

BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2019 -

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

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss 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: 07.08.2020

BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT		
IMPRE	SSUM	1
<u>1</u> <u>D</u>	ER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	1
1.1	DER GUTACHTERAUSSCHUSS	1
	BESETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	2
	AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE	3
1.3.1	FÜHREN DER KAUFPREISSAMMLUNG	3
1.3.2		3
1.3.3		3
1.3.4		4
1.3.5	ERSTELLEN VON VERKEHRSWERTGUTACHTEN	4
1.3.6	MIETENÜBERSICHT	4
<u>2</u> A	NGABEN ZUR STADT BAYREUTH	5
3 IN	/MOBILIENMARKT 2019	6
<u> </u>	MINODIELINIANNI 2013	<u> </u>
2.4		
3.1	METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS	6
3.2	VERTRAGSAUFKOMMEN	7
3.3	GELDUMSATZ	9
_	IMMOBILIENKAUF	12
_	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	12
3.4.2		13
	NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB	14
3.5.1		14
3.5.2		15
	DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	16
3.6.1		16
3.6.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
3.6.3		23
3.6.4	KFZ-STELLPLÄTZE	29
<u>4</u> <u>S</u>	ONSTIGE 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	Vergleichsfaktoren	43
4.2.1	Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	43
4.2.2	GEBÄUDEFAKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	46
4.3	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	49
4.3.1	EIGENTUMSWOHNUNGEN	52
4.3.2		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	2 VORGEHEN UND MODELLANSATZ	57
4.4.3	B ERMITTLUNG DER SACHWERTE	58
4.4.4	4 Ermittlung der Sachwertfaktoren	59
4.4.5	SACHWERTFAKTOREN FÜR BAYREUTH	62
<u>5</u> <u>B</u>	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	L LÄDEN INNERHALB DER GESCHÄFTSLAGEN (I A, I B, II A)	74
5.6.2	LÄDEN AUßERHALB DER GESCHÄFTSLAGEN	75
5.6.3	B BÜROS UND PRAXEN	76
5.6.4	PRODUKTION/WERKSTÄTTEN UND LAGER/AUSSTELLUNGEN	77
6 A	ANHANG	78