

# IMMOBILIENMARKT- BERICHT 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth



---

## **BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT**

- Berichtsjahr 2021 -

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: [gutachtergeschaefsstelle@stadt.bayreuth.de](mailto:gutachtergeschaefsstelle@stadt.bayreuth.de)

Gebühr: 25,- €

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

Veröffentlicht: 29.07.2022

---

# **BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT**

---

## **IMPRESSUM**

<b>1</b>	<b><u>DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE</u></b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>DER GUTACHTERAUSSCHUSS</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>BESETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>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>2</b>	<b><u>ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH</u></b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b><u>IMMOBILIENMARKT 2021</u></b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>VERTRAGSAUFKOMMEN</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>GELDUMSATZ</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>IMMOBILIENKAUF</b>	<b>12</b>
3.4.1	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	12
3.4.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
<b>3.5</b>	<b>NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB</b>	<b>14</b>
3.5.1	WOHNUNGSEIGENTUM	14
3.5.2	HÄUSER (EIN-/ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER, REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN)	14
<b>3.6</b>	<b>DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN</b>	<b>15</b>
3.6.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	15
3.6.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	17
3.6.3	WOHNUNGSEIGENTUM	22
3.6.4	KFZ-STELLPLÄTZE	28
<b>4</b>	<b><u>SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG</u></b>	<b>30</b>
<b>4.1</b>	<b>INDEXREIHEN</b>	<b>30</b>
4.1.1	BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	30
4.1.2	PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	34
<b>4.2</b>	<b>VERGLEICHSAKTOREN</b>	<b>42</b>
4.2.1	ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	42
4.2.2	GEBÄUDEFÄKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	45
<b>4.3</b>	<b>LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE</b>	<b>48</b>
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
<b>4.4</b>	<b>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>ANHANG</b>	<b>67</b>

---

## 5 Anhang

### Schutzgebühren

	bei Abholung	bei Versand
Immobilienmarktbericht Online unter <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>	25,00 Euro	27,56 Euro
Richtwertübersicht Online unter <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>	Dauerauskunft 200,00 €	Einzelauskunft 25,00 €

Abgabe nur solange der Vorrat reicht!

### Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
ETW	Eigentumswohnung(en)
GAA	Gutachterausschuss
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010
KM	Kaltmiete
LSZ	Liegenschaftszinssatz
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
RND	Restnutzungsdauer
RWK	Richtwertkarte
SW-RL	Sachwertrichtlinie
SW-F	Sachwertfaktor
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche