

Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2024



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Bereich der
kreisfreien Stadt Nürnberg

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg
Konzeption, inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg
	Bauhof 5 90402 Nürnberg
	Telefon (09 11) 2 31 - 44 55 Fax (09 11) 2 31 - 73 01 E-Mail Gutachterausschuss@stadt.nuernberg.de Internet http://gutachterausschuss.nuernberg.de
Ausgabe	März 2025
Druck	noris inklusion communal gGmbH Bertolt-Brecht-Straße 6 90478 Nürnberg
Gebühr	60 EUR zuzüglich Porto
Vertrieb	Stadt Nürnberg Amt für Geoinformation und Bodenordnung Bauhof 5 90402 Nürnberg Telefon (09 11) 2 31 - 73 00 Fax (09 11) 2 31 - 73 01 E-Mail Geo-Kb@stadt.nuernberg.de
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke und nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2024

UMSÄTZE allgemeine Statistiken	ST
ANALYSE unbebaute Grundstücke	U
ANALYSE bebaute Grundstücke	B
ANALYSE Wohnungs- und Teileigentum	WTE
ANALYSE Kfz-Stellplätze	KFZ
MARKTANPASSUNG Sachwertfaktoren Erbaurechtsfaktoren	MAF
ERTRAGSDATEN Liegenschaftszinssätze	LZ
ERTRAGSDATEN Gewerbemieten	M

Vorwort der Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin der Stadt Nürnberg

Der Immobilienmarkt hat wirtschaftlich eine hohe Bedeutung. Dies gilt auch für Nürnberg. In unserer Stadt wurden im Jahr 2024 bei Grundstücksverkäufen ca. 2,25 Mrd. Euro umgesetzt.



Das Bedürfnis nach transparenten Marktinformationen und Grundstückswerten ist gerade in Phasen anspruchsvoller Marktverhältnisse besonders groß. Umso wichtiger ist der belastbare Einblick in das Geschehen auf dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in Nürnberg, den der neue Nürnberger Grundstücksmarktbericht bietet. Die Fülle der bereitgestellten Daten entspricht den hohen Anforderungen der Akteure auf dem Immobilienmarkt sowie in Politik und Verwaltung. Denn diese benötigen verlässliche Informationen, die die Grundlage für wirtschaftliche wie politische Entscheidungen bieten.

Den Mitgliedern des Gutachterausschusses sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses danke ich für ihr Engagement und die zuverlässige Arbeit!

Dr. Andrea Heilmaier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin
der Stadt Nürnberg

Vorwort der Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Der Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor in einer Umbruchphase. Investoren, Sachverständige und Bauherren sind daher auf präzise und aktuelle Marktinformationen angewiesen, um fundierte Entscheidungen treffen und Risiken minimieren zu können.

Dazu liefert der Nürnberger Grundstücksmarktbericht des unabhängigen Gutachterausschusses einen ganz wesentlichen Beitrag. Er schafft die notwendige Transparenz, um den örtlichen Grundstücksmarkt besser zu verstehen und rechtssichere Bewertungen zu ermöglichen.

Das Expertengremium des Gutachterausschusses stellt jährlich aktualisierte Daten zu Umsätzen, Preisentwicklungen und Preisniveaus bereit. Diese basieren auf der eigenen Kaufpreissammlung, die von den Fachleuten der Geschäftsstelle mit mathematisch-statistischen Methoden präzise analysiert wurde.

Der Grundstücksmarktbericht ist ein unverzichtbares Instrument, um die Strukturen des Nürnberger Marktes erkennen und bewerten zu können. Mit seiner anschaulichen und verständlichen Darstellung liefert er schnelle und zutreffende Antworten auf viele Fragen der Immobilienbewertung.

Dr. Silvia Kuttruff

Vorsitzende des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	6
1.1 Aufgaben	6
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	8
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Methodik	9
2.1 Allgemeines	9
2.2 Zeitbezug	10
2.3 Begriffserläuterungen	12
3 Grundstücksumsätze	16
3.1 Urkunden	16
3.2 Übereignungsfälle nach Grundstückskategorien	18
3.2.1 Anzahl der Übereignungsfälle	18
3.2.2 Flächenumsatz	20
3.2.3 Geldumsatz	21
3.3 Unbebaute Grundstücke nach Teilmärkten	23
3.3.1 Anzahl der Kaufverträge	23
3.3.2 Flächenumsatz	25
3.3.3 Geldumsatz	27
3.4 Bebaute Grundstücke nach Teilmärkten	29
3.4.1 Anzahl der Kaufverträge	29
3.4.2 Flächenumsatz	31
3.4.3 Geldumsatz	32
3.5 Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten	33
3.5.1 Anzahl der Kaufverträge	33
3.5.2 Geldumsatz	36
3.5.3 Anzahl und Wohnfläche	38
3.6 Ergänzende Hinweise	39
3.6.1 Umsatzzahlen und Preisentwicklung	39
3.6.2 Reale Preisentwicklung	40
4 Unbebaute Grundstücke	41
4.1 Unbebaute Grundstücke für ein- und zweigeschossige Wohngebäude	41
4.1.1 Preisniveau	41
4.1.2 Abhängigkeit (Zeit)	41
4.1.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	42
4.1.4 Abhängigkeiten (WGFZ, Bauplatzgröße und Teilbarkeit)	42
4.2 Unbebaute Grundstücke für mehrgeschossige Misch- oder Wohngebäude	45
4.2.1 Preisniveau	45
4.2.2 Abhängigkeit (Zeit)	46
4.2.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)	46
4.2.4 Abhängigkeit (WGFZ)	47
4.3 Unbebaute Grundstücke für allgemein gewerbliche Nutzung	50
4.3.1 Preisniveau	50
4.3.2 Abhängigkeit (Zeit)	50
4.3.3 Abhängigkeit (WGFZ)	51
4.3.4 Abhängigkeit (Fläche)	51

4.4	Unbebaute Grundstücke für Geschäftsgebäude	52
4.4.1	Preisniveau	52
4.4.2	Abhängigkeit (Zeit)	52
4.4.3	Abhängigkeit (WGFZ)	52
4.4.4	Abhängigkeit (Fläche)	53
4.5	Kleingärtnerische Nutzung	54
4.5.1	Preisniveau	54
4.5.2	Abhängigkeit (Zeit)	54
4.5.3	Abhängigkeit (Fläche)	54
4.5.4	Abhängigkeit (Gestaltung)	55
4.6	Agrarland, Wald, Bauerwartungsland, Rohbauland, bebauter Außenbereich sowie Wochenendhausgebiete	56
4.6.1	Preisniveau	56
4.6.2	Abhängigkeit (Zeit)	56
4.7	Langjährige Zeitindexreihen	57
4.8	Arrondierungsflächen	58
4.9	Bodenwertanteile bei bebauten Objekten	61
4.9.1	Ein- bis Dreifamilienhäuser	61
4.9.2	Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil	63
4.9.3	Wohnungseigentum	65
4.10	Allgemeines zur Bodenrichtwertkarte	66
5	Bebaute Grundstücke	68
5.1	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	68
5.1.1	Preisniveau	68
5.1.2	Abhängigkeit (Zeit)	72
5.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	73
5.1.4	Kaufpreisrundung	79
5.2	Freistehende Häuser	81
5.2.1	Preisniveau	81
5.2.2	Abhängigkeit (Zeit)	83
5.2.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	84
5.3	Mehrfamilienhäuser	86
5.3.1	Preisniveau	86
5.3.2	Abhängigkeit (Zeit)	88
5.3.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)	89
5.4	Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung	94
5.5	Mehrgesossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung	94
6	Wohnungs- und Teileigentum	95
6.1	Wohnungen	95
6.1.1	Preisniveau	95
6.1.2	Abhängigkeiten (Zeit)	96
6.1.3	Vergleichsfaktoren	98
6.1.4	Abhängigkeit (Wohnfläche)	106
6.1.5	Abhängigkeit (Wohnungsalter)	107
6.1.6	Abhängigkeit (nachträglich ausgebaute Wohnungen)	108
6.1.7	Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)	108
6.1.8	Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)	109
6.1.9	Abhängigkeit (Vermietung)	109

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

1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Nach § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene "Gutachterausschüsse" zu bilden. Diese besonderen Wertermittlungsgremien sind besetzt mit Fachleuten aus den Bereichen des Baurechts, des Vermessungswesens, der Finanzverwaltung, der Immobilienwirtschaft und der Architektur.

Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung und besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Derzeit gehören dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg die im Abschnitt 1.2 dieses Marktberichtes genannten Mitglieder an.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die nach Weisung der Vorsitzenden die Geschäfte des Gutachterausschusses führt.

1.1 Aufgaben

Dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- **Verkehrswertgutachten** zu erstatten:

Auf Antrag werden Gutachten von unbebauten und bebauten Grundstücken (Normaleigentum), Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und sonstigen Rechten an Grundstücken erstattet. Antragsberechtigt sind Eigentümer, ihnen gleichgestellte Berechtigte wie Erbbauberechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, sowie Gerichte und Behörden unter bestimmten Voraussetzungen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

- eine **Kaufpreissammlung** zu führen und auszuwerten:

Die wesentliche Informationsgrundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung, in der Daten aus und zu Grundstücksverträgen gesammelt werden. Hierzu § 195 Abs. 1 BauGB:

"Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. ..."

Der Gutachterausschuss kann u. a. verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung notwendigen Unterlagen vorlegen.

- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen:

Soweit es für eine Wertermittlung erforderlich ist und ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wird, wird auf Antrag eine gebührenpflichtige Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt. Solche Auskünfte erhalten Personen, die mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst sind, wie z. B. öffentlich bestellte und vereidigte, zertifizierte und sonstige qualifizierte Sachverständige sowie Behörden.

- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen:

Für das Stadtgebiet Nürnberg bestehen nahezu flächendeckend Bodenrichtwerte, die in Form der Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:10.000 veröffentlicht sind. Die Bodenrichtwertkarte wurde erstmals mit Stichtag 31.12.1963 beschlossen. In der Folge erschien die Karte jeweils zum Stichtag 31.12. eines ungeraden Jahres und 1980 bis 2020 jeweils zum Stichtag 31.12. eines geraden Jahres. Von Bedeutung sind die Bodenrichtwerte auch in steuerlichen Angelegenheiten: so liegen auch Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.1996 vor. Ab dem Jahr 2022 werden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. eines geraden Jahres beschlossen.

Weitere Informationen zur aktuellen Karte finden sie im Abschnitt 4.10 (Seite 66).

- Bodenrichtwertauskünfte zu erteilen:

Auf formlosen Antrag hin (persönlich oder schriftlich, nicht telefonisch) werden für jedermann Bodenrichtwertauskünfte in schriftlicher Form (mit Kartenauszug) der aktuellen Bodenrichtwertkarte aber auch von Richtwertkarten mit zurückliegendem Stichtag erteilt. Die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2002 können gegen Gebühr auch online über www.gutachterausschuss.nuernberg.de abgefragt werden. Bodenrichtwertauskünfte sind nach dem bayerischen Kostengesetz gebührenpflichtig.

- sonstige Daten für die Wertermittlung zu ermitteln:

Die durch die Geschäftsstelle ermittelten Daten und Informationen, die für die Wertermittlung von Grundstücken erforderlich sind (z. B. Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten), werden in diesem, jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende

Dr. Kuttruff, Silvia

Ltd. Verwaltungsdirektorin

Stellvertretende Vorsitzende

Gerke, Wilhelm-Ulrich
Ludwig, Angela
Pfaller, Richard
Stengl, Klaus

Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. (FH) Vermessung, Architektur
Dipl.-Ing. (FH) Vermessung
Rechtsdirektor

Vorsitzender in den Fällen des § 3 Abs. 4 BayGaV sowie ehrenamtlicher Gutachter

Puschmann, Stefan

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen, HypZert F

Ehrenamtliche Gutachter

Bader, Michael
Bär, Michael
Courtois, Simone
Paul, Eduard
Reidner, Michael
Schwarz, Ekkehard
Temme, Ulrike
Treskow, Juliane
Wild, Ernst

M.Sc. Immobilienwirtschaft, M.Sc. Int. Real Estate
Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen, ö.b.u.v. SV
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH), HypZert S
Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, ö.b.u.v. SV
Architekt, Dipl.-Ing. (FH), HypZert S
Dipl.-Ing. agr. (Univ), ö.b.u.v. SV
Dipl.-Immobilienwirtin (DIA), Dipl.-SV (DIA)
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) für Immobilienbewertung
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Ehrenamtliche Gutachter für die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Beyer, Stefan
Fischer, Jan
Hümmer, Frank
Seelus, Norbert

Regierungsrat
Steueramtsrat
Ltd. Vermessungsdirektor
Vermessungsdirektor

Stand: 28.03.2025

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Methodik

2.1 Allgemeines

Der Bericht orientiert sich an den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14. Juli 2021. Er umfasst die Umsätze und Preisentwicklungen bis zum 31.12.2024 und hat das Ziel, die Marktsituation mit ihren verschiedenen Teilmärkten den Sachverständigen, aber auch allen anderen am Grundstücksmarkt Interessierten und Beteiligten darzulegen.

Zur Veranschaulichung werden die aktuellen Daten häufig mit den Ergebnissen zurückliegender Jahre verknüpft, um evtl. Zusammenhänge zwischen den diversen Marktstrukturen erkennbar werden zu lassen und zur Transparenz des Immobilienmarktes beizutragen.

Es werden neben qualitativen Aussagen über Preis- und Währungsverhältnisse auch quantitative Angaben zum Flächen- und Geldumsatz von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Eigentumswohnungen gemacht.

Soweit nichts Anderes angegeben ist, wurden die analytischen Auswertungen mit Hilfe von Regressionsanalysen vorgenommen. Im Einzelfall – insbesondere, wenn nur wenige Kauffälle zur Verfügung standen – wurden die Ergebnisse unter Einbeziehung anderer Untersuchungen mit sachverständiger Würdigung ergänzt.

Zwischenwerte sind zu interpolieren. In der Regel ist es bei den Indexreihen aber ausreichend, mit einer Nachkommastelle mehr als angegeben zu arbeiten.

Alle qualitativen Auswertungen für diesen Marktbericht lassen Übereignungsvorgänge, deren Kaufpreis erheblich vom Erwartungswert abweicht (sogenannte Ausreißer), unberücksichtigt.

Die statistisch ermittelten Ergebnisse können Grundlage und Hilfsmittel für Verkehrswertermittlungen (Marktwertermittlungen) sein, jedoch können sie eine sachverständige, gutachterliche Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen.

2.2 Zeitbezug

Die in diesem Bericht dargestellten **Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze beziehen sich jeweils auf das mittlere Jahresniveau**. Die Zeitindizes beschreiben die Unterschiede zwischen den Jahresmittelwerten. Es kann daher jeweils als Bezugsstichtag der 01.07. angenommen werden.

Bei den wertermittlungsrelevanten Daten wird als Bodenwert generell nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV der hinsichtlich WGFZ und gegebenenfalls Grundstücksfläche angepasste Bodenrichtwert des im jeweiligen Modell angegebenen bzw. des vorhergehenden Stichtags verwendet. Der Bodenrichtwert wird mittels der entsprechenden Zeitindexreihen pauschal auf den entsprechenden Index des Berichtsjahres angepasst. In diesem Bericht wurden demzufolge die Bodenrichtwerte des Stichtags 01.01.2024 angesetzt und mit den hier angegebenen Indexwerten 2023/2024 zeitlich angepasst. Eine innerjährige Umrechnung wird im Modell nicht vorgenommen.

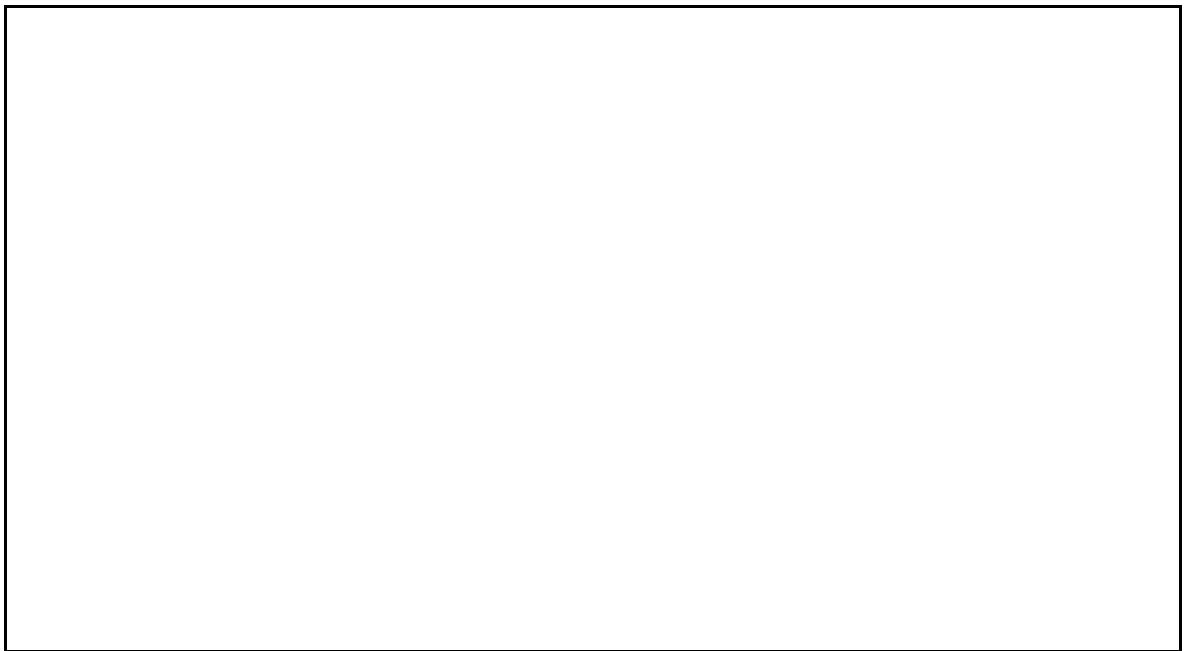
Zum allgemeinen Verständnis und wegen der besonderen Situation seit dem Jahr 2022 wurden zusätzliche Untersuchungen der Preisentwicklung innerhalb des Jahres vorgenommen. Generell ist es wegen zu geringer Umsätze schwierig, Tendenzen innerhalb eines Jahres statistisch nachzuweisen. Allen nachfolgenden Werten ist gemein, dass die Zwischenergebnisse deutlich zufallsbeeinflusst sind. Dennoch kann man grundsätzlich einen stetigen Verlauf der Preisentwicklung unterstellen, wie in nachfolgenden Graphiken erkennbar ist.

In der Auswertung für Mehrfamilienhäuser wurde wegen der Fallzahlen die Abweichungen der Modellergebnisse je Tertiäl (Jahresdrittel) den jährlichen Zeitindizes gegenübergestellt:

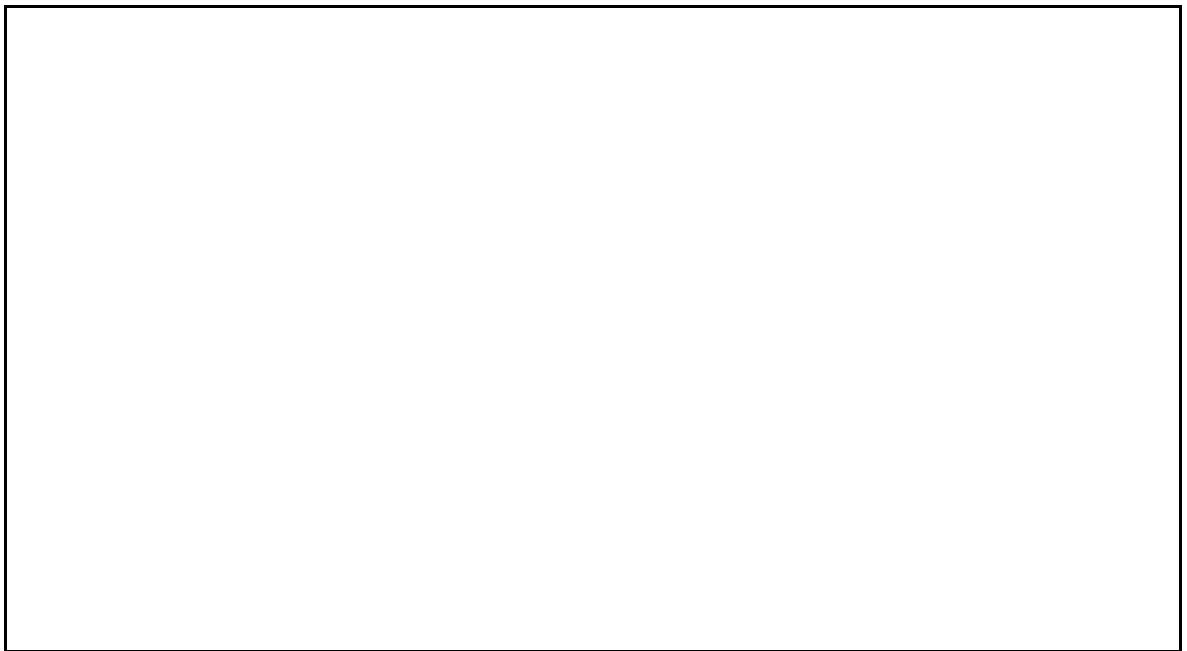
Leseprobe ohne Daten

- 11 -

Bei der größeren Gruppe der Doppel- und Reihenhäuser ist die Entwicklung auch bei einer monatlichen Auflösung trotz der Streuung darstellbar.



In der relativ großen Gruppe der Eigentumswohnungen (hier: Bestandsobjekte der Baujahre ab 1946) verringert sich die Streuung etwas.



2.3 Begriffserläuterungen

Für nachfolgende Begriffe und Abkürzungen liegen im Allgemeinen verschiedene Definitionen vor oder sie sind nicht jedem geläufig. Nachfolgende Erläuterungen dienen der Klarstellung:

- WGFZ

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich in § 16 Abs. 4 ImmoWertV beschrieben. Die WGFZ ist das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche.

Die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses weicht in der Praxis vom in der ImmoWertV unterstellten Maß (75%) aus verschiedenen Gründen ab. Zum Beispiel wenn dieses aufgrund der bestehenden Dachkonstruktion wirtschaftlich nicht sinnvoll umgesetzt werden kann oder wegen baurechtlicher Festsetzungen¹ nicht möglich ist. Eine WGFZ-Erhöhung über das tatsächliche Maß hinaus würde in diesen Fällen zu keiner Werterhöhung führen.

In den Analysen des vorliegenden Berichtes ist dieser Umstand berücksichtigt. Zur Wahrung der Modellkonformität ist daher Nachfolgendes anzuwenden:

- Soweit bei ausgebauten sowie ausbaufähigen Dachgeschossen die Umfassungswände fehlen oder niedriger als 1,50 m sind, ergibt sich die Geschossfläche aus der Schnittebene in Höhe von 1,50 m über dem Fußboden mit der Außenkante des Daches.
- Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet.
- Hinter der Gebäudefluchlinie liegende, überdeckte und zwei- oder dreiseitig umschlossene Flächen (z. B. Laubengänge und Loggien) werden angerechnet.
- Die Gebäudeflächen von untergeordneten Nebengebäuden, wie z. B. Garagen, bleiben unberücksichtigt.
- Für die Berechnung der WGFZ ist die gesamte Baugrundstücksfläche maßgeblich. Dazu gehören auch Nebenflächen, wie Garagenflächen und Miteigentumsanteile an Wegeflächen. Unüblich große Anteile an Nebenflächen können bei der Bewertung gesondert berücksichtigt werden.

Der örtliche Grundstücksmarkt differenziert zwischen unterschiedlich ausbaubaren Dachgeschossen. So wird zum Beispiel in Kaufverträgen üblicherweise eher auf die realisierbare Wohn- bzw. Nutzfläche Bezug genommen als auf andere baurechtliche Maße. Zudem werden derzeit häufig Gebäude mit Flachdach gebaut, so dass in den aktuellen Vergleichspreisen (und damit in den Bodenrichtwerten) faktisch die tatsächliche Geschossfläche maßgebend ist.

¹ Bebauungspläne fußen ggf. auf älterem Baurecht und begrenzen so die Ausbaubarkeit auf 2/3 oder schreiben Dachneigungen vor, welche die nutzbaren Flächen beschränken.

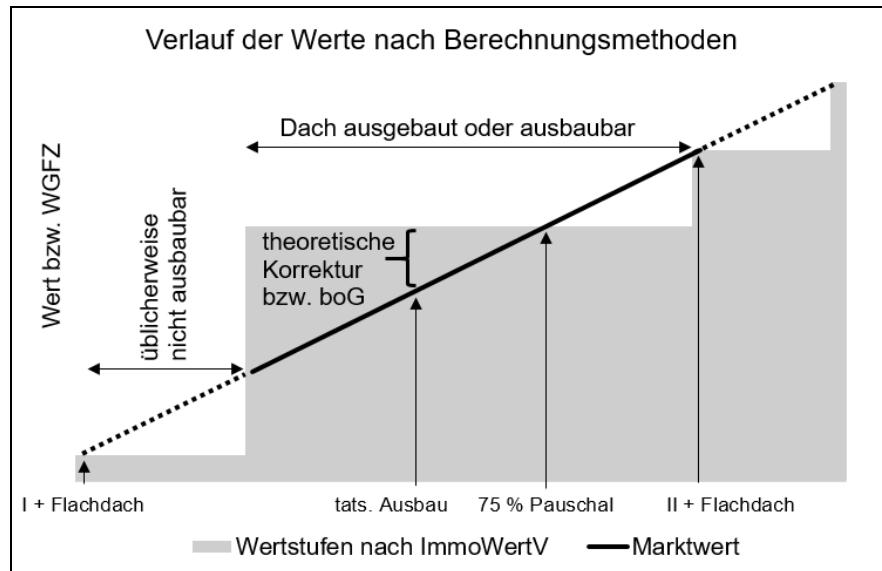
Leseprobe ohne Daten

Beispiel:

Grundstücksgröße:	Flurstück, auf dem das Haus steht: 160 m ²
	Flurstück, auf dem die Garage steht: 18 m ²
	Anteil an Garagenvorfläche: 1/6 von 90 m ² = 15 m ²
	Anteil an Wegeflurstück: 1/7 von 77 m ² = 11 m ²
	gesamte Baugrundstücksfläche: 204 m ²
Bebauung:	2 Geschosse + Dachgeschoss; die Geschossfläche des Dachgeschosses sei 6/10 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses ¹
Gebäudegrundfläche:	5,5 m x 11,0 m = 60,5 m ²
Geschossfläche:	60,5 m ² x 2,6 = 157,3 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	Geschossfläche / Grundstücksgröße = 157,3 m ² / 204 m ² = 0,77

Für überschlägige Berechnungen gilt: Soweit keine genaueren Daten vorliegen, kann bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach unter Berücksichtigung der (realisierbaren) Wohnfläche und der Dachneigung im Mittel für das Dachgeschoss ein Berechnungsansatz von 7/10 und bei mehrgeschossigen Gebäuden von 5/10 angenommen werden.

Nachfolgend eine schematische Darstellung der Auswirkung eines nicht modellkonformen Ansatzes².



¹ Hilfsweise kann überschlägig das Verhältnis der innenliegenden Wohnflächen der Geschosse genutzt werden.

² Falls ein Dachgeschoss analog zu § 16 Abs. 4 ImmoWertV pauschal mit 75 % der Grundfläche angerechnet würde, müsste der Werteinfluss des abweichend ausbaubaren Dachgeschosses gesondert berücksichtigt werden, da die direkte Umrechnung mittels der WGFZ-Koeffizienten so zu nicht marktgerechten Werten führt. Entweder müsste ein Ansatz als besonderes objektspezifisches Merkmal erfolgen oder eine Korrekturgröße zur WGFZ-Umrechnung festgestellt werden. Die direkte modellkonforme Ableitung und Anwendung der WGFZ vermeidet dieses Problem.

- Wfl, Wohnfläche, Nfl, gew. Nutzfläche, Nutzfläche, WgNfl

Wfl:

Für die Auswertungen dieses Berichtes erfolgt die Ermittlung der Wohnfläche (Wfl) in Anlehnung an die Definitionen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) / der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Abweichend davon wurde kein Abzug nach dem ehemaligen § 44 II. BV vorgenommen. Marktüblicherweise werden Balkone und Loggien in der Regel zur Hälfte angerechnet¹, soweit die Größe angemessen ist.

Soweit der Ansatz von Balkonen etc. entsprechend WoFIV und abweichend von Vorgenanntem mit einem Ansatz von einem Viertel erfolgt, ist dieser Umstand in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies kann zum Beispiel durch einen Zuschlag in Höhe eines Viertels der Balkonfläche auf die Wohnfläche erfolgen.

Höherwertige Nutzflächen (z. B. mit der Wohnung unmittelbar verbundene „Hobbyräume“ oder „Studios“) können entsprechend ihrem Ausbaustandard und der Bedeutung für die Hauptnutzflächen anteilig berücksichtigt werden, auch wenn sie den Anforderungen des Bauordnungsrechtes an die Nutzung als Wohnraum nicht genügen.

gew. Nutzfläche / Nutzfläche (Nfl):

Bei gewerblichen Räumen werden nicht unmittelbar im räumlichen Zusammenhang stehende Zubehörräume (z. B. einfache Kellerräume einer Praxis oder eines Büros) nicht gezählt. Höherwertige Nebenflächen (z. B. unmittelbar zugängliche Archivräume) können entsprechend ihrem Ausbaustandard und der Bedeutung für die Hauptnutzflächen anteilig berücksichtigt werden.

Abweichend davon werden bei den Ladenmieten (Abschnitt 10.1 (Seite 147)) neben der Verkaufsfläche auch alle unmittelbar im räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen (v. a. Lagerflächen) ganz berücksichtigt.

WgNfl:

Unter WgNfl ist in diesem Bericht die Summe aus Wohn- und gewerblicher Nutzfläche (ohne Lagerflächen in Nebengebäuden und Keller etc.) zu verstehen.

- Neubau

Als Neubau gilt jedes Gebäude bzw. jedes Wohnungs- und Teileigentum, das im oder bis zu drei Jahren vor dem Berichtsjahr fertiggestellt wurde oder erst noch vertragsgemäß neu errichtet wird. Das gilt auch für Objekte, die in diesem Zeitraum erneut veräußert wurden.

Abweichend davon werden nachträglich ausgebaute und/oder umgenutzte Einheiten, wie zum Beispiel Dachgeschossausbauten oder Loftwohnungen, in der Regel bei den entsprechenden Auswertungen nicht dieser Gruppe zugeordnet.

- Bestandsobjekt/Altbau

Als Bestandsobjekt/Altbau gilt jedes Gebäude bzw. jedes Wohnungs- und Teileigentum, das nicht unter Neubau fällt.

¹ Das deckt sich mit der früher üblichen Berechnung, die auch regelmäßig den Vergleichspreisen entsprechend § 5 WoFIV zugrunde liegt.

- Reinertrag, Rohertrag

Definition nach § 31 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)¹:

„(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.“

Der tatsächliche Ertrag für den Vermieter wird insbesondere durch die Verwaltungskosten, Mietausfälle und Instandhaltungskosten gemindert. Der Ertrag enthält gegebenenfalls auch Mietanteile von Stellplätzen, Werbeflächen usw.

- Standardabweichung bzw. „±“

Wenn für die ermittelten Werte Streuungsmaße angegeben sind („Standardabweichung“ bzw. „±“), dann ist darunter der Wertebereich zu verstehen, in dem ca. 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise liegen - und nicht die Spanne zwischen dem höchsten und dem niedrigsten gezahlten Preis. 95 % der erwarteten Preise liegen innerhalb der doppelten Spanne. Diese Streuung gilt auch für das rechnerische Ergebnis aus einem der indirekten Vergleichswertverfahren.

- Konfidenzintervall

Das Konfidenzintervall ist der Bereich, in dem bei unendlicher Wiederholung der Beobachtung mit einer bestimmten Häufigkeit der Fälle (hier: 95 %) das wahre Mittel liegt. Ein breites Intervall deutet auf eine große Streuung der Grundgesamtheit und/oder eine geringe Anzahl der beobachteten Fälle hin.

