



Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften
und Geoinformation

Immobilienmarktbericht 2025

über das Geschäftsjahr 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Konstanz



Inhaltsverzeichnis

Übersichtskarte der Stadtteile

1. Allgemeines zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle	5
1.1 Gesetzliche Grundlagen	5
1.2 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	5
1.3 Aufgaben Gutachterausschuss	7
2. Allgemeines zum Immobilienmarkt	8
2.1 Anzahl der Vertragsvorgänge	8
2.2 Verteilung der Vertragsvorgänge auf die Gemarkungen	10
2.3 Umgesetzte Bodenflächen des gesamten Grundstücksmarktes	11
2.4 Umgesetzte Geldbeträge des gesamten Grundstücksmarktes	12
2.5 Aufteilung der Umsätze bei unbebauten Grundstücken	13
2.6 Aufteilung der Umsätze bei bebauten Grundstücken	14
3. Preise- und Preisentwicklung	15
3.1 Preise unbebaute Grundstücke	15
3.2 Preise bebaute Grundstücke	16
3.3 Preise Teileigentum	17
3.4 Preise Wohnungseigentum	18
3.5 Preisentwicklung bebauter Immobilien	24
3.6 Preisindex für Wohnungseigentum	25
3.7 Baulandpreisindex	26
4. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	28
4.1 Kaufvertragsauswertung nach dem Sachwertverfahren	28
4.2 Ermittelte Sachwertfaktoren auf der Basis der NHK 2010 zur Anpassung der Sachwerte	30
4.3 Gebädefaktoren	32
4.4 Kaufvertragsauswertung nach dem Ertragswertverfahren	35
4.5 Liegenschaftszinssätze	36
4.6 Ertragsfaktoren	40
4.7 Bodenrichtwerte	41
4.8 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	44
4.9 Umrechnungsfaktoren	49
5. Gebührensatzung	51