

## 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 Zeitbezug	10
2.3 Begriffserläuterungen	12
<b>3 Grundstücksumsätze</b>	<b>16</b>
3.1 Urkunden	16
3.2 Übereignungsfälle nach Grundstückskategorien	18
3.2.1 Anzahl der Übereignungsfälle	18
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
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>41</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>68</b>
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	79
5.2	Freistehende Häuser	81
5.2.1	Preisniveau	81
5.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	83
5.2.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	84
5.3	Mehrfamilienhäuser	86
5.3.1	Preisniveau	86
5.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	88
5.3.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	89
5.4	Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung	94
5.5	Mehrgeschossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung	94
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>95</b>
6.1	Wohnungen	95
6.1.1	Preisniveau	95
6.1.2	Abhängigkeiten (Zeit)	96
6.1.3	Vergleichsfaktoren	98
6.1.4	Abhängigkeit (Wohnfläche)	106
6.1.5	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	107
6.1.6	Abhängigkeit (nachträglich ausgebaute Wohnungen)	108
6.1.7	Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)	108
6.1.8	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	109
6.1.9	Abhängigkeit (Vermietung)	109

6.1.10	Abhängigkeit (Lage)	111
6.1.11	Abhängigkeit (mitverkaufte Kfz-Stellplätze)	115
6.1.12	Indirektes Vergleichswertverfahren	116
6.2	Nicht ausgebaute Dachräume	117
6.3	Gewerbeeinheiten (Teileigentum)	119
6.3.1	Büros und Praxen in Wohngebäuden	119
<b>7</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>	<b>120</b>
7.1	Preisniveau	120
7.2	Abhängigkeiten (Allgemeines)	121
<b>8</b>	<b>Marktanpassung</b>	<b>122</b>
8.1	Sachwertfaktoren	122
8.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	122
8.1.2	Andere Objekte	130
8.2	Erbbaurechtsfaktoren	131
8.2.1	Ein- oder Zweifamilienhäuser	131
8.2.2	Andere Objekte	132
<b>9</b>	<b>Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger</b>	<b>133</b>
9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	135
9.2	Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser	136
9.3	Geschäftshäuser im Bereich der Altstadt/Fußgängerzone	138
9.4	Gewerbeobjekte	138
9.4.1	Verbrauchermärkte, Fachmärkte	138
9.4.2	Produzierendes Gewerbe, Logistik- und Lagergebäude	139
9.5	Wohnungen	140
9.5.1	Abhängigkeit (Wohnfläche)	141
9.5.2	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	142
9.5.3	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	142
9.5.4	Abhängigkeit (Vermietung)	143
9.5.5	Abhängigkeit (Lage)	144
<b>10</b>	<b>Mieten gewerblicher Räume</b>	<b>147</b>
10.1	Mieten für Ladengeschäfte	147
10.1.1	Niveau der Mieten	147
10.1.2	Abhängigkeit (Nutzfläche)	150
10.2	Mieten für Büroflächen	151
10.3	Mieten für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen	151
<b>11</b>	<b>Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</b>	<b>152</b>
11.1	Erbbaurecht	152
11.2	Erbbaugrundstück	152
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>153</b>
12.1	Allgemeine Stadtinformationen	153
12.2	Bezugsquelle des Mietenspiegels für Wohnungen	153
12.3	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Wirtschaftsregion Mittelfranken	154
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>155</b>