

FACHBEREICH 4 BAUSERVICE

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium. Er ist gesetzlich beauftragt, die Verhältnisse auf dem örtlichen Immobilienmarkt transparent darzustellen. Dazu zählt u.a. das Aufzeigen der Preisentwicklung und des Preisgefüges auf dem Immobilienmarkt.

Die seit dem 10.10.2017 in Kraft getretene Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO) ermöglicht den Gemeinden die Zusammenschlüsse von Gutachterausschüssen. Ziel ist die Schaffung von leistungsfähigen Einheiten, die in der Lage sind, alle gesetzlich geforderten Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Die Übertragung der gesetzlich geforderten Aufgaben ist ein Beispiel für interkommunale Zusammenarbeit mit Synergieeffekten und einer größeren Professionalisierung.

Offenburg, Durbach, Hohberg und Ortenberg haben sich zum 1. Juli 2019 zum Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg zusammengeschlossen. Die Erfüllung der Aufgaben des Gutachterausschusses wurde von den drei Umlandgemeinden auf die Stadt Offenburg übertragen.

Für die beteiligten Kommunen bedeutet das, dass die Bodenrichtwerte für die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg zentral durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg ermittelt und auch die Wertermittlungen über Immobilien für das gesamte Zuständigkeitsgebiet durchgeführt werden.

Die Geschäftsstelle des Ausschusses ist bei der Stadt Offenburg eingerichtet.



Aktuell laufen Gespräche mit den 17 Städten und Gemeinden des Kinzigtals sowie der Gemeinde Schutterwald zur Bildung eines erweiterten Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses besitzen besondere Sachkunde in verschiedenen immobilienbezogenen Fachbereichen. Aufgaben des Gutachterausschusses sind die

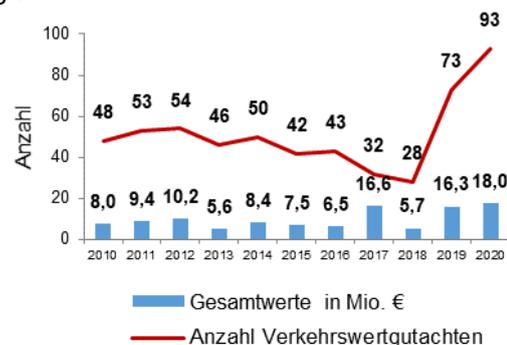
- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte auch für Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Ertragsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen und Vergleichsfaktoren.

Verkehrswertgutachten

Eine der wesentlichen Aufgabe des Gutachterausschusses liegt in der Erstattung von Gutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Im Berichtsjahr 2020 wurden 60 Anträge mit 93 Bewertungen im Gesamtwert von 18,0 Mio. Euro erstellt.

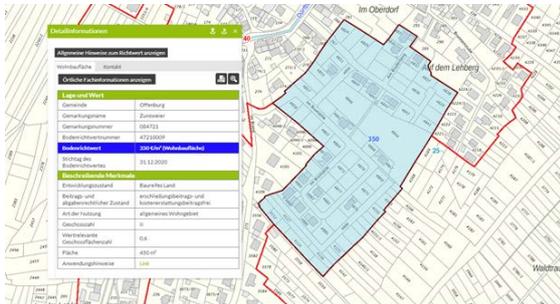
Gleichzeitig wurden von der Geschäftsstelle über 10 gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Grundstücken für stadtinterne Zwecke sowie für vom Landratsamt Ortenaukreis beantragte gebührenfreie fachliche Äußerungen nach Leistungen SGB XII. getätigt.



Die Bewertungen des Gutachterausschusses erfahren auf dem örtlichen Immobilienmarkt, nicht zuletzt wegen der großen Fachlichkeit des Gremiums mit seinen kollegialen Beschlussfassungen, eine sehr hohe Anerkennung.

Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg, sind unter BORIS-BW, dem zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg veröffentlicht. Dieses Portal wird vom Land Baden-Württemberg bereitgestellt.
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/>

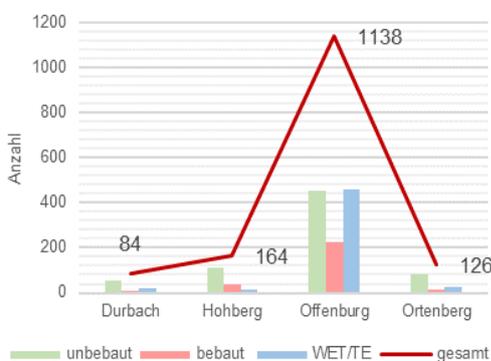


Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für die Gutachtererstattung sowie für die Bodenrichtwerte bildet die Kaufpreissammlung. Dazu werden von der Geschäftsstelle sämtliche beurkundeten notariellen Verträge von Durbach, Hohberg, Offenburg und Ortenberg ausgewertet und im Städtischen Geoinformationssystem (GIS) erfasst und dargestellt.

Eigentumsübergänge

	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/Teileigentum
Durbach	9	54	21
Hohberg	39	111	14
Offenburg	223	456	459
Ortenberg	17	84	25
GESAMT	288	705	519



Im Berichtsjahr 2020 wurden 1512 Eigentumsübergänge ausgewertet. Der Anteil von Offenburg lag dabei bei 75% (1138 Fälle). Damit wird der Grundstücksverkehr im langjährigen Mittel mit einem Plus von 5,8 % gegenüber dem Jahr 2019 (1429 Fälle) fortgesetzt.

Die Kaufinvestitionen auf dem Offenburger Immobilienmarkt mit den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg lagen 288 Mio. Euro.

Die Kauffälle unterteilen sich in unbebaute Grundstücke (13 %), bebaute Grundstücke (57 %) sowie Wohnungs- und Teileigentum (30%). Die Kaufpreise verteilen sich

bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	GESAMT
163,5 Mio. €	37,0 Mio. €	87,5 Mio. €	288,0 Mio. €

Entwicklung des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Offenburg ist weiterhin in reger Bewegung, als Investitionsstandort äußerst attraktiv und im Fokus von Investoren.

Eine Analyse des Offenburger Immobilienmarktes über die Jahre 2019 und 2020 zeigt folgende Entwicklungen auf:

- Bei bebauten Grundstücken ist eine Stagnation in der Anzahl der Eigentumswechsel festzustellen. Allerdings ist der Wert pro Objekt deutlich gestiegen. Dies ist auch bei den Verkäufen von bebauten Grundstücken zu erkennen. Hier lagen die Kaufpreise zum Teil deutlich über den Sachwerten.
- Die große Nachfrage an Immobilien führt zu starken Preissteigerungen (+ 25 % in vier Jahren).
- Die Nachfrage an Einfamilienhausobjekten, auch im Bestand, ist stark gestiegen.
- Bei den unbebauten Grundstücken dagegen gibt es einen starken Zuwachs. Dies liegt vor allem auch im Erwerb der Grundstücke für den Neubau des Ortenauklinikums.
- Der Erwerb von Eigentumswohnungen ging etwas zurück.
- Die Baulandpreise sind zwischen 10 % und 15 % gestiegen.
- Baulücken werden teilweise zu einem Vielfachen des Wertes veräußert.
- Die Preise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind recht niedrig und ortsunabhängig
- Der Wohnungseigentumsmarkt ist weiterhin ein wichtiger Teilmarkt beim Grundstücksverkehr in Offenburg.
- Ein deutlicher Zuwachs ist beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Die Zahlen beim Neuverkauf und bei der Umwandlung gingen dagegen deutlich zurück.
- Insgesamt ist bei den Wiederverkäufen eine Preissteigerung von 20 % pro Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen; bei den neuen Eigentumswohnungen von 8 %.