

Organisationseinheit Immobilienbewertung

Die Organisationseinheit Immobilienbewertung (OE IMM) wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.04.2022 neu eingerichtet.

In der OE IMM ist die Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss (GGA) angesiedelt. Dort werden alle Aufgaben nach §§ 192 ff. BauGB erledigt.

Ab Juli 2023 nimmt der erweiterte Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal seine Tätigkeiten auf. Er ist für 22 Kommunen mit rd. 180.000 Einwohnern zuständig.

Von der Leitung der OE IMM selbst werden neben der fachlichen Beratung der GGA alle Wertermittlungsangelegenheiten für die Stadt Offenburg bearbeitet sowie die kommunalen Interessen der Stadt Offenburg gegenüber den 21 Mitgliedskommunen und in den Landesgremien wahrgenommen.

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg



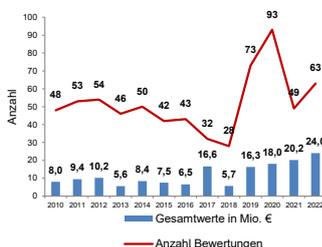
Gesamtumsätze und Anzahl der Verträge 2022

Für das vergangene Jahr wurde eine Abnahme des Geldumsatzes von Kaufverträgen um 27 % und der Anzahl der Kaufverträge um 17 % verzeichnet. Der starke Zinsanstieg wirkt sich aktuell auf den Offenburger Immobilienmarkt aus.

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.

Entwicklung Anzahl Bewertungen und Gesamtwert



Im Berichtsjahr 2022 wurden 52 Anträge mit 63 Bewertungen im Gesamtwert von 24 Mio. Euro erstellt. Zudem wurden von der Geschäftsstelle über 13 gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Grundstücken für vom Landratsamt Ortenaukreis beantragte gebührenfreie fachliche Äußerungen im Rahmen von Leistungen nach SGB getätigt.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg sind unter BORIS-BW, dem zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, veröffentlicht.



www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/

Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für die Gutachtenerstattung 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 GIS erfasst und dargestellt.

	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/Teileigentum
Durbach	10	28	5
Hohberg	24	110	11
Offenburg	192	266	478
Ortenberg	19	41	12
GESAMT	245	445	506

Im Berichtsjahr 2022 wurden 1.196 Eigentumsübergänge ausgewertet. Der Anteil von Offenburg lag dabei bei 78 % (936 Fälle).

Die Kaufinvestitionen auf dem Offenburger Immobilienmarkt mit den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg lagen 273 Mio. Euro.

Entwicklung des Immobilienmarkts im Raum Offenburg

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

Eine Analyse des Immobilienmarktes über das gesamte Jahr 2022 zeigt folgende Entwicklungen auf:

- Bei bebauten Grundstücken ist ein leichter Rückgang der Anzahl der Eigentumswechsel festzustellen. Der Wert pro Objekt ist leicht gestiegen. Bei den Verkäufen von unbebauten Grundstücken ist kein Anstieg zu erkennen. Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt etwa auf Vorjahresniveau.
- Die Preissteigerungen für Immobilien nehmen im Vorjahresvergleich ab.
- Die Nachfrage an Einfamilienhausobjekten, auch im Bestand, ist leicht rückläufig.
- Die Bodenrichtwerte stagnieren.
- Baulücken werden teilweise zu einem Vielfachen des Bodenrichtwertes veräußert.
- Der Wohnungseigentumsmarkt ist der dominierende Teilmarkt beim Grundstücksverkehr.
- Sowohl bei Neu- als auch bei Wiederverkäufen ist die Zahl der Eigentumsübergänge rückläufig.
- Insgesamt ist bei den Wiederverkäufen im Vergleich zum Jahr 2021 eine Preissteigerung von fünf Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen; bei Neuverträgen von Eigentumswohnungen von zehn Prozent.