

Jahresbericht 2017

Über den Grundstücksmarkt im Gebiet der
Stadt Lörrach und der **Gemeinde Inzlingen**



1. Der Gutachterausschuss

- Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB §§ 192 ff)

Gutachterausschussverordnung (Gutaus-VO) BW

- Wesentliche Aufgaben des Gutachterausschusses

1. Markttransparenz

Führen der Kaufpreissammlung

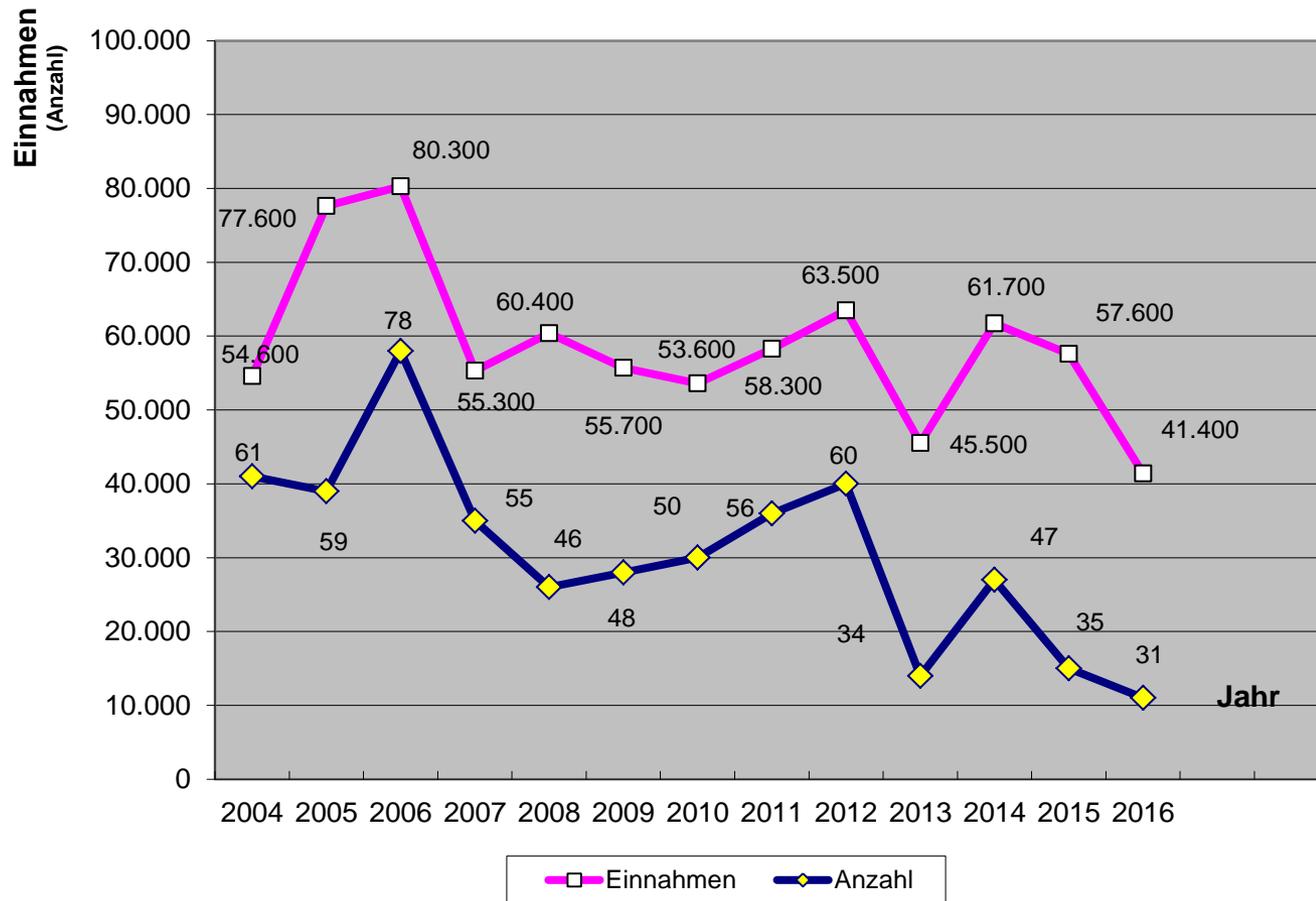
Ermittlung der Bodenrichtwerte

Ableitung erforderlicher Daten zur Wertermittlung

2. Gutachten

Erstattung von Gutachten über den Marktwert von Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken

Gebühreneinnahmen Gutachterausschuss und Anzahl der erstatteten Gutachten



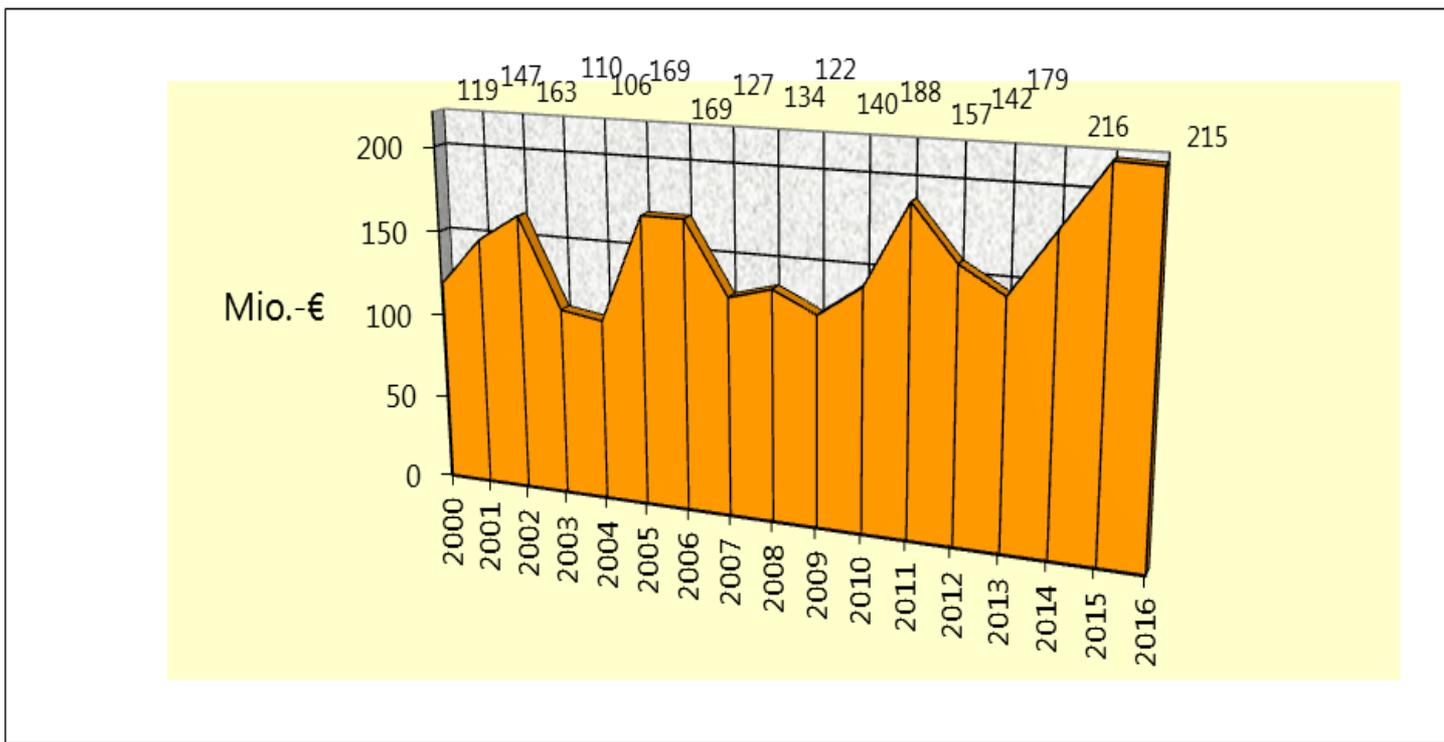
2. Allgemeine Daten

- **Flächenerhebung**
- **Entwicklung der Einwohnerzahlen**
- **Mehrjährige Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen**
- **Angaben über Flurstücksveränderungen, Umlegungen, Gebäudeeinmessungen, Grenzfeststellungen u.a.**

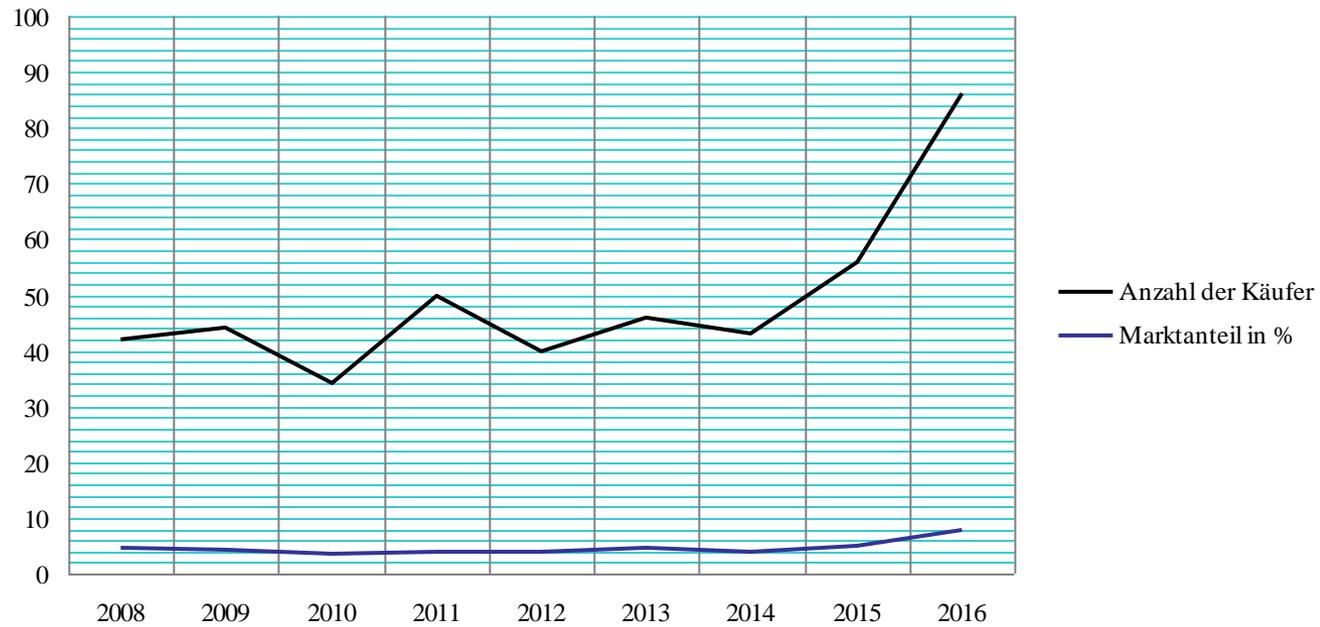
3. Immobilienmarkt

Allgemeine Entwicklung

- Anzahl der Verkäufe
- Flächenumsätze
- Wertumsätze



3.1 Anzahl und Marktanteil der Käufer mit Schweizer Nationalität



4. Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für bestimmte Gebiete, sog. Richtwertzonen

Sie gelten nur für die jeweils angegebene Nutzung und wenn angegeben auch für das jeweilige Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl GFZ)

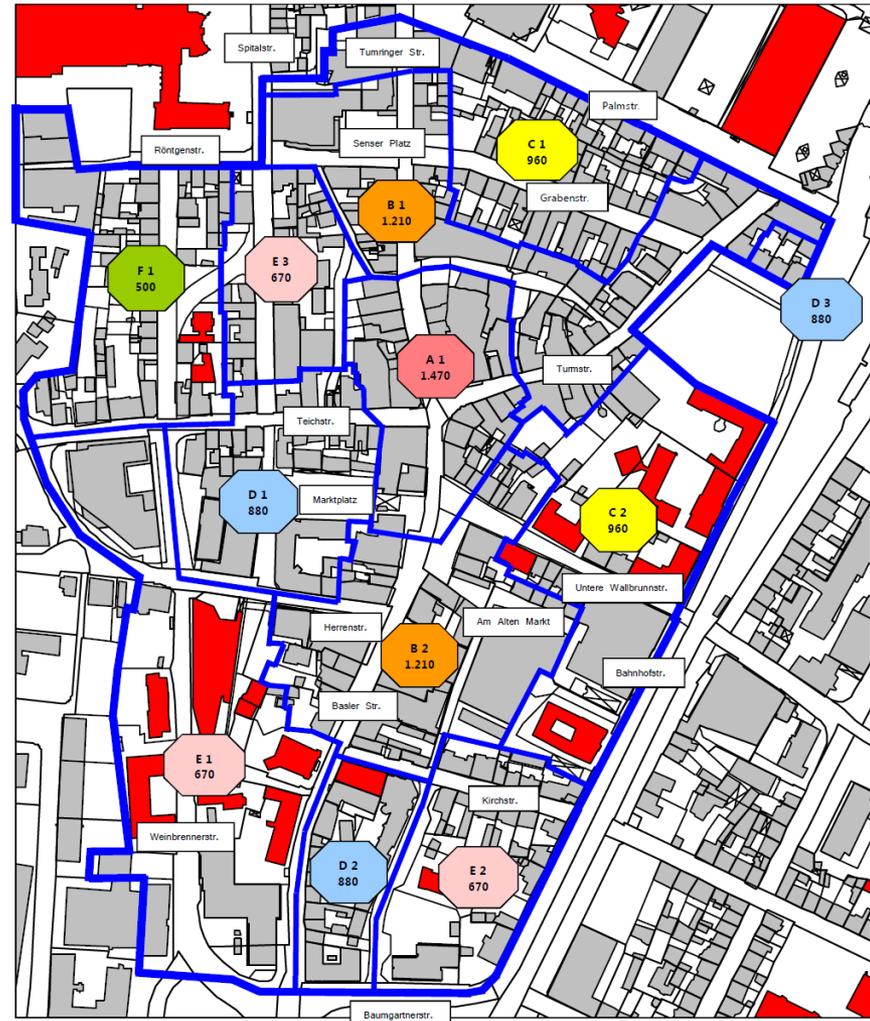
Bodenrichtwerte werden aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet. Der Gutachterausschuss legt die Preise nicht fest, er dokumentiert sie nur.

Das Stadtgebiet ist in 31 Richtwertzonen aufgeteilt, wobei die Zone 100 (Innenstadt) nochmals in sechs unterschiedliche Wertzonen untergliedert ist.

Zonale Einteilung der Innenstadt (Zone 100)

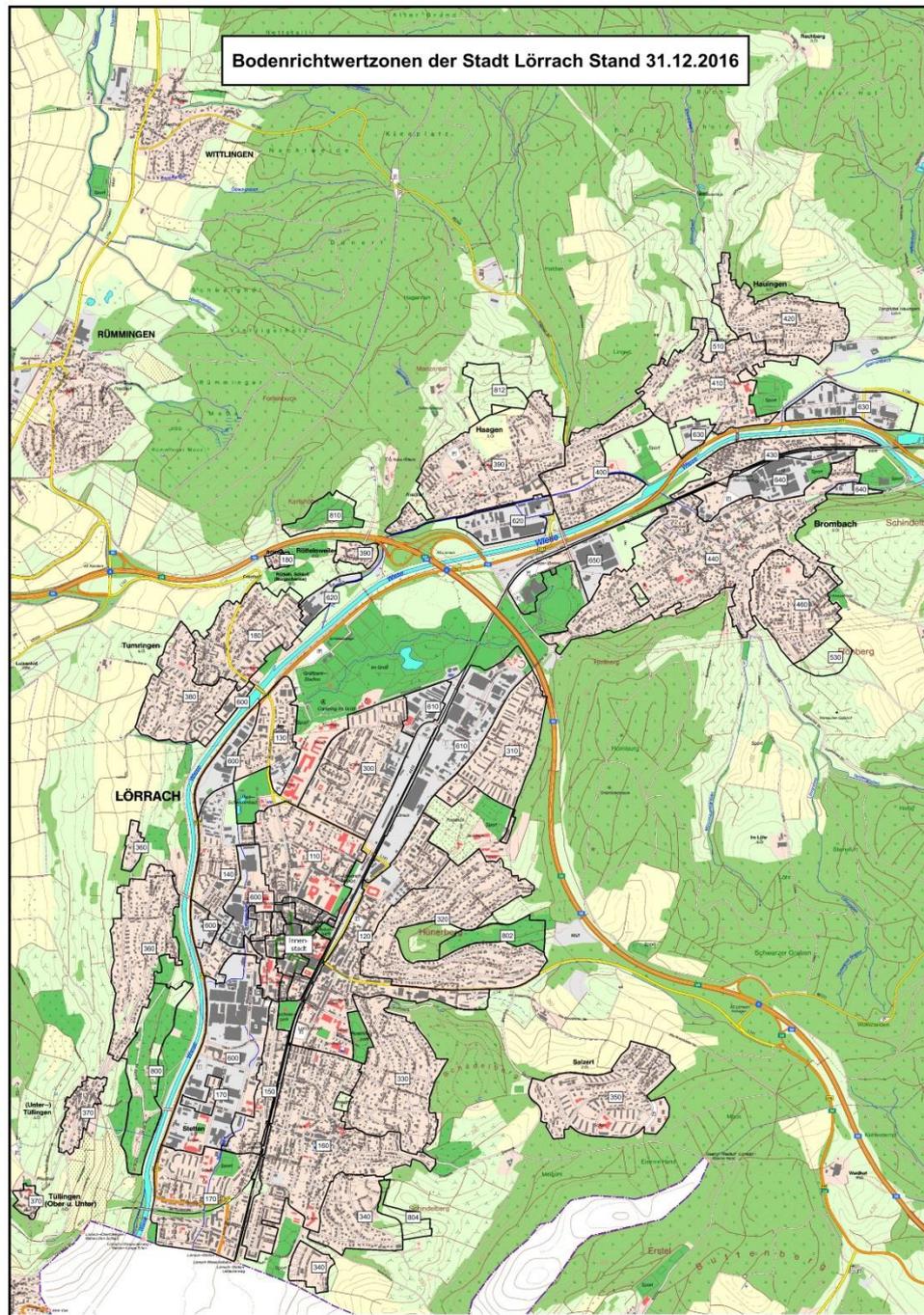
Zonen-Nr.	Lage	2014 €/m ²	2016 €/m ²	Änderung in %
A1	Innenstadt	1390	1470	5,8
B1-B2	Innenstadt	1150	1210	5,2
C1-C2	Innenstadt	910	960	5,5
D1-D3	Innenstadt	830	880	6,0
E1-E3	Innenstadt	630	670	6,3
F1	Innenstadt	460	500	8,7

