

Immobilienmarkt- bericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth



BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2024 -

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: gutachtergeschaefsstelle@stadt.bayreuth.de

Gebühr: 60,- €

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

Veröffentlicht: 23.05.2025

BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT	1
IMPRESSUM	1
1. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	2
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	5
1.3.4 ERSTELLEN DER BODENRICHTWERTKARTE	5
1.3.5 ERSTELLEN VON VERKEHRSWERTGUTACHTEN	5
2 ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH	6
3 IMMOBILIENMARKT 2024	8
3.1 METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS	8
3.2 VERTRAGSAUFKOMMEN	9
3.3 GELDUMSATZ	11
3.4 IMMOBILIENKAUF	15
3.4.1 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	15
3.4.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
3.5 NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB	17
3.5.1 WOHNUNGSEIGENTUM	17
3.5.2 EIN-/ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER, REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	18
3.5.3 NUTZUNG VON MEHRFAMILIEN-/ WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSERN NACH DEM ERWERB	19
3.6 DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	20
3.6.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	20
3.6.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22

3.6.3	WOHNUNGSEIGENTUM	28
3.6.4	KFZ-STELLPLÄTZE	35
4	SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG	37
4.1	INDEXREIHEN	37
4.1.1	BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	37
4.1.2	PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	42
4.2	VERGLEICHSAKTOREN	50
4.2.1	ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	51
4.2.2	GEBAUDEFAKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	54
4.3	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	57
4.3.1	EIGENTUMSWOHNUNGEN	63
4.3.2	MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER	65
4.3.3	WOHNHÄUSER	66
4.3.4	ERGEBNISÜBERSICHT	68
4.3.5	WEITERE OBJEKTARTEN	69
4.4	SACHWERTFAKTOREN	71
4.4.1	SACHWERTVERFAHREN	71
4.4.2	VORGEHEN UND MODELLANSATZ	74
4.4.3	ERMITTLUNG DER SACHWERTE	75
4.4.4	ERMITTLUNG DER SACHWERTFAKTOREN	76
4.4.5	SACHWERTFAKTOREN FÜR BAYREUTH	81
5	ANHANG	83

5 ANHANG

Schutzgebühren

	Abholung Printversion bzw. Download	bei Versand (Print)
Immobilienmarktbericht		
Online unter www.bayreuth.de oder www.boris-bayern.de	60,00 Euro	62,56 Euro
Richtwertübersicht	Dauerauskunft	Einzelauskunft
Online unter www.boris-bayern.de	200,00 €	25,00 €

Abgabe nur solange der Vorrat reicht!

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
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
Max	Maximum
Min	Minimum
MW	Mittelwert
NHK	Normalherstellungskosten
RND	Restnutzungsdauer
s, σ	Standardabweichung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
SW-F	Sachwertfaktor
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche