

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 Begriffserläuterungen	10
3 Grundstücksumsätze	13
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	21
3.3.3 Geldumsatz	23
3.4 Bebaute Grundstücke nach Teilmärkten	25
3.4.1 Anzahl der Kaufverträge	25
3.4.2 Flächenumsatz	27
3.4.3 Geldumsatz	28
3.5 Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten	29
3.5.1 Anzahl der Kaufverträge	29
3.5.2 Geldumsatz	32
3.5.3 Anzahl und Wohnfläche	34
3.6 Ergänzende Hinweise	35
3.6.1 Umsatzzahlen und Preisentwicklung	35
3.6.2 Reale Preisentwicklung	36
4 Unbebaute Grundstücke	37
4.1 Unbebaute Grundstücke für ein- und zweigeschossige Wohngebäude	37
4.1.1 Preisniveau	37
4.1.2 Abhängigkeit (Zeit)	37
4.1.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	38
4.1.4 Abhängigkeiten (WGFZ, Bauplatzgröße und Teilbarkeit)	38
4.2 Unbebaute Grundstücke für mehrgeschossige Misch- oder Wohngebäude	41
4.2.1 Preisniveau	41
4.2.2 Abhängigkeit (Zeit)	42
4.2.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	42
4.2.4 Abhängigkeit (WGFZ)	43
4.3 Unbebaute Grundstücke für allgemein gewerbliche Nutzung	46
4.3.1 Preisniveau	46
4.3.2 Abhängigkeit (Zeit)	46
4.3.3 Abhängigkeit (WGFZ)	47
4.3.4 Abhängigkeit (Fläche)	47
4.4 Unbebaute Grundstücke für Geschäftsgebäude	48
4.4.1 Preisniveau	48

4.4.2	Abhängigkeit (Zeit)	48
4.4.3	Abhängigkeit (WGFZ)	48
4.4.4	Abhängigkeit (Fläche)	49
4.5	Kleingärtnerische Nutzung	50
4.5.1	Preisniveau	50
4.5.2	Abhängigkeit (Zeit)	50
4.5.3	Abhängigkeit (Fläche)	50
4.5.4	Abhängigkeit (Gestaltung)	51
4.6	Agrarland, Wald, Bauerwartungsland, Rohbauland, bebauter Außenbereich sowie Wochenendhausgebiete	52
4.6.1	Preisniveau	52
4.6.2	Abhängigkeit (Zeit)	52
4.7	Langjährige Zeitindexreihen	53
4.8	Arrondierungsflächen	54
4.9	Bodenwertanteile bei bebauten Objekten	57
4.9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	57
4.9.2	Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil	59
4.9.3	Wohnungseigentum	61
4.10	Allgemeines zur Bodenrichtwertkarte	62
5	Bebaute Grundstücke	64
5.1	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	64
5.1.1	Preisniveau	64
5.1.2	Abhängigkeit (Zeit)	68
5.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	69
5.1.4	Kaufpreisrundung	76
5.2	Freistehende Häuser	78
5.2.1	Preisniveau	78
5.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	80
5.2.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	81
5.3	Mehrfamilienhäuser	83
5.3.1	Preisniveau	83
5.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	85
5.3.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	86
5.4	Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung	91
5.5	Mehrgeschossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung	91
6	Wohnungs- und Teileigentum	92
6.1	Wohnungen	92
6.1.1	Preisniveau	92
6.1.2	Abhängigkeiten (Zeit)	93
6.1.3	Vergleichsfaktoren	95
6.1.4	Abhängigkeit (Wohnfläche)	103
6.1.5	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	104
6.1.6	Abhängigkeit (nachträglich ausgebaute Wohnungen)	105
6.1.7	Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)	105
6.1.8	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	106
6.1.9	Abhängigkeit (Vermietung)	106
6.1.10	Abhängigkeit (Lage)	108
6.1.11	Abhängigkeit (mitverkaufte Kfz-Stellplätze)	112
6.1.12	Indirektes Vergleichswertverfahren	113

6.2	Nicht ausgebaute Dachräume	114
6.3	Gewerbeneinheiten (Teileigentum)	116
6.3.1	Büros und Praxen in Wohngebäuden	116
7	Kfz-Stellplätze	117
7.1	Preisniveau	117
7.2	Abhängigkeiten (Allgemeines)	118
8	Marktanpassung	119
8.1	Sachwertfaktoren	119
8.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	119
8.1.2	Andere Objekte	127
8.2	Erbbaurechtsfaktoren	128
8.2.1	Ein- oder Zweifamilienhäuser	128
8.2.2	Andere Objekte	129
9	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger	130
9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	131
9.2	Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser	132
9.3	Geschäftshäuser im Bereich der Altstadt/Fußgängerzone	134
9.4	Gewerbeobjekte	134
9.4.1	Verbrauchermärkte, Fachmärkte	134
9.4.2	Produzierendes Gewerbe, Logistik- und Lagergebäude	135
9.5	Wohnungen	136
9.5.1	Abhängigkeit (Wohnfläche)	137
9.5.2	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	138
9.5.3	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	138
9.5.4	Abhängigkeit (Vermietung)	139
9.5.5	Abhängigkeit (Lage)	140
10	Mieten gewerblicher Räume	143
10.1	Mieten für Ladengeschäfte	143
10.1.1	Niveau der Mieten	143
10.1.2	Abhängigkeit (Nutzfläche)	146
10.2	Mieten für Büroflächen	147
10.3	Mieten für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen	147
11	Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	148
11.1	Erbbaurecht	148
11.2	Erbbaugrundstück	148
12	Weitere Informationen	149
12.1	Allgemeine Stadtinformationen	149
12.2	Bezugsquelle des Mietenspiegels für Wohnungen	149
12.3	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Wirtschaftsregion Mittelfranken	150
13	Anlagen	152