



Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften
und Geoinformation

Immobilienmarktbericht 2026

über das Geschäftsjahr 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Konstanz



Inhaltsverzeichnis

Übersichtskarte der Stadtteile

1. Allgemeines zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle	4
1.1 Gesetzliche Grundlagen	4
1.2 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	4
1.3 Aufgaben Gutachterausschuss	6
2. Allgemeines zum Immobilienmarkt	7
2.1 Anzahl der Vertragsvorgänge	7
2.2 Verteilung der Vertragsvorgänge auf die Gemarkungen	9
2.3 Umgesetzte Bodenflächen des gesamten Grundstücksmarktes	10
2.4 Umgesetzte Geldbeträge des gesamten Grundstücksmarktes	11
2.5 Aufteilung der Umsätze bei unbebauten Grundstücken	12
2.6 Aufteilung der Umsätze bei bebauten Grundstücken	13
3. Preise- und Preisentwicklung	14
3.1 Preise unbebaute Grundstücke	14
3.2 Preise bebaute Grundstücke	15
3.3 Preise Teileigentum	16
3.4 Preise Wohnungseigentum	17
3.5 Preisentwicklung bebauter Immobilien	25
3.6 Preisindex für Wohnungseigentum	26
3.7 Baulandpreisindex	27
4. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	29
4.1 Kaufvertragsauswertung nach dem Sachwertverfahren	29
4.2 Ermittelte Sachwertfaktoren auf der Basis der NHK 2010 zur Anpassung der Sachwerte	31
4.3 Gebädefaktoren	33
4.4 Kaufvertragsauswertung nach dem Ertragswertverfahren	36
4.5 Liegenschaftszinssätze	37
4.6 Ertragsfaktoren	41
4.7 Bodenrichtwerte	42
4.8 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	45
4.9 Umrechnungsfaktoren	50
5. Erstellung von vereinfachten Gutachten im Rahmen der Landesgrundsteuer B	52
6. Gebührensatzung	52