

# Ihre Lagebewertung



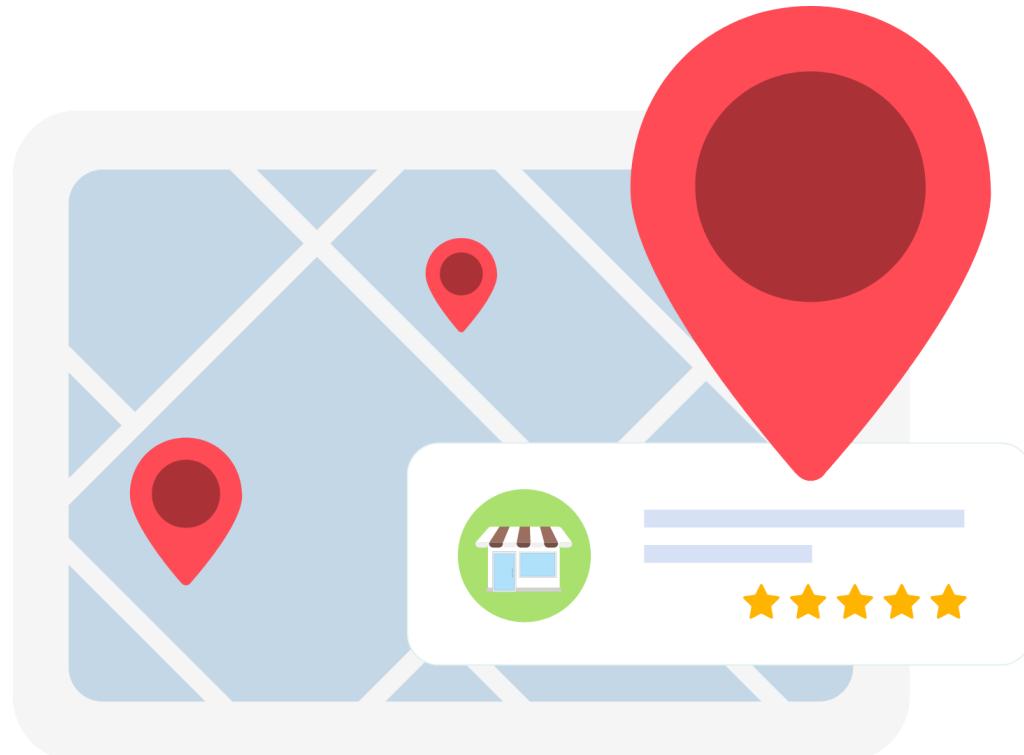
Die Adresse



Im Tal 21, 78112 St. Georgen

Gleich in der Nähe

	Buchenberg Brogen - Königsfeld im Schwarzwald	4 Min. / 2,8 km	
	Qulibri Hof - Käsemanufaktur und Hofladen	5 Bewertungen 6 Min. / 3,6 km	
	Gasthaus Staude	816 Bewertungen 9 Min. / 3,3 km	



Ihr Ansprechpartner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Lage ist ein wesentlicher Aspekt bei der Immobilienbewertung und spielt eine entscheidende Rolle für die Marktfähigkeit und den Wert Ihres Objekts.

Unsere detaillierte Analyse berücksichtigt verschiedene Kriterien, um Ihnen einen klaren und präzisen Überblick über die Standortvorteile und -potenziale Ihrer Immobilie zu geben. Diese Informationen sollen Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und die Immobilie bestmöglich einzuschätzen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



