

Attraktives Anlageobjekt mit Entwicklungspotential

Wohnhaus (6 Wohnungen) + Café

EXPOSÉ - öffentliche Version



Ludwigstr. 17 • 90763 Fürth (Südstadt)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Kaufpreis	3
Kontakt	4
Wertermittlung	5
Bruttomietrendite (ausführlich)	31
Mietspiegel	33
Empfehlung: Nutzungsdauergutachten	83
Lage	86
Bilder	90
Energieausweis	102
Grundbuch	109
Grundsteuer	125
Bodenrichtwert	134
Auszug Liegenschaftskataster / Amtlicher Lageplan	143
Grundstücksmarktbericht 2024	154
Wohngebäudeversicherung / Haftpflichtversicherung	232
Kaminkehrer	240
Stadt Fürth – Strassenreinigungsgebühr	259
Stadt Fürth – Einleitungsgebühr	262
Stadt Fürth – Müllabfuhr	265
Infra fürth – Hausstrom, Trinkwasser, Schmutzwasser	269
Details Gaststätte + Wohnung EG + Grundriss + Mietvertrag	307
Details Wohnung 1. OG links + Grundriss + Mietvertrag	346
Details Wohnung 1. OG rechts + Grundriss + Mietvertrag	359
Details Wohnung 2. OG links + Grundriss + Mietvertrag	385
Details Wohnung 2. OG rechts + Grundriss + Mietvertrag	403
Details Wohnung 3. OG + Grundriss + Mietvertrag	424

Hinweis:

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

<< ausgegraut >>.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher Käufer
- Finanzierende Bank
- Beurkundender Notar

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Notarieller Kaufpreis: 590.000,00 €

- Grunderwerbsteuer: 3,5% 20.650,00 €

- Notarkosten: 1,5% 8.820,00 €

- Grundbucheintrag: 0,5% 2.950,00 €

Gesamte Kaufnebenkosten: 5,5% 32.450,00 €

Gesamtsumme: 622.450,00 €

Notarieller Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten

**Sie möchten gerne das ausführliche Exposé mit sämtlichen Daten und Unterlagen (Datenschutzrelevant)?
Sie sind entschlossen zu kaufen?**

Sie haben schon mit Ihrer Bank gesprochen? Oder Sie benötigen kein Darlehen?

Sie haben schon mit Ihrem Steuerberater über Ihren persönlichen Nutzen und Ihre Vorteile gesprochen?

Treten Sie mit mir in Kontakt:

Ansprechpartner:

Max Eichstädter

Mobil: **+49 175 7755911**

E-Mail: max@eichstaedter.de

Eigentümerin:

Georgia Eichstädter

Ebermayerstr. 15a

81369 München

E-Mail: georgia@eichstaedter.de

Wertermittlung

Marktwert-Bewertung

Wohnimmobilie / Mehrfamilienhaus (bis 33% Gewerbe)

90763 Fürth, Ludwigstr. 17



Überreicht durch:

Ansprechpartner: Petra Schwartz
Anschrift: Brückenstr. 18, 86153 Augsburg

Telefon: +49 821 5083961
Mobil: +49 156 78768800

E-Mail: petra.schwartz@immobilien-schwartz.de
Internet: www.immobilien-schwartz.de

Marktwert-Bewertung

der Immobilie in

90763 Fürth, Ludwigstr. 17

Kunde: Georgia Eichstädter

Bundesland: Bayern

Wertermittlungstichtag: 28.07.2025

Ihr
Immobilien-Wert

603.000 €

(564.300 € bis 623.700 €)

Spanne entspricht $\pm 5,00\%$

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	4
2	Angaben zum Energieausweis	7
3	Lage	8
4	Grundbuch	10
5	Bodenwert	11
6	Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert	12
7	Erläuterungen zum Sachwert	13
8	Marktwert-Einschätzung - ertragswertorientiert	14
9	CO ₂ -Kostenermittlung	15
10	Erläuterungen zum Ertragswert	16
11	Ergebnisübersicht	18
12	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen	19
13	Abkürzungsverzeichnis	23
14	Rechtliche Hinweise	25

1 Objektangaben

Objekt in	90763 Fürth, Ludwigstr. 17		
Objekttyp	Wohnimmobilie / Mehrfamilienhaus (bis 33% Gewerbe)		
Geschosse	4 Vollgeschosse		
Dach	nicht ausgebautes Dachgeschoss		
Anzahl Wohneinheiten	6		
Anzahl Gewerbeeinheiten	1		
Unterkellerung	unterkellert		
Bauweise	Massivbauweise		
Ausstattung	mittel		
Objektzustand	mäßig		
Wohnfläche	394 m ²		
Gewerbefläche	87 m ²		
BGF	899 m ² (berechnet)		
Grundstücksfläche	210 m ²		
Baujahr	1890 (geschätzt)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	16 Jahre Empfehlung: Nutzungsdauergutachten		
Modernisierungen durchgeführt	ja		
Modernisierungsmaßnahme	Gaststätte	Umfang	
		Modernisierungsjahr	
	Modernisierung der Fenster	einfach	2024
	Modernisierung von Bädern	einfach	2024
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	einfach	2024
Modernisierungsgrad	einfach (1 Punkte)		
Garagen/Stellplätze	keine		
Verwendung	Eigen- und Fremdnutzung		
Vermietbarkeit	normal		
Verwertbarkeit	normal		
Drittverwendungsfähigkeit	normal		

Hochwasser	GK 2 - geringe Gefährdung
Objektspezifische Besonderheiten	Das Baujahr des Objektes wird auf 1890 geschätzt. Die einzelnen Wohnungen werden mit Gas- und Öfen beheizt
Positive Objekteigenschaften	<p>Durch kontinuierliche Erhöhung der Kaltmiete, unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze in Höhe von 15 % alle drei Jahre, erhöht sich der Jahresrohertrag von monatlich 2.684,11 € in 2025 in den nächsten 11 Jahren bis auf 4.082,20 €. Ein Zuwachs von monatlich 1.398,09 € (Der jeweils gültige Mietspiegel ist zu berücksichtigen.)</p> <p>Das EG (Gaststätte) wurde 2024 modernisiert (Fenster, Wand- und Bodenbeläge, sowie Sanitäranlage)</p>
Negative Objekteigenschaften	Modernisierungen wurden seit dem Kauf der Immobilie keine vorgenommen. Letztes Jahr wurde die Wohnung im 1. OG neu vermietet und in diesem Atemzug renoviert.
Lagespezifische Besonderheiten	<p>Lageeinschätzung: gut</p> <p>Fürth ist die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Mittelfranken und gemessen an der Einwohnerzahl die siebtgrößte in Bayern. Mit ihren Nachbarstädten Nürnberg, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt den Planungsverband Metropolregion Nürnberg mit rund 1,3 Mio. Einwohnern. Die verkehrsgünstige Lage mitten in Europa bietet seit alters her Standortvorteile. Fürth ist über den naheliegenden Flughafen der Nachbarstadt Nürnberg, die Bundesbahn, die Autobahn, den Binnenhafen Fürth und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen. Stadt und Umland sind in einem feinmaschigen Nahverkehrsnetz aus Regional- und S-Bahn, U-Bahn und Omnibuslinien verknüpft.</p> <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth schreibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Punkt 5.9.4 folgendes: Für den Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus kann von Bodenrichtwerten zwischen 490 €/m² Grundstücksfläche und 1.400 €/m² Grundstücksfläche ausgegangen werden. Der Bodenrichtwert für die Ludwigstraße 17 liegt mit 1.150 €/m² somit im oberen Bereich.</p> <p>Liegenschaftszins: Gemäß der Empfehlung des IVD liegt dieser im Bereich für Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 3,5 % und 7,5 %. Für das zu bewertende Objekt liegt er bei 4,3 %. Je niedriger der LZ ist, umso stabiler und risikoärmer ist die Investition.</p>

Brutto-Grundfläche – BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFL).

Gesamtnutzungsdauer – GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND). Gemäß ImmoWertV 2021 ist die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer – RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

2 Angaben aus Energieausweis

Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2013/14 für Wohngebäude vom 25.01.2018, gültig bis 24.01.2028

Registriernummer BY-2018-001655260

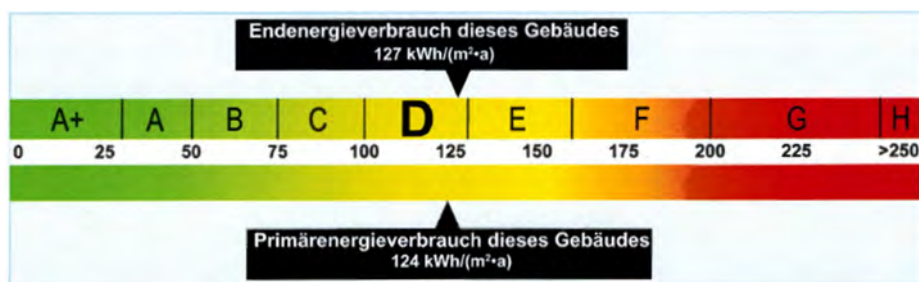
Endenergieverbrauch 127,0 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch 124,0 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzfläche 540 m²

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser Strom

Effizienzklasse D



Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz

Empfohlen für: Gebäudehülle

Bemerkungen:

Prüfung, ob eine neue Heizanlage, eine Dämmung des Dachs, eine zusätzliche Dämmung der Fassade und eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll wäre oder Energieeinsparung dadurch ermöglichen würde.

2.1 Erläuterungen zum Energieausweis

Energiebedarfsausweis

Der Energiebedarfsausweis ist i. d. R. bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Berechnung des Energiebedarfs (Primär- und Endenergiebedarf) und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen. Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energiebedarfsausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

Energieverbrauchsausweis

Der Energieverbrauchsausweis ist i. d. R. bei Bestandsgebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Auswertung des Energieverbrauchs (Endenergieverbrauch). Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energieverbrauchsausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

3 Lage

3.1 Angaben zur Makrolage

Makrolagerating

aktuell	gut
prospektiv	gut

Regionale Einordnung

Bundesland	Bayern
Landkreis	Fürth
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Gemeinde	Fürth, Bay

Kategorisierung: kleine Großstadt

Einwohnerzahl	132.032
Höhenlage	296 m
Fläche	63,0 km ²

Raumordnungsbezogene Einordnung

Metropolregion	Metropolregion Nürnberg
Funktion (Zentrenrelevanz)	Oberzentrum

Bevölkerung/Wirtschaft/Markt

mittelfristige Bevölkerungsprognose	10,1 %	Gemeinde Fürth, Bay
Referenz Deutschland	2,7 %	
Arbeitslosenquote	5,6 %	Kreis Fürth
Bundesdurchschnitt	6,0 %	
Kaufkraftindex	102,8	Kreis Fürth
Haushaltsentwicklung perspektivisch	wachsend	
Wohnungsmarkt und Nachfrage	Nachfrageüberhang	
Wohnungsnachfrage perspektivisch	wachsend	
Leerstand	3,5 %	Gemeinde Fürth, Bay
Bautätigkeit	0,5 %	Gemeinde Fürth, Bay
Rang im Standortranking	55 von 400	Kreis Fürth

Klasse im Standortranking: hohe Chancen

Verkehrsinfrastruktur

nächste Autobahn	A73	2,9 km
nächster überregionaler Bahnhof	Fürth (Bay) Hbf	0,6 km
nächster internationaler Flughafen	Nürnberg	10,0 km

Quelle	Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs	01.08.2025

3.2 Angaben zur Mikrolage

Mikrolagerating

leicht überdurchschnittlich

Gemeinde/Stadtteil/Umfeld

Stadt-/Ortsteil Fürth
Lage südlich des Zentrums / des Hauptortes

Umgebungsbebauung - Nutzungsart überwiegend wohnwirtschaftlich
Bereich nach BauGB Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§30)
Gebiet nach BauNVO Mischgebiet

Immissionsbelastung leicht lärmbelastet
Image des Quartiers leicht überdurchschnittlich
Parkplatzsituation entspannt

Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen

Dienstleistungs- u. Nahversorgungslage sehr gut
Nahversorger 0,3 km

ärztliche Primärversorgung 0,3 km Zahnmediziner 0,3 km
Facharztzentrum/Krankenhaus 3,4 km Apotheke 0,1 km

Bildung/Freizeit

Kindertagesstätte 0,1 km weiterführende Schulen 0,1 km
Grundschule 0,2 km Gymnasium 0,8 km
Hochschule/Universität 2,3 km

Freizeit- u. Kultureinrichtungen 0,2 km Grünflächen u. Naherholung 0,3 km

Verkehrsanbindung/alternative Mobilität

Anschluss Regionalbahnhof 0,6 km Anschluss ÖPNV 0,2 km
Anschluss Bundesstraße 1,4 km

Ausbaugrad des E-Ladernetzes sehr gut

Einschätzung der Infrastruktur

Soziale Infrastruktur sehr gut
Ökologische Infrastruktur sehr gut

Quelle Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs 01.08.2025

4 Grundbuch

Amtsgericht: Fürth
Grundbuch von: Fürth

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
383	12761			1149	14	210,00

Gesamtfläche: 210,00 m²

Abteilung I

Eigentümer: Georgia Eichstädter

4.1 Wert der Lasten und Beschränkungen

4.2 Erläuterungen zum Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis im Grundbuch dient der tatsächlichen Kennzeichnung des Grundstücks. Die Bezeichnung der Grundstücke erfolgt nach den Angaben des Liegenschaftskatasters, welches das amtliche Verzeichnis der Grundstücke darstellt.

Abteilung I – Eigentümer

Gegenstand der ersten Abteilung (Abt. I) des Grundbuches sind die Eigentumsverhältnisse. Als Eigentümer können auch mehrere Eigentümer eingetragen sein, wenn Miteigentum bzw. Gesamthandeigentum besteht.

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Gegenstand der zweiten Abteilung (Abt. II) des Grundbuches sind sämtliche Belastungen des Grundstücks (Lasten und Beschränkungen) mit Ausnahme der Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden). Lasten und Beschränkungen können Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, persönlich beschränkte Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, öffentliche Lasten, Reallasten, Vorkaufsrechte, Vormerkungen, Widersprüche sowie Verfügungsbeschränkungen sein und führen zu einer Minderung des Marktwertes.

5 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m ²	€
Grundstück	210,00	Ja	1.150,00	241.500

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Bodenwert (gesamt)

241.500 €

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück Grundstückswert: 1.150,00 €/m²
 Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Fürth zum Stichtag 01.01.2024.

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

6 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert

Hauptgebäude	1.411.951 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)	0 €
Garagen/Stellplätze	0 €

Neubauwert (gesamt) 1.411.951 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 282.390 €

+ Außenanlagen 5,00 % 14.119 €

Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen 296.509 €

+ Bodenwert 241.500 €

vorläufiger Sachwert 538.009 €

Marktanpassung 12,00 % 64.561 €

Sachwert (im Volleigentum) 602.570 €

Marktwert auf Basis Sachwertermittlung 602.570 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 282.390 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. M ²	€/m ²	% BNK		
Mehrfamilienhaus (bis 33% Gewerbe)	899,00	1.331	18,00	1.411.951	282.390

Bodenwert: 234.150 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	210,00	1.150,00	241.500

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	5.1 4 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Bebauung	Eckhaus
Unterkellerungsgrad	100 %
NHK vor Korrekturfaktoren	728 €/m ² BGF
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	0,97
Herstellungskosten im Basisjahr	706 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Stand: 2. Quartal 2025, Wertermittlungsstichtag)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.331 €/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7 Erläuterungen zum Sachwert

Das zu bewertende Objekt liegt in einer guten Lage, genauere Erläuterungen zur Makro- und Mikrolage durch Fahrländer Partner AG am 01.08.2025 Punkt 3 dieser Bewertung.

Die Nähe zum Bahnhof und der umliegenden Infrastruktur macht das Objekt für Pendler interessant. Freie Grundstücke mit dieser guten Lage sind rar bzw. nicht vorhanden. Fürth ist seit einigen Jahren für Investoren interessant, sie kaufen Immobilien mit einem Baujahr um 1900, kernsanieren und verkaufen oder vermieten diese Immobilien dann hochpreisig.

Die Arbeitslosenquote liegt in Fürth bei 5,6 %, der bundesweite Durchschnitt liegt laut der Bundesagentur für Arbeit bei 6,5 % (Stand 14.07.2025)

Eine Marktwertanpassung zu 12 % ist aus diesen Gründen gerechtfertigt.

Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

8 Marktwert-Einschätzung - ertragswertorientiert

Jahresrohertrag		32.229 €
- Bewirtschaftungskosten	-11,16 %	-3.599 €
Jahresreinertrag		28.630 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag		-10.386 €
Gebäudereinertrag		18.244 €
x gewichteter Barwertfaktor	11,3985	
Ertragswert der baulichen Anlagen		207.955 €
+Bodenwert		241.500 €
Ertragswert (im Volleigentum)		449.455 €
Marktwert auf Basis Ertragswertermittlung		449.455 €

Jahresrohertrag (JRoE): 32.229 €

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m ²	Miete in €/m ² bzw. €/Stk.		Rohertrag €/Jahr
			vorhanden	angesetzt	
Wohnen	6	394,00		5,26	24.869
Gastronomie	1	87,00		7,05	7.360

Bewirtschaftungskosten (BWK): 3.599 €

(entsprechen 11,16 % des Jahresrohertrages)

Nutzung	Instandhaltung €/Jahr	Verwaltung €/Jahr	MAW €/Jahr	Sonstiges €/Jahr	BWK €/Jahr
Wohnen	2.298	0	498	0	2.796
Gastronomie	508	0	295	0	803

Jahresreinertrag (JReE): 28.630 €

Nutzung	Rohertrag €/Jahr	BWK €/Jahr	Reinertrag €/Jahr
Wohnen	24.869	2.796	22.073
Gastronomie	7.360	803	6.557

Bodenwertverzinsungsbetrag: 10.386 €

Nutzung	anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Wohnen	186.349,67	4,30	8.014,00
Gastronomie	55.150,33	4,30	2.372,00

Gebäudereinertrag: 18.244 €

Nutzung	Reinertrag €/Jahr	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag €/Jahr
Wohnen	22.073	8.014,00	14.059
Gastronomie	6.557	2.372,00	4.185

Ertragswert der baulichen Anlagen: 207.955 €

Nutzung	Nutzungsreinertrag €/Jahr	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Wohnen	14.059	4,30	16	11,3986	160.252
Gastronomie	4.185	4,30	16	11,3986	47.703

Bodenwert: 234.150 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	210,00	1.150,00	241.500

9 CO₂-Kostenermittlung

Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO₂-Kosten für Hauptgebäude

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch	127,0 kWh/(m ² ·a)
Bezugsfläche (GNF)	540,0 m ²
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger)	0,0000 kg CO ₂ /kWh
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	0,0 kg/(m ² ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.)	0,0 kg/(m ² ·a)
CO ₂ -Preis	60,00 €/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	0 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	0,00 €/(m ² ·a)

10 Erläuterungen zum Ertragswert

Durch kontinuierliche Erhöhung der Kaltmiete, unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze in Höhe von 15 % alle drei Jahre, erhöht sich der Jahresrohertrag von monatlich 2.684,11 € (Stand 2025) in den nächsten 11 Jahren bis auf 4.082,20 €. **Ein Zuwachs von monatlich 1.398,09 €**

Jahresrohertrag – JRoE

Der Jahresrohertrag (JRoE) ist die Summe des Entgeltes, welches die Mieter oder Pächter für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten nach dem am Wertermittlungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen, umgerechnet auf zwölf Monat, zu zahlen haben (vorhandene Miete). Der Ansatz der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Vergleichsmiete (marktüblichen Miete) für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten sollte i. d. R. nur dann herangezogen werden, wenn die bebauten Grundstücke bzw. Mieteinheiten eigengenutzt, ungenutzt, nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden, unentgeltlich überlassen werden oder zu einer um mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweichenden vorhandenen Miete überlassen werden.

Bewirtschaftungskosten – BWK

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung der Immobilie entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die BWK umfassen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, ein Mietausfallwagnis und sonstige Kosten, welche sich aus dem Betrieb der baulichen Anlagen ergeben (nicht umlagefähige Betriebskosten).

Jahresreinertrag – JReE

Der Jahresreinertrag (JReE) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar und ergibt sich für die einzelnen baulichen Anlagen durch Multiplikation des Bodenwertanteils der einzelnen baulichen Anlagen mit dem jeweils angesetzten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (LSZ), geteilt durch Einhundert.

Liegenschaftszinssatz – LSZ

Der Liegenschaftszinssatz (LSZ) spiegelt denjenigen Zinssatz wider, mit denen Markt- bzw. Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinst werden und welcher die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen hierbei mit denen von den Gutachterausschüssen auf Grundlage geeigneter Kaufpreise, Reinerträgen und Restnutzungsdauern abgeleiteten LSZ erfasst werden. Darüber hinaus berücksichtigt der LSZ allgemein zu erwartende Änderungen in den Erträgen, Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten (BWK) sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein niedriger LSZ führt zudem zu hohen Ertragswerten und ein hoher LSZ zu niedrigen Ertragswerten.

Gebäudereinertrag

Der Gebäudereinertrag ist der um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduzierte Jahresreinertrag (JReE) der zu bewertenden baulichen Anlagen.

Gewichteter Barwertfaktor

Der gewichtete Barwertfaktor ist derjenige nachschüssige Vervielfältiger der sich in Abhängigkeit des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (LSZ) und der verbleibenden Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt. Dieser stellt den Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages dar.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem kapitalisierten Jahresreinertrag (JReE) zum Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrages.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe (subsidiär) zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage aktueller Liegenschaftszinssätze ermittelten vorläufigen Ertragswerten ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungs-zustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen (u. a. Abbruch), von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (u. a. Leerstandskosten), besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung ergibt sich aus dem Ertragswert nach Wert zu- und/oder Wertabschlägen und kommt als *Rental Method* primär bei Immobilien unter Fremdnutzung zur Anwendung, bei denen die Erzielung zukünftiger wirtschaftlicher Erträge im Vordergrund steht. Ebenfalls werden zur Bildung des ertragswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

11 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert	241.500 €
	Sachwert	602.570 €
<hr/> Grundlage ist die Ableitung vom Sachwert		602.570 €
<hr/> Marktwert (gerundet)		603.000 €

12 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilienpreises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der NHK 2010:

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungs- anteil %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus-standard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus-standard	15
Fenster und Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungs- anteil %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere groß-zügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdach-ausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automattüren
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automattüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Trittschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

13 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

14 **Rechtliche Hinweise**

Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Immobilien Schwartz hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben wurde nicht vorgenommen. Die Immobilie wurde besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtsmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Bewertung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen können Sie innerhalb von 14 Tagen geltend machen.

Haftung

Immobilien Schwartz übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Bewertung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Preis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Bewertung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Schwartz, Immobilienbewerterin (IHK) ist und kein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger/Gutachter ist (i. S. v. § 194 BauGB). Eine steuerliche Betrachtung findet hier keine Anwendung.

Bruttomietrendite

Bruttomietrendite

Die Bruttomietrendite berechnet sich, indem die jährliche Kaltmiete durch den Kaufpreis der Immobilie geteilt und das Ergebnis mit 100 multipliziert wird.

Es ist eine einfache Kennzahl, die einen ersten Eindruck von der Rentabilität einer Immobilie vermittelt, aber nicht alle Kosten berücksichtigt.

Formel:

Bruttomietrendite = (Jahreskaltmiete / Kaufpreis) * 100

	Kaufpreis	590.000,00 €
	Jährliche Kaltmiete	32.212,68 €
	(32.212,68 € / 590.000,00 €) * 100	5,46 %

Wichtiger Hinweis:

Die Bruttomietrendite berücksichtigt nicht alle Kosten, die bei der Vermietung einer Immobilie anfallen, wie z.B. Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten oder Leerstandskosten. Für eine genauere Einschätzung der Rentabilität ist die Nettomietrendite, die diese Kosten berücksichtigt, aussagekräftiger.

Lassen Sie sich bitte von Ihrem Steuerberater hierzu beraten, beachten Sie besonders hierbei Ihren persönlichen Steuersatz sowie eine Reduzierung der Restnutzungsdauer.

Mietspiegel



Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

1. Stadt Fürth
2. Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
3. Haus- u. Grund Fürth und Umgebung e.V.
4. Amtsgericht Fürth
5. Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth
6. Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.
7. Vertreter der Stadtratsfraktionen und -gruppen

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Arbeitskreis Mietspiegel sowie den Stadtrat Fürth am 30.07.2025.

Gültig ab 1. August 2025

Einführung

Der Mietspiegel von Fürth 2025 wurde auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Fürth erstellt. Er gilt für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen im Bereich der Stadt Fürth und basiert auf Daten, die zum Stichtag 1. Oktober 2024 im Zeitraum von Oktober 2024 bis März 2025 eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt und die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und erfüllt damit methodisch die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels.

Funktion und Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Er soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, sich über Fragen der Miethöhe gütlich zu einigen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden und Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten soll die Entscheidung in Streitfällen erleichtert werden.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 180 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen, welche kein WC oder kein Badezimmer in der Wohnung oder keine vom Vermieter gestellte Heizung haben. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen und Beschlüssen des Arbeitskreises Mietspiegel fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat,

sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die (teil-)gewerblich genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Mietbegriff

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) können Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.²

Die Vermieter müssen das Mieterhöhungsverlangen den Mietern gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretungen von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar können Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall müssen sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Mieter haben zur Prüfung, ob sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen sollen, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmen die Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, müssen sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen,

¹ Siehe Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674, BayRS 400-6-J), die durch Verordnung vom 1. August 2023 (GVBl. S. 544) geändert worden ist.

² Siehe §§ 559 und 556 BGB.

der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung können Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Nach der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) für Bayern gilt dies auch für die Stadt Fürth.³

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Fürth nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit den vorherigen Mietern innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

³ Zu beachten ist, dass die MiSchuV vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674, BayRS 400-6-J) nach aktueller Rechtslage am 31. Dezember 2025 außer Kraft tritt.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basis-miete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Sie ist Ausgangspunkt der Berechnung, entspricht aber nicht der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete: Diese ergibt sich erst nach Anwendung aller zutreffenden Zu- und Abschläge, die in den folgenden Tabellen bestimmt werden.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.

Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²
25	9,77 €	51	8,26 €	77	7,61 €	103	7,46 €	129	7,45 €	155	7,23 €
26	9,69 €	52	8,23 €	78	7,60 €	104	7,46 €	130	7,45 €	156	7,22 €
27	9,62 €	53	8,19 €	79	7,59 €	105	7,46 €	131	7,44 €	157	7,20 €
28	9,54 €	54	8,15 €	80	7,57 €	106	7,46 €	132	7,44 €	158	7,18 €
29	9,47 €	55	8,12 €	81	7,56 €	107	7,46 €	133	7,44 €	159	7,16 €
30	9,40 €	56	8,08 €	82	7,55 €	108	7,46 €	134	7,43 €	160	7,14 €
31	9,33 €	57	8,05 €	83	7,54 €	109	7,46 €	135	7,43 €	161	7,12 €
32	9,26 €	58	8,02 €	84	7,54 €	110	7,46 €	136	7,43 €	162	7,09 €
33	9,20 €	59	7,99 €	85	7,53 €	111	7,46 €	137	7,42 €	163	7,07 €
34	9,13 €	60	7,96 €	86	7,52 €	112	7,46 €	138	7,42 €	164	7,04 €
35	9,07 €	61	7,93 €	87	7,51 €	113	7,46 €	139	7,41 €	165	7,02 €
36	9,01 €	62	7,90 €	88	7,51 €	114	7,46 €	140	7,40 €	166	6,99 €
37	8,95 €	63	7,88 €	89	7,50 €	115	7,46 €	141	7,40 €	167	6,96 €
38	8,89 €	64	7,85 €	90	7,49 €	116	7,46 €	142	7,39 €	168	6,94 €
39	8,83 €	65	7,83 €	91	7,49 €	117	7,46 €	143	7,38 €	169	6,91 €
40	8,78 €	66	7,81 €	92	7,48 €	118	7,46 €	144	7,37 €	170	6,87 €
41	8,72 €	67	7,78 €	93	7,48 €	119	7,46 €	145	7,36 €	171	6,84 €
42	8,67 €	68	7,76 €	94	7,48 €	120	7,46 €	146	7,35 €	172	6,81 €
43	8,62 €	69	7,74 €	95	7,47 €	121	7,46 €	147	7,34 €	173	6,77 €
44	8,57 €	70	7,72 €	96	7,47 €	122	7,46 €	148	7,33 €	174	6,74 €
45	8,52 €	71	7,70 €	97	7,47 €	123	7,46 €	149	7,32 €	175	6,70 €
46	8,48 €	72	7,69 €	98	7,46 €	124	7,46 €	150	7,31 €	176	6,66 €
47	8,43 €	73	7,67 €	99	7,46 €	125	7,45 €	151	7,29 €	177	6,62 €
48	8,39 €	74	7,65 €	100	7,46 €	126	7,45 €	152	7,28 €	178	6,58 €
49	8,35 €	75	7,64 €	101	7,46 €	127	7,45 €	153	7,26 €	179	6,54 €
50	8,30 €	76	7,62 €	102	7,46 €	128	7,45 €	154	7,25 €	180	6,50 €

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Um die **Wohnlage** im Mietspiegel zu berücksichtigen, wurde das Fürther Stadtgebiet auf Grundlage der Statistischen Bezirke in drei Wohnlagen eingeteilt. Es wurde ein Zuschlag für die Bezirke Dambach, Unterfürberg, Hardhöhe, Oberfürberg, Eschenau, Schwand, Eigenes Heim und Südstadt Weikershof (=Wohnlage 1) ermittelt. Keinen Zu-/Abschlag gibt es für die Bezirke Altstadt, Innenstadt, Nördliche Südstadt, Poppenreuth, Espan, Ronhof, Kronach, Stadtpark, Stadtgrenze, Südliche Südstadt, Südstadt Industriegebiet (=Wohnlage 2). Ein Abschlag wurde für die Bezirke Atzenhof, Burgfarnbach, Sack, Braunsbach, Bislohe, Steinach, Scherbsgraben, Billinganlage, Stadeln, Herboldshof, Mannhof, Unterfarnbach und Vach, Flexdorf, Ritzmannshof (=Wohnlage 3) ermittelt. Die Einstufung einer konkreten Adresse in eine Wohnlage kann dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre entnommen werden. Wählen Sie die Wohnlage aus, in der Ihre Wohnung liegt und übertragen Sie diese in Tabelle 2. Außerdem gibt es einen Abschlag, wenn der Umgebungslärm an Hauptverkehrsstraßen nachts (L_{night} gemäß Lärmkartierung 2022) an der Adresse mehr als 49,5 dB(A) beträgt. Im Adressverzeichnis wird ebenfalls aufgeschlüsselt, welche Adressen von diesem Straßenlärm betroffen sind.

Tabelle 3 enthält Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die gelben Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1918	+ 0,32 €		
Baujahr 1919 bis 1965	±0,00 €		
Baujahr 1966 bis 1977	+ 0,22 €		
Baujahr 1978 bis 1994	+ 0,62 €		
Baujahr 1995 bis 2009	+ 0,89 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 1,17 €		
Baujahr 2016 bis 2019	+ 2,17 €		
Baujahr 2020 bis 2024	+ 3,02 €		
Sanitärausstattung			
Für die Beurteilung der Sanitärausstattung müssen zunächst die positiven und negativen Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Bitte prüfen Sie, welche der nachfolgenden Sanitärausstattungen auf das am besten ausgestattete Badezimmer Ihrer Wohnung zutreffen. Bewerten Sie die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und die negativen Merkmale mit einem Minuspunkt. Danach addieren Sie die Plus- und Minuspunkte.			
<u>Positive Merkmale:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Badewanne und separate Dusche vorhanden • Handtuchheizkörper • Fußbodenheizung • Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle) • Mindestens zwei Waschbecken 			
<u>Negative Merkmale:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt durch z.B. Fliesen • Keine Bodenfliesen bzw. kein gleichwertiger Bodenbelag wie z.B. Vinylboden • Weder Fenster noch Lüftungsanlage (mindestens Abluft) vorhanden 			
Weniger als -1 Punkte		- 0,33 €	
-1 bis 0 Punkte	± 0,00 €		
1 bis 2 Punkte	+ 0,33 €		
Mehr als 2 Punkte	+ 0,67 €		
Art und Ausstattung der Wohnung			
Zweites Bad vorhanden (mit Badewanne oder Dusche)	+ 0,46 €		
Komplette Einbauküche** (Herd bzw. Kochfeld und Backofen, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	+ 0,23 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

**ohne zusätzliche Mietzahlung

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von vorheriger Seite			
Offene Küche (<i>in einen Wohnraum integriert</i>)	+ 0,41 €		
Geschlossene Küche (<i>eigener Raum</i>)	± 0,00 €		
Kochnische		- 0,43 €	
Wohnung stufenfrei erreichbar	+ 0,38 €		
Stuckverzierungen an Außenfassade des Gebäudes	+ 0,54 €		
Durchgangszimmer		- 0,34 €	
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (<i>mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle</i>)		- 0,40 €	
Garten zur alleinigen Nutzung (<i>Garten ist nur dem Mietenden zugänglich</i>)	+ 0,31 €		
Zur Wohnung zugehöriger Stellplatz mit Nutzung einer E-Ladesäule vorhanden*	+ 0,77 €		
Bodenbelag			
überwiegender Bodenbelag in den Wohnräumen; vom Vermieter gestellt			
Kein Belag (z. B. Rohboden)		- 0,69 €	
Linoleumboden		- 0,65 €	
PVC-Boden		- 0,33 €	
Keramische Bodenfliesen, Vinyl/Designboden, Laminat, Teppichboden, Stein-/Marmorboden, kein Belag überwiegt, sonstiges	± 0,00 €		
Parkett, Dielenboden (Massivholz)	+ 0,33 €		
Energetische Aspekte der Ausstattung			
Überwiegende Heizart: Einzelöfen (<i>Kachelöfen, Nachspeicherheizung</i>)		- 0,60 €	
Überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster in der Wohnung	+ 0,23 €		
Energieträger zum Heizen: Wärmepumpe	+ 0,52 €		
Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen			
vom Vermieter durchgeführte Maßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten			
Sanitäreinrichtungen seit 2016 erneuert (<i>mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken</i>)	+ 0,36 €		
Elektroinstallation seit 2010 erneuert	+ 0,48 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*ohne zusätzliche Mietzahlung

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von vorheriger Seite			
Energetische Sanierung			
Nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 2010.			
Zu den Maßnahmen zählen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Außenwanddämmung • Kellerdeckendämmung • Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke • Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung) • Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme) 			
1 durchgeführte Maßnahme seit 2016	+ 0,12 €		
2 durchgeführte Maßnahmen seit 2016	+ 0,25 €		
3 durchgeführte Maßnahmen seit 2016	+ 0,37 €		
4 durchgeführte Maßnahmen seit 2016	+ 0,49 €		
5 durchgeführte Maßnahmen seit 2016	+ 0,61 €		
Wohnlage			
Bitte entnehmen Sie die Wohnlagenparameter dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre.			
Wohnlage 1	+ 0,28 €		
Wohnlage 2	± 0,00 €		
Wohnlage 3		- 0,31 €	
Nachtlärm an Hauptverkehrsstraßen* ≥ 49,5 dB(A)		- 0,31 €	
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Lärm an Hauptverkehrsstraßen, L_{Night}, Lärmkartierung 2022, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit dem Zu- bzw. Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile B) summieren.

Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile D) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Fürth auf **- 15 %** und **+ 14 %** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile D).

Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung am ehesten getroffen wird.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde, nicht durch das Zu-/Abschlagssystem abgedeckte Wohnwertmerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können am besten im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden.

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ²	7,64 €/m ²
			Zu-/Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1975	+ 0,22 €/m ²
	Sanitärausstattung	Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper	+ 0,33 €/m ²
	Art & Ausstattung	Komplette Einbauküche	+ 0,23 €/m ²
		Geschlossene Küche	± 0,00 €/m ²
		Durchgangszimmer	- 0,34 €/m ²
	Dielenboden	+ 0,33 €/m ²	
	Energetische Sanierung	3 durchgeführte Maßnahmen seit 2016	+ 0,37 €/m ²
	Wohnlage	Wohnlage 2	± 0,00 €/m ²
Summe der Zuschläge bzw. der Abschläge			1,14 €/m²

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	7,64 €/m²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	1,14 €/m²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	8,78 €/m²
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	658,50 €

Aufgrund der Spannbreite von -15 % und +14 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 559,73 € (658,50 x 0,85) und 750,69 € (658,50 x 1,14).

Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörerräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.

Gustav-Schickedanz-Straße 8

90762 Fürth

Tel: 0911 / 772549

E-Mail: info@mieterverein-fuerth.de

Internet: <https://www.mieterverein-fuerth.de/>

Haus- & Grundbesitzerverein Fürth e.V.

Königsplatz 7

90762 Fürth

Tel: 0911 / 771400

E-Mail: verein@hausundgrund-fuerth.de

Internet: <https://www.hausundgrund.de/verein/fuerth/>

Stadt Fürth

Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten

Königsplatz 2

90762 Fürth

Tel: 0911 / 974-1762

E-Mail: sza@fuerth.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung Fürth darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Adressverzeichnis

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Ackerstraße	2	nein	Alte Reutstraße 162	2	ja
Ahornstraße 1-7 (ug)	3	nein	Alte Reutstraße 164	2	nein
Ahornstraße 2	3	ja	Alte Reutstraße 166	2	ja
Ahornstraße 4-10 (g)	3	nein	Alte Reutstraße 168-176 (g)	2	nein
Ährenweg	3	nein	Alte Reutstraße 178	2	ja
Aischweg 1	3	ja	Alte Reutstraße 180-184 (g)	2	nein
Aischweg 2	3	nein	Alte Reutstraße 186	2	ja
Albert-Einstein-Straße	1	nein	Alte Reutstraße 188-200 (g)	2	nein
Albert-Schweitzer-Straße	3	nein	Alte Reutstraße 199-201 (ug)	2	nein
Albigstraße 1-11 (ug)	1	ja	Alte Reutstraße 202-222 (g)	2	ja
Albigstraße 4-6 (g)	1	ja	Alte Reutstraße 203-209 (ug)	2	ja
Albigstraße 8-18 (g)	1	nein	Alte Reutstraße 245-265 (ug)	2	nein
Albigstraße 13-17 (ug)	1	nein	Am Altengraben	3	nein
Albrecht-Dürer-Straße	1	nein	Am Annaberg	1	nein
Albrechtstraße	3	nein	Am Bischofsacker	1	nein
Aldringerstraße 1-19 (ug)	1	ja	Am Boxwald	3	nein
Aldringerstraße 2-4 (g)	1	ja	Am Buckacker	2	ja
Aldringerstraße 10	1	nein	Am Eschenausteg	1	ja
Aldringerstraße 10a	1	ja	Am Europakanal 1-17 (ug)	1	ja
Aldringerstraße 20	1	nein	Am Europakanal 2-70 (g)	1	ja
Aldringerstraße 21-51 (ug)	1	nein	Am Europakanal 19-23 (ug)	1	nein
Aldringerstraße 53	1	ja	Am Europakanal 25	1	ja
Aldringerstraße 55-57 (ug)	1	nein	Am Europakanal 27	1	nein
Alexanderstraße	2	nein	Am Europakanal 31-77 (ug)	1	ja
Alfred-Nobel-Straße	3	nein	Am Golfplatz	3	nein
Allensteiner Straße	1	nein	Am Grasgarten	3	nein
Alte Reutstraße 1-71 (ug)	2	nein	Am Grünen Weg	1	nein
Alte Reutstraße 6-68 (g)	2	nein	Am Grünerpark	1	nein
Alte Reutstraße 72-116 (g)	2	ja	Am Haselbuck	3	nein
Alte Reutstraße 75-101 (ug)	2	ja	Am Hasensprung	3	nein
Alte Reutstraße 115	2	nein	Am Himmelsweiher 3-27 (ug)	1	ja
Alte Reutstraße 117-121b (ug)	2	ja	Am Himmelsweiher 12-26 (g)	1	ja
Alte Reutstraße 118-122 (g)	2	nein	Am Himmelsweiher 29-37 (ug)	1	nein
Alte Reutstraße 123-125 (ug)	2	nein	Am Himmelsweiher 39-41 (ug)	1	ja
Alte Reutstraße 124	2	ja	Am Karlberg 1-3 (ug)	2	nein
Alte Reutstraße 127-127a	2	ja	Am Karlberg 2	2	nein
Alte Reutstraße 128-144 (g)	2	nein	Am Karlberg 4	2	ja
Alte Reutstraße 129-131 (ug)	2	nein	Am Kavierlein 1-31 (ug)	2	nein
Alte Reutstraße 131a	2	ja	Am Kavierlein 2-24 (g)	2	nein
Alte Reutstraße 135-139 (ug)	2	nein	Am Kavierlein 26-28 (g)	2	ja
Alte Reutstraße 141-143 (ug)	2	ja	Am Kavierlein 33	2	ja
Alte Reutstraße 146-150 (g)	2	ja	Am Kellerberg	1	nein
Alte Reutstraße 147	2	nein	Am Kirschgarten	3	nein
Alte Reutstraße 149	2	ja	Am Kronacher Wald 1-5 (ug)	3	ja
Alte Reutstraße 152	2	nein	Am Kronacher Wald 2	3	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Am Landgraben	3	ja	An der Waldlust 2-28 (g)	3	nein
Am Lehmacker	1	ja	An der Waldlust 30-32 (g)	3	ja
Am Regnitzhang 1-29 (ug)	3	nein	An der Waldschänke	3	nein
Am Regnitzhang 2-6 (g)	3	nein	Anemonenweg	3	nein
Am Regnitzhang 8	3	ja	Angerstraße 1-21 (ug)	2	nein
Am Regnitzhang 10-34 (g)	3	nein	Angerstraße 2-22 (g)	2	nein
Am Riedgraben 1-5 (ug)	3	nein	Angerstraße 23	2	ja
Am Riedgraben 2	3	ja	Annastraße 1-5 (ug)	3	nein
Am Riedgraben 2a-2b	3	nein	Annastraße 2-8 (g)	3	nein
Am Riedgraben 4-10 (g)	3	ja	Annastraße 7	3	ja
Am Riedgraben 7-11 (ug)	3	ja	Annastraße 10	3	ja
Am Rosenhölzlein	3	nein	Anzengruberstraße	2	nein
Am Sandfeld	3	nein	Asternstraße 1-27a (ug)	3	nein
Am Schallerseck 30-32 (g)	3	ja	Asternstraße 2-64 (g)	3	nein
Am Schallerseck 33	3	ja	Asternstraße 29-31a (ug)	3	ja
Am Schallerseck 34	3	nein	Asternstraße 33-59 (ug)	3	nein
Am Schallerseck 35	3	nein	Asternstraße 63	3	ja
Am Schmalaugraben	3	ja	Asternstraße 65	3	nein
Am Sonnenhof	3	nein	Asternstraße 67	3	ja
Am Sonnenhügel	2	nein	Asternstraße 69	3	nein
Am Sportplatz	3	ja	Asternstraße 69a-69b	3	ja
Am Stadelhof	3	nein	Asternstraße 71	3	nein
Am Stadtwald	1	nein	Asternstraße 75-89 (ug)	3	ja
Am Steineck 2-42 (g)	1	nein	Atzenhofer Straße	3	nein
Am Steineck 9-37 (ug)	1	nein	Auf der Fichte	1	nein
Am Steineck 39	1	ja	Auf der Schwand	1	nein
Am Stübleacker	1	ja	Aussiger Straße	1	nein
Am Vacher Markt 1	3	ja	Austraße	2	nein
Am Vacher Markt 2	3	nein	Bachstraße	2	nein
Am Vacher Markt 3-7 (ug)	3	nein	Badstraße 1	2	nein
Am Vacher Markt 4	3	ja	Badstraße 1a	2	ja
Am Vacher Markt 6-8 (g)	3	nein	Badstraße 3-7 (ug)	2	nein
Am Weidiggraben	2	nein	Badstraße 8-24 (g)	2	nein
Am historischen Lokschuppen 10-18 (g)	2	ja	Badstraße 11a-13 (ug)	2	ja
Am historischen Lokschuppen 40	2	nein	Badstraße 25-35 (ug)	2	nein
Amalienstraße	2	nein	Badstraße 26	2	ja
Ammonstraße	2	nein	Badstraße 28-44 (g)	2	nein
Amselweg	3	nein	Bahnhofplatz 1-7 (ug)	2	nein
Amtsgasse	3	nein	Bahnhofplatz 2-10 (g)	2	nein
An den Gärten	2	nein	Bahnhofplatz 9	2	ja
An der Christuskirche	3	nein	Bahnhofplatz 11	2	nein
An der Leiten	3	ja	Bahnhofplatz 15u	2	ja
An der Martersäule	1	nein	Balbiererstraße 1-15 (ug)	2	nein
An der Post 5	2	nein	Balbiererstraße 2-18 (g)	2	nein
An der Post 7	2	ja	Balbiererstraße 20	2	ja
An der Rampe	3	ja	Balbiererstraße 22-30 (g)	2	nein
An der Waldlust 1-17 (ug)	3	nein	Baldstraße	2	nein

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Banderbacher Weg 3-25 (ug)	1	nein	Bernbacher Straße 103-117 (ug)	3	nein
Banderbacher Weg 8	1	nein	Bernbacher Straße 119	3	ja
Banderbacher Weg 12	1	ja	Bernbacher Straße 121-125 (ug)	3	nein
Banderbacher Weg 14	1	nein	Bernbacher Straße 127-133 (ug)	3	ja
Banderbacher Weg 18	1	ja	Bernbacher Straße 150	3	nein
Banderbacher Weg 20-22 (g)	1	nein	Bernbacher Straße 177	3	nein
Banderbacher Weg 26-26a	1	ja	Bernhard-von-Weimar-Straße 2-30 (g)	1	nein
Bauhofstraße	3	ja	Bernhard-von-Weimar-Straße 3-57 (ug)	1	nein
Baumfeldweg	1	nein	Bernhard-von-Weimar-Straße 32	1	ja
Bayernstraße 1-51 (ug)	3	nein	Bernhard-von-Weimar-Straße 34	1	nein
Bayernstraße 2-38 (g)	3	nein	Bernhard-von-Weimar-Straße 36-42 (g)	1	ja
Bayernstraße 40	3	ja	Bernhard-von-Weimar-Straße 44-46 (g)	1	nein
Beethovenstraße 2-26 (g)	1	nein	Bernhard-von-Weimar-Straße 48-50 (g)	1	ja
Beethovenstraße 15-43 (ug)	1	nein	Bernhard-von-Weimar-Straße 52-56 (g)	1	nein
Beethovenstraße 28	1	ja	Bernhard-von-Weimar-Straße 58-62 (g)	1	ja
Beethovenstraße 30-48 (g)	1	nein	Berolzheimerstraße	1	nein
Begonienstraße 1-25 (ug)	3	nein	Biberstraße	3	nein
Begonienstraße 2	3	ja	Bienenstraße	3	nein
Begonienstraße 4-16 (g)	3	nein	Billiganlage 1	3	nein
Beim Knorr 1	3	ja	Billiganlage 1a	3	ja
Beim Knorr 2	3	ja	Billiganlage 2	1	nein
Beim Knorr 4-6 (g)	3	nein	Billiganlage 3-5 (ug)	3	nein
Beim Knorr 5-19 (ug)	3	nein	Billiganlage 4-10 (g)	1	ja
Beim Korwinkel	2	nein	Billiganlage 7	3	ja
Beim Liershof	2	nein	Billiganlage 10a-16 (g)	1	nein
Benditstraße	2	nein	Binsenweg	2	nein
Benno-Mayer-Straße	2	nein	Birkenstraße	3	nein
Benno-Strauß-Straße 1-3 (ug)	1	nein	Bisloher Hauptstraße 1	3	ja
Benno-Strauß-Straße 5-11 (ug)	1	ja	Bisloher Hauptstraße 2-4 (g)	3	ja
Benno-Strauß-Straße 6-20 (g)	1	nein	Bisloher Hauptstraße 3-19 (ug)	3	nein
Benno-Strauß-Straße 13-57 (ug)	1	nein	Bisloher Hauptstraße 6-12 (g)	3	nein
Benno-Strauß-Straße 22-28 (g)	1	ja	Bisloher Weg 2-6 (g)	2	nein
Benno-Strauß-Straße 30	1	nein	Bisloher Weg 40	2	ja
Benno-Strauß-Straße 32	1	ja	Bismarckstraße	1	nein
Berlinstraße	3	nein	Blumenstraße	2	nein
Bernbacher Straße 2-82 (g)	3	nein	Blütenstraße	3	nein
Bernbacher Straße 3-65 (ug)	3	nein	Bodenbacher Straße	1	nein
Bernbacher Straße 75-79 (ug)	3	ja	Boenerstraße	2	nein
Bernbacher Straße 81-83 (ug)	3	nein	Bogenstraße 2-10 (g)	2	nein
Bernbacher Straße 85	3	ja	Bogenstraße 5-13 (ug)	2	nein
Bernbacher Straße 87-87b	3	nein	Bogenstraße 14	2	ja
Bernbacher Straße 89-95 (ug)	3	ja	Bogenstraße 15	2	ja
Bernbacher Straße 90	3	ja	Bogenstraße 16	2	nein
Bernbacher Straße 94-96 (g)	3	nein	Bogenstraße 17-19 (ug)	2	nein
Bernbacher Straße 97	3	nein	Bohnenstraße 1-17 (ug)	2	ja
Bernbacher Straße 98	3	ja	Bohnenstraße 12-20 (g)	2	ja
Bernbacher Straße 99-101 (ug)	3	ja	Bohnenstraße 19-33 (ug)	2	nein

