

IMMOBILIENMARKT- BERICHT 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth



BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2023 -

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 Postfach 10 10 52, 95410 Bayreuth

Büroanschrift: Wilhelm-Pitz-Straße 1, 95448 Bayreuth

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. Irrtum vorbehalten.

Veröffentlicht: 28.06.2024

BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT	1
IMPRESSUM	1
<u>1 DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE</u>	<u>2</u>
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
<u>2 ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH</u>	<u>6</u>
<u>3 IMMOBILIENMARKT 2023</u>	<u>7</u>
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
<u>4 SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG</u>	<u>32</u>
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 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER	54
4.3.3 WOHNHÄUSER	55
4.3.4 ERGEBNISÜBERSICHT	56
4.3.5 WEITERE OBJEKTARTEN	57
4.4 SACHWERTFAKTOREN	58

4.4.1	SACHWERTVERFAHREN	58
4.4.2	VORGEHEN UND MODELLANSATZ	60
4.4.3	ERMITTLUNG DER SACHWERTE	61
4.4.4	ERMITTLUNG DER SACHWERTFAKTOREN	62
4.4.5	SACHWERTFAKTOREN FÜR BAYREUTH	64
5	ANHANG	67

5 Anhang

Schutzgebühren

	bei Abholung	bei Versand
Immobilienmarktbericht Online unter www.boris-bayern.de	25,00 Euro	27,56 Euro
Richtwertübersicht Online unter www.boris-bayern.de	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