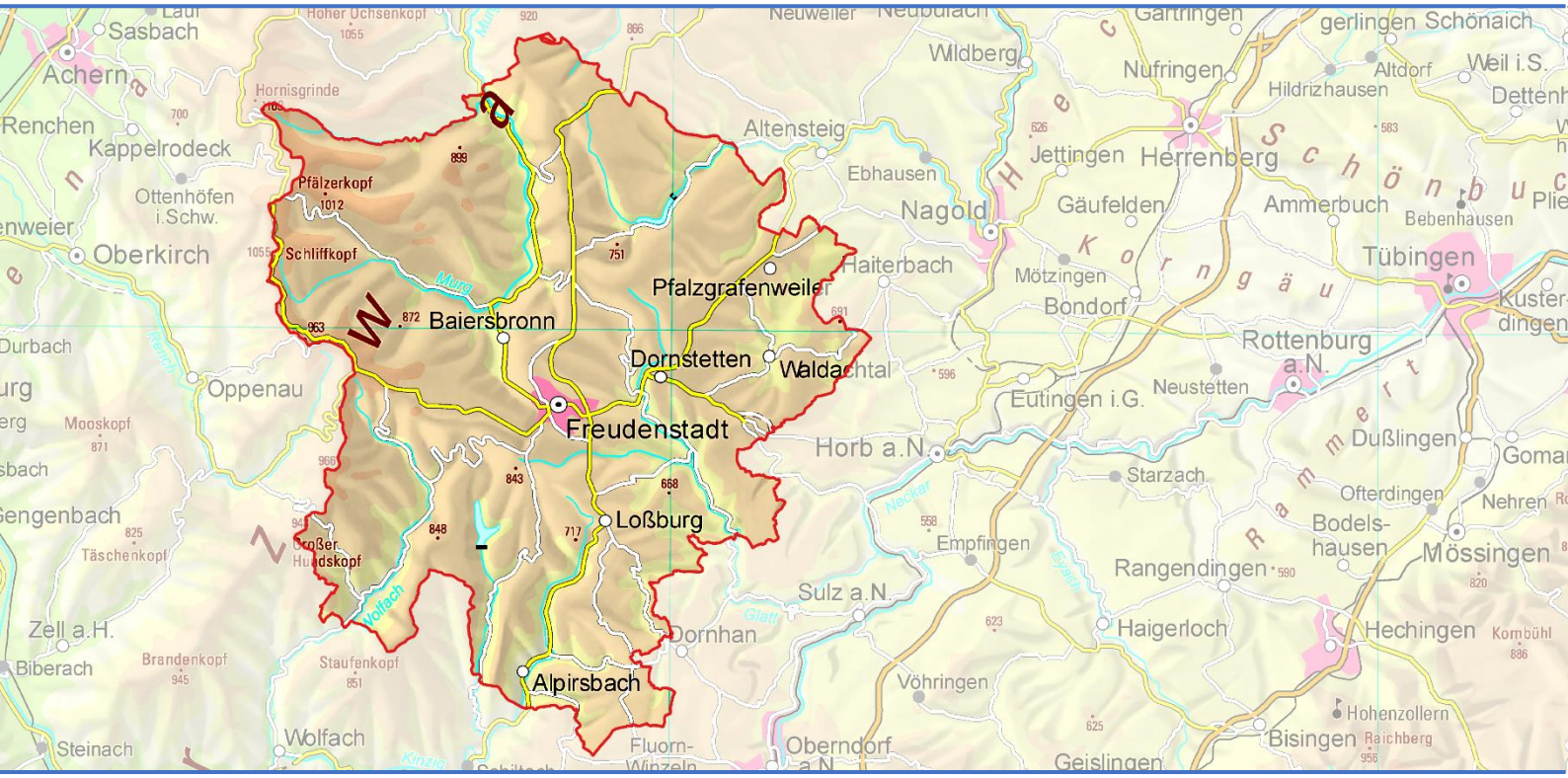


Grundstücksmarktbericht 2023

Gemeinsamer Gutachterausschuss

bei der Gemeinde Baiersbronn

Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Gemeinde Baiersbronn
Rosenplatz 1
72270 Baiersbronn
Telefon: 07442/8421-318
E-Mail: gga@gemeindebaiersbronn.de
Webseite: www.gga-baiersbronn.de

Stand: Mai 2023

Dieser Immobilienmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Jeglicher Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 4
1.1 Der Grundstücksmarktbericht in Kürze ... 4
1.2 Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn ... 4
1.3 Aufgabengebiet und personelle Besetzung der Geschäftsstelle ... 5
1.4 Rechtliche Grundlagen ... 6
1.5 Bodenrichtwerte ... 6
2 Kurzcharakteristik des Zuständigkeitsbereichs ... 8
2.1 Unsere Mitgliedskommunen ... 9
2.1.1 Stadt Alpirsbach ... 9
2.1.2 Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach ... 9
2.1.3 Gemeinde Baiersbronn ... 9
2.1.4 Stadt Dornstetten ... 10
2.1.5 Stadt Freudenstadt ... 10
2.1.6 Gemeinde Glatten ... 10
2.1.7 Gemeinde Grömbach ... 10
2.1.8 Gemeinde Loßburg ... 11
2.1.9 Gemeinde Pfalzgrafenweiler ... 11
2.1.10 Gemeinde Schopfloch ... 11
2.1.11 Gemeinde Seewald ... 12
2.1.12 Gemeinde Waldachtal ... 12
2.1.13 Gemeinde Wörnersberg ... 12
3 Strukturdaten ... 13
3.1 Bevölkerung ... 13
3.2 Landnutzung ... 15
3.3 Wirtschaft und Arbeit ... 16
3.3.1 Wirtschaft ... 17
3.3.2 Arbeit ... 17
3.4 Verkehr, Mobilität und Infrastruktur ... 18
3.4.1 Straßenverkehr ... 18
3.4.2 Schienenverkehr ... 19
3.4.3 Breitbandabdeckung ... 19
3.5 Tourismus ... 21
3.6 Bildung ... 21
3.7 Bautätigkeit und Wohnen ... 22

4 Grundstücksverkehr 23
4.1 Anzahl und Umsätze auswertbarer Verkäufe 2021 und 2022 nach Teilmärkten auf Mitgliedsebene 23
4.2 Analyse auswertbarer Kauffälle 2021 und 2022 nach deren Teilmarkt 23
4.2.1 Bebaute Grundstücke 24
4.2.2 Wohnungseigentum 24
4.2.3 Preise für Wohnungseigentum je m² Wohnfläche 24
4.2.4 Teileigentum 25
4.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 25
5 Sachwertfaktoren und Modellparameter 26
5.1 Sachwertverfahren 26
5.1.1 Rahmendaten 27
5.1.2 Beschreibung der Stichprobe 27
5.1.3 Beschreibung der Ermittlungsmethodik zur Ableitung der Sachwertfaktoren 27
5.2 Darstellung der Sachwertfaktoren für alle ausgewerteten, unvermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Grenzbereichen +/- 30%-Abweichung) 29
5.2.1 Darstellung der Auswertungen nach Gebäudestandards (jeweils mit Grenzbereichen +/- 30%-Abweichung) 30
5.3 Darstellung der Auswertungen unvermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser nach unterschiedlichen Bodenwertniveaus 32
Angepasster Bodenrichtwert 50 €/m² bis < 100 €/m² 32
Angepasster Bodenrichtwert 100 €/m² bis < 150 €/m² 33
Angepasster Bodenrichtwert > 150 €/m² 34
5.4 Tabelle der Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau 35
6 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes 36
6.1 Ertragswertverfahren 37
6.2 Liegenschaftszinssätze 38
6.2.1 Rahmendaten 38
6.2.2 Beschreibung der Stichprobe 38
6.2.3 Beschreibung der Ermittlungsmethodik 38
6.3 Ableitung der Liegenschaftszinssätze 39
6.3.1 Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle ausgewerteten unvermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser nach Restnutzungsdauer 39
7 Mietniveau 41

1 Allgemeines

Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und veröffentlicht. Er wendet sich an Immobilienbesitzer, Kaufinteressenten, Sachkundige der Immobilienwirtschaft, Wertermittlungssachverständige und sonstige am Grundstücksmarkt interessierte Personen.

Datengrundlage bildet die von der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung, in welcher alle Kaufverträge über entgeltlich veräußerte Grundstücke des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses erfasst sind. Bestandteil des Grundstücksmarktberichts sind Informationen über Immobilienumsätze, Preisentwicklungen und -niveaus, Einblicke in die einzelnen Teilmärkte und ggf. zusätzliche Daten zur Wertermittlung. Abb. 1 zeigt eine Übersicht über die Aufgaben und Abläufe in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

1.1 Der Grundstücksmarktbericht in Kürze

Der Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Gemeinde Baiersbronn kennzeichnet sich für seine **Berichtsjahre 2021 und 2022** im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen:

- Umsätze
- Preisentwicklung
- Mietniveau

1.2 Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn (GGA Baiersbronn) ist eine interkommunale Kooperation zwischen den Städten Alpirsbach, Dornstetten und Freudenstadt sowie den Gemeinden Bad Rippoldsau-Schapbach, Baiersbronn, Glatten, Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler, Schopfloch, Seewald, Waldachtal und Wörnersberg. Auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 27.02.2020 genehmigt wurde, hat der Gemeinsame Gutachterausschuss am 01.07.2020 seine Arbeit in seiner Geschäftsstelle mit Sitz in Baiersbronn aufgenommen.

Der GGA Baiersbronn besteht derzeit aus 39 ehrenamtlichen Gutachter/-innen, welche in der Ermittlung von Grundstückswerten bzw. sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind. Darüber hinaus bringen die ehrenamtlichen Gutachter/-innen umfangreiche Ortskenntnisse und ein fundiertes Wissen über den lokalen/regionalen Immobilienmarkt mit. Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses und Leiter der Geschäftsstelle ist Herr Thomas Schneider.

1.3 Aufgabengebiet und personelle Besetzung der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Baiersbronn ist mit vier Mitarbeitern besetzt:

Herr Thomas Schneider	Geschäftsstellenleiter und Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Frau Ute Eberhardt	Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle und stellv. Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Herr Sven Burkart	Technischer Sachbearbeiter
Frau Doris Dreger	Sekretariat

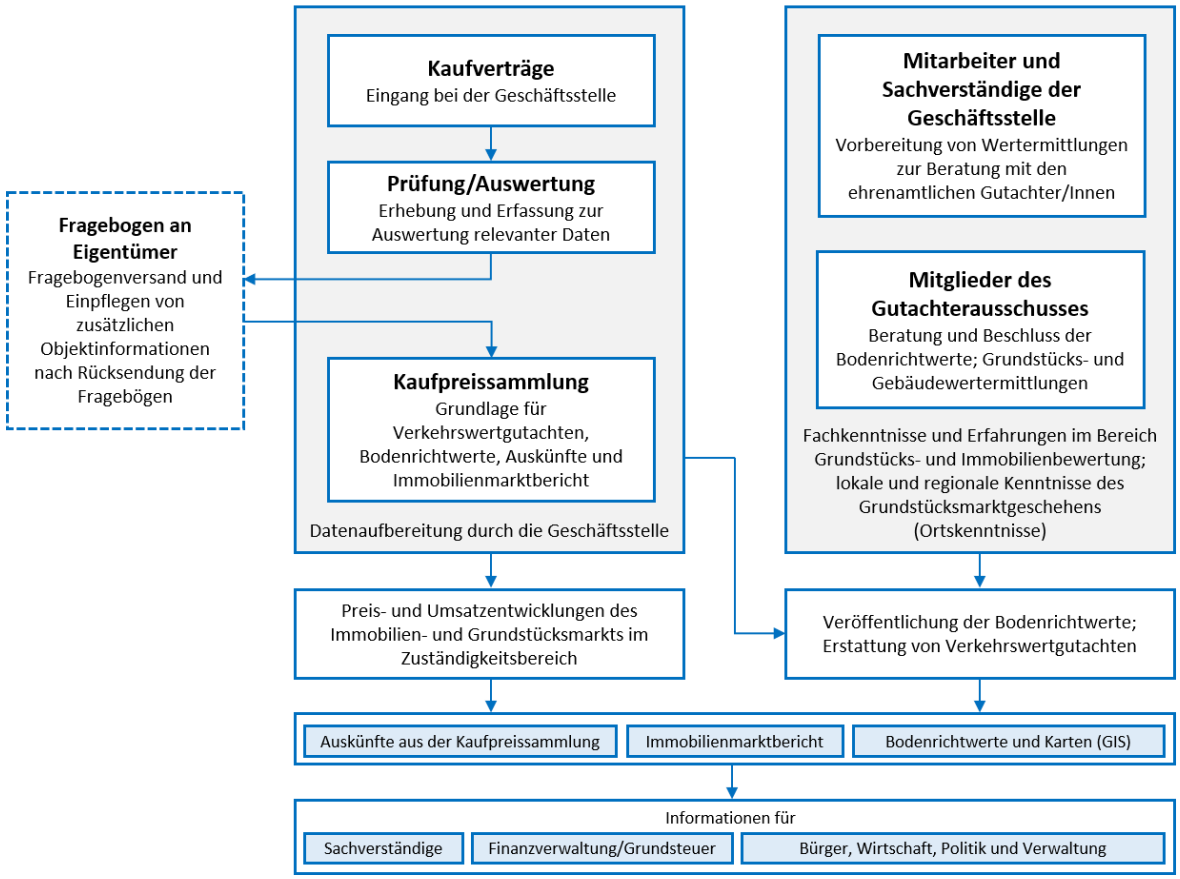


Abb.1: Aufgabenfelder und Abläufe in der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn (Quelle: eigene Darstellung)

1.4 Rechtliche Grundlagen

§§ 192, 193 und 197 BauGB sowie § 8 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO) regeln die Konstitution, Aufgaben und Befugnisse der Gutachterausschüsse. Zu deren wesentlichen und hoheitlichen Aufgaben gehört das Führen einer Kaufpreissammlung, welche die Grundlagendaten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten bildet. Weitere Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses sind die Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, die auf Beantragung von Gemeinden, Gerichten, sonstigen Behörden oder Privatpersonen erstellt werden, sowie die Ermittlung der Bodenrichtwerte, welche turnusmäßig alle zwei Jahre flächendeckend ausgewiesen und veröffentlicht werden müssen.

1.5 Bodenrichtwerte

Im Turnus von zwei Jahren werden aus den ausgewerteten Daten unserer Kaufpreissammlung für den gesamten Zuständigkeitsbereich Bodenrichtwerte ermittelt. Diese werden flächendeckend ausgewiesen und, für jeden Bürger zugänglich, in Form einer interaktiven Online-Kartenanwendung unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht. Für den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn können mit einem Klick in die Karte die jeweiligen Kommunen und deren aktuellen Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022) abgerufen werden. Für Darstellung und Inhalt übernimmt der GGA Baiersbronn keine Haftung, da es sich um ein externes Internetangebot des LGL Baden-Württemberg handelt. Weiterer Bestandteil der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind im Folgenden die sog. „Örtliche Fachinformationen“ zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (teilweiser Auszug):

Bodenrichtwerte sind kein "Amtlicher Preis" und kein Marktwert für ein konkretes Grundstück zu einem bestimmten Zeitpunkt. Sie haben keine bindende Wirkung.
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Lage, Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Beitragssituation, können zu Abweichungen des Bodenwerts (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen.

Die vom GGA Baiersbronn ermittelten Bodenrichtwerte sind „erschließungsbeitragsfrei“ ausgewiesen. Das bedeutet, dass der BRW für Grundstücke gilt, für die die Ersterschließung bereits abgerechnet und bezahlt wurde.

Hinweis zu Grundstücksgrößenanpassungen:
Speziell in Neubaugebieten konnte vom GGA Baiersbronn keine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von unterschiedlichen Grundstücksgrößen festgestellt werden.

In Streusiedlungsbereichen/Außenbereichen (ASB) ist teilweise eine Grundstücksgröße angegeben. In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen. Für größere Grundstücke ist eine Anpassung für die Mehr- bzw. Hinterlandflächen sachverständig zu prüfen.

Hausnahes Gartenland / Private Erholungsfläche

Für Grundstücke/Flächen, die nicht in einer als solche ausgewiesenen Zone liegen, hat der GGA Baiersbronn anhand von Kaufpreisen aus den Jahren 2015 bis 2021 folgende Preisabhängigkeiten festgestellt.

Nutzung	Vorschlag für Ansatz
Hausnahes Gartenland / Private Erholungsfläche innerörtlich	ca. 15% des Bodenrichtwerts der nahegelegenen Richtwertzone „Wohnen“ / „Mischgebiet“
Hausnahes Gartenland / Private Erholungsfläche in Ortsrandgebieten	ca. 10% des Bodenrichtwerts der nahegelegenen Richtwertzone „Wohnen“ / „Mischgebiet“

Gemeinbedarfsflächen: Keine Bodenrichtwertangaben in der Richtwertkarte.

Forstwirtschaftliche Grundstücke:

Die angegebenen Werte beziehen sich ausschließlich auf den Bodenwert ohne Aufwuchs.

Der GGA Baiersbronn hat noch keine Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten abgeleitet. In den Bodenrichtwertkarten sind Grundstücksflächen derzeit lediglich für bebaubare Flurstücke im sog. Außenbereich ausgewiesen. Diese Flächen beziehen sich auf den reinen „Wohnteil“ der Gebäude und wurden als Durchschnittswert für die jeweilige Mitgliedskommune abgeleitet. Umrechnungs-koeffizienten finden daher keine Anwendung. Für Grundstücke im Innenbereich wurden vom GGA Baiersbronn keine signifikanten Wertunterschiede bei Grundstückskäufen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen festgestellt. Hilfsweise können folgende Umrechnungskoeffizienten aus Tab. 1 angewandt werden:

Tab. 1: Flächenumrechnungskoeffizienten (Quelle: Vergleichswertrichtlinie 2014, Anlage 2, ergänzt mit 300 und 400 m² durch GGA Baiersbronn)

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizienten (nicht GFZ-bereinigt)
300	1.05
400	1.04
500	1.03
600	1.02
700	1.00
800	0.99
900	0.98
1.000	0.97
1.100	0.96
1.200	0.96

2 Kurzcharakteristik des Zuständigkeitsbereichs

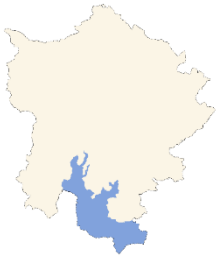
Der Landkreis Freudenstadt ist landschaftlich und klimatisch vielseitig. Während im Westen große Gebiete des Kreises waldbedeckt sind und Höhenlagen zwischen 600 und 1.150 m vorherrschen, liegt der östliche Teil des Landkreises um Horb mit seiner offeneren Landschaft deutlich tiefer. Das einzigartige Naturpotential wird hervorgehoben durch den mehr als 10.000 ha großen Nationalpark Schwarzwald, der sich zu knapp 2/3 auf der Fläche des Landkreises ausdehnt. Eine der Stärken des insgesamt 871 km² großen Kreises ist die Kombination dieser naturräumlichen Ausstattung mit dessen Attraktivität als innovativer Wirtschaftsstandort. Ein leistungsstarker Mittelstand mit vielen traditionellen Handwerksbetrieben, gepaart mit Weltmarktführern im Industriesektor sowie einer weitbekannten Spitzengastronomie stehen stellverstretend für die Schaffenskraft und das Qualitätsbewusstsein der Menschen vor Ort. Die Lebensqualität im Landkreis Freudenstadt wird durch die gute Anbindung zu den Arbeitsplätzen, einem breitem Einkaufsangebot, hervorragenden Bildungseinrichtungen und der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten unterstrichen.

Abb. 2: Naturräumliche Gliederung des Zuständigkeitsbereichs des GGA Baiersbronn. (Quelle: LUBW, eigene Darstellung)

2.1 Unsere Mitgliedskommunen

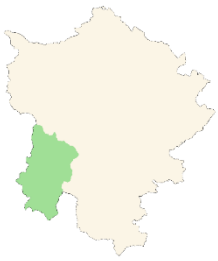
Der Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn im Landkreis Freudenstadt umfasst 13 Mitgliedskommunen auf einer Fläche von knapp 700 km² und hat 83.818 Einwohner (2021).

2.1.1 Stadt Alpirsbach



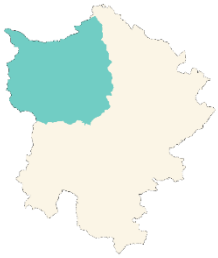
Die Stadt Alpirsbach liegt im oberen Kinzigtal im schwäbischen Teil des Mittleren Schwarzwalds und grenzt im Süden und Südosten and den Landkreis Rottweil. Die 6.198 Bewohner (Stand 31.12.2021) verteilen sich auf die Stadt Alpirsbach selbst sowie seine Stadtteile Rötenbach, Ehlenbogen, Peterzell, Reinerzau, Reutin und Römlinsdorf. Hinzu kommen noch kleinere Siedlungen wie Aischfeld, Breitenwies, Gräben und Hönweiler. Die Gesamtfläche der Stadt Alpirsbach umfasst 64,56 km².

2.1.2 Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach



Bad Rippoldsau-Schapbach liegt im Südwesten des Landkreises Freudenstadt und grenzt an den Ortenau- sowie an den Landkreis Rottweil. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über den Bereich des oberen Wolftals und seiner Seitentäler südlich des Kniebis. 2.044 EinwohnerInnen (2021) beheimaten die beiden Teilorte inklusive der Siedlung Holzwald auf einer Gesamtfläche von 73,15 km². Naturräumlich gehört Bad Rippoldsau-Schapbach zur übergeordneten Einheit des Mittleren Schwarzwalds.

2.1.3 Gemeinde Baiersbronn



Baiersbronn liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Freudenstadt und grenzt nördlich an den Landkreis Rastatt und westlich an den Ortenaukreis. Die überwiegend mit Wald bedeckte Gemeinde (ca. 84% der Gesamtfläche von knapp 190 km²) erstreckt sich über das Gebiet der oberen Murg und ihrer Quelltäler. 2021 hatte Baiersbronn mit seinem gleichnamigen Mutterort und den Ortsteilen Mitteltal, Obertal (mit Buhlbach), Tonbach, Friedrichstal, Reichenbacher Höfe, Klosterreichenbach, Heselbach, Röt-Schönegründ, Huzenbach, Schwarzenberg, Schönmünzach, Schönmünz und Langenbach 14.796 Einwohner. Baiersbronn gehört naturräumlich zur Einheit von Grindenschwarzwald und Enzhöhen.

2.1.4 Stadt Dornstetten

Die Stadt Dornstetten mit seinen beiden Teilorten Aach und Hallwangen liegt im nördlichen Schwarzwald inmitten des Landkreises Freudenstadt. Dornstettens Einwohnerzahl beläuft sich auf 8.112 (2021). Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 24,2 km². Nördlich der Stadt verläuft die Randverwerfung des Grabenbruchs, welche den Schwarzwaldanteil des Gebiets abgrenzt. Naturräumlich gehört das Stadtgebiet zu den übergeordneten Einheiten der Schwarzwald-Randplatten und im südöstlichen Bereich zu den Oberen Gäuen.

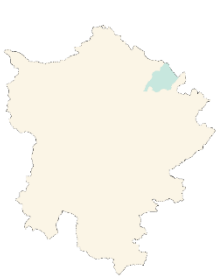
2.1.5 Stadt Freudenstadt

Die Kreisstadt Freudenstadt (23.704 EinwohnerInnen, 2021) liegt im westlichen Teil des gleichnamigen Landkreises. Das 87,54 km² große Stadtgebiet erstreckt sich im Grenzbereich von Schwarzwald und dem Gäu. Freudenstadt hat neun Stadtteile und Ansiedlungen, namentlich Dietersweiler/Lauterbad, Grüntal-Frutenhof, Igelsberg, Musbach, Kniebis, Zwieselberg, Christophstal und Wittlensweiler. Naturräumlich gehört der südwestliche Teil Freudenstadts zu den übergeordneten Einheiten des Grindenschwarzwaldes und der nördliche und östliche Teil zu den Schwarzwald-Randplatten.

2.1.6 Gemeinde Glatten

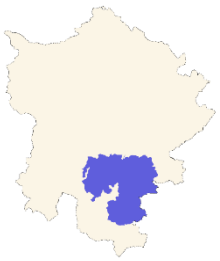
Die Gemeinde Glatten (2.640 Einwohner auf einer Fläche von 15,52 km², Stand 2021) mit den Ortsteilen Böffingen und Neuneck liegt im Südosten des Landkreises an der Grenze zum Landkreis Rottweil. In Nord-Süd-Richtung verläuft das Glatttal als zentrale Achse durch das Gemeindegebiet. Naturräumlich überwiegend zu den Oberen Gäuen zählend, hat Glatten im Nordwesten und Westen noch Anteile an den Schwarzwald-Randplatten.

2.1.7 Gemeinde Grömbach



Die Gemeinde Grömbach liegt im Norden des Landkreises Freudenstadt und grenzt hier an den Landkreis Calw. 2021 lebten in Grömbach 608 BewohnerInnen auf einer Fläche von 12,18 km². Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf der Hochfläche des Oberen Buntsandsteins zwischen dem Nagold- und Zinsbachtal. Die steil und tief eigeschnittene Nagold ist zugleich die Nordwestgrenze. Naturräumlich gehört das Gemeindegebiet zu den Schwarzwald-Randplatten.

2.1.8 Gemeinde Loßburg

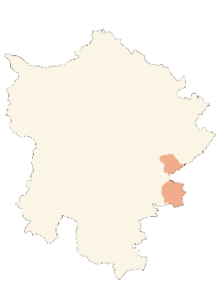


Die Gemeinde Loßburg liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Freudenstadt und grenzt im Südosten an den Landkreis Rottweil. die 7.604 Einwohner verteilen sich auf die Orte Loßburg/Rodt, Lombach, Schömberg, Sterneck, Vierundzwanzig Höfe, Wittendorf, Betzweiler und Wälde auf einer Gesamtfläche von 79,25 km². Das Gebiet erstreckt sich über den südwestlichen Rand des Freudenstädter Grabens mit ca. gleich großen Anteilen am Schwarzwald und am Gäu. Naturräumlich hat es Anteile an vier großen Einheiten: dem Grindenschwarzwald und den Enzhöhen, den Schwarzwald-Randplatten, den Oberen Gäuen und dem Mittleren Schwarzwald.

2.1.9 Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Pfalzgrafenweiler liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Freudenstadt und grenzt nach Norden hin teilweise an den Landkreis Calw. Das 44,69 km² große Gemeindegebiet erstreckt sich am östlichen Schwarzwaldrand auf einer waldreichen Hochfläche zwischen den Tälern von Nagold und Waldach. Zu Pfalzgrafenweiler selbst gehören zudem die Ortsteile Neu-Nuifra, Bösingen, Durrweiler, Edelweiler, Herzogsweiler und Kälberbronn. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde betrug 2021 7.100. Naturräumlich gehört das Gebiet fast vollständig zur übergreifenden Einheit der Schwarzwald-Randplatten.

2.1.10 Gemeinde Schopfloch

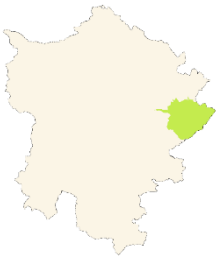


Die Gemeinde Schopfloch liegt im süd-südöstlichen Teil des Landkreises und besteht aus zwei voneinander getrennten Teilen: nördlich der namensgebende Ortsteil Schopfloch und südlich die beiden Ortsteile Oberiflingen und Unteriflingen. Auf einer Gesamtfläche von 17 km² leben 2.577 Personen (Stand 2021). Das Gemeindegebiet wird von der nördlichen Randverwerfung des Freudenstädter Grabens durchzogen und gehört naturräumlich zur größeren Einheit der Oberen Gäue.

2.1.11 Gemeinde Seewald

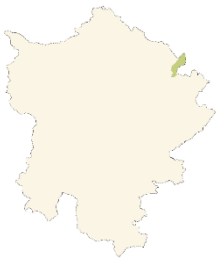
Die Gemeinde Seewald liegt am Nordrand des Landkreises Freudenstadt und grenzt hier an die Landkreise Rastatt und Calw. Das zu mehr als drei Viertel bewaldete Gemeindegebiet liegt zwischen den Höhen des Hauptbundsandsteins mit den Quelltälern von Nagold und Enz. Mit seinen 2.154 Einwohnern (2021) besteht Seewald aus den Ortsteilen Besenfeld, Göttelfingen mit Allmandle und Eisenbach, Erzgrube, Hochdorf und Schernbach. Das Gemeindegebiet umfasst 58,49 km² und gehört naturräumlich zu großen Einheiten des Grindenschwarzwaldes und den Enzhöhen im Nordwesten sowie den Schwarzwald-Randplatten im Süden und Osten.

2.1.12 Gemeinde Waldachtal



Waldachtal liegt im zentralöstlichen Bereich des Landkreises Freudenstadt und grenzt im nordöstlichen Bereich an den Landkreis Calw. Das Gemeindegebiet mit seinen Teilorten Lützenhardt, Salzstetten, Tumlingen, Hörschweiler und Cresbach mit Ober- und Unterwaldach sowie Vesperweiler erstreckt sich and den östlichen Ausläufern des Mittleren Schwarzwalds. Waldachtal hat 2021 6.130 Einwohner und eine Gesamtfläche von knapp 30 km². Naturräumlich umfasst das Gebiet Anteile an den beiden Großeinheiten der Schwarzwald-Randplatten und der Oberen Gäue.