} 6,25%



Die Richtwerte sind jeweils nur Durchschnittswerte der einzelnen Wertzonen und gelten nur für voll erschlossene Grundstücke. Insbesondere bei Hinterliegergrundstücken ohne direkte Anbindung an eine Straße sind deutliche Wertabschläge vorzunehmen.

Zonale Einteilung der Stadt Lörrach



Zonen-Nr.	Lage	EB	GFZ	2014 €/m ²	2016 €/m ²	Änderung in %
300	Nordstadt	f	0,8	370	410	10,8
310	Homburgsiedlung-Brombacherstr.	f	0,6	340	380	11,8
320	Hünerberg	f	0,6	450	550	22,2
330	Leuselhardt	f	0,5	560	620	10,7
340	Auf Eggen bis Landesgrenze	f	0,6	520	600	15,4
350	Salzert	f	0,8	330	390	18,2
360	Tüllinger Berg	f	0,6	420	470	11,9
370	Tüllingen Dorfkern mit Obertüllingen	f	0,8	350	400	14,3
380	Tumringen Süd	f	0,6	400	450	12,5
390	Haagen Ortsmitte, Röttelweiler	f	0,8	350	380	8,6
400	Haagen Stöckmatten bis Lingert	f	0,8	320	360	12,5
410	Hauingen Lingertrain - Siegmeer	f	0,8	310	350	12,9
420	Hauingen Im Leh, Lehbühl	f	0,6	330	360	9,1
430	Brom.-Hau. Steinsack - Ort matt	f	0,8	310	340	9,7
440	Brombach	f	0,8	320	360	12,5
460	Brombach Bühl	f	0,8	350	390	11,4
} 12,8%						
510	Hauingen Am Soormattbach	p		110	110	
530	Brombach Bühl-III	p		80	80	

Des Weiteren enthält der Jahresbericht, jeweils getrennt für die Kernstadt und für die Ortsteile, Bodenrichtwerte für:

