Außenanlagen</b>	3-5 % von Gebäudezeitwert

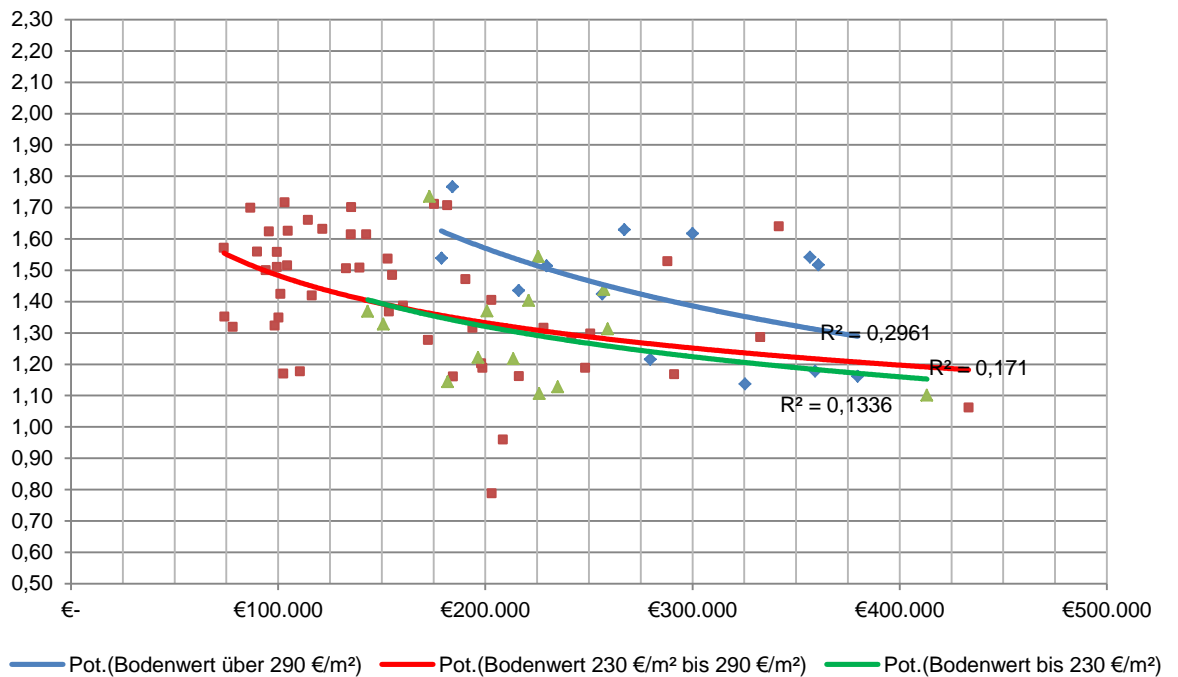
Die Sachwertfaktoren sind in den nachfolgenden Diagrammen als Kurven dargestellt. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Der Umfang der zugrunde liegenden Daten ergibt sich aus den in folgenden Diagrammen als Einzelpunkte dargestellten Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018.

Die durchgeführte Marktuntersuchung wurde in drei Bodenpreisklassen und für unterschiedliche Gebäudearten gesplittet.

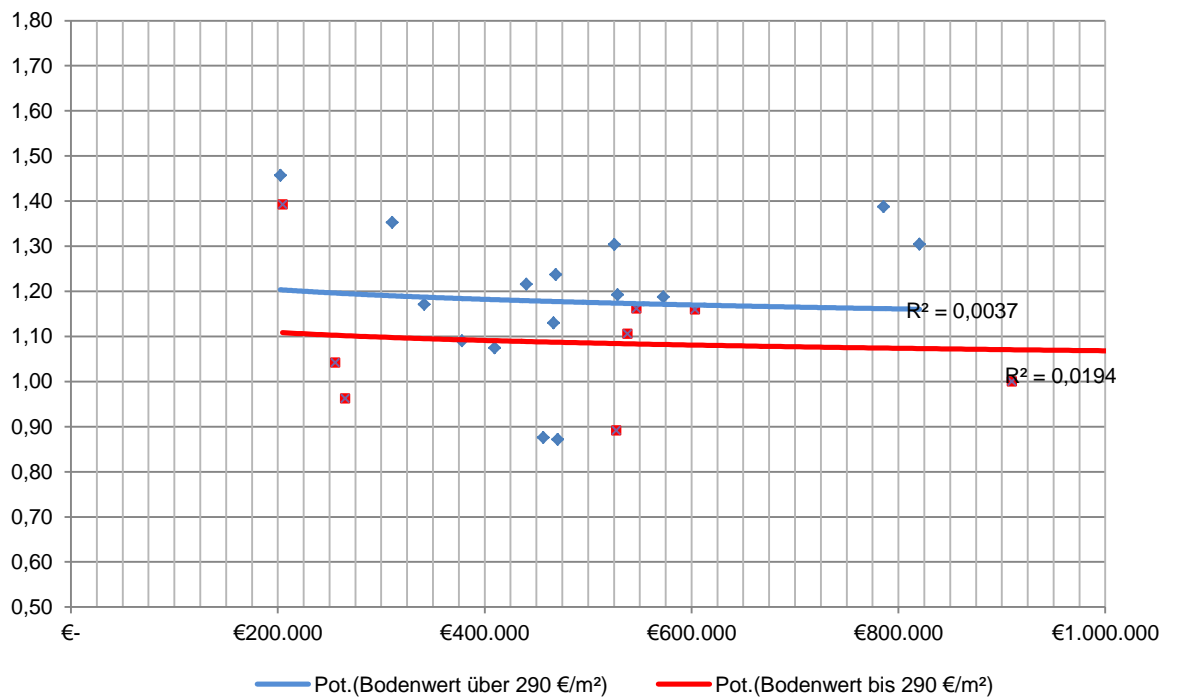
### Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienhäuser NHK 2010, 2017/2018



### Sachwertfaktoren Reihen-/Doppelhäuser NHK 2010, 2017/2018



### Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser NHK 2010, 2017/2018



## Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2017/2018

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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche			
Mietansätze	Angegebene Mieten / Marktübliche Mieten			
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	Verwaltung	340 €	pro Einheit
		Instandhaltung	12 €	pro m <sup>2</sup> Wf.
		Mietausfallwagnis	2%	
	Gewerbe	Verwaltung	3%	
		Instandhaltung	12 €	pro m <sup>2</sup> Nf.
			5 €	pro m <sup>2</sup> bei Prod.
	Garagen	Mietausfallwagnis	4%	
		Verwaltung	40 €	pro Stellplatz
		Instandhaltung	65 €	pro Jahr
	Mietausfallwagnis	2%		
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 2017/2018 für bebaute Grundstücke

