

# Gemeinsamer Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021



Abbildung Titelblatt verändert unter der Creative-Commons-Lizenz [CC0 1.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) (gemeinfrei)



### **Vorwort des Oberbürgermeisters**

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,  
wir freuen uns sehr darüber, Ihnen den ersten Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis vorstellen zu dürfen.

Mit einer Änderungsverordnung vom 26.09.2017 hat die Landesregierung die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) hinsichtlich der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit innerhalb eines Landkreises novelliert. In diesem Zuge erfolgte am 01. Januar 2020 durch den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung der Zusammenschluss von 8 Städten und Gemeinden zum "Gemeinsamen Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis" um die Qualität des Gutachterausschusswesens zu steigern.

Die zugehörige Geschäftsstelle gemäß § 192 BauGB Abs. 3 ist bei der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen im Vermessungsamt angesiedelt.

Die Aufgabenschwerpunkte des Gutachterausschusses sind insbesondere

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung von Bodenrichtwerten und Marktdaten
- Grundstücks- und Immobilienbewertung

Die Kaufpreissammlung enthält die Ergebnisse der Auswertung der gegebenen Kaufverträge durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an seinem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen. Mit Hilfe der gesammelten anonymisierten Daten der Kaufpreissammlung sind die Bodenrichtwerte auf Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Wie die allermeisten Segmente der Wirtschaft hat sich der Immobilienmarkt zu einem immer schneller werdenden Markt mit einem immer höheren Transparenzerfordernis und dem Anspruch nach sofortiger Verfügbarkeit von Informationen entwickelt. Investoren und Interessenten auf dem Immobilienmarkt benötigen unabhängige Informationen, bevor sie sich für eine Investition entscheiden.

Der Gutachterausschuss möchte einen fundierten Einblick in das Geschehen am Grundstücksmarkt geben, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten.

Mit diesem Grundstücksmarktbericht möchten wir unseren Bürgerinnen und Bürgern und für Wirtschaft und Politik einen fundierten Beitrag zur Transparenz unseres regionalen Grundstücksmarktes bieten.

Jürgen Roth  
Oberbürgermeister

## Allgemeines

Als das damalige Bundesbaugesetz als Vorläufer des heutigen Baugesetzbuchs (BauGB) im Jahr 1960 erstmals in Kraft trat, sah der Gesetzgeber die Notwendigkeit einer gesteigerten Transparenz des Preisgefüges am Grundstücksmarkt gegeben. Verkäufer und Käufer sollten so gegenseitig vor Übervorteilung geschützt und das Marktgeschehen, insbesondere für kauf- und bauwillige Bürgerinnen und Bürger, verständlich und einschätzbar gemacht werden. Zu diesem Zweck wurden Gutachterausschüsse als unabhängige und selbständige Expertengremien gebildet, die aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammengesetzt sind, welche über gute Erfahrungen in der Immobilienbewertung und den örtlichen Marktmechanismen verfügen.

Die allgemeine Rechtsgrundlage für das Gutachterausschusswesen ergibt sich aus den §§192 ff. BauGB, jedoch hat sich der gesetzliche Auftrag innerhalb der letzten Jahre stark erweitert. Das Bundesverfassungsgericht hat die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer mit Urteil vom 10.04.2018 für verfassungswidrig erklärt. Es wird momentan eine neue Bewertungsmethode erarbeitet, bei der die Bodenrichtwerte als Berechnungsgrundlage eine entscheidende Größe darstellen werden. Zusätzlich sind insbesondere in städtischen Regionen die Kauffälle in den letzten Jahren stark angestiegen.

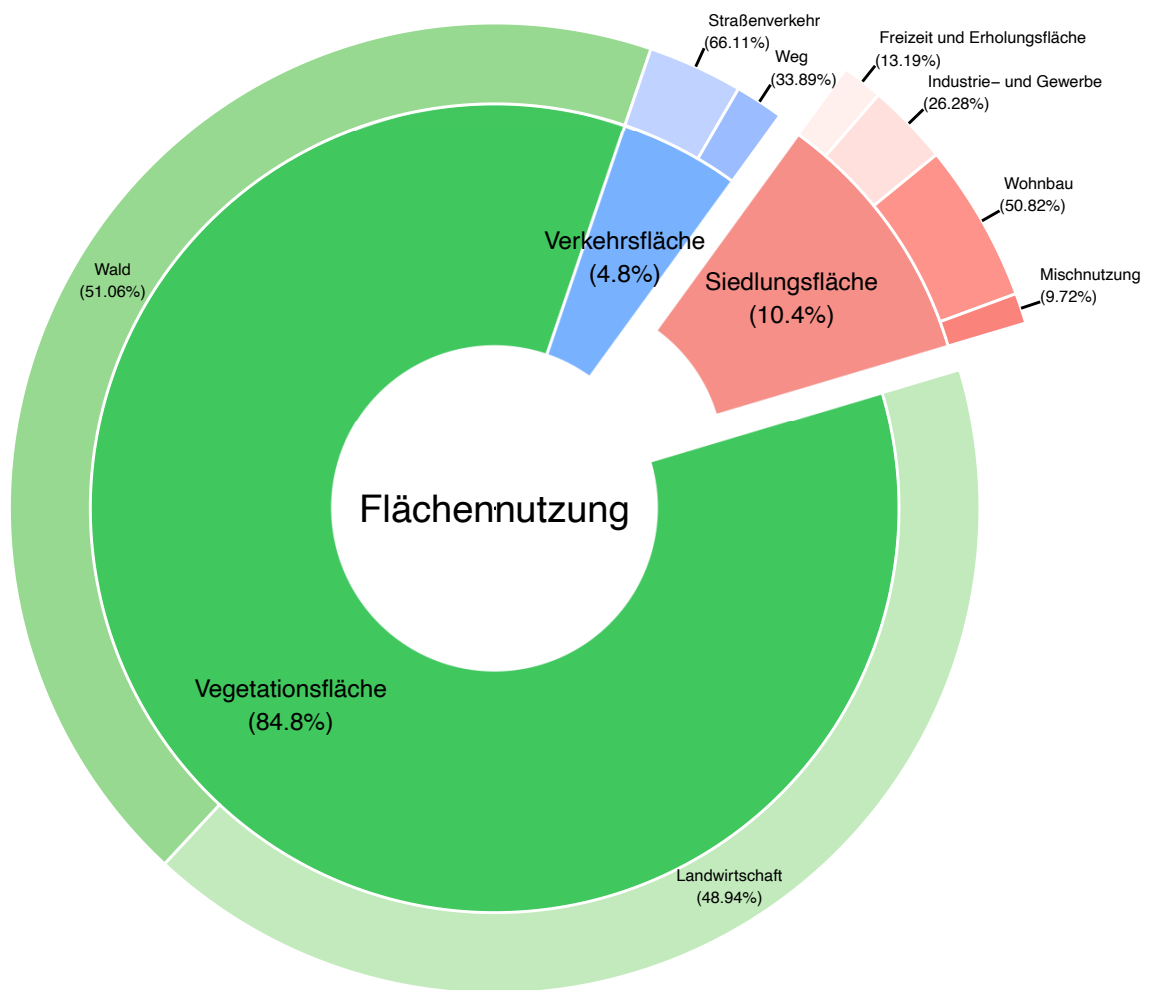
Mit der novellierten Gutachterausschussverordnung (GuAVO) ist in Baden-Württemberg im Jahr 2017 die Möglichkeit einer kommunalen Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse innerhalb eines Landkreises geschaffen worden. Dadurch können sich kleinere Gemeinden zu gemeinsamen Gutachterausschüssen zusammenschließen, um die gesetzlich vorgeschriebene Aufgabenerfüllung zu bündeln. Insbesondere in ländlich geprägten Regionen, wo der Immobilienmarkt auch von Abwanderung und

Leerstand beeinflusst wird, kann durch eine Zusammenlegung der Gutachterausschüsse eine höhere Anzahl an Kauffällen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs erreicht, sowie die erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung vereinfacht werden.

Zum 1. Januar 2020 haben sich im Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis die Städte Villingen-Schwenningen und Sankt Georgen im Schwarzwald mit den Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Königsfeld im Schwarzwald, Mönchweiler, Niereschach, Tuningen und Unterkirnach zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss zusammengeschlossen. Die Geschäftsstelle des *Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis* hat ihren Sitz bei der Stadt Villingen-Schwenningen eingerichtet.



**Abbildung 1:** Übersicht über die Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis (grau [CC0 1.0](#)).



**Abbildung 2:** Flächennutzung im Einzugsgebiet des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises.

Das Gebiet, für das der neue gemeinsame Gutachterausschuss verantwortlich ist, umfasst eine Fläche von ca. 370 km<sup>2</sup>, in dem etwa 128.000 Einwohner leben (Tabelle 1). Etwas mehr als 10 % der Fläche des Einzugsbereichs wird als Siedlungsfläche genutzt (Abbildung 2). Von diesem Anteil fällt etwa die Hälfte auf Wohnbauflächen und ca. ein Viertel auf Industrie- und Gewerbeflächen. Auf Verkehrsflächen entfallen etwa 5 % der Flächen. Der überwiegende Teil, nämlich 84,8 %, ist Vegetationsfläche, etwa hälftig aufgeteilt auf Landwirtschaftsflächen und Wald.

Dieser Grundstücksmarktbericht soll Sachverständigen, Immobilienbesitzern und Erwerbsinteressenten, Behörden und politischen Institutionen, sowie der interessierten Öffentlichkeit als Informationsquelle und Anlaufstelle dienen, um sich über Daten für die Wertermittlung, Immobilienumsätze und Preisentwicklungen zu informieren und trägt so zur Transparenz auf dem regionalen Grundstücksmarkt bei.

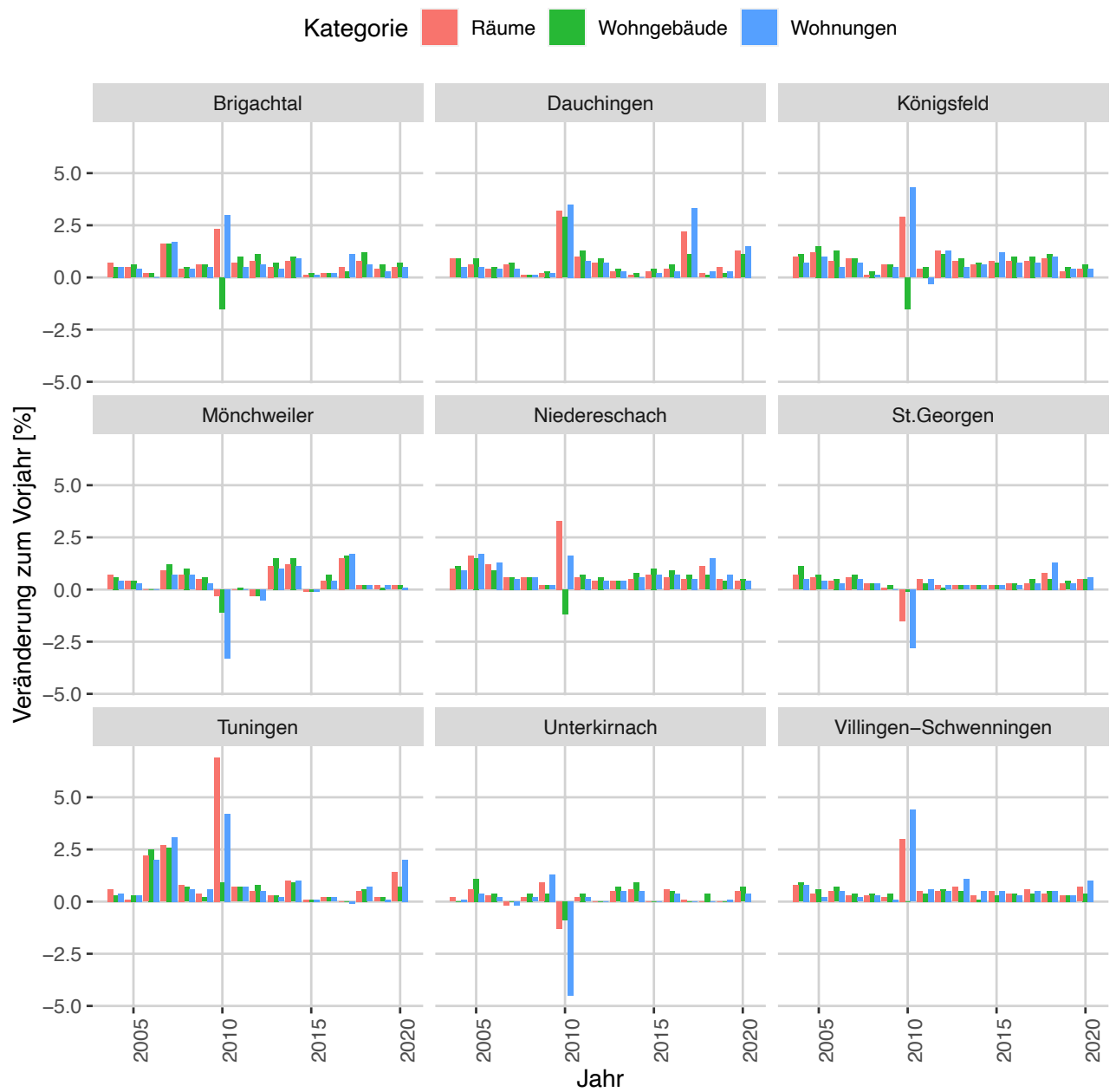
## Bevölkerung, Wohnraum und Belegungsdichte