- Gewerbeflächen**
- Flächen für Groß- und Einzelhandel**

- Gartenhausgebiete**
- Öffentl. Sport- und Freizeitflächen**

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Ackerland

Grünland

Wald

Reben

Gärten im Außenbereich

5. Eigentumswohnungen

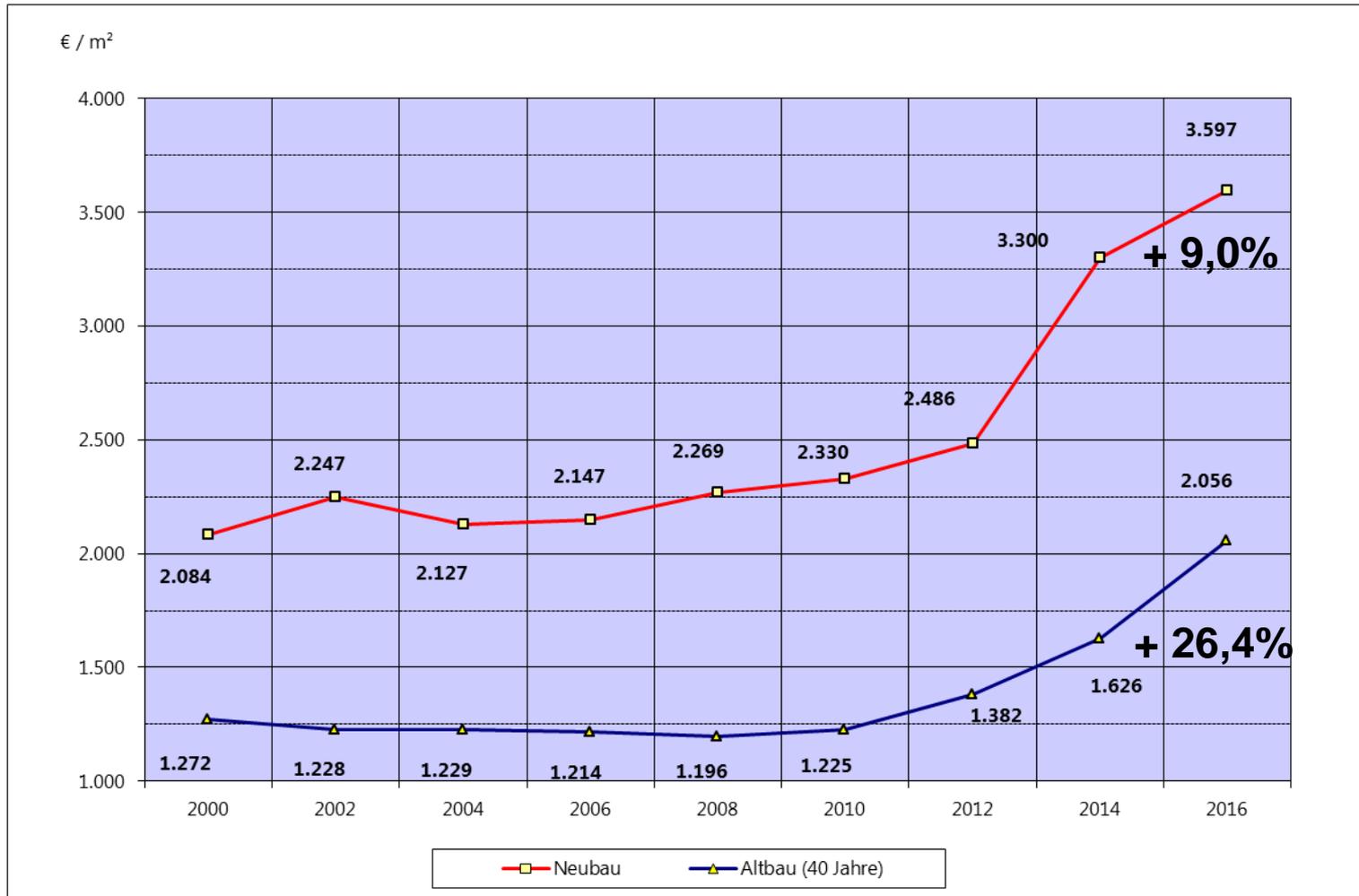
Größe →	< 50 m ²	51 - 75 m ²	76 - 100 m ²	101 - 125 m ²	> 126 m ²
↓ Alter					
Neubau		3.419	3.391	3.446	3.570
2 - 5 Jahre		2.852	3.201	3.016	3.200
6 - 10 Jahre		2.666	2.791	2.709	2.763
11 - 20 Jahre	2.323	2.575	2.690	2.797	2.839
21 - 30 Jahre	2.119	2.289	2.357	2.305	2.314
31 - 40 Jahre	2.009	1.988	2.108	2.144	2.089
41 - 50 Jahre	1.610	1.887	1.881	1.939	1.938
> 51 Jahre	1.663	1.535	1.441	1.395	1.524

Abschläge: Lage im EG -5 %, ab 3.OG ohne Lift - 5 % ab 4. OG zusätzlich je Geschoss - 10 %

