

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 bereits 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.

Der Gutachterausschuss wird ab Juli 2023 erweitert und dann den Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal bilden. Er ist dann für insgesamt 22 Kommunen mit rd. 160.000 Einwohnern zuständig sein. Es entsteht einer der größten Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.



In 2021 wurden die entsprechenden Gespräche mit den Städten und Gemeinden geführt, Beschlüsse in den jeweiligen Gemeinderäten eingeholt und eine rechtssichere Vereinbarung erstellt. Die Unterschriften erfolgten im März 2022.

Die Geschäftsstelle des Ausschusses ist bei der Stadt Offenburg eingerichtet.

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

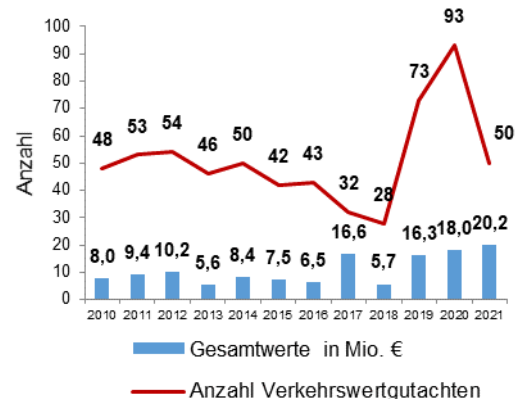
- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte auch für Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Ermittlung sonstiger zur 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 2021 wurden 46 Anträge mit 50 Bewertungen im Gesamtwert von 20,2 Mio. Euro erstellt.

Gleichzeitig wurden von der Geschäftsstelle über 30 gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Grundstücken für stadtinterne Zwecke sowie für vom Landratsamt Ortenaukreis beantragte gebührenfreie fachliche Äußerungen nach Leistungen SGB XII. getätigt.

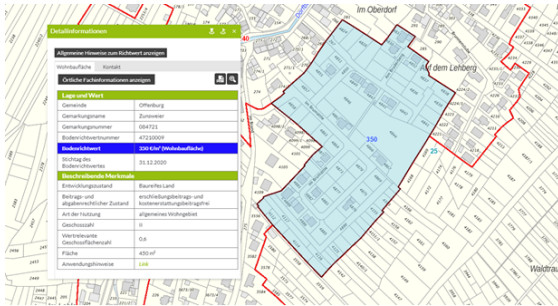


Die Bewertungen des Gutachterausschusses erfahren auf dem örtlichen Immobilienmarkt, nicht zuletzt wegen der großen Fachlichkeit des Gremiums mit seinen kollegialen Beschlussfassungen, eine sehr hohe Anerkennung.

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/>

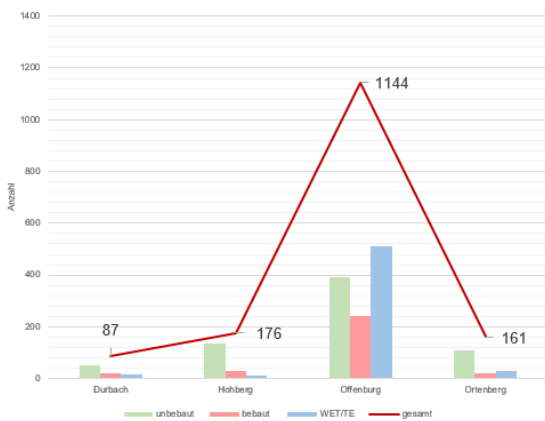


Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für die Gutachterstattung 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	20	50	17
Hohberg	29	135	12
Offenburg	240	391	513
Ortenberg	22	109	30
GESAMT	310	685	572



Im Berichtsjahr 2021 wurden 1.568 Eigentumsübergänge ausgewertet. Der Anteil von Offenburg lag dabei bei 73 % (1.144 Fälle). Damit wird der Grundstücksverkehr im langjährigen Mittel mit einem Plus von 1% gegenüber dem Jahr 2020 (1.138 Fälle) fortgesetzt.

Die Kaufinvestitionen auf dem Offenburger Immobilienmarkt mit den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg lagen 351,8 Mio. Euro.

Die Kauffälle unterteilen sich in unbebaute Grundstücke (9 %), bebaute Grundstücke (55 %) sowie Wohnungs- und Teileigentum (36 %). Die Kaufpreise verteilen sich

bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	GESAMT
191,7 Mio. €	33,2 Mio. €	126,9 Mio. €	351,8 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 das Jahr 2021 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 (+ 17 % in zwei Jahren)
- Die Nachfrage an Einfamilienhausobjekten, auch im Bestand, ist stark gestiegen.
- Der Erwerb von Eigentumswohnungen ging etwas zurück.
- Die Baulandpreise sind je nach Bodenrichtwert zwischen 3 % und 7,5 % gestiegen; Baulandpreise für Gewerbe um 0 %
- Baulücken werden teilweise zu einem Vielfachen des Wertes veräußert.
- 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 im Bewertungszeitraum 2019/2020 eine Preissteigerung von 14 % pro Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen; bei den neuen Eigentumswohnungen von 15 %.