Grundstücksnutzung	Wertspanne		Liegenschaftszins Durchschnitt	mittl. RND	Anzahl	mittl. Fehler	mittl. Wohnfläche m <sup>2</sup>	mittl. gew Fl. m <sup>2</sup>	mittl. Miete €/m <sup>2</sup>	mittl. Bewirtschaftungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
<b>Einfamilienwohnhäuser, freistehend</b>											
2013/2014	0,5	3,2	1,9	41	50	0,162	155 m <sup>2</sup>				27,8
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,072	159 m <sup>2</sup>		5,98 €/m <sup>2</sup>	26%	29,6
<b>2017/2018</b>	<b>0,2</b>	<b>3,1</b>	<b>1,5</b>	<b>35</b>	<b>89</b>	<b>0,078</b>	<b>156 m<sup>2</sup></b>		<b>6,95 €/m<sup>2</sup></b>	<b>22%</b>	<b>28,8</b>
<b>Reihenhäuser</b>											
2013/2014	0,6	3,7	1,2	36	19	0,415	141 m <sup>2</sup>				23,7
2015/2016	0,2	4,0	1,4	39	56	0,104	123 m <sup>2</sup>		6,35 €/m <sup>2</sup>	25%	26,4
<b>2017/2018</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>1,2</b>	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>0,098</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>		<b>6,75 €/m<sup>2</sup></b>	<b>23%</b>	<b>24,5</b>
<b>Doppel- u. Reihenendhäuser</b>											
2013/2014	0,6	2,8	1,7	42	25	0,244	133 m <sup>2</sup>				27,0
2015/2016	0,3	2,0	1,3	42	33	0,082	132 m <sup>2</sup>		6,32 €/m <sup>2</sup>	25%	28,8
<b>2017/2018</b>	<b>0,4</b>	<b>2,9</b>	<b>1,5</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>0,102</b>	<b>139 m<sup>2</sup></b>		<b>6,75 €/m<sup>2</sup></b>	<b>23%</b>	<b>28,0</b>
<b>2- bis 3- Familienwohnhäuser</b>											
2013/2014	1,1	6,0	2,8	38	23	0,247	235 m <sup>2</sup>				20,7
2015/2016	0,6	4,5	2,2	32	31	0,128	201 m <sup>2</sup>		5,64 €/m <sup>2</sup>	28%	22,1
<b>2017/2018</b>	<b>0,2</b>	<b>2,7</b>	<b>1,4</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>0,137</b>	<b>194 m<sup>2</sup></b>		<b>6,44 €/m<sup>2</sup></b>	<b>25%</b>	<b>26,0</b>
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>											
2013/2014	1,6	6,5	3,3	37	10	0,489	368 m <sup>2</sup>				17,6
2015/2016	0,9	4,6	2,6	33	30	0,159	410 m <sup>2</sup>		5,99 €/m <sup>2</sup>	28%	18,7
<b>2017/2018</b>	<b>1,0</b>	<b>3,6</b>	<b>2,0</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>1,660</b>	<b>370 m<sup>2</sup></b>		<b>6,56 €/m<sup>2</sup></b>	<b>27%</b>	<b>21,0</b>
<b>Gemischt genutzte Objekte ca. 50% Gewerbeanteil</b>											
2013/2014	3,9	7,7	4,8	37	8	1,150	312 m <sup>2</sup>	141m <sup>2</sup>			13,5
2015/2016	3,8	4,5	4,2	33	8	0,097	298 m <sup>2</sup>	97m <sup>2</sup>	9,69 €/m <sup>2</sup>	24%	14,4
<b>2017/2018</b>	<b>2,0</b>	<b>5,7</b>	<b>3,9</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>0,320</b>	<b>275 m<sup>2</sup></b>	<b>177m<sup>2</sup></b>	<b>7,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>24%</b>	<b>16,0</b>
<b>Gewerbliche Nutzung alle Sparten</b>											
2013/2014	4,2	10,6	7,2	33	13	1,340		4910m <sup>2</sup>			9,62
2015/2016	5,0	9,4	7,3	35	19	0,268		1245m <sup>2</sup>		18%	10,9
<b>2017/2018</b>	<b>3,0</b>	<b>10,8</b>	<b>5,6</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>0,401</b>		<b>1300m<sup>2</sup></b>		<b>21%</b>	<b>12,0</b>
<b>Gewerbe nach Sparten</b>											
<i>Ladengeschäft Innenstadt</i>											
2015/2016	6,4	7,7	7,0	38	3			252m <sup>2</sup>	27,70 €/m <sup>2</sup>	14%	11,5
<b>2017/2018</b>	<b>5,4</b>	<b>5,8</b>	<b>5,6</b>	<b>36</b>	<b>2</b>			<b>240m<sup>2</sup></b>	<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>14,0%</b>	<b>14,0</b>
<i>Bürogebäude</i>											
2015/2016	5,7	7,4	6,6	41	4			1687m <sup>2</sup>	5,88 €/m <sup>2</sup>	19%	11,7
<b>2017/2018</b>	<b>3,0</b>	<b>8,1</b>	<b>4,0</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>0,583</b>		<b>1086m<sup>2</sup></b>	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>23%</b>	<b>13,0</b>
<i>Produktion/Lagerhalle</i>											
2015/2016	5,0	9,4	7,3	38	10			1340m <sup>2</sup>	4,46 €/m <sup>2</sup>	19%	10,6
<b>2017/2018</b>	<b>4,8</b>	<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>29</b>	<b>9</b>	<b>0,755</b>		<b>1360m<sup>2</sup></b>	<b>5,77 €/m<sup>2</sup></b>	<b>17%</b>	<b>11,0</b>

## Liegenschaftszinssätze 2017/2018 für Wohnungseigentum

Bei der Berechnung der Liegenschaftszinsen für Wohnungseigentum wurden reelle Mietangaben aus den Rückläufen von Fragebögen verwendet.

Es wurden folgende Modellparameter in der Berechnung angesetzt:

- Datengrundlage bilden Verkaufsdaten von vermieteten Wohnungen der Kategorie Wiederverkauf
- Restnutzungsdauer des Gebäudes > 25 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre entsprechend der Sachwertrichtlinie
- Verwaltungskosten 340 €/Jahr pro Wohnung, 40 €/Jahr pro PKW-Stellplatz
- Instandhaltungskosten 11 €/m<sup>2</sup> Wohnung, 65 € pro Tiefgaragenstellplatz, 40 € pro Carport, 25 € pro Stellplatz im Freien
- Mietausfallwagnis 2%
- Standardabweichung: Maß für die Streuung der Einzelwerte

$$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{(n-1)}}$$

Eine Differenzierung erfolgt nach der Lage innerhalb eines Bodenrichtwertbereiches.

Bereich Bodenrichtwerte	Liegenschaftszinssatz					Kennzahlen					
	Wertspanne		Ø	mittlerer Vervielfältiger	mittlerer Fehler	Fälle der Stichprobe	Ø wirtschaftliche RND	Ø monatliche Miete	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Wohnfläche	Ø Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag
	Min	Max									
bis 230 €/m <sup>2</sup>	0,1	6,4	<b>2,3</b>	25,1	0,4	17	36	6,96 €/m <sup>2</sup>	121.000 €	72 m <sup>2</sup>	22 %
Standardabweichung			0,5	6,6			6,1	1,37 €/m <sup>2</sup>	41.000 €	21 m <sup>2</sup>	
230 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	0,3	8,8	<b>2,3</b>	27,4	0,41	25	41	6,62 €/m <sup>2</sup>	130.000 €	69 m <sup>2</sup>	24 %
Standardabweichung			0,5	10,2			8,5	1,18 €/m <sup>2</sup>	49.000 €	13 m <sup>2</sup>	
über 280 €/m <sup>2</sup>	0,5	7,2	<b>2,2</b>	25,9	0,24	28	39	7,65 €/m <sup>2</sup>	150.000 €	69 m <sup>2</sup>	20 %
Standardabweichung			0,2	5,2			12,4	1,1 €/m <sup>2</sup>	65.000 €	19 m <sup>2</sup>	

## Gebäudedefaktoren

Durchschnittliche Quadratmeterpreise 2017/2018 in Euro/m<sup>2</sup> Wfl.

## Einfamilienhaus freistehend

Baujahr	Lage 1			Lage 2			Lage 3		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	2.849 €	25	1955	2.270 €	17	1957	1.913 €	24	1935
1980-2004	3.002 €	9	1990	2.070 €	4	1981	2.338 €	10	1993
2005 -	4.500 €	1	2006	3.772 €	2	2007	3.912 €	3	2008

## Zweifamilienhaus

Baujahr	Lage 1			Lage 2			Lage 3		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	2.231 €	10	1956	2.051 €	11	1956	1.501 €	13	1953
1980-2004	€	0	0	2.128 €	2	1982	2.641 €	1	1980
ab 2005	€	0	0	€	0	0	€	0	0

## Einfamilien Doppelhaus, Reihenendhaus

Baujahr	Lage 1			Lage 2			Lage 3		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	3.184 €	4	1965	1.959 €	19	1959	2.251 €	4	1973
1980-2004	2.724 €	4	1988	2.758 €	3	1991	1.996 €	6	1996
ab 2005	€	0	0	€	0	0	€	0	0

## Reihenhaus

Baujahr	Lage 1			Lage 2			Lage 3		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	2.584 €	3	1971	2.005 €	26	1960	2.040 €	3	1943
1980-2004	3.010 €	2	1993	2.220 €	2	1999	2.784 €	1	1980
ab 2005	€	0	0	€	0	0	€	0	0

## Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr	Lage 1			Lage 2			Lage 3		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	1.478 €	14	1928	1.448 €	6	1936	2.761 €	1	1967
1980-2004	1.896 €	1	1980	1.927 €	3	1999	1.567 €	1	1996
ab 2005	3.030 €	1	2012	€	0	0	€	0	0

## Wohn- und Geschäftshäuser

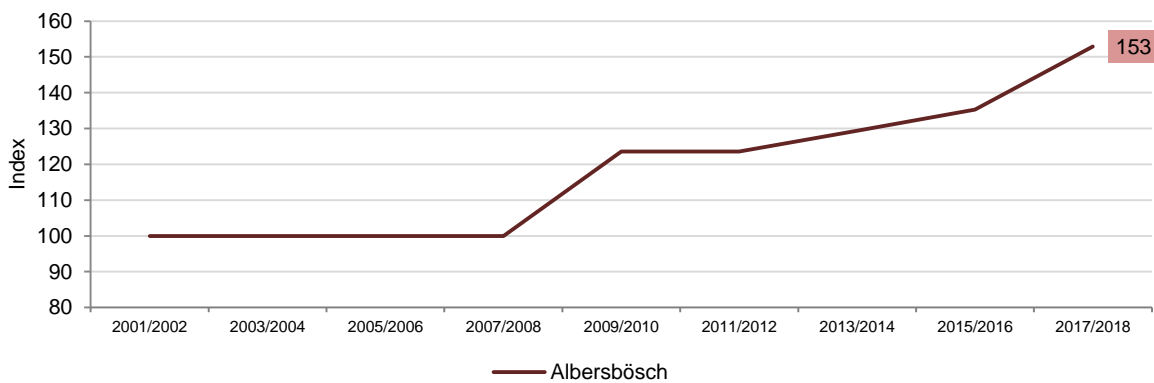
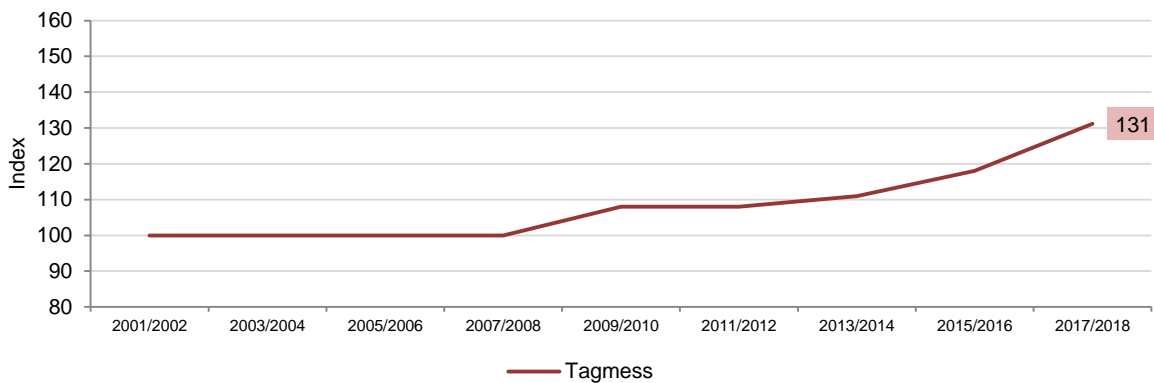
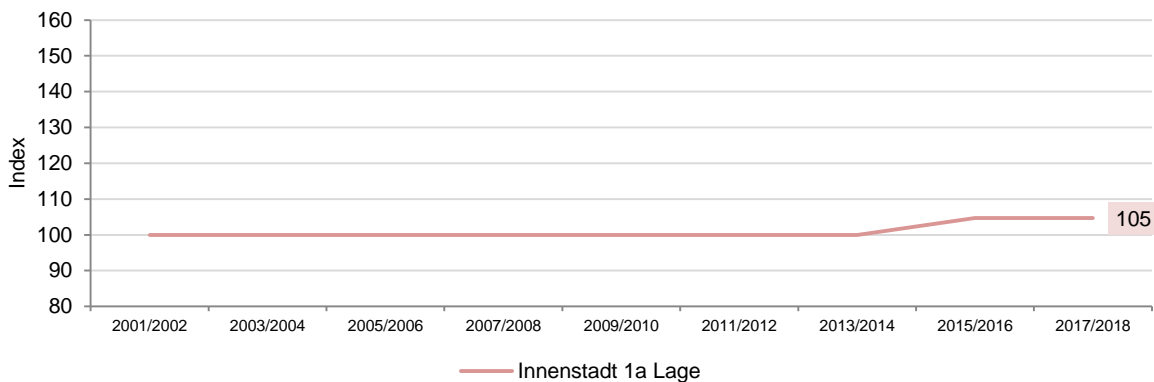
Baujahr	Lage 1			Lage 2 u. 3		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
Alle	1.716 €	13	1929	1.942 €	4	1933

## Bodenpreisindizes

### Bodenpreisindex in der Kernstadt

Die Bodenpreisindizes wurden auf der Grundlage der Bodenrichtwertsteigerungen ab den Jahren 2001/2002 berechnet.

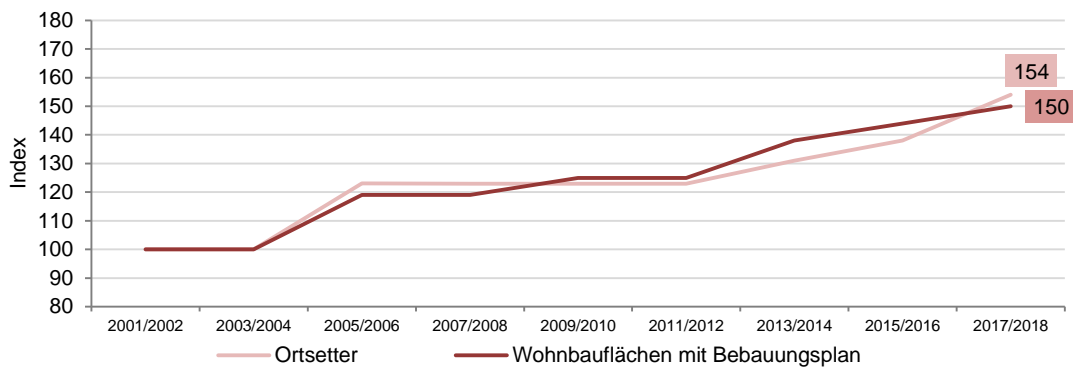
Jahr	Innenstadt 1a Lage	Baugebiet Tagmess	Baugebiet Albersbösch
2001/2002	100	100	100
2003/2004	100	100	100
2005/2006	100	100	100
2007/2008	100	100	100
2009/2010	100	108	124
2011/2012	100	108	124
2013/2014	100	111	129
2015/2016	105	118	135
2017/2018	105	131	153



### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in den Ortsteilen

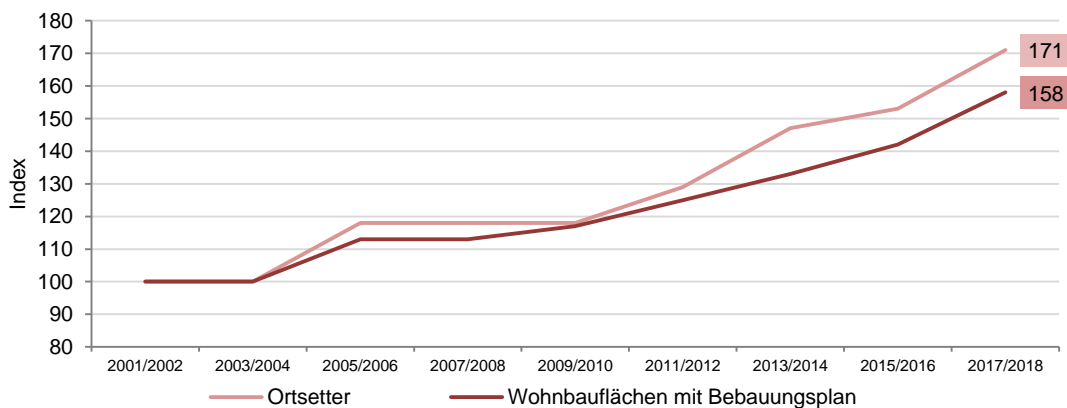
Gemarkungen Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier und Windschläg

