INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis 7

1. Gutachterausschuss und Wertermittlung 8

1.1. Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben 8

1.2. Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes 9

1.3. Verkehrswert und Verkehrswertermittlung 10

1.4. Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Rastatt 12

1.5. Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse 13

2. Rahmendaten der Region 14

2.1. Allgemeine Informationen und Statistiken 14

2.2. Altersstruktur der Bevölkerung 16

2.3. Überflutungsflächen (Hochwassergefahrenkarte) 17

2.4. Einzelhandel-Schwerpunkte 18

2.5. Breitband- und Glasfaserausbau 18

3. Gemeindeporträts 19

3.1. Rastatt 19

3.2. Au am Rhein 20

3.3. Bietigheim 20

3.4. Durmersheim 21

3.5. Elchesheim-Illingen 21

3.6. Iffezheim 22

3.7. Muggensturm 22

3.8. Ötigheim 23

3.9. Steinmauern 23

4. Immobilienmarkt 24

4.1. Grundstücksverkehr 24

4.2. Wertumsätze 30

4.3. Flächenumsätze 34

4.4. Preisniveau und Marktgeschehen 37

4.4.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 38

4.4.2. Reihen- und Doppelhäuser 40

4.4.3. Mehrfamilienhäuser 42

4.4.4. Wohn- und Geschäftshäuser 43

4.4.5. Produktionsgebäude 44
4.4.6. Wohnungseigentum 45
4.4.7. Tiefgaragen- und Garagenstellplätze 49
4.4.8. Unbebaute Flächen 49
4.5. Sonstige Informationen zum Immobilienmarkt 50
4.5.1. Energiearten 50
4.5.2. Bautätigkeit 50

5. Für die Wertermittlung erforderliche Daten 51
5.1. Sachwertfaktoren 51
5.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 54
5.1.2. Reihenend- und Doppelhäuser 56
5.1.3. Reihenmittelhäuser 58
5.2. Liegenschaftszinssätze 60
5.2.1. Ein- und Zweifamilienhäuser 61
5.2.2. Wohnungseigentum 63
5.2.3. Weitere Immobilienarten 65
5.3. Indexreihen 66
5.3.1. Indexreihe für Wohnungseigentum 66
5.3.2. Bodenrichtwertindex (Baureifes Land) 67
5.4. Umrechnungskoeffizienten 68
5.4.1. Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum 68
5.4.2. Umrechnungskoeffizienten für bebaute und unbebaute Grundstücke 68
5.5. Regionalfaktor 69
5.6. Bodenrichtwerte 70
5.7. Wertansätze für sonstige Flächen 72
5.7.1. Hinterland 72
5.7.2. Forstwirtschaftliche Flächen 72
5.7.3. Gemeinbedarfsflächen 73
5.7.4. Bauflächen für Energieerzeugung 73

6. Sonstige Informationen 74
6.1. Modellansätze Gesamtnutzungsdauer 74
6.2. Gebühren des Gutachterausschusses 75
6.3. Weiterführende Informationsquellen 76

Begriffsdefinitionen 77