

# Immobilienmarktbericht



## Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Der Immobilienmarkt 2021/2022  
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023

Veröffentlicht am 18. Juli 2023

Herausgeber:                    Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Dienstszitz:                    Wilhelmstraße 10  
77654 Offenburg

Anschrift:                        Stadt Offenburg  
Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg  
Hauptstraße 90  
77652 Offenburg

Kundenservice:                 Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, Immobilienmarktbericht Offenburg, Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum, Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Telefon:                         0781 82-2323

Fax:                                0781 82-7572

E-Mail:                          gutachterausschuss@offenburg.de

Internet:                         www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/bauen/bauen-und-umwelt/gutachterausschuss/

Gebühren:                        Immobilienmarktbericht als gedruckte Broschüre        40 Euro  
Immobilienmarktbericht als PDF                            30 Euro

Stichtag Bodenrichtwerte     01.01.2023

Bewertungszeitraum:            2021 bis 2022  
(Daten für die Wert-  
ermittlung)

Foto Deckblatt:                 Gemeinde Durbach, Panorama Durbach

Irrtum vorbehalten. Die Produkte des Gutachterausschusses sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>1 Offenburg und die Region.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg.....</b>	<b>2</b>
2.1 Allgemeines.....	2
2.2 Zusammensetzung.....	2
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	3
2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	3
2.5 Die Geschäftsstelle .....	4
2.6 Verkehrswertgutachten .....	5
<b>3 Immobilienmarkt.....</b>	<b>6</b>
3.1 Allgemeine Informationen zum Immobilienmarktbericht.....	6
3.2 Marktübersicht 2012 bis 2022 .....	7
3.2.1 Gesamtumsatz und Anzahl notarieller Verträge .....	7
3.2.2 Umsätze nach Grundstücksart.....	8
3.2.3 Anzahl nach Rechtsvorgängen .....	9
3.3 Grundstücksmarkt 2021 und 2022.....	9
3.3.1 Umsätze nach Grundstücksart.....	9
3.3.2 Umsätze in den Ortsteilen.....	10
3.3.3 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat.....	11
3.3.4 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis .....	12
3.3.5 Verkauf von Teileigentum .....	13
3.3.6 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen .....	14
3.3.6.1 Preisentwicklung Neuverkäufe.....	14
3.3.6.2 Preisentwicklung Wiederverkäufe .....	16
3.3.7 Preisentwicklung bei Reihenhäusern .....	17
<b>4 Erforderlichen Daten für die Wertermittlung .....</b>	<b>18</b>
4.1 Bodenrichtwerte .....	18
4.1.1 Bauflächen.....	18

4.1.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	19
4.1.3	Außenbereich .....	20
4.2	Indexreihen für Wohnungsverkäufe .....	20
4.2.1	Wiederverkäufe .....	21
4.2.2	Neuverkäufe .....	24
4.3	Liegenschaftszinssätze .....	25
4.3.1	Bebaute Grundstücke .....	26
4.3.2	Wohnungseigentum .....	28
4.4	Sachwertfaktoren .....	29
4.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	34
	<b>Gebühren .....</b>	<b>35</b>
	<b>Weitere Gutachterausschüsse im Ortenaukreis .....</b>	<b>36</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal.....	2
Abbildung 2 Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg.....	4
Abbildung 3 Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	5
Abbildung 4 Gesamtumsatz und Anzahl notarieller Verträge 2012 bis 2022.....	7
Abbildung 5 Anzahl der Eigentumswechsel (Grundstücksart) 2012 bis 2022.....	8
Abbildung 6 Geldumsatz (Grundstücksart) 2012 bis 2022.....	8
Abbildung 7 Anzahl nach Rechtsvorgängen 2012 bis 2022.....	9
Abbildung 8 Umsätze nach Grundstücksart 2021/2022.....	9
Abbildung 9 Anzahl der Verträge in Offenburg (2021/2022).....	10
Abbildung 10 Anzahl der Verträge in Durbach, Hohberg und Ortenberg (2021).....	10
Abbildung 11 Anzahl der Verträge in Durbach, Hohberg und Ortenberg (2022).....	11
Abbildung 12 Monatliche Gesamtumsätze im Jahr 2021.....	11
Abbildung 13 Monatliche Gesamtumsätze im Jahr 2022.....	12
Abbildung 14 Käufer- bzw. Verkäuferkreis unbebaute und bebaute Grundstücke 2021.....	12
Abbildung 15 Käufer-bzw. Verkäuferkreis unbebaute und bebaute Grundstücke 2022.....	13
Abbildung 16 Käufer- bzw. Verkäuferkreis Wohnungseigentum 2021.....	13
Abbildung 17 Käufer- bzw. Verkäuferkreis Wohnungseigentum 2022.....	13
Abbildung 18 Verkauf Teileigentum – PKW-Stellplätze.....	14
Abbildung 19 Quadratmeterpreise ETW Offenburg (Neuverkäufe).....	15
Abbildung 20 Quadratmeterpreise ETW Durbach, Hohberg, Ortenberg (Neuverkäufe).....	15
Abbildung 21 Quadratmeterpreise ETW Offenburg (Wiederverkäufe).....	16
Abbildung 22 Quadratmeterpreise ETW Durbach, Hohberg, Ortenberg (Wiederverkäufe) ...	16
Abbildung 23 Quadratmeterpreise Reihenhäuser.....	17
Abbildung 24 Bodenrichtwerte 2021/2022 – Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	19
Abbildung 25 Bodenrichtwerte 2021/2022 – Bebaute Grundstücke im Außenbereich.....	20
Abbildung 26 Modellparameter – Indexreihen WV.....	21
Abbildung 27 Indexreihe WV   BRW < 260 EUR/m <sup>2</sup>   BJ vor 1980.....	21
Abbildung 28 Indexreihe WV   BRW < 260 EUR/m <sup>2</sup>   BJ 1980-1995.....	21
Abbildung 29 Indexreihe WV   260 EUR/m <sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ vor 1980.....	22
Abbildung 30 Indexreihe WV   260 EUR/m <sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ 1980-1995.....	22
Abbildung 31 Indexreihe WV   260 EUR/m <sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ 1996-2005.....	22
Abbildung 32 Indexreihe WV   BRW > 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ vor 1980.....	23
Abbildung 33 Indexreihe WV   BRW > 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ 1980-1995.....	23
Abbildung 34 Indexreihe WV   BRW > 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ 1996-2005.....	23
Abbildung 35 Indexreihe WV   BRW > 320 EUR/m <sup>2</sup>   BJ 2006-2019.....	23
Abbildung 36 Modellparamter – Indexreihen NV.....	24

Abbildung 37 Indexreihe NV   BRW < 260 EUR/m <sup>2</sup> .....	24
Abbildung 38 Indexreihe NV   260 EUR/m <sup>2</sup> ≤ BRW ≤ 320 EUR/m <sup>2</sup> .....	24
Abbildung 39 Indexreihe NV   BRW > 320 EUR/m <sup>2</sup> .....	24
Abbildung 40 Modellparameter – Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke .....	26
Abbildung 41 Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke .....	27
Abbildung 42 Modellparameter – Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum .....	28
Abbildung 43 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum .....	28
Abbildung 44 Modellparameter Sachwertfaktoren .....	29
Abbildung 45 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser .....	30
Abbildung 46 Sachwertfaktoren Doppelhäuser/Reihenendhäuser .....	31
Abbildung 47 Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser .....	32
Abbildung 48 Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser .....	33
Abbildung 49 Gebäudefaktoren .....	34

# 1 Offenburg und die Region

**Offenburg** liegt im Herzen Europas, zwischen Rhein und Reben, zwischen Schwarzwald und Vogesen am Eingang des Kinzigtals. Inmitten einer aufstrebenden Tourismusregion setzt die Stadt als prosperierender Wirtschaftsstandort, Medienstadt und Messemittelpunkt Akzente.

Als größte Stadt des Ortenaukreises und Oberzentrum des mittelbadischen Wirtschaftsraums nimmt das 62.000 Einwohner starke Offenburg mit 40.000 Beschäftigten in 2.500 Betrieben und Arbeitsstätten heute eine exponierte Stellung am regionalen Arbeitsmarkt ein. Täglich kommen zirka 20.000 Berufspendler nach Offenburg. Diese Zahlen unterstreichen seine Funktion als vitales Arbeitsplatzzentrum und wirtschaftlicher Impulsgeber der Region. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage besteht direkter Anschluss an die wichtigen nationalen und europäischen Wirtschaftszentren.<sup>1</sup>

Offenburg ist eine wichtige Messe-, Kongress- und Ausstellungsstadt. Auf dem 179.000 Quadratmeter großen, unmittelbar am Stadteingang gelegenen Ausstellungsgelände der Messe Offenburg-Ortenau befinden sich verschiedene, komplett modernisierte Hallenkomplexe mit 27.500 Quadratmeter überdachter Fläche sowie ein über 50.000 Quadratmeter großes Freigelände. Aufgaben eines Oberzentrums nimmt Offenburg auch als Standort wichtiger Bildungs- und Forschungseinrichtungen wahr. Neben der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Medien Offenburg mit aktuell 4.500 Studenten haben überbetriebliche Ausbildungszentren der IHK und der Handwerkskammer, sechs Transferzentren der Steinbeis-Stiftung des Landes Baden-Württemberg sowie der TechnologiePark Offenburg (TPO) zur Förderung von innovationsorientierten Existenzgründern und Jungunternehmen ihren Sitz in Offenburg.<sup>2</sup>

Der Wein- und Urlaubsort **Durbach** an der Badischen Weinstraße liegt in der malerischen Vorbergzone zwischen Rheinebene und Schwarzwald. Das Durbachtal ist 14 km lang und erstreckt sich von 170 m bis zur höchsten Erhebung dem Mooskopf mit 875 m ü. M. Durbach bietet ideale Voraussetzungen, um sich zu erholen und zu entspannen. Im anerkannten Erholungsort mit derzeit 4.000 Einwohnern, 1.250 davon in Ebersweier, spielen Weinbau, Tourismus und Rehabilitation (Staufenburg Klinik) die Hauptrolle.<sup>3</sup>

Eine intakte Infrastruktur mit vorwiegend mittelständisch geprägten Betrieben machen Durbach auch als Wirtschaftsstandort attraktiv. Die Gemeinde hält für weitere Ansiedlungen des örtlichen Mittelstands Gewerbeflächen vor. Neben dem Klinikbetrieb sind die kleineren Betriebe die Säulen der örtlichen Infrastruktur.<sup>4</sup>

Die Gemeinde **Hohberg** mit 8.200 Einwohnern liegt verkehrsgünstig an der B3 in der fruchtbaren Vorbergzone des Schwarzwalds. Die Badische Weinstraße verläuft mitten durch den Ort. Hohberg liegt so nah an Offenburgs Innenstadt, wie manch ein Stadtteil des Oberzentrums. Unternehmen befinden sich in Hohbergs Gewerbegebieten „Binzburgerstraße“ und „Oberlohr“ sowie im Gewerbepark Raum Offenburg (GRO) – hoch<sup>3</sup>, welcher als interkommunales Kooperationsprojekt der Gemeinden Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald gegründet wurde.<sup>5</sup>

**Ortenberg** ist mit seinen 3.400 Einwohnern eine blühende und trotz der räumlichen Nähe zur Großen Kreisstadt Offenburg, eine selbständige Gemeinde, ausgestattet mit zeitgemäßer, moderner kommunaler wie auch privater Infrastruktur. Im unweit der B33 verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet „Allmendgrün“ haben sich mehrere mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe niedergelassen.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Offenburg (Hrsg.), Stadtportrait Offenburg, 2023.

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Offenburg (Hrsg.), Daten + Fakten, 2023.

<sup>3</sup> Vgl. Tourist-Info Durbach (Hrsg.), Durbacher Genießerpfade, 2021.

<sup>4</sup> Vgl. Gemeinde Durbach (Hrsg.), Kurzportrait, 2023.

<sup>5</sup> Vgl. Wirtschaftsregion Offenburg Ortenau (Hrsg.), Broschüre Hohberg, 2015.

<sup>6</sup> Vgl. Gemeinde Ortenberg (Hrsg.), Gemeindeportrait, 2023.

## 2 Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg, bestehend aus der Stadt Offenburg sowie den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg, ermöglicht eine weitreichende Transparenz auf dem Immobilienmarkt in und um Offenburg. Geprägt wird der Markt durch eine Vielzahl an Verkäufen von unbebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum. Im Jahr 2021 wurden von den Notaren beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg knapp 1.100, im Jahr 2022 circa 910 Kaufverträge eingereicht.

Um die Markttransparenz im Ortenaukreis weiter zu steigern, wurde zum 01. Juli 2023 der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal gebildet. Die Vereinbarung mit den 22 Städten und Gemeinden wurde im März 2022 unterzeichnet. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal gehört somit zu den größten Zusammenschlüssen von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg und setzt sich aus folgenden Städten und Gemeinden zusammen:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal	
Stadt Offenburg	Stadt Hornberg
Gemeinde Berhaupten	Gemeinde Mühlenbach
Gemeinde Biberach	Gemeinde Nordrach
Gemeinde Durbach	Gemeinde Oberharmersbach
Gemeinde Fischerbach	Gemeinde Oberwolfach
Stadt Gengenbach	Gemeinde Ohlsbach
Gemeinde Gutach	Gemeinde Ortenberg
Stadt Haslach im Kinzigtal	Gemeinde Schutterwald
Stadt Hausach	Gemeinde Steinach
Gemeinde Hofstetten	Stadt Wolfach
Gemeinde Hohberg	Stadt Zell am Harmersbach

Abbildung 1 Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

### 2.1 Allgemeines

Auf Grundlage des BauGB (§ 192 Abs. 1) sind selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Sie bestehen aus einem Vorsitzenden sowie aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Mitgliedern. Er wird für die Dauer von vier Jahren bestellt.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht informiert über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Offenburg, Durbach, Hohberg und Ortenberg. Er enthält Angaben über die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung der Grundstückspreise in den Teilmärkten. Dadurch trägt er zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

### 2.2 Zusammensetzung

Derzeit gehören dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg 40 ehrenamtliche Mitglieder, z.B. Architekten, Vermessungsingenieure, Juristen, Statiker, Bankfachleute und Immobilienmakler an. Zusätzlich gehören zwei Bedienstete der Finanzbehörde Offenburg dem Gemeinsamen Gutachterausschuss an. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit verfügen sie über langjährige Erfahrung und besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Wertermittlungen werden in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern erstellt. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 GuAVO.

### 2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GuAVO) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Aufgaben des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle sind insbesondere:

- Die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderliche Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Indexreihen)

Auf Antrag erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Antragsteller können Behörden, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden sein (§ 193 Abs. 1 BauGB).

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen (auch Teilflächen) oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Verträge aus und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und – bei berechtigtem Interesse – aus der Kaufpreissammlung.

### 2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Offenburg auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Für die Periode bis zum 30. Juni 2023 waren nachfolgende Personen Mitglied im Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg. Die neue Zusammensetzung des Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal ist auf der Homepage unter <https://www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/gutachterausschuss/> einsehbar.

<b>Mitglieder des Gutachterausschusses (für die Zeit bis zum 30. Juni 2023)</b>		
<b>Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter</b>		
Prof. Dr.- Ing. Erwin Drixler	Offenburg	Dr. Ing. Geodäsie, Leiter Organisationseinheit Immobilienbewertung und Leiter Stabstelle Stab für außergewöhnliche Ereignisse
<b>Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter</b>		
Uwe Czelinski	Offenburg	Rechtsanwalt
Reinhart Kohlmorgen	Offenburg	Rechtsanwalt
Günter Michel	Hohberg	Bauingenieur
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>		
Anja Bächle	Ortenberg	Verwaltungsfachwirtin
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 HWK
Ralf Eckenfels	Hohberg	Bautechniker
Jürgen Fahmer	Hohberg	Steuerberater
Siegfried Falk	Offenburg	Bankprokurist i.R.
Dieter Fleig	Offenburg	Dipl. Ing., Fachrichtung Vermessung Obervermessungsrat i.R.
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
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 GmbH
Uwe Weiser	Hohberg	Landwirt
Hermann Wenz	Offenburg	Dipl. Ing., Freier Architekt BDA i. R.
<b>Gesetzliche Vertreter der Finanzbehörde (nur bei der Bodenrichtwertermittlung)</b>		
Martin Schmider		Finanzbeamter, Gesetzlicher Vertreter der Finanzbehörde
Uwe Janouch		Finanzbeamter, Gesetzlicher Vertreter der Finanzbehörde (Stellvertreter)

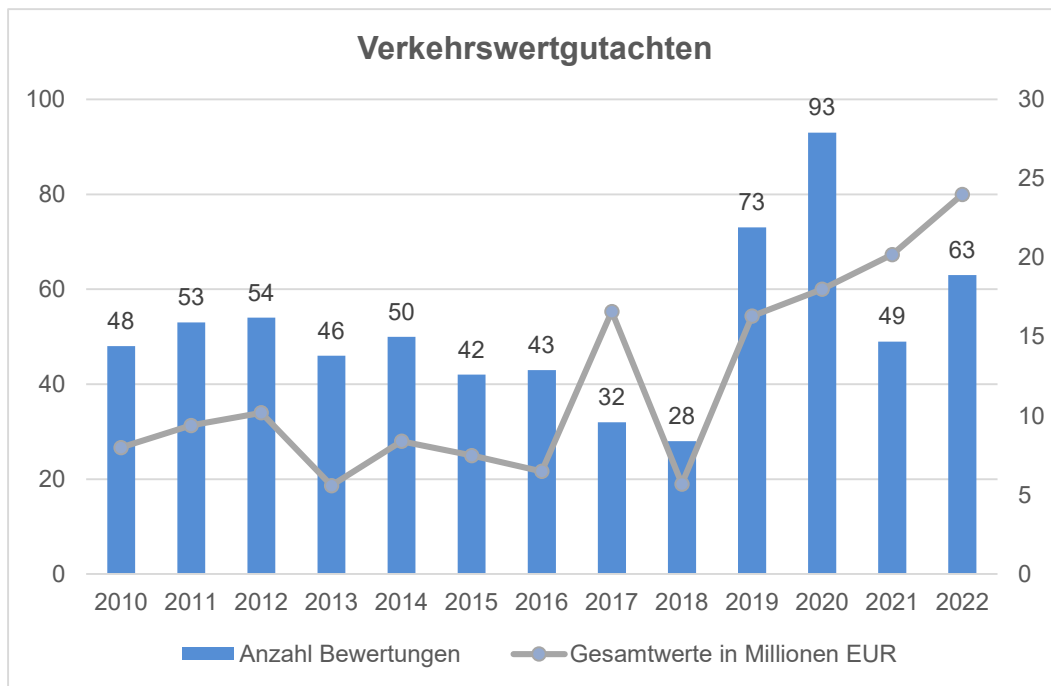
Abbildung 2 Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg

## 2.5 Die Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 BauGB). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ihren Sitz bei der Organisationseinheit Immobilienbewertung der Stadt Offenburg. Sie unterliegt der fachlichen Weisung des Vorsitzenden. Von der Geschäftsstelle werden die Anträge zur Wertermittlung entgegengenommen, die Gutachten vorbereitet und Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt. Zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB). Sie ist, neben dem Sachverstand der Gutachter, die Grundlage für die Wertermittlung sowie den vorliegenden Immobilienmarktbericht. Von jedem zur Auswertung geeigneten Kauffall werden die Grundstücksdaten erfasst.

## 2.6 Verkehrswertgutachten

In den Jahren 2021 und 2022 erstellte der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle insgesamt 92 Verkehrswertgutachten mit 112 einzelnen Grundstücksbewertungen.



**Abbildung 3 Erstellung von Verkehrswertgutachten**

*Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.*

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

### 3 Immobilienmarkt

Insgesamt wurden im Jahr 2021 beim Gutachterausschuss 1.057 (-5,5 Prozent) sowie im Jahr 2022 (-14,6 Prozent) 903 Verträgen registriert. Der Geldumsatz 2021 stieg gegenüber dem Vorjahr um 24,6 Prozent und erreichte mit 339 Millionen Euro ein neues Rekordniveau. Gegenüber 2021 hat sich der Geldumsatz im Jahr 2022 um 21,8 Prozent reduziert.

Mit rund 186 Millionen Euro sind die bebauten Grundstücke der Teilmarkt mit dem höchsten Geldumsatz. Der Verkaufumsatz bei Einfamilienhäusern lag mit 67,6 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau von 79,3 Millionen Euro (- 18 Prozent). Dem gegenüber stieg der Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern um 32 Prozent von 19,1 Millionen Euro auf 25,2 Millionen Euro. Auch der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum hat sich um 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr sichtlich reduziert. Trotz dem Rückgang der Geldumsätze hat sich der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Offenburg im Wiederverkauf von 2.652 Euro auf 2.949 Euro erhöht. Bei Neubau-Eigentumswohnungen ist ebenfalls eine Steigerung erkennbar. Im Durchschnitt kostete 2021 eine Wohnung 3.991 Euro je Quadratmeter, im zurückliegenden Jahr 4.369 Euro je Quadratmeter. In Durbach, Hohberg und Ortenberg lässt sich hingegen ein Preisrückgang feststellen.

Für unbebaute Grundstücke ist die Anzahl der Verträge ebenfalls rückläufig. Während im Jahr 2021 noch 380 Verkäufe getätigt wurden, waren es im vergangenen Jahr lediglich 334. Der Geldumsatz ist von 33,6 Millionen Euro auf 12,1 Millionen Euro (-64 Prozent) gesunken. Grund waren hierfür waren außergewöhnliche (bzgl. Fläche und Umsatz) Verkäufe im Jahr 2021.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des Wohnungsbaus wurden unverändert fortgeschrieben.

#### 3.1 Allgemeine Informationen zum Immobilienmarktbericht

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

Eine Verpflichtung zur Veröffentlichung von Daten des Immobilienmarktes ergibt sich aus den Bestimmungen des BauGB 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 2021/2022 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, sodass aus Gründen der Übersichtlichkeit im Bericht nur die wesentlichsten Aspekte aufbereitet wurden.

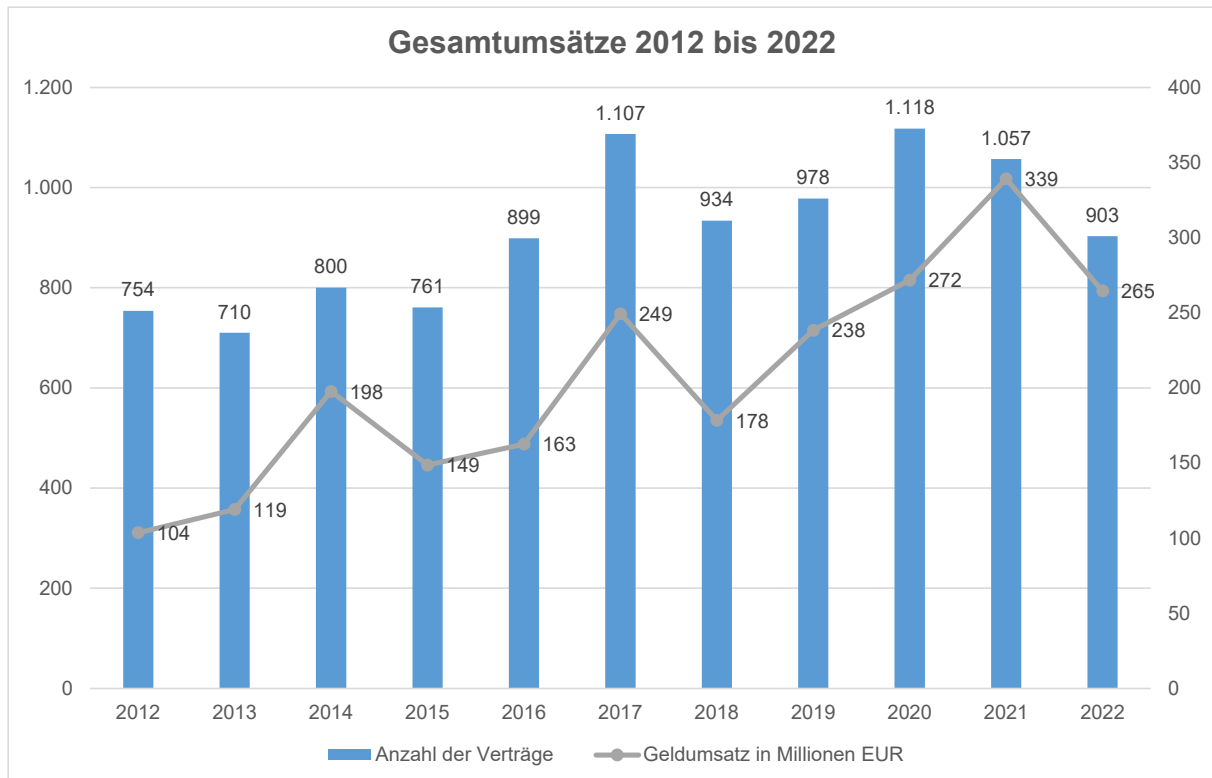
Bei allen im vorliegenden Immobilienmarktbericht wiedergegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittsangaben. Im Zuge einer Einzelbewertung kann daher auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren nicht verzichtet werden.

## 3.2 Marktübersicht 2012 bis 2022

Im nachfolgenden Kapitel wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes über die Jahre 2012 bis 2022 aufgezeigt. Das Wachstum der vergangenen vier Jahre wurde im Jahr 2022 nicht fortgeführt. Für das Jahr 2021 war der höchste Geldumsatz (339 Millionen EUR) zu verzeichnen. Im Jahr 2022 war sowohl der Geldumsatz als auch die Anzahl der Verträge rückläufig.

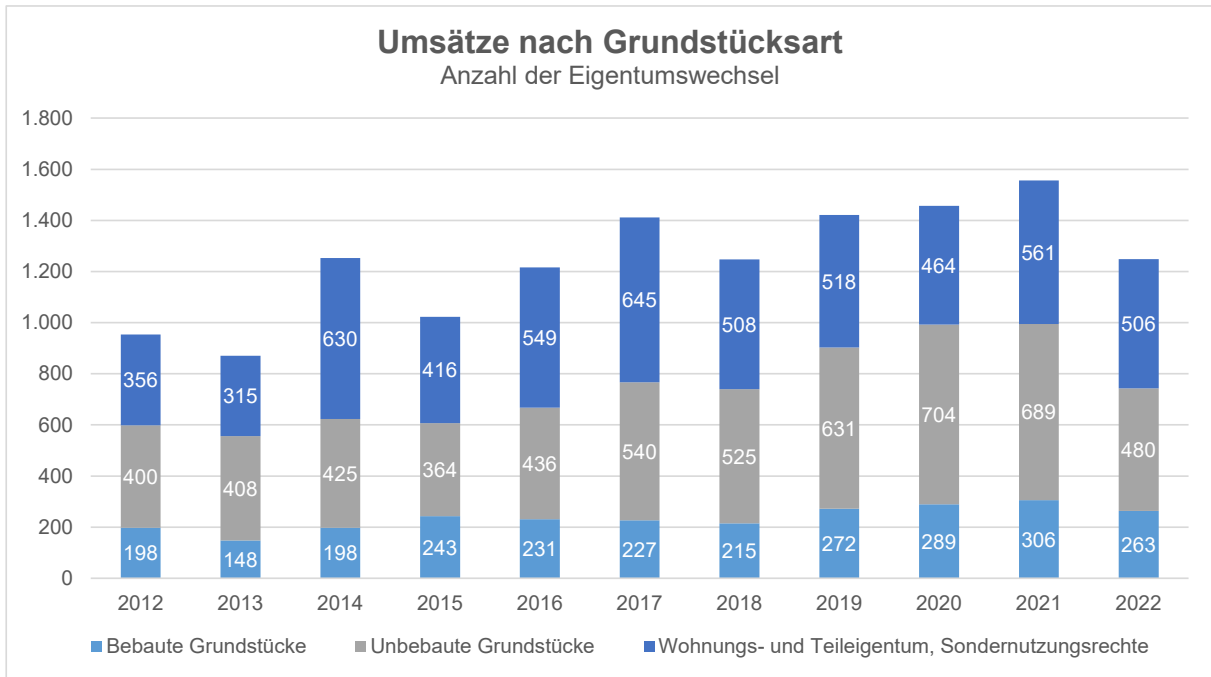
### 3.2.1 Gesamtumsatz und Anzahl notarieller Verträge

In den vergangenen zehn Jahren wurden durchschnittlich 910 notarielle Verträge beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg eingereicht. Im Jahr 2020 erreichte die Anzahl der Verträge mit 1.118 den bisherigen Höchstwert. Das bisher umsatzstärkste Jahr mit 339 Millionen Euro war 2021.

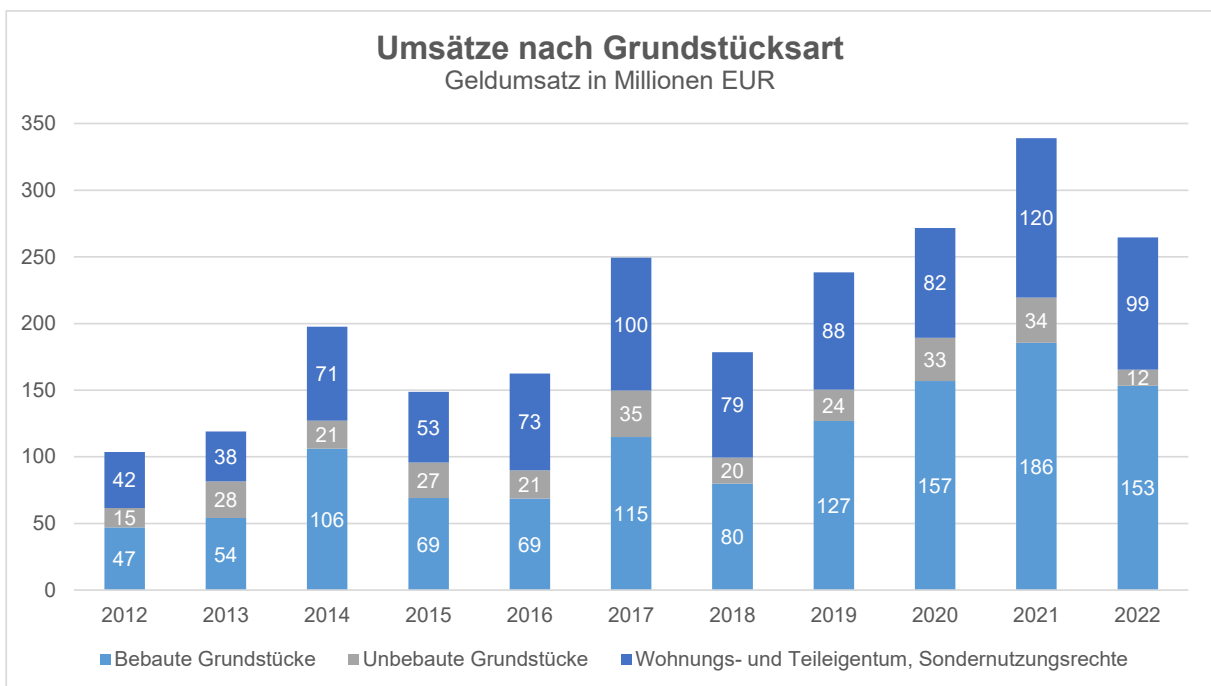


**Abbildung 4 Gesamtumsatz und Anzahl notarieller Verträge 2012 bis 2022**

### 3.2.2 Umsätze nach Grundstücksart



**Abbildung 5 Anzahl der Eigentumswechsel (Grundstücksart) 2012 bis 2022**



**Abbildung 6 Geldumsatz (Grundstücksart) 2012 bis 2022**

### 3.2.3 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Kaufverträge machen rund 93 Prozent der eingereichten notariellen Verträge aus. Etwa fünf Prozent sind „sonstige Verträge“, hierunter fallen u.a. Auseinandersetzungsverträge, Übergabeverträge sowie Angebote.

Rechtsvorgang/ Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt
Kauf	725	678	746	710	790	965	876	915	1.031	1.022	861	9.319
Erbbaurecht	9	2	2	1	3	2	3	4	5	2	2	35
Tausch	5	3	6	16	9	7	7	14	17	7	8	99
Zwangsversteigerung	5	5	13	3	8	14	4	1	2	4	6	65
Schenkungen	0	0	0	0	3	0	0	0	0	5	0	8
Sonstiges	10	22	33	31	86	119	44	44	63	17	26	495
<b>Gesamt</b>	<b>754</b>	<b>710</b>	<b>800</b>	<b>761</b>	<b>899</b>	<b>1.107</b>	<b>934</b>	<b>978</b>	<b>1.118</b>	<b>1.057</b>	<b>903</b>	<b>10.021</b>

Abbildung 7 Anzahl nach Rechtsvorgängen 2012 bis 2022

### 3.3 Grundstücksmarkt 2021 und 2022

In den nachfolgenden Kapiteln wird der Grundstücksmarkt 2021 und 2022 ausführlich analysiert und grafisch dargestellt. Grundlage bildet die Kaufpreissammlung mit den eingereichten Verträgen in den Jahren 2021 und 2022. Bei der Ausweisung der Daten für Durbach, Hohberg und Ortenberg ist zu beachten, dass nicht immer eine repräsentative Anzahl an Verträgen zugrunde lag.

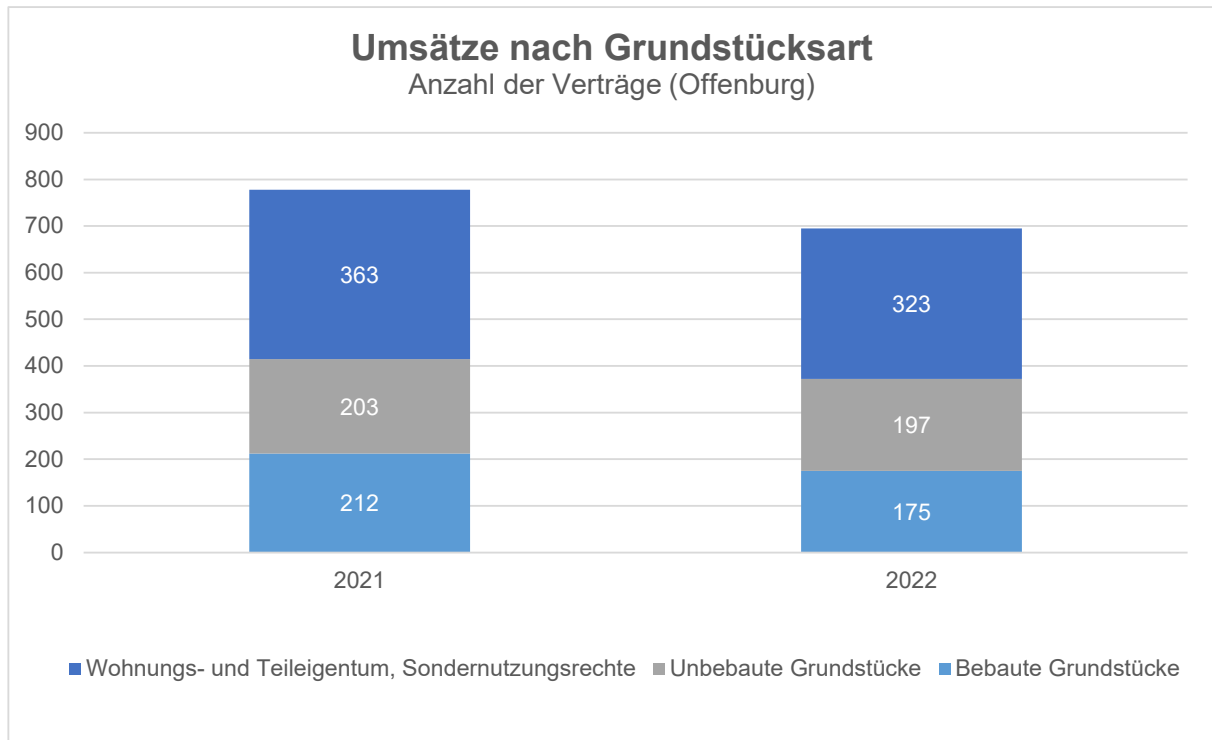
#### 3.3.1 Umsätze nach Grundstücksart

GESAMT	Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl		%	TEUR		%	m <sup>2</sup>		%
Wohnbau-/Gemischte Bauflächen	41	51	-20%	6.281	23.163	-73%	23.698	39.253	-40%
Geschäfts-/Gewerbe- /Industriegrundstücke	9	9	0%	2.794	5.836	-52%	15.058	26.081	-42%
Bauerwartungsland	43	16	169%	1.200	1.595	-25%	70.978	23.404	203%
Rohbauland	0	1	-100%	0	38	-100%	0	375	-100%
Agrarland/Gartenland/Land- und Forstwirtschaft	227	264	-14%	1.644	2.625	-37%	409.732	497.607	-18%
Sonstige	14	39	-64%	134	344	-61%	16.967	43.810	-61%
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>334</b>	<b>380</b>	<b>-12%</b>	<b>12.052</b>	<b>33.600</b>	<b>-64%</b>	<b>536.433</b>	<b>630.530</b>	<b>-15%</b>
Ein-/Zweifamilienhäuser	158	187	-16%	67.620	79.293	-15%	93.906	158.047	-41%
Mehrfamilienhäuser	29	34	-15%	25.180	19.102	32%	34.603	19.922	74%
Wohn- und Geschäfts- bzw. Wohn- und Gaststättengebäude	11	19	-42%	9.460	12.675	-25%	8.722	22.988	-62%
Geschäfts- und Bürogebäude, Hotels, Gaststätten	6	7	-14%	12.070	35.690	-66%	12.209	52.946	-77%
Industrie-/Gewerbeobjekte	12	16	-25%	35.769	29.632	21%	51.277	80.531	-36%
Garagen, Carports, Stellplätze	7	9	-22%	1.156	9.284	-88%	3.107	5.946	-48%
Sonstige	4	3	33%	2.082	300	594%	88.448	1.289	6762%
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>227</b>	<b>275</b>	<b>-17%</b>	<b>153.337</b>	<b>185.976</b>	<b>-18%</b>	<b>292.272</b>	<b>341.669</b>	<b>-14%</b>
Wohnungseigentum									
Neuverkauf	106	138	-23%	40.969	48.928	-16%			
Wiederverkauf	229	259	-12%	56.118	69.848	-20%			
Umwandlung	7	5	40%	2.124	1.183	80%			
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>342</b>	<b>402</b>	<b>-15%</b>	<b>99.211</b>	<b>119.959</b>	<b>-17%</b>			
<b>Gesamt</b>	<b>903</b>	<b>1.057</b>	<b>-15%</b>	<b>264.600</b>	<b>339.535</b>	<b>-22%</b>	<b>828.705</b>	<b>972.199</b>	<b>-15%</b>

Abbildung 8 Umsätze nach Grundstücksart 2021/2022

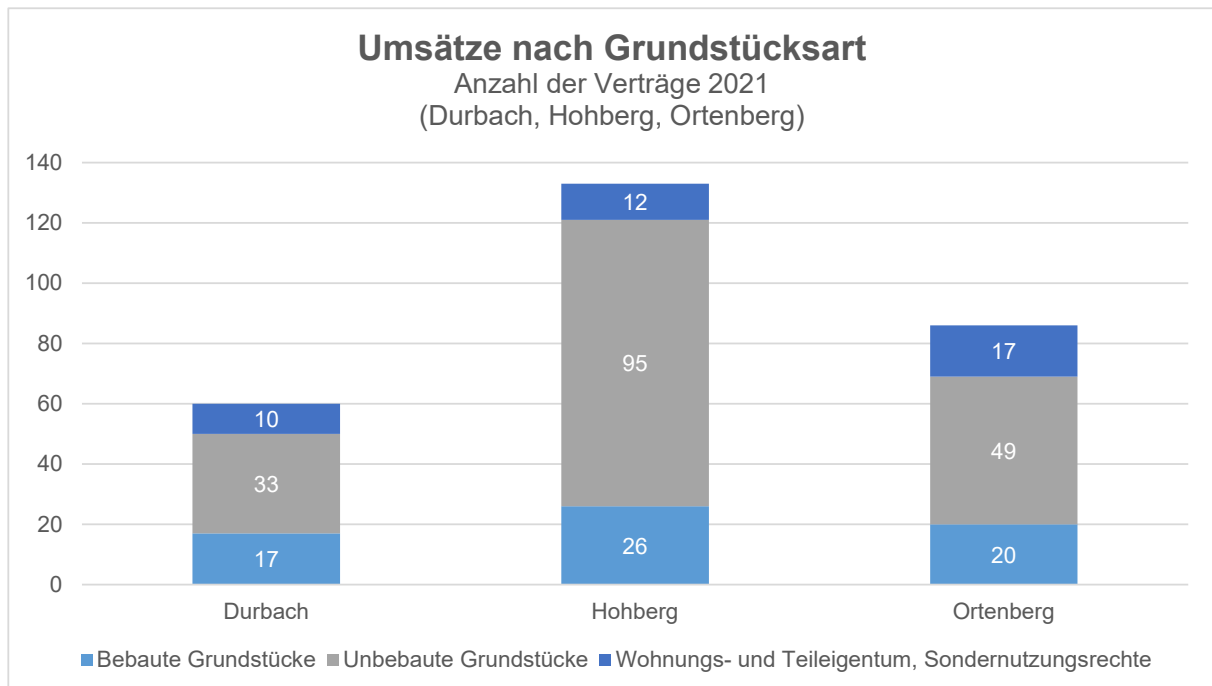
### 3.3.2 Umsätze in den Ortsteilen

Im Jahr 2022 wurden für Offenburg 695 Verträge eingereicht. Das sind 83 (-11 Prozent) weniger als im Vorjahr. Der Umsatz hat sich um 21 Prozent von 290.855 TEUR auf 229.053 TEUR reduziert (- 61.802 TEUR).

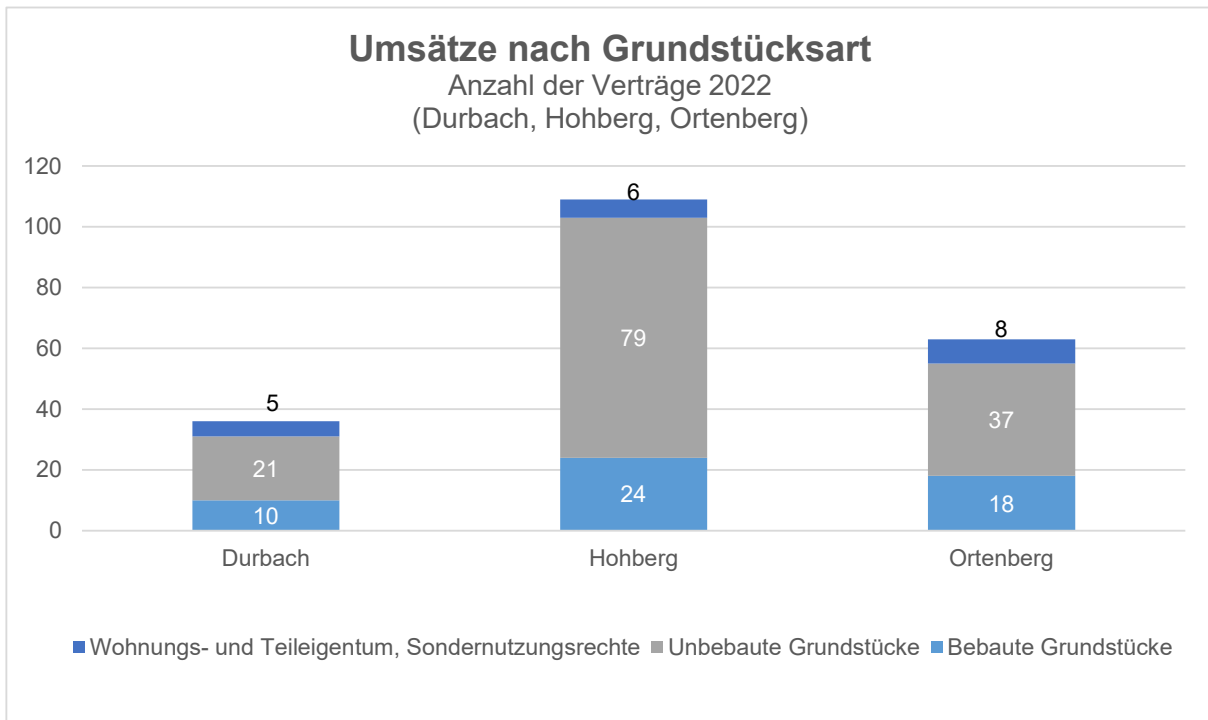


**Abbildung 9 Anzahl der Verträge in Offenburg (2021/2022)**

In Bezug auf die Verwaltungsgemeinschaft hat sich die Anzahl der eingegangenen Verträge um 25 Prozent (- 71 Verträge) reduziert.



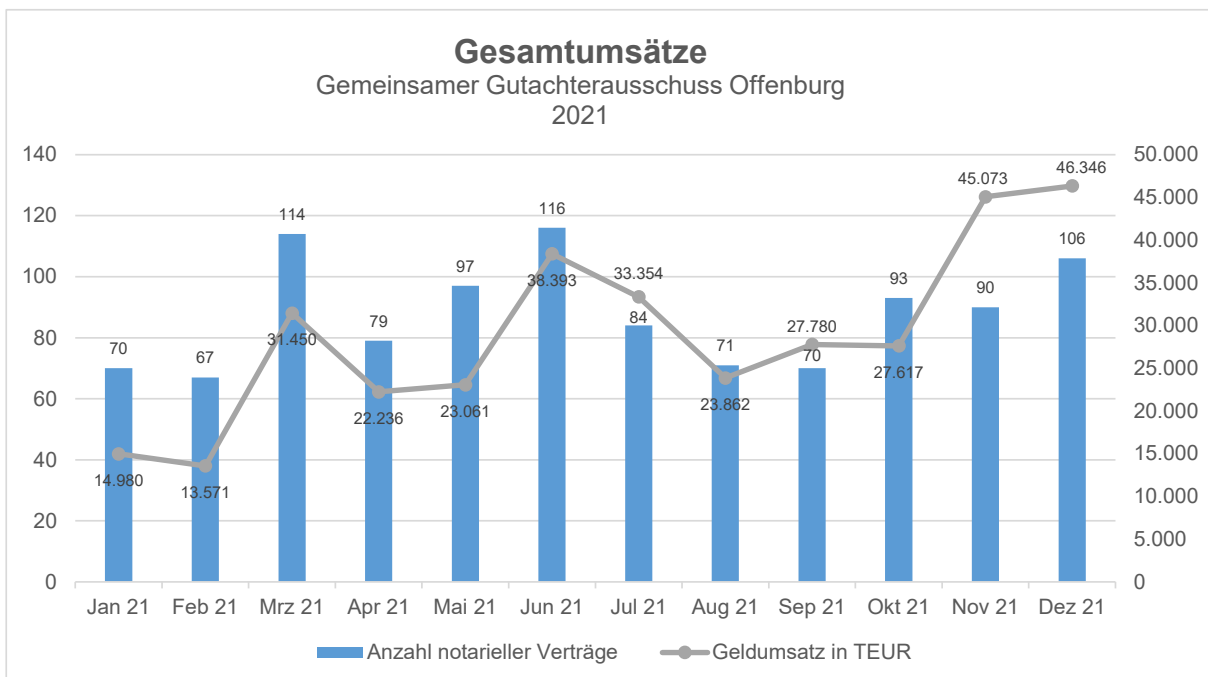
**Abbildung 10 Anzahl der Verträge in Durbach, Hohberg und Ortenberg (2021)**



**Abbildung 11 Anzahl der Verträge in Durbach, Hohberg und Ortenberg (2022)**

### 3.3.3 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat

Der höchste Geldumsatz für das Jahr 2021 fand im Dezember (46.346 TEUR) statt. Die Anzahl der eingereichten notariellen Verträge hatte im Juni den Höchststand mit 116 Verträgen. Die Monate zu Jahresbeginn sowie die Sommermonate (Ausnahme Juni) sind tendenziell die umsatzschwächsten.



**Abbildung 12 Monatliche Gesamtumsätze im Jahr 2021**

Der Geldumsatz im Jahr 2022 kann das Vorjahresniveau nicht erreichen. Der umsatzstärkste Monat war der März mit 32.055 TEUR, der umsatzschwächste der Januar mit 10.518 TEUR. Die meisten Verträge wurden im Februar eingereicht. Außergewöhnlich ist die Entwicklung im Oktober: hierbei handelt es sich um einen sehr umsatzstarken Monat mit einer relativ geringen Anzahl an Verträgen.

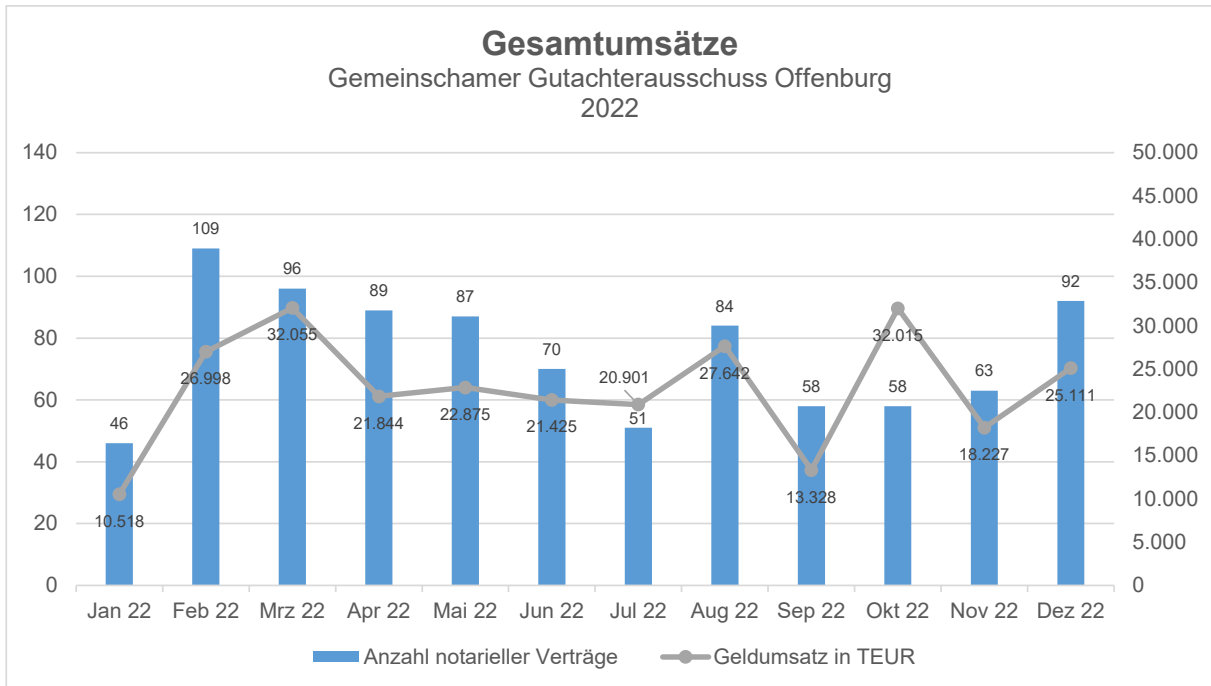


Abbildung 13 Monatliche Gesamtumsätze im Jahr 2022

### 3.3.4 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis

Der überwiegende Anteil an Käufen und Verkäufen findet zwischen privaten, natürlichen Personen statt. Bei den unbebauten Grundstücken tritt häufig die Stadt Offenburg als Käufer auf.

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE 2021		Käufer								Summe
		privat, natürliche Person	privat, juristische Person	Bund, Land, Gemeinde	Stadt Offenburg	Kirche	Wohnungsbau-gesellschaft	Deutsche Bahn AG	Sonstige	
Verkäufer	privat, natürliche Person	279	21	8	14	0	2	4	0	328
	privat, juristische Person	6	5	1	4	0	0	0	0	16
	Bund, Land, Gemeinde	14	0	6	1	0	0	1	0	22
	Stadt Offenburg	5	5	2	0	0	0	0	0	12
	Kirche	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	Wohnungsbau-gesellschaft	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Summe</b>	<b>305</b>	<b>31</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>380</b>
BEBAUTE GRUNDSTÜCKE 2021		Käufer								Summe
		privat, natürliche Person	privat, juristische Person	Bund, Land, Gemeinde	Stadt Offenburg	Kirche	Wohnungsbau-gesellschaft	Deutsche Bahn AG	Sonstige	
Verkäufer	privat, natürliche Person	230	17	0	1	1	0	0	3	252
	privat, juristische Person	9	9	0	0	0	0	0	0	18
	Bund, Land, Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Stadt Offenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kirche	0	1	0	0	0	0	1	0	2
	Wohnungsbau-gesellschaft	1	1	0	0	0	0	0	0	2
	Sonstige	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	<b>Summe</b>	<b>240</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>274</b>

Abbildung 14 Käufer- bzw. Verkäuferkreis unbebaute und bebaute Grundstücke 2021

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE 2022		Käufer							Summe	
		privat, natürliche Person	privat, juristische Person	Bund, Land, Gemeinde	Stadt Offenburg	Kirche	Wohnungsbau-gesellschaft	Deutsche Bahn AG		Sonstige
Verkäufer	privat, natürliche Person	221	19	5	48	0	4	13	1	311
	privat, juristische Person	4	2	0	4	0	0	0	0	10
	Bund, Land, Gemeinde	2	2	0	0	0	0	0	0	4
	Stadt Offenburg	4	3	1	0	0	0	0	0	8
	Kirche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Wohnungsbau-gesellschaft	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	<b>Summe</b>	<b>231</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>334</b>
BEBAUTE GRUNDSTÜCKE 2022		Käufer							Summe	
		privat, natürliche Person	privat, juristische Person	Bund, Land, Gemeinde	Stadt Offenburg	Kirche	Wohnungsbau-gesellschaft	Deutsche Bahn AG		Sonstige
Verkäufer	privat, natürliche Person	185	14	0	2	0	0	1	1	203
	privat, juristische Person	9	4	0	1	0	0	0	0	14
	Bund, Land, Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Stadt Offenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kirche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Wohnungsbau-gesellschaft	9	0	0	0	0	0	0	0	9
	Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	<b>Summe</b>	<b>203</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>227</b>

Abbildung 15 Käufer-bzw. Verkäuferkreis unbebaute und bebaute Grundstücke 2022

WOHNUNGSEIGENTUM 2021		Käufer			Summe
		privat, natürliche Person	privat, juristische Person	Wohnungsbau-gesellschaft	
Verkäufer	privat, natürliche Person	222	12	0	234
	privat, juristische Person	72	4	0	76
	Wohnungsbau-gesellschaft	89	2	0	91
	Sonstige	0	1	0	1
<b>Summe</b>		<b>383</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>402</b>

Abbildung 16 Käufer- bzw. Verkäuferkreis Wohnungseigentum 2021

WOHNUNGSEIGENTUM 2022		Käufer			Summe
		privat, natürliche Person	privat, juristische Person	Wohnungsbau-gesellschaft	
Verkäufer	privat, natürliche Person	205	11	2	218
	privat, juristische Person	17	2	0	19
	Wohnungsbau-gesellschaft	104	1	0	105
	Sonstige	0	0	0	0
<b>Summe</b>		<b>326</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>342</b>

Abbildung 17 Käufer- bzw. Verkäuferkreis Wohnungseigentum 2022

### 3.3.5 Verkauf von Teileigentum

Im Bereich Sondereigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (§3 Wohnungseigentumsgesetz), wurden in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 25 Verkäufe von gewerblichen Objekten als auswertbar registriert. Die gewerblichen Verkäufe teilen sich auf in Arztpraxen (9 Verkäufe), Laden (5 Verkäufe), Büros (2 Verkäufe), Gaststätten (1 Verkauf) sowie Sonstige (8 Verkäufe). Diese geringe Anzahl von Verkaufsfällen lässt keine detaillierte statistische Auswertung für rein gewerbliche Objekte zu. Zudem waren bei den einzelnen Gewerben sowohl die Baujahre (1952 - 2022), die jeweiligen Ausstattungen (Bsp. Vorhandensein von Fahrstühlen) als auch die Größen der Nutzflächen (46 m<sup>2</sup> - 418 m<sup>2</sup>) sehr unterschiedlich. Die Preise pro Quadratmeter Nutzfläche differieren von ca. 307 €/m<sup>2</sup> bis ca. 3.810 €/m<sup>2</sup>.

In den Jahren 2021 und 2022 fanden insgesamt 167 auswertbare Verkäufe von Sondernutzungsrechten für PKW-Stellplätze, die unabhängig von einer Wohnung oder eines Grundstückes verkauft wurden, statt. Zusammen mit den Stellplätzen, die mit einer Wohnung sowie separat bei den bebauten Grundstücken verkauft wurden (insgesamt 280 Verkäufe), ergeben sich die unten aufgeführten Preise. Der Median, die Preisspanne sowie das arithmetische Mittel resultieren aus den in den Kaufverträgen ausgewiesenen Preise für Garagen- /Tiefgaragenstellplätze, für Carports sowie für Stellplätze im Freien.

	Anzahl	Median [EUR]	Preisspanne [EUR]		arithmetisches Mittel [EUR]
			min. Wert	max. Wert	
Garage					
Wiederverkauf	36	10.000	5.000	18.500	10.600
Neuverkauf	1	20.000			20.000
Tiefgarage					
Wiederverkauf	25	12.500	4.500	22.500	12.500
Neuverkauf	174	22.000	14.000	35.000	21.900
Carports					
Wiederverkauf	2	11.250	10.000	12.500	11.250
Neuverkauf	5	12.500			12.500
Stellplätze im Freien					
Wiederverkauf	11	4.000	2.600	10.000	4.400
Neuverkauf	26	6.800	3.000	15.000	7.300

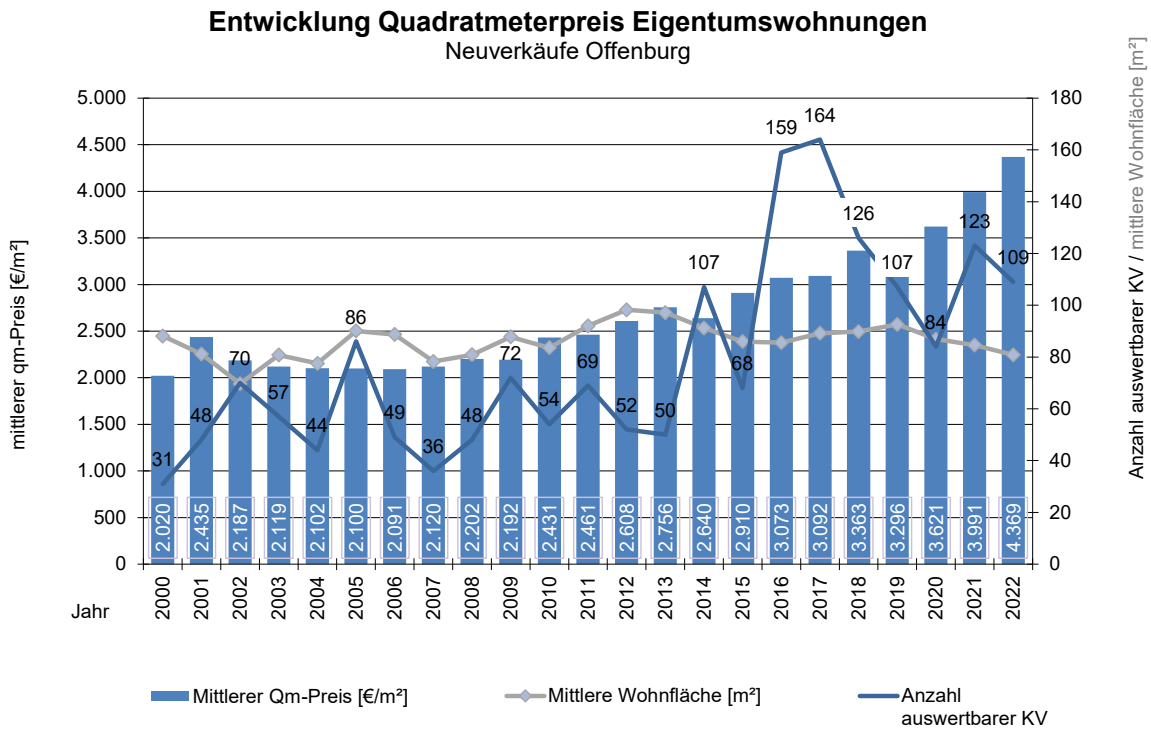
**Abbildung 18 Verkauf Teileigentum – PKW-Stellplätze**

### 3.3.6 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Grundlage für die nachstehenden Übersichten sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Bei fehlenden oder nicht zur Auswertung geeigneten Verträgen ist in der betreffenden Tabelle kein Wert ausgewiesen. Abweichungen in Wohnlage, Wohnumfeld, Gebäudety, Ausstattungsstandard, Grundriss, Modernisierung, Wohnungsgröße, Geschosslage, Gartennutzung oder das Vorhandensein von Balkon, Terrasse, Garage, Keller und sonstigen Nebenräumen können sich wertbeeinflussend auf den Quadratmeterpreis auswirken.

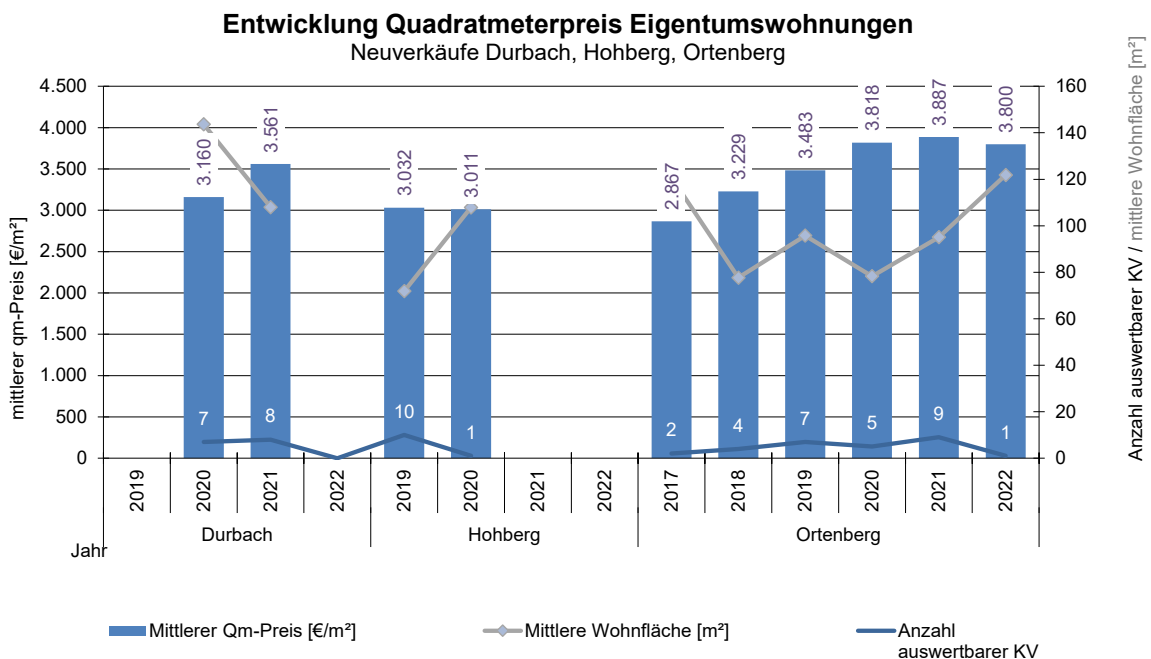
#### 3.3.6.1 Preisentwicklung Neuverkäufe

Im Vergleich zum Jahr 2020 haben sich der mittlere Quadratmeterpreis bei Eigentumswohnungen (Neuverkauf) in **Offenburg** erhöht. Gegenüber 2020 ist die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge im Jahr 2021 gestiegen (+ 46 Prozent). 2022 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Die mittlere Wohnfläche nimmt im Zeitverlauf weiter ab und liegt zum Auswertungsstichtag bei 81 Quadratmeter.



**Abbildung 19 Quadratmeterpreise ETW Offenburg (Neuverkäufe)**

In **Durbach** hat sich der mittlere Quadratmeterpreis gegenüber 2021 erhöht, die mittlere Wohnfläche hat sich reduziert. Im Jahr 2022 fanden keine Neuverkäufe von Eigentumswohnungen in Durbach statt. In den Jahren 2021 und 2022 wurden in **Hohberg** keine Eigentumswohnungen (Neuverkauf) veräußert. Der mittlere Quadratmeterpreis ist in **Ortenberg** sowohl im Jahr 2021 als auch im Jahr 2022 gesunken. Im Gegensatz hierzu ist die mittlere Wohnfläche in beiden Jahren gestiegen. Zu beachten ist, dass im Jahr 2022 lediglich ein auswertbarer Vertrag vorgelegen hat.



**Abbildung 20 Quadratmeterpreise ETW Durbach, Hohberg, Ortenberg (Neuverkäufe)**

### 3.3.6.2 Preisentwicklung Wiederverkäufe

In **Offenburg** ist ein kontinuierlicher Anstieg des mittleren Quadratmeterpreises zu verzeichnen. Die mittlere Wohnfläche ist im Zeitverlauf relativ konstant (~ 80 m<sup>2</sup>). Nach einem Anstieg 2021 hat sich die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge im Jahr 2022 wieder reduziert.

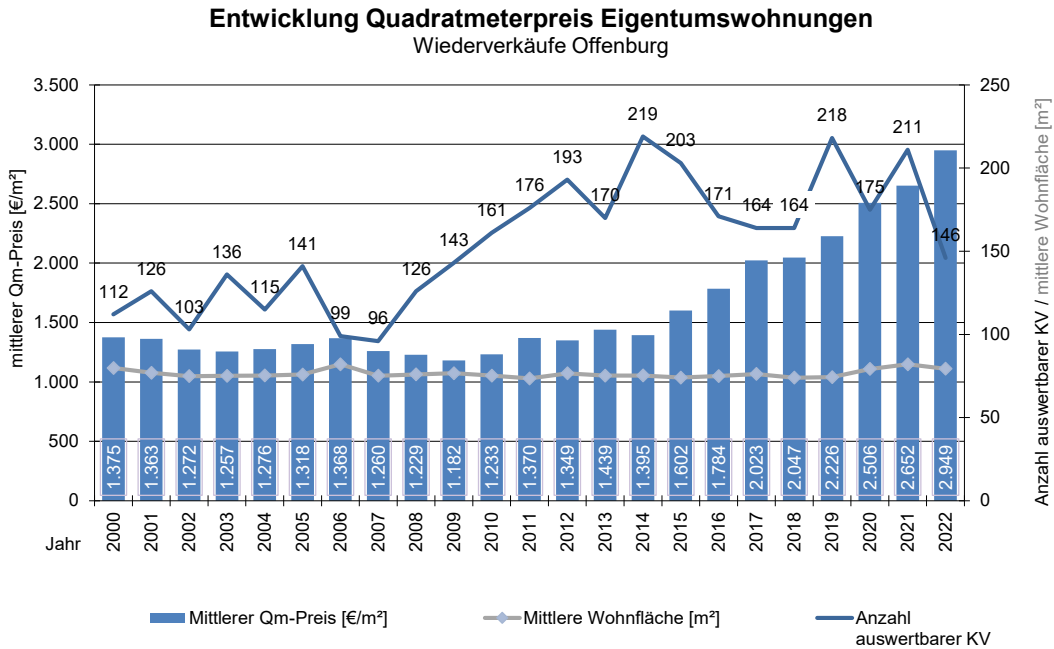


Abbildung 21 Quadratmeterpreise ETW Offenburg (Wiederverkäufe)

Sowohl in **Durbach, Hohberg** und **Ortenberg** ist der mittlere Quadratmeterpreis im Jahr 2021 gestiegen und im Jahr 2022 wieder gesunken. Bis auf Hohberg hat sich die mittlere Wohnfläche weiter reduziert. Zu beachten ist, dass diesen Aussagen eine relativ geringe Anzahl an Kaufverträgen zugrunde liegen.

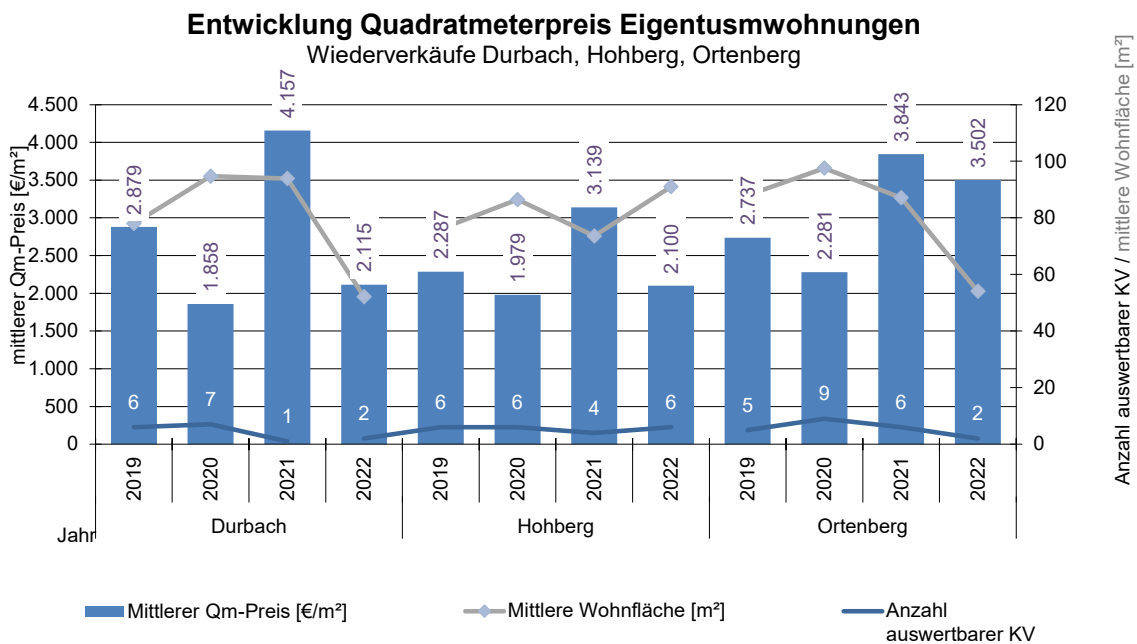
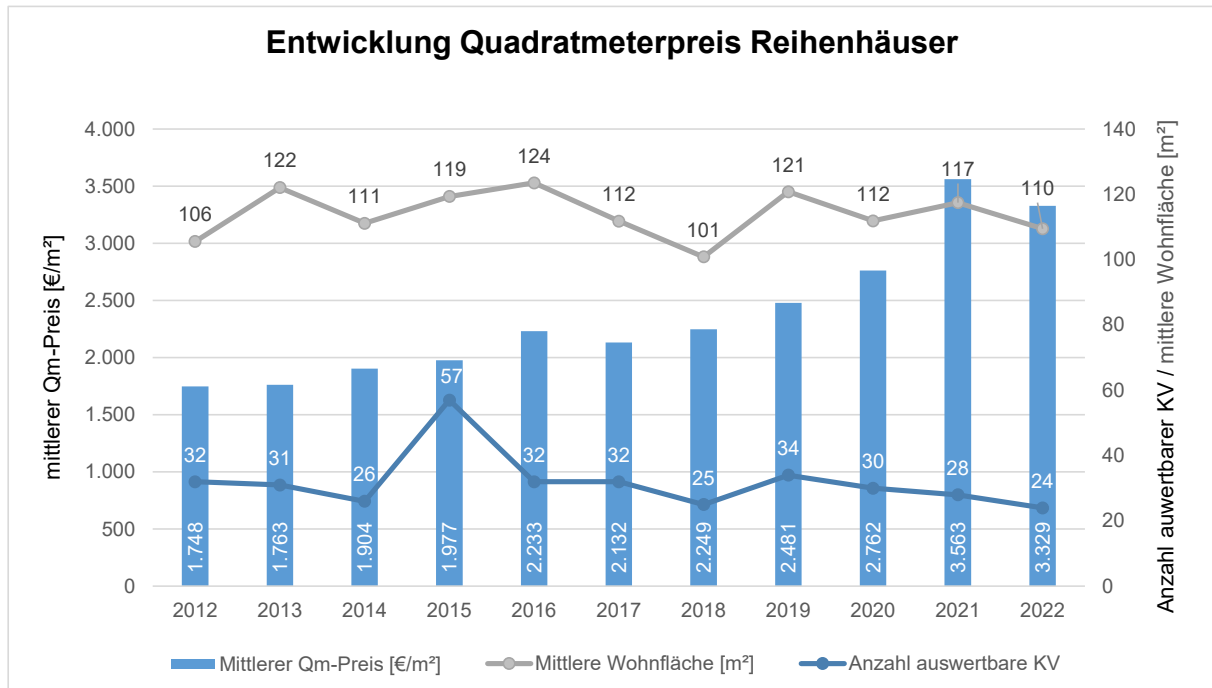


Abbildung 22 Quadratmeterpreise ETW Durbach, Hohberg, Ortenberg (Wiederverkäufe)

### 3.3.7 Preisentwicklung bei Reihenhäusern

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für Reihenhäuser ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Gegenüber 2020 hat sich der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2021 um knapp 30 Prozent erhöht. Für das Jahr 2022 ist ein leichter Rückgang des Quadratmeterpreises, der mittleren Wohnfläche sowie bei der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge zu verzeichnen.



**Abbildung 23 Quadratmeterpreise Reihenhäuser**

## 4 Erforderlichen Daten für die Wertermittlung

Die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine weitere Pflichtaufgabe des Gutachterausschusses. Neben den Bodenrichtwerten sind Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren sowie Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu ermitteln. Auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kauffälle, bereinigt um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten bestimmt. Modellansätze sind in der Modellbeschreibung anzugeben.<sup>8</sup>

### 4.1 Bodenrichtwerte

Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind durch den Gutachterausschuss turnusgemäß Bodenrichtwerte zu ermitteln. Gemäß § 196 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu Beginn eines jeden 2. Kalenderjahres zum Stichtag 01.01 zu ermitteln. Für Zwecke der Grundsteuerreform wurden zusätzlich Bodenrichtwerte für den Stichtag 01.01.2022 beschlossen.

Die allgemeinen, flächendeckenden Bodenrichtwerte (BRW) für Durbach, Hohberg, Offenburg und Ortenberg werden unter folgendem Link veröffentlicht [gutachterausschuesse-bw.de/offenburg](http://gutachterausschuesse-bw.de/offenburg).

#### 4.1.1 Bauflächen

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten erfolgt auf Basis der Kaufpreissammlung. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Sie werden sowohl für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ermittelt. Dabei wird bei der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zwischen Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), gewerblichen Bauflächen (GE und GI) und Sonderbauflächen (S) unterschieden. Es gibt eine Differenzierung nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Rechtsgrundlagen sind in der jeweils gültigen Fassung § 196 BauGB, § 12 GuAVO sowie §§ 13 ff. ImmoWertV.

Die in BORIS BW veröffentlichten Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg am 05.04.2023 zum Stichtag 01.01.2023 gemäß § 196 BauGB beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Jahr 2022 abgeleitet. Kaufverträge mit offensichtlich ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht herangezogen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften der beispielhaft angegebenen Lagen und Zonen.

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, Entwässerungskosten und Vermessungskosten im Richtwert enthalten. Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

<sup>8</sup> Vgl. § 12 ImmoWertV, Stand 14.07.2021.

#### 4.1.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

In den einzelnen Städten/Gemeinden konnten folgende Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen werden:

#### Legende

$$\frac{2,3}{\text{LF-GR-73-1.084}}$$

Bodenrichtwert in Euro pro Quadratmeter

Entwicklungszustand - Art der Nutzung - Acker-/Grünlandzahl - Grundstücksfläche in Quadratmeter

#### Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft zum 01.01.2023

Stadt/ Gemeinde	Art der Nutzung	Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]			Anzahl der Verkäufe
		Median				
Bohlsbach Bühl Griesheim Waltersweier Weier Windschläg	Grünland	2,3	2,2	bis	4	6
		LF-GR-73-1.084				
	Ackerland	3,5	0,7	bis	10	
		LF-A-76-1.044				
Weingarten					0	
Fessenbach Offenburg Rammersweier Zell-Weierbach	Grünland	3,0	2,6	bis	12	19
		LF-GR-69-481				
	Ackerland	3,0	1,5	bis	12	
		LF-A-63-1.162				
Weingarten	3,9	1	bis	9,8	21	
		LF-WG-71-651				
Elgersweier Zunsweier	Grünland	2,0	2,5	bis	4,5	6
		LF-GR-56-1.151				
	Ackerland	2,5	1,1	bis	7,5	
		LF-A-70-1.074				
Weingarten	3,0					
Durbach	Grünland	3,5	3,4	bis	5	5
	Ackerland	3,1	1,4	bis	10	
Weingarten	8,0	6,5	bis	8	2	
Hohberg	Grünland	1,5	1	bis	13,3	12
	Ackerland	2,5	0,5	bis	6,2	
Weingarten	2,3	1,8	bis	4,6	5	
Ortenberg	Grünland	1,5	1,2	bis	4	6
		LF-GR-73-630				
	Ackerland	3,0	1	bis	21,1	
		LF-A-72-940				
Weingarten	5,0	1,5	bis	15,9	10	
		LF-WG-73-430				
Offenburg Durbach Hohberg Ortenberg	Forstwirtschaftliche Grundstücke	0,8	0,5	bis	6,1	22
	Garten- und Freizeitgrundstücke	25	2,2	bis	115	23

Abbildung 24 Bodenrichtwerte 2021/2022 – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 4.1.3 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 Prozent vom Bodenrichtwert im Ortsetter des jeweiligen Ortsteils an. Zu- u. Abschläge sind nach Entfernung zur Wohnbebauung vorzunehmen.

Stadt/Gemeinde	Zone	Gemarkung	Richtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]
Offenburg	1	Bohlsbach	130
		Bühl	130
		Griesheim	130
		Waltersweier	130
		Weier	130
		Windschläg	130
	2	Fessenbach	180
		Offenburg	180
		Rammersweier	180
		Zell-Weierbach	180
3	Elgersweier	130	
	Zunsweier	130	
Durbach		Durbach	130
		Ebersweier	120
Hohberg		Diersburg	110
		Hofweier	110
		Niederschopfheim	110
Ortenberg		Ortenberg	130

**Abbildung 25 Bodenrichtwerte 2021/2022 – Bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sind vielfach außerordentlich groß und nur ein eingeschränkter 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.

## 4.2 Indexreihen für Wohnungsverkäufe

Gemäß § 18 ImmoWertV sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen zu erfassen.<sup>9</sup> Um diesem Paragraphen Rechnung zu tragen und um vordringlich eine Aussage über die Veränderungen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Durbach, Hohberg, Offenburg und Ortenberg zu erhalten, wurde eine Analyse aller auswertbaren Wohnungsverkäufe 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 nach Neu- und Wiederverkäufen, nach der Lage innerhalb der aufgezeigten Bodenrichtwertbereiche und nach einer Spanne von Baujahren differenziert. Die Klassenbildung der Baujahre erfolgte in Anlehnung an Werte der Sachwerttrichtlinie (Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser).

<sup>9</sup> Vgl. § 18 ImmoWertV, Stand 14.07.2021.

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.

4.2.1 Wiederverkäufe

Modellparameter - Indexreihen Wiederverkäufe (WV)	
Anzahl Wohneinheiten	
>= 4	
Wohnfläche	
>= 40 m <sup>2</sup> <= 130 m <sup>2</sup>	
Baujahre	
alle Baujahre; Ausnahme: Klasse 2006-2019 -> Gebäudealter min. 3 Jahre, sonst Neuverkauf	
Sonstiges	
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, ausschließlich Wohnnutzung	

Abbildung 26 Modellparameter – Indexreihen WV

Bodenrichtwertzone < 260 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr vor 1980

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>86,7</b>	<b>94,8</b>	<b>93,0</b>	<b>122,2</b>	<b>123,5</b>	<b>85,6</b>	<b>161,5</b>	<b>147,7</b>	<b>157,9</b>	<b>207,0</b>	<b>222,9</b>	<b>188,6</b>	
Mittel	1.033,2	896,0	979,8	960,5	1.262,7	1.276,3	884,1	1.669,1	1.525,8	1.631,2	2.139,0	2.302,6	1.948,9	
Standardab	61,9	11,8	0,0	7,2	119,4	138,9	0,0	161,1	131,3	0,0	0,0	0,0	105,1	
MIN	971,3	884,2	979,8	953,3	1.173,8	1.169,7	884,1	1.442,4	1.341,8	1.631,2	2.139,0	2.302,6	1.819,0	
MAX	1.095,1	907,8	979,8	967,7	1.467,0	1.513,1	884,1	1.802,2	1.708,7	1.631,2	2.139,0	2.302,6	2.128,4	
MEDIAN	1.033,2	896,0	979,8	960,5	1.205,0	1.211,1	884,1	1.762,7	1.526,3	1.631,2	2.139,0	2.302,6	1.948,0	
Anzahl	4	5	5	2	4	4	1	3	7	6	3	1	6	51
Anz. o. Ausreisser	2	2	1	2	4	4	1	3	4	1	1	1	5	31
<b>Index 2022</b>	<b>53,0</b>	<b>46,0</b>	<b>50,3</b>	<b>49,3</b>	<b>64,8</b>	<b>65,5</b>	<b>45,4</b>	<b>85,6</b>	<b>78,3</b>	<b>83,7</b>	<b>109,8</b>	<b>118,1</b>	<b>100,0</b>	

Abbildung 27 Indexreihe WV | BRW < 260 EUR/m<sup>2</sup> | BJ vor 1980

Baujahr 1980-1995

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>142,5</b>	<b>129,3</b>	<b>163,3</b>	<b>n.a.</b>	<b>113,6</b>	<b>160,2</b>	<b>226,7</b>	<b>223,7</b>	<b>222,8</b>	<b>213,0</b>	<b>265,9</b>	<b>228,0</b>	
Mittel	1.057,7	1.507,7	1.367,8	1.726,9	n.a.	1.201,4	1.694,1	2.397,7	2.366,4	2.356,6	2.252,5	2.812,9	2.412,1	
Standardab	0,0	148,1	25,7	69,9	n.a.	135,4	56,5	0,0	206,4	94,1	68,4	0,0	63,1	
MIN	1.057,7	1.389,5	1.342,7	1.657,1	n.a.	1.047,2	1.628,3	2.397,7	2.210,9	2.262,5	2.156,5	2.812,9	2.349,0	
MAX	1.057,7	1.716,5	1.403,0	1.796,8	n.a.	1.376,9	1.796,7	2.397,7	2.658,1	2.450,7	2.310,3	2.812,9	2.475,3	
MEDIAN	1.057,7	1.417,1	1.357,6	1.726,9	n.a.	1.180,1	1.692,0	2.397,7	2.230,3	2.356,6	2.290,7	2.812,9	2.412,1	
Anzahl Ds	4	3	5	2	n.a.	4	6	1	3	4	7	1	5	46
Anz. o. Ausreisser	1	3	3	2	n.a.	3	6	1	3	2	3	1	2	30
<b>Index 2022</b>	<b>43,9</b>	<b>62,5</b>	<b>56,7</b>	<b>71,6</b>	<b>n.a.</b>	<b>49,8</b>	<b>70,2</b>	<b>99,4</b>	<b>98,1</b>	<b>97,7</b>	<b>93,4</b>	<b>116,6</b>	<b>100,0</b>	

Abbildung 28 Indexreihe WV | BRW < 260 EUR/m<sup>2</sup> | BJ 1980-1995

Baujahr 1996-2005

Keine ausreichende Datenbasis

Baujahr 2006-2019

Keine ausreichende Datenbasis

## 260 EUR/m<sup>2</sup> <= Bodenrichtwertzone =< 320 EUR/m<sup>2</sup>

### Baujahr vor 1980

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>104,4</b>	<b>120,5</b>	<b>113,5</b>	<b>130,9</b>	<b>147,7</b>	<b>166,4</b>	<b>194,4</b>	<b>184,4</b>	<b>216,9</b>	<b>223,8</b>	<b>280,3</b>	<b>276,1</b>	
Mittel	926,7	967,7	1.116,9	1.051,8	1.212,9	1.369,1	1.542,2	1.801,5	1.709,2	2.010,3	2.073,6	2.597,5	2.558,7	
Standardab	110,6	125,1	105,5	112,4	128,5	159,4	150,2	194,0	161,8	236,2	244,4	282,2	236,5	
MIN	770,2	795,1	910,6	874,4	1.013,0	1.134,7	1.292,7	1.432,7	1.497,0	1.603,6	1.724,3	2.111,4	2.113,6	
MAX	1.110,2	1.157,2	1.288,3	1.231,8	1.455,9	1.640,6	1.830,0	2.105,4	2.103,6	2.389,7	2.560,6	3.065,3	2.965,5	
MEDIAN	929,0	945,5	1.128,4	1.063,4	1.190,2	1.396,1	1.548,6	1.777,7	1.686,5	2.059,6	2.010,9	2.560,5	2.575,8	
Anzahl	23	29	29	37	34	27	34	30	32	43	38	34	39	463
Anz o Ausreisser	18	15	19	21	16	15	24	18	24	27	19	29	24	269
<b>Index 2022</b>	<b>36,2</b>	<b>37,8</b>	<b>43,6</b>	<b>41,1</b>	<b>47,4</b>	<b>53,5</b>	<b>60,3</b>	<b>70,4</b>	<b>66,8</b>	<b>78,6</b>	<b>81,0</b>	<b>101,5</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 29 Indexreihe WV | 260 EUR/m<sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ vor 1980**

### Baujahr 1980-1995

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>88,3</b>	<b>95,1</b>	<b>98,2</b>	<b>107,1</b>	<b>113,9</b>	<b>120,3</b>	<b>133,2</b>	<b>135,3</b>	<b>144,9</b>	<b>170,0</b>	<b>178,0</b>	<b>214,6</b>	
Mittel	1.346,3	1.188,4	1.280,2	1.322,3	1.442,3	1.533,3	1.619,9	1.793,7	1.821,4	1.951,4	2.288,5	2.396,9	2.889,0	
Standardab	112,4	119,8	128,1	137,5	124,3	139,5	158,1	185,3	207,3	241,4	225,1	239,0	318,2	
MIN	1.184,4	915,8	1.073,7	1.047,6	1.135,1	1.322,6	1.411,9	1.476,3	1.463,1	1.613,4	1.819,6	1.934,8	2.424,0	
MAX	1.529,5	1.347,3	1.508,2	1.531,1	1.682,1	1.909,2	1.970,9	2.050,9	2.079,3	2.357,0	2.560,6	2.727,8	3.332,2	
MEDIAN	1.313,6	1.207,0	1.260,5	1.350,4	1.449,7	1.527,6	1.553,9	1.840,7	1.888,2	1.922,6	2.370,0	2.395,9	2.902,3	
Anzahl Ds	22	21	37	33	41	43	20	18	21	25	21	20	18	357
Anz o Ausreisser	17	12	23	25	35	31	15	15	14	16	12	13	12	240
<b>Index 2022</b>	<b>46,6</b>	<b>41,1</b>	<b>44,3</b>	<b>45,8</b>	<b>49,9</b>	<b>53,1</b>	<b>56,1</b>	<b>62,1</b>	<b>63,0</b>	<b>67,5</b>	<b>79,2</b>	<b>83,0</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 30 Indexreihe WV | 260 EUR/m<sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ 1980-1995**

### Baujahr 1996-2005

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>94,4</b>	<b>101,8</b>	<b>146,4</b>	<b>114,9</b>	<b>98,5</b>	<b>128,7</b>	<b>172,7</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>178,0</b>	<b>221,5</b>	<b>182,5</b>	
Mittel	1.470,3	1.387,9	1.496,7	2.153,3	1.688,9	1.448,0	1.893,0	2.538,6	n.a.	n.a.	2.616,6	3.257,0	2.683,3	
Standardab	164,6	114,7	0,0	243,9	0,0	90,3	120,1	172,8	n.a.	n.a.	247,2	0,0	365,1	
MIN	1.231,5	1.273,3	1.496,7	1.909,3	1.688,9	1.357,6	1.792,4	2.365,8	n.a.	n.a.	2.369,4	3.257,0	2.312,1	
MAX	1.672,4	1.502,6	1.496,7	2.397,2	1.688,9	1.538,3	2.061,9	2.711,3	n.a.	n.a.	2.863,7	3.257,0	3.179,7	
MEDIAN	1.488,7	1.387,9	1.496,7	2.153,3	1.688,9	1.448,0	1.824,8	2.538,6	n.a.	n.a.	2.616,6	3.257,0	2.558,1	
Anzahl	6	7	1	2	3	2	3	2	n.a.	n.a.	2	1	5	39
Anz o Ausreisser	4	2	1	2	1	2	3	2	n.a.	n.a.	2	1	3	23
<b>Index 2022</b>	<b>54,8</b>	<b>51,7</b>	<b>55,8</b>	<b>80,2</b>	<b>62,9</b>	<b>54,0</b>	<b>70,5</b>	<b>94,6</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>97,5</b>	<b>121,4</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 31 Indexreihe WV | 260 EUR/m<sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ 1996-2005**

### Baujahr 2006-2019

*Keine ausreichende Datenbasis*

**Bodenrichtwertzone > 320 EUR/m<sup>2</sup>**

**Baujahr vor 1980**

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>110,9</b>	<b>117,8</b>	<b>122,6</b>	<b>117,1</b>	<b>140,9</b>	<b>142,6</b>	<b>159,8</b>	<b>158,4</b>	<b>170,8</b>	<b>184,9</b>	<b>229,6</b>	<b>210,2</b>	
Mittel	1.178,1	1.306,7	1.388,2	1.444,1	1.379,7	1.659,5	1.680,5	1.883,0	1.866,4	2.011,8	2.178,5	2.705,5	2.476,8	
Standardab	115,8	138,7	145,3	127,4	147,4	234,2	108,7	259,6	200,9	185,7	249,5	297,0	200,0	
MIN	985,4	999,2	1.122,5	1.262,8	1.098,3	1.327,0	1.477,0	1.557,9	1.489,5	1.655,0	1.835,6	2.190,9	2.226,0	
MAX	1.405,8	1.479,2	1.662,6	1.606,0	1.588,4	1.963,6	1.894,6	2.247,3	2.140,6	2.230,8	2.500,0	3.281,2	2.765,8	
MEDIAN	1.157,2	1.309,3	1.389,6	1.465,6	1.395,8	1.684,9	1.671,1	1.831,3	1.934,5	2.048,3	2.193,5	2.733,4	2.444,4	
Anzahl	29	15	30	15	32	20	17	21	26	27	14	27	23	311
Anz o Ausreisser	16	7	19	9	20	14	12	11	12	15	6	13	5	159
<b>Index 2022</b>	<b>47,6</b>	<b>52,8</b>	<b>56,0</b>	<b>58,3</b>	<b>55,7</b>	<b>67,0</b>	<b>67,8</b>	<b>76,0</b>	<b>75,4</b>	<b>81,2</b>	<b>88,0</b>	<b>109,2</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 32 Indexreihe WV | BRW > 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ vor 1980**

**Baujahr 1980-1995**

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>104,5</b>	<b>107,6</b>	<b>113,5</b>	<b>123,9</b>	<b>94,9</b>	<b>143,9</b>	<b>146,1</b>	<b>158,7</b>	<b>152,2</b>	<b>188,3</b>	<b>200,6</b>	<b>214,2</b>	
Mittel	1.411,1	1.474,1	1.518,7	1.601,0	1.748,8	1.338,8	2.030,7	2.061,1	2.238,9	2.147,9	2.657,6	2.830,6	3.022,3	
Standardab	170,9	170,2	150,8	187,9	215,5	36,7	152,6	222,5	167,0	81,6	295,1	311,5	303,1	
MIN	1.174,0	1.190,0	1.352,1	1.422,6	1.417,9	1.287,9	1.772,1	1.580,2	1.923,1	2.051,5	2.329,2	2.285,4	2.478,5	
MAX	1.627,3	1.706,7	1.832,0	1.919,7	1.956,3	1.373,2	2.177,7	2.253,9	2.514,6	2.253,3	3.135,4	3.276,7	3.421,8	
MEDIAN	1.340,2	1.467,6	1.508,0	1.557,0	1.884,9	1.353,4	2.119,8	2.141,5	2.208,2	2.143,4	2.582,8	2.892,7	3.118,9	
Anzahl Ds	14	18	12	9	11	8	6	9	15	7	8	11	12	147
Anz o Ausreisser	10	14	7	6	7	3	6	6	11	4	4	10	10	98
<b>Index 2022</b>	<b>46,7</b>	<b>48,8</b>	<b>50,2</b>	<b>53,0</b>	<b>57,9</b>	<b>44,3</b>	<b>67,2</b>	<b>68,2</b>	<b>74,1</b>	<b>71,1</b>	<b>87,9</b>	<b>93,7</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 33 Indexreihe WV | BRW > 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ 1980-1995**

**Baujahr 1996-2005**

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>93,9</b>	<b>105,3</b>	<b>105,4</b>	<b>97,6</b>	<b>106,7</b>	<b>122,0</b>	<b>113,2</b>	<b>130,4</b>	<b>135,9</b>	<b>132,4</b>	<b>150,8</b>	<b>189,1</b>	
Mittel	1.975,7	1.855,2	2.080,2	2.083,3	1.928,5	2.109,0	2.410,0	2.236,6	2.576,3	2.685,4	2.615,8	2.980,1	3.735,8	
Standardab	239,6	175,8	257,0	172,8	21,3	123,1	247,3	195,9	148,2	164,2	262,9	251,6	114,8	
MIN	1.661,4	1.634,5	1.708,6	1.873,2	1.898,4	1.909,2	2.006,2	1.956,4	2.373,1	2.404,7	2.260,6	2.563,6	3.621,1	
MAX	2.311,4	2.214,8	2.381,5	2.280,8	1.944,8	2.212,6	2.761,8	2.443,7	2.722,6	2.957,7	2.979,9	3.489,7	3.850,6	
MEDIAN	1.965,0	1.801,0	2.145,1	2.089,6	1.942,1	2.157,0	2.439,0	2.282,7	2.633,2	2.646,0	2.710,4	2.984,9	3.735,8	
Anzahl	4	11	6	4	4	6	11	7	3	9	6	9	4	91
Anz o Ausreisser	4	8	6	4	3	4	11	6	3	9	5	8	2	73
<b>Index 2022</b>	<b>52,9</b>	<b>49,7</b>	<b>55,7</b>	<b>55,8</b>	<b>51,6</b>	<b>56,5</b>	<b>64,5</b>	<b>59,9</b>	<b>69,0</b>	<b>71,9</b>	<b>70,0</b>	<b>79,8</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 34 Indexreihe WV | BRW > 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ 1996-2005**

**Baujahr 2006-2019**

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>131,0</b>	<b>n.a.</b>	<b>142,7</b>	<b>147,2</b>	<b>145,7</b>	<b>123,6</b>	<b>159,7</b>	<b>174,5</b>	<b>171,7</b>	<b>206,3</b>	<b>218,7</b>	<b>218,7</b>	
Mittel	1.808,6	2.368,6	n.a.	2.580,9	2.662,7	2.635,5	2.235,8	2.888,3	3.156,8	3.105,3	3.731,5	3.954,7	3.954,6	
Standardab	0,0	0,0	n.a.	100,4	35,5	157,9	182,5	295,2	84,6	223,2	347,9	190,0	611,2	
MIN	1.808,6	2.368,6	n.a.	2.469,6	2.632,8	2.328,2	2.053,3	2.563,6	3.011,4	2.662,5	3.245,4	3.630,1	3.329,5	
MAX	1.808,6	2.368,6	n.a.	2.712,8	2.712,6	2.861,1	2.418,3	3.320,4	3.223,0	3.347,7	4.426,8	4.311,1	4.770,8	
MEDIAN	1.808,6	2.368,6	n.a.	2.560,4	2.642,6	2.623,2	2.235,8	2.834,7	3.196,5	3.115,5	3.751,8	3.946,6	3.684,4	
Anzahl Ds	1	1	n.a.	3	4	7	5	4	4	10	11	10	6	68
Anz o Ausreisser	1	1	n.a.	3	3	7	2	4	4	7	10	9	5	56
<b>Index 2022</b>	<b>45,7</b>	<b>59,9</b>	<b>n.a.</b>	<b>65,3</b>	<b>67,3</b>	<b>66,6</b>	<b>56,5</b>	<b>73,0</b>	<b>79,8</b>	<b>78,5</b>	<b>94,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Abbildung 35 Indexreihe WV | BRW > 320 EUR/m<sup>2</sup> | BJ 2006-2019**

4.2.2 Neuverkäufe

Modellparameter - Indexreihen Neuverkäufe (NV)	
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	
>= 4	
<b>Wohnfläche</b>	
>= 40 m <sup>2</sup> <= 130 m <sup>2</sup>	
<b>Baujahre</b>	
+/- 3 Jahre Kaufdatum	
<b>Sonstiges</b>	
nur Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, ausschließlich Wohnnutzung	

Abbildung 36 Modellparameter – Indexreihen NV

**Bodenrichtwertzone < 260 EUR/m<sup>2</sup>**

JAHR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	
Mittel	2.954,0	2.935,0	3.334,5	3.750,5	3.817,9	3.900,0	
Standardab	31,4	15,0	136,0	129,5	241,6	100,0	
MIN	2.920,0	2.920,0	3.180,6	3.621,1	3.382,7	3.800,0	
MAX	2.990,0	2.950,0	3.518,7	3.880,0	4.367,8	4.000,0	
MEDIAN	2.950,0	2.935,0	3.319,3	3.750,5	3.880,0	3.900,0	
Anzahl	10	4	4	2	17	2	39
Anz o Ausreisser	10	4	4	2	15	2	37
<b>Index 2022</b>	<b>75,7</b>	<b>75,3</b>	<b>85,5</b>	<b>96,2</b>	<b>97,9</b>	<b>100,0</b>	

Abbildung 37 Indexreihe NV | BRW < 260 EUR/m<sup>2</sup>

**260 EUR/m<sup>2</sup> <= Bodenrichtwertzone =< 320 EUR/m<sup>2</sup>**

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>147,9</b>	<b>152,9</b>	<b>n.a</b>	<b>144,3</b>	<b>178,4</b>	<b>175,0</b>	<b>169,7</b>	<b>182,1</b>	<b>202,9</b>	<b>228,3</b>	<b>250,4</b>	<b>270,9</b>	
Mittel	1.543,5	2.283,5	2.360,7	n.a	2.226,5	2.753,6	2.700,4	2.618,9	2.810,9	3.131,7	3.523,6	3.864,7	4.181,3	
Standardab	0,0	62,3	67,0	n.a	121,6	150,9	156,6	118,7	124,3	246,2	282,7	205,2	257,4	
MIN	1.543,5	2.195,5	2.312,3	n.a	2.104,9	2.576,0	2.500,0	2.455,4	2.636,2	2.792,3	3.010,8	3.106,9	3.448,3	
MAX	1.543,5	2.331,7	2.455,5	n.a	2.348,5	2.945,0	3.031,9	2.763,7	2.941,9	3.650,0	4.010,0	4.127,8	4.591,4	
MEDIAN	1.543,5	2.323,3	2.314,4	n.a	2.226,3	2.739,8	2.676,1	2.655,1	2.855,2	3.100,5	3.550,2	3.917,9	4.192,2	
Anzahl Ds	1	3	3	n.a	5	3	14	16	6	15	7	40	18	133
Anz o Ausreisser	1	3	3	n.a	4	3	13	14	5	13	7	40	18	124
<b>Index 2022</b>	<b>36,9</b>	<b>54,6</b>	<b>56,5</b>	<b>n.a</b>	<b>53,2</b>	<b>65,9</b>	<b>64,6</b>	<b>62,6</b>	<b>67,2</b>	<b>74,9</b>	<b>84,3</b>	<b>92,4</b>	<b>100,0</b>	

Abbildung 38 Indexreihe NV | 260 EUR/m<sup>2</sup> <= BRW =< 320 EUR/m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwertzone > 320 EUR/m<sup>2</sup>**

JAHR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
<b>Index 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>105,0</b>	<b>109,7</b>	<b>112,2</b>	<b>117,6</b>	<b>117,5</b>	<b>126,5</b>	<b>131,9</b>	<b>148,4</b>	<b>141,6</b>	<b>142,3</b>	<b>176,3</b>	<b>184,7</b>	
Mittel	2.446,5	2.567,9	2.682,9	2.745,5	2.877,8	2.874,4	3.094,0	3.227,3	3.629,4	3.463,6	3.482,2	4.312,7	4.519,1	
Standardab	195,1	205,8	232,7	205,6	179,6	155,8	306,9	373,3	345,6	380,9	502,2	230,8	304,3	
MIN	2.064,4	2.147,1	2.186,1	2.294,4	2.316,6	2.506,4	2.573,5	2.609,3	2.943,5	2.827,6	2.980,0	3.794,7	3.993,0	
MAX	2.853,0	2.941,2	3.053,3	3.246,3	3.355,8	3.281,4	3.751,6	3.849,1	4.262,4	4.041,7	3.984,4	4.570,0	5.268,1	
MEDIAN	2.444,1	2.582,0	2.745,5	2.706,9	2.894,0	2.878,3	2.998,3	3.351,9	3.654,2	3.376,9	3.482,2	4.470,0	4.470,0	
Anzahl Ds	48	53	41	41	77	59	123	110	93	44	2	43	57	839
Anz o Ausreisser	43	52	38	36	70	55	116	103	87	42	2	43	56	743
<b>Index 2022</b>	<b>54,1</b>	<b>56,8</b>	<b>59,4</b>	<b>60,8</b>	<b>63,7</b>	<b>63,6</b>	<b>68,5</b>	<b>71,4</b>	<b>80,3</b>	<b>76,6</b>	<b>77,1</b>	<b>95,4</b>	<b>100,0</b>	

Abbildung 39 Indexreihe NV | BRW > 320 EUR/m<sup>2</sup>

### 4.3 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) 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.

Mit den Ertragsfaktoren (§ 20 Abs. 3 Nr. 2 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).

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.

## 4.3.1 Bebaute Grundstücke

Modellparameter - Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke		
<b>Bodenwert</b>		
Bodenrichtwert maximal 800 Quadratmeter Grundstücksfläche		
<b>Miete</b>		
angegebene/marktübliche Mieten		
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>		
80 Jahre Wohnnutzung // Gewerbe vgl. Anlage 1 ImmoWertV		
<b>Nicht umlagefähige Betriebskosten (§ 556 BGB) für Wohn- und Gewerbenutzung</b>		
1 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohn-/Gewerbenutzung	
<b>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (Anlage 3 ImmoWertV)</b>		
<i>Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte (siehe III Anlage 3 ImmoWertV) mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.</i>		
Verwaltungskosten [EUR]		
2021	2022	
298	312	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357	373	jährlich je Eigentumswohnung
39	41	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten [EUR]		
2021	2022	
11,7	12,21	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88	92	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
Mietausfallwagnis		
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung	
<b>Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung</b>		
Verwaltungskosten		
3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	
Instandhaltungskosten		
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.		
100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	
Mietausfallwagnis		
4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	

Abbildung 40 Modellparameter – Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke

Grundstücksnutzung	Wertspanne		durchschnittlicher Liegenchaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	mittlere Gewerbefläche [m <sup>2</sup> ]	mittlere Miete [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Bewirtschaftungs- kosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
<b>Wohnen</b>											
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,1	159		5,98	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,95	22%	28,8
2019/2020	0,0	3,7	1,2	40	156	0,1	167		7,50	19%	34,8
<b>2021/2022</b>	<b>-2,4</b>	<b>7,3</b>	<b>1,8</b>	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>0,2</b>	<b>171</b>		<b>8,82</b>	<b>17%</b>	<b>26,8</b>
Reihenhäuser											
2015/2016	0,2	4,0	1,4	39	56	0,1	123		6,35	25%	26,4
2017/2018	0,2	2,8	1,2	33	37	0,1	103		6,75	23%	24,5
2019/2020	0,1	2,8	1,0	27	41	0,1	122		7,30	20%	25,0
<b>2021/2022</b>	<b>-1,8</b>	<b>4,7</b>	<b>1,5</b>	<b>44</b>	<b>20</b>	<b>0,4</b>	<b>118</b>		<b>9,12</b>	<b>17%</b>	<b>29,3</b>
Doppel- und Reihenendhäuser											
2015/2016	0,3	2,0	1,3	42	33	0,1	132		6,32	25%	28,8
2017/2018	0,4	2,9	1,5	37	35	0,1	139		6,75	23%	28,0
2019/2020	0,0	3,8	1,2	38	51	0,1	130		7,67	19%	29,7
<b>2021/2022</b>	<b>-1,3</b>	<b>6,9</b>	<b>1,6</b>	<b>50</b>	<b>42</b>	<b>0,2</b>	<b>137</b>		<b>9,52</b>	<b>16%</b>	<b>30,8</b>
Mehrfamilienwohnhäuser											
2015/2016	0,9	4,6	2,6	33	30	0,2	410		5,99	28%	18,7
2017/2018	1,0	3,6	2,0	35	20	1,7	370		6,56	27%	21,0
2019/2020	0,1	5,6	1,9	30	36	0,2	492		6,40	25%	25,3
<b>2021/2022</b>	<b>-2,0</b>	<b>5,6</b>	<b>2,1</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>0,3</b>	<b>301</b>		<b>8,14</b>	<b>22%</b>	<b>24,4</b>
Gemischt genutzte Objekte, ca 50% Gewerbeanteil											
2015/2016	3,8	4,5	4,2	33	8	0,1	298	97	9,69	24%	14,4
2017/2018	2,0	5,7	3,9	32	15	0,3	275	177	7,70	24%	16,0
2019/2020	0,7	6,8	3,2	35	16	0,5	365	247	6,88 Wohnen 12,61 Gewerbe	21%	17,6
<b>2021/2022</b>	<b>-0,1</b>	<b>6,1</b>	<b>2,6</b>	<b>32</b>	<b>7</b>	<b>0,8</b>	<b>337</b>	<b>160</b>	<b>8,87 Wohnen 14,50 Gewerbe</b>	<b>21%</b>	<b>21,7</b>
<b>Gewerbe</b>											
Gewerbliche Nutzung alle Sparten											
2015/2016	5,0	9,4	7,3	35	19	0,3		1.245		18%	10,9
2017/2018	3,0	10,8	5,6	33	21	0,4		1.300		21%	12,0
2019/2020	1,9	14,9	6,0	26	27	0,6		1.831	5,17	16%	13,0
<b>2021/2022</b>	<b>keine ausreichende Datengrundlage</b>										

Abbildung 41 Liegenchaftszinssätze bebaute Grundstücke

### 4.3.2 Wohnungseigentum

Modellparameter - Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	
80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	
größer 25 Jahre	
<b>Gebäudeart</b>	
vermietetes Wohnungseigentum	
<b>Miete</b>	
angegebene/marktübliche Mieten	
<b>Maß für die Streuung der Einzelwerte</b>	
$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{(n-1)}}$	
<b>Nicht umlagefähige Betriebskosten (§ 556 BGB) für Wohn- und Gewerbenutzung</b>	
1 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohn-/Gewerbenutzung
<b>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (Anlage 3 ImmoWertV)</b>	
Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte (siehe III Anlage 3 ImmoWertV) mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.	
Verwaltungskosten [EUR]	
2021	2022
298	312
357	373
39	41
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
jährlich je Eigentumswohnung	
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	
Instandhaltungskosten [EUR]	
2021	2022
11,7	12,21
88	92
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	
Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

**Abbildung 42 Modellparameter – Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum**

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum 2021/2022											
Bereich	Liegenschaftszinssatz					Kennzahlen					
	Wertspanne		Ø	mittlerer Vervielfältiger	mittlerer Fehler	Fälle der Stichprobe	Ø modifizierte RND	Ø monatliche Miete	Ø bereinigter normierter Kaufpreis	Ø Wohnfläche	Ø Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag
Min	Max										
bis 260 €/m²	-0,1	2,5	<b>1,9</b>	37	0,6	4	58	10,3 €/m²	280.000 €	72 m²	19%
Standardabweichung			0,6	13			23	3,2 €/m²	70.000 €	12 m²	
Wert 2019/2020	0,4	5,4	2,3	27	0,3	19	42	8,1 €/m²	137.000 €	61 m²	23 %
260 €/m² bis 320 €/m²	-2,8	5,3	<b>1,6</b>	30	0,4	20	42	8,0 €/m²	170.000 €	68 m²	22%
Standardabweichung			0,4	8			12	2,0 €/m²	50.000 €	18 m²	
Wert 2019/2020	-0,4	6	2,2	29	0,3	32	41	7,5 €/m²	186.000 €	81 m²	21%
über 320 €/m²	-1,9	4,1	<b>1,3</b>	34	0,2	35	49	8,6 €/m²	250.000 €	80 m²	20%
Standardabweichung			0,3	9			14	2,2 €/m²	120.000 €	25 m²	
Wert 2019/2020	0,1	3,5	2,1	30	0,2	27	47	8,9 €/m²	198.000 €	69 m²	19%

**Abbildung 43 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum**

## 4.4 Sachwertfaktoren

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.

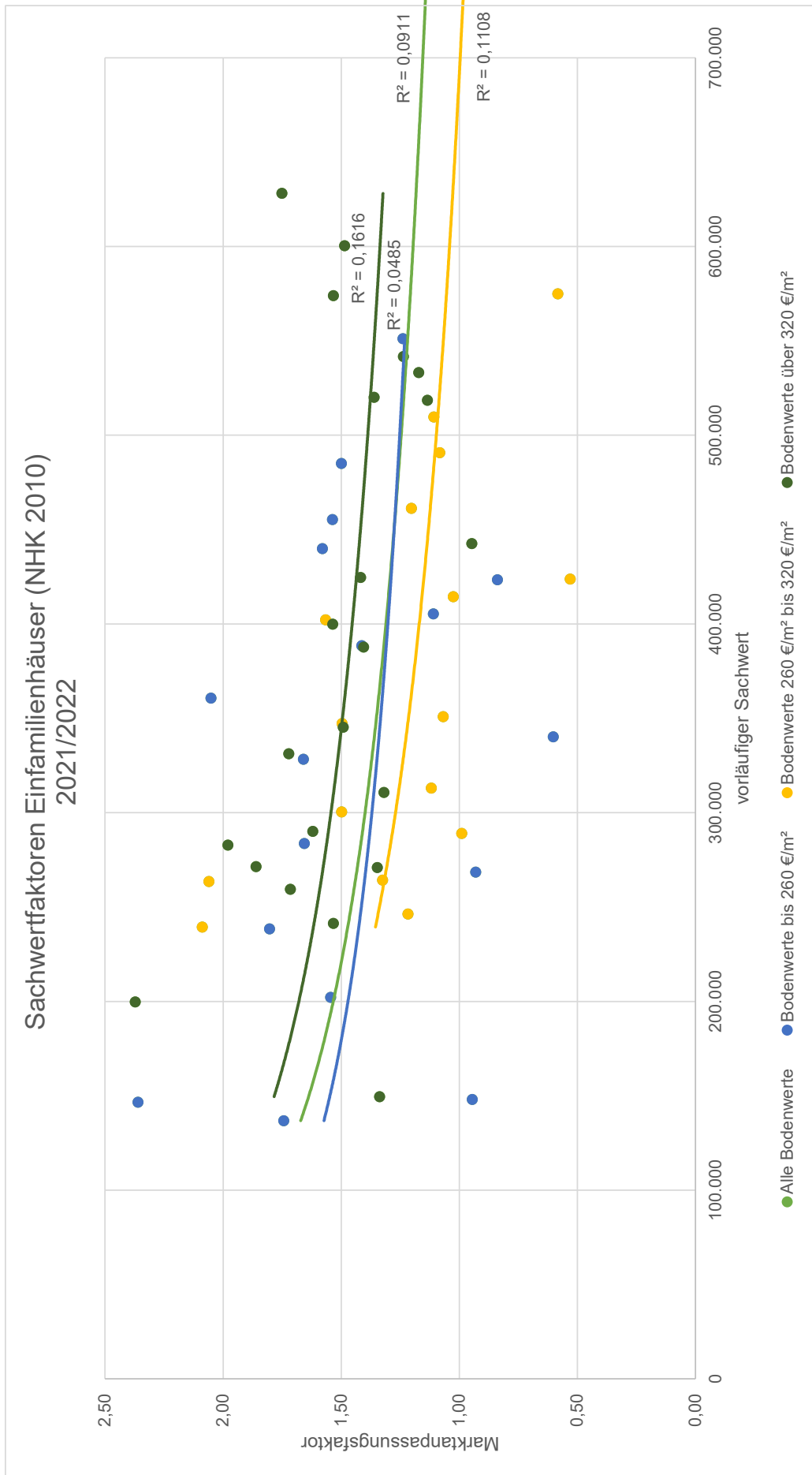
$$\text{Sachwertfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} / \text{berechneter Sachwert}$$

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks (vgl. § 35 Abs. 3 u. 4 ImmoWertV). Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden die Kostenkennwerte aus Anlage 4 der ImmoWertV verwendet.

Modellparameter - Sachwertfaktoren
<b>Bodenwertansatz</b>
Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2022 maximal 800 Quadratmeter Grundstücksfläche
<b>Normalherstellungskosten</b>
NHK 2010 nach ImmoWertV
<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>
Modellkonform
<b>Baupreisindex</b>
statistisches Bundesamt
<b>Baunebenkosten</b>
in NHK enthalten
<b>Gesamnutzungsdauer</b>
80 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>
mindestens 15 Jahre
<b>Alterswertminderung</b>
linear
<b>Wert der Außenanlagen</b>
3-5 Prozent von Gebäudezeitwert
<b>Hausanschlüsse</b>
üblicher Ansatz 2.500 bis 5.000 EUR (Zeitwert)

**Abbildung 44 Modellparameter Sachwertfaktoren**

Die Sachwertfaktoren sind in nachfolgenden Diagrammen als Potenzfunktionstrendlinien 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 im Diagramm als Einzelpunkte dargestellten Sachwertfaktoren der einzelnen ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022. Die durchgeführten Marktuntersuchungen wurden in drei Bodenpreisklassen sowie für unterschiedliche Gebäudearten gesplittet.



**Abbildung 45 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser**

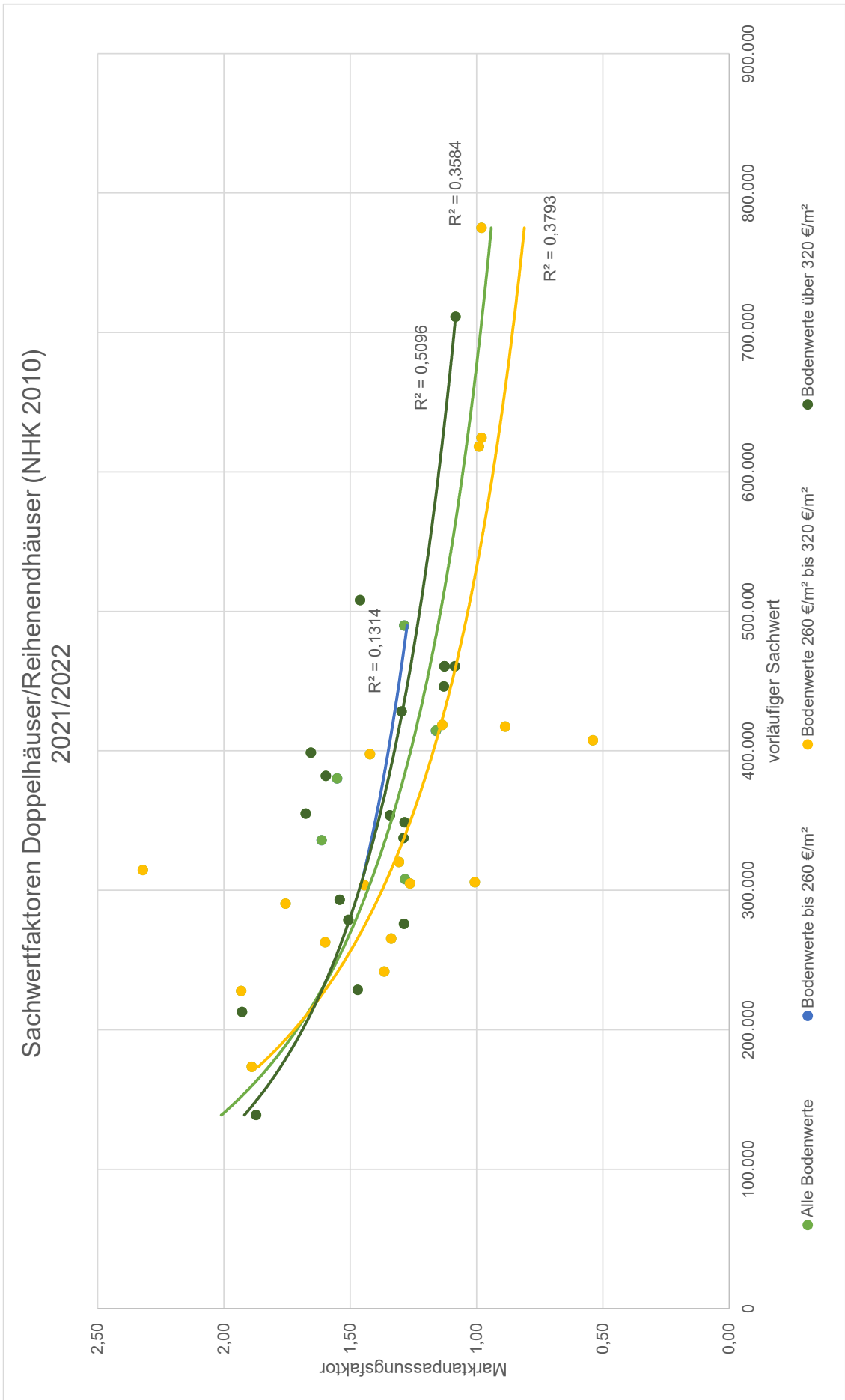


Abbildung 46 Sachwertfaktoren Doppelhäuser/Reihenendhäuser

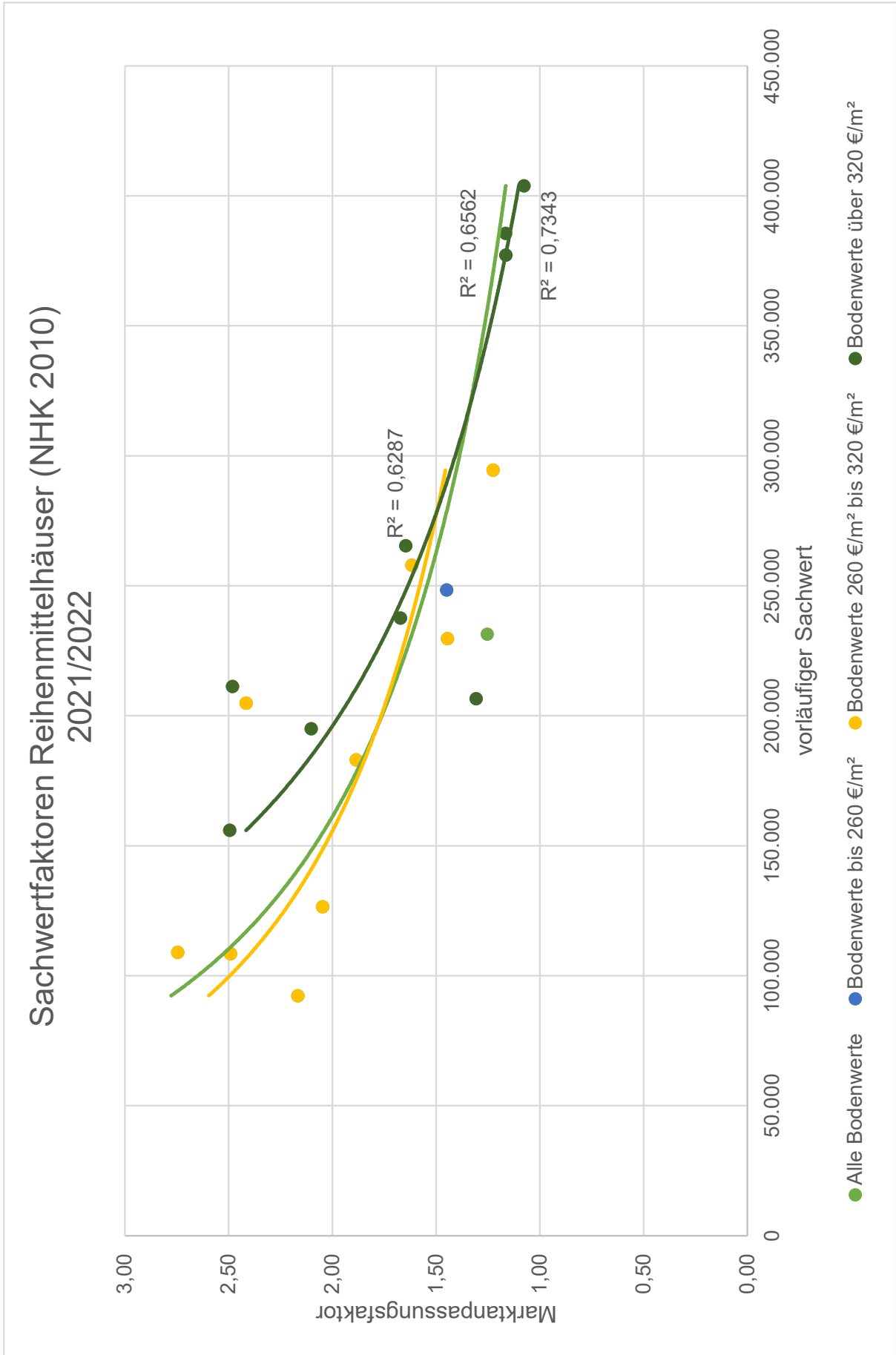


Abbildung 47 Sachwertfaktoren Reihenmittelhäuser

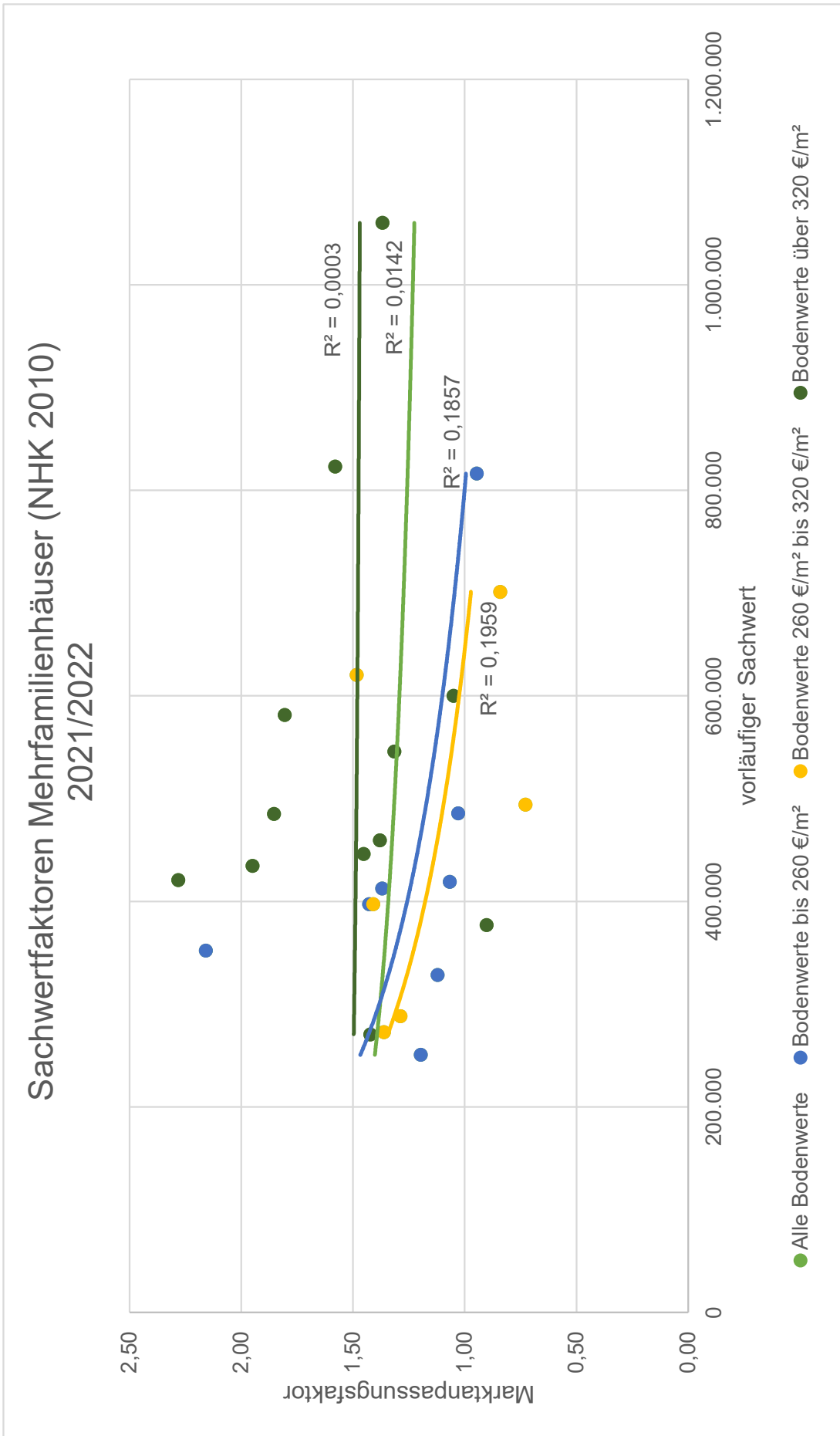


Abbildung 48 Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser

## 4.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Mittels Vergleichsfaktoren können Vergleichswerte, insbesondere für bebaute Grundstücke, ermittelt werden. Es sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächeneinheit werden die Gebädefaktoren ermittelt (vgl. § 20 ImmoWertV).

Die Marktuntersuchungen wurden in drei Bodenpreisklassen sowie für unterschiedliche Gebäudearten durchgeführt. Dargestellt sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für die Jahre 2021/2022 in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend									
Baujahr	Günstigste Lage			Mittlere Lage			Teuerste Lage		
	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr
bis 1979	2.050	10	1954	2.833	12	1965	2.974	14	1961
1980 - 2004	3.280	5	1991	3.513	3	1996	3.815	8	1989
ab 2005	4.588	2	2012	4.058	2	2016			

Reihenhäuser									
Baujahr	Günstigste Lage			Mittlere Lage			Teuerste Lage		
	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr
bis 1979				3.215	7	1963	3.425	4	1974
1980 - 2004				2.851	2	1986	2.880	3	1989
ab 2005	2.483	1	2007				3.386	3	2018

Doppelhäuser/Reihenendhäuser									
Baujahr	Günstigste Lage			Mittlere Lage			Teuerste Lage		
	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr
bis 1979	2.709	1	1976	2.925	10	1967	3.637	10	1964
1980 - 2004	2.532	1	1990	3.402	3	1994	4.149	4	1992
ab 2005	4.435	3	2017	3.610	5	2022	4.234	5	2021

Mehrfamilienwohnhaus									
Baujahr	Günstigste Lage			Mittlere Lage			Teuerste Lage		
	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr
bis 1979	2.037	5	1968	2.258	5	1953	2.307	12	1947
1980 - 2004	2.231	2	1994	2.395	1	1995			
ab 2005	3.351	1	2011						

Wohn- und Geschäftshäuser									
Baujahr	Günstigste Lage			Mittlere Lage			Teuerste Lage		
	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr	Mittelwert	Anzahl	Baujahr
bis 1979	3.167	1	1968				2.332	5	1912
1980 - 2004									
ab 2005	2.824	1	2008						

Abbildung 49 Gebädefaktoren

## Gebühren

Für die Bewertung von bebauten Grundstücke, 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. Die vollständige Gutachterausschussgebührensatzung ist unter folgendem Link einsehbar: <https://www.offenburg.de/dynamic/buergerservice/ce3b833b5f5b4496.pdf>

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

### Bodenrichtwertauskünfte/Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß Verwaltungsgebührenordnung

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (1-3 Grundstücke)	40,00 €
bei mehr als 3 Grundstücken zusätzlich je Grundstück	14,00 €
Auskunft aus der digitalen Kaufpreissammlung	95,00 €
zusätzlich je angefangene Viertelstunde	18,50 €

### Immobilienmarktbericht

Immobilienmarktbericht (digital)	30,00 €
Immobilienmarktbericht (Druckversion)	40,00 €

## Weitere Gutachterausschüsse im Ortenaukreis

Die aktuelle Liste der Gutachterausschüsse im Ortenaukreis (6 Gutachterausschüsse im Landkreis) kann unter folgendem Link abgerufen werden (Stand: 01.07.2023): <https://www.zgg-bw.de/export/sites/zgg/Galerien/Dokumente/Verzeichnis-GuA-gruppiert-Bericht.pdf>

Name Gutachterausschuss	Zuständigkeitsbereich	Straße + Hausnummer	Sitz des GA	Telefonnummer	allg. E-Mail-Adresse
Gemeinsamer Gutachterausschuss Achem	Achem, Kappeltodeck, Lauf, Rheinau, Sasbach, Sachsbachwalden und Seebach	Illenauer Allee 73	77855 Achem	07841 642-1284	<a href="mailto:gutachterausschuss@achern.de">gutachterausschuss@achern.de</a>
Gutachterausschuss Kehl-Appenweiler-Willstätt	Kehl, Appenweiler, Willstätt	Rathausplatz 3	77694 Kehl	07851 88-4503	<a href="mailto:gutachterausschuss-kaq@stadt-kehl.de">gutachterausschuss-kaq@stadt-kehl.de</a>
Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr	Lahr/Schwarzwald, Eitenheim, Friesenheim, Kappel-Gratenhausen, Kippenheim, Mähling, Meisenheim, Neuried, Ringsheim, Rust, Schuttertal, Schwanau, Seelbach	Rathausplatz 4	77933 Lahr/Schwarzwald	07821 9100-800	<a href="mailto:gutachterausschuss@lahr.de">gutachterausschuss@lahr.de</a>
Gutachterausschuss Renchtal	Oberkirch, Bad-Peterstal-Griesbach, Lautenbach, Oppenau, Rencchen	Eisenbahnstraße 1	77704 Oberkirch	07802 82-632	<a href="mailto:gaar@oberkirch.de">gaar@oberkirch.de</a>
Gutachterausschuss der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald	Ottenhöfen im Schwarzwald	Forstweg 1	77883 Ottenhöfen im Schwarzwald	07842 804-0	<a href="mailto:gutachterausschuss@ottenhoefen.de">gutachterausschuss@ottenhoefen.de</a>

## Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB): <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf> (Stand 04.01.2023)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf> (stand: 04.01.2023)
- Gemeinde Durbach (Hrsg.): Durbach – Das goldene Weindorf, <https://www.gemeinde-durbach.de/gemeinde-wirtschaft/kurzportrait> (eingesehen am 15.05.2023), (Gemeinde Durbach (Hrsg.), Kurzportrait, 2023)
- Gemeinde Ortenberg (Hrsg.): Gemeindeportrait, <https://ortenberg.de/de/Freizeit-Kultur-Tourismus/gemeindeportrait.php?navid=1279024191302> (eingesehen am 15.05.2023), (Gemeinde Ortenberg (Hrsg.), Gemeindeportrait, 2023)
- Gutachterausschussverordnung (GuAVO): <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=GAusschV+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true&aiz=true> (Stand: 21.12.2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): [https://www.gesetze-im-internet.de/im-mowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/im-mowertv_2022/ImmoWertV.pdf) (Stand: 14.07.2021)
- Stadt Offenburg (Hrsg.): Daten + Fakten, <https://www.offenburg.de/de/arbeit-und-wirtschaft/wirtschaft/daten-fakten/> (eingesehen am 15.05.2023), (Stadt Offenburg (Hrsg.), Daten + Fakten, 2023)
- Stadt Offenburg (Hrsg.): Offenburg - vitales Oberzentrum im Eurodistrikt, <https://www.offenburg.de/de/zu-gast-in-offenburg/touristinfo/stadtinformation/offenburg-vitales-oberzentrum-im-eurodistrikt/> (eingesehen am 15.05.2023), (Stadt Offenburg (Hrsg.), Stadtportrait Offenburg, 2023)
- Tourist-Info Durbach (Hrsg.): Durbacher Genießerpfade. Premiumwandern im Weinparadies, [https://prospektbestellung.toubiz.de/media/prospekt/file/1618768\\_Durbacher\\_Geniesserpfade\\_11\\_21\\_Freigabe.pdf](https://prospektbestellung.toubiz.de/media/prospekt/file/1618768_Durbacher_Geniesserpfade_11_21_Freigabe.pdf) (eingesehen am 15.05.2023), (Tourist-Info Durbach (Hrsg.), Durbacher Genießerpfade, 2021)
- Wirtschaftsregion Offenburg Ortenau (Hrsg.): Hohberg, [https://www.hohberg.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Wirtschaft/broschuere\\_wirtschaftsfoerderung\\_hohberg.pdf](https://www.hohberg.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Wirtschaft/broschuere_wirtschaftsfoerderung_hohberg.pdf) (eingesehen am 15.05.2023), (Wirtschaftsregion Offenburg Ortenau (Hrsg.), Broschüre Hohberg, 2015)