



Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften
und Geoinformation

Immobilienmarktbericht 2024

über das Geschäftsjahr 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Konstanz



Inhaltsverzeichnis

Übersichtskarte der Stadtteile

1. Allgemeines zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle	3
1.1 Gesetzliche Grundlagen	3
1.2 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	3
1.3 Aufgaben Gutachterausschuss	5
2. Allgemeines zum Immobilienmarkt	6
2.1 Anzahl der Vertragsvorgänge	6
2.2 Verteilung der Vertragsvorgänge auf die Gemarkungen	8
2.3 Umgesetzte Bodenflächen des gesamten Grundstücksmarktes	9
2.4 Umgesetzte Geldbeträge des gesamten Grundstücksmarktes	10
2.5 Aufteilung der Umsätze bei unbebauten Grundstücken	11
2.6 Aufteilung der Umsätze bei bebauten Grundstücken	12
3. Preise- und Preisentwicklung	13
3.1 Preise unbebaute Grundstücke	13
3.2 Preise bebaute Grundstücke	14
3.3 Preise Teileigentum	15
3.4 Preise Wohnungseigentum	16
3.5 Preisentwicklung bebauter Immobilien	21
3.6 Preisindex für Wohnungseigentum	22
3.7 Baulandpreisindex	23
4. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	25
4.1 Kaufvertragsauswertung nach dem Sachwertverfahren	25
4.2 Ermittelte Sachwertfaktoren auf der Basis der NHK 2010 zur Anpassung der Sachwerte	26
4.3 Gebädefaktoren	28
4.4 Kaufvertragsauswertung nach dem Ertragswertverfahren	31
4.5 Liegenschaftszinssätze	32
4.6 Ertragsfaktoren	34
4.7 Bodenrichtwerte	35
4.8 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	38
4.9 Umrechnungsfaktoren	41
5. Gebührensatzung	42