2.1.13 Gemeinde Wörnersberg



Die 3,48 km² große Gemeinde Wörnersberg ist die kleinste selbständige Gemeinde in Baden-Württemberg und liegt an der nördlichen Kreisgrenze zum Landkreis Calw. Das schmale Gemeindegebiet erstreckt sich auf einem Hochflächenriedel des Oberen Buntsandsteins und reicht and der Ostseite in das steil eingekerbte Zinsbachtal hinab. Wörnersberg hatte 2021 206 Einwohner und gehört naturräumlich zum Gebiet der Schwarzwald-Randplatten.

3 Strukturdaten

Der Grundstücksmarkt einer Region wird neben allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wesentlichen von folgenden Faktoren geprägt:

- der naturräumlichen Gliederung
- der verkehrlichen Erschließung (Straße, Schiene, Luft, Wasser)
- den Infrastruktureinrichtungen (Versorgung, Erholung, Freizeit)
- den Nutzungen und Strukturen des Grund und Bodens (Landnutzung)
- der Bevölkerungsstruktur (Demographie und Wanderungssaldo)
- der Wirtschaftskraft und Arbeitsmarktsituation

Der Landkreis Freudenstadt weist ein sehr inhomogenes strukturelles Gesamtbild auf. Aufgrund der geographischen statistischen Einheiten erfolgt die Betrachtung der Strukturdaten zu Bevölkerung, Flächennutzung, Wirtschaft und Arbeit, Verkehr und Infrastruktur, Tourismus, Bildung sowie Bautätigkeit und Wohnen in diesem Bericht mit bis auf wenige Ausnahmen durchweg auf Basis des gesamten Landkreises (inkl. der Kommunen Horb a.N., Empfingen und Eutingen).

3.1 Bevölkerung

Die Gesamtbevölkerung des Landkreises Freudenstadt belief sich 2021 auf ca. 119.000 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 137 Einwohnern/km² entspricht. Hinsichtlich der Einwohnerzahl ist der Landkreis Freudenstadt der zweitkleinste in Baden-Württemberg. Der Ausländeranteil an der Bevölkerung belief sich 2021 auf ca. 13 %. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung liegt bei 44,5 Jahren, aufgeschlüsselt nach Geschlechtern sind die Männer mit 43,2 Jahren durchschnittlich jünger als die Frauen (45,7 Jahre).

Veränderungen in der räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegung haben sich im Landkreis durch die Corona-Pandemie insofern bemerkbar gemacht, dass die Sterberate angestiegen ist und die Zu- und Abwanderung in den Jahren 2020 und 2021 im Vergleich zu den Vorjahren abgenommen hat (Tab.1).

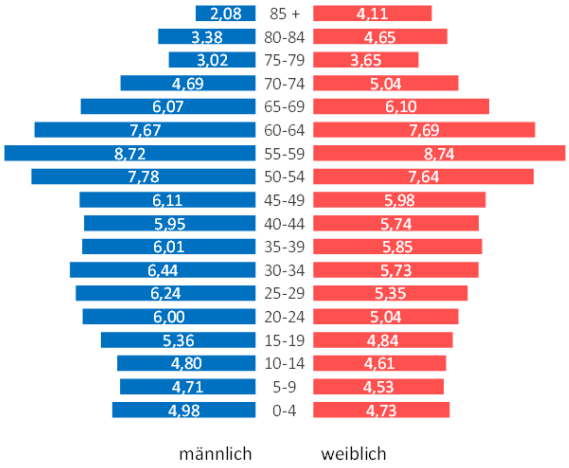


Abb. 3: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Freudenstadt in Prozent nach Alterskohorten 2021. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Aufbereitung und Darstellung der Daten)

Tab. 2: Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung im Landkreis Freudenstadt 2020/2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Merkmal	**2020**			**2021**		
	Gesamt	männlich	weiblich	Gesamt	männlich	weiblich
Zugezogene	7.505	4.009	3.496	8.543	4.464	4.079
Fortgezogene	7.064	3.749	3.315	7.535	3.997	3.538
Wanderungssaldo	***+441***	***+260***	***+181***	***+1.008***	***+467***	***+541***
Lebendgeborene	1.097	550	547	1.163	604	559
Gestorbene	1.402	708	694	1.338	696	642
Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)	***-305***	***-158***	***-147***	***-175***	***-92***	***-83***
Bevölkerungsbewegung gesamt	***+136***	***+102***	***+34***	***+833***	***+375***	***+458***

3.2 Landnutzung

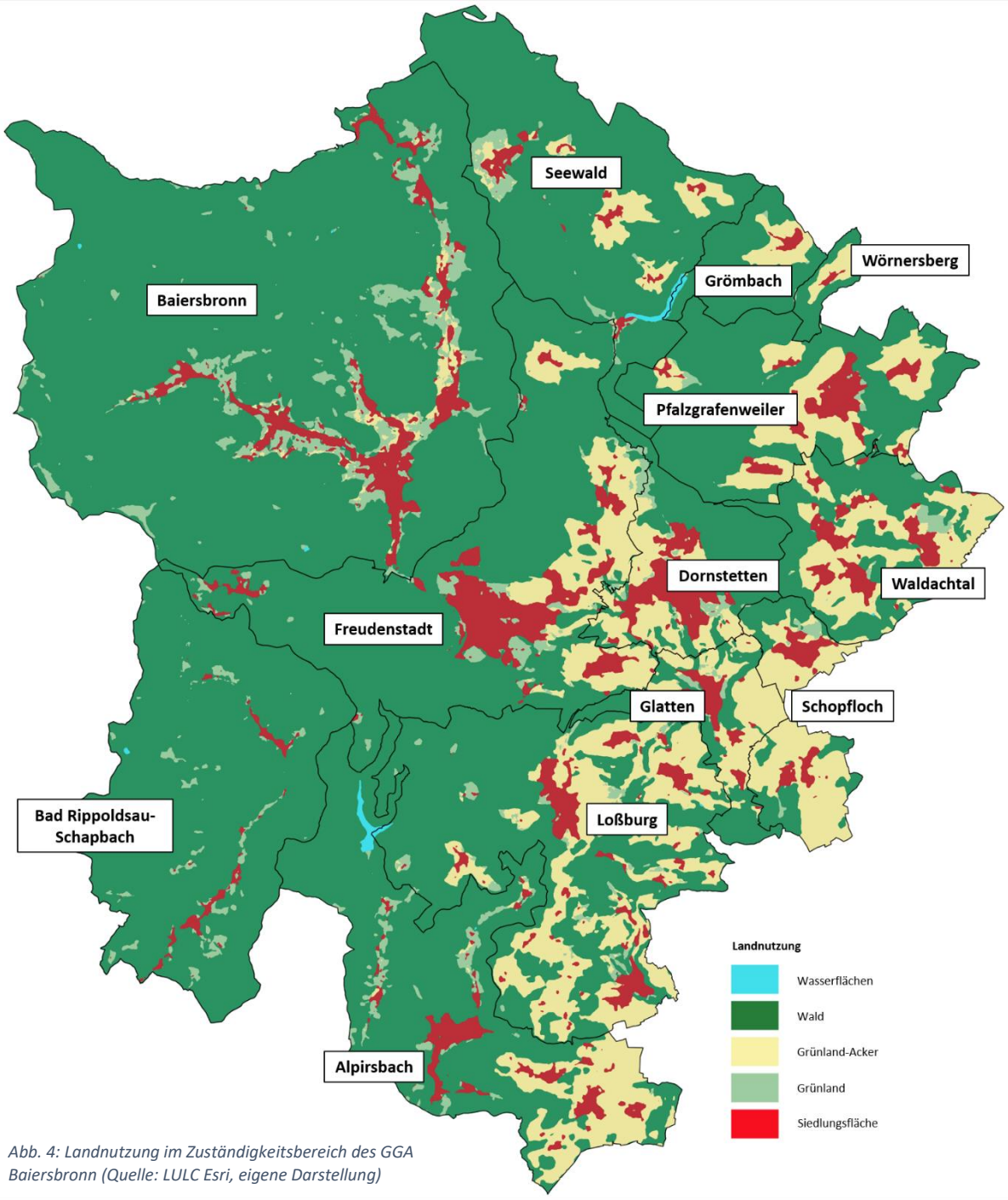


Abb. 4: Landnutzung im Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn (Quelle: LULC Esri, eigene Darstellung)

Nutzungsart	Bodenfläche gesamt in ha Landkreis Freudenstadt	Anteil an jeweiliger Bodenfläche insgesamt in %	
		Landkreis Freudenstadt	Baden-Württemberg
Siedlung	4.967	5,7	9,4
Verkehr	3.735	4,3	5,6
Vegetation	77.811	89,4	83,9
Gewässer	526	0,6	1,1
Bodenfläche gesamt	87.040	100,0	100,0

Tab. 3 (oben): Flächen tatsächlicher Nutzung in ha im Landkreis Freudenstadt und im prozentualen für Baden-Württemberg 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Hauptnutzungsarten	1999	2010	2016	2020
Ackerland	9.936	9.490	9.267	9.051
Grünland	9.281	9.409	9.685	9.690
Obstanbau	17	2	7	4
Gesamt	*19.258*	*18.914*	*18.967*	*18.752*

Tab. 4 (links): Veränderung der Flächen landwirtschaftlicher hauptnutzungsarten 1999 – 2020 im Landkreis Freudenstadt (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

3.3 Wirtschaft und Arbeit

Der Landkreis Freudenstadt als Wirtschaftsstandort im Schwarzwald zwischen Rheinschiene und der Metropolregion Stuttgart stellt ein Bindeglied dieser beiden Technologieregionen dar, ausgestattet mit zahlreichen innovativen Industriebetrieben von Weltrang und einer breitgefächerten Dienstleistungsstruktur sowie einem großen Mix an Mittelstandsbetrieben.

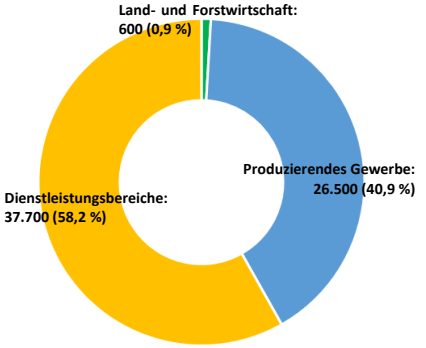


Abb. 5: Erwerbstätige nach Sektoren im Landkreis Freudenstadt 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Tab. 5: Erwerbstätige im Landkreis Freudenstadt nach Sektoren und im Vergleich zu Baden-Württemberg (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

	Erwerbstätige gesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe				Dienstleistungsgewerbe			
			gesamt	davon			gesamt	davon		
				Produzierendes Gewerbe (ohne Bau)		Baugewerbe		Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information u. Kommunikation	Finanz-, Versicherungs- und Unternehmens-dienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen	Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit
				gesamt	darunter verarbeitendes Gewerbe					
Landkreis Freudenstadt	**64.800**	600	26.500	22.400	22.100	4.100	37.700	14.600	7.000	16.100
Baden-Württemberg	**6.308.700**	67.500	1.927.700	1.578.900	1.507.100	348.800	4.313.500	1.521.600	966.400	1.825.500

3.3.1 Wirtschaft

Tab. 6: Kenndaten von Wirtschaftssektoren des Landkreises Freudenstadt; sämtliche Angaben in Mio. €. (Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“)

Landkreis Freudenstadt	2010	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt *(Baden-Württemberg)*	3.622 *(382.897)*	4.859 *(526.444)*	4.584 *(505.400)*
Bruttowertschöpfung *(Baden-Württemberg)*	3.256 *(344.268)*	4.380 *(474.504)*	4.152 *(457.789)*
Land- und Forstwirtschaft	23	25	28
Produzierendes Gewerbe	1.299	1.900	1.671
Baugewerbe	154	248	276
Handel, Verkehr, Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation	576	704	651
Finanz-, Versicherungs- u. Unternehmensdienstleister, Grundstückswesen	600	804	813
Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit	605	699	713

Tab. 7: Verarbeitendes Gewerbe im Landkreis Freudenstadt 2020 (Quelle: IHK Nordschwarzwald)

Wirtschaftszweig	Anzahl Betriebe	Anzahl Beschäftigte	Gesamt-umsatz in 1.000 €	Anteil Auslandsumsatz in 1.000 €	Exportquote in Prozent
Ernährungsgewerbe	18	1.007	207.396	34.664	16,7
Holzgewerbe (ohne Möbelherstellung)	8	220	47.402	12.318	26,0
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	13	2.319	611.869	300.301	49,1
Metallerzeugung, Herstellung von Metallwaren	25	1.935	243.726	68.915	28,3
Maschinenbau	30	9.643	1.967.552	1.217.162	61,9
Herstellung von elektronischen und optischen Erzeugnissen und elektrischen Ausrüstungen	10	360	102.670	30.789	30,0
Herstellung von Möbeln und sonstiges	14	802	95.974	18.719	19,5

Der Landkreis Freudenstadt hatte 2020 bezogen auf 10.000 Einwohner eine Anzahl von 63 Gewerbeanmeldungen zu verzeichnen. Für Baden-Württemberg waren es im selben Jahr 74,3 Anmeldungen für Gewerbe auf 10.000 Einwohner.

3.3.2 Arbeit

Tab. 8: Bruttolöhne von Arbeitnehmern 2019; Angaben in Euro (Quelle: www.spiegel.de)

	Medianlohn	Männer	Frauen	Ungelernte	Facharbeiter	Akademiker
Landkreis Freudenstadt	3.625	3.997	2.828	2.508	3.682	5.542
Baden-Württemberg	3.684	3.975	3.161	2.721	3.607	5.444

Tab. 9: Arbeitslosenzahl bzw. -quote 2021 und 2022 im Landkreis Freudenstadt im Vergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

	2021 (Dezember)		2022 (Dezember)	
	Zahl	Quote in %	Zahl	Quote in %
Landkreis Freudenstadt	2.463	3,5	2.227	3,2
Baden-Württemberg	247.774	3,9	227.463	3,6
Bundesrepublik Deutschland	2.329.529	5,1	2.453.879	5,4

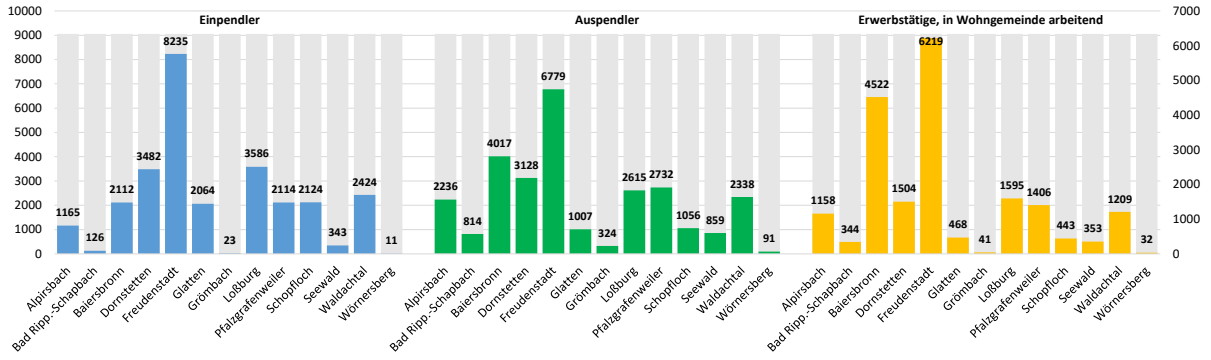


Abb. 6: Durchschnittliche Pendlerbewegungen in den Kommunen des Zuständigkeitsbereichs 2022 (Quelle: www.pendleratlas.statistikportal.de)

3.4 Verkehr, Mobilität und Infrastruktur

Im ländlich geprägten Landkreis Freudenstadt stellt der Individualverkehr eine der größten Herausforderungen dar. Durch neue innovative Mobilitätskonzepte, mit denen die bisherigen Möglichkeiten zur Mobilität wie ÖPNV, Bus, Bahn, Auto und Fahrrad mit neuen digitalen Möglichkeiten vernetzt werden, soll die Attraktivität gesteigert und der Energieverbrauch gesenkt werden. Die Infrastruktur für E-Mobilität soll dabei im Vordergrund stehen. Das Radwegenetz soll insbesondere mit Blick auf die Zunahme an E-Bikes weiter ausgebaut werden, damit der Umstieg vom Auto aufs Fahrrad Anreize verschafft. Der Pkw-Bestand pro 1.000 Einwohner im Landkreis Freudenstadt belief sich 2021 auf ca. 660.

Das Netzwerk an öffentlichen Elektroladesäulen im Landkreis Freudenstadt wies im Juli 2022 79 Normalladepunkte und 15 Schnellladepunkte auf. In ganz Baden-Württemberg gab es zum 01.09.2022 etwas mehr als 12.010 Ladepunkte (10.270 Normalladepunkte, 1.740 Schnellladesäulen). Das bedeutet, weniger als 1 % der landesweiten Ladesäulen sind im Landkreis Freudenstadt zu finden. In Deutschland gab es zu diesem Zeitpunkt insgesamt 68.275 Ladesäulen.

3.4.1 Straßenverkehr

Der Landkreis Freudenstadt liegt straßenverkehrstechnisch zwar dezentral, hat jedoch überörtliche Anbindung durch zwei Autobahnanschlussstellen zur A 81 (Horb a.N. sowie Empfingen), welche allerdings beide nicht im Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn verortet sind. Neben den Zufahrten zur A 81 bestehen überörtliche Verbindungen zur A 5 zum Autobahnanschluss Achern (westlich) sowie Rastatt-Nord (nördlich). Hauptverbindungswege im Landkreis sind folgende Bundesstraßen:

B 28 von Kehl bis Ulm/Donau (West-Ost)
B 32 von Horb a.N. (lediglich bis Autobahnanschlussstelle Horb)
B 294 von Bretten bis Freiburg im Breisgau (Nord-Süd)
B 462 von Rastatt bis Rottweil (Nord-Süd)
B 500 von Iffezheim über Baden-Baden (Schwarzwaldhochstraße) bis Waldshut (Nord-Süd)

Tab. 10: Bestand an Kraftfahrzeugen nach Fahrzeugart im Landkreis Freudenstadt 2020 und 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

	Kfz gesamt	Krafträder	Pkw	Omnibusse	Lkw	Zugmaschinen	Sonstige Kfz
2021	99.141	8.920	78.309	163	4.523	6.739	487
2022	100.447	9.184	**79.060**	175	4.693	6.881	498

Von den **79.060 Pkw** sind im Landkreis 2,3 % als (reine) Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge registriert. 958 Fahrzeuge fahren mit reinem Elektroantrieb, was insgesamt 1,2 % der Autos insgesamt entspricht. Hinzu kommen 2.508 Hybridfahrzeuge. Von diesen fahren 883 als sog. Plug-in-Hybride zum Teil elektrisch (letztere zählen statistisch zu den obigen 2,3 % der E-Autos dazu).

3.4.2 Schienenverkehr

Der Landkreis ist in nördlicher Richtung (Murgtalbahn) mit den Städten Rastatt/Karlsruhe verbunden (Nahverkehr im Stundentakt). Des Weiteren bestehen Verbindungen mit der Gäubahn Richtung Stuttgart und mit der Kinzigtalbahn über Alpirsbach/Haslach Richtung Offenburg. Intercity-Stopps befinden sich in Horb a.N. und Eutingen (Gäu) in Nord-Süd-Richtung.

3.4.3 Breitbandabdeckung

Tab. 11: Mobilfunkabdeckung für das Zuständigkeitsgebiet des GGA Baiersbronn (Quelle: Bundesnetzagentur, Stand 13.12.2022)

	Anzahl	**Breitband**				**Mobilfunk**		
		50 Mbit/s	**100 Mbit/s**	**200 Mbit/s**	**>400 Mbit/s**	**2G**	**4G**	**5G (DSS)**
Haushalte	37.183	71,09 %	58,66 %	48,88 %	39,14 %	99,80 %	97,77 %	67,48 %
Schulen	52	88,08 %	83,30 %	48,84 %	32,14 %	-	-	-
Fläche (km²)	700	-	-	-	-	98,80 %	91,75 %	47,22 %

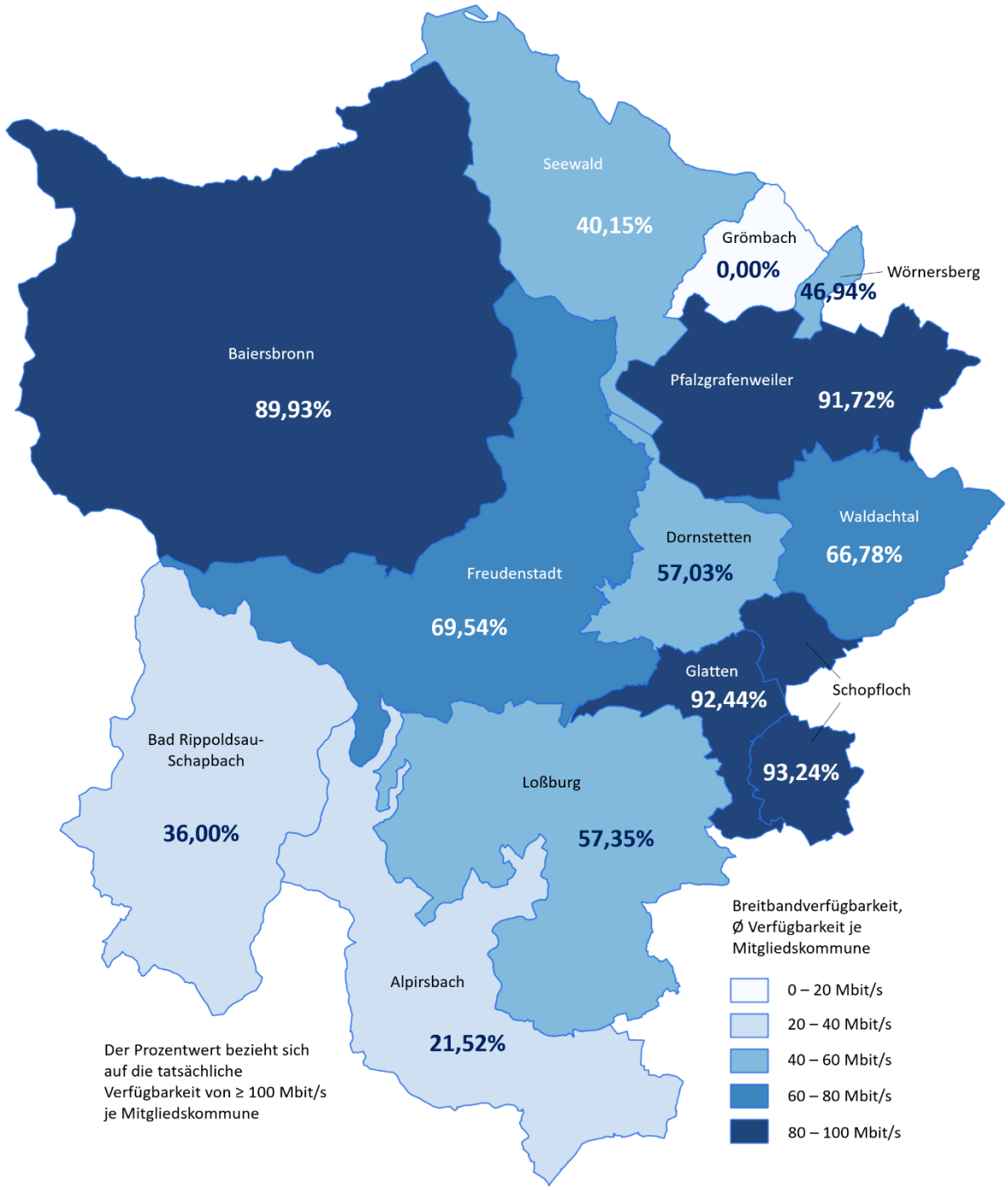


Abb. 7.: Breitbandabdeckung im Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn für die Verfügbarkeit der Klasse 100 Mbit/s; Stand 31.12.2022. (Quelle: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas/start.html)

3.5 Tourismus

Der Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn weist über 7 Hektar Fläche des „Nationalparks Schwarzwald“ aus, welcher 2014 als erster Nationalpark Baden-Württembergs eröffnet wurde. Die Nationalparkregion mit seinem 2021 eröffneten Besucherzentrum soll sich als Magnet für Naturfreunde und Erholungssuchende verankern und den Nordschwarzwald als Bereich des sanften Tourismus in Kombination mit Entspannung und Genussgastronomie etablieren. Wandern und Radwandern auf hunderten von Kilometern ausgewiesenen Wegen und Pfaden bieten für Gäste und Einheimische eine abwechslungsreiche Mischung an Natur und kulturellen Anlaufpunkten. Ein breites Beherbergungsangebot und viele Möglichkeiten des Tagestourismus sind weitere Qualitätsmerkmale der Region.

Tab. 12: Beherbergung im Reiseverkehr im Landkreis Freudenstadt 2019 – 2021, inkl. Campingplätze (Quelle: Tourismusstatistik Baden-Württemberg)

Jahr	Anzahl Betriebe	Schlafgelegenheiten	Ankünfte		Übernachtungen		Aufenthaltsdauer in Tagen	Auslastung in %
			Insgesamt	Ausländer	Insgesamt	Ausländer		
2019	212	11.396	512.618	97.691	1.672.874	296.693	3,3	43,2
2020	193	10.825	305.241	44.015	1.104.771	143.491	3,6	36,7
2021	188	10.829	297.395	37.644	1.088.916	125.053	3,7	34,6

3.6 Bildung

Schon für die Kleinsten gibt es eine bedarfsgerechte, flexible Betreuung in Krippen, Kindergärten, Horten und Tagespflegefamilien. Eine breite, wohnortnahe Schulbildung und sehr gute berufliche Perspektiven sprechen für die Region. Junge Menschen studieren praxisnah an der Dualen Hochschule in Horb am Neckar und am „Campus Schwarzwald“ in Freudenstadt. Berufstätige vereinen Familie und Job Landkreis Freudenstadt besonders gut.

Tab. 13: Schulen sowie Schüler/-innen an öffentlichen und privaten Schulen im Landkreis Freudenstadt nach Schulart 2021/2022 (Quelle: Amtliche Schulstatistik)

Schulart	Schulen insgesamt	Schüler/-innen	Öffentliche Schulen		Private Schulen	
			Schulen	Schüler/-innen	Schulen	Schüler/-innen
Grundschulen	32	4.033	32	4.033	-	-
Werkreal-/Hauptschulen	5	838	5	838	-	-
SBBZ3*	8	704	5	461	3	243
Realschulen	6	2.469	6	2.469	-	-
Gymnasien	5	2.466	5	2.466	-	-
Gemeinschaftsschulen	3	606	3	606	-	-
Waldorfschulen	1	265	-		1	265
Insgesamt	**60**	**11.381**	**56**	**10.873**	**4**	**508**

* Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren (bis 2014/2015 Sonderschulen)

Der Anteil der Schulabgänger mit allgemeiner Hochschulreife betrug 2020 18,6 %, außerdem verließen 7,2 % der Schulpflichtigen die Bildungseinrichtungen ohne Abschluss.

Tab. 14: Kindertageseinrichtungen nach Art und Personal im Landkreis Freudenstadt (Quelle: Statistik der Kinder- und Jugendhilfe)

Merkmal	**2022**
Einrichtungen insgesamt	106
mit Kindern unter 3 Jahren	7
mit Kindern von 2 bis unter 8 Jahren (ohne Schulkinder)	56
mit Kindern von 5 bis unter 14 Jahren (nur Schulkinder)	3
mit Kindern aller Altersklassen	40
mit integrativer Betreuung	43
Genehmigte Plätze	5.216
Tätige Personen insgesamt	1.019
Pädagogisches Personal	845
Rechnerische Zahl der Vollzeitstellen im pädagogischen Bereich	605

3.7 Bautätigkeit und Wohnen

	in %
Alpirsbach	100,0
Bad Rippoldsau-Schapbach	k.A.
Baiersbronn	100,0
Dornstetten	89,5
Freudenstadt	81,8
Glatten	80,0
Grömbach	100,0
Loßburg	95,5
Pfalzgrafenweiler	89,5
Schopfloch	88,6
Seewald	100,0
Waldachtal	71,4
Wörnersberg	k.A.
Landkreis Freudenstadt	*88,3*
Baden-Württemberg	**83,6**

Tab. 15: Anteil neuer Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen in Prozent 2020 (Quelle: DeStatis)

Tab. 16: Wohnungen 2021 nach der Zahl der Räume im Landkreis Freudenstadt und Baden-Württemberg (Quelle: DeStatis)

2021	**Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**											**Darunter in Nichtwohngebäuden**	
	davon mit … Räumen (Anzahl)									Räume gesamt	Wohnfläche insgesamt in 1.000 m²		
	gesamt	1	2	3	4	5	6	7 oder mehr				Wohnungen (Anzahl)	Wohnfläche in 1.000 m²
								Wohnungen	Räume				
Landkreis Freudenstadt	58.884	1.409	4.492	9.821	13.397	11.389	7.949	10.427	85.234	283.317	5.934	3.356	310
Baden-Württemberg	5.412.501	192.197	452.733	1.031.633	1.366.633	977.129	652.378	739.798	5.957.131	24.416.138	523.046	212.126	19.813

4 Grundstücksverkehr

Die Summe der Flurstücke (Grundstücke) für den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn beläuft sich auf 88.338 (Stand 2022).

	Anzahl Flurstücke	Flächenanteil
Alpirsbach	7.764	8,79 %
Bad Rippoldsau-Schapbach	1.794	2,03 %
Baiersbronn	13.083	14,81 %
Dornstetten	7.046	7,98 %
Freudenstadt	16.344	18,50 %
Glatten	3.747	4,24 %
Grömbach	1.703	1,92 %
Loßburg	9.833	11,13 %
Pfalzgrafenweiler	9.142	10,35 %
Schopfloch	3.593	4,07 %
Seewald	5.397	6,11 %
Waldachtal	8.321	9,42 %
Wörnersberg	571	0,65 %

Tab. 17: Flurstücke und deren prozentualen Anteile bezogen auf den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn (Quelle: ALKIS/LGL, eigene Datenaufbereitung)

4.1 Anzahl und Umsätze auswertbarer Verkäufe 2021 und 2022 nach Teilmärkten auf Mitgliedsebene

Tab. 18: Gegenüberstellung auswertbarer Kauffälle auf Mitgliedsebene nach Anzahl und Umsätzen 2021 und 2022

Anzahl Kauffälle und Gesamtumsätze in den Mitgliedskommunen des Berichtsgebiets 2021 und 2022[1)]																
	Wohnungs- und Teileigentum				**Bebaute Grundstücke**				**Land- und forstwirtschaftliche Flächen**				**Unbebaute Flächen[2)]**			
	Anzahl		**Umsatz in Mio. €**		**Anzahl**		**Umsatz in Mio. €**		**Anzahl**		**Umsatz in Mio. €**		**Anzahl**		**Umsatz in Mio. €**	
	2021	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**
Alpirsbach	10	11	1,14	1,37	27	34	7,15	9,85	21	17	0,40	0,22	21	17	0,93	0,80
Bad Ripp.-Schapbach	2	9	0,15	0,57	9	5	3,19	2,01	2	2	0,01	0,02	3	1	0,13	0,16
Baiersbronn	82	60	7,83	6,00	49	50	19,45	20,13	15	15	0,21	0,25	21	22	2,84	3,62
Dornstetten	57	25	10,54	5,61	16	21	6,45	8,05	14	11	0,10	0,16	17	30	1,99	1,45
Freudenstadt	197	208	29,05	35,42	56	74	23,45	29,61	27	37	0,69	0,62	57	35	6,04	3,26
Glatten	0	1	0	0,27	4	6	1,37	1,72	12	7	0,20	0,11	16	1	0,67	0,07
Grömbach	0	0	0	0	2	5	0,54	1,23	1	5	0,01	0,11	6	2	0,34	0,32
Loßburg	74	81	12,02	12,78	30	23	9,98	8,66	22	20	1,18	0,36	56	22	4,69	1,22
Pfalzgrafenweiler	5	18	1,09	3,24	16	25	9,09	12,77	12	3	0,22	0,02	14	12	0,58	0,79
Schopfloch	1	4	0,10	0,57	4	6	1,07	2,16	6	6	0,03	0,04	17	16	2,48	1,46
Seewald	5	1	0,26	0,03	15	7	3,91	2,43	14	5	1,25	0,09	12	3	0,72	0,28
Waldachtal	38	78	6,94	10,12	26	25	8,48	9,21	21	14	0,19	0,13	29	25	2,78	3,38
Wörnersberg	2	0	0,20	0	0	1	0	0,25	0	2	0	0,07	0	2	0	0,16
GGA Baiersbronn	**473**	**496**	**69,32**	**75,98**	**254**	**282**	**94,13**	**108,08**	**167**	**144**	**4,49**	**2,20**	**269**	**188**	**24,19**	**16,97**

1) Ohne Erbbaugrundstücke und sonstige Grundstücke 2) Unbebautes baureifes Land und werdendes Bauland

4.2 Analyse auswertbarer Kauffälle 2021 und 2022 nach deren Teilmarkt

Die unterschiedlichen Teilmärkte (bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Berichtsjahre 2021 und 2022 werden im Folgenden nochmals aufgeschlüsselt nach Anzahl, Umsätzen, Haustyp, Durchschnittspreisen/Fläche sowie durchschnittlicher Flächengröße betrachtet.

4.2.1 Bebaute Grundstücke

Tab. 19: Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“

Bebaute Grundstücke							
2021				2022			
EFH / ZFH freistehend	DHH / REH	RMH	MFH	EFH / ZFH freistehend	DHH / REH	RMH	MFH
Anzahl				Anzahl			
147	29	6	24	163	25	8	-
Umsatz Kaufverträge (in tausend Euro)				Umsatz Kaufverträge (in tausend Euro)			
43.496	8.596	1.608	13.032	56.587	7.019	1.889	-
Ø Umsatz Kaufvertrag (in tausend Euro)				Ø Umsatz Kaufvertrag (in tausend Euro)			
302	300	275	551	347	281	236	-
Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche (in Euro)				Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche (in Euro)			
1.995	2.215	2.333	1.657	2.297	2.591	2.192	-

EFH = Einfamilienhaus; ZFH = Zweifamilienhaus; DHH = Doppelhaushälfte; REH = Reihenendhaus; RMH = Reihenmittelhaus; MFH = Mehrfamilienhaus

4.2.2 Wohnungseigentum

Tab. 20: Teilmarkt „Wohnungseigentum“

Wohnungseigentum			
2021		2022	
Erstkauf / Neubau	Weiterverkauf	Erstkauf / Neubau	Weiterverkauf
Anzahl		Anzahl	
89	267	78	265
Umsatz (in tausend Euro)		Umsatz (in tausend Euro)	
27.917	37.209	27.162	43.484
Mittelwert Kaufpreis je m² (in Euro)		Mittelwert Kaufpreis je m² (in Euro)	
3.500	1.742	3.737	1.958
Ø Wohnfläche		Ø Wohnfläche	
90 m²	68 m²	87 m²	70 m²

4.2.3 Preise für Wohnungseigentum je m² Wohnfläche

Tab. 21: Preise für Teilmarkt „Wohnungseigentum“

Preise Wohnungseigentum je m² Wohnfläche (in Euro)							
2021				2022			
Alter				Alter			
Stadt FDS u. Stadtteile		restliche Mitgliedskommunen		Stadt FDS u. Stadtteile		restliche Mitgliedskommunen	
Neubau	Weiterverkauf	Neubau	Weiterverkauf	Neubau	Weiterverkauf	Neubau	Weiterverkauf
</= 45 m²				</= 45 m²			
1.511		1.600		2.008		1.491	
46 m² bis 69 m²				46 m² bis 69 m²			
4.071	1.855	3.428	1.564	4.359	2.023	4.005	1.832
70 m² bis 99 m²				70 m² bis 99 m²			
3.831	2.123	3.341	2.082	4.295	2.422	3.917	2.082
</= 100 m²				>/= 100 m²			
3.730	2.862	3.651	1.702	4.213	2.941	3.990	2.347

4.2.4 Teileigentum

Tab. 22: Teilmarkt „Teileigentum“

Teileigentum (Umsätze in Euro)			
2021		2022	
Erstkauf / Neubau	Weiterverkauf	Erstkauf / Neubau	Weiterverkauf
Ø Tiefgaragen / Garagen		Ø Tiefgaragen / Garagen	
24.417	13.939	23.558	14.715
Ø Carports / überdachte Stellplätze		Ø Carports / überdachte Stellplätze	
18.500	-	-	7.500
Stellplätze im Freien		Stellplätze im Freien	
11.459	17.500	9.968	10.098

4.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tab. 23: Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“

Land- und forstwirtschaftliche Flächen (Kaufpreise in tausend Euro; Kaufpreise je m² in Euro)							
2021				2022			
Anzahl	Kaufpreise	Ø Kaufpreis je m²	Fläche	Anzahl	Kaufpreise	Ø Kaufpreis je m²	Fläche
Gesamt				Gesamt			
167	7.348	4,70	268 ha	144	1.908	5,83	82 ha
Grünland (auswertbar)				Grünland (auswertbar)			
58	528	1,50	39 ha Ø 6.714 m²	45	283	1,21	24 ha Ø 5.317 m²
Ackerland (auswertbar)				Ackerland (auswertbar)			
44	620	1,94	34 ha Ø 7.647 m²	37	567	1,61	33 ha Ø 8.947 m²
Forst (auswertbar, ohne Aufwuchs)				Forst (auswertbar, ohne Aufwuchs)			
21	4.811	0,71	268 ha Ø 25.585 m²	18	126	0,72	16 ha Ø 8.711 m²

5 Sachwertfaktoren und Modellparameter

In der ImmoWertV21 findet sich folgende Definition:

§ 21 (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

§ 21 (3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von Kaufverträgen mit *„Sprengnetter AKuK“* ermittelt. Hierzu wurde eine Außenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt. Weiterhin dienten von den Käufern der Gebäude ausgefüllte Fragebögen bzw. Makler-Exposés mit Innenfotos und die jeweiligen Bauunterlagen als Grundlage.

5.1 Sachwertverfahren

Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema (nach § 35 ImmoWertV21 – Grundlagen des Sachwertverfahrens)

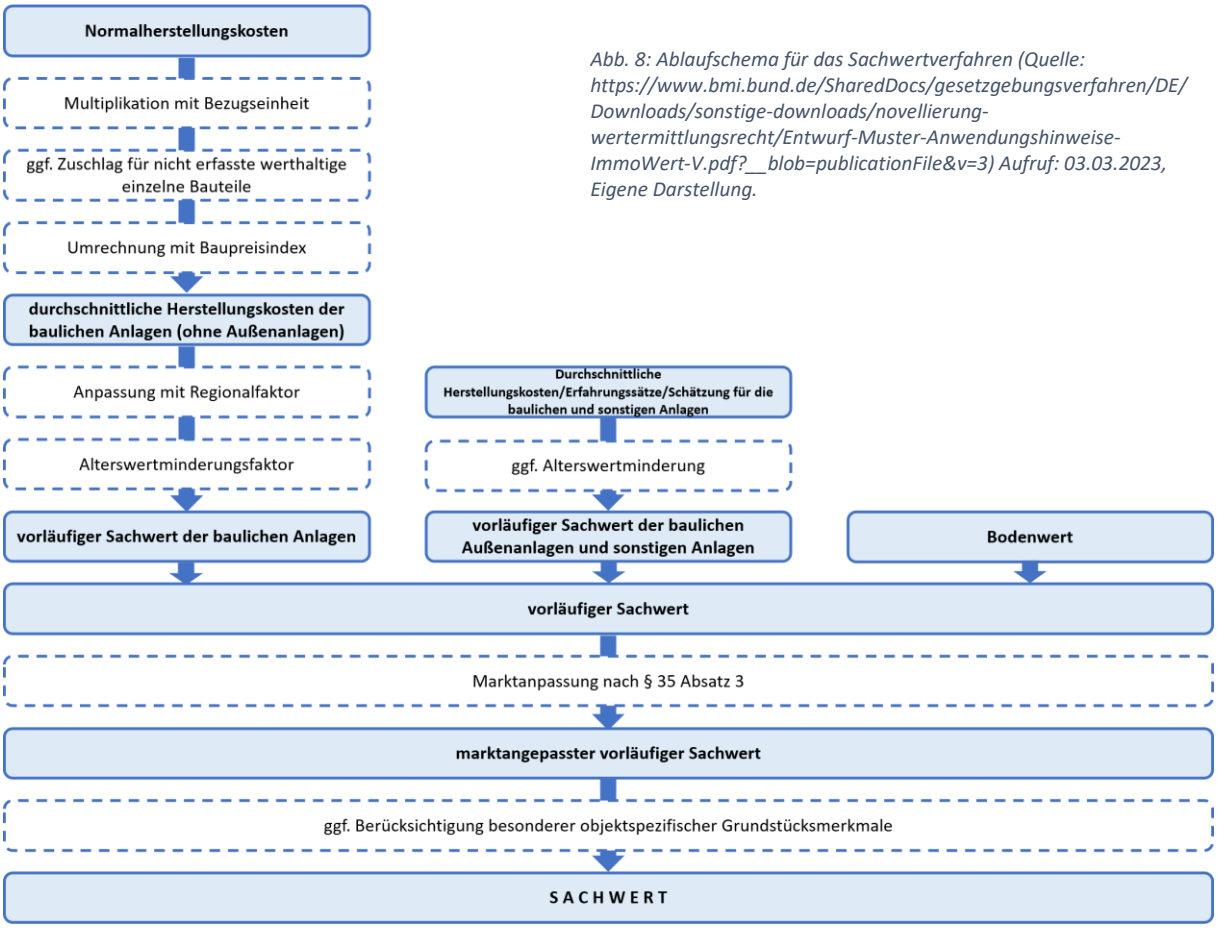


Abb. 8: Ablaufschema für das Sachwertverfahren (Quelle: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/sonstige-downloads/novellierung-wertermittlungsrecht/Entwurf-Muster-Anwendungshinweise-ImmoWert-V.pdf?__blob=publicationFile&v=3) Aufruf: 03.03.2023, Eigene Darstellung.

5.1.1 Rahmendaten

Tab. 24: Rahmendaten

Gegenstand	Bedeutung	Bemerkung
Zeitlicher Bezug	Median des Datums der ausgewerteten Kauffälle: 05.04.2022	
Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Gesamter Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn	Auswertung erfolgt nach Bodenwertniveaus und Gebäudestandards
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des GGA Baiersbronn	

5.1.2 Beschreibung der Stichprobe

Tab. 25: Stichprobe (Beschreibung)

Gegenstand	Bedeutung	Bemerkung
Auswertungszeitraum	2021 und 2022	
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Von 87 ausgewerteten Fällen wurden die Objekte mit Vermietung und Teilvermietung ausgeschlossen, so dass 80 Kaufpreise für unvermietete Gebäude zur Verfügung standen.	Es wurden 30 Fälle aus dem Jahr 2021 und 50 Fälle aus dem Jahr 2022 ausgewertet.
Statistische Kenngrößen	Die jeweiligen Kenngrößen sind der zugehörigen Auswertungstabelle zu entnehmen.	Die angegebenen Daten sind Medianwerte.

5.1.3 Beschreibung der Ermittlungsmethodik zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Allgemeine Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors gem. Entwurf zur ImmoWert A vom 03.05.2023.

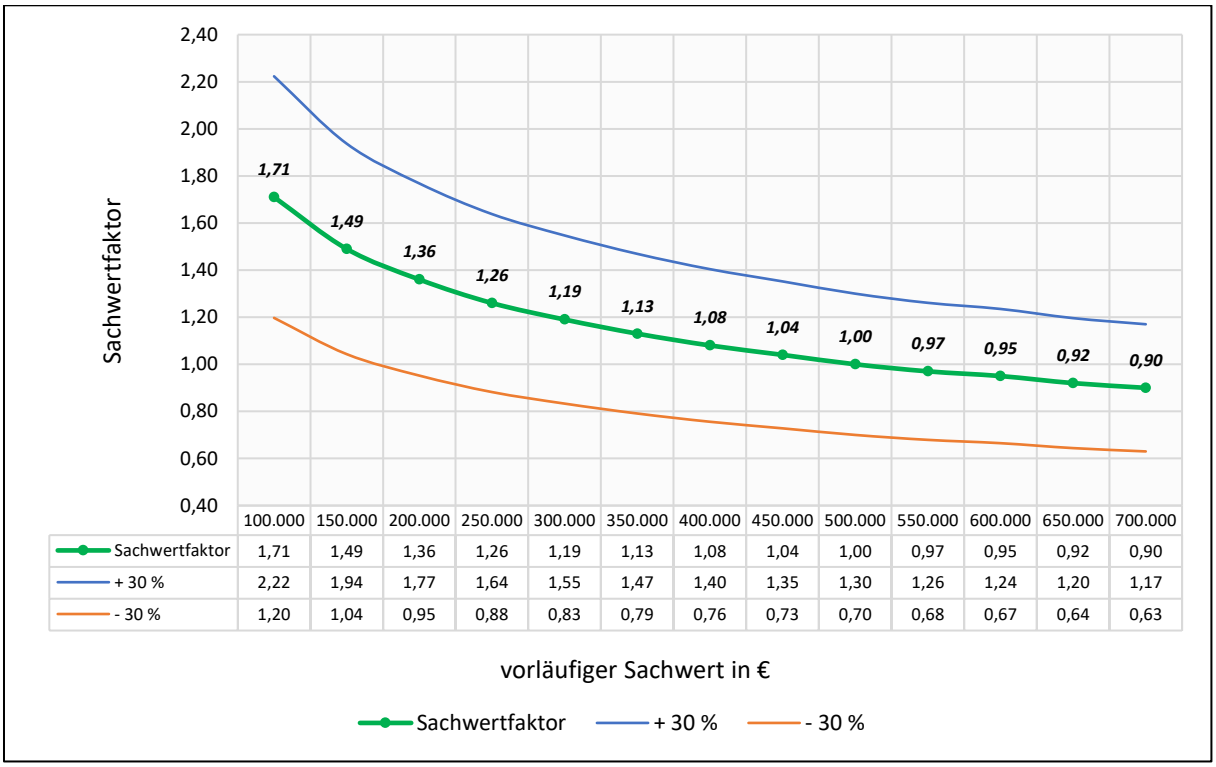
$$SWF = \frac{KP +/- boG}{vSW}$$

SWF Sachwertfaktor
KP geeigneter Kaufpreis
boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3)
vSW vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4)

Tab. 26: Komponenten zur Ermittlung im Sachwertverfahren

Gegenstand	Bedeutung	Bemerkung
Grundstücksart/Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser	freistehend
Bodenwert	Ansatz des zum Zeitpunkt des jeweiligen Kaufvertrags gültigen Bodenrichtwerts mit zeitlicher Anpassung an das Kaufdatum	Ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen
Grundstücksfläche	Marktübliche Grundstücksgrößen	Der Median aller ausgewerteten Grundstücksflächen beträgt 619 m²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's)	Nur Kaufpreise ohne BOG's bzw. entsprechende Bereinigung der Kaufpreise	
Herstellungskostenansatz der baulichen Anlagen	Anlage 4 Nummer II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	
Gebäudestandard	Anlage 4 Nummer III Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte	
Gebäudebaujahresklassen	keine	
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3	Die Flächen von ausgebauten Spitzböden werden nicht in die BGF eingerechnet. Berücksichtigung über sachgemäße Zuschläge zu den Herstellungskosten
Regionalfaktor	Nach Maßgabe von § 36 Abs. 4	1,0
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes	Zum Stichtag (= Datum des Kaufvertrags) zuletzt veröffentlichter Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	
Gesamtnutzugsdauer	Anlage 1	Ansatz für Wohngebäude: 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Nach § 4 Abs. 3	
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	Nach Anlage 2	
Alterswertminderung	§ 38	Linearer Ansatz – Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
Besondere Bauteile	§ 36 Abs. 2 Satz 4	Als pauschaler Zuschlag bei den Herstellungskosten
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	§ 37	Pauschaler Ansatz von 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen; Abweichungen hiervon sind in de BOG's sachgemäß zu berücksichtigen
Besondere Einrichtungen		Ansatz mit dem marktüblichen Zeitwert der besonderen Einrichtung nach dem Gebäudezeitwert
Kellerteilausbau		Wohnwertabhängiger Zuschlag zu den Herstellungskosten

5.2 Darstellung der Sachwertfaktoren für alle ausgewerteten, unvermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Grenzbereichen +/- 30%-Abweichung)



	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000
Sachwertfaktor	1,71	1,49	1,36	1,26	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90
+ 30 %	2,22	1,94	1,77	1,64	1,55	1,47	1,40	1,35	1,30	1,26	1,24	1,20	1,17
- 30 %	1,20	1,04	0,95	0,88	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,67	0,64	0,63

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b	Korrelation
EFH freistehend	80	0,79826	0,04944	-0,33065	0,04395	0,63287
$k = a \times vSW^b$	k Sachwert-Marktanpassungsfaktor vSW vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4) a, b Konstanten					

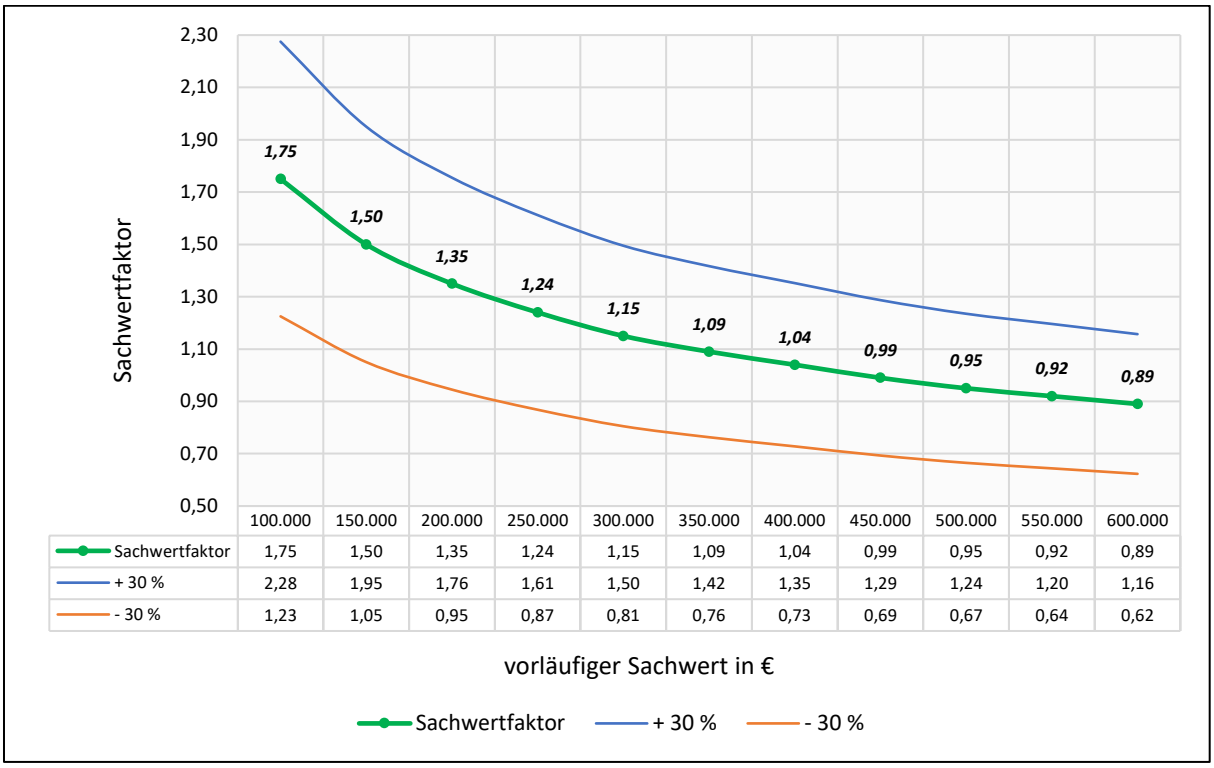
Statistische Kenngrößen

Bei den Auswertungen wurde auf den Medianwert zurückgegriffen, da sich dieser gegenüber Ausreißern, die bei Anwendung des arithmetischen Mittelwerts auf die Stichprobe auftreten, robuster verhält. Der Medianwert teilt die Stichprobe in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner und in der anderen Hälfte größer sind als der Medianwert. Der Medianwert als „mittlerer Wert“ ist somit am besten geeignet, das durchschnittliche Niveau einer Stichprobe darzustellen.

Anzahl ausgewertete Fälle	80 Stück		
	Mediane	Unterer Spannenwert	Oberer Spannenwert
Wohnfläche	157,50 m²	70,00 m²	286,00 m²
Baujahr	1971	1850	2017
Fiktives Baujahr	1983	1954	2017
Restnutzungsdauer	41 Jahre	12 Jahre	75 Jahre
Gebäudestandard	2,6	1,4	4,3
Kaufpreis / m² - Wohnfläche	2.406,08 €/m²	958,82 €/m²	4.482,76 €/m²
Bodenwertniveau (angepasst)	124,20 €/m²	67,00 €/m²	329,60 €/m²
Grundstücksgröße	619 m²	182 m²	1.858 m²
Vorläufiger Sachwert	333.885,93 €	96.594,18 €	705.433,64 €
Sachwertfaktor	1,11	0,64	2,10

5.2.1 Darstellung der Auswertungen nach Gebäudestandards (jeweils mit Grenzbereichen +/- 30%-Abweichung)

Ein- und Zweifamilienhäuser, unvermietet bei Gebäudestandard 1,0 bis 2,9



	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000
Sachwertfaktor	1,75	1,50	1,35	1,24	1,15	1,09	1,04	0,99	0,95	0,92	0,89
+ 30 %	2,28	1,95	1,76	1,61	1,50	1,42	1,35	1,29	1,24	1,20	1,16
- 30 %	1,23	1,05	0,95	0,87	0,81	0,76	0,73	0,69	0,67	0,64	0,62

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b	Korrelation
Gebäudestandard 1,0 bis 2,9	50	0,73271	0,07348	-0,37791	0,06314	0,64742

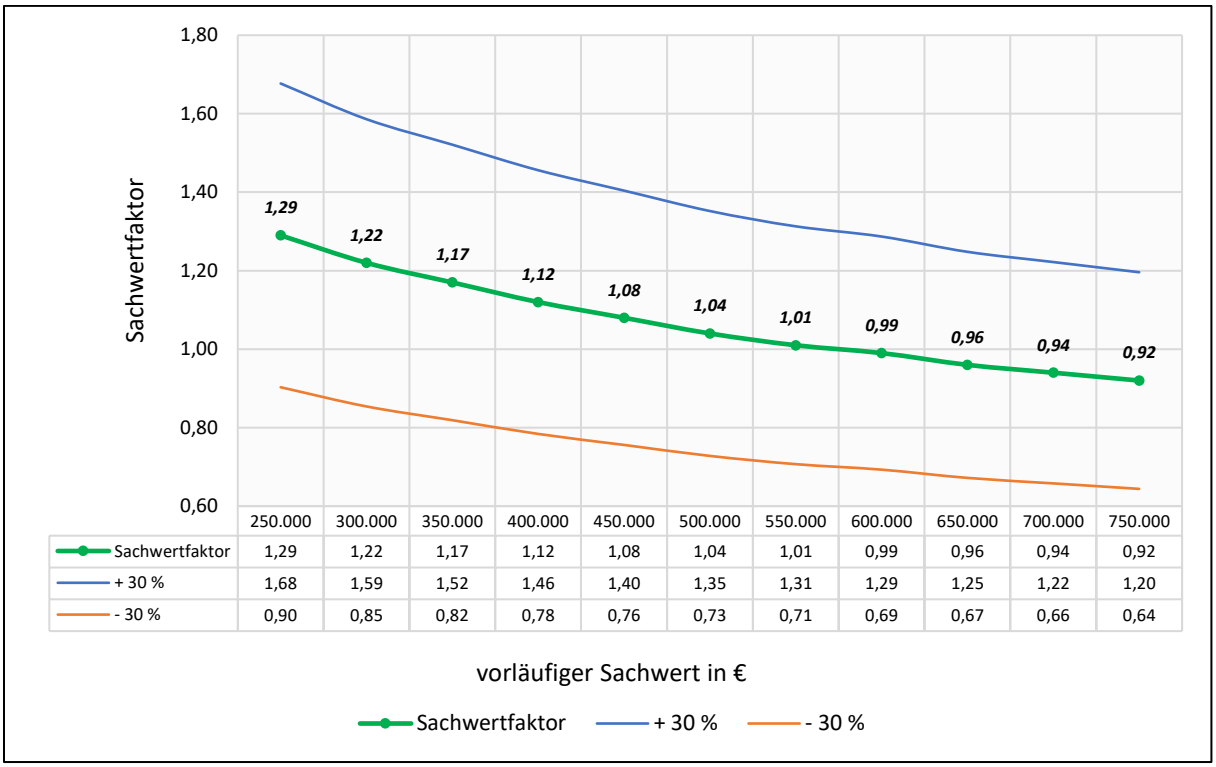
$k = a \times vSW^b$

k	Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW	vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4)
a, b	Konstanten

Statistische Kenngrößen

Anzahl ausgewerteter Fälle	50 Stück
	Mediane
Wohnfläche	152 m²
Baujahr	1960
Fiktives Baujahr	1975
Restnutzungsdauer	33 Jahre
Gebäudestandard	2,4
Kaufpreis / m² - Wohnfläche	2.070,80 €/m²
Bodenwertniveau	131,10 €/m²
Grundstücksgröße	629,50 m²
Vorläufiger Sachwert	265.411,39 €
Sachwertfaktor	1,20

Ein- und Zweifamilienhäuser, unvermietet bei Gebäudestandard 3,0 bis 4,9



	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000	750.000
Sachwertfaktor	1,29	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,94	0,92
+ 30 %	1,68	1,59	1,52	1,46	1,40	1,35	1,31	1,29	1,25	1,22	1,20
- 30 %	0,90	0,85	0,82	0,78	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67	0,66	0,64

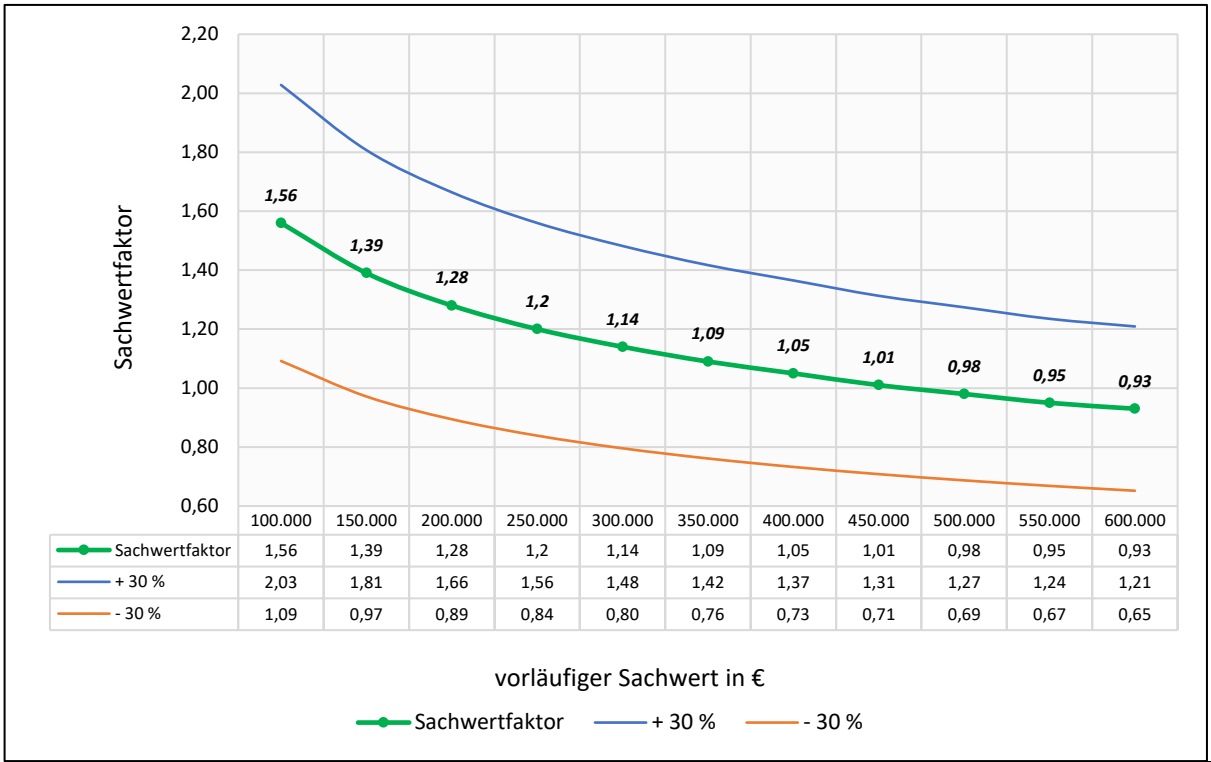
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b	Korrelation
Gebäudestandard 3,0 bis 4,9	30	0,84278	0,09082	-0,30845	0,12046	0,43322
$k = a \times vSW^b$	k Sachwert-Marktanpassungsfaktor vSW vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4) a, b Konstanten					

Statistische Kenngrößen

Anzahl ausgewerteter Fälle	30 Stück
	Mediane
Wohnfläche	164,50 m²
Baujahr	1997
Fiktives Baujahr	2001
Restnutzungsdauer	59 Jahre
Gebäudestandard	3,4
Kaufpreis / m² - Wohnfläche	2.825,17 €/m²
Bodenwertniveau	115,60 €/m²
Grundstücksgröße	602 m²
Vorläufiger Sachwert	492.428,37 €
Sachwertfaktor	1,05

5.3 Darstellung der Auswertungen unvermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser nach unterschiedlichen Bodenwertniveaus

Angepasster Bodenrichtwert 50 €/m² bis < 100 €/m²



	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000
Sachwertfaktor	1,56	1,39	1,28	1,2	1,14	1,09	1,05	1,01	0,98	0,95	0,93
+ 30 %	2,03	1,81	1,66	1,56	1,48	1,42	1,37	1,31	1,27	1,24	1,21
- 30 %	1,09	0,97	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b	Korrelation
Angepasster BRW 50 €/m² bis < 100 €/m²	26	0,80382	0,08079	-0,28791	0,06178	0,67932

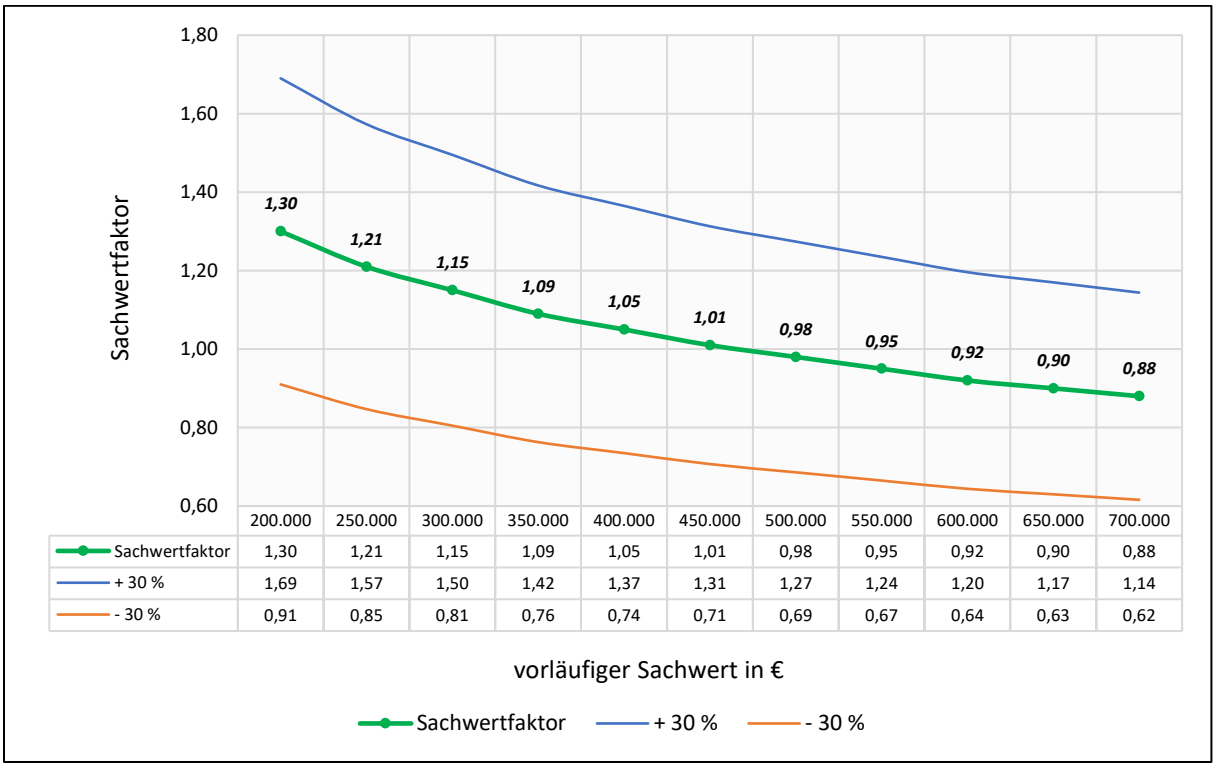
$k = a \times vSW^b$

k	Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW	vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4)
a, b	Konstanten

Statistische Kenngrößen

Anzahl ausgewerteter Fälle	26 Stück
	Mediane
Wohnfläche	148,5 m²
Baujahr	1956
Fiktives Baujahr	1978
Restnutzungsdauer	36 Jahre
Gebäudestandard	2,6
Kaufpreis / m² - Wohnfläche	2.080,15 €/m²
Bodenwertniveau	78 €/m²
Grundstücksgröße	622 m²
Vorläufiger Sachwert	293.634,81 €
Sachwertfaktor	1,11

Angepasster Bodenrichtwert 100 €/m² bis < 150 €/m²

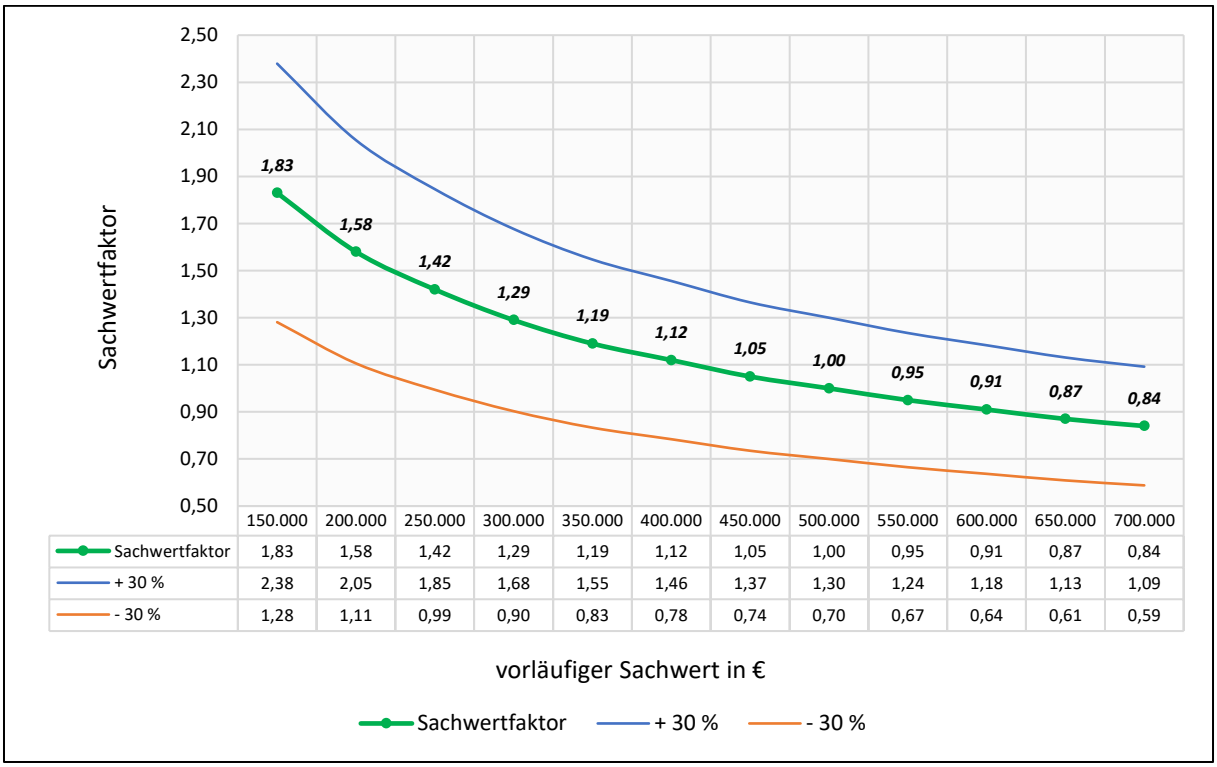


Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b	Korrelation
Angepasster BRW 100 €/m² bis < 150 €/m²	27	0,78796	0,07731	-0,31067	0,08487	0,57960
$k = a \times vSW^b$	k Sachwert-Marktanpassungsfaktor vSW vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4) a, b Konstanten					

Statistische Kenngrößen

Anzahl ausgewerteter Fälle	27 Stück
	Mediane
Wohnfläche	161 m²
Baujahr	1983
Fiktives Baujahr	1989
Restnutzungsdauer	48 Jahre
Gebäudestandard	2,6
Kaufpreis / m² - Wohnfläche	2.196,85 €/m²
Bodenwertniveau	119 €/m²
Grundstücksgröße	720 m²
Vorläufiger Sachwert	377.323,35 €
Sachwertfaktor	1,06

Angepasster Bodenrichtwert > 150 €/m²



	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000
Sachwertfaktor	1,83	1,58	1,42	1,29	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84
+ 30 %	2,38	2,05	1,85	1,68	1,55	1,46	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,09
- 30 %	1,28	1,11	0,99	0,90	0,83	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b	Korrelation
Angepasster BRW > 150 €/m²	27	0,70198	0,09130	-0,50591	0,09478	0,72467

$k = a \times vSW^b$

k	Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW	vorläufiger Sachwert (§ 35 Abs. 4)
a, b	Konstanten

Statistische Kenngrößen

Anzahl ausgewerteter Fälle	27 Stück
	Mediane
Wohnfläche	155 m²
Baujahr	1960
Fiktives Baujahr	1980
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Gebäudestandard	2,5
Kaufpreis / m² - Wohnfläche	2.545,45 €/m²
Bodenwertniveau	192 €/m²
Grundstücksgröße	553 m²
Vorläufiger Sachwert	327.176,85 €
Sachwertfaktor	1,16

5.4 Tabelle der Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau

Tab. 27: Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau (Eigene Ermittlung)

vSW* [€]	BWN* = 50,00 €	BWN = 100,00 €	BWN = 200,00 €	BWN = 400,00 €
100.000,00	1,07	1,63	2,19	2,76
140.000,00	1,07	1,47	1,86	2,25
180.000,00	1,06	1,35	1,64	1,93
220.000,00	1,05	1,27	1,49	1,71
260.000,00	1,04	1,21	1,37	1,54
300.000,00	1,03	1,15	1,28	1,40
340.000,00	1,01	1,11	1,20	1,30
380.000,00	1,00	1,07	1,14	1,21
420.000.00	0,99	1,04	1,08	1,13
460.000,00	0,98	1,01	1,04	1,06
500.000,00	0,97	0,98	0,99	1,01
540.000,00	0,96	0,96	0,96	0,96
580.000,00	0,95	0,94	0,92	0,91
620.000,00		0,92	0,89	0,87
660.000,00			0,87	0,84
700.000,00				0,80

*vSW = vorläufiger Sachwert; BWN = Bodenwertniveau

6 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

In der ImmoWertV21 findet sich folgende Definition:

