

Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr



Grundstücksmarktbericht 2022

Stadt Lahr, Stadt Ettenheim, Gemeinde Friesenheim, Gemeinde Kappel-Grafenhausen, Gemeinde Kippenheim, Stadt Mahlberg, Gemeinde Meißenheim, Gemeinde Neuried Gemeinde Ringsheim, Gemeinde Rust, Gemeinde Schuttertal, Gemeinde Schwanau und Gemeinde Seelbach.

Verantwortlich für den Inhalt und Herausgeber

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

Rathausplatz 4

77933 Lahr

Telefonnummer: 07821 - 910 – 0800

gutachterausschuss@lahr.de

Besucheradresse: Nestler Carrée, Alte Bahnhofstraße 10/4, 77933 Lahr



Quelle: Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangaben gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
1.2 Gutachterinnen und Gutachter	5
1.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
1.4 Gesetzliche Grundlagen	7
1.5 Kaufpreissammlung	8
1.6 Tätigkeiten im Jahr 2022	8
2. Grundstücksmarkt	8
3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
4. Regionale Rahmenbedingungen	9
5. Die Gemeinden im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr	10
5.1 Einwohner, Flächen, Höhenlage	11
6. Umsatzentwicklung	11
6.1 Umsätze Gesamtgebiet	11
6.2 Umsätze in Lahr	13
6.3 Bebaute Grundstücke	14
6.4 Wohnungs- und Teileigentum	14
6.5 Unbebaute Bauflächen	15
6.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15
6.7 Umsatzentwicklung	15
7. Kaufpreise, ausgewertete Kaufverträge	18
7.1 Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	18
7.2 Doppelhäuser / Reihenhäuser	18
7.3 Mehrfamilienhäuser	18
7.4 Preisniveau für Wohnungseigentum Gesamtgebiet	19
7.5 Wohnungseigentum nur Lahr	20
7.6 Teileigentum	22
7.7 Unbebaute Bauflächen	22
7.8 Land- und Forstwirtschaft	23
8. Lagequalitäten	24
9. Bodenrichtwerte	25
10. Wertrelevante Daten	25
10.1 Sachwertfaktoren	26
10.2 Liegenschaftszinssätze	27
10.3 Umrechnungsfaktoren	29
10.4 Indexreihen	29
10.5 Vergleichsfaktoren	29
11. Literaturhinweis	29

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Interesse am Geschehen an den Immobilienmärkten ist ungebrochen. Nach Jahren der kontinuierlich steigenden Immobilienwerte haben im Jahr 2022 die hohe Inflation sowie steigende Zinssätze und Baukosten die Diskussion über mögliche Auswirkungen auf die Märkte befeuert. Dabei ist es gar nicht so einfach zu kategorisieren, was wir da feststellen und erleben: Krise? Trendwende? Schockstarre? Auch die in Frage kommenden Ursachen sind komplex: Krieg, Energiekosten, Zinsen, Baukosten? Fundierte Analysen anhand echter Verkaufspreise sind daher wichtiger denn je.

Nachdem sich zunächst im Jahr 2020 die Gutachterausschüsse Lahr und Seelbach zusammengeschlossen hatten, folgten 2021 die Gutachterausschüsse aus Friesenheim und Schuttertal. Im letzten Schritt haben sich die Gutachterausschüsse aus Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried zum 1. Juli 2022 dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr angeschlossen. Somit konnten nun die Gemeinderatsbeschlüsse aus dem Jahr 2019 auf Grundlage einer gemeinsamen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung umgesetzt werden.

Auch in diesem Jahr veröffentlicht der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr einen Grundstücksmarktbericht. Dieser Bericht soll Ihnen einen Überblick über das Immobilienmarktgeschehen für die Städte und Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr liefern – sowohl für interessierte Bürgerinnen und Bürger als auch für Sachverständige, Politik und Wirtschaft.

Mein Dank gilt den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses und den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr. Sie alle waren direkt oder indirekt an der Erstellung dieses Berichts beteiligt: durch Erfassung und Auswertung der Kaufverträge, Datenanalyse und das gemeinsame Verfassen des Immobilienmarktberichts. Nur dank dieses Zusammenspiels wurde der jetzt vorliegende Grundstücksmarktbericht über das Marktgeschehen in Lahr und den Mitgliedsgemeinden möglich.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und gewinnbringende Lektüre!



Ihr
Markus Ibert
Oberbürgermeister

1. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Die Einrichtung eines Gutachterausschusses und dessen Aufgaben sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung des Landes (Gutachterausschussverordnung) in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 wurde der Grundstein für die Einrichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle gelegt.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Jeder Marktteilnehmer sollte die Möglichkeit haben, Informationen über den Wert von Grund und Boden zu erhalten. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie anderen Interessenten stellt die wesentliche Zielsetzung dar.

Zu den wichtigsten Aufgaben, die im Wesentlichen im Baugesetzbuch und der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sowie der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg geregelt sind, gehören:

- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie die Höhe einer Entschädigung von Rechtsverlusten an Grundstücken auch Wertaussagen über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile ermitteln (nur Au Antrag).
- Weiterhin führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Hierzu gehören Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten.
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten.

1.2 Gutachterinnen und Gutachter

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und weisungsungebundenes Gremium. Es setzt sich aus fach- und ortskundigen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern zusammen, welche vom Gemeinderat der Stadt Lahr für die Zeit bis zum 29.02.2024 bestellt wurden.

Wertermittlungen erstellt der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr in der Besetzung mit mindestens einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachter/innen.

Vorsitzender, stellvertretende Vorsitzende und Ehrenamtliche Gutachter	
Bernd Haller	Vorsitzender, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Helmut Scherr	Stellvertreter Vorsitzender, Dipl.-Ing (FH), von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Karl Stiegeler	Stellvertretender Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für die Stadt Lahr	
Stefan Frick	Dipl.-Ing. (FH), Architekt und Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Georg Heer	Dipl.-Ing. (FH), freier Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Miriam Köchel	Dipl.-Sachverständige (DIA), Leiterin der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr
Peter Lehre	Dipl.-Ing. (FH), freier Architekt

Christoph Schmieder	Dipl.-Agrar Ing. (FH), Landwirt
Helmut Scherr	Stellvertreter Vorsitzender, Dipl.-Ing (FH), von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Susanne Steiert	Dipl.-Sachverständige (DIA), Betriebswirtin VWA
Michael Vergin	Dipl.-Sachverständiger (DIA), zertifizierter Immobilienmakler
Peter Winkels	Dipl.-Ing. Vermessungswesen, Bauamtsleiter, Gemeinde Neuried
Hermann Zucker	Landwirt
Für die Stadt Ettenheim	
Bernd Bilharz	Freier Architekt
Rainer Gruninger	Dipl. Verwaltungswirt (FH) und Finanzwirt
Michaela Schöffel	Dipl. Ing. (FH), Architektur
Karl Stiegeler	Stellvertretender Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Für die Gemeinde Friesenheim	
Julius Haas	Forstwirtschaftsmeister, ÖbvS vom Regierungspräsidium Freiburg für Sachgebiet Baumpflege und Landwirtschaft
Roland Herzog	Selbstständiger Zimmerermeister
Eckhard Schreiber	Dipl. Ing (FH), Architekt
Michael Vergin	Dipl. Sachverständiger (DIA), zertifizierter Immobilienmakler
Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen	
Martin Häfele	Dipl. Bankbetriebswirt, Immobilienwertermittler
Heidi Uhl	Bauzeichnerin
Mathias Walther	Dipl. Betriebswirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Makler
Für die Gemeinde Kippenheim	
Frank Degenhart	Dipl. Ing (FH), Vermessung, Leiter Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg
Rainer Kary	Dipl. Ing. (FH), Architekt, Stadtbaumeister a.D.
Friedbert Kern	Gewerbetreibender, Landwirt
Für die Stadt Mahlberg	
Wolfgang Ehret-Weber	Dipl. Betriebswirt (FH), Freier Sachverständiger und immobilienbewerter, Dip.-Sachverständiger (DIA)
Manfred Steiner	Dipl. Ing. (FH)
Marion Zehnle	Dipl. Ing. Bauingenieurin, Geschäftsführerin
Für die Gemeinde Meißenheim	
Christian Maurer	Verwaltungsfachangestellter, Nebenerwerbslandwirt
Max Schnebel	Staatl. anerkannter Betriebswirt des Handwerks, Bauleiter, Fliesen-, platten-, Mosaiklegermeister
Für die Gemeinde Neuried	

Franca Biegert	Verwaltungsfachangestellte
Ulrike Jäger-Schnebel	Sparkassenbetriebswirtin, Sparkassenfachwirtin für Immobilienberatung
Anne Walter	Diplom-Immobilienwirtin (DIA) und Gebäudebewerterin (DIA)
Für die Gemeinde Ringsheim	
Manfred Weber	Zentralheizungsbauer
Wolfgang Weber	Dipl. Bauing. (FH), selbständiger Bauunternehmer
Für die Gemeinde Rust	
Dr. Karl-Heinz Debacher	Rektor GMS i. R.
Günter Erny	Dipl. Ing. (FH), Freier Architekt
Für die Gemeinde Schuttertall	
Herr Eugen Göppert	Land- und Forstwirt, selbständiger Unternehmer
Herr Peter Klimsch	Bauzeichner, Staatl. gepr. Bautechniker, Sachverständiger Energieeffizienz
Für die Gemeinde Schwanau	
Karl-Rainer Kopf	Schornsteinfegermeister, ÖbuV Sachverständiger für das Schornsteinfegerhandwerk
Michael Lutz	Bautechniker, selbständig
Michael Oberle	Fachbauleiter, Sachverständiger für Bau- und Versicherungsschäden
Für die Gemeinde Seelbach	
Michael Baumann	Selbstständiger Maurermeister und Bautechniker
Roni Bucher	Selbstständiger Metallbaumeister
Gesetzliche Vertreter des Finanzamtes Lahr	
Herr Manfred Vetter	Sachgebietsleiter Betriebsprüfung (bis 30.04.2023)
Herr Hans-Joachim Höpfner	Stellvertreter, Steueramtsrat

1.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für die Durchführung der gesetzlichen Tätigkeiten und der damit verbundenen Verwaltungsaufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle (§192 Abs. 4 BauGB), die bei der Stadtverwaltung Lahr eingerichtet ist. Die Informationen aus den übersandten Kaufverträgen, Verträge über grundstücksgleiche Rechte sowie Enteignungsbeschlüsse werden in die nicht öffentliche Kaufpreissammlung übernommen. Darüber hinaus werden weitere zusätzliche Informationen (z. B. Bebauungspläne, Bauakten und von Vertragsbeteiligten beantwortete Fragebögen) herangezogen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Einrichtung und Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15. September 2021, die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21-) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), die Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

(Gutachterausschussverordnung) vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021.

Das Baugesetzbuch regelt in den §§ 192 – 199 in Grundzügen die Einrichtung, Befugnisse und Aufgaben der Gutachterausschüsse sowie die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

1.5 Kaufpreissammlung

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist dem Gutachterausschuss von allen Notaren eine Abschrift von jedem Kaufvertrag für das jeweiligen Zuständigkeitsgebiet zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet gegen Entgelt auch im Wege des Tausches Grundstücke zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen. Die Auswertungen dieser Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt.

1.6 Tätigkeiten im Jahr 2022

Tätigkeiten	Anzahl
Gutachten	65
Gutachten SGB	5
Interne Einschätzungen	1
Gutachterliche Stellungnahmen	2
Schriftliche Auszüge aus der Kaufpreissammlung	3
Sitzungen des Gutachterausschusses	26

2. Grundstücksmarkt

Nachdem sich der Gutachterausschuss Lahr und Seelbach erstmals im Jahr 2020 zusammengeschlossen haben folgten im Jahr 2021 die Gutachterausschüsse aus Friesenheim und Schuttertal. Als letzten Schritt haben sich die Gutachterausschüsse aus Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried zum 01.07.2022 dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr angeschlossen.

Im Betrachtungszeitraum 2022 ist daher noch keine vollständige Darstellung des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt für alle Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr möglich. Für die Städte und Gemeinden Lahr, Seelbach, Schuttertal und Friesenheim lagen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr sämtliche Verträge über Transaktionen im Betrachtungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 vor. Für die Städte und Gemeinden Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried lagen lediglich Verträge über Transaktionen im Zeitraum 01.07.2022 bis 31.12.2022 vor.

Darüber hinaus war das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2022 von einem deutlichen Rückgang der Transaktionszahlen geprägt. Zu beachten ist, dass besonders in der zweiten Jahreshälfte die Zahl der Kaufverträge sehr gering war. Dies zeugte von einer zunehmenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer, bedingt durch die Entwicklung der allgemeinen Verhältnisse insbesondere im geopolitischen und wirtschaftlichen Bereich. So führte u.a. die Vervielfachung der Finanzierungszinsen und der starke Anstieg der Baukosten zu einer deutlichen Reduktion auf der Nachfrageseite, da eine Vielzahl potenzieller Erwerber mangels Finanzierungsbereitschaft und Möglichkeiten sich vom Grundstücksmarkt zurückgezogen hat. Inwieweit sich diese Entwicklungen weiterhin auf den Grundstücksmarkt auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt kaum absehbar.

Für das Berichtsjahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr 1408 Kaufverträge mit einer Grundstücksfläche von 168,78 ha und einem Geldumsatz von 360,20 Mio. € zugesandt. Durch den Zusammenschluss zum 01.07.2022 wurde auf einen Vergleich mit den Vorjahren im Gesamten Gutachterausschuss Lahr verzichtet. Für die Stadt Lahr wurden im Jahr 2022 in der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr deutlich weniger Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (ca. -28 Prozent).

Die geringen Vertragszahlen führten zu einer eingeschränkten Transparenz des Grundstücksmarktes. Gesicherte Aussagen über die Entwicklung der Boden- und Grundstückspreise sind auf der Basis der vorhandenen Kauffalldaten nur bedingt möglich. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren kann daher nicht verzichtet werden.

Die eingegangenen Kaufverträge im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr spiegeln das aktuelle Markgeschehen in Deutschland zum Teil wider. Es ist ein Rückgang an Kaufverträgen festzustellen. Durch den anhaltenden hohen Bedarf an Wohnraum gegenüber dem Angebot wurden 2022 jedoch weiterhin Preise auf gleichbleibend hohem Niveau für Immobilien bezahlt. Der Gesamtumsatz hat sich zum vergangenen Jahr reduziert (siehe 7.1).

3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beschlossen. Er gibt einen Überblick über die Umsätze und das Preisniveau für das abgelaufene Jahr 2022. Preisentwicklung sollen in den nächsten Jahren dargestellt werden.

Grundlage des Marktberichtes ist die Kaufpreissammlung.

Aus ihr werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet, die Bodenrichtwerte ermittelt und die Umsätze aller Kaufverträge des Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

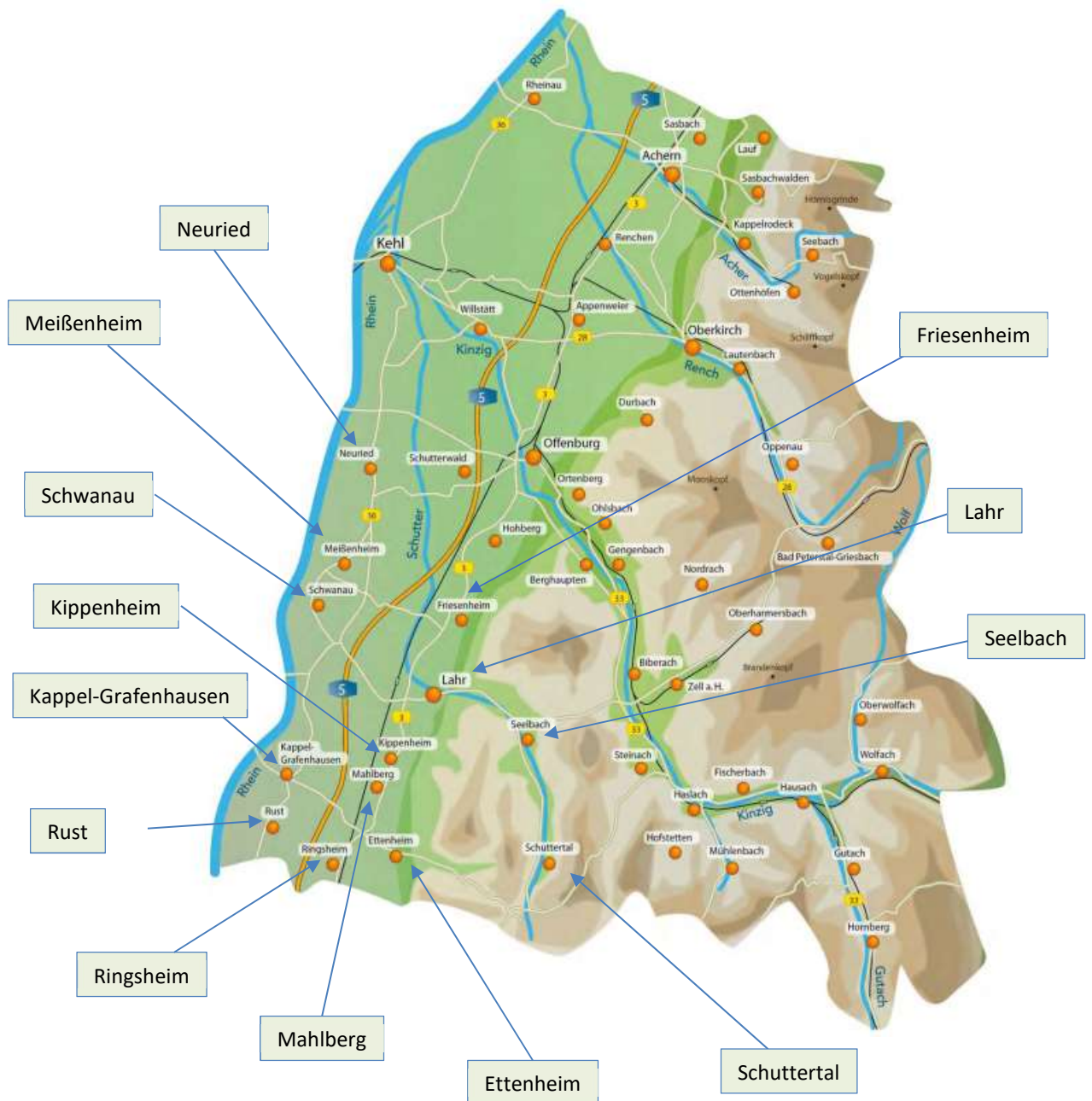
Bei allen im Immobilienmarktbericht angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren kann daher nicht verzichtet werden.

4. Regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung von Grund und Boden, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

5. Die Gemeinden im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr

Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die den Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr. Dem gehören Lahr, Ettenheim, Friesenheim, Kappel-Grafenhausen, Kippenheim, Mahlberg, Meißenheim, Neuried, Ringsheim, Rust, Schuttertal, Schwanau und Seelbach an.



Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Einwohnerzahl und Flächen in den Gemeinden.

5.1 Einwohner, Flächen, Höhenlage

Die Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung sind auf Basis des Zensus 2011. Die hier vorliegenden Daten werden mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg revidiert, wenn diese – voraussichtlich ab Herbst 2023 – zur Verfügung stehen.

Gemeinden	Einwohner	Fläche in km ²	Höhenlage m ü NHN
Lahr	49.009	69,8	170
Ettenheim	13.857	48,8	193
Friesenheim	13.830	46,6	159
Neuried	10.034	57,8	150
Schwanau	7.218	38,4	153
Kippenheim	5.610	20,6	170
Mahlberg	5.360	16,6	180
Kappel-Grafenhausen	5.277	25,7	163
Seelbach	4.935	29,8	286
Rust	5.032	13,3	169
Meißenheim	4.122	21,4	151
Schuttertal	3.205	50,3	245
Ringsheim	2.500	11,3	169

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 30.09.2022, Abruf 31.05.2023

6. Umsatzentwicklung

Betrachtungszeitraum:

Lahr, Seelbach, Schuttertal und Friesenheim 01.01.2022 bis 31.12.2022, Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried 01.07.2022 bis 31.12.2022.

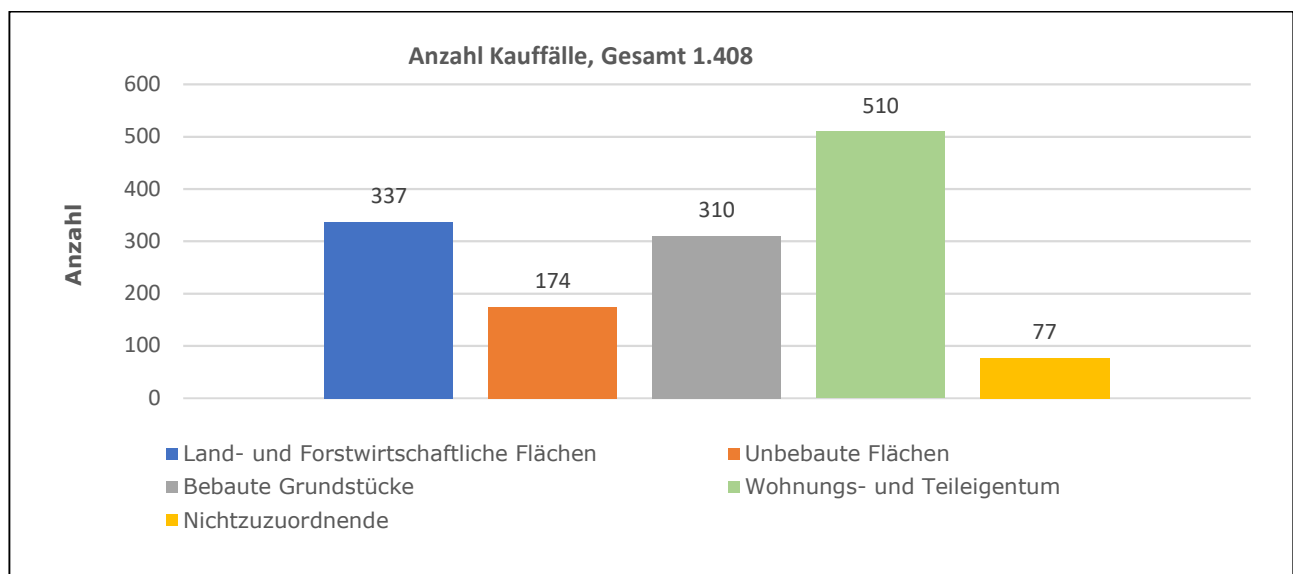
6.1 Umsätze Gesamtgebiet

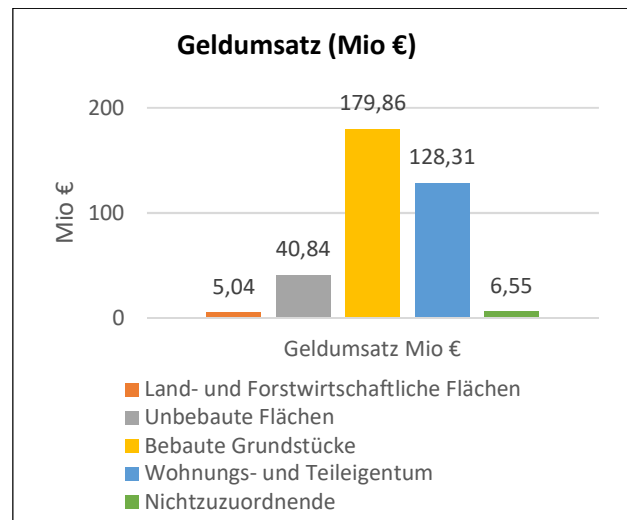
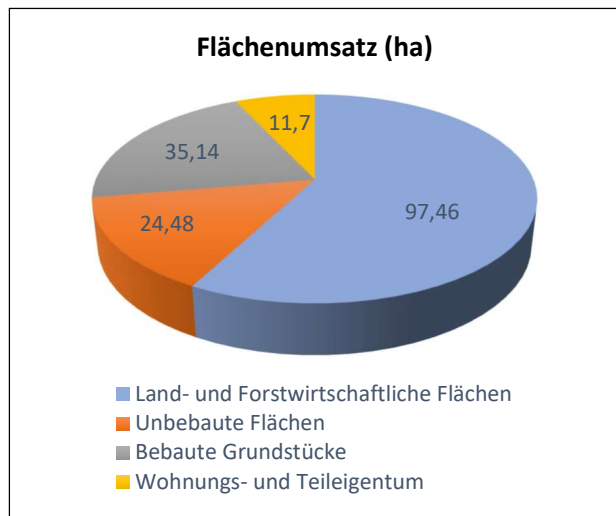
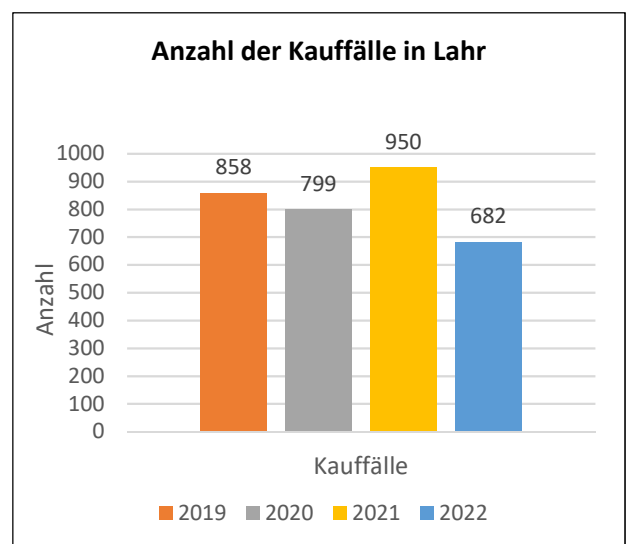
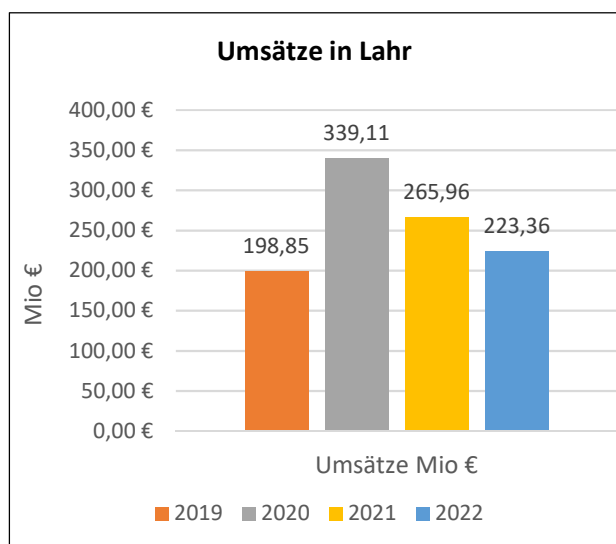
Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr sind im Berichterstattungszeitraum insgesamt 1.408 Kaufverträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten übermittelt worden.

Es werden die Gesamtvertragspreise dargestellt.

Umsätze

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	337	312	97,46	92,61	5,04	5,50
Unbebaute Flächen	174	161	24,48	22,96	40,84	38,35
Bebaute Flächen	310	311	35,14	35,21	179,86	180,64
Wohnungs- und Teileigentum	510	509	-	-	128,31	128,65
Nicht zuzuordnende Immobilienarten	77	75	11,70	10,84	6,16	6,55
Summe	1.408	1368	168,78	161,62	360,20	359,69

Anzahl der Kauffälle

Flächenumsätze, Geldumsätze**6.2 Umsätze in Lahr**

Durch ungewöhnlich hohe Kaufpreissummen einzelner Kaufverträge können die Geldumsätze von Jahr zu Jahr stark schwanken. Die Anzahl der Kaufverträge ist dem Trend folgend auch in der Stadt Lahr in 2022 zurückgegangen.

In den folgenden Jahren werden auch die Trends der weiteren Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr dargestellt werden können.

6.3 Bebaute Grundstücke

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Freist. 1-2 FH	180	17,74	81,74
RH / DH	56	2,53	23,20
Übrige	3	0,14	1,00
Mehrfamilienhäuser	29	2,77	48,87
Wohn- und Geschäftshäuser	11	0,44	5,51
Handel	2	0,55	7,14
Gastronomie	4	0,33	1,44
Büro- und Geschäftshaus	3	2,87	5,36
Industrie und Produktion	7	2,04	3,19
Übrige	11	4,92	1,68
Summe	310	35,14	179,86

6.4 Wohnungs- und Teileigentum

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €
Wohnungseigentum, neu	188	65,82
Wohnungseigentum, gebraucht	259	60,40
Teileigentum	4	0,42
Übrige	59	1,67
Summe	510	128,31

6.5 Unbebaute Bauflächen

Flächen für	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Eigenheime	130	8,89	26,25
Mehrfamilienhäuser	0	-	-
Mischgebiet	13	4,71	3,17
Gewerbe, Industrie	20	9,75	10,13
Übrige Bauplätze	11	1,14	1,129
Summe	174	24,48	40,84

6.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

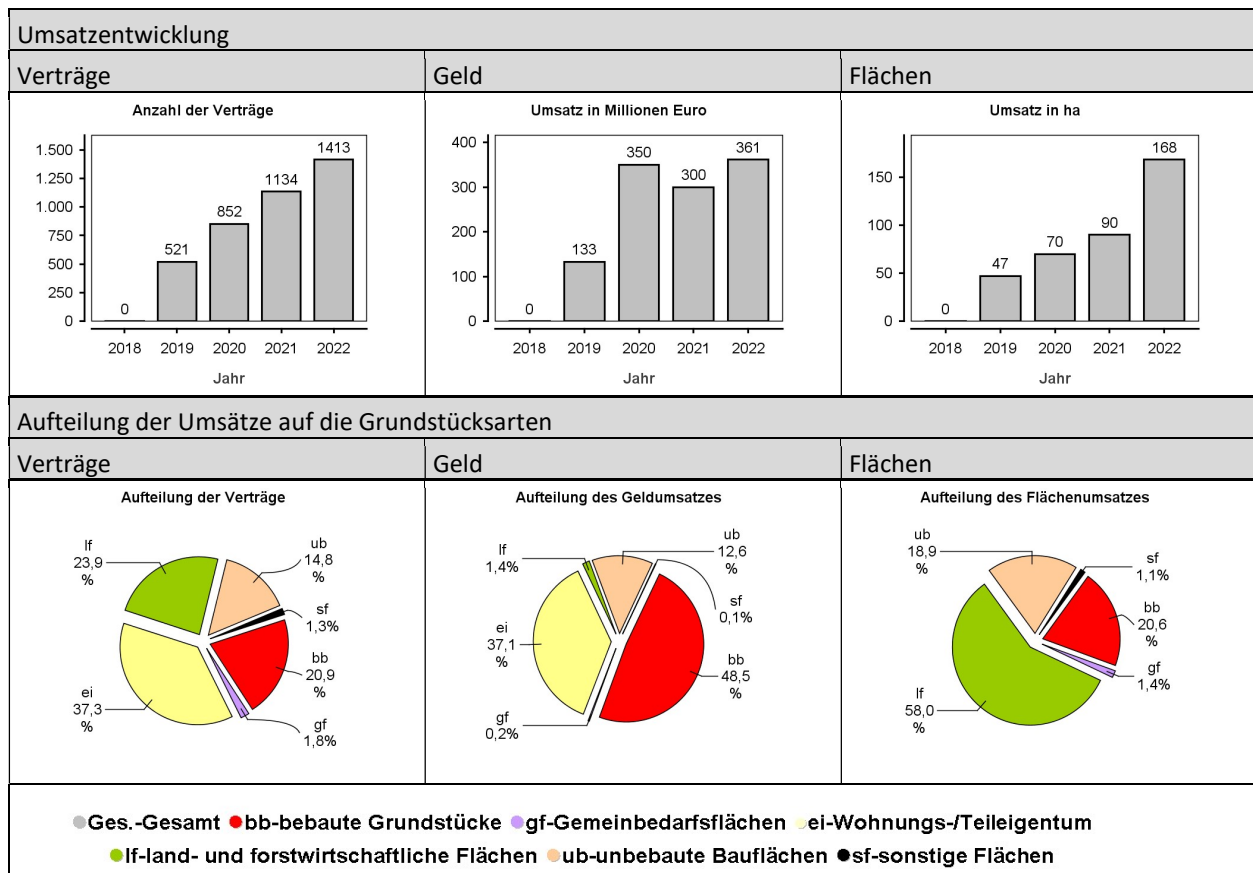
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Ackerland	124	31,56	1,46
Grünland	22	8,14	0,16
Forstwirtschaftliche Flächen	6	0,7	0,01
Übrige Flächen	185	57,06	3,42
Summe	337	97,46	5,04

6.7 Umsatzentwicklung

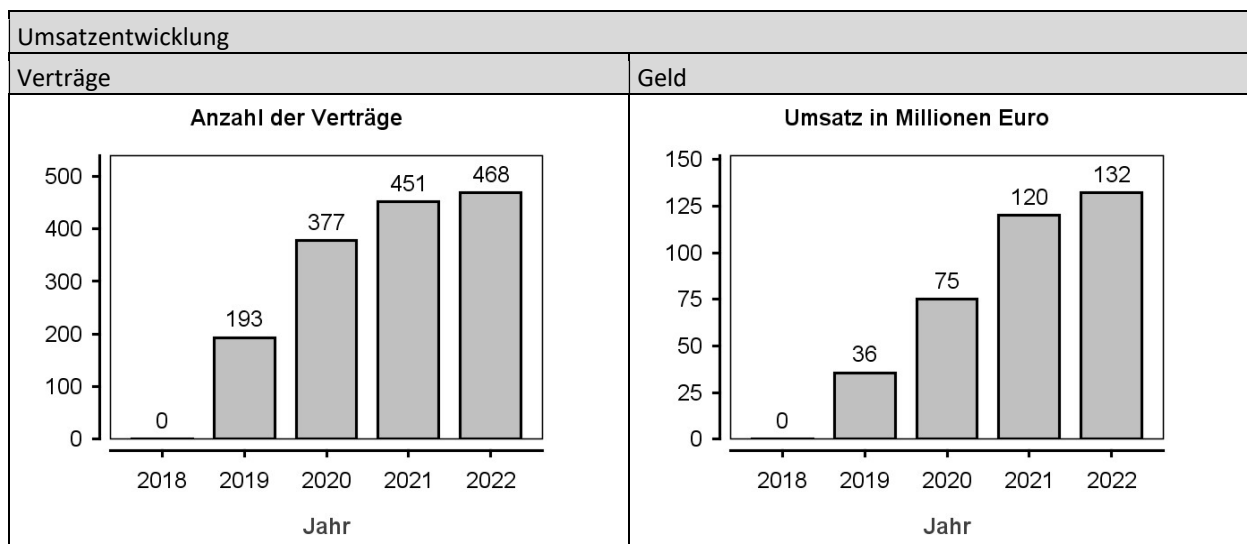
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren sowie die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Der absolute Zuwachs an Verträgen und Geldumsätzen deutlich zu erkennen. Diese Entwicklung ist auf die gestiegene Anzahl von Einwohnern, durch den Zusammenschluss der Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss zwischen 2021 und 2022, zurückzuführen.

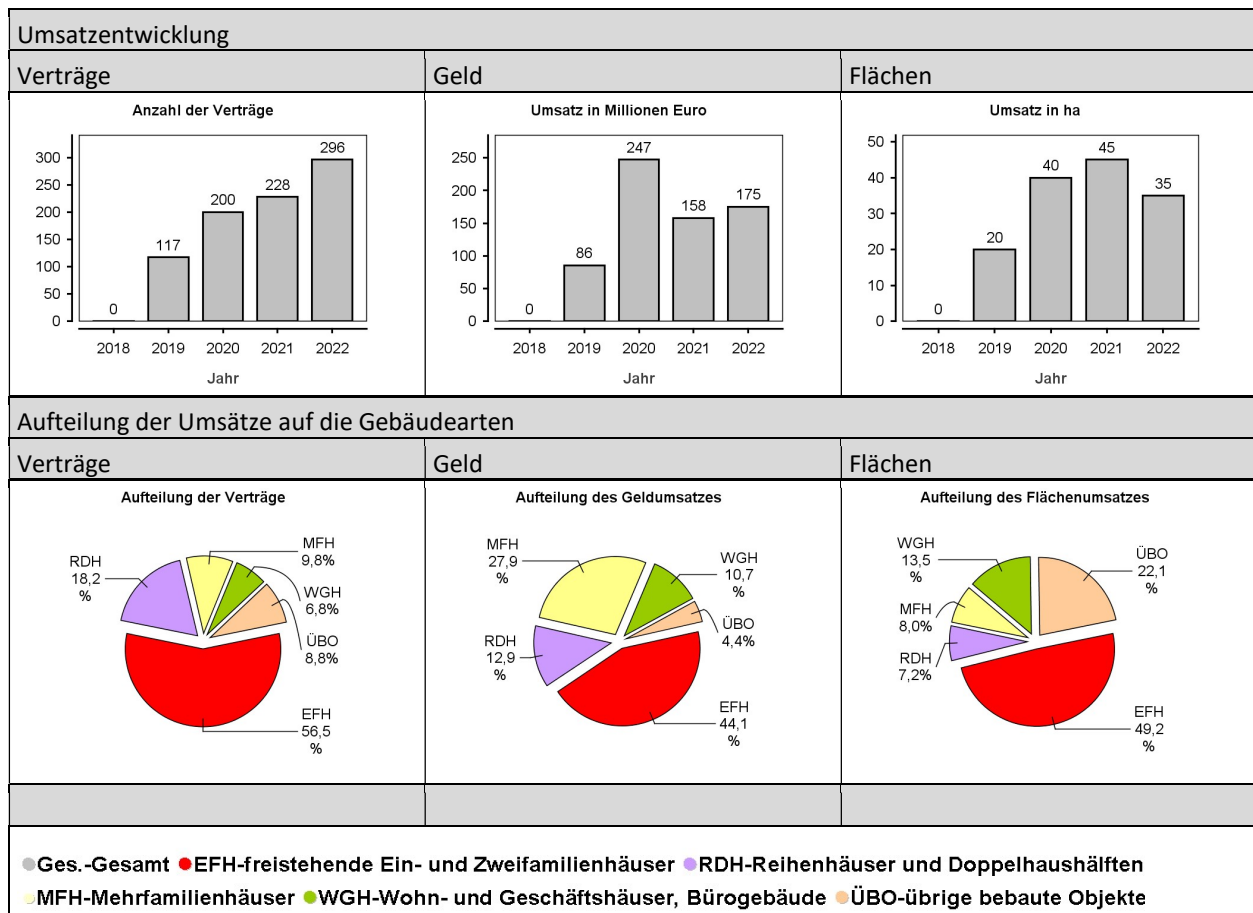
Gesamtgebiet



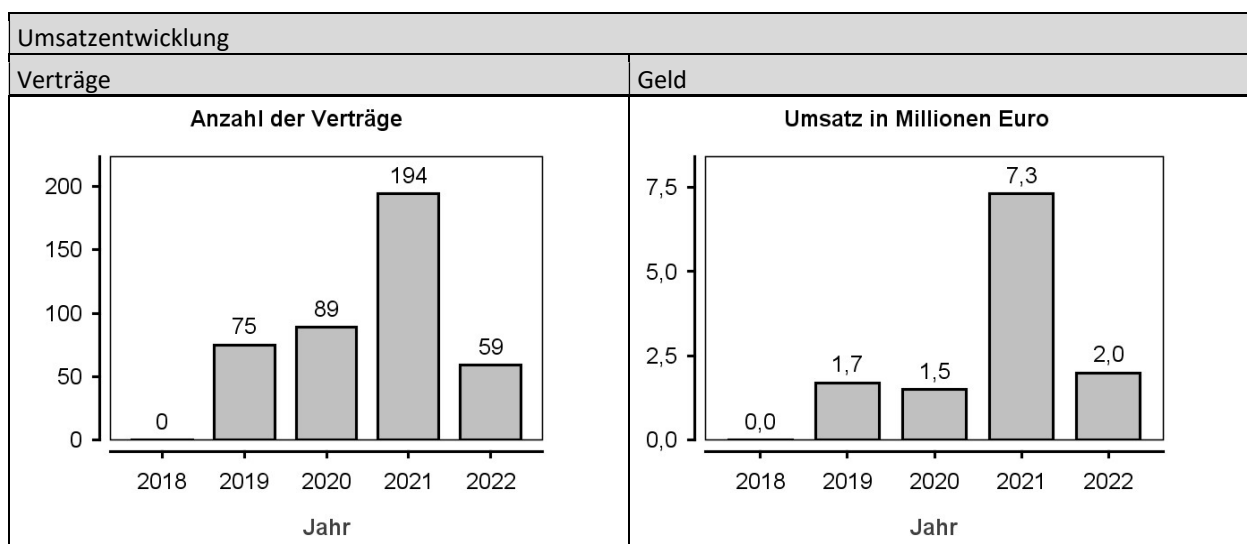
Wohnungseigentum



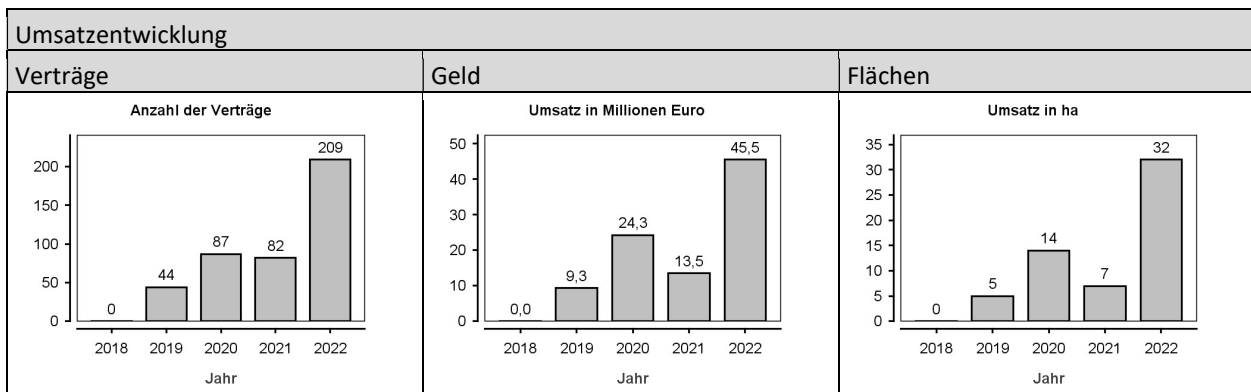
Wohnungseigentum, Aufteilung auf die Gebäudearten



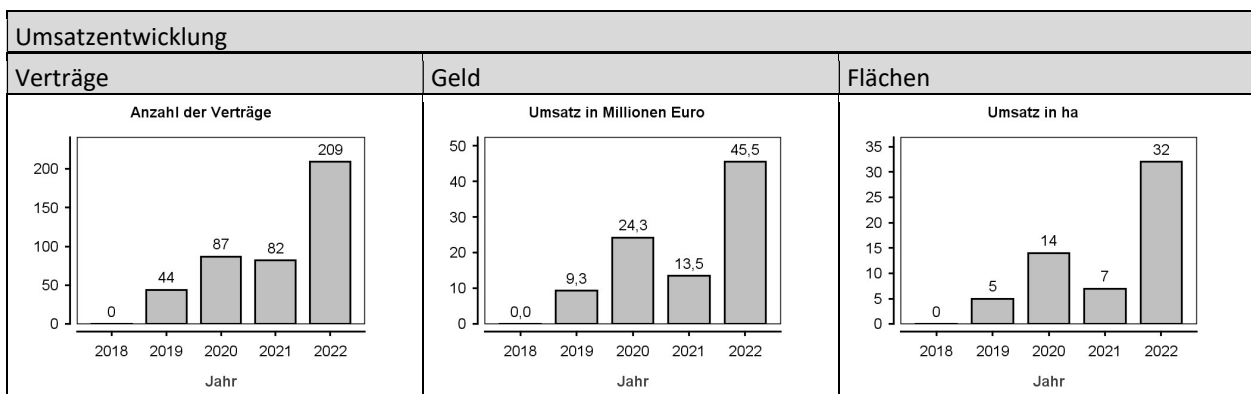
Teileigentum



Unbebaute Flächen



Land- und Forstwirtschaft



7. Kaufpreise, ausgewertete Kaufverträge

Insgesamt wurden 24 Kauffälle von Ein-/ Zweifamilienhäusern und Doppehaushälften / Reihenhäusern ausgewertet. Betrachtungszeitraum: Lahr, Seelbach, Schuttertal und Friesenheim 01.01.2022 bis 31.12.2022, Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried 01.07.2022 bis 31.12.2022.

