Donaueschingen
AM URSPRUNG

Grundstücksmarktbericht 2020

Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

- Stichtag 31.12.2020 -

Allgemeine Hinweise:

Alle Rechte vorbehalten: Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise und auf fotomechanischem Weg, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und unter Angabe der Quelle.

Die folgenden Auswertungen wurden von der Geschäftsstelle unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben erstellt. Die gemachten Auswertungen basieren auf der Kaufpreissammlung und weiteren abgefragten Daten der Marktteilnehmer, die für die Auswertungen benötigt wurden. Der Gutachterausschuss hat die zur Auswertung herangezogenen Daten auf Plausibilität geprüft. Einzelne Abweichungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Vorwort
des Oberbürgermeisters
der Stadt Donaueschingen

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger der Städte und Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis,

wir freuen uns sehr darüber, Ihnen den ersten Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses präsentieren zu dürfen.

Das Immobilienpreisniveau ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Die niedrigen Zinsen bei den Banken haben dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen, aber auch Gewerbeflächen enorm gewachsen ist und wohl noch weiter steigt. Themen rund um die Wohnbauentwicklung und den Flächenverbrauch sind fester Gegenstand in Gesprächen und auch politischen Diskussionen. Umso wichtiger ist es, dass allen Marktteilnehmern transparente Orientierungswerte vorliegen. Dies hilft nicht nur Privatpersonen, sondern bietet auch für Selbständige, Banken oder Immobilienmakler eine entscheidende Grundlage.

Um die Qualität im Gutachterausschusswesen zu steigern, haben sich die Gemeinden des Schwarzwald-Baar-Kreises über eine mögliche Zusammenarbeit beraten. In diesem Zuge konnte nun ein Zusammenschluss von elf Städten und Gemeinden des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises erfolgen. Stolz können wir darauf sein, dass es sich hierbei um eines der größten Kooperationsprojekte im Schwarzwald-Baar-Kreis handelt.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses befindet sich in Donaueschingen. In den Gutachterausschuss wurden von allen elf Mitgliedsgemeinden Vertreter und Sachverständige bestellt. Das regionale Knowhow aller Mitgliedsgemeinden ist damit im gemeinsamen Zusammenschluss gebündelt. Ich bin überzeugt, dass wir alle hiervon profitieren werden.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und einen informativen Einblick in den regionalen Grundstücksmarkt.

Erik Pauly

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 6

1.1 Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis 6

1.2 Gesetzliche Grundlagen 7

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle 7

1.4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses 8

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts 9

3. Die einzelnen Mitgliedsgemeinden im Portrait 10

3.1 Bad Dürrheim 10

3.2 Blumberg 11

3.3 Bräunlingen 12

3.4 Donaueschingen 13

3.5 Furtwangen 14

3.6 Gütenbach 15

3.7 Hüfingen 16

3.8 Schonach 17

3.9 Schönwald 18

3.10 Triberg 19

3.11 Vöhrenbach 20

4. Wirtschaftliche Strukturdaten 21

4.1 Flächennutzung 21

4.2 Bevölkerung und Arbeitsmarkt 22

4.3 Verkehr 25

4.4 Tourismus 26

4.5 Bautätigkeit und Wohnen 27

5. Grundlagen der Auswertung 29

6. Übersicht über die Vertragsvorgänge 30

6.1 Allgemeine Hinweise 30

6.2 Vertragsvorgänge 31

7. Bodenrichtwerte 32

7.1 Bad Dürrheim 36

7.2 Blumberg 39

7.3 Bräunlingen 41

7.4 Donaueschingen 43

7.5 Furtwangen 46

7.6 Gütenbach 48

7.7 Hüfingen 49

7.8 Schonach 52

7.9 Schönwald 53

7.10 Triberg 54

7.11 Vöhrenbach 55

8. Sachwertfaktoren 56

8.1 Bad Dürrheim 58

8.2 Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen 59

8.3 Donaueschingen 60

8.4 Furtwangen, Gütenbach, Schonach, Schönwald, Triberg, Vöhrenbach 61

9. Liegenschaftszinssätze 62

9.1 Bad Dürrheim 64

9.2 Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen 66

9.3 Donaueschingen 68

9.4 Furtwangen, Gütenbach, Schonach, Schönwald, Triberg und Vöhrenbach 70

10. Übersichten Mietpreise 72

10.1 Bad Dürrheim 73

10.2 Blumberg 74

10.3 Bräunlingen 75

10.4 Donaueschingen 76

10.5 Furtwangen 77

10.6 Gütenbach 78

10.7 Hüfingen 79

10.8 Schonach 80

10.9 Schönwald 81

10.10 Triberg 82

10.11 Vöhrenbach 83

1. Allgemeines

1.1 Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

Die elf Gemeinden des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises haben sich zum 01.01.2020 zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss zusammengeschlossen. Er umfasst eine Fläche von 655,53 km² und wird durch den landschaftsformenden Fluss Breg, welcher sich in Donaueschingen gemeinsam mit der Brigach zur Donau bildet, geprägt. Die Geschäftsstelle befindet sich in 78166 Donaueschingen, Rathausplatz 2.

Die Höhenlage erstreckt sich von 488 m (Blumberg) bis 1.163 m (Schonach) über dem Meeresspiegel.

Die folgende Karte bietet eine Übersicht über die elf Gemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses:

Abbildung 1 Übersichtskarte über das Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis

Weitere Informationen zum gemeinsamen Gutachterausschuss für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis sind auf der Homepage der Stadt Donaueschingen unter folgendem Link abrufbar: www.donaueschingen.de/gutachterausschuss

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs (BauGB) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und zur Ableitung aller für die Wertermittlung der Immobilien erforderlichen Daten selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Nach § 1 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg fand die Übertragung der Aufgaben der Städte und Gemeinden des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises an die Stadt Donaueschingen und die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 25 Abs. 5 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) zum **01.01.2020** statt.

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung Ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses und dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
2. Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte und Veröffentlichung
3. Vorbereitende Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Insbesondere Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren
4. Vorbereitung und Ausfertigung des Grundstückmarktberichtes (2 Jahres-Rhythmus) und der Gutachten zur Verkehrs-Wertermittlung
5. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
6. Erstellung von fachlichen Auskünften über Grundstückswerte auf Antrag von Behörden
7. Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung

1.4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses wurde in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis (vom 11. November 2019) nach einem, an den Einwohnerzahlen der Mitgliedsgemeinden orientierten Verteilerschlüssel, wie folgt festgelegt:

Bad Dürrheim	4 Mitglieder
Blumberg	4 Mitglieder
Bräunlingen	3 Mitglieder
Donaueschingen	5 Mitglieder
Furtwangen	3 Mitglieder
Gütenbach	2 Mitglieder
Hüfingen	3 Mitglieder
Schonach	2 Mitglieder
Schönwald	2 Mitglieder
Triberg	2 Mitglieder
Vöhrenbach	2 Mitglieder
Gesamt	**32 Mitglieder**

Die Verteilung wird alle vier Jahre zum Ablauf der Amtsperiode des gemeinsamen Gutachterausschusses überprüft und ggf. angepasst.

Zusätzlich zu den Gutachtern aus den Mitgliedsgemeinden wurde eine Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde in den gemeinsamen Gutachterausschuss bestellt.

Die aktuelle Amtsperiode läuft vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2023.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ist es, der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere den Grundstücksmarktteilnehmern und Fachleuten auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, einen aktuellen und transparenten Einblick in die Grundstücksmarktsituation des Gebiets des gemeinsamen Gutachterausschusses für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis zu vermitteln.

Grundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die im EDV-System „WinAKPS“ (Automatisierte Kaufpreissammlung für Windows) zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauffälle, die durch komplexe Auswertungen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlung aufbereitet und nach Grundstücksarten zugeordnet wurden.

Die Ergebnisse der Analysen des regionalen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für die Berichtsjahre 2019 und 2020 umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden verschiedene Teilmärkte analysiert und Aussagen zum Preisniveau für die einzelnen Grundstücksarten getroffen.

3. Die einzelnen Mitgliedsgemeinden im Portrait

Vorbemerkung

Die unter Ziffer 3.1 bis 3.11 nachfolgenden Portraits der Mitgliedsgemeinden, wurden in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde erstellt.

3.1 Bad Dürrheim

Einwohner: 13.292

Ortsteile: Biesingen, Hochemmingen, Oberbaldingen, Öfingen, Sunthausen, Unterbaldingen

Höhenmeter: min. 700 m
max. 941 m

Quelle: Stadt Bad Dürrheim

Bad Dürrheim – wo täglich neue Kräfte wachsen! In der beliebten Ferienregion zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt in 700 bis 940 Meter Höhe die attraktive Gesundheits- und Wohlfühlstadt Bad Dürrheim.

Bad Dürrheim ist als Heilklimatischer Kurort, Sole-Heilbad sowie als Kneippkurort prädikatisiert. Insgesamt acht Kliniken, zahlreiche Fachärzte, sowie das Wellness- und Gesundheitszentrum Solemar machen Bad Dürrheim zu einem Ort purer Gesundheit.

Bürger und Gäste kennen die Kur- und Bäderstadt als lebendig und serviceorientiert. So ist die Stadt mit ihren über 13.400 Einwohnern eine hervorragende Adresse für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Auch Umweltschutz, Naturschutz und nachhaltiges Handeln genießen in der Kurstadt große Priorität. Ausgezeichnet wurde Bad Dürrheim als Naturwald-Gemeinde, Fairtrade-Stadt und mit dem Siegel „Servicequalität“.

Mit dem Narrenschopf befindet sich in Bad Dürrheim eines der größten Fastnachtsmuseen Deutschlands.

3.2 Blumberg

Einwohner: 10.063

Ortsteile: Achdorf, Epfenhofen, Fützen, Hondingen, Kommingen, Nordhalden, Riedböhringen, Riedöschingen

Höhenmeter: min. 488 m
max. 929 m

Quelle: Stadt Blumberg

Die Stadt Blumberg ist eine moderne und dynamische Stadt und dadurch attraktiv für Bürger, Unternehmer, wie auch Touristen. Als Vorreiter im Glasfaserausbau können in Blumberg große Datenmengen in rasantem Tempo hoch- und heruntergeladen werden.

Die günstige Lage zur Schweiz und zur A 81 sichern strategische Lagevorteile für Unternehmen. Am Wirtschaftsstandort Blumberg haben bereits jetzt namenhafte und weltweit agierende Firmen ihren Sitz.

Die Stadt Blumberg investiert mehrere Millionen in den Neubau eines Schulcampus mit Grundschule, Förderschule, Werkrealschule und Realschule. Darüber hinaus zeichnen sich die Kernstadtschulen durch ein freiwilliges Ganztagsschulangebot aus.

Das Freibad ist neu renoviert und technisch sowie energetisch auf dem neuesten Stand. Mit neuen Attraktionen und durch seine sensationelle Lage, macht es dem Namen Panoramabad alle Ehre.

Eingebettet zwischen Eichberg und Buchberg ist Blumberg mit seinen zahlreichen Wanderwegen oder einer gemütlichen Fahrt mit der historischen Sauschwänzlebahn ein toller Ort für Naturliebhaber.

3.3 Bräunlingen

Einwohner: 5.834

Ortsteile: Bruggen, Döggingen, Mistelbrunn, Unterbränd, Waldhausen

Höhenmeter: min. 636 m
max. 1.042 m

Quelle: Stadt Bräunlingen

Die Stadt Bräunlingen liegt zwischen den süddeutschen Metropolen Freiburg im Breisgau und Villingen-Schwenningen, an der Verkehrsachse B31 und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die überörtliche Infrastruktur. Nahe Donaueschingen ist der Anschluss an die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen. Per Bahn ist Bräunlingen vom DB- und IC-Bahnhof Donaueschingen mit dem Ringzug im Stundentakt erreichbar. der Stadtteil Döggingen liegt direkt an der Breisgau-S-Bahn nach Freiburg mit stündlicher Verbindung in beide Oberzentren.

Bräunlingen ist ein starker Wirtschaftsstandort. Rund 2.500 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte sind in Bräunlingen tätig, davon 80 % im produzierenden Gewerbe. Für die knapp 6.000 Einwohner weist Bräunlingen eine gute Infrastruktur auf. Kleinkindbetreuung, Kindergärten, Grundschulen und ein reges Vereinsleben mit den verschiedensten Veranstaltungen prägen das Miteinander in der Kernstadt und in den Stadtteilen.

Mit Bierpfad, Heckenerlebnispfad, Rad- und Wanderwegenetzen, Heimatmuseum u.v.m. steht ein umfangreiches Freizeitangebot zur Verfügung. Der Kirnbergsee im Stadtteil Unterbränd ist das richtige Ziel für Badebegeisterte, Angler, Mountainbiker und Camper. Wanderer kommen in den umliegenden Wäldern und in der ursprünglichen und reizvollen Gauchachschlucht auf ihre Kosten.

3.4 Donaueschingen

Einwohner: 22.118

Ortsteile: Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren, Wolterdingen

Höhenmeter: min. 680 m
max. 950 m

Quelle: Stadt Donaueschingen, Fotograf Tobias Raphael Ackermann

Donaueschingen als Residenzstadt am Rande des Schwarzwalds hat Vieles zu bieten. Zweifelsohne ist die weltbekannte Donauquelle das Ausflugsziel für Besucher aus nah und fern. Die weiteren Besonderheiten der Stadt wie die farbenfrohen Jugendstilgebäude mit blauem Rathaus und Musikantenbrunnen oder der neu gestaltete Residenzbereich können bei einer der vielfältigen Erlebnisführungen erkundet werden.

Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge durch den herrlichen Schlosspark bis hin zum Donauzusammenfluss von Brigach und Breg oder besichtigen Sie das Schloss des Hauses Fürstenberg bei einer Schlossführung. Empfehlenswert ist außerdem ein Besuch der vielfältigen Museen: Museum Art.Plus mit Ausstellungen moderner Kunst, Fürstlich Fürstenbergische Sammlungen mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Kultur der Familie zu Fürstenberg und das Zunft-Museum mit historischen Fastnachtsrequisiten der Baar. Im Kinder- und Jugendmuseum können kleine Gäste ausprobieren, forschen und die Welt verstehen lernen.

Für eine aktive Freizeitgestaltung bietet der Erholungsort seinen Gästen viele Möglichkeiten: Vom Badesee mit Campingplatz über Schwimmbäder und Minigolf bis hin zu einer 45-Loch-Golfanlage. Abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege runden das Freizeitangebot ab und ermöglichen es, die landschaftlichen Besonderheiten des Umlands sportlich zu entdecken.

3.5 Furtwangen

Einwohner: 8.984

Ortsteile: Linach, Neukirch, Rohrbach, Schönenbach

Höhenmeter: min. 671 m
max. 1.149 m

Quelle: Stadt Furtwangen

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald ist die höchstgelegene Stadt von Baden-Württemberg und gilt als ideale Symbiose zwischen Tradition und Moderne. Furtwangen ist eine bekannte Uhren-, Schul- und Hochschulstadt und liegt landschaftlich reizvoll im Quellgebiet der Donau. In der Nähe des Brendturms, von dem aus man bis zu den Alpen blicken kann, entspringt die Breg, der längste Quellzufluss der Donau.

Eine florierende Wirtschaft, Sehenswürdigkeiten und das vielseitige Freizeit- und Kulturangebot machen die Uhrenstadt Furtwangen attraktiv. Das „Deutsche Uhrenmuseum“ ist hier zu Hause und ebenso die renommierte Antik Uhrenbörse. Über 120 Vereine erfüllen die Stadt mit einem reichen kulturellen Leben. Darüber hinaus bietet Furtwangen ein vielfältiges und lebendiges Umfeld mit einer vorbildlichen Infrastruktur.

Das Skiinternat Furtwangen hat Spitzensportler und Olympiasieger ausgebildet. Außerdem ist die Stadt jährlich Austragungsort des Schwarzwald Bike Marathons, der rund 2.000 ambitionierte Biker aus ganz Europa in den Schwarzwald lockt und hat darüber hinaus in Bezug auf ihre Einwohner deutschlandweit die meisten Studenten durch die Hochschule Furtwangen University.

Bürgerschaftliches Engagement wird in Furtwangen großgeschrieben. So werden unter anderem das Schwimmbad Bregtalbad, der Skilift Bregtallift und ein Bürgerbus von ehrenamtlichen Vereinen betrieben.

Die Kulturfabrik Furtwangen, betrieben vom Verein Uhr und Kultur, das Gucklochkino, die Volkshochschule Oberes Bregtal und K3 – Kunst und Kultur im Keller in Neukirch sorgen für ein anspruchsvolles kulturelles Leben in Furtwangen.

Furtwangen liegt mit seinen knapp 10.000 Einwohnern im Herzen des Schwarzwalds, knapp 30 Kilometer vom Titisee entfernt und etwa 45 Kilometer von Freiburg im Breisgau.

3.6 Gütenbach

Einwohner: 1.136

Ortsteile: keine

Höhenmeter: min. 535 m
max. 1.114 m

Quelle: Gemeinde Gütenbach

Traditionsbetriebe, wie etwa die weltbekannte Firma Faller-Modellbau oder die in Fachkreisen geschätzte Uhrenmanufaktur Hanhart prägen noch heute das Ortszentrum. Mittlerweile sind im Gewerbegebiet „Ob der Eck“ zahlreiche mittlere und größere Betriebe, wie unter anderem die Firma RENA Technologys GmbH hinzugekommen.

Die Gemeinde ist derzeit damit beschäftigt neue Bauplätze zu schaffen. Im vorhandenen Baugebiet Pfarrdobel, sind noch wenige Plätze verfügbar. Im Oktober 2019 entstand das neue Baugebiet Hintertal. Das geplante Baugebiet Wirtsbuck wurde im März 2019 beschlossen.

Für die Kleinen und Kleinsten bietet Gütenbach einen Kindergarten und unmittelbar angrenzend eine Grundschule mit Sporthalle an, auch der naturnahe Kinderspielplatz ist unmittelbar benachbart. Die Unterrichtung in Klassen mit kleinen Schülerzahlen ermöglicht eine intensive Betreuung und vorbildliche Bildungsgrundlage. Weiterführende Schulen verschiedenster Art befinden sich im nur 7 km entfernten Furtwangen. Die Schülerbeförderung zu diesen Schulen ist durch gute Busverbindungen gesichert.

Gütenbach liegt inmitten einer wildromantischen Landschaft, einer erhaltenswerten Natur. Ziel der Gemeinde ist es daher, die Interessen der Umwelt mit wirtschaftlichen und baulichen Belangen in Einklang zu bringen. Die Erhaltung einer intakten und (er-)lebenswerten Umwelt ist für alle wichtig. Sie dient der Gütenbacher Bevölkerung zur Naherholung und für die Besucher als touristisches Ziel. Die bereits vorhandenen regenerativen Energien leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Eine Vielzahl örtlicher Vereine und deren Einrichtungen ermöglichen den Anschluss und die Teilnahme am sportlichen und kulturellen Geschehen im Ort. Es sind die Vereine die für einen prall gefüllten Veranstaltungskalender sorgen.

3.7 Hüfingen

Einwohner: 7.921

Ortsteile: Behla, Fürstenberg, Hausen vor Wald, Mundelfingen, Sumpfohren

Höhenmeter: min. 573 m
max. 917 m

Quelle: Stadt Hüfingen

Der staatlich anerkannte Erholungsort Hüfingen liegt malerisch und idyllisch auf der Hochebene der Baar, am Rande des Südschwarzwaldes, in direkter Nachbarschaft zur Schweiz, unweit von Österreich und Frankreich – ideal also für umfassende internationale Kontakte.

