

Organisationseinheit Immobilienbewertung

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 2024 gab es daneben ca. 15 Expertisen in den Themenfeldern Baulandbereitstellung, Projektentwicklung und der Städtebauförderung.

Die Belange der Stadt Offenburg und des Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal werden in Gremien beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, beim Städtetag BW, in der Region Südbaden und im Ortenaukreis vertreten.

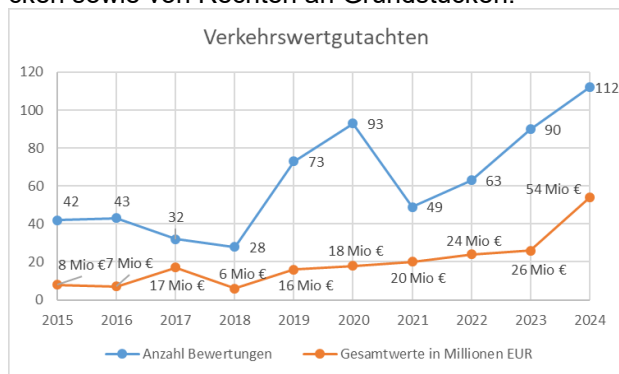
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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 2024 wurden in 90 Gutachten 112 Verkehrswerte im Gesamtwert von 54 Mio. Euro ermittelt. Die erhöhte Anzahl der Gutachten ist vor allem mit dem größeren Zuständigkeitsbereich begründet. Die Gutachten verteilen sich zu 2/3 auf die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und zu 1/3 auf die Kinzigtal Kommunen. Die Bearbeitungsdauer liegt bei ca. 4 Monaten.

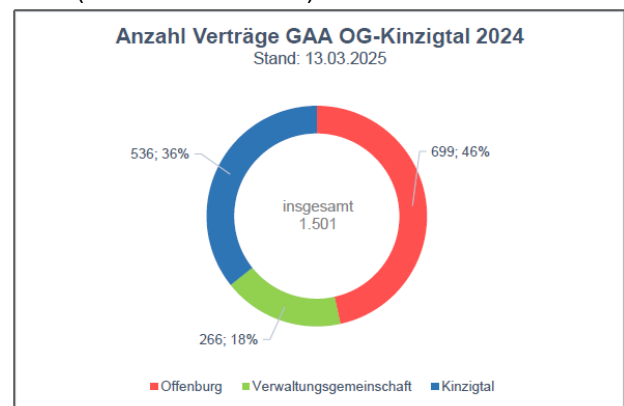
Außerdem wurden von der Geschäftsstelle 13 gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Immobilien für vom Landratsamt Ortenaukreis beantragte gebührenfreie fachliche Äußerungen im Rahmen von Leistungen nach SGB getätigt.

Zusätzlich wurden im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform zum Nachweis eines anderen Bodenwertes nach § 38 Abs. 4 LGrStG 31 Bewertungen durchgeführt. Der Beratungsaufwand zu Bodenrichtwerten für die Grundsteuer ist sehr intensiv. Im Jahr 2025 sind bereits 225 Gutachtenanträge eingegangen.

Führung der Kaufpreissammlung

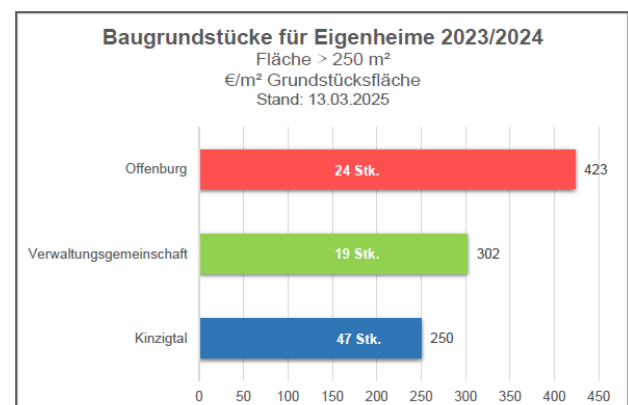
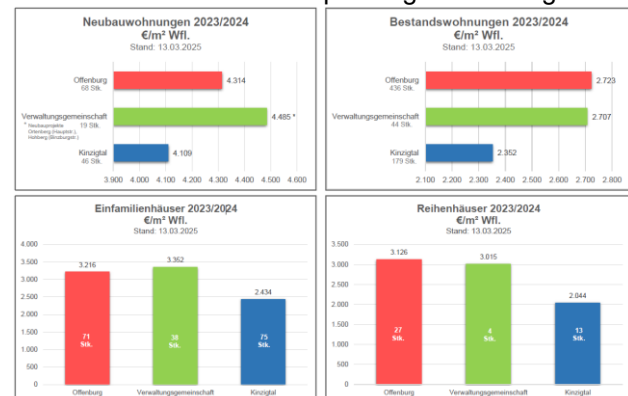
Datengrundlage für die Gutachtererstattung sowie für die Bodenrichtwerte und die Ableitung von bewertungsrelevanten Daten bildet die Kaufpreissammlung. Dazu werden von der Geschäftsstelle sämtliche beurkundeten notariellen Verträge ausgewertet.

Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.501 Transaktionen ausgewertet. Der Anteil von Offenburg lag dabei bei 46 % (699 Transaktionen).



Entwicklung des Immobilienmarkts für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Nachfolgend werden Anzahl der Verkäufe sowie durchschnittliche Verkaufspreise grafisch dargestellt.



Im Immobilienmarktbericht 2024, der Mitte 2025 erscheinen wird, werden die Marktanalysen differenziert beschrieben.