7.1 Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser

Es wurde ein mittlerer Gesamtkaufpreis aller Baujahresgruppen (ohne Neubau) von 2.754 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 197 m² bezahlt. Dabei beträgt der mittlere Gesamtkaufpreis rd. 550.000 € und die mittlere Grundstücksgröße 713 m².

7.2 Doppelhäuser / Reihenhäuser

Hier wurde ein mittlerer Gesamtkaufpreis aller Baujahresgruppen (ohne Neubau) von 3.695 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 130 m² bezahlt. Dabei beträgt der mittlere Gesamtkaufpreis rd. 490.000 € und die mittlere Grundstücksgröße beträgt 414 m².

7.3 Mehrfamilienhäuser

2022 wurden 3 Verträge von Mehrfamilienhäusern ausgewertet. Wegen der geringen Datenlage ist eine Auswertung nicht möglich.

7.4 Preisniveau für Wohnungseigentum Gesamtgebiet

Wohnfläche <45 m²

Baujahr	Anzahl Ausgewerteter Kaufverträge	Mittlere Wohnfläche in m²	Mittlerer Kaufpreis €/m²	Mittlerer Gesamtkaufpreis €
Bis 1918	-	-	-	-
1919 - 1949	1	-	-	-
1950 - 1977	3	38	2.778	97.200
1978 - 1990	5	36	2.069	56.000
1991 - 2019	4	34	2.446	84.000
Neubau	21	44	4.866	214.100

Wohnfläche 45 m² bis 120 m²

Baujahr	Anzahl ausgewerteter Kaufverträge	Mittlere Wohnfläche in m²	Mittlerer Kaufpreis €/m²	Mittlerer Gesamtkaufpreis €
Bis 1918	6	96	2.707	252.000
1919 - 1949	1	-	-	-
1950 - 1977	43	85	2.639	196.160
1978 - 1990	13	72	2.439	211.000
1991 - 2019	22	83	3.158	254.000
Neubau	117	73	4.866	328.700

Wohnungseigentum ohne DHH, RH und 2- FH im Wohnungseigentum

234 Ausgewertete Kaufverträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Baujahr	1875	2024	2001	2021
Wohnfläche	21 m²	207 m²	71 m²	73 m²
Bereinigter Kaufpreis	59.000 €	777.000 €	291.169 €	277.650 €
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	938 €/m²	6.009 €/m²	4.048 €/m²	4.171 €/m²

Wohnungseigentum Neubau

127 Ausgewertete Kaufverträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Baujahr	2021	2024	2022	2022
Wohnfläche	39 m ²	207 m ²	70 m ²	59 m ²
Bereinigter Kaufpreis	214.200 €	777.000 €	349.683 €	294.000 €
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	2.381 €/m ²	6.009 €/m ²	5.068 €/m ²	5.432 €/m ²

Wohnungseigentum Bestand

107 Ausgewertete Kaufverträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Baujahr	1875	2017	1975	1971
Wohnfläche	21 m ²	160 m ²	76 m ²	77 m ²
Bereinigter Kaufpreis	40.458 €	710.000 €	224.341 €	224.000 €
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	736 €/m ²	4.597 €/m ²	2.891 €/m ²	2 809 €/m ²

7.5 Wohnungseigentum nur Lahr**Wohnungen ohne DHH, RH und 2- FH im Wohnungseigentum**

208 Ausgewertete Kaufverträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Baujahr	1875	2024	2003	2022
Wohnfläche	21 m ²	207 m ²	71 m ²	67 m ²
Bereinigter Kaufpreis	59.000 €	777.000 €	289.783 €	280.000 €
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	938 €/m ²	6.009 €/m ²	4.132 €/m ²	4.450 €/m ²

Wohnungseigentum Neubau

121 Ausgewertete Kaufverträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Baujahr	2021	2024	2022	2022
Wohnfläche	39 m ²	207 m ²	69 m ²	58 m ²
Bereinigter Kaufpreis	214.200 €	777.000 €	345.529 €	289.600 €
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	2.381 €/m ²	6.009 €/m ²	5.092 €/m ²	5.432 €/m ²

Wohnungseigentum Bestand

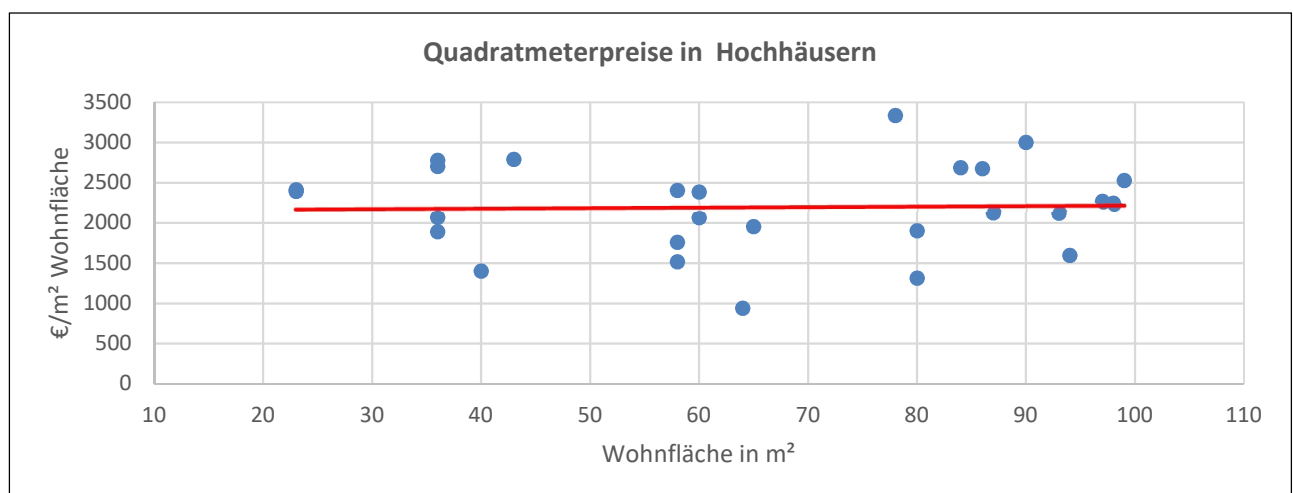
87 Ausgewertete Kaufverträge	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Baujahr	1875	2015	1975	1971
Wohnfläche	21 m ²	148 m ²	74 m ²	77 m ²
Bereinigter Kaufpreis	59.000 €	520.000 €	212.251 €	220.000 €
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	938 €/m ²	4.597 €/m ²	2.800 €/m ²	2.909 €/m ²

Wohnungseigentum in Hochhäusern

Im Zuständigkeitsgebiet sind nur in Lahr Hochhäuser vorhanden.

Im Bewertungszeitraum 2022 wurden 27 Wohneinheiten in Hochhäusern verkauft. Das durchschnittliche Baujahr ist 1973. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 65 m².

	Mittelwert	Median	Niedrigster Wert	Höchster Wert
Wohnung in Hochhaus	2.194 €/m ²	2.245 €/m ²	938 €/m ²	3333 €/m ²



Es konnte kein Unterschied der Quadratmeterpreise in Bezug zur Größe der Wohnung festgestellt werden. Der unterschiedliche Modernisierungsstandard ist nicht in die Berechnung mit eingeflossen.

Hochhäuser Römerstraße, Lahr

Quelle: menge-ralf.de

7.6 Teileigentum

	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Tiefgaragenstellplätze Neubau	36	19.500 €	25.900 €	23.840 €	25.900 €
Tiefgaragenstellplätze / Garagen, Bestand	11	7.000 €	23.500 €	10.000 €	12.065 €

7.7 Unbebaute Bauflächen

	Minimum	Maximum	Mittelwert
Gute Lage	335 €/m ²	970 €/m ²	459 €/m ²
Mittlere Lage	180 €/m ²	335 €/m ²	250 €/m ²
Einfache Lage	30 €/m ²	180 €/m ²	95 €/m ²

7.8 Land- und Forstwirtschaft

	Minimum	Maximum	Mittelwert
Ackerland	2,00 €/m ²	2,50 €/m ²	2,30 €/m ²
Grünland	1,20 €/m ²	1,50 €/m ²	1,50 €/m ²
Forstwirtschaft ohne Bestand	0,50 €/m ²	0,50 €/m ²	0,50 €/m ²

Schutterlindenberg



Quelle: Foto- und Bildarchiv der Stadt Lahr

8. Lagequalitäten

Für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr wurde eine Karte zu den Lagequalitäten entwickelt, die im Bereich der Wohn- und Mischgebiete über vier Lagequalitäten verfügt sowie zwei Lagequalitäten für Gewerbegebiete.

Die Lagequalitäten orientieren sich nicht nur an der Höhe der Bodenrichtwerte. Sie treffen eine Aussage über die allgemeine geographische Lagequalität in der Stadt Lahr und innerhalb der Gemeinden mit den Einflussfaktoren Bauungsform, Infrastruktur, Immissionen, Bevölkerungszusammensetzung, Image, Entfernung zum Zentrum, Ausrichtung zur Himmelsrichtung usw. Die Lagequalitäten ermöglichen daher eine präzisere Darstellung der lokalen Verhältnisse innerhalb der jeweiligen Gemeinde.

Die Lagequalitäten sind über die Internetseite der Stadt Lahr unter www.lahr.de/stadtplan (Grundstücksmarktdaten) abrufbar.

Lagequalitäten

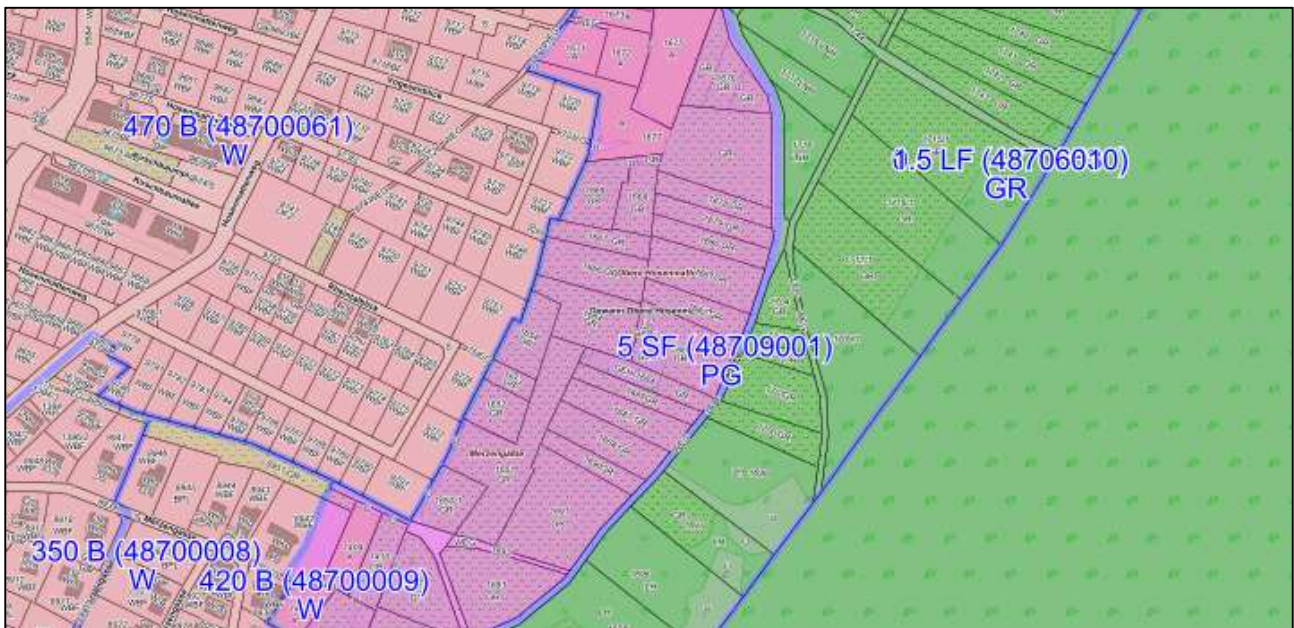
	einfache Lage	Kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung oder schon mit starker Immissionsbelastung. (z. B. starke Lärm- oder Geruchsbelästigung in der Nähe von Bahn, Flugplatz, Industriegebieten oder Durchgangsstraßen im Stadt- und Gemeindegebiet). Hierzu gehören auch Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
	mittlere Lage	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Grundstücke mit genügend Freiflächen in den älteren Wohngebieten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen, landwirtschaftliche Hofstellen.
	gute Lage	Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit geringer Immissionsbelastung und guter Infrastruktur. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung. Meist auch in den neueren Wohngebieten in den Stadtteilen.
	sehr gute Lage	Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger offener Bauweise, großzügige Bebauung, bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender sozialer Infrastrukturausstattung (z.B. Schulen, Einkaufsstätten, kulturelle Einrichtungen etc.) und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten oder Aussichtslage. Gute Imagelage.
	mittlere Lage (Gewerbe)	Gewerbelagen ohne direkte Anbindung Autobahn A5
	gute Lage (Gewerbe)	Gewerbelagen mit guter Anbindung an Autobahn A5

9. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte können unter www.gutachterausschuesse-bw.de oder www.lahr.terraxis.de (unter dem Reiter „Karten“ ist die aktuelle Bodenrichtwertkarte, unter „historische Bodenrichtwertkarten“ historische Bodenrichtwerte) eingesehen werden.

Für übergroße Grundstücke ist für die Grundstücksflächen, die über die Grundstücksgrößen der Umgebung hinausgehen und nicht bebaubar sind (Hinterland) in der Regel von 10 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen. Ist die Bebauung einer Mehrfläche / Hinterland rechtlich sichergestellt, kann auch hier der volle Bodenwert in Ansatz kommen. Für Ausgleichsflächen, die sich auf Wohnbaugrundstücken befinden und die in direkter Verbindung zum Wohnbaugrundstück stehen, ist in der Regel von 10 bis 50 Prozent des Bodenwertes auszugehen.

Auszug aus Bodenrichtwertkarte 01.01.2022



Quelle: lahr.terraxis.de

10. Wertrelevante Daten

Betrachtungszeitraum:

Lahr, Seelbach, Schutttert und Friesenheim 01.01.2022 bis 31.12.2022, Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meießenheim und Neuried 01.07.2022 bis 31.12.2022.

10.1 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV abgeleitet.

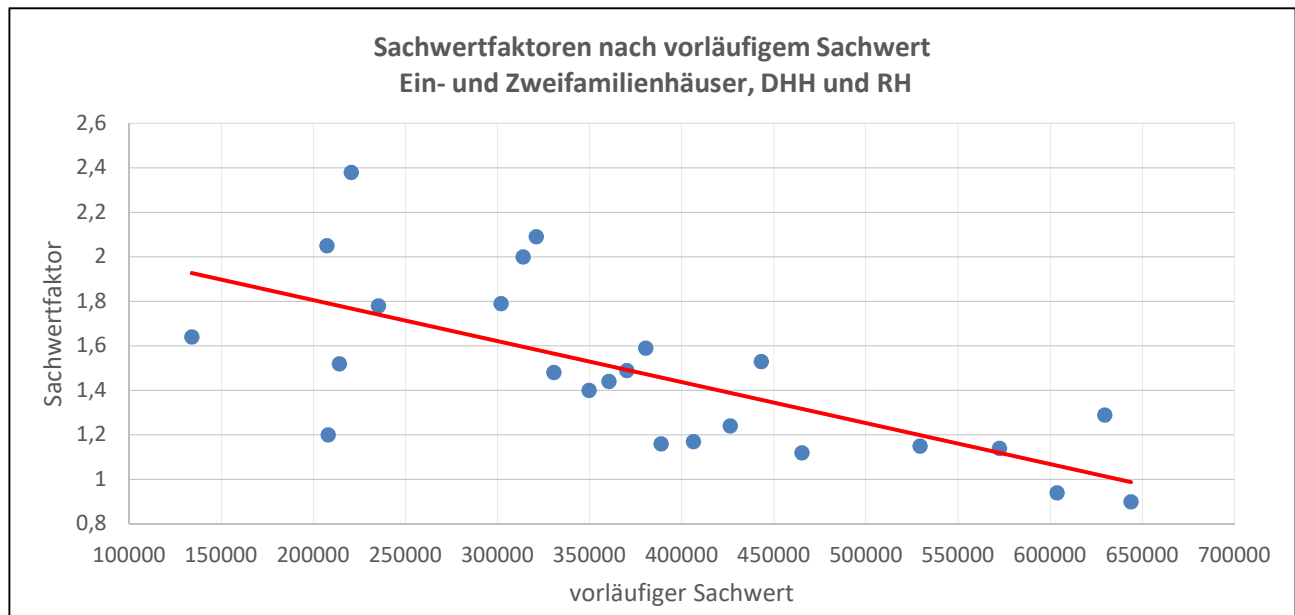
Berechnungsmodell

Kaufpreis – selbständig verwertbare Grundstücksteile +/- boG = bereinigter Kaufpreis

Bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert = Sachwertfaktor

Modellparameter

Bereinigter (normierter) Kaufpreis	§ 2 ImmoWertV Kaufverträge die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Mit enthalten typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Untypische Nebengebäude, wie Schuppen, Scheunen etc. zu boG
Bodenwertansatz	Bodenwert Stichtag 01.01.2022
Normalherstellungskosten	§12 (5) ImmoWertV, Anlage 4 NHK 2010
Regionalfaktor	1,0
Baunebenkosten	In den NHK enthalten
Gemischte Gebäudearten	Mischkalkulation aus den NHK
Zweifamilienhaus	Kostenkennwert mit Faktor 1,05, Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung oder DG Wohnung wie Zweifamilienhaus bewerten
Bruttogrundfläche	ImmoWertV, Anlage 4 Brutto Grundfläche (BGF) €/m ²
Dachgeschoß (DG) Dachspitz (DS)	Eingeschränkt nutzbare DG werden mit Abschlägen, DS mit Zuschlägen berücksichtigt
Baupreisindex	Preisindex für Bauwirtschaft des stat. Bundesamtes, ImmoWertV §36 (2)
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 ImmoWertV, Anlage 1
Restnutzungsdauer	Mindestens 20 Jahre
Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV, linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	5 % vom Sachwert der baulichen Anlagen
Wertansatz für sonstige Anlagen, in BGF nicht erfasste Bauteile	Nach Orientierungswerten aus 2010, siehe AKS Zu baulichen Anlagen
boG	§ 8 ImmoWertV, §12 (3) Entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	Selbstständig nutzbare Teilflächen nach ImmoWertV § 41 vom Kaufpreis abziehen
An fiktiv schadensfreiem Objekt, Baumängel und Bauschäden werden abgezogen	



10.2 Liegenschaftszinssätze

Betrachtungszeitraum:

Lahr, Seelbach, Schuttertal und Friesenheim 01.01.2022 bis 31.12.2022, Kippenheim, Mahlberg, Ringsheim, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried 01.07.2022 bis 31.12.2022.