Hüfingen liegt sehr verkehrsgünstig an der B 27 und B 31, in 5 km Entfernung zum Flughafen Donaueschingen und 6 km sind es zur Anschlussstelle A 81. Zudem bietet Hüfingen einen Bahnanschluss zum 3er Ringzug und zur Höllentalbahn.

Die Gemarkungsfläche Hüfingens beträgt insgesamt 5.855 Hektar. Davon werden 295 Hektar als überbaute Flächen, 1.711 Hektar als forstwirtschaftliche Flächen und 40 Hektar als Seefläche ausgewiesen.

Der Wirtschaftsstandort Hüfingen bietet den einheimischen Unternehmen sowie ansiedlungswilligen Betrieben ideale Voraussetzungen für eine gute Entwicklung. Für die Industrie und das Gewerbe, für Dienstleistungsunternehmen sowie für das Handwerk stehen ausreichend Entwicklungs- und Gewerbeflächen bereit. Die notwendige Infrastruktur als Voraussetzung für eine gute wirtschaftliche Entwicklung am Standort Hüfingen ist gegeben. Hochmoderne Gewerbebetriebe wie auch Wasserkraftwerke, Windkraft-, Biogas-, Solar- und Photovoltaikanlagen bestätigen dies eindrücklich.

Zudem bietet Hüfingen für individuelle Bauherrenwünsche Wohnbaufläche in unterschiedlich geprägten Baugebieten auf voll erschlossenen Grundstücken an. Sehr gut ausgebaute Kindergarteneinrichtungen mit flexiblen Angeboten, ein moderner Schulstandort, interessante Kulturangebote, eine abwechslungsreiche Landschaft mit gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen und vieles mehr machen Hüfingen zu einer äußerst attraktiven Wohnadresse.

3.8 Schonach

Einwohner: 4.031

Ortsteile: keine

Höhenmeter: min. 565 m
max. 1.163 m

Foto Carle/Gemeinde Schonach

Die Gemeinde Schonach zählt zu den größten Dorfgemeinden des Schwarzwaldes und liegt in einem der schönsten Hochtäler. Das Landschaftsbild zeigt mannigfache Abwechslung an Erhebungen und Senken und wird durchzogen von Wäldern, Wiesen und Weideflächen, von Heiden und Mooren.

Schonach ist eine überschaubare Gemeinde, die lebendig und aktiv ist. Die Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Vereine sind sehr engagiert und setzen sich stark für die Weiterentwicklung der Gemeinde ein. Durch die Schaffung der neuen Ortsmitte mit dem zentralen Kurpark, dem dazugehörigen Kinderspielplatz am Weiher, dem Bistro und zahlreicher anderer Attraktivitäten hat das Leben im Dorf eine neue Qualität bekommen. Der Kurpark ist ein Treffpunkt für Jung und Alt, für Gäste und Einheimische und erfreut sich großer Beliebtheit. Neue Baugebiete in der Gemeinde bieten attraktive Baumöglichkeiten für junge Familien. Das Neubaugebiet Mühleberg Nord ist weitestgehend bebaut. Derzeit ist ein weiteres Neubaugebiet mit schönen Bauplätzen in ortsnaher Lage in der Planung. Im Gewerbegebiet „An der Langenwaldschanze“ stehen noch Bauflächen zur Verfügung. Eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, zwei Kindergärten und eine regelmäßige Ferienbetreuung sowie weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden sind gegeben. Die Schonacher Industrie bietet zahlreiche hochattraktive Arbeitsplätze und die örtlichen Landwirte sorgen für die Offenhaltung der typischen Schwarzwälder Kulturlandschaft. Der Einzelhandel und die Gastronomie bieten ein großes und abwechslungsreiches Angebot. Weitere Attraktivitäten, wie das Naturfreibad, die Skilifte und Loipen, Mountainbike-Trails, Kinderspielplätze, gut ausgebaute Wanderwege sowie Kultur- und Sportveranstaltungen runden die Infrastruktur der schönen und liebenswerten Schwarzwaldgemeinde ab.

3.9 Schönwald

Einwohner: 2.477

Ortsteile: keine

Höhenmeter: min. 852 m
max. 1.149 m

Quelle: Ferienland im Schwarzwald GmbH

Mit 1000 Meter über dem Meeresspiegel ist Schönwald im Schwarzwald einer der höchstgelegenen geschlossenen Ortsanlagen in Deutschland. In einem Hochtal zwischen Triberg und Furtwangen gelegen, prägen Wiesen und Weiden, eingesäumt von dichten Fichtenwäldern sowie Bauernhöfe in typischer Schwarzwälder Bauart den Schwarzwaldort. Die kleine Schwarzwaldgemeinde mit rund 2.500 Einwohnen und 2.500 Gästebetten liegt an der Deutschen Uhrenstraße und gilt als Geburtsort der Original Schwarzwälder Kuckucksuhr, die vor mehr als 250 Jahren vom Uhrmacher Franz Ketterer in einem Seitental von Schönwald gebaut wurde.

Aufgrund der einzigartigen Lage bietet Schönwald ideale Voraussetzungen zum Radfahren, Wandern, Langlaufen und Skifahren oder einfach nur um zu Entspannen und durchzuatmen. Das Prädikat „Heilklimatischer Luftkurort der Premium Class“ hebt die besondere Luftqualität Schönwalds hervor. Die belebende und kräftigende Bergluft gilt als besonders leistungs- und gesundheitsfördernd.

Kulinarischer Genuss in Schönwalds Gastronomie, Brauchtum und Tradition im Kulturdenkmal Reinertonishof und zahlreiche Events und Highlights gestalten das Schwarzwalddorf lebendig.

3.10 Triberg

Einwohner: 4.727

Ortsteile: Gremmelsbach, Nußbach

Höhenmeter: min. 600 m
max. 1038 m

Quelle: Gemeinde Triberg

Triberg mit seinen Ortsteilen Nußbach und Gremmelsbach liegt idyllisch im südlichen Teil des mittleren Schwarzwalds an den Bundesstraßen 33 und 500.

Als Unterzentrum weist Triberg eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen, Bildungs- und Tageseinrichtungen, Gastronomie, Industrie und Handel auf. In einer schwarzwaldtypischen Landschaft finden sich unter anderem ein Haltepunkt einer der schönsten Gebirgsbahnen Europas, der Schwarzwaldbahn, sowie Deutschlands höchste Wasserfälle im Herzen der Stadt.

Die Gemarkung hat eine Markungsfläche von 3.332 ha.

Die Wirtschaftsstruktur Tribergs ist geprägt durch den Tourismus, aber auch durch Handel, Gewerbe und Industrie. Alteingesessene Handwerksbetriebe, diverse Einzelhandelsgeschäfte und eine leistungsfähige Gastronomie bieten Dienstleistungen an. Als Nebenerwerb spielt die Land- und Forstwirtschaft noch eine beachtliche Rolle. Vor allem mittelständische Betriebe sind hier angesiedelt: Werkzeugbau, Uhrenherstellung, Drehteilefertigung, Feinwerktechnik und Holzbearbeitung. Mehr Einpendler finden hier Arbeit als Auspendler, die andernorts ihr Auskommen finden.

3.11 Vöhrenbach

Einwohner: 3.858

Ortsteile: Hammereisenbach-Bregenbach, Langenbach, Urach

Höhenmeter: max. 734 m
min. 1.133 m

Quelle: Gemeinde Vöhrenbach

Gewerbe, Handwerk, Landwirtschaft und nicht zuletzt der Tourismus sind prägende Bestandteile der Wirtschaft Vöhrenbachs. Bäckereien, Metzgereien, Einzelhandelsgeschäfte, Friseure und Ärzte sorgen für eine gute Infrastruktur. Zwei Kindergärten sowie eine Grundschule bieten die Grundlage für einen idealen Standort für junge Familien. Zur Freizeitgestaltung tragen ein kommunales Freibad, Sportanlagen sowie ein vielseitiges kulturelles und sportliches Vereinsleben bei. Die öffentlichen Verkehrsmittel bieten eine gute Anbindung an die Städte Furtwangen, Donaueschingen sowie Villingen-Schwenningen.

Sehenswürdigkeiten, gastronomische Angebote, zahlreiche Übernachtungs-möglichkeiten und auch zwei Wohnmobilstellplätze laden Touristen zum Verweilen ein. Besonders beliebt bei Gästen ist die unter Denkmalschutz stehende Linachtalsperre - Deutschlands einzige Gewölbereihenstaumauer.

Nähere Informationen zu Vöhrenbach unter: www.voehrenbach.de

4. Wirtschaftliche Strukturdaten

Zur Einordnung der Ausgangs- und Grundstücksmarktsituation im Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses dienen die unter Ziffer 4.1 bis 4.5 dargestellten Strukturdaten.

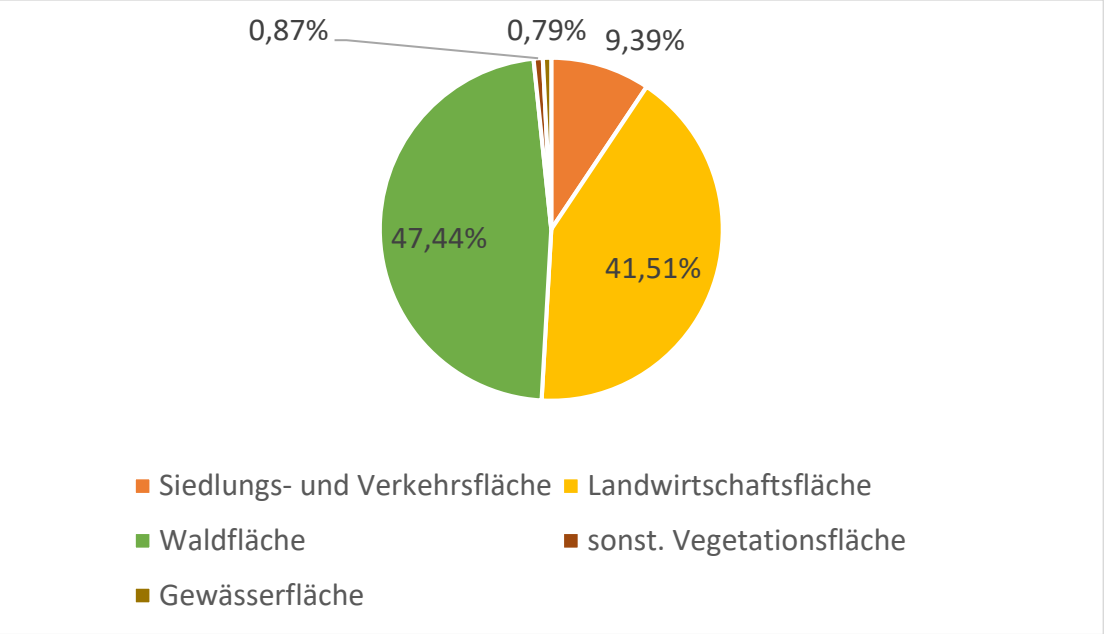
4.1 Flächennutzung

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamt-Bodenfläche nach Ihrer Nutzungsart im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis dargelegt[1].

Bodenfläche nach Nutzungsart	**in km²**	**Anteil in %**
Siedlungs- und Verkehrsfläche	61,51	9,39%
Landwirtschaftsfläche	271,96	41,51%
Waldfläche	310,77	47,44%
sonst. Vegetationsfläche	5,69	0,87%
Gewässerfläche	5,17	0,79%
GESAMTFLÄCHE	**655,10**	**100,00%**

Eigene Darstellung

Übersicht im Kreisdiagramm:



Eigene Darstellung

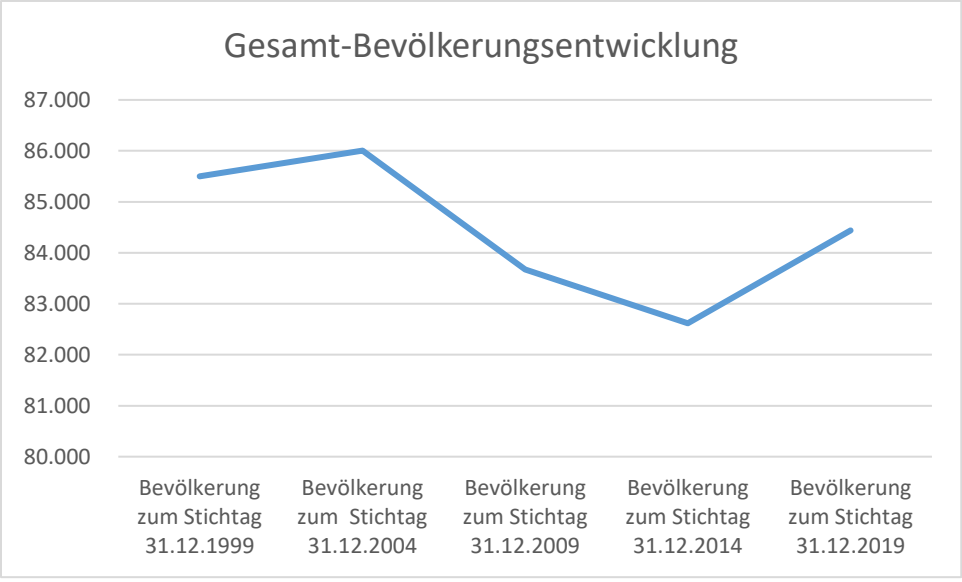
[1] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Flächenerhebung für das Jahr 2019

4.2 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

Die Bevölkerungszahlen[2] im Gebiet des Gutachterausschusses steigen vom Jahre 1999 bis 2004 zunehmend an. Aufgrund des demografischen Wandels sinkt die Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2013. Seitdem steigt die Bevölkerungszahl wieder an. Die Entwicklung weißt aber massive Unterschiede innerhalb der elf Mitgliedsgemeinden aus.

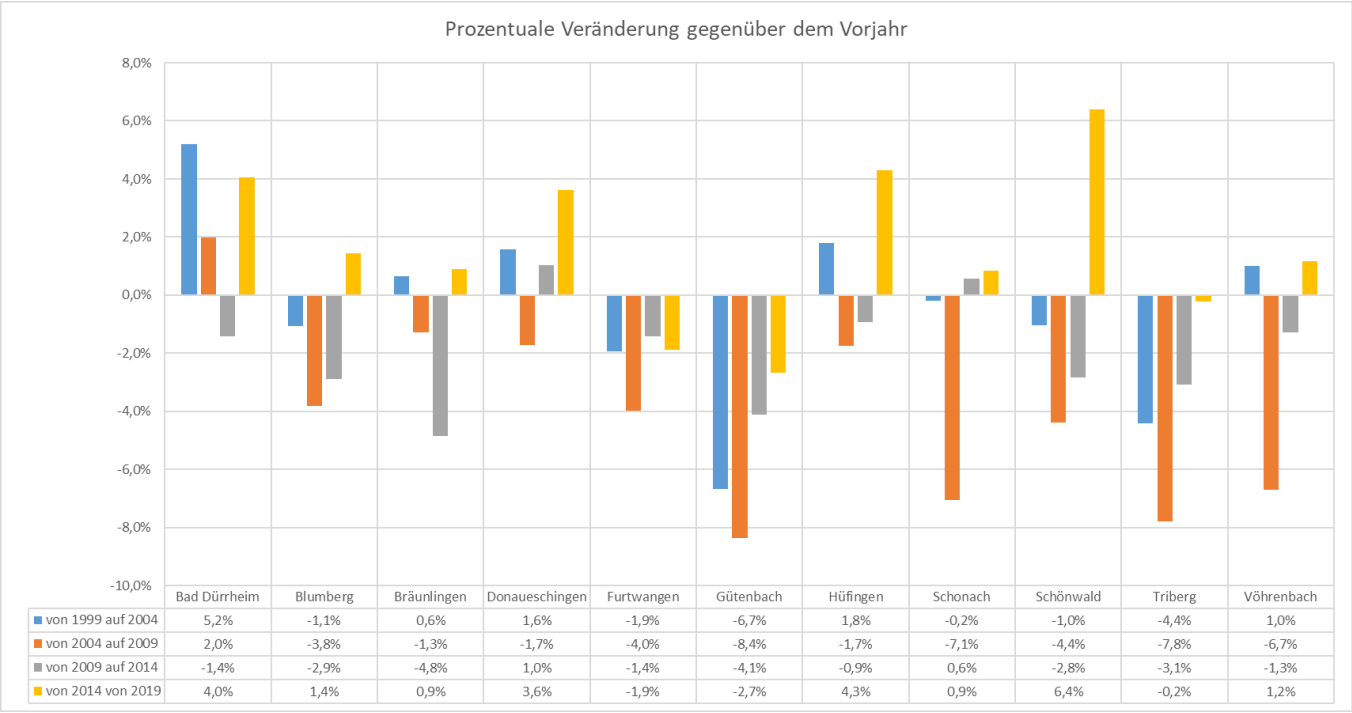
Gemeinde	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.1999	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2004	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2009	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2014	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2019
Bad Dürrheim	12.080	12.707	12.960	12.775	13.292
Blumberg	10.734	10.621	10.216	9.920	10.063
Bräunlingen	6.115	6.154	6.076	5.782	5.834
Donaueschingen	21.160	21.496	21.128	21.345	22.118
Furtwangen im Schwarzwald	9.865	9.673	9.289	9.157	8.984
Gütenbach	1.423	1.328	1.217	1.167	1.136
Hüfingen	7.666	7.803	7.667	7.595	7.921
Schonach im Schwarzwald	4.284	4.276	3.974	3.997	4.031
Schönwald im Schwarzwald	2.532	2.506	2.396	2.328	2.477
Triberg im Schwarzwald	5.546	5.302	4.889	4.738	4.727
Vöhrenbach	4.098	4.139	3.862	3.813	3.858
Gesamt	**85.503**	**86.005**	**83.674**	**82.617**	**84.441**

2 Die Bevölkerungszahlen im Gebiet südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis ab dem Jahr 1998 in fünf Jahres Schritten, eigene Darstellung



[2] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

3 Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszu- bzw. abnahme in den einzelnen Gemeinden, jeweils gegenüber dem Vorjahr



	Bad Dürrheim	Blumberg	Bräunlingen	Donaueschingen	Furtwangen	Gütenbach	Hüfingen	Schonach	Schönwald	Triberg	Vöhrenbach
von 1999 auf 2004	5,2%	-1,1%	0,6%	1,6%	-1,9%	-6,7%	1,8%	-0,2%	-1,0%	-4,4%	1,0%
von 2004 auf 2009	2,0%	-3,8%	-1,3%	-1,7%	-4,0%	-8,4%	-1,7%	-7,1%	-4,4%	-7,8%	-6,7%
von 2009 auf 2014	-1,4%	-2,9%	-4,8%	1,0%	-1,4%	-4,1%	-0,9%	0,6%	-2,8%	-3,1%	-1,3%
von 2014 von 2019	4,0%	1,4%	0,9%	3,6%	-1,9%	-2,7%	4,3%	0,9%	6,4%	-0,2%	1,2%

Eigene Darstellung

Die folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsdichte in den einzelnen Gemeinden zum Stichtag 31.12.2019 dar.

Gemeinde	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2019	Fläche in km²	Bevölkerungsdichte je km²
Bad Dürrheim	13.292	62,08	214
Blumberg	10.063	98,72	102
Bräunlingen	5.834	62,14	94
Donaueschingen	22.118	104,67	211
Furtwangen im Schwarzwald	8.984	82,57	109
Gütenbach	1.136	18,49	61
Hüfingen	7.921	58,55	135
Schonach im Schwarzwald	4.031	36,71	110
Schönwald im Schwarzwald	2.477	27,80	89
Triberg im Schwarzwald	4.727	33,33	142
Vöhrenbach	3.858	70,47	55

Eigene Darstellung

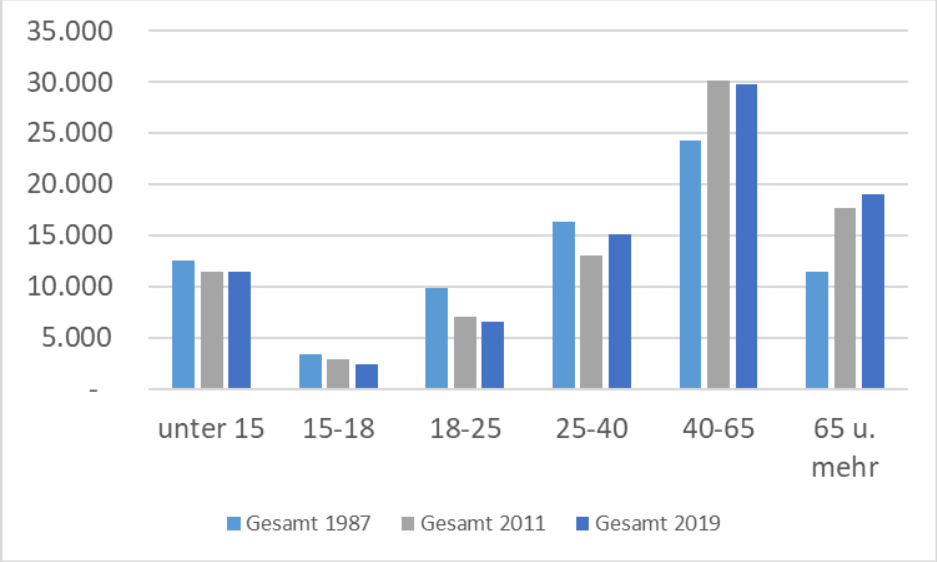
Altersstruktur

Der nachfolgenden Tabelle ist die Altersstruktur im Gebiet zu entnehmen. Hierbei ist ersichtlich, wie sich die Altersstruktur zwischen den Jahren 1987 bis 2019 entwickelt hat.

Gesamt			
Altersgruppe	1987	2011	2019
unter 15	12.521	11.423	11.492
15-18	3.385	2.903	2.442
18-25	9.898	7.009	6.565
25-40	16.385	13.010	15.100
40-65	24.262	30.162	29.774
65 u. älter	11.440	17.672	19.068
GESAMT	**77.891**	**82.179**	**84.441**

Das Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises umfasst somit aktuell rund **84.500 Einwohner**.

Im Diagramm wird die Struktur nochmals anschaulicher dargestellt.



eigene Darstellung

Arbeitsmarkt	2019	2020[3]
Arbeitslosenquote gemeinsamer Gutachterausschuss	3 %	4 %
Arbeitslosenquote gesamter Schwarzwald-Baar-Kreis	3 %	4 %
Arbeitslosenquote Land Baden-Württemberg	3 %	4 %
Arbeitslosenquote Bundesrepublik	5 %	5,9 %

Die Arbeitslosenquote im Bereich des gemeinsamen Gutachterausschusses spiegelt mit ihren 4 % die Quote des gesamten Schwarzwald-Baar-Kreises und des Landes Baden-Württemberg homogen wider und liegt damit unter der Arbeitslosenquote der Bundesrepublik Deutschland.[4] Die Arbeitslosenquote aus dem Jahr 2019 wird hier als zusätzlicher Referenzwert dargestellt, da durch die Corona-Pandemie eine Steigung der Arbeitslosenquote zu befürchten ist.

4.3 Verkehr

Bahnverkehr

Der südwestliche Schwarzwald-Baar-Kreis wird durch insgesamt 4 aktive Eisenbahnstrecken erschlossen:

- die Schwarzwaldbahn im Abschnitt Triberg–St. Georgen–Villingen–Donaueschingen
- die Höllentalbahn im Abschnitt Döggingen–Hüfingen–Donaueschingen
- die Bregtalbahn im Abschnitt Donaueschingen–Hüfingen–Bräunlingen
- die Wutachtalbahn im Abschnitt Fützen–Bahnhof Blumberg-Zollhaus–Hintschingen (Anschluss zur Schwarzwaldbahn).

[3] Corona Pandemie
[4] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Das Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses ist in den Verkehrsverbund Schwarzwald-Baar eingegliedert. Durch die Schwarzwaldbahn ist man direkt an das bundesweite Intercity-Netz angeschlossen. Es bestehen umsteigefreie Fernverkehrsverbindungen von Donaueschingen oder Triberg nach Hamburg, in das Ruhrgebiet oder Hannover. Seit Einführung des Ringzugs 2003 hat sich der Schienennahverkehr im ganzen Schwarzwald-Baar-Kreis verbessert.

Straße

Das Gebiet wird von der Bundesautobahn 81 Stuttgart–Singen (Hohentwiel) berührt. Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis. Wichtige Bundesstraßen sind die B 33 Offenburg–Villingen-Schwenningen, die B 500 Baden-Baden–Waldshut-Tiengen sowie die B 27 Tauberbischofsheim-Neuhaus am Randen.

4.4 Tourismus

Der Tourismus hat sich zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor im Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses entwickelt. Zur weiteren touristischen Entwicklung und Vermarktung arbeiten die Kommunen des gemeinsamen Gutachterausschusses unter anderem mit den Tourismusverbänden „Quellregion Donau“, „Schwarzwald Tourismus GmbH“ und „Ferienland Schwarzwald“ zusammen.

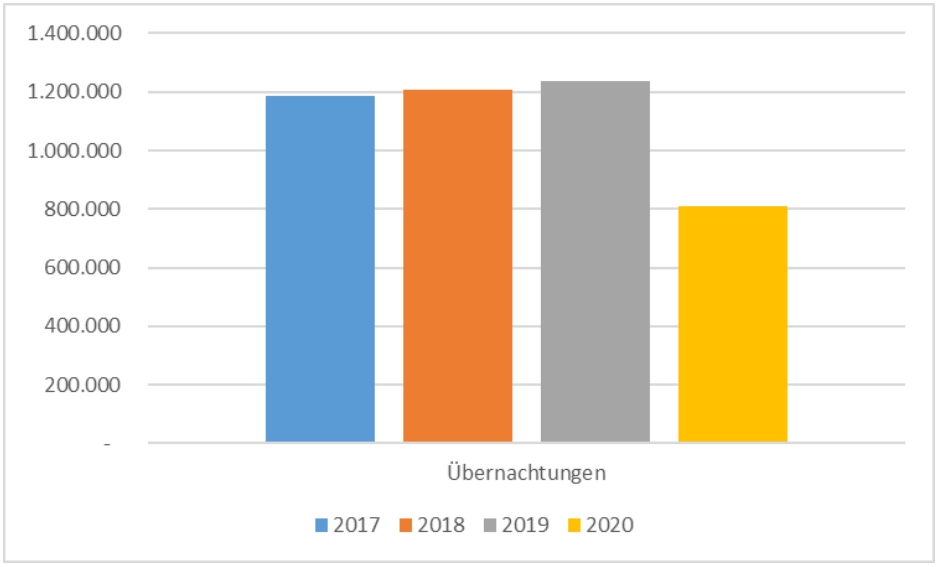
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zu den statistischen Kennzahlen für den Bereich Tourismus.

Jahr	Betriebe	Schlafgelegenheiten	Übernachtungen	Aufenthaltsdauer	Auslastung
2017	131	9.284	1.186.477	3,0	31%
2018	132	9.788	1.207.575	3,0	31%
2019	138	9.938	1.236.098	3,0	31%
2020[5]	125	8.676	807.997	3,4	28%

4 Gesamtübernachtungszahlen im Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses

[5] Corona-Pandemie

5 Diagramm zu steigenden Übernachtungszahlen im Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses



eigene Darstellung

4.5 Bautätigkeit und Wohnen

Bautätigkeit

In der anschließenden Tabelle wird ersichtlich, dass sich die Baugenehmigungen in den letzten drei Jahren für Wohnungsbau die Waage halten.

Jahr	2016	2017	2018	2019
Baugenehmigung gesamt	**159**	**178**	**163**	**165**
Wohngebäude	118	134	111	132
Nicht Wohngebäude	41	44	52	33
Baufertigstellungen gesamt	**170**	**139**	**159**	**139**
Wohngebäude	118	109	109	97
Nicht Wohngebäude	52	30	50	42

Quelle: Statistisches Landesamt

Wohnen

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung und Belegung der Wohngebäude und Wohnungen.

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen	Belegungsdichte EW/Whg.
2010	18.924	40.474	2,0
2011	19.027	40.635	2,0
2012	19.107	40.741	2,0
2013	19.202	40.907	2,0
2014	19.327	41.146	2,0
2015	19.421	41.275	2,0
2016	19.528	41.507	2,0
2017	19.637	41.735	2,0
2018	19.746	40.941	2,0
2019	19.845	42.167	2,0

6 Die Belegungsdichte im Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschuss für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis

5. Grundlagen der Auswertung

Der Gutachterausschuss führt die Kaufpreissammlung und wertet sie aus. Um alle erforderlichen Daten zur Auswertung zu erhalten, werden bei Kaufverträgen von Wohngebäuden, Wohnungen und Gewerbeeinheiten zusätzlich Fragebögen an die jeweiligen Verkäufer und Käufer verschickt. Kaufverträge mit unbebauten Grundstücken können direkt ausgewertet werden.

Insgesamt umfasst die Kaufpreissammlung für das Jahr 2020 ca. 1.300 Verträge.

Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der verschickten Fragebögen und die Zahl der daraus resultierenden Rückmeldungen für das Jahr 2020 dar.

	Anzahl versendeter Fragebögen	Rückläufer	Rücklauf-quote in %
Bad Dürrheim	203	182	90
Furtwangen	54	51	94
Schönwald	98	93	95
Gütenbach	5	5	100
Schonach	54	46	85
Triberg	53	43	81
Vöhrenbach	22	22	100
Donaueschingen	213	179	84
Hüfingen	48	44	92
Bräunlingen	50	39	78
Blumberg	88	65	74
Gesamt:	**888**	**769**	**87**

Die Rücklaufquote kann mit durchschnittlich 87% als zufriedenstellend erachtet werden.

6. Übersicht über die Vertragsvorgänge

Die Analyse des Grundstücksmarktes stützt sich hauptsächlich auf die Verträge, die im Jahr 2020 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle registriert wurden.

6.1 Allgemeine Hinweise

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge entsprechend den nachfolgend genannten Grundstücksarten unterschieden:

- „unbebaute Flächen“ (unbeb), unterteilt in unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen
- „bebaute Grundstücke“ (beb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (TE)

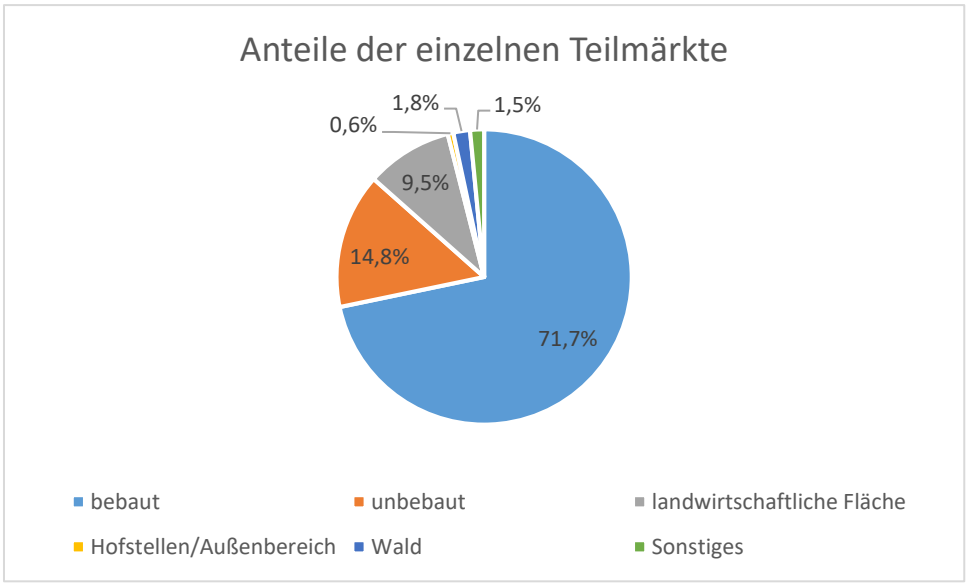
Gemäß dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze. Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Darstellungen (Diagramme) bestehen.

6.2 Vertragsvorgänge

Aus der Grafik sind die Vertragszahlen 2020 innerhalb der Teilmärkte ersichtlich.

	Anzahl	Fläche in m²	Betrag
bebaut	939	525.071	293.207.176 €
unbebaut	194	193.795	17.581.900 €
landwirtschaftliche Fläche	124	1.267.294	4.588.661 €
Hofstellen/Außenbereich	8	314.166	4.035.000 €
Wald	24	624.349	1.238.937 €
Sonstiges	20	6.334	395.610 €
Gesamt	**1309**	**2.931.009**	**321.047.284 €**

Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale wirtschaftliche Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



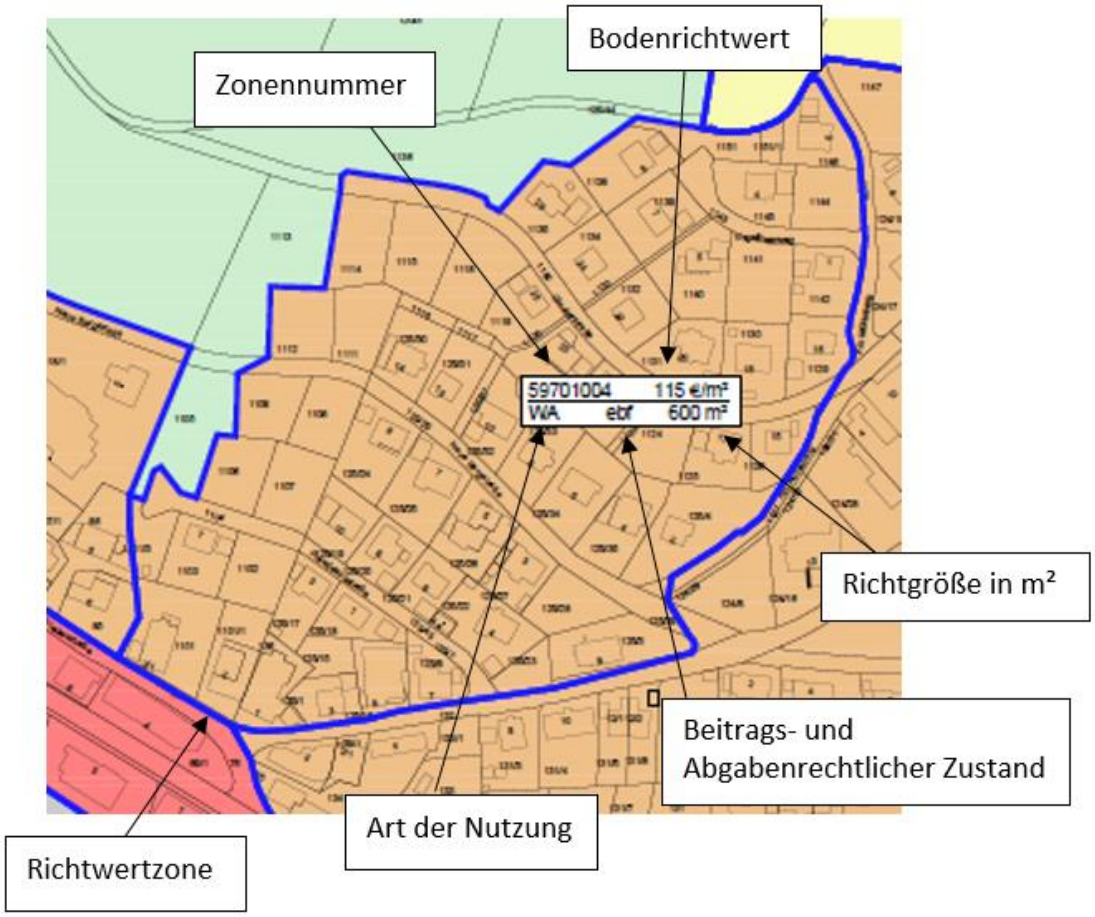
7. Bodenrichtwerte

Allgemeines:

Nach § 196 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung **flächendeckend** durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In **bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre**. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. […] Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform ist hier ein Sonderstichtag auf den 01.01.2022 vorgesehen.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertkarten:

Ausschnitt einer Bodenrichtwertkarte:



Zonennummer

Die Zonennummer besteht aus acht Ziffern. Die ersten vier Ziffern entsprechen dem Gemarkungsschlüssel. Die fünfte Ziffer weist auf die Nutzungsart hin (1=Wohnen, 2=Mischgebiet, 3=Gewerbe, 5=Grünland, 6=Landwirtschaft, 7=landw. mit Hofstelle, 8=Wald, 9=Sondergebiet). Die verbleibenden drei Ziffern entsprechen einer frei wählbaren aufsteigenden Nummerierung.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwert-

zone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert bietet daher eine Orientierung, ersetzt aber nicht die individuelle Prüfung des Bodenwertes eines bestimmten Grundstückes. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet daher keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Richtgröße in m²

Vergleiche Absatz Bodenrichtwert (Satz 2).

Soweit ermittelt, sind hier auch zusätzlich Angaben zur Grundflächen- und/oder Geschossflächenzahl (GFZ und GRZ) enthalten.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe:	erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebf:	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabegesetz
ebpf:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Art der Nutzung (Auszugsweise)

WA allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

GE Gewerbegebiet

SO sonstige Sondergebiete

LW Landwirtschaftliche Flächen

F forstwirtschaftliche Flächen

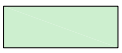
Richtwertzone

Vergleiche Absatz Bodenrichtwert (Satz 1).

Wohnen

Landwirtschaftliche Fläche

Mischgebiet

 Forstliche Fläche

Gewerbe

Sondergebiet

Rechtsgrundlage:

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

Bodenrichtwerte der Mitgliedsgemeinden im Überblick:

Unter Ziffer 7.1 bis 7.11 werden die Bodenrichtwerte der elf Mitgliedsgemeinden zum gesetzlichen **Stichtag 31.12.2020** in Listenform dargestellt. Die **Bodenrichtwertkarten** können **digital** über den jeweils angegebenen Link oder den QR-Code auf der Homepage der Stadt Donaueschingen eingesehen und abgerufen werden.

Zukünftig ist zur Darstellung der Bodenrichtwerte auch die Nutzung des Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg (**BorisBW**) vorgesehen. Die Vorbereitungen zur Datenlieferung an das BorisBW laufen aktuell.

7.1 Bad Dürrheim

Bodenrichtwertzonen Bad Dürrheim und Ortsteile
Stand 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Bad Dürrheim	61301001	280 €/m²	WA Auf Stocken
Bad Dürrheim	61301002	245 €/m²	WA Seible
Bad Dürrheim	61301003	195 €/m²	WA Königsberger Straße West
Bad Dürrheim	61301004	250 €/m²	WA Wasserstein/Königsberger Str.
Bad Dürrheim	61301005	175 €/m²	WA Königsberger Straße Ost
Bad Dürrheim	61301006	275 €/m²	WA Obere Briel
Bad Dürrheim	61301007	255 €/m²	WA Ziegeleistraße
Bad Dürrheim	61301008	195 €/m²	WA Friedenstraße
Bad Dürrheim	61301009	195 €/m²	WA Von-Eichendorff-Weg
Bad Dürrheim	61301010	225 €/m²	WA Lindenplatz
Bad Dürrheim	61301011	215 €/m²	WA Karlstraße und Umgebung
Bad Dürrheim	61301012	240 €/m²	WA Goethestraße
Bad Dürrheim	61301013	295 €/m²	WA Hochäcker
Bad Dürrheim	61301014	245 €/m²	WA Ludwig-/Riedstraße
Bad Dürrheim	61301015	230 €/m²	WA Wohnpark Kreuz
Bad Dürrheim	61301016	230 €/m²	WA Bahnhofstraße
Bad Dürrheim	61301017	355 €/m²	WA Waldstraße
Bad Dürrheim	61301018	320 €/m²	WA Sonnenstraße und Umgebung
Bad Dürrheim	61301019	350 €/m²	WA Salinenstraße-Alleenweg
Bad Dürrheim	61301020	280 €/m²	WA Luisenstraße Süd
Bad Dürrheim	61301021	250 €/m²	WA Hammerbühlstr./Sunthauser Weg
Bad Dürrheim	61301022	185 €/m²	WA Huberstraße Süd
Bad Dürrheim	61301023	230 €/m²	WA Herrengarten
Bad Dürrheim	61302001	115 €/m²	MI Auf Stocken Süd
Bad Dürrheim	61302002	185 €/m²	MI Auf Stocken
Bad Dürrheim	61302003	115 €/m²	MI Friedrichstraße Nord
Bad Dürrheim	61302004	60 €/m²	MI Bildstöckle
Bad Dürrheim	61302005	175 €/m²	MI Scheffelstraße
Bad Dürrheim	61302006	190 €/m²	MI Friedrichstraße Süd
Bad Dürrheim	61302007	240 €/m²	MI Huberstraße/Sattelweg
Bad Dürrheim	61302008	60 €/m²	MI Huberstraße Süd
Bad Dürrheim	61303001	114 €/m²	GE Carl-Friedrich-Benz-Straße
Bad Dürrheim	61303002	95 €/m²	GE Auf Stocken Nord
Bad Dürrheim	61303003	70 €/m²	GE Carl-Zeiss-Straße
Bad Dürrheim	61306001 - 61306006	2,30 €/m²	lanwirtschaftliche Fläche
Bad Dürrheim	61308001 - 61308004	0,80 €/m²	Wald
Bad Dürrheim	61309001	120 €/m²	SO Hüttenbühl
Bad Dürrheim	61309002	180 €/m²	SO Handel Schwenninger Straße

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Bad Dürrheim	61309003	180 €/m²	SO Handel Dieselstraße Westseite
Bad Dürrheim	61309004	120 €/m²	SO Kurstift
Bad Dürrheim	61309005	120 €/m²	SO Hotel Salinensee
Bad Dürrheim	61309006	185 €/m²	SO Luisenpassage/Kurheim-San.
Bad Dürrheim	61309007	180 €/m²	SO Karolushaus
Bad Dürrheim	61309008	165 €/m²	SO Waldeck
Bad Dürrheim	61309009	180 €/m²	SO Gartenstraße
Bad Dürrheim	61309010	180 €/m²	SO Solemar
Bad Dürrheim	61309011	120 €/m²	SO Narrenschopf
Bad Dürrheim	61309012	120 €/m²	SO Sonnenbühl
Bad Dürrheim	61309013	120 €/m²	SO Sportchalet
Bad Dürrheim	61309014	120 €/m²	SO Hammerbühl-/Luisenstraße
Bad Dürrheim	61309015	60 €/m²	SO Hirschhalde
Bad Dürrheim	61309017	-	SO Sportanlage
Bad Dürrheim	61309018	-	SO Innenstadt/Kurgarten
Bad Dürrheim	61309019	-	SO Friedhof
Bad Dürrheim	61309020	-	SO Bildung
Biesingen	61311001	60 €/m²	WA Mühlenstraße West
Biesingen	61311002	70 €/m²	WA Sahlenbühlweg
Biesingen	61311003	60 €/m²	WA Stebenstraße und Umgebung
Biesingen	61312001	65 €/m²	MI Baarstraße
Biesingen	61313001	30 €/m²	GE Trakenloch
Biesingen	61316001-61316002	2,30 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Biesingen	61319001	-	SO Friedhof
Hochemmingen	61321001	110 €/m²	WA Mühlhauser Straße
Hochemmingen	61321002	135 €/m²	WA Riedäcker
Hochemmingen	61321003	150 €/m²	WA Kirchhofäcker
Hochemmingen	61312001	105 €/m²	MI Schweizer Straße
Hochemmingen	61322002	120 €/m²	WA Sommerhalde
Hochemmingen	61323001	11 €/m²	Bauerwartungsland GE Schroteln
Hochemmingen	61323002	40 €/m²	GE Schroteln
Hochemmingen	61326001 - 61326002	2,30 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Hochemmingen	61328001 - 61328003	0,80 €/m²	Wald
Hochemmingen	61329001	-	SO Sportanlage
Hochemmingen	61329015	60 €/m²	SO Hirschhalde
Oberbaldingen	61331001	85 €/m²	WA Kirchäcker
Oberbaldingen	61331002	80 €/m²	WA Deicheläcker
Oberbaldingen	61331003	85 €/m²	WA Hörnle
Oberbaldingen	61332001	55 €/m²	MI Hauptstraße
Oberbaldingen	61332002	50 €/m²	MI Dorfstraße West
Oberbaldingen	61333001	50 €/m²	GE Bahn
Oberbaldingen	61336001	2,30 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Oberbaldingen	61338001	0,80 €/m²	Wald

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Oberbaldingen	61339001	-	SO Sportanlage
Öfingen	61341001	115 €/m²	WA Haugenrainstr. 1, 3, 5
Öfingen	61341002	105 €/m²	WA Panoramaweg
Öfingen	61341003	50 €/m²	WA Frühlingshalde
Öfingen	61342001	60 €/m²	MI Stamm-/Brühlstraße
Öfingen	61343001	9 €/m²	Bauerwartungsland GE In Kehlen
Öfingen	61343002	30 €/m²	GE In Kehlen
Öfingen	61346001	2,30 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Öfingen	61348001 - 61348005	0,80 €/m²	Wald
Öfingen	61349001	40 €/m²	SO Feriendorf
Sunthausen	61351001	60 €/m²	WA Waldhornstraße
Sunthausen	61351002	70 €/m²	WA Lehrenstraße
Sunthausen	61351003	90 €/m²	WA Mittlere Schlieten
Sunthausen	61352001	60 €/m²	MI Tuninger Straße
Sunthausen	61353001	30 €/m²	GE Sunthausen
Sunthausen	61356001 - 61356003	2,30 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Sunthausen	61358001	0,80 €/m²	Wald
Sunthausen	61359001	-	SO Camping
Sunthausen	61359002	-	SO Friedhof
Unterbaldingen	61361001	55 €/m²	WA Äußere Bündt/Pföhrenwies
Unterbaldingen	61362001	50 €/m²	MI Wartenbergstraße
Unterbaldingen	61363001	53 €/m²	GE Im Hochen
Unterbaldingen	61366001	2,30 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Unterbaldingen	61368001 - 61368002	0,80 €/m²	Wald

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.2 Blumberg

Bodenrichtwertzonen Blumberg und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Blumberg	61901001	115 €/m²	WA
Blumberg	61901002	130 €/m²	WA
Blumberg	61901003	140 €/m²	WA
Blumberg	61901005	190 €/m²	WA
Blumberg	61901006	140 €/m²	WA
Blumberg	61901008	160 €/m²	WA
Blumberg	61902001	120 €/m²	MI
Blumberg	61902003	150 €/m²	MI
Blumberg	61902004	80 €/m²	MI
Blumberg	61902005	85 €/m²	MI
Blumberg	61903001	85 €/m²	GE
Blumberg	61903002	65 €/m²	GE
Blumberg	61903003	65 €/m²	GE
Blumberg	61903004	65 €/m²	GE
Blumberg	61903005	65 €/m²	GE
Blumberg	61906001-61906005	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Blumberg	61908001-61908005	0,50 €/m²	Wald
Blumberg	61909001	-	Freizeitanalage
Blumberg	61909002	-	Bildung
Blumberg	61909003	-	Bildung
Blumberg	61909004	-	Bildung
Blumberg	61909005	-	Bildung
Achdorf	61911002	105 €/m²	WA
Achdorf	61912001	90 €/m²	MI
Achdorf	61912002	90 €/m²	MI
Achdorf	61912004	90 €/m²	MI
Achdorf	61912005	90 €/m²	MI
Achdorf	61912006	90 €/m²	MI
Achdorf	61916001-61916010	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Achdorf	61918001-61918008	0,50 €/m²	Wald
Epfenhofen	61921001	105 €m²	WA
Epfenhofen	61922001	90 €/m²	MI
Epfenhofen	61922002	90 €'/m²	MI
Epfenhofen	61922003	90 €/m²	MI
Epfenhofen	61926001-61926005	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Epfenhofen	61928001-61928003	0,50 €/m²	Wald

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Fützen	61931001	105 €/m²	WA
Fützen	61931002	105 €/m²	WA
Fützen	61932001	90 €/m²	MI
Fützen	61936001-61936010	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Fützen	61938001-61938007	0,50 €/m²	Wald
Hondingen	61941001	105 €/m²	WA
Hondingen	61942001	95 €/m²	MI
Hondingen	61946001-61946003	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Hondingen	61948001-61948003	0,50 €/m²	Wald
Kommingen	61951002	105 €/m²	WA
Kommingen	61952001	85 €/m²	MI
Kommingen	61953001	55 €/m²	GE
Kommingen	61956001-61956003	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Kommingen	61958001-61958006	0,50 €/m²	Wald
Nordhalden	61961001	105 €/m²	WA
Nordhalden	61962001	90 €/m²	MI
Nordhalden	61962002	90 €/m²	MI
Nordhalden	61966001-61966003	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Nordhalden	61968001-61968003	0,50 €/m²	Wald
Riedböhringen	61971003	120 €/m²	WA
Riedböhringen	61972001	95 €/m²	MI
Riedböhringen	61973001	65 €/m²	GE
Riedböhringen	61976001-61976005	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Riedböhringen	61978001-61978005	0,50 €/m²	Wald
Riedöschingen	61981001	105 €/m²	WA
Riedöschingen	61982001	90 €/m²	MI
Riedöschingen	61982003	90 €/m²	MI
Riedöschingen	61982004	90 €/m²	MI
Riedöschingen	61983001	55 €/m²	GE
Riedöschingen	61983002	55 €/m²	GE
Riedöschingen	61986001-61986003	1,20 €/m²	landwirtschaftliche Fläche
Riedöschingen	61988001-61988007	0,50 €/m²	Wald

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.3 Bräunlingen

Bodenrichtwertzonen Bräunlingen und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Bräunlingen	61701001	140€/m²	WA
Bräunlingen	61701002	150€/m²	WA
Bräunlingen	61701003	90 €/m²	WA
Bräunlingen	61701004	140€/m²	WA
Bräunlingen	61701005	200€/m²	WA
Bräunlingen	61702001	135€/m²	MI
Bräunlingen	61702002	140€/m²	MI
Bräunlingen	61702003	130€/m²	MI
Bräunlingen	61702004	95 €/m²	MI
Bräunlingen	61702005	130€/m²	MI
Bräunlingen	61703001	65€/m²	GE
Bräunlingen	61703002	70€/m²	GE
Bräunlingen	61703003	65€/m²	GE
Bräunlingen	61703004	65€/m²	GE
Bräunlingen	61706001-61706005	1,80€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Bräunlingen	61706004	1,80€/m²	Gewässer
Bräunlingen	61708001-61708011	0,80€/m²	Wald
Bräunlingen	61709001	-	Freizeitanlagen
Bräunlingen	61709002	-	Friedhof
Döggingen	61711001	110€/m²	WA
Döggingen	61711002	110€/m²	WA
Döggingen	61711003	110€/m²	WA
Döggingen	61711004	125€/m²	WA
Döggingen	61712001	95€/m²	MI
Döggingen	61713001	60€/m²	GE
Döggingen	61716001-61716008	1,80€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Döggingen	61718001-61718003	0,80€/m²	Wald
Döggingen	61719001	-	Bildung
Döggingen	61719002	-	Friedhof
Döggingen	61719003	-	SO Solar
Döggingen	61719004	-	Sondergebiet
Mistelbrunn	61722001	95 €/m²	MI
Mistelbrunn	61726001	1,80€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Mistelbrunn	61728001	0,80€/m²	Wald
Unterbränd	61732001	90 €/m²	MI

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Unterbränd	61732002	65 €/m²	Camping
Unterbränd	61736001	1,80€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Unterbränd	61738001-61738002	0,80€/m²	Wald
Unterbränd	61739001	-	Friedhof Kirche
Waldhausen	61741001	120€/m²	WA
Waldhausen	61742001	85€/m²	MI
Waldhausen	61746001-61746002	1,80€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Waldhausen	61748001-61748002	0,80€/m²	Wald

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.4 Donaueschingen

Bodenrichtwertzonen Donaueschingen und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Aasen	61512001	115 €/m²	MI
Aasen	61512002	100 €/m²	MI
Aasen	61513001	60 €/m²	MI
Aasen	61516001 - 61516005	2,10 €/m²	LW
Aasen	61518001 - 61518003	0,80 €/m²	F
Aasen	61519001	5,00 €/m²	SO
Donaueschingen	61501001	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501002	180 m²/€	WA
Donaueschingen	61501003	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501004	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501005	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501006	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501007	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501008	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501009	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501010	240 €/m²	WA
Donaueschingen	61501011	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501012	180 €/m²	WA
Donaueschingen	61501013	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501014	230 €/m²	WA
Donaueschingen	61501015	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61501016	195 €/m²	WA
Donaueschingen	61502001	180 €/m²	MI
Donaueschingen	61502002	130 €/m²	MI
Donaueschingen	61502003	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502004	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502005	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502006	130 €/m²	MI
Donaueschingen	61502007	130 €/m²	MI
Donaueschingen	61502008	130 €/m²	MI
Donaueschingen	61502009	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502010	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502011	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502012	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502013	275 €/m²	MI
Donaueschingen	61502014	215 €/m²	MI
Donaueschingen	61502015	350 €/m²	MI
Donaueschingen	61502016	215 €/m²	MI

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Donaueschingen	61502017	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502018	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502019	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502020	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502021	275 €/m²	MI
Donaueschingen	61502022	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61502023	155 €/m²	MI
Donaueschingen	61503001	75 €/m²	GE
Donaueschingen	61503002	75 €/m²	GE
Donaueschingen	61503003	75 €/m²	GE
Donaueschingen	61503005	75 €/m²	GE
Donaueschingen	61506001 - 61506010	2,10 €/m²	LW
Donaueschingen	61508001 - 61508006	0,80 €/m²	F
Donaueschingen	61509001	5,00 €/m²	SO
Donaueschingen	61509002	5,00 €/m²	SO
Donaueschingen	61509003	5,00 €/m²	SO
Donaueschingen	61509004	-	SO
Donaueschingen	61509005	-	SO
Donaueschingen	61509006	-	SO
Donaueschingen	61509007	5,00 €/m²	SO
Donaueschingen	61509008	-	SO
Donaueschingen	61509009	-	SO
Grüningen	61521001	110 €/m²	WA
Grüningen	61521002	110 €/m²	WA
Grüningen	61521003	110 €/m²	WA
Grüningen	61522001	85 €/m²	MI
Grüningen	61522002	85 €/m²	MI
Grüningen	61522003	85 €/m²	MI
Grüningen	61526001 - 61526005	2,10 €/m²	LW
Grüningen	61528001 - 61528009	0,80 €/m²	F
Grüningen	61529001	5,00 €/m²	SO
Heidenhofen	61531001	100 €/m²	WA
Heidenhofen	61531002	125 €/m²	WA
Heidenhofen	61532001	90 €/m²	MI
Heidenhofen	61536001 - 61536002	2,10 €/m²	LW
Heidenhofen	61538001	0,80 €/m²	F
Hubertshofen	61541001	100 €/m²	WA
Hubertshofen	61541002	100 €/m²	WA
Hubertshofen	61541003	150 €/m²	WA
Hubertshofen	61542001	80 €/m²	MI
Hubertshofen	61546001 - 61546004	2,10 €/m²	LW
Hubertshofen	61548001 - 61518004	0,80 €/m²	F
Neudingen	61551001	80 €/m²	WA

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Neudingen	61552001	80 €/m²	MI
Neudingen	61556001 - 61516002	2,10 €/m²	LW
Neudingen	61558001	0,80 €/m²	F
Pfohren	61561001	110 €/m²	WA
Pfohren	61561002	110 €/m²	WA
Pfohren	61562001	90 €/m²	MI
Pfohren	61562002	75 €/m²	MI
Pfohren	61563001	60 €/m²	GE
Pfohren	61566001 - 61566006	2,10 €/m²	LW
Pfohren	61568001 - 61568002	0,80 €/m²	F
Pfohren	61569001	5,00 €/m²	SO
Pfohren	61569002	5,00 €/m²	SO
Wolterdingen	61571001	110 €/m²	WA
Wolterdingen	61571002	110 €/m²	WA
Wolterdingen	61571003	110 €/m²	WA
Wolterdingen	61572001	100 €/m²	MI
Wolterdingen	61572002	100 €/m²	MI
Wolterdingen	61572003	100 €/m²	MI
Wolterdingen	61573001	60 €/m²	GE
Wolterdingen	61573002	60 €/m²	GE
Wolterdingen	61573003	75 €/m²	GE
Wolterdingen	61576001 - 61576007	2,10 €/m²	LW
Wolterdingen	61578001 - 61578007	0,80 €/m²	F

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.5 Furtwangen

Bodenrichtwertzonen Furtwangen und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Furtwangen	61101001	105 €/m²	WA
Furtwangen	61101002	90 €/m²	WA
Furtwangen	61101003	90 €/m²	WA
Furtwangen	61101004	95 €/m²	WA
Furtwangen	61102001	80 €/m²	MI
Furtwangen	61102002	140 €/m²	MI
Furtwangen	61102003	70 €/m²	MI
Furtwangen	61102004	120 €/m²	MI
Furtwangen	61102005	85 €/m²	MI
Furtwangen	61102006	70 €/m²	MI
Furtwangen	61103001	70 €/m²	GE
Furtwangen	61103002	70 €/m²	GE
Furtwangen	61103003	80 €/m²	GE
Furtwangen	61103004	80 €/m²	GE
Furtwangen	61105001 - 61105008	1,30€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Furtwangen	61108001 - 61108011	0,50€/m²	Wald
Furtwangen	61109001	-	Friedhof
Furtwangen	61109002	-	Freizeit
Furtwangen	61109003	-	Sondergebiet
Furtwangen	61109004	-	Bildung
Furtwangen	61109005	-	Bildung
Linach	61112001	60 €/m²	MI
Linach	61115001 - 61115003	1,30€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Linach	61118001 - 61118002	0,50€/m²	Wald
Neukirch	61122001	90 €/m²	MI
Neukirch	61122002	70 €/m²	MI
Neukirch	61122003	80 €/m²	MI
Neukirch	61123001	80 €/m²	GE
Neukirch	61125001 - 61125009	1,30€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Neukirch	61128001 - 61128008	0,50€/m²	Wald
Neukirch	61129001	-	Friedhof Kirche
Neukirch	61129002	-	Freizeitanlagen
Rohrbach	61132001	80 €/m²	MI
Rohrbach	61135001 - 61135006	1,30€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Rohrbach	61138001 - 61138004	0,50€/m²	Wald
Schönenbach	61141001	100 €/m²	WA
Schönenbach	61142001	80 €/m²	MI
Schönenbach	61142002	85 €/m²	MI

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Schönenbach	61143001	70 €/m²	GE
Schönenbach	61145001 - 61145003	1,30€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Schönenbach	61148001 - 61148003	0,50€/m²	Wald
Schönenbach	61149001	-	Freizeitanlagen

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.6 Gütenbach

Bodenrichtwertzonen Gütenbach
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Gütenbach	61001001	85 €/m²	WA
Gütenbach	61001002	95 €/m²	WA
Gütenbach	61001003	115 €/m²	WA
Gütenbach	61001004	75 €/m²	WA
Gütenbach	61001005	75 €/m²	WA
Gütenbach	61001007	85 €/m²	WA
Gütenbach	61002001	75 €/m²	MI
Gütenbach	61002002	75 €/m²	MI
Gütenbach	61002003	75 €/m²	MI
Gütembach	61002004	60 €/m²	MI
Gütenbach	61002005	75 €/m²	MI
Gütenbach	61002006	60 €/m²	MI
Gütenbach	61002007	60 €/m²	MI
Gütenbach	61002008	60 €/m²	MI
Gütenbach	61002009	60 €/m²	MI
Gütenbach	61002010	60 €/m²	MI
Gütenbach	61003001	45 €/m²	GE
Gütenbach	61003002	45 €/m²	GE
Gütenbach	61003003	80 €/m²	GE
Gütenbach	61003004	80 €/m²	GE
Gütenbach	61005001 - 61005015	1,50€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Gütenbach	61008001 - 61008010	0,50 €/m²	Wald
Gütenbach	61009001 - 61009003	-	Sondergebiet

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.7 Hüfingen

Bodenrichtwertzonen Hüfingen und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Hüfingen	61801001	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801002	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801003	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801004	198€/m²	WA
Hüfingen	61801005	156 €/m²	WA
Hüfingen	61801006	156 €/m²	WA
Hüfingen	61801007	198€/m²	WA
Hüfingen	61801008	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801009	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801010	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801011	140 €/m²	WA
Hüfingen	61801012	155 €/m²	WA
Hüfingen	61802001	140 €/m²	MI
Hüfingen	61802002	30 €/m² (ebp)	Bauerwartung
Hüfingen	61802003	140 €/m²	MI
Hüfingen	61802004	140 €/m²	MI
Hüfingen	61802005	140 €/m²	MI
Hüfingen	61802006	140 €/m²	MI
Hüfingen	61803001	75 €/m²	GE
Hüfingen	61803002	75 €/m²	GE
Hüfingen	61803003	75 €/m²	GE
Hüfingen	61803004	75 €/m²	GE
Hüfingen	61803005	75 €/m²	GE
Hüfingen	61803006	75 €/m²	GE
Hüfingen	61806001-61806006	2,50€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Hüfingen	61808001-61808008	0,80€/m²	Wald
Hüfingen	61809001	-	Bildungsfläche
Hüfingen	61809002	-	Sport- und Erholungsflächen
Hüfingen	61809003	-	Friedhofsfläche
Hüfingen	61809004	-	Seniorenwohnanlage
Hüfingen	61809005	-	Freizeit- und Erholungsstätte
Hüfingen	61809006	-	Sondernutzung
Hüfingen	61809007	-	Kirchliche Einrichtung
Hüfingen	61809008	-	Kompostanlage
Hüfingen	61809009	-	Freizeit- und Erholungsflächen

Hüfingen	61809010	-	Freizeit- und Erholungsflächen
Behla	61811001	102 €/m²	WA
Behla	61812001	90 €/m²	MI
Behla	61812002	85 €/m²	MI
Behla	61813001	75 €/m²	GE
Behla	61816001-61816003	2,50€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Behla	61818001-61818004	0,80€/m²	Wald
Behla	61819001	-	Bildungseinrichtung
Behla	61819002	-	Friedhof
Fürstenberg	61821001	105 €/m²	WA
Fürstenberg	61822001	90 €/m²	MI
Fürstenberg	61822002	90 €/m²	MI
Fürstenberg	61826001-61826004	2,50€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Fürstenberg	61828001-61828005	0,80€/m²	Wald
Fürstenberg	61829001	-	Gemeinschaft Freizeit Bildung
Fürstenberg	61829002	-	Friedhof
Fürstenberg	61829003	-	Historie
Hausen	61831001	103 €/m²	WA
Hausen	61832001	90 €/m²	MI
Hausen	61832002	90 €/m²	MI
Hausen	61833001	75 €/m²	GE
Hausen	61833002	75 €/m²	GE
Hausen	61836001-61836005	2,50€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Hausen	61838001-61838003	0,80€/m²	Wald
Hausen	61839001	-	Gemeinschaftsflächen Bildung
Hausen	61839002	-	Friedhof
Hausen	61839003	-	Freizeitanlagen
Mundelfingen	61841001	102 €/m²	WA
Mundelfingen	61841002	149 €/m²	WA
Mundelfingen	61842001	90 €/m²	MI
Mundelfingen	61842002	90 €/m²	MI
Mundelfingen	61846001-61846002	2,50€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Mundelfingen	61848001-61848003	0,80€/m²	Wald

Mundelfingen	61849001	-	Friedhof
Mundelfingen	61849002	-	Freizeit Feuerwehr
Mundelfingen	61849003	-	Freizeit
Sumpfohren	61851001	102 €/m²	WA
Sumpfohren	61852001	90 €/m²	MI
Sumpfohren	61852002	90 €/m²	MI
Sumpfohren	61856001-61856003	2,50€/m²	landwirtschaftliche Flächen
Sumpfohren	61859001	-	Gemeinschaftseinrichtung
Sumpfohren	61859002	-	Friedhof

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.8 Schonach

Bodenrichtwertzonen Schonach
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Schonach	59701001	115 €/m²	WA
Schonach	59701002	115€/m²	WA
Schonach	59701003	115€/m²	WA
Schonach	59701004	115 €/m²	WA
Schonach	59701005	115€/m²	WA
Schonach	59701006	115€/m²	WA
Schonach	59701007	115€/m²	WA
Schonach	59701008	115€/m²	WA
Schonach	59701009	75€/m²	WA
Schonach	59702001	115€/m²	MI
Schonach	59702002	115€/m²	MI
Schonach	59702003	115€/m²	MI
Schonach	59702004	115€/m²	MI
Schonach	59702005	115€/m²	MI
Schonach	59702006	115€/m²	MI
Schonach	59703001	60€/m²	GE
Schonach	59703002	60€/m²	GE
Schonach	59703003	40€/m²	GE
Schonach	59703004	40€/m²	GE
Schonach	59705001 - 59705012	1,00€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Schonach	59708001 - 59708006	0,50€/m²	Wald
Schonach	59709001	-	Freizeit
Schonach	59709002	-	Friedhof
Schonach	59709003	-	öffentliche Einrichtung
Schonach	59709004	-	Parkanlage
Schonach	59709005	-	Freibad

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.9 Schönwald

Bodenrichtwertzonen Schönwald
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Schönwald	59901001	90 €/m²	WA
Schönwald	59901002	90 €/m²	WA
Schönwald	59901003	90 €/m²	WA
Schönwald	59901004	90 €/m²	WA
Schönwald	59901005	120 €/m²	WA
Schönwald	59901006	145 €/m²	WA
Schönwald	59901007	90 €/m²	WA
Schönwald	59901008	90 €/m²	WA
Schönwald	59901009	90 €/m²	WA
Schönwald	59901010	90 €/m²	WA
Schönwald	59901011	90 €/m²	WA
Schönwald	59902001	90 €/m²	MI
Schönwald	59902002	90 €/m²	MI
Schönwald	59902003	90 €/m²	MI
Schönwald	59902004	90 €/m²	MI
Schönwald	59903001	40 €/m²	GE
Schönwald	59903002	40 €/m²	GE
Schönwald	59903003	40 €/m²	GE
Schönwald	59905001 - 59905014	1,00€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Schönwald	59908001 - 59908005	0,45€/m²	Wald
Schönwald	59909001	-	Gemeinschaftsgebiet
Schönwald	59909002	-	Schule
Schönwald	59909003	-	Friedhof
Schönwald	59909004	-	Sportplatz
Schönwald	59909005	-	Freizeiteinrichtung

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.10 Triberg

Bodenrichtwertzonen Triberg und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Triberg	59801001	75€/m²	WA
Triberg	59801002	105€/m²	WA
Triberg	59801003	90 €/m²	WA
Triberg	59802001	105€/m²	MI
Triberg	59802002	90 €/m²	MI
Triberg	59802003	40 €/m²	MI
Triberg	59802004	125€/m²	MI
Triberg	59803001	50 €/m²	GE
Triberg	59803002	50 €/m²	GE
Triberg	59805001 - 59805002	0,80€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Triberg	59808001 - 59808004	0,40€/m²	Wald
Triberg	59809001	-	Sondergebiet
Triberg	59809002	-	Freizeit
Triberg	59809003	-	Friedhof
Triberg	59809004	-	Freizeit
Gremmelsbach	59811001	60€/m²	WA
Gremmelsbach	59812001	30€/m²	MI
Gremmelsbach	59815001 - 59815014	0,80€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Gremmelsbach	59818001 - 59818005	0,40€/m²	Wald
Gremmelsbach	59819001	-	Sondergebiet
Nußbach	59821001	60 €/m²	WA
Nußbach	59822001	30 €/m²	MI
Nußbach	59825001 - 59825013	0,80€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Nußbach	59828001 - 59828012	0,40€/m²	Wald
Nußbach	59829001	-	Friedhof
Nußbach	59829002	-	Freizeit

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

7.11 Vöhrenbach

Bodenrichtwertzonen Vöhrenbach und Ortsteile
Stichtag 31.12.2020

Gemarkung	Richtwertzone	Wert	Zusatzinfo
Vöhrenbach	61201001	85 €/m²	WA
Vöhrenbach	61201002	115 €/m²	WA
Vöhrenbach	61201003	90 €/m²	WA
Vöhrenbach	61201004	105 €/m²	WA
Vöhrenbach	61201005	75 €/m²	WA
Vöhrenbach	61201006	80 €/m²	WA
Vöhrenbach	61201007	80 €/m²	WA
Vöhrenbach	61202001	85 €/m²	MI
Vöhrenbach	61202002	70 €/m²	MI
Vöhrenbach	61202003	65 €/m²	MI
Vöhrenbach	61203001	45 €/m²	GE
Vöhrenbach	61203002	45 €/m²	GE
Vöhrenbach	61205001 - 61205005	1,00€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Vöhrenbach	61208001 - 61208006	0,50€/m²	Wald
Vöhrenbach	61209001	-	Bildungseinrichtung
Vöhrenbach	61209002	-	Friedhof
Vöhrenbach	61209003	-	Freizeiteinrichtung
Hammereisenbach-Bregenbach	61212001	80 €/m²	MI
Hammereisenbach-Bregenbach	61212002	80 €/m²	MI
Hammereisenbach-Bregenbach	61215001 - 61215004	1,00€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Hammereisenbach-Bregenbach	61218001 - 61218003	0,50€/m²	Wald
Langenbach	61222001	90 €/m²	MI
Langenbach	61225001 - 61225002	1,00€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Langenbach	61228001 - 61228002	0,50€/m²	Wald
Urach	61232001	70 €/m²	MI
Urach	61232002	70 €/m²	MI
Urach	61232003	70 €/m²	MI
Urach	61235001	1,00€/m²	landwirtschaftliche Fläche
Urach	61238001 - 61238003	0,50€/m²	Wald

Unter folgendem Link können die Richtwertkarten eingesehen werden:

https://www.donaueschingen.de/gutachterausschuss/Mitgliedsgemeinden

oder über den QR-Code:

8. Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von Immobilien wird der Verkehrswert in der Regel unter Heranziehung eines geeigneten Wertermittlungsverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt jedoch in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch die Marktlage (Angebot und Nachfrage) und Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes (vorläufiger Sachwert) zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe dieses Sachwertfaktors zu ermitteln, werden die tatsächlich gezahlten vertraglichen Kaufpreise den über das Sachwertverfahren ermittelten vorläufigen Sachwerten mittels digitaler Auswertung gegenübergestellt.

Die Sachwertfaktoren wurden auf folgender Basis ermittelt:

- Bodenrichtwert auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude für Wohnen 80 Jahre
- Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
- Gebäudealterswertminderung linear
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Einführung eines modifizierten Baujahres
- Preisindex für Wohn- und Gewerbeobjekte des statistischen Bundesamtes.

Auf Grundlage der von 01.01.2019 bis 31.12.2020 getätigten und auswertbaren Verkäufe entsprechender geeigneter Sachwertobjekte ergaben sich die nachfolgenden durchschnittlichen Sachwertfaktoren.

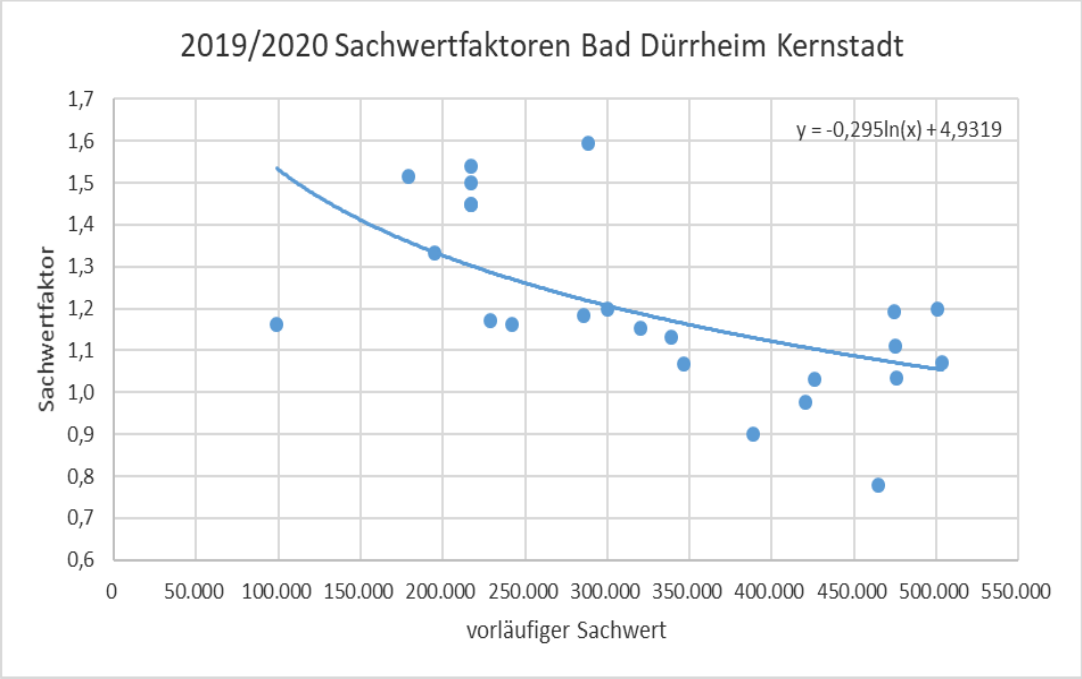
Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) wurden, für die Grundstücksarten **Ein- und Zweifamilienhäuser** ermittelt (§193 Abs. 5 BauGB). Unterschieden wird in der Darstellung darüber hinaus (soweit möglich)

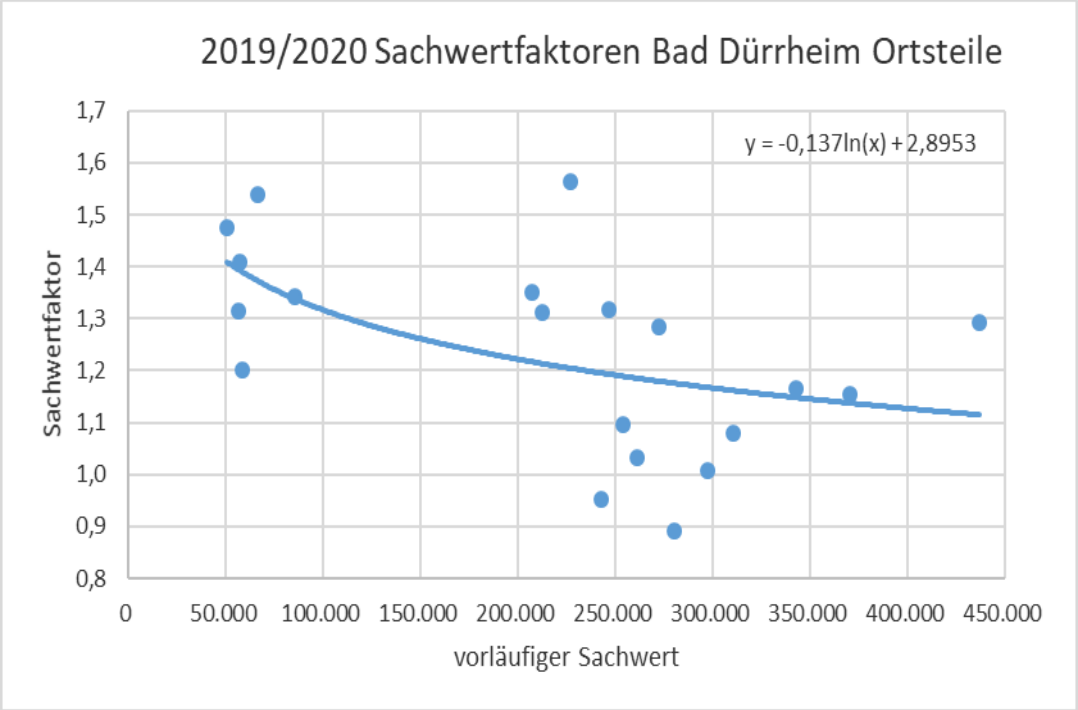
in die Kernstädte und Ortsteile. Bei benachbarten Gemeinden mit vergleichbaren Ergebnissen wurden diese zur repräsentativen Darstellung zusammengeführt.

Die Ableitung erfolgte über die Auswertung der Kaufpreissammlung der Jahre 2019 und 2020.

Die in den Diagrammen dargestellten Trendlinien (logarithmisch) dienen der Orientierung zur Einordnung der durchschnittlichen Faktoren. Bei der individuellen Einzelfallprüfung sind nach sachkundiger Einschätzung Abweichungen möglich. Dies kann beispielsweise durch eine Orientierung an der Punktehäufigkeit/-verteilung nahe dem vorläufigen Sachwert erfolgen.

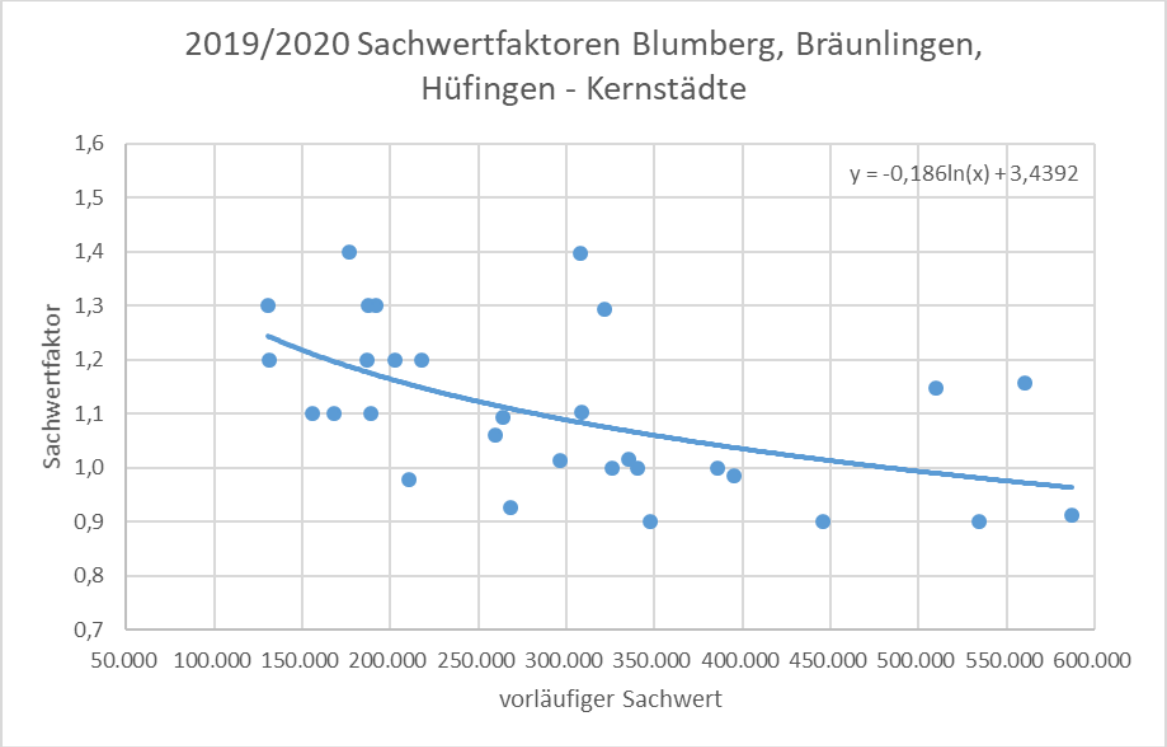
8.1 Bad Dürrheim

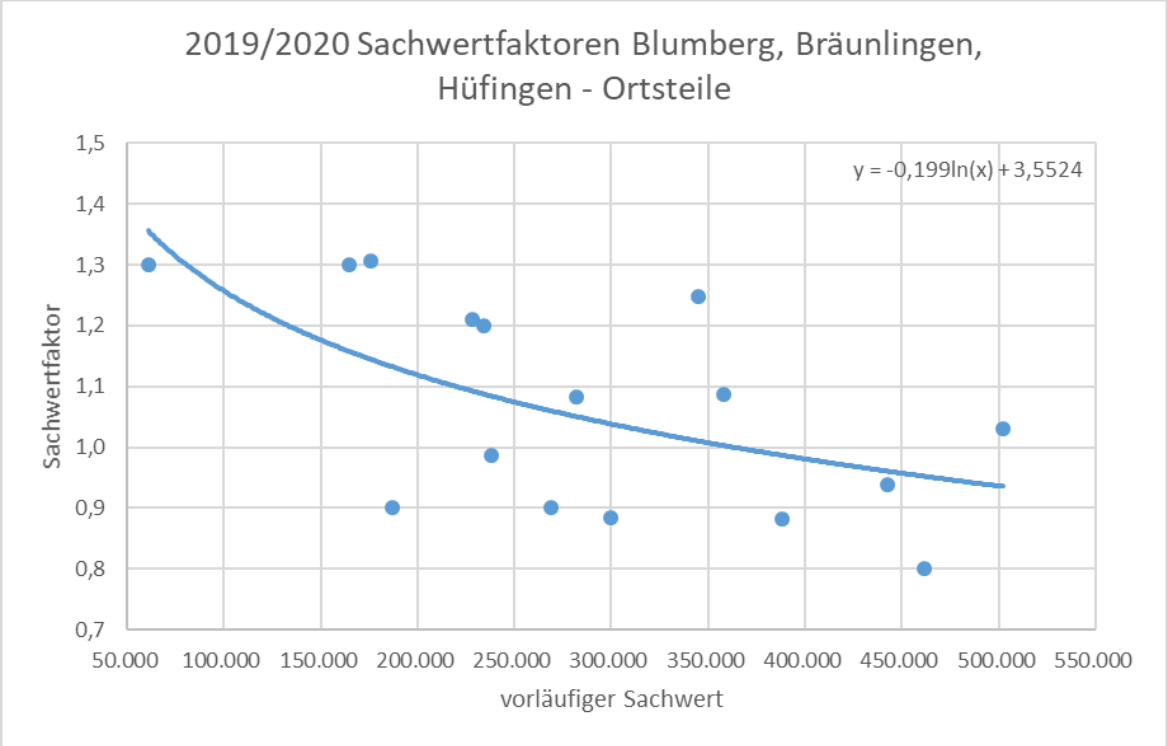




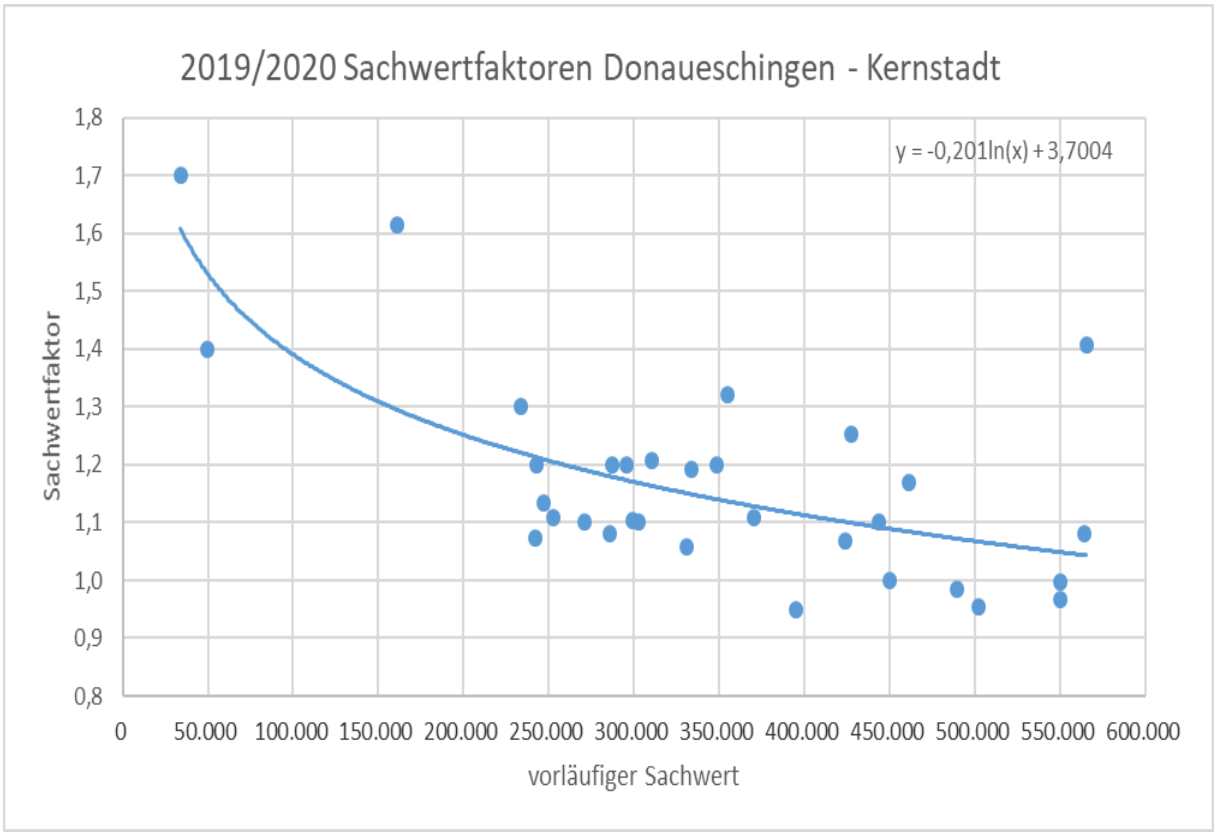
8.2 Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen

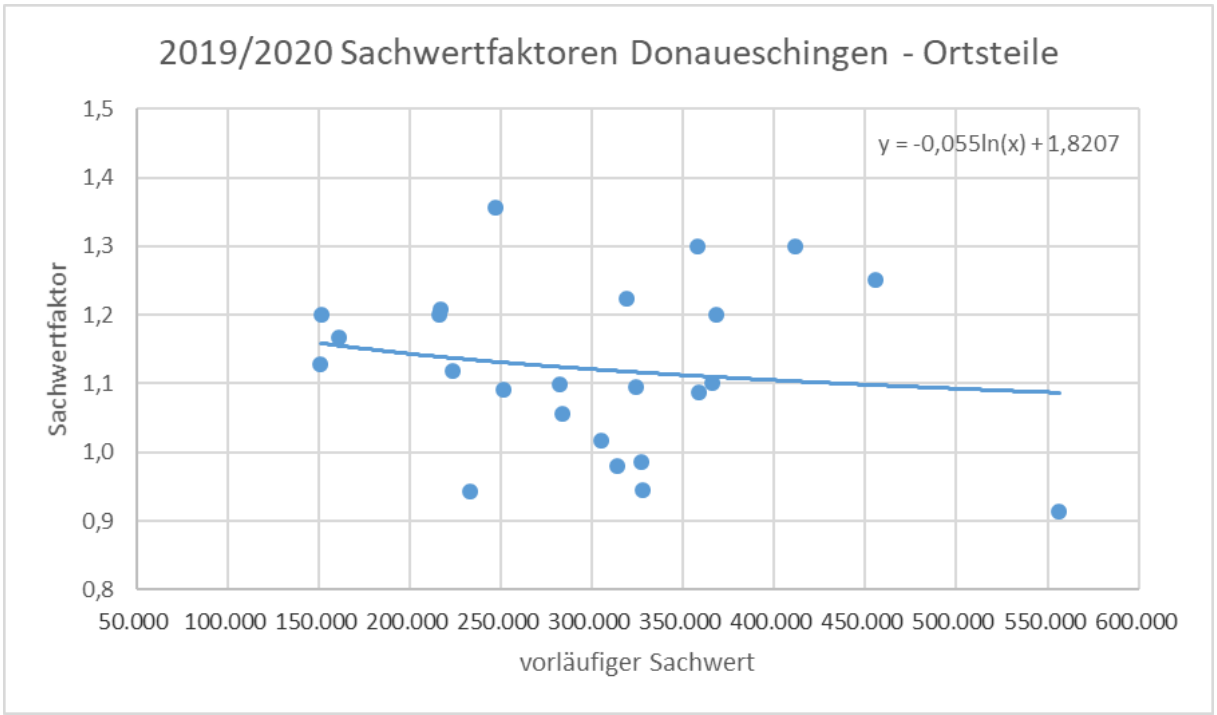
Die ausgewerteten Ergebnisse der südlich gelegenen Städte Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen waren vergleichbar. Zur repräsentativeren Darstellung werden diese Fallzahlen zusammengelegt und in einem gemeinsamen Diagramm dargestellt.





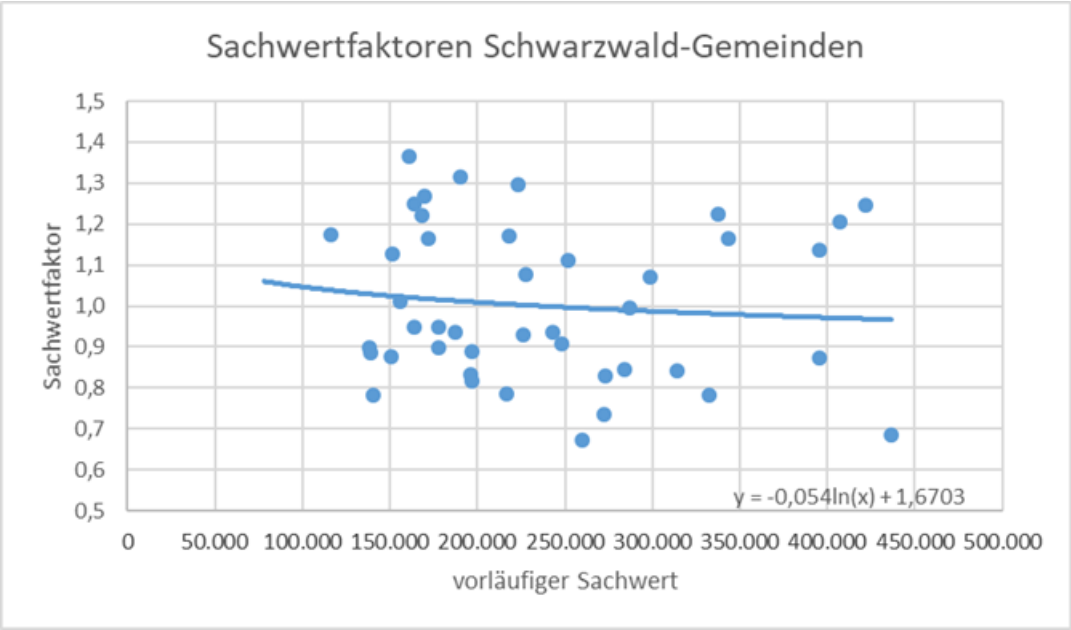
8.3 Donaueschingen





8.4 Furtwangen, Gütenbach, Schonach, Schönwald, Triberg, Vöhrenbach

Die ausgewerteten Ergebnisse der Schwarzwald Gemeinden Schönwald, Schonach, Triberg, Gütenbach, Furtwangen und Vöhrenbach waren vergleichbar. Zur repräsentativeren Darstellung werden diese Fallzahlen zusammengelegt und in einem gemeinsamen Diagramm dargestellt.



9. Liegenschaftszinssätze

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 14 ImmoWertV wie folgt definiert:

„Die Liegenschaftszinssätze (vgl. auch § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden."

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 1 und 3 ImmoWertV) dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von **Wohnungen** (Wohneigentum) für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Bei der Ermittlung des Reinertrages sind vorrangig die Bewirtschaftungskosten zu verwenden.

Entsprechend diesen Vorgaben wurden die nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auf folgender Basis abgeleitet:

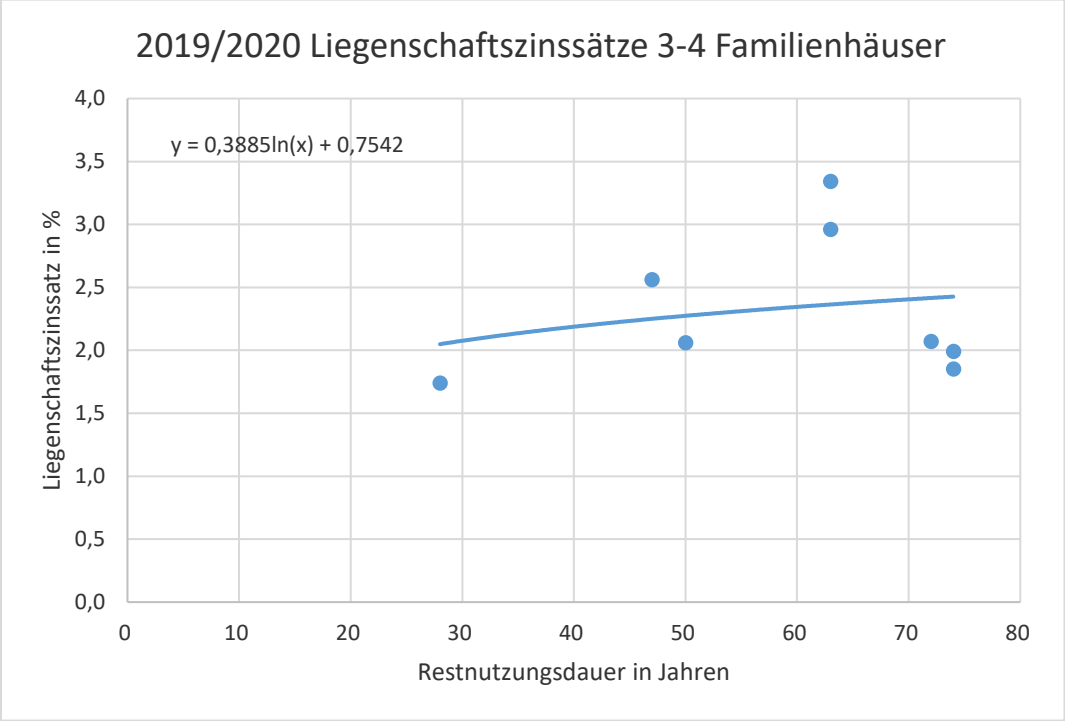
- Gebäudeart
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt (Gesamt ND 80 Jahre)
- Bewirtschaftungskosten entsprechend der Vorgaben der Ertragswertrichtlinie
- Reinertrag
- Bodenwertanteil auf Basis des Bodenrichtwertes
- Gesamtkaufpreis
- Mietangaben über allg. Mietübersicht/Vergleichsmieten oder Angaben der Vertragsbeteiligten

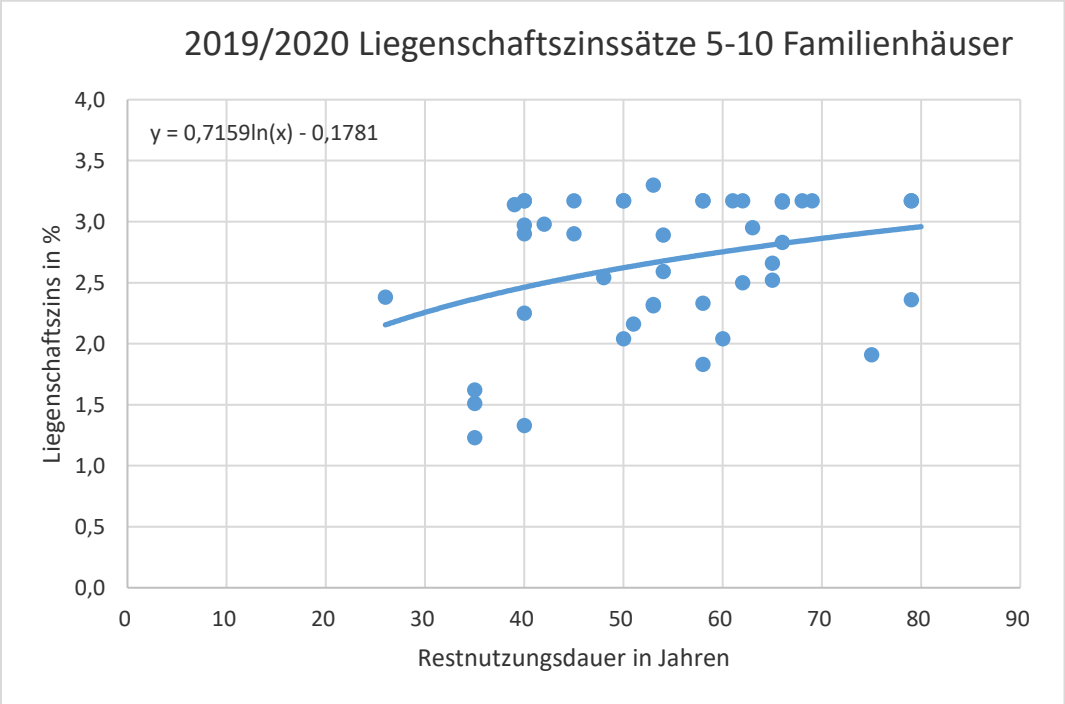
Die Ableitung erfolgte über die Auswertung der in der Kaufpreissammlung der Jahre 2019 und 2020 enthaltenen und auswertbaren Notarverträge über **Wohnungen**.