**IAD Immobilien Agentur Deutschland  
GmbH**  
**Herr Marcus Aiple**

Peter-Garten 1 | 78078 Niedereschach

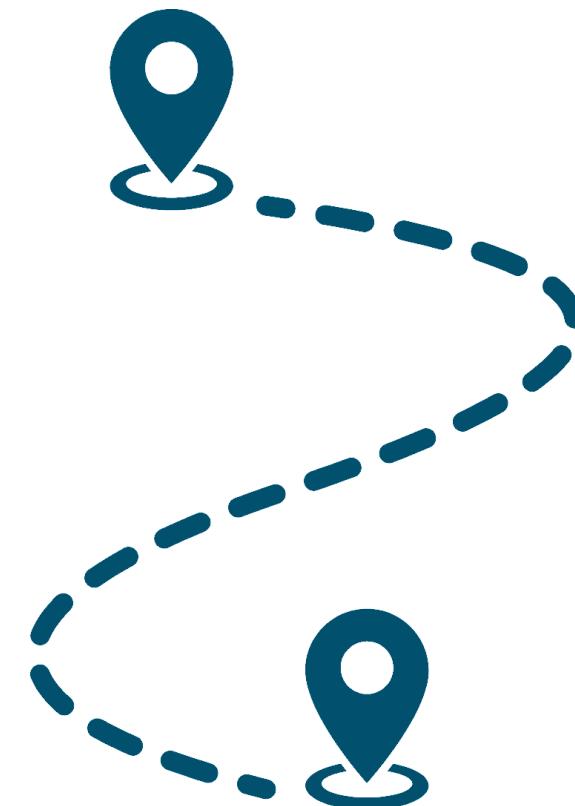
m.aiple@iad-immobilien.eu | <https://www.iad-immobilien.de/>

ABSCHNITT	THEMA	SEITE
1	Einkaufsmöglichkeiten	04
2	Verkehrsinfrastruktur	05
3	Bevölkerungsstruktur	06
4	Wirtschaft	07
5	Immobilien	08
6	Bildung	09
7	Medizinische Versorgung	10
8	Gastronomieangebot	11
9	Sportmöglichkeiten	12



## Dargestellte Karten

Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



# 1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



## SUPERMÄRKTE

	Qulibri Hof - Käsemanufaktur und Hofladen	★★★★★ 5 Bewertungen
	Schwers Hoflädele	6 Min. / 3,6 km
	Norma	13 Min. / 5,5 km
	St. Georgen Market	298 Bewertungen 10 Min. / 5,9 km
	EDEKA Haas	★★★★★ 11 Bewertungen 9 Min. / 6,2 km

## BÄCKEREI

	Schmelzebeck Langenschiltach	★★★★★ 26 Bewertungen
		4 Min. / 1,5 km

## GETRÄNKEMARKT

	Weinlädele ZWEI.EINS	9 Min. / 6,3 km
--	----------------------	-----------------

## DROGERIEMARKT

	Müller	8 Min. / 6,0 km
--	--------	-----------------



### HALTESTELLEN

- Buchenberg Brogen - Königsfeld im Schwarzwald 4 Min. / 2,8 km
- Tennenbronn Benzebene, Schramberg 4 Min. / 2,8 km
- Reichenbach Hölzle, Hornberg 4 Min. / 3,2 km

### LADESTATION

- BECHARGED Charging Station 8 Min. / 6,2 km   
2x (22 kW)

### AUTOBAHN

- Rottweil 34 Min. / 25,4 km

### FERNVERKEHR

- St. Georgen(Schwarzw) 11 Min. / 7,0 km

### 3 Bevölkerungsstruktur

1



#### BEVÖLKERUNG

13.203  
ST. GEORGEN IM S... DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+1,9%

5 JAHRE

+2,0%

2



#### Ø ALTER IN JAHREN

45,5  
ST. GEORGEN IM S... DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+0,2%

5 JAHRE

+0,5%

3



#### MIGRATIONSAnteIL

18,7%  
SCHWARZWALD-BAAR.DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+4,0%

5 JAHRE

+2,9%

4



#### ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

202,4  
SCHWARZWALD-BAAR.DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+127,6%

5 JAHRE

+124,2%

### 5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

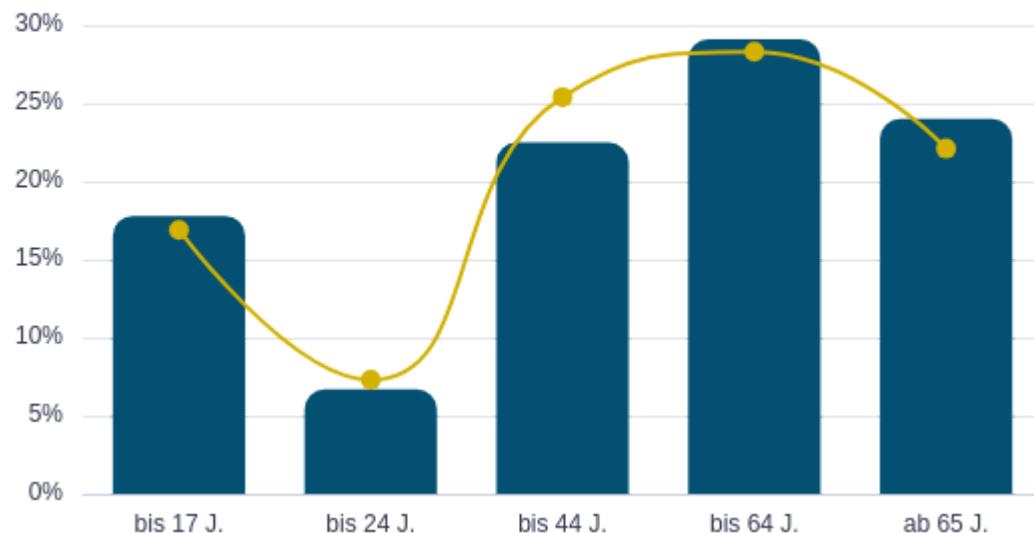
Deutschland



### 6 BEVÖLKERUNG

ST. GEORGEN UND DEUTSCHLAND

St. Georgen Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die im Diagramm gezeigte Bevölkerungsstruktur veranschaulicht die Verteilung der Gemeindebevölkerung nach Alter für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