§ 21 (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

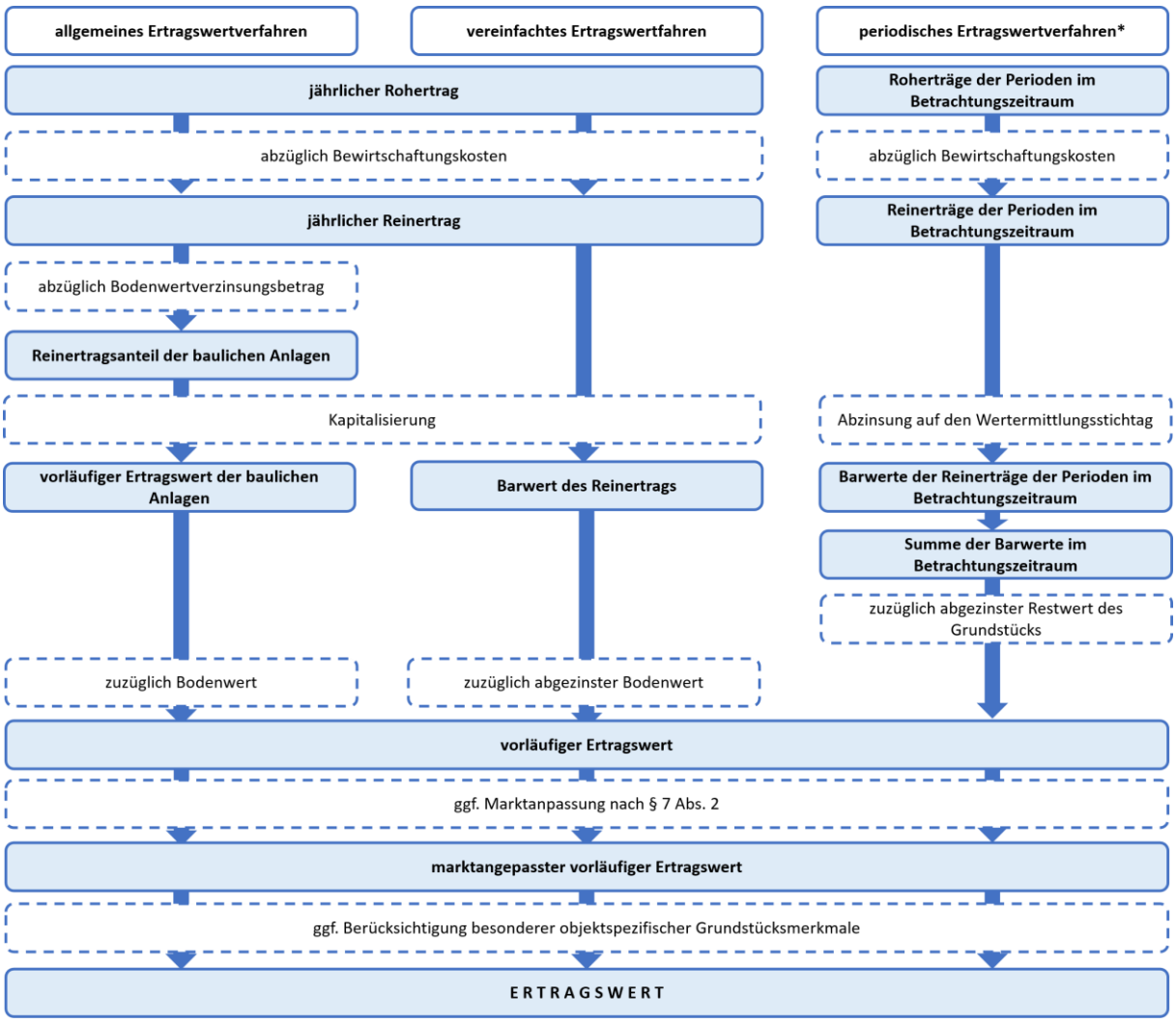
§ 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden durch Nachbewertung von Kaufverträgen mit *„Sprengnetter AKuK“* ermittelt. Hierzu wurde eine Außenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt. Weiterhin dienten von den Käufern der Gebäude ausgefüllte Fragebögen bzw. Makler-Exposés mit Innenfotos und die jeweiligen Bauunterlagen als Grundlage.

6.1 Ertragswertverfahren

Für das Ertragswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema (zu § 27 ImmoWertV21 – Grundlagen des Ertragswertverfahrens)



*periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Abb. 9: Ablaufschema für das Ertragswertverfahren
(Quelle: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/sonstige-downloads/novellierung-wertermittlungsrecht/Entwurf-Muster-Anwendungshinweise-ImmoWert-V.pdf?__blob=publicationFile&v=3 Abruf: 06.03.2023)

6.2 Liegenschaftszinssätze

6.2.1 Rahmendaten

Tab. 28: Rahmendaten

Gegenstand	Bedeutung	Bemerkung
Zeitlicher Bezug	Median des Datums der ausgewerteten Kauffälle: 29.03.2022	
Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Gesamter Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn	Auswertung erfolgt nach relativer Restnutzungsdauer
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des GGA Baiersbronn	

6.2.2 Beschreibung der Stichprobe

Tab. 29: Stichprobe (Beschreibung)

Gegenstand	Bedeutung	Bemerkung
Auswertungszeitraum	2021 und 2022	
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Von 87 ausgewerteten Fällen wurden die Objekte mit Vermietung und Teilvermietung ausgeschlossen. Weiterhin wurden sechs Objekte mit negativem Liegenschaftszinssatzergebnis ausgeschlossen, so dass zur Auswertung 74 geeignete Kauffälle zur Verfügung standen.	Es wurden 29 Fälle aus dem Jahr 2021 und 45 Fälle aus dem Jahr 2022 ausgewertet.
Statistische Kenngrößen	Die jeweiligen Kenngrößen sind der zugehörigen Auswertungstabelle zu entnehmen.	Die angegebenen Daten sind Medianwerte.

6.2.3 Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Der einzelne Liegenschaftszinssatz wird iterativ gem. Entwurf zur ImmoWert A vom 03.05.2023 mit folgender Formel ermittelt:

$$LZ = \left(\frac{RE}{KP^*} - \frac{q-1}{q^n-1}\right) \times \left(\frac{KP^*-BW}{KP^*}\right) \qquad \text{mit } KP^* = KP +/- boG$$

Erste Näherung: $LZ_0 = \frac{RE}{KP^*}$

Hierbei sind:

KP geeigneter Kaufpreis
KP^* $KP +/- boG$
RE Reinertrag (§ 31)
BW Bodenwert
boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3)
n Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3)
q $1 + LZ_{0-I}$
c Liegenschaftszinssatz in i-ter Näherung

Die Iteration ist so lange durchzuführen bis keine nennenswerten Differenzen mehr auftreten.

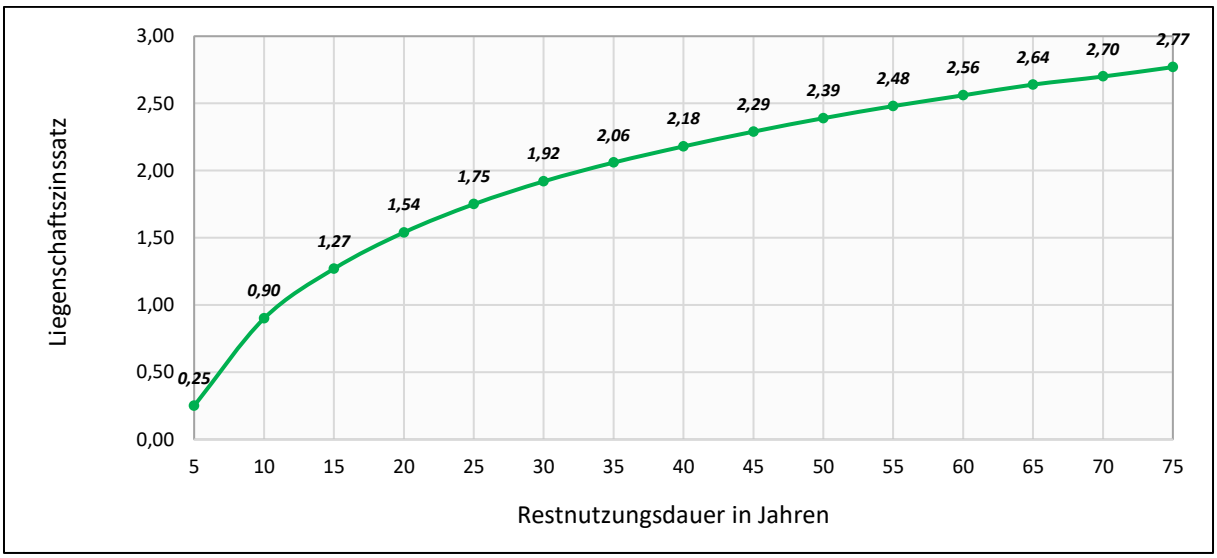
Tab. 30: Komponenten zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Gegenstand	Bedeutung	Bemerkung
Grundstücksart / Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser	freistehend
Bodenwert	Ansatz des zum Zeitpunkt des jeweiligen Kaufvertrags gültigen Bodenrichtwerts mit zeitlicher Anpassung an das Kaufdatum	ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgrößen	der Median aller ausgewerteten Grundstücksflächen beträgt 644 m²
Rohertrag	Ansatz marktüblich erzielbarer Mieten	Ableitung aus dem Mietspiegel der Stadt Freudenstadt (2022). Ansatz des lagewertangepassten oberen Spannenwertes. Kein Ansatz tatsächlicher Mieten, da Ableitung nur für unvermietete Objekte erfolgt
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten	
Bezugsmaßstab	Wohnfläche	Wohnwertabhängiger Ansatz der Flächen von ausgebauten Räumen im Untergeschoss etc.
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV21 § 32 und Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2)	Verwendung der jeweils indexierten Verwaltungs- und Instandhaltungskostensätze
Gesamtnutzungsdauer	ImmoWertV21 Anlage 1	Ansatz für Wohngebäude: 80 Jahre
Restnutzungsdauer	ImmoWertV21 § 4 Abs. 3	
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	ImmoWertV21 Anlage 2	

6.3 Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die Datenauswertung erfolgte mit *„Sprengnetter AKuK“.*

6.3.1 Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle ausgewerteten unvermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser nach Restnutzungsdauer



Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b
LSZ 2021-2022-EFH	74	0,92994	0,27126	-1,24592	1,01358
Formel $i = a \times \ln RND + b$					

Statistische Kenngrößen

Anzahl ausgewertete Fälle	74 Stück		
	Mediane	Unterer Spannenwert	Oberer Spannenwert
Wohnfläche	161,50 m²	70,00 m²	286,00 m²
Baujahr	1977	1850	2017
Fiktives Baujahr	1985	1954	2017
Restnutzungsdauer	44 Jahre	12 Jahre	75 Jahre
Relative Restnutzungsdauer	54 %	15 %	93,75 %
Gebäudestandard	2,6	1,4	4,3
Kaufpreis/m² - Wohnfläche	2.253,89 €/m²	958,82 €/m²	4.409,45€/m²
Bodenwertniveau (angepasst)	120,10 €/m²	67,00 €/m²	329,60 €/m²
Grundstücksgröße	644 m²	182 m²	1.858 m²
Jahres-Netto-Kaltmiete	15.482,40 €	7.140,00 €	26.371,20 €
Bewirtschaftungskosten	18,67%	16,72%	23,04%
Rohertragsvervielfacher	23,53	12,12	44,61
Liegenschaftszinssatz	2,26	0,15	4,81

7 Mietniveau

Der GGA Baiersbronn hat in einem Lagewertverfahren indexierte Daten zu Mietniveaus mit Basis = 0 Stadt Freudenstadt ermittelt. Anwendung finden diese bspw. beim Mietansatz zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

Basis = Freudenstadt (0), Abschlag in Prozent

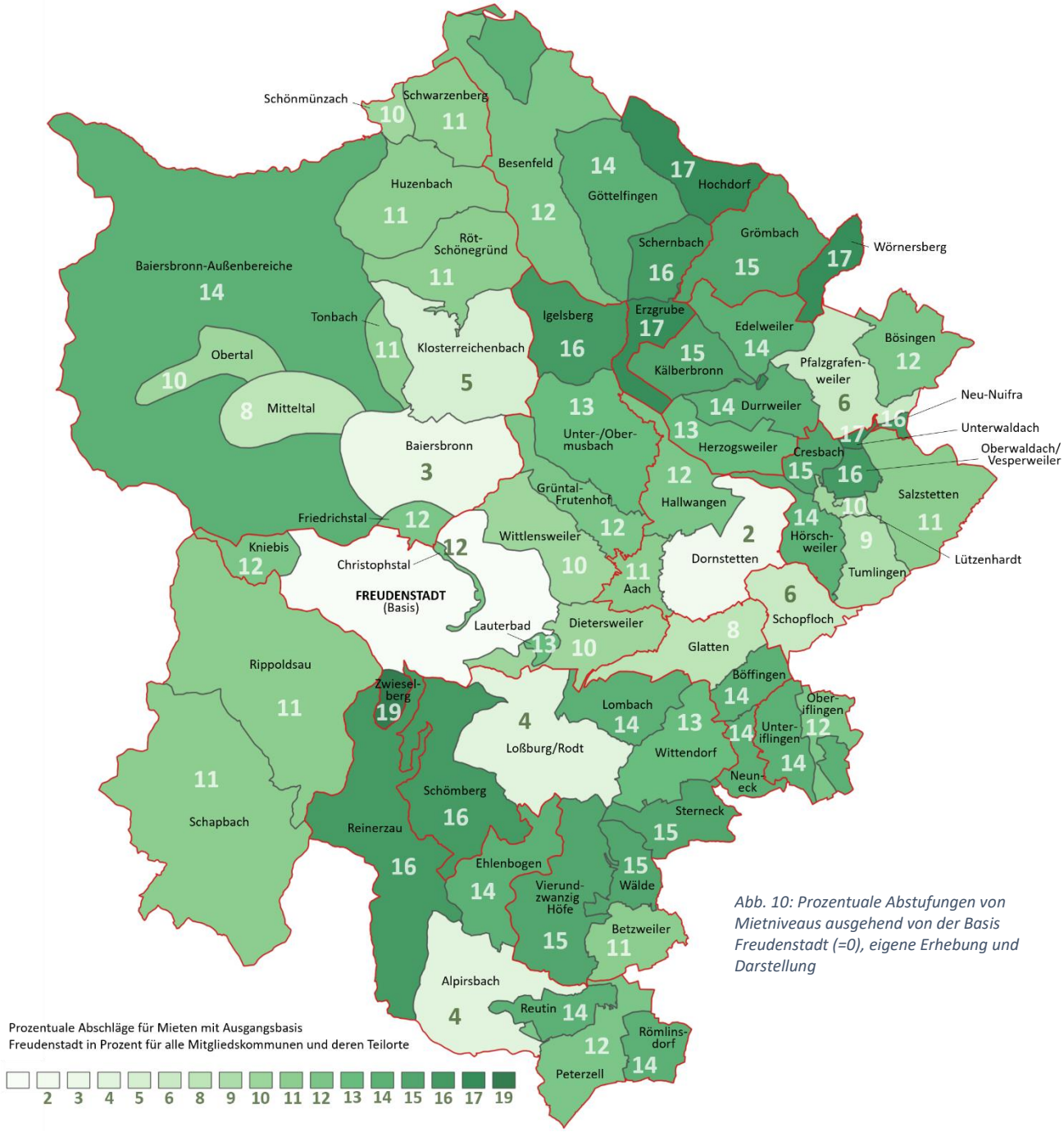


Abb. 10: Prozentuale Abstufungen von Mietniveaus ausgehend von der Basis Freudenstadt (=0), eigene Erhebung und Darstellung

Weiterführende Literatur:

- ImmoWert V 2021
  https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/BJNR280500021.html

- Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL
  https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/Downloads/sonstige-downloads/novellierung-wertermittlungsrecht/bodenrichtwertrichtlinie.html