§ 21 (2) ImmoWertV,

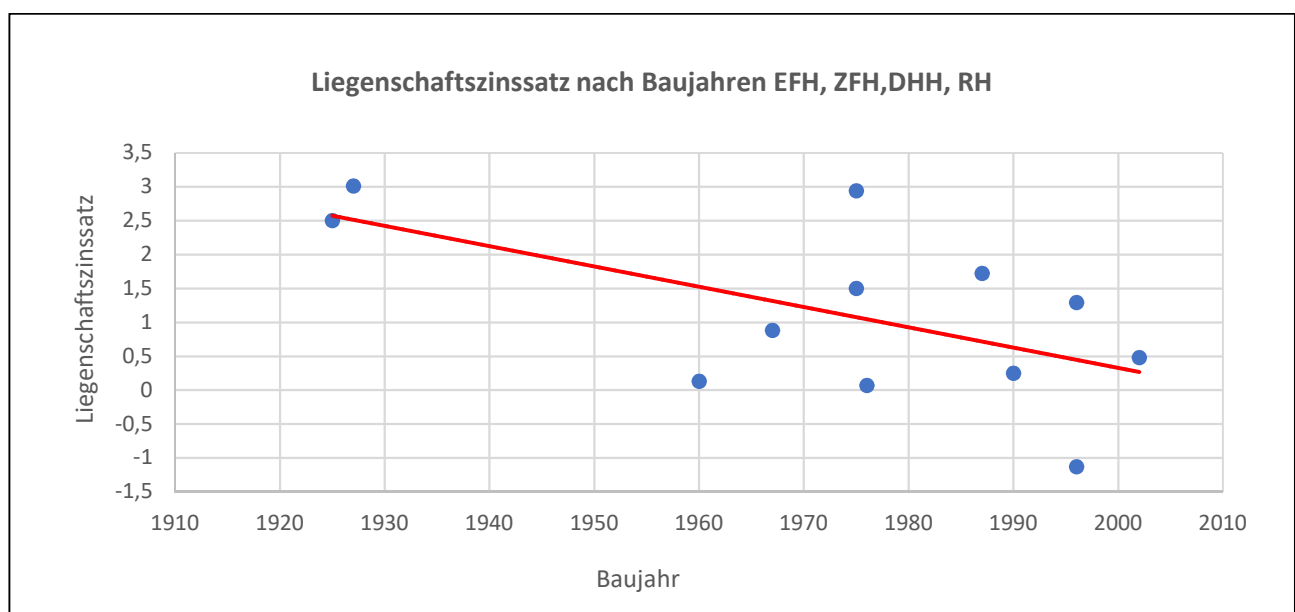
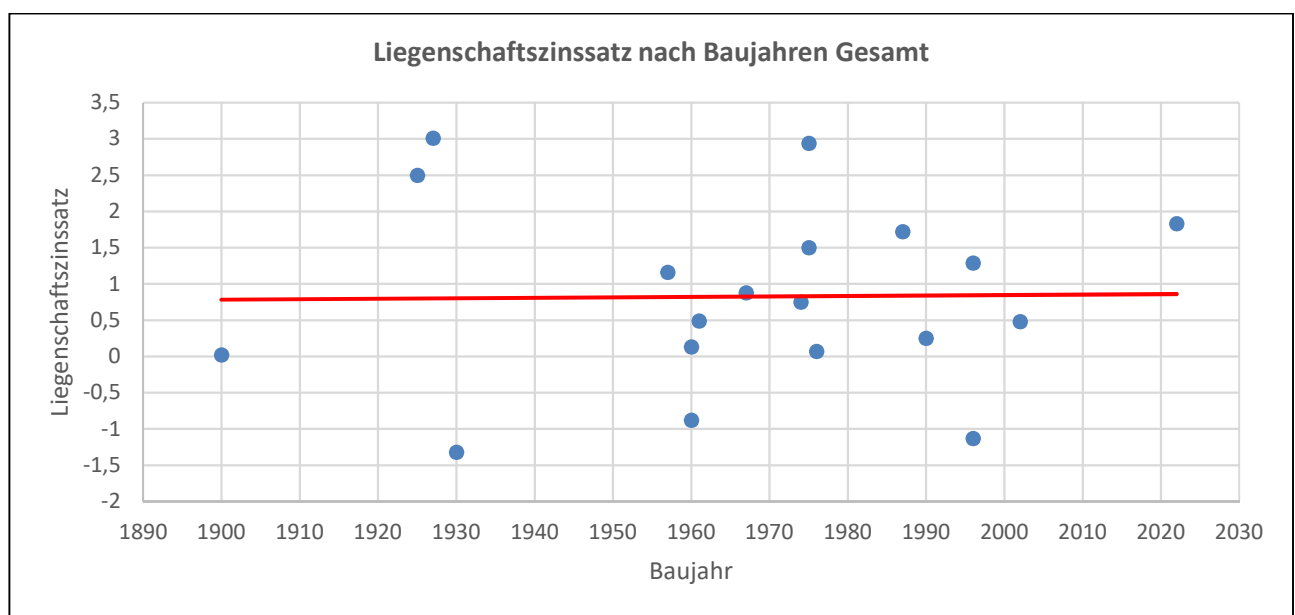
nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 28 bis 34

Ertragswertmodell:

$$EW = (RE - BW \times p/100) \times BF + BW$$

Bereinigter (normierter) Kaufpreis	§ 2 ImmoWertV Kaufverträge die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind Mit enthalten sind typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. (5.000 € - 15.000 € Zeitwert je Einzelgarage)
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Wohnfläche berechnet nach WoFIV Nutzfläche nach DIN 277
Rohertrag	Mieten aus Kaufverträgen oder Fragebögen Markttüblich erzielbare Miete nach Einschätzung der Gutachter
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV, Modellansätze nach Anlage 3
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 ImmoWertV, Anlage
Restnutzungsdauer	§4 ImmoWertV, Anlage 2 ImmoWertV GND - Alter, ggf. modifizierter Restnutzungsdauer Mindestrestnutzungsdauer 20 Jahre
Baupreisindex	Preisindex für Bauwirtschaft des stat. Bundesamtes, ImmoWertV §36 (2)
Baujahr Alter	Wertrelevantes (fiktives) Baujahr § 4 ImmoWertV Differenz zwischen Jahr des Kauffalls bzw. der Wertermittlung und dem Jahr der Fertigstellung

Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV Linear
Bodenwert	Objektspezifisch angepasster Bodenwert aus Bodenrichtwerten, beitrags- und abgabefrei zum Stichtag 01.01.2022
boG	§ 8 ImmoWertV, §12 (3) Entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	Selbstständig nutzbare Teilflächen nach ImmoWertV § 41 vom Kaufpreis abziehen
An fiktiv schadensfreiem Objekt Baumängel und Bauschäden werden abgezogen	
Liegenschaftszinssätze aus dem Jahr 2022 aus Wiederverkäufen, Bestandsmieten ermittelt	



Liegenschaftszinssätze nach Gebäudeart

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz Durchschnitt	Spanne von	Spanne bis	Anzahl	Mittlere RND	mittlerer Rohertrag faktor
Ein- Zweifamilien- Haus, DHH, RH	1,0	-1,1	3,0	12	38	33,1
Wohnungseigentum im MFH	1,0	-1,07	2,6	28	46	30,7
Wohnungseigentum im Hochhaus	1,6	0,3	3,3	5	24	21,7

Gebäudeart	Spanne Miete von €/m ²	Spanne Miete bis €/m ²	Mittlerer Miete €/m ²	mittlere Wohnfläche m ²
Ein- Zweifamilien- Haus, DHH, RH	6,00	9,32	7,68	172
Wohnungseigentum im MFH	5,69	12,03	8,84	73
Wohnungseigentum im Hochhaus	7,50	11,00	9,70	73

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser können wegen zu geringer Datengrundlage nicht ermittelt werden.

10.3 Umrechnungsfaktoren**10.4 Indexreihen****10.5 Vergleichsfaktoren**

Umrechnungsfaktoren, Indexreihen und Vergleichsfaktoren können wegen zu geringer Datenlage nicht ermittelt werden.

11. Literaturhinweis

Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 Wertermittlungsrichtlinien 2006
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Landesbauordnung (LBO)
 Preisindizes des Statistischen Bundesamtes
 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Foto auf der Titelseite; Quelle: Foto- und Bildarchiv der Stadt Lahr.