## UNTERNEHMENSANZAHL

8.777

SCHWARZWALD-BAAR.DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-2,7%

5 JAHRE

-1,4%

2



## ARBEITSLOSENQUOTE

4,0%

SCHWARZWALD-BAAR.DEUTSCHLAND

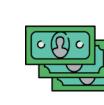
5 JAHRE

+0,9%

5 JAHRE

+1,5%

3



## Ø NETTOEINKOMMEN

26.073€

SCHWARZWALD-BAAR.DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+6,3%

5 JAHRE

+12,6%

4



## ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

798€

SCHWARZWALD-BAAR.DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+97,5%

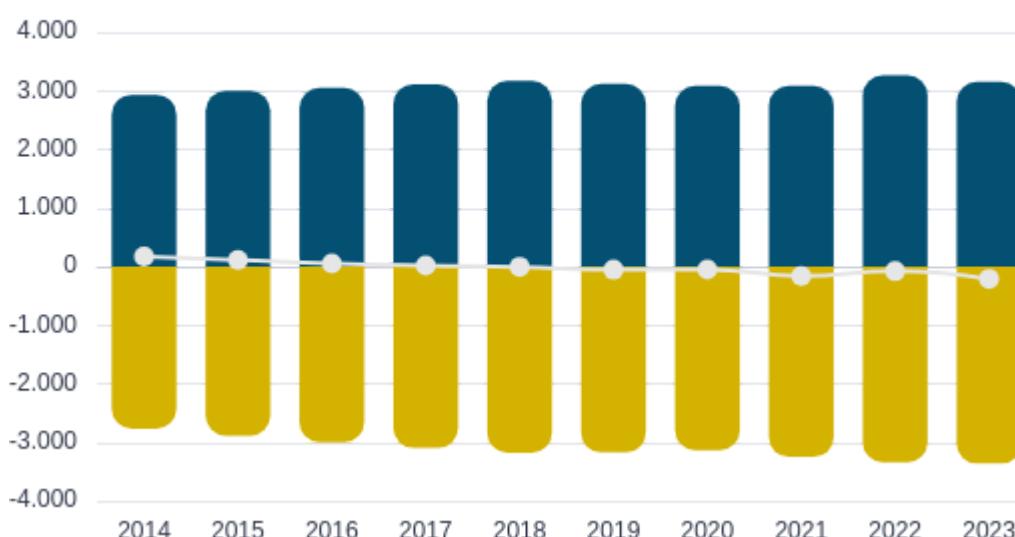
5 JAHRE

+2,9%

## 5 PENDLERSALDO

ST. GEORGEN

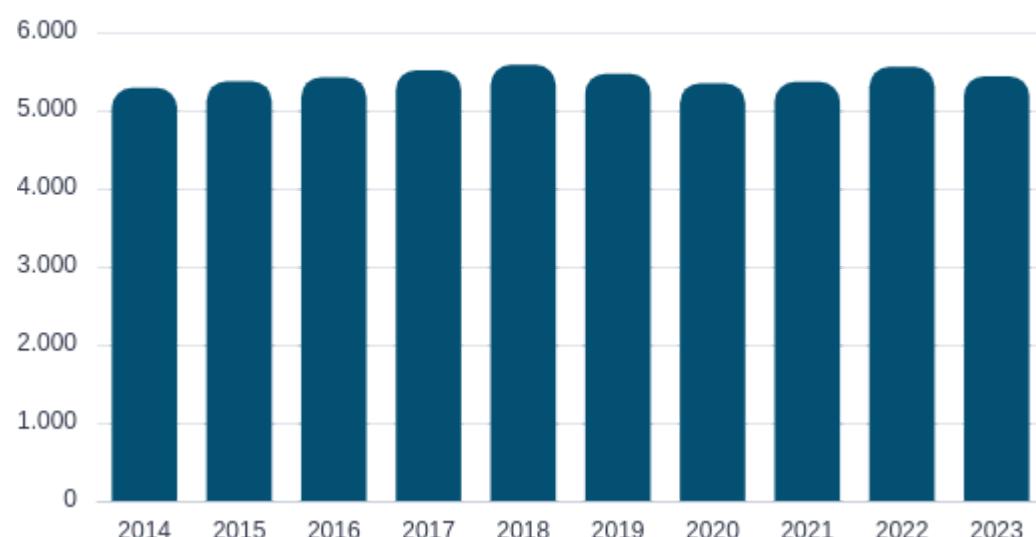
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



## 6 ARBEITSPLÄTZE

ST. GEORGEN

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2018 bis 2023. 3 Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. 4 Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. 6 Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

1



## WOHNFLÄCHEN

### NEUBAU

3,60 Tsd. m<sup>2</sup>

ST. GEORGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-41,9%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+1,6%

2



## Ø WOHNFLÄCHE

### JE EINWOHNER

47,07 m<sup>2</sup>

ST. GEORGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+0,7%

5 JAHRE

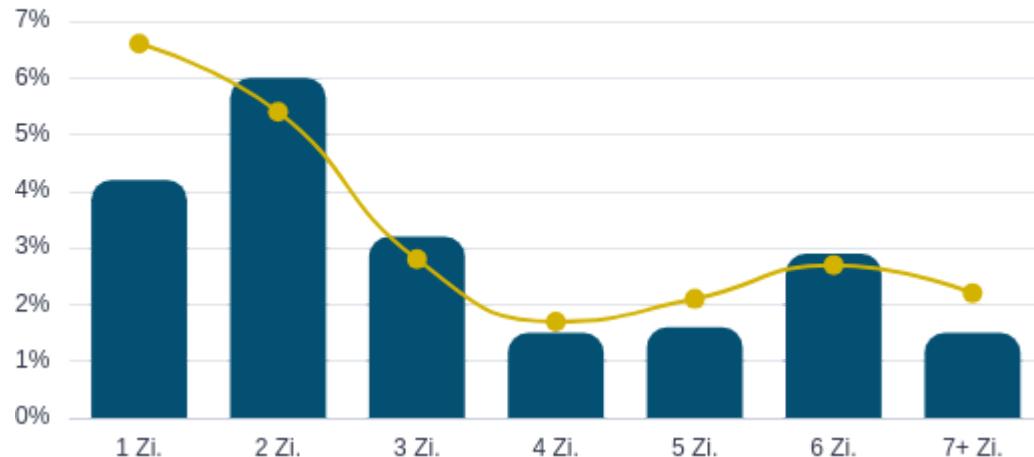
+1,5%

## 3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

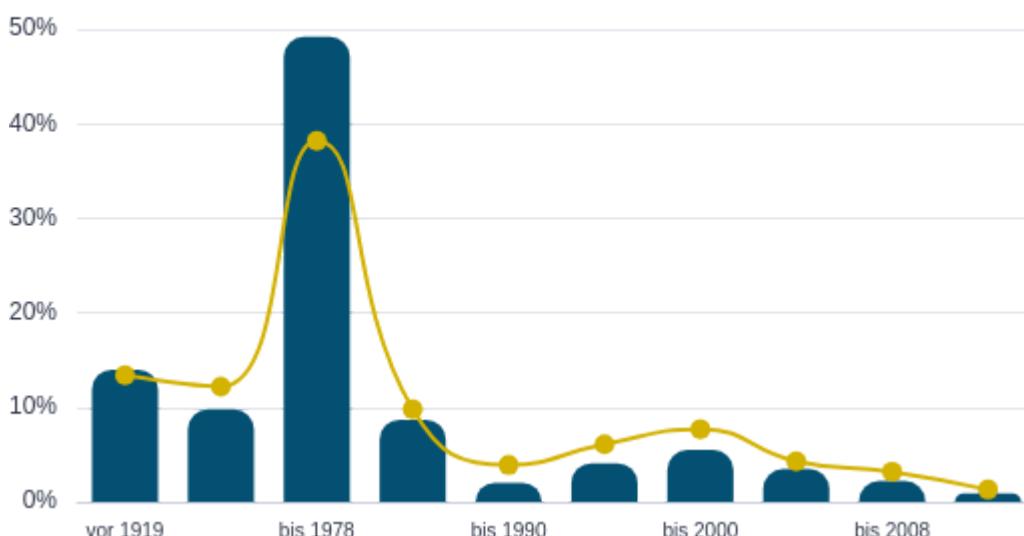