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Bohnenstraße 20a-20b	2	nein	Bärensäbchen	3	nein
Bohnenstraße 20c	2	ja	Bäumenstraße	2	nein
Bohnenstraße 20d-28 (g)	2	nein	Böschungsweg	3	nein
Bohnenstraße 30	2	ja	Bürkleinstraße 1-23 (ug)	2	nein
Bohnenstraße 32-34a (g)	2	nein	Bürkleinstraße 8-16 (g)	2	nein
Boxdorfer Straße	3	nein	Bürkleinstraße 20	2	ja
Brahmsstraße	1	nein	Bürkleinstraße 22	2	nein
Braunsbacher Straße	3	nein	Büsumer Straße	3	nein
Breiter Steig	3	nein	Cadolzburger Straße 1-3 (ug)	3	ja
Bremer Straße 1b-31 (ug)	2	nein	Cadolzburger Straße 2-104 (g)	3	nein
Bremer Straße 2-38 (g)	2	nein	Cadolzburger Straße 21-103 (ug)	3	nein
Bremer Straße 35	2	ja	Cadolzburger Straße 103a-119b (ug)	1	nein
Bremer Straße 40-48 (g)	2	ja	Cadolzburger Straße 110-192 (g)	1	nein
Bremer Straße 50-54 (g)	2	nein	Cadolzburger Straße 121	1	ja
Breslauer Straße 5-75 (ug)	1	nein	Cadolzburger Straße 123-131 (ug)	1	nein
Breslauer Straße 8-10 (g)	1	nein	Cadolzburger Straße 133-145 (ug)	1	ja
Breslauer Straße 77-101 (ug)	1	ja	Cadolzburger Straße 147-151 (ug)	1	nein
Brückenstraße 1-9f (ug)	3	nein	Cadolzburger Straße 153-153a	1	ja
Brückenstraße 2-4 (g)	3	nein	Cadolzburger Straße 155-171 (ug)	1	nein
Brückenstraße 6	3	ja	Carl-Spitzweg-Straße 2-4b (g)	1	nein
Brückenstraße 8-10 (g)	3	nein	Carl-Spitzweg-Straße 3-49 (ug)	1	nein
Brückenstraße 11	3	ja	Carl-Spitzweg-Straße 6	1	ja
Brückenstraße 11a-17 (ug)	3	nein	Carl-Spitzweg-Straße 6a	1	nein
Brückenstraße 12	3	ja	Carl-Spitzweg-Straße 8-76 (g)	1	ja
Brückenstraße 14	3	nein	Carl-Spitzweg-Straße 53	1	ja
Brückenstraße 18	3	ja	Carl-Spitzweg-Straße 55-63 (ug)	1	nein
Brückenstraße 18a	3	nein	Carl-Spitzweg-Straße 65	1	ja
Brückenstraße 20	3	ja	Carl-Spitzweg-Straße 67-73 (ug)	1	nein
Brückenstraße 22-22b	3	nein	Carl-Spitzweg-Straße 75-83 (ug)	1	ja
Brückenstraße 24	3	ja	Carl-Spitzweg-Straße 85-93 (ug)	1	nein
Brünnleinsweg 80-122 (g)	1	ja	Carl-Spitzweg-Straße 95-101 (ug)	1	ja
Brünnleinsweg 122a-124b (g)	1	nein	Carl-Spitzweg-Straße 103	1	nein
Brünnleinsweg 126-126a	1	ja	Carl-Spitzweg-Straße 105	1	ja
Brünnleinsweg 126b-130 (g)	1	nein	Carlo-Schmid-Straße 2-36 (g)	2	nein
Brünnleinsweg 127-141 (ug)	1	nein	Carlo-Schmid-Straße 3-11 (ug)	2	nein
Buchenstraße 1-5a (ug)	3	nein	Carlo-Schmid-Straße 13	2	ja
Buchenstraße 2-12 (g)	3	nein	Carlo-Schmid-Straße 17-29 (ug)	2	nein
Buchenstraße 7a	3	ja	Carlo-Schmid-Straße 31	2	ja
Buchenstraße 7b-11 (ug)	3	nein	Carlo-Schmid-Straße 38-40 (g)	2	ja
Buchfinkenweg	3	nein	Carlo-Schmid-Straße 39-41 (ug)	2	nein
Buckweg 2	1	nein	Carlo-Schmid-Straße 41a	2	ja
Buckweg 15-81 (ug)	1	nein	Carlo-Schmid-Straße 42-50 (g)	2	nein
Buckweg 80	1	ja	Carlo-Schmid-Straße 52	2	ja
Buckweg 83-87 (ug)	1	ja	Carlo-Schmid-Straße 54-68 (g)	2	nein
Buschingstraße	2	nein	Carlo-Schmid-Straße 70-72 (g)	2	ja
Buschweg	3	nein	Charles-Lindbergh-Straße	3	nein
Bussardstraße	3	nein	Comödien-Platz	2	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Conrad-Stutz-Weg	1	nein	Dr.-Frank-Straße 6	2	nein
Coseler Straße	1	nein	Dr.-Frank-Straße 8	2	ja
Coubertinstraße 1	1	ja	Dr.-Frank-Straße 10-14 (g)	2	nein
Coubertinstraße 9	1	nein	Dr.-Frank-Straße 16	2	ja
Coubertinstraße 11-21 (ug)	1	ja	Dr.-Frank-Straße 18	2	nein
Coubertinstraße 16-34 (g)	1	ja	Dr.-Frank-Straße 20	2	ja
Coubertinstraße 23	1	nein	Dr.-Frank-Straße 22-32 (g)	2	nein
Coubertinstraße 25-31 (ug)	1	ja	Dr.-Henry-Kissinger-Platz	2	nein
Coubertinstraße 33-35 (ug)	1	nein	Dr.-Konrad-Adenauer-Straße	3	nein
Coubertinstraße 37-39 (ug)	1	ja	Dr.-Mack-Straße	2	nein
Cuxhavener Straße 2-92 (g)	3	nein	Dr.-Martin-Luther-Platz	2	nein
Cuxhavener Straße 21-67a (ug)	3	nein	Dr.-Meyer-Spreckels-Straße	2	nein
Cuxhavener Straße 67b	3	ja	Dr.-Rudolf-Benario-Straße 3-7 (ug)	1	ja
Cuxhavener Straße 69-107 (ug)	3	nein	Dr.-Rudolf-Benario-Straße 4	1	nein
Cuxhavener Straße 109	3	ja	Dr.-Rudolf-Benario-Straße 6-8 (g)	1	ja
Cuxhavener Straße 111-121 (ug)	3	nein	Dr.-Schumacher-Straße	1	nein
Dahlienstraße	3	nein	Dr.-Wild-Straße	3	nein
Daimlerstraße	1	nein	Dresdener Straße 2-50 (g)	2	nein
Damaschkestraße	1	nein	Dresdener Straße 9-63 (ug)	2	nein
Dambacher Straße	2	nein	Dresdener Straße 52-54 (g)	2	ja
Dammstraße	2	ja	Dresdener Straße 65	2	ja
Daniel-Ley-Straße 1-3 (ug)	2	ja	Dresdener Straße 67-71 (ug)	2	nein
Daniel-Ley-Straße 2-12 (g)	2	nein	Dresdener Straße 73-75 (ug)	2	ja
Daniel-Ley-Straße 5-11 (ug)	2	nein	Drosselweg	3	nein
Danziger Straße 1-11 (ug)	3	nein	Drudenweg	1	nein
Danziger Straße 2-8 (g)	3	nein	Eckartstraße	1	nein
Danziger Straße 10	3	ja	Edelweißweg	3	nein
Denglerstraße 2	2	ja	Egersdorfer Straße	3	nein
Denglerstraße 4-6 (g)	2	nein	Eggenweg	3	nein
Dianastraße	1	nein	Eibenstraße	3	nein
Dieselstraße 1-21 (ug)	2	ja	Eichenstraße 4-30 (g)	1	nein
Dieselstraße 2-6 (g)	2	nein	Eichenstraße 9	1	nein
Dieselstraße 10	2	ja	Eichenstraße 11-19 (ug)	1	ja
Dieselstraße 10a	2	nein	Eichenstraße 21-31a (ug)	1	nein
Dieselstraße 18	2	ja	Eichenstraße 33	1	ja
Dieselstraße 22	2	nein	Eichenstraße 35-35a	1	nein
Dieter-Streng-Straße 1-7 (ug)	1	nein	Eichenstraße 37-39 (ug)	1	ja
Dieter-Streng-Straße 2-4 (g)	1	nein	Eichenstraße 42-44 (g)	1	ja
Dieter-Streng-Straße 8	1	ja	Eichenstraße 46-70 (g)	1	nein
Distelweg	3	nein	Eichenstraße 47-63 (ug)	1	nein
Dohlenweg	1	nein	Eichenstraße 65-69 (ug)	1	ja
Dr.-Beeg-Straße	2	nein	Eichenstraße 71-89 (ug)	1	nein
Dr.-David-Morgenstern-Straße	3	nein	Eichenstraße 72-76 (g)	1	ja
Dr.-Elisabeth-Hözl-Straße 2-32 (g)	3	nein	Eichhornstraße	3	nein
Dr.-Elisabeth-Hözl-Straße 5-9 (ug)	3	ja	Eisenstraße	2	nein
Dr.-Elisabeth-Hözl-Straße 11-21 (ug)	3	nein	Elsterstraße	2	nein
Dr.-Frank-Straße 1-15 (ug)	2	nein	Emdener Straße	2	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Emil-Nolde-Straße 1-21 (ug)	1	nein	Erlanger Straße 41	2	ja
Emil-Nolde-Straße 2-52 (g)	1	nein	Erlanger Straße 42a	2	ja
Emil-Nolde-Straße 23	1	ja	Erlanger Straße 44	2	nein
Emil-Nolde-Straße 25-33 (ug)	1	nein	Erlanger Straße 44a	2	ja
Emil-Nolde-Straße 35-51 (ug)	1	ja	Erlanger Straße 44b-44d	2	nein
Emil-Nolde-Straße 54	1	ja	Erlanger Straße 46	2	ja
Emil-Nolde-Straße 56-56a	1	nein	Erlanger Straße 47-49 (ug)	2	nein
Emil-Nolde-Straße 58-62b (g)	1	ja	Erlanger Straße 48	2	nein
Emil-Nolde-Straße 64-64a	1	nein	Erlanger Straße 50	2	ja
Emil-Nolde-Straße 64b-82 (g)	1	ja	Erlanger Straße 51	2	ja
Engelhardtstraße	2	nein	Erlanger Straße 52-64 (g)	2	nein
Entensteig 1-41 (ug)	1	ja	Erlanger Straße 59-63 (ug)	2	nein
Entensteig 6-28 (g)	1	ja	Erlanger Straße 65	2	ja
Entensteig 32-38 (g)	1	nein	Erlanger Straße 66-72 (g)	2	ja
Entensteig 43-45 (ug)	1	nein	Erlanger Straße 67	2	nein
Entensteig 47-59 (ug)	1	ja	Erlanger Straße 69-73 (ug)	2	ja
Entensteig 54	1	ja	Erlanger Straße 75-77 (ug)	2	nein
Entensteig 56-66 (g)	1	nein	Erlanger Straße 76-90 (g)	2	nein
Entensteig 61-73 (ug)	1	nein	Erlanger Straße 79	2	ja
Entensteig 68-72 (g)	1	ja	Erlanger Straße 81-91 (ug)	2	nein
Entensteig 74a-76a	1	nein	Erlanger Straße 93-95a (ug)	2	ja
Entensteig 78	1	ja	Erlanger Straße 97-99 (ug)	2	nein
Entensteig 78a-84 (g)	1	nein	Erlanger Straße 98-102a (g)	2	ja
Enzianweg	3	nein	Erlanger Straße 102b	2	nein
Erfurter Ring 1-41 (ug)	2	nein	Erlanger Straße 103-103a	2	ja
Erfurter Ring 12-22 (g)	2	nein	Erlanger Straße 104-104a	2	ja
Erfurter Ring 43-45 (ug)	2	ja	Erlanger Straße 104b	2	nein
Erfurter Ring 47-65 (ug)	2	nein	Erlanger Straße 105	2	nein
Erhard-Segitz-Straße	2	nein	Erlanger Straße 106-128 (g)	2	ja
Erich-Klabunde-Straße	1	nein	Erlanger Straße 130-130a	2	nein
Erlanger Straße 2-12 (g)	2	ja	Erlanger Straße 131-161 (ug)	2	ja
Erlanger Straße 7-17 (ug)	2	nein	Erlanger Straße 132-134 (g)	2	ja
Erlanger Straße 12a	2	nein	Erlanger Straße 136-140a (g)	2	nein
Erlanger Straße 14-18 (g)	2	ja	Erlanger Straße 142	2	ja
Erlanger Straße 19	2	ja	Erlanger Straße 142b	2	nein
Erlanger Straße 20	2	nein	Erlanger Straße 144-146 (g)	2	ja
Erlanger Straße 20a-24 (g)	2	ja	Erlanger Straße 146a	2	nein
Erlanger Straße 21-31 (ug)	2	nein	Erlanger Straße 146b	2	ja
Erlanger Straße 26	2	nein	Erlanger Straße 148-148b	2	nein
Erlanger Straße 28	2	ja	Erlanger Straße 150	2	ja
Erlanger Straße 28a-28b	2	nein	Erlanger Straße 150a	2	nein
Erlanger Straße 30-32 (g)	2	ja	Erlanger Straße 152-156 (g)	2	ja
Erlanger Straße 33-37 (ug)	2	ja	Erlanger Straße 156a	2	nein
Erlanger Straße 34	2	nein	Erlanger Straße 158	2	ja
Erlanger Straße 36	2	ja	Erlanger Straße 158a	2	nein
Erlanger Straße 38-42 (g)	2	nein	Erlanger Straße 160-164 (g)	2	ja
Erlanger Straße 39	2	nein	Erlanger Straße 166	2	nein

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Erlanger Straße 170-192 (g)	2	ja	Fichtenstraße 2-76 (g)	2	nein
Erlanger Straße 194-200 (g)	2	nein	Fichtenstraße 5-23 (ug)	2	nein
Erlanger Straße 249-251 (ug)	3	ja	Fichtenstraße 25	2	ja
Erlanger Straße 250-268 (g)	3	ja	Fichtenstraße 27-71 (ug)	2	nein
Erlanger Straße 253-253a	3	nein	Finkenschlag	1	nein
Erlanger Straße 255-257a (ug)	3	ja	Finkenstraße	2	nein
Erlanger Straße 257b-257c	3	nein	Fischerberg 1	3	ja
Erlanger Straße 259-259a	3	ja	Fischerberg 2-6 (g)	3	ja
Erlanger Straße 259b-259c	3	nein	Fischerberg 6a-12 (g)	3	nein
Erlanger Straße 263	3	ja	Fischerberg 14	3	ja
Erlanger Straße 263a	3	nein	Fischerberg 16-18 (g)	3	nein
Erlanger Straße 267-269 (ug)	3	ja	Fischerberg 20-22 (g)	3	ja
Erlanger Straße 269a-271 (ug)	3	nein	Flensburger Straße 3-17 (ug)	2	nein
Erlenstraße 1	2	ja	Flensburger Straße 4-16 (g)	2	nein
Erlenstraße 2	2	ja	Flensburger Straße 19	2	ja
Erlenstraße 3-5 (ug)	2	nein	Flexdorfer Straße	3	nein
Erlenstraße 4-8 (g)	2	nein	Fliederweg	3	nein
Ernst-Goldmann-Straße	1	ja	Fliegerhorstweg	3	nein
Espanstraße 1-93 (ug)	2	nein	Flugplatzstraße	3	nein
Espanstraße 2	2	ja	Flurstraße 2-20 (g)	2	nein
Espanstraße 4	2	nein	Flurstraße 3-23 (ug)	2	nein
Espanstraße 4a-4b	2	ja	Flurstraße 25	2	ja
Espanstraße 6-114 (g)	2	nein	Flurstraße 26-62 (g)	2	ja
Espanstraße 95-97 (ug)	2	ja	Flurstraße 31	2	nein
Espanstraße 99	2	nein	Flurstraße 33-45 (ug)	2	ja
Espanstraße 101	2	ja	Flurstraße 47	2	nein
Espanstraße 103-123 (ug)	2	nein	Flurstraße 49	2	ja
Espanstraße 116	2	ja	Flurstraße 51-61 (ug)	2	nein
Espanstraße 118	2	nein	Flurstraße 62a-64a (g)	2	nein
Espanstraße 125-135 (ug)	2	ja	Flurstraße 63	2	ja
Espanstraße 130	2	ja	Flurstraße 66-68a (g)	2	ja
Eulenstraße	3	nein	Flurstraße 67-71 (ug)	2	nein
Europaallee 1-9 (ug)	1	nein	Flurstraße 70-70b	2	nein
Europaallee 6	1	nein	Flurstraße 70c-88 (g)	2	ja
Europaallee 12-14 (g)	1	ja	Flurstraße 75	2	ja
Falkenstraße	3	nein	Flurstraße 77-81 (ug)	2	nein
Falterweg	3	nein	Flurstraße 83	2	ja
Farnstraße	3	nein	Flurstraße 85	2	nein
Farrnbachweg	3	nein	Flurstraße 87-97 (ug)	2	ja
Fasanenstraße	3	nein	Flößbaustraße 5-33 (ug)	2	nein
Federgrasweg	3	nein	Flößbaustraße 10-24b (g)	2	nein
Feldstraße	1	nein	Flößbaustraße 28-34 (g)	2	ja
Felsenkellerweg 1	3	nein	Flößbaustraße 36-190 (g)	2	nein
Felsenkellerweg 94	3	ja	Flößbaustraße 37	2	ja
Fenzelstraße 2-12 (g)	1	nein	Flößbaustraße 39-187a (ug)	2	nein
Fenzelstraße 5-7 (ug)	1	ja	Foerstermühle 1	2	ja
Fenzelstraße 9-15 (ug)	1	nein	Foerstermühle 2-8 (g)	2	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Foerstermühle 3-5 (ug)	2	nein	Fronmüllerstraße 32a-34 (g)	1	nein
Forsthausstraße	1	nein	Fronmüllerstraße 36	2	ja
Frankenstraße 7-9 (ug)	2	nein	Fronmüllerstraße 38-40a (g)	2	nein
Frankenstraße 12	2	ja	Fronmüllerstraße 42	2	ja
Frankenstraße 16-18 (g)	2	nein	Fronmüllerstraße 44-46 (g)	2	nein
Franz-Marc-Straße 2-8 (g)	1	nein	Fronmüllerstraße 48	2	ja
Franz-Marc-Straße 10-12 (g)	1	ja	Fronmüllerstraße 50-52 (g)	2	nein
Franz-Ringel-Straße	3	nein	Fronmüllerstraße 54	2	ja
Franz-Schubert-Straße	1	nein	Fronmüllerstraße 56-58 (g)	2	nein
Frauenstraße	2	nein	Fronmüllerstraße 60	2	ja
Friedenstraße 1	2	ja	Fronmüllerstraße 62-78 (g)	2	nein
Friedenstraße 2	2	ja	Fronmüllerstraße 65-71 (ug)	2	nein
Friedenstraße 4-32 (g)	2	nein	Fronmüllerstraße 75-77 (ug)	2	ja
Friedenstraße 7-31 (ug)	2	nein	Fronmüllerstraße 79-129 (ug)	2	nein
Friedlandstraße	1	nein	Fronmüllerstraße 80-82 (g)	2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 4	1	nein	Fronmüllerstraße 120-130 (g)	2	nein
Friedrich-Ebert-Straße 5	1	nein	Fronmüllerstraße 131	2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 6	1	ja	Fronmüllerstraße 132-182 (g)	2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 8-12 (g)	1	nein	Fronmüllerstraße 133-135 (ug)	2	nein
Friedrich-Ebert-Straße 11	1	ja	Fronmüllerstraße 137-139 (ug)	2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 12a-16 (g)	1	ja	Fronmüllerstraße 141	2	nein
Friedrich-Ebert-Straße 13-15 (ug)	1	nein	Fronmüllerstraße 171-177 (ug)	2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 17	1	ja	Fronmüllerstraße 179-183 (ug)	2	nein
Friedrich-Ebert-Straße 21-63 (ug)	1	nein	Fronmüllerstraße 185	2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 50-230 (g)	1	nein	Fröbelstraße 7-9 (ug)	1	ja
Friedrich-Ebert-Straße 65	1	ja	Fröbelstraße 8	1	ja
Friedrich-Ebert-Straße 67-219 (ug)	1	nein	Fröbelstraße 10-22 (g)	1	nein
Friedrichstraße	2	nein	Fröbelstraße 11-21 (ug)	1	nein
Fritz-Erler-Straße	3	nein	Fröbelstraße 23-29 (ug)	1	ja
Fritz-Gastreich-Straße 1-7 (ug)	2	ja	Fröbelstraße 24	1	ja
Fritz-Gastreich-Straße 2-4 (g)	2	ja	Fröbelstraße 26-38 (g)	1	nein
Fritz-Gastreich-Straße 6-18 (g)	2	nein	Fröbelstraße 31-33a (ug)	1	nein
Fritz-Gastreich-Straße 20	2	ja	Fröbelstraße 35	1	ja
Fritz-Gastreich-Straße 22-28 (g)	2	nein	Fröbelstraße 37-39 (ug)	1	nein
Fritz-Gastreich-Straße 30-34 (g)	2	ja	Fröbelstraße 41-43 (ug)	1	ja
Fritz-Gastreich-Straße 36-38 (g)	2	nein	Fröbelstraße 45-61 (ug)	1	nein
Fritz-Griebel-Straße 1-3 (ug)	2	ja	Fröbelstraße 63-65 (ug)	1	ja
Fritz-Griebel-Straße 2-8 (g)	2	ja	Fröbelstraße 67-69 (ug)	1	nein
Fritz-Griebel-Straße 5	2	nein	Frühlingstraße	2	nein
Fritz-Griebel-Straße 7-11 (ug)	2	ja	Fuchsstraße 4	2	nein
Fritz-Griebel-Straße 13-19 (ug)	2	nein	Fuchsstraße 23-31 (ug)	1	nein
Fritz-Griebel-Straße 21-45 (ug)	2	ja	Fuchsstraße 33	1	ja
Fritz-Gräßler-Straße	1	nein	Fuchsstraße 34	1	ja
Fritz-Mailaender-Weg	1	ja	Fuchsstraße 35	1	nein
Fronmüllerstraße 1-63 (ug)	2	ja	Fuchsstraße 36	1	nein
Fronmüllerstraße 12-30 (g)	1	nein	Fuchsstraße 38	1	ja
Fronmüllerstraße 32	1	ja	Fuchsstraße 40-42a (g)	1	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Fuchsstraße 41-47 (ug)	1	ja	Geierstraße	2	nein
Fuchsstraße 46-46b	1	ja	Geißbäckerstraße	3	nein
Fuchsstraße 47a	1	nein	Geleitsgasse	2	nein
Fuchsstraße 53	1	ja	Georg-Benda-Straße	1	nein
Fuchsstraße 54-72 (g)	1	nein	Georg-Brandstätter-Straße	2	nein
Fuchsstraße 55-71 (ug)	1	nein	Georg-Zorn-Straße 3-67 (ug)	2	ja
Fuggerstraße	1	ja	Georg-Zorn-Straße 10-32 (g)	2	ja
Futurastraße 1	1	nein	Georg-Zorn-Straße 71-81 (ug)	2	nein
Futurastraße 2	1	ja	Georg-Zorn-Straße 85-105 (ug)	2	ja
Futurastraße 4	1	nein	Georgenstraße	2	nein
Föhrenstraße	3	nein	Geranienweg	3	nein
Fürther Freiheit	2	nein	Gerhart-Hauptmann-Straße 1-111 (ug)	1	nein
Gabelsbergerstraße	2	nein	Gerhart-Hauptmann-Straße 2-30 (g)	1	nein
Gabriel-Löwenstein-Straße	3	nein	Gerhart-Hauptmann-Straße 32-36 (g)	1	ja
Galileistraße	1	nein	Gerhart-Hauptmann-Straße 38-112 (g)	1	nein
Gallasstraße 2-24 (g)	1	nein	Gerstenweg	1	nein
Gallasstraße 3-7 (ug)	1	nein	Geschwister-Scholl-Straße	3	nein
Gallasstraße 9-11 (ug)	1	ja	Gewendeweg 61-67 (ug)	2	ja
Gallasstraße 13-21 (ug)	1	nein	Gewendeweg 67a-67b	2	nein
Gallasstraße 23	1	ja	Gewendeweg 68-74a (g)	2	ja
Gallasstraße 25-33 (ug)	1	nein	Gewendeweg 69-73 (ug)	2	ja
Gallasstraße 26-28 (g)	1	ja	Gewendeweg 75-85 (ug)	2	nein
Gallasstraße 30-38 (g)	1	nein	Gewendeweg 82-86 (g)	2	nein
Gallasstraße 35-43 (ug)	1	ja	Gießereistraße	2	nein
Gallasstraße 45-47 (ug)	1	nein	Ginsterstraße	1	nein
Gallasstraße 49-51 (ug)	1	ja	Gladiolenweg 2-38 (g)	3	nein
Gallasstraße 53	1	nein	Gladiolenweg 11-43c (ug)	3	nein
Gallasstraße 55-59 (ug)	1	ja	Gladiolenweg 45	3	ja
Ganghoferstraße	2	nein	Glockenstraße	2	nein
Gartenstraße	2	nein	Gluckstraße 2-6 (g)	1	ja
Gartenäckerweg	3	nein	Gluckstraße 8-36 (g)	1	nein
Gaußstraße	1	nein	Gluckstraße 15-25 (ug)	1	nein
Gebhardtstraße 1-17 (ug)	2	nein	Glückstraße	2	nein
Gebhardtstraße 2	2	ja	Goethestraße	2	nein
Gebhardtstraße 2a	2	nein	Gothaer Straße	2	nein
Gebhardtstraße 4-4a	2	ja	Gradlstraße	2	ja
Gebhardtstraße 6-14 (g)	2	nein	Graf-Pückler-Limpurg-Straße	3	nein
Gebhardtstraße 16-22 (g)	2	ja	Grasweg	3	nein
Gebhardtstraße 19	2	ja	Greifswalder Straße 3-7 (ug)	1	nein
Gebhardtstraße 21	2	nein	Greifswalder Straße 9-15 (ug)	1	ja
Gebhardtstraße 23	2	ja	Greifswalder Straße 17-27 (ug)	1	nein
Gebhardtstraße 25-35 (ug)	2	nein	Greifswalder Straße 20-32 (g)	1	nein
Gebhardtstraße 28	2	nein	Greifswalder Straße 29-31 (ug)	1	ja
Gebhardtstraße 37	2	ja	Greifswalder Straße 33-41 (ug)	1	nein
Gebhardtstraße 41-49 (ug)	2	nein	Greifswalder Straße 43-49 (ug)	1	ja
Gebhardtstraße 51-55u (ug)	2	ja	Greifswalder Straße 51-65 (ug)	1	nein
Gebrüder-Grimm-Straße	3	nein	Greifswalder Straße 67-73 (ug)	1	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Grenzstraße	1	nein	Halevistraße 25-29 (ug)	1	nein
Grillparzerstraße 1-13 (ug)	2	nein	Hallemannstraße	2	nein
Grillparzerstraße 2-4 (g)	2	ja	Hallplatz	2	nein
Grillparzerstraße 6-42 (g)	2	nein	Hallstraße	2	nein
Gruberstraße	1	ja	Hamburger Straße	3	nein
Grundigpark 1-3 (ug)	1	ja	Hans-Bornkessel-Straße	2	nein
Grundigpark 2	1	ja	Hans-Böckler-Straße 6-18 (g)	2	ja
Grundigpark 4-6 (g)	1	nein	Hans-Böckler-Straße 15-43 (ug)	2	ja
Grundigpark 5	1	nein	Hans-Böckler-Straße 20-22 (g)	2	nein
Grundigpark 7	1	ja	Hans-Böckler-Straße 24-50 (g)	2	ja
Grundigpark 8-8b	1	ja	Hans-Böckler-Straße 45-49 (ug)	2	nein
Grundigpark 9-21a (ug)	1	nein	Hans-Böckler-Straße 52	2	nein
Grundigpark 10-26 (g)	1	nein	Hans-Böckler-Straße 54-54a	2	ja
Grundigpark 28-30 (g)	1	ja	Hans-Böckler-Straße 55-57 (ug)	2	ja
Gründlacher Straße 36	2	nein	Hans-Böckler-Straße 56	2	nein
Gründlacher Straße 46	2	ja	Hans-Böckler-Straße 56a-60 (g)	2	ja
Gründlacher Straße 65-105 (ug)	2	ja	Hans-Böckler-Straße 59-61 (ug)	2	nein
Gründlacher Straße 200-220 (g)	3	ja	Hans-Böckler-Straße 62	2	nein
Gründlacher Straße 248-262 (g)	3	nein	Hans-Böckler-Straße 63-65 (ug)	2	ja
Gründlacher Straße 272-304 (g)	3	ja	Hans-Böckler-Straße 64	2	ja
Gründlacher Straße 281-307 (ug)	3	ja	Hans-Böckler-Straße 64a	2	nein
Gründlacher Straße 311-313 (ug)	3	nein	Hans-Böckler-Straße 65a	2	nein
Grünerstraße	2	nein	Hans-Böckler-Straße 66-72 (g)	2	ja
Grüntalstraße	3	nein	Hans-Böckler-Straße 67-69 (ug)	2	ja
Gustav-Schickedanz-Straße	2	nein	Hans-Böckler-Straße 69a	2	nein
Gustav-Weißkopf-Straße	3	nein	Hans-Böckler-Straße 73-95 (ug)	2	ja
Gustavstraße 1-65 (ug)	2	nein	Hans-Böckler-Straße 74	2	nein
Gustavstraße 4	2	ja	Hans-Böckler-Straße 76	2	ja
Gustavstraße 6-58 (g)	2	nein	Hans-Böckler-Straße 78	2	nein
Gutenbergstraße	3	nein	Hans-Böckler-Straße 80-96 (g)	2	ja
Günter-Brand-Straße 1	3	ja	Hans-Lohnert-Straße	2	nein
Günter-Brand-Straße 2-8 (g)	3	nein	Hans-Mangold-Straße	3	nein
Günter-Brand-Straße 3	3	nein	Hans-Sachs-Straße	3	nein
Günter-Brand-Straße 5-15 (ug)	3	ja	Hans-Vogel-Straße 1	2	ja
Günter-Brand-Straße 17-49 (ug)	3	nein	Hans-Vogel-Straße 2-18 (g)	2	nein
Habichtstraße	3	nein	Hans-Vogel-Straße 3-5 (ug)	2	nein
Hafenstraße 1-5 (ug)	3	ja	Hans-Vogel-Straße 7-43 (ug)	2	ja
Hafenstraße 11	3	nein	Hans-Vogel-Straße 20	2	ja
Hafenstraße 21-25 (ug)	3	ja	Hans-Vogel-Straße 22	2	nein
Hafenstraße 27	3	nein	Hans-Vogel-Straße 24-30 (g)	2	ja
Hafenstraße 37	3	ja	Hans-Vogel-Straße 40-42 (g)	2	nein
Hafenstraße 39-131 (ug)	3	nein	Hans-Vogel-Straße 45	2	nein
Hafenstraße 110-118 (g)	3	nein	Hans-Vogel-Straße 50-52 (g)	2	ja
Hagebuttenstraße	1	nein	Hans-Vogel-Straße 51-59 (ug)	2	ja
Halevistraße 1-3 (ug)	1	nein	Hans-Vogel-Straße 54-110 (g)	2	nein
Halevistraße 2-8 (g)	1	nein	Hans-Vogel-Straße 75-117 (ug)	2	nein
Halevistraße 5	1	ja	Hans-Vogel-Straße 121-133 (ug)	2	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Hans-Vogel-Straße 130-134 (g)	2	ja	Hasenstraße 15-15a	1	ja
Hans-Vogel-Straße 134a-136 (g)	2	nein	Hasenstraße 15b-15c	1	nein
Hans-Vogel-Straße 136a	2	ja	Hasenstraße 17	1	ja
Hans-Vogel-Straße 137-153 (ug)	2	nein	Haydnstraße	1	nein
Hans-Vogel-Straße 142-144 (g)	2	nein	Heckenweg	2	nein
Hansastraße 5	3	ja	Heidestraße	3	nein
Hansastraße 7-27 (ug)	3	nein	Heiligenstraße 4-12 (g)	2	nein
Hansastraße 18-32 (g)	3	nein	Heiligenstraße 5-27 (ug)	2	nein
Hardenbergstraße	1	nein	Heiligenstraße 31-35 (ug)	2	ja
Hardstraße 1-65 (ug)	3	nein	Heiligenstraße 37-41 (ug)	2	nein
Hardstraße 2-74 (g)	3	nein	Heiligenstraße 43-59 (ug)	2	ja
Hardstraße 69-71a (ug)	1	nein	Heilstättenstraße 4-100 (g)	1	ja
Hardstraße 71c-73 (ug)	1	ja	Heilstättenstraße 5	1	ja
Hardstraße 73a-77 (ug)	1	nein	Heilstättenstraße 63-73 (ug)	1	nein
Hardstraße 76-80 (g)	1	nein	Heilstättenstraße 75	1	ja
Hardstraße 77a	1	ja	Heilstättenstraße 77	1	nein
Hardstraße 77b-81 (ug)	1	nein	Heilstättenstraße 79	1	ja
Hardstraße 81a-87 (ug)	1	ja	Heilstättenstraße 81	1	nein
Hardstraße 87a	1	nein	Heilstättenstraße 83-87 (ug)	1	ja
Hardstraße 87b-87c	1	ja	Heilstättenstraße 89-99 (ug)	1	nein
Hardstraße 89-89c	1	nein	Heilstättenstraße 99a	1	ja
Hardstraße 91	1	ja	Heilstättenstraße 101-103 (ug)	1	nein
Hardstraße 91a	1	nein	Heilstättenstraße 102-104 (g)	1	nein
Hardstraße 92	1	ja	Heilstättenstraße 105	1	ja
Hardstraße 93	1	ja	Heilstättenstraße 106-130 (g)	1	ja
Hardstraße 94-96 (g)	1	nein	Heilstättenstraße 107-109 (ug)	1	nein
Hardstraße 95-99 (ug)	1	nein	Heilstättenstraße 111-113 (ug)	1	ja
Hardstraße 100	1	ja	Heilstättenstraße 115-121 (ug)	1	nein
Hardstraße 101-107 (ug)	1	ja	Heilstättenstraße 123	1	ja
Hardstraße 102-104 (g)	1	nein	Heilstättenstraße 125-127 (ug)	1	nein
Hardstraße 106	1	ja	Heilstättenstraße 129-131 (ug)	1	ja
Hardstraße 108-218 (g)	1	nein	Heilstättenstraße 135-137 (ug)	1	nein
Hardstraße 109	1	nein	Heilstättenstraße 136-172 (g)	1	nein
Hardstraße 111	1	ja	Heilstättenstraße 139	1	ja
Hardstraße 113-115 (ug)	1	nein	Heimgartenstraße	1	nein
Hardstraße 117	1	ja	Heinrich-Heine-Straße	3	nein
Hardstraße 117a	1	nein	Heinrich-Stranka-Straße 2-4 (g)	2	nein
Hardstraße 119	1	ja	Heinrich-Stranka-Straße 3	2	ja
Hardstraße 119a-231 (ug)	1	nein	Heinrich-Stranka-Straße 5	2	nein
Hartmut-Träger-Straße	3	nein	Heinrich-Stranka-Straße 6-8 (g)	2	ja
Hasellohweg	3	nein	Heinrich-Stranka-Straße 10-12 (g)	2	nein
Hasenstraße 1	1	nein	Heinrich-Stranka-Straße 15	2	ja
Hasenstraße 1a-1b	1	ja	Heinrich-Stranka-Straße 16-18a (g)	2	ja
Hasenstraße 2	1	ja	Heinrich-Stranka-Straße 20	2	nein
Hasenstraße 3-13a (ug)	1	nein	Heinrich-Stranka-Straße 24	2	ja
Hasenstraße 4-6 (g)	1	nein	Heldstraße	2	ja
Hasenstraße 8	1	ja	Helmplatz	2	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Helmstraße 1-11 (ug)	2	nein	Herrnstraße 66	2	ja
Helmstraße 2	2	ja	Herrnstraße 68	2	nein
Helmstraße 4-10 (g)	2	nein	Herrnstraße 70-72 (g)	2	ja
Henri-Dunant-Straße	2	nein	Herrnstraße 74	2	nein
Herboldshof 1	3	ja	Herrnstraße 76	2	ja
Herboldshof 1a	3	nein	Herrnstraße 78-102 (g)	2	nein
Herboldshof 2-4c (g)	3	ja	Herrnstraße 81	2	ja
Herboldshof 3	3	ja	Herrnstraße 83	2	nein
Herboldshof 3a-3b	3	nein	Herrnstraße 85	2	ja
Herboldshof 4d	3	nein	Herrnstraße 87-103 (ug)	2	nein
Herboldshof 5-17 (ug)	3	ja	Herrnstraße 105	2	ja
Herboldshof 6-26 (g)	3	ja	Herrnstraße 110-112 (g)	2	ja
Herboldshofer Straße 1-27 (ug)	3	nein	Herrnstraße 114	2	nein
Herboldshofer Straße 2-52 (g)	3	nein	Herrnstraße 116-118 (g)	2	ja
Herboldshofer Straße 27a	3	ja	Herrnstraße 120	2	nein
Herboldshofer Straße 27b-31 (ug)	3	nein	Herrnstraße 122-124 (g)	2	ja
Herboldshofer Straße 33-33a	3	ja	Herrnstraße 126-130 (g)	2	nein
Herboldshofer Straße 37	3	nein	Herzogenaauracher Straße	3	nein
Herboldshofer Straße 37a	3	ja	Heuweg	1	nein
Herboldshofer Straße 39	3	nein	Hiltmannsdorfer Straße	3	nein
Herboldshofer Straße 41	3	ja	Hintere Straße 15	3	nein
Herboldshofer Straße 41a-43 (ug)	3	nein	Hintere Straße 33	3	ja
Herboldshofer Straße 45-51 (ug)	3	ja	Hintere Straße 35-41 (ug)	3	nein
Herboldshofer Straße 54-62 (g)	3	ja	Hintere Straße 36-54a (g)	3	nein
Herderstraße	2	ja	Hintere Straße 43-55a (ug)	3	ja
Hermann-Glockner-Straße	2	nein	Hintere Straße 56	3	ja
Hermann-Köhl-Straße	3	nein	Hintere Straße 56a-130 (g)	3	nein
Hermann-Löns-Straße	2	nein	Hintere Straße 59-135 (ug)	3	nein
Hermannstädter Straße	2	nein	Hirschenstraße	2	nein
Herrnstraße 1-7 (ug)	2	nein	Hirschgartenweg	3	nein
Herrnstraße 2-26 (g)	2	nein	Hirtengasse	3	nein
Herrnstraße 9	2	ja	Hochstraße 2-14 (g)	1	nein
Herrnstraße 27-35 (ug)	2	nein	Hochstraße 3-9 (ug)	3	ja
Herrnstraße 28-30 (g)	2	ja	Hofweg	3	nein
Herrnstraße 37	2	ja	Hollersbacher Straße 1-9 (ug)	3	nein
Herrnstraße 39-41 (ug)	2	nein	Hollersbacher Straße 9a	3	ja
Herrnstraße 43	2	ja	Holunderweg	3	nein
Herrnstraße 44-50 (g)	2	nein	Holzstraße	2	nein
Herrnstraße 45-57g (ug)	2	nein	Hopfenstraße	2	nein
Herrnstraße 54	2	ja	Hornackerweg	3	nein
Herrnstraße 56	2	nein	Hornschuchpromenade 1-23 (ug)	2	nein
Herrnstraße 58-60 (g)	2	ja	Hornschuchpromenade 2-32 (g)	2	nein
Herrnstraße 59	2	ja	Hornschuchpromenade 25	2	ja
Herrnstraße 61-61a	2	nein	Hornschuchpromenade 29-33 (ug)	2	nein
Herrnstraße 62	2	nein	Hornschuchpromenade 34-46 (g)	2	ja
Herrnstraße 64	2	ja	Hornschuchpromenade 35-49 (ug)	2	ja
Herrnstraße 64a	2	nein	Hornschuchpromenade 50	2	nein

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Hubertusstraße	1	nein	Im Stöckig 113-115 (ug)	2	nein
Humbserstraße	2	nein	Im Stöckig 117-119 (ug)	2	ja
Hummelstraße	3	nein	Im Stöckig 121-125 (ug)	2	nein
Husumer Weg	2	nein	Im Stöckig 125a-129 (ug)	2	ja
Hutweg	3	nein	Im Stöckig 141-147 (ug)	2	nein
Händelstraße 2	1	ja	Im Weller	1	nein
Händelstraße 4-8 (g)	1	nein	In der Berten	3	nein
Händelstraße 10-12 (g)	1	ja	In der Lohe 2-8a (g)	2	nein
Händelstraße 14-18 (g)	1	nein	In der Lohe 7-11a (ug)	2	nein
Händelstraße 21-39 (ug)	1	nein	In der Lohe 8b	2	ja
Händelstraße 22-32 (g)	1	ja	In der Lohe 10-10d	2	nein
Hätznerstraße	2	nein	In der Lohe 10e	2	ja
Höfener Straße 2-18 (g)	2	ja	In der Lohe 11b-13f (ug)	2	ja
Höfener Straße 20	2	nein	In der Lohe 12-16 (g)	2	nein
Höfener Straße 22-26 (g)	2	ja	In der Lohe 15-21 (ug)	2	nein
Höfener Straße 28	2	nein	In der Lohe 18-20g (g)	2	ja
Höfener Straße 44-60 (g)	2	ja	In der Lohe 22-30 (g)	2	nein
Höfener Straße 62-64 (g)	2	nein	In der Lohe 31-45 (ug)	2	ja
Höfener Straße 66-78a (g)	2	ja	In der Lohe 32-48 (g)	2	ja
Höfener Straße 80	2	nein	In der Schmalau 24-26 (g)	3	ja
Höfener Straße 84-88 (g)	2	ja	In der Schmalau 40-50 (g)	3	nein
Höfener Straße 90-90b	2	nein	In der Schmalau 55	3	nein
Höfener Straße 92-94 (g)	2	ja	Industriestraße 1	3	ja
Höfener Straße 94b	2	nein	Industriestraße 2	3	ja
Höfener Straße 96	2	ja	Industriestraße 3-5 (ug)	3	nein
Höfener Straße 98-98b	2	nein	Industriestraße 4-10 (g)	3	nein
Höfener Straße 100-110 (g)	2	ja	Industriestraße 7	3	ja
Hüttendorfer Weg	3	nein	Industriestraße 9-19 (ug)	3	nein
Igelweg	3	nein	Industriestraße 12	3	ja
Ittisstraße	3	nein	Industriestraße 14-16 (g)	3	nein
Im Grund 2-6 (g)	3	nein	Industriestraße 18-40 (g)	3	ja
Im Grund 3-5 (ug)	3	nein	Industriestraße 25	3	ja
Im Grund 5a-9 (ug)	3	ja	Industriestraße 35	3	nein
Im Grund 8-24 (g)	3	ja	Industriestraße 42-46 (g)	3	nein
Im Grund 19	2	nein	Industriestraße 50	3	ja
Im Grund 19a-19b	2	ja	Insterburger Straße 1-11 (ug)	1	nein
Im Grund 19c	2	nein	Insterburger Straße 2-24 (g)	1	nein
Im Grund 19d	2	ja	Insterburger Straße 11a	1	ja
Im Grund 19e	2	nein	Insterburger Straße 13	1	nein
Im Lottergarten	1	nein	Insterburger Straße 13a	1	ja
Im Stöckig 38-68 (g)	2	nein	Insterburger Straße 15-67 (ug)	1	nein
Im Stöckig 59-69 (ug)	2	nein	Irisweg	3	nein
Im Stöckig 71-111 (ug)	2	ja	Isaak-Loewi-Straße	2	nein
Im Stöckig 94a-94c	2	ja	Jagdstraße	1	nein
Im Stöckig 94e	2	nein	Jahnstraße 2-4a (g)	2	nein
Im Stöckig 96-102 (g)	2	ja	Jahnstraße 3-13 (ug)	2	nein
Im Stöckig 104-148 (g)	2	nein	Jahnstraße 6	2	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Jahnstraße 8-50 (g)	2	nein	Kannenbergstraße 1-27a (ug)	1	ja
Jahnstraße 17	2	ja	Kannenbergstraße 16-64 (g)	1	ja
Jahnstraße 23-49 (ug)	2	nein	Kannenbergstraße 29-35 (ug)	1	nein
Jakob-Böhme-Straße	1	nein	Kannenbergstraße 39-43 (ug)	1	ja
Jakob-Henle-Straße	1	nein	Kannenbergstraße 66-70 (g)	1	nein
Jakob-Schönberg-Straße	3	nein	Kannenbergstraße 72-92 (g)	1	ja
Jakob-Wassermann-Straße 1-21 (ug)	1	nein	Kapellenplatz	3	nein
Jakob-Wassermann-Straße 6-34 (g)	1	nein	Kapellenstraße 1	2	ja
Jakob-Wassermann-Straße 23-25 (ug)	1	ja	Kapellenstraße 5	2	nein
Jakob-Wassermann-Straße 27-31 (ug)	1	nein	Kapellenstraße 9	2	ja
Jakob-Wassermann-Straße 36-38 (g)	1	ja	Kapellenstraße 9a-9b	2	nein
Jakob-Wassermann-Straße 40	1	nein	Kapellenstraße 10	2	nein
Jakob-Wassermann-Straße 42-44 (g)	1	ja	Kapellenstraße 11-19 (ug)	2	ja
Jakob-Wassermann-Straße 46-48 (g)	1	nein	Kapellenstraße 31-33 (ug)	2	nein
Jakob-Wassermann-Straße 50-52 (g)	1	ja	Kapellenstraße 35	2	ja
Jakob-Wassermann-Straße 54-56 (g)	1	nein	Kapellenstraße 41	2	nein
Jakob-Wassermann-Straße 58-62 (g)	1	ja	Kapellenstraße 43	2	ja
Jakobinenstraße 1-11 (ug)	2	nein	Kapellenstraße 45	2	nein
Jakobinenstraße 4a	2	ja	Kapellenstraße 47	2	ja
Jakobinenstraße 6-32 (g)	2	nein	Karl-Bröger-Straße 3-7 (ug)	2	nein
Jasminweg	3	nein	Karl-Bröger-Straße 9-11 (ug)	2	ja
Jenaer Straße 2-12 (g)	2	nein	Karl-Bröger-Straße 10-32 (g)	2	ja
Jenaer Straße 5-35 (ug)	2	nein	Karl-Bröger-Straße 25-33 (ug)	2	nein
Jenaer Straße 37-41 (ug)	2	ja	Karl-Hauptmannl-Straße	3	nein
Johann-Geismann-Straße	2	nein	Karl-Heckel-Weg 3-29 (ug)	2	nein
Johann-Schmidt-Straße	3	nein	Karl-Heckel-Weg 4-12 (g)	2	nein
Johann-Zumpe-Straße 2-18 (g)	1	nein	Karl-Heckel-Weg 31-35 (ug)	2	ja
Johann-Zumpe-Straße 7	1	ja	Karl-Heckel-Weg 37-43 (ug)	2	nein
Johann-Zumpe-Straße 11	1	nein	Karlstraße	2	nein
Johann-Zumpe-Straße 17	1	ja	Karmelitenplatz	1	ja
Johannes-Götz-Weg	1	nein	Karolinenstraße 1-17 (ug)	2	nein
Johannisstraße 1	2	nein	Karolinenstraße 2-158 (g)	2	nein
Johannisstraße 2	2	ja	Karolinenstraße 19	2	ja
Johannisstraße 3	2	ja	Karolinenstraße 33-43 (ug)	2	nein
Johannisstraße 4-18 (g)	2	nein	Karolinenstraße 45-47 (ug)	2	ja
Johannisstraße 5-9 (ug)	2	nein	Karolinenstraße 176	2	ja
John-F.-Kennedy-Straße 1	1	ja	Kastanienweg	3	nein
John-F.-Kennedy-Straße 2-4 (g)	1	ja	Katharinenstraße	2	nein
John-F.-Kennedy-Straße 6-44 (g)	1	nein	Kellermannstraße	2	nein
John-F.-Kennedy-Straße 13-31 (ug)	1	nein	Kellerweg	1	ja
Junkersstraße	3	nein	Keplerstraße	1	nein
Jupiterweg	2	nein	Kiderlinstraße	2	nein
Kaiserplatz 1-3 (ug)	2	nein	Kiefernstraße	3	nein
Kaiserplatz 2-8 (g)	2	nein	Kieler Straße	3	nein
Kaiserplatz 5	2	ja	Kirchenplatz	2	nein
Kaiserplatz 7	2	nein	Kirchenstraße	2	nein
Kaiserstraße	2	nein	Kirchenweg 2-22 (g)	1	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Kirchenweg 7-53 (ug)	1	nein	Kuckucksweg 11	1	ja
Kirchenweg 26	1	ja	Kuckucksweg 13-15 (ug)	1	nein
Kirchenweg 28	1	nein	Kuckucksweg 17-39 (ug)	1	ja
Kirchenweg 30-32 (g)	1	ja	Kuckucksweg 41	1	nein
Kirchenweg 55	1	ja	Kuckucksweg 43-45 (ug)	1	ja
Kirchenweg 57-63 (ug)	1	nein	Kuckucksweg 47-55 (ug)	1	nein
Kirchenweg 65-81 (ug)	1	ja	Kurgartenstraße 1	2	ja
Kirchenweg 83-83a	1	nein	Kurgartenstraße 9-17 (ug)	2	nein
Kirchenweg 83b-105 (ug)	1	ja	Kurgartenstraße 18	2	nein
Kleemanngasse	2	nein	Kurgartenstraße 19	2	ja
Kleeweg	1	nein	Kurgartenstraße 20-60 (g)	2	ja
Kohlenmarkt	2	nein	Kurgartenstraße 37-49 (ug)	2	nein
Kolberger Straße	1	nein	Kurgartenstraße 51-57 (ug)	2	ja
Kolpingstraße 10-14 (g)	1	ja	Kurgartenstraße 59	2	nein
Kolpingstraße 15	1	ja	Kurt-Scherzer-Straße	1	ja
Kolpingstraße 17	1	nein	Kutzerstraße	2	nein
Komotauer Straße	1	nein	Königsberger Straße 1-33 (ug)	1	nein
Konrad-Kurz-Straße	1	nein	Königsberger Straße 2-4 (g)	1	nein
Kopernikusstraße	1	nein	Königsberger Straße 8	1	ja
Kornblumenstraße	3	nein	Königsberger Straße 10	1	nein
Kornstraße	2	nein	Königsberger Straße 12	1	ja
Kranichstraße 5-9 (ug)	2	nein	Königsberger Straße 14-46 (g)	1	nein
Kranichstraße 6-12 (g)	2	nein	Königsplatz 1-9 (ug)	2	ja
Kranichstraße 14-16 (g)	2	ja	Königsplatz 2-6 (g)	2	nein
Krautheimerstraße	2	nein	Königsplatz 8	2	ja
Kresserstraße	3	nein	Königstraße 1-81 (ug)	2	nein
Kreuzsteinweg	2	nein	Königstraße 4-88 (g)	2	nein
Kreuzstraße 1-3 (ug)	2	nein	Königstraße 83-85 (ug)	2	ja
Kreuzstraße 2-4 (g)	2	nein	Königstraße 87-89 (ug)	2	nein
Kreuzstraße 5	2	ja	Königstraße 90-94 (g)	2	ja
Kreuzstraße 6	2	ja	Königstraße 95-99 (ug)	2	ja
Kriegerheimstraße	2	nein	Königstraße 96	2	nein
Krokusweg	3	nein	Königstraße 98	2	ja
Kronacher Straße 1-61 (ug)	2	nein	Königstraße 100-108 (g)	2	nein
Kronacher Straße 2-4 (g)	2	ja	Königstraße 105-109 (ug)	2	nein
Kronacher Straße 4a-50b (g)	2	nein	Königstraße 110	2	ja
Kronacher Straße 63	3	nein	Königstraße 111-115 (ug)	2	ja
Kronacher Straße 121-185 (ug)	2	ja	Königstraße 112	2	nein
Kronacher Straße 140-162a (g)	2	ja	Königstraße 112a-114 (g)	2	ja
Kronacher Wende	2	ja	Königstraße 115a-115c	2	nein
Kronstädter Straße	2	nein	Königstraße 116	2	nein
Krähenweg	3	nein	Königstraße 117	2	ja
Kuckucksweg 6	1	nein	Königstraße 117a-119 (ug)	2	nein
Kuckucksweg 7	1	ja	Königstraße 121	2	ja
Kuckucksweg 8	1	ja	Königstraße 123	2	nein
Kuckucksweg 9	1	nein	Königstraße 125	2	ja
Kuckucksweg 10-48 (g)	1	nein	Königstraße 126	2	ja

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Königstraße 127-129 (ug)	2	nein	Lobitzstraße	2	nein
Königstraße 128-130 (g)	2	nein	Lohstraße	3	nein
Königstraße 132	2	ja	Lortzingstraße 1-9 (ug)	1	nein
Königstraße 133	2	ja	Lortzingstraße 4-20 (g)	1	nein
Königstraße 134-140 (g)	2	nein	Lortzingstraße 11	1	ja
Königstraße 135-147 (ug)	2	nein	Lortzingstraße 22	1	ja
Königswarterstraße 14-78 (g)	2	nein	Lucas-Cranach-Straße	1	nein
Königswarterstraße 77	2	nein	Ludwig-Erhard-Straße	2	nein
Königswarterstraße 82-84 (g)	2	ja	Ludwig-Quellen-Straße 4-14 (g)	2	ja
Külshheimstraße	3	nein	Ludwig-Quellen-Straße 11	2	nein
Lagerstraße	3	nein	Ludwig-Quellen-Straße 16	2	nein
Landmannstraße	2	nein	Ludwig-Quellen-Straße 17-23 (ug)	2	ja
Lange Straße	2	nein	Ludwig-Quellen-Straße 18	2	ja
Langhansstraße	2	nein	Ludwig-Quellen-Straße 20	2	nein
Laubenweg 1-3 (ug)	2	ja	Ludwig-Thoma-Straße	2	nein
Laubenweg 6-14 (g)	2	ja	Ludwigstraße 1-63 (ug)	2	nein
Laubenweg 9-73 (ug)	2	nein	Ludwigstraße 2-136 (g)	2	nein
Laubenweg 16-130 (g)	2	nein	Ludwigstraße 65	2	ja
Lavendelweg	3	nein	Ludwigstraße 67-129 (ug)	2	nein
Lehenstraße	3	nein	Luisenstraße	2	nein
Lehmusstraße	3	nein	Lupinenweg	3	nein
Leibnizstraße	1	nein	Lycker Straße	1	nein
Leipziger Straße	2	nein	Löwenplatz	2	nein
Lerchenstraße	1	nein	Löwensohnstraße	1	nein
Lessingstraße	2	nein	Lübecker Straße	3	nein
Leupoldstraße	2	nein	Magazinstraße 7-9 (ug)	2	ja
Leyher Straße 1	2	ja	Magazinstraße 35-77 (ug)	2	nein
Leyher Straße 2	2	ja	Magazinstraße 81-83 (ug)	2	ja
Leyher Straße 4-100 (g)	2	nein	Magazinstraße 90	1	nein
Leyher Straße 7-77 (ug)	2	nein	Magnolienweg	3	nein
Leyher Straße 79-83 (ug)	2	ja	Mainstraße 30-40 (g)	3	nein
Leyher Straße 85-91 (ug)	2	nein	Mainstraße 37	3	nein
Leyher Straße 99	2	ja	Mainstraße 39	3	ja
Libellenweg	3	nein	Mainstraße 43-75 (ug)	3	nein
Liebigstraße	1	nein	Maistraße	2	nein
Liegnitzer Straße	3	nein	Malvenweg	3	nein
Liesl-Kießling-Straße	2	nein	Manfred-Roth-Straße 5	1	ja
Ligusterweg 2-22 (g)	3	nein	Manfred-Roth-Straße 7	1	nein
Ligusterweg 3-21 (ug)	3	nein	Manfred-Roth-Straße 10	1	nein
Ligusterweg 26	3	ja	Manfred-Roth-Straße 11-19 (ug)	1	ja
Lilienstraße	2	nein	Manfred-Roth-Straße 21-25 (ug)	1	nein
Lilienthalstraße	1	nein	Mannhofer Straße 2-4 (g)	3	nein
Lindenstraße 4-50 (g)	1	nein	Mannhofer Straße 8	3	ja
Lindenstraße 9-71 (ug)	1	nein	Mannhofer Straße 10	3	nein
Lindenstraße 54-56a (g)	1	ja	Mannhofer Straße 10a	3	ja
Lindenstraße 58-60 (g)	1	nein	Mannhofer Straße 12	3	nein
Linsfeld	3	nein	Mannhofer Straße 12b	3	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Mannhofer Straße 18-32 (g)	3	nein	Mohnweg	1	nein
Mannhofer Straße 32a	3	ja	Mohrenstraße	2	nein
Mannhofer Straße 32b-44 (g)	3	nein	Mondstraße	2	nein
Mannhofer Straße 37-41 (ug)	3	nein	Moosweg	3	nein
Marie-Juchacz-Straße	3	nein	Moststraße	2	nein
Marienburger Straße	1	nein	Mottlaustraße	1	nein
Marienring 1-17 (ug)	3	nein	Mozartstraße	1	nein
Marienring 2-34 (g)	3	nein	Mörikeweg 1-3 (ug)	2	ja
Marienring 19	3	ja	Mörikeweg 2-32 (g)	2	ja
Marienring 21-25 (ug)	3	nein	Mörikeweg 5-7 (ug)	2	nein
Marienring 27-29 (ug)	3	ja	Mörikeweg 9-15 (ug)	2	ja
Marienring 31-33 (ug)	3	nein	Mörikeweg 17-25 (ug)	2	nein
Marienring 35-37 (ug)	3	ja	Mörikeweg 27-35 (ug)	2	ja
Marienring 39-51 (ug)	3	nein	Mörikeweg 40-62 (g)	2	nein
Marienstraße	2	nein	Mörikeweg 64	2	ja
Markgrafengasse	2	nein	Mörikeweg 66-68 (g)	2	nein
Marktackerweg	2	nein	Mörikeweg 70	2	ja
Marktplatz	2	nein	Möwenweg	3	nein
Marsweg	2	nein	Mühlstraße 1	2	nein
Martin-Behaim-Straße 1-9 (ug)	3	nein	Mühlstraße 2	2	ja
Martin-Behaim-Straße 2-8 (g)	3	nein	Mühlstraße 3-5 (ug)	2	ja
Martin-Behaim-Straße 11-13 (ug)	3	ja	Mühlstraße 12-24 (g)	2	nein
Mathildenstraße	2	nein	Mühlstraße 25-31 (ug)	2	nein
Mauerstraße	2	nein	Mühlalstraße	3	nein
Max-Liebermann-Straße	1	nein	Mühlwiesenweg	3	nein
Max-Planck-Straße	1	nein	Narzissenstraße	3	nein
Maxstraße 1-17 (ug)	2	nein	Nelkenweg	3	nein
Maxstraße 2-18 (g)	2	nein	Neptunweg	2	nein
Maxstraße 20-24 (g)	2	ja	Neumannstraße 4-56 (g)	2	nein
Maxstraße 25	2	ja	Neumannstraße 7-53 (ug)	2	nein
Maxstraße 26	2	nein	Neumannstraße 60	2	ja
Maxstraße 27-31 (ug)	2	nein	Neumannstraße 62	2	nein
Maxstraße 28-30 (g)	2	ja	Neumannstraße 64-66 (g)	2	ja
Maxstraße 32-44 (g)	2	nein	Neumannstraße 65	2	ja
Meckstraße	2	nein	Neumannstraße 68-72 (g)	2	nein
Meisenweg	3	nein	Neumannstraße 74	2	ja
Meißener Straße	2	nein	Neumannstraße 76-84 (g)	2	nein
Melissenweg	3	nein	Neumannstraße 86-94 (g)	2	ja
Melli-Beese-Straße	3	nein	Nordring	3	nein
Merkurstraße	2	nein	Nottelbergstraße	1	nein
Metzer Straße 1	1	nein	Nördlicher Kirchenweg 172-174 (g)	3	ja
Metzer Straße 2-10 (g)	1	nein	Nördlicher Kirchenweg 176-180 (g)	3	nein
Metzer Straße 3	1	ja	Nördlicher Kirchenweg 179	3	nein
Metzer Straße 5-7 (ug)	1	nein	Nürnberger Straße 1-3 (ug)	2	nein
Metzer Straße 9-19 (ug)	1	ja	Nürnberger Straße 2-4 (g)	2	nein
Metzer Straße 12-20 (g)	1	ja	Nürnberger Straße 5	2	ja
Mittlere Straße	1	nein	Nürnberger Straße 6	2	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Nürnberg Straße 7	2	nein	Nürnberg Straße 164-188u (g)	2	ja
Nürnberg Straße 8	2	nein	Obere Fischerstraße	2	nein
Nürnberg Straße 9	2	ja	Obere Straße	1	nein
Nürnberg Straße 10-12 (g)	2	ja	Oberfarrnbacher Straße	3	nein
Nürnberg Straße 14-30 (g)	2	nein	Oberfürberger Straße 2-50 (g)	1	nein
Nürnberg Straße 15-39 (ug)	2	nein	Oberfürberger Straße 7-37 (ug)	1	nein
Nürnberg Straße 32-34 (g)	2	ja	Oberfürberger Straße 39	1	ja
Nürnberg Straße 36	2	nein	Oberfürberger Straße 43-89 (ug)	1	nein
Nürnberg Straße 38	2	ja	Oberfürberger Straße 91-95 (ug)	1	ja
Nürnberg Straße 40-44 (g)	2	nein	Obermichelbacher Straße	3	nein
Nürnberg Straße 41-43 (ug)	2	ja	Obstmarkt	2	nein
Nürnberg Straße 45-47 (ug)	2	nein	Ohmstraße	2	nein
Nürnberg Straße 46	2	ja	Oleanderweg	3	nein
Nürnberg Straße 49	2	ja	Olivaer Straße	1	nein
Nürnberg Straße 50	2	nein	Orchideenstraße 1	3	ja
Nürnberg Straße 51-61 (ug)	2	nein	Orchideenstraße 2-12 (g)	3	nein
Nürnberg Straße 54	2	ja	Orchideenstraße 3-5 (ug)	3	nein
Nürnberg Straße 56	2	nein	Östliche Waldringstraße 1-41 (ug)	3	nein
Nürnberg Straße 58	2	ja	Östliche Waldringstraße 2a-30 (g)	3	nein
Nürnberg Straße 60-64 (g)	2	nein	Östliche Waldringstraße 43	3	ja
Nürnberg Straße 63	2	ja	Östliche Waldringstraße 45-47 (ug)	3	nein
Nürnberg Straße 65-73 (ug)	2	nein	Oststraße	2	nein
Nürnberg Straße 66-74 (g)	2	ja	Otto-Seeling-Promenade	2	nein
Nürnberg Straße 75	2	ja	Otto-Wels-Straße	3	nein
Nürnberg Straße 76-78 (g)	2	nein	Ottostraße 1-29 (ug)	2	nein
Nürnberg Straße 79	2	nein	Ottostraße 2-18 (g)	2	nein
Nürnberg Straße 80	2	ja	Ottostraße 20	2	ja
Nürnberg Straße 81	2	ja	Ottostraße 22	2	nein
Nürnberg Straße 82	2	nein	Parkstraße	1	nein
Nürnberg Straße 83-95 (ug)	2	nein	Paul-Gerhardt-Straße	3	nein
Nürnberg Straße 84-88 (g)	2	ja	Paul-Keller-Straße 1	1	nein
Nürnberg Straße 90	2	nein	Paul-Keller-Straße 1a	1	ja
Nürnberg Straße 92-94 (g)	2	ja	Paul-Keller-Straße 2-4 (g)	1	nein
Nürnberg Straße 97	2	ja	Paul-Keller-Straße 6	1	ja
Nürnberg Straße 99-105 (ug)	2	nein	Paul-Keller-Straße 8-24 (g)	1	nein
Nürnberg Straße 100-110 (g)	2	nein	Paul-Keller-Straße 13-31 (ug)	1	nein
Nürnberg Straße 107	2	ja	Pegnitzstraße 4-24 (g)	2	ja
Nürnberg Straße 109-111 (ug)	2	nein	Pegnitzstraße 11-41 (ug)	2	nein
Nürnberg Straße 111a-115 (ug)	2	ja	Pestalozzistraße 2	2	ja
Nürnberg Straße 112-160 (g)	2	ja	Pestalozzistraße 4	2	nein
Nürnberg Straße 117	2	nein	Pestalozzistraße 6-8 (g)	2	ja
Nürnberg Straße 119-121 (ug)	2	ja	Pestalozzistraße 11	2	nein
Nürnberg Straße 125	2	nein	Pestalozzistraße 20	2	nein
Nürnberg Straße 127-131 (ug)	2	ja	Peter-Flötner-Straße	1	nein
Nürnberg Straße 147	2	nein	Peter-Hannweg-Straße	3	nein
Nürnberg Straße 162-162a	2	nein	Peter-Henlein-Straße	3	nein
Nürnberg Straße 163-165 (ug)	2	ja	Peter-Vischer-Straße	3	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Pfarrgasse	2	nein	Poppenreuther Straße 72-210 (g)	2	nein
Pfarrhof	2	nein	Poppenreuther Straße 85-201 (ug)	2	nein
Pfeiferstraße 1-11 (ug)	3	nein	Praterweg	2	nein
Pfeiferstraße 2-12 (g)	3	nein	Primelweg 3-13 (ug)	2	nein
Pfeiferstraße 13-15 (ug)	3	ja	Primelweg 4-48 (g)	2	nein
Pfeiferstraße 14-20 (g)	3	ja	Primelweg 50-52 (g)	2	ja
Pfisterstraße 1-43 (ug)	2	nein	Quittenweg	3	nein
Pfisterstraße 2-46 (g)	2	nein	Quäkerstraße	3	nein
Pfisterstraße 48	2	ja	Raiffeisenstraße	3	nein
Pfisterstraße 50	2	nein	Rainstraße 1-9 (ug)	3	nein
Pfisterstraße 52	2	ja	Rainstraße 2-8 (g)	3	ja
Pflugweg	3	nein	Rainstraße 10	3	nein
Philipp-Reis-Straße 1-11 (ug)	1	nein	Rednitzhof	2	nein
Philipp-Reis-Straße 2-86 (g)	1	nein	Regelsbacher Straße 4-104 (g)	3	nein
Philipp-Reis-Straße 13	1	ja	Regelsbacher Straße 5-79 (ug)	3	nein
Philipp-Reis-Straße 15-43 (ug)	1	nein	Regelsbacher Straße 85-89 (ug)	3	ja
Philipp-Reis-Straße 45-69 (ug)	1	ja	Regelsbacher Straße 91-95 (ug)	3	nein
Philipp-Reis-Straße 71-79 (ug)	1	nein	Regelsbacher Straße 97-101 (ug)	3	ja
Philipp-Reis-Straße 81-83 (ug)	1	ja	Regelsbacher Straße 106	3	ja
Philipp-Reis-Straße 85-97 (ug)	1	nein	Reichenberger Straße	1	nein
Philipp-Reis-Straße 99-101 (ug)	1	ja	Reichsbodenweg 3-47 (ug)	1	nein
Philipp-Reis-Straße 103-111 (ug)	1	nein	Reichsbodenweg 22-50 (g)	1	nein
Philipp-Reis-Straße 113-115 (ug)	1	ja	Reichsbodenweg 51-61 (ug)	1	ja
Philipp-Reis-Straße 117-149 (ug)	1	nein	Reichsbodenweg 66	1	ja
Pickertstraße 1	2	ja	Reiherstraße	2	nein
Pickertstraße 2	2	nein	Rennweg 2-6 (g)	1	ja
Pickertstraße 4	2	ja	Rennweg 20-32 (g)	1	nein
Pillauer Straße	1	nein	Rennweg 34	1	ja
Pirolweg	1	nein	Rennweg 36-56 (g)	1	nein
Platanenweg 1-5 (ug)	3	nein	Rennweg 60-60a	1	ja
Platanenweg 2-24 (g)	3	nein	Rennweg 60b-156 (g)	1	nein
Platanenweg 5a-7 (ug)	3	ja	Rennweg 65	1	ja
Platanenweg 9-21 (ug)	3	nein	Rennweg 69-141 (ug)	1	nein
Platanenweg 23-25 (ug)	3	ja	Richard-Wagner-Straße 40-50 (g)	2	nein
Plattenweg	3	nein	Richard-Wagner-Straße 43	2	nein
Plauener Straße	2	nein	Richard-Wagner-Straße 47-49 (ug)	2	ja
Pommernstraße	3	nein	Riedäckerweg 2	3	nein
Poppenreuther Straße 1	2	ja	Riedäckerweg 3	3	ja
Poppenreuther Straße 2-8 (g)	2	ja	Riedäckerweg 4	3	ja
Poppenreuther Straße 3-5 (ug)	2	nein	Riedäckerweg 5	3	nein
Poppenreuther Straße 15-21 (ug)	2	ja	Riemenschneiderstraße	1	nein
Poppenreuther Straße 21a-21b	2	nein	Ritter-von-Aldebert-Straße	1	nein
Poppenreuther Straße 25-81 (ug)	2	ja	Ritterstraße 2	2	ja
Poppenreuther Straße 30-40 (g)	2	nein	Ritterstraße 4-6 (g)	2	nein
Poppenreuther Straße 42	2	ja	Ritterstraße 5	2	ja
Poppenreuther Straße 44	2	nein	Ritzmannshofer Straße	3	nein
Poppenreuther Straße 44a-70 (g)	2	ja	Robert-Koch-Straße 2-90 (g)	1	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Robert-Koch-Straße 3-47 (ug)	1	nein	Roseggerstraße 7b	2	ja
Robert-Koch-Straße 53	1	ja	Roseggerstraße 8a-38 (g)	2	ja
Robert-Koch-Straße 55-93 (ug)	1	nein	Roseggerstraße 9	2	nein
Robert-Schumann-Straße	1	nein	Roseggerstraße 11-17 (ug)	2	ja
Roggenweg 59	1	nein	Roseggerstraße 17a-19 (ug)	2	nein
Roggenweg 61-67 (ug)	1	ja	Rosenstockweg	3	nein
Roggenweg 64-76 (g)	1	nein	Rosenstraße	2	nein
Roggenweg 69	1	nein	Rosmarinweg	3	nein
Roggenweg 75-81 (ug)	1	ja	Rossittener Straße	1	nein
Rommingasse 2	3	nein	Rostocker Straße	3	nein
Rommingasse 3-15a (ug)	3	nein	Rotdornstraße	3	nein
Rommingasse 4	3	ja	Rothenberger Weg	3	nein
Rommingasse 17-17a	3	ja	Rudolf-Breitscheid-Straße	2	nein
Ronhofer Hauptstraße 160-212 (g)	2	nein	Rudolf-Schiestl-Straße 1-7 (ug)	2	nein
Ronhofer Hauptstraße 169-185 (ug)	2	nein	Rudolf-Schiestl-Straße 2-6 (g)	2	nein
Ronhofer Hauptstraße 189	2	ja	Rudolf-Schiestl-Straße 8-22 (g)	2	ja
Ronhofer Hauptstraße 191-221 (ug)	2	nein	Rudolf-Schiestl-Straße 9	2	ja
Ronhofer Hauptstraße 226	2	ja	Rudolf-Schiestl-Straße 11-15 (ug)	2	nein
Ronhofer Hauptstraße 227-315 (ug)	2	ja	Rudolf-Schiestl-Straße 17-23 (ug)	2	ja
Ronhofer Hauptstraße 228-232 (g)	2	nein	Rudolf-Schiestl-Straße 25	2	nein
Ronhofer Hauptstraße 234-304 (g)	2	ja	Rudolf-Schiestl-Straße 27	2	ja
Ronhofer Hauptstraße 310	2	nein	Rudolf-Schiestl-Straße 27a	2	nein
Ronhofer Hauptstraße 312-318a (g)	2	ja	Ruhsteinweg	3	nein
Ronhofer Weg 3-29 (ug)	2	nein	Röntgenstraße	1	nein
Ronhofer Weg 6-46 (g)	2	nein	Saalfelder Straße	2	nein
Ronhofer Weg 31	2	ja	Saarburger Straße	1	ja
Ronhofer Weg 33	2	nein	Saatweg	1	nein
Ronhofer Weg 35	2	ja	Sacker Hauptstraße	3	nein
Ronhofer Weg 35a-39 (ug)	2	nein	Sacker Weg	2	nein
Ronhofer Weg 47-61 (ug)	2	ja	Salzstraße 1-17 (ug)	2	nein
Ronhofer Weg 50-52 (g)	2	ja	Salzstraße 2	2	ja
Ronhofer Weg 54-60 (g)	2	nein	Salzstraße 4-24 (g)	2	nein
Ronhofer Weg 62-78 (g)	2	ja	Sandbergstraße	3	nein
Ronhofer Weg 63-71 (ug)	2	nein	Sandleithe 1-45 (ug)	3	nein
Ronhofer Weg 73-75 (ug)	2	ja	Sandleithe 2-38 (g)	3	nein
Ronhofer Weg 77-79 (ug)	2	nein	Sandleithe 47	3	ja
Ronhofer Weg 86	2	nein	Sandleithe 51-61 (ug)	3	nein
Ronwaldstraße 1	2	nein	Sandweg 47-51 (ug)	1	ja
Ronwaldstraße 1a-1b	2	ja	Sandweg 48-50a (g)	1	ja
Ronwaldstraße 2-2a	2	ja	Sandweg 50b-52 (g)	1	nein
Ronwaldstraße 3-37 (ug)	2	nein	Sandweg 54	1	ja
Ronwaldstraße 4-38a (g)	2	nein	Scherbsgraben 10-46 (g)	3	nein
Ronwaldstraße 39-39a	2	ja	Scherbsgraben 15-27 (ug)	3	nein
Ronwaldstraße 40	2	ja	Scherbsgraben 49-51 (ug)	1	nein
Roseggerstraße 1	2	ja	Scherzerplatz	1	nein
Roseggerstraße 3-7a (ug)	2	nein	Schießplatz 1-9 (ug)	2	nein
Roseggerstraße 4-8 (g)	2	nein	Schießplatz 2-24 (g)	2	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Schießplatz 15	2	ja	Schwabacher Straße 62-66 (g)	2	ja
Schilfweg	2	nein	Schwabacher Straße 65-67 (ug)	2	ja
Schillengraben	3	nein	Schwabacher Straße 69	2	nein
Schillerstraße	2	nein	Schwabacher Straße 71-73 (ug)	2	ja
Schindelgasse	2	nein	Schwabacher Straße 72-78 (g)	2	nein
Schirmstraße	2	nein	Schwabacher Straße 75	2	nein
Schlehenstraße	2	nein	Schwabacher Straße 77-79 (ug)	2	ja
Schleifweg 1-27 (ug)	3	nein	Schwabacher Straße 80-84 (g)	2	ja
Schleifweg 2-26 (g)	3	nein	Schwabacher Straße 81-85 (ug)	2	nein
Schleifweg 28-40 (g)	3	ja	Schwabacher Straße 85a	2	ja
Schlesierstraße 2-14 (g)	3	nein	Schwabacher Straße 86-88 (g)	2	nein
Schlesierstraße 9-15 (ug)	3	nein	Schwabacher Straße 87-89 (ug)	2	nein
Schlesierstraße 16	3	ja	Schwabacher Straße 95-101 (ug)	2	ja
Schlesierstraße 17	3	ja	Schwabacher Straße 103-111 (ug)	2	nein
Schloßgarten	3	nein	Schwabacher Straße 106	2	ja
Schloßhof 1	3	ja	Schwabacher Straße 110-134 (g)	2	nein
Schloßhof 2-12 (g)	3	nein	Schwabacher Straße 113	2	ja
Schloßhof 5-25 (ug)	3	nein	Schwabacher Straße 115-123 (ug)	2	nein
Schloßweg	3	nein	Schwabacher Straße 125-125a	2	ja
Schmerlerstraße 11-35 (ug)	1	nein	Schwabacher Straße 127-131 (ug)	2	nein
Schmerlerstraße 12-30 (g)	1	nein	Schwabacher Straße 133-147 (ug)	2	ja
Schmerlerstraße 32-40 (g)	1	ja	Schwabacher Straße 136-156 (g)	2	ja
Schmerlerstraße 37-55 (ug)	1	ja	Schwabacher Straße 149	2	nein
Schneegasse	2	nein	Schwabacher Straße 151	2	ja
Schnepfenreuther Straße	2	nein	Schwabacher Straße 153-153a	2	nein
Schreiberstraße	2	nein	Schwabacher Straße 155	2	ja
Schrödershof	2	nein	Schwabacher Straße 157	2	nein
Schuckertstraße 1-3 (ug)	3	nein	Schwabacher Straße 158-160 (g)	2	nein
Schuckertstraße 2-6 (g)	3	nein	Schwabacher Straße 159	2	ja
Schuckertstraße 5-33 (ug)	3	ja	Schwabacher Straße 161-173 (ug)	2	nein
Schuckertstraße 8-38 (g)	3	ja	Schwabacher Straße 170-184 (g)	2	ja
Schuckertstraße 35-39 (ug)	3	nein	Schwabacher Straße 187-201 (ug)	2	ja
Schuckertstraße 40-56 (g)	3	nein	Schwabacher Straße 198-206 (g)	2	nein
Schuckertstraße 41-45 (ug)	3	ja	Schwabacher Straße 203	2	nein
Schulstraße	2	nein	Schwabacher Straße 205	2	ja
Schulze-Delitzsch-Straße 2-8 (g)	2	nein	Schwabacher Straße 208-224 (g)	2	ja
Schulze-Delitzsch-Straße 5-9 (ug)	2	nein	Schwabacher Straße 211	2	nein
Schulze-Delitzsch-Straße 10	2	ja	Schwabacher Straße 213-215 (ug)	2	ja
Schulze-Delitzsch-Straße 11	2	ja	Schwabacher Straße 217-219 (ug)	2	nein
Schwabacher Straße 1-51 (ug)	2	nein	Schwabacher Straße 221	2	ja
Schwabacher Straße 2-56 (g)	2	nein	Schwabacher Straße 223	2	nein
Schwabacher Straße 53	2	ja	Schwabacher Straße 250-324 (g)	1	ja
Schwabacher Straße 55	2	nein	Schwabacher Straße 261	1	ja
Schwabacher Straße 57-59 (ug)	2	ja	Schwabacher Straße 265-269 (ug)	1	nein
Schwabacher Straße 58	2	ja	Schwabacher Straße 271-303 (ug)	1	ja
Schwabacher Straße 60	2	nein	Schwabacher Straße 325-343 (ug)	1	nein
Schwabacher Straße 61	2	nein	Schwabacher Straße 330-382 (g)	1	nein

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Schwabacher Straße 420-422 (g)	1	ja	Siemensstraße 1	1	ja
Schwabacher Straße 422a-486 (g)	1	nein	Siemensstraße 2-44 (g)	1	nein
Schwabacher Straße 490	1	ja	Siemensstraße 3-51 (ug)	1	nein
Schwabacher Straße 494-500 (g)	1	nein	Siemensstädter Straße	3	nein
Schwabacher Straße 510-510a	1	ja	Sigmund-Nathan-Straße	2	nein
Schwabacher Straße 510b-512b (g)	1	nein	Simonstraße 1-65 (ug)	2	nein
Schwabacher Straße 514-522 (g)	1	ja	Simonstraße 2-50 (g)	2	nein
Schwabenstraße	2	nein	Simonstraße 54	2	ja
Schwalbenstraße	1	nein	Simonstraße 58-74 (g)	2	nein
Schwandweg	1	nein	Soldnerstraße 1-111 (ug)	1	nein
Schwarzmannstraße 1	1	nein	Soldnerstraße 2	1	ja
Schwarzmannstraße 3-19 (ug)	1	ja	Soldnerstraße 4-100 (g)	1	nein
Schwarzmannstraße 4-8 (g)	1	ja	Sommerstraße	2	nein
Schwarzmannstraße 12-16 (g)	1	nein	Sonneberger Straße	2	nein
Schwarzmannstraße 20-30 (g)	1	ja	Sonnenblumenweg	3	nein
Schwedenstraße	1	nein	Sonnenstraße	2	nein
Schweickertstraße	1	ja	Sophienstraße 1	2	ja
Schäßburger Straße	2	nein	Sophienstraße 5-41a (ug)	2	nein
Schönblick	3	nein	Sophienstraße 41b-43 (ug)	2	ja
Schützenhof	2	nein	Sophienstraße 45-47 (ug)	2	nein
Seeackerstraße 7-13 (ug)	2	ja	Spargelweg	3	nein
Seeackerstraße 14-16 (g)	2	ja	Spechtweg 1-27 (ug)	1	nein
Seeackerstraße 15	2	nein	Spechtweg 6-10 (g)	1	nein
Seeackerstraße 16a	2	nein	Spechtweg 14-36 (g)	1	ja
Seeackerstraße 17-59 (ug)	2	ja	Spechtweg 29-53 (ug)	1	ja
Seeackerstraße 18-26 (g)	2	ja	Sperberstraße 14-24a (g)	1	nein
Seerosenstraße 1-15a (ug)	3	nein	Sperberstraße 15-51 (ug)	1	nein
Seerosenstraße 2	3	ja	Sperberstraße 26-26a	1	ja
Seerosenstraße 4-16b (g)	3	nein	Sperberstraße 32-34 (g)	1	nein
Seestraße 1-51 (ug)	3	nein	Sperberstraße 36-38a	1	ja
Seestraße 2-44 (g)	3	nein	Sperberstraße 38b-38c	1	nein
Seestraße 46	3	ja	Sperberstraße 38d-46a (g)	1	ja
Seestraße 48	3	nein	Sperberstraße 48	1	nein
Seestraße 50-56 (g)	3	ja	Sperberstraße 48a-48b	1	ja
Seilersbahn	3	nein	Sperberstraße 50-52 (g)	1	nein
Semmelweisstraße	1	nein	Sperberstraße 52a-68 (g)	1	ja
Senta-Josephthal-Straße 2	3	nein	Sperberstraße 65-75 (ug)	1	ja
Senta-Josephthal-Straße 4-20 (g)	3	ja	Sperberstraße 199	1	nein
Senta-Josephthal-Straße 15-21 (ug)	3	ja	Sperlingstraße	3	nein
Senta-Josephthal-Straße 23	3	nein	Spiegelstraße	2	nein
Sichelweg	3	nein	Spitzackerweg	3	nein
Siedlerstraße	3	nein	Spitzwiesenstraße 1-79 (ug)	3	nein
Siegelsdorfer Straße 1	3	ja	Spitzwiesenstraße 2-50f (g)	3	nein
Siegelsdorfer Straße 3-55 (ug)	3	nein	Spitzwiesenstraße 52-104 (g)	2	nein
Siegelsdorfer Straße 4	3	nein	Sportplatzstraße	3	nein
Siegelsdorfer Straße 10	3	ja	Stadelner Hard 1	3	ja
Siegelsdorfer Straße 14-44 (g)	3	nein	Stadelner Hard 1a	3	nein

*Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Stadelner Hard 1b-25 (ug)	3	ja	Steinacher Straße 2-32 (g)	3	nein
Stadelner Hard 2-14 (g)	3	ja	Steinacher Straße 21-23 (ug)	3	ja
Stadelner Hard 14b	2	ja	Steinacher Straße 32a-36 (g)	3	ja
Stadelner Hard 18-18a	3	ja	Steinacher Straße 63	3	nein
Stadelner Hard 18b-18c	3	nein	Steinbockstraße	2	nein
Stadelner Hard 18d	3	ja	Steinbruchweg	3	nein
Stadelner Hard 18e	3	nein	Steinfeldweg	2	nein
Stadelner Hard 20-26 (g)	3	ja	Steingartenweg	2	nein
Stadelner Hauptstraße 1	3	nein	Stettiner Straße 6-20 (g)	1	nein
Stadelner Hauptstraße 3-5 (ug)	3	ja	Stettiner Straße 11-21 (ug)	1	nein
Stadelner Hauptstraße 7	3	nein	Stettiner Straße 22-28 (g)	1	ja
Stadelner Hauptstraße 9-13 (ug)	3	ja	Stettiner Straße 23	1	ja
Stadelner Hauptstraße 15	3	nein	Stettiner Straße 30-32 (g)	1	nein
Stadelner Hauptstraße 17-21 (ug)	3	ja	Stettiner Straße 43-53 (ug)	1	nein
Stadelner Hauptstraße 23-35 (ug)	3	nein	Steubenstraße 1-45 (ug)	2	nein
Stadelner Hauptstraße 34-46 (g)	3	ja	Steubenstraße 2-52 (g)	2	nein
Stadelner Hauptstraße 41	3	ja	Steubenstraße 47	2	ja
Stadelner Hauptstraße 43-185 (ug)	3	nein	Steubenstraße 54	2	ja
Stadelner Hauptstraße 56-174d (g)	3	nein	Stieglitzweg 1-3a (ug)	1	nein
Stadelner Hauptstraße 182-186b (g)	3	ja	Stieglitzweg 2	1	nein
Stadelner Hauptstraße 186c-186e	3	nein	Stieglitzweg 4	1	ja
Stadelner Hauptstraße 188-192 (g)	3	ja	Stieglitzweg 5	1	ja
Stadelner Hauptstraße 199-203 (ug)	3	ja	Stieglitzweg 6-8 (g)	1	nein
Stadelner Straße 6-40 (g)	3	nein	Stieglitzweg 7-9 (ug)	1	nein
Stadelner Straße 7-35 (ug)	3	nein	Stieglitzweg 10	1	ja
Stadelner Straße 41	3	ja	Stieglitzweg 11	1	ja
Stadelner Straße 80	3	ja	Stieglitzweg 11a-13 (ug)	1	nein
Starenweg 9-89 (ug)	2	ja	Stieglitzweg 20	1	nein
Starenweg 50-56 (g)	2	ja	Stiftungsstraße 1-41 (ug)	3	nein
Starenweg 58-64 (g)	2	nein	Stiftungsstraße 6	3	ja
Starenweg 66	2	ja	Stiftungsstraße 8-40 (g)	3	nein
Starenweg 66a-68 (g)	2	nein	Stiller Winkel	3	nein
Starenweg 70	2	ja	Storchenstraße 40-46 (g)	2	ja
Starenweg 72-76 (g)	2	nein	Storchenstraße 45-55 (ug)	2	ja
Starenweg 78-84 (g)	2	ja	Storchenstraße 48-80 (g)	2	nein
Staudengasse	2	nein	Storchenstraße 57-81 (ug)	2	nein
Steinach 1-7 (ug)	3	ja	Straßäckerweg	3	nein
Steinach 2-8 (g)	3	ja	Stresemannplatz 1-5 (ug)	2	nein
Steinach 7a-9 (ug)	3	nein	Stresemannplatz 2-8 (g)	2	nein
Steinach 8b	3	nein	Stresemannplatz 7	2	ja
Steinach 9b-15 (ug)	3	ja	Stresemannplatz 9-15 (ug)	2	nein
Steinach 10	3	ja	Strudelweg	2	nein
Steinach 12	3	nein	Sudetenstraße	3	nein
Steinach 14-40 (g)	3	ja	Söldgasse	3	nein
Steinacher Hauptstraße (Nbg) 33-35 (ug)	3	nein	Südstadtpark	2	nein
Steinacher Hauptstraße (Nbg) 37	3	ja	Südweg	1	nein
Steinacher Straße 1-19 (ug)	3	nein	Tafelackerstraße	1	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Talblick	2	nein	Tulpenweg	3	nein
Talpromenade 1-43 (ug)	3	nein	Turnstraße	2	nein
Talpromenade 2-52 (g)	3	nein	Uferstraße	2	ja
Talpromenade 54	3	ja	Uhlandstraße 2-2f	1	nein
Talpromenade 56-60 (g)	3	nein	Uhlandstraße 2g-2h	1	ja
Talpromenade 62	3	ja	Uhlandstraße 3-61 (ug)	1	nein
Tannenstraße 1	2	ja	Uhlandstraße 4-70 (g)	1	nein
Tannenstraße 2-20 (g)	2	nein	Ullsteinstraße	2	nein
Tannenstraße 3-19 (ug)	2	nein	Ulmenstraße 3	2	ja
Taubenweg	1	nein	Ulmenstraße 4-6 (g)	2	nein
Teichstraße 1-13 (ug)	3	nein	Ulmenweg 1	2	ja
Teichstraße 2	3	ja	Ulmenweg 2	2	nein
Teichstraße 4-14 (g)	3	nein	Untere Fischerstraße 1-19 (ug)	2	nein
Theaterstraße	2	nein	Untere Fischerstraße 4-20 (g)	2	nein
Theodor-Heuss-Straße 1-17 (ug)	3	nein	Untere Fischerstraße 22	2	ja
Theodor-Heuss-Straße 2-20 (g)	3	nein	Untere Straße	1	nein
Theodor-Heuss-Straße 22	3	ja	Unterfarrnbacher Straße 2	3	ja
Theodor-Heuss-Straße 24-26 (g)	3	nein	Unterfarrnbacher Straße 4-270 (g)	3	nein
Theresienstraße 2-4 (g)	2	ja	Unterfarrnbacher Straße 7-237 (ug)	3	nein
Theresienstraße 3	2	nein	Unterfürberger Straße 10-124 (g)	1	nein
Theresienstraße 5-11 (ug)	2	ja	Unterfürberger Straße 19-115 (ug)	1	nein
Theresienstraße 6-42 (g)	2	nein	Unterfürberger Straße 119	1	ja
Theresienstraße 15	2	nein	Unterfürberger Straße 126-156 (g)	1	ja
Theresienstraße 17-25 (ug)	2	ja	Uranusring	2	nein
Theresienstraße 31	2	nein	Uwe-Lichtenberg-Straße	2	nein
Theresienstraße 33-35 (ug)	2	ja	Vacher Kirchenweg	3	nein
Theresienstraße 37	2	nein	Vacher Straße 2-190 (g)	1	nein
Theresienstraße 44	2	ja	Vacher Straße 3	1	ja
Thomas-Kleinlein-Straße 1-3 (ug)	3	ja	Vacher Straße 5-169 (ug)	1	nein
Thomas-Kleinlein-Straße 2-2a	3	ja	Vacher Straße 175	1	ja
Thomas-Kleinlein-Straße 2b-2c	3	nein	Vacher Straße 177-187 (ug)	1	nein
Thomas-Kleinlein-Straße 2d	3	ja	Vacher Straße 193	3	ja
Thomas-Kleinlein-Straße 4-40 (g)	3	nein	Vacher Straße 193a-195f (ug)	3	nein
Thomas-Mann-Straße	1	nein	Vacher Straße 197	3	ja
Tilsiter Straße 2	1	ja	Vacher Straße 197a-211 (ug)	3	nein
Tilsiter Straße 3	1	ja	Vacher Straße 200-206a (g)	3	nein
Tilsiter Straße 4-28 (g)	1	nein	Vacher Straße 208	3	ja
Tilsiter Straße 11-15 (ug)	1	nein	Vacher Straße 208a-212d (g)	3	nein
Tilsiter Straße 15a-15b	1	ja	Vacher Straße 211a	3	ja
Tilsiter Straße 17-37 (ug)	1	nein	Vacher Straße 213-213g	3	nein
Toni-Wolf-Straße 5	1	nein	Vacher Straße 214	3	ja
Toni-Wolf-Straße 5a-7 (ug)	1	ja	Vacher Straße 215	3	ja
Toni-Wolf-Straße 9-11 (ug)	1	nein	Vacher Straße 216-268 (g)	3	nein
Toni-Wolf-Straße 13	1	ja	Vacher Straße 217-221c (ug)	3	nein
Toni-Wolf-Straße 15-17 (ug)	1	nein	Vacher Straße 223-223a	3	ja
Traubenhof	2	nein	Vacher Straße 270	3	ja
Tucherstraße	1	nein	Vacher Straße 272-274 (g)	3	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Vacher Straße 275-333 (ug)	3	nein	Veit-Stoß-Straße	1	nein
Vacher Straße 280	3	ja	Veitsbronner Straße 1-7 (ug)	3	ja
Vacher Straße 290-294 (g)	3	nein	Veitsbronner Straße 50	3	nein
Vacher Straße 300-426 (g)	3	ja	Venusweg	2	nein
Vacher Straße 349-349a	3	ja	Vestner Weg 2	1	nein
Vacher Straße 349b-349c	3	nein	Vestner Weg 4	1	ja
Vacher Straße 357-367 (ug)	3	ja	Vestner Weg 7-21 (ug)	1	ja
Vacher Straße 369	3	nein	Vestner Weg 10	1	nein
Vacher Straße 375	3	ja	Vestner Weg 12-32 (g)	1	ja
Vacher Straße 377-383 (ug)	3	nein	Vestner Weg 66	1	nein
Vacher Straße 385	3	ja	Virchowstraße	1	nein
Vacher Straße 387-397 (ug)	3	nein	Volckamerstraße	3	nein
Vacher Straße 399	3	ja	Voltastraße	1	nein
Vacher Straße 399a-413 (ug)	3	nein	Waagplatz	2	nein
Vacher Straße 415	3	ja	Waagstraße	2	nein
Vacher Straße 417-427 (ug)	3	nein	Wacholderweg	3	nein
Vacher Straße 429-431a (ug)	3	ja	Waldackerweg	2	nein
Vacher Straße 430	3	nein	Waldmeisterstraße	1	nein
Vacher Straße 432-434 (g)	3	ja	Waldstraße 3-9 (ug)	2	nein
Vacher Straße 433-435a (ug)	3	nein	Waldstraße 10-14 (g)	2	nein
Vacher Straße 435b	3	ja	Waldstraße 13-15 (ug)	2	ja
Vacher Straße 435c-437c (ug)	3	nein	Waldstraße 17-23 (ug)	2	nein
Vacher Straße 436-444b (g)	3	nein	Waldstraße 24-28 (g)	2	ja
Vacher Straße 441	3	ja	Waldstraße 25	2	ja
Vacher Straße 443	3	nein	Waldstraße 27	2	nein
Vacher Straße 445	3	ja	Waldstraße 29-35 (ug)	2	ja
Vacher Straße 446	3	ja	Waldstraße 30-38 (g)	2	nein
Vacher Straße 447	3	nein	Waldstraße 37-39 (ug)	2	nein
Vacher Straße 448-452k (g)	3	nein	Waldstraße 40-42 (g)	2	ja
Vacher Straße 449-453 (ug)	3	ja	Waldstraße 44-50e (g)	2	nein
Vacher Straße 454	3	ja	Waldstraße 49	2	ja
Vacher Straße 455	3	nein	Waldstraße 51	2	nein
Vacher Straße 456-458 (g)	3	nein	Waldstraße 52-52a	2	ja
Vacher Straße 457-459 (ug)	3	ja	Waldstraße 52b-54 (g)	2	nein
Vacher Straße 460-462 (g)	3	ja	Waldstraße 53-57 (ug)	2	ja
Vacher Straße 461-463 (ug)	3	nein	Waldstraße 54a	2	ja
Vacher Straße 464-468 (g)	3	nein	Waldstraße 54b-56a (g)	2	nein
Vacher Straße 465	3	ja	Waldstraße 56b-58 (g)	2	ja
Vacher Straße 467-471 (ug)	3	nein	Waldstraße 62-62a	2	nein
Vacher Straße 470	3	ja	Waldstraße 64	2	ja
Vacher Straße 470a	3	nein	Waldstraße 67-125 (ug)	2	nein
Vacher Straße 472-478 (g)	3	ja	Waldstraße 86-98 (g)	2	nein
Vacher Straße 480-486 (g)	3	nein	Waldstraße 127	2	ja
Vacher Straße 488	3	ja	Wallensteinstraße 1-9 (ug)	1	ja
Vacher Straße 488a	3	nein	Wallensteinstraße 2-20 (g)	1	nein
Vacher Straße 490	3	ja	Wallensteinstraße 11	1	nein
Veilchenweg	3	nein	Wallensteinstraße 13-15 (ug)	1	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Wallensteinstraße 17-31 (ug)	1	nein	Widderstraße 61	2	nein
Wasserreuthweg	3	ja	Widderstraße 63-105 (ug)	2	ja
Wasserstraße	2	nein	Widderstraße 80-82 (g)	2	ja
Wehlauer Straße 1-3 (ug)	1	ja	Widderstraße 82a-90a (g)	2	nein
Wehlauer Straße 5-49 (ug)	1	nein	Widderstraße 92	2	ja
Wehlauer Straße 48-86 (g)	1	nein	Widderstraße 94-98a (g)	2	nein
Wehlauer Straße 49a	1	ja	Widderstraße 100-104 (g)	2	ja
Wehlauer Straße 51-81 (ug)	1	nein	Wiesengrundstraße	3	nein
Weidenstraße	3	nein	Wiesenstraße 1-37 (ug)	2	nein
Weigmannstraße 1	2	ja	Wiesenstraße 4-34 (g)	2	nein
Weigmannstraße 3-9 (ug)	2	nein	Wiesenstraße 36-38 (g)	2	ja
Weigmannstraße 4-12 (g)	2	nein	Wiesenstraße 39-43 (ug)	2	ja
Weigmannstraße 14	2	ja	Wilhelm-Hoegner-Straße	2	nein
Weierhofer Straße 1-29a (ug)	1	nein	Wilhelm-Leibl-Straße 2	1	nein
Weierhofer Straße 6-64 (g)	1	nein	Wilhelm-Leibl-Straße 3-5 (ug)	1	nein
Weierhofer Straße 31-33 (ug)	1	ja	Wilhelm-Leibl-Straße 4	1	ja
Weierhofer Straße 37-57 (ug)	1	nein	Wilhelm-Leibl-Straße 6-18 (g)	1	nein
Weierhofer Straße 66	1	ja	Wilhelm-Leibl-Straße 7-35 (ug)	1	ja
Weierhofer Weg	1	nein	Wilhelm-Leibl-Straße 20-66 (g)	1	ja
Weierstraße 1-3 (ug)	2	ja	Wilhelm-Löhe-Straße	2	nein
Weierstraße 4-8 (g)	2	ja	Wilhelm-Raabe-Straße 13	2	ja
Weierstraße 5-9 (ug)	2	nein	Wilhelm-Raabe-Straße 16	2	ja
Weierstraße 10	2	nein	Wilhelm-Raabe-Straße 18-26 (g)	2	nein
Weierstraße 11	2	ja	Wilhelm-Raabe-Straße 27-31 (ug)	2	nein
Weierstraße 13	2	nein	Wilhelmshavener Straße	3	nein
Weikershofer Straße	1	nein	Wilhelmstraße 21	1	ja
Weinbergstraße	1	nein	Wilhelmstraße 22-30 (g)	1	nein
Weizenstraße	2	nein	Wilhelmstraße 23	1	nein
Weißdornweg	3	nein	Wilhelmstraße 23a	1	ja
Werkstraße	3	nein	Wilhelmstraße 25	1	nein
Wespenstraße	3	nein	Wilhelmstraße 27	1	ja
Westliche Hummelstraße	3	nein	Wilhelmstraße 32-32a	1	ja
Westliche Waldringstraße 1-15 (ug)	3	nein	Wilhelmstraße 32b-94 (g)	1	nein
Westliche Waldringstraße 2-26 (g)	3	nein	Wilhelmstraße 33-97 (ug)	1	nein
Westliche Waldringstraße 28	3	ja	Willi-Mederer-Straße	2	nein
Westliche Waldringstraße 30-34 (g)	3	nein	Winklerstraße	2	nein
Westliche Waldringstraße 36	3	ja	Wolfringstraße	2	nein
Westliche Waldringstraße 38	3	nein	Wolfsthalstraße	3	nein
Wickenstraße	3	nein	Würzburger Brücke	3	nein
Widderstraße 25-51 (ug)	2	ja	Würzburger Straße 1-5 (ug)	2	ja
Widderstraße 26-38 (g)	2	nein	Würzburger Straße 2-6 (g)	2	nein
Widderstraße 40	2	ja	Würzburger Straße 7-7b	2	nein
Widderstraße 42	2	nein	Würzburger Straße 17	3	ja
Widderstraße 44-46 (g)	2	ja	Würzburger Straße 19-25 (ug)	3	nein
Widderstraße 53-55 (ug)	2	nein	Würzburger Straße 25a	3	ja
Widderstraße 54-78a (g)	2	nein	Würzburger Straße 27-29 (ug)	3	nein
Widderstraße 55a-59 (ug)	2	ja	Würzburger Straße 33	3	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm	Adresse*	Wohnlage	Lärm
Würzburger Straße 35-51 (ug)	3	nein	Würzburger Straße 495	3	nein
Würzburger Straße 36	3	ja	Würzburger Straße 497-499 (ug)	3	ja
Würzburger Straße 38-44 (g)	3	nein	Würzburger Straße 498	3	ja
Würzburger Straße 46-96 (g)	3	ja	Würzburger Straße 500	3	nein
Würzburger Straße 55	3	ja	Würzburger Straße 501-505 (ug)	3	nein
Würzburger Straße 61-65 (ug)	3	nein	Würzburger Straße 502	3	ja
Würzburger Straße 69-91 (ug)	3	ja	Würzburger Straße 506-700 (g)	3	nein
Würzburger Straße 93	3	nein	Würzburger Straße 507-515 (ug)	3	ja
Würzburger Straße 95	3	ja	Würzburger Straße 515b-631 (ug)	3	nein
Würzburger Straße 97	3	nein	Zaunkönigweg	3	nein
Würzburger Straße 98-104 (g)	1	ja	Zaunstraße	3	nein
Würzburger Straße 99-101 (ug)	3	ja	Zedernstraße	3	nein
Würzburger Straße 111	1	ja	Zehentweg	3	nein
Würzburger Straße 121-171 (ug)	1	nein	Zeisigweg	1	nein
Würzburger Straße 124	3	nein	Zeppelinstraße	2	nein
Würzburger Straße 128-134 (g)	3	ja	Zirndorfer Straße 3	1	ja
Würzburger Straße 140	3	nein	Zirndorfer Straße 5-13 (ug)	1	nein
Würzburger Straße 150	3	ja	Zirndorfer Straße 6	1	ja
Würzburger Straße 152-154 (g)	3	nein	Zirndorfer Straße 8	1	nein
Würzburger Straße 173	1	ja	Zirndorfer Straße 15-17 (ug)	1	ja
Würzburger Straße 181-197 (ug)	1	nein	Zirndorfer Straße 16-24 (g)	1	ja
Würzburger Straße 199	1	ja	Zirndorfer Straße 19-25 (ug)	1	nein
Würzburger Straße 205-255 (ug)	1	nein	Zirndorfer Straße 26	1	nein
Würzburger Straße 400	3	ja	Zirndorfer Straße 28	1	ja
Würzburger Straße 435-437 (ug)	3	nein	Zirndorfer Straße 30	1	nein
Würzburger Straße 436-436a	3	nein	Zirndorfer Straße 31	1	ja
Würzburger Straße 438	3	ja	Zirndorfer Straße 32-40 (g)	1	ja
Würzburger Straße 438a-438f	3	nein	Zirndorfer Straße 33-35 (ug)	1	nein
Würzburger Straße 439	3	ja	Zirndorfer Straße 37-51 (ug)	1	ja
Würzburger Straße 439a	3	nein	Zirndorfer Straße 42	1	nein
Würzburger Straße 439b-439d	3	ja	Zirndorfer Straße 46	1	ja
Würzburger Straße 440-446 (g)	3	ja	Zirndorfer Straße 48	1	nein
Würzburger Straße 441	3	nein	Zirndorfer Straße 50	1	ja
Würzburger Straße 443-449 (ug)	3	ja	Zirndorfer Straße 52-52a	1	nein
Würzburger Straße 448	3	nein	Zirndorfer Straße 52b-56 (g)	1	ja
Würzburger Straße 449a-451 (ug)	3	nein	Zirndorfer Straße 53-57 (ug)	1	nein
Würzburger Straße 454	3	ja	Zirndorfer Straße 63-71 (ug)	1	ja
Würzburger Straße 458	3	nein	Zollesstraße 13-23 (ug)	1	nein
Würzburger Straße 460	3	ja	Zollesstraße 25	1	ja
Würzburger Straße 462-480 (g)	3	nein	Zollesstraße 27	1	nein
Würzburger Straße 465-475 (ug)	3	ja	Zoppoter Straße	1	nein
Würzburger Straße 477-479 (ug)	3	nein	Zum Ried 1	3	ja
Würzburger Straße 481-487 (ug)	3	ja	Zum Ried 1a	3	nein
Würzburger Straße 482	3	ja	Zum Ried 2-10 (g)	3	ja
Würzburger Straße 488-494 (g)	3	nein	Zum Ried 3-9 (ug)	3	ja
Würzburger Straße 489-491 (ug)	3	nein	Zum Ringelgraben	3	nein
Würzburger Straße 493	3	ja	Zum Vogelsang 20	1	nein

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Adresse*	Wohnlage	Lärm
Zum Vogelsang 21	1	ja
Zum Zennholz	3	nein
Zur Eschenau 3-11 (ug)	1	ja
Zur Eschenau 8-10 (g)	1	ja
Zur Eschenau 12-30 (g)	1	nein
Zur Eschenau 13-41 (ug)	1	nein
Zur Eschenau 32	1	ja
Zur Eschenau 34-342 (g)	1	nein
Zur Eschenau 43-45 (ug)	1	ja
Zur Eschenau 47-51 (ug)	1	nein
Zur Eschenau 271-275 (ug)	1	ja
Zur Kühschanze	2	nein
Zähstraße 1-3 (ug)	2	nein
Zähstraße 4	2	ja

* Ungerade Hausnummernintervalle sind mit (ug) gekennzeichnet. Gerade Hausnummernintervalle mit (g).

Auskunft zum Fürther Mietspiegel 2025:

Stadt Fürth, Amt für Soziales, Wohnen und
Seniorenangelegenheiten
Königsplatz 2, 90762 Fürth
Tel. (0911) 974-1794
mietspiegel@fuerth.de

Für ihre Vereinsmitglieder:

Haus & Grund Fürth
Königsplatz 7, 90762 Fürth
Tel. (0911) 77 14 00
www.hausundgrund-fuerth.de
verein@hausundgrund-fuerth.de

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
Gustav-Schickedanz-Str. 8, 90762 Fürth
Tel. (0911) 77 25 49
www.mieterverein-fuerth.de
info@mieterverein-fuerth.de



www.fuerth.de

Die Fürther Mietspiegelbroschüre ist gegen
eine Schutzgebühr von 3,- € erhältlich bei der:

Bürgerinformation der Stadt Fürth
Königstraße 86, 90762 Fürth
buergerinfo@fuerth.de
Tel. (0911) 974-1211
Fax (0911) 974-1233

Herausgeber: Stadt Fürth, Amt für Soziales, Wohnen
und Seniorenangelegenheiten, 90744 Fürth
Datenauswertung: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH,
Schopenstehl 15, 20095 Hamburg
Titelfoto: Erich Malter

Nachdruck – auch auszugsweise – und Kopien nicht gestattet.

Empfehlung:

Nutzungsdauergutachten

Restnutzungsdauer-Gutachten bei der Nr. 1 für Immobilien

Jetzt Steuern sparen & Cashflow steigern!

- ✓ 100% Risikofrei – Mit der Geld-Zurück-Garantie
- ✓ Kostenlose Ersteinschätzung in wenigen Minuten
- ✓ Seriöse Objektbewertung mit SPRENGNETTER

Gutachten bestellen

Kostenlose Ersteinschätzung

Steuerersparnis
9.828 €
jedes Jahr¹

Immo Scout24
Garantie
Gutachten akzeptiert sonst 100% Geld zurück

Handelsblatt
BESTE
Online-Portale
1. Platz
2024
Immobilien24

Beispiel: 20 Jahre Restnutzungsdauer

In 3 Schritten zu deinem Restnutzungsdauer-Gutachten

1

Restnutzungsdauer ermitteln

Erfahre im **Rechner** in wenigen Minuten und direkt online die Nutzungsdauer deiner Mietimmobilie. Diese ist die Basis für eine höhere Abschreibung und zeigt auf, ob Steuerersparnisse möglich sind.

Nutzungsdauer-Gutachten beauftragen

2

Gutachten beauftragen

Beauftrage dein Gutachten der restlichen Nutzungsdauer über das **Formular**. Im Anschluss erhältst du einen persönlichen AnmeldeLink zum Online-Portal von unserem Partner Sprengnetter, wo du deine Immobiliendaten bequem eintragen kannst.

3

Gutachten erhalten

Die nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen von Sprengnetter erstellen dein **Gutachten** entsprechend sämtlicher Anforderungen des Finanzamts – auf Wunsch mit Ortsbesichtigung. Bei Rückfragen unterstützen wir dich selbstverständlich kostenlos.

Kostenlose Ersteinschätzung

Positive Ersteinschätzung

Die Restnutzungsdauer liegt zwischen 10 und 20 Jahren*
und eignet sich somit für ein Restnutzungsdauer-Gutachten.

Ludwigstr. 17
90763 Fürth

Jetzt bestellen und Steuern sparen



- ✓ 100% Risikofrei - Mit der Geld-Zurück-Garantie
- ✓ Zertifizierte Gutachter von SPRENGNETTER
- ✓ Jedes Jahr Steuern sparen

Du bist noch unsicher oder hast offene Fragen?

Rückruf vereinbaren

* Haftungsausschluss: Die Restnutzungsdauer wurde ausschließlich auf Grundlage der Nutzereingaben zum aktuellen Ermittlungsstichtag bestimmt und kann daher in dem Gutachten durch einen zertifizierten Sachverständigen von dieser ersten Einschätzung abweichen. Wir empfehlen außerdem die Rücksprache mit einem Steuerberater, der die konkrete zu erwartende steuerliche Ersparnis ermitteln kann.

98,5%

Anerkennungsquote

unserer Restnutzungsdauer Gutachten mit Sprengnetter.

100.000+

Gutachten

- Expertise seit über 45 Jahren mit unserem Partner

200+

Zertifizierte Sachverständige

nach DIN EN ISO/IEC 17024 ²

Wir beraten dich gern



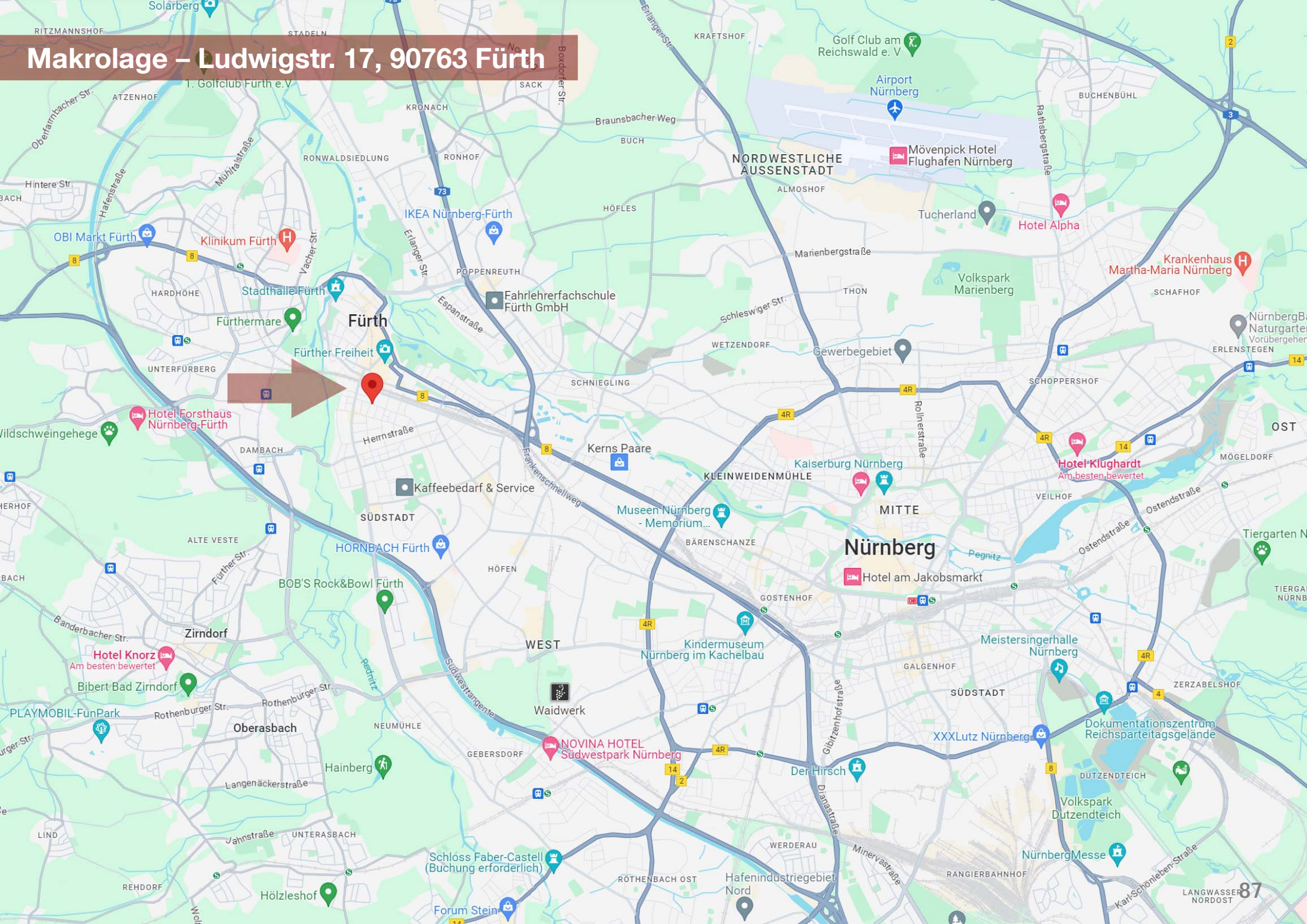
Rückruf vereinbaren



Gutachten bestellen

Lage

Makrolage – Ludwigstr. 17, 90763 Fürth



Mikrolage – Ludwigstr. 17, 90763 Fürth



Clever Fit Fürth

Fürth (Bayern) Hauptbahnhof

Gastroenterologie Fürth
Dres. Burian, MVZ Dr...

AOK Bayern
Geschäftsstelle Fürth

Gebhardtstraße
Club Aura

Cineplex Fürth

Rick's Box
& Athletic Gy

Dog College Franken

SB - Waschsalon,
Wäscherei Fürth

Salon Werner
Friseursalon

Barber Haus

Agentur Bambini
Kindermodelagentur

Olszewski

Praxisklinik für
Mund-, Kiefer- und...

Sankt Pauls Apotheke

Maquillage
Professionelles Mäkcup...

Praxis für
Kieferorthopädie Dr...

Dampfzelle
E Zigaretten-Geschäft

Wunderhaar - Studio für
Haarverlängerung in Fürth

Schraubenhandel Fürth
Werkzeuggeschäft

Luise-Leikam-Schule

St. Paul -
Evangelisch...

Amalienstraße

Taverna bei Janni
Griechisch • S

Google

Der Standort Ludwigstraße 17 in der Fürther Südstadt bietet ausgezeichnete Voraussetzungen für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses als Kapitalanlage. Hier sind die wichtigsten Vorteile:

Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

- Innenstadtnähe: Die Ludwigstraße liegt nur etwa 1,7 km südlich des Fürther Stadtzentrums und ist somit fußläufig erreichbar.
- Öffentlicher Nahverkehr: Die nächste Zugstation „Südstadt“ ist nur 800 m entfernt; die Bushaltestelle „Steubenstraße“ liegt lediglich 100 m entfernt.
- Autobahnanbindung: Die Auffahrt zur A73 ist in unter 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht.

Attraktives Investitionspotenzial

- Wirtschaftsstarke Region: Fürth ist Teil der Metropolregion Nürnberg, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands, mit einer diversifizierten Unternehmenslandschaft in Technologie, Handel und Dienstleistung. [1]
- Steigende Immobilienpreise: Die Immobilienpreise in der Fürther Südstadt zeigen eine positive Entwicklung, was langfristig attraktive Renditen verspricht. [2]

Hohe Wohnqualität und Nachfrage

- Lebendiges Wohnumfeld: Die Südstadt bietet eine Mischung aus historischer und moderner Bausubstanz, zahlreiche Grünflächen wie den Südstadtpark und die Rednitzauen sowie ein reiches Freizeit- und Kulturangebot. [3]

- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Attraktivität für Mieter erhöht.

Stabile Mieteinnahmen und steuerliche Vorteile

- Mietnachfrage: Die hohe Bevölkerungsdichte und die zentrale Lage sorgen für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum, was stabile Mieteinnahmen sichert. [3]
- Steuerliche Abschreibung: Investitionen in Immobilien können steuerlich geltend gemacht werden, beispielsweise durch Abschreibungen auf die Gebäudesubstanz.

Fazit

Die Investition in ein Mehrfamilienhaus in der Ludwigstraße 17, Fürth-Südstadt, vereint zentrale Lage, wirtschaftliches Wachstumspotenzial und hohe Wohnqualität. Diese Faktoren machen den Standort zu einer äußerst attraktiven Option für Kapitalanleger, die auf langfristige Wertsteigerung und stabile Erträge setzen.

Quellenangaben:

1. hikv.pro: www.hikv.pro/HC-Fuerth?utm_source=chatgpt.com
2. Immopartner Nürnberg: www.immopartner.de/immobilienpreise/suedliche-suedstadt/?utm_source=chatgpt.com
3. ImmoScout24: www.immobilienscout24.de/wohnen/bayern%2Cfuerth%2Csuedstadt.html?utm_source=chatgpt.com

Bilder

Haus, Ludwigstr. 17, 90763 Fürth



SAMER'S STUDIO

Haus, Ludwigstr. 17, 90763 Fürth



COVID-19
TESTSTATION
Kontaklos & geräuschlos
ohne Termin

HOT BBQ
••• Burger House •••

7026

27.01.2024

Innenhof Hausrückwand



Innenhof



Innenhof



Blick Richtung Norden

Fürth
Hauptbahnhof



SAMER'S

HERREN • DAMEN • KINDER

20%
HERREN • DAMEN • KINDER

0911 / 97 64 515

HERREN • DAMEN • KINDER
ALLE ANLÄSSE UND TERMINE VEREINT
0911 / 97 64 515

Blick Richtung Süden



Blick Richtung Osten



Blick Richtung Westen



Eigentum des Messstellenbetreibers

IR

1 EMH00 0634 2284

046 120 kWh

INFO
E21

EMH **Drehstromzähler**
eHZ-KW8E2A5L0EK2P
3x230/400 V 0,25-5(60) A
50 Hz CI.A

Impulskonstante: 10000 Imp./kWh

Bedienungs-
anleitung

Public Key:
7bA0 C0b2 226A 7010 9FAb Eb33
1F63 589F 95Ab 4C19 FC14 1C48
42b3 F060 F71E 6Add 0880 4260
EE93 d1dd 1852 FE2d 4d4F 32A3

Server-ID:
09-01-45-4d-48-00-00-60-C6-8C
Nr. 6342284

-25 °C ... 55 °C

CE M17 0102 T10158

EMH metering GmbH & Co. KG, Neu-Gallner Weg 1, 19258 GALLIN, GERMANY

2017



Energieausweis

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

EINGANG 27. JAN. 2018

**Ludwigstr. 17
90763 Fürth**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **25.01.2028**

Registriernummer: **BY-2018-001655260**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1890 (zuletzt verändert 2014) / 1993 (zuletzt verändert 2016)
Anzahl Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (A _N)	540,00 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Elektrischer Strom
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

25.01.2018

Datum



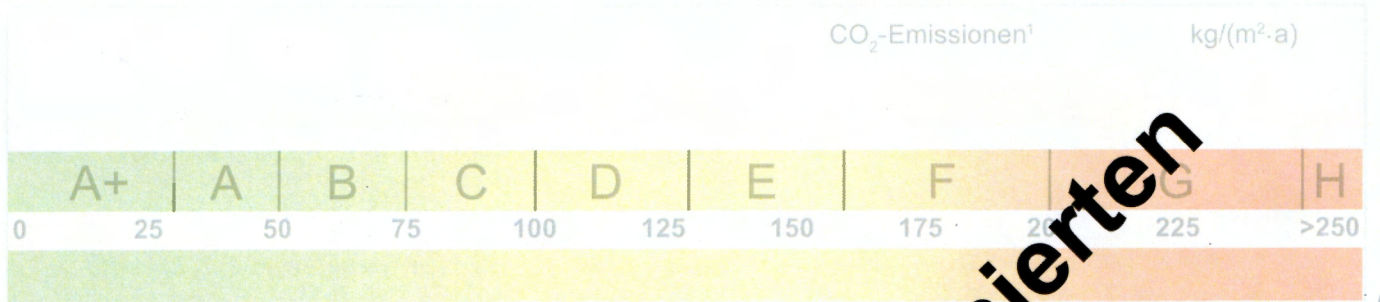
Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:



Für Energieeffizienzberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

EnEV-Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_t³

EnEV-Anforderungswert H_t⁴

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsgrad
	%
	%
	%

Ersatzmaßnahmen⁴

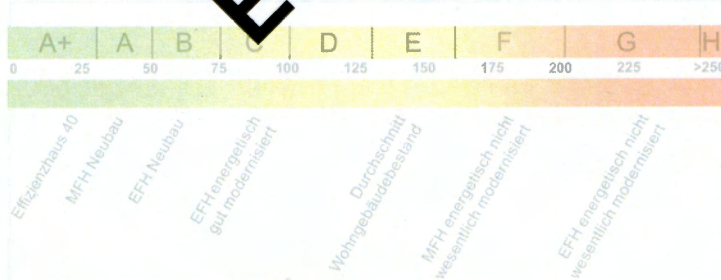
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Energieeffizienz⁵



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedardswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEC pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

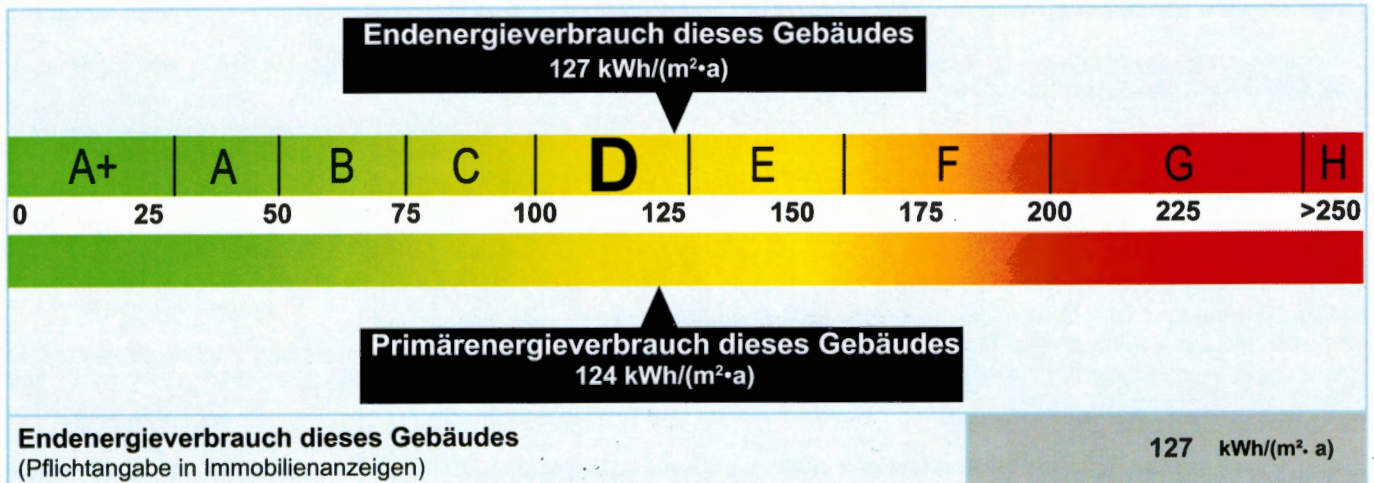
Entfällt bei verbrauchsbasierter Energieausweise

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

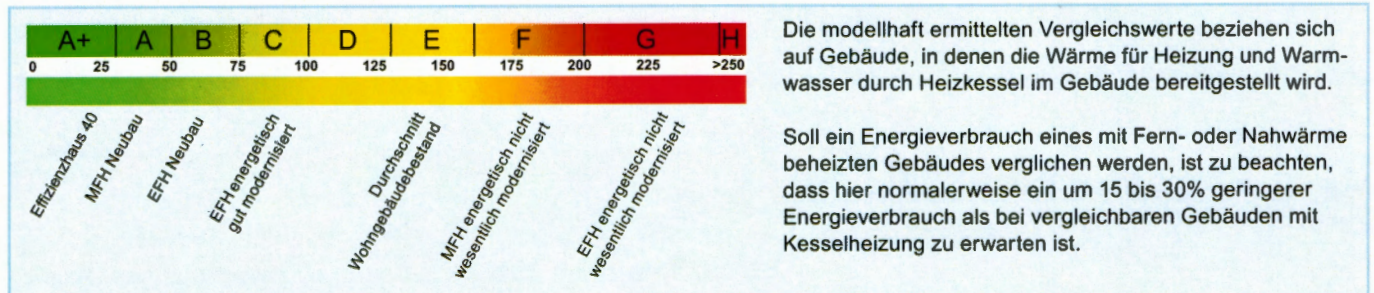
Registriernummer: **BY-2018-001655260**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Strom in kWh	1,8	23650	0	23650	1,09
01.01.16	31.12.16	Strom in kWh	1,8	24100	0	24100	1,05
01.01.17	31.12.17	Strom in kWh	1,8	25600	0	25600	1,09
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,4	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,4	32430	32430	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹⁾



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: BY-2018-001655260

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			http://www.bbsr-energieeinsparung.de			

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung. In lediglich der Information.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Erläuterungen

EINGANG 27. JAN. 2018

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2 Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3 Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3 Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3 Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude- wohnfläche	Faktor (*1)	=	Gebäude- nutzfläche
1.	365	450,00	x	1,20	= 540,00
2.	366	450,00	x	1,20	= 540,00
3.	365	450,00	x	1,20	= 540,00

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser- menge in m ³	Warmwas- ser Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Anteil Warm- wasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.					20
2.					20
3.					20
				∅	20

Leerstandzuschlag für Warmwasser				
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*11)	
0	0,000	0		0

Berechnung Brennstoffmenge kWh				
Brennstoffmenge		Heizwert	=	Brennstoffmenge (kWh)
divers	x	divers	=	51830
divers	x	divers	=	53740
divers	x	divers	=	54510

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	=	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klima- bereinigt) (*7)
51830	1,09		105
53740	1,05		105
54510	1,09		110
	∅	1,08	∅
			107

Kühlung		
m ² gek. Gebäu- denutz- fläche	Kenn- wert Kühlung (16)	
0	0	0
0	0	0
0	0	0
∅	∅	∅

Leerstandzuschlag für Heizung				
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*14)	
160080	0,000	0		0

Gesamt	
Energiekennwert (zeit-, klima-, leer- stands-bereinigt) in kWh/(m ² ·a) (*15)	
127	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²·a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandzuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandzuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²·a)

Grundbuch

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Grundsteuer

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte - Stichtag 01.01.2026 (Bodenrichtwerte in Bayern 2026)

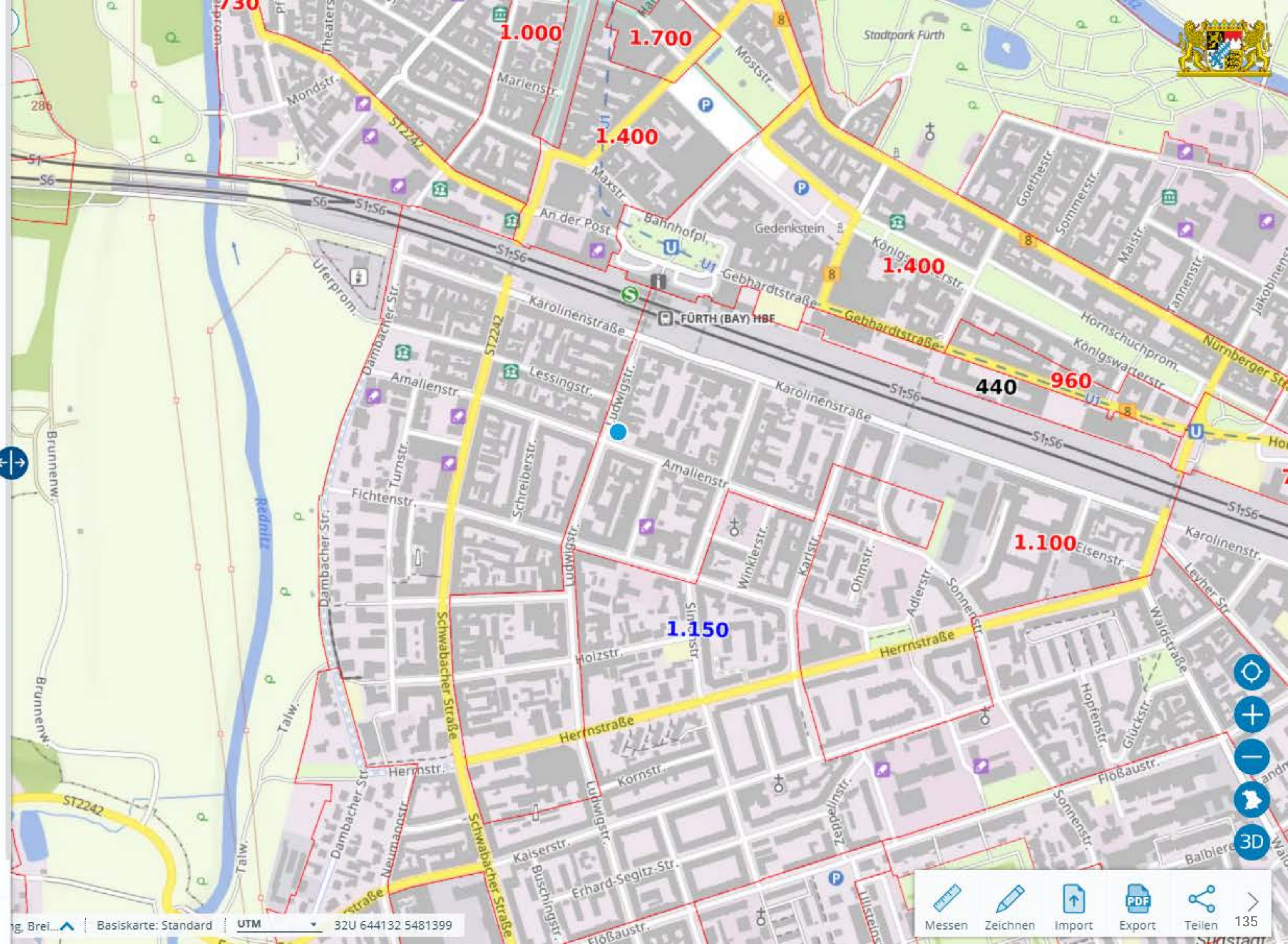
Bitte beachten Sie **die allgemeinen Hinweise** zu den Bodenrichtwerten.

Amtliche Bodenrichtwertauskünfte oder Auskünfte für zurückliegende Stichtage erhalten Sie beim **örtlichen Gutachterausschuss**.

Die Bodenrichtwerte wurden durch den jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Im BayernAtlas werden diese ausschließlich dargestellt. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen.

Auskunft zu den Bodenrichtwerten

Gemeinde	Fürth
Bodenrichtwertnummer	515
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss der Stadt Fürth (Stadt)
Erläuterungen	örtliche Fachinformationen anzeigen
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (Euro/m²)	1.100
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	gemischte Baufäche
Ergänzung zur Nutzungsart	Mehrfamilienhäuser
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	1.2





Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

BODENRICHTWERTE STICHTAG 01.01.2026

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DER KREISFREIEN STADT FÜRTH

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt für den Bereich der kreisfreien Stadt Fürth

(1) Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV), jeweils in der für den Auswertungszeitraum gültigen Fassung, ermittelt.

(2) Stichtag

Der aktuelle Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2026.

(3) Bodenrichtwert

Nach § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV). Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben (§ 13 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs (§ 13 Abs. 4 ImmoWertV).

(4) Bodenrichtwertgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzonen übereinstimmt (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen der Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind.

Die Art der Nutzung in den Bodenrichtwertzonen entspricht nicht immer der Darstellung des Flächennutzungsplans bzw. der Festsetzung der Bauleitplanung.

(5) Erschließungsbeiträge

Die Bodenrichtwerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth werden für baureife Grundstücke beitragsfrei (frei) ausgewiesen.

(6) Darstellung

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwertzone wird mit seiner Begrenzungslinie sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt.

(7) Grundlagen

Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss schreibt die Bodenrichtwerte mittels geeigneter Indexreihen sowie der Entwicklungen benachbarter Zonen unter Beachtung nachgewiesener Preisgefüge fort.

(8) Umfang

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen werden Bodenrichtwerte für baureifes Land (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen) ermittelt. Ferner werden Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen aus vorliegenden eigenen Vergleichspreisen ermittelt.

Bei der Bildung der Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden die Bauleitplanung und die Entwicklung am Grundstücksmarkt berücksichtigt. Es werden Bodenrichtwerte für diese Entwicklungszustände veröffentlicht.

(9) Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth weist eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte aus:

- *Geschosswohnungsbau*

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgt nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV. Nebengebäude und Miteigentumsanteile an den zum Grundstück gehörenden Flächen werden nicht in die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) einbezogen.

(10) Umrechnungskoeffizienten WGFZ

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth verwendet Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- *Geschosswohnungsbau*

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist nur im Geschosswohnungsbau statistisch gesichert.

Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau – WGFZ					
Umrechnungskoeffizienten					
WGFZ	Uk	WGFZ	Uk	WGFZ	Uk
0,7	0,87	1,3	1,13	1,9	1,40
0,8	0,91	1,4	1,18	2,0	1,44
0,9	0,96	1,5	1,22	2,1	1,48
1,0	1,00	1,6	1,26	2,2	1,53
1,1	1,04	1,7	1,31	2,3	1,57
1,2	1,09	1,8	1,35		

Anwendungsbeispiel			
Umrechnungskoeffizient (UK) - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)			
Parameter			Wert
Bodenrichtwert	WGFZ 1,2		1.180 EUR / m ²
Bewertungsgrundstück	WGFZ 1,8		? EUR / m ²
WGFZ 1,2	Umrechnungskoeffizient (UK)	1,09	
WGFZ 1,8	Umrechnungskoeffizient (UK)	1,35	
Angepasster Bodenrichtwert		$1.180 \text{ EUR / m}^2 \times 1,35 / 1,09 =$	rd. 1.460 EUR / m ²

(11) Umrechnungskoeffizienten Grundstücksfläche

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth verwendet Umrechnungskoeffizienten für die Flächengröße der Grundstücke für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- *individueller Wohnungsbau*

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist nur für den individuellen Wohnungsbau und für die angegebenen Flächen statistisch gesichert.

Umrechnungskoeffizienten individueller Wohnungsbau – Grundstücksfläche					
Umrechnungskoeffizienten					
Fläche [m ²]	Uk	Fläche [m ²]	Uk	Fläche [m ²]	Uk
300	1,08	600	1,00	900	0,96
350	1,06	650	0,99	950	0,95
400	1,05	700	0,98	1.000	0,94
450	1,03	750	0,98	1.050	0,94
500	1,02	800	0,97	1.100	0,93
550	1,01	850	0,96	1.150	0,93

Anwendungsbeispiel		
Umrechnungskoeffizient (UK) - Grundstücksfläche		
Parameter		Wert
Bodenrichtwert	Fläche 500 m ²	710 EUR / m ²
Bewertungsgrundstück	Fläche 950 m ²	? EUR / m ²
Fläche 500 m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	1,02
Fläche 950 m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	0,95
Angepasster Bodenrichtwert	$710 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95 / 1,02 =$	rd. 661 EUR / m ²

(12) Anpassung

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, rechtliche Belastungen etc. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

(13) Denkmalschutz

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

(14) Altlasten

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

(15) Sanierungsgebiete

Im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth sind Gebiete im vereinfachten Sanierungsverfahren i. S. d. §§ 136 ff BauGB förmlich festgelegt. Bodenwertbeeinflussende Relevanz ist in den ermittelten Richtwerten enthalten, nach sanierungsbeeinflussten und -unbeeinflussten Bodenwerten wird hier nicht unterschieden.

(16) Forstwirtschaftliche Flächen

Der Wert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt im Median bei 4,50 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

(17) Unbebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss weist für Dauerkleingärten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 zwischen 17,00 und 75,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche aus.

Für Flächen der Freizeit und Erholung (z.B. Spielplatz) sowie für Parkanlagen etc. und für Friedhofsflächen werden Preise von rund 5 bis 10 Prozent des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (ebp) auf dem Grundstücksmarkt gezahlt.

Bei den Sportflächen kann man von einem Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen ausgehen. Bebaute Flächen (z.B. Vereinsheim) werden zwischen 30 und 40 Prozent des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (ebp) gehandelt; für unbebaute Flächen (z.B. Sportflächen) liegt der Betrag zwischen 5 und 10 Prozent.

(18) Hinweis

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

(19) Ermittlung und Bekanntmachung der Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Abs. 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth die Bodenrichtwerte mit den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 05. April 2005 (GVBl 2005 S. 88 BayRS 2130-2-B), die durch §§ 1 und 2 der Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246) geändert worden ist, zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte wurden am 25.03.2026 gemäß § 6 Abs. 3 i.V.m. § 12 der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte haben gemäß § 196 Abs. 3 BauGB und gemäß § 12 Abs. 2 der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV) in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien

Stadt Fürth

Technisches Rathaus | Ebene 1.2 | Zimmer 152

Hirschenstraße 2

90762 Fürth

in der Zeit vom 04.05.2026 bis einschließlich 05.06.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 25.04.2026.

(20) Urheberrecht

Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amtlicher Lageplan



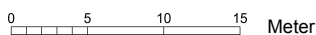
Flurstück: 1149/14
Gemarkung: Fürth

Gemeinde: Fürth
Landkreis: Fürth
Bezirk: Mittelfranken



5481339

Maßstab 1:500





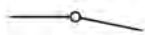




Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.


Legende zur Flurkarte







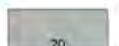
Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
 -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 -  Umspannstation
 -  Gebäude für öffentliche Zwecke
 -  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

Geodätische Grundlage



Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;

32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





Bedingungen für die Bereitstellung und Nutzung von Geobasisdaten und Geodatendiensten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Nutzungsbedingungen)

Stand: 09/2019

1. Anwendungsbereich

Für die Bereitstellung und Nutzung von digitalen Geobasisdaten (nachfolgend: Daten) und Geodatendiensten (nachfolgend: Dienste) der Behörden der Bayerischen Vermessungsverwaltung, die dem Nutzer (nachfolgend: Lizenznehmer) in Erfüllung eines Auftrages oder eines Nutzungsvertrages geliefert werden, gelten die folgenden Nutzungsbedingungen. Besondere Nutzungsbedingungen für allgemein zugängliche Daten und Dienste bleiben unberührt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Nutzungsrechte (s. Nr. 5). Allgemeine Geschäftsbedingungen des Lizenznehmers werden nicht anerkannt.

2. Interne Nutzung

- 2.1 Der Lizenznehmer erhält das nicht ausschließliche und mit Ausnahme der Nr. 4.1 nicht übertragbare Recht, die Daten und Dienste im internen Bereich nach Maßgabe der Nr. 2.2 bis 2.4 zu nutzen.
- 2.2 Die Daten dürfen vervielfältigt und in ein internes Informationssystem eingestellt werden.
- 2.3 Rasterdaten, die über **Geodatendienste** mit direktem Datenzugriff (z.B. Web Map Services) abgerufen werden, dürfen nicht gespeichert oder an andere Arbeitsplätze weitergegeben werden.
- 2.4 Daten, die als **Druckauszug (PDF)** abgerufen werden, dürfen nur in analoger Form oder als PDF genutzt und vervielfältigt werden.

3. Präsentation, öffentliche Zugänglichmachung und Verbreitung (externe Nutzung)

Bei der internen Nutzung sind folgende weitere Nutzungsrechte ohne besondere Erlaubnis eingeschlossen:

- 3.1 Der Lizenznehmer darf die Daten auf Ausstellungen und eigenen Veranstaltungen präsentieren.
- 3.2 Der Lizenznehmer darf eine einzige, nicht georeferenzierte, ausschließlich pixelstrukturierte Darstellung der Daten, entweder als statisches Bild oder als PDF-Dokument bis zum Format DIN A3, öffentlich zugänglich machen, wenn der Zugang zur Webseite kostenfrei ist, der Umfang der Daten 1 Mio. Pixel nicht überschreitet und die Quellenangabe nach Nr. 3.4 als Link auf https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen_viewing.pdf ausgeführt wird.
- 3.3 Der Lizenznehmer darf eine einzige Darstellung der Daten als PDF-Dokument oder in analoger Form nach Maßgabe von Nr. 3.2 bis zu einer Stückzahl von 100 Exemplaren unentgeltlich verbreiten.
- 3.4 Der Lizenznehmer ist verpflichtet, bei jeder Präsentation, Verbreitung oder öffentlichen Wiedergabe der Daten folgende Quellenangabe deutlich erkennbar anzubringen:

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4. Weitergabe an einen Auftragnehmer

- 4.1 Die Weitergabe von Daten und Diensten an einen Auftragnehmer des Lizenznehmers ist zulässig, soweit und

solange dies zur Erfüllung eines Auftrags erforderlich ist.

- 4.2 Im Fall der Beauftragung hat der Lizenznehmer den Auftragnehmer unter Verwendung des Musters Verpflichtungserklärung schriftlich zu verpflichten, die übernommenen Daten und Dienste ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden, sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen und nach Erfüllung des Auftrags alle bei ihm verbliebenen Daten zu löschen.
- 4.3 Der Lizenznehmer hat auf Verlangen schriftlich Auskunft über die Beauftragung von Auftragnehmern zu geben.

5. Rechtliche Hinweise

- 5.1 Die Bayerische Vermessungsverwaltung besitzt alle Rechte an den von ihr bereitgestellten Daten und Diensten. Insbesondere besitzt sie die Urheberrechte an den kartographischen Werken, die Rechte an den Luftbildern und die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Urheberrechtsgesetz. Außerdem unterliegen die Daten den Bestimmungen des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG). Jede Nutzung der Daten und Dienste durch Bearbeitung, Vervielfältigung, Digitalisierung, Verbreitung, öffentliche Wiedergabe oder auf sonstige Weise ist daher nur mit Einwilligung der Bayerischen Vermessungsverwaltung zulässig, sofern nicht einer der gesetzlichen Ausnahmetatbestände vorliegt. Die Einräumung von Nutzungsrechten kann durch Übermittlung dieser Nutzungsbedingungen, durch einen Nutzungsvertrag, eine Nutzungserlaubnis oder auf andere Weise erfolgen. Nutzungsbedingungen Daten LDBV - 09/2019 2/2 Einer besonderen Einwilligung bedarf es insbesondere bei einer erweiterten externen Nutzung über Nr. 3 hinaus. Die rechtswidrige Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Wiedergabe ist nach dem Vermessungs- und Katastergesetz und nach dem Urheberrechtsgesetz mit Geldbuße oder Strafe bedroht.
- 5.2 Grenzpunktkoordinaten sind nicht ohne weiteres für die Absteckung von Grenzen

oder grenznahen Gebäuden mit Zentimetergenauigkeit geeignet, da sie nur einen Teil des Katasternachweises ausmachen. Aus Koordinaten berechnete Flächen können von den Flächenangaben im Liegenschaftskataster und Grundbuch abweichen. Der Lizenznehmer ist nicht befugt, Grenzen festzustellen, vorzuweisen oder abzumarken. Die verbindliche Feststellung der Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit ist den staatlichen Vermessungsbehörden oder anderen gesetzlich befugten Stellen vorbehalten (Art. 8, 12 VermKatG).

- 5.3 Für die Nutzung personenbezogener Daten des Liegenschaftskatasters gelten die Bestimmungen des Art. 11 VermKatG und die übrigen gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz. Nr. 3 dieser Nutzungsbedingungen findet keine Anwendung.

6. Kosten

- 6.1 Die Bereitstellung und Nutzung der Daten und Dienste ist kostenpflichtig. Die Kosten bemessen sich nach der Gebühren- und Preisliste der Bayerischen Vermessungsverwaltung in der jeweils zum Zeitpunkt der Datenabgabe oder Nutzung der Dienste geltenden Fassung.
- 6.2 Rechnungen sind mit dem Zugang beim Lizenznehmer fällig und innerhalb von 30 Tagen ab Rechnungsdatum ohne Abzug zu bezahlen. Die Rechtseinräumung wird erst mit der Zahlung des Rechnungsbetrages wirksam.

7. Gewährleistung, Haftung

- 7.1 Die Bayerische Vermessungsverwaltung stellt die Daten und Dienste mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereit. Die Bayerische Vermessungsverwaltung übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten sowie für die ständige Verfügbarkeit der Dienste. Für Schäden, die durch die Nutzung der Daten und Dienste entstehen, haftet der Freistaat Bayern nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 7.2 Der Lizenznehmer hat durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass Dritte

keinen Zugriff auf die Daten und Dienste nehmen können und dass Mitarbeiter des Lizenznehmers die Daten und Dienste weder zu eigenen Zwecken nutzen noch Dritten zugänglich machen. Der Lizenznehmer hat auf Verlangen Auskunft über die getroffenen Maßnahmen zu geben.

7.3 Der Lizenznehmer haftet bei Verstößen gegen diese Nutzungsbedingungen, insbesondere bei vertragswidriger Nutzung oder Weitergabe von Daten oder Zugangskennungen für Dienste durch den Lizenznehmer oder seine Mitarbeiter, für die der Bayerischen Vermessungsverwaltung dadurch entgangenen Gebühren und Entgelte.

8. Datenschutz

Personenbezogene Daten werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verarbeitet. Informationen über die Verarbeitung der Daten und die Rechte der betroffenen Personen sind in der Datenschutzerklärung unter www.ldbv.bayern.de/datenschutz oder bei der zuständigen Behörde erhältlich.

9. Information für Verbraucher

9.1 Widerrufsrecht

Das gesetzliche Widerrufsrecht für Verbraucher besteht bei der Bestellung von Daten und Diensten über GeodatenOnline sowie von vorgefertigten Produkten (z.B. Dateien ganzer Kartenblätter). Der Verbraucher kann seine Bestellung binnen vierzehn Tagen nach Erhalt der Ware bzw. der Zugangskennung und einer ausführlichen Belehrung widerrufen. Kein Widerrufsrecht besteht gemäß § 312g Abs. 2 Nr. 1 BGB bei Datenauszügen, für deren Herstellung eine individuelle Auswahl oder Bestimmung durch den Verbraucher maßgeblich ist.

9.2 Alternative Streitbeilegung

Die Bayerische Vermessungsverwaltung nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.



Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Wenn Sie das Produkt oder den Geodatendienst als natürliche Person für nicht geschäftliche Zwecke bestellen, haben Sie das Recht, den Vertrag ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Sie sollten den Widerruf binnen vierzehn Tagen ab dem Erhalt der Ware oder der Zugangskennung an folgende Adresse senden:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München
E-Mail: service@geodaten.bayern.de – Telefon: 089 / 2129-1111 - Fax: 089 / 2129-1113.

Folgen des Widerrufs

Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Mit Erklärung des Widerrufs sind Sie nicht mehr berechtigt, die erhaltene Ware oder Zugangskennung zu nutzen. Bei der Lieferung von Waren senden Sie bitte die Ware binnen vierzehn Tagen nach Abgabe der Widerrufserklärung auf eigene Kosten an uns zurück. Bei Lieferung per Download löschen Sie bitte die Daten rückstandsfrei und bestätigen uns die Löschung in Textform.

Wir erstatten Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, binnen vierzehn Tagen nach Erhalt der Widerrufserklärung und ggf. der Ware oder eines Versandnachweises oder der Löschungsbestätigung. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der Zahlung eingesetzt haben.

Amtlicher Lageplan

Ausschnitt aus der Flurkarte Fü 58, 70

Maßstab 1: 1000 (Vergrößerung aus 1: ----)

Gemarkung Fürth

Fl. Nr. 1149/14

C Nr. 3420/77

Fürth, den 1. 12. 1977

W. Rosa

Vermessungsamt



Vervielfältigungsrecht vorbehalten

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen. Optische Vergrößerungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!

Gemeindebezirk Fürth

Gemarkung Fürth

Grundb.-Bd. 168 Blatt 5656

Erbbaugrundb.-
Bd. Blatt

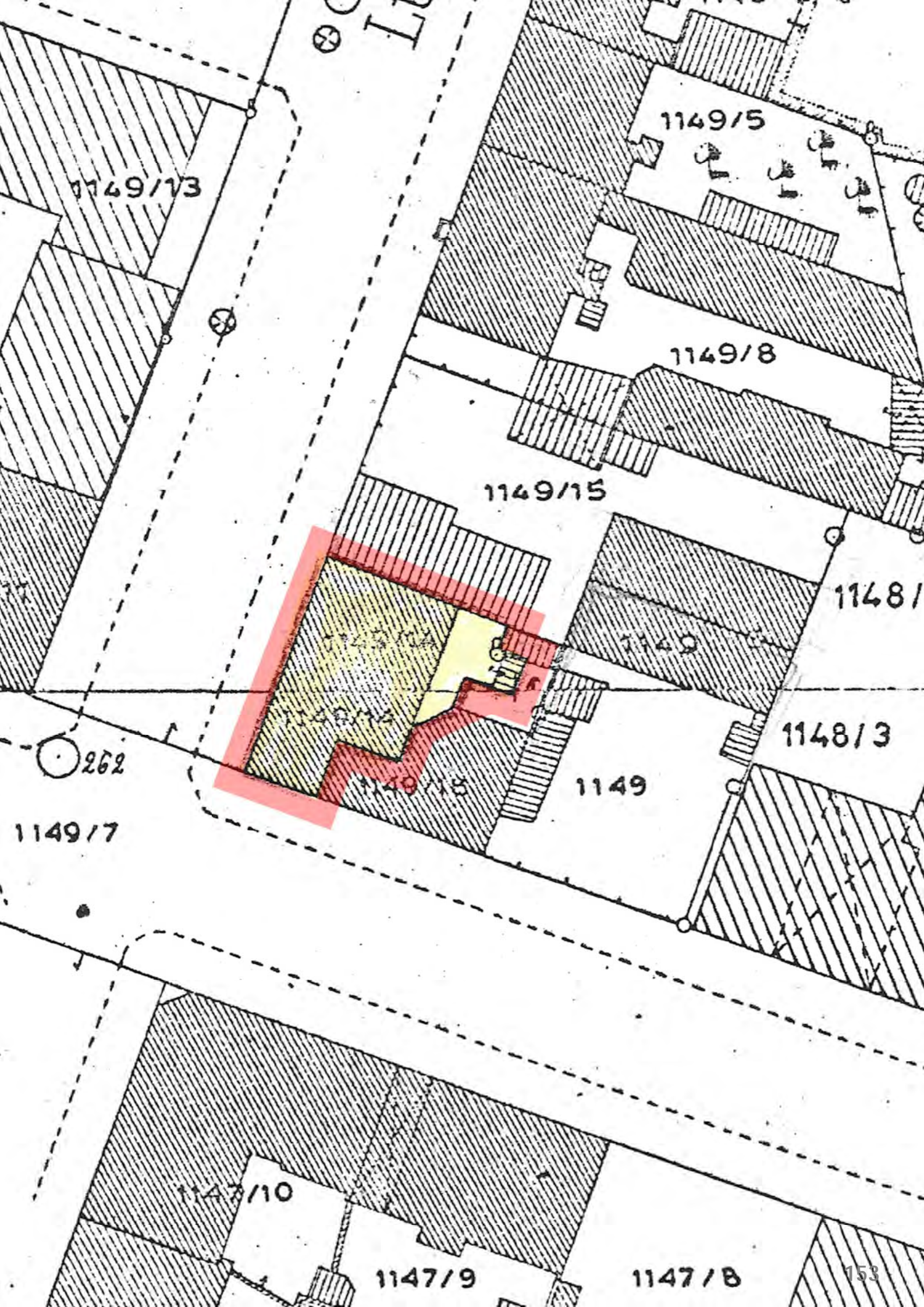
Bestand Nummer

1701

Seite 1 bis

Eigentümer: Gruber Kunigunde, geb. Scheller, Kaufmannsehefrau, Ludwigstr. 17 VL 678/69;
Gruber Walter, Angestellter, Falkenstr. 1

Anderweitige Grundbuchstelle	Nummer des Flurstücks	Lage Gebäudebesitz	Nutzungsart	Fläche			Ertragsmeßzahl	Gesamtfläche des Flurstücks			Fortführung			Bemerkungen Gebäudebesitz fremder Eigentümer
				ha	a	qm		ha	a	qm	von Best. Nr.	an Best. Nr.	VN oder VL Nr./Jahrgang	
1	2	3	4	5			6	7			8			9
	1149/14	Ludwigstr. 17 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum 1966	Hf		2	10			2	10				
		zu übertragen:												



1149/13

1149/5

1149/8

1149/15

1148/1

1148/3

262

1149/7

1149

1149/15

1147/10

1147/9

1147/8

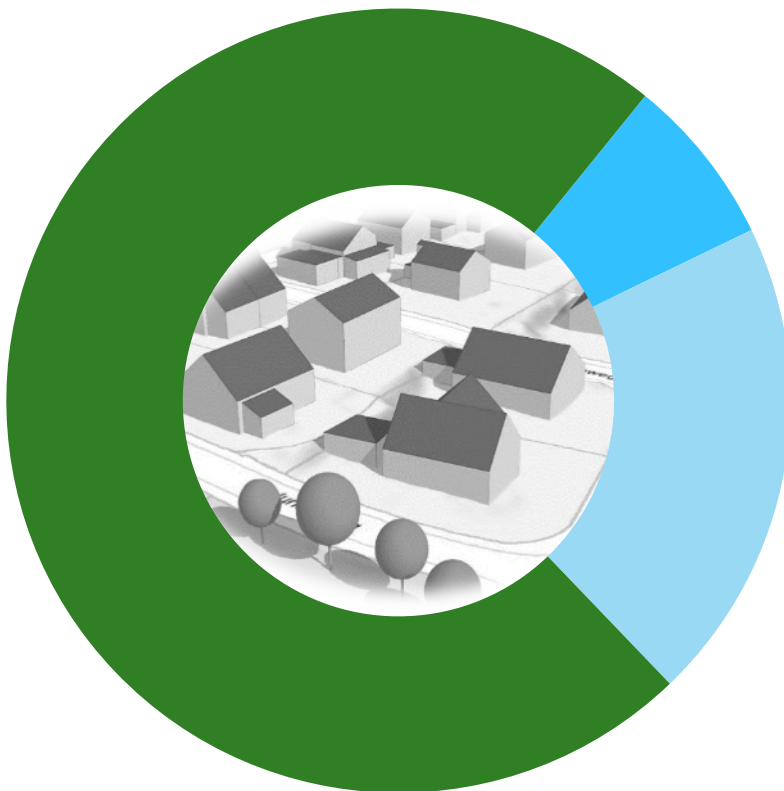
153

Grundstücksmarktbericht 2024

Grundstücksmarktbericht

JAHRESBERICHT 2024

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DER KREISFREIEN STADT FÜRTH



Impressum

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth

Redaktionelle Bearbeitung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth
Hirschenstraße 2
90762 Fürth

Berichtszeitraum Grundstücksmarktbericht

01.01.2024 – 31.12.2024

Ausgabe

April 2025

Schutzgebühr Grundstücksmarktbericht

55,00 EUR

Stichtag Bodenrichtwerte

01.01.2024

Auskunft und Vertrieb

Stadt Fürth
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth
Hirschenstraße 2
90762 Fürth

Telefon: 0911 974-3352

Telefax: 0911 974-3302

E-Mail: gutachterausschuss@fuerth.de

Internet: www.fuerth.de
www.services.fuerth.de

Urheberrecht

Irrtum und alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung und Quellenangabe sowie Übersendung eines
Belegexemplars an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Datenschutzbeauftragter

Stadt Fürth
Datenschutzbeauftragter
Königstraße 86
90762 Fürth

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Einleitung	6
2. Der Gutachterausschuss	7
2.1 <i>Datenschutzbeauftragter</i>	7
2.2 <i>Mitglieder des Gutachterausschusses</i>	8
2.3 <i>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</i>	8
3. Das Fürther Stadtgebiet	9
4. Marktdaten	13
4.1 <i>Lage auf dem Grundstücksmarkt</i>	13
4.2 <i>Gesamtumsatz</i>	14
4.3 <i>Transaktionen</i>	15
4.4 <i>Flächenumsatz</i>	17
4.5 <i>Geldumsatz</i>	18
5. Unbebaute Grundstücke	19
5.1 <i>Umsatzzahlen</i>	19
5.2 <i>Baulandflächen – Individueller Wohnungsbau</i>	20
5.2.1 <i>Indexreihe</i>	20
5.3 <i>Baulandflächen – Geschossbau</i>	22
5.4 <i>Baulandflächen – Gewerbe</i>	22
5.5 <i>Rohbauland und Bauerwartungsland</i>	22
5.6 <i>Gemeinbedarfsflächen</i>	22
5.7 <i>Sonstige unbebaute Flächen</i>	22
5.8 <i>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</i>	23
5.9 <i>Bodenrichtwerte</i>	24
5.9.1 <i>Definition</i>	24
5.9.2 <i>Bodenrichtwerte</i>	25
5.9.3 <i>Bodenrichtwerte - Auskunft</i>	25
5.9.4 <i>Gebietstypische Bodenrichtwerte</i>	26
5.10 <i>Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)</i>	26
5.11 <i>Umrechnungskoeffizienten (UK)</i>	27
5.11.1 <i>Umrechnungskoeffizienten WGFZ</i>	27
5.11.2 <i>Umrechnungskoeffizienten Grundstücksfläche</i>	28

6. Bebaute Grundstücke	29
6.1 Umsatzzahlen.....	29
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	31
6.2.1 Umsatzzahlen.....	31
6.2.2 Preisentwicklung.....	33
6.2.3 Indexreihe	35
6.3 Geschosswohnungsbauten	37
6.4 Wirtschaftsimmobilien	37
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	37
7. Wohnungseigentum und Teileigentum	38
7.1 Umsatzzahlen.....	39
7.2 Wohnungseigentum	40
7.2.1 Umsatzzahlen.....	40
7.2.2 Preisentwicklung.....	43
7.2.3 Indexreihe	45
7.3 Teileigentum.....	48
7.3.1 Gewerbliches Teileigentum.....	48
7.3.2 Stellplatzflächen.....	48
8. Sachwertfaktor (SWF)	49
9. Liegenschaftszinssatz (LZ) / Rohertragsfaktor (RoF).....	54
9.1 Wohnungseigentum - LZ.....	55
9.2 Wohnungseigentum - RoF	58
9.3 Ein- und Zweifamilienhaus - LZ.....	61
9.4 Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus - LZ.....	62
9.5 Büro- und Geschäftshaus - LZ	63
9.6 Lager- und Produktionshalle - LZ.....	63
9.7 Industrieobjekt - LZ.....	63
10. Modellbeschreibungen.....	64
10.1 Modellbeschreibung - SWF.....	64
10.2 Modellbeschreibung - LZ / RoF.....	65
11. Verkehrswertgutachten.....	67
12. Information zum Entwicklungszustand.....	68
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	69

14. Mieten und Pachten	69
14.1 <i>Mietspiegel der Stadt Fürth</i>	69
14.2 <i>Mieten Stellplatzflächen</i>	69
15. Antragsformulare	70
16. Leistungen des Gutachterausschusses	71
Kontaktadressen.....	72
Abkürzungsverzeichnis	74
Glossar.....	76

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht über den Fürther Grundstücksmarkt wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth erstellt.

Der Grundstücksmarktbericht kann gegen eine Gebühr von 55,00 EUR als Digitalversion über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung der verschiedenen Immobilien im Stadtgebiet Fürth.

Diese Veröffentlichungen sind zur allgemeinen Markt-orientierung gedacht und sollen entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt „transparent“ machen.

Die jährliche Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes ist daher allgemein von großem Interesse, da der Grundstücksmarktbericht eine Grundlage zur Bewertung von Immobilien im privaten, geschäftlichen und fiskalischen Bereich bildet.

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muss daher zwangsläufig verallgemeinern und kann das Marktverhalten also nur in generalisierender Weise widerspiegeln.

Die in diesem Bericht und in den Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Lage, Größe, Zustand und Ausstattung der Liegenschaft) sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können in vielen Fällen nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden.

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes muss sich daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt.

Die Grundlage der Daten sowie die Grundlage für die Analysen mit den Darstellungen und den Auswertungen der nachfolgenden Daten sind die beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth eingegangen, registrierten und ausgewerteten Notariatsverträge.

Es werden Zahlenangaben aus den Vorjahren aktualisiert, da nach der Veröffentlichung des Marktberichtes noch Verträge eingingen, die aus zurückliegenden Jahren stammen. Mit jeder Neuauflage des Marktberichtes wird somit auch eine Ergänzung der jeweils letzten Ausgabe durchgeführt. Auf die Preisaussagen des Marktberichtes wirken sich diese Änderungen jedoch nicht aus.

2. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein neutrales, von der Stadt Fürth als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium.

Der Ausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die im städtischen Baureferat dem Stadtplanungsamt, Abteilung Vermessung, angegliedert ist.

Die gesetzlichen Grundlagen der Arbeit des Gutachterausschusses sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung - BayGaV), jeweils in der für den Auswertungszeitraum gültigen Fassung.

Die zentrale Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehört zu seinen wesentlichen Aufgaben:

- *die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung*
- *die Ermittlung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten*
- *die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten*
- *die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien*
- *die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte im Einzelfall*
- *die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse nach BayGaV*

Seine Kenntnis über den örtlichen Grundstücksmarkt bezieht der Gutachterausschuss insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihm gemäß § 195 Absatz 1 BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Notariatsverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Weiter ist der Gutachterausschuss nach § 197 Absatz 1 BauGB befugt zu verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten.

2.1 Datenschutzbeauftragter

Stadt Fürth

Datenschutzbeauftragter

Königstraße 86

90762 Fürth

Telefon: 0911 974-0

E-Mail: dsb@fuerth.de

3. Das Fürther Stadtgebiet

Fürth ist die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Mittelfranken und gemessen an der Einwohnerzahl die siebtgrößte in Bayern. Mit ihren Nachbarstädten Nürnberg, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt den Planungsverband Metropolregion Nürnberg mit rund 1,3 Mio. Einwohnern.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Fürth im Jahr 1007. Das historische Stadtbild ist weitgehend erhalten geblieben, nur an wenigen Stellen wurde es durch moderne Zubauten unterbrochen. Gemessen an der Einwohnerzahl besitzt Fürth die vierthöchste Dichte an Baudenkmälern unter den deutschen Großstädten (17 auf 1.000 Einwohner). Mehrere Straßenzüge mit geschlossener Bebauung des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts prägen das Bild der Innenstadt. Fürth gilt deswegen kunsthistorisch als Stadt des Historismus.

In der Altstadt im Bereich der Stadtkirche St. Michael befinden sich auch Ensembles aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Hervorzuheben sind im Altstadtviertel die „Gustavstraße“, die „Hornschuchpromenade“ und die „Königswarterstraße“ mit vielfältig gestalteten Wohnmietshäusern der Gründerzeit und des Jugendstils. Das historische Stadtbild setzt sich bis in die Südstadt fort, allerdings finden sich hier eher ehemalige Mietshäuser für Arbeiter, was sich in einer weniger prächtigen Fassadengestaltung niederschlägt. Das im italienischen Stil zwischen 1840 und 1850 erbaute Fürther Rathaus erinnert stark an den Palazzo Vecchio in Florenz und ist das Wahrzeichen der Stadt.

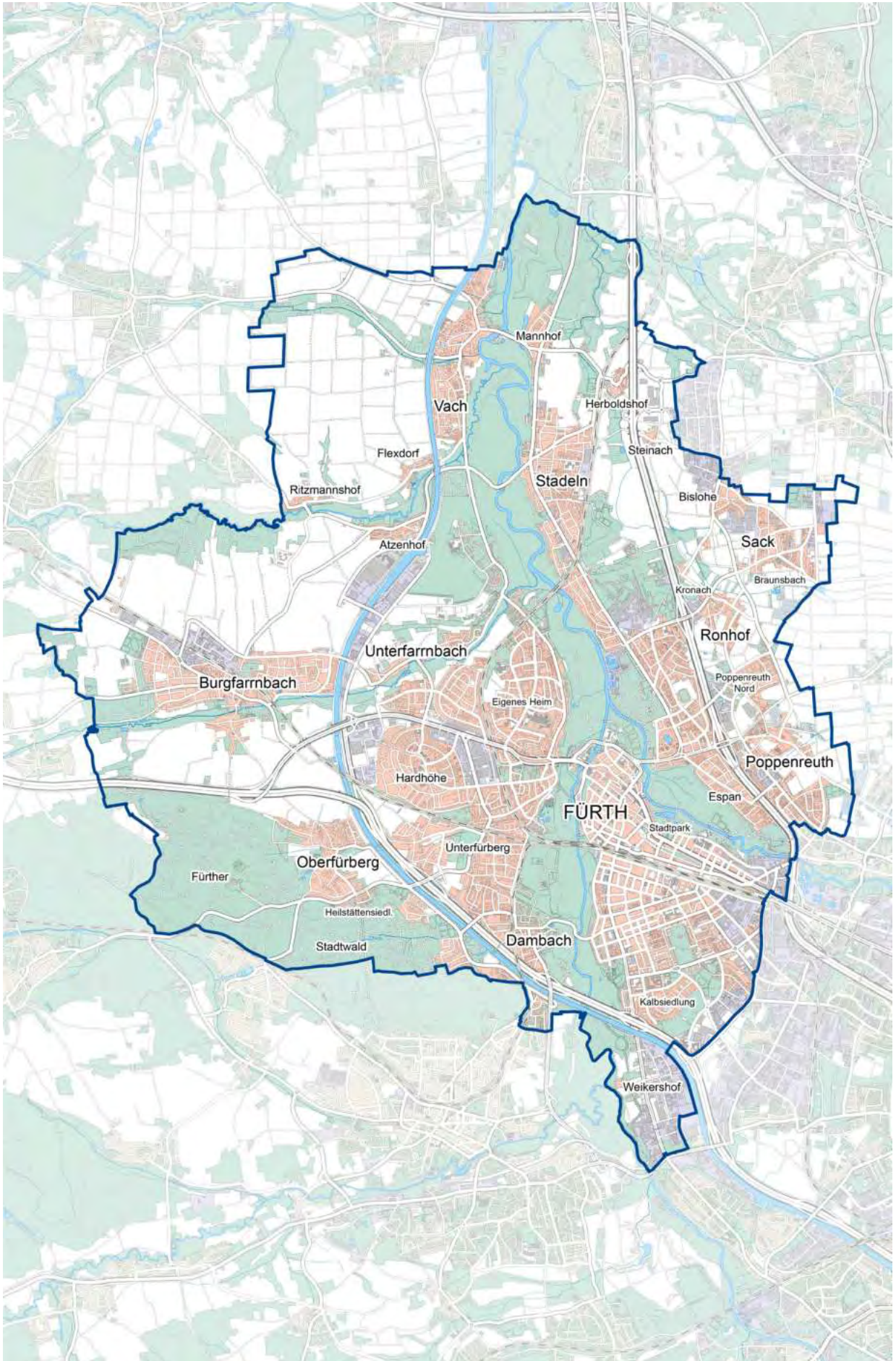
Wunderschön gelegen im Mittelfränkischen Becken am Zusammenfluss von Rednitz und Pegnitz, die als Regnitz in den Main fließen, spricht man nicht zu Unrecht von der Stadt im Grünen. Diese Wirkung wird noch durch die kleineren Seitentäler wie Michelbach-, Zenn- und Farnbachtal sowie den Stadtwald unterstrichen.

Die verkehrsgünstige Lage mitten in Europa bietet seit alters her Standortvorteile. Fürth ist über den naheliegenden Flughafen der Nachbarstadt Nürnberg, die Bundesbahn, die Autobahn, den Binnenhafen Fürth und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen. Stadt und Umland sind in einem feinmaschigen Nahverkehrsnetz aus Regional- und S-Bahn, U-Bahn und Omnibuslinien verknüpft.

Die Wirtschaft der Wissenschaftsstadt Fürth (der Titel wurde der Stadt im August 2007 vom bayerischen Wirtschaftsministerium verliehen) reicht von Spielwarenherstellern bis hin zu modernster Solarenergie. Ebenfalls muss erwähnt werden, dass die Stadt sich immer mehr zu einer Forschungshochburg entwickelt.

Vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Stadttheater, Comödie, Kulturforum, Kino, Museen, Fürthermare und Fußball (z. B. Spielvereinigung Greuther Fürth) locken Einheimische und Touristen; die Michaelis-Kirchweih (größte Straßenkirchweih Süddeutschlands zählt mit ihrer 900-jährigen Tradition zu den großen Pluspunkten der Stadt), Sondermärkte, musikalische und sportliche „Events“ sowie leicht erreichbare Naherholungsgebiete, wie der Stadtwald, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Fränkische Seenland“, machen Fürth, die Stadt mit Herz und einem Kleeblatt, noch wohn- und lebenswerter.

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Fürth 2018 / Wikipedia



Kartengrundlage: Stadtplanwerk der Mittelfränkischen Städteachse

Geografische Lage bezogen auf die Stadtmitte (Rathaus)

nördliche Breite 49 Grad 28 Min. 37 Sek.

Östliche Länge 10 Grad 59 Min. 21 Sek.

Ortsmittelpunkt Rathhausturm (nach UTM-Koordinaten in der Zone 32)

Rechtswert 644 090

Hochwert 5 482 395

Geländehöhe (über NHN)

Ortsmitte 294,9 m (Rathaus)

Höchster Punkt 392,9 m (Steinbruch Burgfarnbach)

Tiefster Punkt 279,8 m (Seewiesen im Regnitztal)

Ortszeit

16 Minuten und 2 Sekunden hinter der Mitteleuropäischen Zeit

Gebietsangaben

Fläche des Stadtgebietes 63,36 km² (6.336 Hektar)

Größte Länge in Nord-Süd-Ausdehnung 11,70 km

Größte Länge in Ost-West-Ausdehnung 9,83 km

Länge der Stadtgrenze 50,05 km

Angrenzer

im Norden Stadt Erlangen

im Osten Stadt Nürnberg

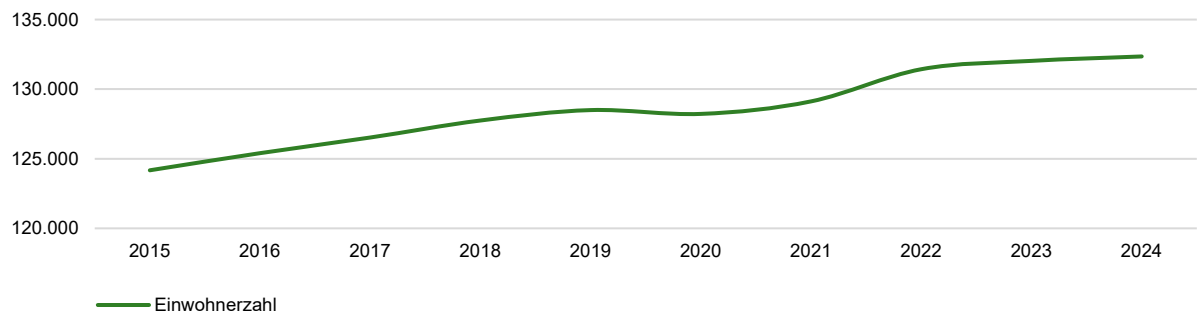
im Süden Stadt Nürnberg und Landkreis Fürth

im Westen Landkreis Fürth

Einwohnerzahl Stadt Fürth

2015 bis 2024

Anzahl



Einwohnerzahl Stadt Fürth

2015 bis 2024

Jahr (Stand 31.12.)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Anzahl	124.171	125.403	126.526	127.748	128.497	128.223	129.122	131.433	132.032	132.351

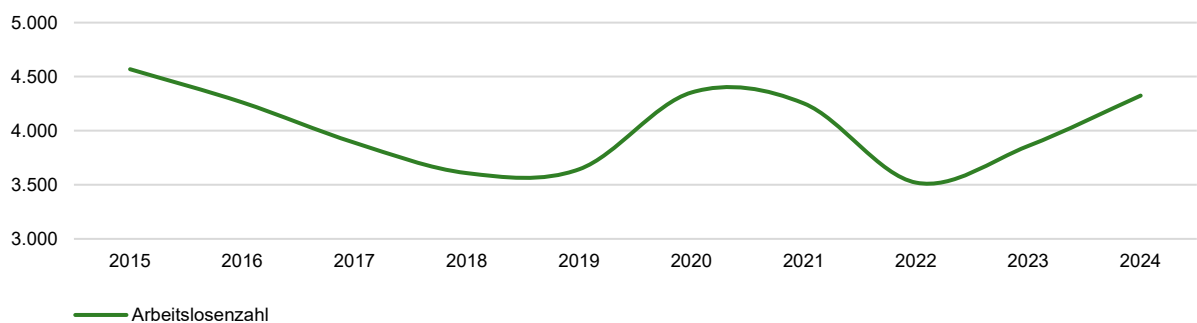
*Es wird darauf hingewiesen, dass die Angabe der Einwohnerzahl für das Jahr 2024 lediglich den Stand 30.11.2024 wiedergibt.

Die Arbeitslosenzahl ist im Stadtgebiet Fürth laut den Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Für den Freistaat Bayern wird eine durchschnittliche Arbeitslosenquote für das Jahr 2024 von 3,7 Prozent veröffentlicht. Die Stadt Fürth liegt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 5,6 Prozent für das Jahr 2024 über den Durchschnittsangaben des Freistaates.

Arbeitslosenzahl Stadt Fürth

Jahresdurchschnitt 2015 bis 2024

Anzahl



Arbeitslosenzahl Stadt Fürth

Jahresdurchschnitt 2015 bis 2024

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arbeitslosenzahl	4.569	4.262	3.889	3.608	3.644	4.354	4.253	3.520	3.860	4.325

Quelle_1: Bayerisches Landesamt für Statistik (Fortschreibung Zensus 2011)

Quelle_2: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth / Bundesagentur für Arbeit

4. Marktdaten

4.1 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Das Jahr 2024 ist geprägt von Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB), die in Verbindung mit einer sinkenden Inflationsrate zu einem Rückgang der Zinsen für Baukredite im Vergleich zum Vorjahr führen. Die günstigeren Baukredite im Zusammenhang mit den gestiegenen Mieten setzen die Rahmenbedingungen für eine Erholung des Immobilienmarktes. Trotz anhaltender politischer und geopolitischer Unsicherheiten sowie einer stagnierenden Wirtschaft hat sich das Verhalten aller Marktteilnehmer im Jahr 2024 stabilisiert. Lediglich im Neubausegment verharren viele Marktteilnehmer noch in einer abwartenden Haltung. Dies ist zurückzuführen auf ein geringes Angebot, welches sich in den erhöhten Preisen widerspiegelt.

Dieses Muster zeigt sich im Berichtsjahr 2024 auch auf dem Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Fürth.

Die Auswertung der registrierten Verträge zeigt in nahezu allen Teilmärkten einen Zuwachs der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr. Auf dem Gesamtmarkt sind die Kauffälle um rund 24 Prozent (Plus 24 %) angestiegen.

Ähnlich verhält es sich mit dem Transaktionsvolumen, das im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von rund 25 Prozent (Plus 25 %) verzeichnet.

Bei den unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist ein durchschnittlicher Rückgang der Bodenwerte um rund 8 Prozent (Minus 8 %) ermittelt.

Ähnlich verhält es sich bei den unbebauten Grundstücken im Geschossbau. Für dieses Marktsegment ist der durchschnittliche Bodenwert mit rund 5 Prozent (Minus 5 %) rückläufig.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern stagniert nahezu auf dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der registrierten Verträge ist weiter gering.

Bei den Bestandsobjekten von Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt die Auswertung der Kaufpreissammlung im Jahresdurchschnitt einen Rückgang des Wohnflächenpreises um rund 7 Prozent (Minus 7 %).

Die Transaktionen im Neubausegment von Wohnungseigentum sind um rund 15 Prozent (Minus 15 %) gesunken. Das Preisniveau für Wohnflächen liegt im Jahresdurchschnitt um rund 3 Prozent (Plus 3 %) über dem durchschnittlichen Vorjahresniveau. Gerade in diesem Segment sind alle Marktteilnehmer, u.a. aufgrund der gestiegenen Baukosten, weiter sehr zurückhaltend.

Für die Vertragszahlen der Bestandsobjekte von Wohnungseigentum wird ein Plus von 26 Prozent (Plus 26 %) ermittelt.

Im Jahresdurchschnitt ist der Wohnflächenpreis der Bestandsobjekte des Wohnungseigentums um rund 4 Prozent (Minus 4 %) zum Jahresmittel des Vorjahres zurückgegangen. Im zweiten Halbjahr des Berichtsjahres 2024 zeichnet sich eine Erholung der Wohnflächenpreise ab.

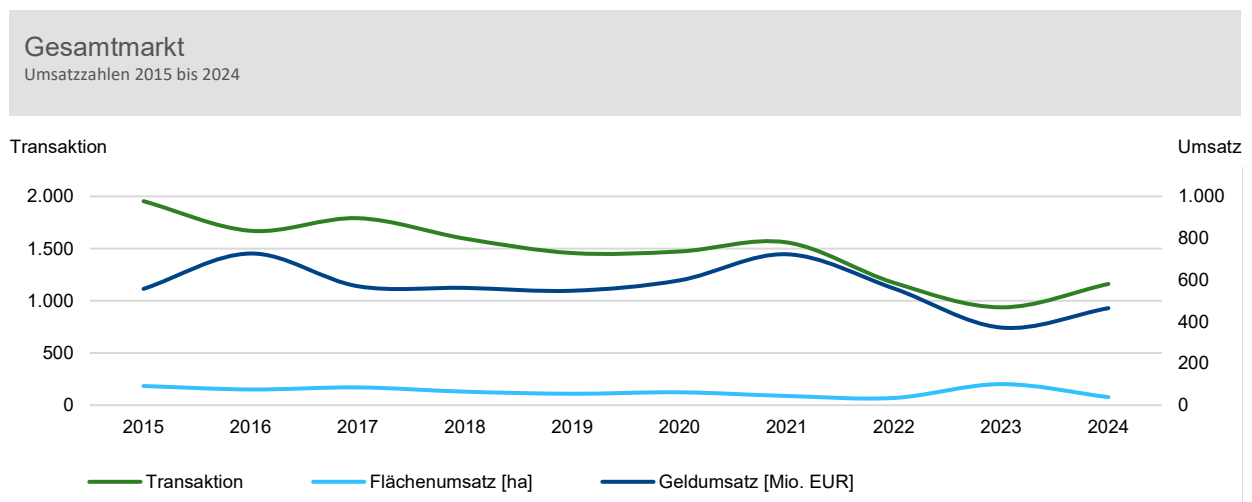
Abschließend kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth anmerken, dass die Kaufpreise weiterhin in allen Teilmärkten auf einem hohen Niveau liegen.

4.2 Gesamtumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt der kreisfreien Stadt Fürth werden im Berichtsjahr 2024

1.161 Transaktionen
mit
rund **465 Mio. EUR Transaktionsvolumen**

umgesetzt. Die Anzahl der registrierten Verträge liegt um ca. 24 Prozent über dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ist mit rund 25 Prozent gestiegen.



Gesamtmarkt
Umsatzzahlen 2015 bis 2024

Umsatz	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023-2024
Anzahl	1.954	1.670	1.791	1.595	1.457	1.472	1.559	1.172	937	1.161	+ 24 %
Flächenumsatz [ha]	91,6	75,1	85,0	64,5	54,6	61,6	44,1	34,6	100,8	38,2	/ %
Geldumsatz [Mio. EUR]	556,9	726,3	569,5	561,7	548,0	597,7	722,7	558,7	371,6	464,7	+ 25 %

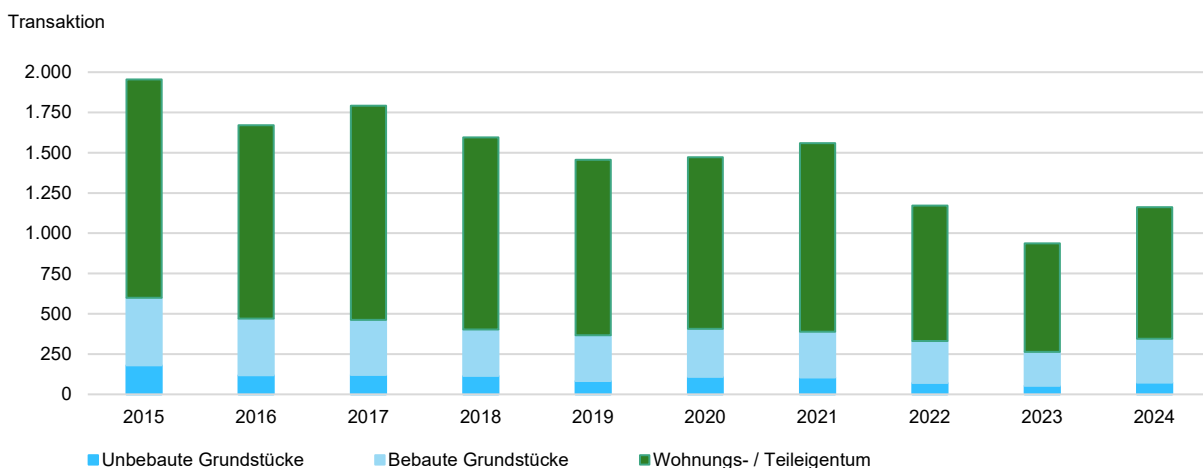
Mit Rückblick auf das Jahr 2015 sind die Transaktionen um rund 41 Prozent zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen liegt mit stark rückläufigen Vertragszahlen rund 17 Prozent unter dem des Jahres 2015.

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
/ keine Angabe
-- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

4.3 Transaktionen

Auf dem Fürther Grundstücksmarkt entsprechen die 1.161 beurkundeten Grundstücksgeschäfte (Kauf- und Tauschgeschäfte, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechte etc.) im Berichtsjahr 2024 einem Anstieg um rund 24 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Unter den 1.161 registrierten Verträgen sind 1.115 Kauffälle sowie 37 sonstige Verträge und 9 Zwangsversteigerungen.

Gesamtmarkt Transaktionen 2015 bis 2024

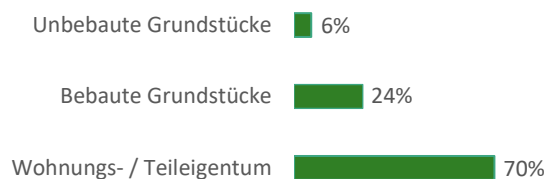


Gesamtmarkt Transaktionen 2015 bis 2024

Objektart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	180	119	121	115	83	108	104	71	54	72
Bebaute Grundstücke	419	351	341	287	285	298	285	261	210	274
<i>davon Erbbaurecht</i>	--	--	--	--	--	--	5	4	2	3
Wohnungs- / Teileigentum	1.355	1.200	1.329	1.193	1.089	1.066	1.170	840	673	815
<i>davon Erbbaurecht</i>	--	--	--	--	--	--	10	4	8	5
Insgesamt	1.954	1.670	1.791	1.595	1.457	1.472	1.559	1.172	937	1.161

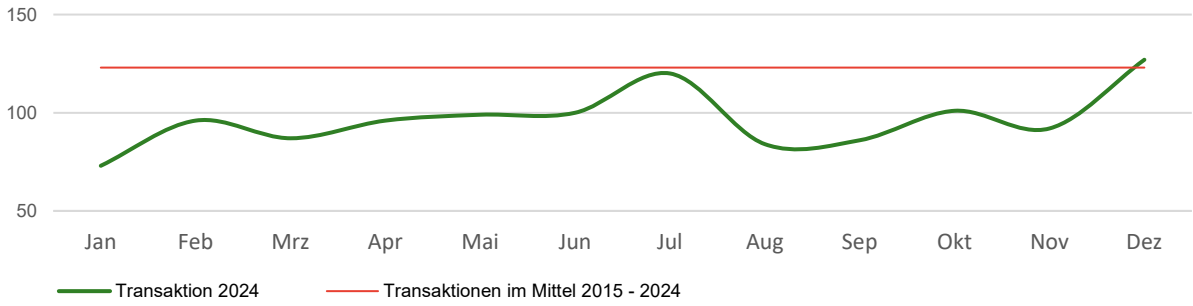
In allen Teilmärkten ist ein Anstieg der Transaktionen zu verzeichnen. Für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke liegt der Anstieg der Transaktionen bei rund 33 Prozent. Ähnlich ist der Anstieg im Teilmarkt der bebauten Grundstücke (rund 30 Prozent). Anders sieht es im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums aus. Hier wird im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs der Vertragszahlen um rund 21 Prozent verzeichnet. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums nimmt mit rund 70 Prozent den größten Marktanteil an Transaktionen im Stadtgebiet Fürth ein.

Gesamtmarkt Transaktionen in Prozent 2024



Gesamtmarkt
Transaktionen pro Monat

Transaktion

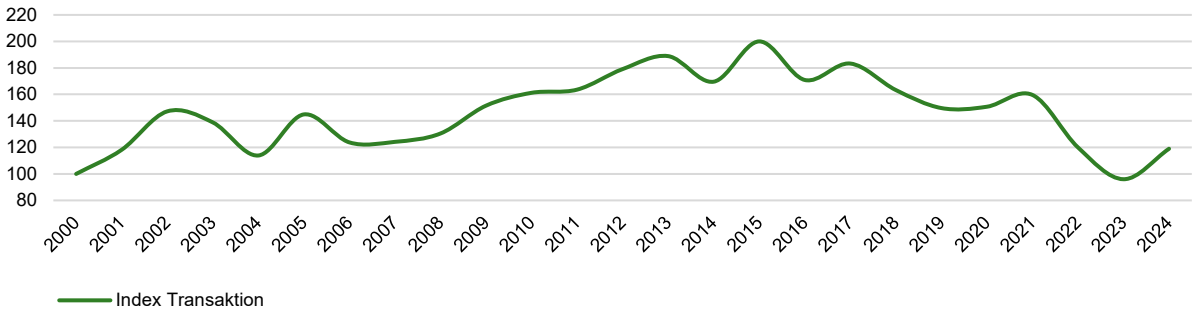


Gesamtmarkt
Transaktionen pro Monat 2024

Monat	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Anzahl	73	96	87	96	99	100	120	84	86	101	92	127

Gesamtmarkt
Indexreihe Transaktionen Basisjahr 2000 ≙ Indexwert 100

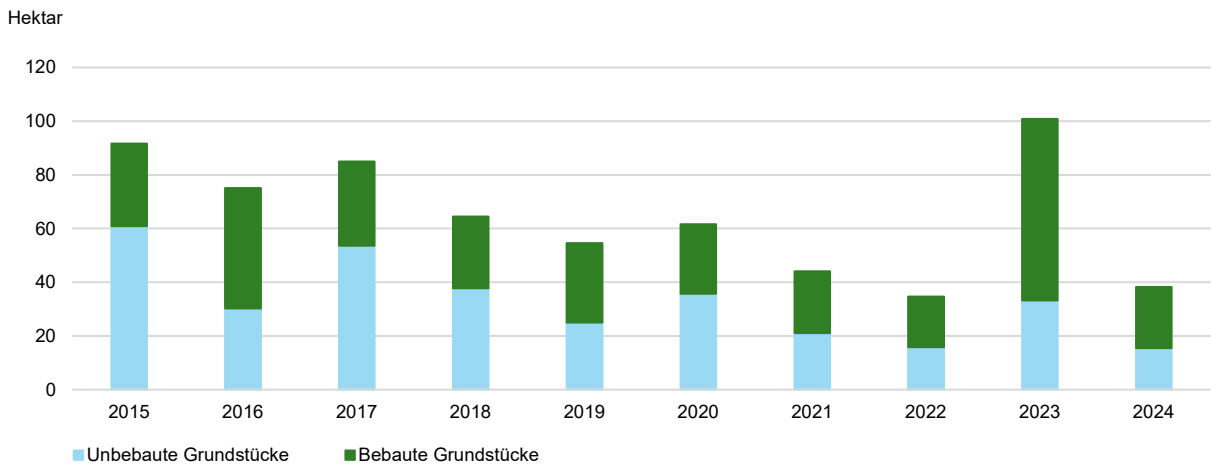
Indexwert



Gesamtmarkt
Indexreihe Transaktionen Basisjahr 2000 ≙ Indexwert 100

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	100	118	147	139	114	145	124	124	131	151	161	164	179	189	170	200	171	183	163	150	151	160	120	96	119

Gesamtmarkt
Flächenumsatz in Hektar 2015 bis 2024



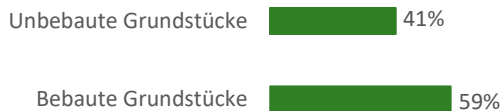
Gesamtmarkt
Flächenumsatz in Hektar 2015 bis 2024

Objektart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	60,9	30,2	53,6	37,7	25,0	35,7	21,1	15,8	33,2	15,5
Bebaute Grundstücke (ohne ETW)	30,7	44,9	31,4	26,8	29,6	25,9	23,0	18,8	67,6	22,7
<i>davon Erbbaurecht</i>	--	--	--	--	--	--	2,9	1,4	1,1	1,1
Insgesamt	91,6	75,1	85,0	64,5	54,6	61,6	44,1	34,6	100,8	38,2

Hinweis: Das Plus des Flächenumsatzes für das Jahr 2023 entstand bei den unbebauten wie auch bei den bebauten Grundstücken durch eine geringe Anzahl von großflächigen Verkäufen.

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 62 Prozent gesunken. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke liegt der Flächenumsatz bei 59 Prozent des Gesamtumsatzes. Geringer fällt der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken aus (41 Prozent).

Gesamtmarkt
Flächenumsatz in Prozent 2024

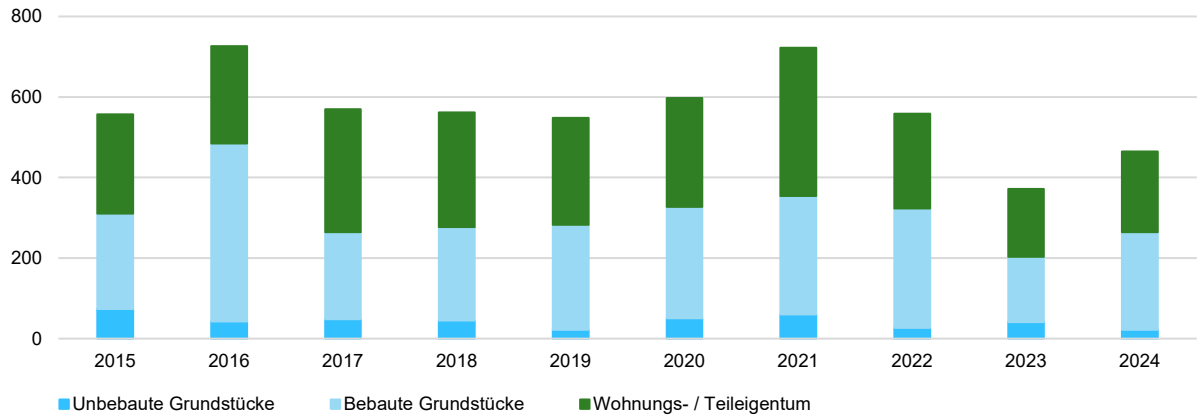


4.5 Geldumsatz

Gesamtmarkt

Geldumsatz in Mio. EUR 2015 bis 2024

Umsatz



Gesamtmarkt

Geldumsatz in Mio. EUR 2015 bis 2024

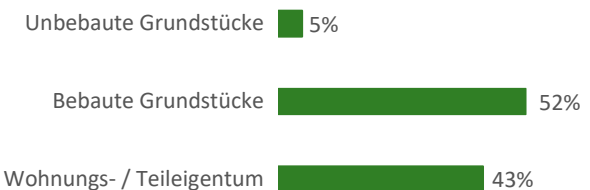
Objektart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	73,4	42,5	48,3	44,9	21,7	50,6	59,9	26,9	41,1	22,2
Bebaute Grundstücke	236,8	441,9	216,1	232,6	260,8	276,5	294,4	296,3	162,3	242,4
<i>davon Erbbaurecht</i>	--	--	--	--	--	--	41,8	2,4	1,2	1,6
Wohnungs- / Teileigentum	246,7	241,9	305,1	284,2	265,5	270,6	368,4	235,5	168,2	200,1
<i>davon Erbbaurecht</i>	--	--	--	--	--	--	2,1	0,6	1,8	0,8
Insgesamt	556,9	726,3	569,5	561,7	548,0	597,7	722,7	558,7	371,6	464,7

Der Geldumsatz für das Berichtsjahr 2024 ist um 25 Prozent zum Vorjahr gestiegen. Bei den bebauten Grundstücken ist ein Zuwachs von rund 49 Prozent zu verzeichnen. Geringer fiel der Anstieg mit rund 19 Prozent im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums aus. Einzig im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird ein Minus von rund 46 Prozent ermittelt.

Die unbebauten Grundstücke nehmen mit rund 5 Prozent den geringsten Anteil am Geldumsatz ein. Die bebauten Grundstücke (52 Prozent) und das Wohnungs- und Teileigentum (43 Prozent) teilen unter sich das verbleibende Geldvolumen auf.

Gesamtmarkt

Geldumsatz in Prozent 2024

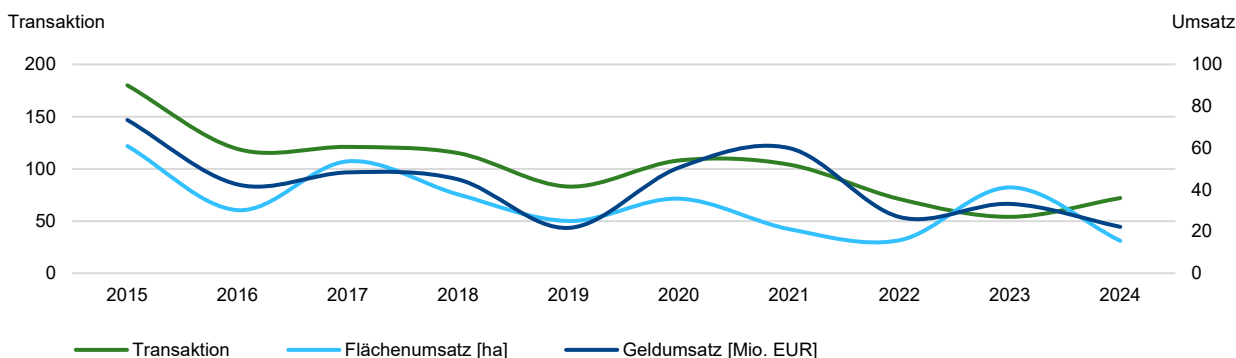


5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzzahlen

Unbebaute Grundstücke Umsatzzahlen 2024			
Objektart	Anzahl	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]
1. Individueller Wohnungsbau	15	1,02	7,53
1.1 Ein- und Zweifamilienhaus	12	0,91	6,84
1.2 Doppelhaushälfte	2	0,08	0,46
1.3 Reihenhaushälfte	1	0,03	0,23
2. Geschossbau	8	0,88	7,77
3. Gewerbebauland	3	1,29	5,37
4. Rohbau- / Bauerwartungsland	--	--	--
5. Begünstigtes Agrarland	--	--	--
6. Kleingärten	8	0,82	0,68
7. Flächen Land- und Forstwirtschaft	12	11,13	0,38
8. Sonstiges	26	0,38	0,42
Insgesamt	72	15,52	22,15

Unbebaute Grundstücke
Umsatzzahlen 2015 bis 2024



Unbebaute Grundstücke
Umsatzzahlen 2015 bis 2024

Umsatz	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023-2024
Anzahl	180	119	121	115	83	108	104	71	54	72	+ 33 %
Flächenumsatz [ha]	60,9	30,2	53,6	37,7	25,0	35,7	21,1	15,8	33,2	15,5	/ %
Geldumsatz [Mio. EUR]	73,4	42,5	48,3	44,9	21,7	50,6	59,9	26,9	41,1	22,2	- 46 %

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
 / keine Angabe
 -- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

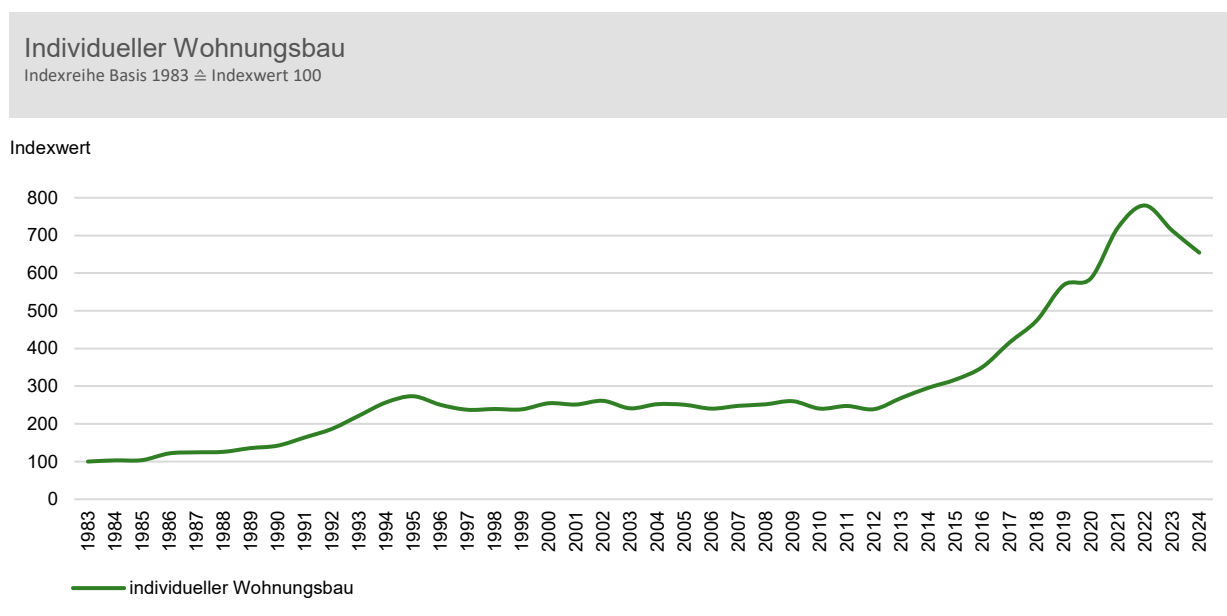
5.2 Baulandflächen – Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung der Kaufpreissammlung für das Jahr 2024 ergibt fünfzehn registrierte Transaktionen für den Bereich der baureifen beitragsfreien Grundstücke im **individuellen Wohnungsbau**. Die Bodenwerte liegen zwischen ca. 510 und ca. 1.350 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

5.2.1 Indexreihe

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Indexreihen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV. Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Die Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen sind auf einen Stichtag zu beziehen (§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Nachfolgend ist die Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau für das Gebiet der kreisfreien Stadt Fürth dargestellt.



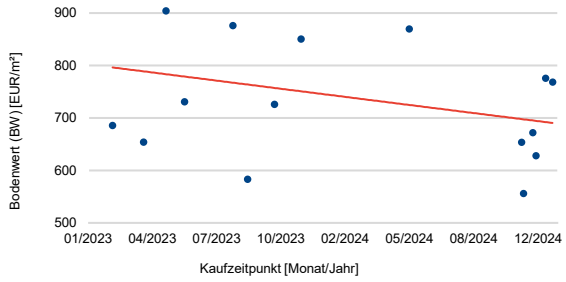
Die Preisentwicklung verläuft innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Hinweis: Im Berichtsjahr 2024 ist die Anzahl der Bodenwerte, die für die Ableitung der Indexreihe herangezogen werden, gering. Aus diesem Grund wurde der Betrachtungszeitraum auf das Jahr 2023 erweitert. Mittels der Regressionsanalyse erfolgt die Ableitung des Bodenwertes zum Stichtag.

Beschreibung der Stichprobe – Indexreihe
 Individueller Wohnungsbau

Stichtag	01.07.2024
Zeitraum der Betrachtung	01.01.2023 – 31.12.2024
Anzahl Kauffälle (2024)	7
Werte	Ausreißer bereinigt
Werte	Anpassung UK-Fläche
Merkmal / Kenngröße	Regression
Grundstückswert [EUR/m²]	708 (555 – 870)

Graphische Darstellung - BW vs. Kaufzeitpunkt
 Individueller Wohnungsbau 01.01.2023 – 31.12.2024



Indexreihe individueller Wohnungsbau
 Basisjahr 1983 ≙ Indexwert 100

Jahr	N	Median [EUR/m² F]	Index	Bezug Vorjahr	Jahr	N	Median [EUR/m² F]	Index	Bezug Vorjahr
1983	39	108	100		2004	58	273	252	+ 5 %
1984	71	112	103	+ 3 %	2005	59	271	251	- 1 %
1985	81	112	104	+ 1 %	2006	65	260	241	- 4 %
1986	93	132	122	+ 17 %	2007	39	268	248	+ 3 %
1987	89	135	125	+ 2 %	2008	49	273	252	+ 2 %
1988	89	136	126	+ 1 %	2009	56	282	260	+ 3 %
1989	136	147	136	+ 8 %	2010	45	260	241	- 8 %
1990	76	154	142	+ 5 %	2011	49	268	248	+ 3 %
1991	80	177	164	+ 15 %	2012	79	259	239	- 3 %
1992	67	202	187	+ 14 %	2013	53	291	269	- 12 %
1993	66	240	222	+ 19 %	2014	46	320	296	- 10 %
1994	51	278	257	+ 16 %	2015	52	343	317	- 7 %
1995	41	296	273	+ 6 %	2016	53	380	351	+ 11 %
1996	54	271	251	- 8 %	2017	20	450	416	+ 19 %
1997	52	257	238	- 5 %	2018	20	513	474	+ 14 %
1998	69	259	240	+ 1 %	2019	20	615	569	+ 20 %
1999	68	258	239	0 %	2020	19	634	586	+ 3 %
2000	40	276	255	+ 7 %	2021	24	780	721	+ 23 %
2001	46	272	251	- 1 %	2022	19	843	780	+ 8 %
2002	50	283	261	+ 4 %	2023	9	772	713	- 9 %
2003	43	261	241	- 8 %	2024	7	708	654	- 8 %

5.3 Baulandflächen – Geschossbau

Im **Geschossbau** werden acht Transaktion mit Bodenwerten zwischen ca. 580 und ca. 2.035 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche in der Kaufpreissammlung registriert.

Die Bodenwerte in diesem Marktsegment sind rund 5 Prozent rückläufig. Eine Indexreihe wird nicht veröffentlicht.

5.4 Baulandflächen – Gewerbe

Die Anzahl der Verkäufe von **gewerblichen Baugrundstücken** beläuft sich im Jahr 2024 auf drei Verträge. Die registrierten Bodenwerte liegen zwischen ca. 250 und ca. 780 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Weitere Auswertungen werden nicht vorgenommen.

5.5 Rohbauland und Bauerwartungsland

Für **Rohbauland** und **Bauerwartungsland** sind keine Transaktionen in der Kaufpreissammlung registriert.

5.6 Gemeinbedarfsflächen

Für **Flächen der Freizeit und Erholung** (z.B. Spielplatz) sowie für **Parkanlagen** etc. und für **Friedhofsflächen** werden Preise von rund 5 bis 10 Prozent des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (ebp) auf dem Grundstücksmarkt gezahlt.

Bei den **Sportflächen** kann man von einem Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen ausgehen. Bebaute Flächen (z.B. Vereinsheim) werden zwischen 30 und 40 Prozent des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (ebp) gehandelt; für unbebaute Flächen (z.B. Sportflächen) liegt der Betrag zwischen 5 und 10 Prozent.

5.7 Sonstige unbebaute Flächen

Kleingärten werden zwischen 30,00 bis 80,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt. Die Kaufpreisspanne wird um die Ausreißer bereinigt dargestellt.

Ausgleichsflächen (ohne ökologische Ausgleichsflächen) werden zu Kaufpreisen von 2 bis 5 Prozent des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (ebp) gehandelt.

***Hinweis:** Die prozentualen Angaben sowie die Angaben zu den Kleingärten beziehen sich auf Datenerhebungen zurückliegender Jahre.*

5.8 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird für **Ackerland** ein Kauffall registriert. Weitere Auswertungen werden nicht vorgenommen.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen können für **Grünland** neun Kauffälle ausgewertet werden. Der Geldumsatz liegt bei rund 126 Tsd. EUR mit einem Flächenumsatz von etwa 2,5 Hektar. Die Bodenwerte für Grünland liegen zwischen ca. 4,30 und 7,40 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche (Median 5,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche).

Im Bereich der **forstwirtschaftlichen Flächen** werden zwei Transaktionen in der Kaufpreissammlung registriert. Weitere Auswertungen werden nicht vorgenommen.

Hinweis: Die Kaufverträge zu forstwirtschaftlichen Flächen werden inklusive des Aufwuchses ausgewiesen. Es wird dabei nicht zwischen dem Wert des Waldbodens und dem Wert des aufstehenden Gehölzes unterschieden. In der nachfolgenden Tabelle enthält der Geldumsatz bei forstwirtschaftlichen Flächen den Anteil für den Aufwuchs.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft								
Umsatzzahlen 2018 bis 2024								
Objektart	Umsatz	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ackerland	Anzahl	12	6	7	4	5	5	1
	Flächenumsatz [ha]	11,1	10,7	18,3	3,5	6,3	5,7	/
	Geldumsatz [Mio. EUR]	2,3	1,5	3,4	1,0	1,4	0,8	/
Grünland	Anzahl	8	4	5	2	1	6	9
	Flächenumsatz [ha]	5,4	2,6	1,7	0,8	/	4,2	2,5
	Geldumsatz [Mio. EUR]	0,3	0,2	0,08	0,05	/	0,3	0,1
Forst	Anzahl	2	2	1	4	4	1	2
	Flächenumsatz [ha]	0,4	0,5	/	1,7	2,5	/	8,6
	Geldumsatz [Mio. EUR]	0,04	0,03	/	0,1	0,1	/	0,3
Sonstiges	Anzahl	2	--	1	2	--	--	--
	Flächenumsatz [ha]	0,4	--	/	2,0	--	--	--
	Geldumsatz [Mio. EUR]	0,05	--	/	0,5	--	--	--

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
 / keine Angabe
 -- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

5.9 Bodenrichtwerte

5.9.1 Definition

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.

Die Bodenrichtwerte werden nach § 196 BauGB und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung – BayGaV) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth zum Anfang eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl flächendeckend ermittelt.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, beitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen (auch Lasten nach den Grundsätzen der „Sozialgerechten Bodennutzung“) freie Grundstücke, die ohne wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bebaut werden können.

Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei angegeben und haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstadtgebieten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes (für das Richtwertgebiet – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – atypische Bebauung oder Nutzungsart, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, abweichender Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst, sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- und Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle selbst können weder aus der Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

5.9.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Fürth ermittelt und im Gremium beschlossen.

5.9.3 Bodenrichtwerte - Auskunft

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erteilt amtliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

Die amtlichen Bodenrichtwertauskünfte und die Bodenrichtwertkarte sind gemäß dem bayerischen Kostengesetz (KG) in Zusammenhang mit dem Kostenverzeichnis (KVz) gebührenpflichtig und können über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth beantragt werden.

Die Antragstellung kann per E-Mail unter Angaben der Rechnungsadresse und der Erklärung zur Gebührenübernahme an den [Gutachterausschuss](#)¹ erfolgen.

Weiter steht ein eFormular für den Antrag auf eine amtliche Bodenrichtwertauskunft im [BayernPortal](#)² zur Verfügung.

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte werden nicht erteilt.

Zu den üblichen Geschäftszeiten können die Bodenrichtwerte zum aktuellen Stichtag in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden.

Neben der Beantragung einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stehen die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2022 auch online über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS BAYERN zum gebührenpflichtigen Abruf bereit.

[BORIS BAYERN](#)³

Hinweis: Weitere Informationen zu den Auskünften können im Grundstücksmarktbericht der Rubrik Antragsformular sowie der Rubrik Leistungen des Gutachterausschusses entnommen werden.

¹ gutachterausschuss@fuerth.de

² www.bayernportal.de

³ www.boris-bayern.de

5.9.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Bauland im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** liegen im Stadtgebiet Fürth zwischen 470 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche und 1.200 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Für den Bereich des **mehrgeschossigen Wohnungsbaus** kann von Bodenrichtwerten zwischen 490 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche und 1.400 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche ausgegangen werden. Die **Geschäftslagen im Innenstadtbereich** weisen Bodenrichtwerte zwischen 1.000 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche und 2.400 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche aus. Das **gewerbliche Bauland** umfasst Bodenrichtwerte von 160 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche bis 400 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Quadratmeterpreis für baureife Grundstücke wird beitragsfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für **Ackerland** im Stadtgebiet Fürth liegen zwischen 13,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche und 40,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert für **Grünland** wird durch den Gutachterausschuss für den Bereich der kreisfreien Stadt Fürth mit 5,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Kaufverträge zu **forstwirtschaftlichen Flächen** werden inklusive des Aufwuchses ausgewiesen. Es wird dabei nicht zwischen dem Wert des Waldbodens und dem Wert des aufstehenden Gehölzes unterschieden. Der Wert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt im Median bei 4,50 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil am Wert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs entspricht rund 40 Prozent. Somit kann der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs mit 1,80 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt werden.

5.10 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth weist eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte aus:

- *Geschosswohnungsbau*

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgt nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV. Nebengebäude und Miteigentumsanteile an den zum Grundstück gehörenden Flächen werden nicht in die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) einbezogen.

5.11 Umrechnungskoeffizienten (UK)

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die gesetzliche Grundlage zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durch den Gutachterausschuss basiert auf dem § 193 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB).

5.11.1 Umrechnungskoeffizienten WGFZ

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth verwendet Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- *Geschosswohnungsbau*

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist nur im Geschosswohnungsbau statistisch gesichert.

Grundlage für die Ableitung bilden 73 Auswertungen von Verkäufen unbebauter Grundstücke (Geschosswohnbaufächen) aus den Jahren 2001 bis 2018 mit einer WGFZ von 0,5 bis 2,4. Die Daten werden zur Vergleichbarkeit konjunkturbedingt bereinigt. Mit der multiplen Regressionsanalyse werden folgende Abhängigkeiten ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau – WGFZ					
Umrechnungskoeffizienten					
WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,7	0,87	1,3	1,13	1,9	1,40
0,8	0,91	1,4	1,18	2,0	1,44
0,9	0,96	1,5	1,22	2,1	1,48
1,0	1,00	1,6	1,26	2,2	1,53
1,1	1,04	1,7	1,31	2,3	1,57
1,2	1,09	1,8	1,35		

Anwendungsbeispiel			
Umrechnungskoeffizienten WGFZ			
Parameter	Berechnung	WGFZ	Wert
Bodenrichtwert		1,2	1.180 EUR / m ²
Bewertungsgrundstück		1,8	? EUR / m ²
Umrechnungskoeffizient BRW		1,2	1,09
Umrechnungskoeffizient		1,8	1,35
Umgerechneter Bodenwert	$1.180 \text{ EUR / m}^2 \times 1,35 / 1,09 =$		rd. 1.460 EUR / m ²

5.11.2 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksfläche

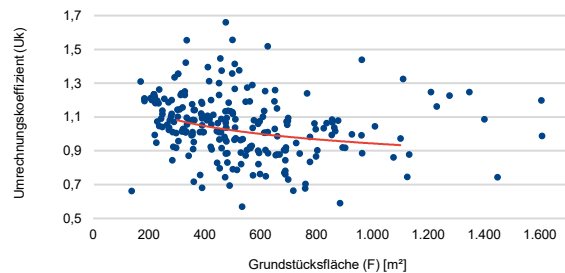
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth verwendet Umrechnungskoeffizienten für die Flächengröße der Grundstücke für folgende der Nutzungsart entsprechende Bodenrichtwerte:

- *individueller Wohnungsbau*

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist nur für den individuellen Wohnungsbau und für die angegebenen Flächen statistisch gesichert.

Grundlage für die Ableitung bilden 194 Auswertungen von Verkäufen unbebauter Grundstücke (individueller Wohnungsbau) aus den Jahren 2012 bis 2022 mit einer Grundstücksfläche von 300 m² bis 1.150 m². Die Daten werden zur Vergleichbarkeit konjunkturbedingt bereinigt. Mit der multiplen linearen Regressionsanalyse werden folgende Abhängigkeiten ermittelt.

Graphische Darstellung - UK vs. Grundstücksfläche
Umrechnungskoeffizienten Grundstücksfläche



Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche

$$= 2,0624 \times (\text{Grundstücksfläche m}^2)^{-0,113}$$

Umrechnungskoeffizienten individueller Wohnungsbau – Grundstücksfläche
Umrechnungskoeffizienten

Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	UK
300	1,08	600	1,00	900	0,96
350	1,06	650	0,99	950	0,95
400	1,05	700	0,98	1.000	0,94
450	1,03	750	0,98	1.050	0,94
500	1,02	800	0,97	1.100	0,93
550	1,01	850	0,96	1.150	0,93

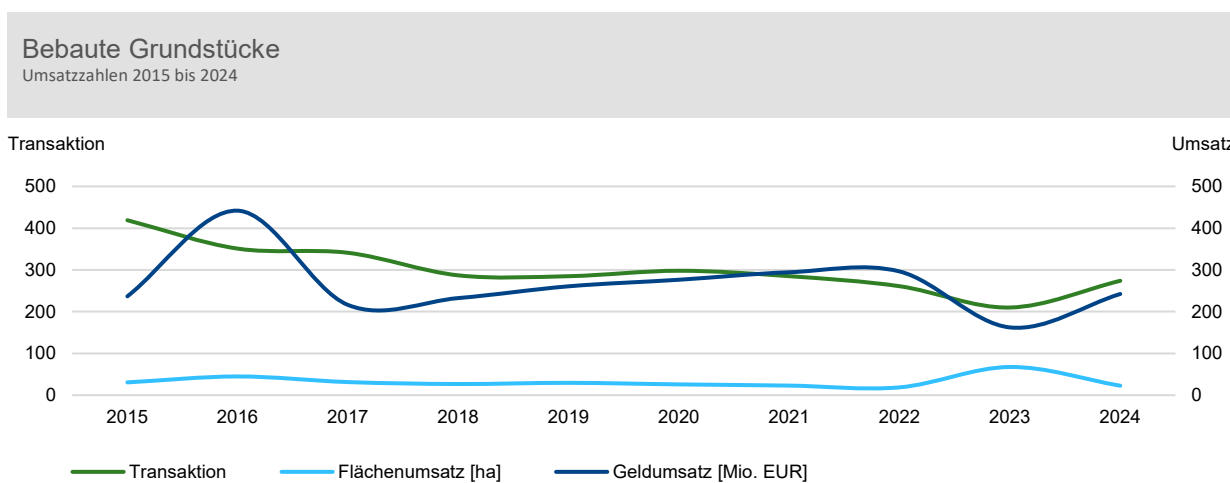
Anwendungsbeispiel
Umrechnungskoeffizienten Grundstücksfläche

Parameter	Berechnung	Fläche [m ²]	Wert
Bodenrichtwert		500	710 EUR / m ²
Bewertungsgrundstück		950	? EUR / m ²
Umrechnungskoeffizient BRW		500	1,02
Umrechnungskoeffizient		950	0,95
Umgerechneter Bodenwert	710 EUR/m ² x 0,95 / 1,02 =		rd. 661 EUR / m ²

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatzzahlen

Bebaute Grundstücke Umsatzzahlen 2024			
Objektart	N	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]
1. Ein- und Zweifamilienhäuser	182	8,83	88,89
1.1 Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	70	5,71	39,81
1.2 Doppelhaushälfte	32	1,06	13,83
1.3 Reihenhaus / Reihenendhaus	80	2,06	35,25
2. Geschosswohnungsbauten	65	3,71	94,88
2.1 Dreifamilienhaus	7	0,41	3,02
2.2 Mehrfamilienhaus (4 WE bis 6 WE; gewerblicher Mietanteil < 20 %)	17	0,67	11,86
2.3 Mehrfamilienhaus (mehr als 6 WE; gewerblicher Mietanteil < 20 %)	32	2,11	73,78
2.4 Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 20 % bis 80 %)	9	0,52	6,22
3. Wirtschaftsimmobilien	27	10,17	58,66
3.1 Büro- und Geschäftshaus	7	0,95	9,53
3.2 Gastronomie / Hotel / Einkaufsmarkt	4	4,77	36,09
3.3 Gewerbebetrieb	9	4,21	12,47
3.4 Sonstiges	7	0,24	0,57
Insgesamt	274	22,71	242,43



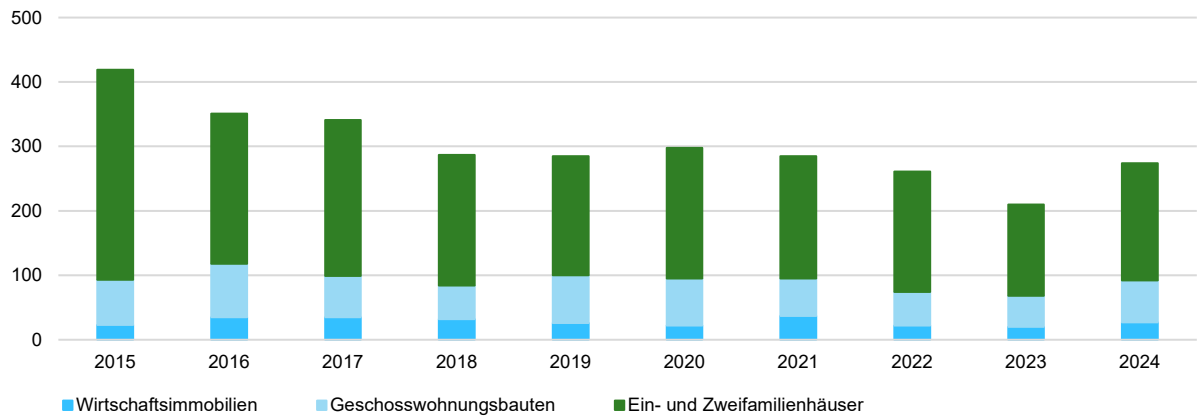
Bebaute Grundstücke Umsatzzahlen 2015 bis 2024											
Umsatz	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023-2024
Anzahl	419	351	341	287	285	298	285	261	210	274	+ 30 %
Flächenumsatz [ha]	30,7	44,9	31,4	26,8	29,6	25,9	23,0	18,8	67,6	22,7	/ %
Geldumsatz [Mio. EUR]	236,8	441,9	216,1	232,6	260,8	276,5	294,4	296,3	162,3	242,4	+ 49 %

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
 / keine Angabe
 -- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

Bebaute Grundstücke

Transaktionen 2015 bis 2024

Transaktion



Bebaute Grundstücke

Transaktionen 2015 bis 2024

Objektart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser	326	233	242	203	185	203	190	187	142	182
Geschosswohnungsbauten	70	83	64	52	74	73	58	52	48	65
Wirtschaftsimmobilien	23	35	35	32	26	22	37	22	20	27
Insgesamt	419	351	341	287	285	298	285	261	210	274

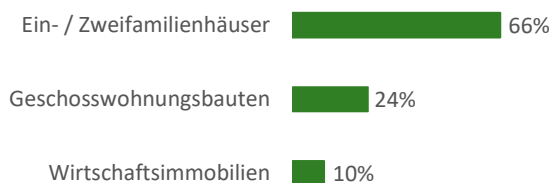
Hinweis: Unter der Objektart „Geschosswohnungsbauten“ werden Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit einem geringen gewerblichen Mietanteil sowie Wohn- und Geschäftshäuser zusammengefasst. Der Begriff „Wirtschaftsimmobilien“ bezieht sich auf Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Einkaufsmärkte, Gastronomie sowie Gewerbebetriebe.

Im Berichtsjahr 2024 werden 182 Objekte der Ein- und Zweifamilienhäuser, 65 Objekte im Bereich der Geschosswohnungsbauten sowie 27 Objekte der Wirtschaftsimmobilien veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Plus von rund 30 Prozent. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Zuwachs rund 28 Prozent. Ähnlich sieht es bei den Geschosswohnungsbauten und bei den Wirtschaftsimmobilien aus. Der Zuwachs der Transaktion ist in diesen Marktsegmenten mit rund 35 Prozent ermittelt.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen mit rund 66 Prozent den größten Marktanteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Gefolgt werden diese von den Geschosswohnungsbauten mit rund 24 Prozent und den Wirtschaftsimmobilien mit rund 10 Prozent.

Bebaute Grundstücke

Transaktionen in Prozent 2024



6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Umsatzzahlen

Im Berichtsjahr 2024 werden rund 182 Transaktionen aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kaufpreissammlung erfasst. Darunter sind 3 Neubauobjekte und 179 Bestandsobjekte. Im Vergleich zum Vorjahr wird ein Zuwachs der Vertragszahlen um rund 28 Prozent verzeichnet. Der Geldumsatz hat sich im Gegensatz zum Vorjahr um 20 Prozent erhöht.

Ein- und Zweifamilienhäuser										
Umsatzzahlen 2017 bis 2024										
Objektart	Umsatz	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023 – 2024
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	Anzahl	99	69	76	65	67	60	45	70	
	<i>davon Neubau</i>	5	1	1	1	--	--	--	--	
	Flächenumsatz [ha]	8,8	8,4	13,4	4,5	4,3	4,3	3,2	5,7	
	Geldumsatz [Mio. EUR]	41,6	50,0	64,8	37,7	39,2	37,2	24,9	39,8	
Doppelhaushälfte	Anzahl	43	50	43	58	60	28	30	32	
	<i>davon Neubau</i>	12	15	6	1	3	2	--	--	
	Flächenumsatz [ha]	1,9	2,1	1,7	2,4	2,6	1,1	1,0	1,0	
	Geldumsatz [Mio. EUR]	18,2	23,1	17,9	23,9	29,0	17,7	15,0	13,8	
Reihenendhaus	Anzahl	45	36	27	34	24	42	32	31	
	<i>davon Neubau</i>	15	6	9	6	--	15	3	3	
	Flächenumsatz [ha]	1,0	1,2	0,9	1,0	0,8	1,2	1,1	1,0	
	Geldumsatz [Mio. EUR]	17,0	13,1	13,5	16,2	10,6	24,6	17,1	13,9	
Reihenmittelhaus	Anzahl	55	48	39	46	39	57	35	49	
	<i>davon Neubau</i>	15	12	6	6	--	18	4	--	
	Flächenumsatz [ha]	1,0	1,2	0,9	1,0	1,0	1,1	0,8	1,1	
	Geldumsatz [Mio. EUR]	19,0	17,5	15,4	19,2	16,9	30,2	16,8	21,4	
Insgesamt	Anzahl	242	203	185	203	190	187	142	182	+ 28 %
	<i>davon Neubau</i>	47	34	22	14	3	35	7	3	
	Flächenumsatz [ha]	12,7	12,9	16,9	8,9	8,7	7,6	6,1	8,8	+ 44 %
	Geldumsatz [Mio. EUR]	95,8	103,7	111,5	97,0	95,7	109,7	73,8	88,9	+ 20 %

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
 / keine Angabe
 -- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

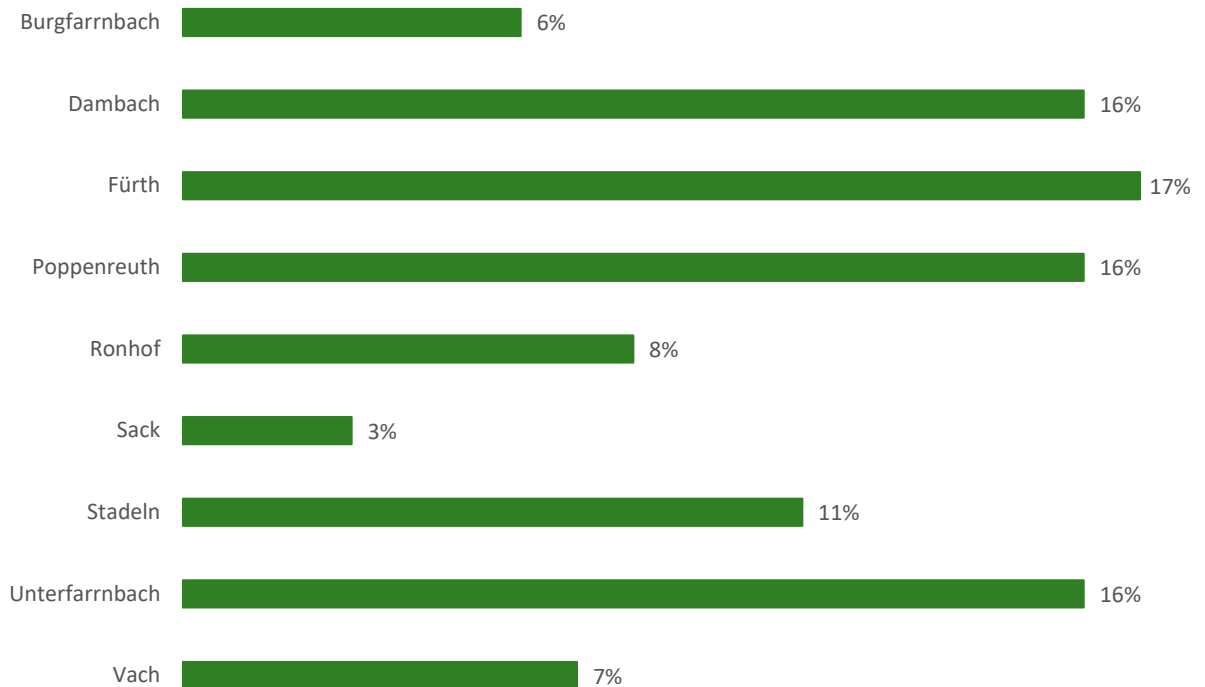
Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatzzahlen nach Gemarkung 2024

Gemarkung	Anzahl	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]
Burgfarnbach	14	0,42	5,45
Dambach	24	1,73	14,37
Fürth	31	1,45	15,08
Poppenreuth	25	0,93	13,97
Ronhof	14	0,72	6,89
Sack	7	0,33	2,74
Stadeln	24	1,27	9,93
Unterfarnbach	31	1,37	14,49
Vach	12	0,61	5,97

Ein- und Zweifamilienhäuser

Transaktionen nach Gemarkung in Prozent 2024



6.2.2 Preisentwicklung

Für das Berichtsjahr 2024 wird im Bereich der Bestandsimmobilien der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Rückgang der durchschnittlichen Wohnflächenpreise um rund 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ermittelt. Über das Neubausegment der Ein- und Zweifamilienhäuser kann auf Grund der geringen Datenlage für das Berichtsjahr 2024 keine statistisch gesicherte Aussage getroffen werden.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisentwicklungen der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestandsegment sowie im Neubausegment. Die **Orientierungswerte** werden konjunkturbedingt bereinigt.

Bei den ausgewiesenen Orientierungswerten handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren. Die Orientierungswerte geben lediglich einen Überblick über die Wertverhältnisse auf dem Fürther Grundstücksmarkt. Ohne genaue Kenntnis des zu bewertenden Objektes sind diese nicht geeignet, den Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB zu ermitteln. Es wird nur eine Tendenz wiedergegeben. Die Orientierungswerte werden inklusive der Anteile für Garagen, Stellplätze und sonstiger Nebenflächen (Wegeflächen, Garagenhöfe etc.) ausgewiesen.

Ein- und Zweifamilienhaus freistehend							
Orientierungswert 2024							
Objektart	Baujahr	N	Ø WF / F	Wert	Minimalwert	Maximalwert	Median
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend Grundstücksfläche 400 m ² - 1000 m ²	1950 – 1969	11	Ø WF 125 m ² Ø F 590 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	345.000	480.000	460.000
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.395	5.260	3.780
	1970 – 1989	12	Ø WF 165 m ² Ø F 630 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	330.000	985.000	575.000
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	1.835	5.780	3.670
	1990 – 2009	4	Ø WF 160 m ² Ø F 450 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	530.000	690.000	(608.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.775	6.045	(4.150)
	ab 2010 (ohne Neubau)	2	Ø WF 140 m ² Ø F 440 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	/	/	(815.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	/	/	(5.790)
	Neubau			ohne Angabe WF [EUR]	--	--	--
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	--	--	--

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
/ keine Angabe
-- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus

Orientierungswert 2024

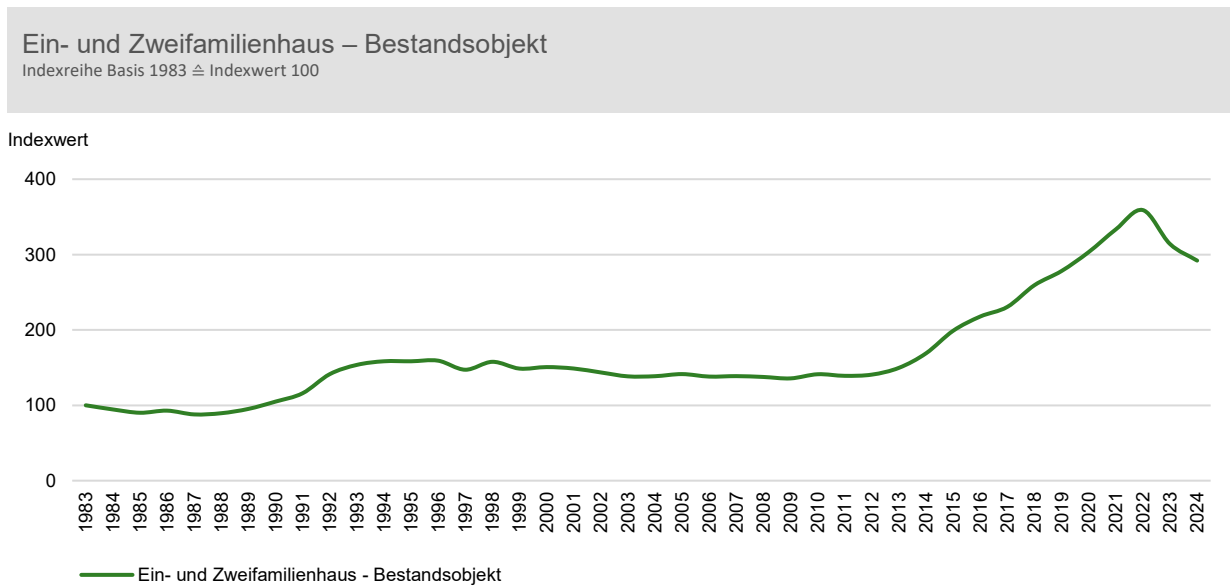
Objektart	Baujahr	N	Ø WF / F	Wert	Minimalwert	Maximalwert	Median
Doppelhaushälfte Grundstücksfläche 250 m ² - 500 m ²	1950 – 1969	8	Ø WF 110 m ² Ø F 380 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	290.000	410.000	(350.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.450	4.150	(3.085)
	1970 – 1989	8	Ø WF 130 m ² Ø F 305 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	330.000	505.000	(430.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.570	3.790	(3.600)
	1990 – 2009	9	Ø WF 130 m ² Ø F 320 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	305.000	660.000	(575.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.245	5.240	(4.105)
ab 2010 (ohne Neubau)	--	--	ohne Angabe WF [EUR]	--	--	--	
			mit Angabe WF [EUR/m ²]	--	--	--	
Neubau	--	--	ohne Angabe WF [EUR]	--	--	--	
			mit Angabe WF [EUR/m ²]	--	--	--	
Reihenendhaus Grundstücksfläche 250 m ² - 500 m ²	1950 – 1969	7	Ø WF 125 m ² Ø F 390 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	290.500	480.000	(460.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.795	4.325	(3.525)
	1970 – 1989	10	Ø WF 125 m ² Ø F 360 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	385.000	540.000	465.000
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	3.070	4.580	3.660
	1990 – 2009	--	--	ohne Angabe WF [EUR]	--	--	--
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	--	--	--
ab 2010 (ohne Neubau)	1	/	ohne Angabe WF [EUR]	/	/	/	
			mit Angabe WF [EUR/m ²]	/	/	/	
Neubau	2	Ø WF 120 m ² Ø F 230 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	/	/	(710.000)	
			mit Angabe WF [EUR/m ²]	/	/	(5.885)	
Reihenmittelhaus Grundstücksfläche 100 m ² - 300 m ²	1950 – 1969	12	Ø WF 115 m ² Ø F 250 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	240.500	465.000	395.000
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.850	4.625	3.370
	1970 – 1989	13	Ø WF 130 m ² Ø F 235 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	335.000	515.000	465.000
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	2.685	4.165	3.455
	1990 – 2009	7	Ø WF 110 m ² Ø F 165 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	390.000	575.000	(520.000)
				mit Angabe WF [EUR/m ²]	4.160	5.175	(4.365)
ab 2010 (ohne Neubau)	3	Ø WF 115 m ² Ø F 180 m ²	ohne Angabe WF [EUR]	635.000	715.000	(655.000)	
			mit Angabe WF [EUR/m ²]	4.770	5.475	(5.365)	
Neubau	--	--	ohne Angabe WF [EUR]	--	--	--	
			mit Angabe WF [EUR/m ²]	--	--	--	

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
/ keine Angabe
-- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

6.2.3 Indexreihe

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Indexreihen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV. Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Die Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen sind auf einen Stichtag zu beziehen (§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Nachfolgend ist die Indexreihe der Bestandsobjekte der Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich der kreisfreien Stadt Fürth dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 1983, welches dem Basiswert 100 entspricht.



Die Preisentwicklung verläuft innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

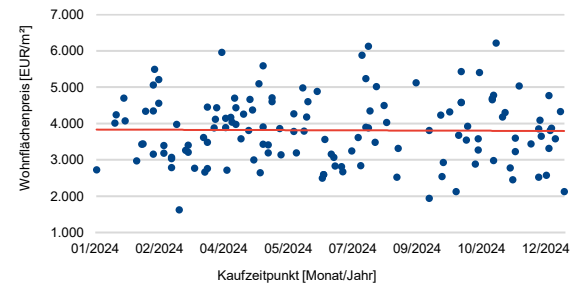
Beschreibung der Stichprobe – Indexreihe

Ein- und Zweifamilienhaus – Bestandsobjekt

Stichtag	01.07.2024
Zeitraum der Betrachtung	01.01.2024 – 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	135
Werte	Ausreißer bereinigt
Merkmal / Kenngröße	Median
Wohnflächenwert [EUR/m ²]	3.813 (1.630 – 6.220)

Graphische Darstellung - WFPPreis vs. Kaufzeitpunkt

Ein- und Zweifamilienhaus – Bestandsobjekt 2024



Indexreihe Ein- und Zweifamilienhaus – Bestandsobjekt

Basisjahr 1983 $\hat{=}$ Indexwert 100

Jahr	N	Median [EUR/m ² WF]	Index	Bezug Vorjahr	Jahr	N	Median [EUR/m ² WF]	Index	Bezug Vorjahr
1983	--	1.307	100		2004	--	1.812	139	+ 1 %
1984	--	1.235	95	- 5 %	2005	--	1.848	141	+ 1 %
1985	--	1.177	90	- 5 %	2006	--	1.805	138	- 2 %
1986	--	1.214	93	+ 3 %	2007	--	1.813	139	+ 1 %
1987	--	1.149	88	- 5 %	2008	--	1.799	138	- 1 %
1988	--	1.169	90	+ 2 %	2009	--	1.774	136	- 1 %
1989	--	1.244	95	+ 6 %	2010	--	1.845	141	+ 4 %
1990	--	1.371	105	+ 11 %	2011	--	1.818	139	- 1 %
1991	--	1.516	116	+ 10 %	2012	--	1.839	141	+ 1 %
1992	--	1.847	141	+ 22 %	2013	--	1.956	150	+ 6 %
1993	--	2.007	154	+ 9 %	2014	179	2.209	169	+ 13 %
1994	--	2.070	158	+ 3 %	2015	247	2.600	199	+ 18 %
1995	--	2.070	158	0 %	2016	195	2.847	218	+ 10 %
1996	--	2.081	159	+ 1 %	2017	194	3.014	231	+ 6 %
1997	--	1.924	147	- 8 %	2018	168	3.390	259	+ 13 %
1998	--	2.022	158	+ 7 %	2019	140	3.636	278	+ 7 %
1999	--	1.944	149	- 6 %	2020	189	3.964	303	+ 9 %
2000	--	1.970	151	+ 1 %	2021	108	4.358	333	+ 10 %
2001	--	1.945	149	- 1 %	2022	107	4.698	359	+ 8 %
2002	--	1.877	144	- 3 %	2023	79	4.107	314	- 13 %
2003	--	1.809	138	- 4 %	2024	135	3.813	292	- 7 %

6.3 Geschosswohnungsbauten

Im Berichtsjahr 2024 werden insgesamt 65 Renditeobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 95 Mio. EUR veräußert. Aufgrund verschiedener Merkmale, wie Wohnlage, Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksfläche, liegen die Kaufpreise in einer gewissen Spanne. Die aufgeführten Werte geben einen Überblick über das gesamte Berichtsjahr 2024 und werden nicht konjunkturbedingt bereinigt dargestellt.

Geschosswohnungsbauten Kaufpreisspanne 2024						
Objektart	N	Ø WF/NF/F	Wert	Minimalwert	Maximalwert	Median
Dreifamilienhaus	5	Ø WF 245 m ² Ø F 535 m ²	ohne Angabe WF/NF [EUR]	340.000	630.000	(500.000)
			mit Angabe WF/NF [EUR/m ²]	1.620	2.380	(1.960)
Mehrfamilienhaus (4 WE bis 6 WE)	12	Ø WF 335 m ² Ø F 370 m ²	ohne Angabe WF/NF [EUR]	325.000	1.600.000	730.000
			mit Angabe WF/NF [EUR/m ²]	1.000	3.085	1.880
Mehrfamilienhaus (mehr als 6 WE)	26	Ø WF 705 m ² Ø F 565 m ²	ohne Angabe WF/NF [EUR]	360.000	3.000.000	1.300.000
			mit Angabe WF/NF [EUR/m ²]	655	2.850	1.665
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 20 bis 80 %)	6	Ø WF 310 m ² Ø NF 180 m ² Ø F 700 m ²	ohne Angabe WF/NF [EUR]	395.000	1.250.000	(830.000)
			mit Angabe WF/NF [EUR/m ²]	1.405	2.055	(1.635)

6.4 Wirtschaftsimmobilien

Für Wirtschaftsimmobilien werden im Jahr 2024 insgesamt 27 Transaktionen registriert. Der Umsatz beträgt rund 59 Mio. EUR. Aufgrund verschiedener Merkmale, wie Lage, Baujahr, Nutzfläche und Grundstücksfläche, liegen die Kaufpreise in einer gewissen Spanne.

Wirtschaftsimmobilien Kaufpreisspanne 2024				
Objektart	N	Minimalwert [EUR]	Maximalwert [EUR]	Median [EUR]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshaus	2	/	/	(1.550.000)
Einkaufsmarkt / Hotel / Gaststätte	4	790.000	18.500.000	(8.400.000)
Gewerbebetrieb	7	300.000	3.400.000	(1.482.500)

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2024 werden sechs Transaktionen zu Einzelgaragen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Ausweisung der Grundstücksflächen erfolgt incl. des Miteigentumsanteils am Garagenhof.

Garagengebäude Kaufpreisspanne 2024					
Objektart	N	Ø F [m ²]	Minimalwert [EUR]	Maximalwert [EUR]	Median [EUR]
Einzelgaragen	4	35	6.000	22.500	(14.500)

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
/ keine Angabe
-- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

7. Wohnungseigentum und Teileigentum

Laut dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) kann an Wohnungen in einem Gebäude das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum § 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz

- *Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.*

Teileigentum § 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz

- *Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.*
- *z.B. gewerblich genutzte Räume*

Gemeinschaftliches Eigentum § 1 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz

- *Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des Gesetzes sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.*
- *z. B. Treppenhaus, Aufzug, allgemeine Flure etc.*

Sondernutzungsrecht § 5 Abs. 4 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz

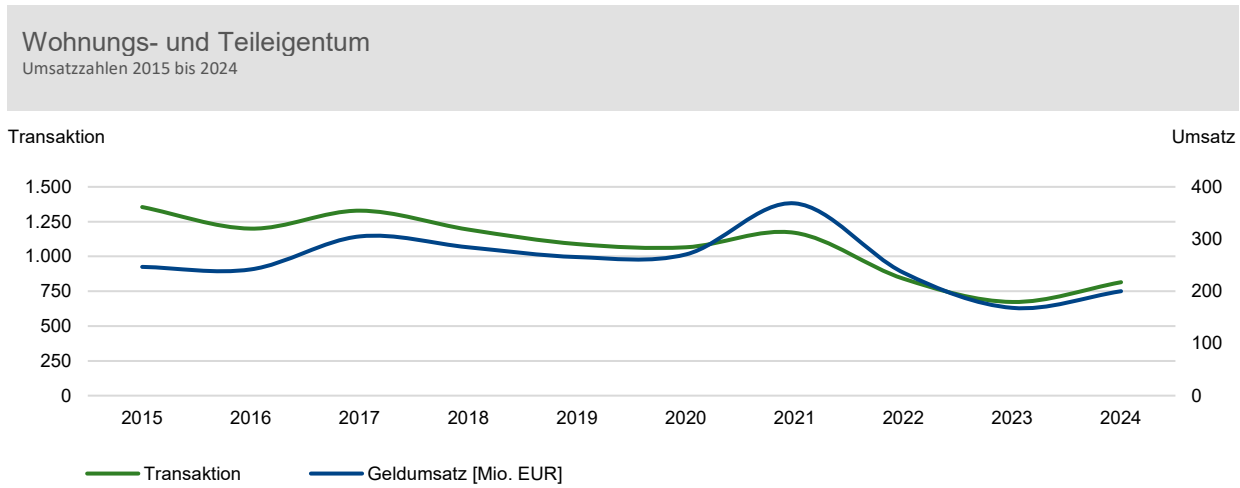
- *Das Sondernutzungsrecht ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Sondernutzungsrechte werden in der Regel an Gegenständen begründet, an denen die Begründung von Sondereigentum nicht möglich ist. Der Wohnungseigentümer, der ein Sondernutzungsrecht innehat, kann dadurch ähnlich gestellt werden, als hätte er Sondereigentum an dem Gegenstand.*
- *z.B. offene Stellplätze, Gartenanteil etc.*

Im Berichtsjahr 2024 werden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum rund 815 Verkäufe (incl. Versteigerungen, Tauschvorgängen und Erbbaurechten etc.) in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Der Teilmarkt des Wohnungseigentums wird in die Marktsegmente Neubauobjekt (Erstkauf) und Bestandsobjekt (Wiederverkauf / Umwandlung) untergliedert. Der Begriff **Umwandlung** entstand aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. Als **Neubau** werden neu erstellte Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums in den letzten drei Jahren verkauft wurden, bezeichnet. **Wiederverkäufe** sind Wohnungen, die in der Rechtsform Wohnungseigentum zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

Die in der Kaufpreissammlung geführten Angaben zu den Wohnflächen basieren größtenteils auf den Wohnflächenberechnungen der Bauakten. Die Einzelpreise von mitverkauften Garagen oder sonstigen Pkw-Stellplätzen wurden bei den Auswertungen der Verträge vom Gesamtkaufpreis abgezogen und sind nicht in den Wohnflächenpreisen enthalten. Gesonderte Angaben zu Einzelpreisen von Garagen und sonstigen Pkw-Stellplätzen können im Grundstücksmarktbericht der Rubrik Stellplatzflächen entnommen werden.

7.1 Umsatzzahlen

Wohnungs- und Teileigentum Umsatzzahlen 2024		
Objektart	Anzahl	Geldumsatz [Mio. EUR]
1. Wohnungseigentum	743	183,57
1.1 Neubaubjekt - Erstkauf	69	33,27
1.2 Bestandsobjekt - Wiederverkauf	647	142,22
1.3 Bestandsobjekt - Erstkauf nach Umwandlung	27	8,08
2. Teileigentum	55	8,03
2.1 Gewerbliches Teileigentum	22	7,34
2.2 Kellerräume	5	0,04
2.3 Stellplätze	28	0,65
3. Sonstiges (z. B. Eigenheime im Wohnungseigentum)	17	8,49
Insgesamt	815	200,09



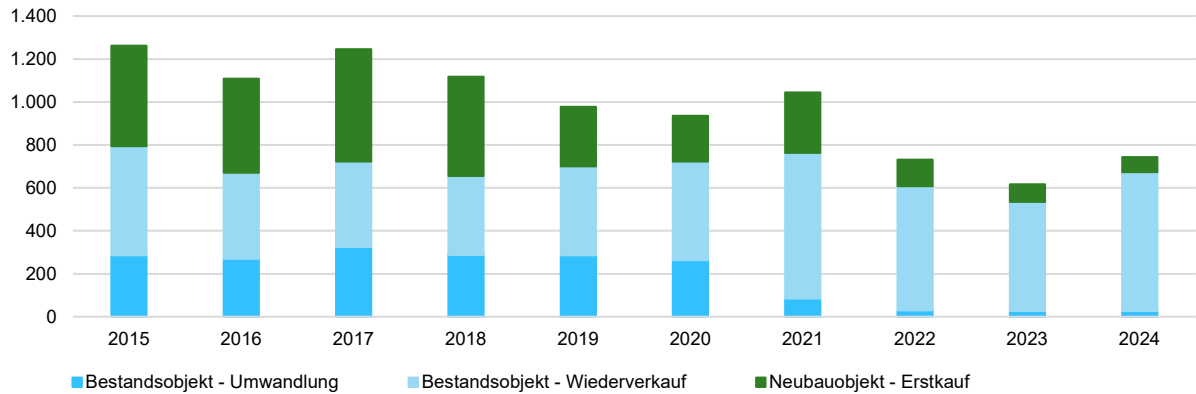
Wohnungs- und Teileigentum Umsatzzahlen 2015 bis 2024											
Umsatz	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023-2024
Transaktion	1.355	1.200	1.329	1.193	1.089	1.066	1.170	840	673	815	+ 21 %
Geldumsatz [Mio. EUR]	246,7	241,9	305,1	284,2	265,5	270,6	368,4	235,5	168,2	200,1	+ 19 %

7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Umsatzzahlen

Wohnungseigentum Transaktionen 2015 bis 2024

Transaktion



Wohnungseigentum Transaktionen 2015 bis 2024

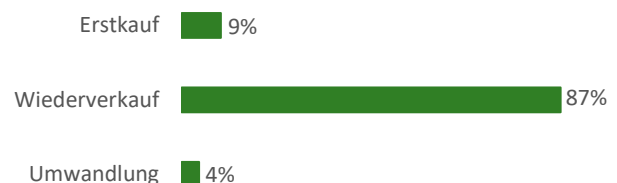
Marktsegment	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubauobjekt	468	438	523	462	277	214	282	124	81	69
Bestandsobjekt	794	671	723	656	700	722	763	607	535	674
<i>davon Umwandlung*</i>	286	270	325	288	286	264	84	30	26	27
Insgesamt	1.262	1.109	1.246	1.118	977	936	1.045	731	616	743

*Seit dem 01.01.2021 besteht das Marktsegment Umwandlungen nur aus den Erstkäufen nach der Umwandlung.

Im Gesamtmarkt des Wohnungseigentums ist ein Zuwachs der Transaktionen von rund 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei den Bestandsobjekten des Wohnungseigentums wird ein Plus der Vertragszahlen von rund 26 Prozent ermittelt. Im Gegensatz dazu sind die Vertragszahlen der Neubauobjekte weiter rückläufig mit einem Minus von rund 15 Prozent.

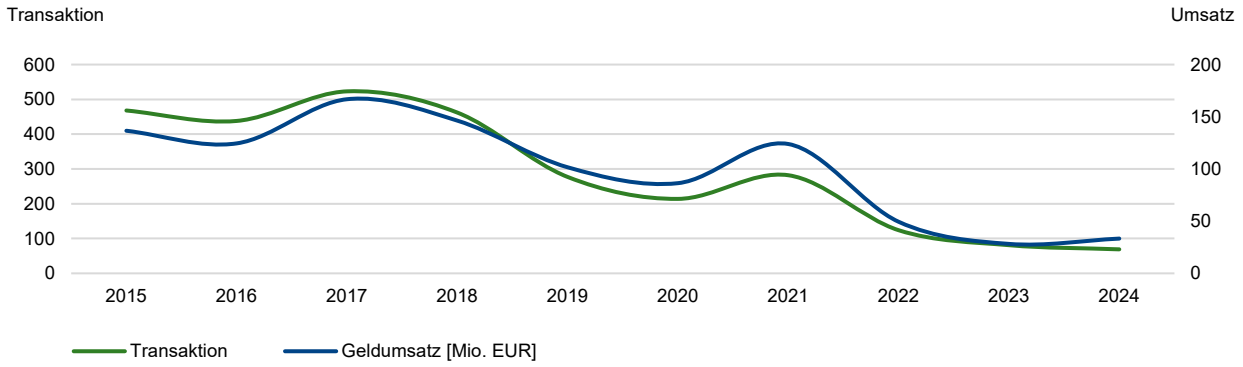
Das Marktsegment Wiederverkauf nimmt mit rund 87 Prozent den größten Marktanteil an den Transaktionen ein. Gefolgt wird dieses von den Erstkäufen mit rund 9 Prozent und den Umwandlungen mit rund 4 Prozent.

Wohnungseigentum Transaktionen in Prozent 2024



Wohnungseigentum – Neubauobjekt

Umsatzzahlen 2015 bis 2024



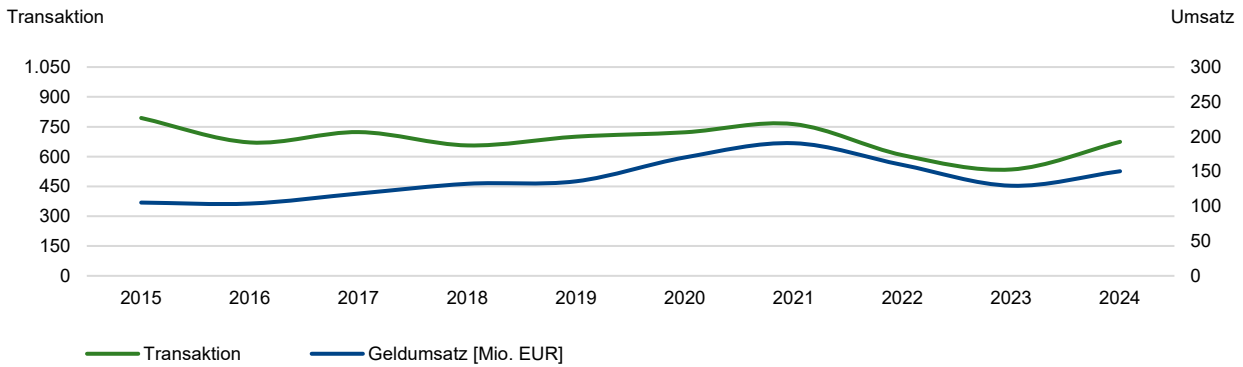
Wohnungseigentum – Neubauobjekt

Umsatzzahlen 2015 bis 2024

Umsatz	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023-2024
Anzahl	468	438	523	462	277	214	282	124	81	69	- 15 %
Geldumsatz [Mio. EUR]	136,6	124,5	166,8	146,3	101,6	81,6	123,9	49,4	28,2	33,3	+ 18 %

Wohnungseigentum – Bestandsobjekt

Umsatzzahlen 2015 bis 2024



Wohnungseigentum – Bestandsobjekt

Umsatzzahlen 2015 bis 2024

Umsatz	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023-2024
Anzahl	794	671	723	656	700	722	763	607	535	674	+ 26 %
Geldumsatz [Mio. EUR]	105,3	103,9	118,3	132,3	135,9	170,2	190,6	159,4	129,5	150,3	+ 16 %

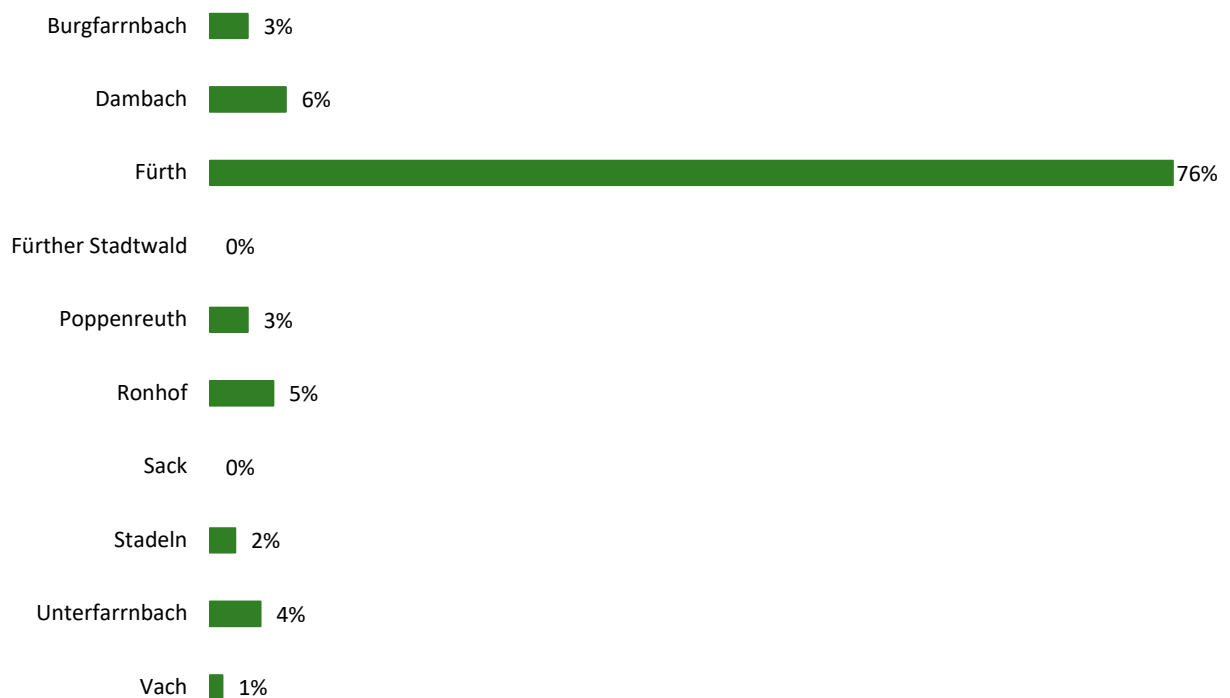
Wohnungseigentum

Umsatzzahlen nach Gemarkung 2024

Gemarkung	Anzahl	Geldumsatz [Mio. EUR]
Burgfarrnbach	26	8,20
Dambach	41	13,74
Fürth	563	130,57
Fürther Stadtwald	1	/
Poppenreuth	24	7,11
Ronhof	34	7,89
Sack	3	0,74
Stadeln	18	5,61
Unterfarrnbach	25	6,71
Vach	8	2,67

Wohnungseigentum

Transaktionen nach Gemarkung in Prozent 2024



() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
 / keine Angabe
 -- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

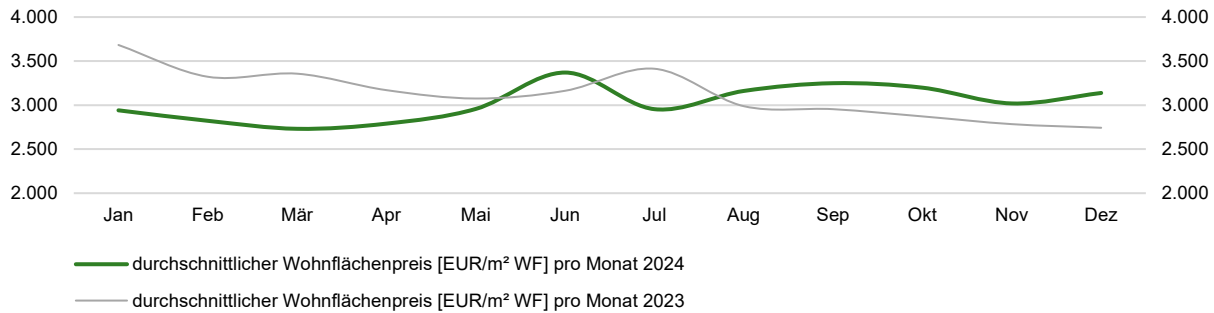
7.2.2 Preisentwicklung

Im Berichtsjahr 2024 liegt für den Bereich der Neubauobjekte im Wohnungseigentum ein Anstieg der mittleren Wohnflächenpreise von rund 3 Prozent vor. Ein Rückgang von rund 4 Prozent im Jahresmittel kann bei den Bestandsobjekten des Wohnungseigentums verzeichnet werden. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf die durchschnittliche Wertentwicklung des Vorjahres.

Wohnungseigentum – Bestandsobjekt

Durchschnittlicher Wohnflächenpreis in EUR/m² WF pro Monat 2024 vs. 2023

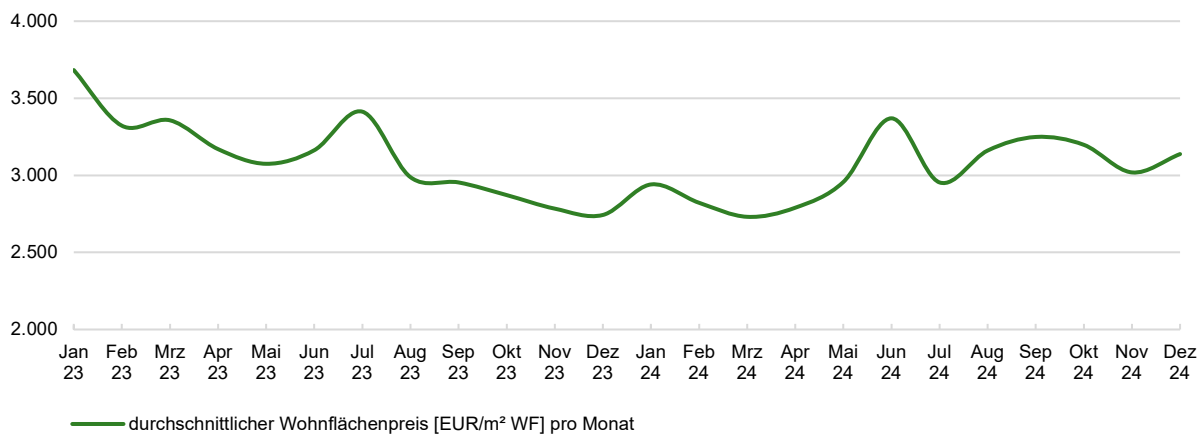
Wohnflächenpreis



Wohnungseigentum – Bestandsobjekt

Durchschnittlicher Wohnflächenpreis in EUR/m² WF pro Monat Januar 2023 bis Dezember 2024

Wohnflächenpreis



Die nachfolgenden Tabellen zeigen den Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und der Wohnfläche. Dafür werden die Kauffälle des Jahres 2024 konjunkturbedingt bereinigt, sowohl im Neubausegment als auch im Marktsegment Bestand untersucht.

Bei den ausgewiesenen Orientierungswerten handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren. Die Orientierungswerte geben lediglich einen Überblick über die Wertverhältnisse auf dem Fürther Grundstücksmarkt. Ohne genaue Kenntnis des zu bewertenden Objektes sind diese nicht geeignet, den Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB zu ermitteln. Es wird nur eine Tendenz wiedergegeben. Die **Orientierungswerte** beinhalten keine Stellplatzflächen.

Wohnungseigentum – Neubauobjekt

Orientierungswert 2024

Wohnfläche	N	Minimalwert [EUR/m ² WF]	Maximalwert [EUR/m ² WF]	Median [EUR/m ² WF]
unter 45 m ²	--	--	--	--
von 45 m ² bis 65 m ²	8	5.580	6.610	(6.045)
von 65 m ² bis 90 m ²	7	5.760	6.145	(5.860)
über 90 m ²	17	4.645	7.160	5.525

Wohnungseigentum – Bestandsobjekt

Orientierungswert 2024

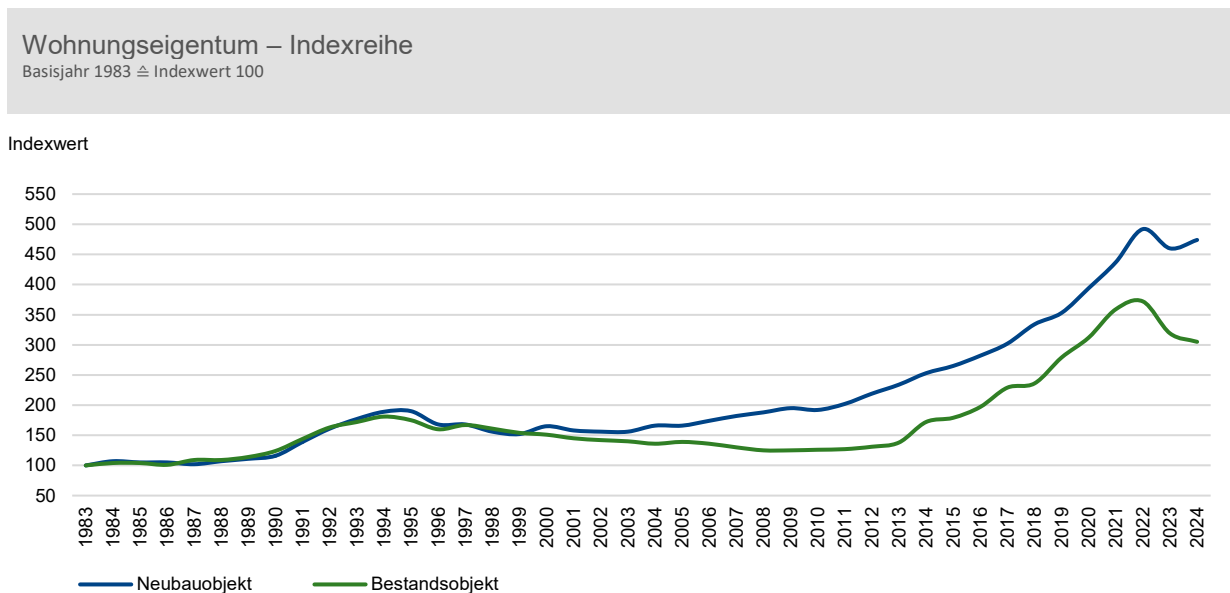
Wohnfläche	Baujahr	N	Minimalwert [EUR/m ² WF]	Maximalwert [EUR/m ² WF]	Median [EUR/m ² WF]
unter 45 m ²	bis 1949	23	1.625	5.830	3.165
	1950 – 1969	7	1.945	2.670	(2.480)
	1970 – 1989	17	2.220	3.440	2.775
	1990 – 2009	87	1.205	4.415	3.075
	ab 2010 (ohne Neubau)	4	3.360	4.560	(4.535)
von 45 m ² bis 65 m ²	bis 1949	22	1.685	3.985	2.780
	1950 – 1969	18	1.920	3.220	2.485
	1970 – 1989	24	2.345	3.630	2.800
	1990 – 2009	41	1.600	4.155	2.925
	ab 2010 (ohne Neubau)	5	3.170	5.285	(4.460)
von 65 m ² bis 90 m ²	bis 1949	50	1.250	5.500	3.555
	1950 – 1969	38	1.440	4.115	2.560
	1970 – 1989	53	1.645	4.280	2.910
	1990 – 2009	26	2.590	4.060	3.460
	ab 2010 (ohne Neubau)	14	3.565	4.825	4.140
über 90 m ²	bis 1949	35	1.535	4.845	3.685
	1950 – 1969	22	2.125	4.595	2.915
	1970 – 1989	15	2.140	4.705	3.020
	1990 – 2009	20	2.710	5.305	3.525
	ab 2010 (ohne Neubau)	13	4.130	5.750	4.595

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
/ keine Angabe
-- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

7.2.3 Indexreihe

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Indexreihen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV. Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Die Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen sind auf einen Stichtag zu beziehen (§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Nachfolgend sind die Indexreihen des Wohnungseigentums für das Marktsegment Neubauobjekt (Erstkauf) sowie für das Marktsegment Bestandsobjekt (Wiederverkauf / Umwandlung) im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1983, welches dem Basiswert 100 entspricht.



Die Preisentwicklung verläuft innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Hinweis: In die Indexreihe Wohnungseigentum – Bestand fließen seit dem 01.01.2021 alle Bestandsobjekte zzgl. der Erstkäufe nach der Umwandlung ein.

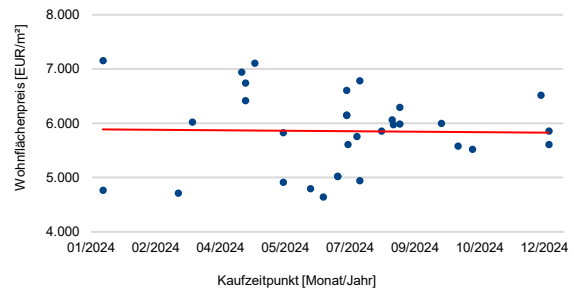
Beschreibung der Stichprobe – Indexreihe

Wohnungseigentum – Neubauobjekt

Stichtag	01.07.2024
Zeitraum der Betrachtung	01.01.2024 – 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	32
Werte	Ausreißer bereinigt
Merkmal / Kenngröße	Median
Wohnflächenwert [EUR/m ²]	5.917 (4.645 – 7.160)
Wohnfläche [m ²]	50 (50 – 125)

Graphische Darstellung - WFPreis vs. Kaufzeitpunkt

Wohnungseigentum – Neubauobjekt 2024



Indexreihe Wohnungseigentum – Neubauobjekt

Basisjahr 1983 ≙ Indexwert 100

Jahr	N	Median [EUR/m ² WF]	Index	Bezug Vorjahr	Jahr	N	Median [EUR/m ² WF]	Index	Bezug Vorjahr
1983	--	1.248	100		2004	--	2.076	166	+ 6 %
1984	--	1.334	107	+ 7 %	2005	--	2.076	166	0 %
1985	--	1.306	105	- 2 %	2006	--	2.175	174	+ 5 %
1986	--	1.304	105	0 %	2007	--	2.265	182	+ 4 %
1987	--	1.271	102	- 3 %	2008	--	2.350	188	+ 4 %
1988	--	1.340	107	+ 5 %	2009	--	2.431	195	+ 3 %
1989	--	1.382	111	+ 3 %	2010	--	2.399	192	- 1 %
1990	--	1.442	116	+ 4 %	2011	--	2.520	202	+ 5 %
1991	--	1.740	139	+ 21 %	2012	--	2.730	219	+ 8 %
1992	--	2.003	161	+ 15 %	2013	--	2.919	234	+ 7 %
1993	--	2.212	177	+ 10 %	2014	348	3.157	253	+ 8 %
1994	--	2.354	189	+ 6 %	2015	477	3.301	265	+ 5 %
1995	--	2.376	190	+ 1 %	2016	431	3.521	282	+ 7 %
1996	--	2.092	168	- 12 %	2017	525	3.764	302	+ 7 %
1997	--	2.096	168	0 %	2018	462	4.173	334	+ 11 %
1998	--	1.949	156	- 7 %	2019	313	4.399	353	+ 5 %
1999	--	1.897	152	- 3 %	2020	214	4.912	394	+ 12 %
2000	--	2.062	165	+ 9 %	2021	282	5.453	437	+ 11 %
2001	--	1.975	158	- 4 %	2022	120	6.136	492	+ 13 %
2002	--	1.947	156	- 1 %	2023	32	5.738	460	- 6 %
2003	--	1.952	156	0 %	2024	32	5.917	474	+ 3 %

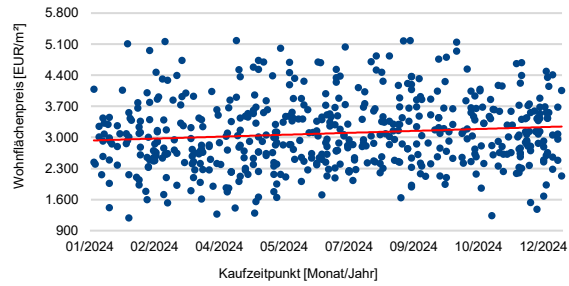
Beschreibung der Stichprobe – Indexreihe

Wohnungseigentum – Bestandsobjekt

Stichtag	01.07.2024
Zeitraum der Betrachtung	01.01.2024 – 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	536
Werte	Ausreißer bereinigt
Merkmal / Kenngröße	Median
Wohnflächenwert [EUR/m ²]	3.021 (1.195 – 5.190)
Wohnfläche [m ²]	65 (20 – 140)

Graphische Darstellung - WFPPreis vs. Kaufzeitpunkt

Wohnungseigentum – Bestandsobjekt 2024



Indexreihe Wohnungseigentum – Bestandsobjekt*

Basisjahr 1983 $\hat{=}$ Indexwert 100

Jahr	N	Median [EUR/m ² WF]	Index	Bezug Vorjahr	Jahr	N	Median [EUR/m ² WF]	Index	Bezug Vorjahr
1983	--	991	100		2004	--	1.352	136	- 2 %
1984	--	1.035	104	+ 4 %	2005	--	1.377	139	+ 2 %
1985	--	1.028	104	- 1 %	2006	--	1.348	136	- 2 %
1986	--	1.004	101	- 2 %	2007	--	1.286	130	- 5 %
1987	--	1.081	109	+ 8 %	2008	--	1.240	125	- 4 %
1988	--	1.084	109	0 %	2009	--	1.242	125	0 %
1989	--	1.131	114	+ 4 %	2010	--	1.244	126	0 %
1990	--	1.224	124	+ 8 %	2011	--	1.255	127	+ 1 %
1991	--	1.423	144	+ 16 %	2012	--	1.297	131	+ 3 %
1992	--	1.611	163	+ 13 %	2013	--	1.364	138	+ 5 %
1993	--	1.708	172	+ 6 %	2014	451	1.704	172	+ 25 %
1994	--	1.793	181	+ 5 %	2015	505	1.778	179	+ 4 %
1995	--	1.734	175	- 3 %	2016	400	1.955	197	+ 10 %
1996	--	1.589	160	- 8 %	2017	394	2.270	229	+ 16 %
1997	--	1.655	167	+ 4 %	2018	368	2.336	236	+ 3 %
1998	--	1.597	161	- 4 %	2019	422	2.763	279	+ 18 %
1999	--	1.527	154	- 4 %	2020	458	3.091	312	+ 12 %
2000	--	1.499	151	- 2 %	2021	763	3.558	359	+ 15 %
2001	--	1.434	145	- 4 %	2022	507	3.688	372	+ 4 %
2002	--	1.407	142	- 2 %	2023	410	3.158	319	- 14 %
2003	--	1.382	140	- 2 %	2024	536	3.021	305	- 4 %

* In der Indexreihe des Wohnungseigentums – Bestand – sind seit dem 01.01.2021 die Erstkäufe nach der Umwandlung enthalten.

7.3 Teileigentum

Im Berichtsjahr 2024 können 55 Verträge für den Teilmarkt des Teileigentums ausgewertet werden. Darunter sind 22 Verträge über eine gewerbliche Nutzung und 5 Verträge über Kellerräume sowie 28 Verträge über Stellplatzflächen.

Für **Kellerräume** wurden Kaufpreise zwischen 500 EUR bis 12.000 EUR (Median 4.750 EUR) erzielt.

7.3.1 Gewerbliches Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf die Auswertung des Teileigentums im Bereich der Bestandsobjekte mit einer gewerblichen Nutzung. Unter der Objektart „Sonstiges“ sind die Verträge aufgeführt, die nicht eindeutig einer bestimmten gewerblichen Nutzung (z. B. Laden, Gastronomie, Arztpraxis, Büro etc.) zugeordnet werden können.

Gewerbliche Nutzung – Bestandsobjekt				
Kaufpreisspanne 2024				
Objektart	N	Minimalwert [EUR/m ² NF]	Maximalwert [EUR/m ² NF]	Median [EUR/m ² NF]
Laden	2	/	/	(2.655)
Praxis	3	1.515	2.300	(1.520)
Büro	1	/	/	/
Gastronomie	1	/	/	/
Sonstiges	4	1.460	3.030	(1.505)

7.3.2 Stellplatzflächen

Stellplatzflächen werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- oder Teileigentum veräußert. Die nachfolgend aufgeführten Preise der Stellplatzflächen werden aus den Veräußerungen von Wohnungs- und Teileigentum sowie Einzelveräußerungen ermittelt.

Aufgrund verschiedener Merkmale, wie Wohnlage und Baujahr, liegen die Kaufpreise in einer gewissen Spanne. Es werden keine weiteren Auswertungen vorgenommen.

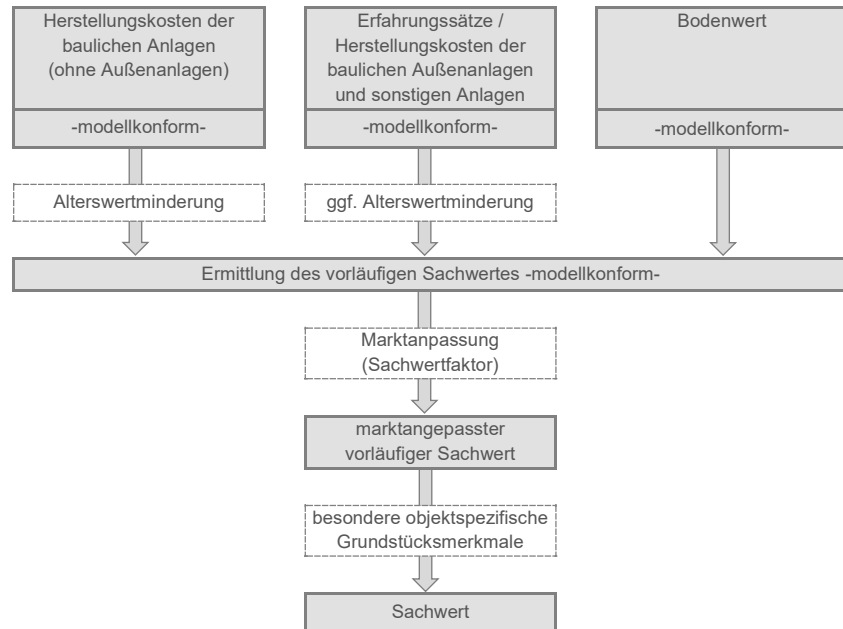
Stellplatzflächen				
Kaufpreisspanne 2024				
Objektart	Neubau		Bestand	
	Minimalwert [EUR]	Maximalwert [EUR]	Minimalwert [EUR]	Maximalwert [EUR]
Tiefgarage / Parkhaus	25.900	32.000	5.000	30.000
Garage	--	--	4.000	30.000
Duplexparker	--	--	6.000	20.000
Carport	19.500	22.750	/	/
Stellplatz im Freien	7.500	20.000	7.500	15.000

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
/ keine Angabe
-- keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden

8. Sachwertfaktor (SWF)

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung wird der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage und die individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwerts mittels eines

sogenannten objektspezifischen Sachwertfaktors erforderlich. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird als Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird anschließend mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert multipliziert, um einen – auf den



Fürther Immobilienmarkt – marktangepassten vorläufigen Sachwert zu erhalten. Dieser führt unter Berücksichtigung eventuell vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes zum Sachwert.

Zum Berichtsjahr 2024 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Aus einer Stichprobe der bereinigten Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Marktsegment **Bestand** konnten mittels multipler linearer Regressionsanalyse signifikante Parameter abgeleitet werden.

Die Güte der multiplen linearen Regression wird durch einige Kenngrößen beschrieben. Der multiple Korrelationskoeffizient ist ein Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs zwischen zwei intervallskalierten Merkmalen. Mit dem Testverfahren nach Kendall und Pearson wurde die Korrelation zwischen den intervallskalierten Merkmalen ermittelt. Das Modell der multiplen linearen Regression wurde mit dem Programmpaket „R“ gerechnet. Es liefert die ausgeglichenen Parameter der Regression und entsprechende Gütemaße, wie das Bestimmtheitsmaß R^2 , welches den Anteil der durch die Regression ausgeschöpften Varianz an der Gesamtvarianz der abhängigen Variablen angibt. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß R^2 nimmt im Weiteren Korrekturen für zusätzliche Variablen im Modell vor. Mit dem Modell der multiplen linearen Regression wird für die Ermittlung des Sachwertfaktors eine Abhängigkeit von zwei Parametern, dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, bestimmt.

Die aus den Signifikanztests hervorgehenden p-Werte für die einzelnen Koeffizienten über die Betrachtung der t-Tests und mehrerer Parameter über einen geeigneten F-Test ergeben hinreichend kleine Werte, die die Eignung des postulierten Modells bestätigen.

Es werden 333 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2024 zur Auswertung herangezogen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit dem Modell der multiplen linearen Regression ein Sachwertfaktor ermittelt. Der multiple Korrelationskoeffizient ist 0,72. Die Ausprägung des multiplen Korrelationskoeffizienten ist hoch. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß wird mit 0,52 und der Standardfehler der Residuen mit 0,19 angegeben.

Hinweis: Das Modell ist nur in den nachfolgend aufgeführten Parametern der einzelnen Objektarten anwendbar.

Regressions-Statistik Ein- und Zweifamilienhaus

Parameter	Wert
Beobachtungen	333
Zeitraum der Betrachtung	01/2020 – 12/2024
Multipler Korrelationskoeffizient	0,72
Bestimmtheitsmaß	0,52
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,52
Standardfehler der Residuen	0,19

Schätzfunktion für den Sachwertfaktor (SWF) für die Ein- und Zweifamilienhäuser Stichtag 31.12.2024

$$\text{SWF} = 6,36903 - 0,24022 \times \ln(\text{SWBS}) - 0,53451 \times \ln(\text{BWA}) + 0,10928 \times (\text{„DHH“}) + 0,25141 \times (\text{„RMH“}) - 0,00501 \times (\text{„60,0“})$$

Basiswert Ein- und Zweifamilienhaus freistehend

SWF	- Sachwertfaktor
SWBS	- Sachwert der baulichen Anlage und Sonstigen Anlagen [EUR]
BWA	- prozentualer Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Sachwert [%]
Wert „DHH“	- handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenendhaus wird Anstelle der Variable („DHH“) der Wert „1“ in die Regressionsgleichung eingegeben werden, ansonsten erfolgt die Berechnung mit dem Wert „0“
Wert „RMH“	- handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Reihenmittelhaus wird Anstelle der Variable („RMH“) der Wert „1“ in die Regressionsgleichung eingegeben, ansonsten erfolgt die Berechnung mit dem Wert „0“
Wert „60,0“	- steht für den Zeitraum der Betrachtung und entspricht dem Stichtag 31.12.2024

Hinweis: Der Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2024. Eine Umrechnung des Stichtags ist sachverständig zu würdigen.

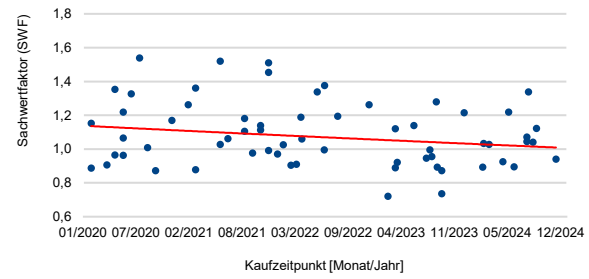
In der Regressionsgleichung steht die Abkürzung „SWBS“ für den Sachwert der baulichen Anlage und sonstige Anlagen und „BWA“ für den ermittelten prozentualen Bodenwert am vorläufigen Sachwert. Für den Wert „DHH“ stehen die Objektarten Doppelhaushälfte und Reihenendhaus. Handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eines dieser Objektarten, kann in der Regressionsgleichung der Wert „DHH“ mit dem Wert „1“ ersetzt werden. Gehört das Bewertungsobjekt zu keiner der Beiden Objektarten, wird in der Regressionsgleichung der Wert „0“ für den Wert „DHH“ eingesetzt. Die gleiche Anwendung kann auf den Wert „RMH“ bezogen werden, d. h. handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Reihenmittelhaus ist der Wert „RMH“ durch den Wert „1“ zu ersetzen. Handelt es sich nicht um ein Reihenmittelhaus kann der Wert „0“ für den Wert „RMH“ eingefügt werden. Die Basis bildet die Objektart „Ein- und Zweifamilienhaus freistehend“.

Die Zahl „60,0“ entspricht hier der Anzahl der Monate vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2024.

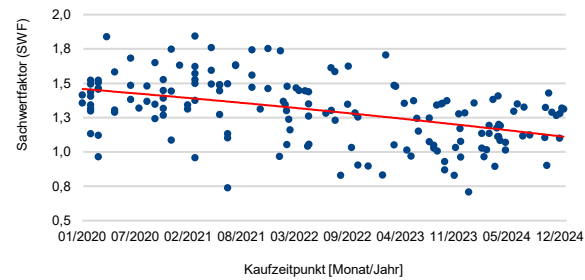
Aus diesem Zeitraum werden die Kauffälle der Stichprobe in der Regressionsanalyse verwendet.

Der Stichtag des Ergebnisses wird zum 31.12.2024 festgesetzt.

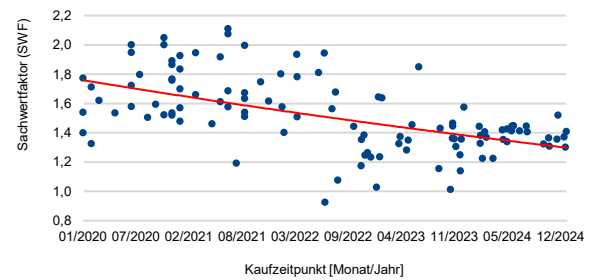
Graphische Darstellung - SWF vs. Kaufzeitpunkt
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend 01/2020 – 12/2024



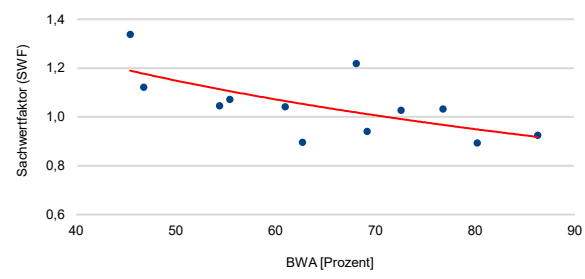
Graphische Darstellung - SWF vs. Kaufzeitpunkt
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 01/2020 – 12/2024



Graphische Darstellung - SWF vs. Kaufzeitpunkt
Reihenmittelhaus 01/2020 – 12/2024

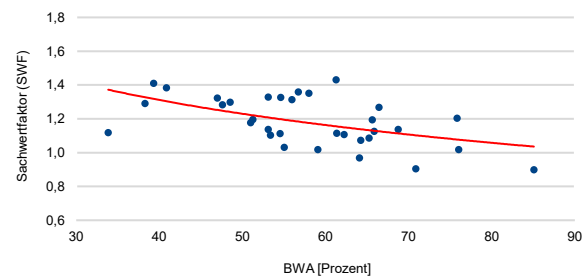


Graphische Darstellung - SWF vs. BWA
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend 2024

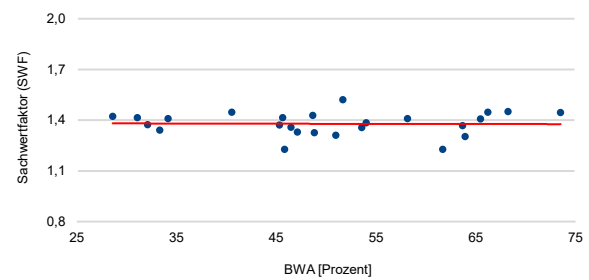


Der Bodenwertanteil (BWA) ist der prozentuale Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Sachwert. Der Bodenwertanteil (BWA) wird als signifikante Variable in das Modell eingeführt. Allerdings ist der Zusammenhang mit dem Sachwertfaktor nicht linear. Um eine Annäherung an einen linearen Zusammenhang zu erreichen, wird der Wert für den Bodenwertanteil mit LN(BWA) logarithmiert.

Graphische Darstellung - SWF vs. BWA
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2024



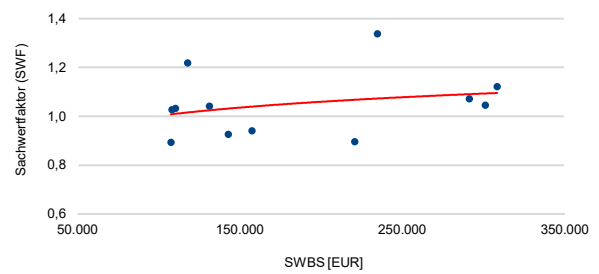
Graphische Darstellung - SWF vs. BWA
Reihenmittelhaus 2024



Weiter wird der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (SWBS) als signifikante Variable in das Modell eingeführt. Auch hier ist der Zusammenhang mit dem Sachwertfaktor nicht linear. So wird auch hier, um einen linearen Zusammenhang zu erreichen, der Wert für den Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen mit LN(SWBS) logarithmiert.

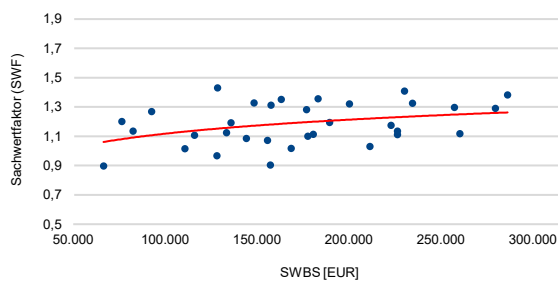
Hinweis: Der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen beinhaltet keinen Bodenwert und wird mit der Abkürzung SWBS in den nachfolgenden Tabellen geführt.

Graphische Darstellung - SWF vs. SWBS
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend 2024



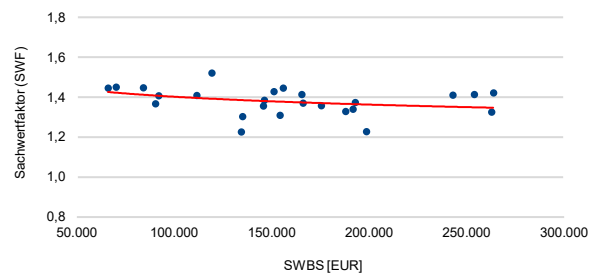
Graphische Darstellung - SWF vs. SWBS

Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2024



Graphische Darstellung - SWF vs. SWBS

Reihenmittelhaus 2024



Parameter der Stichprobe

Stichprobe 01/2020 - 12/2024

Parameter	Minimum	1. Quartil	Median	Mittelwert	3. Quartil	Maximum	
Ein- / Zweifamilienhaus freistehend	Kaufpreis bereinigt [EUR]	320.000	487.000	635.000	649.113	755.775	1.489.000
	SWBS [EUR]	84.094	118.917	185.925	213.858	274.288	514.538
	BWA [%]	34,76	56,95	65,79	64,66	75,64	86,28
	Baujahr [Jahr]	1949	1962	1974	1976	1986	2015
	Grundstücksfläche [m²]	210	447	588	609	722	1.147
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	Kaufpreis bereinigt [EUR]	297.000	438.750	501.000	517.951	582.650	790.000
	SWBS [EUR]	66.464	136.826	170.968	176.014	212.369	320.760
	BWA [%]	29,03	49,75	55,37	56,27	63,78	85,06
	Baujahr [Jahr]	1954	1973	1980	1982	1993	2014
	Grundstücksfläche [m²]	166	264	323	330	376	536
Reihenmittelhaus	Kaufpreis bereinigt [EUR]	295.000	385.000	438.000	446.229	490.000	710.000
	SWBS [EUR]	59.113	104.859	142.862	143.200	175.287	264.620
	BWA [%]	28,59	46,15	52,93	52,58	60,82	73,50
	Baujahr [Jahr]	1957	1968	1978	1980	1988	2013
	Grundstücksfläche [m²]	142	199	221	219	247	322

Sachwertfaktor (SWF) - Basiswert
 Stichtag 31.12.2024

SWBS [EUR]	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (BWA) [%]									
	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
75.000					1,23	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03
100.000			1,27	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	0,99	0,96
125.000		1,28	1,21	1,16	1,11	1,06	1,02	0,98	0,94	0,91
150.000	1,30	1,23	1,17	1,11	1,06	1,02	0,97	0,93	0,90	0,86
175.000	1,27	1,20	1,13	1,08	1,03	0,98	0,94	0,90	0,86	0,83
200.000	1,24	1,16	1,10	1,05	0,99	0,95	0,90	0,87	0,83	0,79
225.000	1,21	1,14	1,07	1,02	0,97	0,92	0,88	0,84	0,80	
250.000	1,18	1,11	1,05	0,99	0,94	0,89	0,85	0,81		
275.000	1,16	1,09	1,02	0,97	0,92	0,87	0,83	0,79		
300.000	1,14	1,07	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81			
325.000	1,12	1,05	0,98	0,93	0,88	0,83	0,79			
350.000	1,10	1,03	0,97	0,91	0,86	0,81	0,77			

Korrekturwert Objektart
 Sachwertfaktor 31.12.2024

Objektart	Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Korrekturwert	0,00	+ 0,11	+ 0,25

Hinweis: Die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.

Weiter ist die objektspezifische Beurteilung (Vermietung, Lage etc.) des Sachwertfaktors sachverständig vorzunehmen und unerlässlich. Bei der Wertermittlung ist auf Modellkonformität zu achten.

9. Liegenschaftszinssatz (LZ) / Rothertragsfaktor (RoF)

Der **Liegenschaftszinssatz** ist ein Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Er ist eine wichtige Rechengröße bei der Bewertung von Immobilien – insbesondere bei der Berechnung des Verkehrswertes auf Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Gebäude- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis.

Grundlage für den auf den Kauffall bezogenen Liegenschaftszinssatz ist die Umkehrung der allgemeinen Ertragswertformel. Aufgelöst nach dem Liegenschaftszinssatz p , ergibt sich die Formel wie folgt:

$$p = \left(\left(\frac{RE}{KP} \right) - \left(\frac{(q - 1)}{(q^n - 1)} \right) \times \left(\frac{(KP - BW)}{KP} \right) \right) \times 100$$

p	=	Liegenschaftszinssatz
RE	=	jährlicher Reinertrag [EUR]
q	=	Abzinsungsfaktor $q = 1 + 0,01 \times p$ (Erste Näherung von p : $p_0 = RE / KP \times 100$)
n	=	Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (RND) [Jahr]
KP	=	Kaufpreis (bereinigt) [EUR]
BW	=	Bodenwert [EUR]

Der Liegenschaftszinssatz durchläuft so lange das iterative Verfahren, bis dieser in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

Der **Rothertragsfaktor** bezieht sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge und stellt das Verhältnis des bereinigten Kaufpreises zu dem Jahresrohertrag dar. Durch Multiplikation des Rothertrages mit dem Rothertragsfaktor lässt sich der Ertragswert ableiten.

Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und das Modell zur Ableitung des Rothertragsfaktors ist in den nachfolgend aufgeführten Parametern anwendbar.

Hinweis: Die angegebenen Werte sind aus einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren abgeleitet.

Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes / Rothertragsfaktors sind in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage und die objektspezifische Beurteilung im Einzelfall unerlässlich. Bei der Wertermittlung ist auf Modellkonformität zu achten.

9.1 Wohnungseigentum - LZ

Für das Berichtsjahr 2024 wird vom Gutachterausschuss ein Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum veröffentlicht. Bei dem Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird nur das Marktsegment Bestand ausgewertet.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert auf 379 Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024. Mittels der multiplen linearen Regressionsanalyse wird ein Liegenschaftszinssatz abgeleitet.

Die multiple lineare Regression wird mit dem Programmpaket „R“ gerechnet. Somit kann für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eine signifikante Abhängigkeit von vier Parametern, der Restnutzungsdauer, der Miete, der Mietsituation und des Kaufzeitpunktes, bestimmt werden.

Die aus den Signifikanztests hervorgehenden p-Werte für die einzelnen Koeffizienten über die Betrachtung der t-Tests und mehrerer Parameter über einen geeigneten F-Test ergeben hinreichend kleine Werte, die die Eignung des postulierten Modells bestätigen.

Bei der Berechnung des Modells für den Liegenschaftszinssatz mittels der multiplen linearen Regressionsanalyse wird ein multipler Korrelationskoeffizient von 0,58 ermittelt. Die Einordnung der Ausprägung des multiplen Korrelationskoeffizienten ist mittel.

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,33 und der Standardfehler der Residuen bei 0,59. Das Modell ist in den vorher aufgeführten Parametern anwendbar.

Der Basiswert entspricht dem Mittelwert.

Regressions-Statistik Liegenschaftszinssatz	
Parameter	Wert
Beobachtungen	379
Zeitraum der Betrachtung	01/2023 – 12/2024
Multipler Korrelationskoeffizient	0,58
Bestimmtheitsmaß	0,34
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,33
Standardfehler der Residuen	0,59

Schätzfunktion für den Liegenschaftszinssatz (LZ) für Wohnungseigentum Stichtag 31.12.2024

$$LZ = - 4,47401 + 0,73867 \times \ln(RND) + 1,53553 \times \ln(Miete) - 0,44128 \times (WE) + 0,01510 \times („24,0“)$$

LZ - Liegenschaftszinssatz

RND - Restnutzungsdauer [Jahre]

Miete - Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Fürth [EUR/m² WF]

WE - Wohnungseigentum vermietet entspricht dem Wert „0“ **oder**
- Wohnungseigentum bezugsfrei entspricht dem Wert „1“

Wert „24,0“ - steht für den Zeitraum der Betrachtung und entspricht dem Stichtag 31.12.2024

Hinweis: Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2024. Eine Umrechnung des Stichtags ist sachverständig zu würdigen.

In der Regressionsgleichung steht die Abkürzung „RND“ für die Restnutzungsdauer und die Abkürzung „Miete“ für die ermittelte Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Fürth. Für die Mietsituation des Wohnungseigentums (WE) kann der Wert „0“ für vermietete Wohnungen oder der Wert „1“ bei einem bezugsfreien Wohnungseigentum in der Regressionsgleichung verwendet werden.

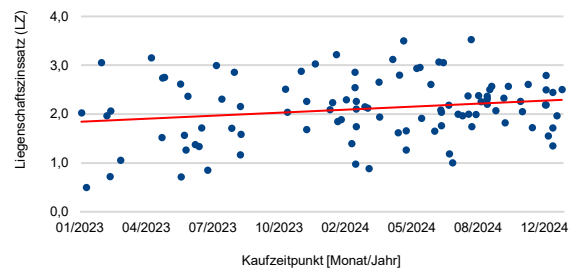
Die Zahl „24,0“ entspricht hier der Anzahl der Monate vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2024.

Aus diesem Zeitraum werden die Kauffälle der Stichprobe in der Regressionsanalyse verwendet.

Der Stichtag des Ergebnisses wird zum 31.12.2024 festgesetzt.

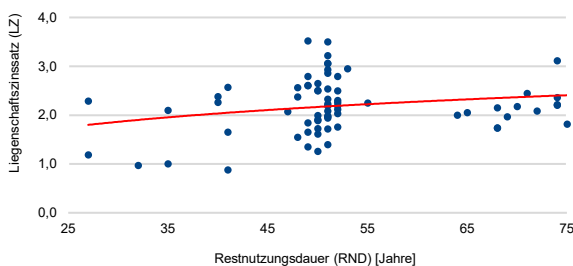
Graphische Darstellung - LZ vs. Kaufzeitpunkt

Wohnungseigentum vermietet 01/2023 - 12/2024



Graphische Darstellung - LZ vs. RND

Wohnungseigentum vermietet 2024



Die Restnutzungsdauer (RND) wird als signifikante Variable in das Modell eingeführt. Allerdings ist der Zusammenhang mit dem Liegenchaftszinssatz nicht linear.

Um eine Annäherung an einen linearen Zusammenhang zu erreichen, wird der Wert für die Restnutzungsdauer mit $\ln(\text{RND})$ logarithmiert.

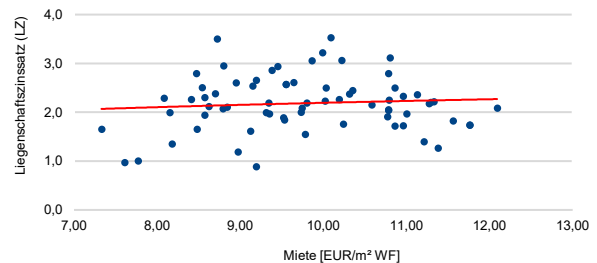
Weiter wird die Miete als signifikante Variable in das Modell eingeführt.

Auch hier ist der Zusammenhang mit dem Liegenchaftszinssatz nicht linear.

So wird auch hier um einen linearen Zusammenhang zu erreichen, der Wert für die Miete mit $\ln(\text{Miete})$ logarithmiert.

Graphische Darstellung - LZ vs. Miete

Wohnungseigentum vermietet 2024



Parameter der Stichprobe – Wohnungseigentum vermietet

Liegenchaftszinssatz (LZ) 01/2023 - 12/2024

Parameter	Minimum	1. Quartil	Median	Mittelwert	3. Quartil	Maximum
Kaufpreis bereinigt [EUR]	70.000	100.250	142.000	170.489	215.000	452.000
Jährliche Reinertrag [EUR]	2.522	3.064	3.952	4.893	6.120	12.167
Nettokaltmiete [EUR/m² WF]	7,33	8,76	9,53	9,65	10,54	12,89
Wohnfläche [m²]	25,15	34,19	46,85	53,67	71,18	111,37
Restnutzungsdauer [Jahre]	27	49	51	52	52	75
Bewirtschaftungskosten [%]	15,26	19,84	22,55	21,72	23,92	27,32

Wohnungseigentum vermietet – Bestandsobjekt

Basiswert Liegenschaftszinssatz (LZ) 31.12.2024

Parameter	Basiswert
Liegenschaftszinssatz	2,2
Nettokaltniete [EUR/m ² WF]	9,50
Restnutzungsdauer [Jahre]	50

Korrekturwert Mietsituation

Liegenschaftszinssatz 31.12.2024

Mietsituation	Wohnungseigentum vermietet	Wohnungseigentum bezugsfrei
Korrekturwert	0,0	- 0,4

Korrekturwert Nettokaltniete – Wohnungseigentum vermietet

Liegenschaftszinssatz 31.12.2024

Nettokaltniete [EUR/m ² WF]	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50
Korrekturwert	- 0,6	- 0,4	- 0,2	0,0	+ 0,2	+ 0,3	+ 0,4

Korrekturwert Restnutzungsdauer – Wohnungseigentum vermietet

Liegenschaftszinssatz 31.12.2024

Restnutzungsdauer [Jahre]	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75
Korrekturwert	- 0,4	- 0,3	- 0,2	- 0,1	0,0	+ 0,1	+ 0,1	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,3

Anwendungsbeispiel – Wohnungseigentum vermietet

Liegenschaftszinssatz

Parameter	Wert
Basiswert	LZ – Wohnungseigentum vermietet 2,2
Korrekturwert	Miete 8,50 EUR/m ² WF - 0,2
Korrekturwert	Restnutzungsdauer 40 Jahre - 0,2
Angepasster Basiswert für vermietetes Wohnungseigentum 1,8	

9.2 Wohnungseigentum - RoF

Für den Rohertragsfaktor werden zur Auswertung 379 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen. Mittels multipler Regressionsanalyse wird eine signifikante Abhängigkeit von fünf Parametern, der Restnutzungsdauer, der Miete, der Wohnfläche, der Mietsituation sowie des Kaufzeitpunktes, bestimmt.

Die aus den Signifikanztests hervorgehenden p-Werte für die einzelnen Koeffizienten über die Betrachtung der t-Tests und mehrerer Parameter über einen geeigneten F-Test ergeben hinreichend kleine Werte, die die Eignung des postulierten Modells bestätigen.

Bei der Berechnung des Modells für den Rohertragsfaktor mittels der multiplen linearen Regressionsanalyse wird ein multipler Korrelationskoeffizient von 0,62 ermittelt. Die Einordnung der Ausprägung des multiplen Korrelationskoeffizienten ist mittel. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,37 und der Standardfehler der Residuen bei 3,84.

Das Modell ist in den aufgeführten Parametern aus dem Abschnitt „Wohnungseigentum - LZ“ anwendbar.

Regressions-Statistik Rohertragsfaktor	
Parameter	Wert
Beobachtungen	379
Zeitraum der Betrachtung	01/2023 – 12/2024
Multipler Korrelationskoeffizient	0,62
Bestimmtheitsmaß	0,38
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,37
Standardfehler der Residuen	3,84

Schätzfunktion für den Rohertragsfaktor (RoF) für Wohnungseigentum Stichtag 31.12.2024

$$\text{RoF} = 1,81769 + 11,21137 \times \ln(\text{RND}) - 13,03861 \times \ln(\text{Miete}) + 3,06710 \times \ln(\text{WF}) + 2,55506 \times (\text{WE}) - 0,11964 \times („24,0“)$$

RoF - Rohertragsfaktor

RND - Restnutzungsdauer [Jahre]

Miete - Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Fürth [EUR/m² WF]

WF - Wohnfläche [m²]

WE - Wohnungseigentum vermietet entspricht dem Wert „0“ **oder**
- Wohnungseigentum bezugsfrei entspricht dem Wert „1“

Wert „24,0“ - steht für den Zeitraum der Betrachtung und entspricht dem Stichtag 31.12.2024

Hinweis: Der Rohertragsfaktor bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2024. Eine Umrechnung des Stichtags ist sachverständig zu würdigen.

In der Regressionsgleichung steht die Abkürzung „RND“ für die Restnutzungsdauer, die Abkürzung „Miete“ für die ermittelte Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Fürth und die Abkürzung „WF“ für die Wohnfläche der Wohnung. Für das Wohnungseigentum „WE“ kann der Wert „0“ für vermietete Wohnungen oder der Wert „1“ bei einem bezugsfreien Wohnungseigentum in der Regressionsgleichung verwendet werden.

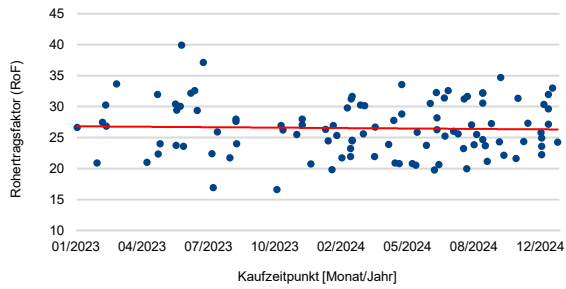
Das vermietete / bezugsfreie Wohnungseigentum „WE“ wird als signifikante Variable in das Modell eingeführt.

Die Zahl „24,0“ entspricht hier der Anzahl der Monate vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2024.

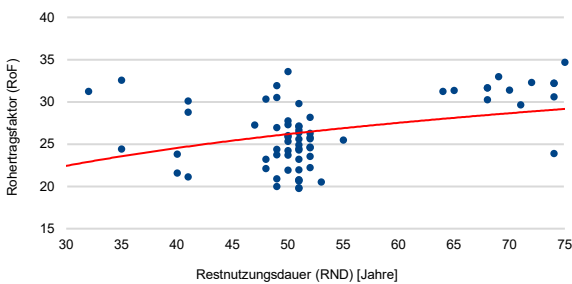
Aus diesem Zeitraum werden die Kauffälle der Stichprobe in der Regressionsanalyse verwendet.

Der Stichtag des Ergebnisses wird zum 31.12.2024 festgesetzt.

Graphische Darstellung - RoF vs. Kaufzeitpunkt
Wohnungseigentum vermietet 01/2023 – 12/2024



Graphische Darstellung - RoF vs. RND
Wohnungseigentum vermietet 2024



Die Restnutzungsdauer wird als signifikante Variable in das Modell eingeführt.

Allerdings ist der Zusammenhang mit dem Rohertragsfaktor nicht linear.

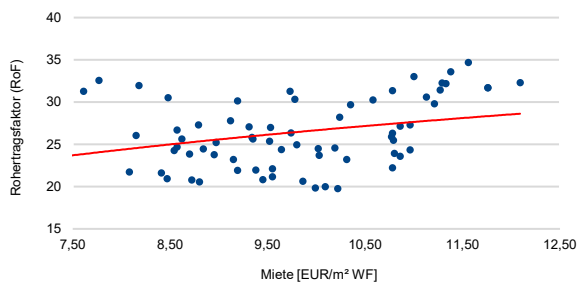
Um eine Annäherung an einen linearen Zusammenhang zu erreichen, wird der Wert für die Restnutzungsdauer mit LN(RND) logarithmiert.

Weiter wird die Miete als signifikante Variable in das Modell eingeführt.

Auch hier ist der Zusammenhang mit dem Rohertragsfaktor nicht linear.

So wird auch hier um einen linearen Zusammenhang zu erreichen, der Wert für die Miete mit LN(Miete) logarithmiert.

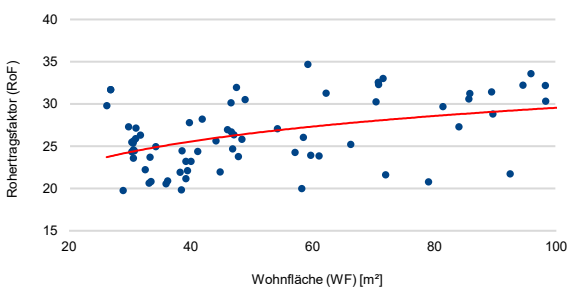
Graphische Darstellung - RoF vs. Miete
Wohnungseigentum vermietet 2024



Als weitere signifikante Variable wird die Wohnfläche in das Modell eingeführt. Auch hier ist der Zusammenhang mit dem Rohertragsfaktor nicht linear.

So wird auch hier um einen linearen Zusammenhang zu erreichen, der Wert für die Wohnfläche mit LN(WF) logarithmiert.

Graphische Darstellung - RoF vs. WF
Wohnungseigentum vermietet 2024



Wohnungseigentum vermietet – Bestand

Basiswert Rohertragsfaktor 31.12.2024

Parameter	Basiswert
Rohertragsfaktor	26
Nettokaltmiete [EUR/m ² WF]	9,50
Wohnfläche [m ²]	70
Restnutzungsdauer [Jahre]	50

Korrekturwert Mietsituation

Rohertragsfaktor 2024

Mietsituation	Wohnungseigentum vermietet	Wohnungseigentum bezugsfrei
Korrekturwert	0,0	+ 2,6

Korrekturwert Nettokaltmiete – Wohnungseigentum vermietet

Rohertragsfaktor 2024

Nettokaltmiete [EUR/m ² WF]	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50
Korrekturwert	+ 4,9	+ 3,1	+ 1,5	0	- 1,3	- 2,5	- 3,6

Korrekturwert Wohnfläche – Wohnungseigentum vermietet

Rohertragsfaktor 2024

Wohnfläche [m ²]	25	40	55	70	85	100	115
Korrekturwert	- 3,2	- 1,7	- 0,7	0	+ 0,6	+ 1,1	+ 1,5

Korrekturwert Restnutzungsdauer – Wohnungseigentum vermietet

Rohertragsfaktor 2024

Restnutzungsdauer [Jahre]	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75
Korrekturwert	- 5,7	- 4,0	- 2,5	- 1,2	0	+ 1,1	+ 2,0	+ 2,9	+ 3,8	+ 4,5

Anwendungsbeispiel – Wohnungseigentum vermietet

Rohertragsfaktor

Parameter	Wert		
Basiswert	RoF - Wohnungseigentum vermietet	26	
Korrekturwert	Miete	8,50 EUR/m ² WF	+ 1,5
Korrekturwert	Wohnfläche	40 m ²	- 1,7
Korrekturwert	Restnutzungsdauer	40 Jahre	- 2,5
Angepasster Basiswert für vermietetes Wohnungseigentum		23	

9.3 Ein- und Zweifamilienhaus - LZ

Für das Berichtsjahr 2024 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth ein Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden 190 Kauffälle vermieteter und bezugsfreier Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2022 bis 2024 herangezogen. Mittels multipler Regressionsanalyse wird eine signifikante Abhängigkeit von vier Parametern, der Miete, der Wohnfläche, der Mietsituation sowie des Kaufzeitpunktes, bestimmt.

Die aus den Signifikanztests hervorgehenden p-Werte für die einzelnen Koeffizienten über die Betrachtung der t-Tests und mehrerer Parameter über einen geeigneten F-Test ergeben hinreichend kleine Werte, die die Eignung des postulierten Modells bestätigen.

Bei der Berechnung des Modells für den Liegenschaftszinssatz mittels der multiplen linearen Regressionsanalyse wird ein multipler Korrelationskoeffizient von 0,57 ermittelt. Die Einordnung der Ausprägung des multiplen Korrelationskoeffizienten ist mittel.

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,31 und der Standardfehler der Residuen bei 0,50.

Die Ableitung der Daten erfolgt ImmoWertV konform.

Regressions-Statistik	
Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet	
Parameter	Wert
Beobachtungen	190
Zeitraum der Betrachtung	01/2022 – 12/2024
Multipler Korrelationskoeffizient	0,57
Bestimmtheitsmaß	0,32
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,31
Standardfehler der Residuen	0,50

Hinweis: Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz kann aufgrund der geringen Datenmenge der vermieteten Objekte nach sachverständiger Beurteilung des zu bewertenden Objektes über- bzw. unterschritten werden.

Ein- und Zweifamilienhaus vermietet – Bestandsobjekt	
Liegenschaftszinssatz 31.12.2024	
Parameter	Basiswert
Liegenschaftszinssatz	2,2
Nettokaltmiete [EUR/m ² WF]	9,50
Wohnfläche [m ²]	125

Hinweis: Es wird an dieser Stelle daher zusätzlich auf abgeleitete Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Regionen oder auf den Immobilienverband IVD Bundesverband verwiesen.

Der IVD veröffentlicht in seiner „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten“ (Stand: 1. Januar 2025) bundesweit abgeleitete mittlere Spannen zu Liegenschaftszinssätzen. Für **freistehende Einfamilienhäuser** liegt diese zwischen **1,5 Prozent** und **4,0 Prozent** und für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** zwischen **1,5 Prozent** und **4,5 Prozent**. Objektspezifische Anpassungen können den Publikationen bzw. Bewertungshilfen der genannten Stelle entnommen werden.

9.4 Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus - LZ

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser erfolgt im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth aufgrund einer geringen Anzahl vorhandener Verkaufsobjekte, nur als **Orientierungswert**.

Hinweis: Die Stichprobe entspricht nicht einer repräsentativen Grundgesamtheit. Es stehen zehn Verkaufsfälle zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung. Der Orientierungswert gibt lediglich einen Überblick der Wertverhältnisse im Berichtsjahr 2024. Er ist nicht geeignet den Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert wird WGFZ und konjunkturbedingt auf den Kaufzeitpunkt bereinigt. Es werden nur solche Kauffälle herangezogen, deren Mieten aus dem Fragebogen als marktüblich erachtet werden. Dazu liegt der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Fürth 2023 zu Grunde. Bei den Gewerbemieten werden die Angaben der Verkäufer / Erwerber herangezogen. Restnutzungsdauern unter 25 Jahre werden nicht berücksichtigt. Die Ableitung der weiteren Daten erfolgt ImmoWertV konform.

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer liegt bei 35 Jahren und die Miete beträgt im Mittel 8,30 EUR/m². Eine gesonderte Modellbeschreibung wird nicht erstellt.

Mehrfamilienhaus – Bestandsobjekt – Orientierungswert

Liegenschaftszinssatz – Überblick - Berichtszeitraum 2024

Parameter	Minimum	1. Quartil	Median	Mittelwert	3. Quartil	Maximum
Liegenschaftszinssatz	1,9	2,2	2,8	2,9	3,3	4,7

Hinweis: Es wird an dieser Stelle daher zusätzlich auf abgeleitete Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Regionen oder auf den Immobilienverband IVD Bundesverband verwiesen.

Der IVD veröffentlicht in seiner „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten“ (Stand: 1. Januar 2025) bundesweit abgeleitete mittlere Spannen zu Liegenschaftszinssätzen.

Für **Mehrfamilienhäuser** liegt diese zwischen **2,5 Prozent** und **5,5 Prozent**.

Für **Wohn- und Geschäftshäuser** liegt diese zwischen **3,5 Prozent** und **7,5 Prozent**.

Objektspezifische Anpassungen können den Publikationen bzw. Bewertungshilfen der genannten Stelle entnommen werden.

9.5 Büro- und Geschäftshaus - LZ

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Büro- und Geschäftshäuser kann im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth aufgrund fehlender bzw. nur in geringer Anzahl vorhandener Verkaufsobjekte, die dafür geeignet sind, nicht erfolgen.

Es wird an dieser Stelle daher nur auf abgeleitete Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Regionen oder auf den Immobilienverband IVD Bundesverband verwiesen werden.

Der IVD veröffentlicht in seiner „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten“ (Stand: 1. Januar 2025) bundesweit abgeleitete mittlere Spannen zu Liegenschaftszinssätzen.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** liegt diese zwischen **4,0 Prozent** und **8,0 Prozent**.

Objektspezifische Anpassungen können den Publikationen bzw. Bewertungshilfen der genannten Stelle entnommen werden.

9.6 Lager- und Produktionshalle - LZ

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Lager- und Produktionshallen kann im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth aufgrund fehlender bzw. nur in geringer Anzahl vorhandener Verkaufsobjekte, die dafür geeignet sind, nicht erfolgen.

Es wird an dieser Stelle daher nur auf abgeleitete Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Regionen oder auf den Immobilienverband IVD Bundesverband verwiesen.

Der IVD veröffentlicht in seiner „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten“ (Stand: 1. Januar 2025) bundesweit abgeleitete mittlere Spannen zu Liegenschaftszinssätzen.

Für **Lager- und Produktionshallen** liegt diese zwischen **4,5 Prozent** und **8,5 Prozent**.

Objektspezifische Anpassungen können den Publikationen bzw. Bewertungshilfen der genannten Stelle entnommen werden.

9.7 Industrieobjekt - LZ

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Industrieobjekte kann im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth aufgrund fehlender bzw. nur in geringer Anzahl vorhandener Verkaufsobjekte, die dafür geeignet sind, nicht erfolgen.

Es wird an dieser Stelle daher nur auf abgeleitete Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Regionen oder auf den Immobilienverband IVD Bundesverband verwiesen.

Der IVD veröffentlicht in seiner „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten“ (Stand: 1. Januar 2025) bundesweit abgeleitete mittlere Spannen zu Liegenschaftszinssätzen.

Für **Industrieobjekte** liegt diese zwischen **6,5 Prozent** und **9,5 Prozent**.

Objektspezifische Anpassungen können den Publikationen bzw. Bewertungshilfen der genannten Stelle entnommen werden.

10. Modellbeschreibungen

10.1 Modellbeschreibung - SWF

Modellbeschreibung Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktor

Objektart	Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	–	Bestandsobjekt
	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	–	Bestandsobjekt
	Reihenmittelhaus	–	Bestandsobjekt
Stichtag	31.12.2024		
Bauweise	massiv		
Kaufpreis (bereinigt)	Inventar in Abzug gebracht (soweit im Kaufvertrag ausgewiesen)		
Normalherstellungskosten	NHK 2010 - ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3)		
Regionalfaktor	1,0		
Gebäude-Baujahrklassen	keine		
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen <i>ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3)</i>		
Baunebenkosten	17 Prozent in NHK 2010 enthalten (Abweichungen vernachlässigbar) <i>ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3)</i>		
Bezugsmaßstab	Kostenkennwerte NHK 2010 Bezug auf Brutto-Grundfläche (BGF)		
Baupreisindex	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (quartalsweise) Basisjahr 2021 \triangleq 100		
Baujahr	ursprüngliches Baujahr		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre <i>ImmoWertV 2021 Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)</i>		
Restnutzungsdauer (RND)	ImmoWertV 2021 Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)		
Alterswertminderung	lineare Anpassung (§ 38 ImmoWertV 2021)		
Wertansatz bauliche Außenanlagen	4 Prozent (pauschal)		
Wertansatz sonstige Anlagen (pauschal)	Garage		10.000 EUR
	Doppelgarage		20.000 EUR
	Carport		8.000 EUR
Wertansatz nicht erfasster Bauteile bei der BGF-Berechnung	kein gesonderter Ansatz <i>(Bauteile im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten)</i>		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kauffälle wurden ausgeschlossen <i>(z. B. Denkmalschutz, Kernsanierung, Erbbaurecht etc.)</i>		
Bodenwert	aktueller Bodenrichtwert (frei) <i>(Anpassung auf Kaufzeitpunkt und Grundstücksfläche)</i>		
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße (incl. Miteigentumsanteile)		

Modellbeschreibung Wohnungseigentum

Liegenschaftszinssatz / Rohertragsfaktor

Objektart	Wohnungseigentum	–	Bestandsobjekt
Stichtag	31.12.2024		
Kaufpreis (bereinigt)	Ausgewiesene Kaufpreise für Stellplätze werden in Abzug gebracht. Pauschalansatz Abzug Stellplätze (ohne Ausweisung Kaufpreis im Vertrag):		
	Garagen / Tiefgaragen		10.000 EUR
	Duplex-, Vierfach- oder Mehrfachparker		8.000 EUR
	Carport		8.000 EUR
	Stellplatz im Freien		8.000 EUR
	Inventar in Abzug gebracht (soweit im Kaufvertrag ausgewiesen)		
Rohertrag	aktueller qualifizierter Mietspiegel der kreisfreien Stadt Fürth <i>Mieterträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen, Carports, Garagen oder Tiefgaragen etc. bleiben bei der Ermittlung des Jahresrohertrages unberücksichtigt.</i>		
Bewirtschaftungskosten	Stand 1. Januar 2021 <i>ImmoWertV 2021 Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)</i>		
Verbraucherpreisindex	Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (jährlich Oktober) Basisjahr 2020 $\hat{=}$ 100		
<i>Mietausfallwagnis</i>	<i>2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung</i>		
<i>Instandhaltungskosten</i>	<i>11,70 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche</i>		
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>357 EUR jährlich je Eigentumswohnung</i>		
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen <i>ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3)</i>		
Wohnfläche	objektbezogene Wohnflächengröße		
Baujahr	ursprüngliches Baujahr		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre <i>ImmoWertV 2021 Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)</i>		
Restnutzungsdauer (RND)	<i>ImmoWertV 2021 Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)</i>		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kauffälle wurden ausgeschlossen <i>(z. B. Denkmalschutz, Kernsanierung, Erbbaurecht etc.)</i>		
Bodenwert	aktueller Bodenrichtwert (frei) <i>(Anpassung auf Kaufzeitpunkt)</i>		
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße (incl. Miteigentumsanteile)		

Modellbeschreibung Ein- und Zweifamilienhäuser
 Liegenschaftszinssatz

Objektart	Ein- und Zweifamilienhaus	–	Bestandsobjekt
Stichtag	31.12.2024		
Kaufpreis (bereinigt)	Werte Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Inventar in Abzug gebracht (soweit im Kaufvertrag ausgewiesen)		
Rohertrag	aktueller qualifizierter Mietspiegel der kreisfreien Stadt Fürth <i>Mieterträge von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen, Carports, Garagen oder Tiefgaragen etc. wurden bei der Ermittlung des Jahresrohertrages berücksichtigt.</i>		
Bewirtschaftungskosten	Stand 1. Januar 2021 <i>ImmoWertV 2021 Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)</i>		
Verbraucherpreisindex	Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (jährlich Oktober) Basisjahr 2020 $\hat{=}$ 100		
<i>Mietausfallwagnis</i>	<i>2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung</i>		
<i>Instandhaltungskosten</i>	<i>11,70 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 88 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz</i>		
<i>Verwaltungskosten</i>	<i>298 EUR jährlich je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 39 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz</i>		
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen <i>ImmoWertV 2021 Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3)</i>		
Wohnfläche	objektbezogene Wohnflächengröße		
Baujahr	ursprüngliches Baujahr		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre <i>ImmoWertV 2021 Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)</i>		
Restnutzungsdauer (RND)	<i>ImmoWertV 2021 Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)</i>		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kauffälle wurden ausgeschlossen <i>(z. B. Denkmalschutz, Kernsanierung, Erbbaurecht etc.)</i>		
Bodenwert	aktueller Bodenrichtwert (frei) <i>(Anpassung auf Kaufzeitpunkt und Grundstücksfläche)</i>		
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße (incl. Miteigentumsanteile)		

11. Verkehrswertgutachten



Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleicher Rechte (Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurecht etc.) für Eigentümer, Erbbauberechtigte, Inhaber anderer Rechte und Pflichtteilsberechtigte, Behörden und Gerichte. Für die Erstellung eines Gutachtens werden Gebühren und Auslagen sowie die Umsatzsteuer, die auf die Summe der Gebühren und Auslagen entfällt, gem. § 15 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung – BayGaV) erhoben.

Verkehrswertgutachten Wertabhängige Gebühr § 15 Abs. 2 BayGaV					
ermittelter Verkehrswert [EUR]	Gebühr [EUR]	ermittelter Verkehrswert [EUR]	Gebühr [EUR]	ermittelter Verkehrswert [EUR]	Gebühr [EUR]
bis 200.000	2.450	850.000	3.500	4.000.000	6.800
bis 300.000	2.600	900.000	3.600	5.000.000	7.800
bis 400.000	2.700	950.000	3.700	6.000.000	8.800
bis 500.000	2.800	1.000.000	3.800	7.000.000	9.800
550.000	2.900	1.250.000	4.050	8.000.000	10.800
600.000	3.000	1.500.000	4.300	9.000.000	11.800
650.000	3.100	2.000.000	4.800	10.000.000	12.800
700.000	3.200	2.500.000	5.300	15.000.000	18.200
750.000	3.300	3.000.000	5.800	20.000.000	23.200
800.000	3.400	3.500.000	6.300	25.000.000	28.200

Die wertabhängige Gebühr kann bei erheblichem zusätzlichem Aufwand um bis zu 50 Prozent erhöht werden, insbesondere für die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Gebühr kann um bis zu 50 Prozent ermäßigt werden, wenn das Gutachten einen erheblich geringeren Aufwand als üblich verursacht, insbesondere bei unbebauten Grundstücken mit land-, forstwirtschaftlicher oder vergleichbarer Nutzung. Sind in einem Gutachten für ein Wertermittlungsobjekt mehrere Werte, Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Drittel aller weiteren ermittelten Werte zu Grunde gelegt. Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden herangezogenen Bodenrichtwert und für jedes herangezogene wertermittlungsrelevante Datum entsprechend der Gebühr nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses. Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Kostengesetz entsprechend mit der Maßgabe, dass mindestens 50,00 EUR als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden. Das Formular „Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens“ wird über das [Serviceportal der Stadt Fürth](#) bereitgestellt. Das Antragsformular ist persönlich oder auf postalischem Weg bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen.

12. Information zum Entwicklungszustand

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Dies gilt für nachfolgend aufgeführte Flächen:

- *Landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, die für außerlandwirtschaftliche Nutzungen und als „ökologische Ausgleichsflächen“ nicht in Betracht kommen*
- *Erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen*
- *Waldflächen*

Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der vorherigen Entwicklungszustände zuordnen lassen.

Dies gilt für nachfolgend aufgeführte Flächen:

- *Freizeit- / Wochenendgrundstücke, Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)*
- *Gartenland in Verbindung mit Hausgärten und ohne Einfluss auf den Umfang des Baurechts*
- *Vorgartenflächen ohne Einfluss auf den Umfang des Baurechts und private Grünflächen*
- *Kleingartenflächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes*
- *Landwirtschaftlich genutzte oder ungenutzte Flächen, die sich für außerlandwirtschaftliche Nutzungen, z. B. für eine oder mehrere der vorgenannten Nutzungsarten eignen und für die aus diesem Grund im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage besteht (früher als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet)*
- *Flächen, die als „ökologische Ausgleichsflächen“ nach § 1a BauGB geeignet sind (vornehmlich sog. „ökologische Vorrangflächen“) und für die aus diesem Grund im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage besteht*
- *Geschützte Biotope, Brachland, Abbauland, Lagerflächen, Verkehrsflächen, Wasserflächen*

13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

KPS

Der Gutachterausschuss erstellt beim Vorliegen eines berechtigten Interesses auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses ist in der Regel auszugehen, wenn die Auskunft von

- mit der Wertermittlung an Grundstücken befassten Behörden,
- öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst sind oder
- Sachverständigen für Grundstückswertermittlung mit einer Zertifizierung durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz akkreditierte Stelle nach DIN EN ISO/IEC 17024

für eine Wertermittlung beantragt wird. Auskünfte dürfen nur erteilt werden, soweit sie zum Zweck der Wertermittlung erforderlich sind. Die Auskünfte dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

14. Mieten und Pachten

MP

14.1 Mietspiegel der Stadt Fürth

Herausgeber für den Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2023 ist das Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten der Stadt Fürth.

Der Mietspiegel ist gemäß der § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Fürth. Es handelt sich bei dem Mietspiegel der Stadt Fürth um einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel trat am 01.04.2023 mit einer Gültigkeit von zwei Jahren in Kraft. Die Digitalversion des aktuellen Mietspiegels steht zum Download auf der Internetseite der [Stadt Fürth⁴](#) zur Verfügung. Bei der Bestellung als Broschüre wird eine Schutzgebühr je Ausgabe und zuzüglich Porto erhoben.

14.2 Mieten Stellplatzflächen

Der Gutachterausschuss führt auf Grundlage der Angaben von Verkäufern und Erwerbern von Immobilien eine Übersicht über die Mieten von Stellplatzflächen.

Übersicht Mieten Stellplatzflächen				
Orientierungswert 2023 / 2024				
Objektart	N	Minimalwert [EUR/Monat]	Maximalwert [EUR/Monat]	Median [EUR/Monat]
Tiefgarage / Parkhaus	32	25,00	70,00	50,00
Garage	7	35,00	60,00	(50,00)
Duplexparker	34	20,00	70,00	40,00
Carport	4	30,00	70,00	(40,00)
Stellplatz im Freien	17	15,00	50,00	35,00

⁴ www.fuerth.de

15. Antragsformulare

Das Formular [Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens](#) wird als eFormular bereitgestellt. Das Antragsformular ist persönlich oder auf postalischem Weg bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Das Vorliegen der Unterschrift im Original ist für die weitere Bearbeitung des Antrages zwingend notwendig. Weitere Informationen können im Grundstücksmarktbericht der Rubrik Verkehrswertgutachten entnommen werden.

Das Formular [Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung](#) wird als eFormular bereitgestellt. Die Unterschrift in diesem Formular muss der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht zwingend im Original vorliegen. Die Rücksendung des Antrags kann per E-Mail an den Gutachterausschuss der Stadt Fürth oder per Telefax an 0911 974-3302 erfolgen.

Die amtliche Bodenrichtwertauskunft und die Bodenrichtwertkarte sowie der Grundstücksmarktbericht sind gemäß dem bayerischen Kostengesetz (KG) in Zusammenhang mit dem Kostenverzeichnis (KVz) gebührenpflichtig und können über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beantragt werden.

Die Antragstellung kann per E-Mail unter Angaben der Rechnungsadresse und der Erklärung zur Gebührenübernahme an den [Gutachterausschuss](#)⁵ erfolgen.

Weiter stehen eFormulare für einen Antrag auf eine amtliche Bodenrichtwertauskunft und für die Bestellung des Grundstücksmarktberichtes im [BayernPortal](#)⁶ zur Verfügung.

Alle eFormulare werden über das [Serviceportal der Stadt Fürth](#)⁷ bereitgestellt.

Neben der Beantragung einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stehen die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2022 auch online über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS BAYERN zum gebührenpflichtigen Abruf bereit, wie auch die Grundstücksmarktberichte ab dem Jahresbericht für 2022.

[BORIS BAYERN](#)⁸

Hinweis: Die anfallenden Gebühren können im Grundstücksmarktbericht der Rubrik Leistungen des Gutachterausschusses entnommen werden.

⁵ gutachterausschuss@fuerth.de

⁶ www.bayernportal.de

⁷ www.services.fuerth.de

⁸ www.boris-bayern.de

16. Leistungen des Gutachterausschusses

Die folgenden Leistungen wurden mit Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth vom 01.04.2025 festgesetzt.

Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Beschluss 01.04.2025	
Leistung	Gebühr [EUR]
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
je Vergleichswert	25,00
Bodenrichtwert - Auskunft	
je amtliche Bodenrichtwertauskunft (Einzelauskunft) BORIS BAYERN (online)	25,00
je amtliche Bodenrichtwertauskunft (Einzelauskunft) Gutachterausschuss BayernPortal	30,00
Bodenrichtwert - Karte Stadtgebiet Fürth (Maßstab 1:10.000) Digitalversion	
Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024	200,00
Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022	150,00
Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020	150,00
Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2018	150,00
zurückliegende Stichtage jeweils	80,00
Grundstücksmarktbericht Digitalversion	
Jahresbericht 2024	55,00
Jahresbericht 2023	50,00
Jahresbericht 2022	50,00
Jahresbericht 2021	50,00
Jahresbericht 2020	50,00
Jahresbericht 2019	50,00
Jahresbericht 2018 (ohne Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren)	35,00

Kontaktadressen

Oberer Gutachterausschuss Bayern

84034 Landshut, Luitpoldstraße 27

Telefon: 0871 88-1498

Telefax: 0871 88-200-1498

E-Mail: oga-bayern@landshut.de



Gutachterausschüsse in Bayern

Internet: www.gutachterausschuesse-bayern.de

Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Erlangen (Kreisfreie Stadt)

91052 Erlangen, Gebbertstraße 1

Telefon: 09131 86-1312

Telefax: 09131 86-1311

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.erlangen.de

Erlangen-Höchstadt (Landkreis)

91052 Erlangen-Höchstadt, Nägelsbachstraße 1

Telefon: 09131 803-1981

Telefax: 09131 803-491000

E-Mail: gutachterausschuss@erlangen-hoechstadt.de

Fürth (Landkreis)

90513 Zirndorf, Im Pinderpark 2

Telefon: 0911 9773-1526

Telefax: 0911 9773-1502

E-Mail: gutachterausschuss@lra-fue.bayern.de

Nürnberg (Kreisfreie Stadt)

90402 Nürnberg, Bauhof 5

Telefon: 0911 231-4402

Telefax: 0911 231-4425

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.nuernberg.de

Nürnberger Land (Landkreis)

91207 Lauf a. d. Pegnitz, Waldluststraße 1

Telefon: 09123 950-6500

Telefax: 09123 950-8011

E-Mail: gutachterausschuss@nuernberger-land.de

Stadt Fürth

Internet: www.fuerth.de
www.services.fuerth.de

K

Rathaus
Bürgerinformation

90762 Fürth, Königstraße 86
Telefon: 0911 974-1211
Telefax: 0911 974-1233
E-Mail: buengerinfo@fuerth.de

Sozialrathaus
Amt für Soziales, Wohnen und
Seniorenangelegenheiten

90762 Fürth, Königsplatz 2
Telefon: 0911 974-1762 (Mo bis Mi 8 – 12 Uhr)
E-Mail: sza@fuerth.de

Technisches Rathaus
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

90762 Fürth, Hirschenstraße 2
Telefon: 0911 974-3352
Telefax: 0911 974-3302
E-Mail: gutachterausschuss@fuerth.de

Stadtplanungsamt / Bauleitplanung und
städtebauliche Gestaltung
Stadtplanungsamt / Vermessung und Geoinformation

Telefon: 0911 974-3375
Telefon: 0911 974-3350
E-Mail: spa@fuerth.de

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg**

90443 Nürnberg, Flaschenhofstraße 59
Telefon: 0911 462595-0
E-Mail: poststelle@adbv-n.bayern.de

Amtsgericht Fürth

90762 Fürth, Hallstraße 1

Amtsgericht Fürth -Grundbuchamt-

90762 Fürth, Alexanderstraße 24
Telefon: 0911 7438-0
E-Mail: poststelle@ag-fue.bayern.de

Finanzamt Fürth

90763 Fürth, Stresemannplatz 15
Telefon: 0911 7435-0
E-Mail: poststelle.fa-fue@finanzamt.bayern.de

Industrie- und Handelskammer IHK

90763 Fürth, Flößaustraße 22a
Telefon: 0911 780790-0
Telefax: 0911 780790-29

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayGaV	Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWA	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert in Prozent
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
ebp	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
F	Grundstücksfläche
frei	beitragsfrei
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
KG	Bayerisches Kostengesetz
KP	Kaufpreis (bereinigt)
KV	Kaufvertrag
KVz	Kostenverzeichnis
LZ	Liegenschaftszinssatz
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (RND)
N	Anzahl
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten

Abkürzung	Bedeutung
ö.b.u.v.	von der IHK öffentlich bestellt und vereidigt
p	Liegenschaftszinssatz
q	Abzinsungsfaktor $q = 1 + 0,01 \times p$ (Erste Näherung von p: $p_0 = RE / KP \times 100$)
RE	Jahresreinertrag
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SD	Standardabweichung
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
SW	Sachwert
SWBS	Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen
SWF	Sachwertfaktor
UK	Umrechnungskoeffizient
WE	Wohneinheit
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ZFH	Zweifamilienhaus

Zeichen	Bedeutung
--	Keine Werte in der Kaufpreissammlung vorhanden
/	Keine Angabe
Ø	Durchschnitt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

A

Abbruchgrundstück
Grundstück mit zum Abbruch vorgesehener Bausubstanz. Das Grundstück wird als unbebaut betrachtet. Die Kosten für den Abbruch werden auf den Kaufpreis aufgeschlagen, sofern nicht im Kaufpreis enthalten.

Agrarland
landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche.

Außenanlagen
bauliche oder nichtbauliche Anlagen auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude, z. B. Wege, offene Stellplätze, Carports, Mülltonnenbehälter, Einfriedungen, Hausanschlussleitungen, Spiegelgeräte, Rasen, Beete usw.

B

Bauerwartungsland
Flächen, die nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in absehbarer Zeit bebaut werden können.

Baujahr
Jahr der Bezugfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder das Datum der Baugenehmigung.

Bauland
Als Bauland oder Baufläche wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, für den die für eine Bebauung erforderlichen rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen gegeben sind. Bauland kann aus mehreren zusammenhängenden Grundstücken bestehen.

Bauplatz
Fläche, die als selbstständige wirtschaftliche Einheit rechtlich und tatsächlich sofort bebaut werden kann.

Baupreisindex
gibt das Verhältnis der Baupreise in einem Monat oder Jahr im Verhältnis zu den Preisen eines Basisjahres an. Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS) quartalsweise veröffentlicht.

Bebautes Grundstück
Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugfertigkeit.

Bestandsmiete
ist ein Begriff aus dem Wohnraummietrecht und bezeichnet die üblichen Entgelte, die in einer Gemeinde für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die Bestandsmieten bezeichnen die Nettokaltmiete.

Betriebskosten
sind nur diejenigen Kosten, die gerade durch das Eigentum (oder das Erbbaurecht) an einer Immobilie laufend entstehen. Explizit ausgeschlossen sind Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Bewirtschaftungskosten
Als Bewirtschaftungskosten werden die Kosten für die laufende Bewirtschaftung einer Immobilie bezeichnet. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen: Abschreibungen; Betriebskosten; Kosten der Instandhaltung; Verwaltungskosten; Mietausfallwagnis

Bruttogrundfläche (BGF)
bezeichnet diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln. Der Regelfall stellt alle Räume und Grundflächen dar, die vollständig umschlossen sind. Der Sonderfall bezieht sich auf Räume und Grundflächen, die mit dem Bauwerk konstruktiv verbunden sind, jedoch nicht vollständig umschlossen sind.

Büro- und Geschäftshaus
Oberbegriff für Gebäude mit Büros, Praxen, Läden und/oder Gastgewerbe.

C

D

Dachgeschoss
Geschoss, das ganz oder teilweise durch eine geneigte Dachfläche begrenzt wird.

Doppelhaus
In der Regel wird von einem Doppelhaus gesprochen, wenn zwei Häuser („Doppelhaushälften“) an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind; jedoch sind auch ein oder mehrere Doppelhäuser auf einem ungetrennten Grundstück möglich (z. B. in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums). Entscheidend für die Bauform ist, dass es sich um zwei durchgehend durch einen Brandabschluss (früher gemeinsame Brandwand, heute zwei Wände mit gedämmter Trennfuge) getrennte eigenständige Gebäude handelt. Die beiden Hälften sind dabei oftmals ähnlich gestaltet, häufig mitachsensymmetrischer Fassadengestaltung und Grundriss. Damit ähnelt ein typisches Doppelhaus zwei spiegelsymmetrischen Einzelhäusern.

Dreifamilienhaus
Wohnhäuser mit drei Wohnungen.

E

Eigentumswohnung
Wohnungseigentum ist im deutschen Recht eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung. Es wird durch Eintragung in das Wohnungsgrundbuch begründet, jede Wohnung erhält bei der Entstehung ein eigenes Grundbuchblatt und kann deshalb wie jede andere Immobilie verkauft, mit Grundpfandrechten belastet oder vererbt werden. Die Wohnung im Wohnungseigentum wird umgangssprachlich auch als Eigentumswohnung bezeichnet.

Einfamilienhaus
Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine nicht abgeschlossen ist. Im weiteren Sinne steht der Begriff Einfamilienhaus auch synonym für den individuellen Wohnungsbau allgemein, also für Ein- bis Zweifamilienhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung.

Einliegerwohnung
Kleinere Wohnung in einem Haus mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine Wohnung nicht abgeschlossen ist.

Einzelhaus
auch freistehendes Haus, das nicht an die Grundstücksgrenze, Nutzungsgrenze oder andere Häuser gebaut ist. Lediglich zu einer Seite darf der Raum zwischen Haus und Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden z. B. Garagen zugebaut sein.

Erbbaurecht
auf einem eigenen Grundbuchblatt eingetragenes so genanntes grundstücksgleiches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu besitzen und das zugehörige Grundstück zu nutzen.

Ertragsfaktor
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete.

F

Flurstück
ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgemerkter Teil der Erdoberfläche, der durch eine Flurstücksnummer gekennzeichnet ist. Ein Flurstück kann zu einem Grundstück zugeordnet werden.

Flurstücksfläche
wird vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung herausgegeben. Die Flurstücksfläche nimmt nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil.

Forstwirtschaftliche Fläche
siehe Wald

G

Gartenland
1. Fläche für den Erwerbsgartenanbau
2. Kleingartenfläche im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.
3. Freizeitgartenfläche (vom Eigentümer nutzbare Gartenfläche ohne Zusammenhang mit seiner Wohnung).
4. Hausgarten. Hausgärten zählen mit zum Bauland.

Gebäude
sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Geschäftshaus
Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss
ist die Gesamtheit aller Räume in einem Gebäude, die auf einer Zugangsebene liegen und horizontal verbunden sind. Es ist möglich, dass ein Geschoss Höhenunterschiede aufweist. Entscheidend ist aber die horizontale Zusammengehörigkeit der Räume. Der Begriff wird heute unabhängig von der Art der Gebäudekonstruktion verwendet.

Geschossfläche
ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau
sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden.

Gewerbe
ist jede erlaubte, selbständige, nach außen erkennbare Tätigkeit, die planmäßig, für eine gewisse Dauer und zum Zwecke der Gewinnerzielung ausgeübt wird und kein freier Beruf ist.

Grundfläche
ist im ursprünglichen Sinne jene Fläche, mit der ein Gebäude den Boden berührt.

Grundstück
ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, welcher im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt wird. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

Grundstücksfläche
Grundfläche des Grundstückes, d.h. die Grundstücksfläche beinhaltet alle Flurstücksflächen.

H

Hausgruppe
Ist eine Bauweise, die aus mindestens drei aneinandergestellten Gebäuden besteht. Die aneinandergestellten Häuser verfügen jeweils über einen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. An den Kopfseiten muss die Hausgruppe einen Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten und zählt damit zur offenen Bauweise.

Hochparterre
Geschoss über dem Souterrain, d.h. der Boden liegt im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche.

I

Indexreihen
sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Individueller Wohnungsbau
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie
befasst sich als Teil der Wirtschaft mit der gewerblichen Gewinnung, Bearbeitung und Weiterverarbeitung von Rohstoffen oder Zwischenprodukten zu Sachgütern.

J

K

Kaufpreissammlung
Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt bekommt.

Kellergeschoss
Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Kernsanierung

Der Begriff umfasst sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut. Gegebenenfalls sind diese ebenfalls in stand zu setzen.

L**Laden**

gewerbliche Nutzung mit hoher Kundenaffinität, in der Regel ebenerdig mit Schaufenstern, z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen (z. B. Frisöre), Schalterhallen von Banken, Gastronomie u. Ä. Zum Laden zählen nicht nur die Verkaufsflächen, sondern auch die zugehörigen Büro- und Sozialräume sowie Verkaufslager.

Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise genutzt wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobilieninvestition durch ihre (Miet-)Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der allgemeinen Preisentwicklung real verzinst. Entscheidender Rechenparameter im Ertragswertverfahren.

M**Median**

Der Median ist der Wert, der genau in der Mitte einer Datenreihe liegt, die nach der Größe geordnet ist. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern.

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen.

Mietfläche

werden solche Flächen von Gebäuden bezeichnet, die im Rahmen von Mietverträgen einem oder mehreren Nutzern zugewiesen sind. In der Regel erfolgt der Ausweis von Mietfläche in m².

Mittelwert

Der Mittelwert beschreibt den statistischen Durchschnittswert und zählt zu den Lageparametern in der Statistik. Für den Mittelwert addiert man alle Werte eines Datensatzes und teilt die Summe durch die Anzahl aller Werte.

N**Nebenflächen**

1. Flächen, die zu einer Wohnung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.
2. Flächen, die zu einem Grundstück gehören, aber räumlich getrennt liegen, z. B. Stellplätze.

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktionsfläche. Sie gliedert sich weiter auf in Funktionsfläche, Verkehrsfläche und Nutzfläche.

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

Gebäude, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Kaufabschlusses oder in den beiden Jahren davor liegt.

Nutzfläche

DIN 277 definiert die Nutzfläche als: die Teilfläche der Netto-Raumfläche (NRF), die der wesentlichen Zweckbestimmung des Bauwerks dient.

O**Obergeschoss**

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Oberirdisches Geschoss

gelten Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausreichen; andernfalls handelt es sich um Kellergeschosse.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Für die rechtliche Zulässigkeit von Wohnungsmieten im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen maßgeblicher Mietbegriff, der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB definiert ist: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den

üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

P**Produktionsgebäude**

Der Begriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Q**Qualifizierter Mietspiegel**

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Er soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, sich über Fragen der Miethöhe gütlich zu einigen. Der Qualifizierte Mietspiegel wird von der Stadt Fürth alle zwei Jahre herausgegeben.

R**Reihenhaus**

ist ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bildet. Reihenhäuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Wenn das letzte Gebäude der Häuserreihe kein Eckgebäude ist und dreiseitig freisteht, wird es als Reihenhäuser bezeichnet. Reihennittelhäuser werden jeweils bis an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut.

Rohbauland

Fläche, die planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen ist, jedoch nicht bebaut werden kann, weil (noch) die Erschließung und/oder eine Bodenordnung zur Schaffung verwertbarer Bauplätze fehlt.

S**Selbstständiges Bauland****Bauplatz****Siedlungshaus**

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² WF). Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Souterrain-Geschoss

ist ein Synonym für das Unter- oder auch Kellergeschoss eines Gebäudes, wenn dessen Fußboden unterhalb des Geländes liegt und die betreffenden Räume zum Wohnen bzw. dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und entsprechend ausgelegt sind.

Staffelgeschoss

Geschoss, das gegenüber dem darunterliegenden Geschoss in mindestens einer Außenwand wenigstens teilweise zurückspringt.

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte eines Merkmals rund um dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel).

Standardfehler der Residuen

Der Standardfehler der Residuen ist definiert als die Quadratwurzel der Varianz der Residuen. Er gibt an, wie groß die mittlere Abweichung der Messwerte von der Regressionsgeraden ausfällt und ist somit ein Maß für die Güte der Regression.

Stellplatz

Fläche zum Abstellen eines PKW. Entweder offen oder in einem Carport oder in einer Sammelgarage (Tiefgarage oder Parkhaus). Auch häufig Gegenstand eines Teileigentums. Stellplätze und Einzelgaragen im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern usw. werden mit diesen immer als eine Einheit behandelt.

T**Teileigentum**

ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes.

U**Unbebautes Grundstück****1. Bauplatz**

Oberbegriff für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und sonstige nicht bebaubare Flächen. Ein Grundstück gilt hier auch dann als unbebaut, wenn eine vorhandene Bebauung keinen oder nur einen geringen Wert im Ver-

hältnis zum Gesamtwert besitzt oder wenn die bestehende Bausubstanz im Zuge einer Neubebauung abgebrochen wird. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse z. B. Notverkauf, Zukauf zu Arrondierungszwecken, Verkauf zwischen Verwandten, übersteigertes persönliches Interesse (Liebhaberpreis). Preise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden als Vergleichspreise nicht berücksichtigt.

Untergeschoss

Geschoss unter dem untersten Vollgeschoss, also alle Kellergeschosse sowie Souterrain-Geschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind.

V**Verbraucherpreisindex**

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Er ist der zentrale Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland. Der Verbraucherpreisindex wird vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS) veröffentlicht.

Verkehrsfläche

Unter Verkehrsfläche (VF) versteht man in der Bauleitplanung Flächen für den Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr. Außerdem gehören auch Landflächen dazu, die dem Verkehr auf Wasserstraßen dienen. Verkehrsflächen sind zweckgebundene Landflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Weiter dient die Verkehrsfläche dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb von Gebäuden oder zum Verlassen im Notfall.

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hochprojizierten) Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30m hat.

W**Wald**

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse der baulichen Anlage auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstücks.

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden.

Wohnhaus

Haus, das vorwiegend dem Wohnen dient. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt in der Regel maximal 20 %, die Wohnfläche mindestens 80 % der gesamten Wohn-/Nutzfläche.

Wohnungseigentum

Sondereigentum an einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Siehe auch Eigentumswohnung und Teileigentum.

Wohnungserbbaurecht

wie Wohnungseigentum, nur, dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

X**Y****Z****Zweifamilienhaus (ZFH)**

Wohnhaus mit zwei Wohnungen, die Beide in sich abgeschlossen sind.

Wohngebäudeversicherung Haftpflichtversicherung

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Kaminkehrer

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Stadt Fürth

StrassenreinigungsgGebühr

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Stadt Fürth

Einleitungsgebühr

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Stadt Fürth

Müllabfuhr

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

infra fürth
Hausstrom
Trinkwasser
Schmutzwasser

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Details

Gaststätte
+ Wohnung
EG

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

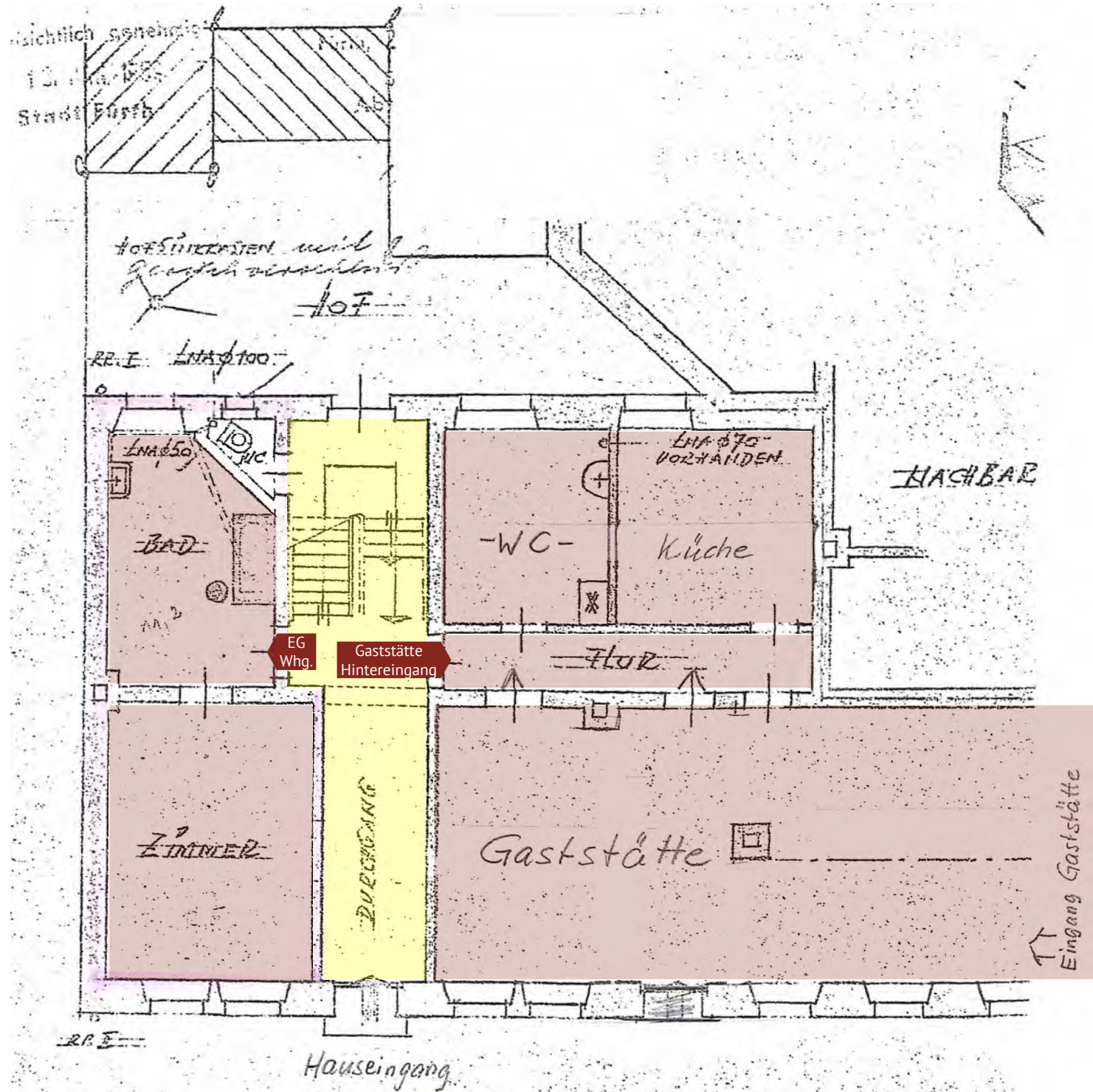
Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Grundriss - Erdgeschoss

Gaststätte

Wohnung (gehört zur Gaststätte)



Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden nicht durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Der Eigentümer hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

Gaststätte
Eingang

Grundriss - Erdgeschoss

Gaststätte

Wohnung (gehört zur Gaststätte)

Küche
ca. 11,2 m²

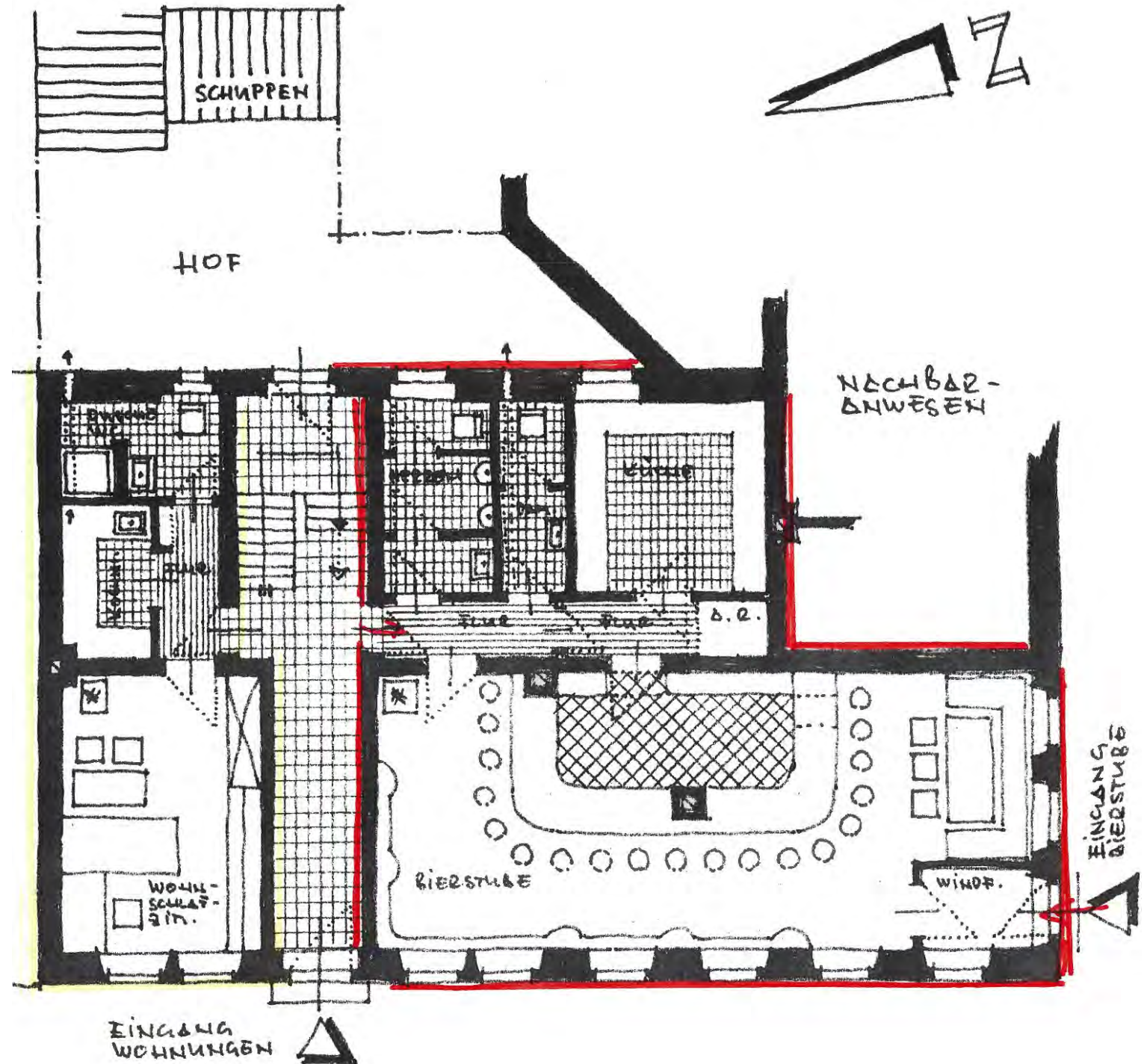
Wohnraum
ca. 17,5 m²

1 Zimmerwohnung
ca. 28,7 m²

hinterer Bereich
29,5 m²

Gastraum
57,5 m²

Gaststätte
ca. 87 m²



Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden nicht durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Der Eigentümer hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

Aussenansicht



Eingang



Advertisement for 'If Tabakwaren' featuring a colorful graphic and the text 'If Tabakwaren'.

Logo for 'PLAZA CAFE BAR' featuring a coffee cup icon and the text 'PLAZA CAFE BAR'.

Eingang





Gastraum





Bar





Damen-Toilette



Herren-Toilette



Details

Wohnung
1. OG links

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

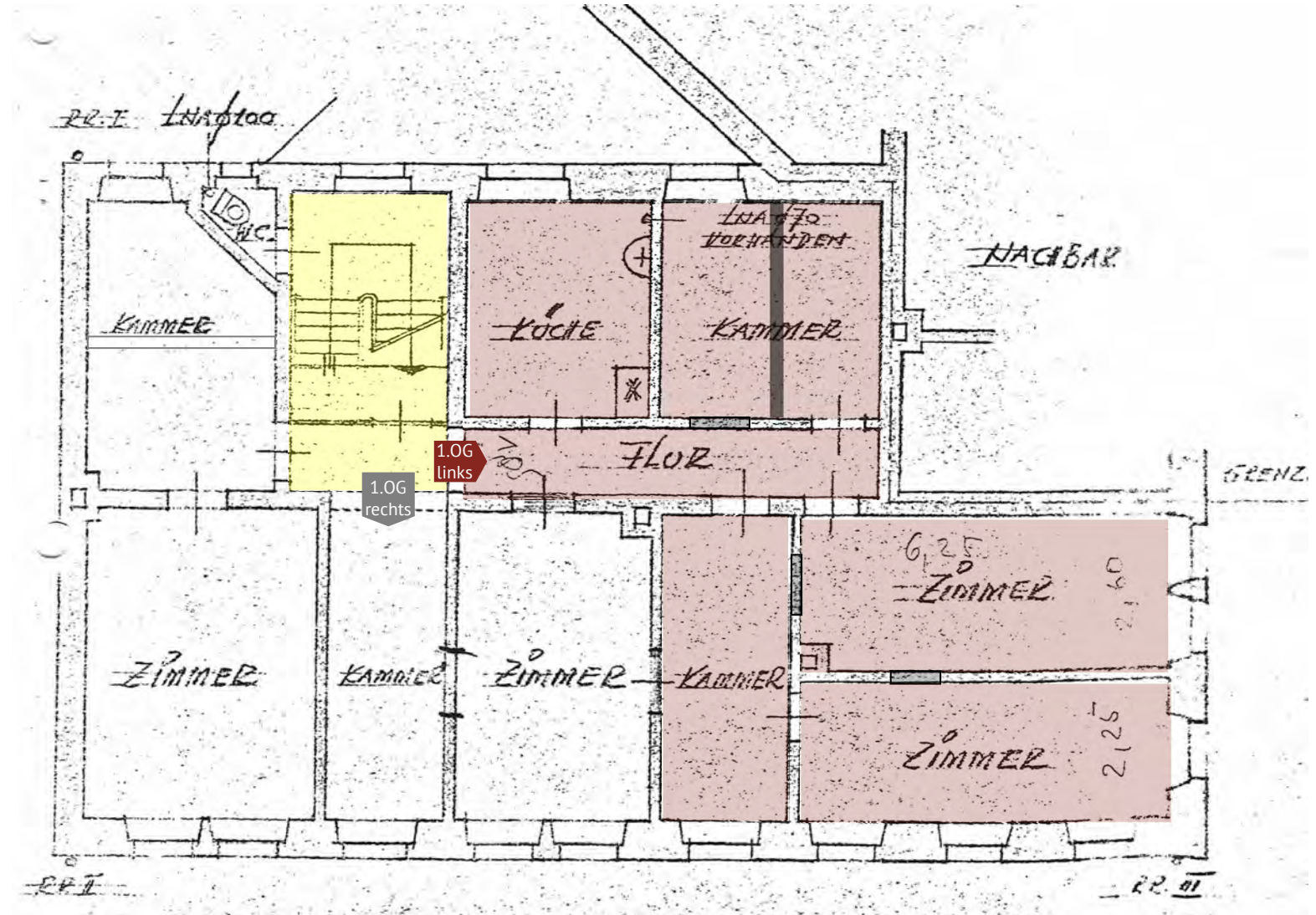
Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Grundriss – 1. Obergeschoss

1. OG – links | ca. 65 m²



Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden weder von Immobilien Schwartz noch durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Immobilien Schwartz und der Eigentümer haben insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernehmen deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

Details

Wohnung
1. OG rechts

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

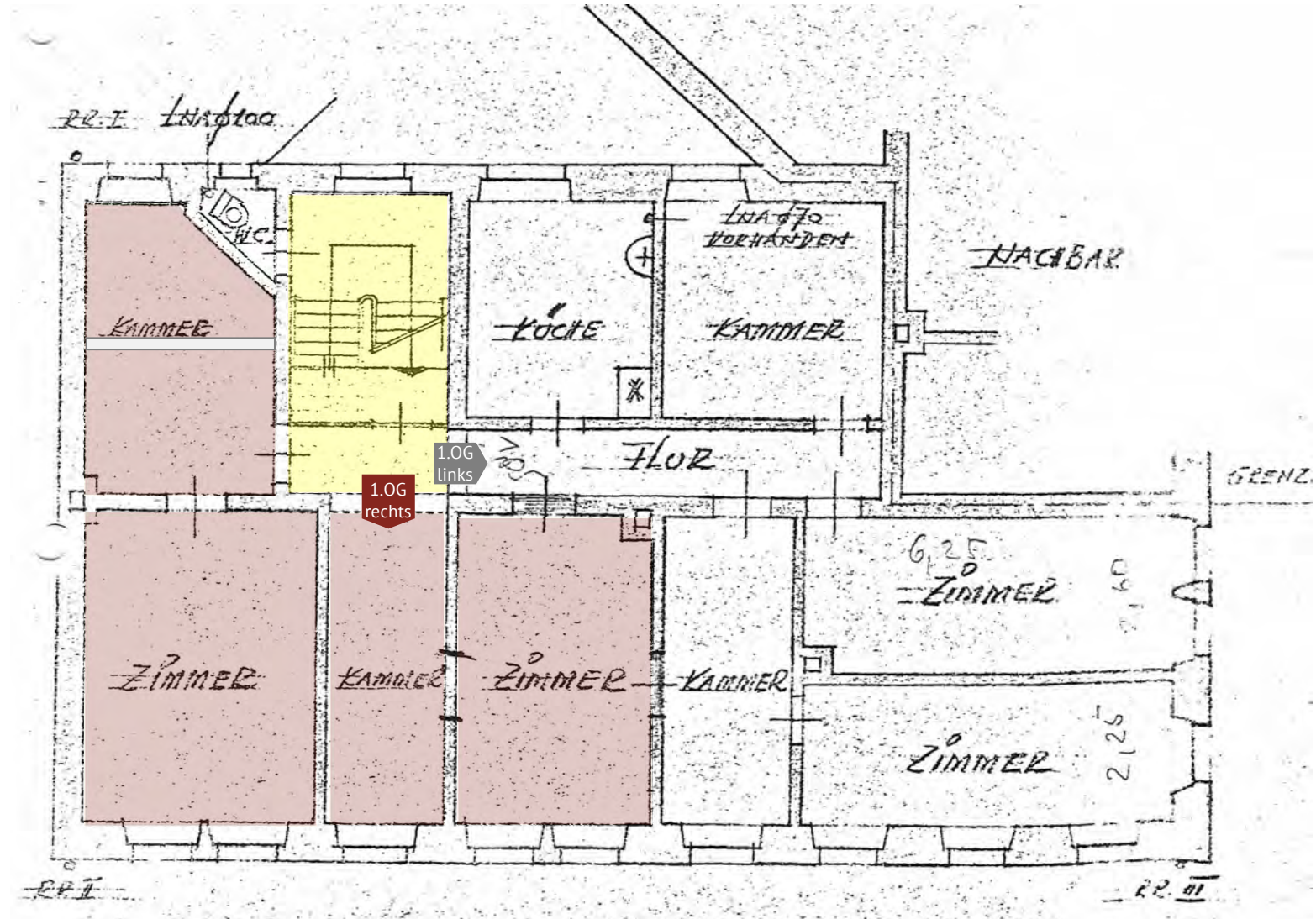
Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Grundriss – 1. Obergeschoss

1. OG – rechts | ca. 55 m²



Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden nicht durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Der Eigentümer hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

Wohnungseingang, Wohnung 1. OG rechts



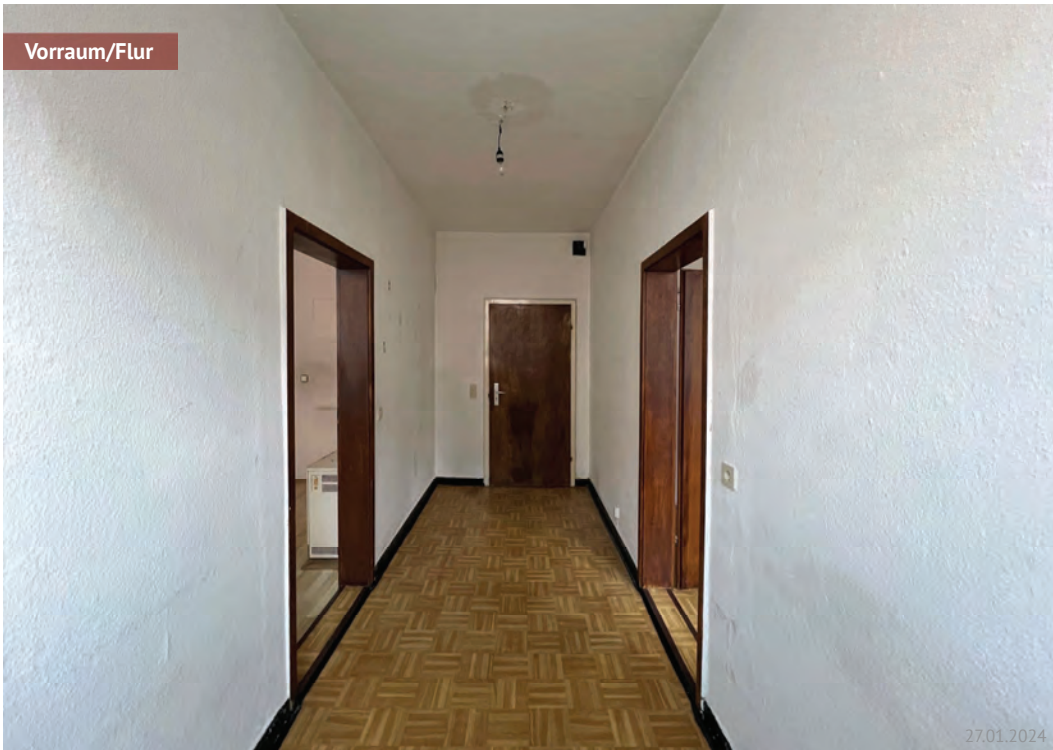
27.01.2024

Vorraum/Flur



27.01.2024

Vorraum/Flur

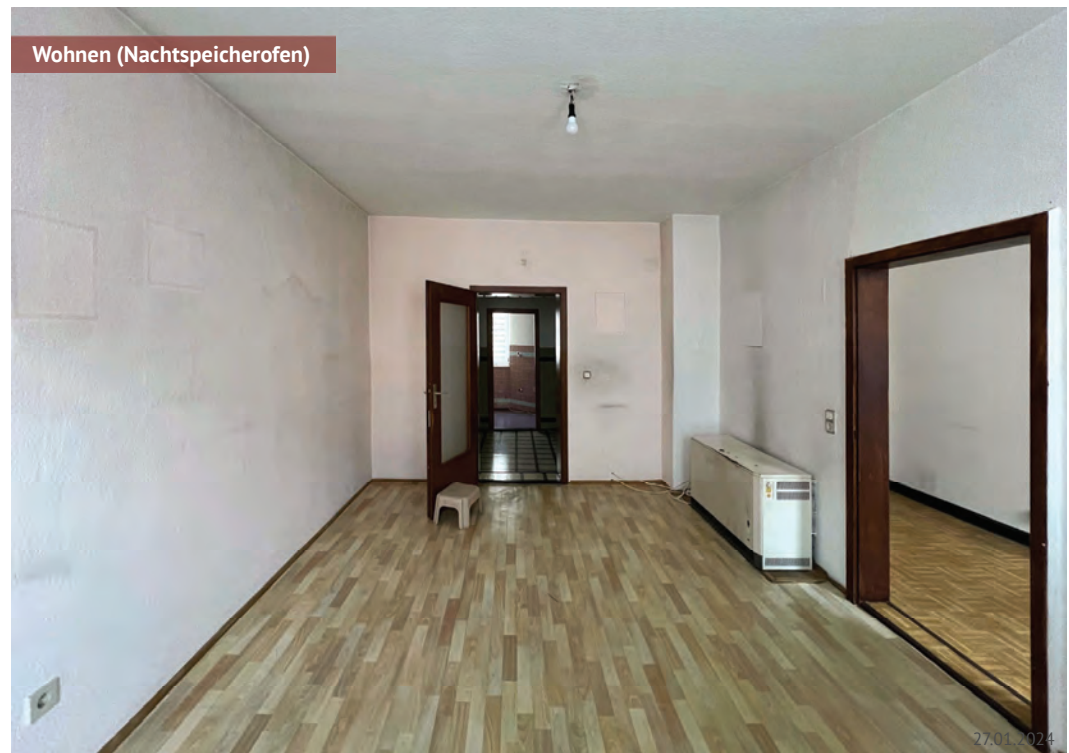


27.01.2024

Wohnen



27.01.2024







Blick aus 1. OG Richtung Norden



Schlüssel



Sicherungen 1. OG



Gaszähler, Wohnung 1. OG rechts



Sicherungen 1. OG



27.01.2024

Kellerabteil, Wohnung 1. OG rechts



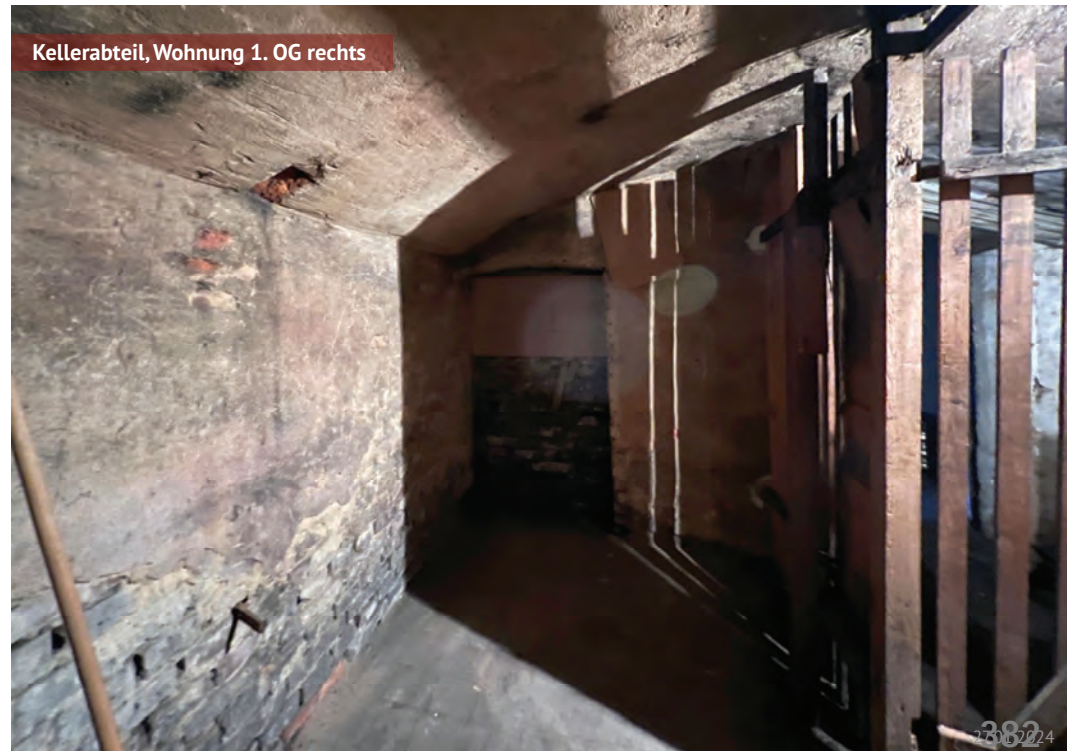
27.01.2024

Kellerabteil, Wohnung 1. OG rechts



27.01.2024

Kellerabteil, Wohnung 1. OG rechts



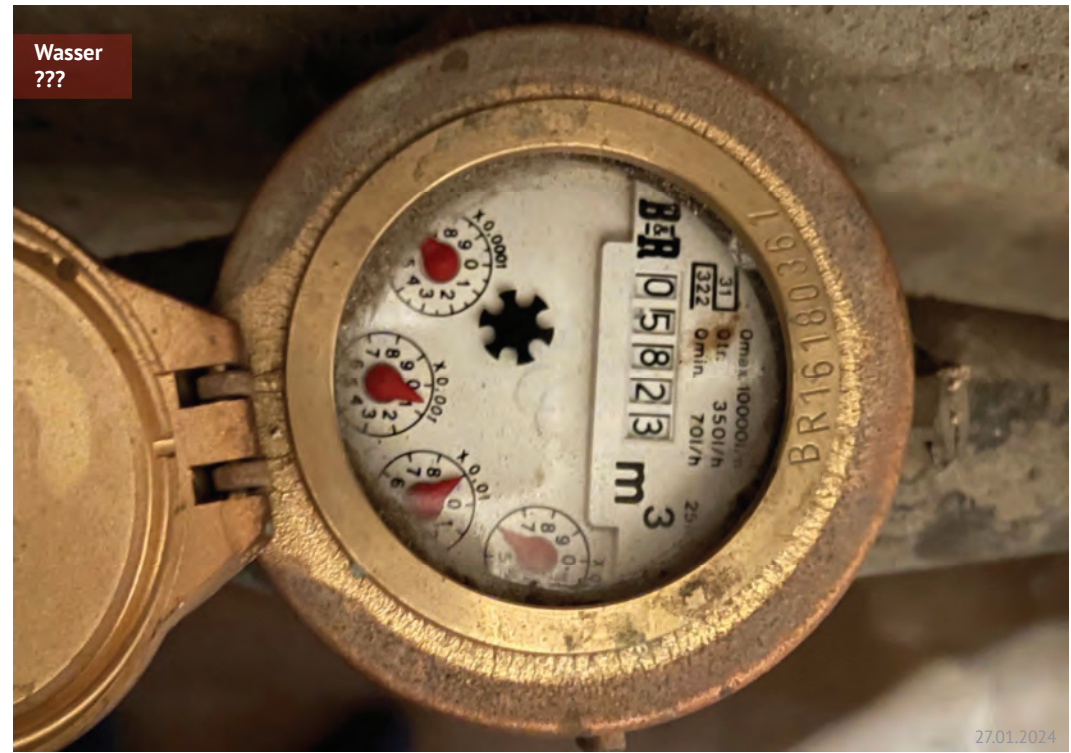
27.01.2024

Strom
1. OG rechts



27.01.2024

Wasser
???



27.01.2024

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

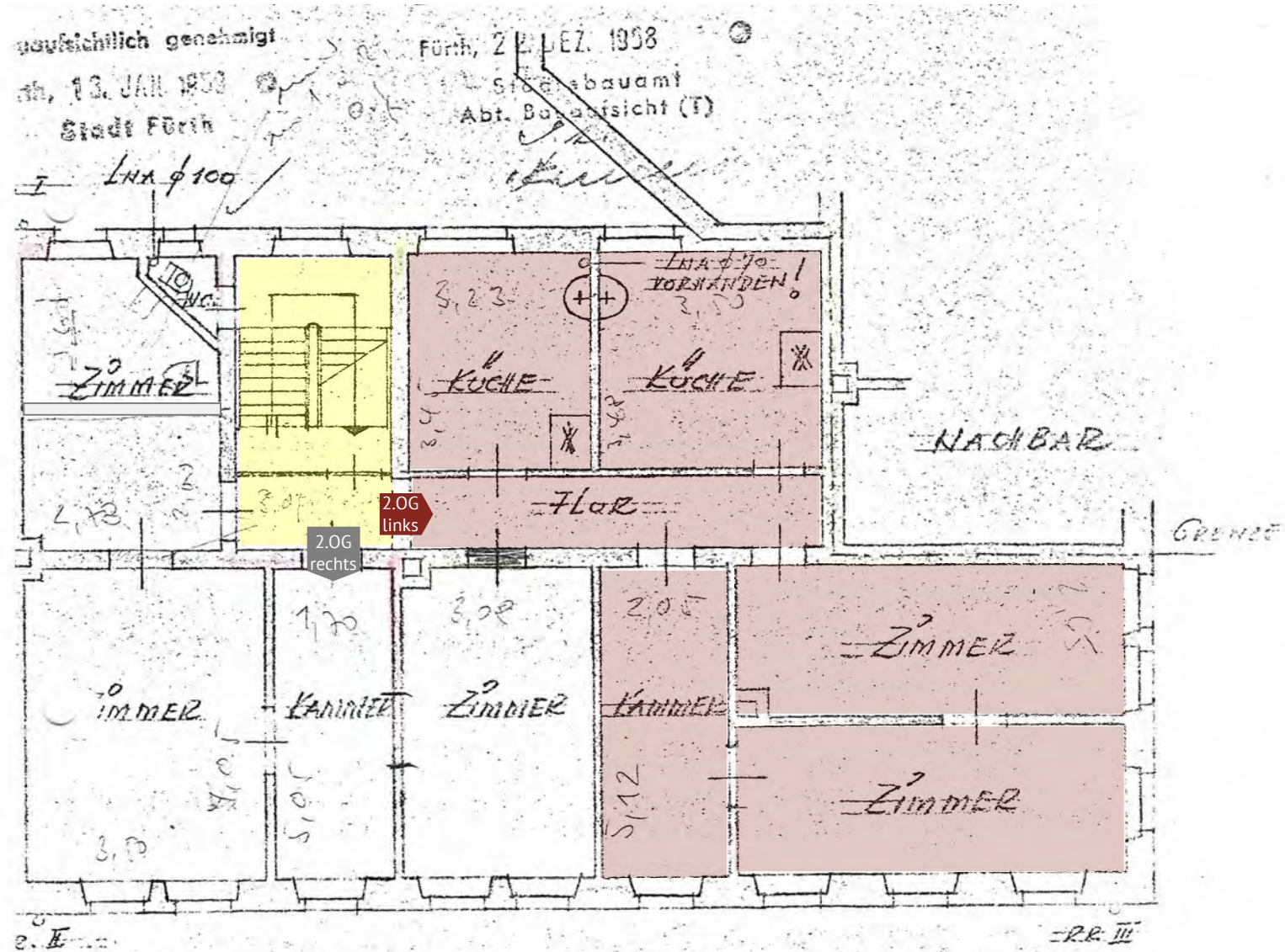
Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.

Details

Wohnung
2. OG links

Grundriss – 2. Obergeschoss

2. OG – links | ca. 65 m²



Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

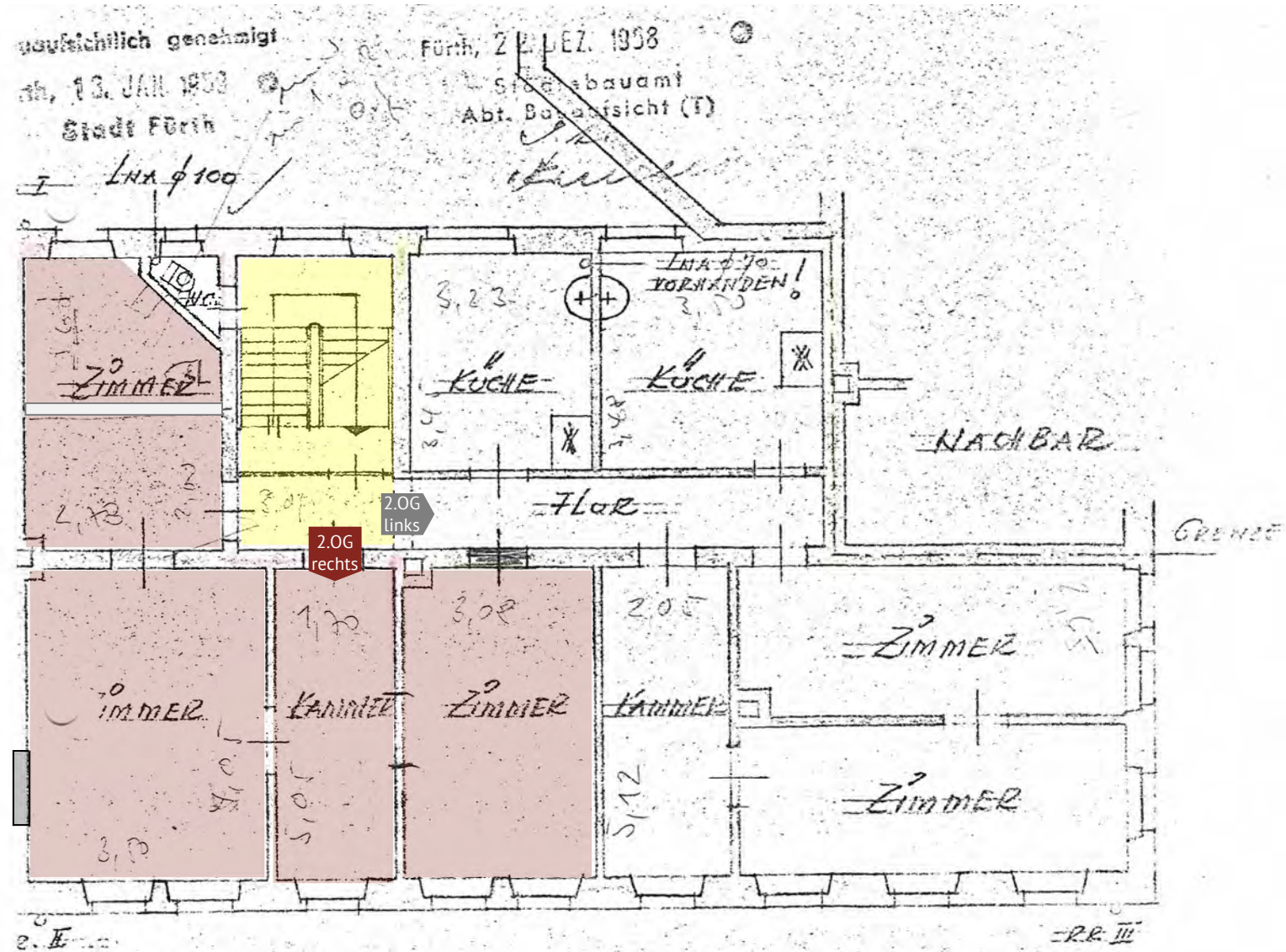
ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden nicht durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Der Eigentümer hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

Details

Wohnung
2. OG rechts

Grundriss – 2. Obergeschoss

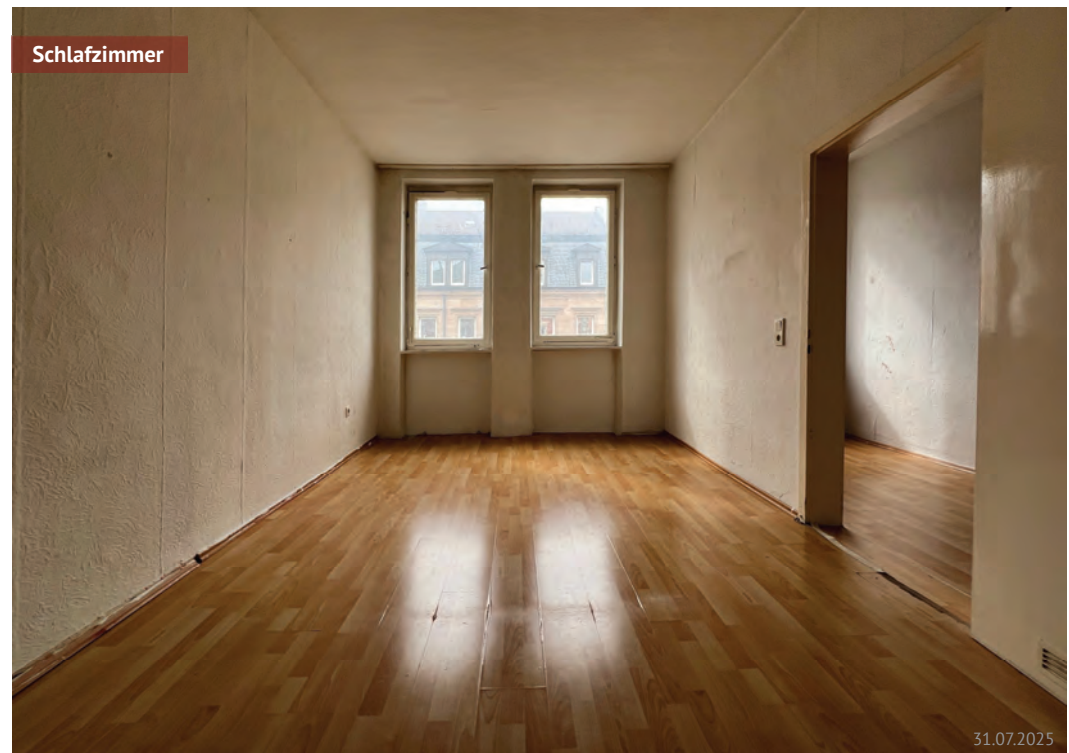
2. OG – rechts | ca. 55 m²

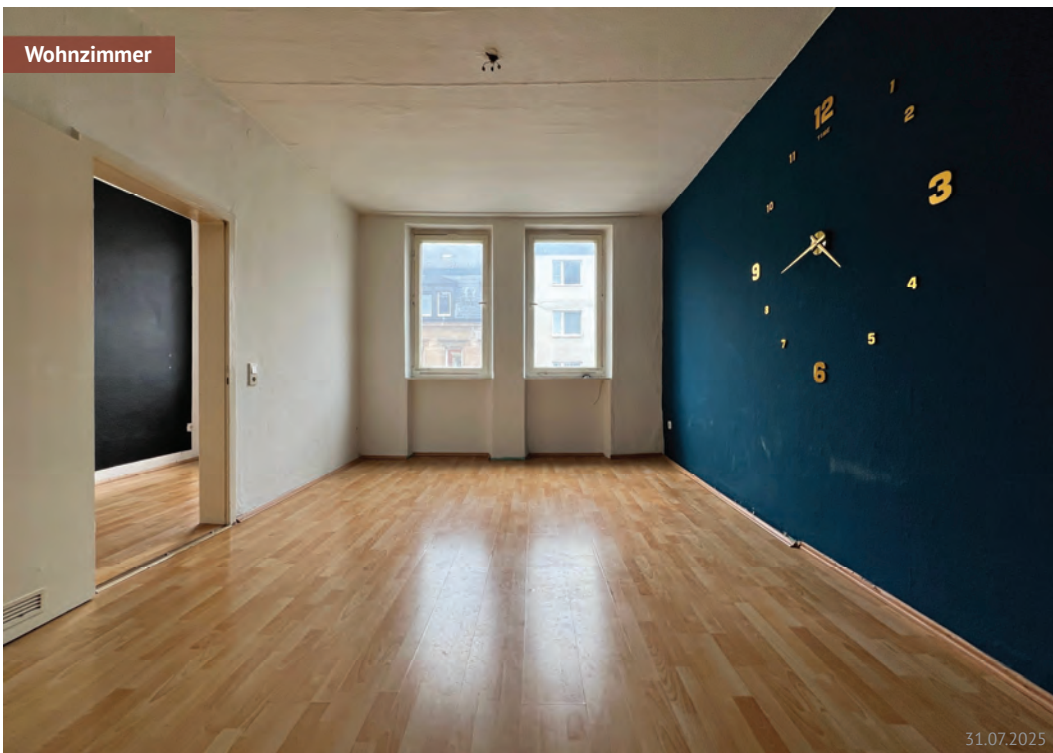


Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

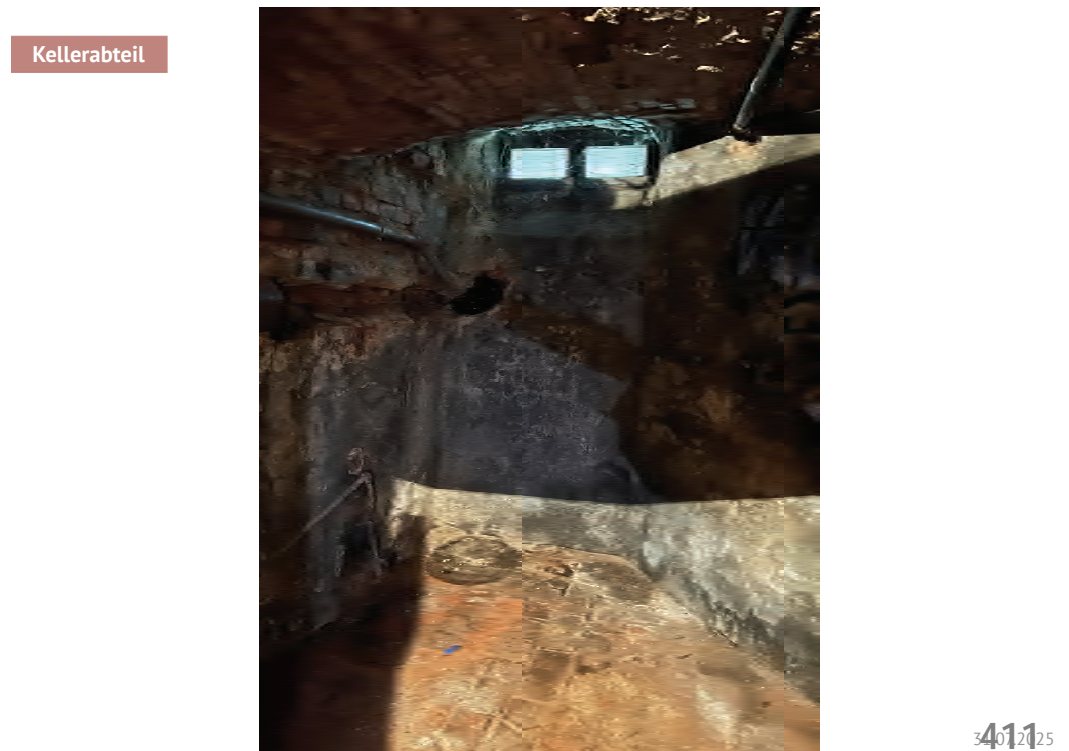
ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden nicht durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Der Eigentümer hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.











Details

Wohnung
3. OG

Datenschutzrelevante Daten können wir Ihnen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

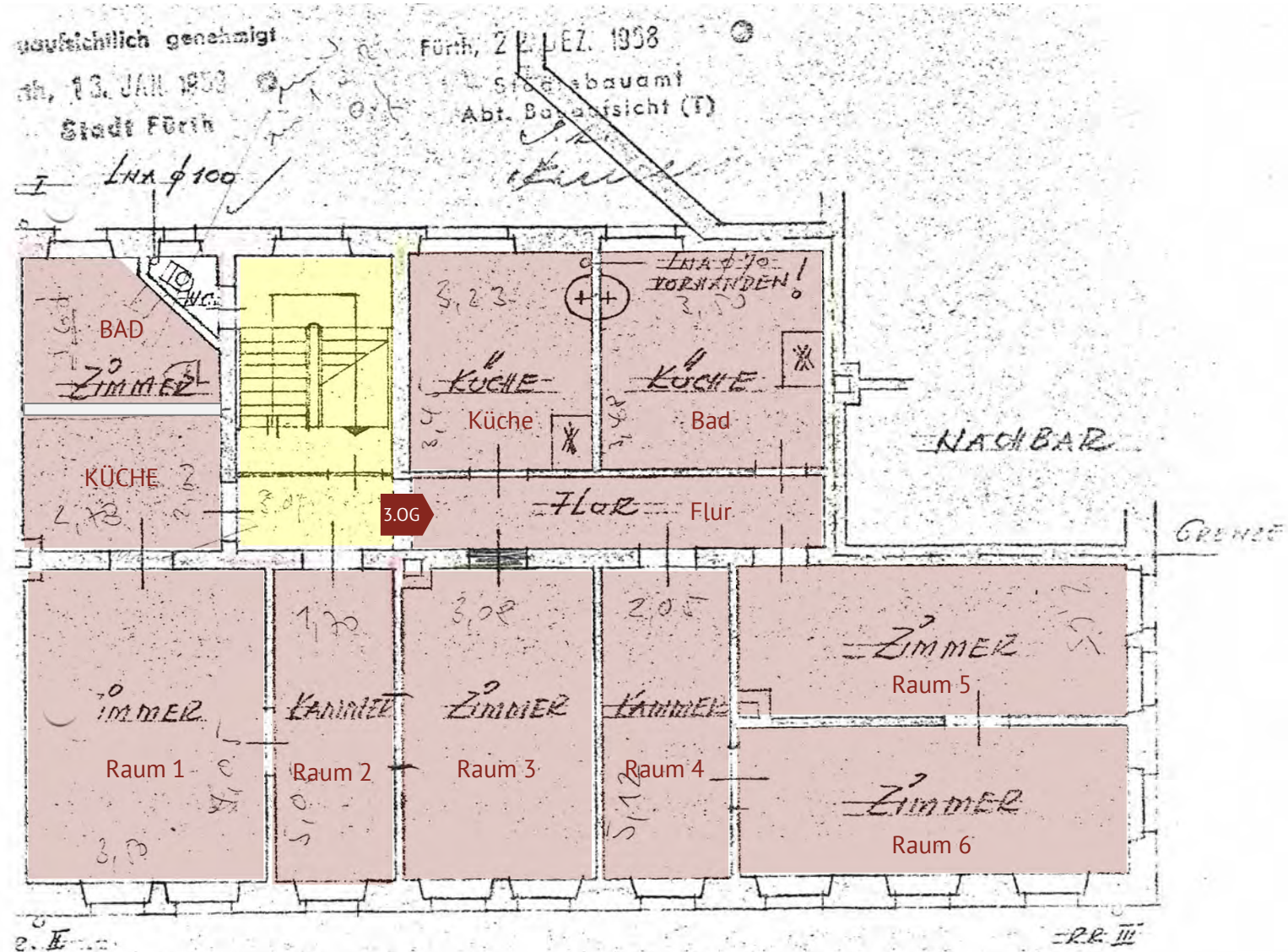
Diese Unterlagen sind aber wichtig für:

- legitimierter Interessent
- Tatsächlicher **Käufer**
- Finanzierende **Bank**
- Beurkundender **Notar**

Es gibt genaue Vorgaben, in Bezug auf Immobilienanzeigen und Exposés, die eingehalten werden müssen.

Wir benötigen von Ihnen zum Versand des Zugangs zu den **weiteren wichtigen Unterlagen** Ihre Legitimation.

Nach Erhalt Ihrer lesbaren Ausweiskopie erhalten Sie von mir per E-Mail den Zugang zu den << ausgegrauten >> Objektunterlagen mit sämtlichen Daten, wie sie z.B. auch Ihre evtl. finanzierende Bank benötigt.



Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom damaligen Verkäufer 1980 und wurden nicht durch den Eigentümer in der Zeit von 1980 bis 2025 einzeln überprüft. Der Eigentümer hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

ENDE