

Immobilienmarkt- bericht 2018

Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Bereich der kreisfreien Stadt
Bayreuth



BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2018 -

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: 09.08.2019

BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT	1
IMPRESSUM	1
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 2018	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 HÄUSER	15
3.6 DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	16
3.6.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
3.6.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
3.6.3 WOHNUNGSEIGENTUM	23
3.6.4 KFZ-STELLPLÄTZE	29
4 SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG	31
4.1 INDEXREIHEN	31
4.1.1 BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	31
4.1.2 PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	35
4.2 VERGLEICHSAKTOREN	43
4.2.1 ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	43
4.2.2 GEBÄUDEFÄKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	46
4.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	49
4.3.1 EIGENTUMSWOHNUNGEN	52
4.3.2 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER	53
4.3.3 WOHNHÄUSER	54
4.3.4 ERGEBNISÜBERSICHT EIGENTUMSWOHNUNGEN UND WOHNHÄUSER	55
4.3.5 WEITERE OBJEKTARTEN	56
4.4 SACHWERTFAKTOREN	57
4.4.1 SACHWERTVERFAHREN: EINFLUSS DER SACHWERTRICHTLINIE VOM 05. SEPTEMBER 2012	57

4.4.2	VORGEHEN UND MODELLANSATZ	59
4.4.3	ERMITTLUNG DER SACHWERTE	60
4.4.4	ERMITTLUNG DER SACHWERTFAKTOREN	61
4.4.5	SACHWERTFAKTOREN FÜR BAYREUTH	64
5	BAYREUTHER MIETENÜBERSICHT	67
5.1	VORBEMERKUNG	67
5.2	WOHNHÄUSER	68
5.3	WOHNUNGEN	69
5.4	NEBENKOSTEN VON WOHNUNGEN	72
5.5	KFZ-STELLPLÄTZE	75
5.6	GEWERBLICHE MIETEN	76
5.6.1	LÄDEN INNERHALB DER GESCHÄFTSLAGEN (I A, I B, II A)	76
5.6.2	LÄDEN AUßERHALB DER GESCHÄFTSLAGEN	77
5.6.3	BÜROS UND PRAXEN	78
5.6.4	PRODUKTION/WERKSTÄTTEN UND LAGER/AUSSTELLUNGEN	79
6	EXTRA: MAKLERGEBÜHREN IN BAYREUTH	80
7	ANHANG	81