

Jahresbericht 2019

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



© Stadt Lörrach

1. Der Gutachterausschuss

- Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB §§ 192 ff)

Gutachterausschussverordnung (Gu-AVO) BW

- Wesentliche Aufgaben des Gutachterausschusses

1. Markttransparenz

Führen der Kaufpreissammlung

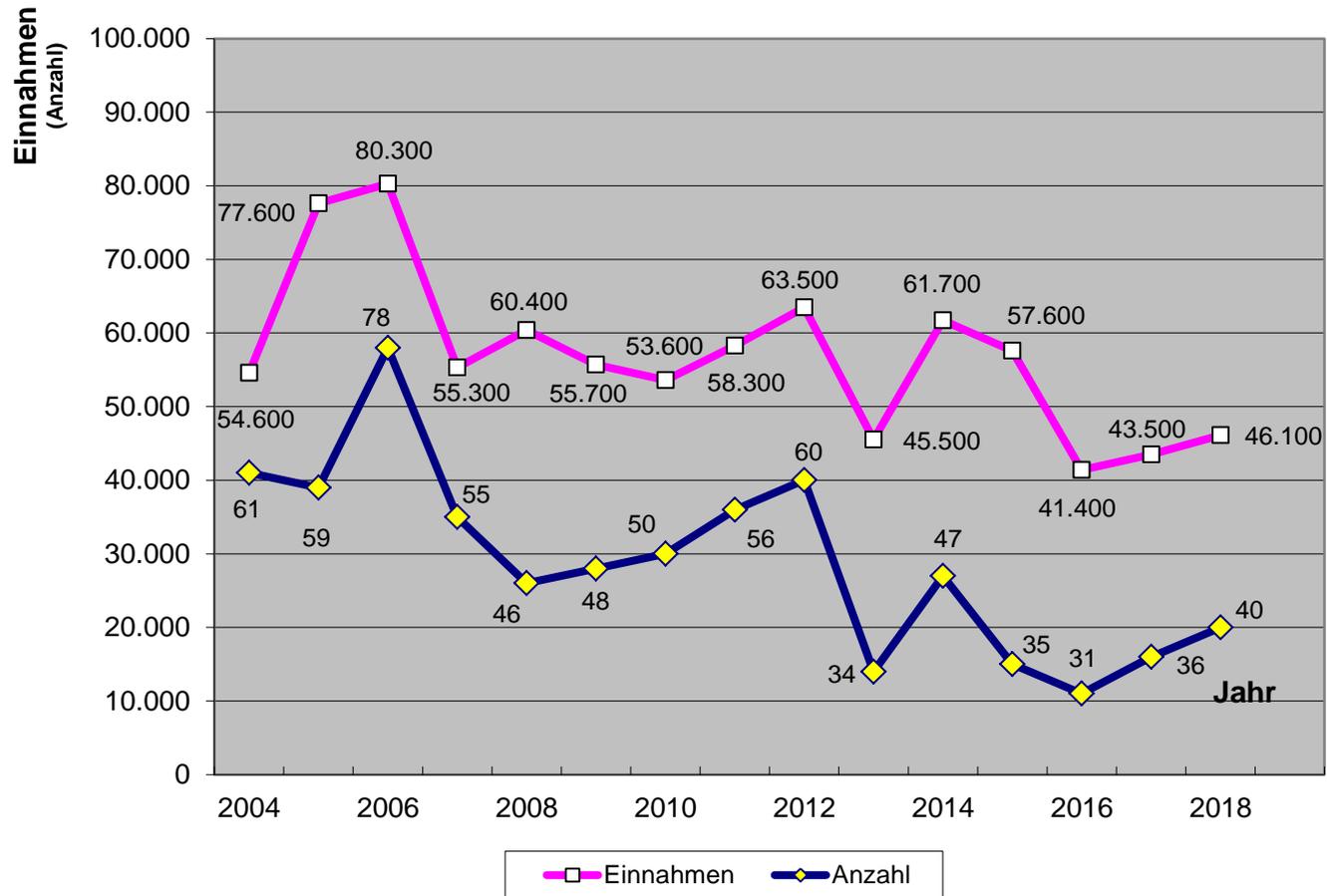
Ermittlung der Bodenrichtwerte

Ableitung erforderlicher Daten zur Wertermittlung

2. Gutachten

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

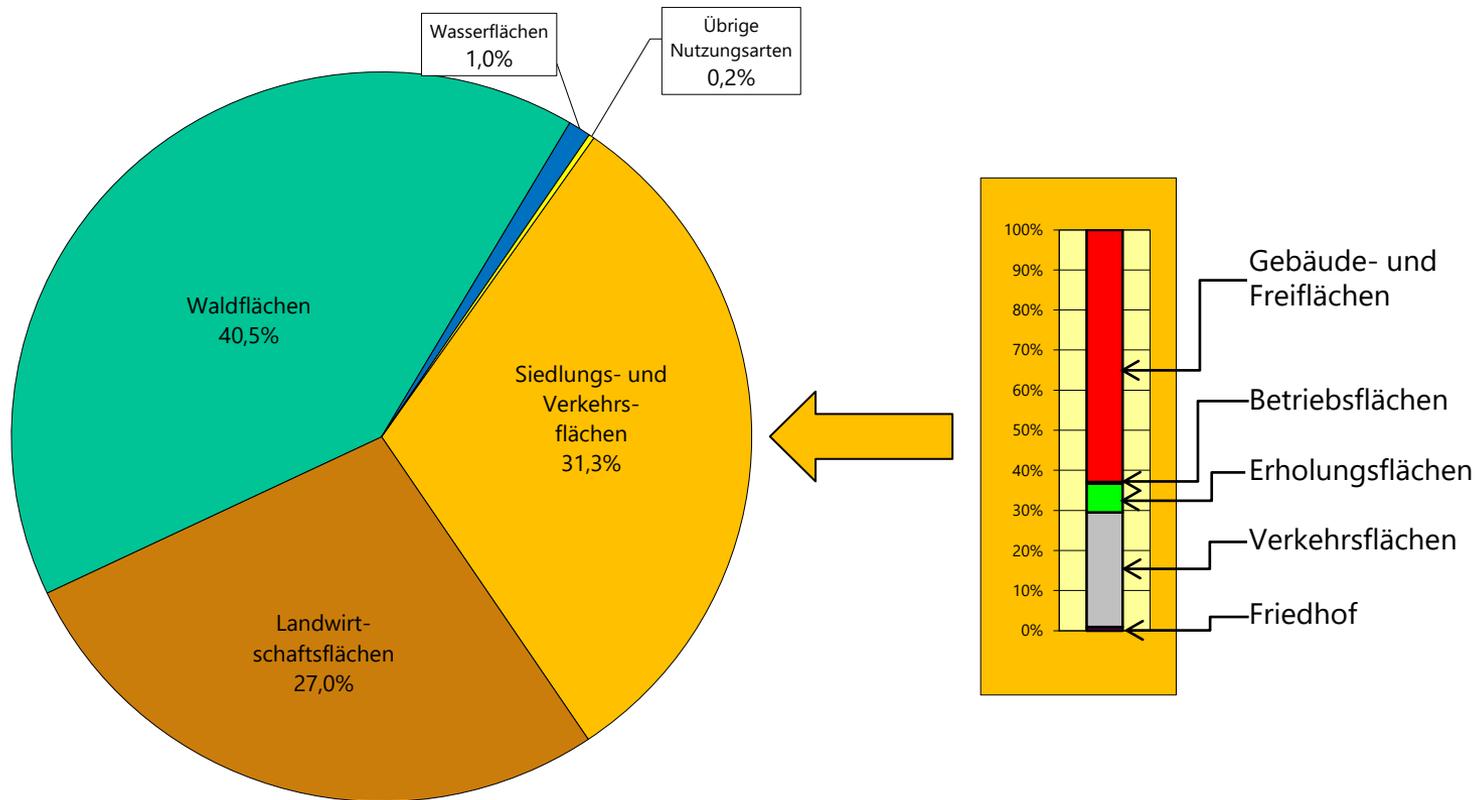
Gebühreneinnahmen Gutachterausschuss und Anzahl der erstatteten Gutachten



