

Immobilienmarkt- bericht 2016

Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Bereich der kreisfreien Stadt
Bayreuth



BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2016 -

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth

Impressum

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Postanschrift: Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth
oder 95410 Bayreuth, Postfach 10 10 52

Büroanschrift: Luitpoldplatz 3 (Schlossgalerie)

Telefon: 0921 / 25 -1462
-1246
-1452

Fax: 0921 / 25 -1585

E-Mail: gutachtergeschaeftsstelle@stadt.bayreuth.de

Gebühr: 25,- €

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Veröffentlicht: 19.05.2017

IMPRESSUM

1	DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	1
1.1	DER GUTACHTERAUSSCHUSS	1
1.2	BESETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	2
1.3	AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE	3
1.3.1	FÜHREN DER KAUFPREISSAMMLUNG	3
1.3.2	AUSKUNFT AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG	3
1.3.3	AUSWERTUNG DER KAUFPREISSAMMLUNG UND ERMITTLUNG SONSTIGER DATEN	3
1.3.4	ERSTELLEN DER BODENRICHTWERTKARTE	4
1.3.5	ERSTELLEN VON VERKEHRSWERTGUTACHTEN	4
1.3.6	MIETENÜBERSICHT	4
2	ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH	5
3	IMMOBILIENMARKT 2016	6
3.1	METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS	6
3.2	VERTRAGSAUFKOMMEN	7
3.3	GELDUMSATZ	9
3.4	IMMOBILIENKAUF	12
3.4.1	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	12
3.4.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
3.5	NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB	14
3.5.1	WOHNUNGSEIGENTUM	14
3.5.2	WOHNHÄUSER	15
3.6	DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	16
3.6.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
3.6.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
3.6.3	WOHNUNGSEIGENTUM	22
3.6.4	KFZ-STELLPLÄTZE	28
4	SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG	30
4.1	INDEXREIHEN	30
4.1.1	BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	30
4.1.2	PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	34
4.2	VERGLEICHSAKTOREN	42
4.2.1	ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	42
4.2.2	GEBÄUDEFAKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	45
4.3	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	48
4.3.1	EIGENTUMSWOHNUNGEN	51
4.3.2	WOHNHÄUSER	52
4.3.3	ERGEBNISÜBERSICHT EIGENTUMSWOHNUNGEN UND WOHNHÄUSER	53
4.3.4	WEITERE OBJEKTARTEN	54
4.4	SACHWERTFAKTOREN	55
4.4.1	SACHWERTVERFAHREN: EINFLUSS DER SACHWERTRICHTLINIE VOM 05. SEPTEMBER 2012	55
4.4.2	VORGEHEN UND MODELLANSATZ	57

4.4.3	ERMITTLUNG DER SACHWERTE	58
4.4.4	ERMITTLUNG DER SACHWERTFAKTOREN	59
4.4.5	SACHWERTFAKTOREN FÜR BAYREUTH	62
5	BAYREUTHER MIETENÜBERSICHT	65
5.1	VORBEMERKUNG	65
5.2	WOHNHÄUSER	66
5.3	WOHNUNGEN	67
5.4	NEBENKOSTEN VON WOHNUNGEN	70
5.5	KFZ-STELLPLÄTZE	73
5.6	GEWERBLICHE MIETEN	74
5.6.1	LÄDEN INNERHALB DER FUßGÄNGERZONE	74
5.6.2	LÄDEN AUßERHALB DER FUßGÄNGERZONE	75
5.6.3	BÜROS UND PRAXEN	76
5.6.4	PRODUKTION/WERKSTÄTTEN UND LAGER/AUSSTELLUNGEN	77
6	ANHANG	78

1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

1.1 Der Gutachterausschuss

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Diese sind bei den Landratsämtern für den Bereich des Landkreises und bei jeder kreisfreien Stadt für das Stadtgebiet zuständig.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB aufgeführt. Diese sind im Besonderen

- die Erstattung von Verkehrswertgutachten,
- das Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie
- die Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung notwendiger Daten.

Als landesrechtliche Vorschrift gilt die **Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch** (BayGaV). In der BayGaV sind die Besetzung des Gutachterausschusses und die Aufgaben des Ausschusses und dessen Geschäftsstelle geregelt.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden die Geschäfte des Gutachterausschusses führt.

1.2 Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender

derzeit unbesetzt

Stellvertreter

Dipl.-Ing. (FH) Alexander Glaser	Bauingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Peter Linhardt	Baurat

Juristen

Ruth Fichtner	Rechtsdirektorin
---------------	------------------

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Peter Anders	ö. b. u. v. Sachverständiger
Dipl.-Ing. Jürgen Dohrmann	Ltd. Baudirektor a. D.
Dipl.-Ing. (FH) Horst Grüner	Architekt
Dipl.-Ing. (FH) Edda Heinz	ö. b. u. v. Sachverständige
Thomas Pittroff	ö. b. u. v. Sachverständiger
Gert Schultheiß	ö. b. u. v. Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH) Paul Schwind	Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Hans-Dieter Striedl	Ltd. Baudirektor a. D.
Dipl.-Ing. Friedrich Taubmann	Ltd. Baudirektor a. D.
Bernd Wehner	Sachverständiger HypZert (S)

Vertreter der Finanzverwaltung

Dipl.-Fin.w. (FH) Doris Müller	Steueramtsfrau
Dipl.-Fin.w. (FH) Ludwig Spitaler	Steueramtsrat

Bediensteter Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Dipl.-Ing. Hermann Pröbß	Vermessungsdirektor
--------------------------	---------------------

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

1.3.1 Führen der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle führt eine Kaufpreissammlung, die die wesentliche Informationsgrundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle darstellt. Hier werden die wertrelevanten Daten aus und zu Grundstücksverträgen erfasst und ausgewertet. Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 195 (1) BauGB:

"Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden."

Der Gutachterausschuss kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst die wertrelevanten Daten aus den Notarverträgen und sendet dem Eigentümer einen Fragebogen zu, in welchem für die weitere Auswertung notwendige Angaben abgefragt werden. Die Rücklaufquote betrug für das Berichtsjahr 2016 rd. 57 %.

1.3.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nach § 195 (3) BauGB und § 11 BayGaV sind auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit hierbei ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann. Solche Auskünfte erhalten Personen, die mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst sind, z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder sonstige qualifizierte Sachverständige bei Nachweis eines Gutachtenauftrags. Auskünfte dürfen nur erteilt werden, soweit sie dem Zweck einer Wertermittlung zu Grunde liegen und sind dahingehend zu anonymisieren, dass nicht auf Käufer bzw. Verkäufer zurückgeschlossen werden kann. Eine Weitergabe an unbefugte Dritte ist nicht zulässig, auf die Verschwiegenheitspflicht des Gutachters wird bei der Erteilung von Auskünften nochmals hingewiesen.

1.3.3 Auswertung der Kaufpreissammlung und Ermittlung sonstiger Daten

Die Auswertung der Kaufpreissammlung ist eine zentrale Aufgabe der Gutachtergeschäftsstelle. Hierbei werden aus den gesammelten Daten Statistiken und Übersichten erstellt, die den Grundstücksmarkt abbilden. Diese Daten sollen allen am Immobiliengeschehen Beteiligten (z. B. Gutachtern, Maklern, Versicherungen, Banken, Unternehmen, Käufern und Verkäufern) eine Hilfestellung geben. Die im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Informationen beinhalten wirtschaftliche und für die Wertermittlung relevante Daten wie zum Beispiel Vertrags-, Geld-, und Flächenumsatzzahlen, Indexreihen, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze etc.