Praktisch bedeutet dies: Da in der Kaufpreissammlung naturgemäß keine anderen Preise vorliegen, ist eine solche zufällige Beobachtungswiederholung nicht unmittelbar möglich. Eine weitere Beobachtung könnte eine vergleichbare Analyse der Fälle eines anderen Zeitraums oder Ortes sein (das Marktverhalten dürfte sich dabei allerdings nicht ändern bzw. dürfte nicht anders sein). Dann würde wegen der Streuung und der geringen Anzahl der Kaufpreise der Mittelwert zufällig anders sein, aber mit der entsprechenden Wahrscheinlichkeit innerhalb dieses Intervalls liegen.

- Abkürzungen

Die verwendeten Abkürzungen in den Tabellen werden in den jeweiligen Kapiteln im begleitenden Text bzw. bei den Beispielen erläutert.

¹ Stand 14. Juli 2021. Der vormalige § 18 ImmoWertV 2010 war im Wesentlichen inhaltsgleich.

3 Grundstücksumsätze

Im Vorgriff auf zukünftige Veröffentlichungen wird darauf hingewiesen, dass bei der großen Anzahl der zu bearbeitenden Verträge stets mit nachträglichen Bereinigungen (trotz sorgfältiger Bearbeitung unvermeidlich), Änderungen (z. B. wegen Nachträgen oder Vertragsaufhebungen) und Umgruppierungen (z. B. wegen später erfasster zusätzlicher Daten oder späterer Feststellung eines Gebäudeabbruchs) zu rechnen ist und sich die Zahlen daher ggf. von früheren Veröffentlichungen unterscheiden können. Insbesondere für das Berichtsjahr ist bei späteren Veröffentlichungen wegen der zu erwartenden, nach dem Redaktionsschluss eingehenden Verträge mit etwas höheren Zahlen zu rechnen.

Außer bei der Anzahl der Urkunden, die nach dem Jahr des Eingangs bei der Geschäftsstelle gezählt werden, ist unter „Jahr“ das Jahr des Vertragsabschlusses zu verstehen.

Bei den Umsatzzahlen sind in den Spalten „darunter gewöhnliche Verkäufe“ und den entsprechenden Folgetabellen unter anderem keine Tauschgeschäfte oder Fälle mit Erbbaurechten enthalten.

3.1 Urkunden

In der Anzahl der Urkunden sind alle dem Gutachterausschuss zugeleiteten Verträge, wie Kauf- und Tauschverträge und Verträge über Erbbaurechtsbegründungen und -veräußerungen, enthalten. In geringem Umfang können u. a. auch doppelt eingegangene Verträge oder getrennt erfasste Vertragsangebote und -annahmen enthalten sein, soweit dies nicht bereits bei der Erfassung erkennbar war. Enthalten sind hier auch Verträge, die wegen der engen Beziehungen der Vertragspartner (z. B. innerfamiliäre Übertragungen bzw. Übertragungen zwischen „verflochtenen“ Firmen) und der daher zu vermutenden Preisbeeinflussung für die weitere Auswertung nicht geeignet sind („ungewöhnliche Fälle“). Allerdings sind auch sie ein Indiz für die „Bewegung auf dem Grundstücksmarkt“.

Leseprobe ohne Daten

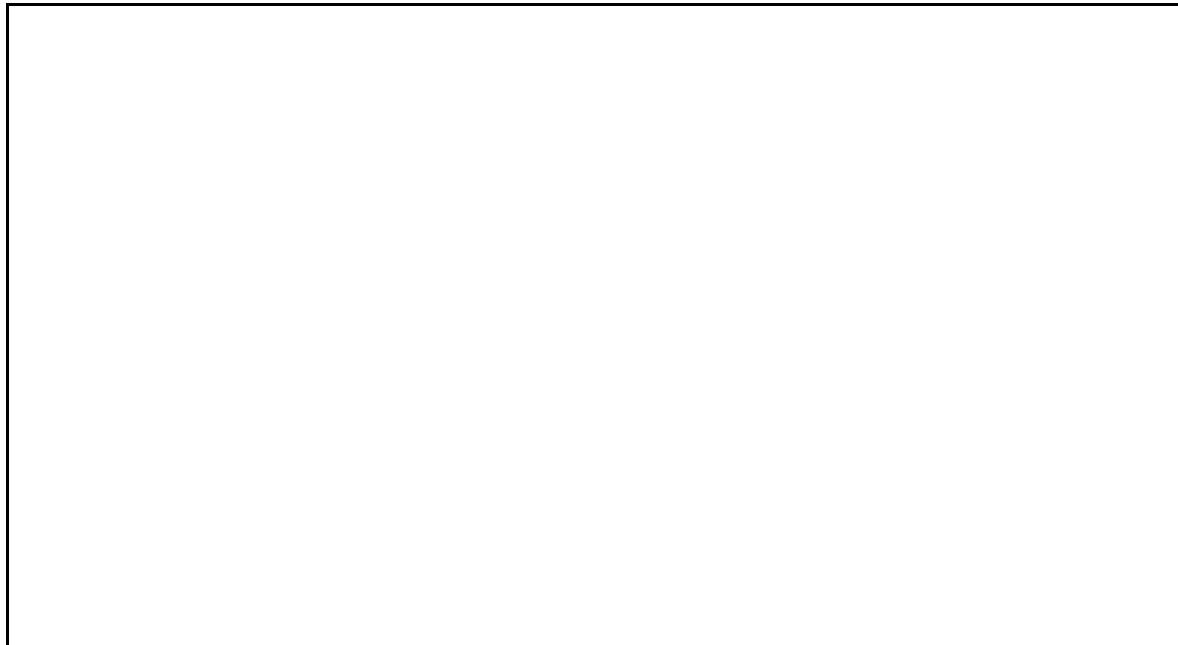
ST

Im Jahr 2022 gab es im Jahresverlauf zeitgleich mit den deutlichen Erhöhungen der Hypothekenzinsen eine bedeutsame Änderung bei der Anzahl der Beurkundungen.

Betrachtet werden hier die Verträge, die im entsprechenden Monat bei der Geschäftsstelle erfasst wurden. Die tatsächlichen Vertragsverhandlungen und Vertragsabschlüsse fanden naturgemäß mindestens einige Wochen früher statt. Die in nachfolgender Graphik dargestellten Ergebnisse zeigen daher ein leicht verzögertes Bild der Situation.

Die Anzahl der erfassten Verträge schwankt - wie aus der Graphik ersichtlich - in den einzelnen Monaten immer je nach Postlauf- und Ferienzeiten stark. Es wurde daher als Bezugsgröße ein mehrjähriges Mittel mit Ausnahme des Jahres 2020 (im ersten Halbjahr wegen der coronabedingten Beschränkungen nicht vergleichbar) gebildet.

Nachdem im ersten Quartal 2022 noch ein etwas überdurchschnittlicher Vertragseinlauf zu verzeichnen war, sanken die Zahlen im Laufe der zweiten Jahreshälfte außergewöhnlich stark. Nach einem Tiefpunkt in der ersten Jahreshälfte 2023 haben sich die Zahlen auf niedrigem Niveau leicht erholt. Im Laufe des Jahres 2024 stiegen die Vertragszahlen weiter und erreichten gegen Ende des Jahres wieder knapp die früheren Werte.



Leseprobe ohne Daten

3.2 Übereignungsfälle nach Grundstückskategorien

3.2.1 Anzahl der Übereignungsfälle

Großstadtypisch liegen die anzahlmäßigen Hauptaktivitäten des Marktgeschehens beim Wohnungseigentum, da hier der Bestand an Eigentumswohnungen relativ groß ist. Wegen der typischerweise niedrigeren Kaufpreise gegenüber dem bebauten Normaleigentum spielt dieser Teilmarkt beim Geldumsatz allerdings eine geringere Rolle.

Jahr	ins- gesamt	Anzahl der Übereignungsfälle nach Grundstückskategorien		
		darunter gewöhnliche Verkäufe		
		davon	unbebaute Grund- stücke ¹	bebaute Grundstücke
1999				
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				

¹ incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz

² incl. Ähnlichem, wie Anteile mit Benutzungsregelung

Leseprobe ohne Daten

- 19 -



ST

Leseprobe ohne Daten

3.2.2 Flächenumsatz

- 20 -

Jahr	ins- gesamt		darunter gewöhnliche Verkäufe		
			davon		
			unbebaute Grund- stücke ¹	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teil- eigentum ^{2,3}
1999					-
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					-

¹ incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz

² incl. Ähnlichem, wie Anteile mit Benutzungsregelung

³ Die anteilige Grundstücksgröße wird in der Kaufpreissammlung nicht erfasst.

3.2.3 Geldumsatz

Leseprobe ohne Daten

ST

Geldumsatz nach Grundstückskategorien [Mio. EUR]					
Jahr	ins- gesamt	darunter gewöhnliche Verkäufe			
		davon		bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teil- eigentum ²
		unbebaute Grund- stücke ¹			
1999					
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					

¹ incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz

² incl. Ähnlichem, wie Anteile mit Benutzungsregelung

Leseprobe ohne Daten

- 22 -

Leseprobe ohne Daten

ST

3.3 Unbebaute Grundstücke nach Teilmärkten

3.3.1 Anzahl der Kaufverträge

Jahr	insgesamt	baureife Grundstücke ¹					Agrarland ²	Arrondierungsflächen ³	Sonstiges / nicht zugeordnete Flächen ⁴
		für ein- o. zweigeschossige Bebauung ⁵	für mehrgeschossige Bebauung ⁶	für Büro- und Geschäftsgebäude ⁷	für gewerbliche Bebauung ⁸	für Bebauung mit anderen Nutzungen ⁹			
1991									
1992									
1993									
1994									
1995									
1996									
1997									
1998									
1999									
2000									
2001									
2002									
2003									
2004									
2005									
2006									
2007									
2008									
2009									
2010									
2011									
2012									
2013									
2014									
ab 2015		nächste Seite							

¹ selbstständig bebaubar (teilbare Grundstücke zählen nur einfach)

² Ackerland, Grünland, Wald

³ Teil- und Splitterflächen (nicht selbstständig nutzbar) aller anderen Gruppen

⁴ Sonstiges = Flächen, die nicht den anderen Gruppen angehören, wie etwa Kleingärten, private Wegeflächen, Verkehrsflächen, Bauerwartungs- und Rohbauland

⁵ für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Misch- oder Wohnbebauung
(meistens für Einfamilienhausbebauung oder Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern)

⁶ für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Misch- oder Wohnbebauung
(meistens für Bebauung mit Eigentumswohnungen)

⁷ überwiegende vorgesehene/geeignete Nutzung entsprechend der Definition in Abschnitt 4.4 (Seite 53)

⁸ für allgemein gewerbliche Nutzung (in Gewerbe- oder Industriegebieten)

⁹ z. B. Gemeinbedarfsnutzungen, für Garagen und Stellplätze, Wochenendhäuser und lageuntypische Nutzungen

Leseprobe ohne Daten

- 24 -

		Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken						
Jahr	insgesamt	baureife Grundstücke ¹						Sonstiges / nicht zugeordnete Flächen ⁴
		für ein- o. zweigeschossige Bebauung ⁵	für mehrgeschossige Bebauung ⁶	für Büro- und Geschäftsgebäude ⁷	für gewerbliche Bebauung ⁸	für Bebauung mit anderen Nutzungen ⁹	Agrarland ²	
2015								
2016								
2017								
2018								
2019								
2020								
2021								
2022								
2023								
2024								

3.3.2 Flächenumsatz

Leseprobe ohne Daten

ST

Flächenumsatz der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken [1000 m ²]								
Jahr	insgesamt	baureife Grundstücke ¹						Agrarland ²
		für ein- o. zweigeschossige Bebauung ⁵	für mehrgeschossige Bebauung ⁶	für Büro- und Geschäftsgebäude ⁷	für gewerbliche Bebauung ⁸	für Bebauung mit anderen Nutzungen ⁹	Arrondierungsflächen ³	
1991								
1992								
1993								
1994								
1995								
1996								
1997								
1998								
1999								
2000								
2001								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
2011								
2012								
2013								
2014								

ab 2015 nächste Seite

¹ selbstständig bebaubar (teilbare Grundstücke zählen nur einfach)

² Ackerland, Grünland, Wald

³ Teil- und Splitterflächen (nicht selbstständig nutzbar) aller anderen Gruppen

⁴ Sonstiges = Flächen, die nicht den anderen Gruppen angehören, wie etwa Kleingärten, private Wegeflächen, Verkehrsflächen, Bauerwartungs- und Rohbauland

⁵ für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Misch- oder Wohnbebauung
(meistens für Einfamilienhausbebauung oder Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern)

⁶ für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Misch- oder Wohnbebauung
(meistens für Bebauung mit Eigentumswohnungen)

⁷ überwiegende vorgesehene/geeignete Nutzung entsprechend der Definition in Abschnitt 4.4 (Seite 53)

⁸ für allgemein gewerbliche Nutzung (in Gewerbe- oder Industriegebieten)

⁹ z. B. Gemeinbedarfsnutzungen, für Garagen und Stellplätze, Wochenendhäuser und lageuntypische Nutzungen

Leseprobe ohne Daten

Flächenumsatz der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken [1000 m ²]									
Jahr	insgesamt	baureife Grundstücke ¹							
		für ein- o. zweigeschossige Bebauung ⁵	für mehrgeschossige Bebauung ⁶	für Büro- und Geschäftsgebäude ⁷	für gewerbliche Bebauung ⁸	für Bebauung mit anderen Nutzungen ⁹	Agrarland ²	Arondierungsflächen ³	Sonstiges / nicht zugeordnete Flächen ⁴
2015									
2016									
2017									
2018									
2019									
2020									
2021									
2022									
2023									
2024									

Leseprobe ohne Daten

ST

3.3.3 Geldumsatz

Geldumsatz der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken [Mio. EUR]		baureife Grundstücke ¹						Agrarland ²		Arrondierungs- flächen ³		Sonstiges / nicht zugeordnete Flächen ⁴	
Jahr	insgesamt	für ein- o. zweigeschossige Bebauung ⁵	für mehrgeschossige Bebauung ⁶	für Büro- und Geschäftsgebäude ⁷	für gewerbliche Bebauung ⁸	für Bebauung mit anderen Nutzungen ⁹							
1991													
1992													
1993													
1994													
1995													
1996													
1997													
1998													
1999													
2000													
2001													
2002													
2003													
2004													
2005													
2006													
2007													
2008													
2009													
2010													
2011													
2012													
2013													
2014													

ab 2015 nächste Seite

¹ selbstständig bebaubar (teilbare Grundstücke zählen nur einfach)

² Ackerland, Grünland, Wald

³ Teil- und Splitterflächen (nicht selbstständig nutzbar) aller anderen Gruppen

⁴ Sonstiges = Flächen, die nicht den anderen Gruppen angehören, wie etwa Kleingärten, private Wegeflächen, Verkehrsflächen, Bauerwartungs- und Rohbauland

⁵ für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Misch- oder Wohnbebauung
(meistens für Einfamilienhausbebauung oder Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern)

⁶ für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Misch- oder Wohnbebauung
(meistens für Bebauung mit Eigentumswohnungen)

⁷ überwiegende vorgesehene/geeignete Nutzung entsprechend der Definition in Abschnitt 4.4 (Seite 53)

⁸ für allgemein gewerbliche Nutzung (in Gewerbe- oder Industriegebieten)

⁹ z. B. Gemeinbedarfsnutzungen, für Garagen und Stellplätze, Wochenendhäuser und lageuntypische Nutzungen

Leseprobe ohne Daten

Geldumsatz der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken [Mio. EUR]		baureife Grundstücke ¹							
Jahr	insgesamt	für ein- o. Zweigeschossige Bebauung ⁵	für mehrgeschossige Bebauung ⁶	für Büro- und Geschäftsgebäude ⁷	für gewerbliche Bebauung ⁸	für Bebauung mit anderen Nutzungen ⁹	Agrarland ²	Arondierungsflächen ³	Sonstiges / nicht zugeordnete Flächen ⁴
2015									
2016									
2017									
2018									
2019									
2020									
2021									
2022									
2023									
2024									

3.4 Bebaute Grundstücke nach Teilmärkten

Die nachfolgenden Zuordnungen sind lediglich im Rahmen eines vertretbaren Aufwandes getroffen worden. Für eine präzisere Einteilung müsste in jedem Einzelfall der Ertragsanteil bzw. die Anzahl der Einheiten bekannt sein, was jedoch nicht für alle Fälle zutrifft.

3.4.1 Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Insgesamt	1 - 3 Wohneinheiten ¹						Mehrfamilienhäuser ²	Wohn- u. Geschäftshäuser	Geschäftshäuser	Bürogebäude	Gewerbegebäude	Sonstiges/nicht Zugeordnetes
		Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	freistehende Häuser	andere Wohnhäuser ³							
1991													
1992													
1993													
1994													
1995													
1996													
1997													
1998													
1999													
2000													
2001													
2002													
2003													
2004													
2005													
2006													
2007													
2008													
2009													
2010													
2011													
2012													
2013													
2014													

ab 2015 nächste Seite

¹ teilweise auch mit gewerblich genutzten Einheiten

² reine Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit geringem Geschäftsanteil, wenn außerhalb von Geschäftslagen liegend;

offene und geschlossene Bauweise

³ hierunter fallen vor allem Atrium- und Kettenhäuser

Leseprobe ohne Daten

- 30 -

Jahr	insgesamt	Anzahl der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken					
		Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	1 - 3 Wohneinheiten ¹			andere Wohnhäuser ³
2015				Doppelhaus-hälften	freistehende Häuser	Mehrfamilienhäuser ²	
2016						Wohn- u. Ge- schäftshäuser	
2017						Geschäftshäuser	
2018						Bürogebäude	
2019						Gewerbegebäude	
2020							
2021							
2022							
2023							
2024							

Leseprobe ohne Daten

3.4.2 Flächenumsatz

- 31 -

Flächenumsatz der Kaufverträge bei bebauten Grundstücken [1000 m ²]							
Jahr	Insgesamt	1 - 3 Wohneinheiten ¹					
		Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	freistehende Häuser	andere Wohnhäuser ³	Mehrfamilienhäuser ²
1991							
1992							
1993							
1994							
1995							
1996							
1997							
1998							
1999							
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							

¹ teilweise auch mit gewerblich genutzten Einheiten

² reine Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit geringem Geschäftsanteil, wenn außerhalb von Geschäftslagen liegend;

offene und geschlossene Bauweise

³ hierunter fallen vor allem Atrium- und Kettenhäuser

Leseprobe ohne Daten

3.4.3 Geldumsatz

- 32 -

Jahr	insgesamt	1 - 3 Wohneinheiten ¹					Mehrfamilienhäuser ²	Wohn- u. Geschäftshäuser	Geschäftshäuser	Bürogebäude	Gewerbegebäude	Sonstiges / nicht Zugeordnetes
		Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	freistehende Häuser	andere Wohnhäuser ³						
1991												
1992												
1993												
1994												
1995												
1996												
1997												
1998												
1999												
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												

¹ teilweise auch mit gewerblich genutzten Einheiten

² reine Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit geringem Geschäftsanteil, wenn außerhalb von Geschäftslagen liegend;

offene und geschlossene Bauweise

³ hierunter fallen vor allem Atrium- und Kettenhäuser

Leseprobe ohne Daten

ST

3.5 Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten

3.5.1 Anzahl der Kaufverträge

Jahr	insgesamt	Wohnungen				Gewerbeinheiten	untergeordnete Räume ¹	Kfz-Stellplätze ²			
		Bestand ⁴		Wiederverkäufe ursprünglicher ETWs ⁵	umgewandelte ETWs ⁶						
		Neubau-ETWs ³	nicht zugeordnete ETWs								
1999											
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											

¹ z. B. Keller- und Dachabteile und nicht ausgebauten Dachgeschosse

² Selbstständiger Verkauf von ein- oder mehreren Stellplätzen

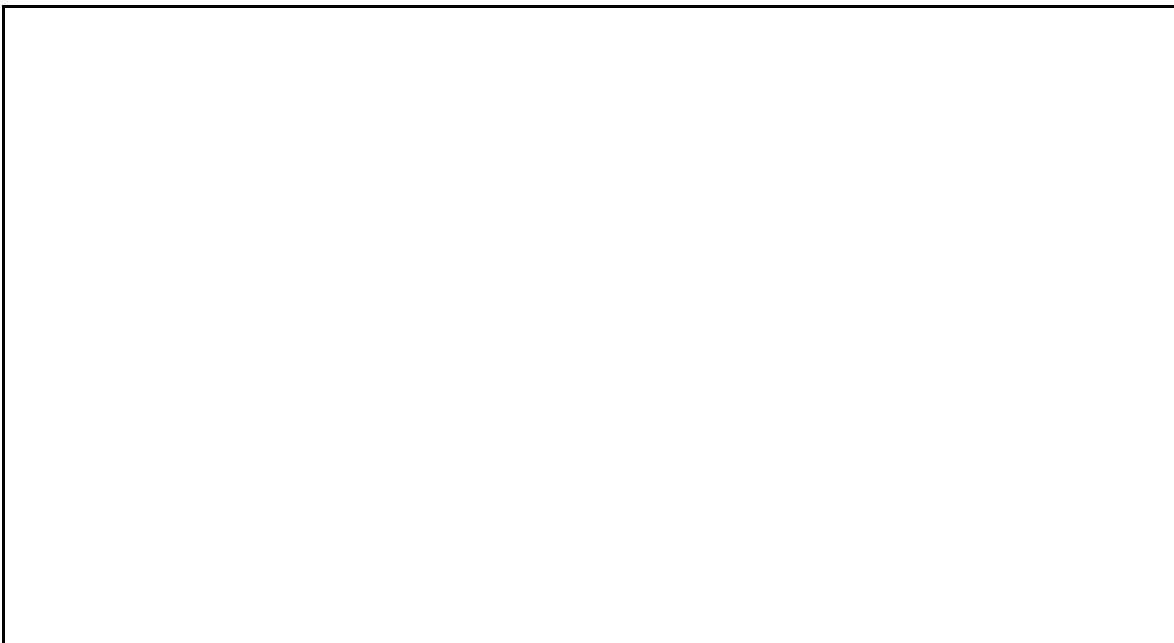
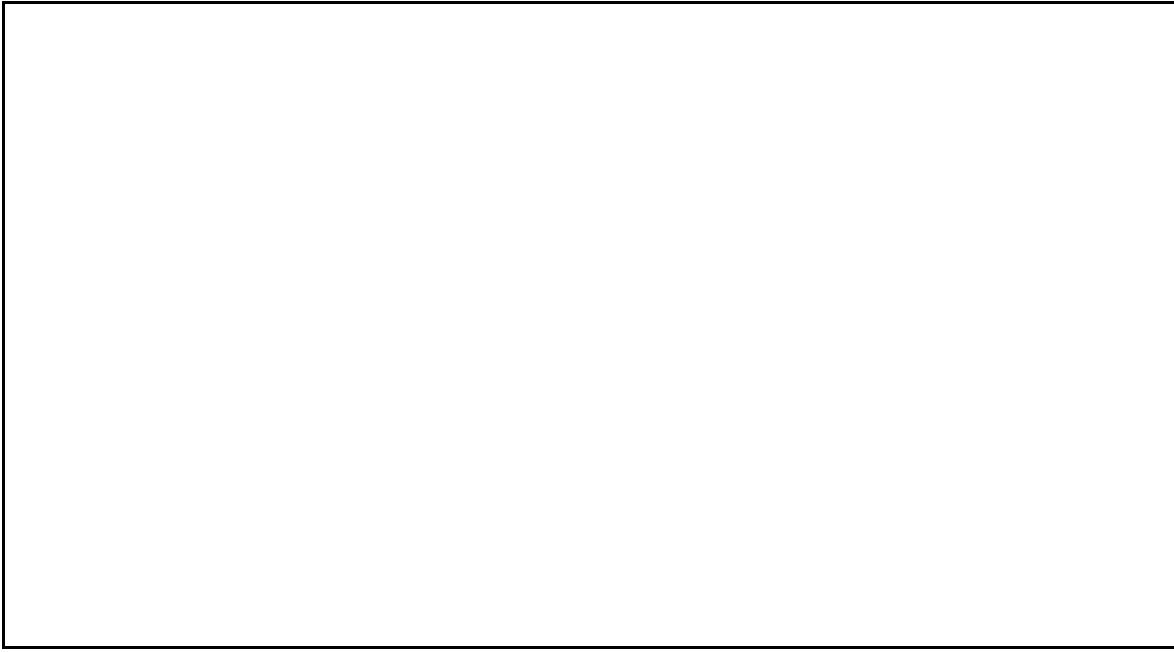
³ Verkauf einer neu erbauten Eigentumswohnung (bis 3 Jahre alt)

⁴ Gebäudealter ist größer als 3 Jahre (i. d. R. Gebrauchtwohnung)

⁵ Wiederverkauf einer als Eigentumswohnung gebauten Wohnung

⁶ Verkauf einer ursprünglich als Mietwohnung gebauten Wohnung

Leseprobe ohne Daten



Leseprobe ohne Daten

ST

- 35 -

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der verkauften Neubau-Wohnungen nach Anzahl der Zimmer. Als Neubau gelten hier auch neue Wohnungen in Bestandsgebäuden (z. B. Dachgeschossaus- und -aufbauten oder Lofts). Unter den 1-Zimmer-Wohnungen sind auch Studentenappartements enthalten. Nicht enthalten sind Einheiten in Altenheimen, Boardinghäusern und Hotels sowie Pflegeappartements, da bzw. wenn diese nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind.

Zu beachten ist, dass sich die Zahlen der amtlichen Statistik für neu errichtete/genhmigte Wohnungen im jeweiligen Jahr von nachfolgenden Zahlen deutlich unterscheiden, da hier unter anderem der Verkaufszeitpunkt vom Zeitpunkt der Fertigstellung abweichen kann. Zudem werden nicht alle Neubaumaßnahmen für den Eigentumswohnungsmarkt durchgeführt (z. B. Wohnheime und Mehrfamilienhäuser im sozialen Wohnungsbau oder für Groß-Investoren).

Anzahl der Kaufverträge bei Neubau-ETWs nach Anzahl der Zimmer ¹							
Jahr	insgesamt	1	2	3	4	ab 5	unbekannt mehrere ETWs verkauft
1999							
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							

¹ Wohnungen mit 1 1/2 Zimmern, 2 1/2 Zimmern etc. sind bei 1 Zimmern, 2 Zimmern etc. zugeordnet.

Leseprobe ohne Daten

3.5.2 Geldumsatz

- 36 -

Geldumsatz der Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum [Mio. EUR]						
Jahr	insgesamt	Neubau- ETWs ³	Wohnungen			Kfz-Stellplätze ²
			Bestand ⁴	Wiederverkäufe ursprünglicher ETWs ⁵	umgewandelte ETWs ⁶	
1999						
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						

¹ z. B. Keller- und Dachabteile und nicht ausgebauten Dachgeschosse

² Selbständiger Verkauf von ein- oder mehreren Stellplätzen

³ Verkauf einer neu erbauten Eigentumswohnung (bis 3 Jahre alt)

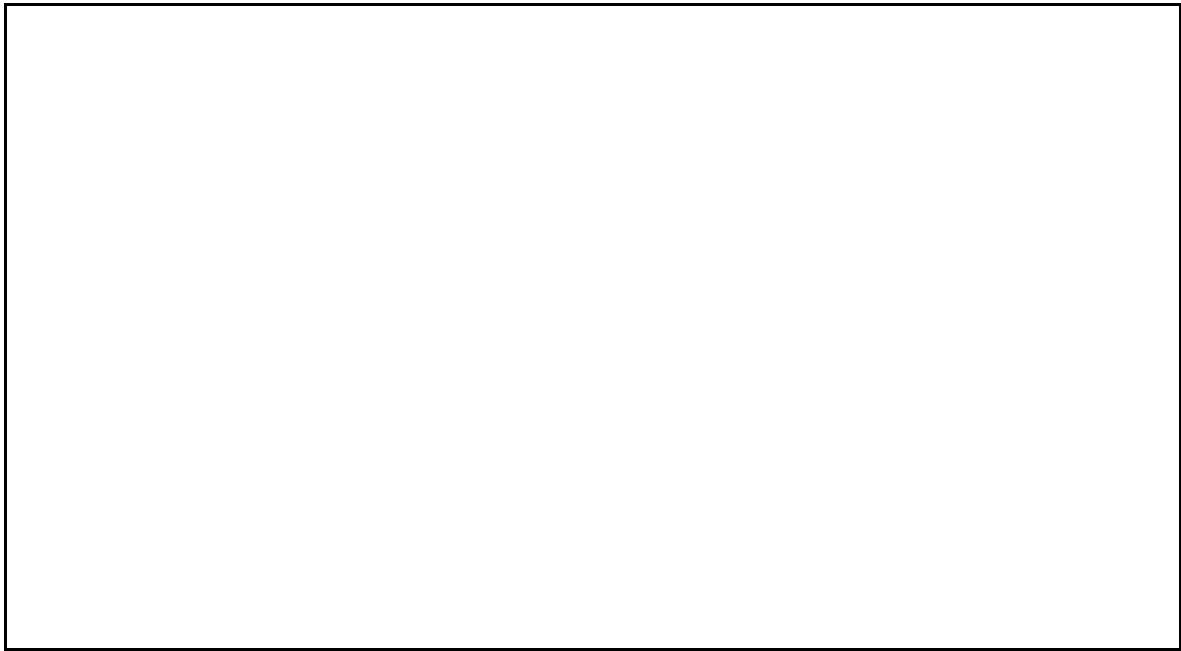
⁴ Gebäudealter ist größer als 3 Jahre (i. d. R. Gebrauchtwohnung)

⁵ Wiederverkauf einer als Eigentumswohnung gebauten Wohnung

⁶ Verkauf einer ursprünglich als Mietwohnung gebauten Wohnung

Leseprobe ohne Daten

- 37 -



ST

Leseprobe ohne Daten

3.5.3 Anzahl und Wohnfläche

Die Graphik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche sowie die Anzahl der dem Gutachterausschuss bekannten Eigentumswohnungen im Laufe der Jahre. Nicht enthalten sind daher alle Wohnungen, die nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden. Insbesondere bei der Anzahl vor 1945 wirkt sich dabei aus, dass frühere Baujahre entweder (noch) nicht aufgeteilt oder durch Kriegseinwirkung zerstört wurden. Auffällig ist, dass die durchschnittliche Wohnfläche kleiner ist, wenn die Anzahl der errichteten Wohnungen hoch ist - und umgekehrt.

3.6 Ergänzende Hinweise

3.6.1 Umsatzzahlen und Preisentwicklung

Oft wird die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt anhand von Umsätzen interpretiert und Rückschlüsse auf Preisentwicklungen getroffen. Letztlich preisbestimmend ist jedoch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. So lag die Anzahl der Verkäufe bei unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhausbebauung Anfang der 90er Jahre trotz hoher Preise überdurchschnittlich hoch. Bei Mehrfamilienhäusern lag die Anzahl Mitte der 90er Jahre dagegen – bei ebenfalls relativ hohem Preisniveau – unter dem Durchschnitt.

Mit anderen Worten: Die Preise können aufgrund großer Nachfrage hoch liegen, oder die Nachfrage kann aufgrund hoher Preise niedrig sein. Analoges gilt für niedrige Preise.

3.6.2 Reale Preisentwicklung

Nominale Preissteigerungen bedeuten naturgemäß steigende Zeit-Indizes. Real betrachtet bedeutet dies aber nicht zwingend, dass „alles teurer wird“, da sich im Gegenzug auch die Währungsverhältnisse ändern. Für eine Betrachtung, ob sich Immobilienpreise in einer Hochpreisphase befinden, sollte man die nominale Preisentwicklung bereinigen. Sinnvoll kann das bei einer hochpreisigen Geldanlage, wie sie eine Immobilie ist, mit der Verdienstentwicklung¹ erfolgen.

