

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b>	<b>6</b>
1.1 Aufgaben	6
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	8
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Methodik</b>	<b>9</b>
2.1 Allgemeines	9
2.2 Begriffserläuterungen	10
<b>3 Grundstücksumsätze</b>	<b>13</b>
3.1 Urkunden	13
3.2 Übereignungsfälle nach Grundstückskategorien	14
3.2.1 Anzahl der Übereignungsfälle	14
3.2.2 Flächenumsatz	16
3.2.3 Geldumsatz	17
3.3 Unbebaute Grundstücke nach Teilmärkten	19
3.3.1 Anzahl der Kaufverträge	19
3.3.2 Flächenumsatz	20
3.3.3 Geldumsatz	21
3.4 Bebaute Grundstücke nach Teilmärkten	22
3.4.1 Anzahl der Kaufverträge	22
3.4.2 Flächenumsatz	24
3.4.3 Geldumsatz	25
3.5 Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten	26
3.5.1 Anzahl der Kaufverträge	26
3.5.2 Geldumsatz	28
3.6 Ergänzende Hinweise	30
3.6.1 Umsatzzahlen und Preisentwicklung	30
3.6.2 Reale Preisentwicklung	31
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
4.1 Unbebaute Grundstücke für ein- und zweigeschossige Wohngebäude	32
4.1.1 Preisniveau	32
4.1.2 Abhängigkeit (Zeit)	32
4.1.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	33
4.1.4 Abhängigkeiten (WGFZ, Bauplatzgröße und Teilbarkeit)	33
4.2 Unbebaute Grundstücke für mehrgeschossige Misch- oder Wohngebäude	36
4.2.1 Preisniveau	36
4.2.2 Abhängigkeit (Zeit)	37
4.2.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	37
4.2.4 Abhängigkeit (WGFZ)	38
4.3 Unbebaute Grundstücke für allgemein gewerbliche Nutzung	40
4.3.1 Preisniveau	40
4.3.2 Abhängigkeit (Zeit)	40
4.3.3 Abhängigkeit (WGFZ)	41
4.3.4 Abhängigkeit (Fläche)	41
4.4 Unbebaute Grundstücke für Geschäftsgebäude	42
4.4.1 Preisniveau	42
4.4.2 Abhängigkeit (Zeit)	42

4.4.3	Abhängigkeit (WGFZ)	43
4.4.4	Abhängigkeit (Fläche)	44
4.5	Kleingärtnerische Nutzung	45
4.5.1	Preisniveau	45
4.5.2	Abhängigkeit (Zeit)	45
4.5.3	Abhängigkeit (Fläche)	45
4.5.4	Abhängigkeit (Gestaltung)	46
4.6	Agrarland, Wald, Bauerwartungsland, Rohbauland, bebauter Außenbereich sowie Wochenendhausgebiete	47
4.6.1	Preisniveau	47
4.6.2	Abhängigkeit (Zeit)	47
4.7	Langjährige Zeitindexreihen	48
4.8	Arrondierungsflächen	49
4.9	Bodenwertanteile bei bebauten Objekten	52
4.9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	52
4.9.2	Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil	54
4.9.3	Wohnungseigentum	56
4.10	Allgemeines zur Bodenrichtwertkarte	57
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>59</b>
5.1	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	59
5.1.1	Preisniveau	59
5.1.2	Abhängigkeit (Zeit)	63
5.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	64
5.1.4	Kaufpreisrundung	71
5.2	Freistehende Häuser	73
5.2.1	Preisniveau	73
5.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	75
5.2.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	76
5.3	Mehrfamilienhäuser	78
5.3.1	Preisniveau	78
5.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	80
5.3.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	81
5.4	Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung	86
5.5	Mehrgeschossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung	86
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>87</b>
6.1	Wohnungen	87
6.1.1	Preisniveau (Vergleichsfaktoren)	87
6.1.2	Abhängigkeiten (Zeit)	95
6.1.3	Abhängigkeit (Wohnfläche)	97
6.1.4	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	99
6.1.5	Abhängigkeit (nachträglich ausgebaute Wohnungen)	100
6.1.6	Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)	100
6.1.7	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	101
6.1.8	Abhängigkeit (Vermietung)	101
6.1.9	Abhängigkeit (Lage)	103
6.1.10	Abhängigkeit (mitverkaufte Kfz-Stellplätze)	107
6.1.11	Indirektes Vergleichswertverfahren	108
6.2	Nicht ausgebaute Dachräume	109

6.3	Gewerbeeinheiten (Teileigentum)	111
6.3.1	Büros und Praxen in Wohngebäuden	111
<b>7</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>	<b>112</b>
7.1	Preisniveau	112
7.2	Abhängigkeiten (Allgemeines)	113
<b>8</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	<b>114</b>
8.1	Sachwertfaktoren	114
8.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	114
8.1.2	Andere Objekte	122
8.2	Erbbaurechtsfaktoren	123
8.2.1	Ein- oder Zweifamilienhäuser	123
8.2.2	Andere Objekte	124
<b>9</b>	<b>Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger</b>	<b>125</b>
9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	126
9.2	Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil	127
9.3	Wohn- und Geschäftshäuser	129
9.4	Geschäftshäuser im Bereich der Altstadt/Fußgängerzone	130
9.5	Gewerbeobjekte	130
9.5.1	Verbrauchermärkte, Fachmärkte	130
9.5.2	Produzierendes Gewerbe, Logistik- und Lagergebäude	131
9.6	Wohnungen	132
9.6.1	Abhängigkeit (Wohnfläche)	133
9.6.2	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	134
9.6.3	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	134
9.6.4	Abhängigkeit (Vermietung)	135
9.6.5	Abhängigkeit (Lage)	136
<b>10</b>	<b>Mieten gewerblicher Räume</b>	<b>141</b>
10.1	Mieten für Ladengeschäfte	141
10.1.1	Niveau der Mieten	141
10.1.2	Abhängigkeit (Nutzfläche)	144
10.2	Mieten für Büroflächen	145
10.3	Mieten für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen	145
<b>11</b>	<b>Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</b>	<b>146</b>
11.1	Erbbaurecht	146
11.2	Erbbaugrundstück	146
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>147</b>
12.1	Allgemeine Stadtinformationen	147
12.2	Bezugsquelle des Mietenspiegels für Wohnungen	147
12.3	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Wirtschaftsregion Mittelfranken	148
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>150</b>