2. Allgemeine Daten

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

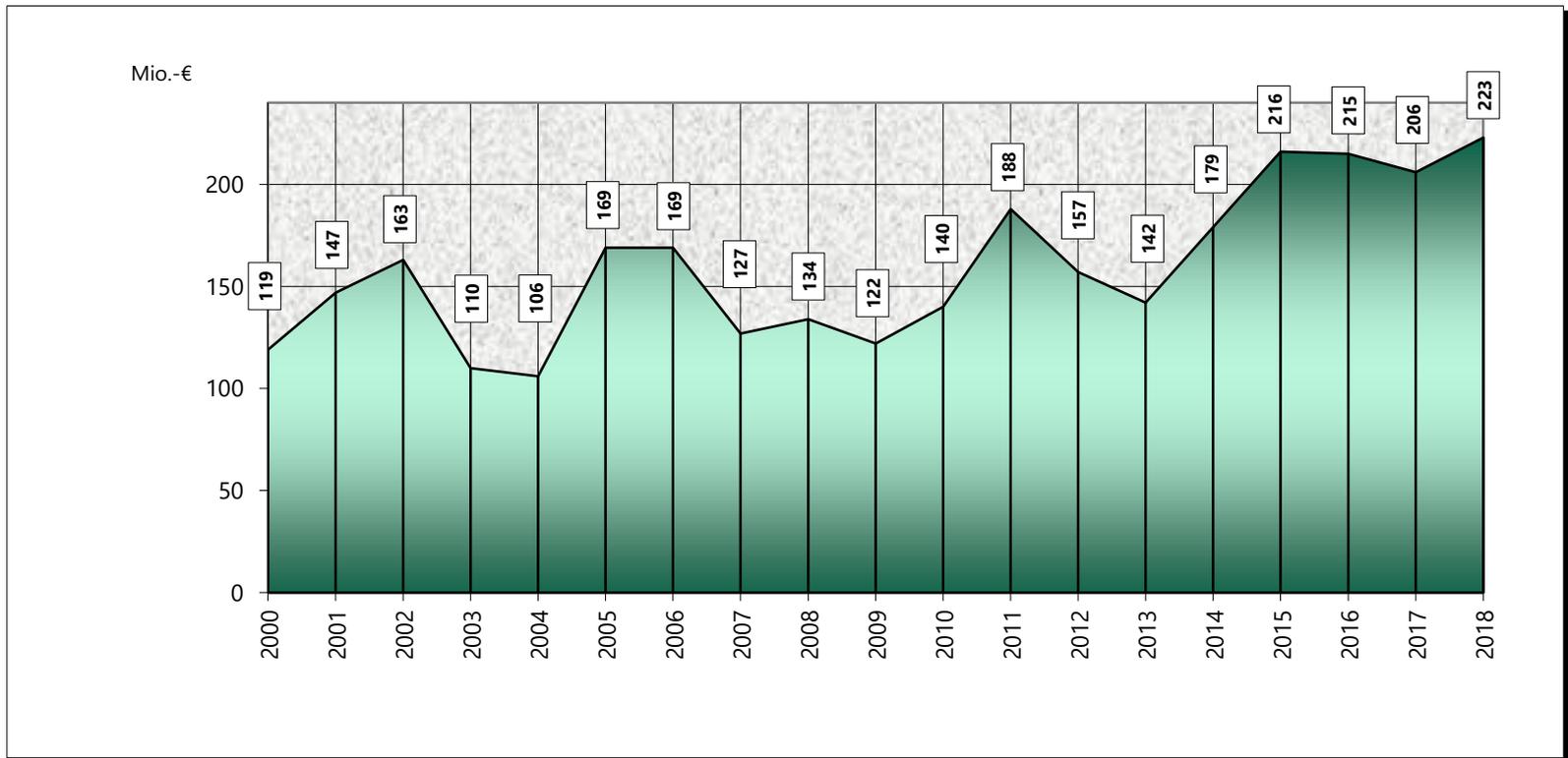
2.1 Flächenerhebung Lössrach



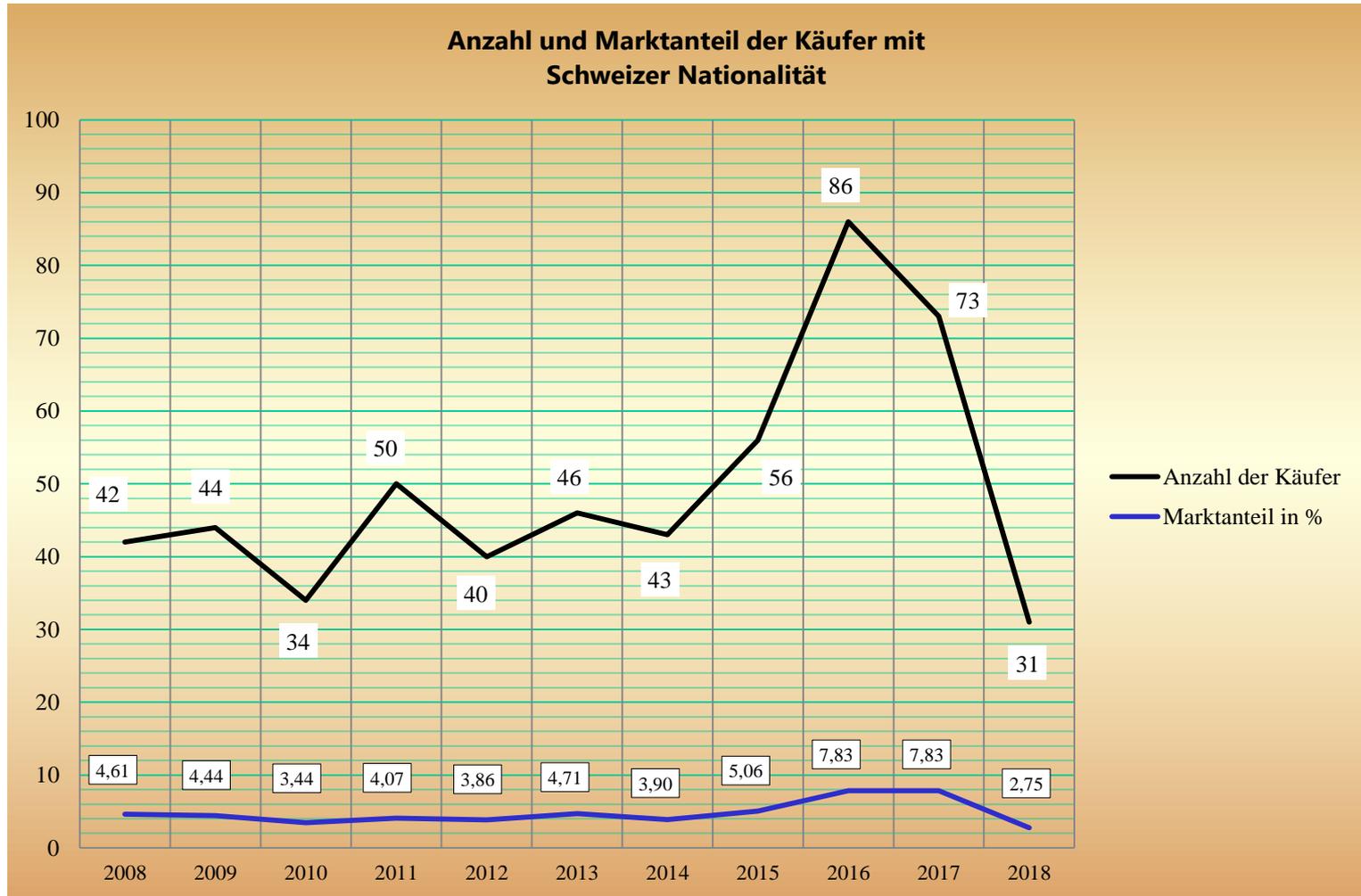
3. Immobilienmarkt

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)