Betrachtet werden hier Wohnimmobilien², da für gewerbliche und institutionelle Anleger die Finanzierung nicht auf Arbeitnehmerverdiensten beruht.

Leseprobe ohne Daten

Es lässt sich erkennen, dass sich die Preise langfristig an der Entwicklung der Arbeitnehmerverdienste orientieren. Dies ließe sich auch aus einem bundesweiten Vergleich folgern, nach dem sich das absolute Preisniveau an der jeweiligen örtlichen Einkommens- und Arbeitsplatzsituation orientiert, die letztendlich aber auch wesentlich für die Nachfrage verantwortlich ist (siehe auch vorheriges Kapitel).

Für Bewertungen zu vergangenen Stichtagen muss man aber zumeist die komplexen Zusammenhänge der preislichen Entwicklung nicht genau kennen - die **Zeitindizes**, die **in den nachfolgenden Kapiteln** veröffentlicht werden, bilden das Marktverhalten zusammenfassend ab.

Bei langfristigen Prognosen darf jedoch der demographische Einfluss (zukünftige Nachfrageminderung für bestimmte Objekttypen infolge Bevölkerungsrückgangs) und der naturgemäß stetig wachsende Altbaubestand (zukünftige Angebotsmehrung; bei steigenden rechtlichen Ansprüchen an die Bauqualität wird eine Nutzung gegebenenfalls unwirtschaftlich) nicht vernachlässigt werden.

¹ Quelle: <https://www.destatis.de> (Nominallohnindex der Bruttonomontagsverdienste (ohne Sonderzahlungen) D)

² unbebaut = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

DHRH = Doppel- und Reihenhäuser

ETW-neu = Eigentumswohnungen - Neubau

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Unbebaute Grundstücke für ein- und zweigeschossige Wohngebäude

Diese Grundstücksategorie enthält Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: "Wohnbauflächen" bzw. "gemischte Bauflächen", baureife Grundstücke, für individuelle Bauweise (meistens für Bebauung mit Einfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern). Wesentliches Kennzeichen ist die ein- bis zweigeschossige (ggf. zuzüglich Dachgeschoss) Bebauung auch der näheren Umgebung.

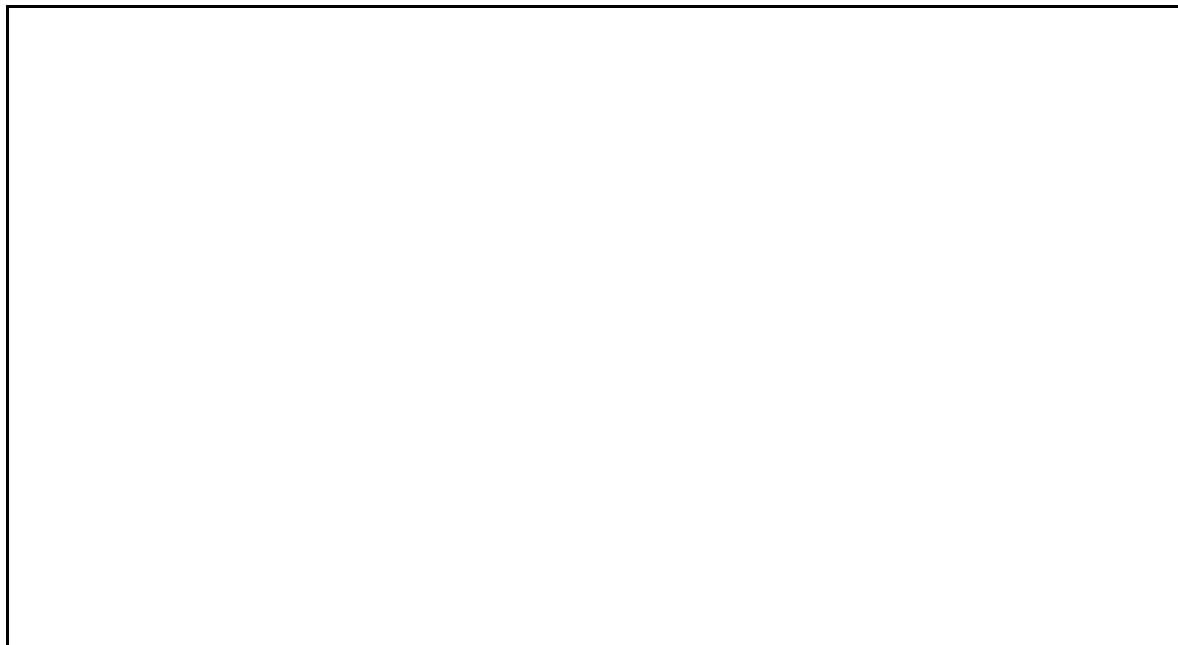
4.1.1 Preisniveau

In der Bodenrichtwertkarte des Stichtags 01.01.2024 sind für 430 Gebiete dieser Kategorie Richtwerte ausgewiesen worden.

Bereich	Bodenrichtwerte [EUR/m ²] incl. Erschließung	
	von	bis
Gesamtstadtgebiet		

4.1.2 Abhängigkeit (Zeit)

Die nachfolgende Grafik stellt die jährliche Preisentwicklung für Baugrundstücke, die im obigen Sinne nutzbar sind, dar.



4.1.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)

Es konnte kein systematischer Wertunterschied zwischen „Wohnbaufläche“ (W) und „gemischte Baufläche“ (M) festgestellt werden. „Gemischte Baufläche“ kann u. a. wegen vielseitigerer Nutzungsmöglichkeit oder einer Geschäftslage höherwertiger sein, aber auch wegen ungunstigerem Zuschnitt und Larmlage etc. minderwertiger.

Soweit in einer Bodenrichtwertzone sowohl Wohnbaufläche (W) als auch gemischte Baufläche (M) vorkommt, gilt dieser Richtwert daher für beide Arten von Bauflächen - ohne weitere Umrechnung - und ist auf die überwiegend anzutreffenden Eigenschaften abgestellt.

4.1.4 Abhängigkeiten (WGFZ, Bauplatzgröße und Teilbarkeit)

Die erste nachfolgende Tabelle zeigt neben der WGFZ-Abhängigkeit die Abhängigkeit von der Bauplatzgröße (WGFZ-und-Fläche-Indizes - GuF), die zweite die Abhängigkeit von der Anzahl der verkauften Bauplätze (Teilbarkeits-Indizes - T). Diese Abhängigkeiten wurden mit Hilfe von 4645 Fällen der Jahre 1988 bis 2024 nachgewiesen.

Im Einzelfall sind eventuell weitere Werteinflusse, z. B. wegen Geländebeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder der Eignung für bestimmte Bauformen (freistehende Häuser, Reihenhäuser, ...) zu berücksichtigen, deren Auswirkungen in der nachstehenden Tabelle nicht unmittelbar zum Ausdruck kommen. In den letzten Jahren konnte häufiger beobachtet werden, dass Grundstücke, die bereits für eine Doppelhausbebauung geteilt waren, doch für einzelne freistehende Häuser genutzt wurden. Auf der Grundlage weniger Kaufpreise in Verbindung mit sachverständiger Marktbeobachtung kann festgestellt werden, dass eine WGFZ von über 1,0 nur bei der Bauform „Mehrfamilienhaus“ über die nachfolgende Tabelle hinaus weiter werterhöhend ist.

Bei der Umrechnung mit nachfolgender Tabelle ist unbedingt zu beachten, dass für die „Bauplatzgröße“ nicht die Gesamtfläche des Bewertungs- bzw. Vergleichsobjektes, sondern die durchschnittliche Größe der auf dem Objekt realisierbaren Bauparzellen einzusetzen ist. Die Berechnung der WGFZ ist im Abschnitt 2.3 (Seite 12) erläutert.

Leseprobe ohne Daten

D

WGFZ-und-Fläche-Indizes [%]										
GuF	WGFZ									
	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1
120										
150										
180										
200										
220										
250										
300										
350										
400										
450										
500										
600										
700										
800										
900										
1000										
1100										
1200										
1400										
1600										
1800										
2000										

Die jeweils wahrscheinlichste Kombination ist grau unterlegt. Da diese Kombinationen gleichzeitig für die Bodenrichtwerte dieses Teilmarktes als Bezugswerte definiert sind, sind bei Verwendung von Richtwerten (Stichtag 01.01.2024) als Vergleichswerte diese grau unterlegten Indexwerte bei der Umrechnung zu verwenden (siehe auch nachfolgendes Beispiel).

Falls größere, teilbare Grundstücke zu bewerten sind, sind folgende Umrechnungs-Indizes anzuwenden, wobei eine ortsübliche und sinnvolle Teilung zu unterstellen ist. Hierzu konnte erwartungsgemäß festgestellt werden, dass in besseren Lagen größere Bauplätze als in unterdurchschnittlichen Lagen üblich sind. Bei sehr großen Grundstücken, insbesondere solchen mit mehr als fünfzehn Bauplätzen, kann der Abschlag je nach erforderlicher innerer Erschließung deutlich größer (bei Rohbaulandcharakter) oder kleiner (bei bereits günstiger Lage an öffentlichen Verkehrsflächen) sein.

Teilbarkeits-Indizes [%]															
	Anzahl der Bauplätze														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	15	20	30
T															

Leseprobe ohne Daten

Beispiel für eine Umrechnung:

Gesucht sei der Bodenwert eines 1000 m² großen Grundstücks, das mit vier Doppelhaushälften bei einer WGFZ von 0,6 bebaut werden kann.

Als Bauplatzgröße ist 1000 m² / 4 = 250 m² anzusetzen.

Gegeben sei zum Vergleich ein (gegebenenfalls zeitangepasster) Bodenrichtwert von 650 €/m² mit den Merkmalen WGFZ = 0,8, Bezugsfläche = 220 m², Anzahl der Bauplätze = 1.

$$BW_B = BW_v \times GuF_B / GuF_v \times T_B / T_v$$

wobei:

BW _B	= Bodenwert des Bewertungsobjekts	= gesucht
BW _v	= Bodenwert des Vergleichsobjekts	= 650 €/m ²
GuF _B	= WGFZ-und-Fläche-Index des Bewertungsobjekts	= 87
GuF _v	= WGFZ-und-Fläche-Index des Vergleichspreises/-wertes	= 94
T _B	= Teilbarkeitsindex des Bewertungsobjekts	= 95
T _v	= Teilbarkeitsindex des Vergleichspreises/-wertes	= 100

$$BW_B = 650 \text{ €/m}^2 \times 87 / 94 \times 95 / 100 = 572 \text{ €/m}^2 \approx 570 \text{ €/m}^2$$

4.2 Unbebaute Grundstücke für mehrgeschossige Misch- oder Wohngebäude

Diese Grundstücksart enthält Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: "Wohnbauflächen" bzw. "gemischte Bauflächen", baureif, für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (meistens für den Bau von Eigentumswohnungen). Wesentliche Kennzeichen sind drei- oder mehrgeschossige Bebauung, die in mehreren Geschossen oft gleichartige Grundrisslösungen der Wohnungen sowie die Lage außerhalb von anerkannten Geschäftslagen.

4.2.1 Preisniveau

In der Bodenrichtwertkarte des Stichtags 01.01.2024 sind für 363 Gebiete dieser Kategorie Richtwerte ausgewiesen worden.

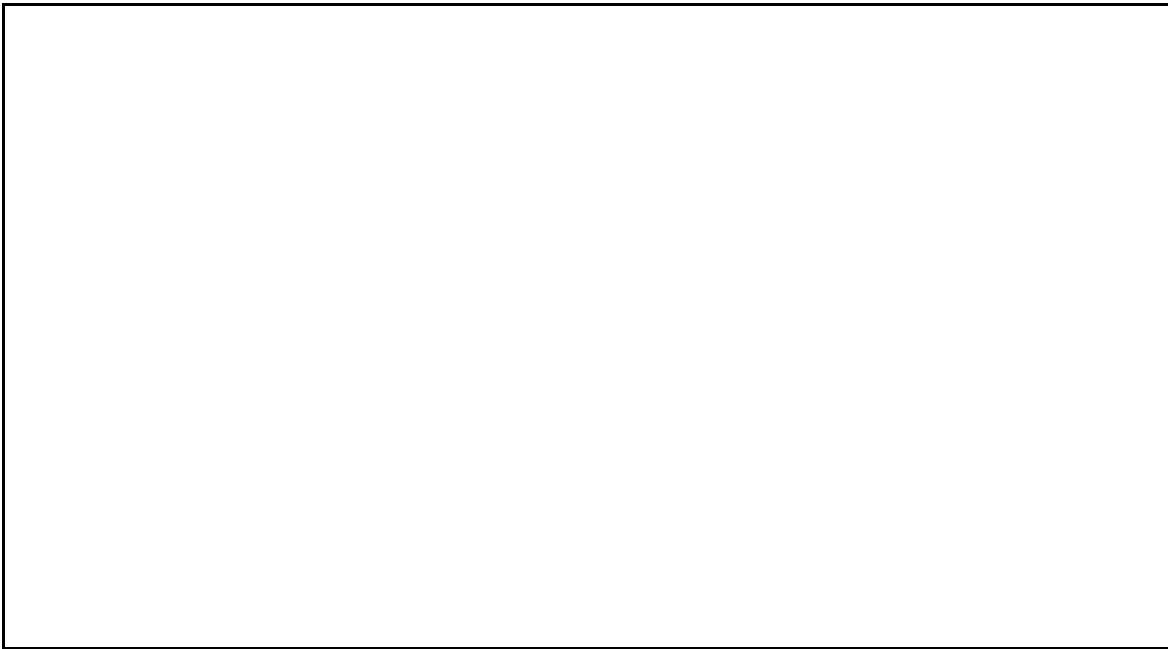
Bereich	Bodenrichtwerte [EUR/m ²] incl. Erschließung	
	von	bis
Gesamtstadtgebiet		

Für die dieser Kategorie ähnlichen Gruppe der Mehrfamilienhäuser mit vorzugsweise geschäftliche Nutzungen im Erdgeschoss (v. a. Nebengeschäftslagen, meist an belebteren Straßen) sind für weitere 60 Gebiete Richtwerte ausgewiesen worden.

Leseprobe ohne Daten

4.2.2 Abhängigkeit (Zeit)

Die nachfolgende Grafik stellt die jährliche Preisentwicklung für Baugrundstücke, die im obigen Sinne nutzbar sind, dar.



Die Zeitindexreihe zeigt die durchschnittliche Entwicklung im Stadtgebiet. In einzelnen Stadtbezirken kann die Preisentwicklung abweichen. Insbesondere im Zeitraum zwischen den Bodenrichtwerten zu den Stichtagen vom 31.12.2010 und 31.12.2014 gab es einen deutlich schwächeren Preisanstieg im Bereich der Bezirke 13, 17, 19, 20 und 64 (verdichteter Bereich um die „Südstadt“ und im Westen) und einen stärkeren Preisanstieg im Bereich der Bezirke 24, 26 und 27 (nördliche zentrale Lage um die Altstadt).

4.2.3 Abhängigkeit (Wohnbaufläche / gemischte Baufläche)

Es konnte kein systematischer Wertunterschied zwischen „Wohnbaufläche“ (W) und „gemischte Baufläche“ (M) festgestellt werden. „Gemischte Baufläche“ kann u. a. wegen vielseitigerer Nutzungsmöglichkeit oder einer Geschat茨lage höherwertiger sein, aber auch wegen ungunstigerem Zuschnitt und Larmlage etc. minderwertiger.

Soweit in einer Bodenrichtwertzone sowohl Wohnbaufläche (W) als auch gemischte Baufläche (M) vorkommt, gilt dieser Richtwert daher für beide Arten von Bauflächen - ohne weitere Umrechnung - und ist auf die überwiegend anzutreffenden Eigenschaften abgestellt.

4.2.4 Abhängigkeit (WGFZ)

Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass der Bodenwert vom rechtlich zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) verwendet. Die Berechnung der WGFZ ist im Abschnitt 2.3 (Seite 12) erläutert.

Die folgenden Tabellen zeigen die Abhängigkeit des Einflusses der auf einem Grundstück realisierbaren WGFZ, gegliedert nach drei Auswertezeitrumen. Die ersten beiden Abhängigkeiten wurden mit Hilfe von 230 Fällen der Jahre 1990 bis 1997 bzw. von 398 Fällen der Jahre 1998 bis 2019 nachgewiesen.

Es hat sich abgezeichnet, dass sich insbesondere im Bereich mit relativ niedriger WGFZ die Wertabhangigkeit gegenüber den frueren Analysen verstärkt hat. Die neueren Auswertungen ab dem Jahrgang 2020 berücksichtigen zur Stabilisierung dieser Beobachtung Preise ab dem Jahr 2016. Es lagen hier 158 Fälle der Jahre 2016 bis 2022 zu Grunde. Das Ergebnis kann auch für die Jahre 2023 und 2024 genutzt werden.

Damit zwischen den Tabellen unmittelbar umgerechnet werden kann, sind die Indizes auf die Verhältnisse des Schwerpunktes umbasiert worden. Der Koeffizient für WGFZ = 1,0 der neuesten Gruppe wurde mit 100 festgelegt. Das führt dazu, dass sich das Niveau der Koeffizienten gegenüber den bisherigen Veröffentlichungen verschoben hat. Die relativen Unterschiede in den ersten beiden Tabellen (Jahre 1990 - 1997 bzw. 1998 - 2019) wurden dadurch aber nicht verändert.

Diese Graphik dient der vergleichenden Übersicht. Die genauen Werte sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt.



Eine Extrapolation über eine WGFZ von 4,0 bzw. 5,0 hinaus ist zulässig. Insbesondere bei einer Extrapolation unter 0,7 ist die Wertrelevanz der angesetzten WGFZ zu prüfen (zum Beispiel hinsichtlich Nachverdichtungsmglichkeit).

Leseprobe ohne Daten

- 48 -

WGFZ-Koeffizienten (Jahre 1990 - 1997)							
WGFZ	GUK	WGFZ	GUK	WGFZ	GUK	WGFZ	GUK
		1,1		2,1		3,1	
		1,2		2,2		3,2	
		1,3		2,3		3,3	
		1,4		2,4		3,4	
		1,5		2,5		3,5	
		1,6		2,6		3,6	
0,7		1,7		2,7		3,7	
0,8		1,8		2,8		3,8	
0,9		1,9		2,9		3,9	
1,0		2,0		3,0		4,0	

WGFZ-Koeffizienten (Jahre 1998 - 2019)							
WGFZ	GUK	WGFZ	GUK	WGFZ	GUK	WGFZ	GUK
		1,1		2,1		3,1	
		1,2		2,2		3,2	
		1,3		2,3		3,3	
		1,4		2,4		3,4	
		1,5		2,5		3,5	
		1,6		2,6		3,6	
0,7		1,7		2,7		3,7	
0,8		1,8		2,8		3,8	
0,9		1,9		2,9		3,9	
1,0		2,0		3,0		4,0	

Nachfolgende Tabelle ist bei Bodenrichtwerten ab Stichtag 31.12.2020 anzuwenden:

WGFZ-Koeffizienten (Jahre ab 2020)							
WGFZ	GUK	WGFZ	GUK	WGFZ	GUK	WGFZ	GUK
		1,1		2,1		3,1	
		1,2		2,2		3,2	
		1,3		2,3		3,3	
		1,4		2,4		3,4	
		1,5		2,5		3,5	
		1,6		2,6		3,6	
0,7		1,7		2,7		3,7	
0,8		1,8		2,8		3,8	
0,9		1,9		2,9		3,9	
1,0		2,0		3,0		4,0	

GUK = WGFZ-Umrechnungskoeffizient



Beispiel für eine Umrechnung:

Gesucht sei der Bodenwert eines Objektes mit einer WGFZ von 1,4 im Jahr 2024.

Ein gegebener Vergleichswert von 1.400 €/m² aus dem gleichen Jahr bezieht sich auf eine WGFZ von 1,8.

$$BW_B = BW_V \times GUK_B / GUK_V$$

wobei:

BW _B	= Bodenwert des Bewertungsobjekts	= gesucht
BW _V	= Bodenwert des Vergleichsobjekts	= 1.400 €/m ²
GUK _B	= WGFZ-Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts =	127
GUK _V	= WGFZ-Umrechnungskoeffizient des Vergleichsobjekts =	152

$$BW_B = 1.400 \text{ €/m}^2 \times 127 / 152 = 1.170 \text{ €/m}^2$$

4.3 Unbebaute Grundstücke für allgemein gewerbliche Nutzung

Diese Grundstücks categorie enthält Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: "gewerbliche Bauflächen", baureif, in der Regel Gebiete i. S. v. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Typisch für dieses Marktsegment sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten, die durch das Nebeneinander von Gewerbe und Büronutzung geprägt sind.

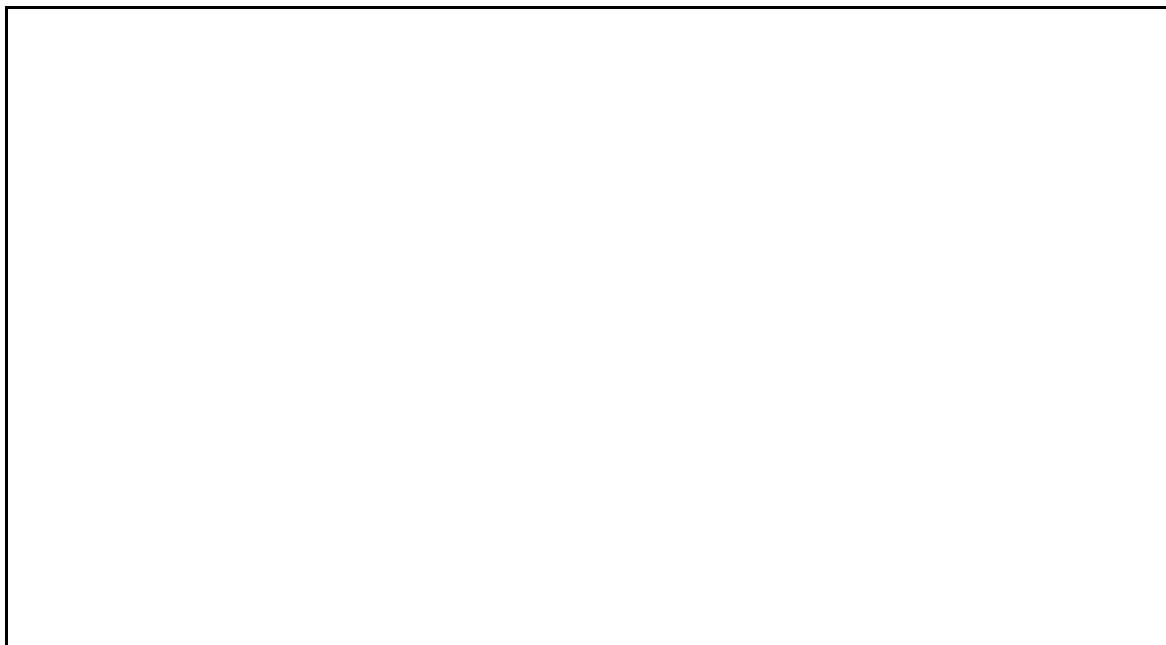
4.3.1 Preisniveau

In der Bodenrichtwertkarte des Stichtags 01.01.2024 sind für 98 Gebiete dieser Kategorie Richtwerte ausgewiesen worden.

Bereich	Bodenrichtwerte [EUR/m ²] incl. Erschließung	
	von	bis
Gesamtstadtgebiet		

4.3.2 Abhängigkeit (Zeit)

Die nachfolgende Grafik stellt die jährliche Preisentwicklung für Baugrundstücke, die im obigen Sinne nutzbar sind, dar.



4.3.3 Abhängigkeit (WGFZ)

Bei allgemein gewerblicher Nutzung (in Gewerbe- oder Industriegebieten) ist nicht allein das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) wertrelevant, sondern auch weitere Merkmale (wie z. B. die Anbindung an uberortliche Verkehrswege, Erschließung, Lage, Zuschnitt des Grundstücks sowie der Freiflchenanteil) sind für die Preisbildung von Bedeutung. Daher konnte aus den vorliegenden Kaufverträgen keine signifikante Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschoflchenzahl abgeleitet werden.

4.3.4 Abhängigkeit (Fläche)

Es besteht eine Wertabhangigkeit von der Gre der (Grundstücks-)Fläche. Diese Eigenschaft steht auch in Beziehung zu anderen Merkmalen, wie dem Anteil innerer Erschlieungsflchen, dem öffentlichen Erschlieungssystem und der Art der Nutzung (gewerblich/industriell). Bei der Einzelbeurteilung in Gutachten kann es daher auch erforderlich sein, weitere Korrekturen zu berücksichtigen - insbesondere, wenn sehr große industriell genutzte Flächen in marktgangigere kleinere Einheiten geteilt werden müssen und hierzu umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Fläche-Indizes [%]														
F	Grundstcksgre [m]													
	bis 500	1.000	2.000	3.000	5.000	6.000	8.000	10.000	12.000	15.000	17.000	19.000	21.000	23.000

4.4 Unbebaute Grundstücke für Geschäftsgebäude

Diese Gruppe wird durch baureife, unbebaute Grundstücke gebildet, die mit meist mehrgeschossigen, hauptsächlich der geschäftlichen Nutzung dienenden Gebäuden bebaubar sind. Meistens handelt es sich um „gemischte Bauflächen“ (insbesondere Kerngebiete), „höherwertige gewerbliche Bauflächen“ (vor allem besondere und typische Bürostandorte oder tertiäres Gewerbe) und „Sonderbauflächen“ (mit Schwerpunkt Dienstleistung). Es muss auch eine der Nutzung entsprechende Lage vorhanden sein.

4.4.1 Preisniveau

In der Bodenrichtwertkarte des Stichtags 01.01.2024 sind für 95, oft sehr kleinräumige Gebiete dieser Kategorie, Richtwerte ausgewiesen worden.

4.4.2 Abhängigkeit (Zeit)

Wegen der Vielzahl differenzierter Objektarten in verschiedenen Lagen und dem relativ geringen Kaufpreismaterial konnten die Preisentwicklungen nicht in Form einer Indexreihe für das Stadtgebiet festgestellt werden. Falls erforderlich, sind Preisentwicklungen einzelner Gebiete am ehesten durch den Vergleich von Richtwerten verschiedener Stichtage abzuleiten. Dies ist jedoch grundsätzlich nur bei übereinstimmenden Richtwertzonen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen wertrelevanten Merkmale möglich.

4.4.3 Abhängigkeit (WGFZ)

Für diese Gruppe wurde keine eigene Abhängigkeit zum Werteinfluss der WGFZ abgeleitet. Bisherige Untersuchungen bestätigen, dass hier in etwa die gleichen Verhältnisse wie im Abschnitt 4.2.4 (Seite 47) gelten. Es wird daher empfohlen, bei Objekten mit Büronutzungen auf „Geschäftlich geprägten Bauflächen“ (siehe Richtwertkarte) diese Koeffizienten auch hier anzuwenden.

Freiwillige Unterschreitungen der möglichen WGFZ, insbesondere auf Grund einer flächenextensiven Einzelhandelsnutzung (Discounter etc.), führen jedoch zu keiner Wertminderung.

Für Objekte in Fußgängerzonen dürften für niedrige Geschossflächenzahlen (WGFZ) stärkere Abhängigkeiten gelten, da hier oft ein Großteil des Ertrags durch die Nutzfläche im Erdgeschoss bestimmt wird. Hohe Geschossflächenzahlen haben aus dem gleichen Grund einen schwächeren Einfluss, da diese zusätzlichen Geschossflächen in den für den Ertrag unbedeutenderen oberen Stockwerken liegen. Pauschale Umrechnungen mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ sind daher in diesem Bereich zu vermeiden.

Leseprobe ohne Daten

U

4.4.4 Abhängigkeit (Fläche)

Durch langjährige Marktbeobachtung wurde eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße für Baugrundstücke im Geschäftskern (Hauptfugngerzone) festgestellt. Es liegen hier aber naturgemäß nur vereinzelt Kaufpreise für unbebaute Flächen vor. Die Auswertung stützte sich daher schwerpunktmäßig auf die Verkäufe von Geschaftshausen in diesem Bereich. Maßstab war dabei auch ein angemessenes Verhältnis zwischen Gebäude- und Bodenwert.

Fläche-Indizes [%]	
	Grundstücksgröße [m2]
bis 180	
200	
250	
300	
350	
400	
500	
600	
700	
800	
900	
1.000	
2.000	
3.000	
ab 4.000	



4.5 Kleingärtnerische Nutzung

Diese Grundstückskategorien enthalten Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: In der Regel kleingärtnerisch genutzte Flächen oder sogenannte Freizeitgrundstücke, soweit sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Wohnbaugrundstück stehen oder einer höheren Entwicklungsstufe (insbesondere Bauerwartungsland) angehören.

4.5.1 Preisniveau

In der Bodenrichtwertkarte des Stichtags 01.01.2024 sind für 58 Gebiete dieser Kategorie sowie für Kleingartenanlagen und Dauerkleingärten nach der Definition des Bundeskleingartengesetzes Richtwerte ausgewiesen worden.

Bereich	Bodenrichtwerte [EUR/m ²]	
	von	bis
Gesamtstadtgebiet		

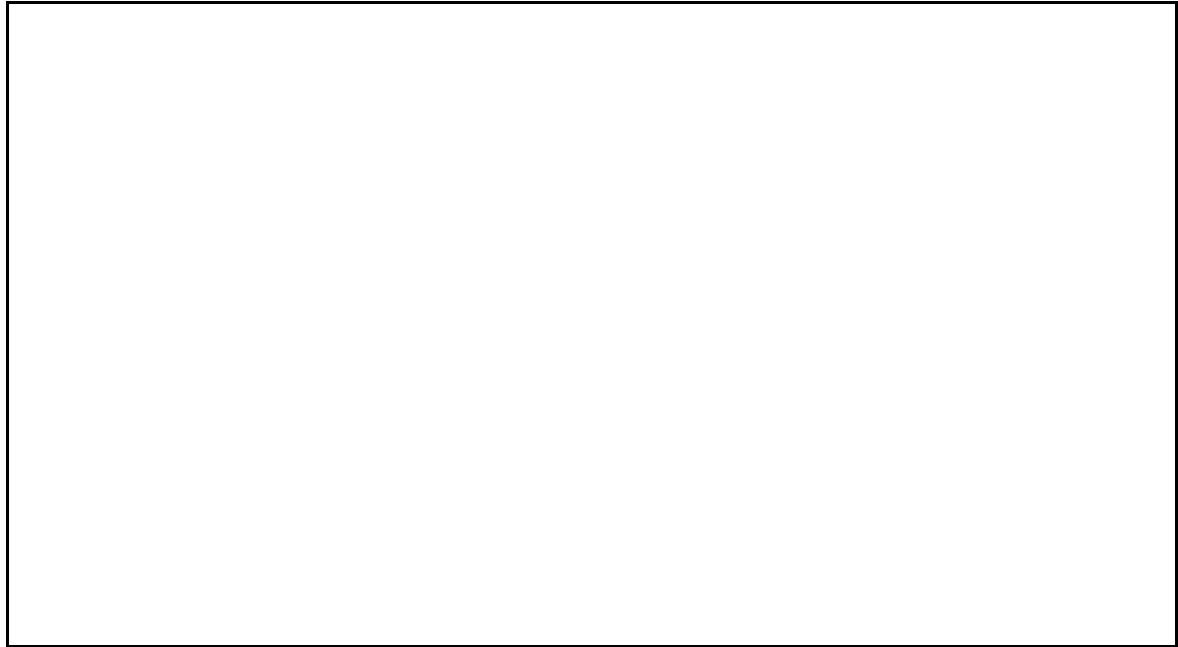
4.5.2 Abhängigkeit (Zeit)

Falls erforderlich, sind Preisentwicklungen einzelner Gebiete am ehesten durch den Vergleich von Richtwerten verschiedener Stichtage abzuleiten.

