

IMMOBILIENMARKT- BERICHT 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth



BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2020 -

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: Kanalstraße 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: 16.07.2021

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 2020	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 (EIN-/ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER, REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN)	14
3.6 DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	15
3.6.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	15
3.6.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	17
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 GEBÄUDEFÄKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	45
4.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	48
4.3.1 EIGENTUMSWOHNUNGEN	51
4.3.2 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER	52
4.3.3 WOHNHÄUSER	53

4.3.4	ERGEBNISÜBERSICHT EIGENTUMSWOHNUNGEN, WOHNHÄUSER UND MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER	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 FUßGÄNGERZONE	76
5.6.2	LÄDEN AUßERHALB DER FUßGÄNGERZONE	77
5.6.3	BÜROS UND PRAXEN	78
5.6.4	PRODUKTION/WERKSTÄTTEN UND LAGER/AUSSTELLUNGEN	79
6	ANHANG	80