Im Einzugsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis sind zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 26.767 Wohngebäude registriert (Tabelle 1). In diesen sind 64.286 Wohnungen aufgeteilt, die im Mittel mit 2 Personen pro Wohneinheit belegt sind.

Die Anzahl an Wohngebäuden und aufgeteilten Wohnungen nimmt in allen Mitgliedsgemeinden seit 2004 jährlich zu, mit Ausnahme des Jahres 2010, in dem in einigen Gemeinden Wohngebäude und Wohnungen abgängig waren (Abbildung 3).

**Tabelle 1:** Übersicht über Einwohner, Fläche, Wohnungen und Belegungsdichte zum Stichtag 31.12.2020 in den Mitgliedsgemeinden des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises (Datenquelle: Statistisches Landesamt)

	Bevölkerung 2020	Gemeindegebiet (km <sup>2</sup> ) 2020	Anzahl Wohngebäude 2020	Anzahl Wohnungen 2020	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung) 2020
<b>Brigachtal</b>	5.190	22,8	1.311	2.578	2,0
<b>Dauchingen</b>	3.836	10,03	974	1.911	2,0
<b>Königsfeld</b>	5.967	40,2	1.613	3.065	1,9
<b>Mönchweiler</b>	2.976	9,56	840	1.539	1,9
<b>Niedereschach</b>	5.969	33,08	1.694	2.827	2,1
<b>St. Georgen</b>	13.035	59,85	3.000	6.672	2,0
<b>Tuningen</b>	2.989	15,59	897	1.381	2,2
<b>Unterkirnach</b>	2.582	13,17	565	1.349	1,9
<b>Villingen-Schwenningen</b>	85.686	165,53	15.873	42.964	2,0



**Abbildung 3:** Veränderungen von Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen, jeweils im Vergleich zum Vorjahr von 2004 bis 2020 in den Gemeinden des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises (Datenquelle: Statistisches Landesamt)

## Zusammensetzung des Gutachterausschusses

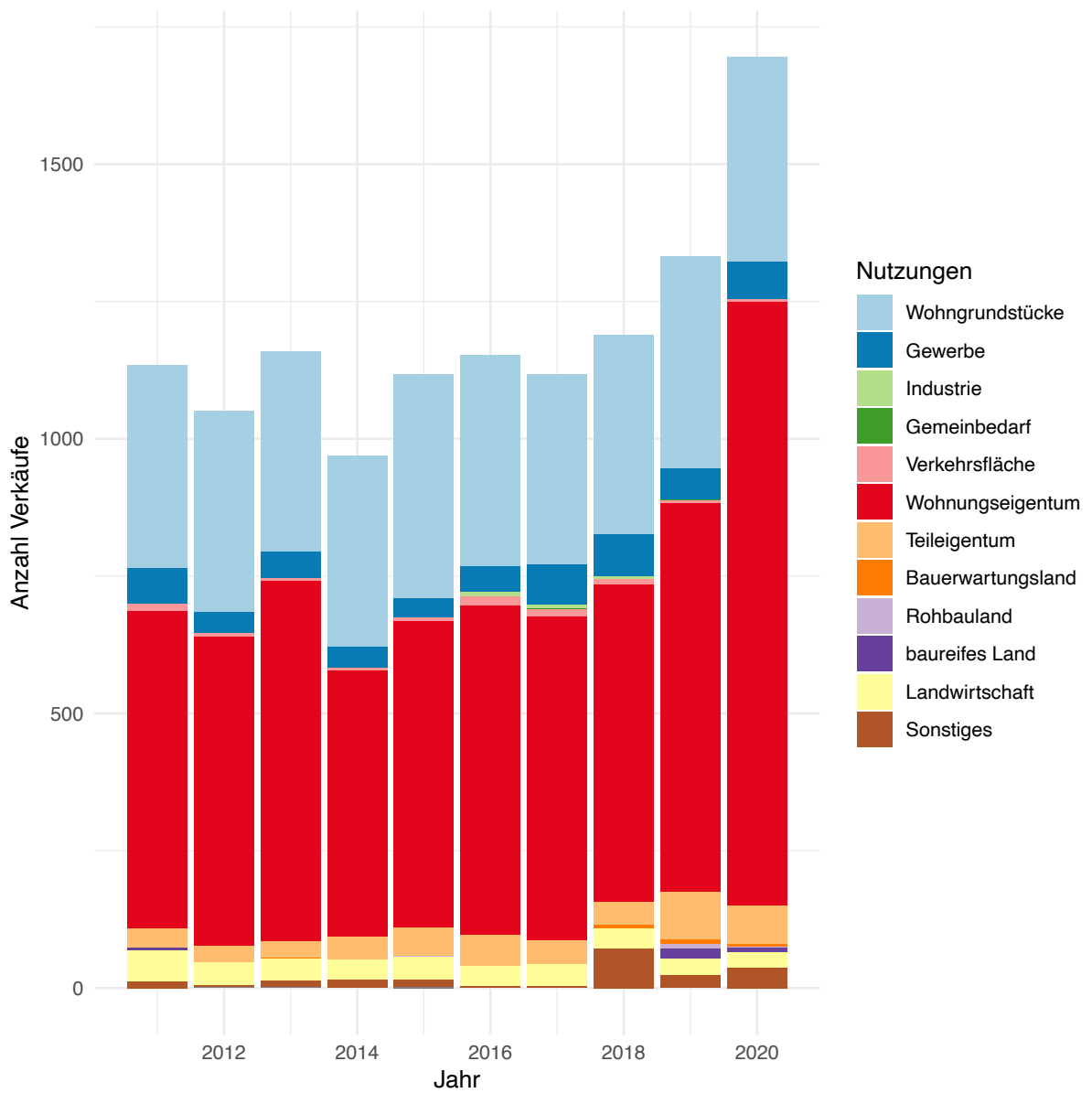
Die Anzahl der Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis wurde in der am 11. November 2019 geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mittels eines Verteilungsschlüssels anhand der Anzahl der Einwohner der jeweiligen Mitgliedsgemeinden festgelegt. Der Gutachterausschuss setzt sich, mit Stand 31.12.2021, aus den nachfolgend aufgeführten Mitgliedern zusammen:

**Tabelle 2:** Mitglieder der jeweiligen Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis.

<b>Villingen-Schwenningen</b>	
Vorsitzender	Steffen Wölfel Jürgen Jauch Michael Rothfelder Olaf Wuttge-Greimel Markus Flöß Bernd Lohmiller Mark Hohensee
Architektenkammer	Harald Maier
<b>Brigachtal</b>	
Stv. Vorsitzender	Theobald Effinger Manfred Nirwing Berthold Kederer
<b>Dachingen</b>	
Stv. Vorsitzender	Ingo Österreicher Horst Frank
<b>Königsfeld</b>	
Stv. Vorsitzender	Gerd Rau Sigrid Fiehn Markus Flöß

<b>Mönchweiler</b>	
Stv. Vorsitzender	Sebastian Weisser Lukas Weschle
<b>Niedereschach</b>	
Stv. Vorsitzender	Peter Engesser Markus Stern Veronika Ettwein
<b>St. Georgen</b>	
Stv. Vorsitzender	Jörg Haas Benjamin Hengstler Martin Rosenfelder Jürgen Pfaff
<b>Tuningen</b>	
Stv. Vorsitzender	Hans Münch Emil Maier
<b>Unterkirnach</b>	
Stv. Vorsitzender	Bernhard Kuberczyk Berthold Frisch
<b>Finanzamt</b>	
	Sabine Zeller-Engesser





**Abbildung 4:** Anzahl der Kaufverträge nach Nutzungsart, die im Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen seit 2011 getätigt wurden (Kauffälle im Jahr 2020 ohne neu hinzugekommene Gemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses).

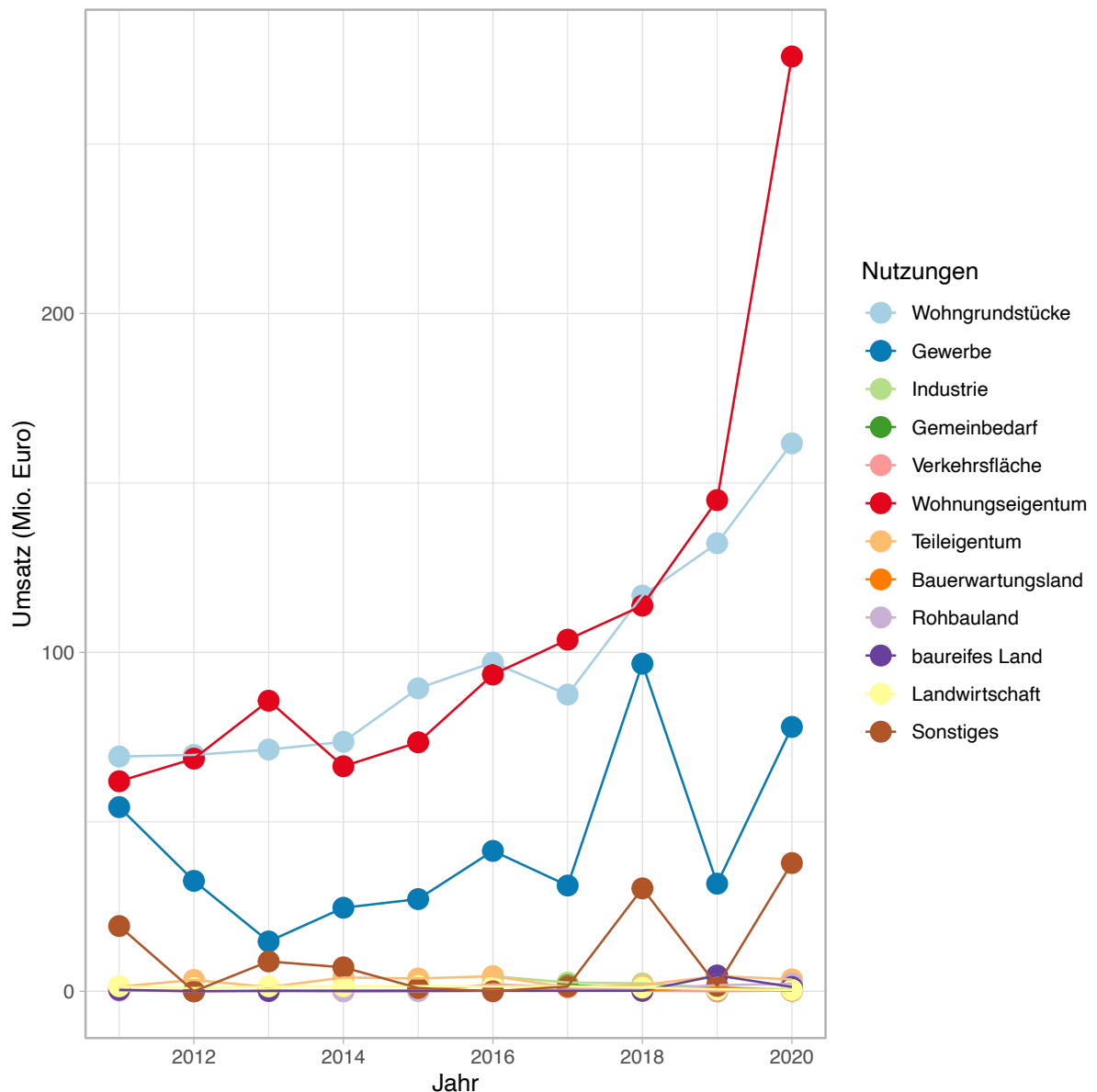
## Grundstücksverkehr

### Umsätze allgemein

Seit dem Jahr 2017 ist die Anzahl der Kaufverträge, die im Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen getätigt wurden, kontinuierlich angestiegen (Abbildung 4). Im Berichtsjahr 2019 war jedoch, trotz einer im Vergleich zum Vorjahr höheren Anzahl an Kauffällen, der Geldumsatz leicht rückläufig (-42,1 Mio. €). Im Berichtsjahr 2020 wurden