4.5.3 Abhängigkeit (Fläche)

Diese Auswertung zeigt die Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Parzellengröße) für frei veräußerbare Flächen nach obiger Definition. Als Grundstücksgröße gilt hier gegebenenfalls auch ein entsprechender Anteil an einer Kleingartenanlage, wenn die Parzellen nur nach Miteigentumsanteilen mit Nutzungsrechten gebildet sind. Wegeanteile und sonstige Anteile an Gemeinschaftsanlagen sind zur Fläche hinzuzurechnen, soweit sie im Verhältnis zur Parzellengröße nicht ungewöhnlich groß sind.

Fläche-Indizes [%]														
	Grundstücksgröße [m ²]													
	100	125	150	200	250	300	400	500	600	800	1.000	1.250	1.500	1.750
F														



In der Bodenrichtwertkarte sind für reine Kleingartenanlagen und Dauerkleingärten i. d. R. keine Bezugsflächen angegeben. Der Wert ist dann auf die Gesamtanlage (incl. der üblichen Parzellengröße) abgestellt.

4.5.4 Abhängigkeit (Gestaltung)

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass diese kleingärtnerisch genutzten Grundstücke zweckmäßig gestaltet und zumindest in Grundzügen dementsprechend ausgestattet sind. Wenn sich eine solche Fläche in einem stark verwilderten Zustand befindet, kann der Bodenwert im Einzelfall auch deutlich niedriger liegen.

4.6 Agrarland, Wald, Bauerwartungsland, Rohbauland, bebauter Außenbereich sowie Wochenendhausgebiete

Diese Grundstückskategorien enthalten Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: Grundstücke der Entwicklungsstufen "Agrarland", "Bauerwartungsland" und "Rohbauland", bebauter Außenbereich, sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen (insb. Wochenendhausgebiete).

Die Bodenrichtwerte für Wald beinhalten bis zur Bodenrichtwertkarte 31.12.2018 den lagetypischen Aufwuchs (Baumbestand). Ab der Bodenrichtwertkarte 31.12.2020 sind die Werte für forstwirtschaftliche Flächen entsprechend der Bodenrichtwertrichtlinie bzw. ImmoWertV ohne Aufwuchs ausgewiesen.

Im Stadtgebiet liegen nur vereinzelt Waldpreise vor. Zudem gibt es in der Regel keine Vergleichsfälle von forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken ohne Baumbestand. Daher musste dieser Wert unter Berücksichtigung des Baumbestandswerts hypothetisch abgeleitet bzw. geschätzt werden.

Der Wertanteil des Bodens am Gesamtwert des Waldes beläuft sich demnach auf etwa 40 % des Gesamtwertes. In der Praxis kann somit im Umkehrschluss als eine einfache Möglichkeit zur Wertfindung bei einem typischen Baumbestand der zweieinhalbache Bodenrichtwert als Gesamtwert angenommen werden.

Die Bodenrichtwerte für den „bebauten Außenbereich“ („Faktisches Bauland“) sind auf die tatsächliche Eigenschaft der Grundstücke längerfristig für Wohnzwecke nutzbar zu sein (entsprechend der genehmigten Nutzung; Versorgung mit Strom und Wasser vorausgesetzt) abgestellt. Solche Grundstücke stellen insofern eine Besonderheit dar, dass es sie nur fiktiv unbebaut gibt.

4.6.1 Preisniveau

In der Bodenrichtwertkarte des Stichtags 01.01.2024 sind für 159 Gebiete dieser Kategorien Richtwerte ausgewiesen worden.

Beim „bebauten Außenbereich“ wurden die Bodenrichtwerte auch durch Umkehrung des unter Abschnitt 5.1.3 (Seite 73) beschriebenen Verfahrens abgeleitet. Dabei ist unter anderem die oftmals niedrigere WGFZ und die oftmals schlechte oder nicht vorhandene Erschließung zu berücksichtigen. Bei vergleichbarer WGFZ liegen die Bodenwerte im Mittel bei etwa 50 % nahegelegener „normaler“ Bauland-Werte. Dies liegt an den entsprechenden Nachteilen und Beschränkungen, die aber im Einzelfall sehr unterschiedlich ausgeprägt sein können. Insbesondere Ortsnähe und Erschließungssituation sollten dabei besonders gewürdigt werden.

4.6.2 Abhängigkeit (Zeit)

Insbesondere bei werdendem Bauland kann eine Preisentwicklung nicht pauschal für das Stadtgebiet festgestellt werden, da hier auch weitere Faktoren, wie die Wartezeit bis zur Baureife, eine wichtige Rolle spielen.

Falls erforderlich, sind Preisentwicklungen einzelner Gebiete am ehesten durch den Vergleich von Richtwerten verschiedener Stichtage abzuleiten.

4.7 Langjährige Zeitindexreihen

Leseprobe ohne Daten

Bei den nachfolgenden Zahlen handelt es sich um Ergebnisse älterer Auswertungen, bei denen gegenüber den späteren Zahlen geringfügig andere Auswahlbedingungen zugrunde lagen.

Zeitindizes bis 1990 [%]							
Jahr	unbebaute Bauflächen			Jahr	unbebaute Bauflächen		
	e ¹	m ²	g ³		e	m	g
				1981			
				1982			
1973				1983			
1974				1984			
1975				1985			
1976				1986			
1977				1987			
1978				1988			
1979				1989			
1980				1990			
				später	siehe jeweiliges Kapitel		

Die Preisentwicklung einzelner Bereiche muss nicht zwingend mit der durchschnittlichen Entwicklung identisch sein. Dies gilt insbesondere für die Stadtteile, die 1972 in das Stadtgebiet eingegliedert wurden. Plausibilitätskontrollen sollten daher vorgenommen werden, wenn über einen längeren Zeitraum umgerechnet wird.

¹ e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

² m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

³ g = Bauflächen für allgemein gewerbliche Nutzung

4.8 Arrondierungsflächen

- 58 -

Hier werden 711 Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2024 von unbebauten Teil- und Splitterflächen betrachtet, die zu Wohn-, Misch- und Gewerbegrundstücken arrondiert wurden. Dabei ist erwähnenswert, dass für solche Flächen in der Regel nur Eigentümer unmittelbar angrenzender Flächen als Käufer in Betracht kommen. Die Analyse berücksichtigt hier also grundsätzlich nur ver- und ankaufswillige Vertragspartner, womit unterstellt werden kann, dass es sich hierbei trotz eingeschränktem Käuferkreis um einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt.

Die Kaufpreise werden nachfolgend in typische Gruppen zusammengefasst und als Prozentwert vom aktuellen Bodenrichtwert ausgewertet (Kaufpreise pauschal mittels jeweiligen Zeitindex auf den Bodenrichtwertstichtag umgerechnet; einfache arithmetische Mittelbildung nach Ausschluss von Ausreißern).

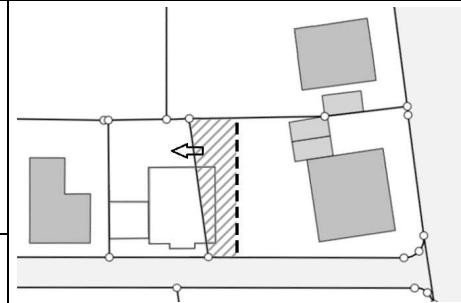
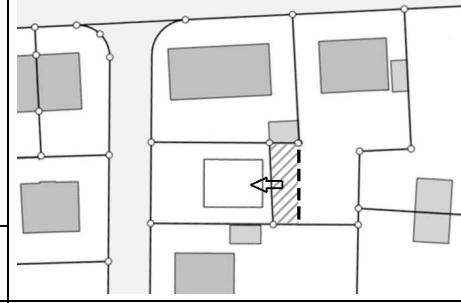
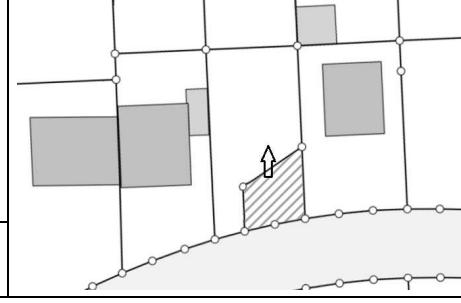
Es wurden in den nachfolgenden neun Beispielen drei Qualitäten unterschieden:

- a) Flächen, die bisher bereits unmittelbar zu einem baureifen Grundstück für Wohn- oder Gewerbegebäude gehörten,
- b) Splitterflächen, die nicht zu Buchstabe a gehören und die selbstständig nicht oder nur untergeordnet nutzbar sind, aber innerhalb von Baugebieten liegen und
- c) Teilflächen, die aus Agrarland (bzw. nicht baureifen Gebieten) zu Baugrundstücken arrondiert wurden und tatsächlich als zusätzliches Gartenland nutzbar sind (bzw. genutzt wurden).

Die weitere Einteilung wird nachfolgend beschrieben, wobei es vielfach Mischformen gibt. Bei der Einzelbewertung ist insbesondere bei der Qualität „a“ auch die Interessenlage des Verkäufers zu berücksichtigen. In Einzelfällen lagen die Preise auch deutlich über dem Richtwert, wenn besondere Vorteile für den Käufer entstanden (z. B. überproportionale Erhöhung der WGFZ).

Die Wertangaben beziehen sich auf die Grundstücksmerkmale zum Zeitpunkt des Verkaufs der Arrondierungsfläche und entsprechen daher nicht dem Wert der Flächen nach der Arrondierung (Stichtagsprinzip). Die ehemaligen Splitterflächen sind in der Regel nach der Arrondierung als Teil des ganzen neuen Grundstücks zu bewerten.

Leseprobe ohne Daten

Qualität	Kurzbeschreibung	Mittelwert ¹		Beispiel
		95 %-Konfidenz- intervall ²	Unter- grenze	
a	Baurechtlich erforderliche Fläche oder sonstiger deutlicher Vorteil für eine Baumaßnahme			
				
b	Erwerb vorteilhaft (z. B. deutliche Verbesserung des Zuschnitts; Fläche im unmittelbaren Umgriff des Gebäudes; Anbaumöglichkeit)			
				

¹ bezogen auf den jeweiligen (zeitangepassten) Bodenrichtwert für baureifes Land

² Konfidenzintervall des Mittelwertes; siehe Erklärung im Abschnitt 2.3 (Seite 15)

Leseprobe ohne Daten

Qualität	Kurzbeschreibung	Mittelwert ¹		Beispiel
		95 %-Konfidenz- intervall ²	Unter- grenze	
a	gestalterische Vorteile (z. B. nennenswerte Vergrößerung des Gartens; alternative, aber nicht erforderliche Erschließung möglich)			
	Flächen mit geringem Nutzwert (z. B. zusätzliche Flächen bei bereits sehr großem Garten; relativ kleine Flächen ohne oder mit geringer Bedeutung für die Bebauung.)			
c	Erweiterungs- möglichkeit des Gartens			

¹ bezogen auf den jeweiligen (zeitangepassten) Bodenrichtwert für baureifes Land

² Konfidenzintervall des Mittelwertes; siehe Erklärung im Abschnitt 2.3 (Seite 15)

4.9 Bodenwertanteile bei bebauten Objekten

Als allgemeine Information und zur Veranschaulichung der Bedeutung der Bodenwerte für die Werte von bebauten Objekten werden nachfolgend deren prozentualen Anteile an den Gesamtkaufpreisen dargestellt. Als Bodenwert wurde der entsprechend auf die Objekte hinsichtlich Zeit, WGFZ und gegebenenfalls Grundstücksfläche pauschal umgerechnete Bodenrichtwert angesetzt.

Die abgeleiteten Prozentsätze sind nicht geeignet, um damit den Bodenwert eines Objektes aus dem Kaufpreis abzuleiten. Sie können lediglich der groben Plausibilisierung der Aufteilung von Boden- und Gebäudewerten im Einzelfall dienen.

Bei den Angaben für Neubauten sollte beachtet werden, dass es sich bei dieser Betrachtungsweise nicht um den Kaufpreisannteil des unbebauten Grundstücks für das entsprechende Bauvorhaben handelt: Nachdem das Grundstück naturgemäß i. d. R. bereits einige Zeit vor Baubeginn erworben wurde, liegt der ursprüngliche Anschaffungspreis in Zeiten steigender Preise eher niedriger. Allerdings müssten die Anschaffungsnebenkosten zuzüglich berücksichtigt werden. Im „Gebäudeanteil“ sind neben den Herstellungskosten auch eventuelle Veräußerungsgewinne und Nebenkosten enthalten.

4.9.1 Ein- bis Dreifamilienhäuser

Ausgewertet wurden alle Arten einzeln verkaufter Ein- bis Dreifamilienhäuser, die in einer Richtwertzone des Teilmarktes „Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)“ lagen.



Der Unterschied zwischen den beiden Gruppen Altbau und Neubau liegt nicht nur an der unterschiedlichen Wertigkeit (Zustand¹) der Gebäude, sondern auch an der unterschiedlichen typischen Grundstücksgröße. Dieser Zusammenhang ist in den nachfolgenden Graphiken deutlich zu sehen. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden dabei nicht alle Zustandsstufen einzeln dargestellt. Im Übrigen sind in der Graphik alle Fälle

¹ siehe Erläuterung **Zustand** (Seite 74)

nicht enthalten, bei denen aufgrund besserer Ausnutzbarkeit des Grundstücks oder des schlechten Gebäudezustandes die Objekte tatsächlich abgebrochen wurden. Diese Fälle wurden der Gruppe der unbebauten Grundstücke zugeordnet.

Leseprobe ohne Daten

Bei den Altbauten kann man erkennen, dass im Laufe der Zeit die durchschnittliche Grundstücksgröße tendenziell kleiner wird. Das liegt daran, dass laufend neuere Objekte durch Wiederverkauf in diese Gruppe fallen. Dadurch stieg auch das durchschnittliche Alter der verkauften Altbauten im Mittel nur um etwa 0,7 Jahre/Jahr.

4.9.2 Mehrfamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Geschäftsanteil

Ausgewertet wurden alle Mehrfamilienhäuser (ohne oder mit einzelnen Gewerbeeinheiten). Die Objekte liegen in Richtwertzonen der Teilmärkte „Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)“ oder „Lagen mit überwiegend geschäftlicher Nutzung des Erdgeschosses (anerkannte Geschäftslage)“. Die Verhältnisse in den beiden Teilmärkten sind bezüglich des Bodenwertanteils vergleichbar. Trotz des immer älter werdenden Baubestandes¹ sank der Bodenwertanteil (in Prozent) zwischen den Jahren 1994 und 2015 wegen der unterschiedlichen Entwicklung der Bodenwerte und der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser tendenziell.

Leseprobe ohne Daten

¹ Der weitaus überwiegende Gebäudebestand kommt aus den Baujahresgruppen 1885-1913 und 1947-1973. Nachdem - auch wegen der überwiegenden Aufteilung der Neubauobjekte in Wohnungseigentum - praktisch kaum noch neuere Gebäude zu diesen Teilmarkt hinzukommen, steigt das durchschnittliche Alter im Mittel um etwa 1 Jahr/Jahr. Das durchschnittliche Alter lag im Jahr 2024 bei 94 Jahren, darunter das der Gebäude bis Baujahr 1944 bei 120 Jahren.

Nachfolgende Angaben zeigen den langjährigen Durchschnitt der Fälle, für die entsprechende Daten vorlagen.

Der Bodenwertanteil ist deutlich vom allgemeinen Zustand¹ der Gebäude abhängig. Neubauten kommen nur vereinzelt vor.

Leseprobe ohne Daten

Der Bodenwertanteil ist von der Baudichte abhängig. Bei höherer Verdichtung steigt der Bodenwert nicht direkt proportional, wodurch auch der Anteil je m² Wohn- und Nutzfläche sinkt.

¹ siehe Erläuterung **Zustand** (Seite 74)

4.9.3 Wohnungseigentum

Nachfolgenden Graphiken zeigen beispielhaft den abgeleiteten Bodenwertanteil bzw. die Wertanteile einer neuen Eigentumswohnung. Ausgangswert ist der Vergleichsfaktor einer Neubauwohnung mit 81 m² Wohnfläche der Lage „m 99“ (wegen der stabileren Datenlage aus dem Jahr 2021: 5790 EUR/m², Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2022 bei WGFZ 1,8 = 2050 EUR/m²). Die Zeitreihe beschreibt den Bodenwertanteil unter der Annahme, das Objekt wäre zu jedem Zeitpunkt ein Neubau.

Leseprobe ohne Daten

Infolge des starken Wertanstieges zwischen 2012 und 2018 bei den unbebauten Grundstücken dieses Teilmarktes hat sich der prozentuale Wertanteil vergrößert. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich aber auch, dass sich der absolute Betrag des „Gebäudeanteils“ anfangs deutlich stärker erhöht hat, als der des Bodenwertes:

4.10 Allgemeines zur Bodenrichtwertkarte

Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind turnusgemäß Bodenrichtwerte zu ermitteln. In Bayern erfolgte dies bisher i. d. R. jeweils alle zwei Jahre zum 31.12. .

Ab dem Jahr 2022 wurde der Stichtag auf den 01.01. festgesetzt. Es handelt sich dabei aber nur um eine formale Umstellung.

Rechtsgrundlage ist § 196 Abs. 1 BauGB:

"Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. ..."

Die Bodenrichtwerte werden entsprechend ihren maßgebenden Merkmalen und Eigenschaften durch direkten oder indirekten Vergleich aus gezahlten Kaufpreisen abgeleitet. Sie dienen in erster Linie dem erklärten bodenpolitischen Ziel, das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften bewirken entsprechende Abweichungen vom Richtwert.

Soweit in diesem Marktbericht Bodenrichtwertspannen genannt werden, handelt es sich nur um eine Zusammenstellung für einen generellen Überblick. Bodenrichtwerte und die entsprechenden Bezugsgeschossflächenzahlen können nur aus der wesentlich detaillierteren Bodenrichtwertkarte entnommen werden. In dieser sind für den Stichtag 01.01.2024 für insgesamt 1263 Gebiete Richtwerte ausgewiesen worden.

Hinweise zu den Merkmalen und Eigenschaften der Bodenrichtwerte

In der Richtwertkarte dargestellte Baugebiete werden hinsichtlich ihrer Qualitätsmerkmale unterschieden nach:

Bauerwartungsland Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Rohbauland Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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. (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

Baureifes Land Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)



In der Richtwertkarte dargestellte Gebiete werden unterschieden nach:

baureifem Land

- Bauflächen mit Geschäftslage (Geschäftskern mit Randbereich und Nebenzentren)
- Geschäftlich geprägte Bauflächen
- Lagen mit überwiegend geschäftlicher Nutzung des Erdgeschosses (anerkannte Geschäftslage)
- Bauflächen für höherwertige gewerbliche Nutzung
- Bauflächen für allgemein gewerbliche Nutzung
- Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
- Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
- Wochenendausgebiet
- bebauter Außenbereich

Rohbauland für

- Bauflächen für allgemein gewerbliche Nutzung
- Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
- Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Freiflächen und Bauerwartungsland

- Bauerwartungsland
- kleingärtnerische Nutzung
- Ackerland
- Grünland
- Grünfläche
- forstwirtschaftliche Fläche

Auskünfte über den Bodenrichtwert können gegen eine Gebühr über die Internetadresse des Gutachterausschusses (www.gutachterausschuss.nuernberg.de) abgerufen werden.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

5.1.1 Preisniveau

Die nachfolgende Zusammenstellung von Orientierungswerten kennzeichnet das Marktverhalten der Jahre 2013 bis 2024, bezogen auf 2024, für Verkäufe von Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäusern (REH) und Reihenmittelhäusern (RMH) mit gebietstypischem durchschnittlichen Gebäudestandard sowie gebietstypischem Alter und Renovierungsgrad.

Diese Orientierungswerte stellen typische Werte dar, wie sie im Gebiet vorherrschen, wobei im Einzelfall (insbesondere bei abweichender Grundstücksgröße und Wohnfläche sowie untypischem Baujahr) größere Abweichungen möglich sind. Die Wertangaben beziehen sich auf das Gesamtobjekt. Ein Wert wurde u. a. nur dann ermittelt, wenn auch entsprechende neuere Verkäufe vorlagen.

In der Grundstücksfläche sind die Flächen aller Grundstücksteile enthalten.

Die Berechnung der WGFZ ist im Abschnitt 2.3 (Seite 12) erläutert.

Als Geltungsbereich für die Wertangaben versteht sich jeweils eine ganze Richtwertzone und nicht nur die Straße, durch deren Nennung das Gebiet bezeichnet wird. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) ersichtlich. Zur Übersicht sind in den folgenden Tabellen die Wertermittlungsbezirke genannt, die in einer am Ende dieses Grundstücksmarktberichtes beigefügten Karte dargestellt sind.

Die nachfolgenden Werte für Bestandsobjekte haben im Mittel eine Standardabweichung von $\pm 14\%$. Es lagen 1699 Verkaufsfälle zugrunde. Für Neubauten standen keine ausreichend großen Gruppierungen von Verkaufsfällen (Cluster) zur Verfügung.

Bestandsobjekte						
	Bezirk	Richtwertzone	Art	tats. WGFZ	Grundstücksfläche	Orientierungswert [EUR]
10	Gleißhammer Nordost, Luitpoldheim, Weichselgarten	Reichenberger Straße	RMH	0,85	230 m ²	
19	Schweinau	Heidenheimer Straße Süd	RMH	0,90	180 m ²	
20	St. Leonhard, Sündersbühl Ost	Kurt-Karl-Doberer-Straße	RMH	1,05	140 m ²	
33	Langwasser	Alfred-Graf-Weg	RMH	0,80	220 m ²	
		Hirschberger Straße	REH	0,30	530 m ²	
			RMH	0,55	290 m ²	
		Julius-Leber-Straße	REH	0,55	320 m ²	
		Nebelhornring	REH	0,40	400 m ²	
			RMH	0,60	280 m ²	
38	Altenfurt, Moorenbrunn	Laubaner Straße	RMH	0,65	250 m ²	
		Altenfurter Straße	REH	0,50	330 m ²	
		Salzburger Straße	REH	0,50	350 m ²	
			RMH	0,70	220 m ²	
44	Gartenstadt, Falkenheim, Kettelersiedlung	Neunkirchener Straße	DHH	0,30	600 m ²	
		Pfälzer-Wald-Straße	DHH	0,20	680 m ²	
		Nötteleinweg	RMH	0,60	230 m ²	
		Doppelmayrweg	DHH	0,25	530 m ²	
47	Maiach, Werderau Süd	Innstraße	REH	0,60	290 m ²	
		Rüsternweg	DHH	0,30	550 m ²	
48	Katzwang, Neukatzwang	Kurlandstraße	DHH	0,45	400 m ²	
		Tilsiter Straße	RMH	0,80	190 m ²	
		Rossinistraße	DHH	0,45	450 m ²	
49	Herpersdorf, Weiherhaus, Worzeldorf, Gaulnhofen	Probsteistraße	RMH	0,65	250 m ²	
		Steinthalstraße	REH	0,50	340 m ²	
			RMH	0,80	200 m ²	
		Kubinstraße	RMH	0,95	170 m ²	
		Füssener Straße	RMH	0,75	240 m ²	
51	Röthenbach West, Neuröthenbach	Wolframs-Eschenbacher Straße	RMH	0,65	300 m ²	
		Triesdorfer Straße	RMH	0,75	170 m ²	
52	Röthenbach Ost	Fürreuthweg	REH	0,35	400 m ²	
			RMH	0,60	260 m ²	
		Werkvolksiedlung	RMH	0,60	240 m ²	

Bestandsobjekte						
	Bezirk	Richtwertzone	Art	tats. WGFZ	Grundstücksfläche	Orientierungswert [EUR]
53	Eibach	Gunzenhausener Straße	RMH	0,65	230 m ²	
		Mittagstraße	DHH	0,35	480 m ²	
		Brünndlesweg	DHH	0,45	400 m ²	
			RMH	0,50	280 m ²	
54	Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller	Beilngrieser Straße	RMH	0,60	270 m ²	
		Geigerstraße	RMH	0,65	270 m ²	
		Appelstraße	RMH	0,70	250 m ²	
59	Kornburg	Schenkendorfstraße	RMH	0,65	250 m ²	
60		Tillypark	RMH	0,85	180 m ²	
61	Gebersdorf	Keidenzeller Weg	RMH	0,70	220 m ²	
		Zirndorfer Straße	DHH	0,35	490 m ²	
62		Burgfarrnbacher Straße	REH	0,55	310 m ²	
			RMH	0,70	220 m ²	
63	Höfen, Kleinreuth b. Schw.	Clarsbacher Straße	DHH	0,30	540 m ²	
64	Muggenhof, Eberhardshof, Doos	Leiblstraße	REH	0,65	460 m ²	
			RMH	0,75	270 m ²	
71	Schniegling, Wetzendorf	Neumünsterer Straße	RMH	0,70	250 m ²	
74	Thon	Michaelstraße	RMH	0,75	220 m ²	
		Oldenburger Straße	REH	0,55	340 m ²	
			RMH	0,75	220 m ²	
		Scheßlitzer Weg	RMH	0,80	200 m ²	
78	Boxdorf, Schmalau	Fritz-Erler-Straße	RMH	0,70	210 m ²	
		Klaus-Groth-Straße	RMH	0,65	250 m ²	
79	Großgründlach	Reutleser Straße	DHH	0,40	470 m ²	
		Schweinfurter Straße	RMH	0,60	280 m ²	
83	Großteuth h.d.Veste	Stirnerstraße	RMH	0,80	240 m ²	
84	Ziegelstein	Hasensprung	REH	0,40	350 m ²	
			RMH	0,35	390 m ²	
		Effeltricher Straße	DHH	0,25	610 m ²	
		Betzensteiner Straße	RMH	0,80	200 m ²	
		Otto-Lilienthal-Straße	RMH	0,75	210 m ²	
86	Buchenbühl	Zum Felsenkeller	DHH	0,10	1380 m ²	

Leseprobe ohne Daten

Bestandsobjekte						
	Bezirk	Richtwertzone	Art	tats. WGFZ	Grundstücksfläche	Orientierungswert [EUR]
90	Erlenstegen, Steinplatte, Rechenberg	Ganghoferstraße	REH	0,55	300 m ²	
			RMH	0,85	180 m ²	
		Bülowstraße	REH	0,60	390 m ²	
93	Mögeldorf Süd, Zerzabelshof	Viatisstraße	REH	0,40	430 m ²	
			RMH	0,60	240 m ²	
94	Laufamholz	Etzelwanger Straße	REH	0,50	350 m ²	
			RMH	0,70	230 m ²	
		Ottensooser Straße	RMH	0,65	270 m ²	
		Schüsselwiesenweg	RMH	0,85	200 m ²	
96	Fischbach	Augraben	DHH	0,50	340 m ²	
		Flachsröststraße Nord	DHH	0,45	340 m ²	

5.1.2 Abhängigkeit (Zeit)

Die nachfolgende Zeitindexreihe wurde aus 18147 Kauffällen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Neubau und Bestandsobjekte) abgeleitet.

Leseprobe ohne Daten

5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)

Um Zusammenhänge zwischen den Eigenschaften eines Hauses und dessen Wert zu ermitteln, wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Bewertungsmodell im Sinne des indirekten Vergleichswertverfahrens entwickelt. Der strukturelle Aufbau erfolgte ähnlich dem Sachwertverfahren. Beim Sachwertverfahren muss die Summe aus Boden- und Gebäudewert um einen sogenannten Sachwertfaktor korrigiert werden, da es sich bei den Ausgangsdaten für den Gebäudewert um Modelldaten (abgeleitet aus Herstellungskosten) handelt. Diese Korrektur entfällt bei diesem Bewertungsverfahren, da hier direkt von Verkaufsdaten ausgegangen wird.

Zunächst werden die nutzungsadäquaten **Bodenwerte** (WGFZ-Berechnung nach tatsächlich vorhandener Bebauung und nicht nach evtl. zulässiger Bebauung) von den Kaufpreisen für Doppel- und Reihenhäuser abgezogen. Die jeweils verbleibenden Reste von den Kaufpreisen sind die Grundlagen der weiteren Ergebnisse, welche sich somit auf den Wert aller Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen (Wohnhaus, Garagenbaukörper, Außenanlagen etc.) beziehen.

Der Wert einer eventuell vorhandenen **Garage** wird dabei im übrigen bereits durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundstücksteile und -anteile bei der Ermittlung des Bodenwertes oft ausreichend hoch angesetzt (der reine Gebäudewert einer Garage ist dann für den Gesamtwert i. d. R. von untergeordneter Bedeutung).

Aus einer Auswahl von 9010 Verkaufsfällen der Jahre 2000 bis 2024 wurden, bezogen auf das Jahr 2024 und 120 m² Wohnfläche, nachfolgende Wertzusammenhänge abgeleitet. Näheres zum Stichtag siehe Abschnitt 2.2 (Seite 10).

Diese gelten jedoch nur unter der Voraussetzung, dass

1. die Wohnfläche bei Neubauten zwischen 90 und 180 m² bzw. bei Altbauten zwischen 60 und 300 m² liegt und
2. die angegebenen Wertebereiche eingehalten werden (keine Extrapolation).

Durchschnittliche Gebäudewerte [EUR/m ² Wohnfläche]										
QW			Zustand des Gebäudes							
			1	2	3	4	5	6	7	8
			Gebäudestandard							
tatsächliches Baujahr	Alter [Jahre]		mittel				einfach			
			2024	0						
			2014	10						
			2004	20						
			1994	30						
			1984	40						
			1974	50						
			1964	60						
			1954	70						
			1937	87						
			bis 1934	ab 90						

Der „**Zustand**“ ist als Bewertung im Sinne einer Benotung zu verstehen. Diese erfolgte in den meisten Fällen durch die Käufer, die u. a. für diesen Zweck befragt wurden. Aufgrund dieser Erhebungsart sind die Beurteilungen nicht absolut gegenüber einem Neubau, sondern eher relativ gegenüber dem Baujahr zu sehen.

Es bedeuten:

- 1: neuwertig ohne Mängel
- 2: sehr gut mit kleinen Mängeln
- 3: gut
- 4: gut mit kleinen Schäden
- 5: durchschnittlich
- 6: vernachlässigt
- 7: stark vernachlässigt
- 8: schlecht
- 9: sehr schlecht, evtl. abbruchwürdig

Die wahrscheinlichsten Kombinationen sind in der Tabelle grau unterlegt. Für seltene oder unschlüssige Kombinationen wurden keine Werte angegeben.

Bei kernsanierten Objekten ist auch eine - nach sachverständigem Ermessen - abweichende Eingruppierung nach vergleichbaren Baujahren zulässig, jedoch sind Einstufungen nach mittlerem Baujahr (Gebäudeteil A = 1930, Gebäudeteil B = 1970 => nicht: Baujahr = 1950) und sogenanntem „fiktivem Baujahr“ unzulässig, da diese oft zu unzutreffenden Ergebnissen führen können.

Infolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist für Wohngebäude im Verkaufsfall ein **Energieausweis** vorzulegen. Dieser beschreibt die energetische Qualität eines Gebäudes, die bei Bestandsgebäuden stark mit dem Renovierungs- bzw. Sanierungs-zustand sowie dem Baujahr korreliert. Wegen dieser engen Verflechtung konnte bisher kein eigener zusätzlicher Wertefluss statistisch abgeleitet werden. Eine entsprechende Einstufung hinsichtlich Gebäudealter, -zustand und -standard berücksichtigt diese Eigenschaft in der Regel ausreichend.

Leseprobe ohne Daten

B

- 75 -

Die nachfolgend dargestellte **Wohnflächenabhängigkeit** lässt sich u. a. dahingehend interpretieren, dass Neubauten mit relativ kleiner Wohnfläche häufiger zusätzlich ausbaubare Dachgeschosse besitzen und Wertanteile für diese zusätzlichen Nutzflächen bzw. dieses Wohnraumpotential hier zum Ausdruck kommen. Andererseits bedeutet der Ausbau eines Dachgeschosses (Vergrößerung der Wohnfläche) auch den Verlust von Nutzflächen, was dementsprechend wertmindernd wirkt.

Relativ schlüssige Ergebnisse werden auch erzielt, wenn die „potentiellen Wohnflächen“ entsprechend ihrem Ausbauzustand anteilig als „Wohnfläche“ angesetzt werden. Für Altbauten gilt dies analog, wobei hier der Vergleich des Wohnraumpotentials gegenüber dem (ohnehin oft renovierungsbedürftigen) Zustand der übrigen Wohnflächen zu ziehen ist. D. h., dass für die Bewertung sanierungsbedürftiger aber nicht abbruchwürdiger Gebäude, die das Wertniveau von Rohbauten erreichen oder unterschreiten, im Extremfall keine Unterscheidung zwischen „Wohnfläche“ und „potentieller Wohnfläche“ getroffen werden muss.

Wohnflächen-Indizes [%]																	
	Wohnfläche [m ²]																
	bis 90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	ab 250
W																	

Die vorstehenden Gebäudewerte beziehen sich auf Einfamilienhäuser. Die Werte sind folglich für **Zwei- bzw. Dreifamilienhäuser** anzupassen. Die ausgewerteten Zweifamilienhäuser waren dabei i. d. R. über 20, die Dreifamilienhäuser über 30 Jahre alt.

Einheiten-Indizes [%]			
	Anzahl der Wohneinheiten		
	1	2	3
E			

Vermietung und Miethöhe wirken sich ebenfalls auf den Wert aus. Teilvermietete Objekte (Mietvertrag über mindestens eine von mehreren Wohneinheiten) gelten hier als vermietet. Als Mietunterschied wurde die Differenz zwischen der tatsächlich vereinbarten Miete und der sich aus dem zum Vertragsdatum jeweils geltenden Nürnberger Mietenspiegel ergebenden ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt.

Vermietungs-Indizes [%] (nicht vermietet = 100 %)									
	Mietunterschied [EUR/m ² Wfl und Monat], wenn vermietet								
	-2,00	-1,50	-1,00	-0,50	0	0,50	1,00	1,50	2,00
M									

Leseprobe ohne Daten

- 76 -

Die Kombination von Gebäudealter und Grundstücksgröße ist in der Art wertbeeinflussend, dass die verbleibenden Preisanteile für die Gebäude niedriger liegen, wenn Altgebäude auf großen Grundstücken stehen. Es ist zu vermuten, dass solche Objekte des Öfteren nach Meinung der Vertragsparteien nur nach dem „reinen“ Bodenwert veräußert werden („das Haus ist geschenkt“) oder fiktive Abbruchkosten angerechnet werden. Insbesondere bei Reihenmittelhäusern ist eine übermäßige Grundstücksgröße auch häufig mit einem ungünstigen Grundstückszuschnitt verbunden. Diese Grundstücksgrößenabhängigkeit ist bei jüngeren Gebäuden nicht feststellbar (in dem Bereich, für den hierfür ausreichend Kaufpreismaterial vorliegt).

Korrektur wg. Kombination Gebäudealter und Grundstücksgröße [EUR/m ² Wohnfläche]									
G		Grundstücksfläche [m ²]							
		150	200	300	400	500	600	800	1.000
Baujahr	2024	0							
	2014	10							
	2004	20							
	1994	30							
	1984	40							
	1974	50							
	1964	60							
	1954	70							
	1937	87							
	bis 1934	ab 90							

Ein abweichender **Gebäudestandard** ist nach vorstehenden Anpassungen mit folgenden Zu- und Abschlägen zu korrigieren. Definition und Beschreibung der Einteilung siehe Abschnitt 8.1.1 (Seite 123). Es besteht eine starke Korrelation mit dem „Zustand“.

Korrektur Gebäudestandard [EUR/m ² Wohnfläche]			
S		QW bezogen auf Gebäudestandard...	
		mittel	einfach
Gebäude-standard	sehr einfach		
	einfach		
	mittel		
	gehoben		-
	stark gehoben		-

Das Fehlen eines **Kellers** wirkt sich erwartungsgemäß negativ auf den obigen Gebäudewert aus.

Zirka 97 % der an den Auswertungen beteiligten Reihen- und Doppelhäuser, sowie freistehenden Häuser haben einen Keller. Dabei sind freistehende Häuser häufiger kellerlos als Reihenhäuser. Wegen der relativ geringen Anzahl von (vollständig) kellerlosen Objekten wurden bei der Analyse diese Gebäudearten gemeinsam betrachtet.

Aus 331 Verkaufsfällen aller Baujahre wurde folgender Wertabschlag abgeleitet. Eine signifikante Abhängigkeit mit einer anderen Eigenschaft war dabei wegen vorhandener Korrelationen und der geringen Fallzahl bisher nicht erkennbar.

Korrektur Keller [EUR/m ² Wohnfläche]		
	unterkellert	nicht unterkellert
K		

Das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem hier vorgestellten Verfahren ist eine gute Näherung an den Marktwert, ersetzt jedoch keine Verkehrswertermittlung.

Die genannten Beträge und Prozentsätze gelten nur für das Bewertungsjahr 2024. Für abweichende Bewertungsjahre ergäben sich abweichende Werte, da sich der Zeitindex für unbebaute Grundstücke dieses Teilmarktes und der „Zeitindex Doppelhaushälften und Reihenhäuser“ unterschiedlich entwickelt haben (wenn die Bodenpreise stärker steigen, als die Gesamtkaufpreise, so werden die verbleibenden Preisanteile für die Gebäude kleiner etc.).

Falls dennoch überschlägige Werte für frühere Jahre errechnet werden sollen (wenn kein früherer Marktbericht vorliegt), ist unbedingt folgende Vorgehensweise zu beachten:

Es wird zuerst ein Boden- und Gebäudewert für das geltende Jahr der obigen Werte errechnet. Dabei ist ein dem (zum gewünschten Bewertungszeitpunkt zutreffendes) Gebäudealter entsprechendes Baujahr einzusetzen (und nicht das tatsächliche, da die Tabellen auf Basis der Gebäudealter errechnet wurden!). Die Summe aus diesem vorläufigen Boden- und Gebäudewert kann dann mit Hilfe der Zeitindexreihe nach Abschnitt 5.1.2 (Seite 72) auf dieses eine gewünschte Bewertungsjahr umgerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass hier auf Basis der mittleren Verhältnisse zwischen dem Wert der Gebäudesubstanz und dem Bodenwert gerechnet wird. Das bedeutet, dass in den Fällen, bei denen die Bodenwertanteile über- oder unterdurchschnittlich groß sind und die Preisentwicklung der vorgenannten Zeitindexreihe stark von der Preisentwicklung des Bodens abweicht, dieser Einfluss nicht ausreichend berücksichtigt wird und ggf. korrigiert werden muss.

Leseprobe ohne Daten

Beispiel für eine Berechnung:

Gesucht sei der Vergleichswert einer Doppelhaushälfte (unterkellert) mit 110 m² Wohnfläche, Baujahr 1984 bei durchschnittlichem Zustand, einfachem Gebäudestandard und 370 m² Grundstücksgröße. Das Einfamilienhaus ist mit 9,20 EUR/m² monatlich vermietet. Nach Mietenspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 9,70 EUR/m².

Die tatsächliche WGFZ beträgt rund 0,4. Der Bodenwert sei von einem Bodenrichtwert abgeleitet mit 253.100 Euro ermittelt worden.

Die Umrechnung eines Richtwertes auf eine abweichende Grundstücksgröße und die tatsächliche WGFZ ist im Abschnitt 4.1.4 (Seite 42) beispielhaft erläutert; die Anzahl der Bauplätze ist hierbei mit eins anzunehmen.

$$iV = B + Wfl \times (QW \times W / 100 \times E / 100 \times M / 100 + G + S + K)$$

wobei:

iV	= indirekter Vergleichswert des Bewertungsobjekts	= gesucht
B	= Bodenwert	= 253.100 €
Wfl	= Wohnfläche	= 110 m ²
QW	= Wert je m ² Wohnfläche (Baujahr: 1984, Zustand: 5, mittlerer Gebäudestandard)	= 2160 €/m ²
W	= Wohnflächenindex	= 104
E	= Einheitenindex (eine Wohneinheit)	= 100
M	= Vermietungsindex (unter Mietspiegelniveau vermietet)	= 86
G	= Korrektur Gebäudealter und Grundstücksgröße	= -84 €/m ²
S	= Korrektur Gebäudestandard (einfach)	= -140 €/m ²
K	= Korrektur Keller (unterkellert)	= 0 €/m ²

$$\begin{aligned} iV &= 253.100 \text{ €} + 110 \text{ m}^2 \times (2160 \text{ €/m}^2 \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 86 / 100 \\ &\quad + (-84 \text{ €/m}^2) + (-140 \text{ €/m}^2) + 0 \text{ €/m}^2) = \\ &= 440.969 \text{ €} \\ &\approx 440.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Der so abgeleitete Wert bezieht sich auf Jahresmitte 2024.

5.1.4 Kaufpreisrundung

In diesem Kapitel soll auf die Frage, wie genau eine Wertangabe in einem Gutachten sein kann, eingegangen werden.

Als Anhaltspunkt für eine praktikable und marktnahe Rundung wird nachfolgend eine Untersuchung darüber vorgestellt, inwieweit die Kaufpreise von Häusern gerundet werden.

Da die übliche Preisfindung bei Neubauten durch Addition von Kosten für Sonderwünsche und Preisen aus Ausstattungslisten sowie Subtraktion von Eigenleistungen zu bzw. von einem vom Bauträger vorgegebenen Basispreis meist zu unrundernden Endpreisen führt, wurden für diese Auswertung nur Preise von gebrauchten Doppel- und Reihenhäusern herangezogen. Es wurden Kaufpreise der Verkaufsjahre 2014 bis 2024 untersucht.

Nachdem die Frage, wie stark gerundet wurde, im Allgemeinen nicht eindeutig ist (ein Kaufpreis von 150.000 EUR kann auf „50.000“, „25.000“, „10.000“, „5.000“ etc. gerundet oder theoretisch nur zufällig rund sein), ist hier z. B. „gerundet auf 5.000“ so zu verstehen, dass die letzten Ziffern des Kaufpreises „5.000“ sind.

In dieser Zahl ist somit ein entsprechender Teil der Fälle enthalten, die „auf 1.000“ gerundet sind, aber zufällig die Endung „5.000“ erhalten (trifft auf jeden fünften auf „echte 1.000“ gerundeten Fall zu; somit werden 4/5tel der Fälle der jeweiligen Klasse direkt zugeordnet, 1/5tel der Fälle (das entspricht einem 1/4tel der Anzahl der direkt Zugeordneten) fallen in die Klasse der „auf 5.000“ gerundeten Fälle und wären bei Bestimmung der „echten Rundungen“ entsprechend von den Fällen der Rundungsklasse „5.000“ abzuziehen).

Gleichzeitig fallen 1/2 der auf „echte 5.000“ (entspricht in etwa der Anzahl bei „auf 5.000“ abzüglich des vorstehend genannten Anteils der „echten 1.000er“) gerundeten Fälle in die Gruppe „10.000“. Analoges gilt für die anderen Rundungsschritte.

Zur Vereinfachung wurde bei Vorgenanntem eine gleichmäßige Verteilung der Rundungen unterstellt und die Tatsache, dass z. B. „1.000er“ auch in die Gruppe der „10.000er“ fallen und andere Rundungsformen wie „auf 25.000“ außer Acht gelassen.

Prozentuale Verteilung der Kaufpreise von gebrauchten Doppel- und Reihenhäusern	
Rundungsklasse [EUR]	Anteil [%]
keine, oder < 500	
500	
1.000	
5.000	
>= 10.000	

Eine Rundung des Kaufpreises ist für dieses Marktsegment typisch; es wurden 77 % der Preise auf mindestens 5.000 EUR gerundet. Bei Preisen über 400.000 EUR wird auch die Rundung auf 5.000 EUR seltener (vgl. nachfolgende Grafik). Tendenziell häufiger sind auch Preise, die knapp unterhalb einer 10.000er-Rundung liegen (z. B. 269.000 EUR oder 299.000 EUR), als jene, die knapp darüber liegen.

In Anbetracht des Untersuchungsergebnisses in Verbindung mit der üblichen Kaufpreistrreuung und der damit verbundenen Unsicherheit in den Wertermittlungsverfahren, kann für die Wertermittlung von Doppel- und Reihenhäusern im Allgemeinen nicht empfohlen werden, einen Wert genauer als auf 5.000 EUR anzugeben.

Leseprobe ohne Daten

5.2 Freistehende Häuser

5.2.1 Preisniveau

Die nachfolgende Zusammenstellung von Orientierungswerten kennzeichnet das Marktverhalten der Jahre 2013 bis 2024, bezogen auf 2024, für Verkäufe von freistehenden Häusern (FH) mit einer Grundstücksgröße von bis zu 2000 m², einer Geschossfläche von bis zu 400 m² (bis ca. 300 m² Wohnfläche), gebietstypischem durchschnittlichen Gebäudestandard sowie gebietstypischem Alter und Renovierungsgrad.

Diese Orientierungswerte stellen typische Werte dar, wie sie im Gebiet vorherrschen, wobei im Einzelfall (insbesondere bei abweichender Grundstücksgröße und Wohnfläche sowie untypischem Baujahr) größere Abweichungen möglich sind. Die Wertangaben beziehen sich auf das Gesamtobjekt. Ein Wert wurde u. a. nur dann ermittelt, wenn auch entsprechende neuere Verkäufe vorlagen.

In der Grundstücksfläche sind die Flächen aller Grundstücksteile enthalten.

Die Berechnung der WGFZ ist im Abschnitt 2.3 (Seite 12) erläutert.

Als Geltungsbereich für die Wertangaben versteht sich jeweils eine ganze Richtwertzone und nicht nur die Straße, durch deren Nennung das Gebiet bezeichnet wird. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) ersichtlich. Zur Übersicht sind in der folgenden Tabelle die Wertermittlungsbezirke genannt, die in einer am Ende dieses Grundstücksmarktberichtes beigefügten Karte dargestellt sind.

Die nachfolgenden Werte für Bestandsobjekte haben im Mittel eine Standardabweichung von ± 16 %. Es lagen 290 Verkaufsfälle zugrunde.

Bedingt durch die strenge Auswahl der Gebiete kann nur für einen geringen Teil der Richtwertzonen ein Wert angegeben werden. Daraus resultiert, dass es sich nicht um eine repräsentative Auswahl für das Stadtgebiet handelt, aus der durch Mittelbildung ein durchschnittlicher Wert für freistehende Häuser abgeleitet werden kann.

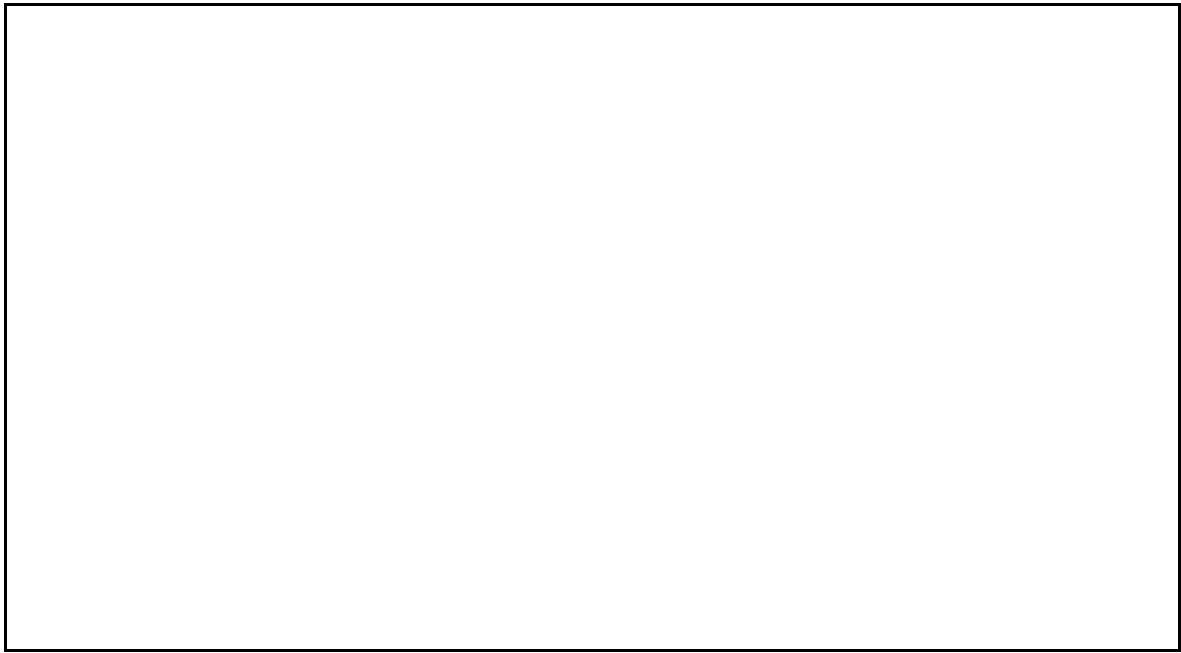
Bestandsobjekte						
	Bezirk	Richtwertzone	Art	tats. WGFZ	Grundstücksfläche	Orientierungswert [EUR]
38	Altenfurt, Moorenbrunn	Altenfurter Straße	FH	0,35	710 m ²	
		Leinbühlstraße	FH	0,30	630 m ²	
44	Gartenstadt, Falkenheim, Ketteleriedlung	Worzeldorf Straße	FH	0,25	730 m ²	
48	Katzwang, Neukatzwang	Penzendorfer Straße	FH	0,30	630 m ²	
53	Eibach	Brandenburger Straße	FH	0,30	720 m ²	
		West				
54	Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller	Steinhauserweg	FH	0,20	800 m ²	
59	Kornburg	Sudermannstraße	FH	0,45	600 m ²	
74	Thon	Oldenburger Straße	FH	0,40	560 m ²	
		Lerchenstraße	FH	0,35	750 m ²	
79	Großgründlach	Reutleser Straße	FH	0,35	590 m ²	
84	Ziegelstein	Tannenbergstraße	FH	0,40	530 m ²	
90	Erlenstegen, Steinplatte, Rechenberg	Beethovenstraße	FH	0,35	800 m ²	
97	Brunn, Birnthon	Brunn Nord	FH	0,30	750 m ²	
		Formäckerstraße	FH	0,25	850 m ²	

Leseprobe ohne Daten

5.2.2 Abhängigkeit (Zeit)

Die nachfolgende Zeitindexreihe wurde aus 4408 Kauffällen von freistehenden Häusern abgeleitet.

Leseprobe ohne Daten



B

Leseprobe ohne Daten

5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)

Details zum grundsätzlichen Aufbau dieses Modells entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 5.1.3 (Seite 73), in dem dieses Verfahren für Doppel- und Reihenhäuser vorgestellt wird.

Aus einer Auswahl von 2088 Verkaufsfällen der Jahre 2000 bis 2024 wurden, bezogen auf das Jahr 2024 und 150 m² Wohnfläche, nachfolgende Wertzusammenhänge abgeleitet. Näheres zum Stichtag siehe Abschnitt 2.2 (Seite 10).

Diese gelten jedoch nur unter der Voraussetzung, dass

1. die Wohnfläche bei Neubauten zwischen 100 und 200 m² bzw. bei Altbauten zwischen 60 und 360 m² liegt und
2. die angegebenen Wertebereiche eingehalten werden (keine Extrapolation).

Durchschnittliche Gebäudewerte [EUR/m ² Wohnfläche]												
QW	tatsächliches Baujahr	Alter [Jahre]	Zustand des Gebäudes									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
			Gebäudestandard									
mittel												
2024		0										
2014		10										
2004		20										
1994		30										
1984		40										
1974		50										
1964		60										
1954		70										
1937		87										
bis 1934		ab 90										

Der „**Zustand**“ ist als Bewertung im Sinne einer Benotung zu verstehen. Diese erfolgte in den meisten Fällen durch die Käufer, die u. a. für diesen Zweck befragt wurden. Aufgrund dieser Erhebungsart sind die Beurteilungen nicht absolut gegenüber einem Neubau, sondern eher relativ gegenüber dem Baujahr zu sehen.

Es bedeuten:

- 1: neuwertig ohne Mängel
- 2: sehr gut mit kleinen Mängeln
- 3: gut
- 4: gut mit kleinen Schäden
- 5: durchschnittlich
- 6: vernachlässigt
- 7: stark vernachlässigt
- 8: schlecht
- 9: sehr schlecht, evtl. abbruchwürdig

Die wahrscheinlichsten Kombinationen sind in der Tabelle grau unterlegt. Für seltene oder unschlüssige Kombinationen wurden keine Werte angegeben.

Leseprobe ohne Daten

B

Bezüglich kernsanierter Objekte und des **Energieausweises** gelten die gleichen Zusammenhänge, wie sie im Abschnitt 5.1.3 (Seite 74) beschrieben sind.

Bei der **Wohnflächenabhängigkeit** kann hier unterstellt werden, dass evtl. Dachgeschosse meist ausgebaut sind oder – wenn nicht – die Wohnfläche bereits ausreichend groß ist. Dies kann die Ursache für die von den Doppel- und Reihenhäusern abweichende Wohnflächenabhängigkeit sein.

Wohnflächen-Indizes [%]																	
	Wohnfläche [m ²]																
	bis 90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	ab 250
W																	

Die im Abschnitt 5.1.3 dargestellten Wertzusammenhänge hinsichtlich **Zwei- bzw. Dreifamilienhäuser** (Seite 75, Anzahl der Wohneinheiten) sowie **Vermietung und Miethöhe** (Seite 75) gelten auch hier.

Die Kombination von **Gebäudealter und Grundstücksgröße** ist im Gegensatz zur Abhängigkeit bei Doppel- und Reihenhäusern unbedeutend. Im Berechnungsbeispiel ist die Korrekturgröße G daher Null.

Die im Abschnitt 5.1.3 dargestellten Wertzusammenhänge bezüglich **Gebäudestandard** (Seite 76) und **Keller** (Seite 77) gelten auch hier.

Das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem hier vorgestellten Verfahren ist eine gute Näherung an den Marktwert, ersetzt jedoch keine Verkehrswertermittlung.

Die weiteren Erläuterungen hinsichtlich abweichender Bewertungsjahre und die Anwendung im direkten Vergleichswertverfahren am Ende des Abschnitts 5.1.3 (Seite 73 ff) für Doppel- und Reihenhäuser gelten hier analog.

Ein Beispiel für eine Berechnung ist dort dargestellt.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Betrachtet wurden hier

- reine Mehrfamilienwohnhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten bzw.
- Mehrfamilienwohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung und einzelnen Gewerbe-einheiten.

Wesentliche Kennzeichen sind eine drei- oder mehrgeschossige Bebauung, die in mehreren Geschossen oft gleichartige Grundrisslösungen der Wohnungen sowie die Lage außerhalb von Lagen mit überwiegender Geschäftsnutzung. Bei den Untersuchungen wurden auch die Häuser berücksichtigt, die nach Kauf in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wurden.

In der Grundstücksfläche sind die Flächen aller Grundstücksteile enthalten.

5.3.1 Preisniveau

Die nachfolgende Zusammenstellung von Orientierungswerten kennzeichnet das Marktverhalten der Jahre 2014 bis 2024, bezogen auf 2024, für Verkäufe von Mehrfamilienhäusern mit einer Grundstücksgröße von bis zu 1000 m² und einer Wohn- und gewerblichen Nutzfläche von 250 bis 1000 m², bezirkstypischer durchschnittlicher Ausstattung sowie bezirkstypischem Alter und Renovierungsgrad.

Diese Orientierungswerte stellen typische Werte dar, wie sie im Wertermittlungsbezirk vorherrschen, wobei im Einzelfall (insbesondere bei abweichender Grundstücksgröße, Wohnfläche und untypischem Renovierungsgrad) größere Abweichungen möglich sind. Die Wertangaben beziehen sich auf das Gesamtobjekt (bauliche Anlagen und Boden). Ein Wert wurde u. a. nur dann ermittelt, wenn auch entsprechende neuere Verkäufe vorlagen.

In der Grundstücksfläche sind die Flächen aller Grundstücksteile enthalten.

Als Geltungsbereich für die Wertangaben versteht sich jeweils ein ganzer Wertermittlungsbezirk. Eine Übersichtskarte dieser Bezirke ist am Ende dieser Veröffentlichung beigefügt.

Die nachfolgenden Werte der Baujahre ab 1946 haben im Mittel eine Standardabweichung von $\pm 22\%$, die der Baujahre bis 1945 $\pm 25\%$. Es lagen 305 bzw. 584 Verkaufsfälle zugrunde.

Leseprobe ohne Daten

Bezirk	Baujahre	bezogen auf			Orientierungswert (incl. Grundstücksanteil)	[EUR/m ² WgNfl]
		Alter	Grund- stückss- fläche [m ²]	WgNfl ¹ [m ²]		
6	Altstadt Nord, Sebalde	1946 - 1959	69	255	540	
13	Südstadt Ost, Galgenhof, Gibitzenhof Nordost, Gleißhammer West, St. Peter	1960 - 1978	60	340	640	
		1946 - 1959	71	345	660	
		1919 - 1945	92	415	650	
		bis 1918	122	340	610	
17	Südstadt West, Gibitzenhof Nordwest Steinbühl	1946 - 1959	70	310	630	
		bis 1918	123	365	670	
20	St. Leonhard Sündersbühl Ost	1946 - 1959	71	430	550	
		bis 1918	122	325	590	
22	Gostenhof	1960 - 1978	59	255	560	
		bis 1918	131	340	620	
24	St. Johannis, Kleinweidenmühle	bis 1918	127	320	530	
26	Maxfeld, Gärten h.d.Veste	1946 - 1959	70	340	620	
		bis 1918	125	340	620	
27	Wöhrd, Rennweg, Gärten b. Wöhrd, Tafelhof	1960 - 1978	60	375	670	
		bis 1918	125	335	570	
64	Muggenhof, Eberhardshof, Doos	bis 1918	119	335	600	

Bedingt durch die strengen Auswahlkriterien kann hauptsächlich nur für die Gruppen, für die relativ viele Verkäufe vorliegen, ein Wert angegeben werden. Daraus resultiert, dass es sich nicht um eine repräsentative Auswahl für das Stadtgebiet handelt, aus der durch Mittelbildung ein durchschnittlicher Wert für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden kann.

¹ Wohn- und gew. Nutzfläche; siehe Erläuterung im Abschnitt 2.3 (Seite 14)

5.3.2 Abhängigkeit (Zeit)

Die nachfolgende Zeitindexreihe wurde aus 4986 Kauffällen von Mehrfamilienhäusern ohne und mit geringem Geschäftsanteil abgeleitet.

Leseprobe ohne Daten

5.3.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten (ind. Vergleichswertverfahren)

Um Zusammenhänge zwischen den Eigenschaften von Mehrfamilienhäusern ohne oder mit geringem Geschäftsanteil (MFH) und deren Wert zu ermitteln, wurden aus einer Auswahl von 4986 Verkaufsfällen der Jahre 1988 bis 2024 die nachfolgenden Wertzusammenhänge abgeleitet. Den Tabellen mit Angaben über Ertrag und Zustand liegen dabei weniger Fälle zugrunde, die aber überwiegend aus jüngeren Jahren stammen. Die abgeleiteten durchschnittlichen Werte (QWB) beziehen sich auf das Jahr 2024, 700 m² Wohn-/gew. Nutzfläche, eine tatsächliche WGFZ von 2,4 und den jeweils entsprechenden „Bezugsertrag“ (BE = Jahresrohertrag / WgNfl / 12).

Im Rahmen einer früheren Version dieser Untersuchung wurde auch die Abhängigkeit mit der ortsüblichen Vergleichsmiete (damals abgeleitet aus dem Mietenspiegel 2010) betrachtet. Im Ergebnis war festzustellen, dass die tatsächliche Miete bei Bestandsobjekten meist niedriger lag, was u. a. an langjährigen Mietverhältnissen liegt, die aus systematischen Gründen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete oft nicht berücksichtigt werden. Weiterhin ist der Zusammenhang zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Kaufpreis schwächer als der mit den tatsächlichen Mieten (Erträgen). Da potentielle Mieterhöhungsmöglichkeiten auch Aufwand und Risiko für den Käufer bedeuten, wurden die Kaufpreise nachweisbar stärker von den tatsächlichen Mieten als von möglichen Mieten beeinflusst.

Bei Objekten, die entsprechend dem Mietenspiegel „gut“ vermietet sind, wird dieser Umstand durch die „Korrektur abweichender Ertrag“ berücksichtigt.

Die genannten Beträge und Prozentsätze gelten nur im Rahmen dieses Verfahrens. Die angegebenen Wertebereiche müssen eingehalten werden (keine Extrapolation).

Leseprobe ohne Daten

Durchschnittliche Werte (incl. Bodenanteil) [EUR/m ² WgNfl ¹]										
QWB			Zustand des Gebäudes							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Baujahr	2024	0								
	2014	10								
	2004	20								
	1994	30								
	1984	40								
	1974	50								
	1964	60								
	1936	88								
	1910	114								
	1900	124								
	1890	134								
	bis 1884	ab 140								

¹ Wohn- und gew. Nutzfläche; siehe Erläuterung im Abschnitt 2.3 (Seite 14)

Leseprobe ohne Daten

Den obigen Werten zu Grunde liegende Erträge ¹ [EUR/m ² WgNfl und Monat]											
BE			Zustand des Gebäudes								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
Baujahr	2024	Alter [Jahre]	0								
	2014		10								
	2004		20								
	1994		30								
	1984		40								
	1974		50								
	1964		60								
	1936		88								
	1910		114								
	1900		124								
	1890		134								
	bis 1884		ab 140								

Der „**Zustand**“ ist als Bewertung im Sinne einer Benotung zu verstehen. Diese erfolgte in den meisten Fällen durch die Käufer, die u. a. für diesen Zweck befragt wurden. Die Befragten beurteilten den Zustand der Gebäude überwiegend zwischen 3 „gut“ und 7 „stark vernachlässigt“. Aufgrund dieser Erhebungsart sind die Beurteilungen nicht absolut gegenüber einem Neubau, sondern eher relativ gegenüber dem Baujahr zu sehen.

Es bedeuten:

- 1: neuwertig ohne Mängel
- 2: sehr gut mit kleinen Mängeln
- 3: gut
- 4: gut mit kleinen Schäden
- 5: durchschnittlich
- 6: vernachlässigt
- 7: stark vernachlässigt
- 8: schlecht
- 9: sehr schlecht, evtl. abbruchwürdig

Die wahrscheinlichsten Kombinationen sind grau unterlegt. Für seltene oder unschlüssige Kombinationen wurden keine Werte angegeben.

Bezüglich des **Energieausweises** gelten die gleichen Zusammenhänge, wie sie im Abschnitt 5.1.3 (Seite 74) beschrieben sind.

Zusätzlich können selbstverständlich weitere Zu- und Abschläge, wie z. B. für über- oder unterdurchschnittliche **Ausstattung** erforderlich sein.

¹ Jahresrohertrag / WgNfl / 12 (i. d. R. nicht identisch mit Mieten bei Neuvermietungen oder der ortsüblichen Vergleichsmiete)

Leseprobe ohne Daten

B

Wenn die tatsächlichen Erträge (auf Marktüblichkeit geprüften durchschnittlichen Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und verbrauchsabhängige Kosten)) von den oben angegebenen Bezugserträgen abweichen, sind folgende Korrekturgrößen anzubringen:

Korrektur abweichender Ertrag [EUR/m ²]															
	Unterschied tats. Ertrag zum Bezugsertrag (UE) [EUR/m ² Monat]														
	-1,40	-1,20	-1,00	-0,80	-0,60	-0,40	-0,20	0	0,20	0,40	0,60	0,80	1,00	1,20	1,40
KE															

Wenn die Hausgröße bzw. die Größe der Wohnanlage (und der oft damit einhergehende Hauscharakter) abweicht, sind folgende Korrekturgrößen anzubringen:

Wohnflächen-Indizes für MFH [%]																
	Wohn- /gew. Nutzfläche [m ²]															
	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	2.000	2.500	3.000
W																

In der nachfolgenden WGFZ-Abhängigkeit spiegelt sich u. a. der Bodenwertanteil am Objekt, die Nutzbarkeit der nicht überbauten Flächen (z. B. als Mietergärten sowie für Stellflächen von Fahrrädern und Mülltonnen etc.), die Wohnlage (z. B. bezüglich der Durchgrünung) und - wie bei der Wohnfläche - der Gebäudecharakter wider.

