

# IMMOBILIENMARKT- BERICHT 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth



---

## **BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT**

- Berichtsjahr 2022 -

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](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. Irrtum vorbehalten.

Veröffentlicht: 25. August 2023

<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>2</u></b>
1.1 DER GUTACHTERAUSSCHUSS	2
1.2 BESETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	3
1.3 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE	4
1.3.1 FÜHREN DER KAUFPREISSAMMLUNG	4
1.3.2 AUSKUNFT AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG	4
1.3.3 AUSWERTUNG DER KAUFPREISSAMMLUNG UND ERMITTLUNG SONSTIGER DATEN	4
1.3.4 ERSTELLEN DER BODENRICHTWERTKARTE	5
1.3.5 ERSTELLEN VON VERKEHRSWERTGUTACHTEN	5
<b><u>2 ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>3 IMMOBILIENMARKT 2022</u></b>	<b><u>7</u></b>
3.1 METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS	7
3.2 VERTRAGSAUFKOMMEN	8
3.3 GELDUMSATZ	10
3.4 IMMOBILIENKAUF	13
3.4.1 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	13
3.4.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	14
3.5 NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB	15
3.5.1 WOHNUNGSEIGENTUM	15
3.5.2 EIN-/ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER, REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	16
3.5.3 NUTZUNG VON MEHRFAMILIEN-/WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSERN NACH DEM ERWERB	16
3.6 DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	17
3.6.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	17
3.6.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	19
3.6.3 WOHNUNGSEIGENTUM	24
3.6.4 KFZ-STELLPLÄTZE	30
<b><u>4 SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG</u></b>	<b><u>32</u></b>
4.1 INDEXREIHEN	32
4.1.1 BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	32
4.1.2 PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	36
4.2 VERGLEICHSAKTOREN	44
4.2.1 ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	45
4.2.2 GEBÄUDEFÄKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	47
4.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	49
4.3.1 EIGENTUMSWOHNUNGEN	53
4.3.2 WOHNHÄUSER	54
4.3.3 ERGEBNISÜBERSICHT	55
4.3.4 WEITERE OBJEKTARTEN	56
4.4 SACHWERTFAKTOREN	57
4.4.1 SACHWERTVERFAHREN	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	63
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>66</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
BGF	Bruttogrundfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
ETW	Eigentumswohnung(en)
GAA	Gutachterausschuss
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 2010	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
KM	Kaltmiete
NHK	Normalherstellungskosten
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
SW-F	Sachwertfaktor
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche