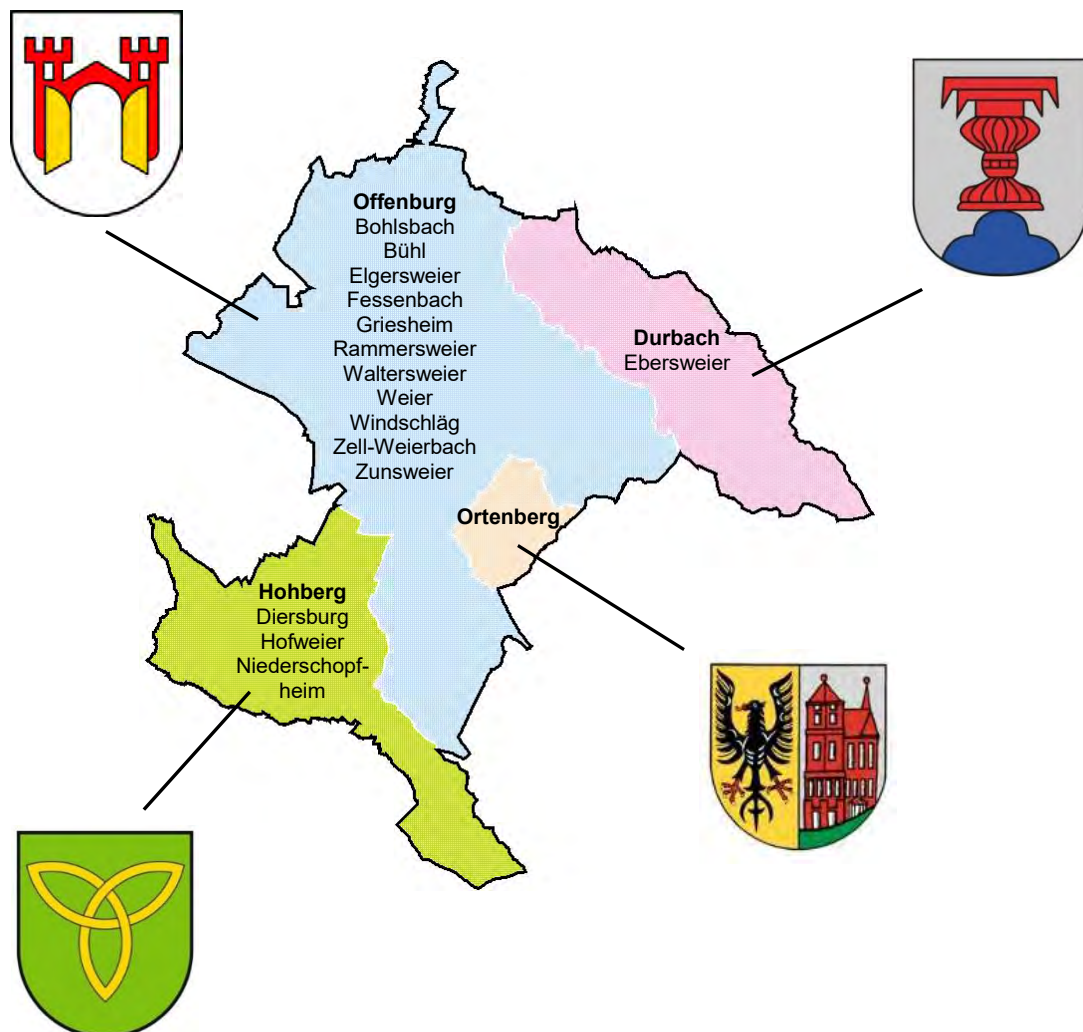


# Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

## Immobilienmarktbericht 2019 / 2020



Immobilienmarkt  
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020, Bewertungszeitraum 2019-2020  
Daten für die Wertermittlung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
Geschäftsstelle.....	8
Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle .....	9
Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Offenburg.....	10
Anzahl der Bewertungen und Gesamtumsätze .....	11
<b>Offenburg</b> .....	<b>13</b>
Kurzporträt mit Standortinformation .....	13
Wirtschaft .....	14
Gewerbe- und Industriegebiete in Offenburg.....	16
Wissenschaft und Bildung.....	17
Flächendaten.....	18
Bevölkerungsentwicklung in Offenburg.....	19
Städtebauliche Erneuerungen.....	20
Projekte der Stadterneuerung .....	24
<b>Gemeinde Durbach</b> .....	<b>25</b>
Kurzporträt mit Standortinformation .....	25
Flächendaten der Gemeinde Durbach.....	25
Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Durbach .....	26
<b>Gemeinde Hohberg</b> .....	<b>27</b>
Kurzporträt mit Standortinformation .....	27
Flächendaten von Hohberg.....	27
Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohberg .....	28
<b>Gemeinde Ortenberg</b> .....	<b>29</b>
Kurzporträt mit Standortinformation .....	29
Flächendaten von Ortenberg .....	29
Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ortenberg .....	30
<b>Allgemeine Ausführungen zum Immobilienmarktbericht</b> .....	<b>31</b>
<b>Marktentwicklung</b> .....	<b>36</b>
Entwicklung Geldumsatz und Anzahl notarieller Verträge.....	36
Entwicklung der Anzahl der Eigentumswechsel auf die Teilmärkte.....	37
Entwicklung der Geldumsätze auf die Teilmärkte.....	38
Entwicklung der Flächenumsätze .....	39
Verteilung notarieller Verträge auf verschiedene Rechtsvorgänge .....	40
<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>41</b>
Gesamtumsätze nach Nutzung.....	41
Unbebaute Bauflächen.....	41
Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	44
Entwicklung der Umsätze: Vergleich Zeitraum 2017/2018 zu 2019/2020 .....	46
Gesamtumsätze nach Entwicklungsstufe .....	46
Übersicht über berechnete Bodenwerte .....	47

Bodenrichtwerte .....	48
Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	51
Bebaute Grundstücke im Außenbereich .....	52
Einstufungen von Wohnbauland .....	53
<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>54</b>
Marktanteile nach Anzahl verschiedener Gebäudetypen .....	54
Gesamtumsätze .....	55
Entwicklung der Umsätze: Vergleich Zeitraum 2017/2018 zu 2019/2020 .....	56
Entwicklung Umsätze Vertragsflächen, Preise und Anzahl .....	57
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum.....</b>	<b>58</b>
Verteilung in Wohnungseigentum und Teileigentum .....	58
Gesamtumsätze des gesamten Wohnungs- und Teileigentumsmarktes .....	59
Wohnungseigentum .....	60
Entwicklung der Umsätze: Vergleich Zeitraum 2017/2018 zu 2019/2020 .....	60
Entwicklung von Wohnungsverkäufen nach Anzahl Verkäufe je Kategorie und Geldumsätze .....	60
Wohnungseigentum Teilmarkt Neuverkäufe .....	62
Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum .....	62
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen.....	63
Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro [EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche] .....	64
Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum .....	67
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen.....	68
Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro [EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche] .....	69
Wohnungseigentum Teilmarkt Umwandlung .....	72
Preisentwicklung bei Wohnungen .....	72
Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum .....	74
Verkäufe von Teileigentum .....	75
<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....</b>	<b>76</b>
Sachwertfaktoren (NHK 2010) .....	76
Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2019/2020 .....	81
Liegenschaftszinssätze 2019/2020 für bebaute Grundstücke .....	82
Liegenschaftszinssätze 2019/2020 für Wohnungseigentum .....	83
Gebäudedefaktoren .....	84
Indexreihen: Preise für Eigentumswohnungen ImmoWertV §11 (Abs.4) .....	85
<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>90</b>
Gebühren .....	90
Gutachterausschüsse im Ortenaukreis .....	91
Quellennachweis .....	93
Literaturhinweis .....	93

## Vorwort

Der vorliegende Immobilienmarktbericht wird erstmalig vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg, bestehend aus der Stadt Offenburg sowie den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg, herausgegeben. Der Zusammenschluss erfolgte zum 1. Juli 2019 mit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, in welcher die Übertragung der gesetzlich geforderten Aufgaben nach §1 Absatz 1 Satz 1 der Gutachterausschussverordnung auf die Stadt Offenburg geregelt wird.

Unterzeichnet wurde die Vereinbarung am 16.04.2019 durch den Oberbürgermeister der Stadt Offenburg sowie den Bürgermeistern der Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg.



Bei der Unterzeichnung der Vereinbarung zur Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg (vorne, von links): Die Rathauschefs Markus Vollmer (Ortenberg), Klaus Jehle (Gemeinde Hohberg), Marco Steffens (Stadt Offenburg), Andreas König (Gemeinde Durbach). Hintere Reihe (von links): die an der Vereinbarung beteiligten Rathausmitarbeiter Anja Bächle (Gemeinde Ortenberg), Katharina Heitz und Erwin Drixler (beide Stadt Offenburg). © Ulrich Marx

Diese Konzentration der gesetzlich geforderten Aufgaben ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene interkommunale Zusammenarbeit mit Synergieeffekten und einer größeren Professionalisierung.

Denn für die beteiligten Kommunen bedeutet es, dass nun eine gemeinsame Kaufpreissammlung geführt wird, in der alle Kauffälle ausgewertet werden. Mit jeweils rund 1.500 Kauffällen in den Jahren 2019 und 2020 übertrifft der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg die gesetzliche Erwartung von 1.000 Kauffällen pro Jahr bei Weitem. Es besteht somit eine solide Grundlage für die Ableitungen der Bodenrichtwerte und der für die Immobilienwertermittlung relevanten Daten sowie für die umfangreichen Marktanalysen, wie sie im vorliegenden Immobilienmarktbericht nachzulesen sind. Der Immobilienmarktbericht trägt so qualifiziert zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei und zeigt das Preisgefüge sowie die Preisentwicklung in und um Offenburg auf.

Bei Studium des Berichts fällt sofort ins Auge, dass die Investitionen auf dem Offenburger Immobilienmarkt in den zurückliegenden zwei Jahren weiter zugenommen haben. Das Investitionsvolumen ist auf 536 Mio. Euro gestiegen. Damit setzt sich der

Trend der vergangenen Jahre weiter fort. Die positive Entwicklung ist u.a. auf die vielen baulichen Projekte in den Sanierungsgebieten der Innenstadt von Offenburg sowie auf die Realisierungen beispielsweise der Baugebiete „Seitenpfaden“, „Westlich der Okenstraße“ und „Vorderer Brand“ in Offenburg oder „Laugasserfeld im Bindenesel“ in Hohberg zurückzuführen.

Bei bebauten Grundstücken ist eine Stagnation in der Anzahl der Eigentumswechsel festzustellen. Allerdings ist der Wert pro Objekt deutlich gestiegen. Das ist ein Indiz dafür, dass der Immobilienmarkt in Offenburg sehr angespannt ist. In vielen Fällen sind Käufer also bereit, einen Kaufpreis zu bezahlen, der erheblich über dem Sachwert der erworbenen Immobilie liegt.

Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien zeigt sich auch darin, dass die Bodenrichtwerte sich weiter erhöht haben. Im Schnitt ist der Preis für Wohnbauland im Vergleich zur Feststellung von vor zwei Jahren um 15 % gestiegen. Diese Tendenz ist auch weiterhin zu erkennen.

### **Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal**

Um die Markttransparenz im Ortenaukreis weiter zu steigern, wird in naher Zukunft der Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses nochmals deutlich erweitert. Gespräche mit den 17 Kinzigtalkommunen sowie mit der Gemeinde Schuttwald sind weit vorangeschritten; die jeweiligen Gemeinderäte haben bereits erste zustimmende Beschlüsse gefasst. Geplant ist eine Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum Jahresbeginn 2022.

In der dann neuen öffentlich-rechtliche Vereinbarung werden 22 Kommunen mit rund 180.000 Einwohnern den Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal bilden. Er wird damit zu den größten Zusammenschlüssen von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg gehören.



Karte: Erweiterung ins Kinzigtal

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg möchte ich für diesen Immobilienmarktbericht meinen Dank aussprechen.

Die erstmalige Zusammenführung der Marktdaten aus Offenburg, Durbach, Hohberg und Ortenberg stellte neben dem täglichen Geschäft der Verkehrswertermittlung und der Führung der Kaufpreissammlung einen großen Kraftakt dar.

Das Ergebnis kann ich als sehr gelungen bezeichnen. Der Immobilienmarktbericht ist ein wesentlicher Beitrag zur Markttransparenz.



Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler  
Vorsitzender  
Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

## Geschäftsstelle

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Anträge über Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und Wertermittlungen über bebaute und unbebaute Grundstücke sind bei der Geschäftsstelle zu stellen.

Erforderliche Daten für die Wertermittlung wie Sachwertfaktoren, Rohertragsfaktoren Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum sowie Gebädefaktoren fließen aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen in den Gemeinden in die Berechnungen von Offenburg mit ein.

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden für die beteiligten Kommunen separat ausgewiesen.



## Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss wird auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Die laufende Amtszeit erstreckt sich bis zum 30.06.2022. Ihm gehören u. a. Vermessungsingenieure, Architekten, Juristen, Statiker, Bankfachleute und Immobilienmakler an. Zurzeit sind dies 39 Gutachterinnen und Gutachter, welche die vielfältigen Schwerpunkte des Grundstücksmarkts abdecken und dementsprechend im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Zusätzlich wurden zwei Beauftragte der Finanzbehörde Offenburg als Gutachter für die Ermittlung der Bodenrichtwerte bestellt.

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

Wertermittlungen erstellt der Gemeinsame Gutachterausschuss in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachter/innen.

An der Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Jahre 2019/2020 waren 7 Gutachter/innen für Offenburg, 4 Gutachter für Durbach, 4 Gutachter für Hohberg und 4 Gutachter/innen für Ortenberg mit jeweils einen Vertreter der Finanzbehörde Offenburg beteiligt.

## Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Offenburg für die Zeit bis 30.06.2022

Vorsitzender		
Prof. Dr.- Ing. Erwin Drixler	Offenburg	Dr. Ing. Geodäsie, Leiter Fachbereich Bauservice, Stadt Offenburg
Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter		
Uwe Czelinski	Offenburg	Rechtsanwalt
Reinhart Kohlmorgen	Offenburg	Rechtsanwalt
Günter Michel	Hohberg	Bauingenieur
Roland Weygold	Ortenberg	Bautechniker
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter		
Anja Bächle	Ortenberg	Verwaltungsfachwirtin, Haupt- und Bauamtsleiterin
Wolfgang Bayer	Hohberg	Kaufmännischer Angestellter
Sabine Beers	Offenburg	Dipl. Ing. (FH), Freie Architektin
Tobias Burger	Offenburg	Dipl. Ing., Fachrichtung Vermessung, ÖBVI
Thomas Danner	Ortenberg	Dipl.-Ing. Holztechnik (BA) und Gebäudeenergieberater
Ralf Eckenfels	Hohberg	Bautechniker
Jürgen Fahrner	Hohberg	Steuerberater
Siegfried Falk	Offenburg	Bankprokurist i.R.
Dieter Fleig	Offenburg	Dipl. Ing., Fachrichtung Vermessung Obervermessungsrat
Dietmar Friedemann	Ortenberg	Freier Architekt
Dr. Fred Gresens	Offenburg	Architekt, Geschäftsführer GE-MI-BAU
Thomas Heitz	Offenburg	Betriebswirt des Handwerks, Maurermeister
Michael Hogenmüller	Hohberg	Diplom-Betriebswirt
Peter Jockers	Offenburg	Notariatsdirektor i.R.
Bruno Joos	Offenburg	Dipl. Ing. (FH), Freier Architekt
Christian Kiefer	Durbach	Bauingenieur
Karl Kiefer	Ortenberg	Kreisbaumeister a. D. und Bauingenieur
Andreas Klingbeil	Offenburg	Immobilienwirt VWA / DIA, Sparkasse Offenburg/Ortenau
Andreas Kollefrath	Offenburg	Architekt, Leiter Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
Rudolf Kothmeier	Offenburg	Dipl. Ing. (FH), Fachrichtung Vermessung i.R.
Tim Krämer	Durbach	Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt
Rainer Lindenmeier	Offenburg	Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit, Geschäftsführer Stadtbau/Wohnbau Offenburg
Thomas Lippold	Offenburg	Betriebswirt (VWA) Immobilienbewertung, Volksbank eG
Christine Mildenerger	Offenburg	Dipl. Ing., Freie Architektin
Johannes Münchenbach	Hohberg	Dipl. Verwaltungswirt, Jugendamt LRA
Jürgen Oelschlegel	Offenburg	Dipl. Ing. (FH), Fachrichtung Bauwesen
Dieter Pfefferle	Hohberg	Landwirt
Dr. Alex Resch	Offenburg	Dr. Uni. Florenz, Freier Architekt
Freia Seifert	Offenburg	Immobilienmaklerin
Bernd Siebert	Ortenberg	Dipl. Verwaltungswirt, Grundbuchbeamter
Alexander Spinner-Glanzmann	Durbach	Dipl.-Ing. für Weinbau und Önologie, Winzer
Robert Wacker	Offenburg	Geschäftsführer a.D. Stadtbau/Wohnbau Offenburg
Uwe Weiser	Hohberg	Landwirt
Hermann Wenz	Offenburg	Dipl. Ing., Freier Architekt BDA i. R.
Gesetzliche Vertreter der Finanzbehörde (nur bei der Bodenrichtwertermittlung)		
Martin Schmider		Finanzbeamter, Gesetzlicher Vertreter der Finanzbehörde
Uwe Janouch		Finanzbeamter, Gesetzlicher Vertreter der Finanzbehörde (Stellvertreter)

## Anzahl der Bewertungen und Gesamtumsätze

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).

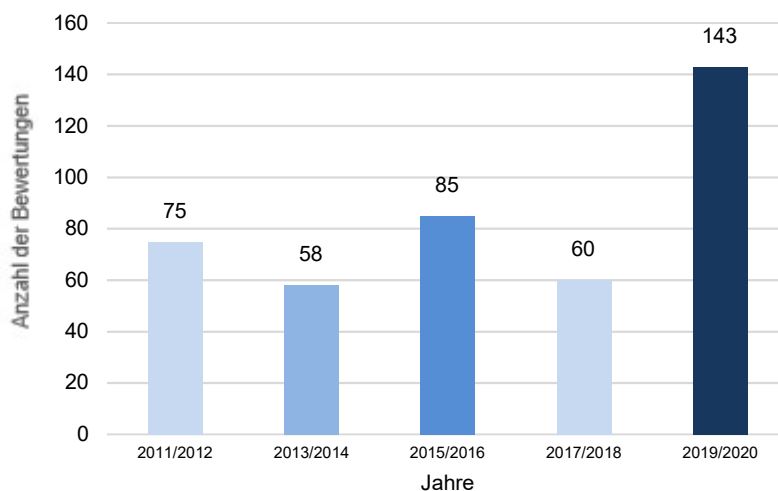
Für den Gutachterausschuss ist jeder einzelne Bewertungsfall Anlass, sich konkret mit den jeweiligen Marktverhältnissen auseinander zu setzen.

In den Jahren 2019/2020 erstattete der Gutachterausschuss 108 Verkehrswertgutachten mit insgesamt 143 einzelnen Grundstücksbewertungen.

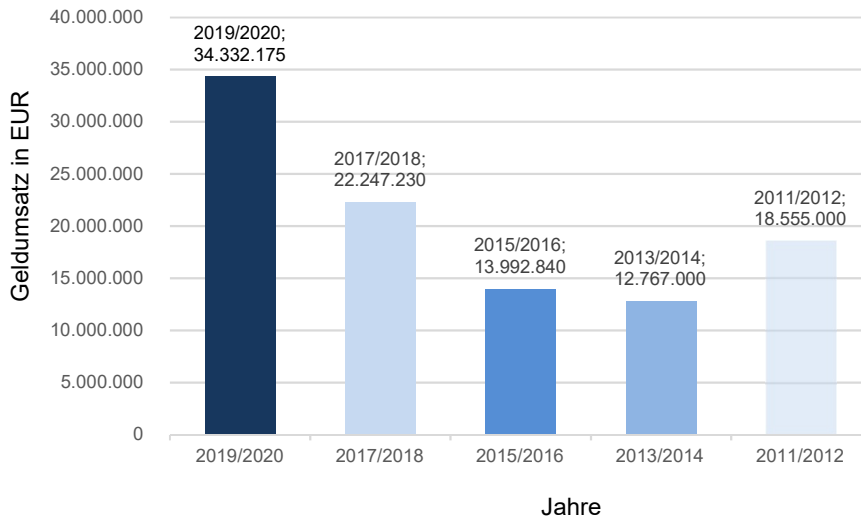
Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Grundstücksbewertungen ab dem Jahr 2011:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Grundstücksart</b>										
Unbebaute Grundstücke	3	1	2	8	8	9	5	2	25	32
Bebaute Grundstücke	34	23	13	17	27	23	19	12	34	44
Wohnungs- und Teileigentum	5	9	9	9	7	11	6	12	7	14
Sonstige Rechte							2	2	2	2
<b>insgesamt</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>	<b>68</b>	<b>92</b>

Grafische Darstellungen der Anzahl der einzelnen Bewertungen seit dem Immobilienmarktbericht 2011/2012:



Grafische Darstellung der Geldumsätze [in EUR] seit dem Immobilienmarktbericht 2011/2012:



Neben Verkehrswertgutachten wurden Bodenrichtwerte ermittelt und die wesentlichen Daten der Öffentlichkeit bereitgestellt. Die Geschäftsstelle war bei der Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und Analysen aus der Kaufpreissammlung mit den Marktbeteiligten und Sachverständigen für Bewertungen im ständigen Kontakt.

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 von der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellt.

## Offenburg

<https://www.offenburg.de>

### Kurzporträt mit Standortinformation

Offenburg ist das Tor zum Schwarzwald, ehemalige Reichsstadt, Ort der Demokratiebewegung, moderne Stadt mit hoher Lebensqualität und bedeutender Wirtschafts- und Hochschulstandort.

### Naturraum und Geographie

Offenburg liegt im Herzen Europas, zwischen Rhein und Reblandschaften, zwischen Schwarzwald und Vogesen am Eingang des Kinzigtals. Hier, inmitten der Vorbergzone des Mittleren Schwarzwaldes tritt die Kinzig in die Rheinebene und Offenburg bildet das Tor zum Schwarzwald.

Die Lage zwischen Karlsruhe und Freiburg sowie die direkte Nachbarschaft zu Frankreich machen Offenburg als Lebensmittelpunkt interessant.

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

11 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.



## Wirtschaft

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

Der Eisenbahnbau in den 1860-Jahren machte Offenburg zum Verkehrsknotenpunkt. Vom Bau der Schwarzwaldbahn profitierte die Stadt, denn nun wurde auch das Kinzigtal erschlossen. 100 Jahre später kam mit der Anbindung an die Autobahn, eine weitere Attraktivitätssteigerung für größere Firmen, hinzu.

Begünstigt wird diese Entwicklung durch die verkehrsgünstige Lage inmitten der trinationalen 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 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 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.



Burda Medien-Park

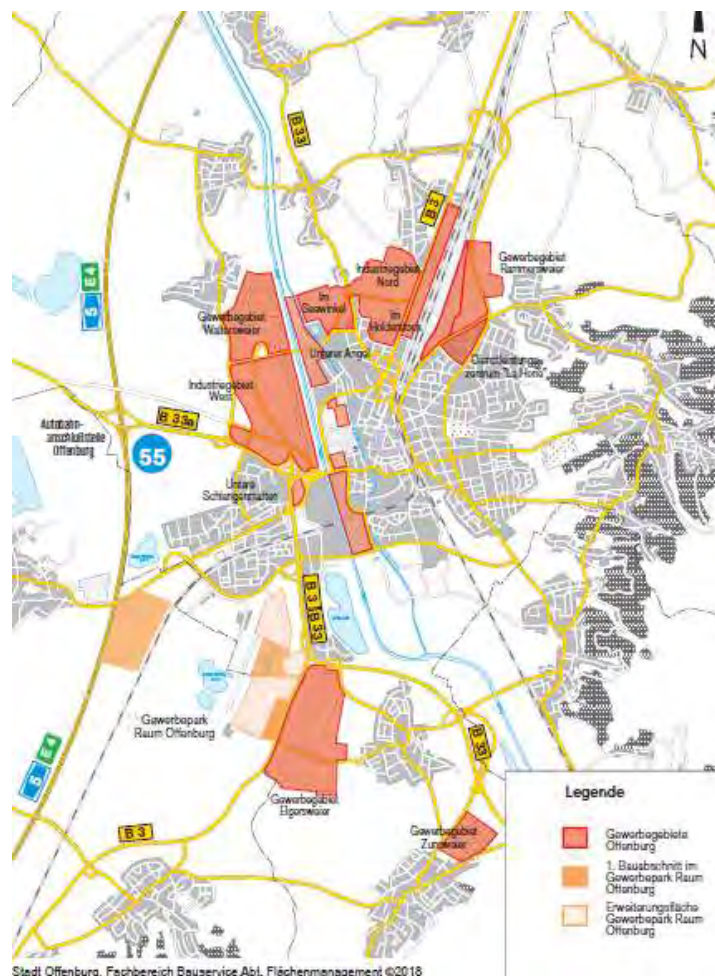
Offenburg ist eine wichtige Messe-, Kongress- und Ausstellungsstadt. Auf 179.000 Quadratmetern topografiertem Messegelände stehen 22.500 Quadratmeter Hallenfläche zur Verfügung, davon allein 14.000 Quadratmeter Hallenfläche unter einem Dach mit der architektonisch anspruchsvollen Achse Oberrheinhalle, 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 Europameesse des Pferdes Eurocheval, die Oberrhein Messe, die Badische Weinmesse und die GeoTHERM, heute die führende Fachmesse für oberflächennahe und Tiefe Geothermie in Europa.



Messe Offenburg - Oberrheinhalle

## 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



Plananschnitt Gewerbe- und Industriegebiete in Offenburg

## Wissenschaft und Bildung

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 Jungunternehmern haben ebenfalls ihren Sitz in Offenburg.



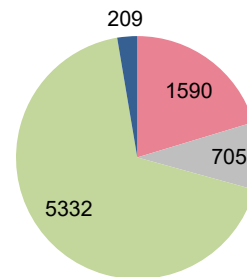
Technologiepark Offenburg (TPO)

## Flächendaten

Stichtag 31.12.2019

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Siedlung	1590	20,3
Verkehr	705	9,0
Vegetation	5332	68,0
Gewässer	209	2,7
Gesamtfläche von Offenburg	7836	100,0

Bodenflächen in ha



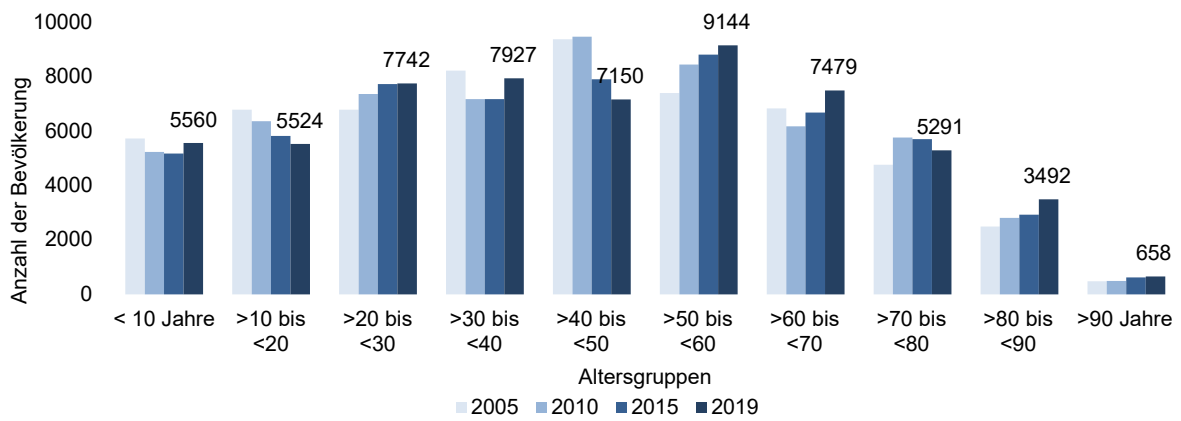
■ Siedlung ■ Verkehr ■ Vegetation ■ Gewässer

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.

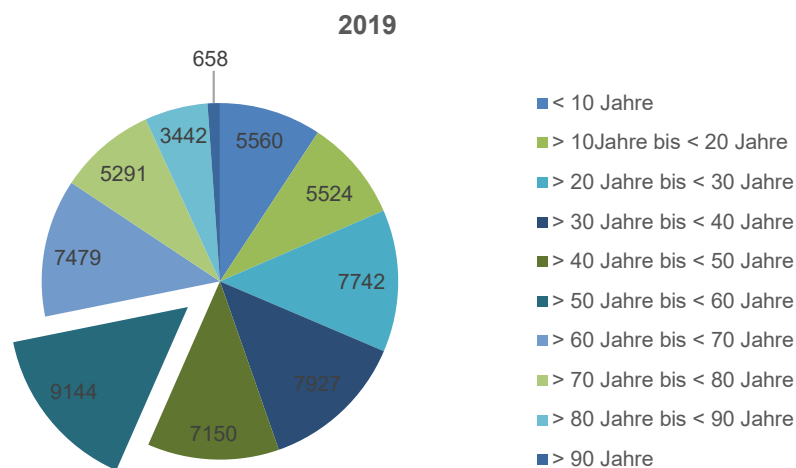


### Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Altersgruppen

Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2005	5721	6781	6783	8210	9360	7386	6829	4755	2491	477
2010	5226	6357	7355	7170	9460	8432	6166	5751	2805	493
2015	5173	5813	7714	7169	7890	8795	6675	5698	2919	619
2019	5560	5524	7742	7927	7150	9144	7479	5291	3492	658



Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2019	5560	5524	7742	7927	7150	9144	7479	5291	3442	658



## 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, 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, sowohl in den Gebäuden als auch im öffentlichen Raum. Die Schwerpunkte setzt der Gemeinderat mit Festlegung der Sanierungsziele.

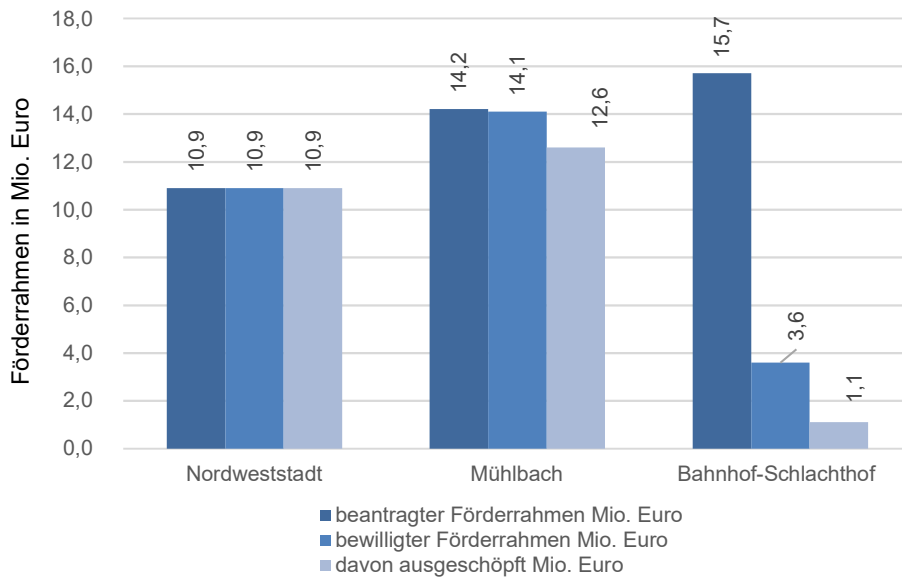
Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

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 sind derzeit das Quartier „Mühlbach“ im Förderprogramm „Stadtumbau West“ sowie das Gebiet Bahnhof-Schlachthof (SBS) im Programm „Soziale-Stadt“ aufgenommen

Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“	
Gemeinderatsbeschluss	02.05.2005
Bewilligungszeitraum bis	30.04.2018
Satzungsaufhebung	Anfang 2019
Sanierungsgebiet „Mühlbach“	
Gemeinderatsbeschluss	19.11.2007
Bewilligungszeitraum bis	30.04.2020
Sanierungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“	
Gemeinderatsbeschluss	08.04.2019



**Sanierungsgebiet „Soziale Stadt-Nordweststadt“**

Das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt-Nordweststadt“ wurde Anfang 2019 aufgehoben.



## Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Das Sanierungsgebiet "Mühlbach" wurde im April 2007 in das Förderprogramm "Stadtbau West" aufgenommen und durch Beschluss des Gemeinderats vom 19. November 2007 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die im städtebaulichen Wettbewerb 2009 entwickelten Konzepte für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur werden sukzessive umgesetzt. Die Konzepte umfassen die Schaffung von neuen Miet- und Eigentumswohnungen durch Umwandlungen von Industriebrachen, die Stärkung der Anbindung der Kinzigvorstadt zur Altstadt, die Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum sowie die Erschließung der neuen Quartiere.

Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung weitestgehend abgeschlossen. Beispielhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbach-Kanal sowie die Neugestaltung der Grünfläche „Blutbuche“.



Im Ergebnis wurden dabei bis 2020 ca. 740 neue Wohneinheiten geschaffen.

## Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

Mit Beschluss vom 08.04.2019 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“ beschlossen und durch Satzung förmlich festgelegt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Gebiet ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen und wird mit einer Finanzhilfe von Bund und Land von bislang 2,2 Mio. € gefördert.

Im Gebiet sind u. a. Leerstände und drohende Leerstände bei historischen und ortsbildprägenden Gebäuden, bauliche Mängel bei städtebaulich markanten und denkmalgeschützten Gebäuden, bauliche und energetische Mängel bei Wohngebäuden sowie ein nicht ausreichendes Parkraumangebot zu verbessern.

Zwei Schwerpunkte der Stadtentwicklung in Offenburg werden in den nächsten Jahren der Bahnhof sowie der Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sein.

Eine sehr wichtige Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption des Bahnhofsviertels ist die Entwicklung eines Verkehrskonzepts. Auch für das Schlachthofareal wird ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt mit dem die weiteren Planungsschritte und die sukzessive Entwicklung des Quartiers vorbereitet werden. Für das Schlachthofquartier wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt.

Die Einbeziehung der interessierten Bürger und Bürgerinnen erfolgt im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen.

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurden im Juli 2019 nicht investive Städtebaufördermittel beantragt und im September 2019 für den Einsatz eines Quartiermanagers 100.000 vom Land bewilligt.



## Projekte der Stadterneuerung

Außerhalb der förmlichen Sanierungsgebiete werden in diesem Aufgabengebiet diverse städtebauliche Erneuerungen gesteuert, die im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet sind, dass die Entwicklungen in einem kooperativen Verfahren über Städtebauliche Verträge vereinbart werden.

### Nördliche Innenstadt

Zwischen Gustav-Rée-Anlage, nördlicher Hauptstraße und Unionbrücke wurde von 2017 bis 2021 ein neues Innenstadtquartier zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten mit ansprechender Architektur und hoher städtebaulicher Qualität errichtet.

Nach der Eröffnung des neuen Kundenzentrums der Sparkasse Offenburg/Ortenau im November 2016 wurde das alte Sparkassengebäude im März 2017 an den Investor OFB Projektentwicklung GmbH übergeben.

Die Einweihung des 65 Millionen Euro-Projekts erfolgte Corona bedingt schrittweise ab Oktober 2020. Im März 2021 wurde das Rée Carré offiziell eröffnet.



Baubürgermeister Oliver Martini, Klaus Kirchberger, Vorsitzender der Geschäftsführung des Investors OFB Projektentwicklung GmbH, und Oberbürgermeister Marco Steffens (im Bild v.l.n.r.), Foto Stadt Offenburg

Mit dem Rée Carré ist eine ansprechende Erweiterung der attraktiven Innenstadt in Richtung Norden gelungen.

## Gemeinde Durbach

<https://www.durbach.de>

### Kurzporträt mit Standortinformation

Gelegen an der Badischen Weinstraße steht Durbach für ausgezeichnete Weine, schmucke Fachwerkhäuser und saftig grüne Rebhänge zwischen der Rheinebene und dem Schwarzwald. Über dem Ort thront seit über 1000 Jahren Schloss Staufenberg als Wahrzeichen Durbachs und prägt die Geschichte, die Tradition und das Bewusstsein der Menschen. Durbach ist ein wahres Paradies für Wanderfreunde. Das einzigartige Naturerlebnis der Weinberge bietet immer wieder atemberaubende Ausblicke in die Rheinebene und in den Schwarzwald.

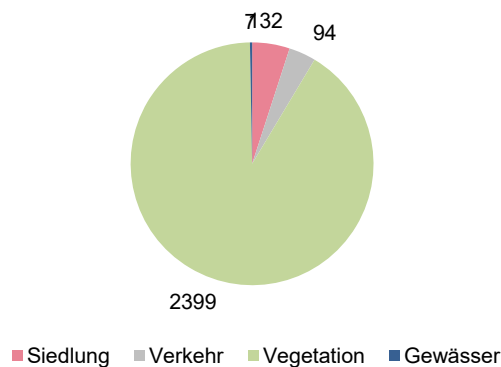


### Flächendaten der Gemeinde Durbach

Stichtag 31.12.2019

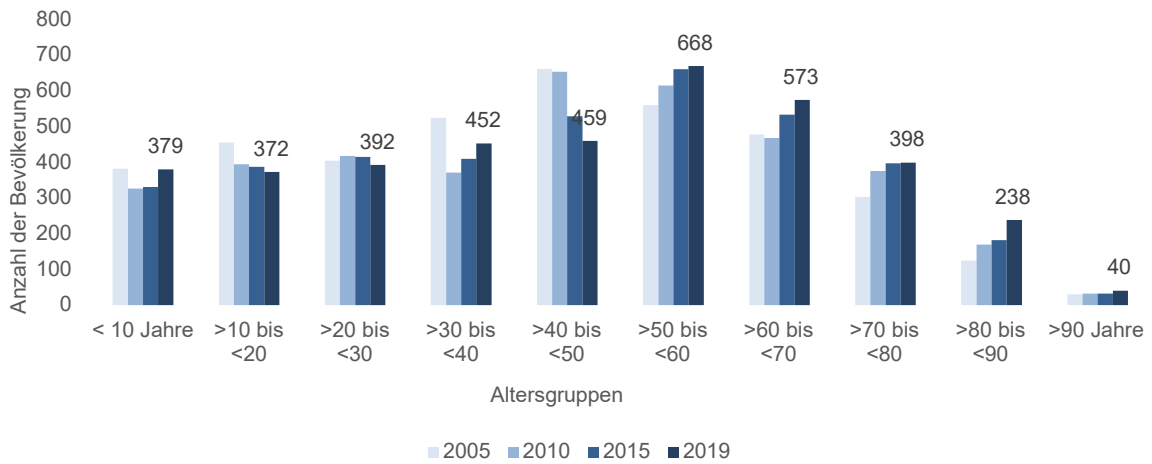
Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Siedlung	132	5.0
Verkehr	94	3.6
Vegetation	2399	91.1
Gewässer	7	0.3
<b>Gesamtfläche von Durbach</b>	<b>2632</b>	<b>100.0</b>

Bodenflächen in ha

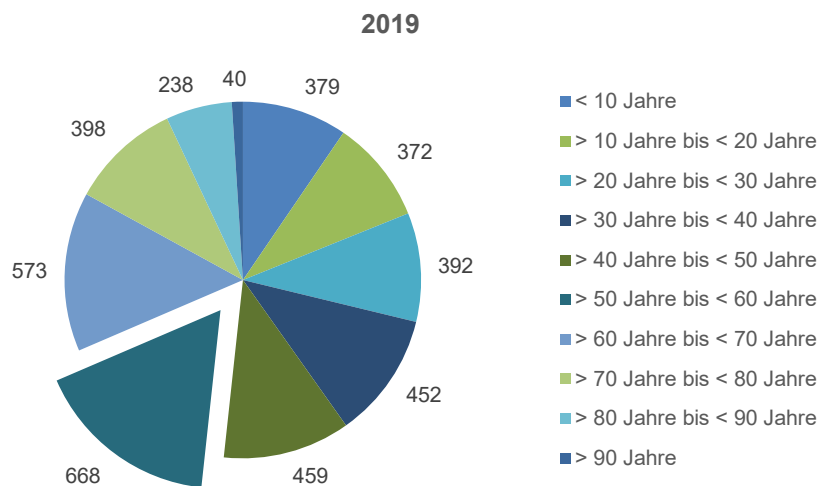


### Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Durbach nach Altersgruppen

Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2005	381	454	403	523	660	559	477	302	124	30
2010	325	393	417	370	652	614	467	375	169	32
2015	330	386	414	409	528	659	532	396	181	32
2019	379	372	392	452	459	668	573	398	238	40



Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2019	379	372	392	452	459	668	573	398	238	40



## Gemeinde Hohberg

<https://www.hohberg.de>

### Kurzporträt mit Standortinformation

Stadtnah gelegen und doch mitten in der Natur, ein attraktiver Wohnort und gleichzeitig ein bevorzugter Wirtschaftsstandort, zurückgezogene Beschaulichkeit in anmutiger Idylle, das alles bietet die Gemeinde Hohberg. Ein reizvoller Kontrast der Gegensätze, ein Ferienort, der immer mehr Touristen anzieht. Die Gemeinde Hohberg liegt mitten in der fruchtbaren Vorbergzone des Schwarzwaldes. Die Badische Weinstraße führt mitten durch den Ort und im Frühjahr verwandelt die Kirschblüte die sanfte Hügellandschaft in ein Blütenmeer. Mediterranes Flair, südliches Kleinklima, Wein und Obst in Fülle: Kein Wunder, dass sich hier schon die Römer wohlfühlten.

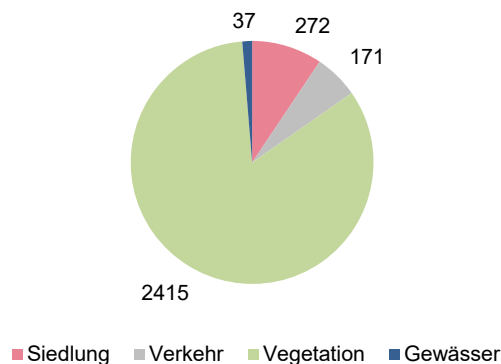


### Flächendaten von Hohberg

Stichtag 31.12.2019

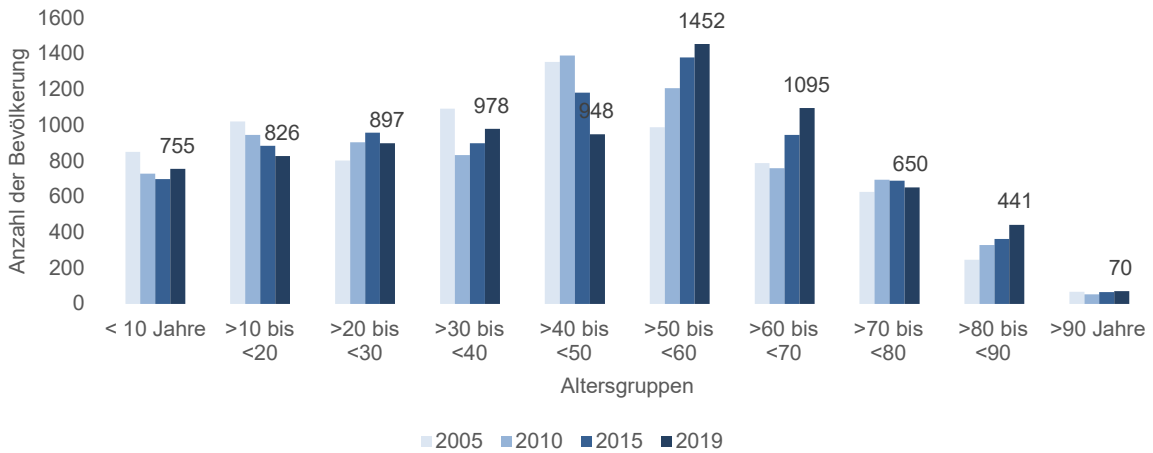
Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Siedlung	272	9.4
Verkehr	171	5.9
Vegetation	2415	83.4
Gewässer	37	1.3
<b>Gesamtfläche von Hohberg</b>	<b>2895</b>	<b>100.0</b>

Bodenflächen in ha

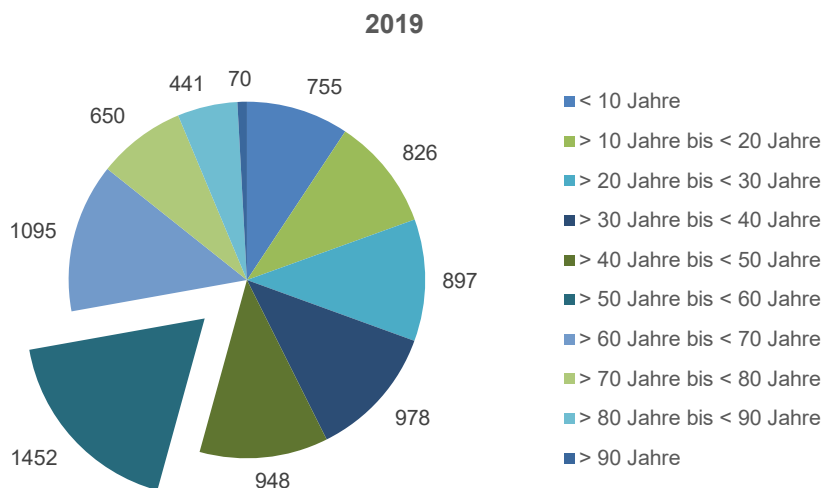


### Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohberg nach Altersgruppen

Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2005	849	1020	802	1091	1353	988	787	626	246	67
2010	728	945	904	831	1388	1205	759	694	328	53
2015	698	883	957	898	1181	1377	945	689	362	65
2019	755	826	897	978	948	1452	1095	650	441	70



Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2019	755	826	897	978	948	1452	1095	650	441	70



## Gemeinde Ortenberg

<https://www.ortenberg.de>

### Kurzporträt mit Standortinformation

Die selbständige Gemeinde vor den Toren der Großen Kreisstadt Offenburg ist ein attraktiver Ort zum Leben und fürs Leben. Wer von den Ortenberger Weinbergen den Blick in die Ferne schweifen lässt, stellt sofort fest: Keine, für die Vorbergzone ansonsten typische, dem Gebirge vorgelagerte Hügelkette, schränkt hier die freie Sicht nach Westen ein. Durch den übergangslosen Landschaftswechsel am Ausgang des Kinzigtals eröffnet sich den Betrachtern ein einzigartiges Panorama mit den charakteristischen Landschaftsbildern der Ortenau: Schwarzwaldtäler, Vorbergzone und Rheinebene.

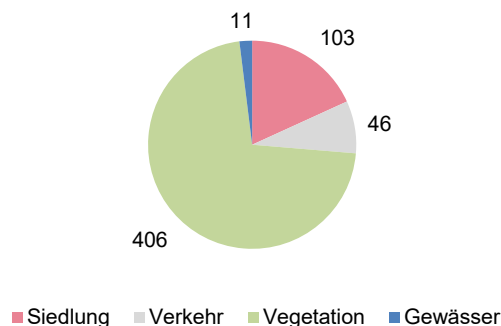


### Flächendaten von Ortenberg

Stichtag 31.12.2019

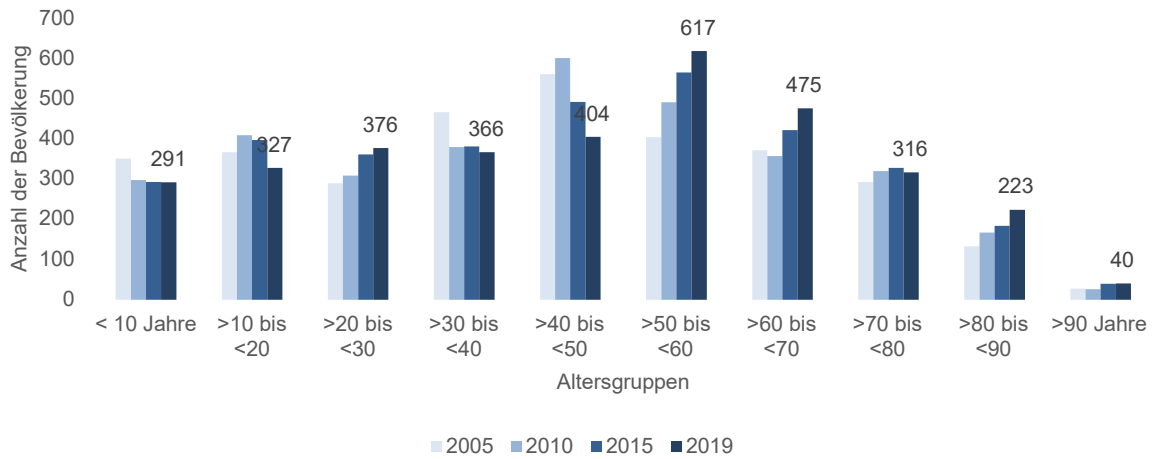
Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Siedlung	103	18.2
Verkehr	46	8.1
Vegetation	406	71.8
Gewässer	11	1.9
<b>Gesamtfläche von Ortenberg</b>	<b>566</b>	<b>100.0</b>

Bodenflächen in ha

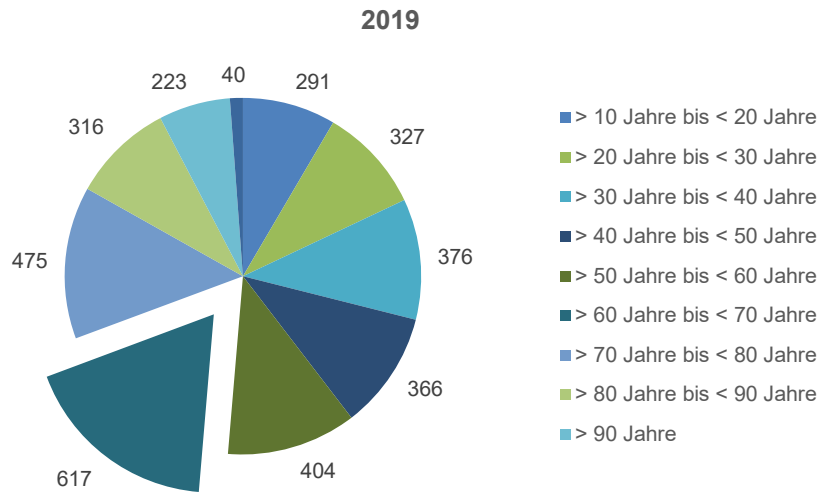


### Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ortenberg nach Altersgruppen

Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2005	350	366	289	465	560	403	371	292	132	27
2010	297	408	308	379	600	490	356	319	166	26
2015	292	396	360	380	491	564	421	327	183	39
2019	291	327	376	366	404	617	475	316	223	40



Jahr	< 10 Jahre	>10 bis <20	>20 bis <30	>30 bis <40	>40 bis <50	>50 bis <60	>60 bis <70	>70 bis <80	>80 bis <90	>90 Jahre
2019	291	327	376	366	404	617	475	316	223	40



## 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.

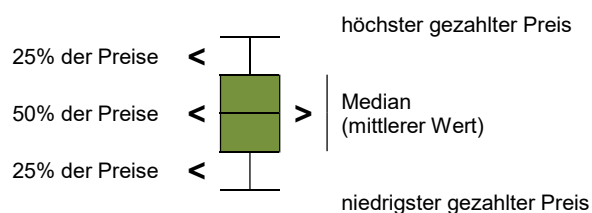
Die Ergebnisse der Jahre 2019/2020 sind im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Gleichzeitig werden in vielen Fällen zum besseren Vergleich und zum Nachvollziehen von Tendenzen die Zahlen der Vorjahre ebenfalls in einzelnen Tabellen und Diagrammen dargestellt. Die detaillierte Auswertung ist sehr vielgestaltig, 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.



## Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die WGFZ beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche, während die (städtebauliche) GFZ das Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche ausdrückt (§20 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 Bau NVO).

Als oberirdische Geschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausreichen (Absatz 4 Satz 2), andernfalls handelt es sich um Kellergeschosse. Die Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung (vgl. § 20 Absatz 1 BauNVO) findet auf oberirdische Geschosse des Absatzes 4 keine Anwendung.

(s. Entwurf 19.07.2020 (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA))

Bei der Berechnung der WGFZ werden auch Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber wirtschaftlich nutzbar sind. So wird zur Ermittlung der WGFZ die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses angesetzt.

Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, ist dies im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen individuell zu würdigen. Unterschiede in der WGFZ können sich insbesondere auf den Bodenwert von Ertragsobjekten auswirken.

(s. Auszug aus der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) nach Ziff. 6 Abs. 6 Satz 4 (6))

## **Nutzungsbedingungen und Erläuterungen für Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg**

Die aktuellen Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg finden Sie im Zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).



Dieses Portal wird vom Land Baden-Württemberg durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) und der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG) beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) bereitgestellt.

Des Weiteren werden die aktuellen Bodenrichtwerte im Geodatenportal der Stadt Offenburg zur Verfügung gestellt (<http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5>).

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.

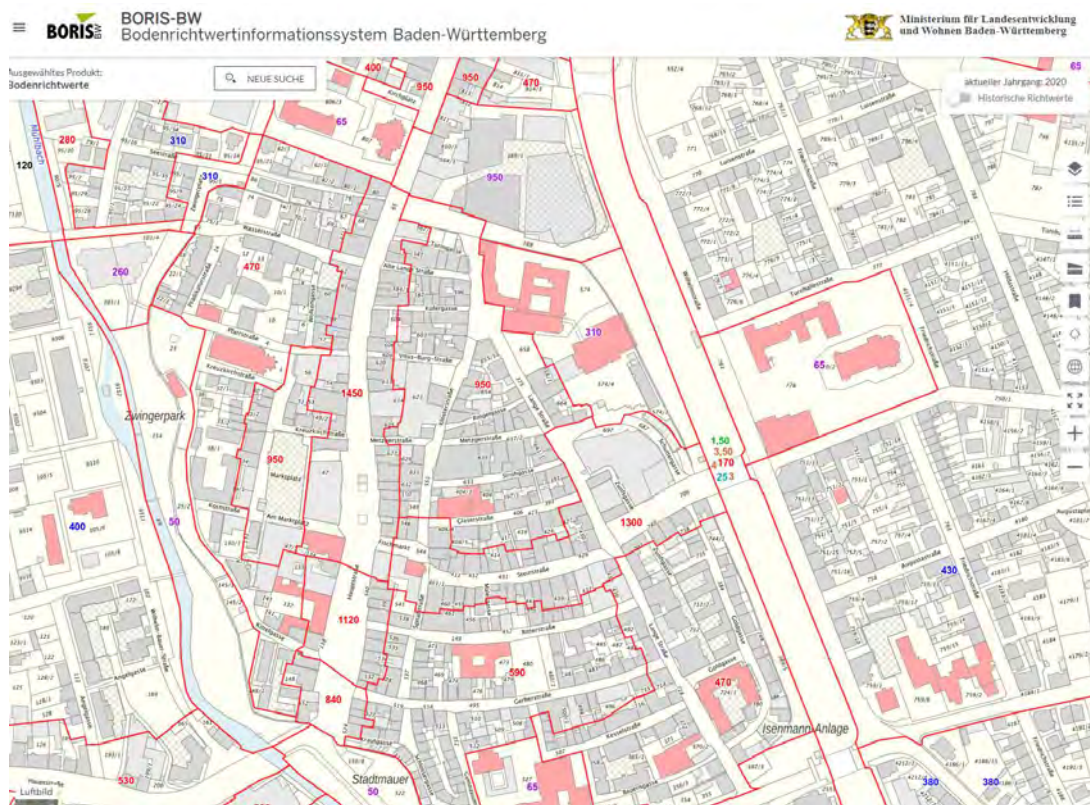
### Gewährleistung und Haftung

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
- Listen über Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bodenrichtwertkarten als PDF



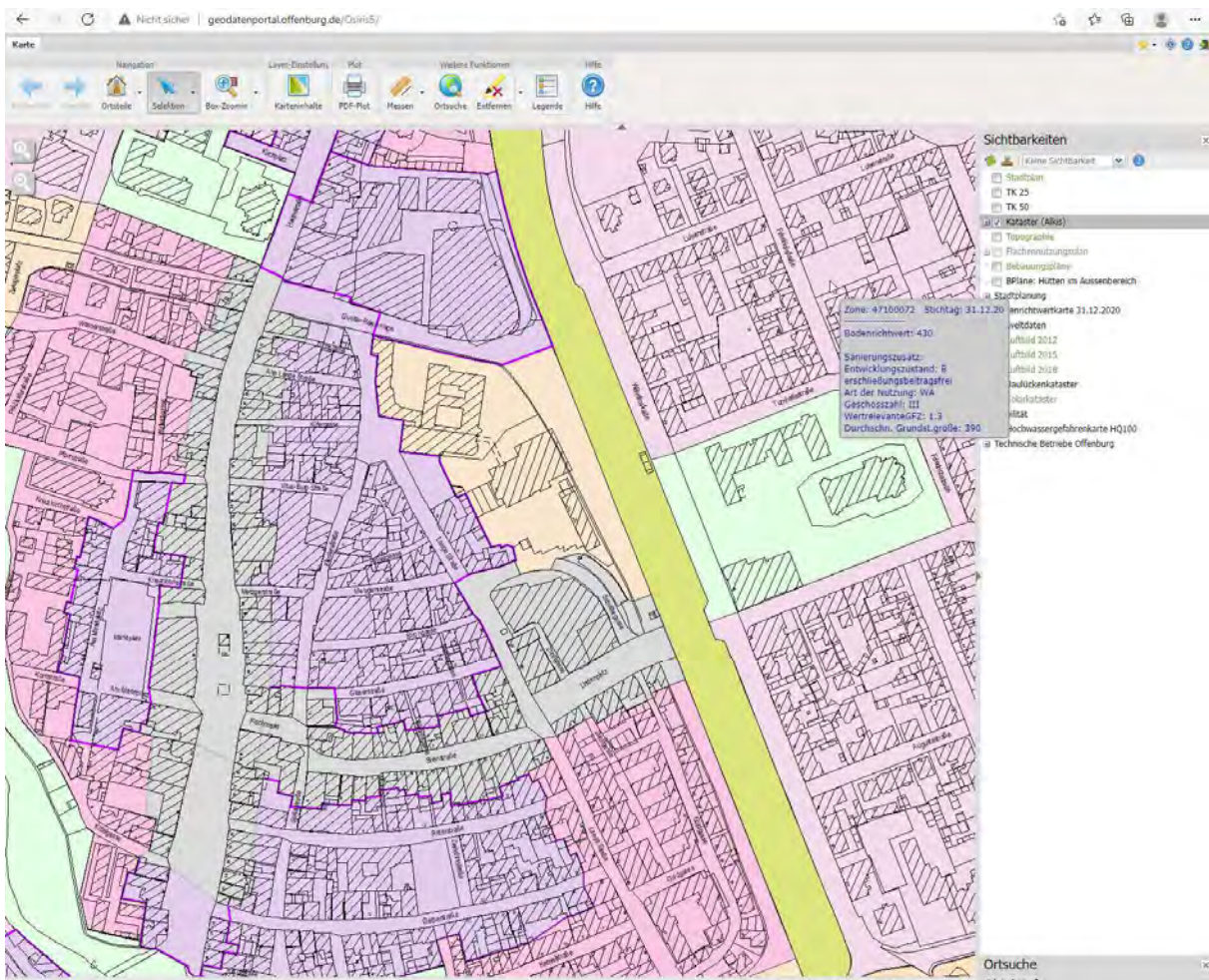
Auszug aus BORIS-BW (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)

## Geodatenportal der Stadt Offenburg (OSIRIS 5)

Die aktuellen Bodenrichtwerte können im Geodatenportal der Stadt Offenburg ([www.geodatenportal.offenburg.de](http://www.geodatenportal.offenburg.de)) 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



Auszug aus dem Geodatenportal OSIRIS 5

## Marktentwicklung

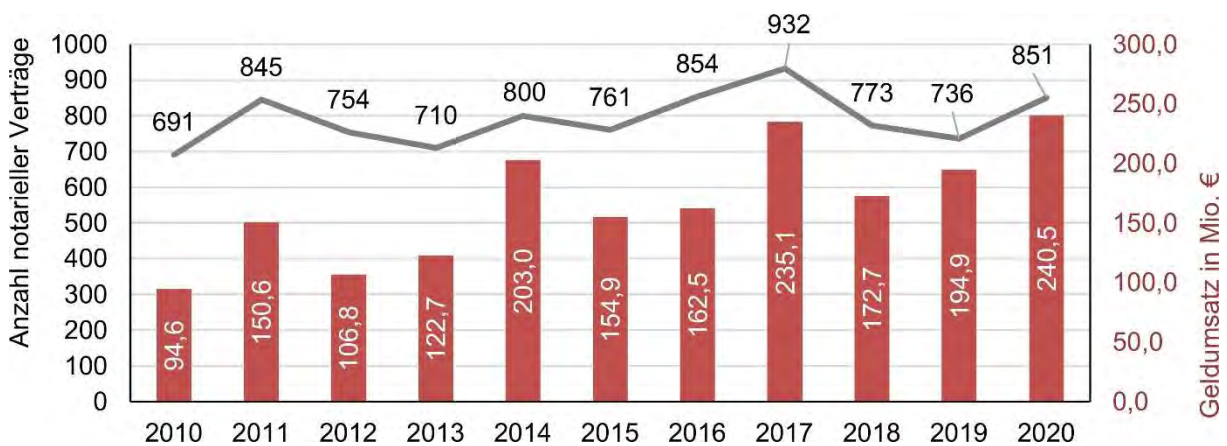
### Entwicklung Geldumsatz und Anzahl notarieller Verträge

In den Jahren 2019 und 2020 wurden auf dem Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg, 978 bzw. 1118 Kaufverträge, in Summe 2096, abgeschlossen.

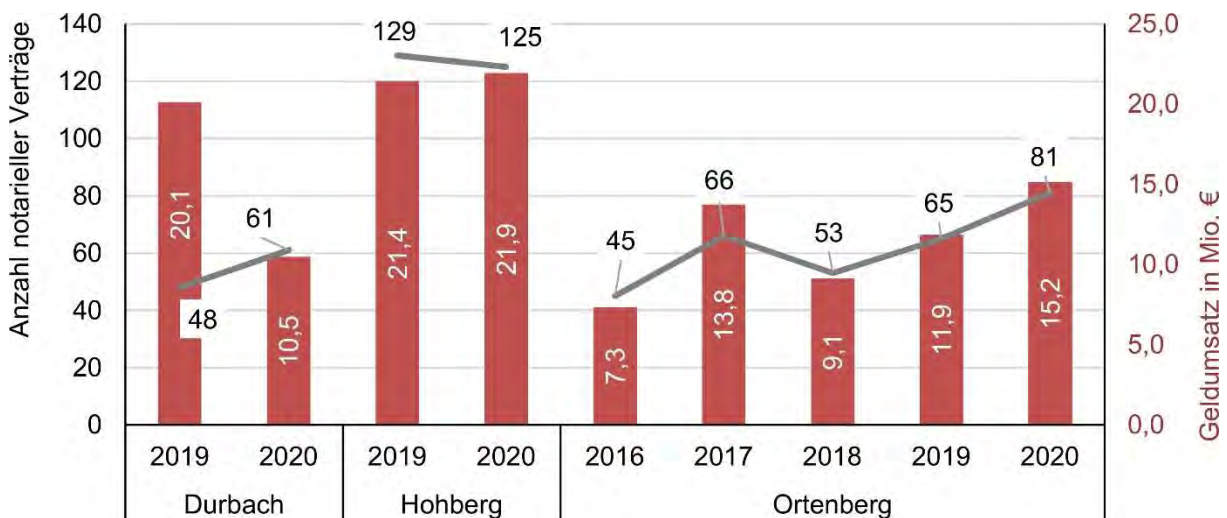
Der Gesamtumsatz betrug 2019 248,3 Mio. €, und 2020 288 Mio. €, in Summe 536,3 Mio. €.

*Datenabfrage: keine Einschränkung*  
*Dargestellt werden Gesamtvertragspreise (keine bereinigten Preise)*

#### Gesamtumsätze in Offenburg, inklusive Ortsteile



#### Gesamtumsätze in Durbach, Hohberg, Ortenberg



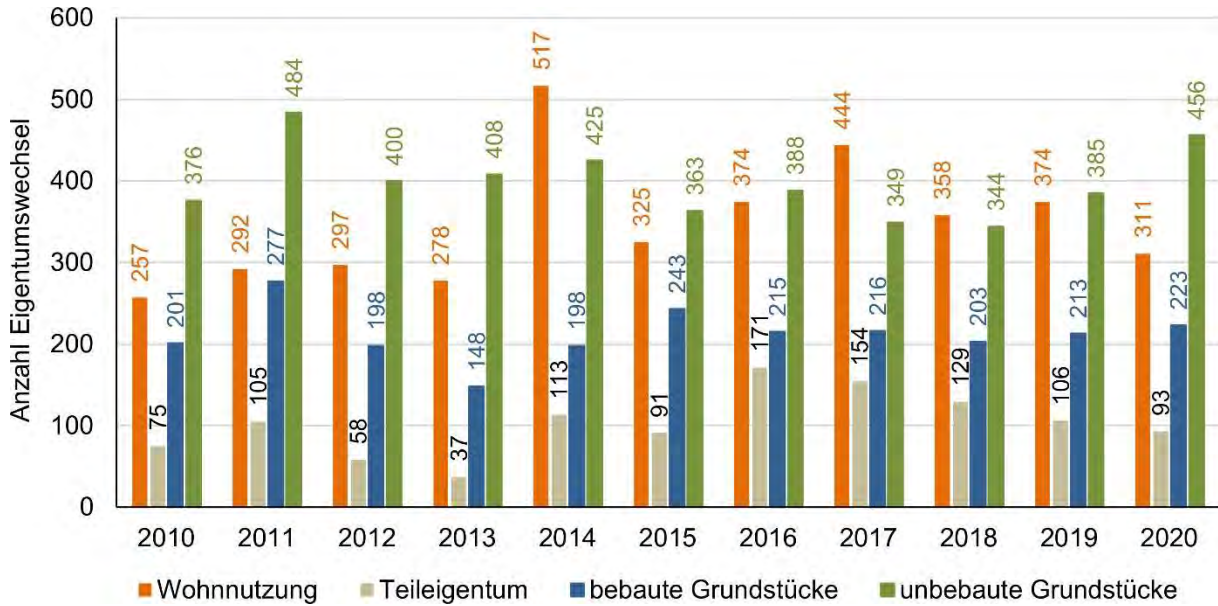
## Entwicklung der Anzahl der Eigentumswechsel auf die Teilmärkte

**Datenabfrage:**

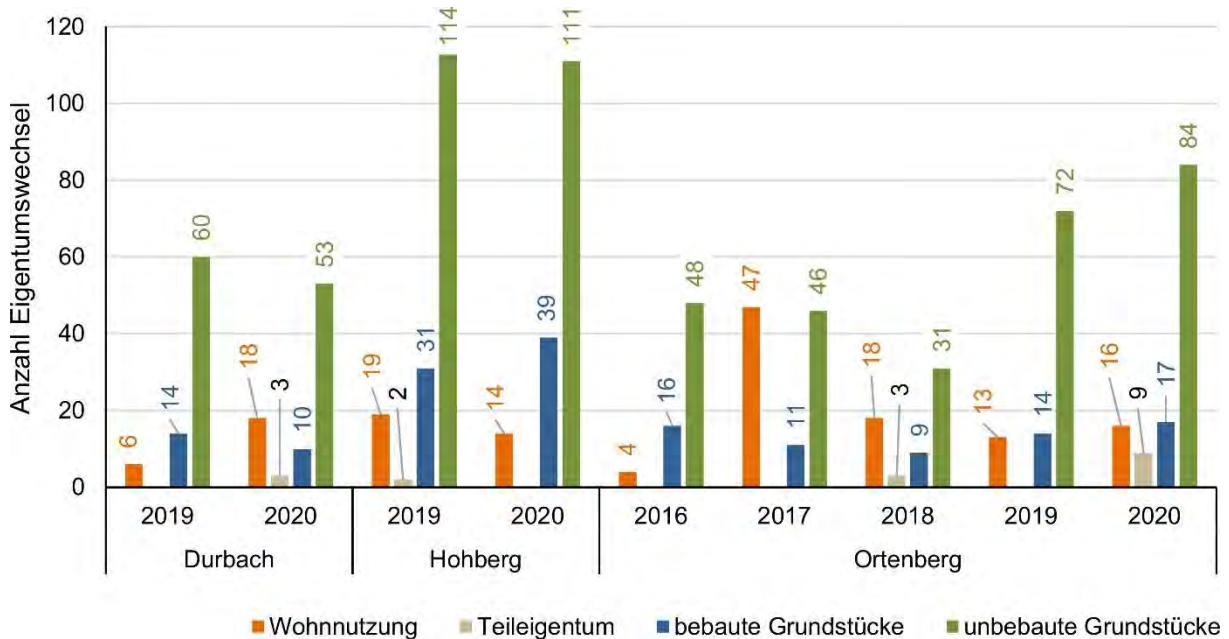
Alle notariellen Vertragsarten, außer Vertragsart Angebot

Ergebnisse Anzahl der Grundbuchobjekte, dh. Grundstücke, Wohnungen und Teileigentumsobjekte, wie z. Bsp. PKW-Stellplätze und gewerbliche Objekte

### Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2010



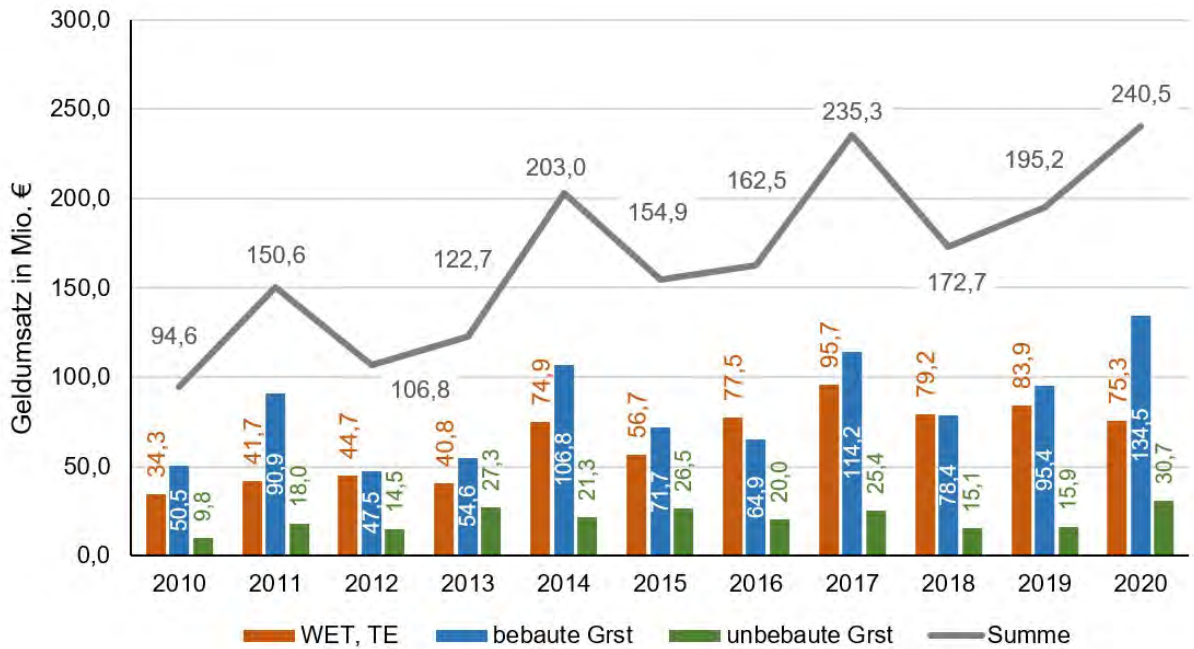
### Durbach, Hohberg, Ortenberg



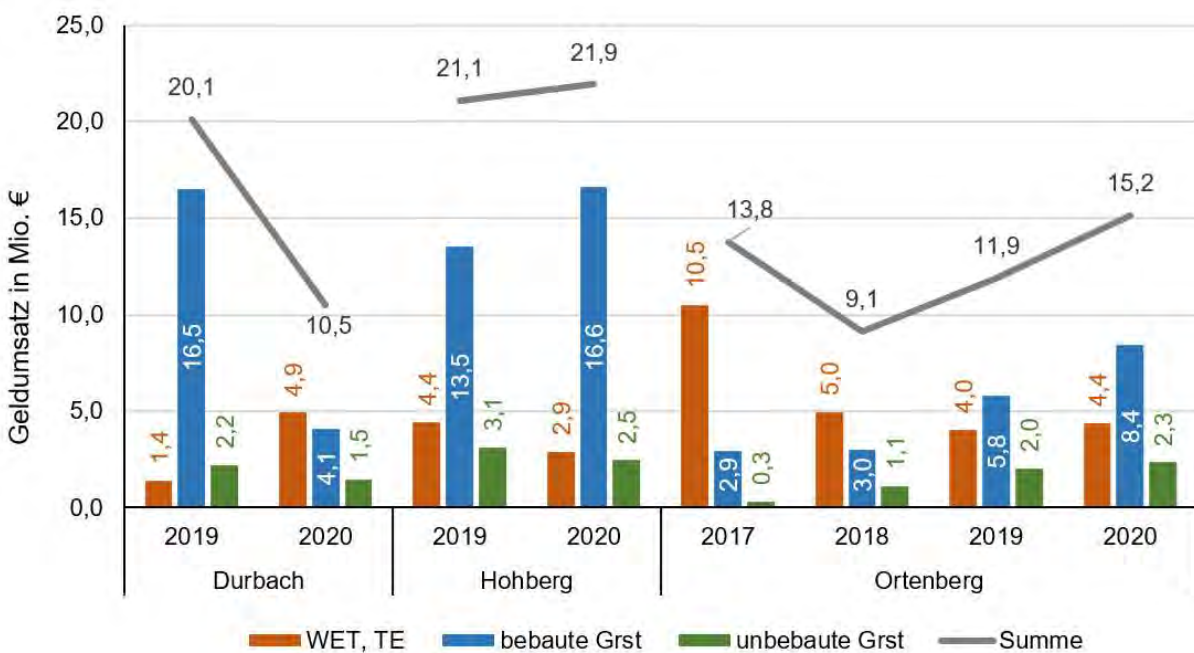
### Entwicklung der Geldumsätze auf die Teilmärkte

*Datenabfrage:  
Alle notariellen Verträge außer Vertragsart Angebot  
Dargestellt werden Gesamtvertragspreise (keine bereinigten Preise)*

#### Entwicklung Geldumsätze in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2010



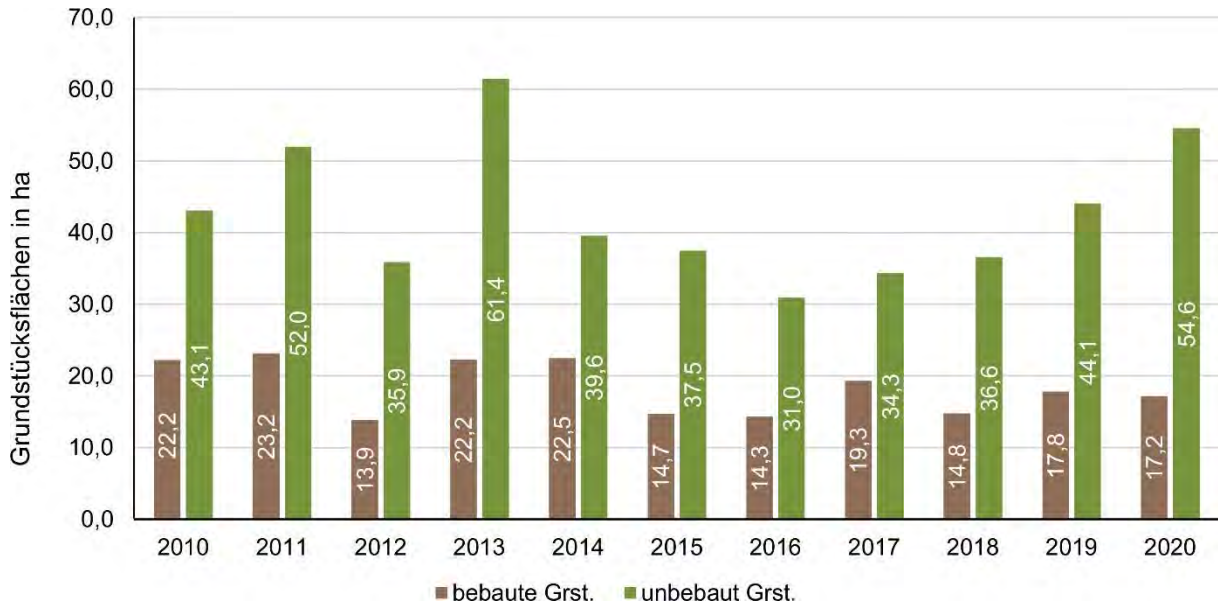
#### Geldumsätze in Durbach, Hohberg, Ortenberg



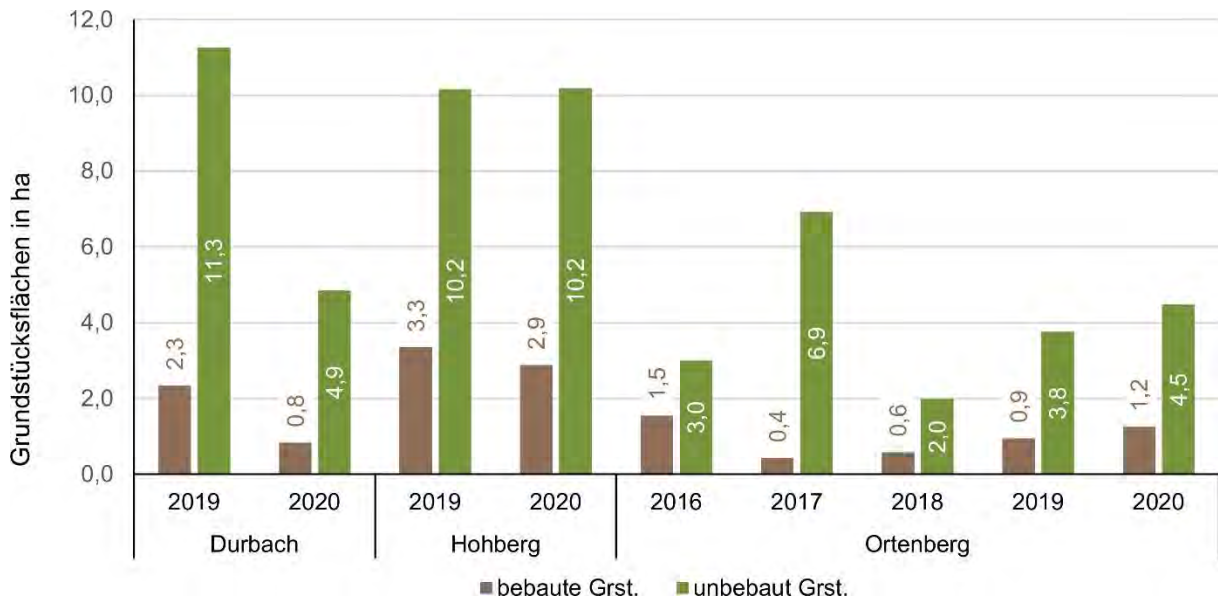
## Entwicklung der Flächenumsätze

*Datenabfrage:  
Alle notariellen Verträge außer Vertragsart Angebot*

### Umsätze der Grundstücksflächen in Offenburg, inklusive Ortsteile

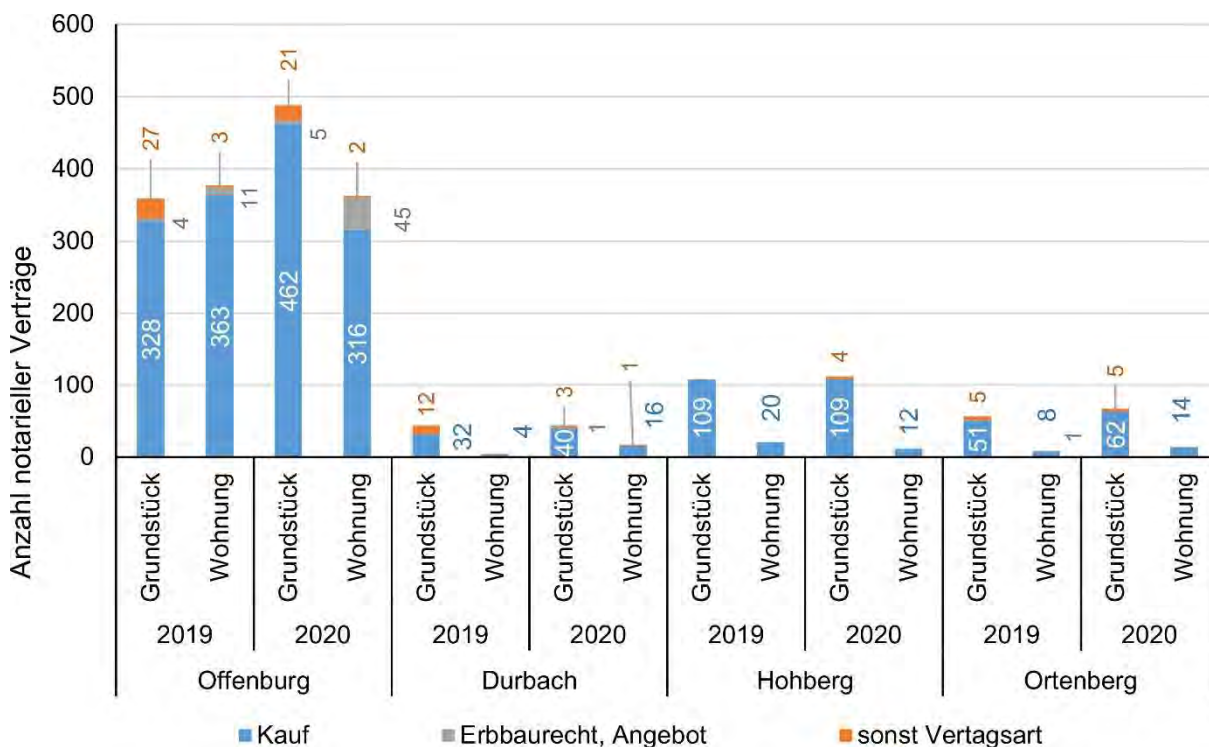


### Umsätze der Grundstücksflächen in Durbach, Hohberg, Ortenberg



## Verteilung notarieller Verträge auf verschiedene Rechtsvorgänge

Datenabfrage: keine Einschränkung



	Art Notarielle Verträge	Jahr	
		2019	2020
Offenburg	bebaute/unbebaute Grundstücke	328	462
	Wohnung	363	316
	Erbbaurecht, Angebote	15	50
	Sonst. Vertragsart	30	23
Durbach	bebaute/unbebaute Grundstücke/Wohnung	32	40
	Wohnung	4	16
	Erbbaurecht, Angebote	-	3
	Sonst. Vertragsart	12	4
Hohberg	bebaute/unbebaute Grundstücke	109	109
	Wohnung	20	12
	Erbbaurecht, Angebote	-	-
	Sonst. Vertragsart	-	4
Ortenberg	bebaute/unbebaute Grundstücke/Wohnung	51	62
	Wohnung	8	14
	Erbbaurecht, Angebote	1	-
	Sonst. Vertragsart	5	5
<b>Gesamtzahl:</b>		<b>978</b>	<b>1.117</b>

### Hinweis:

Sonstige Vertragsart: Zwangsversteigerung, Übergabe, Auseinandersetzungsvertrag, Tausch, Rückübertragungsvertrag

## Unbebaute Grundstücke

### Gesamtumsätze nach Nutzung

### Unbebaute Bauflächen

*Datenabfrage:  
nur unbebaute Grundstücke  
nur auswertbare Verträge  
nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“*

### Offenburg, inklusive Ortsteile

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung/ Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m²] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet
Wohnbaufläche	Bauerwartungsland	2019	0		
		2020	15	18.200	2.471.210
	baureifes Land	2019	56	28.190	10.242.330
		2020	71	37.620	12.595.500
	Rohbauland	2019	2	790	237.230
		2020	0		
	Summe	2019	58	28.990	10.479.560
2020		86	55.820	15.066.710	
	<b>2019 / 2020</b>	<b>144</b>	<b>84.810</b>	<b>25.546.260</b>	
gewerbliche Bauflächen	Bauerwartungsland	2019	1	7.220	300.000
		2020	0		
	baureifes Land	2019	4	11.180	1.284.000
		2020	11	52.740	4.703.140
	Rohbauland	2019	1	1.180	41.160
		2020	1	3.680	275.780
	Summe	2019	6	19.580	1.625.160
2020		12	56.420	4.978.920	
	<b>2019 / 2020</b>	<b>18</b>	<b>76.000</b>	<b>6.604.080</b>	
gemischte Bauflächen	baureifes Land	2019	0		
		2020	4	6.590	1.605.020
	Summe	2019	0		
		2020	4	6.590	1.605.020
	<b>2019 / 2020</b>	<b>4</b>	<b>6.590</b>	<b>1.605.020</b>	
Gesamt		2019	64	48.570	12.104.720
		2020	102	118.830	21.650.650
		<b>2019 / 2020</b>	<b>166</b>	<b>167.400</b>	<b>33.755.360</b>

## Durbach

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung/ Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m²] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet
Wohnbaufläche	baureifes Land	2019	9	5.810	1.676.560
		2020	8	2.920	855.430
	Rohbauland	2019	0		
		2020	1	40	5.600
	Summe	2019	9	5.810	1.676.560
2020		9	2.960	861.030	
		<b>2019 / 2020</b>	<b>18</b>	<b>8.770</b>	<b>2.537.590</b>
gemischte Bauflächen	Bauerwartungsland	2019	0		
		2020	0		
	baureifes Land	2019	0		
		2020	1	1.000	430.000
	Summe	2019	0		
2020		1	1.000	430.000	
		<b>2019 / 2020</b>	<b>1</b>	<b>1.000</b>	<b>430.000</b>
Gesamt		2019	9	5.810	1.676.560
		2020	10	3.960	1.291.030
		<b>2019 / 2020</b>	<b>19</b>	<b>9.770</b>	<b>2.967.590</b>

## Hohberg

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung/ Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m²] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet
Wohnbaufläche	baureifes Land	2019	18	8.810	2.150.170
		2020	18	7.500	1.973.310
	Rohbauland	2019	0		
		2020	0		
	Summe	2019	18	8.810	2.150.170
2020		18	7.500	1.973.310	
		<b>2019 / 2020</b>	<b>36</b>	<b>16.310</b>	<b>4.123.480</b>
gewerbliche Bauflächen	Bauerwartungsland	2019	3	4.000	351.970
		2020	0		
	baureifes Land	2019	2	2.530	99.220
		2020	3	6.370	228.680
	Summe	2019	5	6.530	451.190
2020		3	6.370	228.680	
		<b>2019 / 2020</b>	<b>8</b>	<b>12.900</b>	<b>679.870</b>
gemischte Bauflächen	Bauerwartungsland	2019	0		
		2020	0		
	baureifes Land	2019	0		
		2020	1	340	60.000
	Summe	2019	0		
2020		1	340	60.000	
		<b>2019 / 2020</b>	<b>1</b>	<b>340</b>	<b>60.000</b>
Gesamt		2019	23	15.340	2.601.360
		2020	22	14.210	2.261.990
		<b>2019 / 2020</b>	<b>45</b>	<b>29.550</b>	<b>4.863.350</b>

## Ortenberg

<b>unbebaute</b> Grundstücke Eigenschaft (Nutzung/ Entwicklungsstufe)		Jahr	Anzahl Objekte <b>auswertbarer</b> Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m <sup>2</sup> ] <i>gerundet</i>	Summe bereinigter Preise [€] <i>gerundet</i>
Wohnbaufläche	baureifes Land	2019	5	6.040	1.856.300
		2020	12	3.240	1.831.970
	Summe	<b>2019 / 2020</b>	<b>17</b>	<b>9.280</b>	<b>3.688.270</b>

## Flächen der Land- und Forstwirtschaft

*Datenabfrage:*

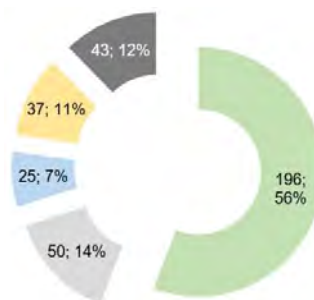
*nur unbebaute Grundstücke, Entwicklungsstufe = „Agrarland“*

*nur auswertbare Verträge, nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“*

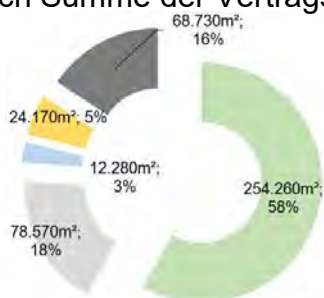
Offenburg, inklusive Ortsteile

unbebaute Grundstücke Agrarland	Jahr	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m <sup>2</sup> ] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet
Ackerland	2019	93	139.360	428.890
	2020	103	114.900	330.460
	<b>2019/2020</b>	<b>196</b>	<b>254.260</b>	<b>759.350</b>
Grünland	2019	25	39.930	146.800
	2020	25	38.640	96.610
	<b>2019/2020</b>	<b>50</b>	<b>78.570</b>	<b>243.410</b>
Gartenland	2019	15	7.250	216.570
	2020	10	5.030	63.990
	<b>2019/2020</b>	<b>25</b>	<b>12.280</b>	<b>280.560</b>
Rebland	2019	23	16.210	61.910
	2020	14	7.960	74.360
	<b>2019/2020</b>	<b>37</b>	<b>24.170</b>	<b>136.270</b>
forstwirtschaftliche Nutzung	2019	20	35.800	58.890
	2020	23	32.930	48.400
	<b>2019/2020</b>	<b>43</b>	<b>68.730</b>	<b>107.290</b>
Gesamt	2019	176	238.550	913.060
	2020	175	199.460	613.820
Verkehrsfläche, Weg, Bahn	<b>2019/2020</b>	<b>31</b>	<b>8.540</b>	<b>155.240</b>
Summe	<b>2019/2020</b>	<b>382</b>	<b>446.550</b>	<b>1.682.120</b>

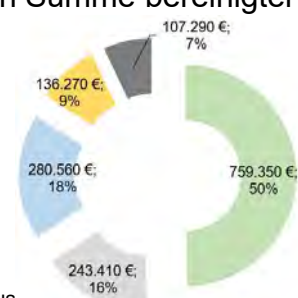
Verteilung auf Typus des **Agrarlandes**  
nach Anzahl verkaufter Objekte:



nach Summe der Vertragsflächen:



nach Summe bereinigter Preise:



## Umsätze für Durbach, Hohberg, Ortenberg

Typ Agrarland	unbebaute Grundstücke in	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m <sup>2</sup> ] <i>gerundet</i>	Summe bereinigter Preise [€] <i>gerundet</i>
Ackerland 2019 / 2020	Durbach	24	20.330	59.880
	Hohberg	116	107.030	271.520
	Ortenberg	37	17.740	78.650
Grünland 2019 / 2020	Durbach	4	2.500	7.950
	Hohberg	6	9.100	12.060
	Ortenberg	9	11.170	21.920
Gartenland 2019 / 2020	Durbach	2	180	3.500
	Hohberg	4	1.490	62.390
	Ortenberg	10	4.050	133.180
Rebland 2019 / 2020	Durbach	18	14.650	120.890
	Hohberg	37	14.220	31.110
	Ortenberg	15	6.770	25.460
Forstwirtschaftl. Nutzung 2019 / 2020	Durbach	1	3.760	1.900
	Hohberg	0		
	Ortenberg	8	4.190	5.110
Summe 2019 / 2020	<b>Durbach</b>	<b>49</b>	<b>41.420</b>	<b>194.120</b>
	<b>Hohberg</b>	<b>163</b>	<b>131.840</b>	<b>377.080</b>
	<b>Ortenberg</b>	<b>79</b>	<b>43.920</b>	<b>264.320</b>
sonst. öffentl. Flächen, Verkehrsflächen, Weg, Bahn 2019 / 2020	Durbach	4	180	8.200
	Hohberg	2	440	21.980
	Ortenberg	15	5.950	170.680

## Entwicklung der Umsätze: Vergleich Zeitraum 2017/2018 zu 2019/2020

*Datenabfrage:*

*nur unbebaute Grundstücke*

*nur auswertbare Verträge, nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“*

### Gesamtumsätze für Offenburg, inklusive Ortsteile

unbebaute Grundstücke Eigenschaft (Nutzung / Entwicklungsstufe)	2017 / 2018			2019 / 2020			Steigerung in %		
	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m <sup>2</sup> ] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m <sup>2</sup> ] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet	Anzahl	Flächen	Preise
WB-Bauerwartungsland E - W	10	7.880	573.040	15	18.200	2.471.210	50%	131%	331%
WB-baureifes Land B - W	105	89.140	26.714.010	127	65.820	22.837.830	21%	-26%	-15%
Gew.FI-Bauerwartungsland E - G	3	5.490	143.700	1	7.220	300.000	-67%	32%	109%
Gew.FI-baureifes Land B - G	14	32.570	3.701.570	15	63.920	5.987.140	7%	96%	62%
Gem.FI- baureifes Land B - M	8	12.120	4.683.460	4	6.590	1.605.020	-50%	-46%	-66%
Sonderbaufläche - Bauerwartungsland*				111	143.280	2.181.270			
Rohbauland R	7	2.860	450.630	5	6.250	584.270	-29%	119%	30%
Agrarland	370	382.820	1.610.610	351	438.010	1.526.890	-5%	14%	-5%
Verkehrsflächen	14	5.870	268.430	31	8.540	155.240	121%	45%	-42%

\* Flächen im Bereich Klinik-Neubau (Bühl und Bohlsbach)

### Gesamtumsätze nach Entwicklungsstufe

*Datenabfrage:*

*nur unbebaute Grundstücke*

*nur auswertbare Verträge, nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“*

### Gemeinsamer Gutachterausschusses

Entwicklungsstufe	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen [m <sup>2</sup> ] gerundet	Summe bereinigter Preise [€] gerundet
Bauerwartungsland	134	175.880	5.494.860
Baureifes Land	224	181.470	41.620.870
sonst. öffentl.Flachen, Verkehrsflächen, Weg, Bahn	51	12.880	240.340
Rohbauland	7	7.260	648.430
Agrarland	644	657.450	2.478.170
<b>Summe</b>	<b>1.060</b>	<b>1.034.940</b>	<b>50.482.660</b>

## Übersicht über berechnete Bodenwerte

**Datenabfrage:**

*nur auswertbare Verträge, nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“  
 nur unbebaute Grundstücke, ohne Verkäufe von Teilflächen,  
 die Gemeinden selbst sind weder Veräußerer noch Erwerber*

### Anzahl Grundstücksverkäufe und berechnete Bodenwerte für Offenburg und Ortsteile

		Wohnbauflächen				gewerbliche Bauflächen		gemischte Bauflächen, Büro, Verwaltung					
		Bauerwartungsland		baureifes Land				baureifes Land		baureifes Land			
		Anzahl	Median Bodenwert [€/m²]	Anzahl	Median Bodenwert [€/m²]	Min. Bodenwert [€/m²]	Max. Bodenwert [€/m²]	Anzahl	Median Bodenwert [€/m²]	Anzahl	Median Bodenwert [€/m²]	Min. Bodenwert [€/m²]	Max. Bodenwert [€/m²]
Offenburg	2017 / 2018			24	323	88	1.019	2	109	3	1.418	330	1.418
	2019 / 2020	1		25	508	189	651						
Bohlsbach	2017 / 2018			9	261	170	280	1					
	2019 / 2020			11	336	300	397	1					
Bühl	2017 / 2018			3	170	170	240			1			
	2019 / 2020			1									
Griesheim	2017 / 2018			3	235	220	251						
	2019 / 2020			3	305	266	331						
Waltersweiler	2017 / 2018												
	2019 / 2020	2	110	1									
Weier	2017 / 2018												
	2019 / 2020												
Windschlag	2017 / 2018	1		14	240	172	262						
	2019 / 2020	1		6	295	284	360						
Fessenbach	2017 / 2018												
	2019 / 2020			3	466	355	480						
Rammersweiler	2017 / 2018			8	390	267	448						
	2019 / 2020			4	343	270	408	1		1			
Zell-Weierbach	2017 / 2018			11	308	200	500						
	2019 / 2020			11	372	200	547						
Elgersweiler	2017 / 2018	1						1					
	2019 / 2020	2	153	2	287			2	134				
Zunsweiler	2017 / 2018	1		6	309	186	437	2	64				
	2019 / 2020	0		10	392	314	450	2	92				

### Anzahl Grundstücksverkäufe und berechnete Bodenwerte 2019/ 2020 für Durbach, Hohberg, Ortenberg

	Wohnbauflächen				gewerbliche Bauflächen		gemischte Bauflächen, Büro, Verwaltung	
	baureifes Land				baureifes Land		baureifes Land	
	Anzahl	Median Bodenwert [€/m²]	Min. Bodenwert [€/m²]	Max. Bodenwert [€/m²]	Anzahl		Anzahl	
Durbach	2	417					1	
Ebersweiler	1							
Diersburg	3	230	198	230				
Hofweiler	6	261	210	300	1		1	
Niederschopheim	11	280	243	308	1			
Ortenberg	7	270	230	740				

## 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 Gemeinsamer Gutachterausschuss und Geschäftsstelle erläutert, wurden die Bodenrichtwerte für die Jahre 2019/2020 von 7 Gutachter/innen für Offenburg, 4 Gutachter für Durbach, 4 Gutachter für Hohberg und 4 Gutachter/Innen für Ortenberg mit jeweils einen Vertreter der Finanzbehörde zum Stichtag 31.12.2020 beraten 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 beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie und erschließungsbeitragspflichtige Grundstücksflächen.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Gewerbeflächen sind konjunkturbedingt 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 Grundstücks-gestaltung (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.

### Bodenrichtwertkarte Legende für Bauflächen

270 SB (47100009)  
B-WA-IV-1,0-630

#### Beschreibung

<b>Bodenrichtwert</b> 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
(4710xxxx)	Zonennummer (Gemarkungsnummer, 4 weitere Stellen)
<b>Entwicklungszustand</b>	
B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
<b>Art der Nutzung</b> nach Anlage 1 BRW-RL	
W	Wohnbauflächen
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MI	Dorfgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbauflächen
SE	Sondergebiet für Erholung
SO	Sonstige Sondergebiete
GB	Bauflächen für Gemeinbedarf
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
IV	Geschosszahl
1,0	Wertrelevante Geschossflächenzahl
630	Median Grundstücksflächen in m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

## Bodenrichtwertkarte 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> nach Anlage 1 BRW-RL	LW Landwirtschaftliche Flächen A Acker GR Grünland WG Weingarten F Forstwirtschaftliche Fläche
<b>Bewertung der Bodenschätzung</b>	60 Acker- / Grünlandzahl
<b>Grundstücksfläche</b>	410 Median Grundstücksflächen in m <sup>2</sup> innerhalb der Richtwertzone

## Bodenrichtwertkarte 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> nach Anlage 1 BRW-RL	KGA Kleingartenfläche FGA Freizeitgartenfläche
<b>Grundstücksfläche</b>	530 Median Grundstücksflächen 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 für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Anmerkung:

Der Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden inklusive Aufwuchs. Aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe von forstwirtschaftlichen Grundstücken und Garten- und Freizeitgrundstücken werden die Bodenrichtwerte 2019/2020 für den gesamten Einzugsbereich von Durbach, Hohberg, Offenburg und Ortenberg berechnet.

Stadt/Gemeinde	Zone	Art der Nutzung	Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]			Anzahl der Verkäufe
			Median				
Offenburg	1	Grünland	2,50 LF-GR-64-1630	1,50	bis	6,00	21
		Ackerland	2,50 LF-A-79-1540	1,50	bis	7,50	54
		Weingarten			bis		
	2	Grünland	3,00 LF-GR-61-480	1,20	bis	6,50	11
		Ackerland	3,50 LF-A-71-590	1,20	bis	9,70	44
		Weingarten	4,00 LF-WG-540	1,20	bis	6,50	26
	3	Grünland	1,50 LF-GR-56-1310	0,30	bis	7,50	14
		Ackerland	1,80 LF-A-67-1140	0,50	bis	7,50	93
		Weingarten	1,50 LF-WG-420	1,00	bis	2,50	8
Durbach		Grünland	3,50	0,50	bis	13,70	20
		Ackerland	3,10	0,30	bis	10,20	57
		Weingarten	8,00	3,60	bis	21,30	23
Hohberg		Grünland	1,50	1,00	bis	1,50	6
		Ackerland	1,50	0,50	bis	4,50	118
		Weingarten	2,30	1,10	bis	3,30	37
Ortenberg		Grünland	1,50 LF-GR-55-930	0,10	bis	4,00	10
		Ackerland	3,00 LF-A-73-690	1,60	bis	24,90	39
		Weingarten	5,00 LF-WG-50-500	2,20	bis	6,80	16
Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg		Forstwirtschaftliche Grundstücke	1,50	0,50	bis	10,00	52
		Garten- und Freizeitgrundstücke	25,00	3,70	bis	145,00	35

## Bebaute Grundstücke im Außenbereich

Landwirtschaftliche Hofstellen und bebaute Grundstücke im Außenbereich (§35 BauGB) für die ein 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.

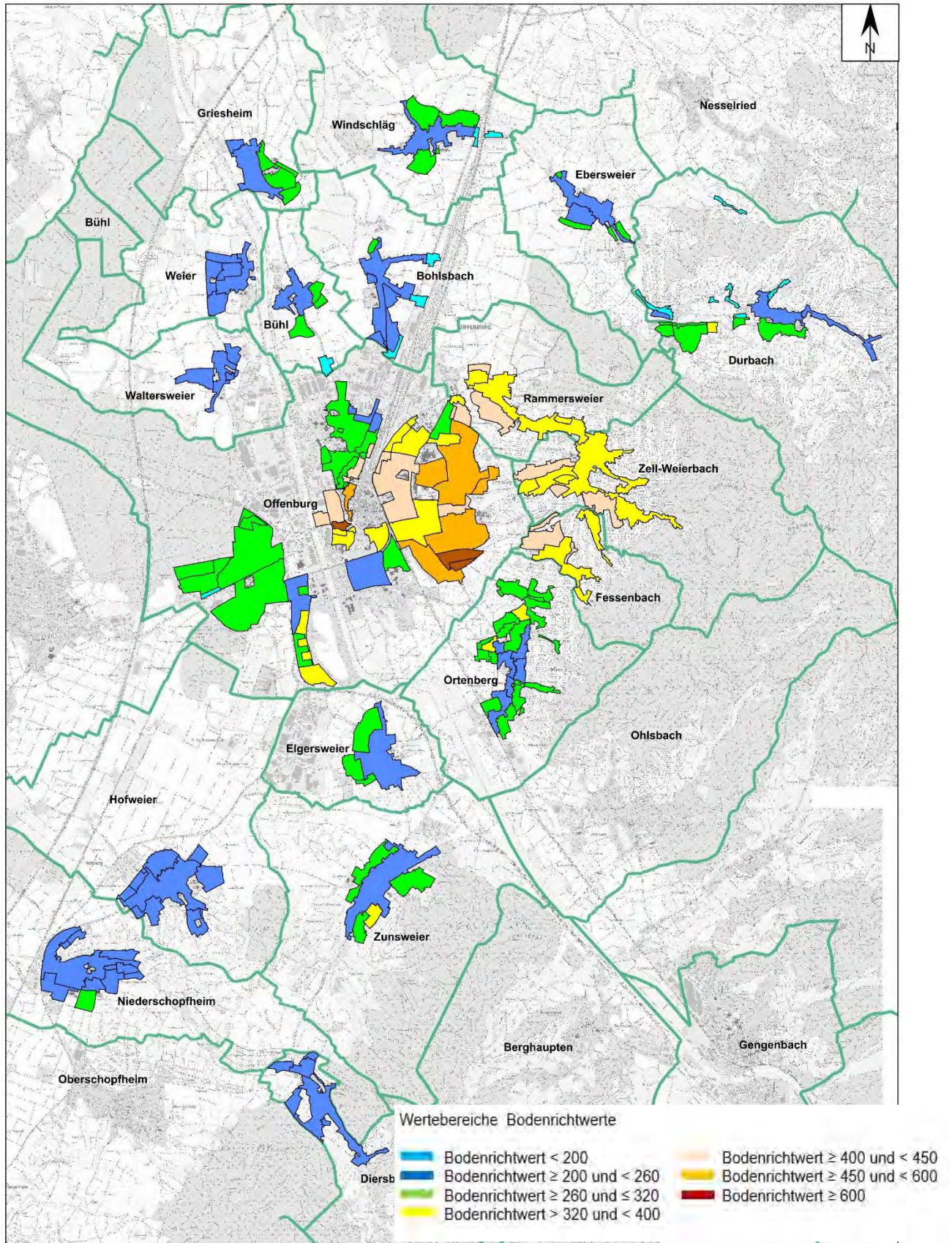
Zu- u. Abschläge sind je nach Entfernung zur Wohnbebauung oder sonstigen Besonderheiten (z. B. Erschließungskosten) vorzunehmen.

Stadt/Gemeinde	Zone	Gemarkung	Richtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]
Offenburg	1	Bohlsbach	120
		Bühl	120
		Griesheim	120
		Waltersweier	120
		Weier	120
		Windschläg	120
	2	Fessenbach	170
		Offenburg	170
		Rammersweier	170
		Zell-Weierbach	170
	3	Elgersweier	130
Zunsweier		120	
Durbach		Durbach	120
		Ebersweier	110
Hohberg		Diersburg	100
		Hofweier	100
		Niederschopfheim	100
Ortenberg		Ortenberg	120

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



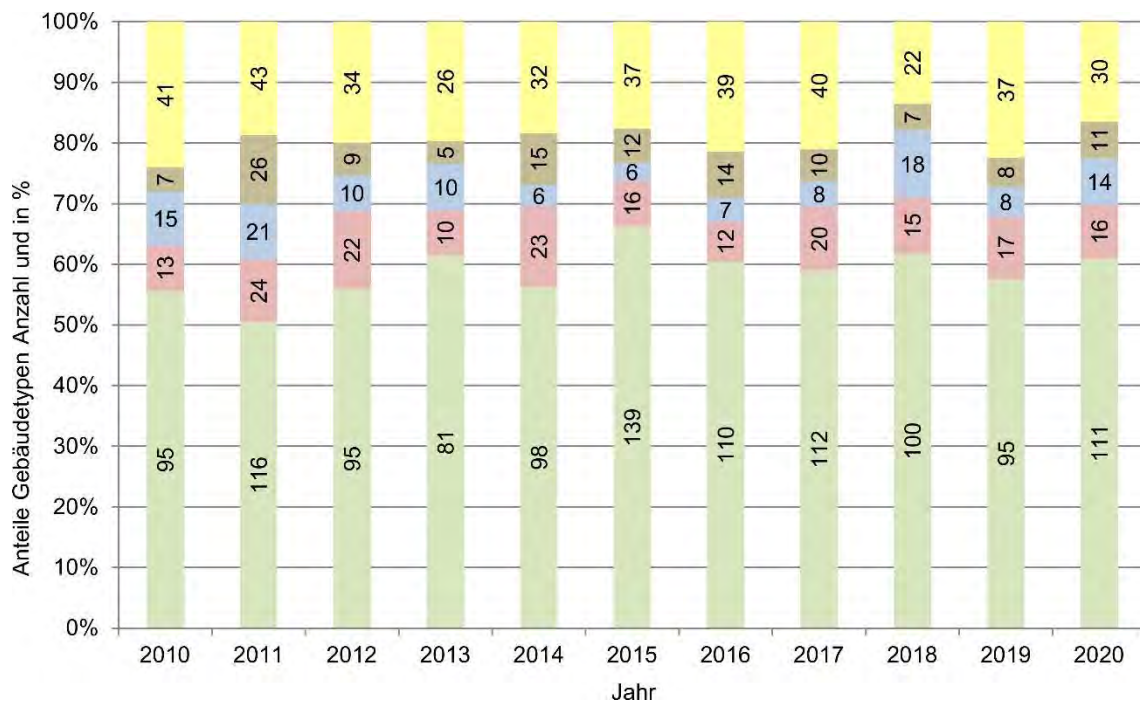
## Bebaute Grundstücke

*Datenabfrage:  
nur bebaute Grundstücke auswertbarer Verträge,  
nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“*

### Marktanteile nach Anzahl verschiedener Gebäudetypen

Objekte	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	gemischt genutzte Gebäude	gewerblich genutzte Gebäude	sonstige Gebäude (u.a. Garage, Carport)	ohne Angaben	Summe
Jahr	Anzahl						
Offenburg 2019/2020	206	33	22	19	67	3	350
Durbach 2019/2020	10	1	0	0	0	0	11
Hohberg 2019/2020	33	5	2	3	3	0	46
Ortenberg 2019/2020	20	0	1	1	1	0	23
Summe	269 62,6%	39 9,1%	25 5,8%	23 5,3%	71 16,5%	3 0,7%	430

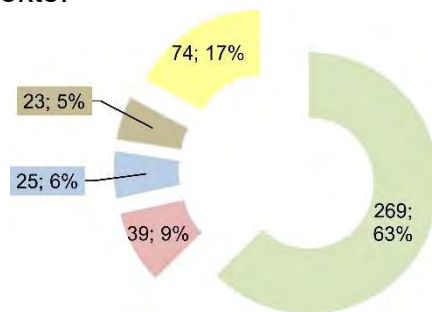
### Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2010



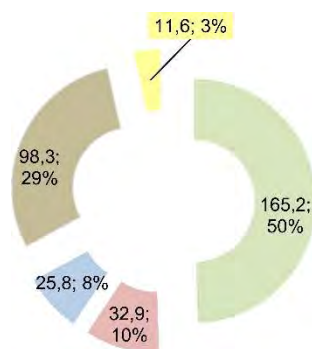
**Gesamtumsätze**

bebaute Grundstücke Gebäudetypen	Gemeinde	Anzahl Objekte auswertbarer Verträge	Summe Vertragsflächen gerundet [in 1.000 m <sup>2</sup> ]	Summe bereinigter Preise gerundet [in Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	Offenburg	206	123,6	77,6
	Durbach	10	6,7	4,5
	Hohberg	33	21,3	12,1
	Ortenberg	20	13,7	9,5
Mehrfamilienhäuser	Offenburg	33	28,6	19,9
	Durbach	1		
	Hohberg	5	3,9	1,8
gemischt genutzte Gebäude	Offenburg	22	24,2	53,9
	Durbach			
	Hohberg	2	1,0	0,7
Gewerbe	Offenburg	19	84,3	15,4
	Durbach			
	Hohberg	3	13,4	3,6
sonstige Gebäude (inkl. PKW-Stellplätze)	Offenburg	70	11,5	4,4
	Durbach			
	Hohberg	3	0,1	
Summen	Offenburg	350	272,2	171,3
	Durbach	11	7,0	4,9
	Hohberg	46	39,7	18,4
	Ortenberg	23	15,0	10,5
Gesamt Gemeinsamer Gutachterausschuss		430	333,8	205,0

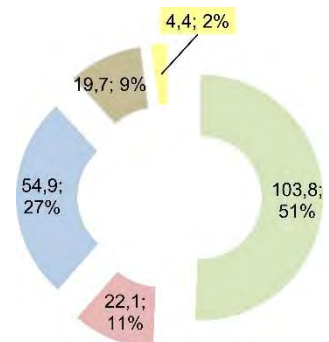
Verteilung Gebäudetypen  
nach Anzahl verkaufter Objekte:



nach Summe der Vertragsflächen [1000m<sup>2</sup>]



nach Summe der bereinigten Preisen [Mio. €]

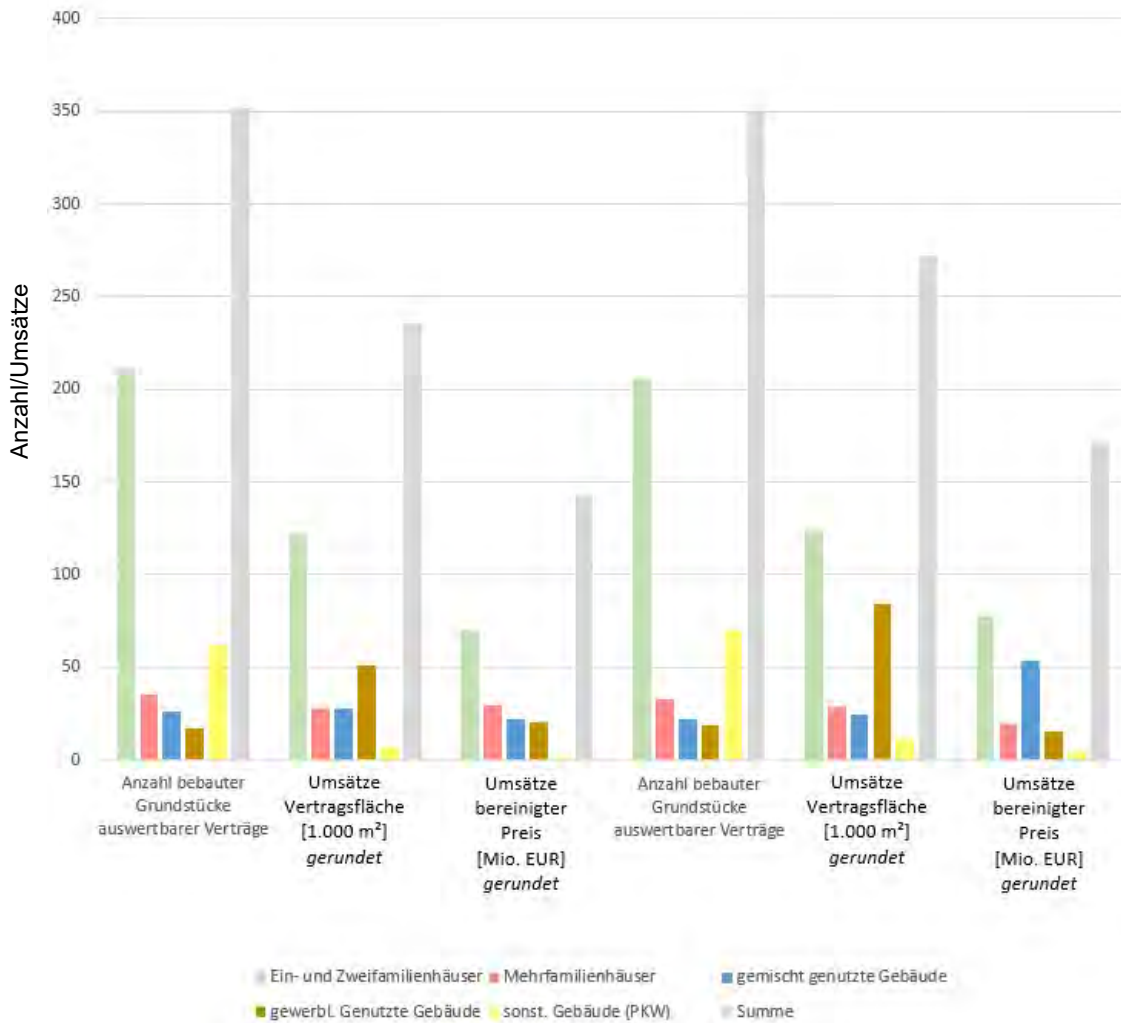


## Entwicklung der Umsätze: Vergleich Zeitraum 2017/2018 zu 2019/2020

**Datenabfrage:**  
 nur bebaute Grundstücke auswertbarer Verträge,  
 nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“

### Gesamtumsätze für Offenburg, inklusive Ortsteile

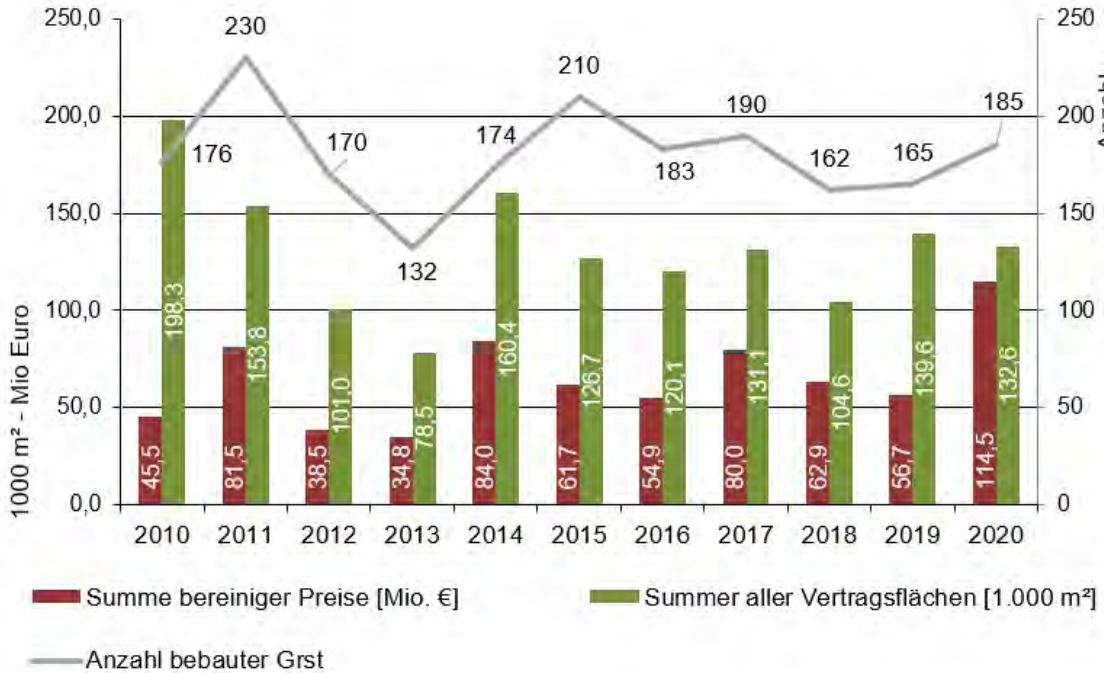
bebaute Grundstücke Gebäudetypen	2017/18			2019/2020			Steigerung in %		
	Anzahl bebauter Grundstücke auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Umsätze bereinigter Preis	Anzahl bebauter Grundstücke auswertbarer Verträge	Umsätze Vertragsflächen	Umsätze bereinigter Preis	Anzahl	Flächen	Preise
Ein- und Zweifamilienhäuser	212	121,4	70,3	206	123,6	77,6	-3%	2%	10%
Mehrfamilienhäuser	35	27,8	29,6	33	28,6	19,9	-6%	3%	-33%
gemischt genutzte Gebäude	26	28	21,8	22	24,2	53,9	-15%	-14%	147%
gewerbl. Genutzte Gebäude	17	51,1	20,2	19	84,3	15,4	12%	65%	-24%
sonst. Gebäude (PKW)	62	7,3	1	70	11,5	4,4	13%	58%	340%
Summe	352	235,5	142,8	350	272,2	171,3	-1%	16%	20%



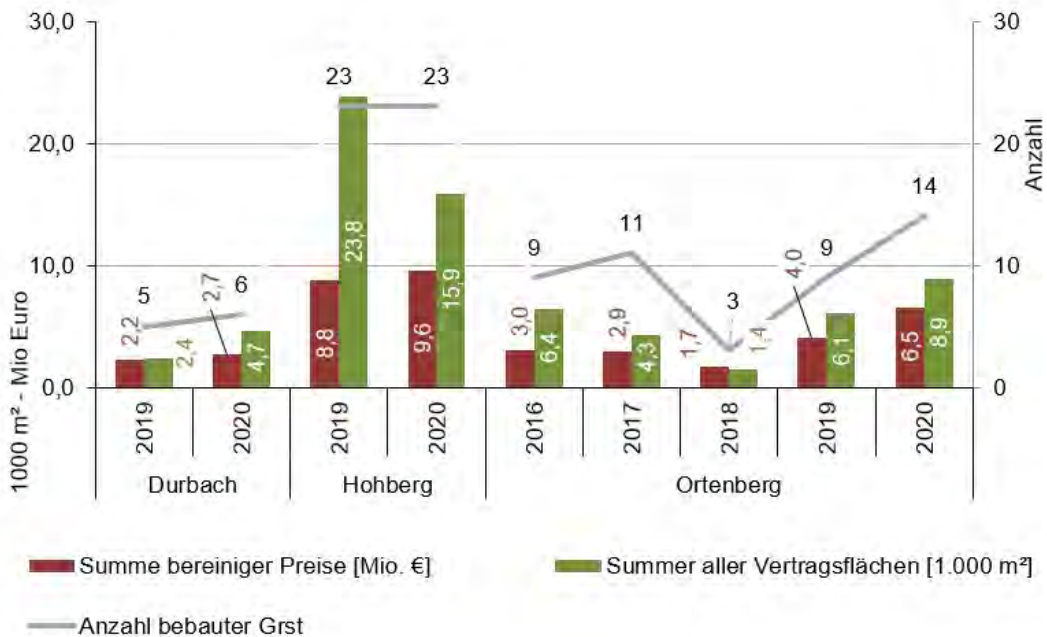
## Entwicklung Umsätze Vertragsflächen, Preise und Anzahl

**Datenabfrage:**  
 nur bebaute Grundstücke auswertbarer Verträge,  
 nur Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“

Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2010



Durbach, Hohberg, Ortenberg



## 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.

### Verteilung in Wohnungseigentum und Teileigentum

*Datenabfrage:  
Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“*

Jahr	Anzahl Objekte im WTE	davon im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:	davon: Wohnnutzung	davon: Teileigentum	
				gewerbliche Nutzung	PKW-Stellplatz Nutzung
Offenburg 2019/2020	951	823	631	21	171
Durbach 2019/2020	27	23	20	0	3
Hohberg 2019/2020	33	23	23	0	0
Ortenberg 2019/2020	38	35	26	1	8
Summe	1049	904	700 77,4%	22 2,4%	182 20,1%

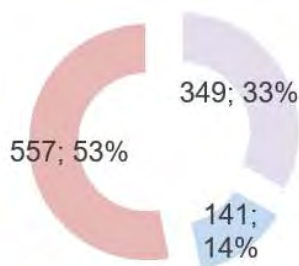


### Gesamtumsätze des gesamten Wohnungs- und Teileigentumsmarktes

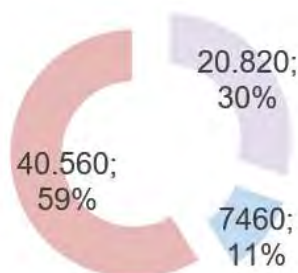
*Datenabfrage:  
Alle auswertbare Verträge 2019 und 2020,  
keine Einschränkungen bzgl. Nutzungen*

Kategorie des Verkaufs	Gemeinde	Anzahl Objekte <b>auswertbarer</b> Verträge	Summe Wohnflächen <i>gerundet</i> [m <sup>2</sup> ]	Summe bereinigter Preise <i>gerundet</i> [Mio. €]
Neuverkauf	Offenburg	309	17.920	60,2
	Durbach	10	1.010	3,2
	Hohberg	11	830	2,5
	Ortenberg	19	1.060	4,1
Umwandlung	Offenburg	141	7.460	8,1
	Durbach			
	Hohberg			
	Ortenberg			
Wiederverkauf	Offenburg	497	36.360	80,7
	Durbach	17	1.430	2,9
	Hohberg	24	1.170	4,8
	Ortenberg	19	1.600	3,8
Summen	Offenburg	949	61.750	149,1
	Durbach	27	2.440	6,0
	Hohberg	35	1.990	7,3
	Ortenberg	38	2.670	7,9
Gesamt Gemeinsamer Gutachterausschuss		1049	68.840	170,3

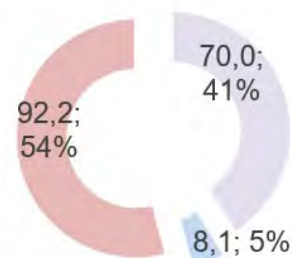
Verteilung auf **Kategorie** des Verkaufs:  
nach Anzahl verkaufter Objekte



nach Summe der Wohnflächen [m<sup>2</sup>]:



nach Summe bereinigter Preise [Mio. €]:



## Wohnungseigentum

### Entwicklung der Umsätze: Vergleich Zeitraum 2017/2018 zu 2019/2020

Offenburg, inklusive Ortsteile

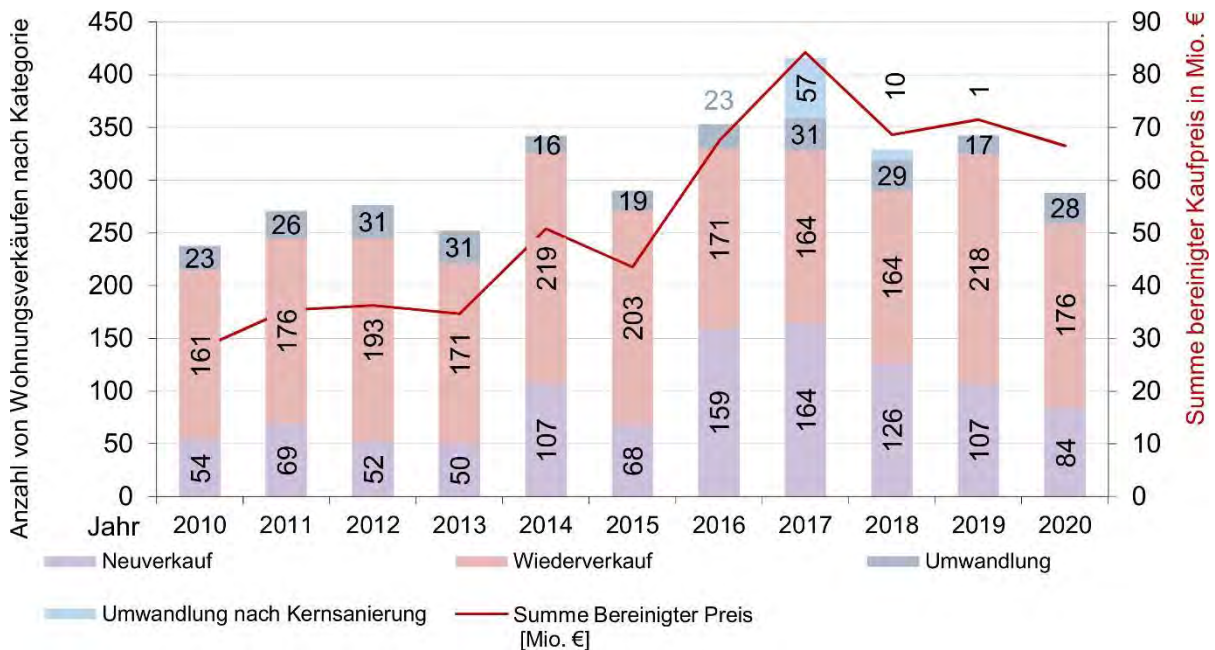
Wohnungseigentum Kategorie des Verkaufs	2017 / 2018			2019 / 2020			Steigerung in %		
	Anzahl Objekte Wohnnutzung auswertbarer Verträge	Umsätze Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] gerundet	Summe bereinigter Preise [Mio. €] gerundet	Anzahl Objekte Wohnnutzung auswertbarer Verträge	Umsätze Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] gerundet	Summe bereinigter Preise [Mio. €] gerundet	Anzahl	Flächen	Preise
Neuverkauf	290	25.940	83,3	191	17.200	59,1	34%	34%	29%
Umwandlung	127	8.380	19,5	46	3.840	7,7	64%	54%	60%
Wiederverkauf	328	24.620	50,1	394	30.070	71,2	-20%	-22%	-42%
Summe	745	58.940	152,8	631	51.110	138,0	15%	13%	10%

### Entwicklung von Wohnungsverkäufen nach Anzahl Verkäufe je Kategorie und Geldumsätze

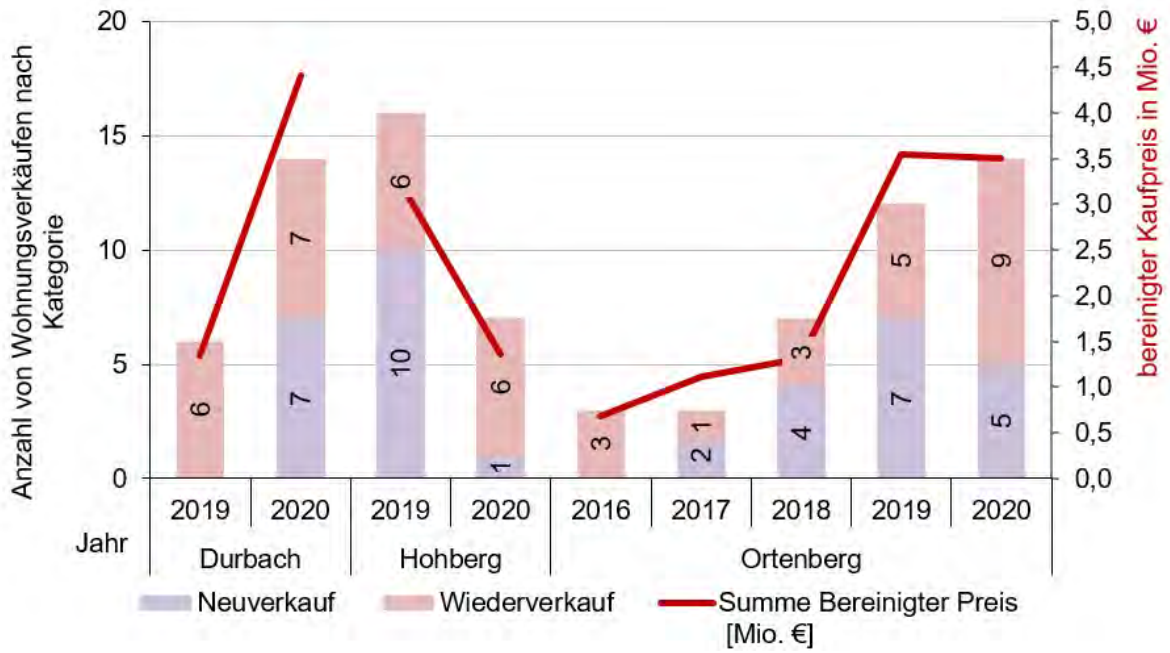
*Datenabfrage:*

*nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung*

Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2010



Durbach, Hohberg, Ortenberg



## Wohnungseigentum Teilmarkt Neuverkäufe

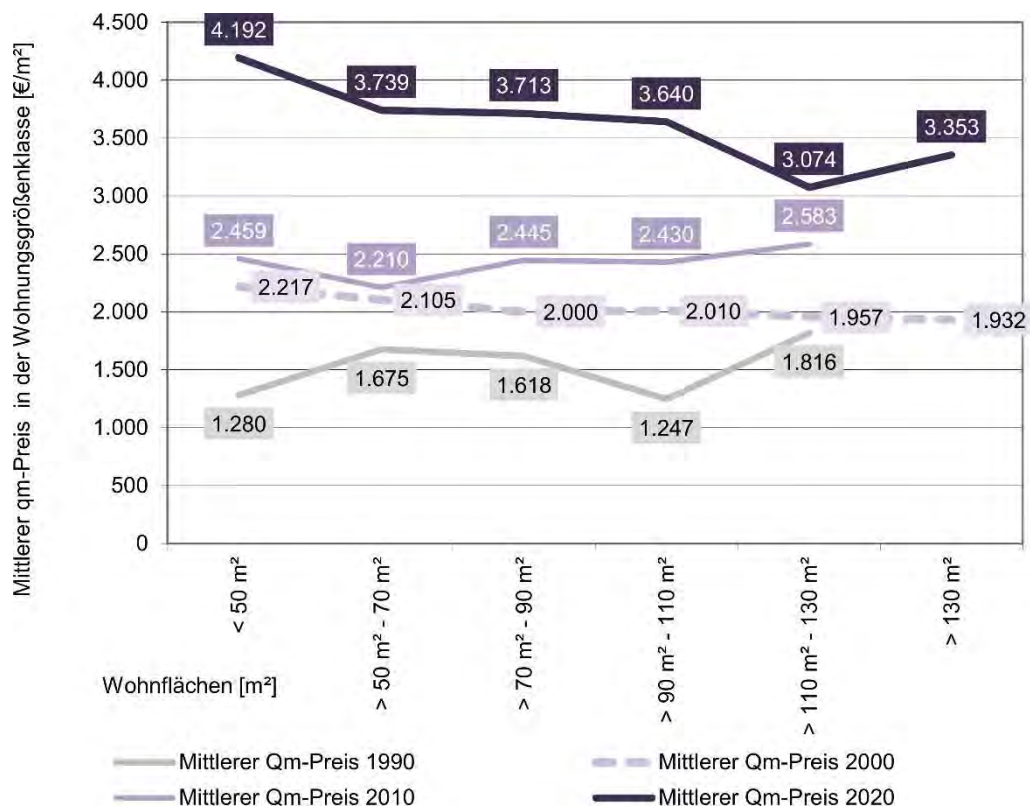
### Datenabfrage:

nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung, nur Neuverkäufe

## Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum

Preisvergleich 1990, 2000, 2010 und 2020

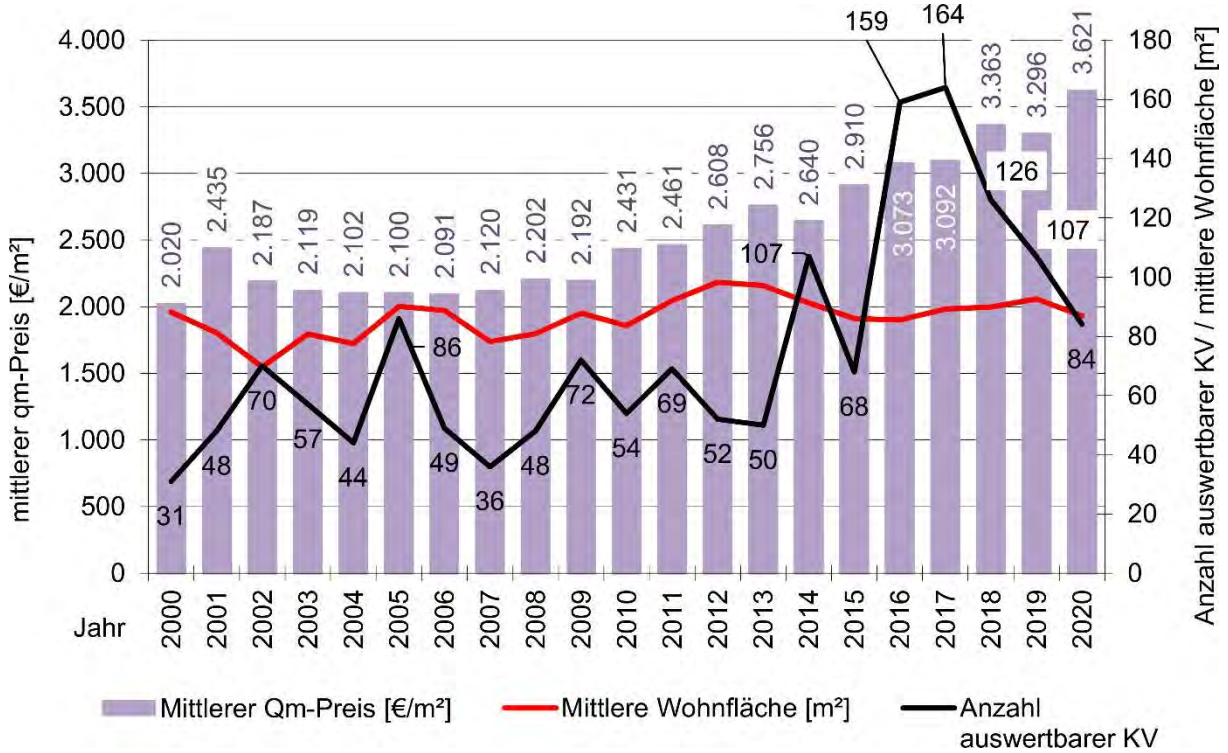
Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile



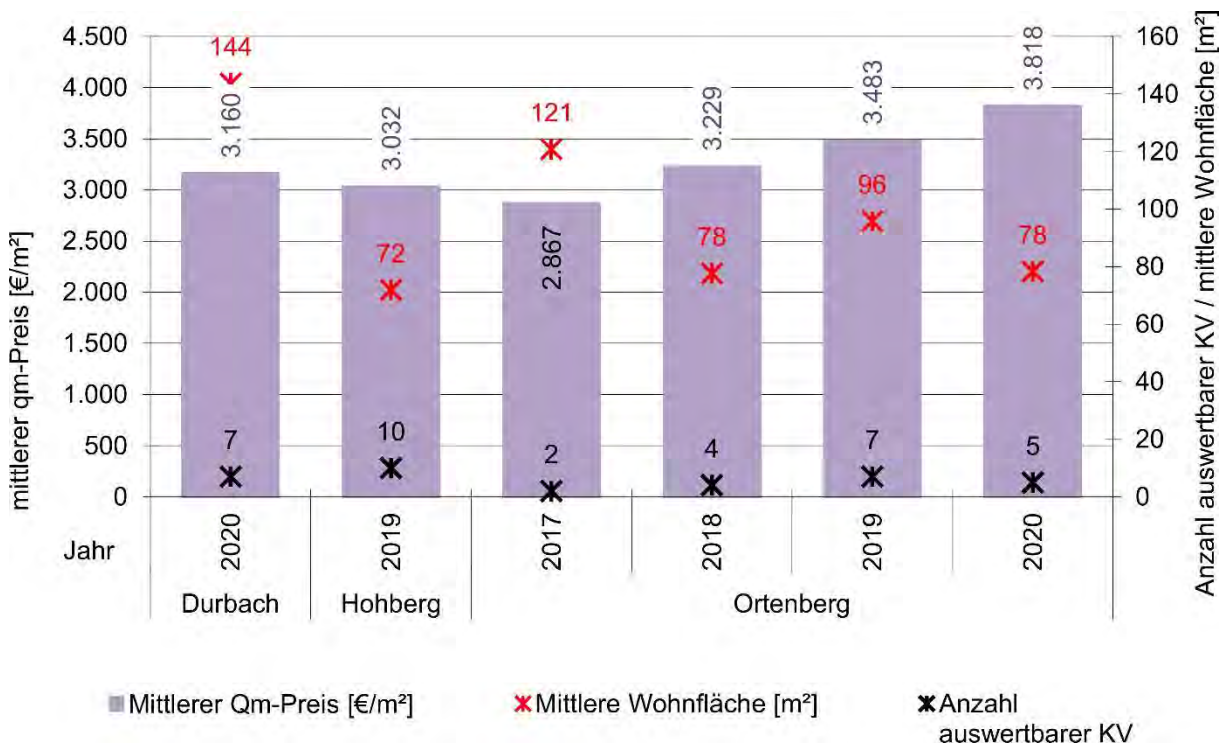
### Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

**Datenabfrage:**  
 nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
 nur Wohnnutzung, nur Neuverkäufe

Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2000



Durbach, Hohberg, Ortenberg

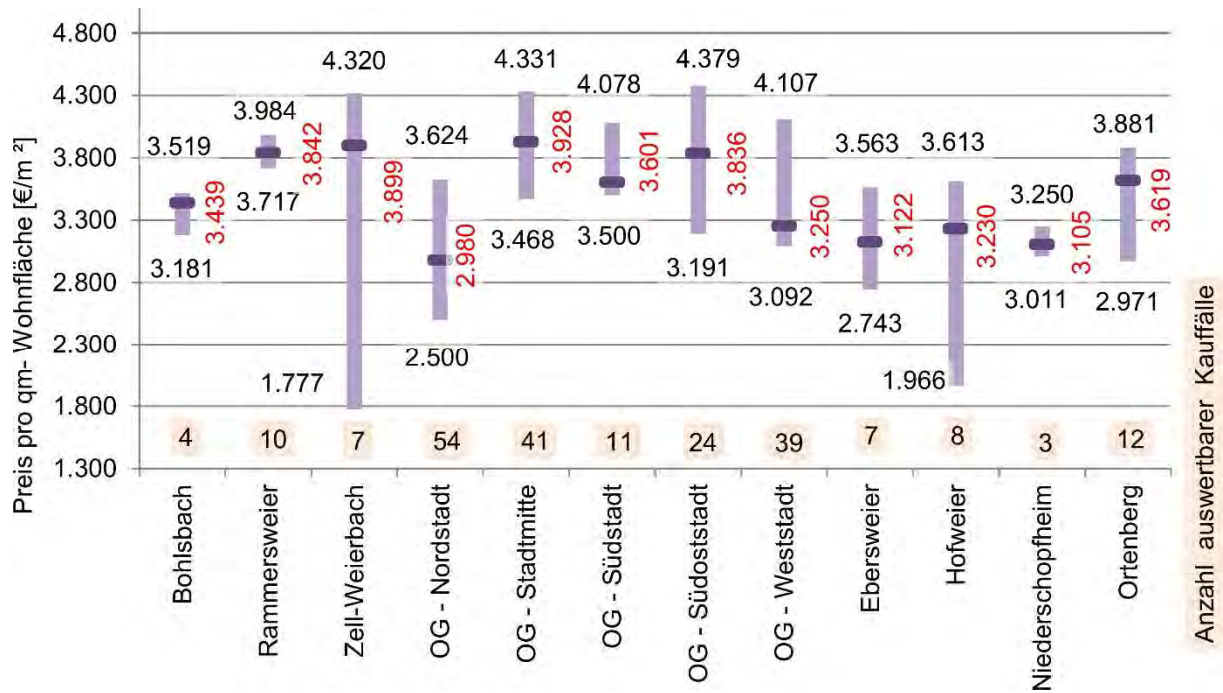


## Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro [EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche]

### Datenabfrage:

nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung, nur Neuverkäufe

### Neuverkäufe von Eigentumswohnungen 2019 und 2020

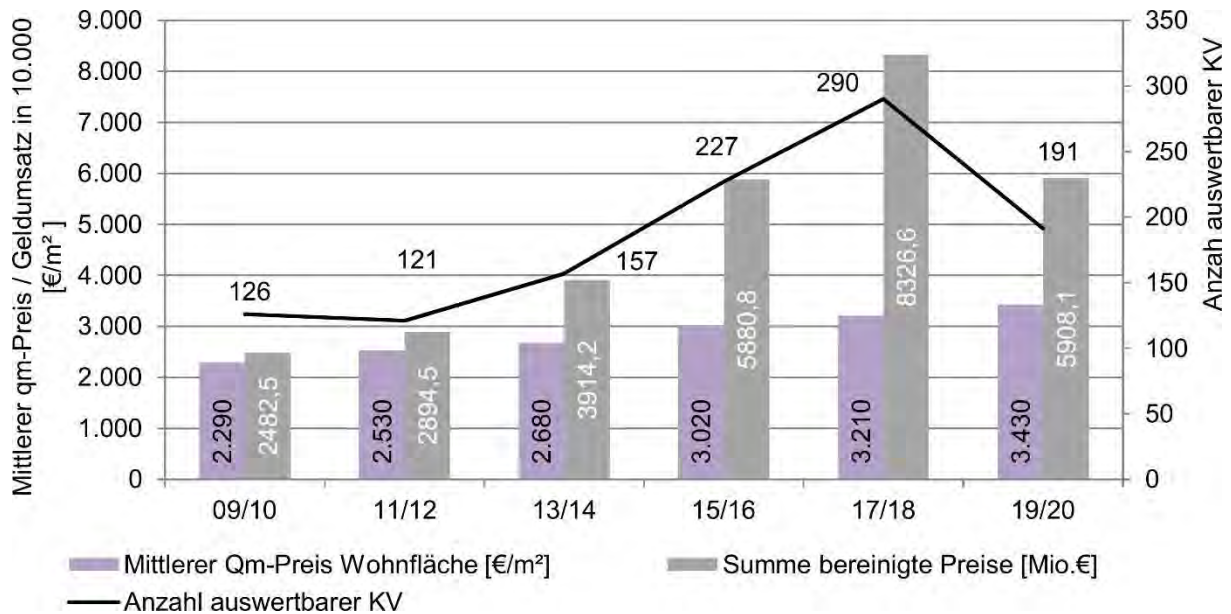


## Entwicklung Mittlerer m<sup>2</sup>-Preis und Geldumsätze bereinigter Preis seit 2009

**Datenabfrage:**

nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung, nur Neuverkäufe

Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile



Prozentuale Steigerungen:

Betrachtungszeitraum	Anzahl auswertbarer KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Mittlerer Qm-Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Summe bereinigte Preise [Mio.€]	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum
2011 / 2012	121		2.530		28,9	
2013 / 2014	157	30%	2.680	6%	39,1	35%
2015 / 2016	227	45%	3.020	13%	58,8	50%
2017 / 2018	290	28%	3.210	6%	83,3	42%
2019 / 2020	191	-34%	3.430	7%	59,1	-29%

## Prozentuale Steigerungen in Offenburg, differenziert nach Stadtteilen

Stadtteil	Betrachtungs- zeitraum	Anzahl ausgewerteter WET	%-Steigerung z. vor. Betrachtungs- zeitraum	Mittlerer m <sup>2</sup> - Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	%-Steigerung z. vor. Betrachtungs- zeitraum	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	%-Steigerung z. vor. Bertragungs- zeitraum
Rammersweier	11/12	0					
	13/14	1		1.761		26	
	15/16	5	400%	3.008	71%	93	255%
	17/18	0					
	19/20	10		3.842		83	
Zell-Weierbach	11/12	6		2.485		118	
	13/14	10	67%	2.830	14%	101	-14%
	15/16	4	-60%	3.095	9%	64	-37%
	17/18	0					
	19/20	7		3.494		106	
Nordstadt	11/12	48		2.398		96	
	13/14	14	-71%	2.691	12%	88	-8%
	15/16	29	107%	2.635	-2%	87	-1%
	17/18	71	145%	2.851	8%	97	12%
	19/20	54	-24%	2.974	4%	107	11%
Stadtmitte	11/12	35		2.725		90	
	13/14	52	49%	2.887	6%	90	0%
	15/16	96	85%	2.863	-1%	82	-9%
	17/18	83	-14%	3.234	13%	86	5%
	19/20	41	-51%	3.918	21%	80	-7%
Südstadt	11/12	0					
	13/14	0					
	15/16	0					
	17/18	0					
	19/20	11		3.718		79	
Südoststadt	11/12	11		2.775		96	
	13/14	10	-9%	2.462	-11%	96	0%
	15/16	65	550%	3.390	38%	88	-9%
	17/18	92	42%	3.642	7%	82	-7%
	19/20	24	-74%	3.798	4%	82	-1%
Weststadt	11/12	2		1.199		76	
	13/14	0					
	15/16	0					
	17/18	1		1.644		64	
	19/20	39	3800%	3.358	104%	87	35%

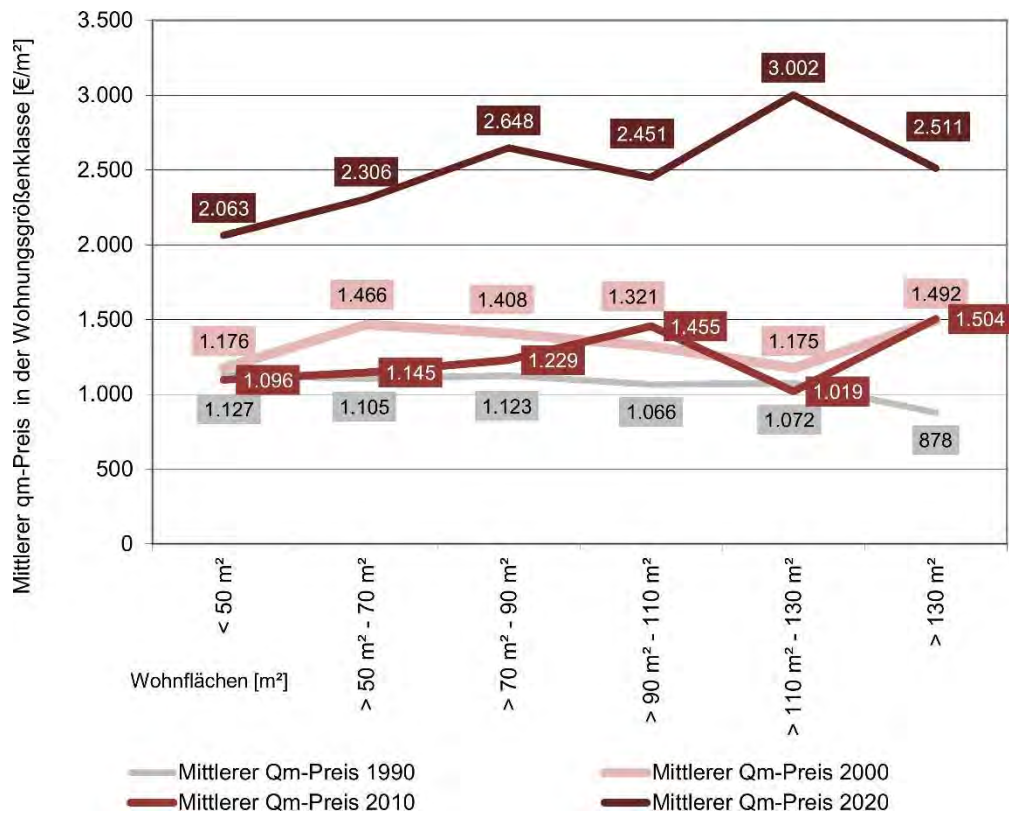
## Wohnungseigentum Teilmarkt Wiederverkäufe

*Datenabfrage:*

*nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung, nur Wiederverkäufe*

### Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum Preisvergleich 1990, 2000, 2010 und 2020

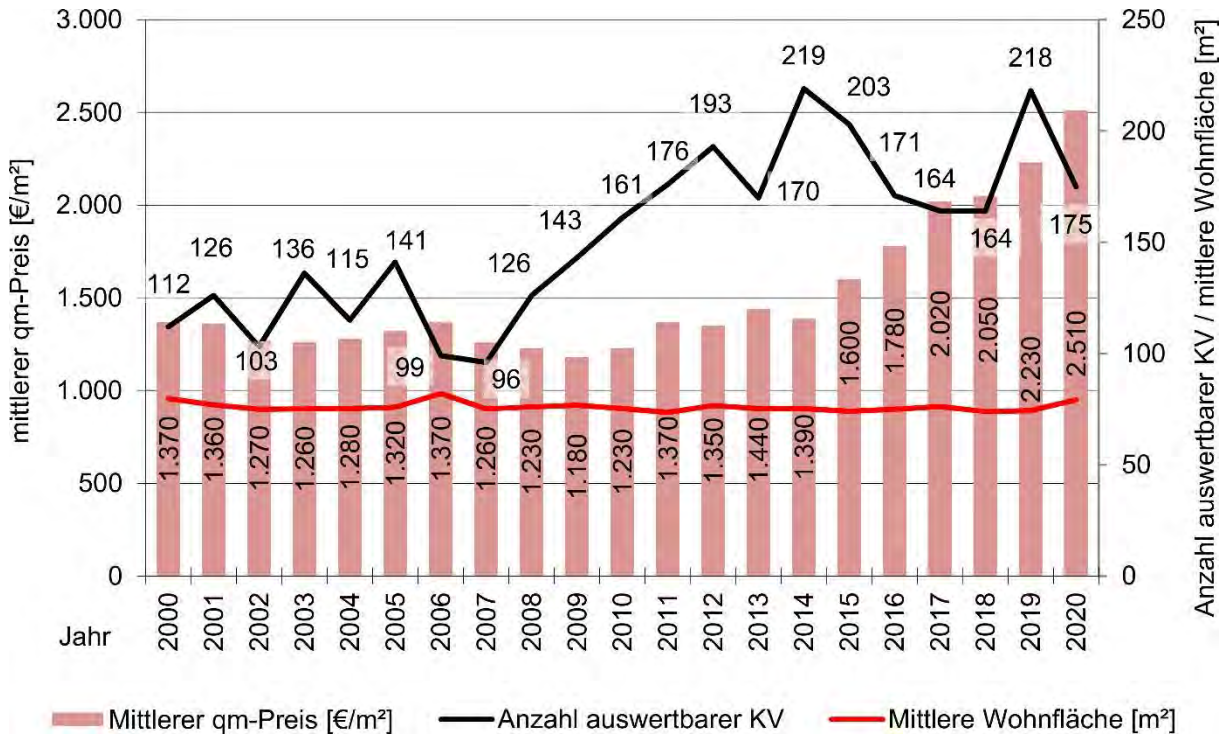
Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile



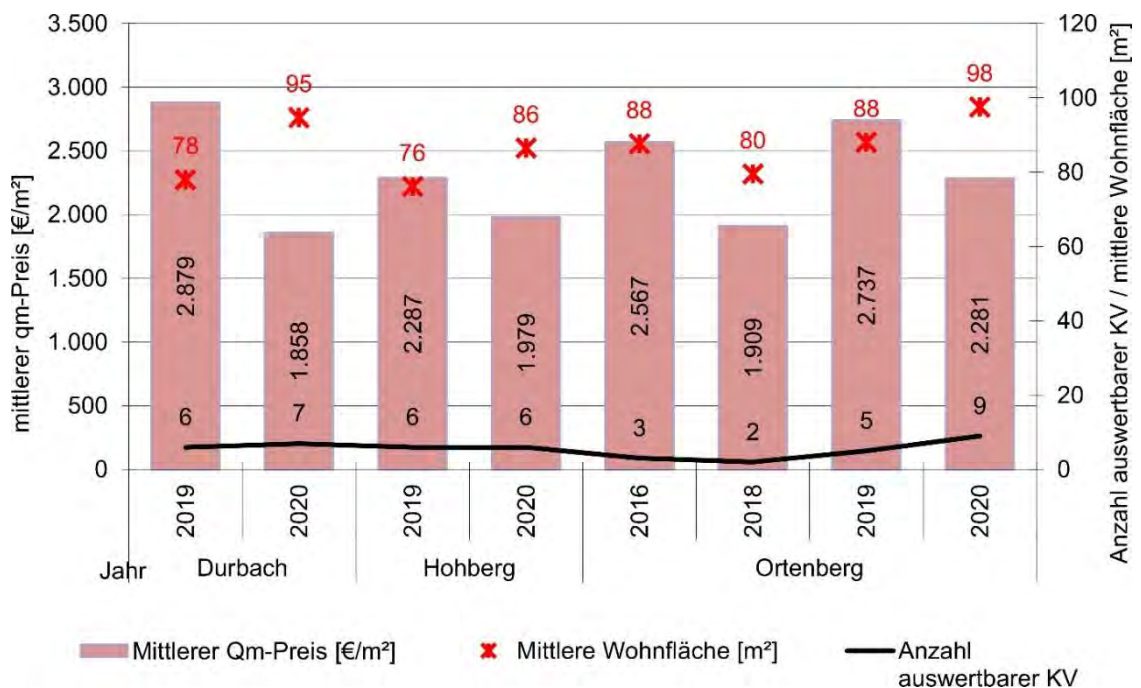
### Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

**Datenabfrage:**  
 nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
 nur Wohnnutzung, nur Wiederverkäufe

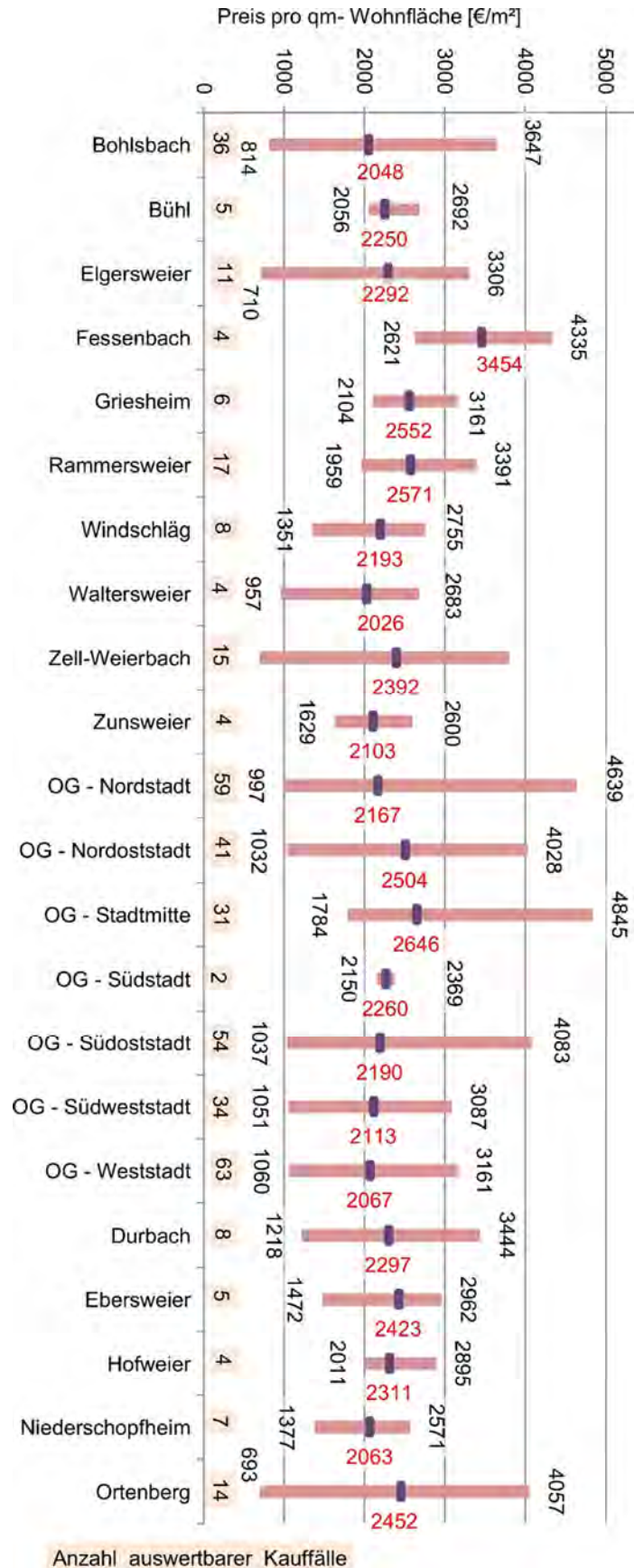
Entwicklung Offenburg inklusive Ortsteile seit 2000



Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen 2019 und 2020  
 Durbach, Hohberg, Ortenberg



**Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro [EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche]**

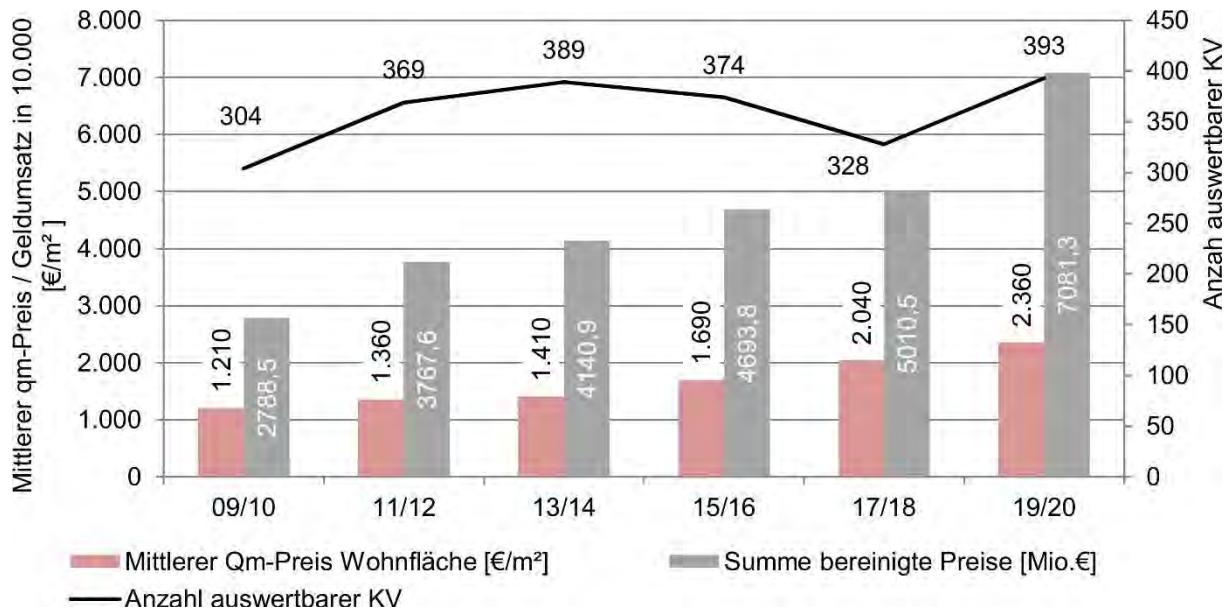


## Entwicklung Mittlerer Qm-Preis und Geldumsätze bereinigter Preis seit 2009

### Datenabfrage:

nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung, nur Wiederverkäufe

### Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2009



### Prozentuale Steigerungen:

Betrachtungszeitraum	Anzahl auswertbarer KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Mittlerer Qm-Preis Wohnfläche [€/m²]	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Summe bereinigte Preise [Mio.€]	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum
2011 / 2012	369	21%	1.360	12%	37,7	35%
2013 / 2014	389	5%	1.410	4%	41,4	10%
2015 / 2016	374	-4%	1.690	20%	46,9	13%
2017 / 2018	328	-12%	2.040	21%	50,1	7%
2019 / 2020	393	20%	2.360	16%	70,8	41%

## Prozentuale Steigerungen in Offenburg, differenziert nach Stadtteilen

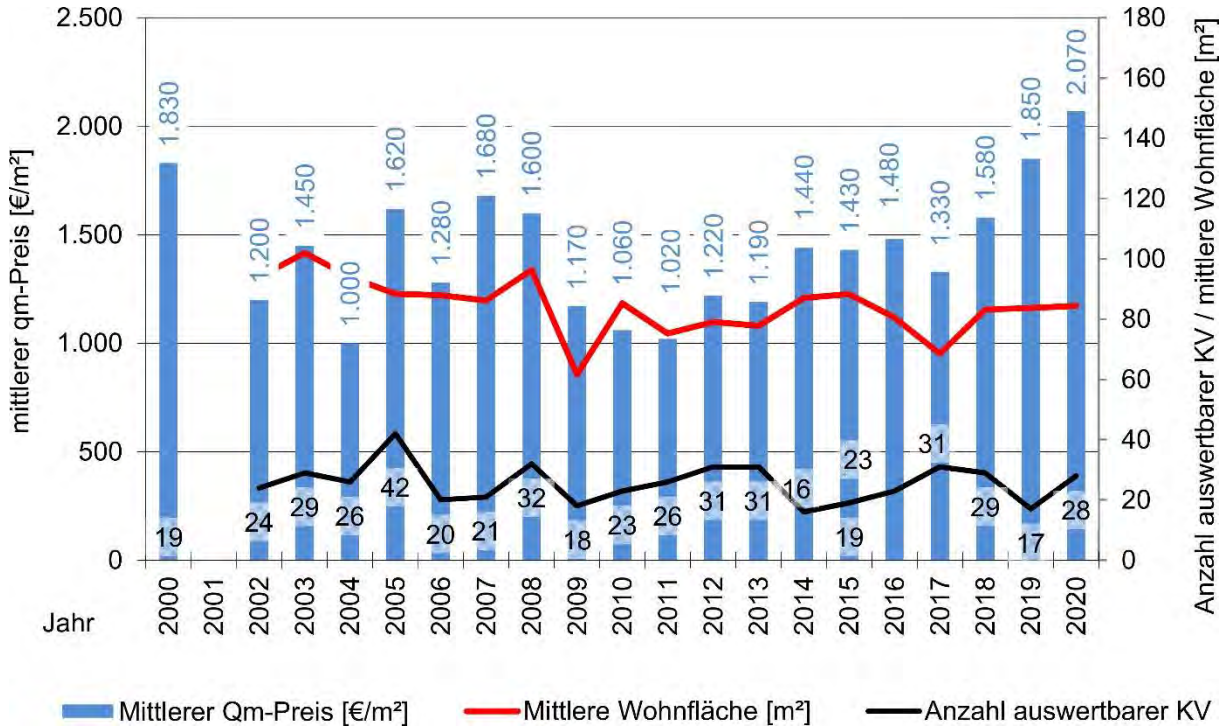
Stadtteil	Betrachtungs- zeitraum	Anzahl ausgewerteter WET	%-Steigerung z. vor. Betrachtungs- zeitraum	Mittlerer m <sup>2</sup> - Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	%-Steigerung z. vor. Betrachtungs- zeitraum	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	%-Steigerung z. vor. Bertragsungs- zeitraum
Nordstadt	11/12	39		1.133		72	
	13/14	51	31%	1.355	20%	83	15%
	15/16	40	-22%	1.614	19%	71	-15%
	17/18	41	2%	1.845	14%	75	6%
	19/20	59	44%	2.395	30%	78	4%
Nordoststadt	11/12	42		1.713		73	
	13/14	45	7%	1.665	-3%	69	-5%
	15/16	33	-27%	1.853	11%	74	6%
	17/18	33	0%	2.420	31%	86	17%
	19/20	41	24%	2.318	-4%	74	-14%
Stadtmitte	11/12	23		1.544		65	
	13/14	24	4%	1.706	10%	75	15%
	15/16	37	54%	2.135	25%	72	-3%
	17/18	24	-35%	2.302	8%	72	-1%
	19/20	31	29%	2.780	21%	84	18%
Südstadt	11/12	3		1.387		76	
	13/14	7	133%	1.592	15%	62	-18%
	15/16	3	-57%	1.849	16%	68	10%
	17/18	4	33%	2.129	15%	82	21%
	19/20	2	-50%	2.269	7%	67	-19%
Südoststadt	11/12	64		1.478		86	
	13/14	46	-28%	1.605	9%	73	-15%
	15/16	62	35%	1.773	10%	75	3%
	17/18	56	-10%	2.038	15%	80	6%
	19/20	53	-5%	2.516	23%	80	0%
Südweststadt	11/12	38		1.083		77	
	13/14	37	-3%	999	-8%	80	4%
	15/16	35	-5%	1.434	44%	78	-2%
	17/18	35	0%	1.857	29%	71	-8%
	19/20	34	-3%	2.031	9%	76	7%
Weststadt	11/12	62		1.170		69	
	13/14	87	40%	1.339	14%	72	6%
	15/16	73	-16%	1.628	22%	66	-9%
	17/18	57	-22%	1.842	13%	69	5%
	19/20	63	11%	2.188	19%	71	2%

## Wohnungseigentum Teilmarkt Umwandlung

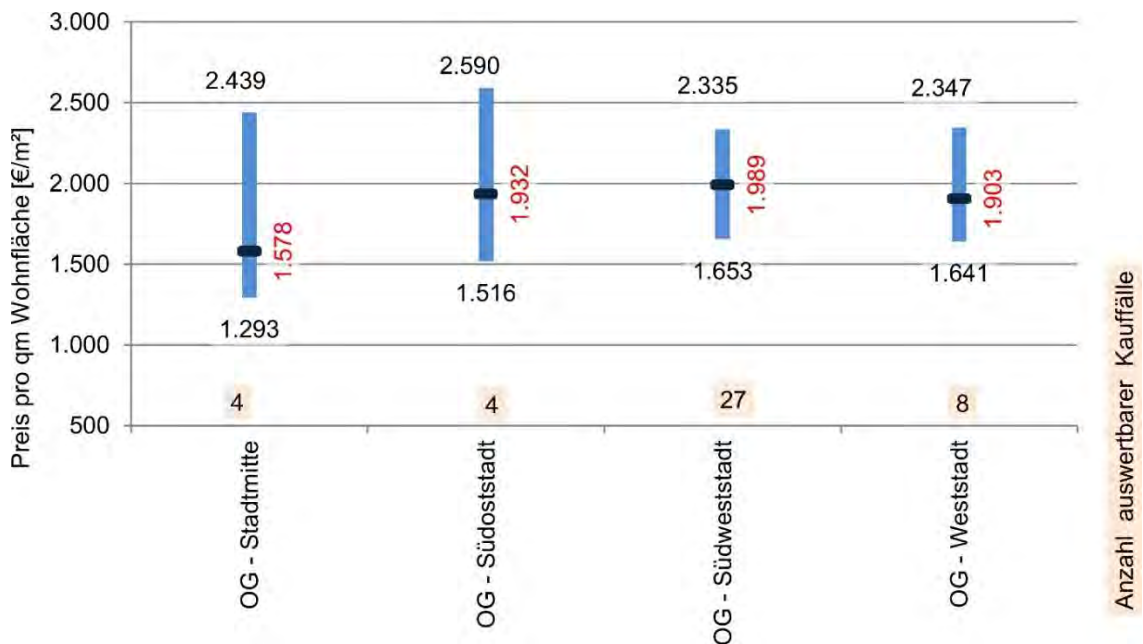
### Preisentwicklung bei Wohnungen

**Datenabfrage:**  
 nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
 nur Wohnnutzung, nur Umwandlungen

Entwicklung Offenburg inklusive Ortsteile seit 2000



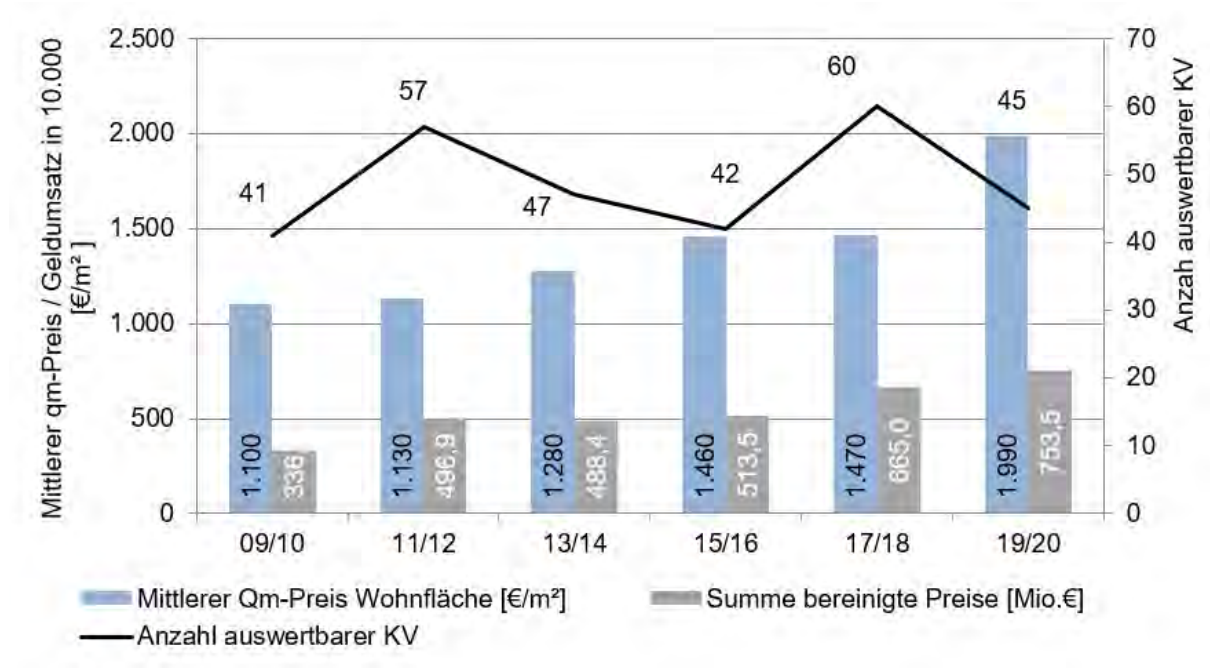
Darstellung der Mindest-, Höchst- und Medianwerte der Preise pro [EUR/m² Wohnfläche]



### Entwicklung Mittlerer m<sup>2</sup>-Preis und Geldumsätze bereinigter Preis seit 2009

**Datenabfrage:**  
 nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
 nur Wohnnutzung, nur Umwandlung

Entwicklung in Offenburg, inklusive Ortsteile seit 2009



Prozentuale Steigerungen:

Betrachtungszeitraum	Anzahl auswertbarer KV	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Mittlerer Qm-Preis Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum	Summe bereinigte Preise [Mio.€]	Steigerung zum vorangegangenen Betrachtungszeitraum
2011 / 2012	57		1.130		5,0	
2013 / 2014	47	-18%	1.280	13%	4,9	-1,71%
2015 / 2016	42	-11%	1.460	14%	5,1	5,14%
2017 / 2018	60	43%	1.470	1%	6,6	29,50%
2019 / 2020	45	-25%	1.990	35%	7,5	13,32%

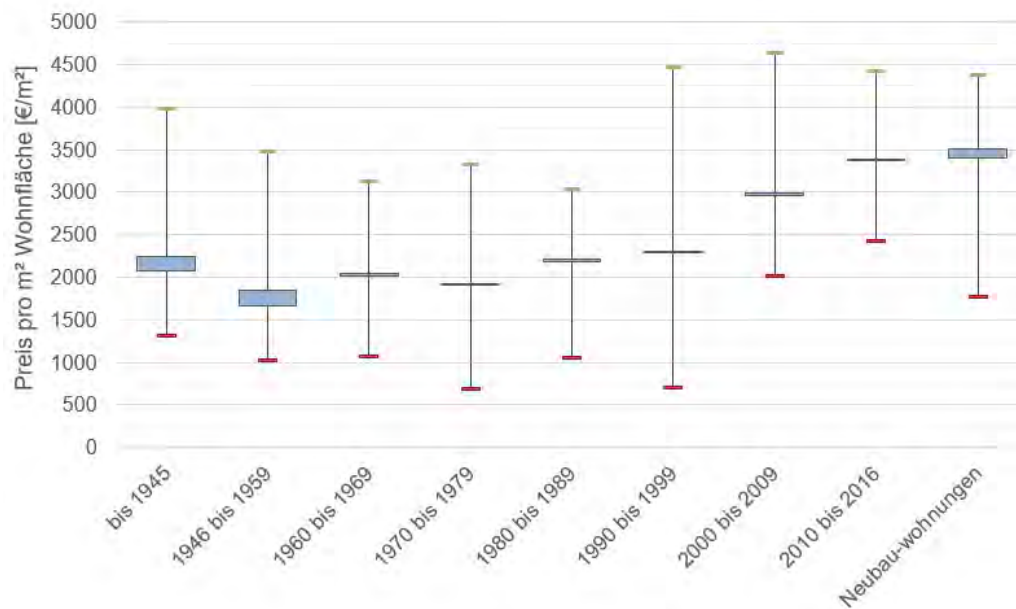
## Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

### Datenabfrage:

*nur auswertbare Verträge mit Vertragsart „Kauf“ und „Kauf von Bauträger“,  
nur Wohnnutzung*

Betrachtung gesamtes Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses für 2019 und 2020

Baujahresklassen	bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2016	Neubau- wohnungen
mittlerer Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2250	1850	2050	1920	2190	2290	2990	3370	3410
Minimal Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	1323	1033	1067	690	1060	710	2011	2423	1777
Maximal Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	3979	3487	3125	3321	3038	4470	4639	4427	4379
Median Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2073	1669	2014	1912	2214	2304	2958	3393	3513
Anzahl verkaufter Wohnungen	52	23	99	35	35	108	31	23	205



## Verkäufe von Teileigentum

Im Bereich Sondereigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (§3 Wohnungseigentumsgesetz), wurden in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 22 Verkäufe von gewerblichen Objekten als auswertbar registriert.

Die gewerblichen Verkäufe teilen sich auf in Büros (14 Verkäufe), Gaststätten (2 Verkauf), 2 Läden und 4 sonstige 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 (1950 - 2019), die jeweiligen Ausstattungen (Bsp. Vorhandensein von Fahrstühlen) als auch die Größen der Nutzflächen (38 m<sup>2</sup> - 287 m<sup>2</sup>) sehr unterschiedlich. Die Preise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche differieren von ca. 140 €/m<sup>2</sup> bis ca. 2.847 €/m<sup>2</sup>.

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

Stellplatzart Kategorie	Anzahl der Kauffälle	Median	Preisspanne		arithmetisches Mittel
			Min. Wert	Max. Wert	
Garage					
Wiederverkauf	31	10.000 €	5.000 €	23.000 €	10.200 €
Neuverkauf	11	18.500 €			18.500 €
Tiefgaragen					
Wiederverkauf	23	15.000 €	5.000 €	20.500 €	12.700 €
Neuverkauf	62	20.000 €	12.000 €	25.000 €	20.100 €
Stellplätze im Freien					
Wiederverkauf	34	3.500 €	3.400 €	7.500 €	4.200 €
Neuverkauf	17	5.000 €	2.500 €	12.000 €	6.000 €
Carports					
Wiederverkauf	14	14.000 €	3.750 €	20.000 €	13.800 €
Neuverkauf	3	6.500 €			9.000 €

## Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### Sachwertfaktoren (NHK 2010)

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

Sachwertfaktor = bereinigter Kaufpreis / berechneter Sachwert

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt im Wesentlichen nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, ergänzt durch die Anlagen 5 und 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW (Sachwertmodell NRW) vom 16.06.2015.

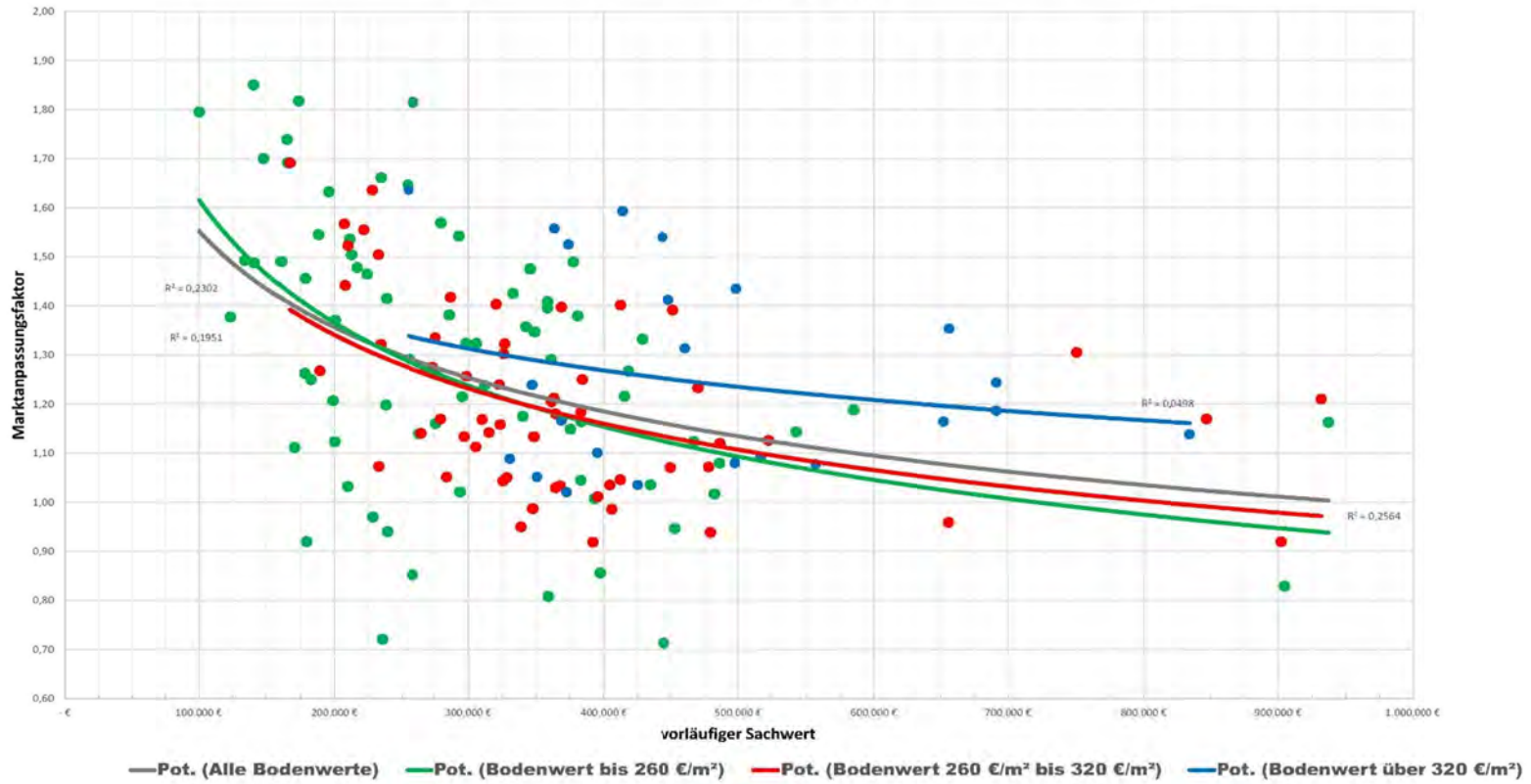
### Modellparameter - Sachwertfaktoren

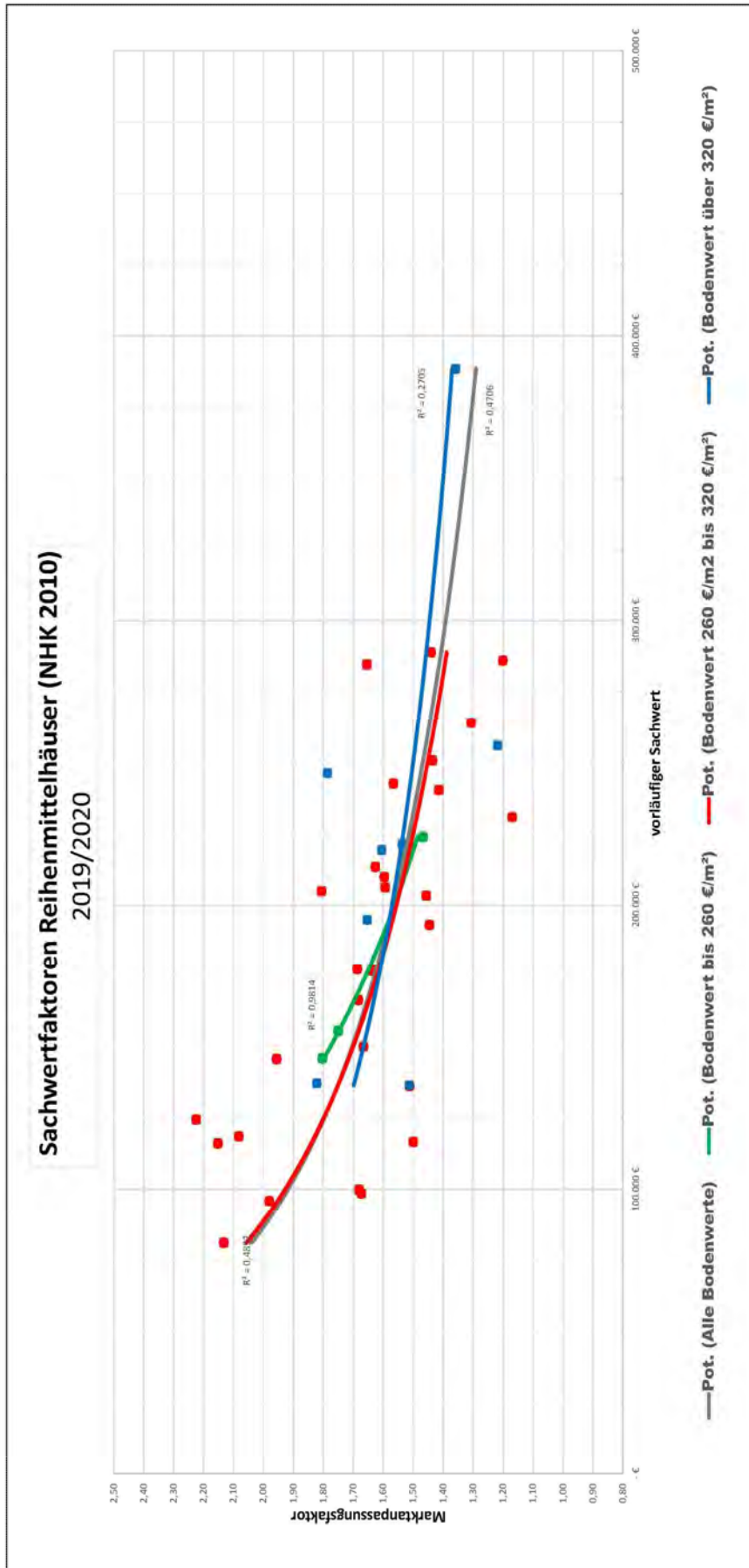
	<b>NHK 2010</b>
Bodenwertansatz	Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2020 i.d.R. 800 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße, bei repräsentativen Grundstücken bis 1.200m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten	NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie
BGF	Modellkonform
Baupreisindex	Stat. Bundesamt
Baunebenkosten	In NHK enthalten
Regionalfaktor	- entfällt -
Gesamtnutzungsdauer	65 bis 75 Jahre - entsprechend Standardstufe
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	mindestens 15 Jahre
Alterswertminderung	Linear
Wert der Außenanlagen	3-5 % von Gebäudezeitwert
Hausanschlüsse	Üblicher Ansatz 2.500 bis 5.000 € (Zeitwert)

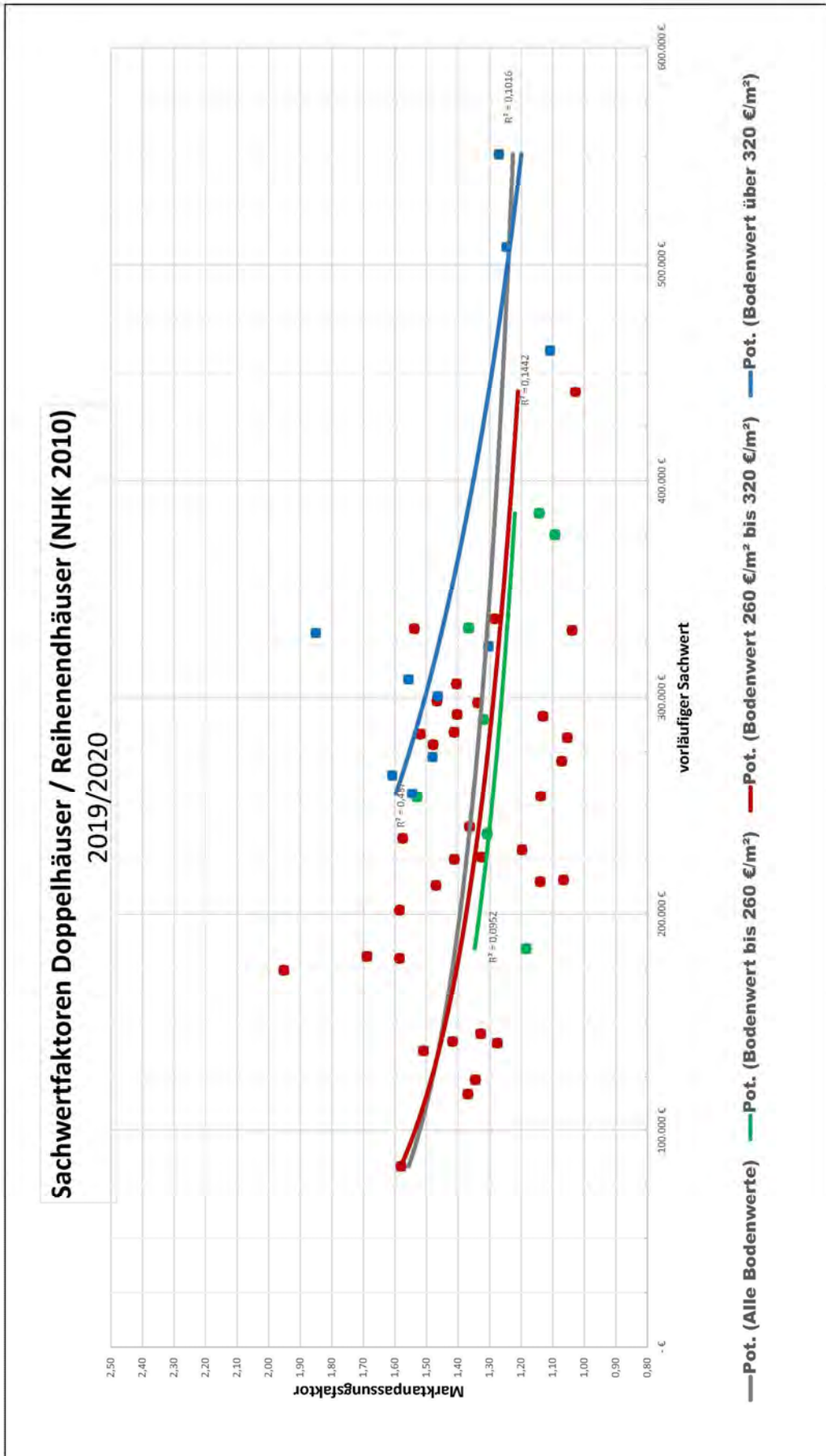
Die Sachwertfaktoren sind in vorstehenden Diagrammen als Excel Potenzfunktions-trendlinien dargestellt. Diese Durchschnittswerte sind als Basis- bzw. Ausgangswerte zu verwenden und im Einzelfall sachverständig an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Der Umfang der zugrundeliegenden Daten ergibt sich aus den in obigem Diagramm als Einzelpunkte dargestellten Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020.

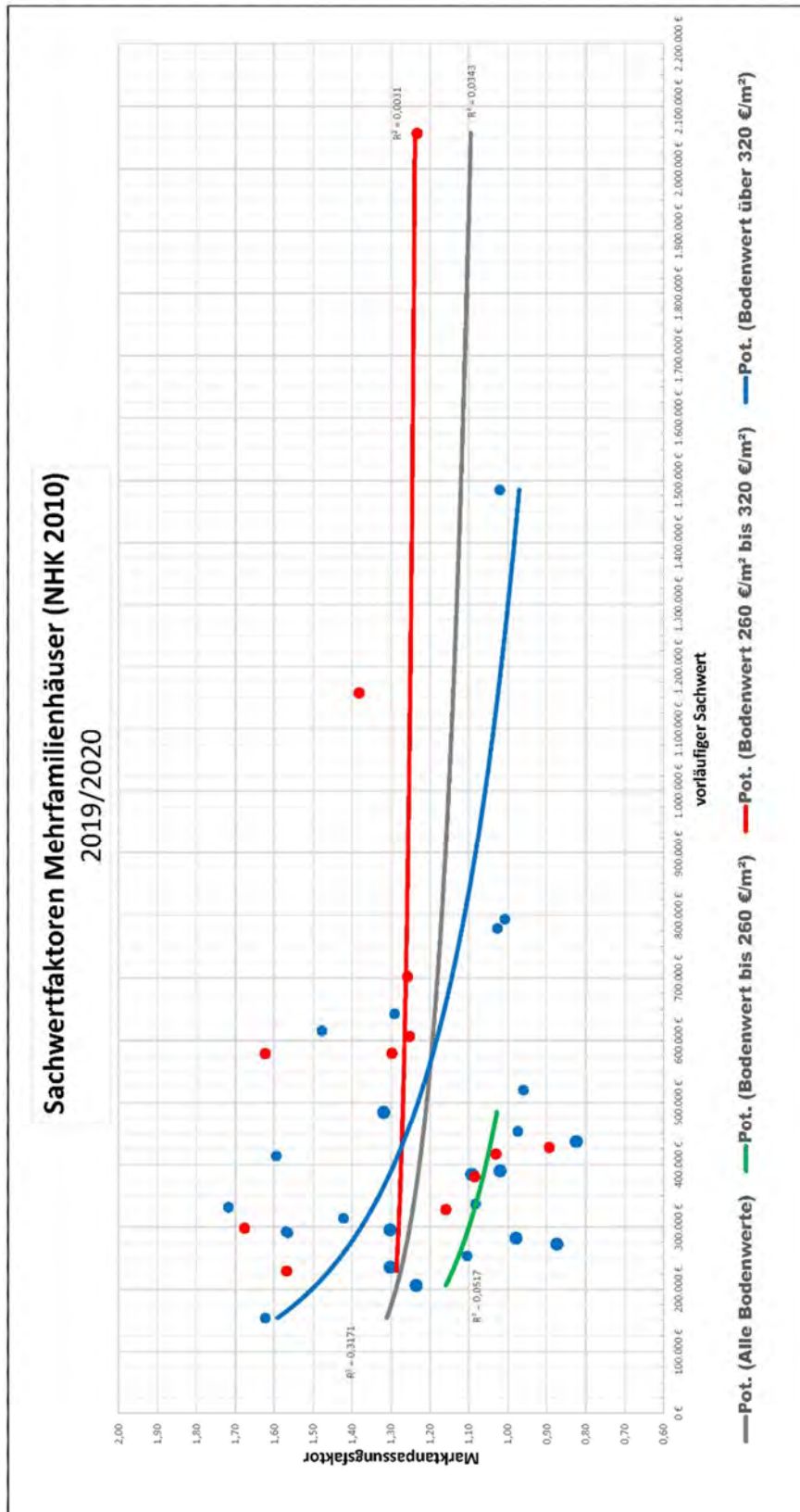
Die durchgeführten Marktuntersuchungen wurden in drei Bodenpreisklassen sowie für unterschiedliche Gebäudearten gesplittet.

### Sachwertfaktoren Ein-/ Zweifamilienhäuser (NHK 2010) 2019/2020









**Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 2019/2020**

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 zugrundeliegende 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	<u>Grundsätzlich bei allen Objekten</u> nicht umlagefähige Betriebskosten 1% <u>Wohnen:</u> Verwaltung 340 €/Einheit Instandhaltung 12 €/m <sup>2</sup> Wfl. Mietausfallwagnis 2 % <u>Gewerbe:</u> Verwaltung 3 % Instandhaltung 12 €/m <sup>2</sup> Nfl. 5 €/m <sup>2</sup> NfL bei Prod. Mietausfallwagnis 4 % <u>Garagen:</u> Verwaltung 40 €/Stellplatz Instandhaltung 65 €/Jahr Mietausfallwagnis 2%
Gesamtnutzungsdauer	40 bis 75 Jahre entsprechend Vorgaben der Sachwertrichtlinie

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 (Vervielfältiger)**

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 2019/2020 für bebaute Grundstücke

Grundstücksnutzung	Wertspanne		Liegenschaftszins Durchschnitt	mittl. RND	An- zahl	mittl. Feh- ler	mittl. Wohnfläche m <sup>2</sup>	mittl. gew Fl. m <sup>2</sup>	mittl. Miete €/m <sup>2</sup>	mittl. Bewirtschaf- tungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
<b>Ein- / Zweifamilien- wohnhäuser, freistehend</b>											
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
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,078	156 m <sup>2</sup>		6,95 €/m <sup>2</sup>	22%	28,8
<b>2019/2020</b>	<b>0,01</b>	<b>3,7</b>	<b>1,2</b>	<b>40</b>	<b>156</b>	<b>0,074</b>	<b>167 m<sup>2</sup></b>		<b>7,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>19%</b>	<b>34,8</b>
<b>Reihenhäuser</b>											
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
2017/2018	0,2	2,8	1,2	33	37	0,098	103 m <sup>2</sup>		6,75 €/m <sup>2</sup>	23%	24,5
<b>2019/2020</b>	<b>0,06</b>	<b>2,8</b>	<b>1,0</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>0,118</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>		<b>7,30 €/m<sup>2</sup></b>	<b>20%</b>	<b>25</b>
<b>Doppel- u. Reihenendhäuser</b>											
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
2017/2018	0,4	2,9	1,5	37	35	0,102	139 m <sup>2</sup>		6,75 €/m <sup>2</sup>	23%	28,0
<b>2019/2020</b>	<b>0,03</b>	<b>3,8</b>	<b>1,2</b>	<b>38</b>	<b>51</b>	<b>0,115</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>		<b>7,67 €/m<sup>2</sup></b>	<b>19%</b>	<b>29,7</b>
<b>Mehrfamilien- wohnhäuser</b>											
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
2017/2018	1,0	3,6	2,0	35	20	1,660	370 m <sup>2</sup>		6,56 €/m <sup>2</sup>	27%	21,0
<b>2019/2020</b>	<b>0,07</b>	<b>5,6</b>	<b>1,9</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>0,220</b>	<b>492 m<sup>2</sup></b>		<b>6,40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>25%</b>	<b>25,3</b>
<b>Gemischt genutzte Objekte ca. 50% Gewerbean-</b>											
2015/2016	3,8	4,5	4,2	33	8	0,097	298 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	9,69 €/m <sup>2</sup>	24%	14,4
2017/2018	2,0	5,7	3,9	32	15	0,320	275 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>	24%	16,0
<b>2019/2020</b>	<b>0,70</b>	<b>6,8</b>	<b>3,2</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>0,506</b>	<b>365 m<sup>2</sup></b>	<b>247 m<sup>2</sup></b>	<b>6,88 €/m<sup>2</sup></b> Wohnen <b>12,61 €/m<sup>2</sup></b> Gewerbe	<b>21%</b>	<b>17,6</b>
<b>Gewerbliche Nutzung alle Sparten</b>											
2015/2016	5,0	9,4	7,3	35	19	0,268		1245 m <sup>2</sup>		18%	10,9
2017/2018	3,0	10,8	5,6	33	21	0,401		1300 m <sup>2</sup>		21%	12,0
<b>2019/2020</b>	<b>1,9</b>	<b>14,9</b>	<b>6,0</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>0,552</b>		<b>1831 m<sup>2</sup></b>	<b>5,17 €/m<sup>2</sup></b>	<b>16%</b>	<b>13,0</b>
<b>Gewerbe nach Sparten</b>											
<b>Ladengeschäft Innenstadt</b>											
2015/2016	6,4	7,7	7,0	38	3			252 m <sup>2</sup>	27,70 €/m <sup>2</sup>	14%	11,5
2017/2018	5,4	5,8	5,6	36	2			240 m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	14%	14,0
<b>2019/2020</b>	<b>6,3</b>	<b>9,2</b>	<b>7,6</b>	<b>23</b>	<b>3</b>			<b>285 m<sup>2</sup></b>	<b>21,67 €/m<sup>2</sup></b>	<b>13%</b>	<b>9,8</b>
<b>Bürogebäude</b>											
2015/2016	5,7	7,4	6,6	41	4			1687 m <sup>2</sup>	5,88 €/m <sup>2</sup>	19%	11,7
2017/2018	3,0	8,1	4,0	36	8	0,583		1086 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	23%	13,0
<b>2019/2020</b>	<b>1,7</b>	<b>4,8</b>	<b>3,3</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>0,647</b>		<b>644 m<sup>2</sup></b>	<b>8,75 €/m<sup>2</sup></b>	<b>23%</b>	<b>17,1</b>
<b>Produktion/Lagerhalle</b>											
2015/2016	5,0	9,4	7,3	38	10			1340 m <sup>2</sup>	4,46 €/m <sup>2</sup>	19%	10,6
2017/2018	4,8	10,8	7,2	29	9	0,755		1360 m <sup>2</sup>	5,77 €/m <sup>2</sup>	17%	11,0
<b>2019/2020</b>	<b>4,0</b>	<b>9,8</b>	<b>5,6</b>	<b>35</b>	<b>7</b>	<b>0,888</b>		<b>2278 m<sup>2</sup></b>	<b>4,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>17%</b>	<b>13,5</b>
<b>KFZ-Werkstatt / Handel</b>											
<b>2019/2020</b>	<b>4,50</b>	<b>14,9</b>	<b>8,36</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>2,000</b>		<b>1460 m<sup>2</sup></b>	<b>4,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>17%</b>	<b>9,0</b>
<b>Ausstellungsf. / Handel</b>											
<b>2019/2020</b>	<b>2,9</b>	<b>8,2</b>	<b>6,0</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>1,290</b>		<b>1522 m<sup>2</sup></b>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>16%</b>	<b>11,3</b>

### Liegenschaftszinssätze 2019/2020 für Wohnungseigentum

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

*Datenabfrage:  
 nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und vermietete Wohnungen der Kategorie Wiederverkauf  
 Restnutzungsdauer des Gebäudes > 25 Jahre*

Es wurden folgende Modellparameter in der Berechnung angesetzt:

- Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre entsprechend der Sachwertrichtlinie
- Verwaltungskosten 350 €/Jahr pro Wohnung, 40 €/Jahr pro PKW-Stellplatz
- Instandhaltungskosten 12 €/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  $\sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{(n-1)}}$
- Berücksichtigung Bodenwertsteigerung 2020 von 5%,  
 4. Quartal 2020 von 10%

Eine Differenzierung erfolgt nach der Lage innerhalb eines Bodenrichtwertbereiches.

Bereich Bodenrichtwerte	Liegenschaftszinssatz					Kennzahlen					
	Wertspanne		Ø	mittlerer Vervielfältig- er	mittlerer Fehler	Fälle der Stichprob- e	Ø modifiziert e RND	Ø monatliche Miete	Ø bereinigter normierter Kaufpreis	Ø Wohnfläch- e	Ø Bewirtschaftun- gs- kosten vom
Min	Max										
bis 260 €/m <sup>2</sup>	0,4	5,4	<b>2,3</b>	27	0,3	19	42	8,1 €/m <sup>2</sup>	137.000 €	61 m <sup>2</sup>	23 %
Standardabweichung			0,4	6			6	2,4 €/m <sup>2</sup>	57.000 €	23 m <sup>2</sup>	
Wert 2017/2018	0,1	6,4	2,3	25,1	0,4	17	36	7 €/m <sup>2</sup>	121.000 €	72 m <sup>2</sup>	22 %
260 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>	-0,4	6	<b>2,2</b>	28,9	0,3	32	41	7,5 €/m <sup>2</sup>	186.000 €	81 m <sup>2</sup>	21 %
Standardabweichung			0,4	8,5			6	1,2 €/m <sup>2</sup>	61.000 €	18 m <sup>2</sup>	
Wert 2017/2018	0,3	8,8	2,3	27,4	0,4	25	41	6,6 €/m <sup>2</sup>	130.000 €	69 m <sup>2</sup>	24%
über 320 €/m <sup>2</sup>	0,1	3,5	<b>2,1</b>	29,9	0,2	27	47	8,9 €/m <sup>2</sup>	198.000 €	69 m <sup>2</sup>	19 %
Standardabweichung			0,2	7,3			13	1,6 €/m <sup>2</sup>	78.000 €	23 m <sup>2</sup>	
Wert 2017/2018	0,5	7,2	2,2	25,9	0,2	28	39	7,7 €/m <sup>2</sup>	150.000 €	69 m <sup>2</sup>	20%

## Gebäundefaktoren

Durchschnittliche Quadratmeterpreise 2019/2020 in Euro/m<sup>2</sup> Wfl.

### Ein-/ Zweifamilienhaus, freistehend

Baujahr	Teuerste Lage			Mittlere Lage			Günstige Lage		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	3.216 €	17	1942	1.969 €	90	1969	2.059 €	56	1948
1980-2004	3.082 €	3	1995	2.796 €	8	1994	2.728 €	10	1997
2005 -	3.904 €	3	2017	3.344 €	5	2015	3.163 €	9	2010

### Doppelhäuser / Reihenendhäuser

Baujahr	Teuerste Lage			Mittlere Lage			Günstige Lage		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	3.061 €	4	1958	2.383 €	20	1956	2.600 €	4	1942
1980-2004	3.385 €	3	1993	2.934 €	8	1993	2.557 €	2	1990
ab 2005	4.176 €	3	2015	3.181 €	5	2019	2.933 €	1	2020

### Reihenhäuser

Baujahr	Teuerste Lage			Mittlere Lage			Günstige Lage		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	2.184 €	6	1959	2.653 €	20	1962	2.103 €	3	1976
1980-2004	3.014 €	2	1987	2.572 €	5	1991	1.773 €	1	1984
ab 2005	- €	-	-	2.798 €	3	2008	2.265€	1	2005

### Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr	Teuerste Lage			Mittlere Lage			Günstige Lage		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
-1979	1.602 €	15	1928	1.758 €	3	1945	1.456 €	7	1953
1980-2004	- €	-	-	2.467 €	1	1980	1.093 €	2	1983
ab 2005	- €	-	-	2.909 €	1	2010	- €	-	-

### Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Teuerste Lage			Mittlere bis Günstige Lage		
	Mittelwert	Anzahl	BJ	Mittelwert	Anzahl	BJ
Alle	2.004 €	12	1935	1.208 €	3	1945

## **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 folgenden Wohnungen:

***Datenabfrage:***

*nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs,  
die Preise für PKW-Stellplätze wurden herausgerechnet,  
Gebäudealter mindestens 5 Jahre (d.h. Baujahre vor 2016),  
mit mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude,  
mit Wohnungsgrößen über 40 m<sup>2</sup> und unter 130 m<sup>2</sup>*

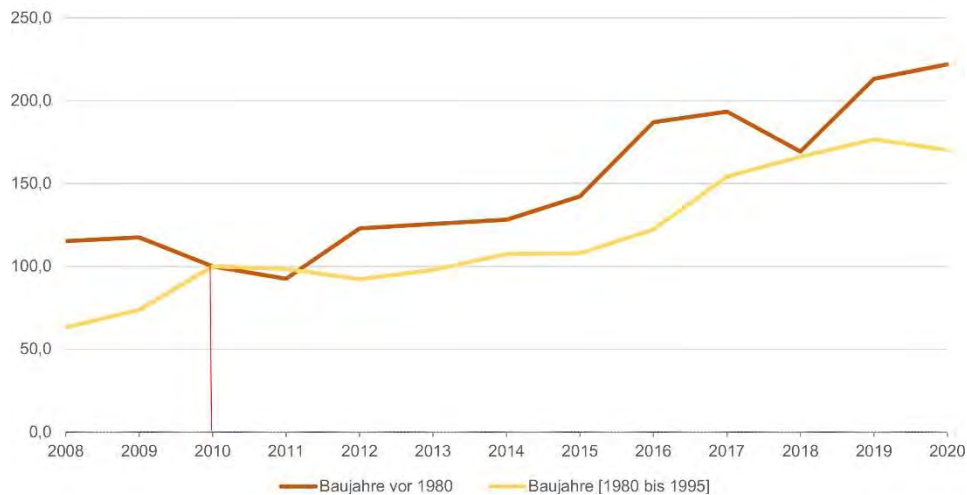
## Kategorie Wiederverkauf

### Bodenrichtwertzonen bis 260 €/m<sup>2</sup>

Wiederverkauf														
BRW Zone < 260 Euro/m <sup>2</sup>														
Baujahre vor 1980														
Anz WE >= 4														
Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>														
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs														
ohne PKW Stellplätze														
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	115,3	117,5	100,0	92,5	122,9	125,6	128,1	142,3	187,1	193,4	169,3	213,2	222,0	
Mittel	1.075	1.095	932	862	1.146	1.171	1.195	1.327	1.744	1.803	1.578	1.988	2.069	
Standardab	72	62	110	49	79	142	21	182	149	267	74	189	221	
MIN	961	1.008	823	795	980	953	1.174	1.170	1.487	1.442	1.497	1.631	1.724	
MAX	1.161	1.147	1.095	908	1.238	1.388	1.224	1.641	1.848	2.105	1.709	2.150	2.297	
MEDIAN	1.089	1.130	905	884	1.165	1.185	1.186	1.225	1.821	1.839	1.570	2.033	2.173	
Anzahl Ds	5	6	6	10	13	9	8	7	5	8	17	13	10	117
Anzahl Ausreisss	4	3	4	3	8	9	3	6	4	6	8	5	6	69
Index 2020	51,9	52,9	45,0	41,7	55,4	56,6	57,7	64,1	84,3	87,1	76,3	96,1	100,0	

Baujahre [1980 bis 1995]														
Anz WE >= 4														
Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>														
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs														
ohne PKW Stellplätze														
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	63,2	73,7	100,0	98,4	92,3	97,8	107,5	107,9	122,2	154,2	166,2	176,7	170,2	
Mittel	844	985	1.336	1.315	1.233	1.307	1.437	1.442	1.634	2.061	2.221	2.361	2.275	
Standardab	96	71	158	114	122	151	102	141	104	172	10	211	98	
MIN	722	916	1.058	1.124	1.050	1.163	1.230	1.180	1.444	1.889	2.211	1.903	2.150	
MAX	982	1.083	1.498	1.441	1.403	1.531	1.548	1.663	1.797	2.233	2.230	2.592	2.435	
MEDIAN	853	970	1.365	1.385	1.234	1.239	1.458	1.420	1.639	2.061	2.221	2.430	2.298	
Anzahl Ds	7	8	9	9	13	12	8	14	11	5	8	13	16	133
Anzahl Ausreisss	6	4	5	7	8	6	6	10	9	2	2	8	6	79
Index 2020	37,1	43,3	58,8	57,8	54,2	57,5	63,2	63,4	71,8	90,6	97,6	103,8	100,0	

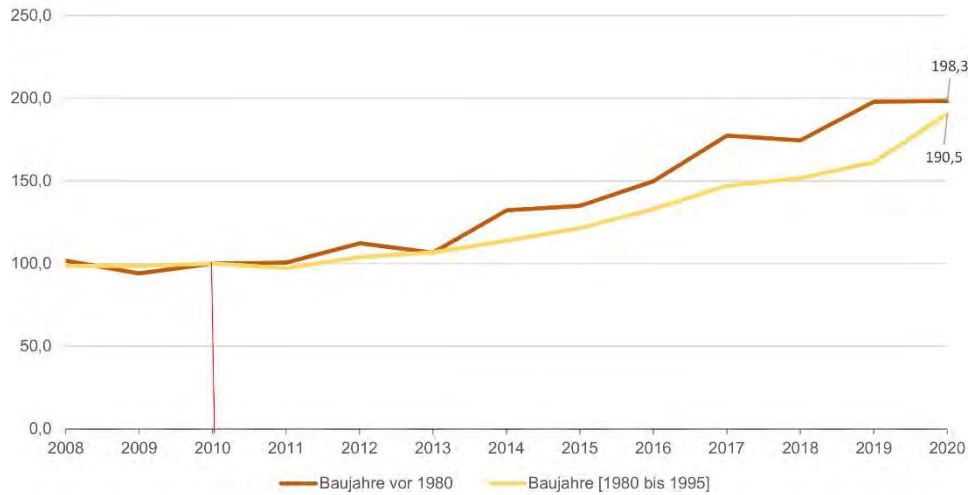


## Kategorie Wiederverkauf

Bodenrichtwertzonen ab 260 €/m<sup>2</sup> bis einschließlich 320 €/m<sup>2</sup>

Wiederverkauf														
BRW Zone [260 Euro/m <sup>2</sup> bis 320 Euro/m <sup>2</sup> ]														
Baujahre vor 1980	Anz WE >= 4				Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>				nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs			ohne PKW Stellplätze		
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	101,7	94,1	100,0	100,6	112,2	106,6	132,2	134,9	149,9	177,4	174,5	197,9	198,3	
Mittel	1.024	947	1.007	1.013	1.130	1.073	1.331	1.358	1.509	1.786	1.757	1.993	1.997	
Standardab	84	117	102	118	121	125	146	158	146	145	148	198	170	
MIN	874	774	830	833	911	874	1.089	1.131	1.222	1.497	1.501	1.604	1.687	
MAX	1.202	1.135	1.214	1.171	1.360	1.290	1.531	1.667	1.732	2.080	2.050	2.246	2.312	
MEDIAN	1.034	927	1.031	1.011	1.135	1.089	1.350	1.394	1.549	1.763	1.749	2.058	1.986	
Anzahl Ds	33	34	32	29	31	40	43	37	34	35	32	52	40	472
Anzahl o Ausreiss	22	25	22	17	18	24	26	18	26	19	25	34	19	295
Index 2020	51,3	47,4	50,4	50,7	56,6	53,8	66,7	68,0	75,6	89,4	88,0	99,8	100,0	

Baujahre [1980 bis 1995]														
Anz WE >= 4				Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>				nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs			ohne PKW Stellplätze			
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	98,7	98,5	100,0	97,4	103,9	106,9	113,8	121,5	133,0	147,1	151,6	161,4	190,5	
Mittel	1.262	1.287	1.262	1.242	1.320	1.366	1.373	1.563	1.765	1.842	1.937	2.059	2.433	
Standardab	159	150	110	135	127	122	118	142	178	190	195	222	270	
MIN	1.053	1.019	1.005	1.006	1.106	1.135	1.241	1.338	1.412	1.516	1.623	1.613	1.981	
MAX	1.512	1.486	1.463	1.460	1.619	1.591	1.682	1.909	2.046	2.207	2.254	2.357	2.833	
MEDIAN	1.266	1.280	1.270	1.253	1.347	1.424	1.447	1.546	1.720	1.957	1.987	2.117	2.456	
Anzahl Ds	18	18	22	29	34	26	45	38	18	25	20	26	18	337
Anzahl o Ausreiss	14	12	16	16	24	22	34	27	16	20	17	16	13	247
Index 2020	51,8	51,7	52,5	51,1	54,5	56,1	59,8	63,8	69,8	77,2	79,6	84,7	100,0	



## Kategorie Wiederverkauf

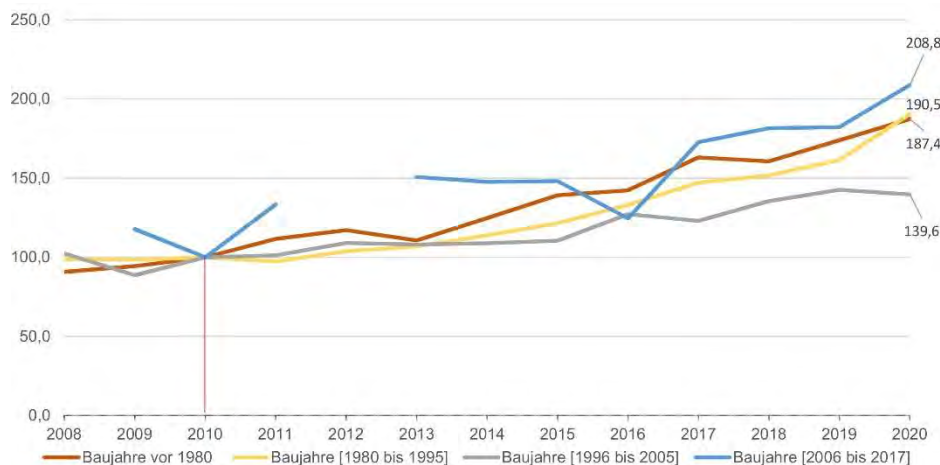
### Bodenrichtwertzonen ab 320 €/m<sup>2</sup> bis 1450 €/m<sup>2</sup>

Wiederverkauf														
Baujahre vor 1980														
Anz WE >= 4														
Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>														
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs														
ohne PKW Stellplätze														
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	90,8	94,4	100,0	111,6	117,2	110,6	124,7	139,2	142,2	163,0	160,6	173,8	187,4	
Mittel	1.017	1.058	1.121	1.251	1.313	1.239	1.398	1.560	1.593	1.827	1.799	1.948	2.100	
Standardab	116	121	90	116	121	130	159	162	171	225	184	197	263	
MIN	874	892	943	999	1.059	1.040	1.101	1.269	1.293	1.537	1.489	1.587	1.693	
MAX	1.202	1.259	1.291	1.402	1.508	1.426	1.627	1.773	1.895	2.177	2.141	2.231	2.500	
MEDIAN	987	1.050	1.126	1.307	1.308	1.263	1.397	1.602	1.637	1.818	1.752	1.962	2.174	
Anzahl Ds	33	37	37	42	41	34	41	43	40	40	33	45	30	496
Anz o Ausreiss	20	24	21	17	17	11	21	24	28	19	16	24	14	256
Index 2020	48,4	50,4	53,4	59,6	62,5	59,0	66,5	74,3	75,9	87,0	85,7	92,8	100,0	

Baujahre [1980 bis 1995]														
Anz WE >= 4														
Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>														
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs														
ohne PKW Stellplätze														
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	104,2	83,8	100,0	108,8	119,1	119,2	123,5	100,3	123,5	141,3	145,8	152,7	166,1	
Mittel	1.594	1.283	1.530	1.664	1.822	1.823	1.892	1.535	1.889	2.162	2.231	2.336	2.542	
Standardab	143	81	156	119	254	186	151	239	222	177	179	312	318	
MIN	1.419	1.170	1.232	1.476	1.530	1.446	1.557	1.288	1.555	1.725	1.923	2.052	2.218	
MAX	1.862	1.367	1.721	1.837	2.164	2.145	2.055	1.899	2.178	2.335	2.515	2.873	3.135	
MEDIAN	1.545	1.322	1.595	1.671	1.745	1.802	1.939	1.394	1.897	2.185	2.237	2.181	2.453	
Anzahl Ds	13	7	19	16	10	15	12	10	13	14	20	7	7	163
Anz o Ausreiss	9	3	15	13	6	12	8	5	12	9	15	6	5	118
Index 2020	62,7	50,5	60,2	65,5	71,7	71,7	74,4	60,4	74,3	85,0	87,8	91,9	100,0	

Baujahre [1996 bis 2005] Gebäudestandardstufe 3														
Anz WE >= 4														
Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>														
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs														
ohne PKW Stellplätze														
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010	102,3	88,6	100,0	101,3	109,1	108,1	108,8	110,5	127,2	122,9	135,4	142,6	139,6	
Mittel	1.959	1.697	1.915	1.939	2.088	2.069	2.083	2.116	2.435	2.353	2.592	2.730	2.674	
Standardab	196	212	166	232	213	160	144	206	232	247	193	184	233	
MIN	1.685	1.327	1.661	1.634	1.709	1.873	1.898	1.714	2.006	1.956	2.211	2.470	2.261	
MAX	2.255	1.919	2.067	2.355	2.382	2.281	2.357	2.433	2.867	2.846	2.922	3.092	2.980	
MEDIAN	1.955	1.784	1.965	1.893	2.038	2.036	2.091	2.157	2.440	2.382	2.633	2.672	2.710	
Anzahl Ds	7	12	6	18	14	8	10	13	24	13	12	16	8	161
Anz o Ausreiss	6	8	4	10	12	7	8	8	23	11	11	14	5	127
Index 2020	73,3	63,5	71,6	72,5	78,1	77,4	77,9	79,1	91,1	88,0	96,9	102,1	100,0	

Baujahre [2006 bis 2017] Gebäudestandardstufe 4, Gebalter min 3 Jahre sonst Neuverkauf														
Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>														
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs														
ohne PKW Stellplätze														
JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Index 2010		117,8	100,0	133,4		150,6	147,7	148,2	124,6	172,8	181,5	182,2	208,8	
Mittel		2.043	1.734	2.313		2.612	2.560	2.569	2.161	2.997	3.148	3.158	3.620	
Standardab		226	75	56		123	130	235	183	263	71	254	345	
MIN		1.675	1.659	2.256		2.461	2.377	2.141	2.012	2.675	3.011	2.699	2.967	
MAX		2.230	1.809	2.369		2.785	2.713	2.861	2.418	3.320	3.223	3.650	4.057	
MEDIAN		2.134	1.734	2.313		2.622	2.633	2.623	2.053	2.994	3.173	3.116	3.686	
Anzahl Ds		5	9	6		5	11	11	12	10	8	11	19	23
Anz o Ausreiss		0	4	2		0	6	5	7	3	3	6	11	15
Index 2020		56,4	47,9	63,9		72,2	70,7	71,0	59,7	82,8	87,0	87,3	100,0	



## Kategorie Neuverkauf

**Neuverkauf**  
BRW Zone < 260 Euro/m<sup>2</sup>

Baujahre +- 3Jahre Kaufdatum	Anz WE >= 4	Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>	nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs		ohne PKW Stellplätze
JAHR	2017	2018	2019	2020	Σ
<b>Index 2010</b>					
Mittel	2.823	2.960	3.296	3.453	
Standardab	247	224	323	220	
MIN	2.455	2.636	2.792	3.080	
MAX	3.383	3.537	3.651	3.655	
MEDIAN	2.842	2.928	3.469	3.543	
Anzahl Ds	24	9	11	8	52
Anzahl o Ausreiss	24	9	11	8	52
<b>Index 2020</b>	<b>81,7</b>	<b>85,7</b>	<b>95,5</b>	<b>100,0</b>	

**Neuverkauf**  
BRW Zone 100 Euro/m<sup>2</sup> bis 320 Euro/m<sup>2</sup>

Baujahre +- 3Jahre Kaufdatum	Anz WE >= 4	Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>	nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs										ohne PKW Stellplätze
JAHR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>87,6</b>	<b>100,0</b>	<b>94,5</b>	<b>103,4</b>	<b>107,4</b>	<b>108,1</b>	<b>106,9</b>	<b>107,5</b>	<b>124,5</b>	<b>125,6</b>	<b>128,4</b>	<b>137,5</b>	
Mittel	2.206	2.519	2.381	2.605	2.704	2.723	2.694	2.707	3.135	3.164	3.234	3.464	
Standardab	276	254	195	278	147	79	144	153	280	315	234	362	
MIN	1.938	2.069	1.948	2.116	2.384	2.600	2.538	2.500	2.751	2.586	2.828	2.980	
MAX	2.596	2.943	2.819	3.028	2.946	2.925	2.945	3.032	3.593	3.689	3.782	4.107	
MEDIAN	2.113	2.521	2.355	2.529	2.718	2.699	2.669	2.695	3.073	3.190	3.206	3.316	
Anzahl Ds	6	16	15	22	12	13	5	16	11	28	48	30	222
Anzahl o Ausreiss	6	16	15	21	12	13	5	14	9	28	47	30	216
Index 2020	63,7	72,7	68,7	75,2	78,1	78,6	77,8	78,1	90,5	91,4	93,4	100,0	

**Neuverkauf**  
BRW Zone > 320 Euro/m<sup>2</sup>

Baujahre +- 3Jahre Kaufdatum	Anz WE >= 4	Wfl >= 40m <sup>2</sup> <=130m <sup>2</sup>	nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs										ohne PKW Stellplätze
JAHR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>93,5</b>	<b>100,0</b>	<b>107,8</b>	<b>111,4</b>	<b>114,1</b>	<b>120,3</b>	<b>120,5</b>	<b>126,9</b>	<b>133,5</b>	<b>154,8</b>	<b>160,2</b>	<b>163,9</b>	
Mittel	2.257	2.413	2.600	2.688	2.753	2.903	2.908	3.062	3.221	3.736	3.865	3.955	
Standardab	214	169	204	213	224	178	189	305	378	290	188	221	
MIN	1.825	2.064	2.147	2.186	2.294	2.317	2.506	2.551	2.609	3.185	3.444	3.468	
MAX	2.655	2.850	2.941	3.053	3.246	3.356	3.529	3.722	3.819	4.262	4.379	4.331	
MEDIAN	2.262	2.428	2.642	2.705	2.694	2.897	2.885	2.983	3.352	3.741	3.883	3.928	
Anzahl Ds	59	32	41	22	31	70	57	129	107	75	37	43	703
Anzahl o Ausreiss	38	29	41	21	26	62	55	121	99	69	37	41	639
Index 2020	57,1	61,0	65,8	68,0	69,6	73,4	73,5	77,4	81,4	94,5	97,7	100,0	



## Sonstige Angaben

### Gebühren

#### Gutachten (Bebaute Grundstücke/Eigentumswohnungen)

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>

#### Bodenrichtwertauskünfte/Auskunft aus Kaufpreissammlung

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (1-3 Grundstücke)	<b>30,00 €</b>
bei mehr als 3 Grundstücken zusätzlich je Grundstück	<b>10,00 €</b>
Auskunft aus der digitalen Kaufpreissammlung	<b>75,00 €</b>
zusätzlich je angefangene Stunde	<b>50,00 €</b>

#### Immobilienmarktbericht

Immobilienmarktbericht mit Bodenrichtwertkarte	<b>50,00 €</b>
Immobilienmarktbericht	<b>30,00 €</b>

## Gutachterausschüsse im Ortenaukreis

Stand: Oktober 2021

<b>Ortenaukreis (33 Gutachterausschüsse im Landkreis)</b>					
Gemeinsamer Gutachterausschuss Achem	Achem, Kappelrodeck, Lauf, Rheinau, Sasbach, Sasbachwalden, Seebach	Illenauer Allee 73	77855	Achem	07841 642-1284
Gutachterausschuss	Berghaupten	Rathausplatz 2	77791	Berghaupten	07803 9677-0
Gutachterausschuss bei der Gemeinde Biberach	Biberach	Hauptstraße 27	77781	Biberach	07835 63 65-0
Gutachterausschuss Ettenheim	Ettenheim	Rohanstraße 16	77955	Ettenheim	07822 432-0
Gutachterausschuss der Gemeinde Fischerbach	Fischerbach	Hauptstraße 38	77716	Fischerbach	07832 9190-0
Gutachterausschuss der Stadt Gengenbach	Gengenbach	Victor-Kretz-Straße 2	77723	Gengenbach	07803 930-130
Gutachterausschuss der Gemeinde Gutach	Gutach (Schwarzwaldbahn)	Hauptstraße 38	77793	Gutach (Schwarzwaldbahn)	07833 9388-88
Gutachterausschuss der Stadt Haslach	Haslach im Kinzigtal	Am Marktplatz 1	77716	Haslach im Kinzigtal	07832 706-134
Gutachterausschuss der Stadt Hausach	Hausach	Hauptstraße 34	77756	Hausach	07831 7961
Gutachterausschuss der Gemeinde Hofstetten	Hofstetten	Hauptstraße 5	77716	Hofstetten	07832 9129-0
Gutachterausschuss der Stadt Hornberg	Hornberg	Bahnhofstraße 1-3	78132	Hornberg	07833 793-0
Gutachterausschuss der Gemeinde Kappel-Grafenhausen	Kappel-Grafenhausen	Rathausstraße 2	77966	Kappel-Grafenhausen	07822 863-0
Gutachterausschuss Kehl-Appenweier-Willstätt	Kehl, Appenweier, Willstätt	Rathausplatz 3	77694	Kehl	07851 88-4503
Geschäftsstelle Gutachterausschuss Gemeinde Kippenheim	Kippenheim	Untere Hauptstr. 4	77971	Kippenheim	07825 90328
Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr	Lahr/Schwarzwald, Friesenheim, Schüttertal, Seelbach	Rathausplatz 4	77933	Lahr/Schwarzwald	07821 9100-800
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	Mahlberg	Rathausplatz 7	77972	Mahlberg	07825 8438-0
Gutachterausschuss Meißenheim	Meißenheim	Winkelstr. 28	77974	Meißenheim	07824 6468-0
Gutachterausschuss Gemeinde Mühlenbach	Mühlenbach	Hauptstraße 24	77796	Mühlenbach	07832 9118-13
Gutachterausschuss Gemeinde Neuried	Neuried	Kirchstr. 21	77743	Neuried	07807 97-160
Gutachterausschuss der Gemeinde Nordrach	Nordrach	Im Dorf 26	77787	Nordrach	07838 9299-0
Oberharmersbach	Oberharmersbach	Dorf 30	77784	Oberharmersbach	07837 9297-60
Gutachterausschuss Renchtal	Oberkirch, Bad Peterstal-Griesbach, Lautenbach, Oppenau, Renchen	Eisenbahnstraße 1	77704	Oberkirch	07802 82-632
Gutachterausschuss der Gemeinde Oberwolfach	Oberwolfach	Rathausstraße 1	77709	Oberwolfach	07834 8383-0
Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg	Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg	Wilhelmstraße 12	77654	Offenburg	0781 82-2299
Gutachterausschuss Ohlsbach, Geschäftsstelle Ortsbauamt	Ohlsbach	Hauptstraße 33	77797	Ohlsbach	07803 9699-14
Gutachterausschuss der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald	Ottenhöfen im Schwarzwald	Forstweg 1	77883	Ottenhöfen im Schwarzwald	07842 804-0
Gutachterausschuss Ringsheim	Ringsheim	Rathausplatz 1	77975	Ringsheim	07822 8939-13
Gutachterausschuss der Gemeinde Rust	Rust	Fischerstraße 51	77977	Rust	07822 8645-0
Gutachterausschuss Schutterwald	Schutterwald	Kirchstr. 2	77746	Schutterwald	0781 9606-13
Gutachterausschuss der Gemeinde Schwanau	Schwanau	Kirchstr. 16	77963	Schwanau	07824 6499-22
Gutachterausschuss Steinach	Steinach	Hauptstraße 24	77790	Steinach	07832 9198-23
Gutachterausschuss Wolfach	Wolfach	Hauptstraße 41	77709	Wolfach	07834 8353-42
Gutachterausschuss der Stadt Zell am Harmersbach	Zell am Harmersbach	Hauptstr. 19	77736	Zell am Harmersbach	07835 6369-0

Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung BW ([www.zzg-bw.de](http://www.zzg-bw.de))

## Städte und Gemeinden im Ortenaukreis



Lageplan Ortenaukreis

## Quellennachweis

Seite	Art	Quelle
Seite 5	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 7	Plan	Stadt Offenburg
Seite 8	Plan	Stadt Offenburg
Seite 13	Bildquelle	Michael Bode
Seite 14	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 15	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 16	Plan	Stadt Offenburg
Seite 17	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 18	Bildquelle	Michael Bode
Seite 19	Datenquelle	Kommunales Melderegister
Seite 21	Panoramafoto	CycloMedia Deutschland GmbH
Seite 21	Bildquellen	Stadt Offenburg
Seite 22	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 23	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 24	Bildquelle	Stadt Offenburg
Seite 25	Bildquelle	Gemeinde Durbach
Seite 26	Datenquelle	Kommunales Melderegister
Seite 27	Bildquelle	Gemeinde Hohberg
Seite 28	Bildquelle	Kommunales Melderegister
Seite 29	Bildquelle	Gemeinde Ortenberg
Seite 30	Plan	Kommunales Melderegister
Seite 34	Plan	BORIS-BW
Seite 35	Plan	OSIRIS 5
Seite 53	Plan	Stadt Offenburg
Seite 91	Datenquelle	Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung BW
Seite 92	Grafik	Landratsamt Ortenaukreis

## Literaturhinweis

Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)  
 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