

Organisationseinheit Immobilienbewertung

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

Die OE IMM gliedert sich in die kommunale Wertermittlung und die Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal (GGA).

Kommunale Wertermittlung

Von der Leitung der OE IMM selbst werden neben der fachlichen Beratung der GGA alle Wertermittlungsangelegenheiten für die Stadt Offenburg bearbeitet sowie die Interessen der Stadt Offenburg gegenüber den 21 Mitgliedskommunen und in den Landesgremien wahrgenommen. Im Berichtsjahr 2023 gab es ca. 30 Expertisen in den Themenfeldern Baulandbereitstellung, Projektentwicklung und der Städtebauförderung. Herauszuheben sind die Ausarbeitungen und Präsentationen für das Projekt „Justiz 2.0“.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Seit Juli 2023 ist der erweiterte Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal tätig. Er ist für 22 Kommunen mit rd. 160.000 Einwohnern zuständig. Hier werden alle hoheitlichen Aufgaben nach §§ 192 ff BauGB erledigt. Dazu zählen neben Verkehrswertgutachten, die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie die Führung der Kaufpreissammlung.

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 2023 wurden 90 Verkehrswertgutachten im Gesamtwert von 26 Mio. Euro erstellt. Die erhöhte Anzahl ist vor allem mit dem größeren Zuständigkeitsbereich begründet.

Außerdem wurden von der Geschäftsstelle über 15 gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Immobilien für vom Landratsamt Ortenaukreis beantragte gebührenfreie fachliche Äußerungen im Rahmen von Leistungen nach SGB getätigt.

Zusätzlich wurden im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform zum Nachweis eines anderen Bodenwertes nach § 38 Abs. 4 LGrStG 12 Bewertungen durchgeführt.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses wurden zum Stichtag 01.01.2023 neu beschlossen. Sie sind unter BORIS-BW, dem zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, veröffentlicht.



www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/

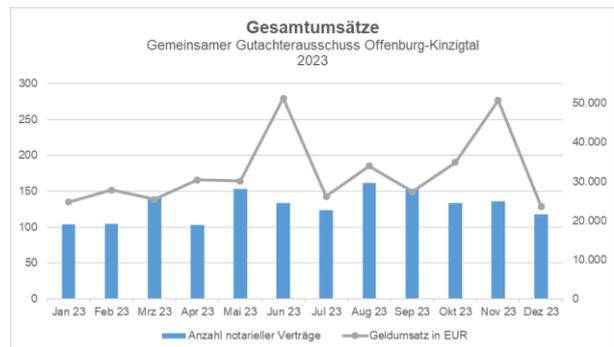
Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für die Gutachtenerstattung sowie für die Bodenrichtwerte und die Ableitung von bewertungsrelevanten Daten bildet die Kaufpreissammlung. Dazu werden von der Geschäftsstelle sämtliche beurkundeten notariellen Verträge ausgewertet.

Im Berichtsjahr 2023 wurden 1.590 Transaktionen ausgewertet. Der Anteil von Offenburg lag dabei bei 41 % (652 Transaktionen).

Gebiet	bebaut	unbebaut	WET
VG Offenburg	226	463	324
davon Offenburg	154	223	275
Vorderes Kinzigtal	39	53	44
Mittleres Kinzigtal	28	65	27
Oberes Kinzigtal	75	34	50
Harmersbachtal	40	41	60
GESAMT	408	656	526

Die Umsätze bei den Transaktionen lagen bei rund 386 Mio. Euro.



Gesamtumsätze und Anzahl der Verträge 2023 pro Monat

Entwicklung des Immobilienmarkts für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Die Anzahl der Transaktionen in der VG Offenburg ist in 2023 im Vergleich zum Vorjahr - mit Ausnahme von Wohnungseigentum - rückläufig. Für die Kinzigtalkommunen kann noch keine Aussage getroffen werden, da diese erst seit 2023 ausgewertet werden.

	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		
	Wohnbauland individuelle Bauweise	Wohnbauland Geschosswohnungsbau	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser (GE < 20%)	Wohnungseigentum
Entwicklung	↘	→	↘	↘	↗
Prognose	→	→	→	→	→

Die Preise von Immobilien sind dagegen im Berichtsjahr vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäuser stark gestiegen (> 10%)

	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		
	Wohnbauland individuelle Bauweise	Wohnbauland Geschosswohnungsbau	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser (GE < 20%)	Wohnungseigentum
E Entwicklung	↑	↑	↑↑	→	↑
P Prognose	↗	↑	↗	↑	↑