

# 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](mailto: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

<b>BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>1</b>
<b><u>1 DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1 DER GUTACHTERAUSSCHUSS</b>	<b>1</b>
<b>1.2 BESETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>2</b>
<b>1.3 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE</b>	<b>3</b>
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
<b><u>2 ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>3 IMMOBILIENMARKT 2018</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>3.1 METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS</b>	<b>6</b>
<b>3.2 VERTRAGSAUFKOMMEN</b>	<b>7</b>
<b>3.3 GELDUMSATZ</b>	<b>9</b>
<b>3.4 IMMOBILIENKAUF</b>	<b>12</b>
3.4.1 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	12
3.4.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
<b>3.5 NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB</b>	<b>14</b>
3.5.1 WOHNUNGSEIGENTUM	14
3.5.2 HÄUSER	15
<b>3.6 DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN</b>	<b>16</b>
3.6.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
3.6.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
3.6.3 WOHNUNGSEIGENTUM	23
3.6.4 KFZ-STELLPLÄTZE	29
<b><u>4 SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>4.1 INDEXREIHEN</b>	<b>31</b>
4.1.1 BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	31
4.1.2 PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	35
<b>4.2 VERGLEICHSAKTOREN</b>	<b>43</b>
4.2.1 ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	43
4.2.2 GEBÄUDEFÄKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	46
<b>4.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE</b>	<b>49</b>
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
<b>4.4 SACHWERTFAKTOREN</b>	<b>57</b>
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
<b>5</b>	<b>BAYREUTHER MIETENÜBERSICHT</b>	<b>67</b>
<b>5.1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>67</b>
<b>5.2</b>	<b>WOHNHÄUSER</b>	<b>68</b>
<b>5.3</b>	<b>WOHNUNGEN</b>	<b>69</b>
<b>5.4</b>	<b>NEBENKOSTEN VON WOHNUNGEN</b>	<b>72</b>
<b>5.5</b>	<b>KFZ-STELLPLÄTZE</b>	<b>75</b>
<b>5.6</b>	<b>GEWERBLICHE MIETEN</b>	<b>76</b>
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
<b>6</b>	<b>EXTRA: MAKLERGEBÜHREN IN BAYREUTH</b>	<b>80</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG</b>	<b>81</b>