

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 Begriffserläuterungen	12
3 Grundstücksumsätze	16
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	33
3.5 Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten	35
3.5.1 Anzahl der Kaufverträge	35
3.5.2 Geldumsatz	38
3.5.3 Anzahl und Wohnfläche	40
3.6 Ergänzende Hinweise	41
3.6.1 Umsatzzahlen und Preisentwicklung	41
3.6.2 Reale Preisentwicklung	42
4 Unbebaute Grundstücke	43
4.1 Unbebaute Grundstücke für ein- und zweigeschossige Wohngebäude	43
4.1.1 Preisniveau	43
4.1.2 Abhängigkeit (Zeit)	43
4.1.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	44
4.1.4 Abhängigkeiten (WGFZ, Bauplatzgröße und Teilbarkeit)	44
4.2 Unbebaute Grundstücke für mehrgeschossige Misch- oder Wohngebäude	47
4.2.1 Preisniveau	47
4.2.2 Abhängigkeit (Zeit)	48
4.2.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	48
4.2.4 Abhängigkeit (WGFZ)	49
4.3 Unbebaute Grundstücke für allgemein gewerbliche Nutzung	52
4.3.1 Preisniveau	52
4.3.2 Abhängigkeit (Zeit)	52
4.3.3 Abhängigkeit (WGFZ)	53
4.3.4 Abhängigkeit (Fläche)	53

4.4	Unbebaute Grundstücke für Geschäftsgebäude	54
4.4.1	Preisniveau	54
4.4.2	Abhängigkeit (Zeit)	54
4.4.3	Abhängigkeit (WGFZ)	54
4.4.4	Abhängigkeit (Fläche)	55
4.5	Freizeitgartenflächen und Kleingartenflächen	56
4.5.1	Preisniveau	56
4.5.2	Abhängigkeit (Zeit)	56
4.5.3	Abhängigkeit (Fläche)	56
4.5.4	Abhängigkeit (Gestaltung)	57
4.6	Agrarland, Wald, Bauerwartungsland, Rohbauland, bebauter Außenbereich sowie Wochenendhausgebiete	58
4.6.1	Preisniveau	58
4.6.2	Abhängigkeit (Zeit)	58
4.7	Langjährige Zeitindexreihen	59
4.8	Arrondierungsflächen	60
4.9	Bodenwertanteile bei bebauten Objekten	63
4.9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	63
4.9.2	Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil	65
4.9.3	Wohnungseigentum	67
4.10	Allgemeines zur Bodenrichtwertkarte	68
5	Bebaute Grundstücke	70
5.1	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	70
5.1.1	Preisniveau	70
5.1.2	Abhängigkeit (Zeit)	74
5.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	75
5.1.4	Kaufpreisrundung	81
5.2	Freistehende Häuser	83
5.2.1	Preisniveau	83
5.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	85
5.2.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	86
5.3	Mehrfamilienhäuser	88
5.3.1	Preisniveau	88
5.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	90
5.3.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	91
5.4	Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung	96
5.5	Mehrgeschossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung	96
6	Wohnungs- und Teileigentum	97
6.1	Wohnungen	97
6.1.1	Preisniveau	97
6.1.2	Abhängigkeiten (Zeit)	98
6.1.3	Vergleichsfaktoren	100
6.1.4	Abhängigkeit (Wohnfläche)	108
6.1.5	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	109
6.1.6	Abhängigkeit (nachträglich ausgebaute Wohnungen)	110
6.1.7	Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)	110
6.1.8	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	111
6.1.9	Abhängigkeit (Vermietung)	111
6.1.10	Abhängigkeit (Lage)	113

6.1.11	Abhängigkeit (mitverkaufte Kfz-Stellplätze)	117
6.1.12	Indirektes Vergleichswertverfahren	118
6.2	Nicht ausgebaute Dachräume	119
6.3	Gewerbeeinheiten (Teileigentum)	121
6.3.1	Büros und Praxen in Wohngebäuden	121
7	Kfz-Stellplätze	122
7.1	Preisniveau	122
7.2	Abhängigkeiten (Allgemeines)	123
8	Marktanpassung	124
8.1	Sachwertfaktoren	124
8.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	124
8.1.2	Andere Objekte	132
8.2	Erbbaurechtsfaktoren	133
8.2.1	Ein- oder Zweifamilienhäuser	133
8.2.2	Andere Objekte	134
9	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger	135
9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	137
9.2	Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser	138
9.3	Geschäftshäuser im Bereich der Altstadt/Fußgängerzone	140
9.4	Gewerbeobjekte	140
9.4.1	Verbrauchermärkte, Fachmärkte	140
9.4.2	Produzierendes Gewerbe, Logistik- und Lagergebäude	141
9.5	Wohnungen	142
9.5.1	Abhängigkeit (Wohnfläche)	143
9.5.2	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	144
9.5.3	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	144
9.5.4	Abhängigkeit (Vermietung)	145
9.5.5	Abhängigkeit (Lage)	146
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