dann, zeitgleich mit einem sprunghaften Anstieg der Kauffälle, die Umsätze beinahe verdoppelt (554,8 Mio. €).

Auf dem Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis wurden im Berichtsjahr 2020 ca. 684,8 Mio. €



**Abbildung 5:** Umsätze im Grundstücksverkehr von Villingen-Schwenningen nach Nutzungsart in Mio. Euro der Jahre 2011-2020 (Kauffälle im Jahr 2020 ohne neu hinzugekommene Gemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses).

umgesetzt, 554,8 Mio. € davon in der Gemeinde Villingen-Schwenningen. Damit entfallen etwas mehr als 80 % des Geldumsatzes aus dem Grundstücksverkehr im Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis auf Kauffälle aus dem Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen.

Der Umsatzrückgang im Berichtsjahr 2019 ist in erster Linie auf einen geringeren Anteil von Verkäufen aus dem Teilmarkt der Gewerbegrundstücke zurückzuführen, deren Umsatzanteil sich im Jahr 2019 mehr als halbiert hat (Abbildung 5). Die übrigen Teilmärkte, insbesondere der individuelle Wohnungsbau und Eigentumswohnungen, haben ihren Umsatz im Jahr 2019 erneut gesteigert. Der Markt für Gewerbegrundstücke konnte im Berichtsjahr 2020 beinahe das Umsatzniveau aus 2018 erreichen, wohingegen insbesondere der Markt für Wohnungseigentum mit knapp 275 Mio. € einen Rekordumsatz erzielt hat.

Über den Berichtszeitraum 2018-2020 wurden von der Geschäftsstelle insgesamt

4.763 Kaufverträge erfasst, durch Grundstücksdaten ergänzt, auf Eignung überprüft und in die Kaufpreissammlung eingepflegt. Der Großteil von 4.143 Kauffällen lag in der Gemeinde Villingen-Schwenningen, insbesondere da die acht weiteren Gemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses erst im letzten Jahr neu hinzugekommen sind. In Brigachtal wurden 62, in Dauchingen 39, in Königsfeld 99, in Mönchweiler 45, in Niedereschach 88, in St. Georgen 179, in Tuningen 54 und in Unterkirnach 56 Kauffälle entsprechend erfasst und eingepflegt.

Der gesamte Geldumsatz im Grundstücksverkehr der Stadt Villingen-Schwenningen im Berichtszeitraum der Jahre 2018, 2019 und 2020 lag bei ca. 1,233 Mrd. Euro. Die gesamte verkaufte Fläche auf dem Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen in diesem Zeitraum beträgt ca. 815 ha. In den neuen Mitgliedsgemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses wurden ca. 136 Mio. € umgesetzt und ca. 117 ha Fläche verkauft.

**Tabelle 3:** Kauffälle und Umsätze der einzelnen Teilmärkte über den Berichtszeitraum. Aufgrund der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses im Jahr 2020, enthalten die Jahre 2018 und 2019 nur Verkaufsfälle aus dem Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen. Um die Zeiträume untereinander vergleichbar zu machen, sind die Verkaufszahlen für Villingen-Schwenningen aus dem Jahr 2020 in Klammern ebenfalls angegeben.

	2018	2019	2020
Kauffälle Gesamt	1197	1289	2290 (1671)
Geldumsatz (Mio. €) Gesamt	360,3	318,2	684,8 (554,8)
<b>Umsätze aller Teilmärkte</b>			
<b>Land- und Forstwirtschaftsflächen</b>			
Anzahl der Transaktionen	37	31	78 (28)
Flächenumsatz (ha)	38	499	73 (17)
Geldumsatz (Mio. €)	1,91	0,63	2,32 (0,97)
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Anzahl der Transaktionen	146	79	165 (64)
Flächenumsatz (ha)	37	13	23 (11)
Geldumsatz (Mio. €)	57,8	18	26,3 (13,7)
<b>Bebaute Bauflächen</b>			
Anzahl der Transaktionen Gesamt	273	300	585 (274)
Flächenumsatz (ha) Gesamt	55	15	83,5 (20)
Geldumsatz (Mio. €) Gesamt	79,3	95,97	297,4 (112,73)
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	144	104	207 (113)
Geldumsatz (Mio. €) Freist. Ein-/Zweifam.h.	44,8	39,9	75,1 (43,8)
Reihenmittelhäuser	42	84	44 (42)
Geldumsatz (Mio. €) Reihenmittelh.	9,7	26,8	13,7 (13,1)
Reihenend-/Doppelhäuser	85	86	96 (78)
Geldumsatz (Mio. €) Reihenend-/Doppelh.	19,0	22,7	25,3 (20,5)
Mehrfamilienhäuser	10	42	23 (18)
Geldumsatz (Mio. €) Mehrfam.	8,7	18,7	30,5 (27,6)
Wohn-/Geschäftshäuser	7	27	6 (5)
Geldumsatz (Mio. €) Wohn-/Geschäftsh.	4,1	14,4	3,2 (2,8)
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
Anzahl der Transaktionen Gesamt	592	753	1359 (1120)
Geldumsatz (Mio. €) Gesamt	113,19	146,19	319,72 (274,69)
Wohnungen, Erstkauf nach Neubau	125	249	704 (636)
Geldumsatz (Mio. €) Erstkäufe	34,8	65,8	215,6 (195,7)
Wohnungen, Wiederverkauf	436	439	601 (449)
Geldumsatz (Mio. €) Wiederverkäufe	72,8	70,6	94,8 (72,9)
Teileigentum (gewerblich)	4	3	23 (11)
Geldumsatz (Mio. €) Teileigentum (gew.)	1,5	2,0	3,5 (2,1)

## Räumliche Verteilung der Kauffälle

### Villingen-Schwenningen

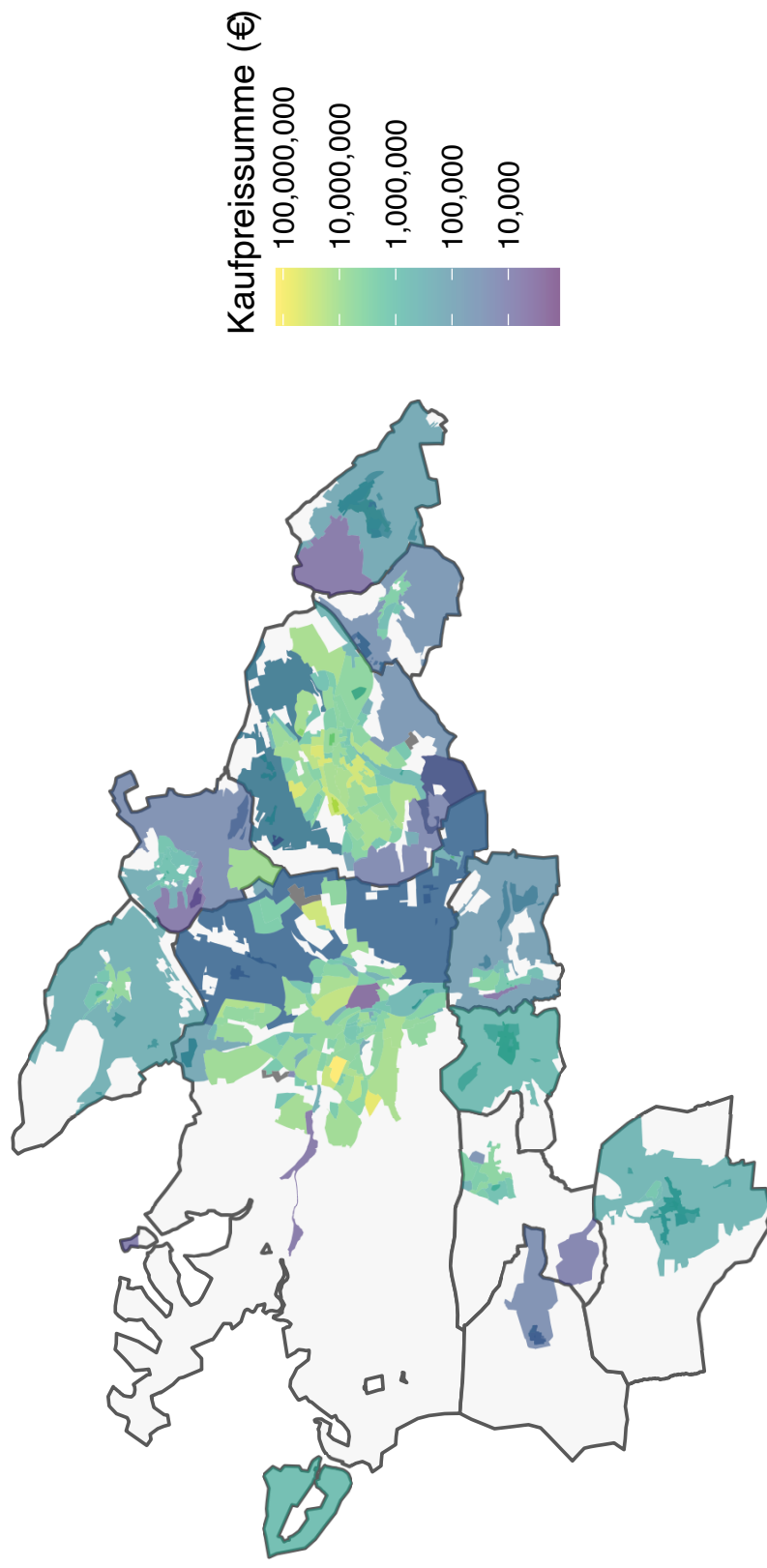
Im Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen sind in den beiden Kernstädten die größten Geldumsätze im Grundstücksverkehr zu verzeichnen (Tabelle 4). In Villingen lag die Kaufpreissumme über den Zeitraum der letzten drei Jahre bei ca. 640 Mio. Euro, und damit knapp 160 Mio. Euro über dem Umsatz an Grundstücksverkäufen, die auf der Gemarkung Schwenningen liegen. Spitzenreiter ist das Gebiet 'Oberer Brühl' in Villingen, gefolgt vom Neubaugebiet 'Friedrichspark' (Abbildung 6). In Schwenningen liegt das Neubaugebiet um das ehemalige Klinikum in der Schramberger Straße leicht vor dem Gebiet zwischen Wilhelmstraße und Gartenstraße.

Mit ca. 20 ha wurde der größte Flächenumsatz im Berichtszeitraum in der landwirtschaftlich genutzten Richtwertzone um Rietheim getätigt, gefolgt vom ehemaligen Kasernengelände Lyautey / 'Oberer Brühl' mit etwas über 19 ha verkaufter Fläche über die Jahre 2018-2020 (Abbildung 7). Somit wurde in dieser Zone sowohl ein sehr hoher Geldumsatz, als auch ein in der Summe hoher Flächenumsatz durch Aufteilungen wiederholte anteilige Kauffälle erzielt. Im Gewerbegebiet Vorderer Eckweg wurden insgesamt 13,5 ha verkauft, sowie 11,5 ha Landwirtschaftsflächen um Tannheim.

**Tabelle 4:** Geldumsatz in Mio. Euro und Flächenumsatz in ha in den einzelnen Gemarkungen von Villingen-Schwenningen (2018-2020), sowie den neuen Mitgliedsgemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses (nur 2020).

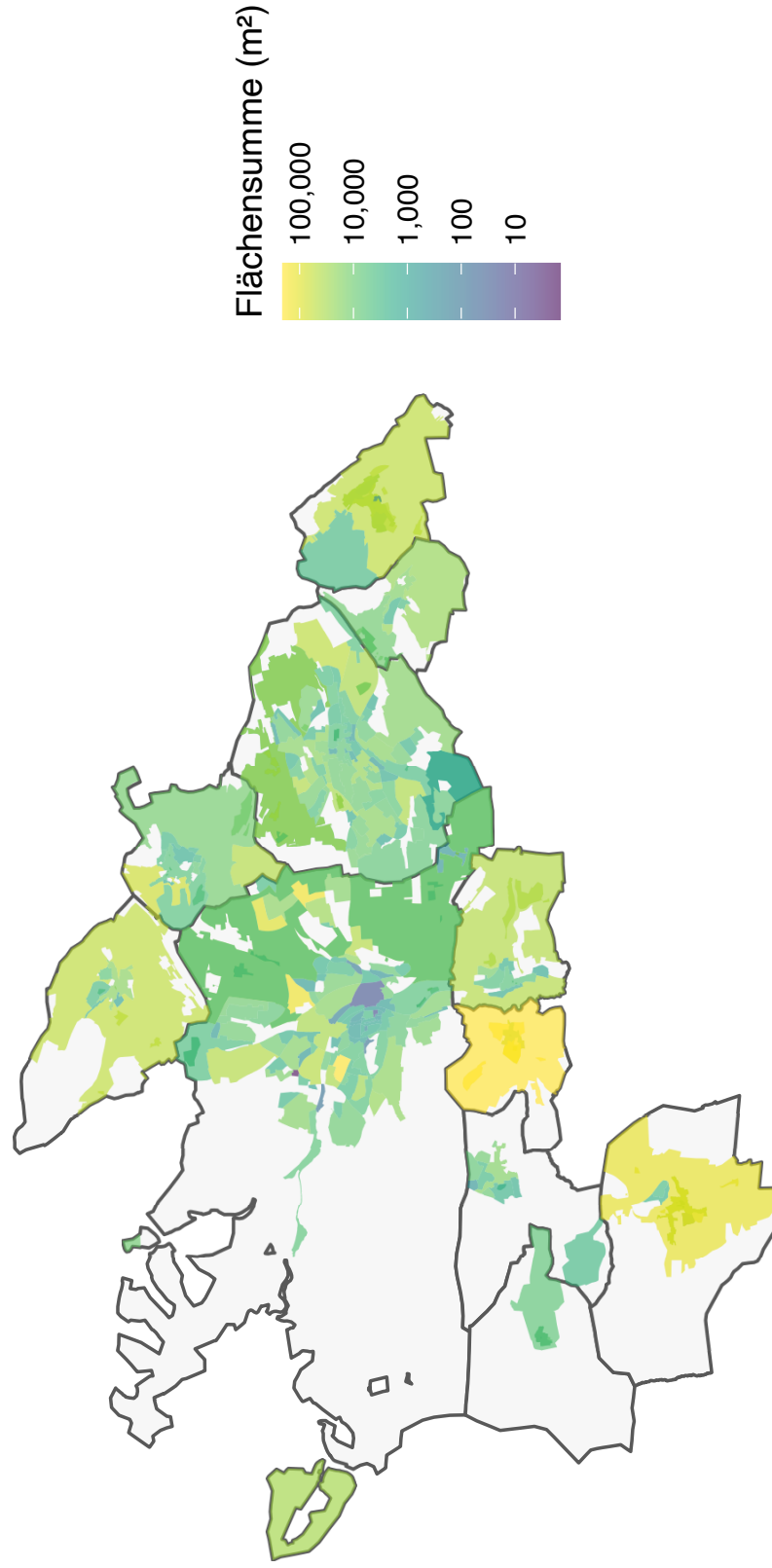
	Mio. €	ha
<b>Villingen-Schwenningen</b>	2018–2020	
Villingen	639,6	612,8
Schwenningen	479,6	70,1
Weilersbach	30,2	23,3
Pfaffenweiler	19,4	7,0
Weigheim	12,9	12,4
Obereschach	12,5	16,0
Marbach	11,8	9,0
Mühlhausen	11,4	10,0
Rietheim	9,1	41,8
Herzogenweiler	1,3	4,0
<b>Gemeinsamer Gutachterausschuss</b>	2020	
St. Georgen	37,9	33,5
Königsfeld	18,3	24,3
Unterkirnach	16,9	14,0
Niedereschach	16,8	11,3
Brigachtal	14,2	17,4
Tuningen	12,0	6,8
Dauchingen	10,7	5,8
Mönchweiler	9,0	4,4

Umsatz innerhalb der Bodenrichtwertzonen von Villingen-Schwenningen  
Summe aus Kaufpreisen über den Zeitraum 2018–2020



**Abbildung 6:** Kaufpreissummen aller Teilmärkte in den Bodenrichtwertzonen von Villingen-Schwenningen über den Zeitraum 2018 – 2020.

# Umsatz innerhalb der Bodenrichtwertzonen von Villingen-Schwenningen Summe aus verkaufter Fläche über den Zeitraum 2018–2020



**Abbildung 7.** Flächensummen aller Teilmärkte in den Bodenrichtwertzonen von Villingen-Schwenningen über den Zeitraum 2018 – 2020.

## Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

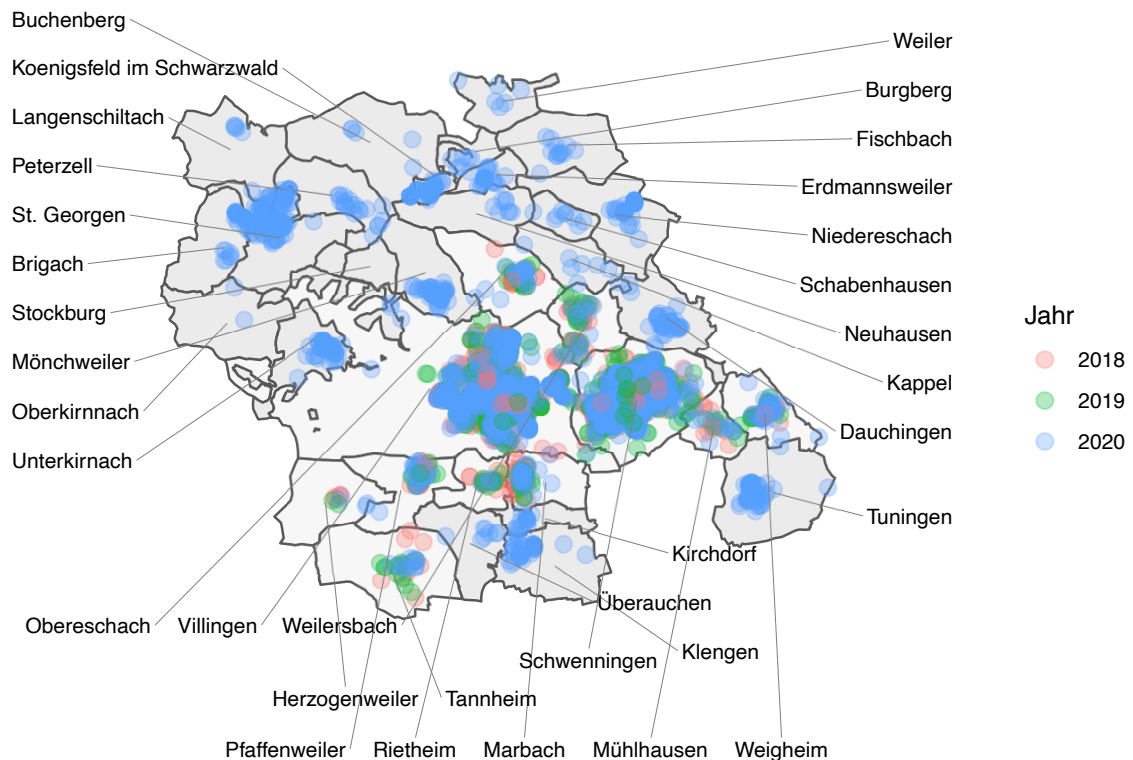
In den neu hinzugekommenen Gemeinden des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises sind die größten Geld- und Flächenumsätze im Berichtsjahr 2020 in der Stadt St. Georgen im Schwarzwald getätigt worden (Tabelle 4). Die Geldumsätze in den übrigen neuen Mitgliedsgemeinden liegen größtenteils zwischen 10 und 20 Mio. €.

Aufgrund der noch geringen Anzahl an Kauffällen in den neu hinzugekommenen Gemeinden des gemeinsamen

Gutachterausschusses, ist eine detaillierte Auswertung, auch aus datenschutzrechtlicher Hinsicht, zurzeit noch nicht möglich. Die nachfolgende Abbildung 9 soll einen Überblick über getätigte Kauffälle in den jeweiligen Gemarkungen des Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises geben, aufgeteilt nach den vier wichtigsten Nutzungen für Baulandflächen.

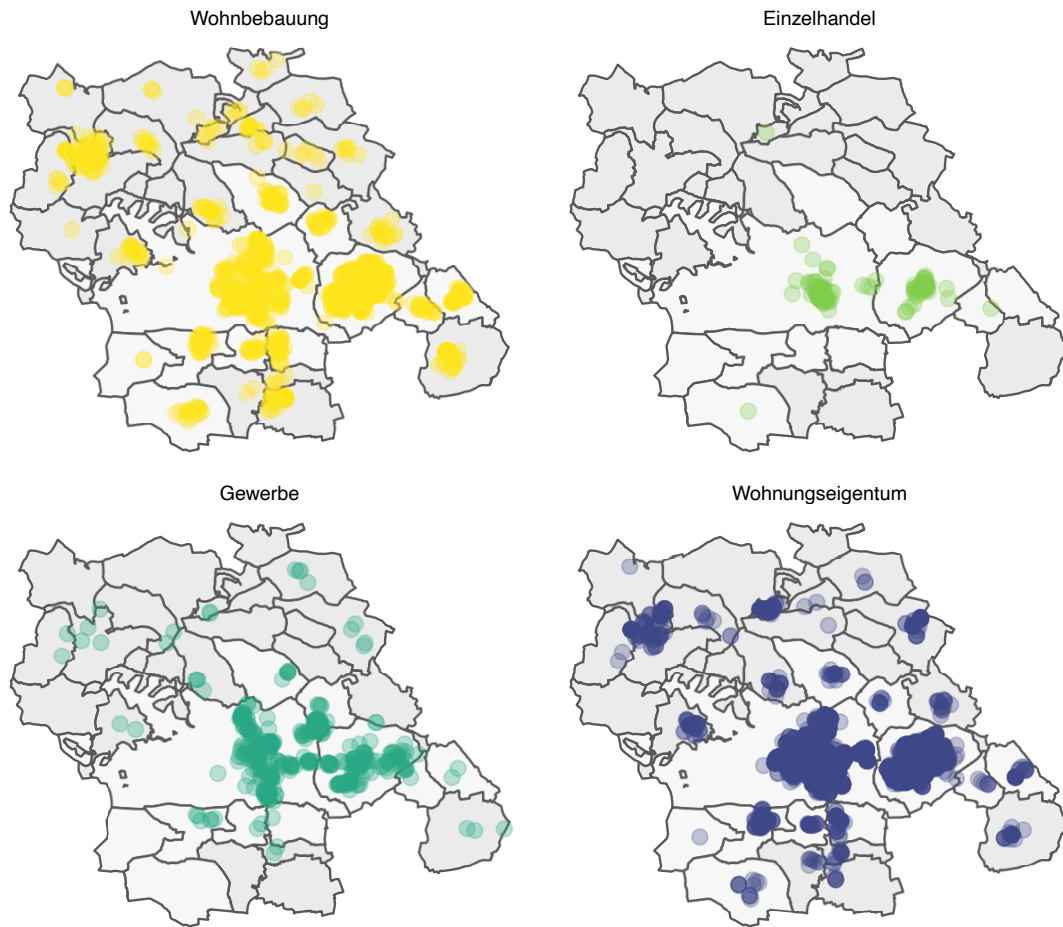
## Verkaufsfälle im Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis

(2018–2020)



**Abbildung 8:** Verkaufsfälle nach Jahr des Kaufvertrags im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis.



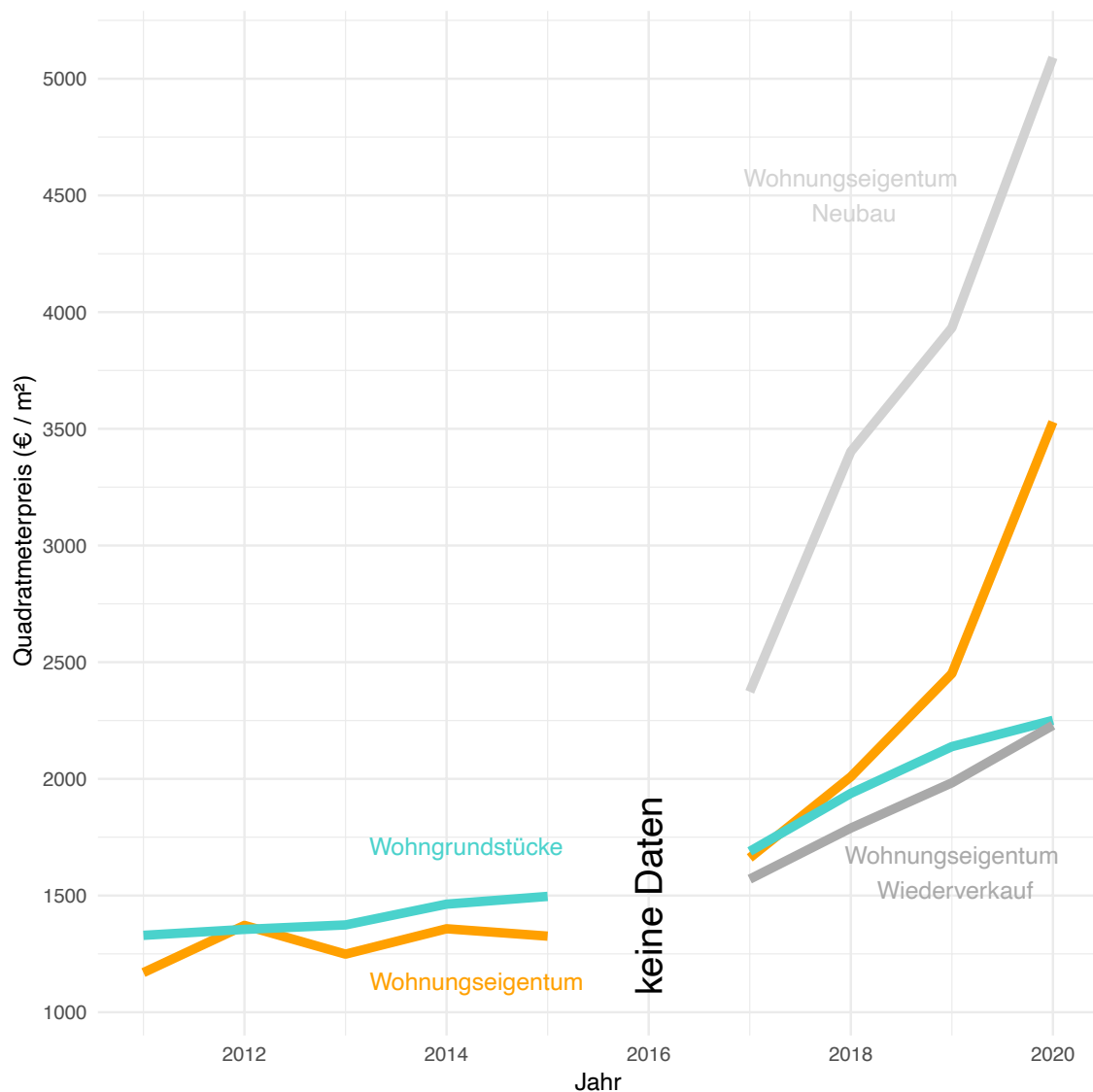


**Abbildung 9:** Kauffälle nach Nutzung. Die Punkte sind transparent dargestellt, kräftigere Farben deuten daher mehrere sich überlagernde Kauffälle an.

## Umsatz im Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2020 wurden im Gemeindegebiet von Villingen-Schwenningen 1085 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau mit einem Umsatz von 268,6 Mio. Euro getätigt. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung von knapp 100 % im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Trend ist

insbesondere auf die starke Entwicklung der Preise für Neubauwohnungen zurückzuführen. Die nachfolgende Abbildung 10 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen und Wiederverkäufe (alle Baualtersklassen), sowie im Vergleich dazu die Entwicklung der Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau.



**Abbildung 10:** Preise für Wohnflächen nach Nutzung. Die farbigen Linien geben jeweils Mittelwerte für alle Baualtersklassen an, die grauen Linien sind getrennt in Neubau und Wiederverkäufe für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern ab 2017.

## Umsatz im individuellen Wohnungsbau

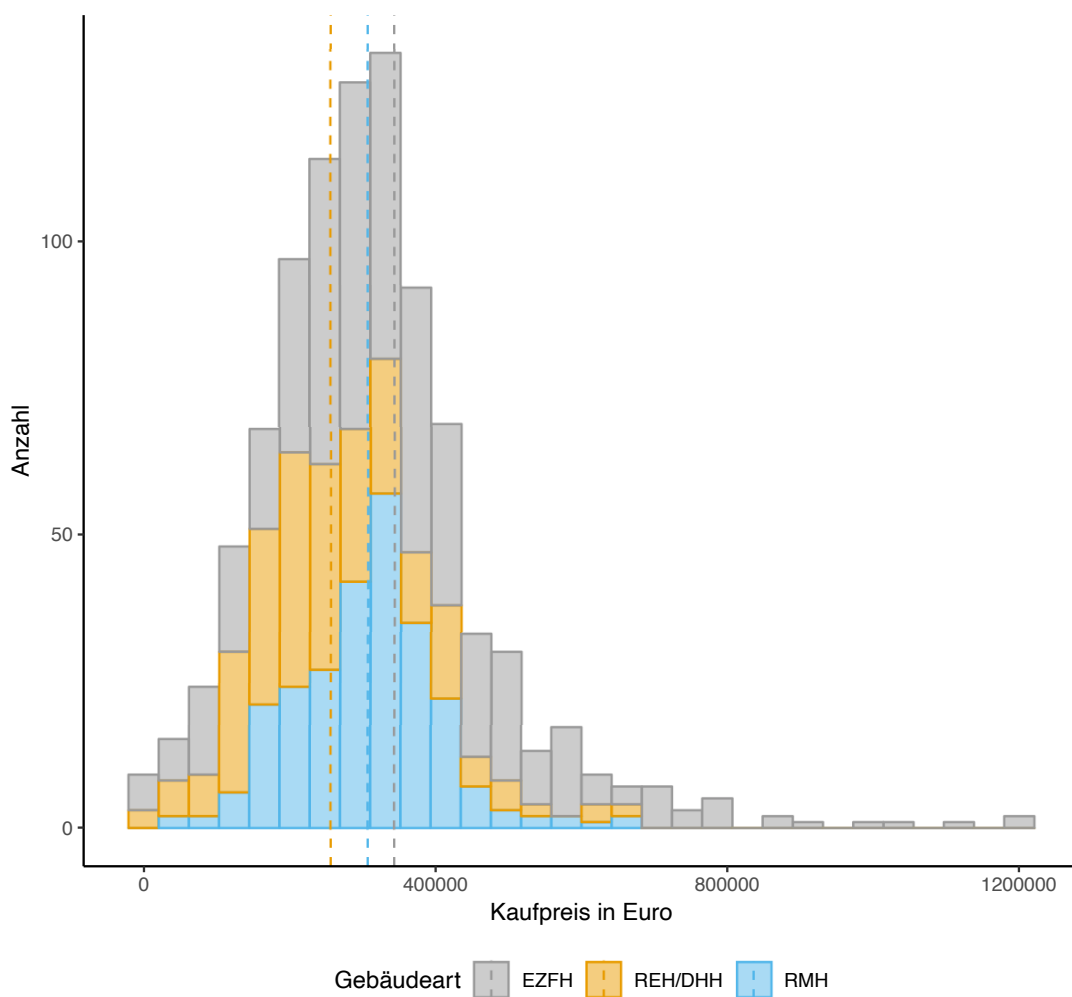
Nachdem die Quadratmeterpreise für Wohnflächen im individuellen Wohnungsbau in der ersten Hälfte des vorigen Jahrzehnts relativ stabil verliefen und meist teurer als Eigentumswohnungen verkauft wurden, hat sich dieser Trend innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich umgekehrt (Abbildung 9). Seit 2015 haben sich die Quadratmeterpreise im individuellen Wohnungsbau durchschnittlich um über 30 % verteuert.

Die nachfolgende Abbildung 11 zeigt die Verteilung der Häufigkeiten und mittleren

Kaufpreise nach Gebäudeart für Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau über die Jahre 2018-2020. Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 343.173 €. Für Reihenmittelhäuser wurden durchschnittlich 306.819 € bezahlt, für Reihenendhäuser sowie Doppelhäuser 256.077 €. Im Preissegment oberhalb von 400.000 € überwiegen freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, wohingegen Reihenend-/Doppelhäuser am häufigsten unter 250.000 € verkauft werden.

## Häufigkeit von Kaufpreisen nach Gebäudeart

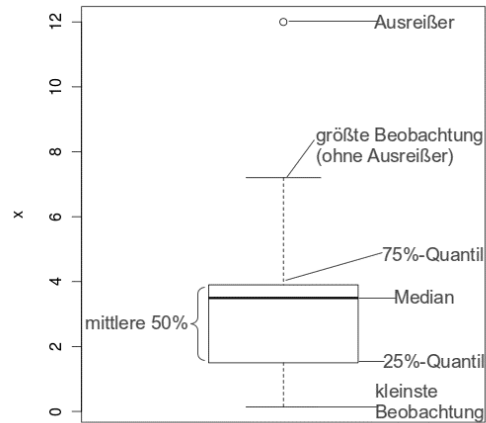
(2018–2020)



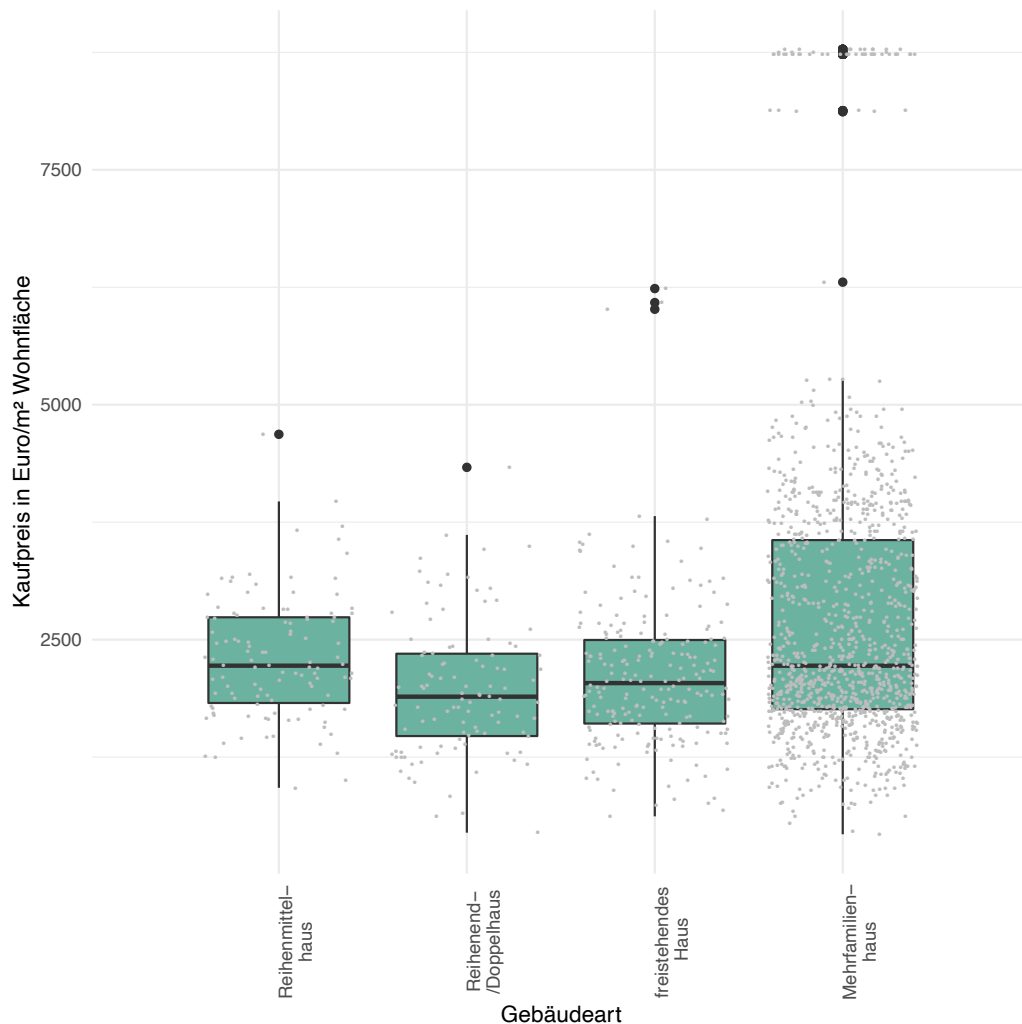
**Abbildung 11:** Häufigkeitsverteilung von Kaufpreisen. EZFH = freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus (Mittelwert 343.173 €); REH/DHH = Reihenend- und Doppelhaushälfte (Mittelwert 256.077 €); RMH = Reihenmittelhaus (Mittelwert 306.819 €).

## Preisspiegel

Bei der Betrachtung der Preise für Wohnflächen nach der jeweiligen Gebäudeart, zeigt sich insgesamt eine homogene Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise, jedoch stärkere Ausreißer hin zu höheren Quadratmeterpreisen, sowohl für freistehende Häuser, als auch insbesondere für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Abbildung 13 zeigt die Verteilung der Preise für Wohnflächen nach Gebäudeart in der Darstellung eines Boxplot (zur Erläuterung siehe Abbildung 12).



**Abbildung 12:** Darstellung der wichtigsten statistischen Parameter mittels eines Boxplot.



**Abbildung 13:** Verteilung der Wohnflächenpreise nach Gebäudearten. Die Kastengrafik gibt dabei die Streuungs- und Lagemaße der Verteilung an.

## **Bodenrichtwerte**

Bezogen auf den Stichtag des vorangegangenen Jahresendes, beschließt der Gutachterausschuss mindestens alle zwei Jahre die aktuell gültigen Bodenrichtwerte. Der gesetzliche Auftrag dafür ergibt sich aus § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV und § 12 GuAVO BW.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis hat die aktuellen Bodenrichtwerte für die Stadt St. Georgen im Schwarzwald sowie für die Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Königsfeld im Schwarzwald, Mönchweiler, Niedereschach, Tuningen, sowie Unterkirnach am 04.05.2021 beschlossen. Die Bodenrichtwerte für diese Gemeinden sind über die Homepage der Stadt Villingen-Schwenningen einsehbar.

<https://www.villingen-schwenningen.de/bauen-wohnen/gutachterausschuss/bodenrichtwerte/>

Für die Stadt Villingen-Schwenningen fand der Beschluss der neuen Bodenrichtwerte am 06.07.2021 statt. Die Richtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) eingesehen werden.

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>

Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute und im Regelfall, sofern nicht anders gekennzeichnet, erschließungsbeitragsfreie Flächen. Sie werden aus Grundstücksverkäufen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, abgeleitet. In bebauten Gebieten werden sie mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte sind keine Verkehrswerte, sie dienen als amtlicher Durchschnittswert der Transparenz des Grundstücksmarktes und geben als solche eine allgemeine und unverbindliche Basis für die Festlegung des Wertes einer unbebauten Immobilie. Zur korrekten Ermittlung des Grundstückspreises bedarf es weiterer Anpassungsfaktoren

Da die Werte nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt sind, können

sie als Grundlage im Vergleichswertverfahren unbebauter Grundstücke herangezogen werden. Jedoch müssen am individuellen Bewertungsobjekt wertbestimmende Merkmale, wie z.B. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand etc. sachverständig zu- oder abgeschlagen werden.

## **Verfahrensweise der Richtwertermittlung**

Die zur Bewertung herangezogenen Kauffälle werden zunächst nach Teilmärkten sortiert und der Gesamtkaufpreis laut Kaufvertrag von eventuell vorhandenen weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen, wie mitverkauftem Inventar, bereinigt. Nach der Wertermittlung des Bodenwerts aus der Grundstücksfläche und dem aktuellen Bodenrichtwert, sowie der Wertermittlung der baulichen Anlagen im Sachwertverfahren aus Bruttogrundfläche, Normalherstellungskosten, Baupreisindex, wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Außenanlagen oder im Ertragswertverfahren aus Rohertrag, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer, wird hieraus ein vorläufiger Wert ermittelt. Aus dem Verhältnis des bereinigten Kaufpreises mit dem vorläufigen Wert der baulichen Anlagen und des Grundstücks ergibt sich der Marktanpassungsfaktor. Ein unabhängig vom jeweiligen Kauffall ermittelter Marktanpassungsfaktor ergibt, multipliziert mit dem Kaufpreisanteil des Bodenwerts in Bezug auf die Grundstücksgröße, einen normierten Bodenpreis zur Richtwertermittlung.

Da die Ermittlung der Bodenrichtwerte immer eine Stichtagbetrachtung bezogen auf die vergangenen 1-2 Jahre ist, muss zur Bodenwertermittlung eine eventuelle konjunkturelle Abweichung der Marktlage zum Kaufvertragsdatum berücksichtigt werden. Bei konstanten Gebäudesachwerten bewirken zu geringe/hohe Bodenwerte ansonsten zu hohe/geringe Sachwertfaktoren.

Die folgende Tabelle gibt einen allgemeinen Überblick über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und die vom Gutachterausschuss beschlossene durchschnittliche Änderung gegenüber dem letzten Beschluss.

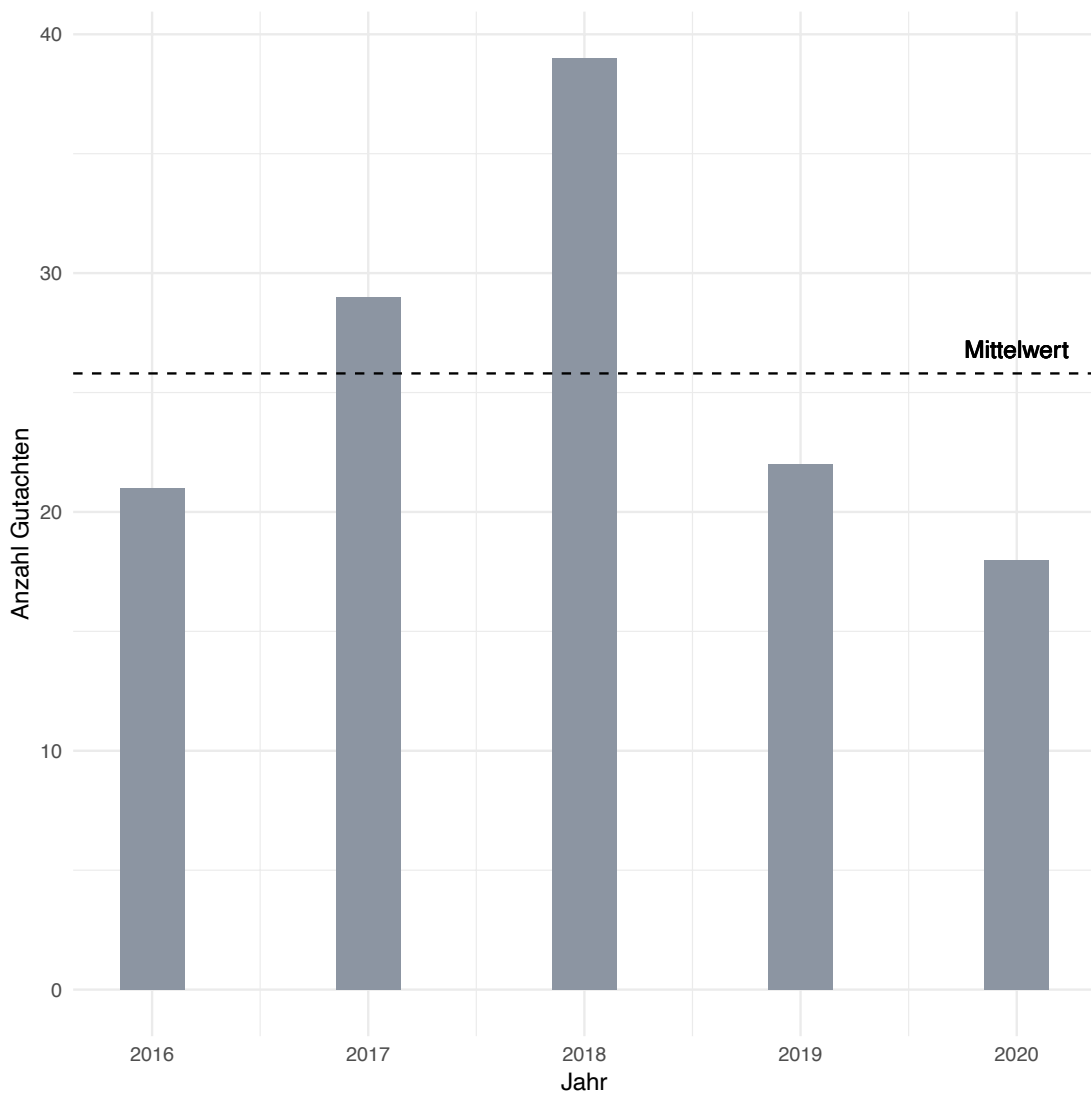
**Tabelle 5:** Durchschnittliche Bodenrichtwerte (BRW) für Wohnbauflächen nach der Lage der Richtwertzone zum Beschluss 2020 und die prozentuale Änderung zum vorherigen Beschluss.

