Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle**	**6**
1.1	Aufgaben	6
1.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	8
2	**Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Methodik**	**9**
2.1	Allgemeines	9
2.2	Zeitbezug	10
2.3	Besonderheiten im Jahr 2023	12
2.4	Begriffserläuterungen	13
3	**Grundstücksumsätze**	**17**
3.1	Urkunden	17
3.2	Übereignungsfälle nach Grundstückskategorien	19
3.2.1	Anzahl der Übereignungsfälle	19
3.2.2	Flächenumsatz	20
3.2.3	Geldumsatz	21
3.3	Unbebaute Grundstücke nach Teilmärkten	23
3.3.1	Anzahl der Kaufverträge	23
3.3.2	Flächenumsatz	25
3.3.3	Geldumsatz	27
3.4	Bebaute Grundstücke nach Teilmärkten	29
3.4.1	Anzahl der Kaufverträge	29
3.4.2	Flächenumsatz	31
3.4.3	Geldumsatz	32
3.5	Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten	33
3.5.1	Anzahl der Kaufverträge	33
3.5.2	Geldumsatz	36
3.5.3	Anzahl und Wohnfläche	38
3.6	Ergänzende Hinweise	39
3.6.1	Umsatzzahlen und Preisentwicklung	39
3.6.2	Reale Preisentwicklung	40
4	**Unbebaute Grundstücke**	**41**
4.1	Unbebaute Grundstücke für ein- und zweigeschossige Wohngebäude	41
4.1.1	Preisniveau	41
4.1.2	Abhängigkeit (Zeit)	41
4.1.3	Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	42
4.1.4	Abhängigkeiten (WGFZ, Bauplatzgröße und Teilbarkeit)	42
4.2	Unbebaute Grundstücke für mehrgeschossige Misch- oder Wohngebäude	45
4.2.1	Preisniveau	45
4.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	46
4.2.3	Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	46
4.2.4	Abhängigkeit (WGFZ)	47
4.3	Unbebaute Grundstücke für allgemein gewerbliche Nutzung	50
4.3.1	Preisniveau	50
4.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	50
4.3.3	Abhängigkeit (WGFZ)	51
4.3.4	Abhängigkeit (Fläche)	51

4.4	Unbebaute Grundstücke für Geschäftsgebäude	52
4.4.1	Preisniveau	52
4.4.2	Abhängigkeit (Zeit)	52
4.4.3	Abhängigkeit (WGFZ)	52
4.4.4	Abhängigkeit (Fläche)	53
4.5	Kleingärtnerische Nutzung	54
4.5.1	Preisniveau	54
4.5.2	Abhängigkeit (Zeit)	54
4.5.3	Abhängigkeit (Fläche)	54
4.5.4	Abhängigkeit (Gestaltung)	55
4.6	Agrarland, Wald, Bauerwartungsland, Rohbauland, bebauter Außenbereich sowie Wochenendhausgebiete	56
4.6.1	Preisniveau	56
4.6.2	Abhängigkeit (Zeit)	56
4.7	Langjährige Zeitindexreihen	57
4.8	Arrondierungsflächen	58
4.9	Bodenwertanteile bei bebauten Objekten	61
4.9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	61
4.9.2	Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil	63
4.9.3	Wohnungseigentum	65
4.10	Allgemeines zur Bodenrichtwertkarte	66
5	**Bebaute Grundstücke**	**68**
5.1	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	68
5.1.1	Preisniveau	68
5.1.2	Abhängigkeit (Zeit)	72
5.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	73
5.1.4	Kaufpreisrundung	80
5.2	Freistehende Häuser	82
5.2.1	Preisniveau	82
5.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	84
5.2.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	85
5.3	Mehrfamilienhäuser	87
5.3.1	Preisniveau	87
5.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	89
5.3.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	90
5.4	Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung	95
5.5	Mehrgeschossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung	95
6	**Wohnungs- und Teileigentum**	**96**
6.1	Wohnungen	96
6.1.1	Preisniveau	96
6.1.2	Abhängigkeiten (Zeit)	97
6.1.3	Vergleichsfaktoren	99
6.1.4	Abhängigkeit (Wohnfläche)	107
6.1.5	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	108
6.1.6	Abhängigkeit (nachträglich ausgebaute Wohnungen)	109
6.1.7	Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)	109
6.1.8	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	110
6.1.9	Abhängigkeit (Vermietung)	110
6.1.10	Abhängigkeit (Lage)	112

6.1.11 Abhängigkeit (mitverkaufte Kfz-Stellplätze) 116
6.1.12 Indirektes Vergleichswertverfahren 117

6.2 Nicht ausgebaute Dachräume 118

6.3 Gewerbeeinheiten (Teileigentum) 120
6.3.1 Büros und Praxen in Wohngebäuden 120

7 Kfz-Stellplätze 121

7.1 Preisniveau 121

7.2 Abhängigkeiten (Allgemeines) 122

8 Marktanpassung 123

8.1 Sachwertfaktoren 123
8.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 123
8.1.2 Andere Objekte 131

8.2 Erbbaurechtsfaktoren 132
8.2.1 Ein- oder Zweifamilienhäuser 132
8.2.2 Andere Objekte 133

9 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger 134

9.1 Ein- bis Dreifamilienhäuser 136

9.2 Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser 137

9.3 Geschäftshäuser im Bereich der Altstadt/Fußgängerzone 139

9.4 Gewerbeobjekte 139
9.4.1 Verbrauchermärkte, Fachmärkte 139
9.4.2 Produzierendes Gewerbe, Logistik- und Lagergebäude 140

9.5 Wohnungen 141
9.5.1 Abhängigkeit (Wohnfläche) 142
9.5.2 Abhängigkeit (Wohnungsalter) 143
9.5.3 Abhängigkeit (Lage im Hochhaus) 143
9.5.4 Abhängigkeit (Vermietung) 144
9.5.5 Abhängigkeit (Lage) 145

10 Mieten gewerblicher Räume 148

10.1 Mieten für Ladengeschäfte 148
10.1.1 Niveau der Mieten 148
10.1.2 Abhängigkeit (Nutzfläche) 151

10.2 Mieten für Büroflächen 152

10.3 Mieten für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen 152

11 Erbbaurecht und Erbbaugrundstück 153

11.1 Erbbaurecht 153

11.2 Erbbaugrundstück 153

12 Weitere Informationen 154

12.1 Allgemeine Stadtinformationen 154

12.2 Bezugsquelle des Mietenspiegels für Wohnungen 154

12.3 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Wirtschaftsregion Mittelfranken 155

13 Anlagen 156