

## 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 Besonderheiten im Jahr 2022	12
2.4 Begriffserläuterungen	13
<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	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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>96</b>
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
<b>7</b>	<b>Kfz-Stellplätze</b>	<b>121</b>
7.1	Preisniveau	121
7.2	Abhängigkeiten (Allgemeines)	122
<b>8</b>	<b>Marktanpassung</b>	<b>123</b>
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
<b>9</b>	<b>Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger</b>	<b>134</b>
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
<b>10</b>	<b>Mieten gewerblicher Räume</b>	<b>148</b>
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
<b>11</b>	<b>Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</b>	<b>153</b>
11.1	Erbbaurecht	153
11.2	Erbbaugrundstück	153
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>154</b>
12.1	Allgemeine Stadtinformationen	154
12.2	Bezugsquelle des Mietenspiegels für Wohnungen	154
12.3	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Wirtschaftsregion Mittelfranken	155
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>156</b>