<b>Bereich</b>	<b>Durchschnittlicher BRW 2020</b>	<b>Änderung zu BRW aus 2018</b>
Kernstädte Villingen und Schwenningen	268	+ 24 %
Marbach, Pfaffenweiler	170	+ 13 %
Oberschach, Tannheim, Weigheim, Weilersbach	157	+ 14 %
Riethem, Mühlhausen	153	+ 27 %
Herzogenweiler, Villingen-Volkertsweiler	85	+ 13 %

## Gutachten

Der Gutachterausschuss hat im Zeitraum 2018-2020 79 Gutachten über Verkehrswerte von Grundstücken (unbebaut, bebaut, Wohnungseigentum) erstattet. Im laufenden Jahr wurden bisher 21 Verkehrswertgutachten

erstattet. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Anzahl der jährlich erstatteten Verkehrswertgutachten.



**Abbildung 14:** Anzahl der von der Geschäftsstelle erstatteten Verkehrswertgutachten über den Zeitraum 2016-2020.

## Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise bilden, neben der Ableitung der Bodenrichtwerte, die Grundlage für das Vergleichswertverfahren. Dazu werden Kauffälle von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung herangezogen, deren Grundstückmerkmale eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen, insbesondere in Bezug auf deren Lage, Ausstattung, Restnutzungsdauer und Wohn- oder Nutzflächen.

Über den Berichtszeitraum 2018-2020 wurden insgesamt 69 Anfragen zu Vergleichspreisen an Sachverständige, Banken, Rechtsanwälte, Architekturbüros, Finanzämter und Behörden beantwortet.

## Daten für die Wertermittlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis hat über den Berichtszeitraum 2018 – 2020 insgesamt 1.167 Grundstückskaufverträge nachbewertet, wovon 305 Kaufverträge auf bebaute

Grundstücke entfallen, 533 auf Wohnungen und 329 auf unbebaute Grundstücke (Tabelle 6).

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, deren Ermittlung und Darstellung eine gesetzliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist, wurden somit aus einer hinreichenden Anzahl geeigneter Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet (§ 9 ImmoWertV) und statistisch untersucht. Dies bedeutet, dass z.B. Zwangsversteigerungen, Verkäufe innerhalb der Familie oder Tauschverträge etc. nicht berücksichtigt wurden.

Grundlage der Daten sind die offiziellen Bauakten, ein nach der Eignungsprüfung von der Geschäftsstelle an den Verkäufer versandter Fragebogen zu Ausstattung und Modernisierungsmaßnahmen, falls vorhanden ebenfalls Maklerexposés, Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters, Außenansichten mit virtuellen 360-Grad-Panoramabildern aus Straßenbefahrungen, aktuelle Schrägluftbilder.

**Tabelle 6:** Übersicht über die Rücklaufquote der Auskunftersuchen, Nachbewertungen, und den Anteil an Nachbewertungen an den gesamten Kauffällen

	2017	2018	2019	2020
Versandte Auskunftersuchen	529	574	634	1222
Erhaltene Antworten	340	357	413	790
Quote Rücklauf	64,3 %	62,2 %	65,1 %	64,7 %
<b>Nachbewertete Grundstücke</b>				
Sachwertverfahren	39	66	70	135
Ertragswertverfahren	3	13	9	12
unbebaut	58	90	76	163
<b>Nachbewertete Wohnungen</b>	57	86	89	358
<b>Anteil Nachbewertungen an auswertbaren Kauffällen insg.</b>	29,1 %	46,2 %	40,6 %	63,9 %



## Sachwertfaktoren

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke nach dem Sachwertverfahren (§§ 21f ImmoWertV) werden aus der Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren abgeleitet. Diese werden aus dem Verhältnis eines geeigneten Kaufpreises, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt, zum vorläufigen Sachwert berechnet. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Kaufs (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Um den Gebäudestandard und Modernisierungsgrad abschätzen zu können, wird in der Regel auf Fragebögen zurückgegriffen, die nach der Eignungsprüfung des Kaufvertrags dem Verkäufer zugehen. Über den Zeitraum 2018 – 2020 wurden von der Geschäftsstelle 2.430 Fragebögen versendet, wovon 1.560 beantwortet wurden. Dies entspricht einem Rücklauf von etwas mehr als 60 %.

Folgende Parameter liegen dem Modell der Nachbewertungen zugrunde:

## Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Gebäudestandard und Modernisierungsgrad	Bauakten, Fragebogen, Maklerexposés, Außenansichten, aktuelle Schrägluftbilder
Modellgrundlage	Anlage 5 der aktuellen Sachwertrichtlinie SW-RL
Mathematisches Modell	Lineare Regression
Normalherstellungskosten	NHK 2010, gemäß Anlage 1 SW-RL
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) i.S.v. 4.1.1.4 SW-RL
Regionalfaktoren	Keine
Baujahr	Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gemäß Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	Das fiktive Baujahr wird entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermittelt, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß dem Modell der NHK 2010
Alterswertminderung	Linear
Garagen	Bewertung als separates Gebäude nach NHK 2010, pauschale Ermittlung des Gebäudestandards nach Bauweise (Mittel für Fertigaragen, Gehoben für Massivgaragen)
Besondere Bauteile	Separate Berücksichtigung erfolgt nur, wenn die werthaltigen Anlagen oder Bauteile in der Summe 2 % der Normalherstellungswerts übersteigen
Außenanlagen	Pauschal 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts
Baupreisindex	Quartalswerte des Statistischen Bundesamts

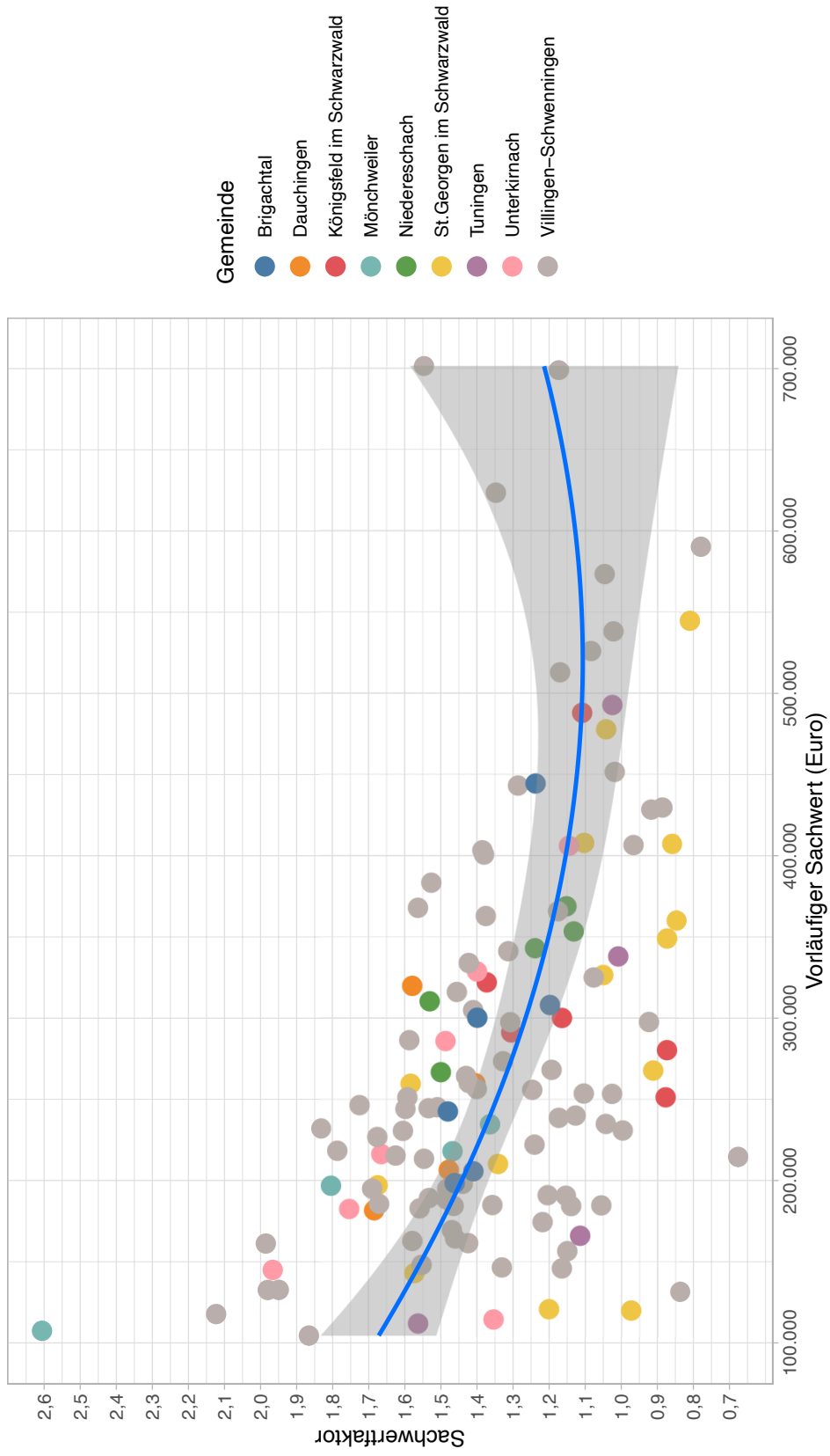
Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die abgeleiteten Sachwertfaktoren in den jeweiligen Mitgliedsgemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses nach Gebäudeart.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser soll diese Form der Darstellung verdeutlichen, dass die Streuung der einzelnen Werte innerhalb der Gesamtheit der abgeleiteten Werte liegt, und somit, zumindest vorläufig, auf eine Auftrennung der Sachwertfaktoren nach Gemeinden verzichtet werden kann. Falls beispielsweise eine Gemeinde systematisch

vom Mittelwert abweichende Sachwertfaktoren aufweisen würde, hätte diese eventuell getrennt abgebildet werden müssen.

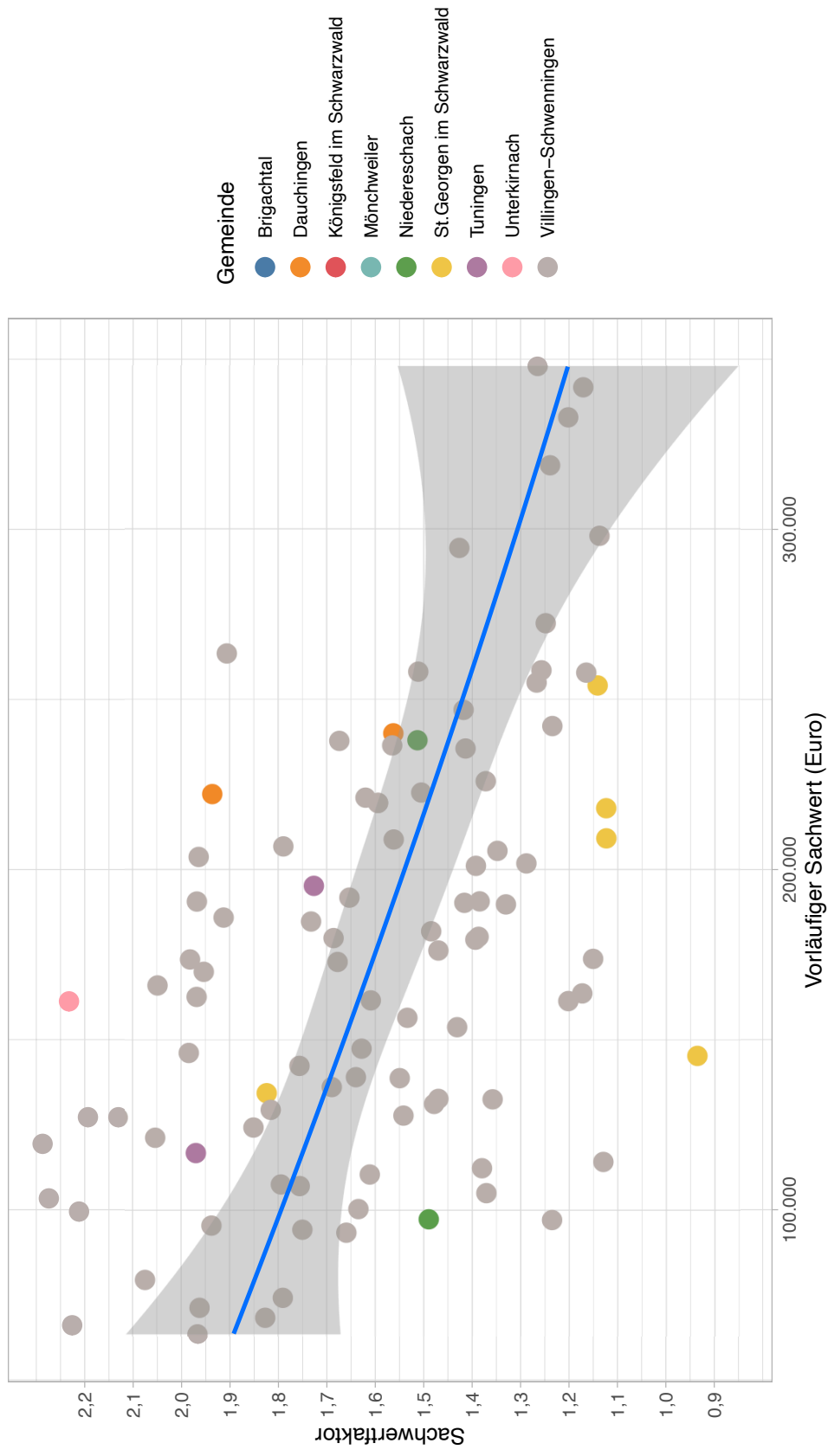
Für alle Gebäudearten sind innerhalb des einen Jahres seit der Gründung des gemeinsamen Gutachterausschusses noch nicht ausreichend viele auswertbare Kauffälle aus den neu hinzugekommenen Gemeinden aufgetreten, so dass die Darstellung zunächst rein informativ erfolgt.

## Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

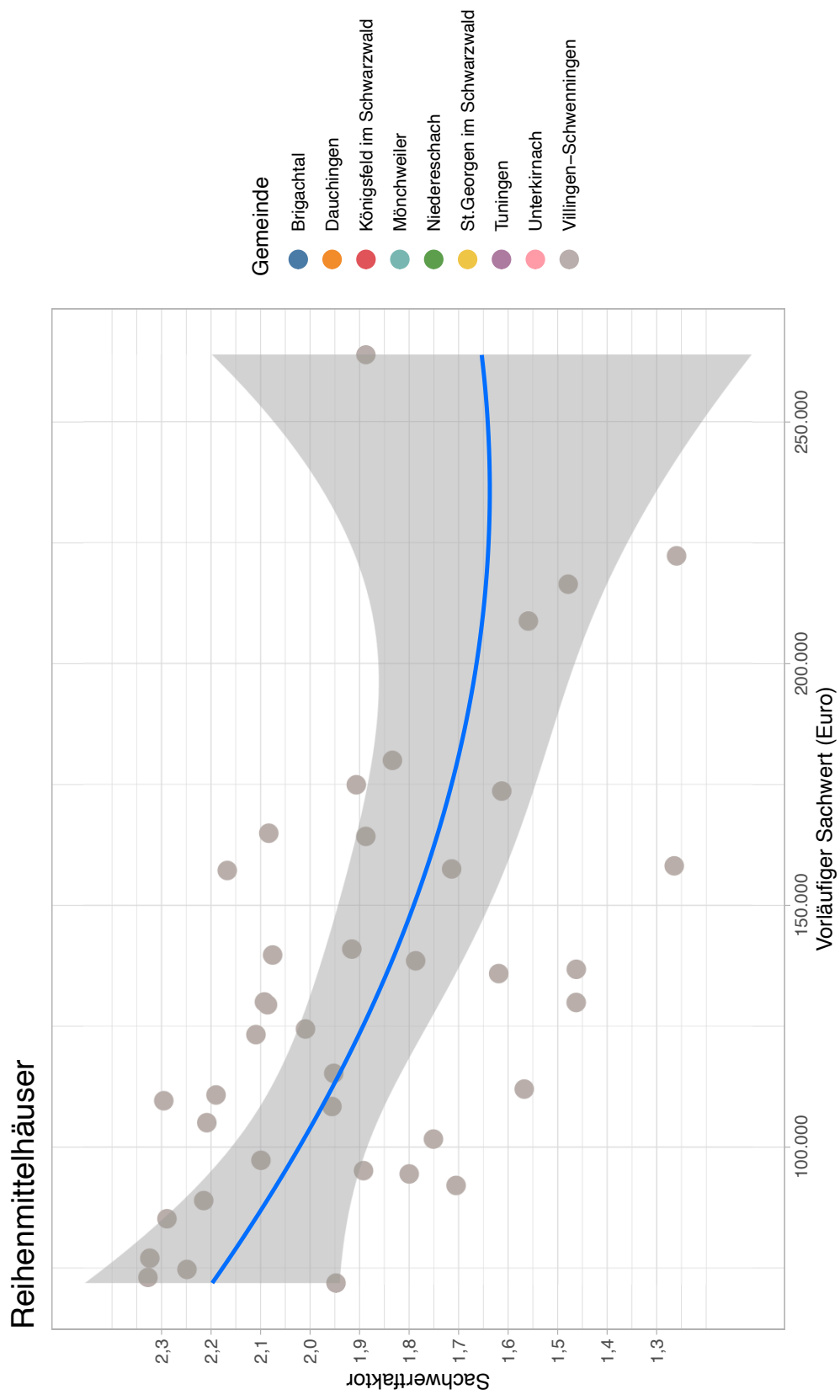


**Abbildung 15:** Sachwertfaktoren nach vorläufigem Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die farbliche Unterteilung nach den Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis erfolgt aufgrund der noch nicht ausreichenden Anzahl an auswertbaren Kauffällen zunächst rein informativ

## Doppel-/Reihenendhäuser



**Abbildung 16:** Sachwertfaktoren nach vorläufigem Sachwert für Doppel- und Reihenendhäuser. Die farbige Unterteilung nach den Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis erfolgt aufgrund der noch nicht ausreichenden Anzahl an auswertbaren Kauffällen zunächst rein informativ.



**Abbildung 17:** Sachwertfaktoren nach vorläufigem Sachwert für Reihenmittelhäuser für Villingen-Schwenningen

## Liegenschaftszinsen

Der Liegenschaftszins (§ 14(3) ImmoWertV) ist ein Kapitalisierungszinssatz, der angibt mit welchem Zinssatz der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Aufgrund der Berechnungsformel sind für die Berechnung mehrere Iterationsschritte nötig.

Die ermittelten Werte sind in Tabelle 7 dargestellt.

Folgende Parameter liegen dem Modell der Nachbewertungen zugrunde:

## Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Gebäudestandard und Modernisierungsgrad	Bauakten, Fragebogen, Maklerexposés, Außenansichten, aktuelle Schrägluftbilder
Modellgrundlage	Aktuelle Ertragswertrichtlinie EW-RL
Mathematisches Modell	Retrograde Ableitung durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs über mehrere Iterationen
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung
Baujahr	Als Ursprungsbaujahr wird das Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes herangezogen
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Das fiktive Baujahr wird entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermittelt, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß dem Modell der NHK 2010
Erträge	Ortsübliche Vergleichsmiete aus qualifiziertem Mietspiegel (Netto Kaltmiete)
Bodenwert	Aus Bodenrichtwertkarte gültig zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
Garagen und Stellplätze	Pauschale Schätzung aus durchschnittlichen Verkaufspreisen oder tatsächlicher Kaufpreisanteil, sofern im Kaufvertrag angegeben.
Bewirtschaftungskosten	Pauschaler Ansatz aus 20 % des Jahresrohertrags

**Tabelle 7:** Statistische Werte der ausgewerteten Objekte, abgeleitete Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

	<b>Gebäudeart</b>	Anzahl	Wohnfläche	Normierter	RND	<b>Liegenschafts-</b>	<b>Ertrags-</b>
			[m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis	[Jahre]	<b>zins [%]</b>	<b>faktoren</b>
			Median	[€/m <sup>2</sup>	Mittelwert	<b>Median</b>	<b>Median</b>
			Spanne	Wohnfläche]	Spanne	<b>Unt. Quartil –</b>	<b>Spanne</b>
			von – bis		von – bis	<b>Ob. Quartil</b>	<b>von –</b>
						<b>St. abw. (σ)</b>	<b>bis</b>
<b>Wiederverkauf</b>	<b>Wohnungen (Mehrfamilienhäuser mit 3-4 Einheiten)</b>	18	69 30 – 118	692 – 2.999	36 7 – 63	<b>3,04</b> <b>1,77 – 4,61</b> <b>3,61</b>	<b>18</b> <b>9 – 34</b>
	<b>Wohnungen (Mehrfamilienhäuser mit 5-10-Einheiten)</b>	21	69 28 – 139	1.027 – 3.872	33 20 – 65	<b>1,44</b> <b>0,75 – 2,56</b> <b>1,83</b>	<b>22</b> <b>12 – 36</b>
	<b>Wohnungen (Mehrfamilienhäuser mit &gt;11 Einheiten)</b>	200	69 23 – 153	600 – 5.104	31 16 – 65	<b>1,87</b> <b>0,39 – 3,46</b> <b>2,26</b>	<b>20</b> <b>6 – 56</b>
	<b>Wohnungen in Wohn-/ Geschäftsh.</b>	44	49 22 – 111	586 – 4.278	37 18 – 52	<b>3,10</b> <b>1,49 – 5,47</b> <b>2,42</b>	<b>19</b> <b>18 – 52</b>
<b>Erstkauf</b>	<b>Wohnungen (Mehrfamilienhäuser mit 5-10-Einheiten)</b>	19	68 50 – 90	4.179 – 4.428	72 72 – 72	<b>1,36</b> <b>1,35 – 1,42</b> <b>0,14</b>	<b>40</b> <b>37 – 41</b>
	<b>Wohnungen (Mehrfamilienhäuser mit &gt;11 Einheiten)</b>	64	67 50 – 132	3.308 – 4.699	72 70 – 72	<b>1,36</b> <b>1,35 – 1,41</b> <b>0,28</b>	<b>40</b> <b>31 – 46</b>
	<b>Wohnungen in Wohn-/ Geschäftsh.</b>	44	69 51 – 107	4.004 – 4.399	72 71 – 72	<b>1,36</b> <b>1,35 – 1,42</b> <b>0,14</b>	<b>40</b> <b>34 – 40</b>

## Impressum

<b>Herausgeber</b>	Gemeinsamer Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis
<b>Geschäftsstelle</b>	Stadt Villingen-Schwenningen Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Winkelstraße 9 78056 Villingen-Schwenningen Telefon: 07720 / 82-4551 E-mail: gutachterausschuss@villingen-schwenningen.de
<b>Redaktionelle Bearbeitung</b>	Dr. Philipp Munz
<b>Internet</b>	<a href="http://www.villingen-schwenningen.de">www.villingen-schwenningen.de</a>
<b>Stichtag</b>	31. Dezember 2020
<b>Datum der Veröffentlichung</b>	7. Februar 2022
<b>Broschüre</b>	Grundstücksmarktbericht gedruckt 50 € Grundstücksmarktbericht als pdf.-Datei 40 € Bestellung unter <a href="mailto:gutachterausschuss@villingen-schwenningen.de">gutachterausschuss@villingen-schwenningen.de</a>
<b>Bodenrichtwertkarte</b>	Kostenlos unter <a href="http://www.villingen-schwenningen.de">www.villingen-schwenningen.de</a> und <a href="http://www.gutachterausschuesse-bw.de">www.gutachterausschuesse-bw.de</a>

© Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte sind urheberrechtlich geschützt.  
Vervielfältigungen jeglicher Art oder Übernahme auf Datenträger nur mit Genehmigung des Herausgebers.