GUTACHTERAUSSCHUSS DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
LÖRRACH – INZLINGEN

Jahresbericht 2023

über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der

Stadt Lörrach
und der
Gemeinde Inzlingen

Lörrach

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der VG Lörrach Inzlingen

Dienstgebäude:

Rathaus Lörrach
Luisenstr. 16
79539 Lörrach

© Stadt Lörrach, Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation, Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Bildnachweis: Foto Deckblatt von Herrn Baschi Bender zur Verfügung gestellt von Stadt Lörrach-Fachbereich Medien und Kommunikation

Inhaltsangabe

Vorwort **6**

1. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle **7**

1.1. Gesetzliche Grundlagen 7

1.2. Zusammensetzung 7

1.3. Aufgaben 8

1.4. Geschäftsstelle 8

1.5. Wappen der Stadt Lörrach, der Lörracher Ortsteile und der Gemeinde Inzlingen 9

2. Die Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen **10**

2.1. Entwicklung der Einwohnerzahlen 10
2.1.1. Einwohnerzahlen von Lörrach 10
2.1.2. Einwohnerzahlen von Inzlingen 10

2.2. Gemeindeflächen 11
2.2.1. Flächenerhebung 2022 im Stadtgebiet von Lörrach 11
2.2.2. Flächenerhebung 2022 im Gemeindegebiet von Inzlingen 12

3. Allgemeine Informationen **14**

3.1. Geoinformationssystem 14

3.2. Grundbucheinsichtsstellen 15
3.2.1. Grundbucheinsichtsstelle Lörrach 15
3.2.2. Grundbucheinsichtsstelle Inzlingen 15

3.3. Grundbuch und Grundakten 15

3.4. Amtsgericht Lörrach 16

4. Immobilienmarkt **17**

4.1. Grundlagen der Marktbeobachtung 17

4.2. Darstellung der Bodenrichtwerte 17

4.3. Einflüsse auf den Immobilienmarkt 18

4.4. Übersicht des Marktgeschehens 2021 / 2022 19

4.5. Immobilienmarkt von Lörrach 21

4.6. Immobilienmarkt von Inzlingen 22

4.7. Immobilienteilmarkt Eigentumswohnungen 23

4.8. Immobilienteilmarkt Stellplätze und Garagen 23

5. Marktanalyse **24**

5.1. Verkäufe 2021 24

5.2. Verkäufe 2022 25

5.3. Aufteilung der unbebauten Grundstücke nach Anzahl der Verkäufe, entsprechend ihrer Nutzung 26

5.4. Aufteilung der bebauten Grundstücke nach Anzahl der Verkäufe, entsprechend ihrer Nutzung 26

6. Bodenrichtwerte 27

6.1. Zuordnung der Richtwertzonen in Lörrach 28
6.1.1. Richtwertzonen Lörrach - Innenstadt 28
6.1.2. Richtwertzonen Lörrach – Mischgebiet 29
6.1.3. Richtwertzonen Lörrach – Wohngebiete 30
6.1.4. Richtwertzonen Lörrach – Bauerwartungsland 32
6.1.5. Richtwertzonen Lörrach – Gewerbe und Handel 32
6.1.6. Richtwertzonen Lörrach – Gartenhausgebiete und öffentliche Freizeitflächen 33
6.1.7. Richtwertzonen Lörrach – Acker, Grünland, Wald 33
6.1.8. Richtwertzonen Lörrach – Sonderflächen 34

6.2. Zuordnung der Richtwertzonen in Inzlingen 35

6.3. Besonderheiten des örtlichen Grundstückmarktes 36
6.3.1. Flächen öffentlichen Bedarfs 36
6.3.2. Grundstücke im Außenbereich (deckungsgleiche Zonen): 36

7. Eigentumswohnungen 37

7.1. Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen im Neubau 38

7.2. Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen– Baujahre 2000 -2020 39

7.3. Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen – Baujahre 1999 und älter 40

7.4. Preisindizes für Eigentumswohnungen 41

7.5. Statistik zur Anzahl und Verteilung der Verkaufsfälle von Wohnungseigentum 43
7.5.1. Verkaufsfälle in Lörrach 43
7.5.2. Verkaufsfälle in Inzlingen 43

7.6. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für betreutes Wohnen 44

8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung 45

8.1. Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) 45
8.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 46
8.1.2. Doppel- und Reihenendhäuser 47
8.1.3. Reihenmittelhäuser 48
8.1.4. Köchlinhäuser 49

8.2. Bebauungsabschläge (Bodenwertdämpfung) 49

8.3. Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit 49

8.4. Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) 51

9. Statistische Auswertung der Verkäufe im individuellen Wohnungsbau 52

9.1. Freistehende Einfamilienhäuser 52
9.1.1. Anzahl der Verkäufe im mehrjährigen Vergleich 52
9.1.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen 52
9.1.3. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise 53

9.2. Doppel- und Reihenendhäuser 53
9.2.1. Anzahl der Verkäufe im mehrjährigen Vergleich 53
9.2.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen 54
9.2.3. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise 54

9.3. Reihenmittelhäuser 55
9.3.1. Anzahl der Verkäufe im mehrjährigen Vergleich 55
9.3.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen 55
9.3.3. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise 56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einwohnerzahlen Lörrach 2002-2022 ... 10
Abbildung 2: Einwohnerzahlen Inzlingen 2002-2022 ... 10
Abbildung 3: Flächenerhebung Lörrach 2022 ... 13
Abbildung 4: Flächenerhebung Inzlingen 2022 ... 13
Abbildung 5: Anzahl Zwangsversteigerungsverfahren AG Lörrach - 2012-2022 ... 16
Abbildung 6: Marktwertvergleich Zwangsversteigerungsverfahren AG Lörrach - 2012-2022 ... 16
Abbildung 7: Anzahl der Verkäufe in den vergangenen 20 Jahren ... 19
Abbildung 8: Anzahl der Flächenumsätze in Hektar ... 19
Abbildung 9: Wertumsätze in Millionen Euro ... 20
Abbildung 10: Nutzungsaufteilung unbebaute Grundstücke 2021 bis 2022 ... 26
Abbildung 11: Nutzungsaufteilung bebauter Grundstücke 2021 bis 2022 ... 26
Abbildung 12: Verteilung der Kaufpreise pro m² nach Wohnfläche für Wohneigentum Neubau ... 38
Abbildung 13: Verteilung der Kaufpreise pro m² nach Wohnfläche für Wohneigentum BJ 2000 bis 2020 ... 39
Abbildung 14: Verteilung der Kaufpreise pro m² nach Wohnfläche für Wohneigentum BJ 1999 und älter ... 40
Abbildung 15: Vergleich der Preisindizes für die entsprechenden Kategorien ... 42
Abbildung 16: Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Lörrach aus den Jahren 2002 bis 2022 ... 43
Abbildung 17: Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Inzlingen aus den Jahren 2002 bis 2022 ... 43
Abbildung 18: Sachwerte Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 46
Abbildung 19: Sachwerte Doppel- und Reihenendhäuser ... 47
Abbildung 20: Sachwerte Reihenmittelhäuser ... 48
Abbildung 21: Anzahl der Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 52
Abbildung 22: Durchschnittliche Grundstücksgröße der veräußerten Einfamilienhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 52
Abbildung 23: Durchschnittliche Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 53
Abbildung 24: Anzahl der Verkäufe von Doppel- und Reihenendhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 53
Abbildung 25: Durchschnittliche Grundstücksgrößen der veräußerten Doppel - und Reihenendhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 54
Abbildung 26: Durchschnittliche Kaufpreise von Doppel- und Reihenendhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 54
Abbildung 27: Anzahl der Verkäufe von Reihenmittelhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 55
Abbildung 28: Durchschnittliche Grundstücksgrößen der veräußerten Reihenmittelhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022 55
Abbildung 29: Durchschnittliche Kaufpreise von Reihenmittelhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022 ... 56

Vorwort

Dieser Bericht des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen soll der interessierten Öffentlichkeit, der Politik, der Wirtschaft, der Verwaltung, Steuerbehörden und Steuerberatern, Gerichten und Anwälten, Grundstückseigentümern, Erwerbsinteressenten, Kreditgebern, Immobilienmaklern sowie den Wertermittlungssachverständigen den Grundstücksmarkt im Verwaltungsgebiet transparent darstellen.
Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Grundlage der Kaufpreissammlung sind die Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss für jede Immobilientransaktion von der beurkundenden Stelle zu übermitteln sind. Dadurch wird eine objektive Markttransparenz gewährleistet, die sich am realen Marktgeschehen orientiert.

Der vorliegende Jahresbericht präsentiert die Auswertungen für den Zeitraum 2021 und 2022. Er ist der letzte Bericht des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen. Ab dem Jahr 2024 tritt an seine Stelle ein interkommunaler Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental, der außer für Lörrach und Inzlingen auch für die Städte und Gemeinden im Wiesental zuständig sein wird. Auslöser für die Bildung dieses gemeinsamen Gutachterausschusses war eine Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg, durch die ein Zusammenschluss von Gutachterausschüssen ermöglicht, aber auch eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen pro Gutachterausschuss sowie eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung der Geschäftsstellen gefordert wurde. Dies ist bei den Gutachterausschüssen kleinerer Städte und Gemeinden meist nicht möglich. Nach und nach werden ab 2024 die Gutachterausschüsse der Gemeinden im Wiesental in den zentralen Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental integriert. Dabei sollen Gutachter und Gutachterinnen aus allen beteiligten Gebieten die Expertise bereichern.
Die Geschäftsstelle wird den Sitz im Lörracher Rathaus behalten. Sie steht durch die zukünftige Erweiterung des Zuständigkeitsgebiets, grundlegende Novellierungen mehrerer Gesetze und Verordnungen sowie durch den ständigen Wandel der Immobilienmärkte vor großen Herausforderungen. Der neue Leiter der Geschäftsstelle Wolfgang Sach und sein Team – das im Zuge des interkommunalen Zusammenschlusses noch vergrößert wird – passen die Strukturen bereits schrittweise an die neuen Gegebenheiten an. Dadurch ist die Geschäftsstelle gut gerüstet für die anstehenden Aufgaben der nächsten Jahre.

Wir hoffen, liebe Leserinnen und Leser, dass dieser Jahresbericht Ihnen bei Ihren Fragen und Ihrer Arbeit wertvolle Unterstützung liefert!

Dr. Marianne Moll-Amrein
Vorsitzende des Gutachterausschusses

1. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

1.1. Gesetzliche Grundlagen

Die Tätigkeiten des Gutachterausschusses basieren auf dem Baugesetzbuch (§§ 192 – 199 BauGB) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO-BW).
Zum 01.01.2022 trat die neue ImmoWertV 2021 in Kraft und löste die ImmoWertV aus dem Jahr 2010 ab, wobei zahlreiche Änderungen vorgenommen wurden. Die diversen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie 2011, Sachwertrichtlinie 2012, Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015 sowie Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind nicht mehr gültig. Stattdessen wurden „Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)" entwickelt, die voraussichtlich noch im Laufe des Jahres 2023 beschlossen werden.
Die GuAVO-BW wurde im Jahr 2017 novelliert und zuletzt im Jahre 2021 geändert. Mit der Novellierung der GuAVO wurde auch die freiwillige Möglichkeit geschaffen, dass innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden einen gemeinsamen Gutachterausschuss bilden können. Unter dem Druck der Grundsteuerreform und den damit einhergehenden steigenden Anforderungen an eine sachgerechte Ermittlung der Bodenrichtwerte sind bereits zahlreiche interkommunale Gutachterausschüsse entstanden.
Nach Angaben der beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) eingerichteten „Zentralen Geschäftsstelle" (ZGG-BW) hat sich die Anzahl der im Land vorhandenen Gutachterausschüsse von ehemals über 1.000 auf derzeit 154 (Meldestand 01.07.2023) reduziert.
Auch im Landkreis Lörrach existieren mit dem „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden)" und dem „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein" bereits zwei interkommunale Zusammenschlüsse. Der Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental" wird somit der Dritte im Landkreis sein und zum 01.01.2024 mit der Einbindung der ersten Kommunen (Steinen und Kleines Wiesental) seine Arbeit aufnehmen.

1.2. Zusammensetzung

Die auf den vorgenannten gesetzlichen Vorgaben beruhenden Aufgaben des Gutachterausschusses wurden gemäß §1 Abs. 4 a der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen der Verwaltungsgemeinschaft übertragen. Die derzeitigen Mitglieder des Gutachterausschusses wurden, nach Vorberatungen in den Gemeindegremien von Lörrach und Inzlingen, zum 01. April 2020 durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen für die Dauer von vier Jahren bestellt. Diese Bestellung endet vorzeitig mit der Gründung des interkommunalen Gutachterausschusses zum 01.04.2024.
Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges Sachverständigengremium ehrenamtlicher Gutachter*innen verschiedener Fachrichtungen. Er ist kein politisches Organ und ist in seinen Wertermittlungen nicht weisungsgebunden.
Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind vorwiegend Baufachleute sowie mit der Bewertung von Immobilien vertraute Bankfachleute aus verschiedenen, in Lörrach ansässigen, Geldinstituten. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches sind zur Ermittlung der Bodenrichtwerte auch Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden als Mitglieder bestellt. Bei der Auswahl der an einzelnen Gutachten beteiligten Mitglieder wird streng darauf geachtet, dass keiner der hinzugezogenen ehrenamtlichen Gutachter*innen in irgendeiner Weise befangen ist.

1.3. Aufgaben

Nach den Gesetzesgrundlagen hat der Gutachterausschuss folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung erforderlicher Daten zur Wertermittlung
- Herausgabe eines Immobilienmarktberichts
- Erteilung von Bodenwertbescheinigungen und Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für Rechtsverluste und über die Höhe von anderen Vermögensnachteilen
- Auskunftserteilung für den Immobilienmarktbericht Deutschland
- Weitergabe von anonymisierten Daten an das Statistische Landesamt

1.4. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen befindet sich im Rathaus Lörrach, Luisenstraße 16, 79539 Lörrach, dem Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation zugeordnet, 09. OG, Zimmer 9.08.

Die Postanschrift lautet:

Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
Lörrach-Inzlingen
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

Für Auskünfte sind der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle über folgende Rufnummern zu erreichen:

Gutachterausschuss

Vorsitzende	Dr. Marianne Moll-Amrein

Geschäftsstelle

Leitung der Geschäftsstelle	Herr Sach E-Mail: gutachterausschuss@loerrach.de Telefon: 07621 / 415 500 Fax 🖷: 07621 / 415 427
Sachbearbeitung	Frau Stolz Telefon: 07621 / 415 456
	Frau Matosevic Telefon: 07621 / 415 454
	Frau Schulze Telefon: 07621 / 415 572

1.5. Wappen der Stadt Lörrach, der Lörracher Ortsteile und der Gemeinde Inzlingen

Lörrach

Brombach

Haagen

Hauingen

Inzlingen

2. Die Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

2.1. Entwicklung der Einwohnerzahlen

2.1.1. Einwohnerzahlen von Lörrach

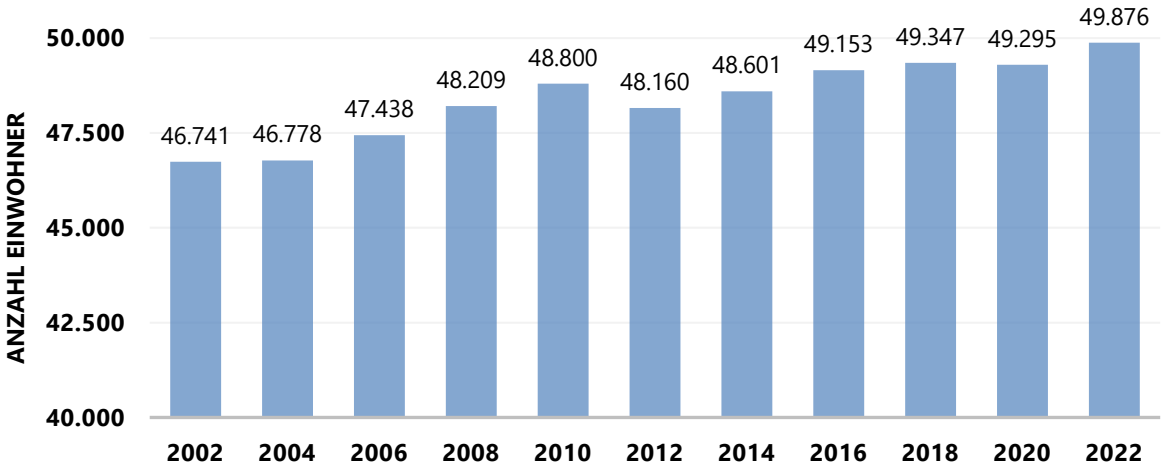

Abbildung 1: Einwohnerzahlen Lörrach 2002-2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.1.2. Einwohnerzahlen von Inzlingen

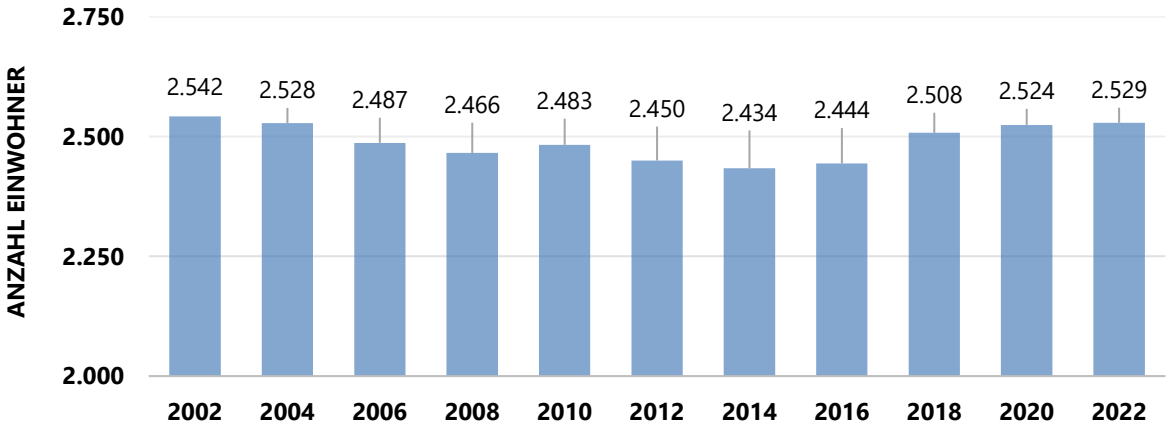

Abbildung 2: Einwohnerzahlen Inzlingen 2002-2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.2. Gemeindeflächen

2.2.1. Flächenerhebung 2022 – Lörrach und Ortsteile

			Fläche	Lörrach	Land BW
11000	Wohnbaufläche	40,95%	5.214.098 m²	13,23%	4,44%
12000	Industrie-und Gewerbefläche	14,21%	1.809.400 m²	4,59%	2,10%
13000	Halde	0,02%	2.024 m²	0,01%	0,04%
16000	Gemischte Nutzung	1,10%	139.796 m²	0,35%	0,98%
17000	Besondere Prägung (öffentl. Zwecke, historische Anlage)	4,90%	625.188 m²	1,59%	0,47%
18000	Erholungsflächen (Sportfläche, Grünanlage, Campingplatz)	10,62%	1.351.598 m²	3,43%	1,08%
19000	Friedhof	0,86%	108.968 m²	0,28%	0,10%
20000	Verkehrsflächen	27,34%	3.481.618 m²	8,83%	5,58%
	Siedlungs- und Verkehrsflächen	100,00%	**12.732.690 m²**	**32,31%**	14,79%
31000	Landwirtschaftsflächen		10.245.286 m²	25,97%	44,97%
32000-33000	Wald- und Gehölzflächen		15.980.650 m²	40,54%	38,41%
40000	Wasserflächen		386.077 m²	0,98%	1,10%
	Übrige Nutzungsarten			0,00%	
15000	Steinbruch, Grube, Tagebau		7.263 m²	0,02%	0,20%
37000	Unland		70.059 m²	0,18%	0,53%
	Weitere Flächen		**26.689.335 m²**	**67,69%**	**85,21%**
Flächen des Stadtgebietes mit insgesamt 20.726 Flurstücken			**39.422.025m²**	**100,00%**	**100,00%**

2.2.2. Flächenerhebung 2022 im Gemeindegebiet von Inzlingen

			Fläche	Inzlingen	Land BW
11000	Wohnbaufläche	40,24%	428.181 m²	4,52%	4,44%
12000	Industrie-und Gewerbefläche	3,31%	35.215 m²	0,37%	2,10%
13000	Halde	3,11%	33.128 m²	0,35%	0,04%
16000	Gemischte Nutzung	5,72%	60.878 m²	0,64%	0,98%
17000	Besondere Prägung (öffentl. Zwecke, historische Anlage)	1,44%	15.290 m²	0,16%	0,47%
18000	Erholungsflächen (Sportfläche, Grünanlage, Campingplatz)	4,21%	44.805 m²	0,47%	1,08%
19000	Friedhof	1,60%	17.055 m²	0,18%	0,10%
20000	Verkehrsflächen	40,37%	429.447 m²	4,53%	5,58%
	Siedlungs- und Verkehrsflächen	**100,00%**	**1.063.999 m²**	**11,22%**	**14,79%**
31000	Landwirtschaftsflächen		3.850.263 m²	40,60%	44,97%
32000-33000	Wald- und Gehölzflächen		4.539.150 m²	47,87%	38,41%
40000	Wasserflächen		16.272 m²	0,17%	1,10%
	Übrige Nutzungsarten			0,00%	
15000	Steinbruch, Grube, Tagebau		0 m²	0,00%	0,20%
37000	Unland		13.354 m²	0,14%	0,53%
	Weitere Flächen		**8.419.039 m²**	**88,78%**	**85,21%**
Flächen des Stadtgebietes mit insgesamt 3.740 Flurstücken			**9.483.038 m²**	**100,00%**	**100,00%**

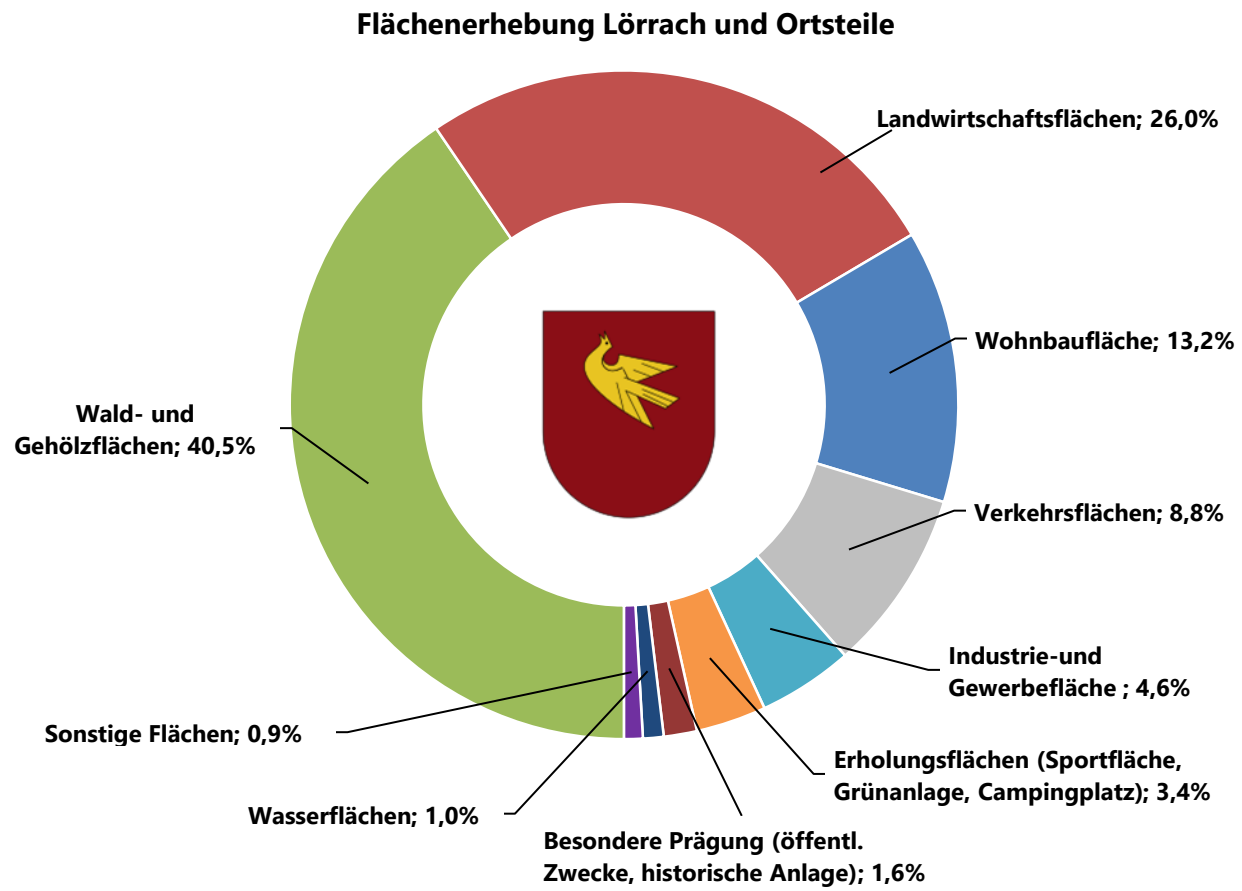

Abbildung 3: Flächenerhebung Lörrach 2022

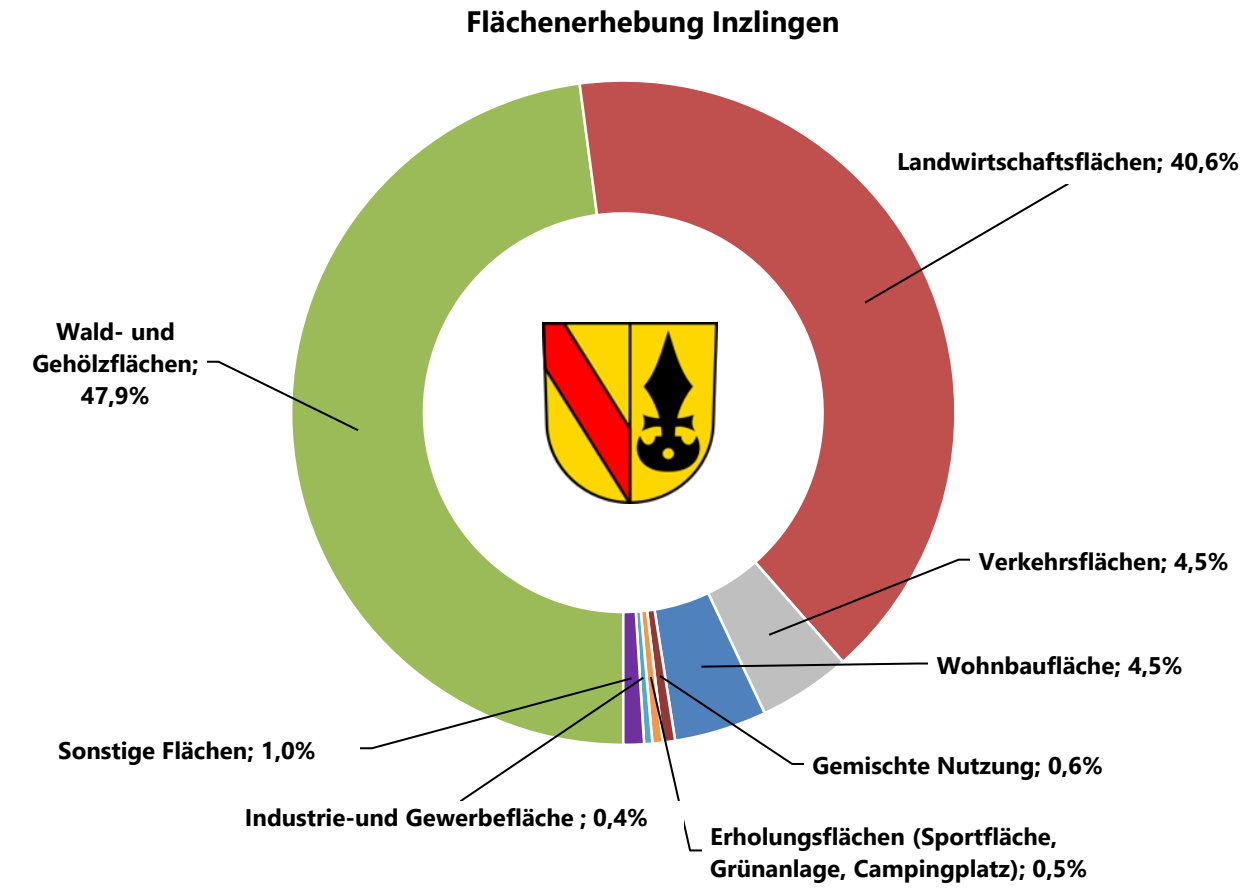

Abbildung 4: Flächenerhebung Inzlingen 2022

3. Allgemeine Informationen

3.1. Geoinformationssystem

Die Stadt Lörrach stellt seit 2010 unterschiedliche Daten mit Raumbezug im "geoPORTAL" kostenfrei über die städtische Homepage zur Verfügung.

Im geoPORTAL sind u.a. Informationen zur Grundkarte, zu Bebauungsplänen und zu Orthofotos (Luftbilder) sowie zahlreiche Informationen zu den Themen Klima und Energie (z.B. Solarkataster), Umweltinformationen (z.B. Schutzgebiete) und Ver- und Entsorgungsnetze hinterlegt.

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses sind über das landesweite Bodenrichtwertportal BORIS-BW abrufbar. [1]

Weiterhin hat die Stadt Lörrach mit Daten aus einer Luftbildbefliegung ihre Geodaten um eine Dimension erweitert. Diese dreidimensionalen Daten werden seit 2018 über ein Webportal der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.
Die Anwendung Lörrach3D ist ein dreidimensionales Geoinformationssystem (3D-GIS), in dem aktuelle Webtechnologie zum Einsatz kommt, die es dem Benutzer erlaubt, direkt im Internetbrowser, Lörrach in 3D zu erkunden.
Lörrach3D wird vom Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation kostenfrei, für die private Nutzung, bereitgestellt.

Lörrach3D ist über den städtischen Internetauftritt www.loerrach.de
Stadt & Bürgerschaft →Lörrach im Überblick →Stadtplan & GeoPORTAL →Lörrach3D zu erreichen.

Für Gewerbetreibende besteht die Möglichkeit sich im Kontext der Anwendung Lörrach3D zu präsentieren. Ebenfalls ist es möglich digitale Auszüge aus Lörrach3D zu beziehen.

Für Fragen zum Thema Geoinformationssysteme steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Herr Manuel Harter
Stellv. Fachbereichsleiter
Teamleitung Vermessung/ Bodenordnung/ Geoinformation
E-Mail: m.harter@loerrach.de
Telefon: 07621 / 415 508

[1] https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de

3.2. Grundbucheinsichtsstellen

3.2.1. Grundbucheinsichtsstelle Lörrach

Die Stadt Lörrach hat zur Aufrechterhaltung der Services für die Bürger eine Grundbucheinsichtsstelle eingerichtet. Neben umfangreichen Beratungen können Beglaubigungen sowie Grundbuchauszüge oder Einsicht in das Grundbuch beantragt werden.

Für Fragen zum Thema Grundbuch steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Grundbucheinsichtsstelle Lörrach
E-Mail: grundbuch@loerrach.de
Telefon: 07621 / 415 247

3.2.2. Grundbucheinsichtsstelle Inzlingen

Auch die Gemeinde Inzlingen hat eine Grundbucheinsichtsstelle eingerichtet.

Für Fragen zum Thema Grundbuch steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Grundbucheinsichtsstelle Inzlingen
Herr Bachthaler
E-Mail: bachthaler@inzlingen.de
Telefon: 07621 / 4055-12

3.3. Grundbuch und Grundakten

Die digitalisierten Grundbücher wurden vom zuständigen Grundbuchamt in Emmendingen übernommen, die analogen Grundakten wurden in das baden-württembergische Zentralarchiv in Kornwestheim gebracht.

Für Auskünfte aus den **Grundakten** können Sie sich an das GBZA Kornwestheim wenden:

Grundbuchzentralarchiv
Baden-Württemberg –GBZA-
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim
Telefon.: 07154 / 17820 – 100

Email:
antrag@gbzakornwestheim.justiz.bwl.de

Für Anträge die **Einträge des Grundbuchs** betreffen, können Sie sich an das Grundbuchamt Emmendingen wenden:

Amtsgericht Emmendingen
- Grundbuchamt -
Liebensteinstraße 2
79312 Emmendingen
Telefon: 07641 / 96587-600
Fax: 07641/96587-603

Ein Antrag per Mail ist leider nicht mehr möglich, Anträge werden nur schriftlich, per Fax, über absenderbestätigte DE-Mail oder über das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) angenommen.

3.4. Amtsgericht Lörrach

Für Fragen zu Zwangsversteigerungen können Sie sich an das Amtsgericht Lörrach wenden:

Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4, 79539 Lörrach
Telefon: 07621/408-0

Zwangsversteigerungen

Bei der Anzahl der Zwangsversteigerungsverfahren im Amtsgerichtsbezirk Lörrach ist 2021, nach einem Tiefststand im Vorjahr, wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2022 hingegen ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen wieder rückläufig.

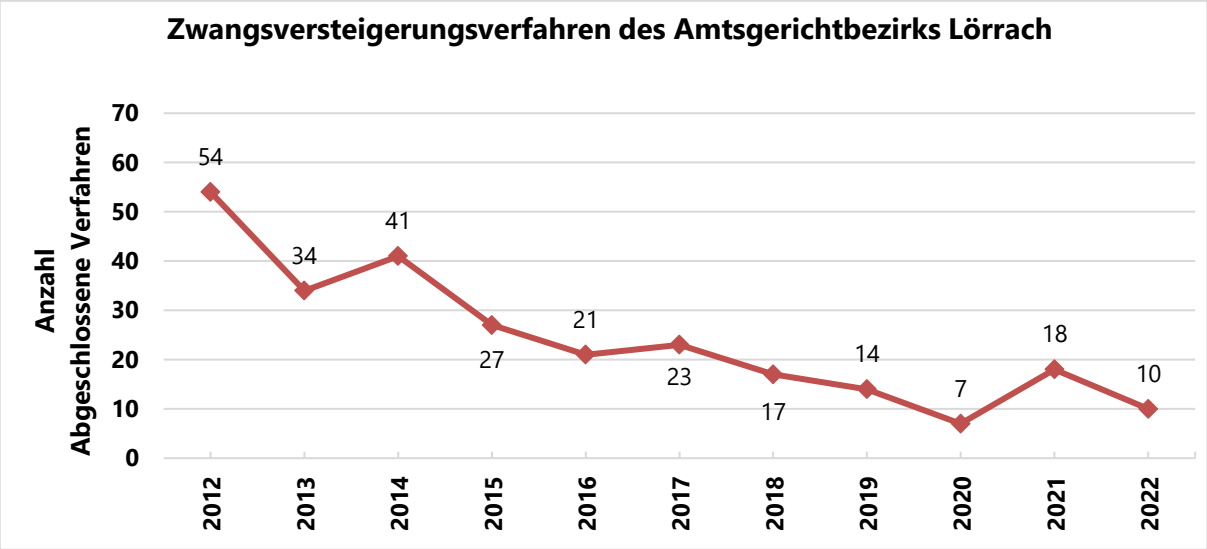

Abbildung 5: Anzahl Zwangsversteigerungsverfahren AG Lörrach - 2012-2022

2022 sind die erzielten Ergebnisse der Zwangsversteigerungen das erste Mal seit 2018 deutlich unter den Marktwert gefallen.

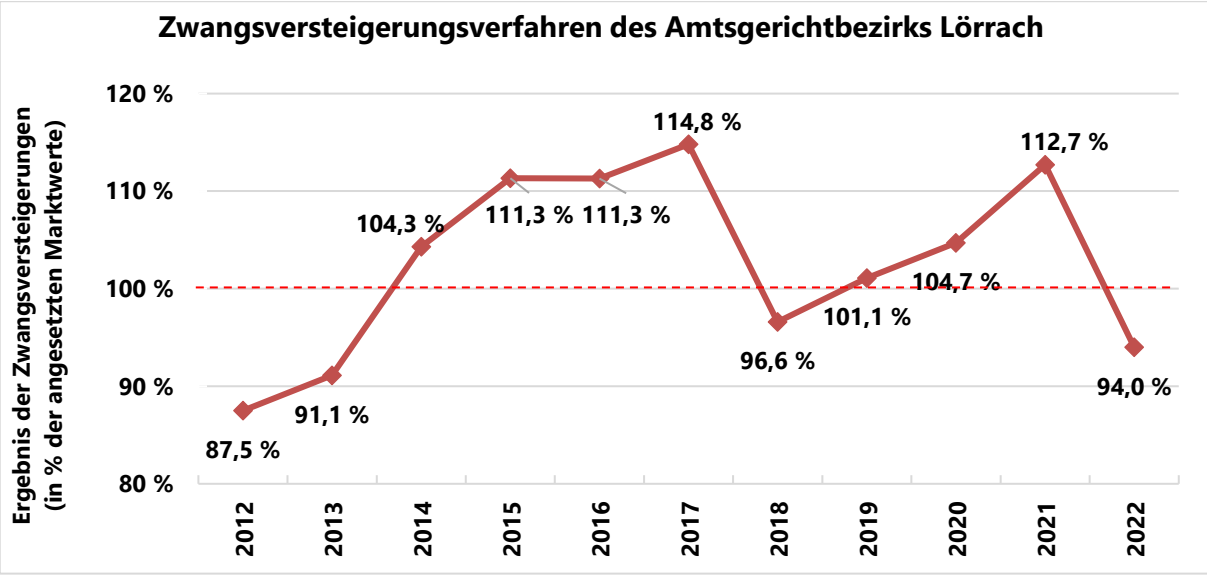

Abbildung 6: Marktwertvergleich Zwangsversteigerungsverfahren AG Lörrach - 2012-2022

4. Immobilienmarkt

4.1. Grundlagen der Marktbeobachtung

Die Hauptaufgabe des Jahresberichts besteht darin, der interessierten Öffentlichkeit, der Politik, der Wirtschaft und der Verwaltung einen transparenten Einblick in den örtlichen Grundstücksmarkt zu gewährleisten. Des Weiteren dient der Bericht ebenfalls der Information der Mitglieder des Gutachterausschusses.
Wie vorab erwähnt, gehört die Führung einer Kaufpreissammlung zu den gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben eines Gutachterausschusses. Hierzu ist gemäß § 195 BauGB jeder Kaufvertrag einer Immobilie von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt u.a. auch für Tauschverträge, Begründungen von Erbbaurechten, Angebote und Annahmen von Kaufverträgen. Aufgrund der eingegangenen Verträge erfolgt die Auswertung in der Kaufpreissammlung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte, der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und der Vergleichswerte für Eigentumswohnungen. Zur Erfassung und Auswertung der Kaufverträge setzt der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen seit dem Jahr 1993 das EDV-Programm „Automatisierte Kaufpreissammlung" des Zweckverbandes „Kommunale Datenverarbeitung Region Stuttgart" (KDRS) ein und war als Testanwender mit an der Weiterentwicklung der Software beteiligt. Der Zweckverband KDRS wurde zusammen mit drei weiteren kommunalen Datenverarbeitungsunternehmen am 1. Juli 2018 zum IT-Dienstleister ITEOS verschmolzen. Zum 01.07.2020 wurde ITEOS in den Firmenverbund Komm.ONE integriert. Die Komm.ONE ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die u.a. Verfahren der automatisierten Datenverarbeitung für kommunale Körperschaften beschafft, entwickelt und betreibt.
Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben hat die Ermittlung der Richtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung relevanten Daten immer zum Anfang eines ungeraden Kalenderjahres zu erfolgen. Die im vorgelegten Bericht enthaltenen Daten und Angaben beziehen sich deshalb auf den Stichtag 01.01.2023.

4.2. Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertzonen werden im Datenmodell „BRW AdV 2.0.1 Standard" an die zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung in Baden-Württemberg (ZGG-BW) übergeben und im landesweiten Auskunftssystem für Bodenrichtwerte (BORIS-BW) veröffentlicht.

Die Benennung der Richtwertzonen erfolgt pro Gemeinde durch eine 4-stellige Ziffernfolge. Um die Eindeutigkeit der Benennung zu gewährleisten, wird dieser Nummer der 4-stellige Gemarkungsschlüssel vorangestellt, sodass daraus die offizielle, 8-stellige Richtwertzonenbezeichnung resultiert. Deckungsgleiche Zonen erhalten unterschiedliche Zonennummern.
Im vorliegenden Bericht werden die 4-stelligen Zonennummern verwendet, bei gleichzeitiger Kennzeichnung des kommunalen Geltungsbereichs.

Die Vorgaben seitens der Grundsteuerreform und die verpflichtende Bereitstellung der Daten auf der Plattform BORIS-BW (z.B. keine Bodenrichtwertzonen über Gemarkungsgrenzen hinweg, keine Multipolygone, etc.), erforderte eine Neustrukturierung, Veränderung und Aufteilung der bestehenden, sowie die Bildung einer Vielzahl neuer Zonen. Dadurch resultieren Änderungen in der Nummerierung. So wurde beispielsweise die frühere Zone 3100 (Homburgsiedlung bis Brombacher Straße) in die Zonen 3110 (für die Gemarkung Lörrach) und 3150 (für die Gemarkung Brombach) aufgeteilt. Diese Zonen werden, wie bisher, gemeinsam ausgewertet und weisen denselben Wert auf.

4.3. Einflüsse auf den Immobilienmarkt

Im Jahr 2021 ist weiterhin die Corona-Pandemie das dominante Thema in Deutschland. Werden gesellschaftliche Auswirkungen, wie z.B. die Schulschließungen, der Diskurs über die Impfpflicht oder die Wertschätzung von Kranken- und Pflegekräften noch nachwirken, so zeigt sich der Immobilienmarkt in Lörrach und Inzlingen im Jahr 2021 vom Thema Corona-Pandemie relativ unberührt. Zwar ist ein leichter Rückgang in der Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen, die Wertumsätze erreichen mit einer Gesamtsumme von über 346 Millionen Euro hingegen einen neuen Höchststand. Durch die weiterhin historisch niedrigen Hypothekenzinsen ist der Erwerb einer eigenen Immobilie für breite Bevölkerungsschichten die bevorzugte Kapitalanlage und Altersvorsorge im Jahr 2021.

Im Jahr 2022 löst dann der russische Angriffskrieg auf die Ukraine die Corona-Pandemie als bestimmendes Thema ab. Die Invasion Russlands in die Ukraine zieht weitreichende Sanktionen der EU nach sich. Den daraus resultierenden hohen Teuerungsraten im Energiesektor und vielen anderen Lebensbereichen begegnet die europäische Zentralbank mit einer schrittweisen Erhöhung des Leitzinses bis auf 2,5% im Dezember 2022. Diese Erhöhung führt daraufhin auch erstmals seit Jahren zu einer spürbaren Anpassung der Hypothekenzinsen.

Diesen negativen Einflüssen auf die Kaufkraft von potentiellen Immobilienkäufer*innen in Lörrach und Inzlingen steht aber eine weitere Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber. Der Schweizer Franken weist im Juni 2022 einen Wechselkurs von 1:1 gegenüber dem Euro auf, was im Vergleich zum Vorjahr einer Kurssteigerung von ca. 10% entspricht. Dies begünstigt vor allem Immobilienerwerber*innen, die in der Schweiz beschäftigt sind und somit ihr Gehalt in Schweizer Franken beziehen.

Die beschriebenen negativen und positiven Einflüsse auf die Kaufkraft schlagen sich im Jahr 2022 auch auf den Immobilienmarkt in Lörrach und Inzlingen nieder. Die Anzahl der Kauffälle erreicht im Jahr 2022 ein neues 20-Jahrestief. Insbesondere das zweite Halbjahr 2022 ist von dem starken Rückgang der Transaktionen betroffen. Gleichzeitig steigen hingegen die durchschnittlichen Kaufpreise bei Wohnimmobilien zum Vorjahr nochmals an. Ob die Abnahme der Kaufverträge einen tatsächlichen Rückgang in der Nachfrage und damit auch stagnierende oder sogar sinkende Preise für Wohnimmobilien bewirkt, werden erst die kommenden Jahre zeigen.

4.4. Übersicht des Marktgeschehens 2021 / 2022

Die **Anzahl der geschlossenen Kaufverträge** verringerte sich im Jahr 2021 um 10% zum Vorjahr. In 2022 setzte sich diese Tendenz fort und die Anzahl der Kaufverträge verzeichnete den tiefsten Stand der letzten 20 Jahre.
Während in den Jahren 2020 und 2021 viele Kaufverträge im dritten und vierten Jahresquartal abgeschlossen wurden, ist in diesem Zeitraum im Jahr 2022 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Dies kann u.a. mit der schrittweisen Erhöhung des Leitzinses durch die EZB (beginnend im Juli 2022) auf 2,5% bis zum Jahresende 2022 und den damit einhergehenden steigenden Hypothekenzinsen, in Einklang gebracht werden.

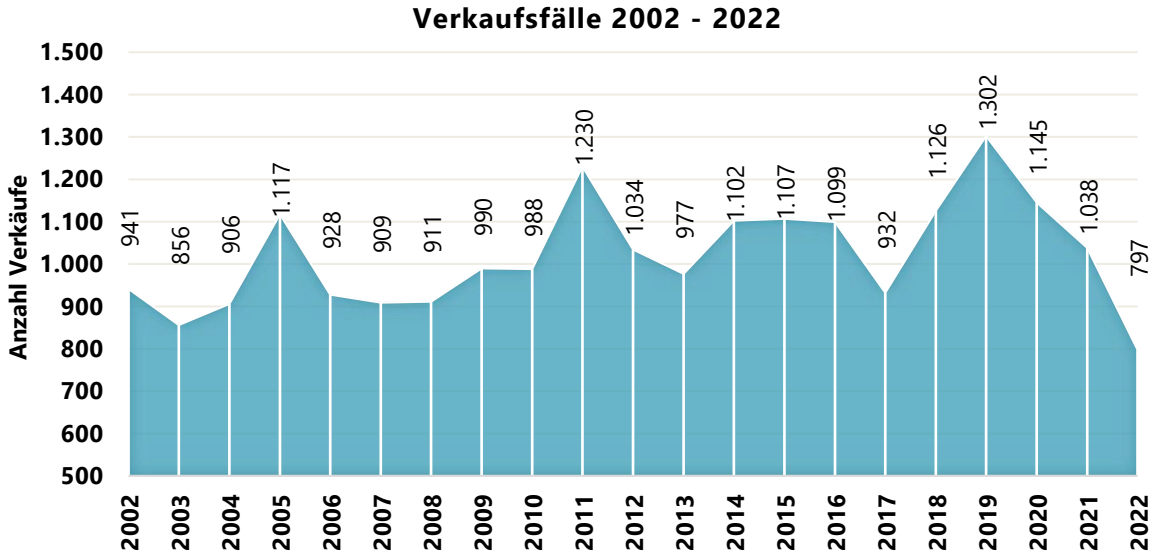

Abbildung 7: Anzahl der Verkäufe in den vergangenen 20 Jahren

Die **Flächenumsätze** aller Verkäufe sind im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben. Im Jahr 2022 ist durch den Rückgang der Anzahl der Kaufverträge auch ein Rückgang in den Flächenumsätzen von 14% zu verzeichnen.

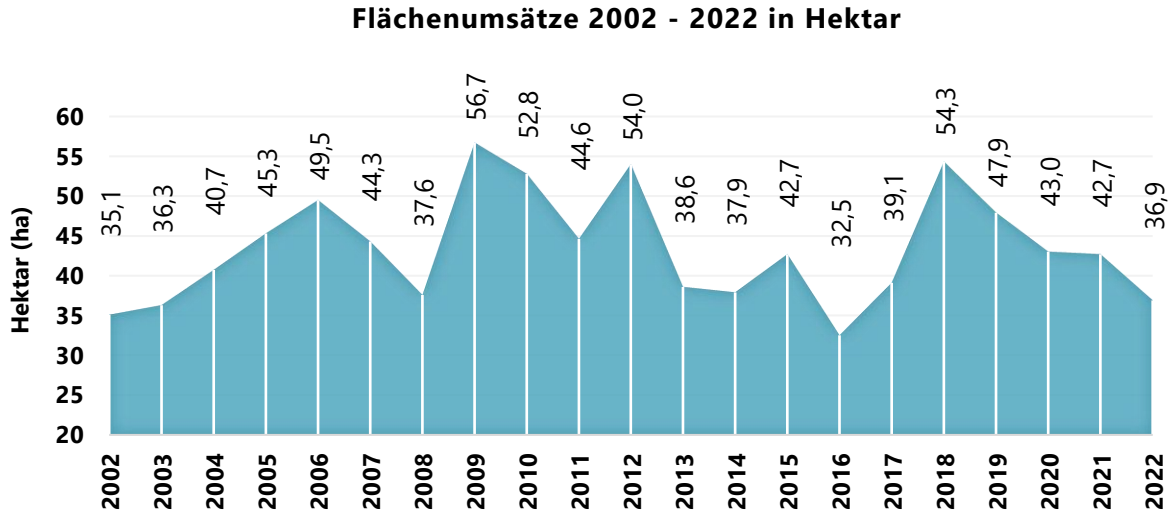

Abbildung 8: Anzahl der Flächenumsätze in Hektar

Die **Wertumsätze** stiegen im Jahr 2021 nochmals um 9% im Vergleich zum bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2020. Beachtenswert hierbei ist allerdings, dass in diesen Jahren außergewöhnlich hohe Wertumsätze beim Verkauf von Gewerbeimmobilien in die Statistik einfließen. Im Jahr 2022 ist ein Einbruch um 37% zu verzeichnen, womit sich die Wertumsätze wieder in einem Niveau von 2015/2016 bewegen, allerdings bei einer weitaus geringeren Anzahl von Kaufverträgen.

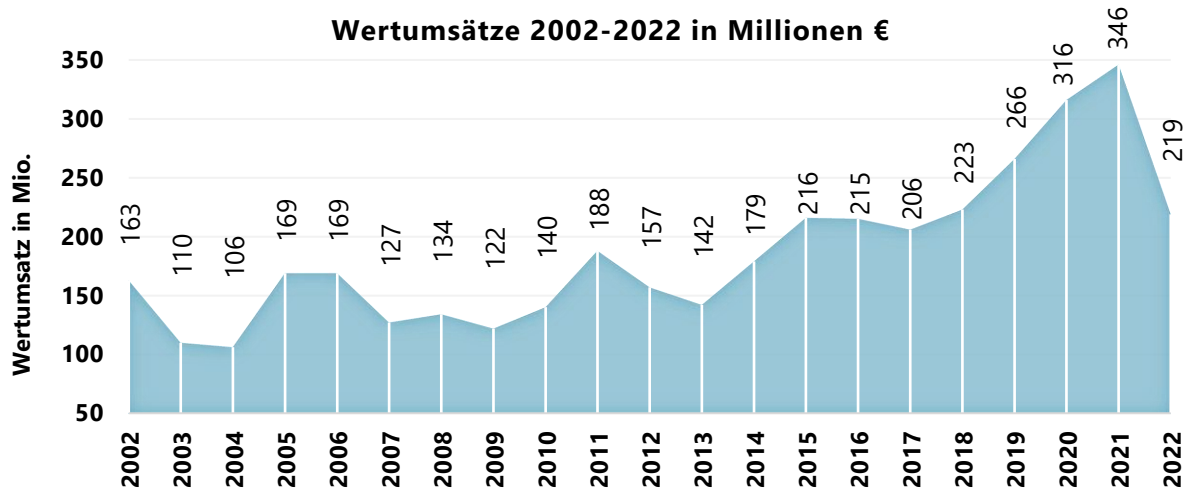

Abbildung 9: Wertumsätze in Millionen Euro

4.5. Immobilienmarkt von Lörrach

Die bewährte kleingliedrige zonale Bewertung im Innenstadtbereich wurde beibehalten. Im Kernbereich der Innenstadt von Lörrach konnte in den vergangenen Jahren eine stetige Steigerung im Bodenwert festgestellt werden. Diese Tendenz ist in leicht abgeschwächter Form auch für die Jahre 2021 und 2022 erkennbar, so dass sich für die Bodenrichtwerte in der Innenstadt eine Steigerung von durchschnittlich ~ 3,9% im Vergleich zu den ermittelten Werten zum Stichtag 31.12.2020 ergibt und immer noch eine Erhöhung um ~1,3% zu den ermittelten Werten für die Grundsteuerreform mit dem Stichtag 01.01.2022.

In der Zonengruppe der gemischt genutzten Flächen (Zonen Nr. 1110 – 1811) sind die Bodenrichtwerte im Vergleich zu den Richtwerten mit dem Stichtag 31.12.2020 um 30-40 €/m² gestiegen. Allerdings konnte bei der Zone 1510 (Südliche Stadtmitte), welche vor allem die Grundstücke entlang der Basler Straße beinhaltet, erstmalig in den letzten 20 Jahren ein leichter Rückgang des Bodenrichtwertes um 10 €/m² festgestellt werden. Ob Maßnahmen zum Lärmausgleich die Attraktivität in diesem Quartier wieder erhöhen können, werden die kommenden Jahre zeigen. Trotzdem sind in den gemischt genutzten Flächen keine Bodenrichtwerte unter 500 €/m² zu finden. Den höchsten Bodenrichtwert in dieser Zonengruppe weist mit 600 €/m² die Zone 1610 (Stetten bis Schillerstraße) auf. Insgesamt betrug die Bodenwertsteigerung in der Zonengruppe der gemischt genutzten Flächen ~4,8% im Vergleich zu den ermittelten Werten mit dem Stichtag 31.12.2020.

Bei den reinen Wohnbauflächen von Lörrach (Zonen Nr. 3010 – 4540) sind im Vergleich zu den ermittelten Werten des letzten Jahresberichts (Stichtag 31.12.2020) Preissteigerungen zwischen 20 – 50 €/m² zu verzeichnen und damit eine durchschnittliche Bodenwertsteigerung von ~4,9%. Die Zonen 4150 und 4151 („Hauingen Lingertrain bis Siegmeer", vormals Zone 4100) haben dabei mit ~10% die größte Wertsteigerung erfahren. Im Vergleich zu den Bodenrichtwerten mit dem Stichtag 01.01.2022 kann in dieser Zonengruppe noch eine Steigerung von ~2,4% festgestellt werden.

Der Bebauungsplan für das Gebiet Bühl III befindet sich in der Aufstellung. Hier ist eine Steigerung des Wertes um ~21% zu dem ermittelten Bodenrichtwert mit dem Stichtag 31.12.2020 zu verzeichnen. Andere Zonen für Bauerwartung wurden im Zuge der Grundsteuerreform ermittelt, hier ergeben sich im Vergleich zu den Werten vom 01.01.2022 keine Änderungen.

Die Flächen des Standorts für das neue Zentralklinikum wurden in der Richtwertzone Nr. 7750 (vormals 7000) zusammengefasst. Da hier in absehbarer Zeit keine Verkäufe zu erwarten sind, wird die Preisentwicklung dem Gewerbegebiet „Entenbad" angeglichen.

Die Bodenpreise für produzierendes Gewerbe und für Handelsflächen sind in der Kernstadt im Vergleich zu den Werten vom 31.12.2020 konstant geblieben. In den Ortsteilen haben sich die bisherigen Werte ebenfalls bestätigt.

Die Preise für Gartengrundstücke blieben sowohl in der Kernstadt, als auch in den Ortsteilen stabil. In allen ausgewiesenen Gartenhauszonen, außer dem Gebiet Schnellberg-Steinkeller (+1 €), blieben die Preise unverändert. Öffentliche Sport- und Freizeitflächen belaufen sich nach wie vor auf 15 €/m².
Bei den landwirtschaftlichen Flächen konnten für Acker und Grünland keine Unterschiede mehr zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen ermittelt werden. Die Werte für Ackerland stiegen im Vergleich zu den zuletzt ermittelten Richtwerten um 10 Cent an und befinden sich nun bei 3 €/m². Die Werte für Grünland liegen momentan sowohl für die Kernstadt als auch für die Ortsteile bei 2,90 €/m².

Der Bodenrichtwert von Waldflächen wird erstmals ohne Aufwuchs angegeben.
Für die Ermittlung des reinen Bodenpreises wurde auf die Erfahrungswerte der örtlichen Förster sowie übliche Ansätze anderer Gutachterausschüsse zurückgegriffen. Dadurch ergibt sich ein Bodenwert für Waldflächen (ohne Bewuchs) von 0,50 €/m². Die Preise für Reben fielen leicht auf 8,50 €/m². Gartenflächen im Außenbereich kosten in der Kernstadt 18 €/m² in den Ortsteilen 14 €/m².

Mit der Grundsteuerreform 2022 wurden erstmals für das gesamte Gebiet der Gemarkungen Lörrach, Haagen, Brombach, Hauingen und Inzlingen flächendeckende Richtwertzonen eingeführt, wodurch eine Vielzahl von weiteren Zonen entstanden ist, die aber im Immobilienmarkt eine untergeordnete Rolle spielen.

4.6. Immobilienmarkt von Inzlingen

Der Bodenrichtwert für erschlossene Baugrundstücke in Inzlingen stieg im Vergleich zu dem für die Grundsteuer ermittelten Richtwert um ~2,5% auf nun 420 €/m² an.

Für das Gartenhausgebiet „Äußere Bützmatt“ in Inzlingen beträgt der Richtwert unverändert 15 €/m².

Im Zuge der Grundsteuerreform wurden auch in Inzlingen einige neue Zonen gebildet, darunter die Zone 9201 für Gewerbeflächen und die Zonen 9301 – 9305 für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland. Hier bestätigten sich die für die Grundsteuer ermittelten Werte.

Die bezahlten Preise für Ackerland lagen durchschnittlich, wie in den Jahren 2019 und 2020. Der Bodenrichtwert beträgt nun, genau wie für Grünland, 2 €/m². Gleich wie in den Richtwertzonen für Lörrach wird nun auch in Inzlingen der Bodenrichtwert für Wald ohne Aufwuchs angegeben. Dieser befindet sich ebenfalls bei 0,50 €/m².
Der Richtwert für Gärten im Außenbereich liegt in Inzlingen unverändert bei 14 € /m².

4.7. Immobilienteilmarkt Eigentumswohnungen

In den Jahren 2021 und 2022 ist die Zahl der verkauften Neubauwohnungen im Vergleich zu den Jahren 2019 und 2020 rückläufig. Dies ist vor allem im Jahr 2022 mit dem allgemeinen Rückgang an Verkaufsfällen in Einklang zu bringen. Analog zum Immobilienteilmarkt von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäusern ist für den Zeitraum 2021/2022 auch im Teilmarkt der Eigentumswohnungen ein weiterer Preisanstieg zu beobachten.

Wie in den Vorjahren, betreffen die Preissteigerungen alle Wohnungsgrößen und Baujahrbereiche. Im Bereich von Neubauwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m² beträgt der Anstieg zum vorherigen Ermittlungszeitraum 18%.

Die schon in der Vorperiode festgestellte Abkehr von immer größeren Eigentumswohnungen hat sich im Berichtszeitraum bestätigt. Die durchschnittliche Größe aller verkauften Neubauwohnungen ist gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum von 96 m² auf 91 m² zurückgegangen. Das Hauptsegment der verkauften Wohnungen lag im Bereich mit Größen zwischen 70 m² und 90 m².

4.8. Immobilienteilmarkt Stellplätze und Garagen

Für einen Stellplatz im Freien mussten in den beiden vergangenen Jahren durchschnittlich 4.000€ bezahlt werden. Dies entspricht einem leichten Absinken des Preisniveaus um 5%. Für neue Tiefgaragenstellplätze stieg der durchschnittliche Kaufpreis von 23.500€ nochmals auf 27.000€ an.

Art	Wert
Stellplatz im Freien (Bestand)	4.000 €
Carport (Bestand)	9.500 €
Tiefgaragenstellplatz (Neu)	27.000 €
Tiefgaragenstellplatz (Bestand)	15.500 €
Mehrfachparker in Tiefgarage (Neu)	21.000 €
Mehrfachparker in Tiefgarage (Bestand)	13.000 €
Einzel- und Reihengarage (Bestand)	11.500 €

5. Marktanalyse

5.1. Verkäufe 2021

mit Flächenumsatz und Kaufpreissummen für Richtwert-Zonengruppen
mit vergleichbarer Nutzung**:**

		Anzahl der Verkäufe	Flächen		Kaufpreise
Lörrach					
	Zonen 1001 - 1811 Gemischte Bauflächen	355	40.049 m²	€	90.327.282
	Zonen 3010 - 4550 Wohnbauflächen	510	105.303 m²	€	201.004.444
	Zonen 5050 - 5350 Rohbau-/Bauerwartungsland	<15	2.044 m²	€	238.320
	Zonen 6020 - 6168 Gewerbliche Bauflächen	<15	22.883 m²	€	43.575.002
	Zonen 8010 - 8160 Gartenhausgebiete	20	9.345 m²	€	408.574
	Zonen 7010 – 7750 und 8110 - 8358 Außenbereich, Sonderflächen	<15	7.688 m²	€	989.662
	Zonen 8410 - 8960 Ackerland / Wald *[2]	55	171.472 m²	€	3.866.909
	Σ Lörrach	**968**	**358.784 m²**	**€**	**340.410.193**
Inzlingen					
	Zone 9001 Wohnbauflächen	32	3.015 m²	€	5.519.146
	Zonen 9651 - 9810 Ackerland / Wald	38	65.409 m²	€	125.695
	Σ Inzlingen	**70**	**68.424 m²**	**€**	**5.644.841**
Gesamt:		**1.038**	**427.208 m²**	**€**	**346.055.034**

*[2] inkl. Gärten im Außenbereich

5.2. Verkäufe 2022

mit Flächenumsatz und Kaufpreissummen für Richtwert-Zonengruppen
mit vergleichbarer Nutzung:

		Anzahl der Verkäufe	Flächen		Kaufpreise
Lörrach					
	Zonen 1001 - 1811 Gemischte Bauflächen	260	41.246 m²	€	86.546.266
	Zonen 3010 - 4550 Wohnbauflächen	398	79.136 m²	€	120.994.887
	Zonen 5050 - 5350 Rohbau-/Bauerwartungsland	0	0 m²	€	0
	Zonen 6020 - 6168 Gewerbliche Bauflächen	<15	3.743 m²	€	3.136.603
	Zonen 8010 - 8160 Gartenhausgebiete	<15	5.491 m²	€	155.068
	Zonen 7010 – 7750 und 8110 - 8358 Außenbereich, Sonder-flächen	0	0 m²	€	0
	Zonen 8410 - 8960 Ackerland / Wald *2	77	207.325 m²	€	515.570
	Σ Lörrach	**753**	**336.941 m²**	**€**	**211.348.394**
Inzlingen					
	Zone 9001 Wohnbauflächen	27	5.254 m²	€	7.119.500
	Zonen 9651 - 9810 Ackerland / Wald	17	27.628 m²	€	97.552
	Σ Inzlingen	**44**	**32.882 m²**	**€**	**7.217.052**
Gesamt:		**797**	**369.823 m²**	**€**	**218.565.446**
	*2 inkl. Gärten im Außen-bereich				

5.3. Aufteilung der unbebauten Grundstücke nach Anzahl der Verkäufe, entsprechend ihrer Nutzung

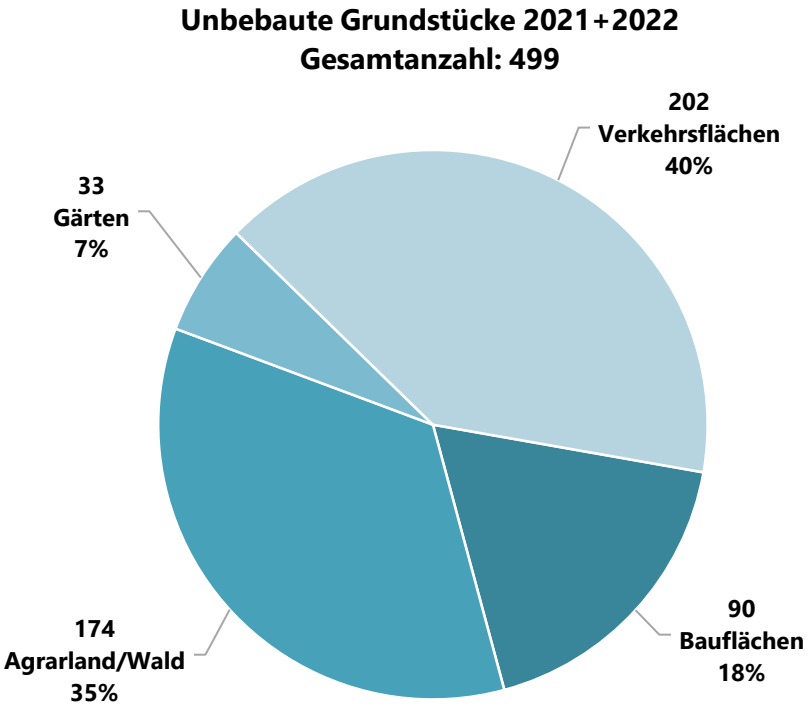

Abbildung 10: Nutzungsaufteilung unbebaute Grundstücke 2021 bis 2022

5.4. Aufteilung der bebauten Grundstücke nach Anzahl der Verkäufe, entsprechend ihrer Nutzung

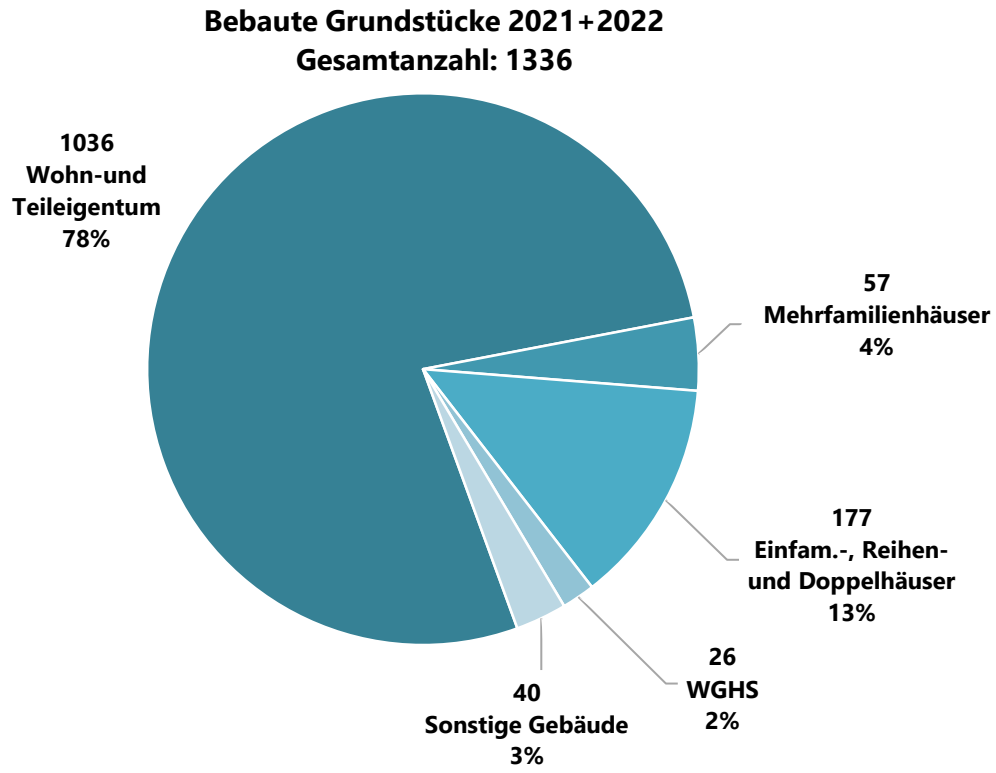

Abbildung 11: Nutzungsaufteilung bebauter Grundstücke 2021 bis 2022

6. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.[2] 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 Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.[3]
Bodenrichtwerte werden für baureifes Land wie allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsbereiche), für Gewerbe- und Industriegebiete, für Sonderbaugebiete, für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt.
Aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie aus der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts können keine Ansprüche (z.B. über die Bebaubarkeit eines Grundstückes) gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden begründet werden. Abweichungen eines Einzelgrundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. Art der Nutzung, Lage oder Grundstücksgestaltung, können erhebliche Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.
Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart, unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, kann daher nicht verzichtet werden.

[2] Siehe §196 Absatz 1 Satz 1 BauGB
[3] Siehe §196 Absatz 1 Satz 2 BauGB

6.1. Zuordnung der Richtwertzonen in Lörrach

6.1.1. Richtwertzonen Lörrach - Innenstadt

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

EB = Erschließungsbeitrag
f = frei, p = pflichtig
GFZ = Geschossflächenzahl

Innenstadt

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	EB	GFZ	€ /m²
1001	1011	Innenstadt I	01.01.2023	f		**1.780**
1002	1021	Innenstadt II	01.01.2023	f		**1.470**
1003	1022	Innenstadt III	01.01.2023	f		**1.470**
1004	1031	Innenstadt IV	01.01.2023	f		**1.160**
1005	1032	Innenstadt V	01.01.2023	f		**1.160**
1006	1041	Innenstadt VI	01.01.2023	f		**1.080**
1007	1042	Innenstadt VII	01.01.2023	f		**1.080**
1008	1043	Innenstadt VIII	01.01.2023	f		**1.080**
1009	1051	Innenstadt IX	01.01.2023	f		**800**
1010	1052	Innenstadt X	01.01.2023	f		**800**
1011	1053	Innenstadt XI	01.01.2023	f		**800**
1012	1061	Innenstadt XII	01.01.2023	f		**630**

Vergleich der Richtwertzonen Lörrach-Innenstadt von 2012 bis 2023

Zone	01.01.2023		01.01.2022		31.12.2020		31.12.2018		31.12.2016		31.12.2014		31.12.2012
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²
1001	1780	1,12%	1760	2,84%	1710	5,26%	1620	9,26%	1470	5,44%	1390	6,47%	1300
1002	1470	1,36%	1450	2,76%	1410	4,96%	1340	9,70%	1210	4,96%	1150	6,96%	1070
1003	1470	1,36%	1450	2,76%	1410	4,96%	1340	9,70%	1210	4,96%	1150	6,96%	1070
1004	1160	0,86%	1150	2,61%	1120	5,36%	1060	9,43%	960	5,21%	910	6,59%	850
1005	1160	0,86%	1150	2,61%	1120	5,36%	1060	9,43%	960	5,21%	910	6,59%	850
1006	1080	0,93%	1070	2,80%	1040	6,73%	970	9,28%	880	5,68%	830	6,02%	780
1007	1080	0,93%	1070	2,80%	1040	6,73%	970	9,28%	880	5,68%	830	6,02%	780
1008	1080	0,93%	1070	2,80%	1040	6,73%	970	9,28%	880	5,68%	830	6,02%	780
1009	800	1,25%	790	2,53%	770	3,90%	740	9,46%	670	5,97%	630	6,35%	590
1010	800	1,25%	790	2,53%	770	3,90%	740	9,46%	670	5,97%	630	6,35%	590
1011	800	1,25%	790	2,53%	770	3,90%	740	9,46%	670	5,97%	630	6,35%	590
1012	630	1,59%	620	3,23%	600	5,00%	570	12,28%	500	8,00%	460	6,52%	430

6.1.2. Richtwertzonen Lörrach – Mischgebiet

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

EB = Erschließungsbeitrag
f = frei, p = pflichtig
GFZ = Geschossflächenzahl

Mischgebiete

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	EB	GFZ	€ /m²
1110	1100	Nördliche Stadtmitte	01.01.2023	f	1,2	**690**
1210	1200	Wallbrunn,-Bergstr. bis Friedhof	01.01.2023	f	1,2	**620**
1310	1300	Wiese, Schwimmbad bis Grütt	01.01.2023	f	0,8	**510**
1410	1400	Imbachweg, Wölblin, Ries	01.01.2023	f	0,8	**530**
1510	1500	Südliche Stadtmitte	01.01.2023	f	1,0	**560**
1610	1600	Stetten bis Schillerstraße	01.01.2023	f	0,8	**600**
1710	1700	Neumatt bis Grenze I	01.01.2023	f	1,0	**510**
1711	1700	Neumatt bis Grenze II	01.01.2023	f	1,0	**510**
1712	1700	Neumatt bis Grenze III	01.01.2023	f	1,0	**510**
1810	1800	Tumringen Dorfkern mit Teichmatten I	01.01.2023	f	0,9	**510**
1811	1800	Tumringen Dorfkern mit Teichmatten II	01.01.2023	f	0,9	**510**

Vergleich der Richtwertzonen Lörrach-Mischgebiet von 2012 bis 2023

Zone	01.01.2023		01.01.2022		31.12.2020		31.12.2018		31.12.2016		31.12.2014		31.12.2012
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²
1110	690	1,45%	680	4,41%	650	12,31%	570	12,28%	500	8,00%	460	6,52%	430
1210	620	1,61%	610	4,92%	580	13,79%	500	16,00%	420	14,29%	360	11,11%	320
1310	510	2,00%	500	0,00%	500	12,00%	440	13,64%	380	10,53%	340	2,94%	330
1410	530	0,00%	530	5,66%	500	12,00%	440	13,64%	380	10,53%	340	5,88%	320
1510	560	-1,79%	570	0,00%	570	12,28%	500	16,00%	420	11,90%	370	5,41%	350
1610	600	1,67%	590	3,39%	570	12,28%	500	14,00%	430	13,95%	370	5,41%	350
1710	510	1,96%	500	4,00%	480	16,67%	400	17,50%	330	6,06%	310	6,45%	290
1711	510	1,96%	500	4,00%	480	16,67%	400	17,50%	330	6,06%	310	6,45%	290
1712	510	1,96%	500	4,00%	480	16,67%	400	17,50%	330	6,06%	310	6,45%	290
1810	510	0,00%	510	5,88%	480	12,50%	420	14,29%	360	8,33%	330	9,09%	300
1811	510	0,00%	510	5,88%	480	12,50%	420	14,29%	360	8,33%	330	9,09%	300

6.1.3. Richtwertzonen Lörrach – Wohngebiete

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Wohngebiete

EB = Erschließungsbeitrag
f = frei, p = pflichtig
GFZ = Geschossflächenzahl

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	EB	GFZ	€ /m²
3010	3000	Nordstadt	01.01.2023	f	0,8	**520**
3110	3100	Homburgsiedlung bis Brombacherstr. I	01.01.2023	f	0,6	**510**
3150	3100	Homburgsiedlung bis Brombacherstr. II	01.01.2023	f	0,6	**510**
3210	3200	Hünerberg	01.01.2023	f	0,6	**700**
3310	3300	Leuselhardt	01.01.2023	f	0,5	**770**
3410	3400	Buckweg bis Landesgrenze I	01.01.2023	f	0,6	**800**
3411	3400	Buckweg bis Landesgrenze II	01.01.2023	f	0,6	**800**
3510	3500	Salzert	01.01.2023	f	0,8	**540**
3610	3600	Tüllinger Berg	01.01.2023	f	0,6	**610**
3710	3700	Tüllingen Dorfkern mit Obertüllingen I	01.01.2023	f	0,8	**510**
3711	3700	Tüllingen Dorfkern mit Obertüllingen II	01.01.2023	f	0,8	**510**
3810	3800	Tumringen Süd	01.01.2023	f	0,6	**620**
3950	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler I	01.01.2023	f	0,8	**590**
3951	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler II	01.01.2023	f	0,8	**590**
4050	4000	Stöckmatten bis Lingert I	01.01.2023	f	0,8	**490**
4051	4000	Stöckmatten bis Lingert II	01.01.2023	f	0,8	**490**
4150	4100	Lingertrain bis Siegmeer I	01.01.2023	f	0,8	**510**
4151	4100	Lingertrain bis Siegmeer II	01.01.2023	f	0,8	**510**
4250	4200	Hauingen im Leh, Lehbühl	01.01.2023	f	0,6	**500**
4350	4300	Steinsack und Ortmatt I	01.01.2023	f	0,8	**480**
4351	4300	Steinsack und Ortmatt II	01.01.2023	f	0,8	**480**
4352	4300	Steinsack und Ortmatt II	01.01.2023	f	0,8	**480**
4450	4400	Brombach	01.01.2023	f	0,8	**510**
4550	4600	Brombach Bühl	01.01.2023	f	0,8	**560**

Vergleich der Richtwertzonen Lörrach-Wohngebiete von 2012 bis 2023

Zone	01.01.2023		01.01.2022		31.12.2020		31.12.2018		31.12.2016		31.12.2014		31.12.2012
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²
3010	520	0,00%	520	3,85%	500	6,00%	470	12,77%	410	9,76%	370	5,41%	350
3110	510	1,96%	500	4,00%	480	6,25%	450	15,56%	380	10,53%	340	11,76%	300
3150	510	1,96%	500	4,00%	480	6,25%	450	15,56%	380	10,53%	340	11,76%	300
3210	700	0,00%	700	2,86%	680	10,29%	610	9,84%	550	18,18%	450	8,89%	410
3310	770	0,00%	770	2,60%	750	5,33%	710	12,68%	620	9,68%	560	10,71%	500
3410	800	0,00%	800	3,75%	770	9,09%	700	14,29%	600	13,33%	520	13,46%	450
3411	800	0,00%	800	3,75%	770	9,09%	700	14,29%	600	13,33%	520	13,46%	450
3510	540	0,00%	540	5,56%	510	9,80%	460	15,22%	390	15,38%	330	9,09%	300
3610	610	1,64%	600	3,33%	580	5,17%	550	14,55%	470	10,64%	420	9,52%	380
3710	510	0,00%	510	3,92%	490	10,20%	440	9,09%	400	12,50%	350	8,57%	320
3711	510	0,00%	510	3,92%	490	10,20%	440	9,09%	400	12,50%	350	8,57%	320
3810	620	1,61%	610	3,28%	590	10,17%	530	15,09%	450	11,11%	400	10,00%	360
3950	590	3,39%	570	3,51%	550	9,09%	500	24,00%	380	7,89%	350	14,29%	300
3951	590	3,39%	570	3,51%	550	9,09%	500	24,00%	380	7,89%	350	14,29%	300
4050	490	0,00%	490	4,08%	470	10,64%	420	14,29%	360	11,11%	320	9,38%	290
4051	490	0,00%	490	4,08%	470	10,64%	420	14,29%	360	11,11%	320	9,38%	290
4150	510	5,88%	480	4,17%	460	13,04%	400	12,50%	350	11,43%	310	6,45%	290
4151	510	5,88%	480	4,17%	460	13,04%	400	12,50%	350	11,43%	310	6,45%	290
4250	500	0,00%	500	4,00%	480	12,50%	420	14,29%	360	8,33%	330	9,09%	300
4350	480	2,08%	470	4,26%	450	15,56%	380	10,53%	340	8,82%	310	6,45%	290
4351	480	2,08%	470	4,26%	450	15,56%	380	10,53%	340	8,82%	310	6,45%	290
4352	480	2,08%	470	4,26%	450	15,56%	380	10,53%	340	8,82%	310	6,45%	290
4450	510	1,96%	500	4,00%	480	12,50%	420	14,29%	360	11,11%	320	9,38%	290
4550	560	1,79%	550	3,64%	530	13,21%	460	15,22%	390	10,26%	350	5,71%	330

6.1.4. Richtwertzonen Lörrach – Bauerwartungsland

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Bauerwartungsland

EB = Erschließungsbeitrag
f = frei, p = pflichtig
GFZ = Geschossflächenzahl

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	EB	GFZ	€ /m²
5050	5300	Brombach, Bühl III	01.01.2023	p		**170**
5060	---	Bauerwartung Gewerbe	01.01.2023	p		**30**
5120	---	Niederfeld	01.01.2023	p		**230**
5150	---	Borütte	01.01.2023	p		**50**
5210	---	Salzern-Nord	01.01.2023	p		**50**
5350	---	Siegmeer	01.01.2023	p		**50**

6.1.5. Richtwertzonen Lörrach – Gewerbe und Handel

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Gewerbeflächen

EB = Erschließungsbeitrag
f = frei, p = pflichtig
GFZ = Geschossflächenzahl

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	EB	GFZ	€ /m²
6010-6021	6000-6100	Gewerbefläche Kernstadt	01.01.2023	f		**160**
6030-6039	6000-6100	Handelsfläche Kernstadt	01.01.2023	f		**280**
6150-6158	6200-6500	Gewerbefläche Ortsteile	01.01.2023	f		**140**
6160-6168	6200-6500	Handelsfläche Ortsteile	01.01.2023	f		**220**

Vergleich der Richtwertzonen Lörrach-Gewerbe und Handel von 2012 bis 2023

Zone	01.01.2023		01.01.2022		31.12.2020		31.12.2018		31.12.2016		31.12.2014		31.12. 2012
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²
6010-6021	160	0,00%	160	0,00%	160	6,25%	150	13,33%	130	0,00%	130	7,69%	120
6030-6039	280	0,00%	280	0,00%	280	3,57%	270	11,11%	240	4,17%	230	4,35%	220
6150-6158	140	0,00%	140	0,00%	140	0,00%	140	0,00%	140	14,29%	120	8,33%	110
6160-6168	220	0,00%	220	0,00%	220	0,00%	220	0,00%	220	13,64%	190	10,53%	170

6.1.6. Richtwertzonen Lörrach – Gartenhausgebiete und öffentliche Freizeitflächen

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Gartenhausgebiete und öffentl. Freizeitflächen

Zonen- Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	€ /m²
8010	8000	Gartenhausgebiet Tüllinger Berg	01.01.2023	**25**
8011	8020	Gartenhausgebiet Hünerberg Schlatt	01.01.2023	**18**
8012	8040	Gartenhausgebiet Schindelberg	01.01.2023	**18**
8013	8100	Gartenhausgebiet Schnellberg-Steinkeller - Kernstadt	01.01.2023	**19**
8050	8100	Gartenhausgebiet Schnellberg-Steinkeller - Ortsteile	01.01.2023	**19**
8051	8120	Gartenhausgebiet Stutz-Brendle	01.01.2023	**18**
8210-8215	8200	Sport- und Freizeitflächen Kernstadt	01.01.2023	**15**
8250-8252	8200	Sport- und Freizeitflächen Ortsteile	01.01.2023	**15**
8710-8711	8400-8930	Garten im Außenbereich Kernstadt	01.01.2023	**18**
8750-8753	8400-8930	Garten im Außenbereich Ortsteile	01.01.2023	**14**

6.1.7. Richtwertzonen Lörrach – Acker, Grünland, Wald

Nach §14 Absatz 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021 ist im Bodenrichtwert kein Wertanteil für den Aufwuchs vorhanden. Daher ergeben Sich für die Bodenrichtwerte für Waldflächen nun erhebliche Abweichungen zu den vormals ermittelten Bodenrichtwerten (mit Aufwuchs).

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Acker, Grünland und Wald und Reben in Lörrach

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	€ /m²
8410-8470	8400-8930	Acker	01.01.2023	**3,00**
8510-8570	8400-8930	Grünland	01.01.2023	**2,90**
8910-8960	8400-8930	Wald	01.01.2023	**0,50**
8610	8400-8930	Reben	01.01.2023	**8,50**

6.1.8. Richtwertzonen Lörrach – Sonderflächen

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Sonderflächen in Lörrach

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	€ /m²
7010-7052	-	Friedhöfe	01.01.2023	**15**
7110-7152	-	Bahn	01.01.2023	**k.A.**
7210-7257	-	Verkehr	01.01.2023	**k.A.**
8610	-	Schule Kernstadt I (zug. 3110)	01.01.2023	**510**
8611	-	Schule Kernstadt II (zug. 3010)	01.01.2023	**520**
7610-7650	-	Parks, Schwimmbad, Grütt, Campingplatz	01.01.2023	**15**
7750	-	Zentralklinikum	01.01.2023	**140**
8310	-	Gewässer Kernstadt	01.01.2023	**k.A.**
8350-8352	-	Gewässer Ortsteile	01.01.2023	**k.A.**
8354	-	Fischteich Heilisau	01.01.2023	**23**
8355	-	Burg Rötteln	01.01.2023	**k.A.**
8356-8357	-	Gewässer Ortsteile	01.01.2023	**k.A.**
8358	-	Entenbad Fischteich	01.01.2023	**23**

6.2. Zuordnung der Richtwertzonen in Inzlingen

Richtwertzonen mit dem Stichtag 01.01.2023

Inzlingen

EB = Erschließungsbeitrag
f = frei, p = pflichtig
GFZ = Geschossflächenzahl

Zonen-Nr.	Bisherige Nr.	Bezeichnung	Stichtag	EB	GFZ	€ /m²
9001	9000	Bebaubare Ortsfläche	01.01.2023	f	0,8	**420**
9201	-	Gewerbe	01.01.2023	f		**120**
9301	-	Rohbauland Blumenacker	01.01.2023	p		**210**
9302	-	Innere Bützmatt (Bauerwartung)	01.01.2023	p		**30**
9303	-	Rohbauland Horland Wohnen	01.01.2023	p		**120**
9304	-	Rohbauland Horland Gewerbe	01.01.2023	p		**30**
9305	-	Bauerwartung Mischgebiet	01.01.2023	p		**40**
9401	-	Friedhof	01.01.2023			**13**
9501-9504	-	Verkehr	01.01.2023			**k.A.**
9601-9613	9800-9900	Grünland	01.01.2023			**2**
9651-9662	9800-9900	Acker	01.01.2023			**2**
9801-9810	9800-9900	Wald	01.01.2023			**0,50**
9911	9700	Gartenhausgebiet Innere Bütz-matt	01.01.2023			**15**
9921	9800-9900	Garten im Außenbereich	01.01.2023			**14**
9931-9932	-	Sport-und Freizeitflächen	01.01.2023			**13**

Vergleich Richtwertzonen Inzlingen von 2012 bis 2023

Zone	01.01.2023 €/m²		01.01.2022 €/m²		31.12.2020 €/m²		31.12.2018 €/m²		31.12.2016 €/m²		31.12.2014 €/m²		31.12.2012 €/m²
9001	420	2,38%	410	2,44%	400	7,50%	370	10,81%	330	9,09%	300	3,33%	290
9601-9613	2	0,00%	2	0,00%	2	-5,00%	2,1	9,52%	1,9	0,00%	1,9	0,00%	1,9
9651-9662	2	0,00%	2	0,00%	2	0,00%	2	10,00%	1,8	0,00%	1,8	0,00%	1,8
9911	15	0,00%	15	0,00%	15	0,00%	15	-26,67%	19	NEU	k.A.	k.A.	k.A.
9921	14	0,00%	14	0,00%	14	0,00%	14	0,00%	14	14,00%	14	-14,29%	16

6.3. Besonderheiten des örtlichen Grundstückmarktes

6.3.1. Flächen öffentlichen Bedarfs

Für Flächen des öffentlichen Bedarfs (insbesondere Straßenflächen), sowie für private Verkehrs- und Stellplatzflächen auf eigenständigen Grundstücken wird, sofern eine anderweitige bauliche Nutzung auszuschließen ist, ortsüblich 1/3 des angrenzenden Bodenrichtwertes bezahlt.
Sind Mehrflächen von übergroßen Grundstücken getrennt oder im Zusammenhang mit einer vorhandenen Bebauung baulich nutzbar, ist für diese Flächen auch der Bodenrichtwert anzusetzen. Sind sie baulich nicht nutzbar, nicht zum Nachweis der zulässigen Nutzungsziffern (GRZ, GFZ, BMZ) erforderlich, oder dienen nicht zum Nachweis der baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen, sind solche Flächen ebenfalls mit 1/3 des angrenzenden Bodenrichtwertes zu bewerten.
Grundsätzlich sollte die Aufteilung in Bauland und Mehrfläche jedoch nur angewandt werden, wenn eine Umrechnung anhand der GFZ nicht möglich ist, oder zu keinen verwertbaren Ergebnissen führt.

6.3.2. Grundstücke im Außenbereich (deckungsgleiche Zonen)

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Wohnbebauung oder Gewerbe im Außenbereich unterliegt besonderen Herausforderungen.
In der Regel liegen keine bzw. kaum Kauffälle für Objekte dieser Art vor, so dass eine Ableitung eines Bodenrichtwertes über Kauffälle nicht möglich ist. Hinzu kommen die oft erheblichen Grundstücksgrößen. Hier würde beispielsweise das Ansetzen von Bodenrichtwerten benachbarter Zonen zu verfälschten Ergebnissen führen. Die untenstehenden Bodenrichtwerte wurden indirekt, anhand genereller Marktentwicklungen, abgeleitet. Hierbei ist Folgendes zu berücksichtigen:
Bei der Ermittlung der Werte für die Grundsteuer wird hilfsweise - sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen - das Fünffache der Grundfläche (überbauten Fläche) der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäude als Grundstücksfläche angesetzt, die mit dem untenstehenden Bodenrichtwert multipliziert wird. Die Referenzgröße ist somit eine Grundflächenzahl (GRZ = Grundfläche / Grundstücksfläche) von 0,2. Bei kleineren Grundstücken (d.h. GRZ > 0,2) ist eine GRZ-Anpassung generell nicht sachgerecht. Bei größeren Grundstücken (GRZ < 0,2) greift für die überschießende Fläche der Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen der betreffenden Zone.
Aufgrund der individuellen Gegebenheiten sind die Bodenrichtwerte jeweils sachverständig zu würdigen. Marktkonforme Bodenwerte und Verkehrswerte im Außenbereich können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

(A) Bodenrichtwert Wohnnutzung im Außenbereich

- **Wertfestsetzung für Lörrach: 190 € / m² (Wohnbebauung)**
- **Wertfestsetzung für Inzlingen: 140 € / m² (Wohnbebauung)**

(5-fache Fläche des mit Wohnnutzung bebauten Teils) x [Ausgangswert W]

(B) Bodenrichtwert gewerbliche Nutzung im Außenbereich

- **Wertfestsetzung für Lörrach: 50 € / m² (Gewerbe)**
- **Wertfestsetzung für Inzlingen: 40 € / m² (Gewerbe)**

(5-fache Fläche des mit Gewerbenutzung bebauten Teils) x [Ausgangswert G]

7. Eigentumswohnungen

Die ermittelten Werte für Wohneigentum wurden aus den Kaufverträgen im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen ermittelt. Obwohl insgesamt keine signifikanten Unterschiede zwischen den Werten der Kernstadt, den Außengemarkungen und der Gemarkung Inzlingen festzustellen waren, können sich im Einzelfall objektbezogen erhebliche Abweichungen ergeben.
Die Auswertungen können lediglich als Orientierungshilfe gesehen werden, eine spezifische Einzelfallbewertung kann durch sie nicht ersetzt werden.

In allen genannten Durchschnittspreisen sind keine Garagen oder Stellplätze enthalten.

Bestehende Mietverträge wurden bei der Auswertung von gebrauchten Eigentumswohnungen nicht berücksichtigt. Es handelt sich um die realen Kaufpreise pro m^2 Wohnfläche ohne Korrekturen, z.B. für Etage, Alter oder Lage. In allen angegebenen Kaufpreisen sind die Bodenwertanteile enthalten.

Durch die aus Fragebögen oder von der Geschäftsstelle erfassten Parameter bei Wohnungsverkäufen, wie z.B. Bodenrichtwert, Gebäudeart, Wohnfläche, Etage, Vertragsdatum und Baujahr konnte kein Regressionsmodell abgeleitet werden, das ein ausreichend hohes Bestimmtheitsmaß aufweist, um valide Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren anbieten zu können. Die individuellen Kaufentscheidungen waren in den Berichtsjahren hierfür zu unspezifisch. Gleichwohl kann davon ausgegangen werden, dass die Mikrolage, die Ausstattung und der Modernisierungsgrad - insbesondere bei älteren Eigentumswohnungen - einen maßgeblichen Einfluss auf die Preise hatten.

7.1. Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen im Neubau

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 93

Wohnflächen	
Mittelwert	91m²
Median	82m²
Spanne	39m² - 191m²
Standardabweichung	±33m²

Kaufpreise	
Mittelwert (gerundet)	464.000€
Median (gerundet)	420.000€
Spanne	199.000€ - 1.210.000€
Standardabweichung	±189.800€

Kaufpreis pro m²	
Mittelwert	5.072€
Median	5.024€
Spanne	3.984€ - 6.335€
Standardabweichung	±370€
Variationskoeffizient	7,3%

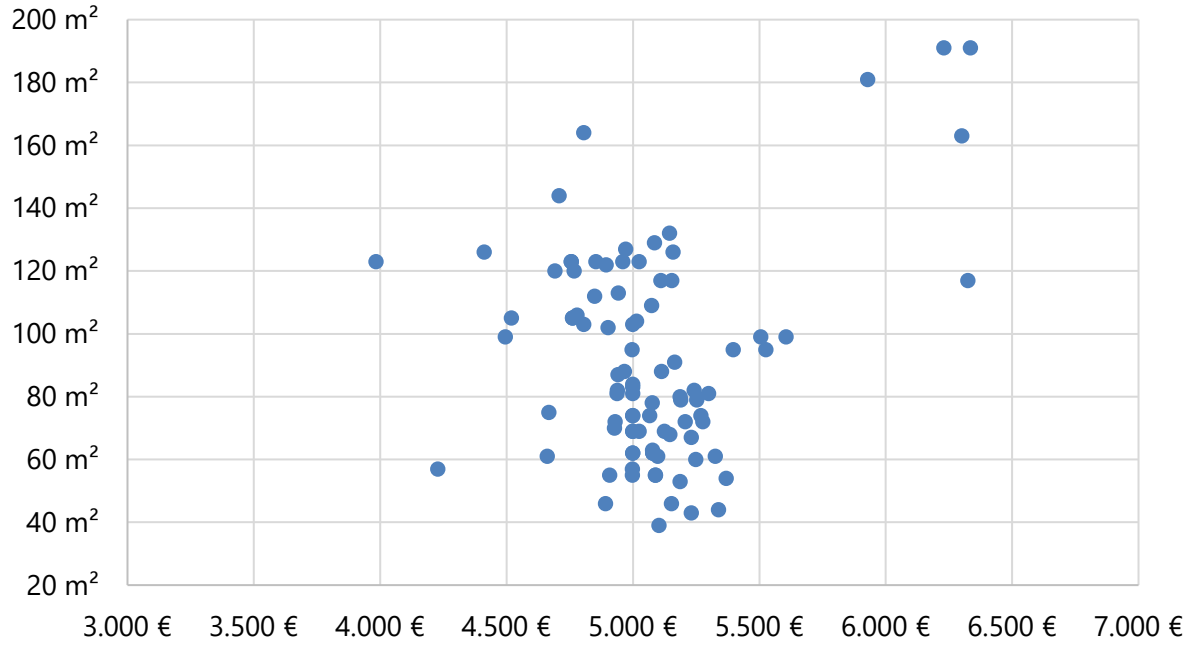

Abbildung 12: Verteilung der Kaufpreise pro m² nach Wohnfläche für Wohneigentum Neubau

7.2. Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen– Baujahre 2000 -2020

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 116

Wohnflächen	
Mittelwert	102m²
Median	89m²
Spanne	28m² - 184m²
Standardabweichung	±30m²

Kaufpreise	
Mittelwert (gerundet)	401.000€
Median (gerundet)	396.000€
Spanne	89.000€ - 855.000€
Standardabweichung	±128.900€

Kaufpreis pro m²	
Mittelwert	3.883€
Median	3.868€
Spanne	1.437€ - 5.339€
Standardabweichung	±470€
Variationskoeffizient	12,1%

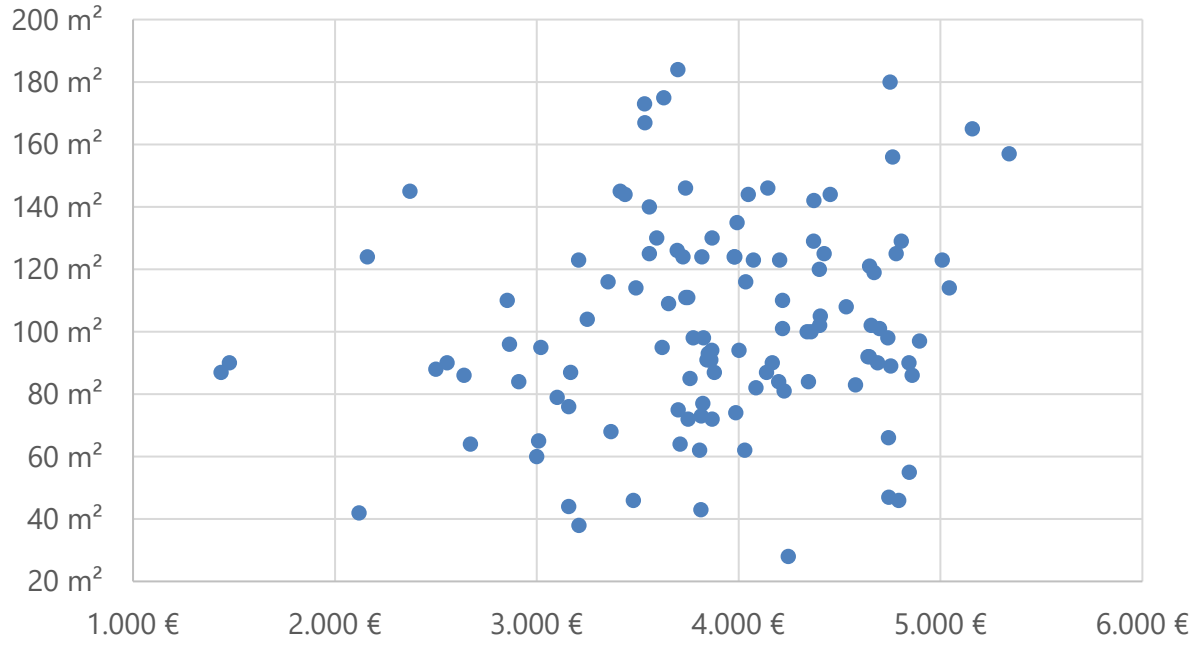

Abbildung 13: Verteilung der Kaufpreise pro m² nach Wohnfläche für Wohneigentum BJ 2000 bis 2020

7.3. Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen – Baujahre 1999 und älter

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge: 361

Wohnflächen	
Mittelwert	74m²
Median	72m²
Spanne	25m² - 201m²
Standardabweichung	±26m²

Kaufpreise	
Mittelwert (gerundet)	252.000€
Median (gerundet)	241.000€
Spanne	37.000€ - 778.500€
Standardabweichung	±114.000€

Kaufpreis pro m²	
Mittelwert	3.412€
Median	3.457€
Spanne	1.266€ - 5.243€
Standardabweichung	±697€
Variationskoeffizient	20,0%

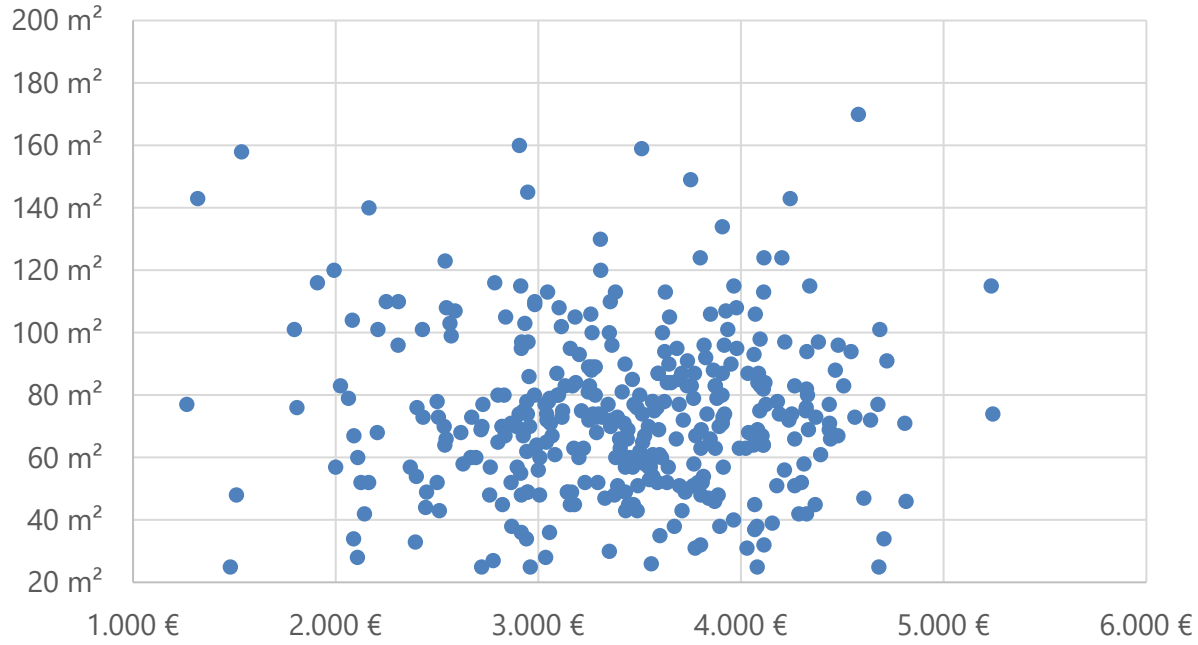

Abbildung 14: Verteilung der Kaufpreise pro m² nach Wohnfläche für Wohneigentum BJ 1999 und älter

7.4. Preisindizes für Eigentumswohnungen

Preisindex für Neubauwohnungen in allen Lagen

Verkaufszeitraum	Durchschnittlicher Kaufpreis pro m²	Standardabweichung	Index
2005/2006	2.001€/m²	±244 €	100,0%
2007/2008	2.160 €/m²	±422 €	108,0%
2009/2010	2.434 €/m²	±282 €	121,6%
2011/2012	2.484 €/m²	±310 €	124,1%
2013/2014	3.300 €/m²	±310 €	164,9%
2015/2016	3.548 €/m²	±450 €	177,3%
2017/2018	3.785 €/m²	±567 €	189,1%
2019/2020	4.295 €/m²	±406 €	214,6%
2021/2022	5.072 €/m²	±370 €	253,5%

Preisindex für Wohnungen im Alter von 2 - 20 Jahren in allen Lagen

Verkaufszeitraum	Durchschnittlicher Kaufpreis pro m²	Standardabweichung	Index
2005/2006	1.698€/m²	±356 €	100,0%
2007/2008	1.723 €/m²	±484 €	101,5%
2009/2010	1.725 €/m²	±407 €	101,6%
2011/2012	1.805 €/m²	±444 €	106,3%
2013/2014	2.126 €/m²	±428 €	125,2%
2015/2016	2.573 €/m²	±566 €	151,5%
2017/2018	3.208 €/m²	±732 €	188,9%
2019/2020	3.604 €/m²	±780 €	212,2%
2021/2022	3.883 €/m²	±470 €	228,6%

Preisindex für Wohnungen - 21 Jahre oder älter in allen Lagen

Verkaufszeitraum	Durchschnittlicher Kaufpreis pro m²	Standardabweichung	Index
2005/2006	1.104€/m²	±236 €	100,0%
2007/2008	1.157 €/m²	±255 €	104,8%
2009/2010	1.213 €/m²	±288 €	109,9%
2011/2012	1.341 €/m²	±334 €	121,5%
2013/2014	1.532 €/m²	±377 €	138,8%
2015/2016	1.914 €/m²	±510 €	173,3%
2017/2018	2.374 €/m²	±650 €	215,0%
2019/2020	2.774 €/m²	±682 €	251,3%
2021/2022	3.412 €/m²	±697 €	309,0%

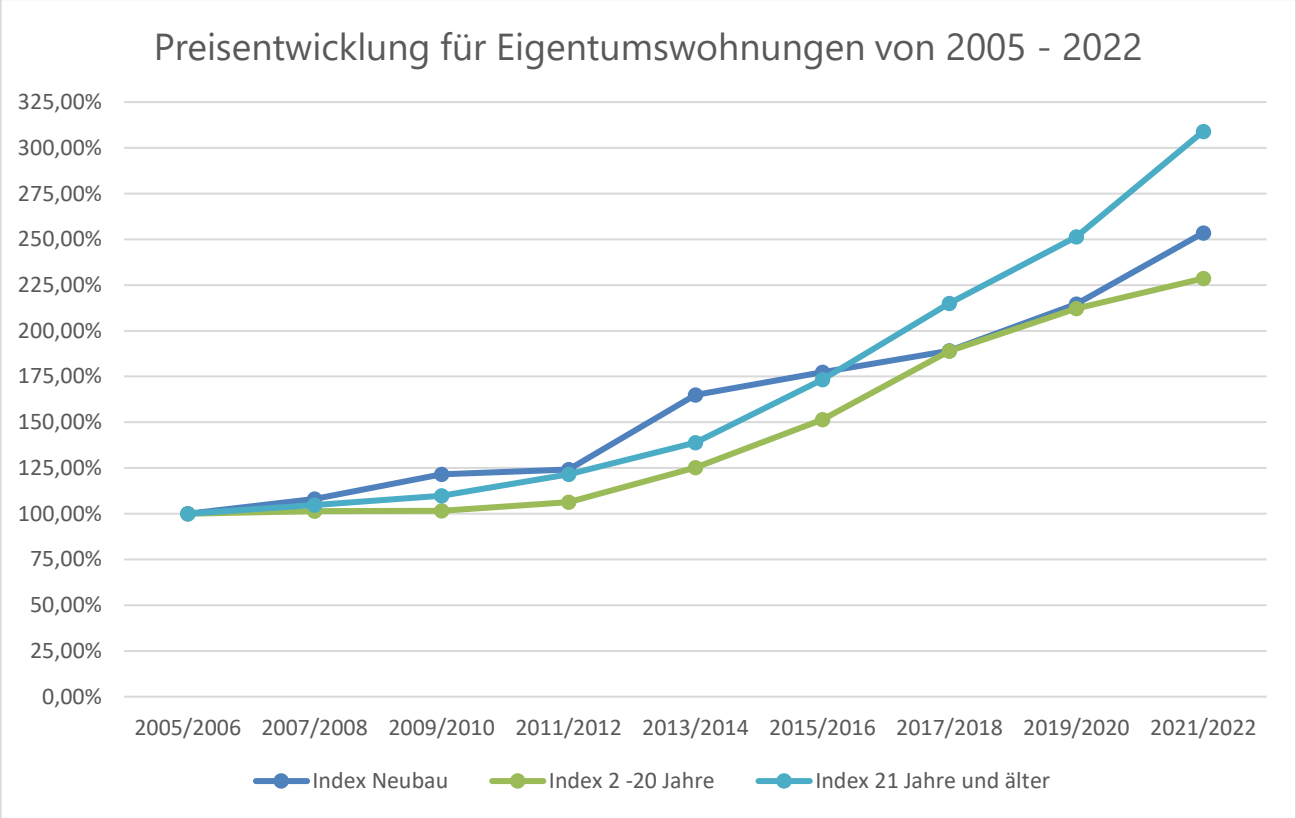

Abbildung 15: Vergleich der Preisindizes für die entsprechenden Kategorien

7.5. Statistik zur Anzahl und Verteilung der Verkaufsfälle von Wohnungseigentum

7.5.1. Verkaufsfälle in Lörrach

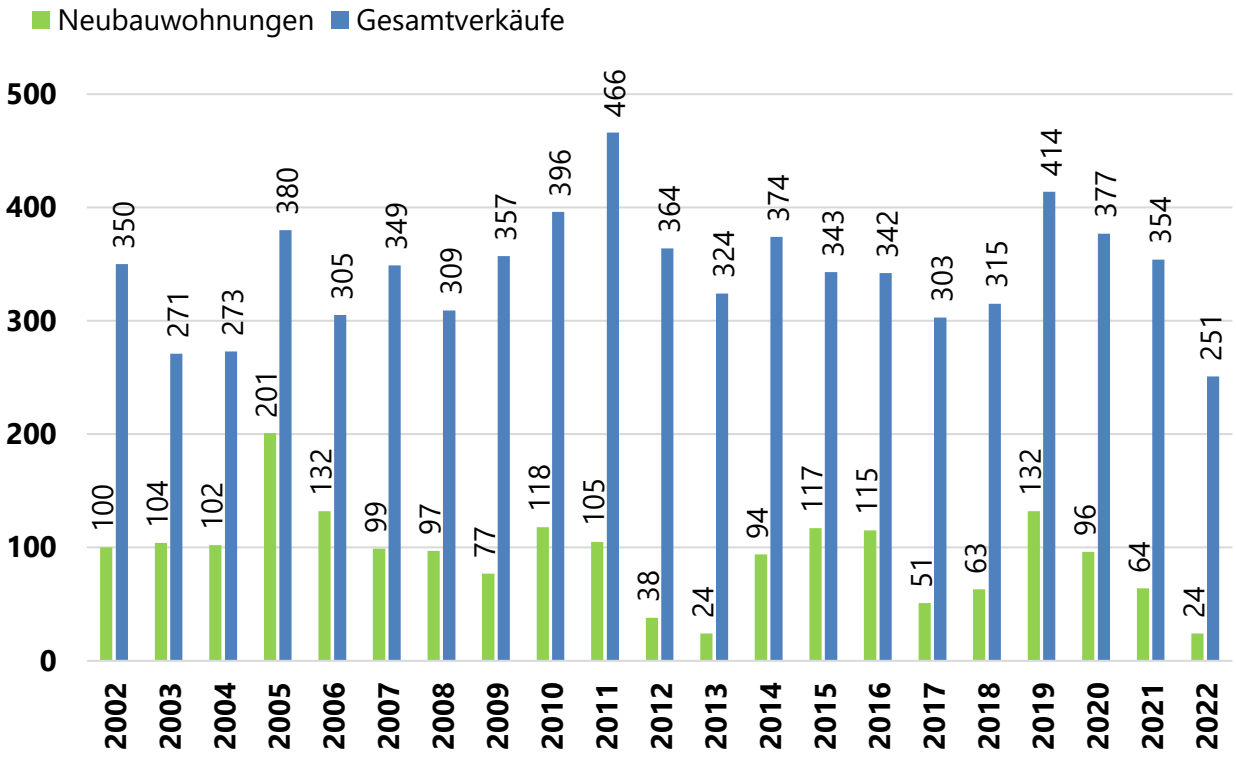

Abbildung 16: Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Lörrach aus den Jahren 2002 bis 2022

7.5.2. Verkaufsfälle in Inzlingen

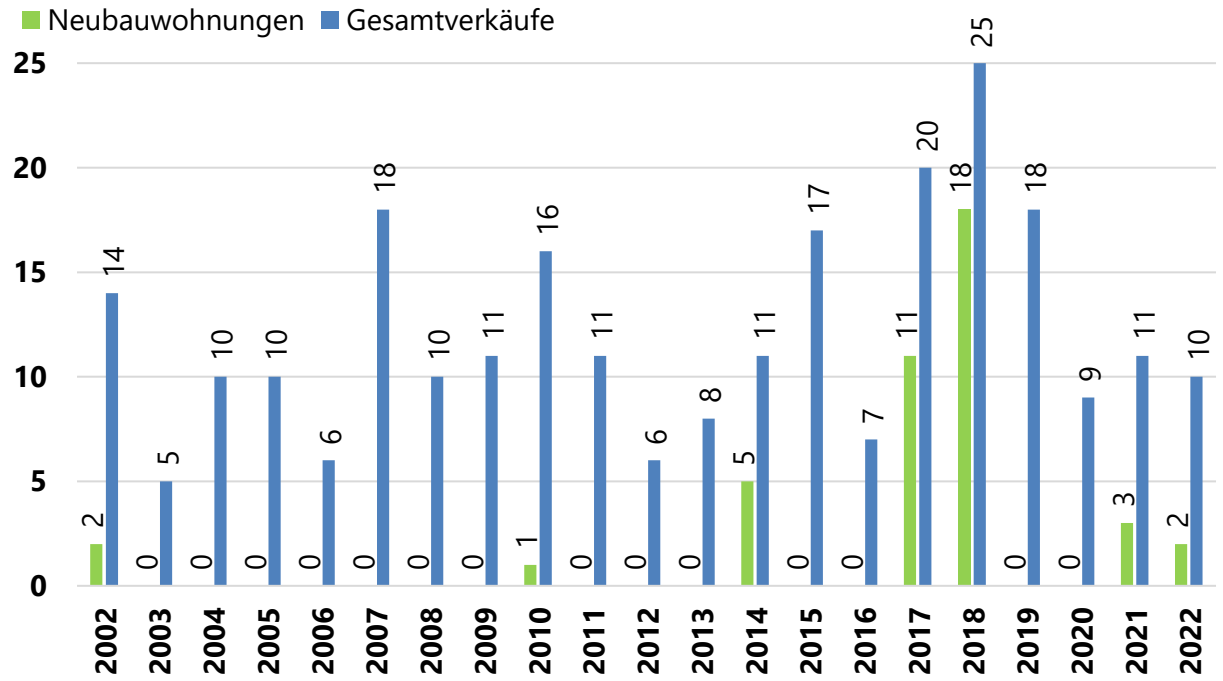

Abbildung 17: Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Inzlingen aus den Jahren 2002 bis 2022

7.6. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für betreutes Wohnen

Jahre	Durchschn. Kaufpreis	Durchschn. Größe
2001/2002	2.340 €/m²	59m²
2003/2004	2.240 €/m²	76m²
2005/2006	-	-
2007/2008	2.300 €/m²	52m²
2009/2010	2.600 €/m²	55m²
2011/2012	2.380 €/m²	71m²
2013/2014	2.320 €/m²	62m²
2015/2016	2.590 €/m²	63m²
2017/2018	3.300 €/m²	76m²
2019/2020	-	-
2021/2022	3.820 €/m²	89m²

Da der durchschnittliche Kaufpreis stark objektbezogen von der Lage, der Ausstattung und dem Pflegeangebot der jeweiligen Seniorenwohnanlage abhängt, kann aus den Vergleichswerten nicht auf eine allgemein gültige Veränderung der Kaufpreise geschlossen werden.

8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

8.1. Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Die Berechnung der Sachwertfaktoren erfolgt nach dem Schema:

Kaufpreis
+/-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=
Bereinigter und normierter Kaufpreis
:
Vorläufiger Sachwert
=
Sachwertfaktor

Wobei der vorläufige Sachwert ermittelt wird durch:

Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Alterswertminderung)
+
Sachwert der Außenanlagen pauschal mit 5%
+
Bodenwert
=
Vorläufiger Sachwert

Das Modell weist folgende wesentliche Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,3 angesetzt. Dieser wird belegt durch die Statistik für die Kosten für den Neubau von Wohnhäusern nach Bundesland sowie durch Angaben des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern und der Anwendung anderer Gutachterausschüsse im südbadischen Raum.[4][5] Wichtiger Hinweis: Aufgrund der Vorgaben der ImmoWertV 2021 wurde das Modell geändert. In der ImmoWertV 2010 war kein Regionalfaktor vorgesehen, daher betrug dieser bei den früheren Sachwertmodellen 1,0. Die Sachwertfaktoren der früheren Jahresberichte können mit den aktuellen Sachwertfaktoren somit nicht direkt verglichen werden.
- Restnutzungsdauer wird auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert.[6]
- Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts

[4] https://bki.de/regionalfaktoren/bki-baukosten-regionalfaktoren-2021.html

[5] https://de.statista.com/statistik/daten/studie/196105/umfrage/regionale-baukostenunterschiede-nach-bundeslaendern/

[6] Anlage 2 ImmoWertV.

8.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Sachwertfaktoren wurden bezüglich der Restnutzugsdauer und der Grundstücksfläche Datensätze eliminiert, deren Werte um mehr als das Doppelte von der angegebenen Standardabweichung differieren.

Anzahl	Sachwert in €	Grundstücks-fläche in m²	Restnutzungs-dauer in Jahren	Anteil Bodenwert am Sachwert	Sachwert-faktor
34	770.500	738	39	57%	1,122
Std.Abw.	± 368.500	±279	± 17	±16%	±0,121

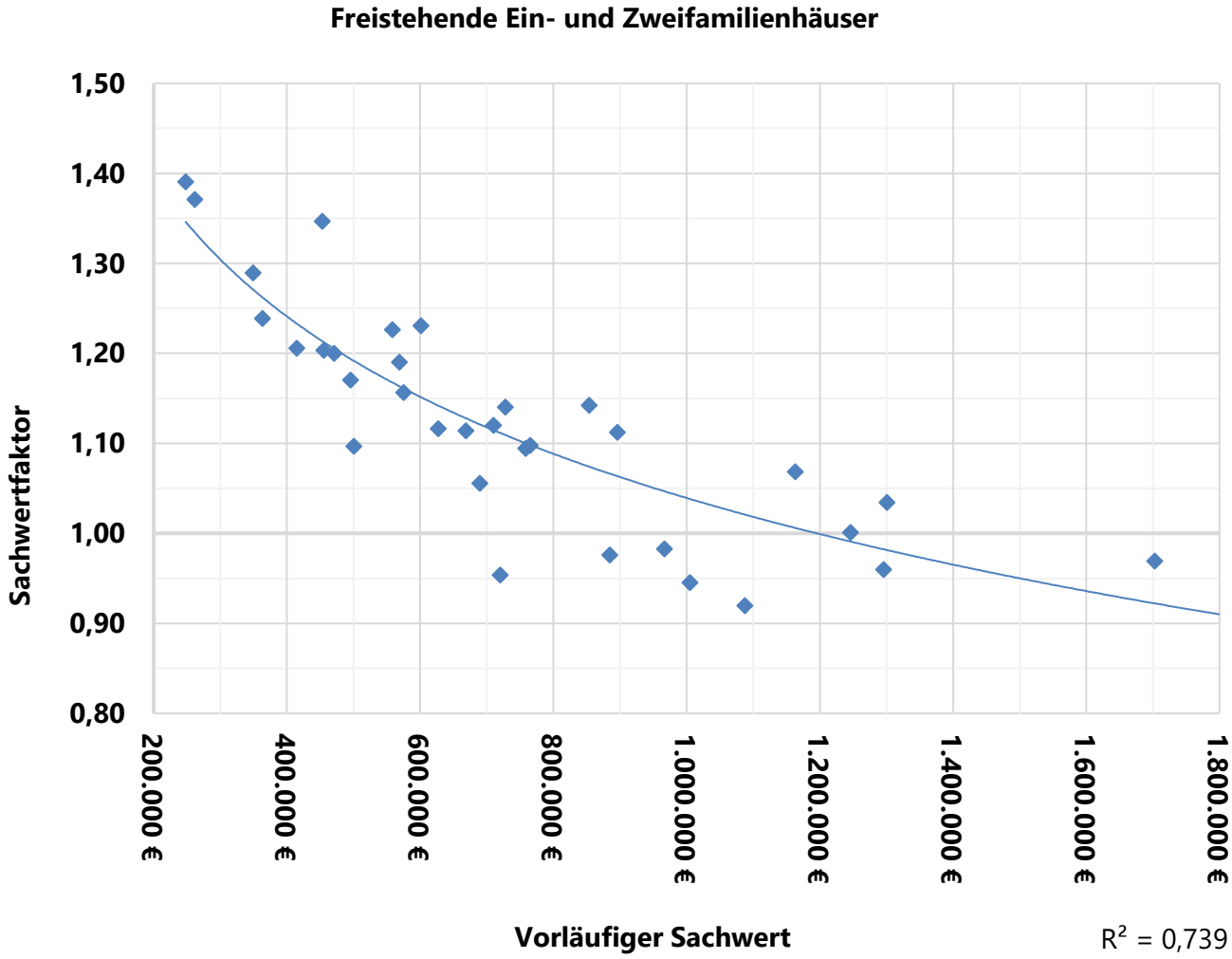

Abbildung 18: Sachwerte Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.1.2. Doppel- und Reihenendhäuser

Für die Auswertung der Sachwertfaktoren wurden bezüglich der Restnutzugsdauer und der Grundstücksfläche Datensätze eliminiert, deren Werte um mehr als das Doppelte von der angegebenen Standardabweichung differieren.

Anzahl	Sachwert in €	Grundstücksfläche in m²	Restnutzungsdauer in Jahren	Anteil Bodenwert am Sachwert	Sachwertfaktor
40	521.600	429	45	46%	1,159
Std.Abw.	± 156.200	±252	± 19	±20%	±0,140

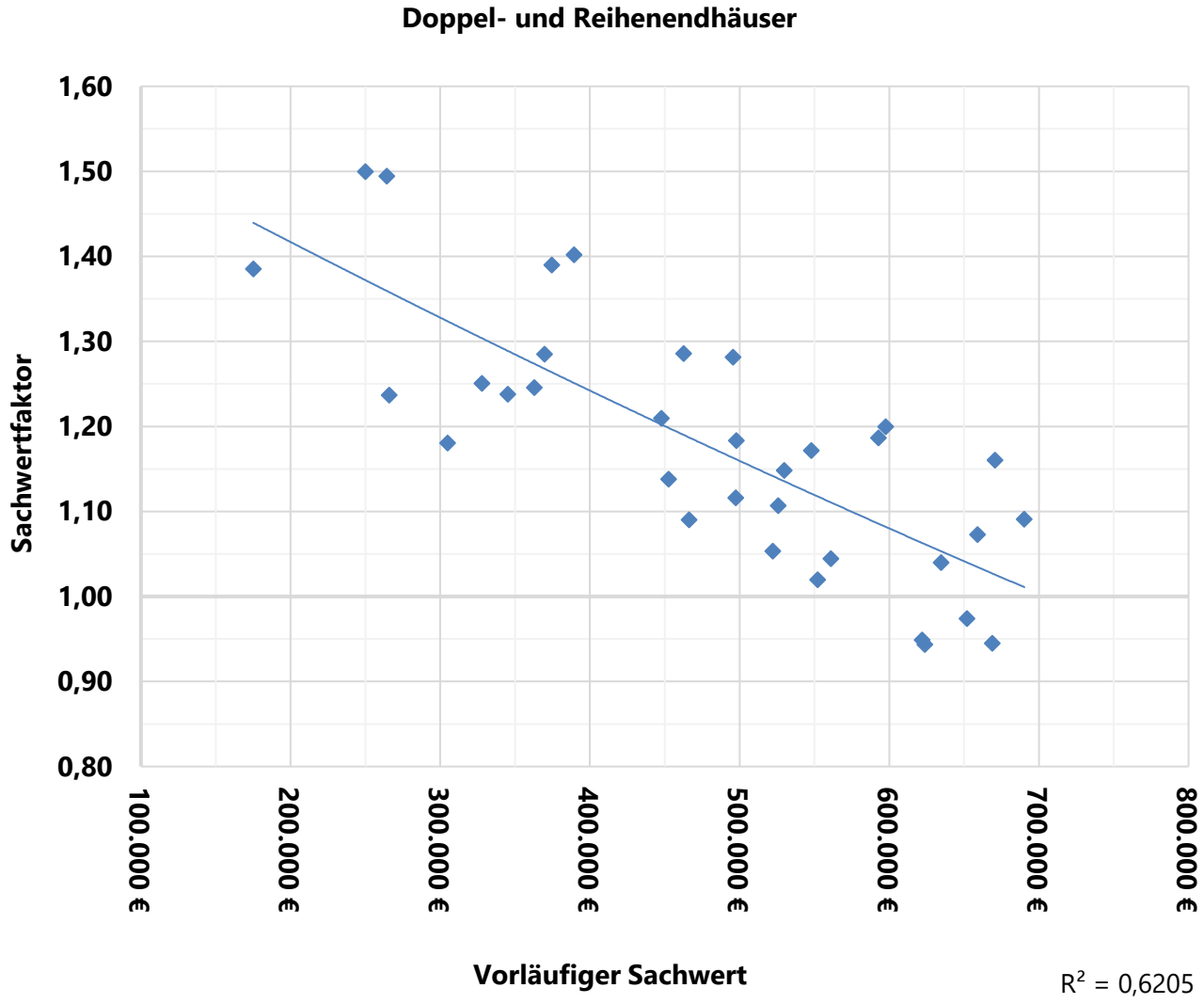

Abbildung 19: Sachwerte Doppel- und Reihenendhäuser

8.1.3. Reihenmittelhäuser

Für die Auswertung der Sachwertfaktoren wurden bezüglich der Restnutzugsdauer und der Grundstücksfläche Datensätze eliminiert, deren Werte um mehr als das Doppelte von der angegebenen Standardabweichung differieren.

Anzahl	Sachwert in €	Grundstücksfläche in m²	Restnutzungsdauer in Jahren	Anteil Bodenwert am Sachwert	Sachwertfaktor
24	376.800	226	48	33%	1,363
Std.Abw.	± 131.200	±148	± 17	±13%	±0,151

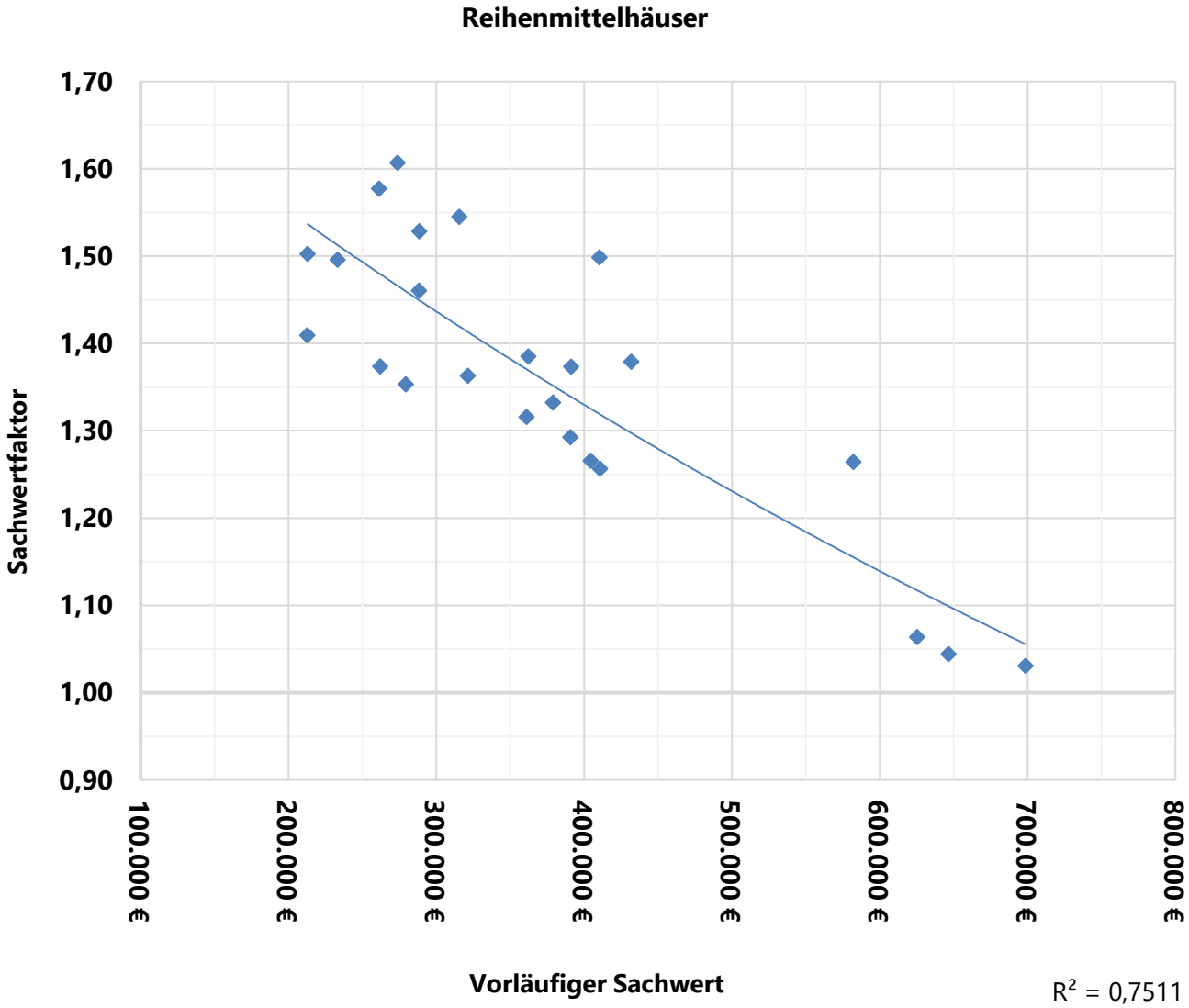

Abbildung 20: Sachwerte Reihenmittelhäuser

8.1.4. Köchlinhäuser

Für den speziellen Gebäudetyp der Köchlinhäuser konnten auf Grund der geringen Anzahl an auswertbaren Verkaufsfällen im Erhebungszeitraum keine spezifischen Sachwertfaktoren ermittelt werden. Diese lagen in der Vergangenheit aber typischerweise höher als die Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser.

8.2. Bebauungsabschläge (Bodenwertdämpfung)

Die ermittelten Bodenrichtwerte gelten sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke.
Da bei der Ableitung der Bodenrichtwerte keine Bodenwertdämpfung vorgenommen wurde, dürfen bei der sachgerechten Verwendung der ermittelten Bodenrichtwerte keine Bebauungsabschläge angebracht werden.

Die Anpassung an den Grundstücksmarkt ist über Zu- und Abschläge anhand der vorstehenden Marktanpassungsfaktoren sowie ggf. über die aufgeführten Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Ausnutzungen durchzuführen.

8.3. Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen hält an den bisherigen, vom örtlichen Grundstücksmarkt akzeptierten und in der Praxis ständig angewandten GFZ-Umrechnungskoeffizienten fest (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).
Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Untersuchungen über die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Ausnutzbarkeit der Grundstücke haben sich insbesondere bei gemischtgenutzten Grundstücken und bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau bestätigt. Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) sind die Umrechnungskoeffizienten nicht generell anwendbar.

GFZ - Umrechnungskoeffizienten

GFZ des Vergleichsobjekts	GFZ des Wertermittlungsobjekts																					
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
0,4	**1,00**	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
0,5	0,92	**1,00**	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
0,6	0,85	0,92	**1,00**	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
0,7	0,79	0,86	0,93	**1,00**	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	**1,00**	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	**1,00**	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	**1,00**	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	**1,00**	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,80	1,41
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	**1,00**	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**	1,04	1,07	1,14	1,13	1,15	1,18
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,08	1,11
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,08
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	**1,00**	1,03	1,05
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	**1,00**	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	**1,00**

8.4. Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.[7]

Auf Grund des sich durch die steigenden Hypothekenzinsen im Wandel befindenden Immobilienmarkts legt der Gutachterausschuss der VG Lörrach-Inzlingen vor der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze größten Wert auf eine sorgfältige Berechnung. Wegen der Regelungen der neuen ImmoWertV 2021 ist zudem eine Änderung des Modells, eine ausführliche Modellbeschreibung sowie eine detaillierte Ausweisung erforderlich. Zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Marktberichtes waren die Auswertungen daher noch nicht vollständig abgeschlossen.

Die Liegenschaftszinssätze werden zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlich und dann als Anhang dieses Marktberichts zur Verfügung gestellt.

[7] §21 Absatz 2 ImmowertV.

9. Statistische Auswertung der Verkäufe im individuellen Wohnungsbau

9.1. Freistehende Einfamilienhäuser

9.1.1. Anzahl der Verkäufe im mehrjährigen Vergleich

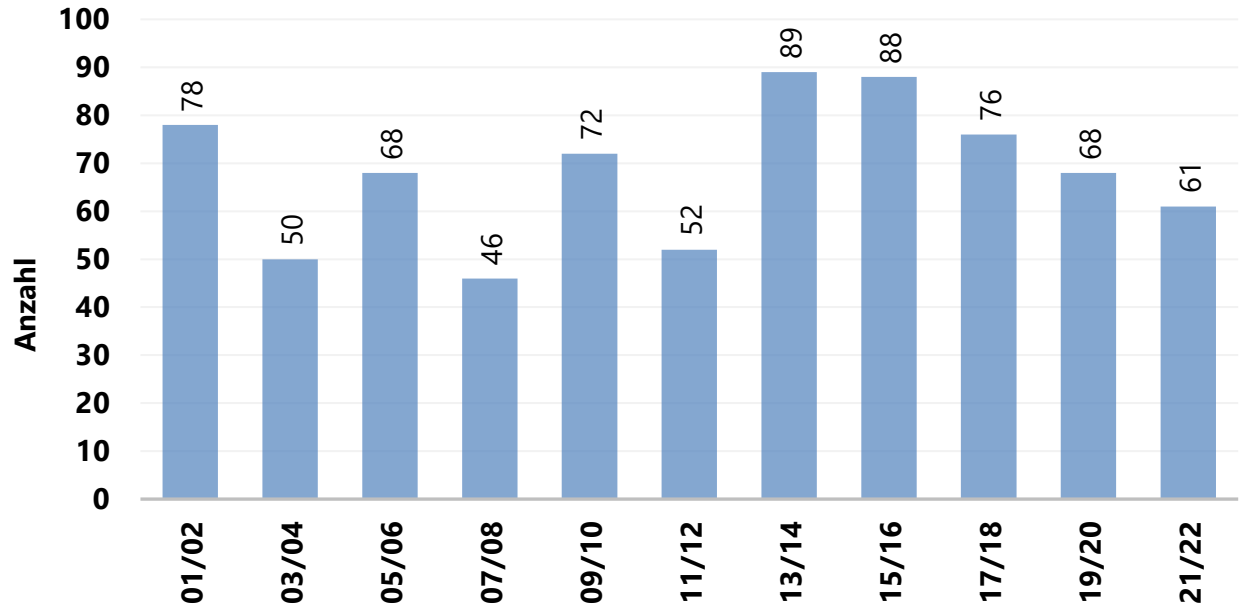

Abbildung 21: Anzahl der Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022

9.1.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen

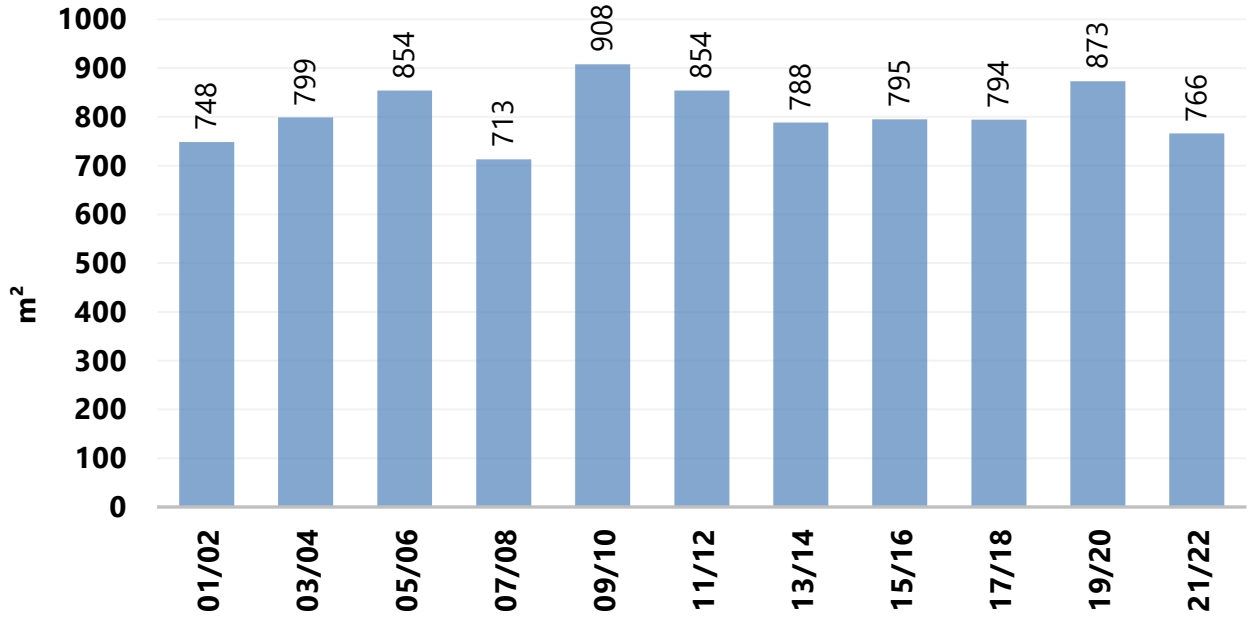

Abbildung 22: Durchschnittliche Grundstücksgröße der veräußerten Einfamilienhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022