Deutschland



## 4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

ST. GEORGEN UND DEUTSCHLAND

St. Georgen Deutschland



## 5 BESTAND AN WOHEINHEITEN

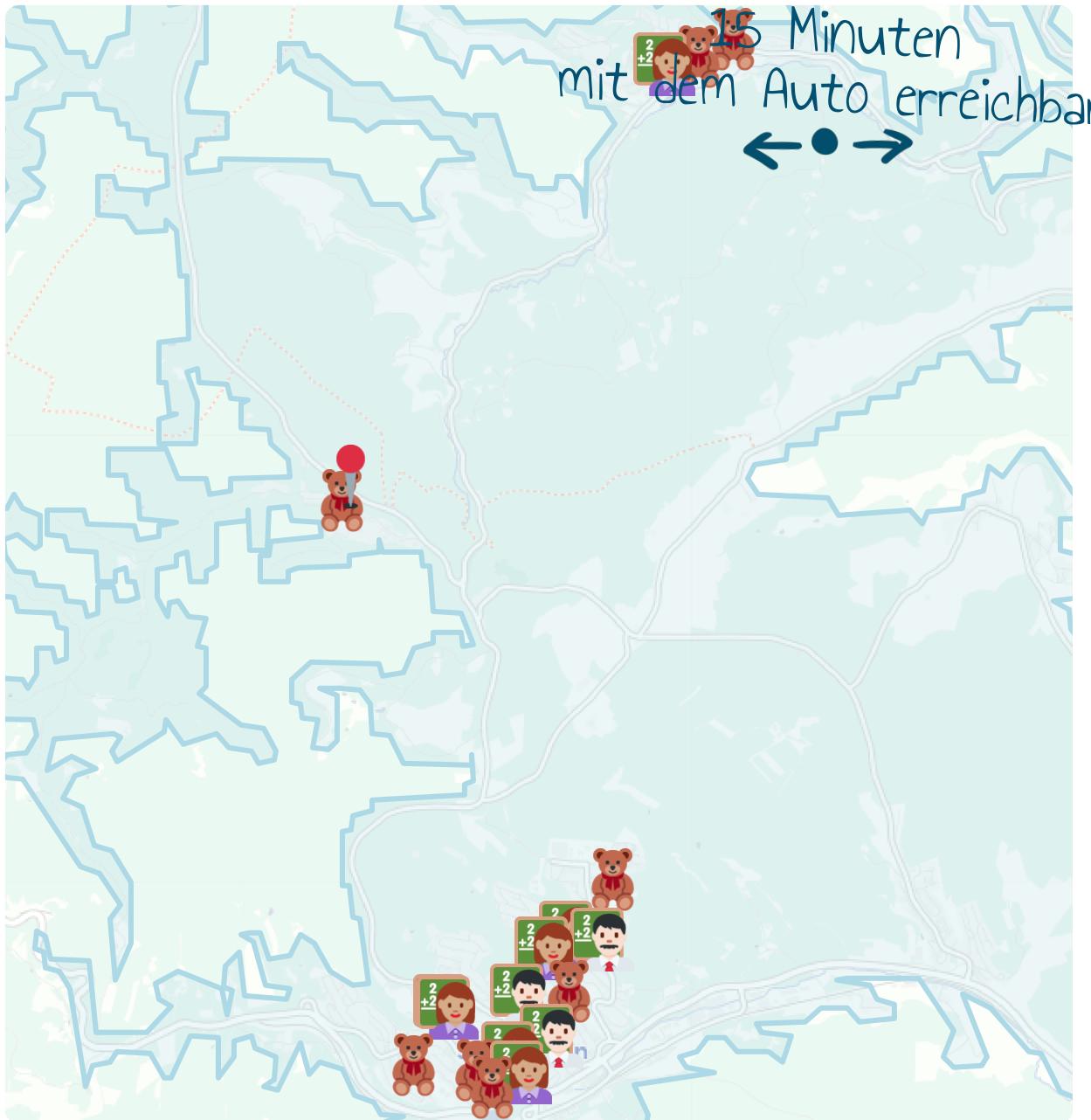
ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG Schwarzwald-Baar-Kreis

Deutschland



1 Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 2 Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf Gemeindeebene für

die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12. 4 Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2011 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.



## KINDERGÄRTEN

	Evangelischer Kindergarten Langenschiltach	1 Min. / 73 m	
	Ev. Kindergarten Seebauernhöhe	8 Min. / 4,3 km	
	Weidenbächle Kinder & Familienzentrum	10 Min. / 6,0 km	
	Kindergarten St. Benedikt	12 Min. / 7,2 km	

## SCHULEN

	GUATEMA INSTITUT "Die Eltern-Schule"	10 Min. / 5,0 km	
	Rupertsbergsschule	10 Min. / 5,7 km	
	Förderschule	11 Min. / 6,9 km	
	Behinderten schule	10 Min. / 5,7 km	

# 7 Medizinische Versorgung in der Umgebung



## ÄRZTE

	Krankengymnastik Heike Kammerer	★★★★★ 1 Bewertung
	Fadhil Sabir	10 Min. / 5,6 km
	Dr. Hartmut Bauer	11 Min. / 7,6 km
	Eckehard Gönner	11 Min. / 7,0 km

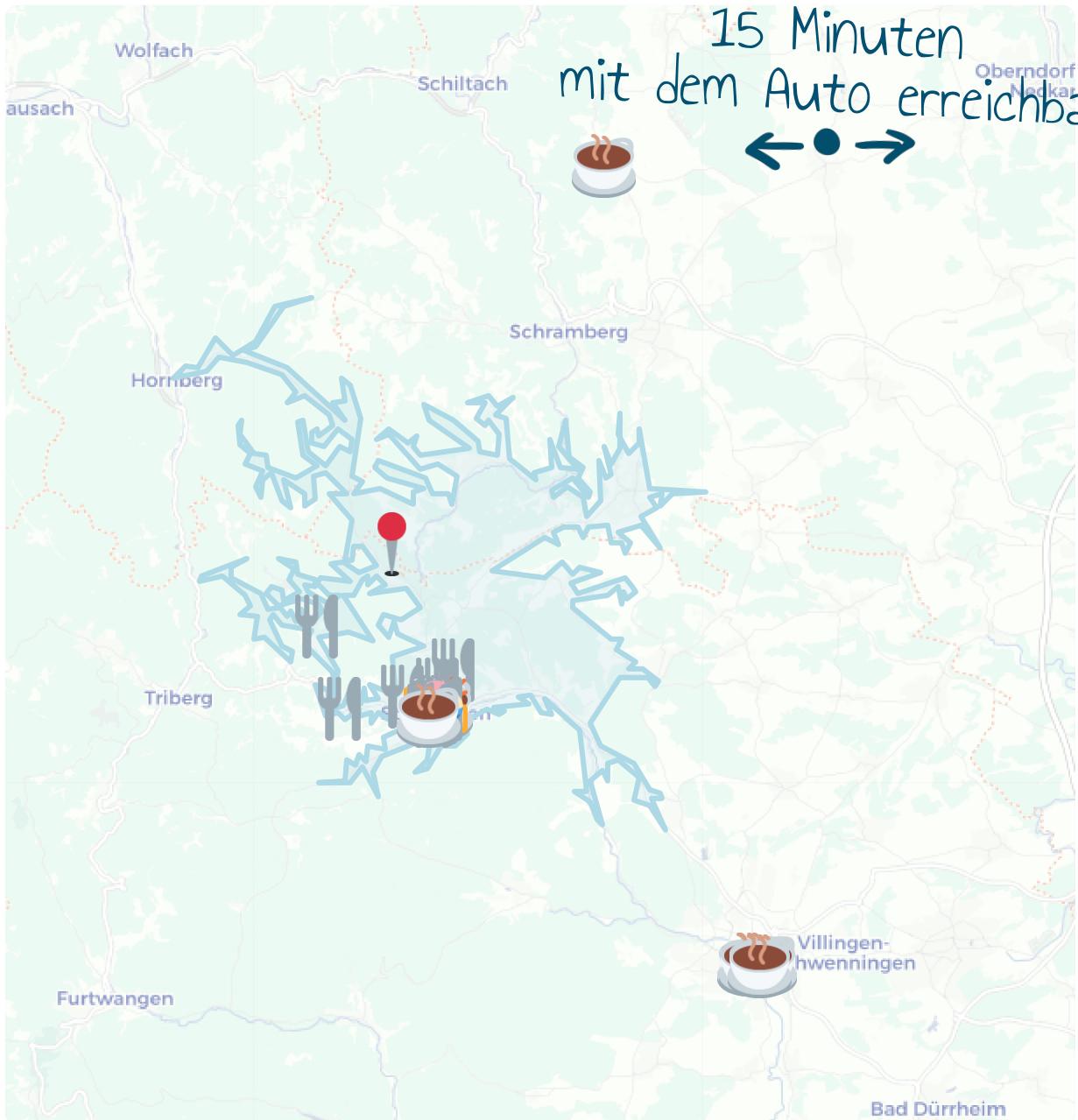
## APOTHEKEN

	Rathaus-Apotheke	8 Min. / 6,2 km
	Löwen-Apotheke Tennenbronn	8 Min. / 6,2 km
	St. Georgs-Apotheke	10 Min. / 6,5 km
	Luz'sche Stadt-Apotheke	25 Min. / 16,7 km

## KRANKENHAUS

	Onkologie - Asklepios Klinik Triberg	26 Min. / 17,2 km
--	--------------------------------------	-------------------

## 8 Gastronomieangebot in der Umgebung



### RESTAURANTS



Gasthaus Staude



816 Bewertungen €€

9 Min. / 3,3 km



WINTER GARTEN St. Georgen



14 Bewertungen

7 Min. / 4,1 km



Restaurant Hochwald



104 Bewertungen

7 Min. / 5,0 km



Gasthaus Zur Stadt Frankfurt



312 Bewertungen €€

10 Min. / 6,8 km

### CAFÉS



St. Georgen



9 Bewertungen

10 Min. / 6,4 km



Eis Café Cristallo



158 Bewertungen €€

10 Min. / 6,5 km



Café Vielfalt



12 Bewertungen

9 Min. / 6,3 km

# 9 Sportmöglichkeiten in der Umgebung



## SPORTMÖGLICHKEITEN

	Sports Field	4 Min. / 304 m	
	Sports Field	5 Min. / 3,4 km	
	Sports Field	3 Min. / 1,6 km	
	Tennisclub St. Georgen e.V.	7 Min. / 5,1 km	 66 Bewertungen 

## FITNESSSTUDIOS

	Sportschützenverein 1957 e.V.	6 Min. / 3,5 km	 6 Bewertungen 
	Trimm Dich Pfad - St. Georgen	7 Min. / 5,1 km	 8 Bewertungen 
	mein-gym Fitness St. Georgen im Schwarzwald	10 Min. / 5,3 km	 182 Bewertungen 
	GALIMAR Fitness	10 Min. / 5,3 km	

## DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt ([expowand.de/home](http://expowand.de/home)).

Version 1.0

Name: IAD Immobilien Agentur Deutschland  
GmbH

Analyse ID: 20250326258

Datum: 26.03.2025

## IMPRESSUM

Lead Value GmbH  
Siemensstraße 8  
40885 Ratingen

02102-3076863  
[info@leadvalue.de](mailto:info@leadvalue.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister  
Amtsgericht Düsseldorf  
HRB 83435

Ust-IdNr.: DE300912980

## QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

## URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

# Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Wir empfehlen Ihnen, zusätzlich ein Gutachten von unseren Immobilienexperten vor Ort erstellen zu lassen, um eine noch präzisere Einschätzung zu erhalten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Marcus Aiple

