

Immobilienmarkt BADEN BADEN 2023/2024

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 2023/2024		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 2023-2024	
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 Diagramme zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen	18 19
5.3	Kauffälle und Geldumsätze von Wohnungs- und Teileigentum	20
5.3.1	Preisindizes von Wohnungseigentum in Abhängigkeit zum Baujahr (bei LK 3,5) Durchschnittspreise für Garagen + PKW-Stellplätze	21 - 22
5.3.2	Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Lageklasse und Baujahr	23
5.3.3	Preisentwicklung von Neubauwohnungseigentum	24
6.	Bodenrichtwerte	26
6.1	Bodenrichtwert-Indexreihe	
6.2	Bodenrichtwert-Indexreihe Innenstadt	
7.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
7.1	Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)	26 - 27
7.2	Sachwertfaktoren	28
7.2.1	Sachwertfaktoren für Villen	29
7.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser u. Doppelhaushälften	30
7.2.3	Sachwertfaktoren für Reihen- u. Reihenendhäuser	31
7.3	Vergleichsfaktoren	
7.3.1	Kaufpreise (€/m ² -WFL) von Villenobjekten in Abhängigkeit zur Wohnflächengröße	32
7.3.2	Kaufpreise (€/m ² -WFL) freistehender EFH u. DHH in Abhängigkeit zu Lageklasse und Baujahr	33
7.3.3	Kaufpreise (€/m ² -WFL) von REH/RH in Abhängigkeit zum Baujahr (in LK 3-5)	34
8.	Wohnlagenklassifizierung	35 - 36