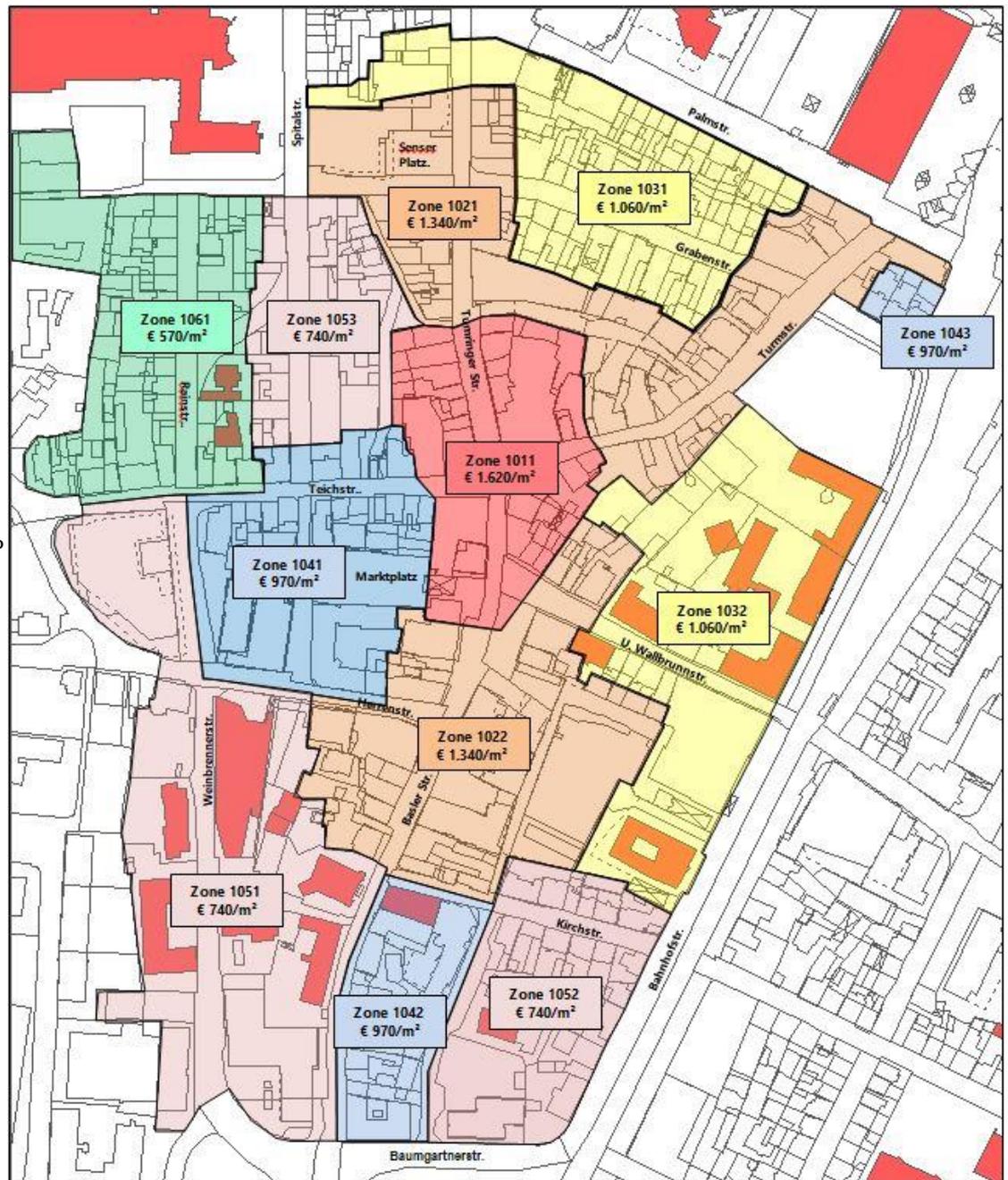
Bodenrichtwerte werden aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet. Der Gutachterausschuss legt die Preise nicht fest, er dokumentiert sie nur.

Das Stadtgebiet ist in 31 Richtwertzonen aufgeteilt, wobei die Zone 1000 (Innenstadt) nochmals in sechs unterschiedliche Wertzonen untergliedert ist.

Unterteilung der Innenstadt (Zone 1000)

Zonen-Nr.	Lage	2016 €/m ²	2018 €/m ²	Änderung in %
1011	Innenstadt	1470	1620	10,2
1021 - 1022	Innenstadt	1210	1340	10,7
1031 - 1032	Innenstadt	960	1060	10,4
1041 - 1043	Innenstadt	880	970	10,2
1051 - 1053	Innenstadt	670	740	10,5
1061	Innenstadt	500	570	14,0

} 11,0 %



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

		EB = Erschließungsbeitrag			RW	RW	Änderung	Ø
		f = frei, p = pflichtig			alt	neu	in %	Zonen-
Lörrach (einschl. aller Ortsteile)		GFZ = Geschossflächenzahl						gruppe
Zonen- Nr.	Lage	Stichtag	EB	GFZ	€/m ²	€/m ²		
3000	Nordstadt	31.12.2018	f	0,8	410	470	14,6	} 16,5
3100	Homburgsiedlung bis Brombacher Str.	31.12.2018	f	0,6	380	450	18,4	
3200	Hünerberg	31.12.2018	f	0,6	550	610	10,9	
3300	Leuselhardt	31.12.2018	f	0,5	620	710	14,5	
3400	Steinenweg bis Landesgrenze	31.12.2018	f	0,6	600	700	16,7	
3500	Salzert	31.12.2018	f	0,8	390	460	18,0	
3600	Tüllinger Berg	31.12.2018	f	0,6	470	550	17,0	
3700	Tüllingen Dorfkern mit Obertüllingen	31.12.2018	f	0,8	400	440	10,0	
3800	Tumringen Süd	31.12.2018	f	0,6	450	530	17,8	
3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler	31.12.2018	f	0,8	380	500	31,6	
4000	Haagen Stöckmatten bis Lingert	31.12.2018	f	0,8	360	420	16,7	
4100	Hauingen Lingertrain bis Siegmeer	31.12.2018	f	0,8	350	400	14,3	
4200	Hauingen Im Leh, Lehbühl	31.12.2018	f	0,6	360	420	16,7	
4300	Brom.- Hau. Steinsack und Ort matt	31.12.2018	f	0,8	340	380	11,8	
4400	Brombach	31.12.2018	f	0,8	360	420	16,7	
4600	Brombach Bühl	31.12.2018	f	0,8	390	460	18,0	
5300	Brombach, Bühl III	31.12.2018	p		80	120		

Daneben enthält der Jahresbericht noch, 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

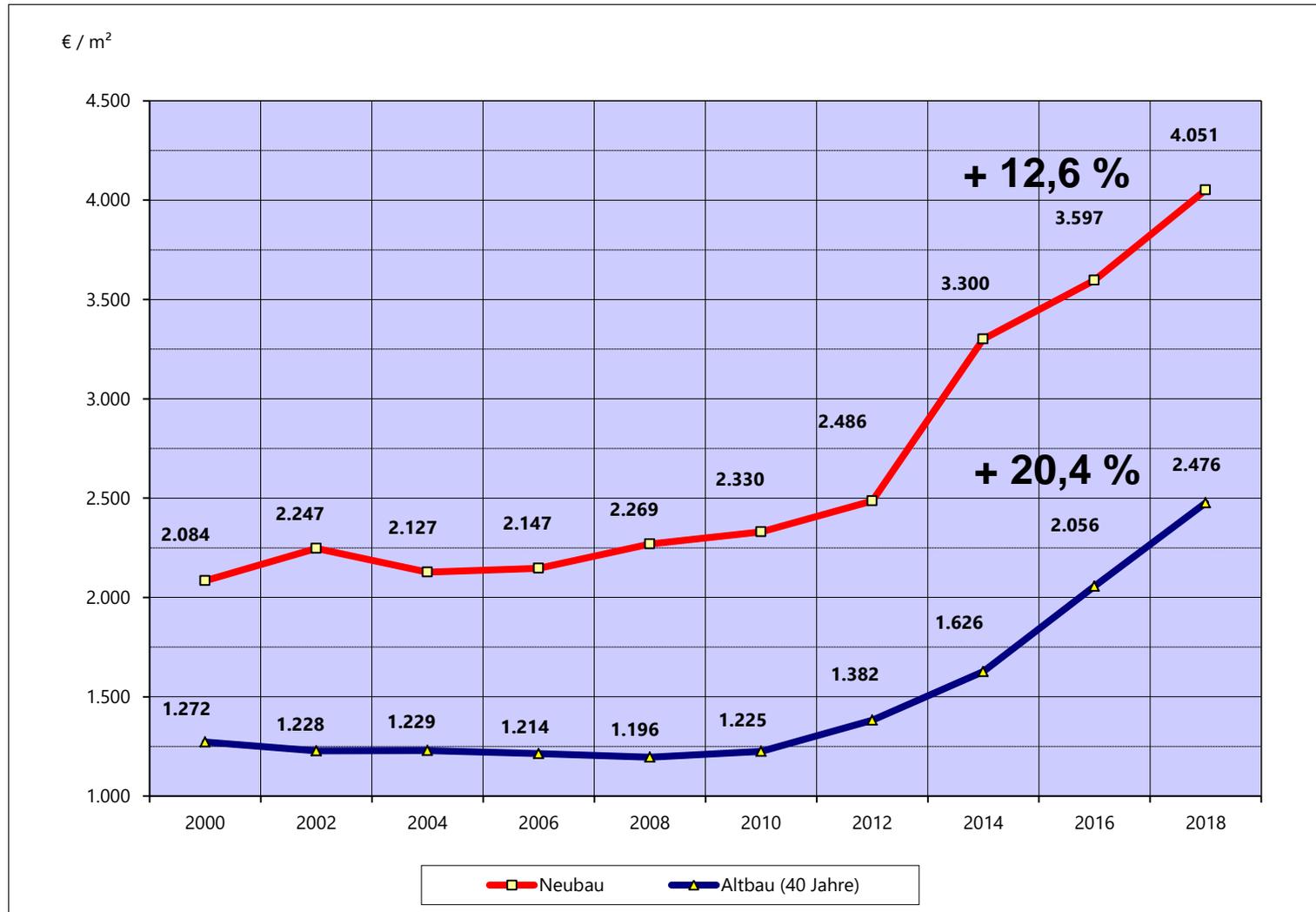
Gärten im Außenbereich

5. Eigentumswohnungen

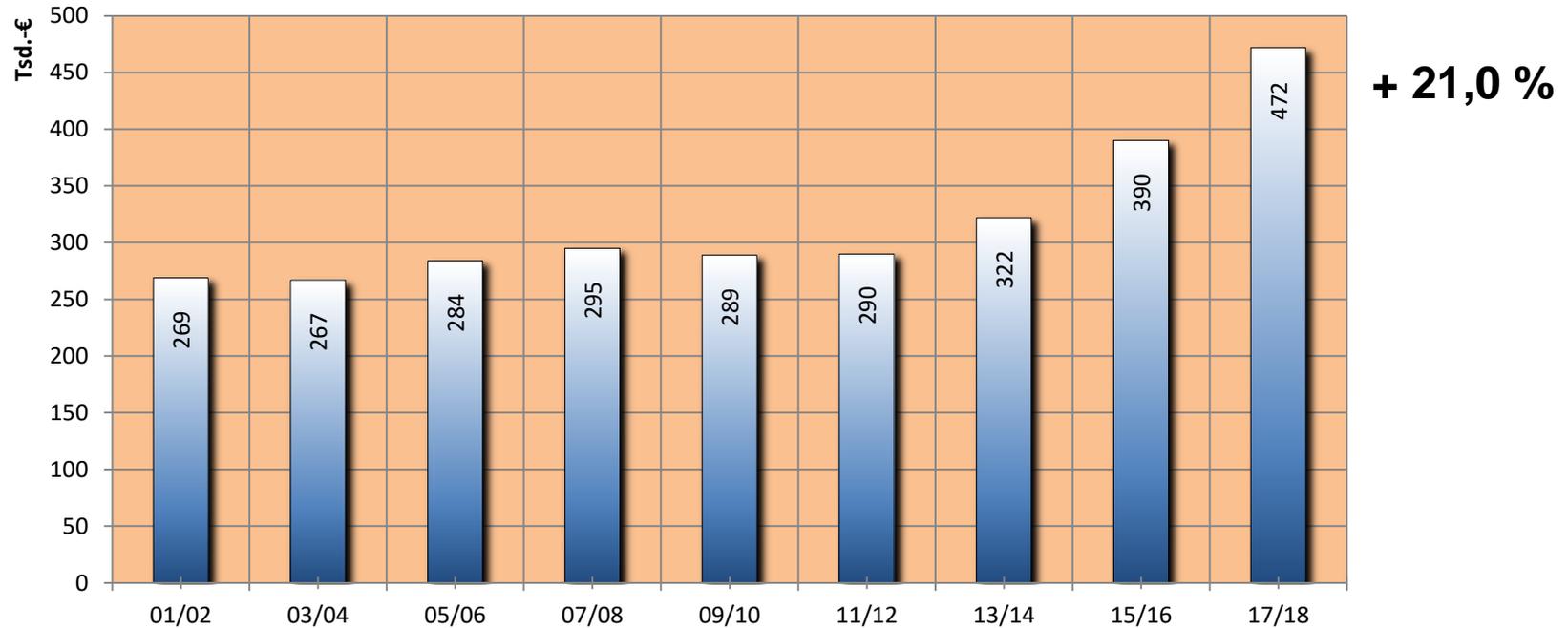
Größe	< 50 m ²	51 - 75 m ²	76 - 100 m ²	101 - 125 m ²	> 126 m ²	Veränderung im Mittel nach Baujahr
Alter						
Neubau		4.010	4.060	4.019	4.012	16,5
2 - 5 Jahre		3.832	3.887	3.923	3.915	27,1
6 - 10 Jahre		3.230	3.459	3.328	3.357	22,4
11 - 20 Jahre	2.992	3.110	3.298	3.248	3.245	20,5
21 - 30 Jahre	2.598	2.917	2.944	2.954	2.962	26,2
31 - 40 Jahre	2.486	2.662	2.666	2.658	2.674	27,0
41 - 50 Jahre	2.183	2.250	2.310	2.324	2.331	23,6
> 51 Jahre	2.108	2.101	2.054	2.070	2.085	38,7
Veränderung im Mittel nach Größe	27,5	26,4	25,5	25,8	19,8	25,2

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 + 20 %

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



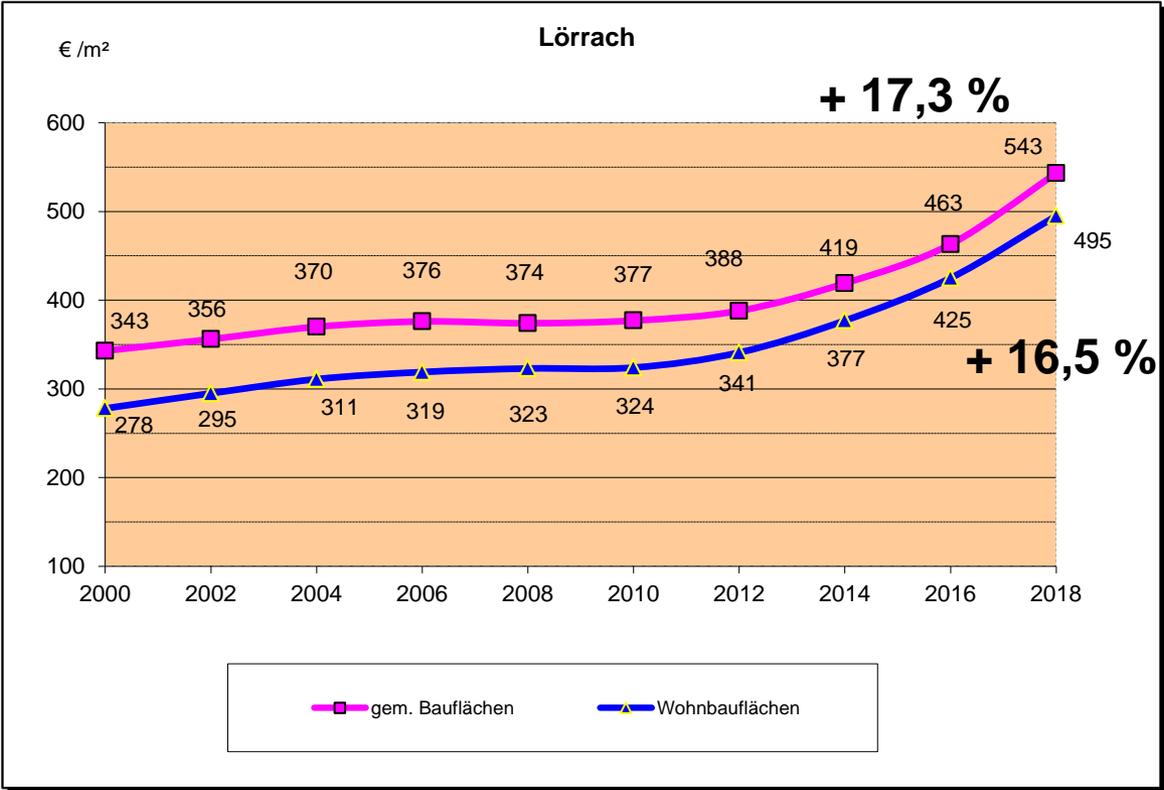
Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Doppel- und Reihenendhäuser in Lörrach (über alle Baujahrbereiche)



Der Jahresbericht enthält weiterhin Angaben über Vergleichspreise von:

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

Bodenwertindex von Lörrach



Bodenwertindex Lörrach

(Basis 2000 = 100)

	Gemischte Bauflächen	Wohnbauflächen
1992	68,3 %	80,6 %
1994	81,3 %	88,0 %
1996	84,9 %	91,8 %
1998	93,5 %	95,3 %
2000	100,0 %	100,0 %
2002	106,5 %	103,8 %
2004	111,9 %	107,9 %
2006	114,7 %	109,6 %
2008	116,2 %	109,0 %
2010	116,5 %	109,9 %
2012	122,7 %	113,1 %
2014	135,6 %	122,2 %
2016	152,9 %	135,0 %
2018	178,1 %	158,3 %

6. Daten für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuss ermittelt:

- Langfristige Bodenpreisindices für Mischgebiete und für Wohnbauflächen
- Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) für Einfam.- Wohnhäuser, 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