Jahr	Ortsetter	Wohnbauflächen mit Bebauungsplan
2001/2002	100	100
2003/2004	100	100
2005/2006	123	119
2007/2008	123	119
2009/2010	123	125
2011/2012	123	125
2013/2014	131	138
2015/2016	138	144
2017/2018	154	150



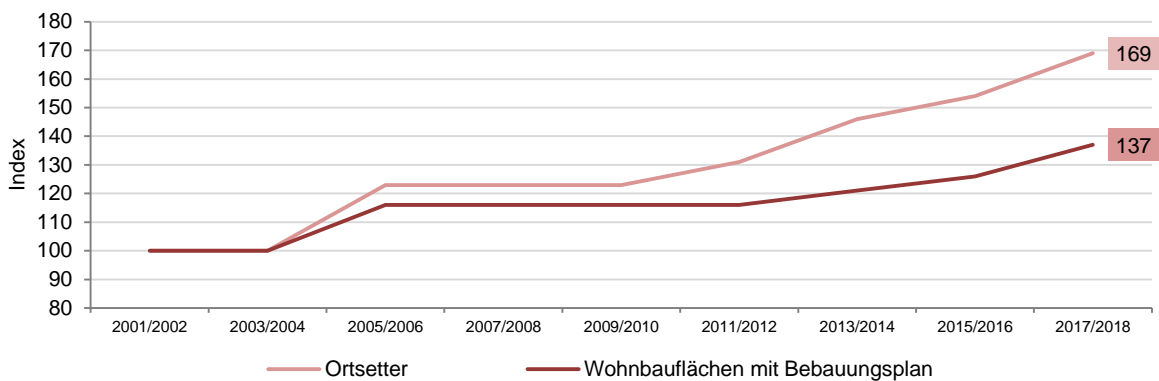
Gemarkungen Fessenbach, Rammersweier und Zell-Weierbach

Jahr	Ortsetter	Wohnbauflächen mit Bebauungsplan
2001/2002	100	100
2003/2004	100	100
2005/2006	118	113
2007/2008	118	113
2009/2010	118	117
2011/2012	129	125
2013/2014	147	133
2015/2016	153	142
2017/2018	171	158



## Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier

Jahr	Ortsetter	Wohnbauflächen mit Bebauungsplan
2001/2002	100	100
2003/2004	100	100
2005/2006	123	116
2007/2008	123	116
2009/2010	123	116
2011/2012	131	116
2013/2014	146	121
2015/2016	154	126
2017/2018	169	137



Mit Hilfe geeigneter ortsspezifischer Indizes werden die Bodenpreise auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags reduziert.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück im Ortsetter von Elgersweier / Zunsweier lag in den Jahren 2015/2016 bei 200 Euro/m<sup>2</sup>.

Index 2015/2016: 154

Index 2009/2010: 123

Bodenwert 2015/2016 200 Euro/m<sup>2</sup>  $\frac{200 \text{ Euro/m}^2}{154} \times 123$  Bodenwert 2009/2010 rd. 160 Euro/m<sup>2</sup>

## **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.

Die Indexreihen werden differenziert nach Neuverkäufen und nach Wiederverkäufen, nach der Lage innerhalb der aufgezeigten Bodenrichtwertbereiche und nach einer Spanne von Baujahren. Die Klassenbildung der Baujahre erfolgte in Anlehnung an Werte der Sachwertrichtlinie (Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser).

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.

Datengrundlage bilden Verkaufsdaten von Wohnungen:

- mit Wohnungsgrößen über 40 m<sup>2</sup> und unter 130 m<sup>2</sup>
- mit mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- Gebäudealter mindestens 5 Jahre
- Preise für Stellplätze wurden herausgerechnet
- nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

## Kategorie Wiederverkauf

### Bodenrichtwertzonen bis einschließlich 220 €/m²

Baujahre 1900 bis einschließlich 1979

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>			<b>87,1</b>	<b>102,5</b>	<b>103,2</b>	<b>101,3</b>	<b>90,2</b>	<b>99,5</b>	<b>111,4</b>	<b>88,5</b>	<b>100,0</b>	<b>82,8</b>	<b>119,2</b>	<b>124,3</b>	<b>121,1</b>	<b>150,8</b>	<b>180,9</b>	<b>187,0</b>	<b>169,6</b>	
Mittelwert [€/m²]		zu wenige Datensätze	840	988	995	977	870	959	1075	854	964	798	1149	1198	1168	1454	1744	1803	1635	
± s [€/m²]	48		94	118	73	48	88	72	109	87	68	73	127	49	194	149	257	148		
Min [€/m²]	786		844	838	853	812	803	961	776	823	722	1006	968	1089	1214	1487	1442	1497		
Max [€/m²]	917		1121	1131	1041	931	1069	1161	1008	1095	908	1238	1388	1224	1667	1848	2105	2015		
Median [€/m²]	828		974	1008	1007	866	969	1089	777	971	782	1165	1194	1180	1513	1821	1839	1586		
Datensätze	3	6	6	14	7	4	4	7	5	11	9	12	15	8	11	9	5	8	17	161
Anz o Ausreißer	1	2	4	8	6	4	3	5	4	3	5	4	8	8	4	5	4	6	9	93
INDEX <sub>2018</sub>			<b>51,4</b>	<b>60,4</b>	<b>60,8</b>	<b>59,7</b>	<b>53,2</b>	<b>58,6</b>	<b>65,7</b>	<b>52,2</b>	<b>59,0</b>	<b>48,8</b>	<b>70,3</b>	<b>73,3</b>	<b>71,4</b>	<b>88,9</b>	<b>106,7</b>	<b>110,2</b>	<b>100,0</b>	

Baujahre 1980 bis einschließlich 1994

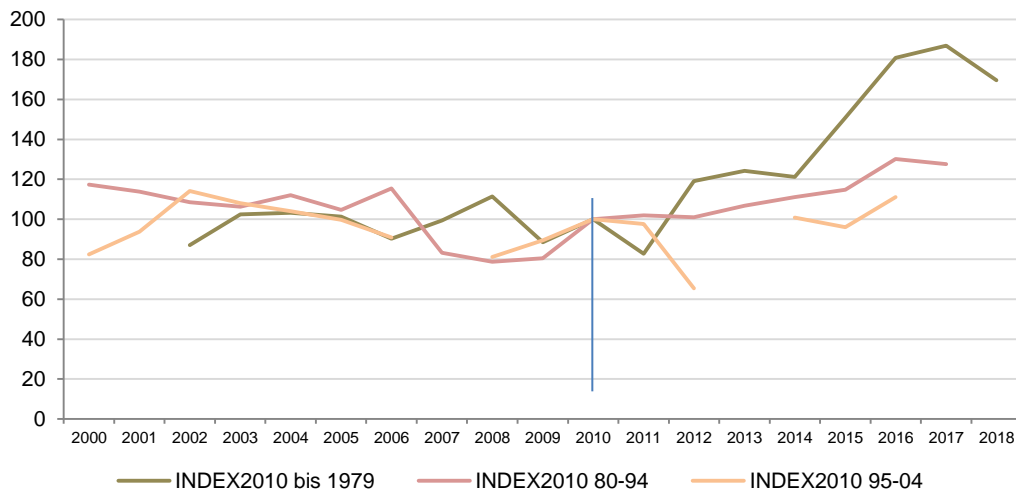
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>	<b>117</b>	<b>114</b>	<b>108,5</b>	<b>106,2</b>	<b>112,1</b>	<b>104,7</b>	<b>115,5</b>	<b>83,1</b>	<b>78,7</b>	<b>80,4</b>	<b>100,0</b>	<b>101,9</b>	<b>100,9</b>	<b>106,7</b>	<b>111,1</b>	<b>114,8</b>	<b>130,1</b>	<b>127,7</b>		
Mittelwert [€/m²]	1468	1423	1358	1329	1402	1311	1445	1040	985	1006	1251	1276	1263	1336	1390	1436	1628	1597		
± s [€/m²]	99	39	177	104	73	147	200	127	93	76	104	96	100	132	109	127	107	169		
Min [€/m²]	1355	1388	1111	1173	1266	1096	1175	895	906	916	1058	1124	1087	1163	1230	1180	1444	1476		
Max [€/m²]	1596	1477	1585	1452	1476	1506	1661	1205	1138	1090	1365	1390	1403	1531	1512	1613	1797	1889		
Median [€/m²]	1454	1405	1331	1323	1433	1298	1474	1020	948	1023	1293	1270	1274	1356	1451	1434	1639	1512		
Datensätze	3	5	11	10	10	12	6	3	10	8	9	11	16	16	9	15	11	6	8	179
Anz o Ausreißer	3	3	9	6	7	6	6	3	4	5	5	6	8	9	5	12	9	4	2	112
INDEX <sub>2017</sub>	<b>91,9</b>	<b>89,1</b>	<b>85,0</b>	<b>83,2</b>	<b>87,8</b>	<b>82,0</b>	<b>90,4</b>	<b>65,1</b>	<b>61,7</b>	<b>63,0</b>	<b>78,3</b>	<b>79,8</b>	<b>79,1</b>	<b>83,6</b>	<b>87,0</b>	<b>89,9</b>	<b>101,9</b>	<b>100,0</b>		

Baujahre 1995 bis einschließlich 2004

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>	<b>82,4</b>	<b>93,7</b>	<b>114,2</b>	<b>108,0</b>	<b>104,1</b>	<b>99,7</b>	<b>90,9</b>		<b>81,1</b>	<b>89,5</b>	<b>100,0</b>	<b>97,6</b>	<b>65,4</b>		<b>100,8</b>	<b>96,0</b>	<b>111,1</b>			
Mittelwert [€/m²]	1266	1439	1753	1658	1598	1531	1396		1246	1374	1536	1498	1005		1548	1474	1707			
± s [€/m²]	83	14	176	138	97	108	92		109	6	83	80	0		125	134	70			
Min [€/m²]	1148	1425	1593	1466	1501	1344	1298		1137	1369	1419	1422	1005		1415	1338	1601			
Max [€/m²]	1331	1453	1998	1786	1696	1598	1519		1354	1380	1672	1628	1005		1689	1663	1792			
Median [€/m²]	1319	1439	1669	1722	1598	1590	1372		1246	1374	1529	1472	1005		1544	1448	1695			
Datensätze	4	2	3	3	2	4	5	3	2	3	7	6	2	1	4	5	5	1	0	62
Anz o Ausreißer	3	2	3	3	2	4	3	1	2	2	5	4	2	1	4	4	5	1	0	51

Baujahre ab 2005

zu wenige Datensätze



## Kategorie Wiederverkauf

### Bodenrichtwertzonen ab 230 €/m<sup>2</sup> bis einschließlich 280 €/m<sup>2</sup>

Baujahre 1900 bis einschließlich 1979

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>	107	117	101,1	102,5	102,1	111,3	104,6	106,2	102,4	94,8	100,0	103,6	112,3	107,3	130,8	134,0	150,9	182,5	176,4	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1068	1167	1011	1025	1021	1113	1046	1062	1024	948	1000	1036	1124	1073	1308	1340	1509	1825	1765	
± s [€/m <sup>2</sup> ]	99	121	87	96	107	122	75	103	84	104	97	119	110	125	158	144	146	184	146	
Min [€/m <sup>2</sup> ]	875	995	879	866	836	948	886	878	874	774	830	864	911	874	1013	1131	1222	1497	1501	
Max [€/m <sup>2</sup> ]	1240	1466	1149	1200	1234	1294	1203	1238	1202	1119	1126	1226	1288	1290	1495	1599	1732	2229	2050	
Median [€/m <sup>2</sup> ]	1068	1160	991	1021	1007	1143	1053	1036	1034	927	1034	1052	1135	1089	1317	1391	1549	1817	1761	
Datensätze	32	37	22	35	23	38	21	23	33	32	28	28	29	40	43	35	34	36	31	600
Anz o Ausreißer	25	28	15	26	22	24	12	15	22	21	19	17	16	24	26	17	26	21	24	400
INDEX <sub>2018</sub>	60,5	66,1	57,3	58,1	57,9	63,1	59,3	60,2	58,1	53,7	56,7	58,7	63,7	60,8	74,1	75,9	85,5	103,4	100,0	

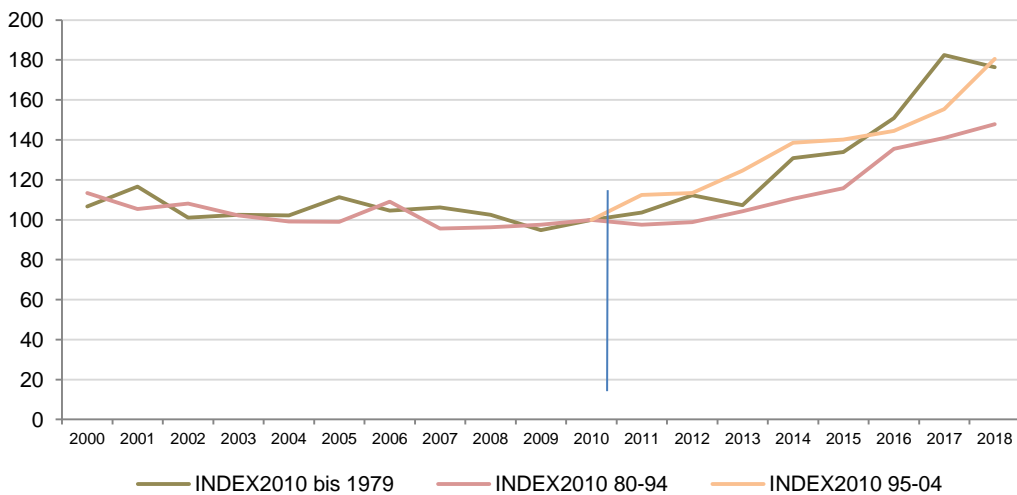
Baujahre 1980 bis einschließlich 1994

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>	113	105	108,0	102,2	99,1	98,9	109,1	95,6	96,3	97,4	100,0	97,5	98,7	104,3	110,6	115,8	135,4	140,9	147,9	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1500	1395	1429	1352	1311	1308	1443	1264	1273	1289	1323	1290	1306	1380	1463	1532	1791	1864	1956	
± s [€/m <sup>2</sup> ]	196	173	115	152	108	138	142	117	186	150	102	138	127	116	115	150	181	182	198	
Min [€/m <sup>2</sup> ]	1169	1221	1268	1126	1109	1084	1156	1126	1053	1019	1174	1006	1074	1199	1241	1288	1501	1545	1623	
Max [€/m <sup>2</sup> ]	1656	1629	1630	1564	1508	1553	1683	1422	1545	1486	1502	1489	1508	1591	1682	1909	2095	2127	2355	
Median [€/m <sup>2</sup> ]	1587	1365	1426	1391	1315	1297	1469	1219	1271	1296	1320	1256	1350	1426	1456	1507	1756	1919	1996	
Datensätze	10	7	11	15	17	18	13	12	14	19	26	23	28	18	45	37	18	25	24	380
Anz o Ausreißer	4	4	8	13	14	14	11	10	10	12	18	13	22	16	32	25	17	18	18	279
INDEX <sub>2018</sub>	76,7	71,3	73,1	69,1	67,0	66,9	73,8	64,6	65,1	65,9	67,6	66,0	66,8	70,6	74,8	78,3	91,6	95,3	100,0	

Baujahre 1995 bis einschließlich 2004

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>												112,5	113,3	124,7	138,6	140,1	144,4	155,4	180,5	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]												1478	1489	1638	1821	1841	1897	2041	2372	
± s [€/m <sup>2</sup> ]												187	89	124	234	121	158	175	168	
Min [€/m <sup>2</sup> ]												1273	1330	1471	1586	1736	1751	1840	2136	
Max [€/m <sup>2</sup> ]												1761	1656	1768	2055	2010	2116	2366	2515	
Median [€/m <sup>2</sup> ]												1444	1489	1674	1821	1777	1825	2000	2464	
Datensätze	2	3	3	4	3	5	3	4	2	4	5	12	13	7	5	3	5	5	3	91
Anz o Ausreißer	2	3	3	4	2	3	1	2	0	0	1	6	11	3	2	3	3	5	3	57
INDEX <sub>2018</sub>												62,3	62,8	69,0	76,8	77,6	80,0	86,1	100,0	

Baujahre ab 2005  
zu wenige Datensätze



## Kategorie Wiederverkauf

### Bodenrichtwertzonen ab 290 €/m<sup>2</sup> bis 1340 €/m<sup>2</sup>

#### Baujahre 1900 bis einschließlich 1979

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
<b>INDEX<sub>2010</sub></b>	<b>114,6</b>	<b>123,1</b>	<b>118,9</b>	<b>115,4</b>	<b>98,6</b>	<b>100,4</b>	<b>101,0</b>	<b>110,7</b>	<b>91,3</b>	<b>98,2</b>	<b>100,0</b>	<b>117,1</b>	<b>117,7</b>	<b>130,8</b>	<b>128,3</b>	<b>132,7</b>	<b>153,8</b>	<b>153,1</b>	<b>154,9</b>	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1305	1402	1354	1315	1123	1143	1150	1261	1040	1119	1139	1334	1341	1490	1462	1511	1752	1744	1764	
± s [€/m <sup>2</sup> ]	145	155	131	133	87	94	131	114	129	115	85	85	125	135	159	147	141	222	224	
Min [€/m <sup>2</sup> ]	1109	1059	1076	1150	1010	979	994	1092	884	949	985	1159	1122	1263	1166	1269	1477	1485	1441	
Max [€/m <sup>2</sup> ]	1515	1553	1521	1563	1342	1357	1372	1432	1288	1321	1291	1506	1570	1744	1701	1720	2022	2167	2112	
Median [€/m <sup>2</sup> ]	1274	1471	1381	1276	1100	1139	1108	1268	999	1166	1132	1309	1315	1507	1485	1550	1709	1608	1741	
Datensätze	24	23	20	24	23	21	16	18	22	25	32	29	33	17	30	27	25	27	25	461
Anz o Ausreißer	15	17	13	12	15	16	10	8	13	18	17	13	16	12	19	17	18	15	10	274
<b>INDEX<sub>2018</sub></b>	<b>74,0</b>	<b>79,5</b>	<b>76,8</b>	<b>74,5</b>	<b>63,7</b>	<b>64,8</b>	<b>65,2</b>	<b>71,5</b>	<b>58,9</b>	<b>63,4</b>	<b>64,6</b>	<b>75,6</b>	<b>76,0</b>	<b>84,4</b>	<b>82,8</b>	<b>85,6</b>	<b>99,3</b>	<b>98,8</b>	<b>100,0</b>	

#### Baujahre 1980 bis einschließlich 1994

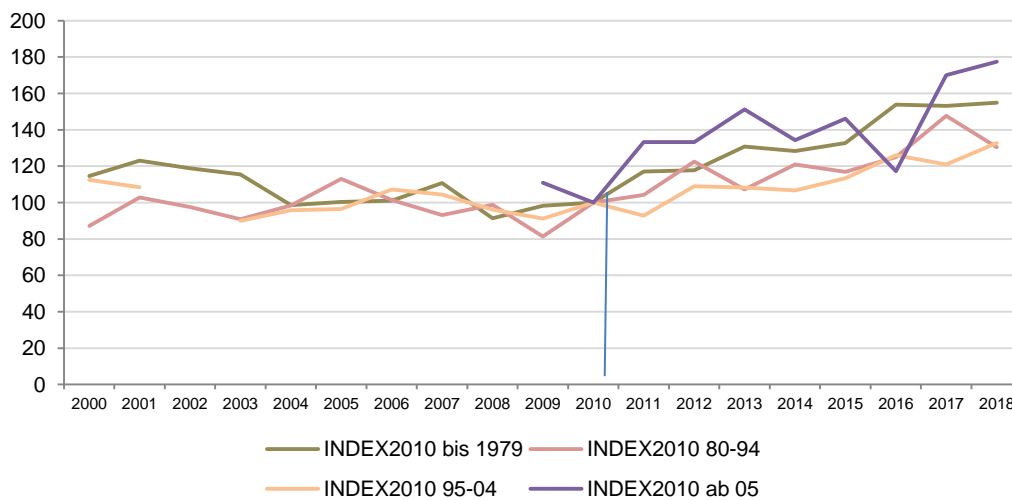
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
<b>INDEX<sub>2010</sub></b>	<b>87,1</b>	<b>103</b>	<b>97,5</b>	<b>90,8</b>	<b>98,4</b>	<b>113,0</b>	<b>101,3</b>	<b>93,1</b>	<b>98,7</b>	<b>81,3</b>	<b>100,0</b>	<b>104,3</b>	<b>122,4</b>	<b>107,2</b>	<b>120,9</b>	<b>116,9</b>	<b>124,9</b>	<b>147,7</b>	<b>130,4</b>	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1416	1673	1585	1477	1600	1838	1647	1514	1605	1323	1626	1696	1991	1743	1966	1900	2031	2401	2119	
± s [€/m <sup>2</sup> ]	128	230	206	150	140	258	185	137	148	98	94	88	235	196	134	1	153	190	125	
Min [€/m <sup>2</sup> ]	1266	1377	1350	1282	1436	1480	1370	1288	1419	1170	1462	1509	1658	1423	1771	1899	1772	2185	1923	
Max [€/m <sup>2</sup> ]	1596	1910	1911	1750	1765	2078	1882	1720	1862	1442	1721	1833	2164	2021	2240	1901	2178	2693	2269	
Median [€/m <sup>2</sup> ]	1363	1753	1540	1491	1599	1955	1737	1525	1565	1339	1654	1707	2150	1735	1947	1900	2120	2326	2146	
Datensätze	7	9	6	11	6	6	10	8	10	5	10	10	5	11	8	3	9	6	10	150
Anz o Ausreißer	6	8	4	7	4	3	7	5	6	4	8	9	3	9	7	2	6	5	6	109
<b>INDEX<sub>2018</sub></b>	<b>66,8</b>	<b>78,9</b>	<b>74,8</b>	<b>69,7</b>	<b>75,5</b>	<b>86,7</b>	<b>77,7</b>	<b>71,4</b>	<b>75,8</b>	<b>62,4</b>	<b>76,7</b>	<b>80,0</b>	<b>93,9</b>	<b>82,3</b>	<b>92,8</b>	<b>89,6</b>	<b>95,8</b>	<b>113,3</b>	<b>100,0</b>	

#### Baujahre 1995 bis einschließlich 2004

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
<b>INDEX<sub>2010</sub></b>	<b>112</b>	<b>108</b>		<b>89,9</b>	<b>95,9</b>	<b>96,4</b>	<b>107,1</b>	<b>104,4</b>	<b>96,1</b>	<b>91,1</b>	<b>100,0</b>	<b>92,9</b>	<b>108,9</b>	<b>108,3</b>	<b>106,7</b>	<b>113,4</b>	<b>126,0</b>	<b>120,9</b>	<b>132,6</b>	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2152	2076		1722	1835	1847	2051	2000	1839	1744	1915	1778	2086	2073	2044	2171	2413	2315	2540	
± s [€/m <sup>2</sup> ]	165	174		13	210	130	209	201	151	199	166	206	241	144	107	202	229	172	242	
Min [€/m <sup>2</sup> ]	1851	1848		1705	1580	1667	1759	1716	1685	1472	1661	1566	1709	1873	1898	1714	2006	1956	2074	
Max [€/m <sup>2</sup> ]	2401	2271		1736	2095	1972	2231	2152	2115	2043	2067	2215	2454	2281	2176	2433	2887	2665	2922	
Median [€/m <sup>2</sup> ]	2109	2109		1726	1831	1874	2164	2131	1788	1784	1965	1726	2033	2036	2049	2211	2439	2348	2604	
Datensätze	24	11		11	11	11	9	14	15	19	13	23	22	21	18	22	34	24	23	325
Anz o Ausreißer	12	3	1	3	3	4	3	3	5	6	4	8	10	9	7	8	21	12	11	133
<b>INDEX<sub>2018</sub></b>	<b>84,7</b>	<b>81,7</b>		<b>67,8</b>	<b>72,3</b>	<b>72,7</b>	<b>80,8</b>	<b>78,7</b>	<b>72,4</b>	<b>68,7</b>	<b>75,4</b>	<b>70,0</b>	<b>82,1</b>	<b>81,6</b>	<b>80,5</b>	<b>85,5</b>	<b>95,0</b>	<b>91,1</b>	<b>100,0</b>	

#### Baujahre ab 2005

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
<b>INDEX<sub>2010</sub></b>										<b>110,9</b>	<b>100,0</b>	<b>133,2</b>	<b>133,3</b>	<b>151,2</b>	<b>134,3</b>	<b>146,0</b>	<b>117,2</b>	<b>170,0</b>	<b>177,4</b>	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]										1923	1734	2310	2311	2622	2329	2532	2033	2947	3076	
± s [€/m <sup>2</sup> ]										184	75	86	193	123	302	234	21	273	186	
Min [€/m <sup>2</sup> ]										1675	1659	2190	2044	2461	1917	2141	2012	2675	2649	
Max [€/m <sup>2</sup> ]										2194	1809	2384	2586	2785	2633	2861	2053	3320	3223	
Median [€/m <sup>2</sup> ]										1912	1734	2355	2307	2622	2437	2599	2033	2846	3150	
Datensätze	0	0	0	0	0	1	1	0	0	4	2	3	4	4	3	6	4	3	7	42
Anz o Ausreißer										4	2	3	4	4	3	6	2	3	7	38
<b>INDEX<sub>2018</sub></b>										<b>62,5</b>	<b>56,4</b>	<b>75,1</b>	<b>75,1</b>	<b>85,2</b>	<b>75,7</b>	<b>82,3</b>	<b>66,1</b>	<b>95,8</b>	<b>100,0</b>	



## Kategorie Neuverkauf

### Bodenrichtwertzonen bis einschließlich 220 €/m<sup>2</sup>

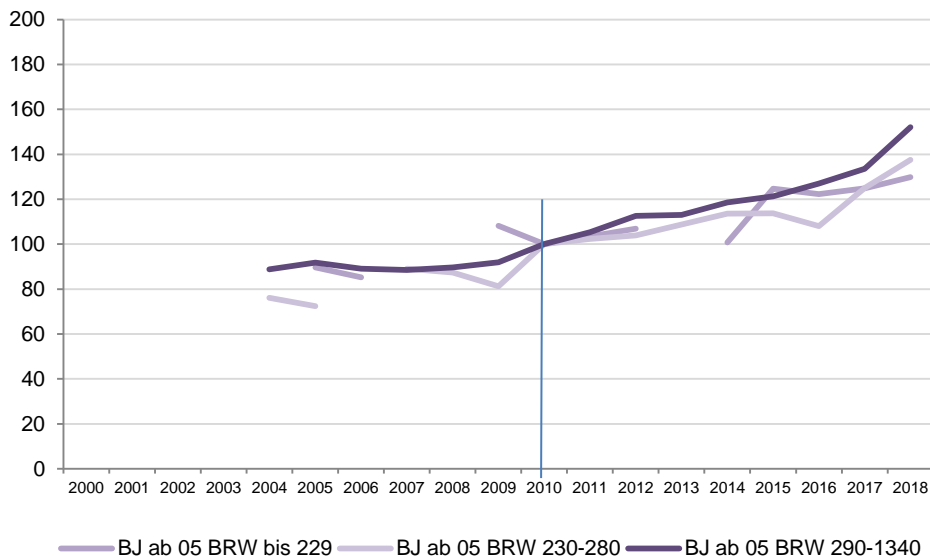
Baujahre ab 2005																				
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
INDEX <sub>2010</sub>						89,7	85,3			108,2	100,0	103,4	106,9		100,8	124,7	122,3	124,9	129,8	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]						1980	1883			2390	2208	2283	2361		2227	2754	2700	2759	2866	
± s [€/m <sup>2</sup> ]						246	223			150	139	62	67		122	151	157	190	112	
Min [€/m <sup>2</sup> ]						1650	1566			2241	2069	2196	2312		2105	2576	2500	2455	2636	
Max [€/m <sup>2</sup> ]						2342	2298			2540	2347	2332	2456		2349	2945	3032	2990	2950	
Median [€/m <sup>2</sup> ]						1885	1950			2390	2208	2323	2314		2226	2740	2676	2750	2920	
Datensätze						8	10	1	0	2	2	3	3	0	5	3	14	26	10	87
Anz. o. Ausreißer						8	7	1	0	2	2	3	3	0	4	3	13	24	9	79
INDEX <sub>2018</sub>						69,1	65,7			83,4	77,1	79,7	82,4		77,7	96,1	94,2	96,2	100,0	

### Bodenrichtwertzonen ab 230 €/m<sup>2</sup> bis einschließlich 280 €/m<sup>2</sup>

Baujahre ab 2005																					
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ	
INDEX <sub>2010</sub>						76,1	72,4		89,1	87,4	81,2	100,0	102,4	103,9	108,7	113,5	113,7	108,0	125,0	137,6	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]						1915	1823		2243	2199	2043	2516	2576	2614	2735	2857	2862	2719	3146	3462	
± s [€/m <sup>2</sup> ]						1	113		68	85	208	211	190	279	189	147	162	63	266	320	
Min [€/m <sup>2</sup> ]						1914	1700		2146	2083	1751	2128	2210	2116	2384	2600	2538	2616	2850	2813	
Max [€/m <sup>2</sup> ]						1916	2038		2297	2300	2373	2853	2862	3028	3205	3184	3281	2788	3593	4013	
Median [€/m <sup>2</sup> ]						1915	1763		2285	2202	1962	2508	2642	2656	2703	2895	2825	2735	3073	3402	
Datensätze						2	10	0	3	11	13	18	34	22	17	42	24	5	11	58	270
Anz. o. Ausreißer						2	10	0	3	11	12	15	33	21	17	38	24	4	9	48	247
INDEX <sub>2018</sub>						55,3	52,7		64,8	63,5	59,0	72,7	74,4	75,5	79,0	82,5	82,7	78,5	90,9	100,0	

### Bodenrichtwertzonen ab 290 €/m<sup>2</sup> bis 1340 €/m<sup>2</sup>

Baujahre ab 2005																					
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ	
INDEX <sub>2010</sub>						88,9	91,8	89,1	88,5	89,7	92,0	100,0	105,3	112,7	113,0	118,6	121,3	126,9	133,5	152,1	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]						2154	2226	2161	2145	2175	2229	2424	2554	2731	2740	2875	2942	3077	3236	3688	
± s [€/m <sup>2</sup> ]						88	213	211	142	208	211	168	229	183	215	207	234	308	381	287	
Min [€/m <sup>2</sup> ]						1948	1799	1735	1930	1763	1825	2064	2147	2250	2294	2317	2506	2551	2609	3044	
Max [€/m <sup>2</sup> ]						2300	2640	2577	2375	2558	2597	2850	2941	3053	3246	3356	3552	3752	3904	4262	
Median [€/m <sup>2</sup> ]						2171	2196	2171	2160	2170	2260	2435	2550	2746	2699	2889	2899	2988	3357	3693	
Datensätze						18	59	37	29	37	54	29	19	19	26	42	35	126	104	47	681
Anz. o. Ausreißer						18	57	32	26	34	31	26	19	18	21	38	34	119	98	40	611
INDEX <sub>2018</sub>						58,4	60,3	58,6	58,1	59,0	60,4	65,7	69,2	74,1	74,3	78,0	79,8	83,4	87,7	100,0	



## SONSTIGE ANGABEN

### Gebühren

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

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	netto
-- €	50.000 €	<b>760,00 €</b>
50.001 €	75.000 €	<b>880,00 €</b>
75.001 €	100.000 €	<b>1.000,00 €</b>
100.001 €	125.000 €	<b>1.120,00 €</b>
125.001 €	150.000 €	<b>1.220,00 €</b>
150.001 €	175.000 €	<b>1.320,00 €</b>
175.001 €	200.000 €	<b>1.420,00 €</b>
200.001 €	225.000 €	<b>1.520,00 €</b>
225.001 €	250.000 €	<b>1.620,00 €</b>
250.001 €	300.000 €	<b>1.740,00 €</b>
300.001 €	350.000 €	<b>1.860,00 €</b>
350.001 €	400.000 €	<b>1.980,00 €</b>
400.001 €	450.000 €	<b>2.100,00 €</b>
450.001 €	500.000 €	<b>2.220,00 €</b>
500.001 €	750.000 €	<b>2.530,00 €</b>
750.001 €	1.000.000 €	<b>2.840,00 €</b>
1.000.001 €	1.250.000 €	<b>3.150,00 €</b>
1.250.001 €	1.500.000 €	<b>3.460,00 €</b>
1.500.001 €	1.750.000 €	<b>3.770,00 €</b>
1.750.001 €	2.000.000 €	<b>4.080,00 €</b>
2.000.001 €	2.250.000 €	<b>4.390,00 €</b>
2.250.001 €	2.500.000 €	<b>4.700,00 €</b>
2.500.001 €	3.000.000 €	<b>5.120,00 €</b>
3.000.001 €	3.500.000 €	<b>5.540,00 €</b>
3.500.001 €	4.000.000 €	<b>5.960,00 €</b>
4.000.001 €	4.500.000 €	<b>6.380,00 €</b>
4.500.001 €	5.000.000 €	<b>6.800,00 €</b>
über	5.000.000 €	<b>6.800,00 € zuzüglich 0,6 v. T. aus dem Betrag über 5.000.000 Euro</b> 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 €
Immobilienmarktbericht mit Bodenrichtwertkarte	50,00 €
Bodenrichtwertkarte (Stadtplanformat M. 1:12500)	20,00 €
Immobilienmarktbericht	30,00 €

## Gutachterausschüsse im Ortenaukreis

Ort / Adresse				Kontakt	
1	77855	Achern, Stadt	Illenauer Allee 73	07841	642 -1280
2	77767	Appenweier	Ortenauer Straße 13	07805	9594 -66
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 -130
11	77793	Gutach	Hauptstraße 38	07833	9388 -88
12	77716	Haslach im Kinzigtal, Stadt	Am Marktplatz 1	07832	706 -134
13	77756	Hausach, Stadt	Hauptstraße 34	07831	79 -61
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 -1367
20	77971	Kippenheim	Untere Hauptstraße 4	07825	903 -28
21	77933	Lahr/Schwarzwald, Stadt	Schillerstraße 23	07821	9100 -710
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 -13
27	77743	Neuried	Kirchstraße 21	07807	97 -160
28	77787	Nordrach	Im Dorf 26	07838	9299 -0
29	77784	Oberharmersbach	Dorf 30	07837	9297 -60
32	77704	Oberkirch, Stadt	Eisenbahnstraße 1	07802	82 -632
31	77709	Oberwolfach	Rathausstraße 1	07834	8383 -0
32	77654	Offenburg, Stadt	Wilhelmstraße 12	0781	82 -2299
				0781	82 -2323
				0781	82 -2399
33	77797	Ohlsbach	Hauptstraße 33	07803	9699 -14
34	77728	Oppenau	Rathausplatz 1	07804	48 -34
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 -13
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 -13
45	77963	Schwanau	Kirchstraße 16	07824	6499 -22
46	77889	Seebach	Ruhesteinstraße 21	07842	9483 -0
47	77960	Seelbach	Hauptstraße 7	07823	9494 -0
48	77790	Steinach	Hauptstraße 24	07832	9198 -23
49	77731	Willstätt	Am Mühlplatz 1	07852	43 -520
50	77709	Wolfach, Stadt	Hauptstraße 41	07834	8353 -42
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

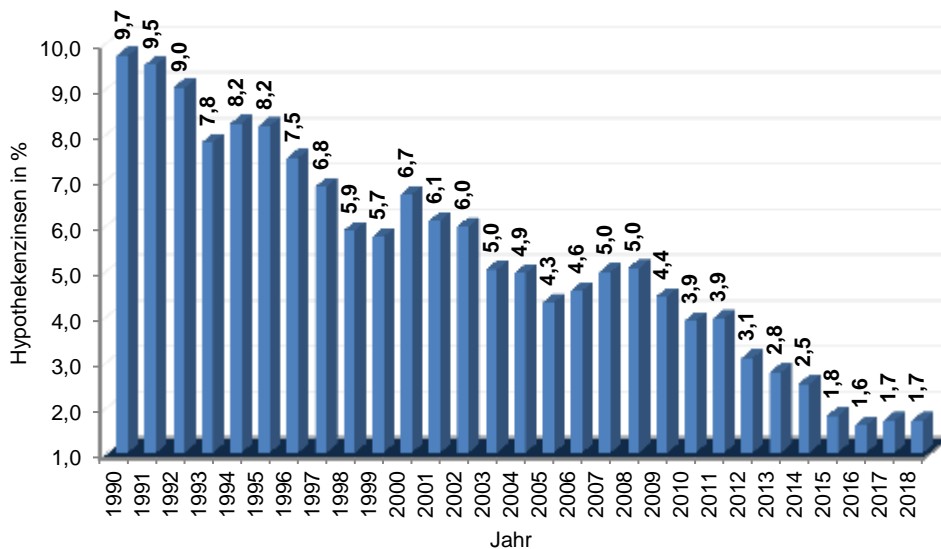


### Finanzierungskosten

#### Bundesbank-Zinssätze (Hypothekenkredite und Wohnbaufinanzierung)

Im Säulendiagramm ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen von 1990 bis 2018 dargestellt. Die monatliche Belastung bei einer angenommenen Tilgung von 1 % und bei einem Darlehensbetrag von 100.000 € betrug so beispielsweise im Jahr 1990 bei 9,7 % Zins 892 €. Im Jahr 2018 betrug die Belastung auf Grund des tiefen Zinsniveaus noch 225 €.

Jahr	Hypothekenzinsen	Belastung in Euro
1990	9,70%	892
1991	9,50%	875
1992	9,00%	833
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
2017	1,70%	225
2018	1,70%	225



## Quellennachweis

Titel		Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	7	Bildquelle	Hochschule Offenburg, Stadt Offenburg
Seite	8	Plan	Stadt Offenburg
Seite	9	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	10	Plan	Stadt Offenburg
Seite	11	Plan	Stadt Offenburg
Seite	12	Datenquelle	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
		Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	13	Datenquelle	Kommunales Melderegister
Seite	14	Datenquelle	Kommunales Melderegister
Seite	17	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	18	Bildquelle	Iris Rothe
Seite	19	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite	20	Plan	Projektentwickler OFB
Seite	21	Bildquelle	Sparkasse Offenburg / Ortenau, Projektentwickler OFB
Seite	24	Plan	AK OGA (Hg.): Immobilienmarktbericht Deutschland
Seite	25	Plan	Stadt Offenburg
Seite	51	Plan	Stadt Offenburg
Seite	52	Plan	Stadt Offenburg
Seite	54	Plan	Stadt Offenburg
Seite	68	Panoramafoto	CycloMedia Deutschland GmbH
Seite	100	Plan	Landratsamt Ortenaukreis
Seite	101	Datenquelle	Deutsche Bundesbank/Sparkasse Offenburg / Ortenau
Seite	102	Grafik	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

## Literaturhinweis

Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsrichtlinien 2006

Bodenrichtwertrichtlinien (BRW-RL)

Sachwertrichtlinien (SW-RL)

Vergleichswertrichtlinien (VW-RL)

Ertragswertrichtlinien (EW-RL)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung

EU-Verordnung Häuserpreisindex

Preisindizes des Statistischen Bundesamtes