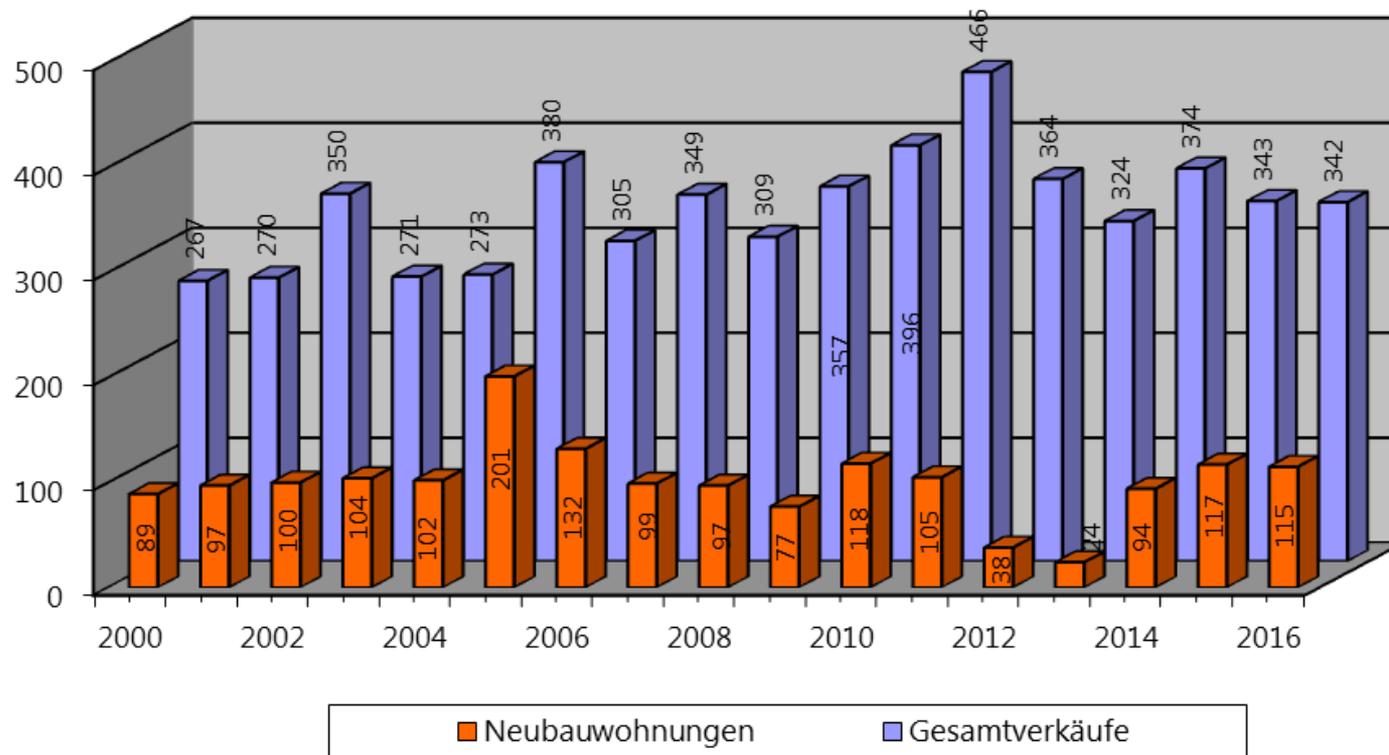
Zuschläge: Aussichtslage (mit Lift) ab 3.OG + 5 %, ab 5. OG + 10 %

Penthousewohnungen: Wert des darunter liegenden Geschosses + 18 %

Langfristige Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in € /m² (80 m² Wohnfläche, Lage im 2. OG)



Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Lörrach



Der Jahresbericht enthält weiterhin Angaben über Vergleichspreise von:

- Preise für betreutes Wohnen
- Preise für PKW Stellplätze und Carports
- Preise für Tiefgaragenstellplätze
- Preise für Mehrfachparker in Tiefgaragen
- Preise für Einzel- und Reihengaragen

6. Daten für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuss ermittelt:

- Langfristige Bodenpreisindices für Mischgebiete und für Wohnbauflächen
- Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) für Einfamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser sowie für Reihenmittelhäuser
- Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit
- Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen
- Hinweise zu Besonderheiten des örtlichen Grundstückmarktes z.B. Bewertung von Straßenflächen

Der Jahresbericht ist zum Preis von 40,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit