



KONSTANZ | AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN UND GEOINFORMATION

# IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023 ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Konstanz

## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtskarte der Stadtteile</b>	<b>2</b>
<b>I Allgemeines zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle</b>	<b>3</b>
<b>1. Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle</b>	<b>3</b>
<b>3. Aufgaben</b>	<b>5</b>
<b>II Zahlen zum Immobilienmarkt</b>	<b>6</b>
<b>1. Vertragsvorgänge, Umsätze und Preise</b>	<b>6</b>
1.1 Anzahl der Vertragsvorgänge	6
1.2 Verteilung der Vertragsvorgänge auf die Gemarkungen	8
1.3 Umgesetzte Bodenflächen des gesamten Grundstücksmarktes	9
1.4 Umgesetzte Geldbeträge des gesamten Grundstücksmarktes	9
1.5 Aufteilung der Umsätze bei unbebauten Grundstücken	10
1.6 Aufteilung der Umsätze bei bebauten Grundstücken	11
<b>2. Preise und Preisentwicklung</b>	<b>12</b>
2.1 Preise unbebaute Grundstücke	12
2.2 Preise bebaute Grundstücke	13
2.3 Preise Teileigentum	14
2.4 Preise Wohnungseigentum	15
2.5 Preisentwicklung	19
<b>3. Preisindex für Wohnungseigentum und Bauland</b>	<b>20</b>
3.1 Preisindex für Wohnungseigentum	20
3.2 Baulandpreisindex	20
<b>III Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>	<b>22</b>
<b>1. Kaufvertragsauswertung nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>23</b>
1.1 Sachwertfaktoren (auf der Basis der NHK 2010)	24
1.2 Gebädefaktoren	25
<b>2. Kaufvertragsauswertung nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>26</b>
2.1 Liegenschaftszinssätze	27
2.2 Ertragsfaktoren	28
<b>3. Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum</b>	<b>29</b>
<b>4. Bodenrichtwerte</b>	<b>31</b>
4.1 Grundlagen und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	31
4.2 Beispiele für Bodenrichtniveaus zum Stichtag 01.01.2023	32
<b>5. Umrechnungsfaktoren</b>	<b>33</b>
5.1 Umrechnungsfaktoren für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl)	33
5.2 Umrechnungsfaktoren für die Frontbreite bei Geschäftsgrundstücken	34
<b>IV Gebührensatzung</b>	<b>34</b>