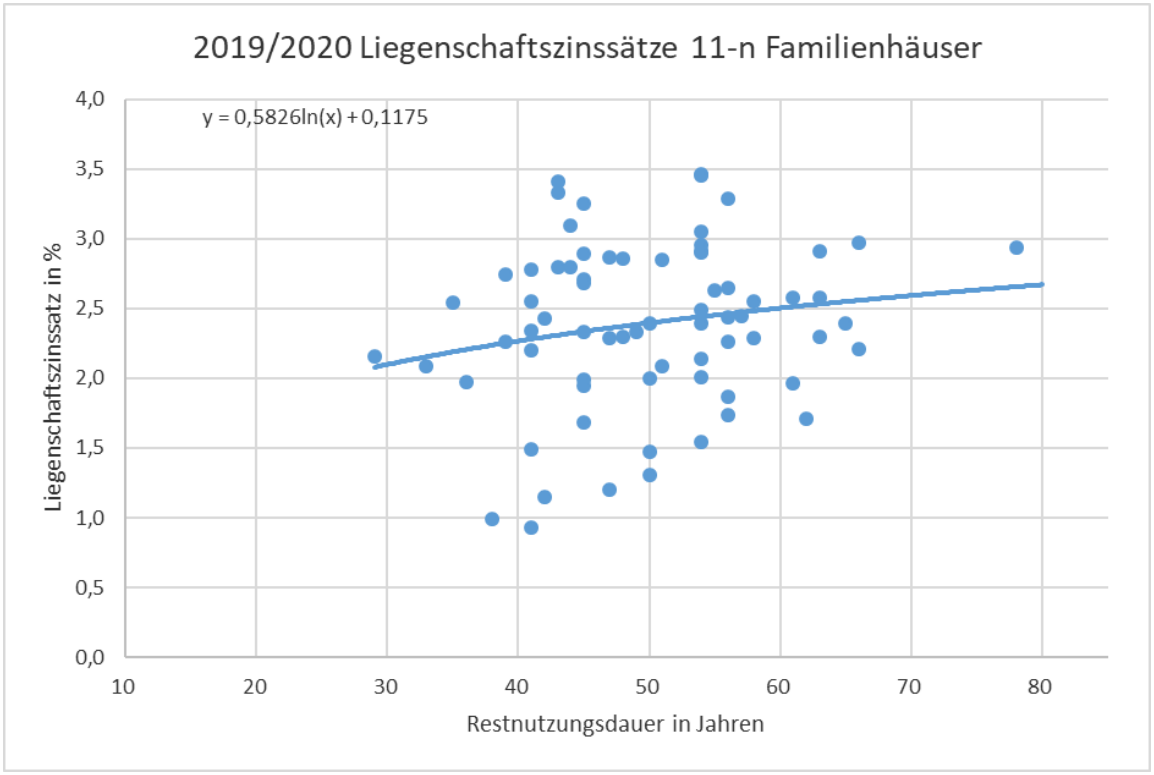
Unterschieden wird in drei Kategorien: **3-4 Familienhäuser**, **5-10 Familienhäuser** und **11-n Familienhäuser**.

Die in den Diagrammen dargestellten Trendlinien (logarithmisch) dienen der Orientierung zur Einordnung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze. Bei der individuellen Einzelfallprüfung sind nach sachkundiger Einschätzung Abweichungen möglich. Dies kann beispielsweise durch eine Orientierung an der Punktehäufigkeit/-verteilung nahe der vorhandenen Restnutzungsdauer erfolgen.

9.1 Bad Dürrheim

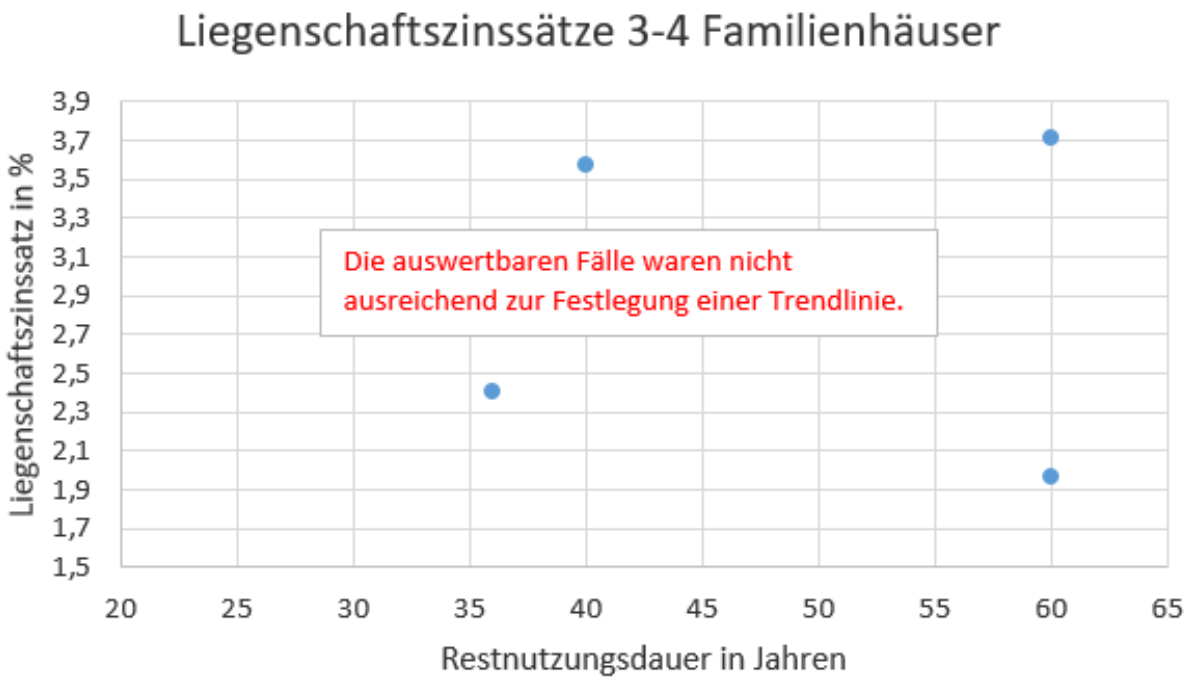


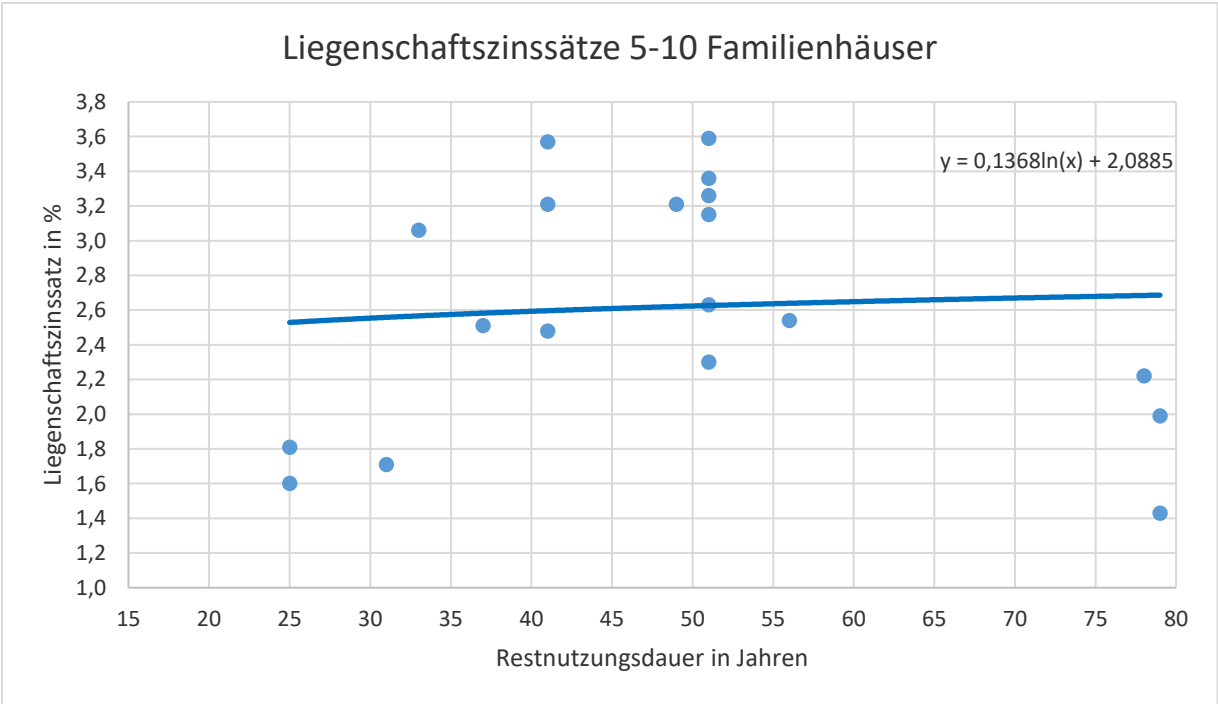


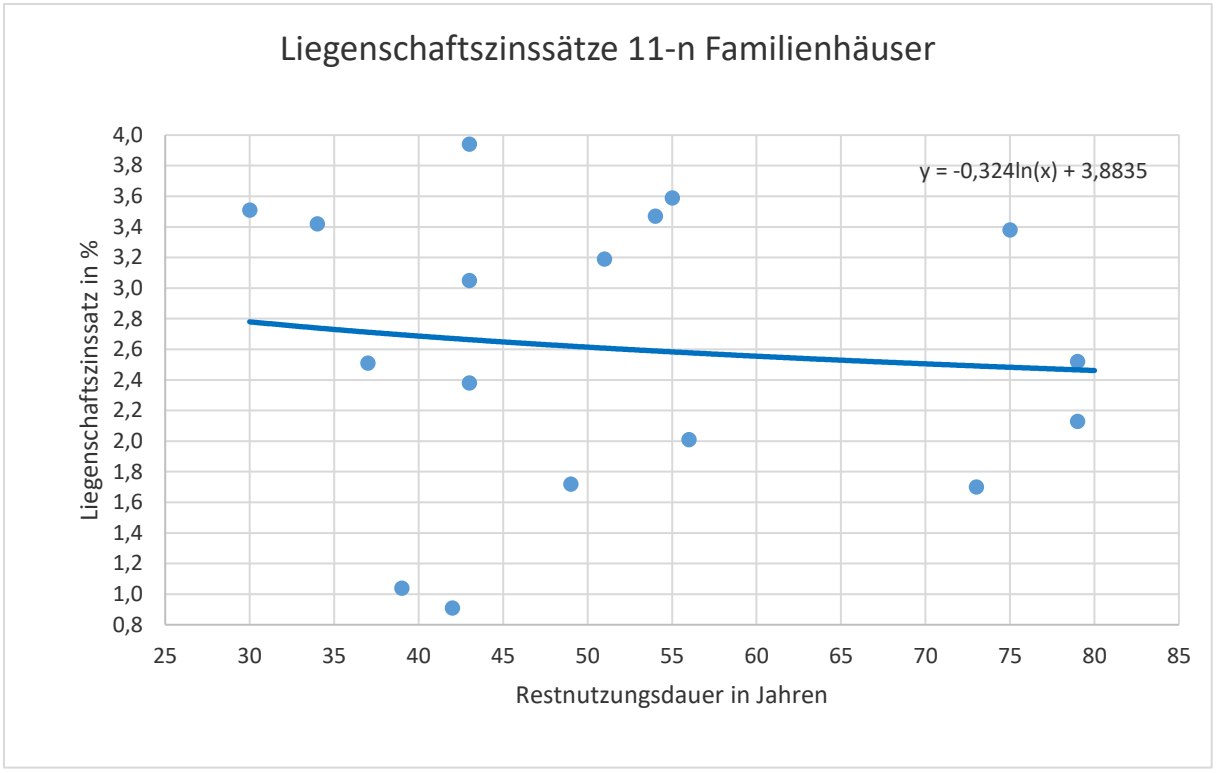

2019/2020 Liegenschaftszinssätze 11-n Familienhäuser
y = 0,5826ln(x) + 0,1175
Liegenschaftszinssatz in %
4,0
3,5
3,0
2,5
2,0
1,5
1,0
0,5
0,0
10
20
30
40
50
60
70
80
Restnutzungsdauer in Jahren

9.2 Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen

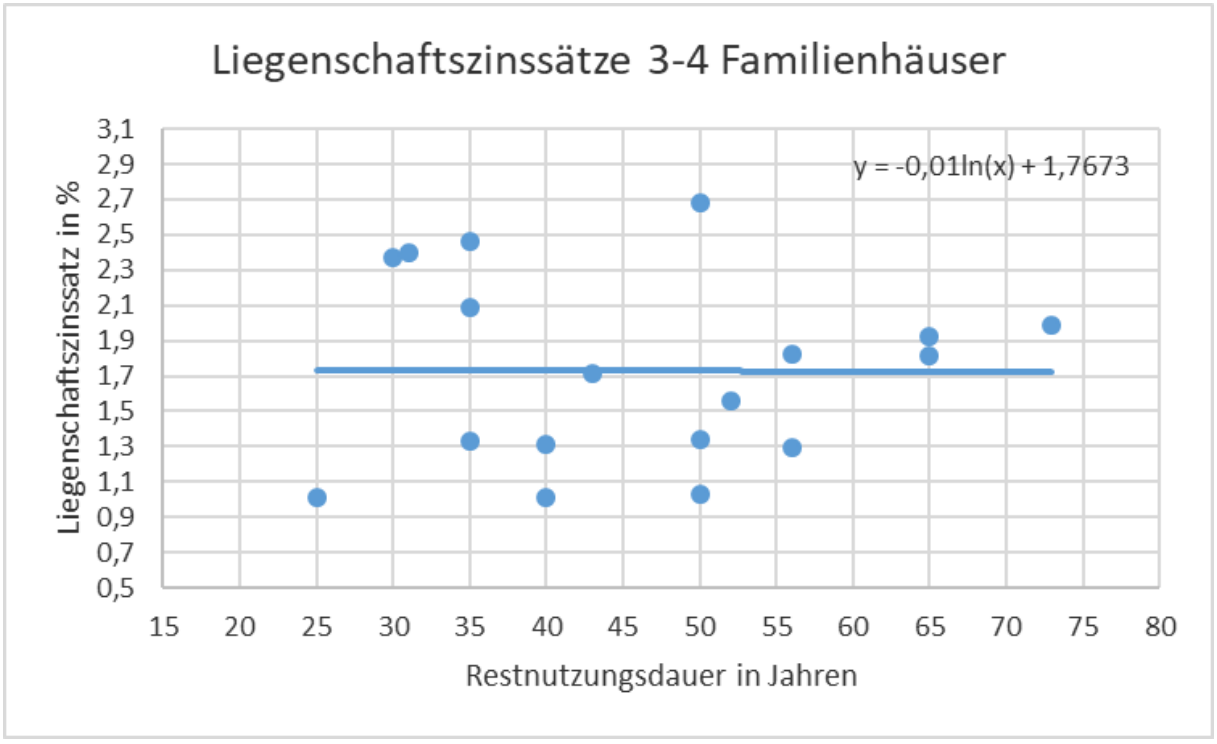
Die ausgewerteten Ergebnisse der südlich gelegenen Städte Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen waren vergleichbar. Zur repräsentativeren Darstellung werden diese Fallzahlen zusammengelegt und in einem gemeinsamen Diagramm dargestellt.

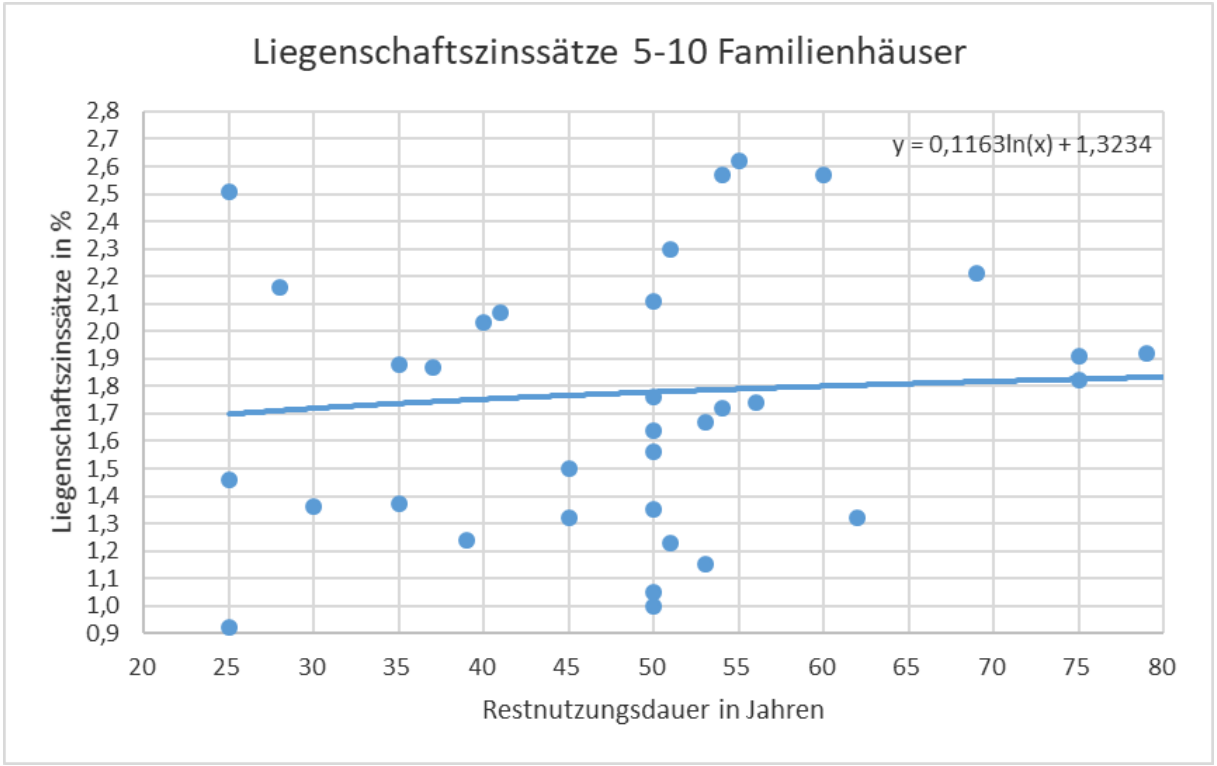


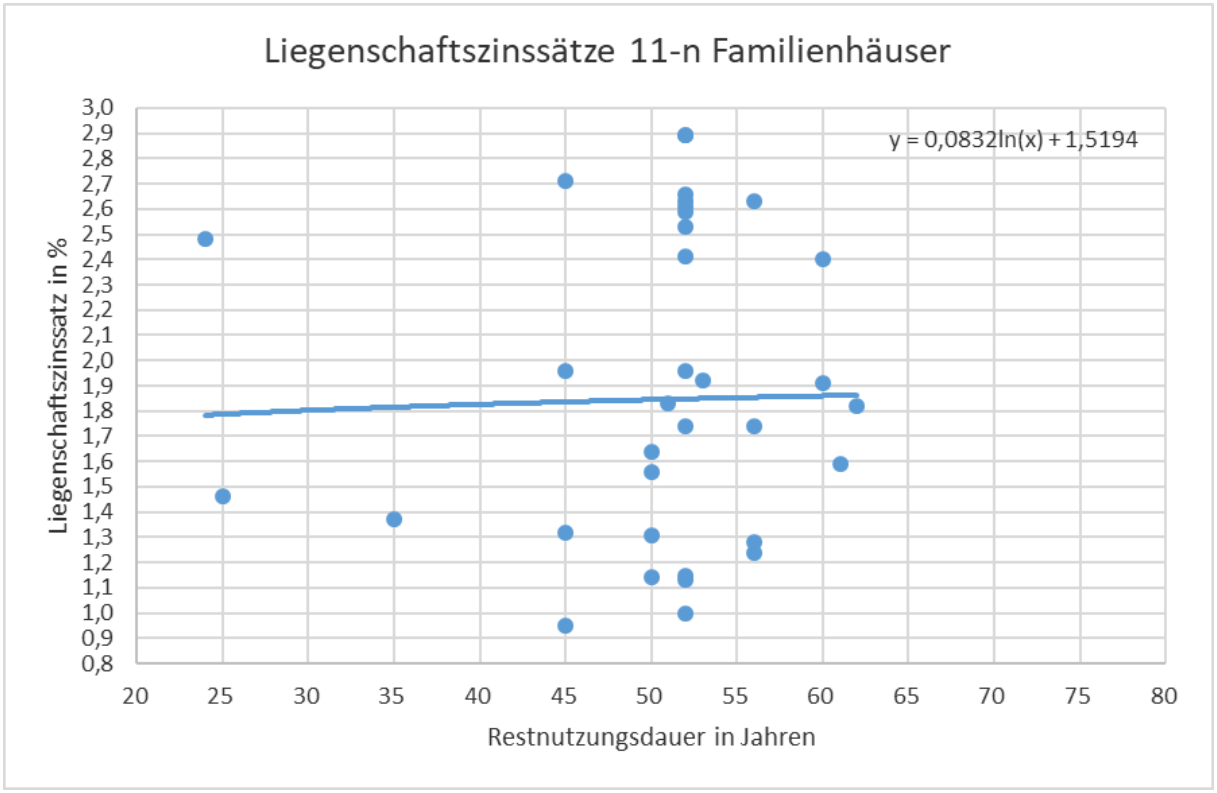



Liegenschaftszinssätze 11-n Familienhäuser
y = -0,324ln(x) + 3,8835
Liegenschaftszinssatz in %
Restnutzungsdauer in Jahren
4,0
3,8
3,6
3,4
3,2
3,0
2,8
2,6
2,4
2,2
2,0
1,8
1,6
1,4
1,2
1,0
0,8
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
85

9.3 Donaueschingen

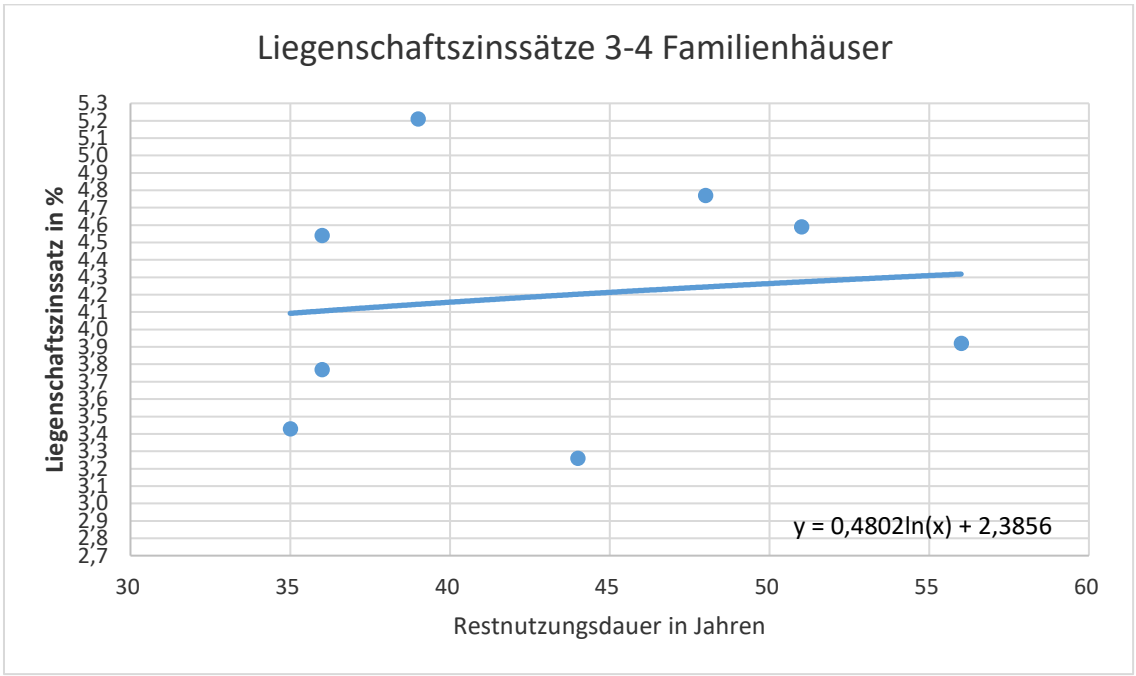


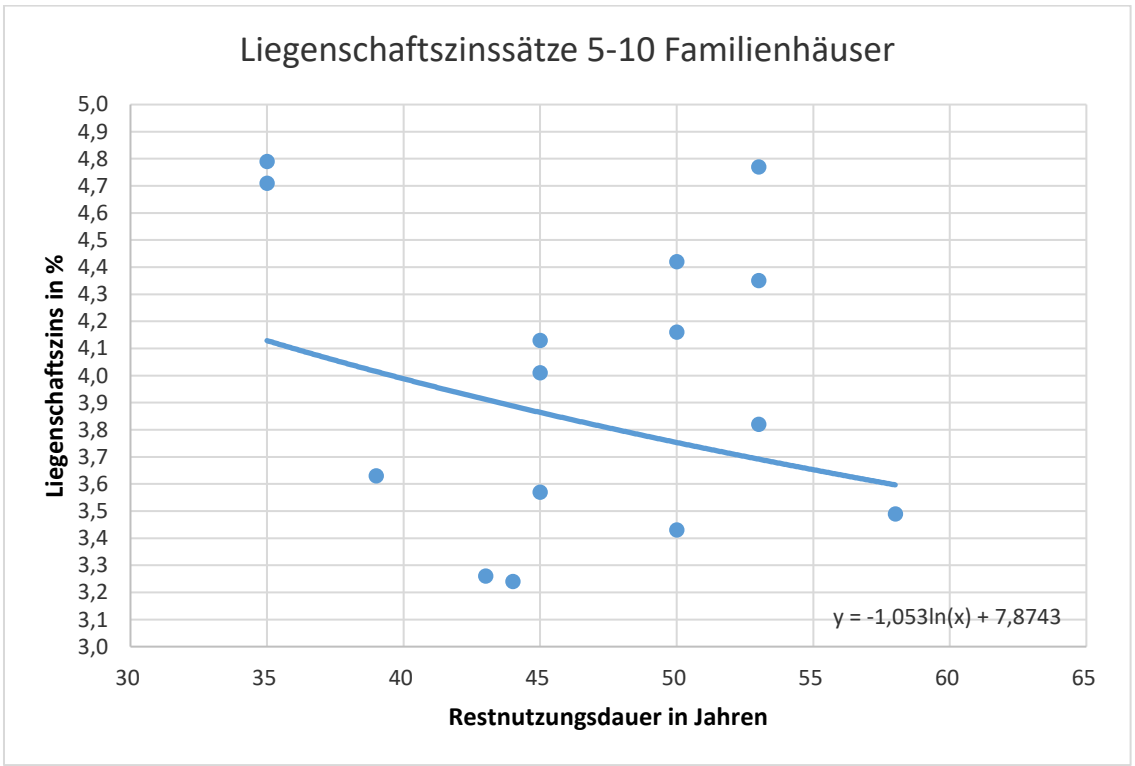


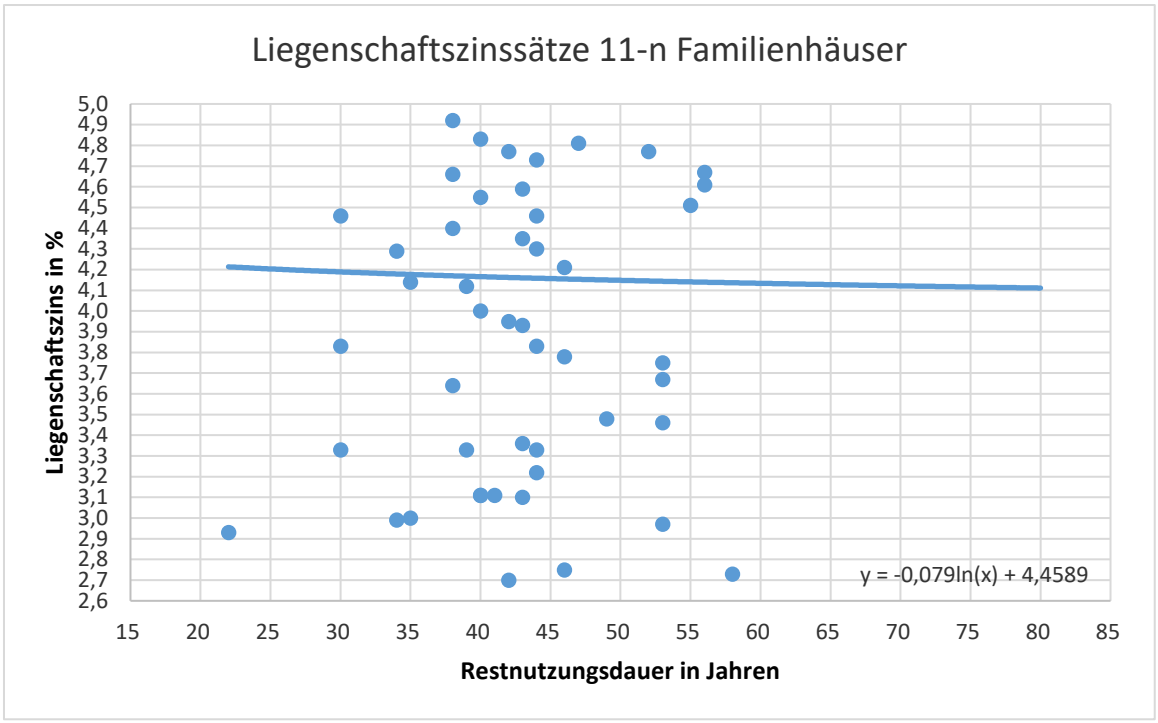

Liegenschaftszinssätze 11-n Familienhäuser
y = 0,0832ln(x) + 1,5194
Liegenschaftszinssatz in %
3,0
2,9
2,8
2,7
2,6
2,5
2,4
2,3
2,2
2,1
2,0
1,9
1,8
1,7
1,6
1,5
1,4
1,3
1,2
1,1
1,0
0,9
0,8
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
Restnutzungsdauer in Jahren

9.4 Furtwangen, Gütenbach, Schonach, Schönwald, Triberg und Vöhrenbach

Die Ergebnisse der Auswertungen in den Schwarzwald Gemeinden (Schönwald, Schonach, Triberg, Gütenbach, Furtwangen, Vöhrenbach) waren hier vergleichbar. Diese werden daher zur repräsentativeren Darstellung zusammengefasst.






Liegenschaftszinssätze 11-n Familienhäuser
Liegenschaftszins in %
5,0
4,9
4,8
4,7
4,6
4,5
4,4
4,3
4,2
4,1
4,0
3,9
3,8
3,7
3,6
3,5
3,4
3,3
3,2
3,1
3,0
2,9
2,8
2,7
2,6
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
85
Restnutzungsdauer in Jahren
y = -0,079ln(x) + 4,4589

10. Übersichten Mietpreise

Die dynamischen Entwicklungen am Immobilienmarkt betreffen auch den Sektor der Mietwohnungen. Daher besteht eine hohe Nachfrage nach Vergleichsmieten zur Feststellung der marktnahen und realistischen Miethöhen. Im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises sind in den elf Gemeinden keine Mietspiegel vorhanden bzw. bekannt. Über Immobilienbüros u.a. können vereinzelt Vergleichsmieten erfragt werden. Auch gibt es digitale Angebote, bei denen allerdings die Datengrundlage häufig nur schwer erkennbar ist. Es besteht daher eine Daten- bzw. Informationslücke in diesem Marktsegment.

Zur Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten holt der Gutachterausschuss auch Informationen zu Mieten ein. Diese werden insbesondere zur Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren (vgl. Ertragswertrichtlinie) benötigt.

Die hierbei verfügbaren Angaben wurden seit dem Jahr 2020 in einer Übersicht zusammengetragen. Diese sollen der besseren Orientierung dienen.

Klargestellt wird, dass es sich lediglich um eine **einfache Mietübersicht** handelt. Diese erfüllt nicht die Kriterien eines qualifizierten Mietspiegels. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Ausweisung von Mieten durch den Gutachterausschuss besteht nicht.

Die folgenden Übersichten basieren auf den der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellten Daten. Diese bieten daher keine Garantie für Vollständigkeit und Korrektheit. Auffällig war bei der Auswertung auch, dass die verfügbaren Mietangaben sich insbesondere auf Bestandsobjekte beziehen. Für Neubauten liegen nur wenige Werte vor. Die Mieten der Ortsteile sind in den Übersichten mitenthalten.

Die Übersicht gliedert sich in Baujahrs-Klassen, einer Wohnflächenunterscheidung und dem Ausstattungsstandard. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf die **Nettokaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Des Weiteren sind Vergleichspreise für Garagen- und Stellplatzmieten ersichtlich. Diese Werte beziehen sich auf Euro pro Monat.

Die Mietübersichten für die elf Mitgliedsgemeinden folgen unter den Ziffern 10.1 bis 10.11.

10.1 Bad Dürrheim

Übersicht Mieten in Bad Dürrheim für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,0	-	**6,0**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	5,7	6,0	**5,8**	7,8	9,0	**8,4**
	41-65 m²	-	-	**-**	6,0	7,9	**7,0**	-	-	**8,2**
	66-90 m²	4,5	5,4	**5,0**	5,4	6,7	**6,1**	6,5	9,3	**7,9**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**7,5**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	6,7	6,9	**6,8**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**5,5**	6,5	8,2	**7,4**	7,0	11,6	**9,2**
	66-90 m²	4,8	5,6	**5,2**	5,6	6,0	**5,8**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**8,0**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**8,8**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	6,4	8,5	**7,5**	7,5	10,0	**8,8**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,8	7,1	**7,0**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
30,0	75,0	**46,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
15,0	40,0	**23,0**

10.2 Blumberg

Übersicht Mieten in Blumberg für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**5,0**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**5,8**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**3,9**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	5,3	5,9	**5,6**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	6,5	-	**6,5**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,1	-	**6,1**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	5,0	5,5	**5,3**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	10,4	10,5	**10,5**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**8,2**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
20,0	75,0	**44,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
40,0	50,0	**43,0**

10.3 Bräunlingen

Übersicht Mieten in Bräunlingen für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**7,1**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**6,4**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	5,5	7,4	**6,5**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**6,5**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**6,0**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	5,0	7,0	**6,0**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**4,6**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
30,0	45,0	**35,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
25,0	-	**25,0**

10.4 Donaueschingen

Übersicht Mieten in Donaueschingen für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**6,3**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	5,0	8,0	**6,5**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,3	9,7	**8,2**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	5,0	8,0	**6,9**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	6,5	8,6	**7,5**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,9	7,7	**7,4**	-	-	**-**
	über 90 m²	4,8	-	**4,8**	5,0	5,1	**5,1**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	7,1	9,3	**8,3**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	5,3	9,3	**7,3**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	4,7	7,9	**5,9**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	4,9	7,7	**6,9**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**8,0**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**6,6**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
25,0	70,0	**42,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
15,0	20,0	**19,0**

10.5 Furtwangen

Übersicht Mieten in Furtwangen für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**5,4**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	5,4	5,5	**5,4**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**5,9**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	4,6	8,0	**6,3**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	4,1	8,1	**6,1**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**6,4**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	5,8	8,0	**6,9**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	7,1	-	**7,1**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,1	7,7	**6,7**	-	-	**8,4**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
30,0	50,0	**38,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
20,0	30,0	**25,0**

10.6 Gütenbach

Übersicht Mieten in Gütenbach für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**5,3**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**4,6**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
-	-	**30,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
-	-	**20,0**

10.7 Hüfingen

Übersicht Mieten in Hüfingen für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	4,6	5,5	**5,1**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**4,0**	5,3	6,0	**5,6**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	5,9	7,1	**6,5**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**8,4**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**7,3**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	6,4	7,5	**7,0**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	8,1	10,9	**9,0**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
30,0	60,0	**44,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
25,0	50,0	**38,0**

10.8 Schonach

Übersicht Mieten in Schonach für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	Ø	von	bis	Ø	von	bis	Ø
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**4,8**	4,9	7,2	**6,0**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**6,4**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**5,6**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**4,9**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**4,7**	4,7	8,5	**7,2**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	5,2	-	**5,2**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**6,0**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**5,2**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	Ø
20,0	45,0	**33,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	Ø
20,0	-	**20,0**

10.9 Schönwald

Übersicht Mieten in Schönwald für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	4,0	5,1	**4,5**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	5,7	9,6	**7,8**	8,0	12,3	**10,1**
	41-65 m²	-	-	**-**	6,0	7,0	**6,4**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**4,5**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**7,8**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**4,1**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
20,0	40,0	**33,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
20,0	30,0	**23,0**

10.10 Triberg

Übersicht Mieten in Triberg für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**3,7**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	3,2	5,2	**4,0**	-	-	**-**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**3,8**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	4,1	5,4	**4,8**	-	-	**6,6**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	3,1	-	**3,1**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	5,9	9,2	**7,8**	-	-	**-**
	66-90 m²	4,1	5,0	**4,7**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	4,6	7,7	**6,2**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
10,0	50,0	**32,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
10,0	20,0	**18,0**

10.11 Vöhrenbach

Übersicht Mieten in Vöhrenbach für das Jahr 2020
Angaben basieren auf €/m²

Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung								
		einfach			mittel			gut		
		von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**	von	bis	**Ø**
vor 1960	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	5,0	5,3	**5,2**	-	-	**-**
	66-90 m²	4,3	4,4	**4,4**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	4,3	7,0	**5,7**	-	-	**-**
1961-1980	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**5,6**	-	-	**-**
1981-2000	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**6,5**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
2001-2020	bis 40 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	41-65 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	66-90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**
	über 90 m²	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	**-**

Mieten für Garagen in € pro Monat

von	bis	**Ø**
25,0	50,0	**43,0**

Mieten für Stellplätze in € pro Monat

von	bis	**Ø**
-	-	**-**

Impressum nach Telemediengesetz und Rundfunkstaatsvertrag

Große Kreisstadt Donaueschingen
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Vertreten durch den Oberbürgermeister Erik Pauly

Rathausplatz 1 78166 Donaueschingen
Umsatzsteuer-ID-Nummer: DE 141 909 563

Kontakt:

Gemeinsamer Gutachterausschuss
für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis
Leiter der Geschäftsstelle
Herr Theo Kneer
Rathausplatz 2
78166 Donaueschingen

Telefon: 0771/857-0
E-Mail: gutachterausschuss@donaueschingen.de

Veröffentlichung: August 2021