9.1.3. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise

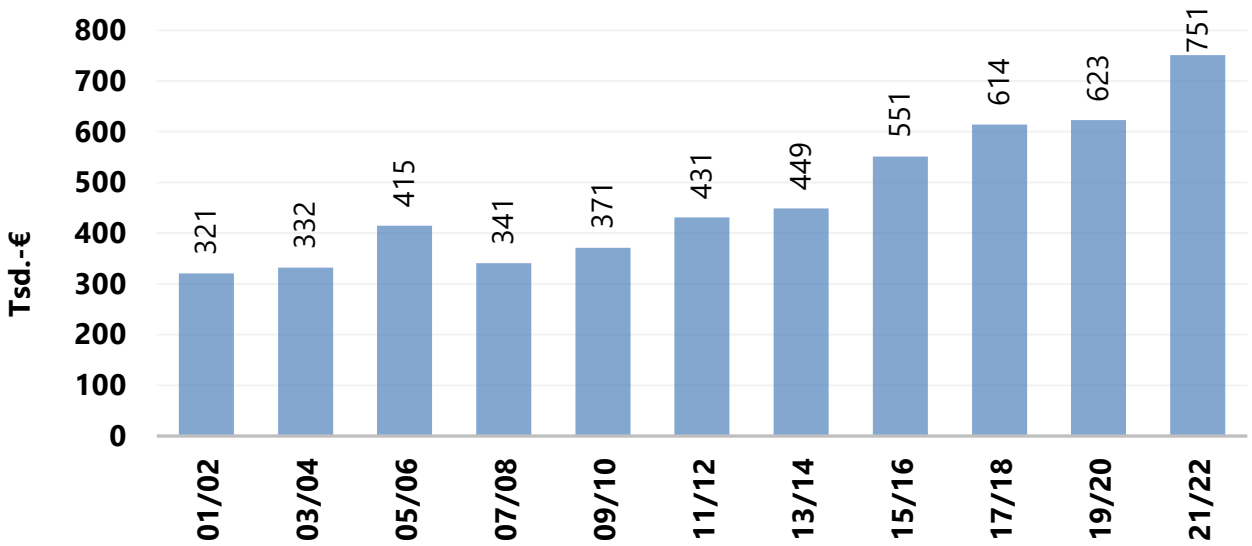

Abbildung 23: Durchschnittliche Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022

Die Abbildung verdeutlicht, dass trotz des starken Abfalls bei den Gesamtverkäufen im Sektor der freistehenden Einfamilienhäuser, die durchschnittlichen Kaufpreise nochmals erheblich angestiegen sind. Die Anzahl an Kaufverträgen verteilt sich hierbei gleichmäßig auf die Jahre 2021 und 2022, wobei im Jahr 2022 nochmals eine Steigerung im durchschnittlichen Kaufpreis auf 768.000€ zu verzeichnen war (2021: 734.000€)

9.2. Doppel- und Reihenendhäuser

9.2.1. Anzahl der Verkäufe im mehrjährigen Vergleich

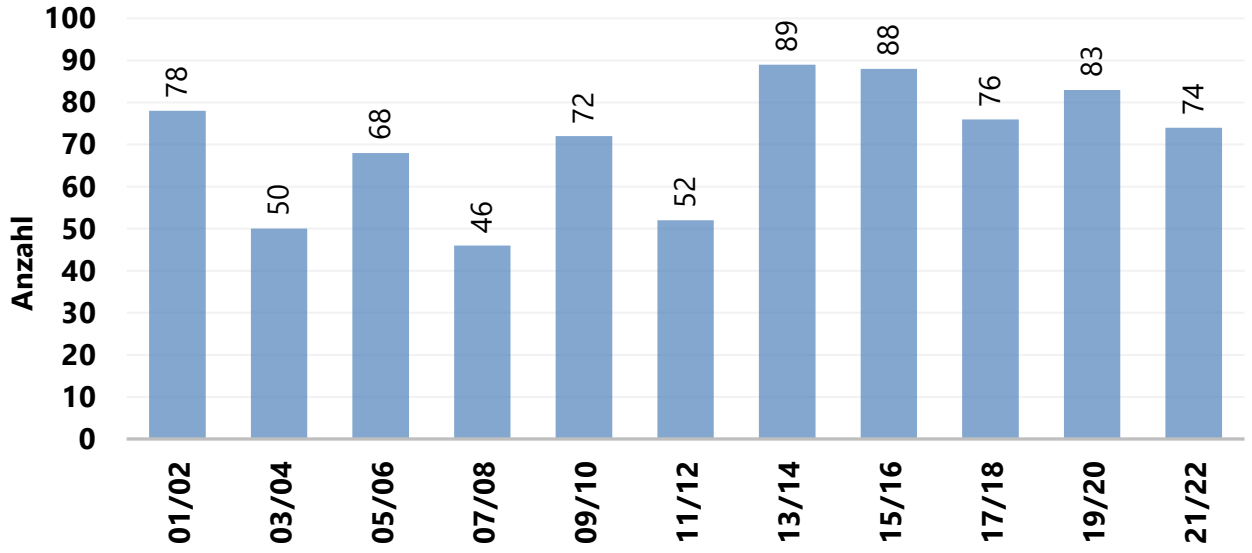

Abbildung 24: Anzahl der Verkäufe von Doppel- und Reihenendhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022

9.2.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen

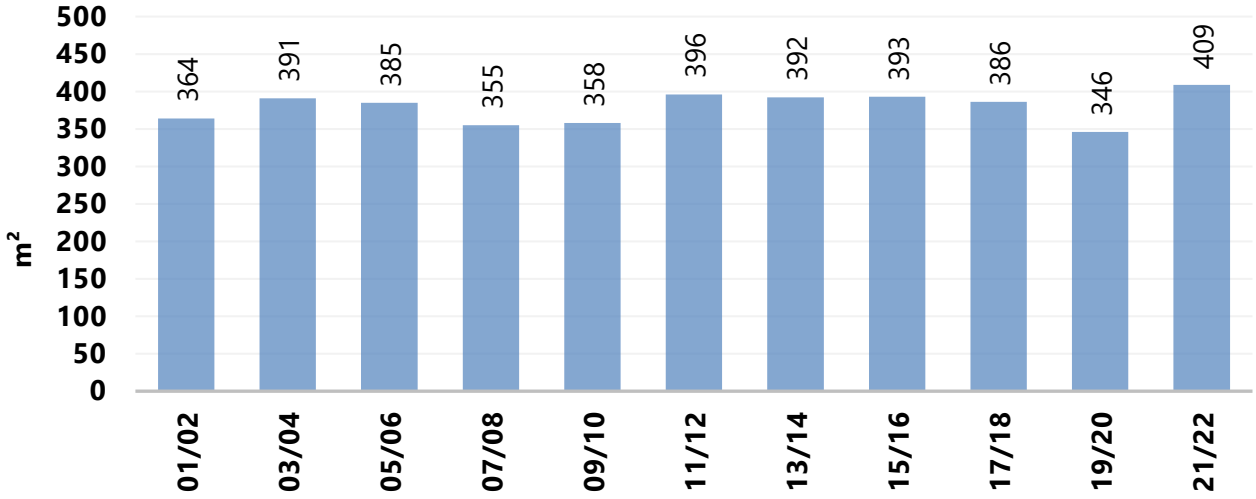

Abbildung 25: Durchschnittliche Grundstücksgrößen der veräußerten Doppel - und Reihenendhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022

9.2.3. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise

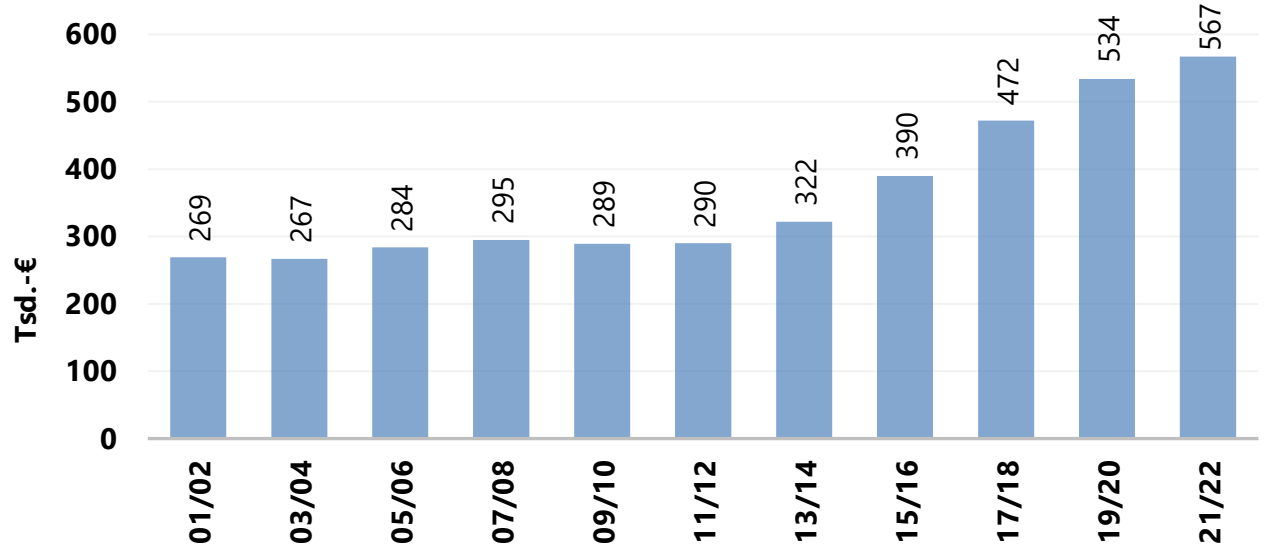

Abbildung 26: Durchschnittliche Kaufpreise von Doppel- und Reihenendhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022

9.3. Reihenmittelhäuser

9.3.1. Anzahl der Verkäufe im mehrjährigen Vergleich

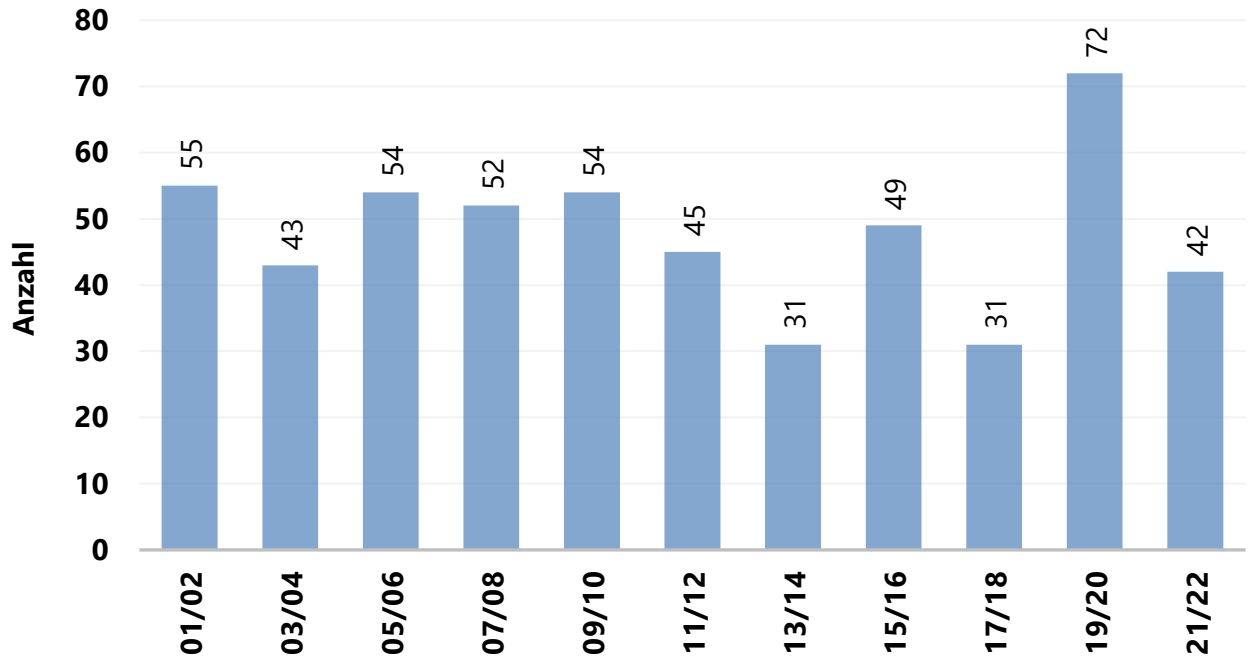

Abbildung 27: Anzahl der Verkäufe von Reihenmittelhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022

9.3.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen

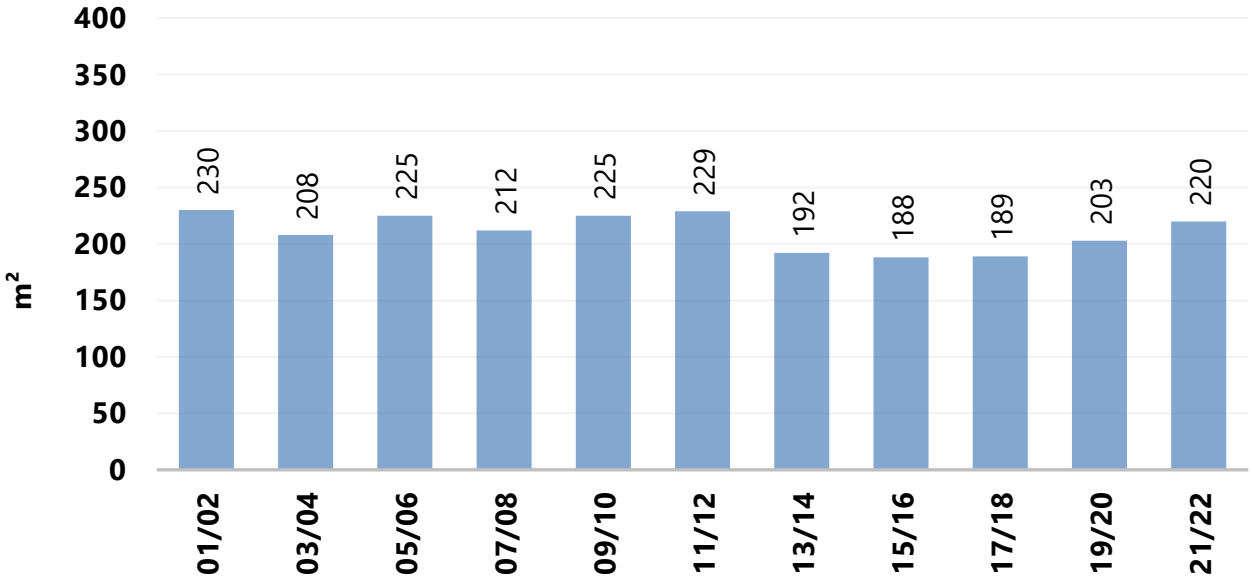

Abbildung 28: Durchschnittliche Grundstücksgrößen der veräußerten Reihenmittelhäuser von 2001/2002 bis 2021/2022

9.3.3. Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise

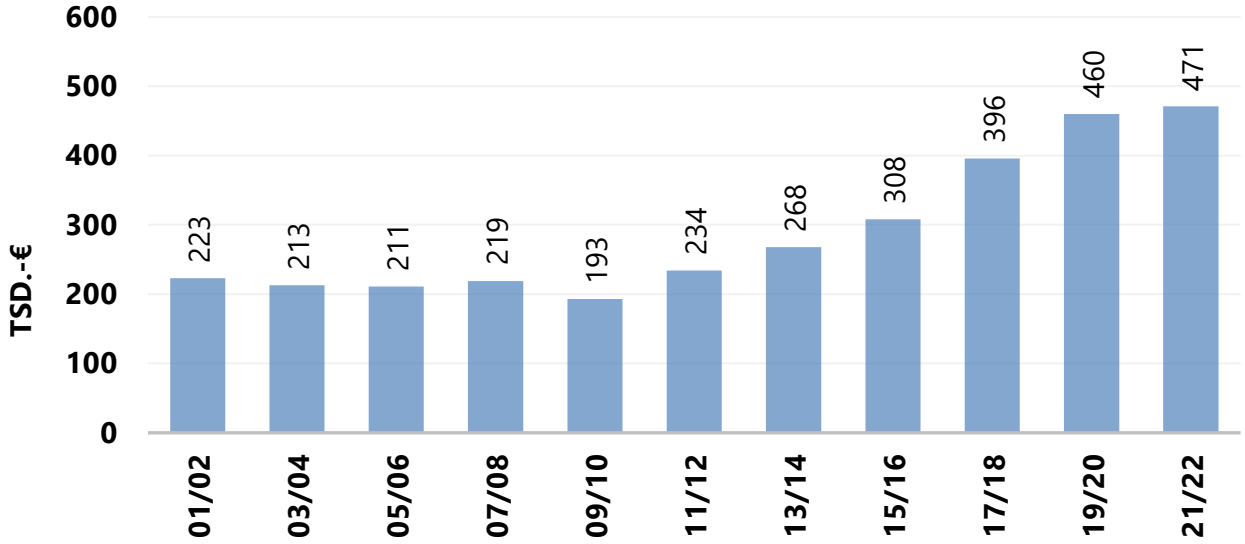

Abbildung 29: Durchschnittliche Kaufpreise von Reihenmittelhäusern von 2001/2002 bis 2021/2022