

Immobilienmarkt

BADEN BADEN

2021/2022

Sandweier
seit 01.01.1975



Haueneberstein
seit 01.01.1974



Oos
seit 01.04.1928



Ebersteinburg
seit 01.01.1972



Balg
seit 01.04.1939



Kernstadt



Lichtental
seit 01.01.1909



Steinbach
seit 01.07.1972



Varnhalt
seit 01.07.1972



Neuweier
seit 01.07.1972



INHALT Immobilienmarkt 2021/2022		Seite
1.	Kleines Stadtporträt Baden-Baden	4
1.1+2	Fläche/ Bevölkerung	5
1.3	Bauzinsentwicklung	6
2.	Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes	
2.1	Allgemeine Ausführungen zum Immobilienmarktbericht	6
3.	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	
3.1	Einrichtung, Aufgaben	7
3.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	8
3.3	Tätigkeiten und gesetzl. Grundlagen	9
4.	Immobilienmarkt 2021-2022	
4.1	Überblick	10
4.2	Anzahl der Kaufverträge u. Kauffälle, Geld-u. Flächenumsätze im Jahresvergleich	11
4.3	Geldumsätze nach Gemarkungen	12
5.	Die verschiedenen Grundstücksarten	
5.1	Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze bebauter Grundstücke	13 - 14
5.1.1	Kaufpreise WGH/MFH und im Jahresvergleich	15
5.2	Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze unbebauter Bauflächen	16
5.2.1	Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze land- und forstwirtschaftlicher Flächen	17
5.2.2	Durchschnittswerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.3	Kauffälle und Geldumsätze von Wohnungs- und Teileigentum	19
5.3.1	Preisindices von Wohnungseigentum in Abhängigkeit zum Baujahr (bei LK 3,5) Durchschnittspreise für Garagen + PKW-Stellplätze	20 - 21
5.3.2	Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Lageklasse und Baujahr	22
5.3.3	Preisentwicklung von Neubauwohnungseigentum	23
6.	Bodenrichtwerte	25
6.1	Bodenrichtwert-Indexreihe	
6.2	Bodenrichtwert-Indexreihe Innenstadt	
7.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
7.1	Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)	25 - 26
7.2	Sachwertfaktoren	27
7.2.1	Sachwertfaktoren für Villen	28
7.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser u. Doppelhaushälften	29
7.2.3	Sachwertfaktoren für Reihen- u. Reihenendhäuser	30
7.3	Vergleichsfaktoren	
7.3.1	Kaufpreise (€/m ² -WFL) von Villenobjekten in Abhängigkeit zur Wohnflächengröße	31
7.3.2	Kaufpreise (€/m ² -WFL) freistehender EFH u. DHH in Abhängigkeit zu Lageklasse und Baujahr	32
7.3.3	Kaufpreise (€/m ² -WFL) von REH/RH in Abhängigkeit zum Baujahr (in LK 3-5)	33
8.	Wohnlagenklassifizierung	34 - 35