WGFZ-Indizes für MFH [%]																	
	tatsächliche WGFZ ¹																
	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0
G																	

¹ Definition siehe Abschnitt 2.3 (Seite 12)

Leseprobe ohne Daten

Im Bodenrichtwert in Verbindung mit der WGFZ spiegelt sich die relative Lage (für unbebaute Grundstücke) wider. Die unterschiedliche Lageeinstufung des Bodens wirkt sich auch auf bebaute Objekte aus – jedoch nicht direkt proportional, da der Bodenwertanteil nur ein Teilespekt des Objektwertes ist. Nachfolgende Indizes sind daher nur für Umrechnungen bei bebauten Objekten des hier untersuchten Teilmarktes anzuwenden.

		Lage-Indizes für bebaute Objekte [%]										
L		Bezugs-WGFZ des Richtwertes										
		0,7	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,5	2,7
Bodenrichtwert ¹ 01.01.2024 [EUR/m ²]		550										
	600											
	620											
	650											
	670											
	700											
	720											
	750											
	770											
	800											
	820											
	850											
	870											
	900											
	920											
	950											
	970											
	1000											
	1100											
	1200											
	1300											
	1400											
	1500											
	1600											
	1700											
	1800											
	1900											
	2000											
	2300											
	2500											
	2800											
	3200											

Das Ergebnis nach dem hier vorgestellten Verfahren ist eine Näherung an den Marktwert, ersetzt jedoch kein Verkehrswertgutachten.

¹ Bodenrichtwerte von Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung), incl. Erschließung

Beispiel für eine Berechnung eines Vergleichswertes:

Gesucht sei der Vergleichswert eines Mehrfamilienhauses mit 500 m² Wohnfläche, Baujahr 1984 bei gutem Zustand mit kleinen Schäden. Der Jahresrohertrag beträgt 52.200 €, der tats. relative Ertrag errechnet sich zu 8,70 €/m² Monat. Die Grundstücksgröße liegt bei 350 m², die tatsächliche WGFZ ist 1,9. Das Objekt liegt in einer Richtwertzone mit der Ausweisung Bodenrichtwert = 1100 €/m² incl. Erschließung bei WGFZ = 2,0.

UE = tatsächlicher relativer Ertrag - BE

$$iV = Wfl \times (QWB + KE) \times W / 100 \times G / 100 \times L / 100$$

wobei:

iV	= indirekter Vergleichswert des Bewertungsobjekts 2024	= gesucht
QWB	= Wert je m ² Wohnfläche incl. Bodenanteil (Baujahr: 1984, Zustand: 4, normale Ausstattung)	= 2360 €/m ²
BE	= Bezugsertrag	= 9,30 €/m ²
UE	= Unterschied tatsächlicher Ertrag zu Bezugsertrag	= -0,60 €/m ²
KE	= Korrektur Ertragsdifferenz (UE = -0,60 €/m ²)	= -80 €/m ²
Wfl	= Wohnfläche	= 500 m ²
W	= Wohnflächenindex	= 102
G	= WGFZ-Index	= 104
L	= Lage-Index	= 89

$$\begin{aligned}
 iV &= 500 \text{ m}^2 \times (2360 \text{ €/m}^2 + (-80 \text{ €/m}^2)) \times 102 / 100 \times 104 / 100 \times 89 / 100 = \\
 &= 1.076.288 \text{ €} \\
 &\approx 1.075.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

5.4 Bebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung

Zu dieser Gruppe gehören die entsprechend bebauten Objekte der im Abschnitt 4.3 (Seite 50) beschriebenen unbebauten Grundstücke.

Wegen der vielgestaltigen Bau- und Nutzungsformen konnten für diesen Bereich keine allgemeingültigen Aussagen über die Gebäude- oder Grundstückswerte für den Berichtszeitraum abgeleitet werden.

5.5 Mehrgeschossig bebaute Grundstücke für Geschäftsnutzung

Zu dieser Gruppe gehören die entsprechend bebauten Objekte der im Abschnitt 4.4 (Seite 52) beschriebenen unbebauten Grundstücke.

Wegen der vielgestaltigen Bau- und Nutzungsformen und der differenzierten Lagen konnten für diesen Bereich keine allgemeingültigen Aussagen über die Gebäude- oder Grundstückswerte für den Berichtszeitraum abgeleitet werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungen

6.1.1 Preisniveau

Nachfolgende Tabelle zeigt als grobe Übersicht die durchschnittlichen Preise im Jahr 2024. Die Spanne „von bis“ umfasst 95 % der Preise der jeweiligen Zeile.

Nicht berücksichtigt wurden hier unter anderem Pflegeappartements oder Wohnungen in Seniorenanlagen sowie Verkäufe mehrerer Einheiten.

Bei den Wohnungen im Bestand ist an der Spanne erkennbar, dass auch der jeweilige Zustand der Wohnung einen deutlichen Einfluss auf das Wertniveau haben kann. Bedingt durch die Auswertesystematik und Kaufpreishäufungen bei größeren Projekten, können einzelne Werte stärker vom erwarteten Preisniveau abweichen.

Für eine Bewertung ist diese Tabelle nicht anzuwenden. Dafür sind die im nachfolgenden Abschnitt 6.1.3 (Seite 98 ff) aufgelisteten Vergleichsfaktoren vorgesehen.

Übersicht Preisniveau 2024								
Alter	Zimmer ¹	mittlere Preise [EUR/m ²] nach Lage ²					Spanne ³	
		einfach	mäßig	mittel	gut	sehr gut	von	bis
bis 3 Jahre (Neubau)	1					...		
	ab 2							
4 bis 30 Jahre	1							
	ab 2							
ab 31 Jahre	1							
	ab 2							
Alle		5						

¹ „1 Zimmer“ umfasst alle Wohnungen von Appartements ohne eigene Küche bis 1 ½-Zimmerwohnungen.

² Die Lageeinteilung entspricht der Einteilung in der Wohnlagekarte am Ende dieses Berichtes.

³ Die Spanne ist das 2,5 % bzw. 97,5 %-Perzentil aller Preise ohne Ausreißer.

⁴ Die Angabe „...“ bedeutet, dass keine oder zu wenige Fälle vorliegen und daher kein bzw. kein statistisch gesicherter Zahlenwert direkt abgeleitet werden kann.

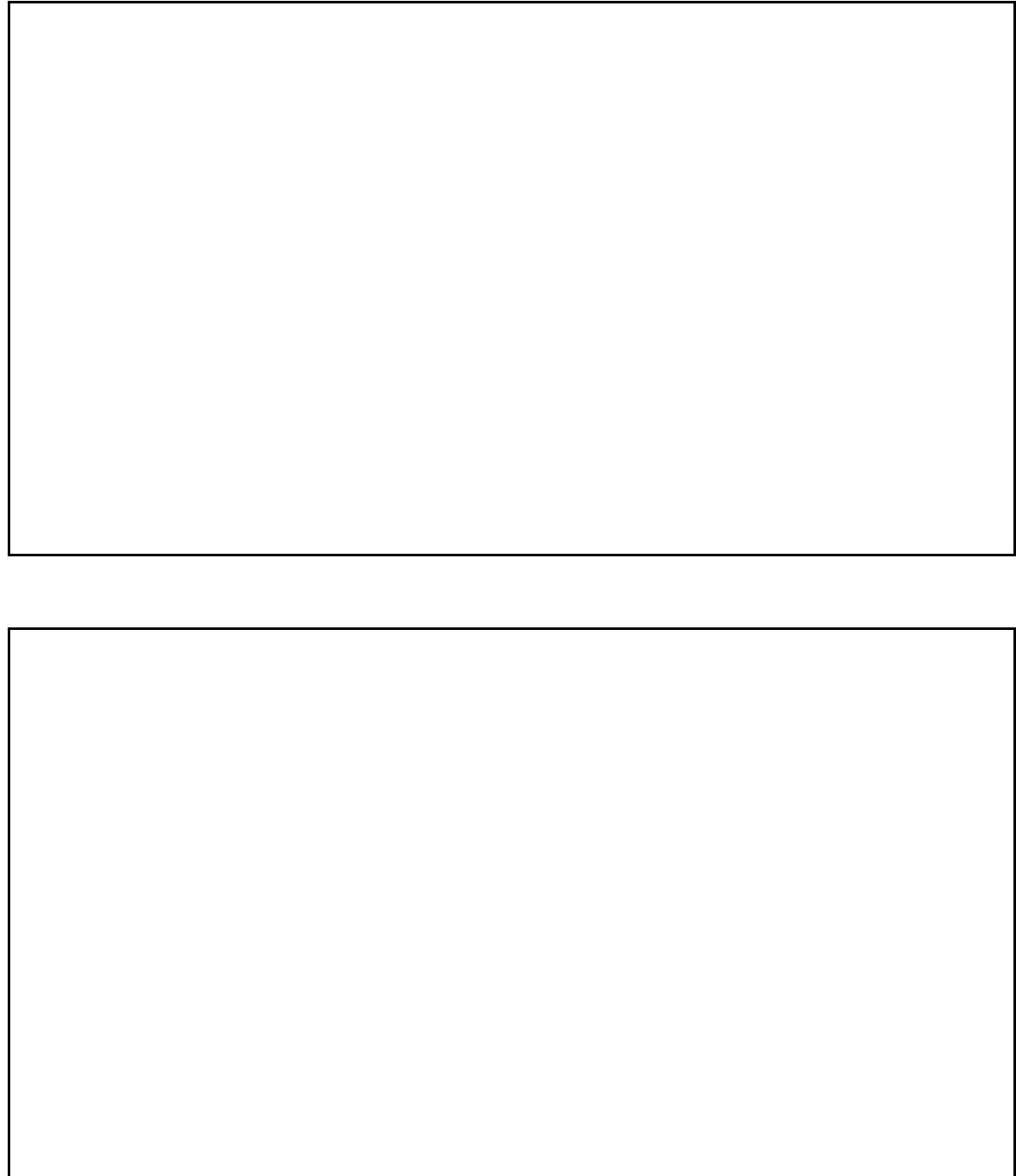
⁵ Die zeitliche Entwicklung des Gesamtdurchschnittswertes ist unter anderem stark vom Verhältnis der Anzahl Neubau- und Bestandswohnungen abhängig und entspricht daher nicht zwangsläufig die der Zeitindizes.

6.1.2 Abhängigkeiten (Zeit)

Die Indexreihen gelten für Wohnungen mit durchschnittlichen Merkmalen (insbesondere einer Wohnfläche von 66 m²).

Leseprobe ohne Daten

Leseprobe ohne Daten



WTE

6.1.3 Vergleichsfaktoren

Für Eigentumswohnungen wurden Vergleichsfaktoren in EUR/m² Wohnfläche (QW), bezogen auf das Jahr 2024, ermittelt. Diese enthalten auch den Bodenwertanteil. Näheres zum Stichtag siehe Abschnitt 2.2 (Seite 10).

Die hier betrachteten Eigentumswohnungen liegen in Gebieten, die in der Bodenrichtwertkarte mit "Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" ("m") und "Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" ("e") bezeichnet sind.

Besondere Bauformen oder Nutzungsverhältnisse, wie etwa Reihenhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums, Wohnungen mit ausbaubaren Dachbodenflächen oder mit Hobbyräumen, wurden hier nicht berücksichtigt. Auch gemeinsame Verkäufe von mehreren Wohnungen blieben hier unberücksichtigt.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf nicht vermietete, nicht in Hochhäusern gelegene Wohnungen sowie auf durchschnittliche Ausstattung (jeweiliger Durchschnitt der einem Vergleichsfaktor zugrundeliegenden ausgewerteten Kaufverträge).

Die Umrechnungen aufgrund der wertbeeinflussenden Merkmale Wohnungsgröße, -alter, Vermietung und Lage sind den nachfolgenden Abschnitten zu entnehmen.

Die Vergleichsfaktoren für „Neubau“ wurden aus Verkäufen bis zu drei Jahre alter Wohnungen abgeleitet und auf das Alter 0 Jahre bezogen.

Die Ergebnisse sind nach Wohnungsgrößen gruppiert (bis unter 39,5 m² und ab 39,5 m²).

Unter anderem aufgrund unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale und durch Unterschiede im Renovierungszustand ergeben sich Abweichungen von den nachfolgenden Mittelwerten; dies kann sich insbesondere bei älteren Wohnungen deutlich auswirken.

Sollten Wertunterschiede zwischen den Lagetypen ("m" und "e") vorkommen, so kann dies insbesondere durch unterschiedliche typische Zustands- und Ausstattungsmerkmale begründet sein.

Ein Vergleichsfaktor wurde u. a. nur dann ermittelt, wenn auch entsprechende neuere Verkäufe vorlagen.

Eine Übersichtskarte der Wertermittlungsbezirke ist am Ende dieser Veröffentlichung beigefügt.

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für Neubauten haben im Mittel eine Standardabweichung von $\pm 11\%$, die der Bestandsobjekte $\pm 15\%$. Es lagen 8417 bzw. 31106 Verkaufsfälle zugrunde, darunter 210 bzw. 1541 Fälle des Jahres 2024.

Mit Hilfe der Lage-Indizes können Abweichungen hinsichtlich der Lage innerhalb eines Bezirkes berücksichtigt werden. Dem in dieser Tabelle angegebenen Lage-Index des Vergleichsfaktors entspricht der Lage-Index des Bewertungsobjektes, der sich mittels des Bodenrichtwertes und der zugehörigen WGFZ aus den Tabellen im Abschnitt 6.1.10 (Seite 111) entnehmen lässt.

Bezirk	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.-faktor (QW) [€/m ²]
		Alter	Wohn-fläche	Lage-typ ¹ u. Lage-index	
6 Altstadt Nord, Sebald	1995 - 2006	27 J.	27 m ²	m 131	
	1960 - 1978	57 J.	65 m ²	m 125	
	1946 - 1959	69 J.	57 m ²	m 124	
10 Gleißhammer Nordost, Luitpoldhain, Weichselgarten	1979 - 1994	36 J.	68 m ²	m 102	
	1960 - 1978	60 J.	74 m ²	m 102	
	1946 - 1959	69 J.	80 m ²	m 106	
	1919 - 1945	91 J.	73 m ²	m 105	
13 Südstadt Ost, Galgenhof, Gibitzenhof Nordost, Gleißhammer West, St. Peter	Neubau	0 J.	76 m ²	m 96	
	2007 - 2020	10 J.	24 m ²	m 95	
		11 J.	79 m ²	m 95	
	1995 - 2006	25 J.	66 m ²	m 93	
	1979 - 1994	32 J.	29 m ²	m 92	
		35 J.	63 m ²	m 94	
		55 J.	34 m ²	m 93	
	1960 - 1978	57 J.	67 m ²	m 96	
		70 J.	35 m ²	m 94	
		71 J.	66 m ²	m 96	
	1919 - 1945	88 J.	65 m ²	m 94	
	bis 1918	120 J.	35 m ²	m 94	
		116 J.	71 m ²	m 94	
17 Südstadt West, Gibitzenhof Nordwest, Steinbühl	1979 - 1994	37 J.	70 m ²	m 92	
	1960 - 1978	58 J.	29 m ²	m 90	
		58 J.	64 m ²	m 91	
	1946 - 1959	70 J.	64 m ²	m 91	
	bis 1918	117 J.	68 m ²	m 90	

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Leseprobe ohne Daten

	Bezirk	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.-faktor (QW) [€/m²]
			Alter	Wohn-fläche	Lage-typ ¹ u. Lage-index	
19	Schweinau	Neubau	0 J.	82 m²	e 98	
		1995 - 2006	29 J.	23 m²	m 87	
		1979 - 1994	36 J.	75 m²	m 89	
		1960 - 1978	54 J.	34 m²	m 87	
			55 J.	69 m²	m 90	
		1946 - 1959	70 J.	58 m²	m 88	
		bis 1918	118 J.	58 m²	m 87	
20	St. Leonhard, Sündersbühl Ost	1979 - 1994	36 J.	71 m²	m 93	
		1960 - 1978	55 J.	34 m²	m 91	
			58 J.	69 m²	m 91	
		1946 - 1959	71 J.	68 m²	m 91	
		bis 1918	119 J.	64 m²	m 88	
22	Gostenhof	Neubau	0 J.	29 m²	m 90	
				76 m²	m 93	
		1979 - 1994	32 J.	30 m²	m 92	
			38 J.	61 m²	m 93	
		1960 - 1978	56 J.	30 m²	m 96	
			56 J.	70 m²	m 94	
		1946 - 1959	69 J.	64 m²	m 93	
		bis 1918	122 J.	70 m²	m 92	
		2007 - 2020	12 J.	92 m²	m 109	
		1995 - 2006	29 J.	31 m²	m 111	
24	St. Johannis, Kleinweidenmühle		27 J.	76 m²	m 108	
	1979 - 1994	36 J.	76 m²	m 109		
	1960 - 1978	56 J.	32 m²	m 106		
		57 J.	70 m²	m 107		
	1946 - 1959	69 J.	70 m²	m 112		
	bis 1918	119 J.	76 m²	m 109		
	2007 - 2020	11 J.	93 m²	m 112		
26	Maxfeld, Gärten h. d. Veste	1995 - 2006	28 J.	28 m²	m 112	
			25 J.	74 m²	m 111	
		1979 - 1994	38 J.	79 m²	m 113	
		1960 - 1978	59 J.	35 m²	m 110	
			56 J.	77 m²	m 113	
		1946 - 1959	69 J.	68 m²	m 109	
		1919 - 1945	93 J.	97 m²	m 112	
		bis 1918	118 J.	89 m²	m 111	

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Leseprobe ohne Daten

WTE

	Bezirk	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.-faktor (QW) [€/m ²]
			Alter	Wohn-fläche	Lage-typ ¹ u. Lage-index	
27	Wöhrd, Rennweg, Gärten b. Wöhrd, Tafelhof	Neubau	0 J.	25 m ²	m 109	
		2007 - 2020	11 J.	22 m ²	m 110	
			12 J.	85 m ²	m 108	
		1979 - 1994	35 J.	32 m ²	m 106	
			37 J.	71 m ²	m 106	
		1960 - 1978	59 J.	33 m ²	m 111	
			60 J.	65 m ²	m 107	
		1946 - 1959	69 J.	29 m ²	m 105	
			70 J.	60 m ²	m 107	
33	Langwasser	bis 1918	116 J.	80 m ²	m 106	
		1979 - 1994	38 J.	78 m ²	m 95	
			56 J.	35 m ²	m 93	
		1960 - 1978	56 J.	72 m ²	m 93	
			68 J.	65 m ²	m 95	
38	Altenfurt, Moorenbrunn	Neubau	0 J.	68 m ²	m 95	
		1979 - 1994	34 J.	72 m ²	e 96	
			57 J.	80 m ²	m 95	
		1960 - 1978	58 J.	88 m ²	e 96	
41	Rangierbahnhof, Hasenbuck, Werderau Nord	Neubau	0 J.	24 m ²	m 90	
		1979 - 1994	32 J.	32 m ²	m 90	
			61 J.	80 m ²	m 91	
		1946 - 1959	67 J.	68 m ²	m 90	
			85 J.	58 m ²	m 88	
44	Gartenstadt, Falkenheim, Ketteleriedlung	Neubau	0 J.	96 m ²	e 95	
		1979 - 1994	40 J.	73 m ²	m 93	
			53 J.	76 m ²	m 93	
		1946 - 1959	69 J.	61 m ²	m 93	
49	Herpersdorf, Weiherhaus, Worzeldorf, Gaulnhofen	Neubau	0 J.	81 m ²	m 96	
		1995 - 2006	22 J.	81 m ²	m 94	
			51 J.	68 m ²	m 96	

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Leseprobe ohne Daten

	Bezirk	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.-faktor (QW) [€/m ²]
			Alter	Wohn-fläche	Lage-typ ¹ u. Lage-index	
51	Röthenbach West, Neuröthenbach	1995 - 2006	28 J.	69 m ²	m 92	
		1979 - 1994	38 J.	73 m ²	m 94	
		1960 - 1978	55 J.	34 m ²	m 93	
			54 J.	70 m ²	m 95	
52	Röthenbach Ost	2007 - 2020	14 J.	83 m ²	m 98	
		1995 - 2006	22 J.	75 m ²	m 97	
		1960 - 1978	53 J.	70 m ²	m 92	
53	Eibach	Neubau	0 J.	88 m ²	e 101	
		1995 - 2006	26 J.	76 m ²	e 103	
54	Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller	Neubau	0 J.	93 m ²	e 91	
		1995 - 2006	26 J.	83 m ²	e 95	
		1979 - 1994	33 J.	76 m ²	e 93	
		1960 - 1978	57 J.	74 m ²	e 95	
59	Kornburg	Neubau	0 J.	81 m ²	e 92	
60	Großreuth b. Schw.	1995 - 2006	27 J.	75 m ²	m 93	
		1979 - 1994	40 J.	82 m ²	m 94	
		1960 - 1978	57 J.	74 m ²	m 92	
64	Muggenhof, Eberhardshof, Doos	Neubau	0 J.	82 m ²	m 87	
		1995 - 2006	29 J.	34 m ²	m 88	
			28 J.	53 m ²	m 88	
		1979 - 1994	31 J.	29 m ²	m 84	
			36 J.	70 m ²	m 87	
		1960 - 1978	53 J.	33 m ²	m 88	
			56 J.	65 m ²	m 87	
		1946 - 1959	69 J.	67 m ²	m 89	
		1919 - 1945	86 J.	64 m ²	m 90	
		bis 1918	117 J.	73 m ²	m 88	

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Bezirk	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.-faktor (QW) [€/m ²]
		Alter	Wohn-fläche	Lage-typ ¹ u. Lage-index	
70 Vogelherd, Westfriedhof	1995 - 2006	24 J.	71 m ²	m 98	
	1979 - 1994	35 J.	30 m ²	m 100	
		40 J.	73 m ²	m 101	
	1960 - 1978	58 J.	74 m ²	m 96	
71 Schniegling, Wetzendorf	Neubau	0 J.	94 m ²	m 93	
	1979 - 1994	30 J.	27 m ²	m 93	
		33 J.	64 m ²	m 93	
	1960 - 1978	51 J.	71 m ²	m 92	
74 Thon	2007 - 2020	9 J.	90 m ²	m 104	
	1995 - 2006	25 J.	92 m ²	m 107	
	1979 - 1994	37 J.	77 m ²	m 104	
78 Boxdorf	Neubau	0 J.	65 m ²	m 93	
80 Nordbahnhof, Nordostbahnhof, Schoppershof Nord	1995 - 2006	24 J.	76 m ²	m 102	
	1979 - 1994	30 J.	28 m ²	m 101	
		37 J.	75 m ²	m 100	
	1960 - 1978	56 J.	32 m ²	m 101	
		58 J.	70 m ²	m 100	
	bis 1918	118 J.	62 m ²	m 102	
84 Ziegelstein	1979 - 1994	33 J.	81 m ²	m 96	
	1960 - 1978	55 J.	59 m ²	m 95	

Leseprobe ohne Daten

WTE

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Leseprobe ohne Daten

Bezirk	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.-faktor (QW) [€/m ²]
		Alter	Wohn-fläche	Lage-typ ¹ u. Lage-index	
90 Erlenstegen, Steinplatte, Rechenberg	1995 - 2006	26 J.	76 m ²	m 103	
	1979 - 1994	36 J.	75 m ²	m 106	
		36 J.	104 m ²	e 114	
	1960 - 1978	57 J.	73 m ²	m 104	
		56 J.	84 m ²	e 117	
	1946 - 1959	71 J.	60 m ²	m 103	
92 Mögeldorf Nord, Ebensee, Tullnau	Neubau	0 J.	77 m ²	m 106	
	1979 - 1994	42 J.	89 m ²	m 102	
		52 J.	29 m ²	m 104	
		52 J.	72 m ²	m 101	
	1960 - 1978				
93 Mögeldorf Süd, Zerzabelshof	1995 - 2006	27 J.	83 m ²	e 120	
	1979 - 1994	33 J.	74 m ²	m 98	
		38 J.	83 m ²	e 109	
	1960 - 1978	56 J.	33 m ²	m 102	
		56 J.	72 m ²	m 102	
	1946 - 1959	68 J.	98 m ²	m 104	
94 Laufamholz	Neubau	0 J.	86 m ²	e 107	
	2007 - 2020	14 J.	93 m ²	m 96	
		36 J.	65 m ²	m 96	
	1979 - 1994	34 J.	75 m ²	e 105	
		52 J.	68 m ²	m 95	
96 Fischbach	1979 - 1994	34 J.	86 m ²	e 98	

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Ist in den vorstehenden Tabellen kein passender Wert für die zutreffenden Merkmale (Bezirke, Baujahre, Wohnflächen, Lagetypen) enthalten, kann aus der nachfolgenden Tabelle ein Wert entnommen werden:

	Baujahre	Vergleichsfaktor bezogen auf			Vergl.- faktor (QW) [€/m ²]
		Alter	Wohn- fläche	Lage- typ ¹ u. Lage- index	
gesamtes Stadtgebiet	Neubau	0 J.	26 m ²	m 95	
			81 m ²	m 99	
			91 m ²	e 98	
	2007 - 2020	10 J.	24 m ²	m 103	
		12 J.	86 m ²	m 101	
		10 J.	95 m ²	e 99	
	1995 - 2006	28 J.	29 m ²	m 102	
		25 J.	74 m ²	m 99	
		26 J.	82 m ²	e 103	
	1979 - 1994	33 J.	30 m ²	m 94	
		35 J.	30 m ²	e 103	
		37 J.	73 m ²	m 100	
		35 J.	81 m ²	e 101	
	1960 - 1978	55 J.	32 m ²	m 99	
		56 J.	34 m ²	e 101	
		56 J.	71 m ²	m 98	
		57 J.	79 m ²	e 101	
	1946 - 1959	70 J.	33 m ²	m 100	
		69 J.	66 m ²	m 99	
		70 J.	71 m ²	e 97	
	1919 - 1945	88 J.	69 m ²	m 96	
		88 J.	82 m ²	e 100	
	bis 1918	120 J.	34 m ²	m 96	
		118 J.	72 m ²	m 97	
		117 J.	83 m ²	e 102	

¹ m = Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
e = Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)

Leseprobe ohne Daten

6.1.4 Abhängigkeit (Wohnfläche)

Bei der Wohnflachenumrechnung ist zu unterscheiden, ob es sich um ein Neubauobjekt oder um ein Bestandsobjekt handelt.

Wohnflächen-Indizes nach Altersgruppen [%]													
W	Wohnfläche [m ²]												
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	ab 140
Neubau													
Bestands-objekte													

Hinsichtlich der Änderung der Wohnflachenindizes gegenüber frueren Veröffentlichungen sollte Folgendes berücksichtigt werden:

Der starke Anstieg der vormals veröffentlichten Indizes für kleine Wohnungen im Zeitraum 1992 bis 1995 ist durch einen relativ hohen Anteil von kleinen Neubauwohnungen mitbestimmt worden. Im späteren Verlauf wurden zunehmend weniger Neubauwohnungen unter 30 m² veräußert. In den Jahren 2007 bis 2009 kam dieser Markt nahezu zum Erliegen. Ab 2012 sind hier wieder grosere Umsätze vorhanden, was sich auf den durchschnittlichen Verlauf der Indexreihe auswirkte. Die frueren Wohnflachenindexreihen nach Verkaufsjahren spiegelten daher auch den jeweiligen Altersschwerpunkt der herangezogenen Fälle wider.

Neuere Untersuchungen haben ergeben, dass auch in frueren Jahren für gebrauchte Kleinwohnungen niedrigere Zuschläge (bzw. im letzten Jahrzehnt - wie veröffentlicht - auch Abschläge) gerechtfertigt waren. Kleine neue Wohnungen, die in den letzten Jahren

wieder auf den Markt kamen, wurden wieder mit ähnlichen Zuschlägen, wie für Anfang der 1990er Jahre ermittelt, verkauft.

6.1.5 Abhängigkeit (Wohnungsalter)

Die nachfolgende Grafik stellt die unterschiedlichen Preisniveaus in Abhängigkeit vom Alter der Wohnung dar. Sie ist nicht dazu geeignet, den Wertverlust einer Wohnung in einem bestimmten Zeitraum abzuleiten, da das jeweilige Niveau deutlich durch den unterschiedlichen durchschnittlichen Renovierungszustand und den unterschiedlichen typischen Baustandard des entsprechenden Baujahres beeinflusst wird. Aus diesem Grund sind auch Einstufungen nach mittlerem Alter (Gebäudeteil A = 90 Jahre, Gebäudeteil B = 50 Jahre => nicht: Alter = 70 Jahre) und sogenanntem „fiktivem Baujahr“ (= „fiktivem Alter“) unzulässig, da dies zu unzutreffenden Ergebnissen führen kann.

Alter-Indizes [%]												
	Baujahre ab 1946											Baujahre bis 1945
	Alter [Jahre]											
	0	3	5	10	20	30	40	50	60	75	90	110 ab 120
A												

6.1.6 Abhängigkeit (nachträglich ausgebauten Wohnungen)

Bei Wohnungen, die durch nachträglichen Ausbau (z. B. Dachausbau, Einbau in ehem. Fabrik) entstanden sind, muss das Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt des Ausbaus der Wohnung berücksichtigt werden.

Das Preisniveau dieser Wohnungen liegt üblicherweise zwischen dem von Neubauwohnungen und dem von Bestandsobjekten.

Aus Verkäufen nachträglich ausgebauter Wohnungen (Wohnungsalter = 0 Jahre) in bestehenden Gebäuden (Baujahre bis 1939) wurde ein Prozentsatz (NA) abgeleitet, der den relativen Wert gegenüber vergleichbaren Neubauwohnungen (heutiger Baujahre) ausdrückt. Dabei errechnet sich das Wohnungsalter mit Verkaufs-/Bewertungsjahr minus Ausbaujahr.

Index für nachträglich ausgebauten Wohnungen [%] (Neubau = 100 %)	
	Gebäudebaujahre bis 1939
NA	

Diese Wertkorrektur kann auch auf spätere Gebäudebaujahre übertragen werden und ist vom Ausbaustandard und vom Renovierungsgrad des Gemeinschaftseigentums abhängig.

6.1.7 Abhängigkeit (Geschoss, Gartenanteil)

Bei Wohnungen in Dachgeschossen kommt es bei der Preisbildung darauf an, inwiefern die Dachgeschosslage vorteilhaft ist. In älteren Gebäuden können in Dachgeschossen höhere Preise auftreten, wenn die dortigen Wohnungen infolge von Wiederaufbaumassnahmen nach teilweiser Kriegszerstörung oder infolge des nachträglichen Dachgeschossausbaus als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen zu betrachten sind. Andererseits kann eine Rolle spielen, ob ein Aufzug vorhanden ist, was freilich in jüngeren Gebäuden häufig anzunehmen ist.

Bei im Erdgeschoss liegenden Wohnungen kann es einen Unterschied machen, ob diesen Wohnungen das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens zugeordnet ist. Dies geht allerdings in aller Regel einher mit einer entsprechenden Bauform, bei der die individuelle Nutzung des Gartens gegenüber der gemeinschaftlichen im Vordergrund steht. Gleichzeitig sind Wohnungen im Erdgeschoss des Öfteren durch verminderte Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse beeinflusst. Das verbreitete subjektive Unsicherheitsgefühl im Erdgeschoss kann ebenfalls eine Rolle spielen. Die Vor- und Nachteile der Lage im Erdgeschoss beziehungsweise des Sondernutzungsrechtes am Garten sind daher individuell abzuschätzen.

6.1.8 Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)

Ein Unterschied des Preisniveaus zwischen Wohnungen, die sich in Hochhäusern befinden, und sonstigen Wohnungen ist derzeit nicht mehr signifikant feststellbar.

Individuelle Eigenschaften der Objekte (z. B. Sozial- und Infrastruktur) können gesondert berücksichtigt werden.

6.1.9 Abhängigkeit (Vermietung)

Ein signifikanter Unterschied des Preisniveaus zwischen vermieteten und bezugsfreien Wohnungen ist wie folgt feststellbar:

Bei der Fragestellung, inwiefern vermietete Wohnungen ein höheres oder niedrigeres Preisniveau gegenüber ansonsten gleichartigen Wohnungen aufweisen, kommt es auf die Größe der Wohnung an.

Der Vermietungs-Index gibt an, um wieviel eine vermietete Wohnung mit einer bestimmten Wohnfläche teurer bzw. billiger ist als eine nicht vermietete. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung an den Käufer oder eine andere Person vermietet ist.

Grund für diese Unterschiede ist nicht unbedingt nur die Eigenschaft einer Wohnung als bezugsfrei oder vermietet. Die Eigenschaft einer Wohnung, vermietet zu sein, tritt häufig gemeinsam mit anderen Merkmalen auf. Die Vermietung kann dann auch für andere Verhältnisse ein Indikator sein, die mit der Vermietung häufig, aber nicht zwangsläufig einhergehen. Ein wesentlicher Grund für die Unterschiede zwischen "vermietet" und "bezugsfrei" ist darin zu sehen, dass größere Wohnungen tendenziell eher zur Eigennutzung erworben (und auch entsprechend angeboten) werden, was bei kleineren Wohnungen nicht in diesem Maße der Fall ist. Weiterhin kann die tatsächliche Mietpreishöhe gegenüber der bei Neuvermietung marktüblichen Miete eine wertbeeinflussende Rolle spielen.

Insgesamt ist also festzustellen, dass gerade bei dieser Thematik, die stärker als andere Merkmale durch subjektive Überlegungen geprägt ist, der Wertermittlung mit schematischem Umrechnen nicht immer gedient ist. Vielmehr wird man hier die Bedeutung der Eigenschaft „Vermietung“ sachverständig abschätzen und mit Hilfe der vorliegenden Ergebnisse Zu- oder Abschläge vornehmen.

Leseprobe ohne Daten

- 110 -

Bei kleineren Wohnungen (unter etwa 30 m² Wfl) sowie sehr großen Wohnungen (ab etwa 120 m² Wfl) zeichnet sich kein klares Bild mehr ab. Abschläge von mehr als 15 % sind in jedem Einzelfall gesondert zu begründen.

Neubauten mit über 110 m² Wohnfläche werden nur sehr selten vermietet verkauft. Hohe Wertabschläge sind derzeit daher hierfür nicht nachweisbar. In diesem Zusammenhang wird auf die im Abschnitt 5.1.3 dargestellten Wertzusammenhänge zwischen Vermietung und Miethöhe (Seite 75) verwiesen.

Vermietungs-Indizes [%] (nicht vermietet = 100 %)										
V	Wohnfläche [m ²]									
	bis 30	40	50	60	70	80	90	100	110	ab 120
V										

Leseprobe ohne Daten

WTE

6.1.10 Abhängigkeit (Lage)

Im Bodenrichtwert in Verbindung mit der WGFZ spiegelt sich die relative Lage (für unbebaute Grundstücke) wider. Die unterschiedliche Lageeinstufung des Bodens wirkt sich auch auf die Werte von Wohnungen aus – jedoch nicht direkt proportional, da der Bodenwertanteil nur ein Teilespekt des Objektwertes ist. Nachfolgende Indizes sind daher nur für Umrechnungen bei Wohnungen anzuwenden.

Für die beiden wichtigsten Bereiche, in denen Wohnungen liegen, sind nachfolgende Lage-Indizes (L) abgeleitet worden. Für andere Bereiche kann aus dem Bodenrichtwert keine Aussage zur Wohnlage getroffen werden. Dies gilt insbesondere bei "Bauflächen mit Geschäftslage", da der Lageeinfluss bei Wohnungen nicht direkt mit den Lagedeckschaften bei geschäftlich orientierten Gebieten zusammenhängt. Hier ist die entsprechende Lage ggf. sachverstndig aus benachbarten Richtwerten in Verbindung mit weiteren Zu- oder Abschlägen (insbesondere wegen Lrums) abzuleiten.

Lage-Indizes für Wohnungen in "Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" [%]									
L	Bezugs-WGFZ des Richtwertes								
	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9		
470									
490									
500									
510									
520									
530									
540									
550									
560									
570									
580									
590									
600									
610									
620									
630									
640									
650									
660									
670									
680									
690									
700									
710									
720									
730									
740									

Leseprobe ohne Daten

Lage-Indizes für Wohnungen in "Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" [%]		Bezugs-WGFZ des Richtwertes						
		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9
	750							
	760							
	770							
	780							
	790							
	800							
	810							
	820							
	830							
	840							
	850							
	860							
	870							
	880							
	890							
	900							
	910							
	920							
	930							
	940							
	950							
	960							
	970							
	980							
	990							
	1000							
	1050							
	1100							
	1150							
	1200							
	1250							
	1300							
	1350							
	1400							
	1450							
	1500							
	1600							

Leseprobe ohne Daten

Lage-Indizes für Wohnungen in "Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschoßige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" [%]		Bezugs-WGFZ des Richtwertes										
L	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0
550												
570												
590												
600												
610												
620												
630												
650												
660												
670												
690												
700												
710												
720												
730												
740												
750												
760												
770												
780												
790												
800												
810												
820												
830												
840												
850												
860												
870												
880												
890												
900												
910												
920												
930												
940												
950												
960												
970												
980												
990												

WTE

Leseprobe ohne Daten

Lage-Indizes		für Wohnungen in "Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" [%]										
L	Bezugs-WGFZ des Richtwertes											
		0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,5	2,7
1000												
1050												
1100												
1150												
1200												
1250												
1300												
1350												
1400												
1450												
1500												
1600												
1700												
1800												
1900												
2000												
2100												
2200												
2300												
2400												
2500												
2600												
2800												
3200												

6.1.11 Abhängigkeit (mitverkaufte Kfz-Stellplätze)

Soweit bei Wohnungen Kfz-Stellplätze mitverkauft werden, hat der Wert des Stellplatzes einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.

Untersuchungen haben gezeigt, dass hierfür die Kaufpreise isoliert verkaufter Stellplätze verwendet werden können. Siehe hierzu auch Abschnitt 7 (Seite 120).

6.1.12 Indirektes Vergleichswertverfahren

Beispiel für eine Berechnung:

Gesucht ist der aktuelle Wert einer vermieteten Wohnung, die in Gärten h. d. Veste (Bezirk 26) liegt, ein Baujahr von 1978 aufweist und 50 m² groß ist. Das Grundstück liege in einer Richtwertzone mit der Darstellung "Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" (Lagetyp m) und einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 1700 EUR/m² bei einer WGFZ von 1,3.

Zunächst wird das Alter des Bewertungsobjektes ermittelt:

$$\text{Alter} = \text{Bewertungsjahr} - \text{Baujahr} = 2024 - 1978 = 46$$

Der Tabelle der Vergleichsfaktoren ist ein möglichst ähnlicher Wert zu entnehmen; dieser sei hier 3560 EUR/m², bezogen auf 56 Jahre und 77 m² und Lagetyp m eines geeigneten Wertermittlungsbezirkes. Der Lageindex ergibt sich zu 113.

$$iV = QW \times W_B / W_V \times A_B / A_V \times V_B / 100 \times L_B / L_V \times Wf$$

wobei:

iV	= indirekter Vergleichswert	= gesucht
Wfl	= Wohnfläche	= 50 m ²
QW	= Vergleichsfaktor (Wert je m ² Wohnfläche)	= 3560 €/m ²
W _B	= Wohnflächenindex des Bewertungsobjekts	= 99
W _V	= Wohnflächenindex des Vergleichsfaktors	= 101
A _B	= Altersindex des Bewertungsobjekts	= 52
A _V	= Altersindex des Vergleichsfaktors	= 51
V _B	= Vermietungsindex des Bewertungsobjekts	= 92
L _B	= Lageindex des Bewertungsobjekts	= 118
L _V	= Lageindex des Vergleichsfaktors	= 113

$$\begin{aligned}
 iV &= 3560 \text{ €/m}^2 \times 99 / 101 \times 52 / 51 \times 92 / 100 \times 118 / 113 \times 50 \text{ m}^2 = \\
 &= 170.906 \text{ €} \\
 &\approx 171.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Bei Verwendung von Vergleichspreisen anderer Jahre anstelle des Vergleichsfaktors ist die Entwicklung hinsichtlich des Zeitindexes zusätzlich umzurechnen. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.1.2 (Seite 96).

Das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem hier vorgestellten Verfahren ist eine gute Näherung an den Marktwert, ersetzt jedoch keine Verkehrswertermittlung in Form eines Einzelgutachtens.

6.2 Nicht ausgebauten Dachräume

Zu dieser Gruppe gehören Räume im Dachgeschoss, die durch ihre Größe und Raumhöhe für eine Wohnnutzung ausbaubar erscheinen bzw. sind. Nicht hierzu gehören einzelne Abstellabteile, die zu einer anderen Wohnung gehören. Deren Wertanteil ist in der Regel in den Vergleichsfaktoren für Wohnungen mit enthalten.

Nicht ausgebauten Dachräume sind gekennzeichnet durch sehr vielfältige individuelle Gegebenheiten (z. B. kann die Ausbaumöglichkeit noch unklar sein, die Baugenehmigung liegt bereits vor, das Dach ist zum Ausbau vorbereitet, das Dach muss im Zuge des Umbaus stark erneuert werden, der Käufer ist bereits Eigentümer im Objekt, dem Käufer gehört die darunterliegende Wohnung). Recherchen ergaben, dass insbesondere die Ausbaumöglichkeit selbst dem Käufer zum Kaufzeitpunkt oft nicht klar war.

Zum Zeitpunkt der Auswertung lagen meistens keine Informationen über das weitere Vorhaben bzw. die Nutzungsmöglichkeiten vor. Deshalb wurde im Sinne einer möglichst homogenen Auswertung von einem Ausbau zu Wohnraum ausgegangen, wobei eine potentielle künftige Wohnfläche (siehe Erläuterung im Abschnitt 2.3 (Seite 14)) grob ermittelt wurde. Hierbei wurden Flächen in Abzug gebracht, von denen zu erwarten war, dass sie auch später nicht zu einer Wohnfläche zählen (z. B. tragende Bauteile oder die Fläche für den Zugang über das Treppenhaus). Eventuelle zukünftige Erweiterungen wie Dachgauben und -aufbauten blieben ebenfalls ohne Ansatz.

Die hier ausgewerteten Einheiten liegen i. d. R. in vier- bis fünfgeschossigen (zuzüglich Dachgeschoss) Mehrfamilienhäusern mit 10 bis 20 Wohn- und (vereinzelt) Gewerbeeinheiten.

Wegen den genannten vielfältigen Gegebenheiten in Verbindung mit einer geringen Anzahl an Transaktionen ist derzeit kein gesicherter Zeitindex abgeleitet worden. Es konnte aber festgestellt werden, dass die Preise sich hinsichtlich Zeit in etwa wie die zum Teileigentum gehörenden Bodenwertanteile (wenn die Grundstücksanteile in dem Objekt nach anteiliger Wohnfläche verteilt sind) verhalten.

Die nachfolgenden Werte (DR) beziehen sich auf das Jahr 2024 und die nachfolgend genannten Eigenschaften und enthalten den Bodenwertanteil. Die ermittelten Vergleichsfaktoren haben eine Standardabweichung von ± 240 EUR/m².

Die Wohnlagen sind in der Wohnlagenkarte (siehe Anlage) ersichtlich.

Nicht ausgebauten Dachräume (ohne Abstellabteile)					
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²] nach Lage				
	sehr gut	gut	mittel ¹	mäßig	einfach
DR					

¹ Mittlere Wohnlage bedeutet hier ein Bodenrichtwertniveau von 1500 EUR/m² bei einer WGFZ von 2,0 (Stichtag 01.01.2024; Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)).

Leseprobe ohne Daten

Obige Faktoren sind auf eine potentielle Wohnfläche von 90 m² bezogen. Bei abweichenden Wohnflächen sind die Faktoren mit den nachfolgenden Indizes (DRW) zu korrigieren.

Wohnflächen-Indizes für nicht ausgebauten Dachräumen [%]						
	Wohnfläche [m ²]					
	50	70	90	110	130	150
DRW						

Obige Faktoren sind auf ein Gebäudealter von 100 Jahren bezogen. Bei abweichendem Alter sind die Faktoren mit den nachfolgenden Indizes (DRA) zu korrigieren.

Das Baujahr beschreibt nicht nur die übliche Bauqualität, sondern auch Eigenschaften, wie die Dachform und die damit verbundenen Qualität der Nutzbarkeit. Insbesondere bei flacheren Dachneigungen, wie sie in den Baujahren 1950 bis 1960 üblich waren, liegen die Werte gegebenenfalls niedriger und bei repräsentativen Dachgeschossen der Vorkriegsbaujahre entsprechend höher. Dies spiegelt sich zum Teil in den Daten wider.

Alter-Indizes für nicht ausgebauten Dachräumen [%]										
	Baujahre ab 1946					Baujahre bis 1945				
	Alter [Jahre]									
	30	40	50	60	70	85	90	100	110	ab 120
DRA										

Die vorgenannten Faktoren sind auf viergeschossige Gebäude (zuzüglich Dachgeschoss) bezogen. Bei einer abweichenden Anzahl darunterliegender Geschosse sind die Faktoren mit den nachfolgenden Indizes (DRG) zu korrigieren. In den sehr wenigen Fällen mit sechs darunterliegenden Geschossen waren noch deutlich höhere Abschläge zu beobachten.

Geschosszahl-Indizes für nicht ausgebauten Dachräumen [%]			
	Anzahl der Geschosse		
	3	4	5
DRG			

In der Regel ist kein Aufzug vorhanden. Es ist aber zu vermuten, dass das Vorhandensein eines Aufzugs in Verbindung mit der Geschosszahl preisbeeinflussend ist.

Eine signifikante Abhängigkeit von der Größe des Anwesens (Anzahl der Einheiten) konnte nicht festgestellt werden.

Bei der Wertermittlung sind sowohl die rechtlichen und tatsächlichen Ausbaumöglichkeiten und die damit verbundenen Kosten als auch der Gesamteindruck des bestehenden Gebäudes (wie repräsentativ erscheint es (insb. bei Jugendstilgebäuden) und wie ist dessen Zustand) zu beachten.

Die gut ausbaubaren Dachgeschosse werden im Laufe der Jahre infolge von Ausbaumaßnahmen seltener.

6.3 Gewerbeeinheiten (Teileigentum)

Die Gewerbeeinheiten, die in Form des Teileigentums gehandelt werden, weisen hinsichtlich ihrer Lage und ihrer baulich bedingten Nutzungsmöglichkeiten starke Streuungen auf. Charakteristisch ist für diesen Teilmarkt darüber hinaus, dass in den schwerpunktmäßig durch geschäftliche Nutzungen geprägten Teilen des Stadtgebietes, insbesondere im Stadtzentrum, Teileigentum kaum auftritt. Auch reine Bürogebäude sind zumeist nicht in Teileigentum aufgeteilt.

6.3.1 Büros und Praxen in Wohngebäuden

Betrachtet wurden Büros und Praxen mit einer gewerblichen Nutzfläche bis 150 m², die in überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden liegen. Es wurde untersucht, wie sich deren Preise zu denen von Wohneigentum verhalten.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass sich die Preise von Büros und Praxen ähnlich zu den Preisen von Wohneigentum verhalten, wobei bei Büros und Praxen ein etwas niedrigeres Preisniveau festzustellen ist. Außerdem ist erkennbar, dass eine bestehende nachhaltige Vermietung deutlich vorteilhaft ist, da der Eigennutzergedanke, im Gegensatz zum Wohneigentum, hierbei i. d. R. keine Rolle spielt.

7 Kfz-Stellplätze

- 120 -

Zu den Kfz-Stellplätzen gehören Garagen, Außenstellplätze, Tiefgaragen-Stellplätze und Mehrfachparken in den unterschiedlichsten Eigentumsformen. Stellplätze in Parkhäusern gelten als Tiefgaragen-Stellplätze.

7.1 Preisniveau

Aus 509 Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2024, darunter 142 des Jahres 2024, von isoliert veräußerten Kfz-Stellplätzen wurden Orientierungswerte für die verschiedenen Arten von Stellplätzen ermittelt (Wert bezogen auf 2024; Bodenrichtwert bezogen auf 01.01.2024). Im Einzelfall sind auch weitere objektspezifische Kriterien, wie zum Beispiel der Bedarf an Stellplätzen im Wohnumfeld, zu berücksichtigen.

Werte von Kfz-Außenstellplätzen		
Art	Boden-richtwert [€/m ²]	Wert [€]
Außenstellplatz	bis 800	
	1400	
	ab 2000	

Werte von Kfz-Innenstellplätzen				
Art	Boden-richtwert [€/m ²]	Wert [€]		
		Neubau	10 Jahre	ab 30 Jahre
Garage	bis 800			
	1400			
	ab 2000			
TG-Stellplatz	bis 1000			
	1500			
	ab 2000			
Mehrfachparker ¹	bis 1000			
	1500			
	2000			
	ab 2500			

In der Spalte „Neubau“ wurden wegen der teilweise sehr geringen Anzahl isoliert verkaufter Einheiten unterstützend auch vertragliche Wertangaben für gemeinsam mit Eigentumswohnungen veräußerte Stellplätze herangezogen.

¹ Zu den Mehrfachparkern gehören Doppel-, Vierfachparker und ähnliches. Abgestellt sind die Wertangaben jeweils auf die Möglichkeit, ein Fahrzeug abzustellen.

7.2 Abhängigkeiten (Allgemeines)

Die Kaufpreise stehen überwiegend im Zusammenhang mit Wohnnutzungen; die örtliche Knappheit von öffentlichen Stellplätzen ist dabei von besonderer Bedeutung. Insbesondere in zentralen Geschäftslagen können die Werte deutlich höher liegen.

Besondere Vorrichtungen, wie Ladestationen für Elektroautos, sind gesondert sachverständlich zu berücksichtigen.

Die Fläche beträgt im Mittel bei Garagen ca. 35 m² und beinhaltet den Anteil an Gemeinschaftsflächen. Abweichende Flächengrößen bedeuten in der Regel keine Wertänderung (insbesondere, wenn sich die Benutzbarkeit dadurch nicht wesentlich ändert).

Bei den Mehrfachparkern kann sachverständlich festgestellt werden, dass die obenliegenden Stellplätze beliebter sind. Wegen der in der Kaufpreissammlung fehlenden Unterscheidung handelt es sich daher vorstehend um Durchschnittswerte.

Bei defekten Mehrfachparkern - insbesondere denen, deren Instandhaltung ausschließlich den Eigentümern dieser Stellplätze obliegt - kann der Wert auch erheblich unter den obigen Werten liegen.

8 Marktanpassung

Der aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ermittelte (vorläufige) Sachwert von Immobilien ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür sind marktkonforme Anpassungsfaktoren erforderlich. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

8.1 Sachwertfaktoren

Die den **Sachwertfaktoren (SF)** zu Grunde liegenden vorläufigen Sachwerte wurden auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV 2021**) ermittelt. Das Sachwertmodell wurde so angepasst, dass eine einfache programmunterstützte bzw. tabellenkalkulatorische Anwendung erreicht und die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach mathematischen Modellen gewährleistet werden konnte.

Bei der Wertermittlung ist auf die Modellkonformität zu achten, d. h. es sind die gleichen Grundsätze (z. B. lineare Altersabschreibung) für das Sachwertverfahren wie bei der Analyse der Kauffälle einzuhalten. Pauschale Wertansätze sind durch individuelle Werte zu ersetzen. Interpolationen innerhalb der Tabellen sind zulässig.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der durch das Verfahren marktangepasste vorläufige Sachwert keinen abschließenden Charakter hat, sondern zur Verkehrswertfindung, entsprechend der Individualität der Immobilie, sachverständig angepasst werden muss.

8.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Modellbeschreibung zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes

Das Modell zur Berechnung der einzelnen Sachwerte entspricht, abgesehen von einigen Abweichungen, grundsätzlich den Vorgaben der ImmoWertV 2021. Die wesentlichen Merkmale des Modells, insbesondere die Abweichungen, werden zur Transparenz des Verfahrens im Folgenden dargestellt:

Normalherstellungskosten

Die Nachbewertung der verkauften Objekte basiert auf den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Dabei wurden:

- Gartenhofhäuser behandelt wie freistehende Häuser;
- Zweifamilienwohnhäuser mit einem Korrekturfaktor von 1,05 belegt;
- für die Mischkalkulation bei teilweisem Ausbau des Dachgeschosses bzw. bei teilweiser Unterkellerung die Kostenkennwerte für „voll“ und „nicht“ jeweils pauschal zur Hälfte berücksichtigt;
- „Eingeschränkt nutzbare“ Dachgeschosse (nicht ausbaufähig) mit einem Abschlag von 10% angesetzt.

Gebäudestandard

Die fünf beispielhaften Stufen des Gebäudestandards der NHK 2010 wurden durch eigene fünf Standardstufen, deren Einschätzung im Rahmen der Käuferbefragung des Gutachterausschusses erfragt wird, ersetzt. Die entsprechenden Werte für die NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 wurden dann direkt entnommen. Eine sachverständige Würdigung einzelner Standardmerkmale und eine Berücksichtigung von Wägungsanteilen erfolgte hierbei nicht.

Nachfolgend die beispielhaften Beschreibungen anhand derer eine Einschätzung in einen von fünf Standards der baulichen Anlagen im Rahmen der Käuferbefragung erfragt wird:

sehr einfach (entspricht Standardstufe 1):

Außenwände und Dach: dünne Wände, keine Wärmedämmung; Fenster: Einfachverglasung; Innenausstattung: einfache Bodenbeläge und Türen; Sanitäreinrichtung: einfaches Bad mit WC; Heizung: Einzelöfen, nicht alle Aufenthaltsräume beheizbar; Elektroausstattung: unzureichend (sehr wenig Steckdosen, Schalter, Sicherungen)

einfach (entspricht Standardstufe 2):

Außenwände und Dach: schlechte/geringe Wärmedämmung; Fenster: Verbund- oder Doppelfenster; Innenausstattung: einfache Bodenbeläge und Türen, Sanitäreinrichtung: Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, nur tlw. Fliesen; Heizung: keine/einfache Zentralheizung, evtl. Nachspeicherheizung, alle Aufenthaltsräume beheizbar; Elektroausstattung: einfach (wenig Steckdosen, Schalter, Sicherungen)

mittel (entspricht Standardstufe 3):

Außenwände und Dach: ausreichende Wärmedämmung; Fenster: Isolierverglasung, Rollläden; Innenausstattung: durchschnittliche Bodenbeläge und Türen; Sanitäreinrichtung: Bad mit WC, Dusche und Badewanne, evtl. Gäste-WC; Heizung: elektronisch gesteuerte Zentralheizung evtl. Fernwärme; Elektroausstattung: durchschnittlich (ausreichend viele Steckdosen, Schalter, Kippsicherungen)

gehoben (entspricht Standardstufe 4):

Außenwände und Dach: gute Wärmedämmung; Fenster: gute Isolierverglasung (evtl. 3-fach) und Rollläden; Innenausstattung: hochwertige Materialien; Naturstein, Massivholz, Glastüren, Parkett, raumhoch gefliest; Sanitäreinrichtung: 1-2 Bäder und Gäste-WC in gehobener Qualität (2 Waschbecken, flache Duschwanne, evtl. Bidet/Urinal); Heizung: z. B. Fußbodenheizung, Sonnenkollektoren, Kachel-/Kaminofen; Elektroausstattung: überdurchschnittlich, evtl. zusätzliche technische Ausstattung (z. B. Lüftungsanlage, SAT-, Internet-, Telefonanschlüsse in allen Wohnräumen)

stark gehoben (entspricht Standardstufe 5):

Außenwände und Dach: aufwändige Fassadengestaltung; evtl. gegliederte Dachlandschaft mit Flachdachbegrünung; Fenster: hochwertige Fenster mit Spezialverglasung und elektrischen Rollläden, besonderer Einbruchschutz; Innenausstattung: luxuriöse Ausstattung mit hochwertigen Materialien (Naturstein, Edelhölzer, Edelstahl) aufwändige Türelemente; Sanitäreinrichtung: mehrere hochwertige Bäder und WCs; Heizung: wie „gehoben“ mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen (Fußbodenheizung, Kachelofen, Kamin, Klimaanlage etc.); Elektroausstattung: modernste Ausstattung, zusätzliche technische Anlagen (z. B. zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind lt. ImmoWertV 2021 mit 17 % in den NHK 2010 enthalten. Es wurden keine abweichenden Baunebenkosten berücksichtigt.

Bezugsmaßstab

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Bei der Berücksichtigung eines teilunterkellerten Objektes wurde pauschal von hälf tigen Anteilen im Kellergeschoss ausgegangen.

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße

Es wurde keine Anpassung mit einem Ortsgrößenfaktor bzw. Regionalfaktor vorgenommen.

Baupreisindex

Die Umrechnung auf den Kaufzeitpunkt erfolgte über die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindizes für Wohngebäude) mit dem Basisjahr 2021 = 100.

Baujahr

Es wurde das ursprüngliche Baujahr angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Für die Gesamtnutzungsdauer werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist die Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erforderlich. Diese erfolgte anhand der Zustandsstufen aus der Käuferbefragung:

Im Rahmen von Käuferbefragungen wurde neben den Gebäudestandards auch eine Gesamtbeurteilung des Zustands der baulichen Anlagen und weitere, differenziertere Angaben zu einzelnen Bauteilen (Dach, Fassade, Fenster, Keller, Innenausbau) bzw. Haustechnik (Heizungsanlage, Sanitärinstallation, Elektroinstallation) erhoben. Es erfolgte hierbei keine Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Modernisierung. Aufgrund dieser Erhebungsart sind die Beurteilungen nicht absolut gegenüber einem Neubau, sondern eher relativ gegenüber dem Baujahr zu sehen. Die Gesamtbeurteilung von „Zustand“ ist als Bewertung im Sinne einer Benotung zu verstehen.

Es bedeuten:

- 1: neuwertig ohne Mängel
- 2: sehr gut mit kleinen Mängeln
- 3: gut
- 4: gut mit kleinen Schäden
- 5: durchschnittlich
- 6: vernachlässigt
- 7: stark vernachlässigt
- 8: schlecht
- 9: sehr schlecht, evtl. abbruchwürdig

Eingruppierung des Modernisierungsgrades anhand des Gebäudezustandes					
Zustand	Modernisierungsgrad	a	b	c	ab relativem Alter [%] von
8	<= 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60
7	4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40
6	6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30
5	8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20
4	10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18
3	13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15
2	16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12
1	>= 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10

Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde anhand der Formel in Anlage 2 Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt und entspricht den dort angegebenen Werten. Zwischenwerte wurden interpoliert.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wurde nach ImmoWertV 2021 linear ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Außenanlagen wurden als Prozentsatz vom Zeitwert des Wohngebäudes angesetzt. Der Gebäudezeitwert der Garagen wurde pauschal mit je 4.000 Euro berücksichtigt.

Außenanlagen	Anteil des Zeitwertes
Freistehendes Haus	4,0 %
Doppelhaushälfte	3,5 %
Reihenendhaus	3,5 %
Reihenmittelhaus	3,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es nahmen keine Fälle teil, bei denen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale festgestellt wurden.

Bodenwert

Für den Bodenwertansatz wurden Bodenrichtwerte sowohl zeitlich als auch hinsichtlich der Geschossflächenzahl (nach tatsächlich vorhandener Bebauung und nicht nach evtl. zulässiger Bebauung) und Grundstücksfläche angepasst. Die Umrechnung eines Bodenrichtwerts auf eine abweichende Grundstücksgröße und die tatsächliche WGFZ ist im Abschnitt 4.1.4 (Seite 42) beispielhaft erläutert; die Anzahl der Bauplätze ist hierbei mit eins anzunehmen; der Bodenrichtwert 2024 ist dabei mittels der Zeitindexreihe im Abschnitt 4.1.2 (Seite 41) auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Grundstücksfläche

Es wurde die gesamte Baugrundstücksfläche einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen (Miteigentum an Wegeflächen, Garagenflächen etc.) herangezogen.

Ermittlung und Anwendung des Sachwertfaktors

Für 1204 Verkaufsfälle der Jahre 2018 bis 2024 wurden vorläufige Sachwerte nach dem vorgenannten Modell nachkalkuliert und daraus, bezogen auf das Jahr 2024, Sachwertfaktoren ermittelt. Näheres zum Stichtag siehe Abschnitt 2.2 (Seite 10).

Es lagen nicht für alle in der ImmoWertV 2021 Anlage 4 aufgeführten Haustypen Daten vor. Nicht belegt sind die Ergebnisse insbesondere für die nicht unterkellerten Gebäude.

Die mit dem vorgenannten Modell und den ermittelten Sachwertfaktoren errechneten Sachwerte wiesen für den Nürnberger Immobilienmarkt nicht die gewünschte Genauigkeit auf. Die Streuung der nicht weiter korrigierten Faktoren lag 2024 bei $\pm 0,21$. Da die Genauigkeit gesteigert, aber das Sachwertmodell nicht verändert werden sollte, mussten Korrekturen an den ermittelten Sachwertfaktoren angebracht werden. Um diese Korrekturen zu ermitteln, wurden die Sachwertfaktoren mit Hilfe einer multiplen Regression untersucht.

Um das Problem zunehmend höherer Sachwertfaktoren und der starken Korrelationen insbesondere zwischen vorläufigem Sachwert, Bodenwert und Wohnfläche zu lösen,

Leseprobe ohne Daten

MAF

wurde das in den vormaligen Marktberichten (bis 2018) veröffentlichte Modell durch das Nachfolgende ersetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem entsprechendem Basissachwertfaktor (BSF), an dem Korrekturen anzubringen sind. Die mit dem Modell ermittelten und korrigierten Sachwertfaktoren liegen im Jahr 2024 im Mittel bei $1,12 \pm 0,14$. Die damit errechneten Sachwerte haben eine Standardabweichung von $\pm 15\%$.

Als Ausgangsbasis ist zunächst der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (SbA) und der Bodenwert, bezogen auf die tatsächliche WGFZ, zu ermitteln. Daraus wird der prozentuale Bodenanteil (BA) am vorläufigen Sachwert (insgesamt) errechnet.

Basissachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser		Bodenanteil (BA) am vorläufigen Sachwert [%]											
BSF	Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (SbA) ohne Bodenwert [EUR]	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	ab 80
	bis 50.000												
	75.000												
	100.000												
	125.000												
	150.000												
	175.000												
	200.000												
	225.000												
	250.000												
	275.000												
	300.000												
	325.000												
	ab 350.000												

Leseprobe ohne Daten

Die Basissachwertfaktoren sind auf eine durchschnittliche Lage abgestellt und sind mit den folgenden Beträgen (KL) zu korrigieren.

Korrektur nach Lage		Bezugs-WGFZ des Richtwertes									
KL	Bodenrichtwert ¹ 01.01.2024 [EUR/m ²]	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
230											
250											
300											
350											
400											
450											
500											
550											
600											
650											
700											
750											
800											
850											
900											
950											
1000											
1050											
1100											
1150											
1200											
1250											
1300											
1350											
1400											
1450											
1500											
1600											
1700											

¹ Bodenrichtwerte von Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung), incl. Erschließung

Je nach Alter ist eine Korrektur (KA) anzubringen. Hierbei ist das tatsächliche Gebäudealter, höchstens aber die Gesamtnutzungsdauer (GND) in nachfolgender Tabelle anzusetzen. Diese Korrektur ist erforderlich, da die modellkonforme lineare Abschreibung die tatsächlichen Verhältnisse nicht vollständig abbildet.

Korrektur Alter		Alter (maximal GND) [Jahre]																	
		0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	
KA																			

Der Unterschied von freistehenden Häusern und Gartenhofhäusern gegenüber Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist durch das Ausgangsmodell bereits berücksichtigt und nur noch um folgende Korrektur (KFH) anzupassen:

Korrektur Gebäudeart		
	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Freistehende Häuser und Gartenhofhäuser
KFH		

Die Anzahl der Wohneinheiten (KWE) hat ebenfalls Einfluss auf den Sachwertfaktor, obwohl dies im vorläufigen Sachwert bereits entsprechend der ImmoWertV 2021 berücksichtigt wird. Zwei Wohneinheiten erfordern im vorliegenden Modell gegenüber Objekten mit nur einer Wohneinheit folgende Anpassung:

Korrektur Anzahl Wohneinheiten		
	Eine Wohneinheit	Zwei Wohneinheiten
KWE		

Der Basissachwertfaktor ist auf nicht vermietete Objekte bezogen. Ist ein Objekt vermietet, ergeben sich weitere Korrekturen (KV). Die Ursache ist in dem mit dem Alter einhergehenden, zunehmenden Mietunterschied zwischen möglicher und tatsächlicher Miete zu sehen (siehe auch **Vermietung und Miethöhe** (Seite 75)). Im Bewertungsfall ist daher darauf zu achten, inwieweit ein solcher Mietunterschied tatsächlich gegeben ist. Bei Neubauten (Alter 0) ist in der Regel davon auszugehen, dass die Erstvermietung zu aktuellen marktüblichen Konditionen erfolgt ist.

Korrektur Vermietung (nicht vermietet = 0)						
	Alter [Jahre]					
	0	10	20	30	40	ab 50
KV						

Beispiel für eine Berechnung:

Gesucht sei der **Sachwertfaktor** einer langjährig vermieteten Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, Baujahr 1989 (Alter = 35 Jahre). Der vorläufige Sachwert ist nach dem in Abschnitt 8.1.1 (Seite 122) beschriebenen Verfahren mit 500.000 € ermittelt worden. Davon entfallen 275.000 € auf das Gebäude inclusive Außenanlagen und 225.000 € auf den Bodenwert. Der Bodenrichtwert beträgt 700 €/m² bei einer WGFZ von 0,5.

Zunächst ist der Bodenanteil in % zu bestimmen:

$$\begin{aligned} \text{BA} &= \text{Bodenwert} / \text{vorl. Sachwert} \times 100 \\ &= 225.000 / 500.000 \times 100 \\ &= 45 \% \end{aligned}$$

$$\mathbf{SF = BSF + KL + KA + KFH + KWE + KV}$$

wobei:

SF	= Sachwertfaktor	= gesucht
SbA	= Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 275.000 €
BA	= Bodenanteil	= 45 %
BSF	= Basissachwertfaktor	= 1,07
KL	= Anpassung Lage (über Bodenrichtwert)	= -0,07
KA	= Anpassung Alter (35 Jahre)	= -0,01
KFH	= Anpassung Gebäudeart (DHH)	= 0
KWE	= Anpassung Wohneinheiten (zwei)	= -0,07
KV	= Anpassung Vermietung (ja)	= -0,095

$$\begin{aligned} \text{SF} &= 1,07 + (-0,07) + (-0,01) + 0 + (-0,07) + (-0,095) = \\ &= 0,825 \end{aligned}$$

8.1.2 Andere Objekte

Wegen des zu geringen Datenmaterials wurden Sachwertfaktoren für weitere Grundstücke, für die das Sachwertverfahren für die Wertermittlung am Markt angewendet werden könnte, bisher nicht abgeleitet.

8.2 Erbbaurechtsfaktoren

8.2.1 Ein- oder Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren (ERF) wurden vorläufige finanzmathematische Sachwerte bestimmt. Das zugrundeliegende Bewertungsmodell fußt auf der Überlegung, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird nach ImmoWertV 2021 durch Kapitalisierung der Differenz aus angemessener Bodenwertverzinsung und vertraglichem Erbbauzins ermittelt (Erbbaurechtsvorteil). Für die angemessene Verzinsung wurde der für das jeweilige Verkaufsjahr zutreffende Liegenschaftszinssatz (für das Verkaufsjahr 2024 siehe Abschnitt 9.1 (Seite 135)) herangezogen. Der Gebäudewert wurde nach dem in Abschnitt 8.1.1 (Seite 122) beschriebenen Sachwertverfahren ermittelt.

Für 11 Vergleichsfälle der Verkaufsjahre 2018 bis 2024 wurden vorläufige finanzmathematische Sachwerte nachkalkuliert und daraus Erbbaurechtsfaktoren als Korrektur des vorläufigen finanzmathematischen Sachwerts für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser ermittelt. Die Erbbaurechtsverträge wurden alle in den Jahren 1960 - 1980 geschlossen. Die Restlaufzeit betrug i. M. rund 50 Jahre. Für diese Objekte wurde ein nur geringer Erbbauzins (i. M. 1,0 % vom Bodenwert) bezahlt.

Es ergaben sich, bezogen auf das Jahr 2024 (Näheres zum Stichtag siehe Abschnitt 2.2 (Seite 10).), folgende Basiswerte zur Berechnung von Erbbaurechtsfaktoren (BEF):

Basiswerte zur Berechnung von Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
BEF		finanzmathematischer Bodenanteil am vorläufigen Sachwert (BA) [%]						
		15	20	25	30	35	40	45
Vorläufiger finanzmathematischer Sachwert ohne Bodenanteil (SbA) [EUR]	60.000							
	80.000							
	100.000							
	120.000							
	140.000							

Zudem gelten die gleichen Abhängigkeiten wie bei den Sachwertfaktoren (siehe Abschnitt 8.1.1 (Seite 122 ff)).

Die Berechnung erfolgt analog dem dortigen Beispiel. An Stelle des BSF ist dort der BEF einzusetzen.

Leseprobe ohne Daten

8.2.2 Andere Objekte

Wegen der Vielzahl der Unterscheidungen und der wertrelevanten Einflussfaktoren beim Erbbaurecht und der auf dem Nürnberger Grundstücksmarkt hierfür zu geringen Datenmenge wurden weitere Erbbaurechtsfaktoren bisher nicht abgeleitet.

9 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger

Liegenschaftszinssatz (LZ):

Die Liegenschaftszinssätze sind in § 21 ImmoWertV 2021 definiert:

„(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.“

Die Liegenschaftszinssätze sind aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke durch Umkehrung der Ertragswertformel nach dem „allgemeinen Ertragswertverfahren“ (§ 28 ImmoWertV 2021) ermittelt worden. Die Liegenschaftszinssätze wurden dementsprechend mit folgender Formel iterativ berechnet:

$$LZ = \{ p - [(q - 1) / (q^{RND} - 1) \times (KP - BW) / KP] \} \times 100$$

wobei:

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Näherungswert für LZ (in erster Näherung: $p_0 = RE / KP$)
q	= Abzinsungsfaktor $1 + p$
RE	= Jährlicher Reinertrag
RND	= Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
KP	= Kaufpreis
BW	= Bodenwert

Modell:

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgt seit dem Bericht 2022 nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021. **Die Liegenschaftszinssätze sind wegen der geänderten Modellparameter nicht unmittelbar mit denen der vorhergehenden Jahre vergleichbar.** Es bestehen vor allem zwischen den angesetzten Verwaltungskosten und den Gesamtnutzungsdauern mit den Liegenschaftszinssätzen Wechselwirkungen.

Wie im Abschnitt 2.2 (Seite 10) ausgeführt, stellen die Liegenschaftszinssätze jeweils den Mittelwert des gesamten Berichtszeitraumes dar. In Abhängigkeit des jeweiligen Bewertungssichttages ist daher gegebenenfalls eine individuelle sachverständige Würdigung der geänderten Marktverhältnisse notwendig.

Bei der Wertermittlung ist auf die Modellkonformität zu achten, d. h. es sind die gleichen Grundsätze für das Ertragswertverfahren wie bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuhalten. Die typischen Wertansätze sind durch individuelle Werte zu ersetzen.

Für die sachgerechte Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist es von entscheidender Bedeutung, die Modellparameter zu kennen, die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden. Sie werden bei den jeweiligen Gruppen dargestellt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinsen basieren unter anderem auf Angaben der Käufer. Diese lassen keine Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Modernisierung zu.

Für den Bodenwertansatz wurden Bodenrichtwerte sowohl zeitlich als auch hinsichtlich der tatsächlichen Geschossflächenzahl und Grundstücksfläche angepasst.

Als Rohertrag wurde in der Regel der auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Rohertrag verwendet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde, mit Ausnahme der Eigentumswohnungen, wie im Abschnitt 8.1.1 „Restnutzungsdauer“ (Seite 125) erläutert, ermittelt. Die Restnutzungsdauer wird dabei in Abhängigkeit von der objektbezogenen Gesamtnutzungsdauer sowie des Zustands berechnet. Beim Ansatz der Mindestrestnutzungsdauer wurde darauf geachtet, dass keine Liquidationsobjekte teilnehmen.

Die Angabe „Ertrag“ stellt den monatlichen Ertrag pro m² Wohnfläche bzw. gewerblicher Nutzfläche dar, sie enthält gegebenenfalls auch Mietanteile von Stellplätzen, Werbeflächen usw. (Ertrag = Rohertrag / WgNfl / 12).

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und deren Abhängigkeiten basieren auf den Auswertungen von Kaufverträgen der im jeweiligen Abschnitt angegebenen Verkaufsjahre. Zur einfacheren Darstellung und Ermittlung wurden die Bewirtschaftungskosten mit den angegebenen Ansätzen jeweils pauschal berücksichtigt. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden anschließend mittels Regressionsgleichung auf Abhängigkeiten untersucht. Diese Abhängigkeiten sind, je nach Betrachtungsgruppe, in den daran anschließenden Umrechnungstabellen dargestellt. Um möglichst zutreffende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger zu erhalten, wurden einzelne Werte sachverständlich gewürdigt. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn eine geringe Anzahl an Vergleichspreisen mit für die Liegenschaftszinssatzberechnung erforderlichen Angaben vorlag.

Bei der Angabe der Liegenschaftszinssätze wurden nur Regelfälle ohne Mindernutzung berücksichtigt.

Rohertragsvervielfältiger:

Das Vielfache des Jahresrohertrags (siehe oben) stellt beim Immobilienverkauf ein häufig angewandtes einfaches Hilfsmittel zur Kaufpreisfindung bei „Renditeobjekten“ dar. Er bezieht sich überwiegend auf Bestandsobjekte. Der damit errechnete Wert ist sehr überschlägig.

9.1 Ein- bis Dreifamilienhäuser

Es wurden ausschließlich Verkäufe von Wohnhäusern in Gebieten mit in der Regel ein- bis zweigeschossiger Bauweise der Verkaufsjahre 2023 und 2024 betrachtet. Der Analyse lagen 50 vermietete Vergleichsobjekte zugrunde.

Der Rohertrag wurde auf die sich nach dem zum Vertragsdatum jeweils geltenden Nürnberger Mietenspiegel ergebenden ortsüblichen Vergleichsmieten abgestellt. Für Garagen wurden pauschal 60 Euro monatlich angesetzt. Da sich beides auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes auswirkt, ist bei der Wertermittlung hier besonders auf Modellkonformität zu achten.

Der Modernisierungsgrad wurde unter Berücksichtigung des Zustands, wie im Abschnitt 8.1.1 „Restnutzungsdauer“ (Seite 125) beschrieben, angesetzt.

Leseprobe ohne Daten

Ein- bis Dreifamilienhäuser (vermietet)		Modellparameter			Streuung
Verwaltungskosten	jährlich in EUR	351	351	1054	
Mietausfallwagnis	% des Rohertrages			2	
Instandhaltungskosten	jährlich EUR/m ² Wfl			13,80	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre			80	
		typische Werte			
Ertrag (Mietenspiegel)	monatlich EUR/m ²	9,80	9,40	8,60	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Jahre	41	41	40	
		Bezugsdaten			
Anzahl der Wohneinheiten		1	2	3	
Gebäudestandard		mittel			
Liegenschaftszinssatz 2024					± 0,9

Der Liegenschaftszinssatz ändert sich abhängig vom Gebäudestandard um die nachfolgende Korrektur (LG).

Korrektur Gebäudestandard					
	Gebäudestandard				
	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
LG					

Rohertragsvervielfältiger

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt bei freistehenden Häusern mit
 - einer Wohneinheit ca. .
 - zwei/drei Wohneinheiten ca. .

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit
 - einer Wohneinheit ca. .
 - zwei/drei Wohneinheiten ca. .

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt bei Reihenmittelhäusern mit
 - einer Wohneinheit ca. .

9.2

Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser

Es wurden hier Mehrfamilienhäuser mit und ohne Geschäftsanteil, Geschäftshäuser sowie eine geringe Anzahl an Beherbergungsstätten betrachtet. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde ermittelt, indem die Gesamtwohnfläche des Objekts durch die Anzahl der Wohneinheiten geteilt wurde. Der gewerbliche Anteil bezieht sich auf den Gesamtertrag. Der Geschäftsanteil kann Büros, Praxen, aber auch Läden bzw. Gastronomie beinhalten.

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze der in dieser Analyse enthaltenen Büro- und Verwaltungsgebäude wies keinen signifikanten Unterschied zu den Werten der übrigen Vergleichsobjekte dieser Analyse auf. Objekt- und standortspezifische Eigenschaften, sowie vertragliche Regelungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Der Analyse lagen 390 Vergleichsobjekte der letzten acht Jahre zugrunde, darunter 53 Fälle für das Verkaufsjahr 2024.

Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser	Modellparameter	Streuung
Verwaltungskosten - Wohnen jährlich pro Wohnung - Gewerbe % des Rohertrages	351 € 3	
Mietausfallwagnis - Wohnen % des Rohertrages - Gewerbe % des Rohertrages	2 4	
Instandhaltungskosten jährlich EUR/m ² WgNfl	13,80	
Gesamtnutzungsdauer Jahre Mehrfamilienhäuser mit bzw. ohne Gewerbeanteil Geschäftshäuser, Bürogebäude Hotels	80 60 40	
	typische Werte	
Ertrag monatlich EUR/m ² WgNfl	9,20	
	Bezugsdaten	
Lage (Bodenrichtwert / WGFZ) EUR/m ² /WGFZ	800	
Durchschnittliche Wohnungsgröße m ²	70	
Gewerbeanteil am Gesamtertrag %	0	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Jahre	35	
Liegenschaftszinssatz 2024	%	± 0,7

Der Liegenschaftszinssatz ändert sich abhängig vom Gewerbeanteil am Gesamtertrag um die nachfolgende Korrektur (LG).

Korrektur Gewerbeanteil am Gesamtertrag								
	Gewerbeanteil am Gesamtertrag [%]							
	0	10	20	30	40	60	80	100
LG								

Bei abweichender durchschnittlicher Wohnungsgröße ändert sich der Liegenschaftszinssatz um die nachfolgende Korrektur (LW). Der Einfluss sinkt entsprechend der Bedeutung am Gesamtertrag. Beträgt der Gewerbeanteil am Gesamtbetrag mehr als 70 %, muss keine Korrektur wegen der Wohnungsgröße vorgenommen werden.

Korrektur durchschnittliche Wohnungsgröße									
LW		Durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen [m ²]							
		bis 30	40	50	60	70	80	90	100
Gewerbeanteil am Gesamtertrag	bis 20 %								
	50 %								
	ab 70 %	keine Anpassung erforderlich							

Der Liegenschaftszins der Wohn- und Geschäftshäuser ist abhängig von der Lage. Da derartige Objekte in unterschiedlichen Teilmärkten mit unterschiedlichen Lagekriterien vorkommen, wurde zur gemeinsamen Berücksichtigung der Lage der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 **dividiert durch die Geschossflächenzahl** der Bodenrichtwertzone (LBR) herangezogen (= relativer Bodenwert).

Korrektur Lage				
	Bodenrichtwert / WGFZ der Bodenrichtwertzone [EUR/m ² /WGFZ]			
	bis 400	800	1200	ab 1600
LBR				

Der Liegenschaftszinssatz ändert sich abhängig der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer um die nachfolgende Korrektur (LR).

Korrektur Restnutzungsdauer								
	Restnutzungsdauer [Jahre]							
	bis 20	25	30	35	40	45	50	ab 55
LR								

Rohertragsvervielfältiger

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt ca. (Streuung ± 4).

9.3 Geschäftshäuser im Bereich der Altstadt/Fußgängerzone

Für die besondere Geschäftslage in der Nürnberger Altstadt (Altstadt-Geschäftskern und -Hauptfußgängerzone; siehe Einteilung im Abschnitt 10.1.1 (Seite 147)) wurde aus einer Anzahl von nur 32 Vergleichsobjekten der Jahre 2007 bis 2024 ein Liegenschaftszinssatz für das Jahr 2024 von % (Streuung ca. $\pm 1,2$) ermittelt.

Dabei wurden dieselben Modellparameter wie unter 9.2 angesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die Parameter gegenüber 2021 geändert wurden (entsprechend ImmoWertV 2021). Insbesondere die Verringerung des Ansatzes der Verwaltungskosten und des Mietausfallwagnisses ist hier modellkonform zu beachten. Wegen der geringen Anzahl der Vergleichsobjekte wurde dieser Liegenschaftszinssatz durch den Gutachterausschuss sachverständig ermittelt. Objekt- und standortspezifische Eigenschaften, sowie vertragliche Regelungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Rohertragsvervielfältiger

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt ca. (Streuung ± 5).

9.4 Gewerbeobjekte

9.4.1 Verbrauchermärkte, Fachmärkte

Der Analyse lagen 22 Vergleichsobjekte der Jahre 2007 bis 2024 zugrunde, darunter ein Fall für das Verkaufsjahr 2024. Wegen der geringen Anzahl der Vergleichsobjekte wurde der nachfolgende Liegenschaftszinssatz durch den Gutachterausschuss sachverständig ermittelt. Objekt- und standortspezifische Eigenschaften sind im Einzelfall zu berücksichtigen. Bei den Modellparametern sind die Betriebskosten im Rohertrag berücksichtigt.

Gewerbeobjekte	Modellparameter	Streuung
Verwaltungskosten	% des Rohertrages	typische Werte
Mietausfallwagnis	% des Rohertrages	
Instandhaltungskosten	jährlich EUR/m ² Nfl	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	
Grundstücksgröße	m ²	
Ertrag	monatlich EUR/m ²	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Jahre	
Liegenschaftszinssatz 2024	%	$\pm 1,4$

Rohertragsvervielfältiger

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt ca. (Streuung ± 3), wobei Neubauobjekte mit einem entsprechenden Zuschlag zu versehen sind.

9.4.2 Produzierendes Gewerbe, Logistik- und Lagergebäude

Der Analyse lagen 63 Vergleichsobjekte der Jahre 2007 bis 2024 zugrunde, darunter zwei Fälle für das Verkaufsjahr 2024. Wegen der geringen Anzahl der Vergleichsobjekte wurde der nachfolgende Liegenschaftszinssatz durch den Gutachterausschuss sachverständlich ermittelt. Objekt- und standortspezifische Eigenschaften sowie vertragliche Regelungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen. Im Bereich moderner Logistikimmobilien mit erhöhten Funktionsanforderungen und mit günstigen Standortbedingungen wird der Liegenschaftszinssatz derzeit niedriger eingeschätzt.

Gewerbeobjekte	Modellparameter	Streuung
Verwaltungskosten % des Rohertrages	3	
Mietausfallwagnis % des Rohertrages	4	
Instandhaltungskosten jährlich EUR/m ² Nfl	4,10	
Gesamtnutzungsdauer Jahre	40	
	typische Werte	
Grundstücksgröße m ²	5.000	
Ertrag monatlich EUR/m ²	5,50	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Jahre	20	
Liegenschaftszinssatz 2024 %		± 2,0

Rohertragsvervielfältiger

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt ca. (Streuung ± 3).

9.5 Wohnungen

Betrachtet wurden hier Eigentumswohnungen.

Der Rohertrag wurde auf die sich nach dem Nürnberger Mietenspiegel 2024 ergebenden ortsüblichen Vergleichsmieten abgestellt. Bei nicht vermieteten Objekten wurde die sich aus dem Mietenspiegel ergebende Miete sachverständig um 10 % erhöht. Da sich dies auf die Höhe des Liegenschaftszinses auswirkt, ist bei der Wertermittlung hier besonders auf Modellkonformität zu achten.

Die Kaufpreise wurden ggf. um den Wert von vorhandenen Kfz-Stellplätzen bereinigt.

Die Restnutzungsdauer wurde aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der Wohnung errechnet, wobei mindestens 25 Jahre angesetzt wurden.

Der Analyse lagen 3042 Vergleichsobjekte zugrunde, darunter 1738 Fälle für das Verkaufsjahr 2024.

Wohnungen	Modellparameter	Streuung
Verwaltungskosten EUR pro Einheit	420	
Mietausfallwagnis % des Rohertrages	2	
Instandhaltungskosten jährlich EUR/m ² Wfl	13,80	
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	
	typischer Wert	
Restnutzungsdauer Jahre	40	
	Bezugsdaten	
Wohnfläche m ²	70	
Alter Jahre	40	
vermietet?	Nein	
liegt in einem Hochhaus (Baujahr vor 1977)?	Nein	
Lage-Korrekturbetrag	0	
Liegenschaftszinssatz 2024	%	± 1,1

9.5.1 Abhängigkeit (Wohnfläche)

Bei einer abweichenden Wohnfläche ist der jeweilige Korrekturbetrag W zum Liegenschaftszinssatz zu addieren (bzw. zu subtrahieren). Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um ein Neubauobjekt oder um ein Bestandsobjekt handelt.

Wohnflächen-Korrekturbeträge [%]														
W	Wohnfläche [m ²]													
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	80	90	100	ab 120
Neubau														
Bestands-objekte														

Leseprobe ohne Daten

9.5.2 Abhängigkeit (Wohnungsalter)

Bei einem abweichenden Alter der Wohnung ist der jeweilige Korrekturbetrag A zum Liegenschaftszinssatz zu addieren (bzw. zu subtrahieren):

Alter-Korrekturbeträge [%]										
	Alter [Jahre]									
	0	5	10	20	30	40	50	60	70	ab 80
A										

Leseprobe ohne Daten

9.5.3 Abhängigkeit (Lage im Hochhaus)

Ein Unterschied des Preisniveaus zwischen Wohnungen, die sich in Hochhäusern befinden, und sonstigen Wohnungen ist derzeit nicht mehr signifikant feststellbar.

Individuelle Eigenschaften der Objekte (z. B. Sozial- und Infrastruktur) können gesondert berücksichtigt werden.

9.5.4 Abhängigkeit (Vermietung)

Es gelten grundsätzlich die Erläuterungen wie unter Abschnitt 6.1.9 (Seite 109).

Bei vermieteten Wohnungen ist der jeweilige Korrekturbetrag VK zum Liegenschaftszinssatz zu addieren:

Vermietungs-Korrekturbeträge [%] (nicht vermietet = ± 0 %)												
	Wohnfläche [m ²]											
	25	30	35	40	45	50	55	60	70	80	90	ab 100
VK												

Leseprobe ohne Daten

9.5.5 Abhängigkeit (Lage)

- 144 -

Im Bodenrichtwert in Verbindung mit der WGFZ spiegelt sich die relative Lage (für unbebaute Grundstücke) wider. Die unterschiedliche Lageeinstufung des Bodens wirkt sich auch auf die Liegenschaftszinssätze von Wohnungen aus – jedoch nicht direkt proportional, da der Bodenwertanteil nur ein Teilaspekt des Objektwertes ist. Nachfolgende Lage-Korrekturen (L) sind daher nur für Umrechnungen des Liegenschaftszinses bei Wohnungen anzuwenden.

Lage-Korrekturbeträge für Wohnungen in "Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" [%]								
L	Bezugs-WGFZ des Richtwertes							
	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
470								
510								
520								
540								
550								
560								
600								
620								
640								
660								
680								
710								
740								
750								
770								
800								
820								
850								
870								
900								
930								
960								
980								
1000								
1050								
1100								
1150								
1200								
1300								
1350								
1400								
1450								
1500								
1600								

Leseprobe ohne Daten

Lage-Korrekturbeträge für Wohnungen in "Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)" [%]		Bezugs-WGFZ des Richtwertes											
L	Bodenrichtwert 01.01.2024 [EUR/m ²]	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0
	550												
	570												
	590												
	630												
	650												
	660												
	690												
	700												
	710												
	720												
	760												
	780												
	800												
	830												
	850												
	860												
	880												
	890												
	930												
	950												
	980												
	1000												
	1050												
	1100												
	1200												
	1250												
	1300												
	1400												
	1500												
	1600												
	1700												
	1800												
	1900												
	2000												
	2100												
	2200												
	2300												
	2400												
	2500												
	2600												
	2800												
	3200												

Leseprobe ohne Daten

		Lage-Korrekturbeträge für Wohnungen in "Lagen mit überwiegend geschäftlicher Nutzung des Erdgeschosses (anerkannte Geschäftslage)" [%]									
L	Bezugs-WGFZ des Richtwertes	Bezugs-WGFZ des Richtwertes									
		0,8	1,0	1,2	1,5	2,0	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Bodenrichtwert 01.01.2024 [EUR/m ²]	690										
	730										
	750										
	840										
	850										
	890										
	910										
	930										
	950										
	980										
	990										
	1000										
	1100										
	1150										
	1200										
	1250										
	1300										
	1450										
	1500										
	1600										
	1700										
	1800										
	1900										
	2000										
	2200										
	2400										
	2500										
	2600										
	2700										
	2800										
	2900										

10 Mieten gewerblicher Räume

10.1 Mieten für Ladengeschäfte

10.1.1 Niveau der Mieten

Für die Mieten von Läden wurden Orientierungswerte (EUR/m² Nutzfläche), bezogen auf das Wertermittlungsjahr 2023 und ggf. auf die angegebene Nutzfläche, ermittelt.

Es handelt sich - je nach Größe der Nutzfläche - häufig **nicht um reine** Erdgeschossmieten (siehe hierzu auch die Erläuterungen im Abschnitt 10.1.2 (Seite 150)), die damit typische Verhältnisse abbilden.

Nicht zuletzt wegen der deutlichen Zunahme des Online-Handels besteht nach wie vor eine größere Marktunsicherheit. Diese löst - bei nahezu gleichbleibender Mietforderung des Marktes - gegenwärtig ein erhöhtes Leerstandsrisiko aus. Neuvermietungen sind daher in der Stichprobe unterrepräsentiert. Zum überwiegenden Teil spiegeln die Werte somit das Bestandsmietenniveau wider.

Nachfolgende Orientierungswerte für (Netto-) Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer. Mietverträge von Gewerbeobjekten beinhalten bisweilen spezielle Vereinbarungen, die Auswirkungen auf die Miethöhe haben können. Die hier ausgewiesenen Werte verstehen sich für Mietverhältnisse, die lediglich die geschäftsüblichen Bedingungen beinhalten. Im Einzelfall sind besondere Einflüsse auf die Miethöhe gesondert zu berücksichtigen.

Orientierungswerte für Mieten wurden nicht flächendeckend ermittelt. Insofern sind die Geschäftslagen in der Altstadt und die genannten Nebenzentren nicht abschließend aufgezählt.

Die Lagebezeichnungen entsprechen den (teilweise zusammengefassten) Bodenrichtwertzonen in der Bodenrichtwertkarte des Stichtages 01.01.2024.

Leseprobe ohne Daten

Lagequalität		Orientierungswert	
Lage		Nutzfläche	[€/m ²]
Altstadt – Geschäftskern – Hauptfußgängerzone			
Breite Gasse		80 m ²	
		200 m ²	
Karolinenstraße, Hefnersplatz, Königstraße Nord		100 m ²	
		500 m ²	
Altstadt – Geschäftskern			
Kaiserstraße, Ludwigsplatz, Plobenhofstraße, Königstraße Mitte Ost, Königstraße Süd		100 m ²	
		300 m ²	
Hauptmarkt, Lorenzer Platz, Josephsplatz Nord		100 m ²	
		300 m ²	
Altstadt – Randbereich			
Vordere Sterngasse, Luitpoldstraße, Vordere Ledergasse, Adlerstraße		100 m ²	
Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Färberstraße Süd, Ludwigstraße, Lorenzer Straße, Augustinerstraße, Obstmarkt		70 m ²	
		100 m ²	
		200 m ²	
Trödelmarkt, Innere Laufer Gasse, Äußere Laufer Gasse		80 m ²	
		150 m ²	

Entsprechend der jeweiligen (Sicht-) Lage, der Größe, dem Ausstattungsstandard, dem Zuschnitt, dem Baujahr, der Neuvermietung etc. ist bei den angegebenen Orientierungswerten für Mieten bzw. Mietspannen im Einzelfall auch mit einer größeren Abweichung zu rechnen.

In Teilen des Geschäftskerns sind bei entsprechender Objektqualität vereinzelt auch Mieten von über 110 EUR/m² möglich.

Leseprobe ohne Daten

Lagequalität	Lage	Orientierungswert [€/m ²]	
		von	bis
Nebenzentren – Einkaufszentren			
Franken-Center, Röthenbach Center, Mercado			
sonstige Nebenzentren, Randbereiche der Einkaufszentren			
Aufseßplatz, Leipziger Platz, Äußere Bayreuther Straße			
Plärrer, Friedrich-Ebert-Platz			
Lagen mit überwiegender geschäftlicher Nutzung des Erdgeschosses (anerkannte Geschäftslage)			
Gebietsausweisung siehe Bodenrichtwertkarte			
sonstige Lagen			
Stadtgebiet			

10.1.2 Abhängigkeit (Nutzfläche)

Die nachfolgende Nutzflachenabhangigkeit (NM) konnte für Ladenmieten im Geschäftskern nachgewiesen werden. **Dabei kann unterstellt werden, dass kleinere Läden meist nur oder überwiegend im Erdgeschoss liegen und größere Läden meist auch größere Flächen im Ober- und/oder Untergeschoss beinhalten.** Werteinflusse aus diesen Eigenschaften sind somit in der Umrechnung enthalten, können jedoch im Einzelfall, je nach Verteilung der Flächen, entsprechend gewürdigt werden.

Eine ähnliche Abhängigkeit kann für die Einkaufszentren nachgewiesen bzw. angenommen werden. In den Geschäfts-Randbereichen sind, je nach Mietniveau, teilweise geringere Abhängigkeiten zu beobachten bzw. derzeit statistisch nicht nachzuweisen.

Nutzflächen-Indizes für Ladenmieten im Geschäftskern [%]																	
	Nutzfläche ¹																
	40	60	80	100	120	140	160	180	200	250	300	350	400	500	1.000	1.500	2.000
NM																	

¹ Siehe Erläuterung im Abschnitt 2.3 (Seite 11)

10.2 Mieten für Büroflächen

Die Mieten für Büroflächen werden im Wesentlichen durch Objektqualität und Standortqualität beeinflusst, wobei die Standortqualität unter anderem durch die gegebene Infrastruktur und durch das Parkplatzangebot bestimmt wird. Mietvertragliche und andere besondere Vereinbarungen, wie die Übernahme von Management und Verwaltung sind gesondert zu berücksichtigen.

Art	Standortqualität					
	sehr gut	gut	sonstige			
	Mietspanne [€/m ²]					
zeitgemäßes, flexibles Bürokonzept	von	bis	von	bis	von	bis
allgemein						
in exponierten (Neubau-)Objekten*						
sonstige Büros						

(*) Bei besonderen, hinsichtlich nachhaltiger und energetischer Konzepte zertifizierbaren oder zertifizierten Objekten, können die Mieten im Einzelfall noch höher liegen.

Die angegebenen (Netto-)Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

10.3 Mieten für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen

Die Mieten für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen hängen stark vom individuellen Angebot und den örtlichen Gegebenheiten ab, wie z. B. von der Verkehrsanbindung, von Rampen, Krananlagen, Raumhöhen, technischer Ausstattung, Freiflächen etc.

Bei Neubauten liegen die Werte aufgrund der besseren technischen und energetischen Eigenschaften regelmäßig höher.

Art	Mietspanne [€/m ²]		
	Bestand		Neubau
	von	bis	bis
Lagerhallen			
Hallen für Produktion, Fertigung und Service			
Hallen für Logistik/Distribution			

Die angegebenen (Netto-)Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

11 Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Beim Themenkreis Erbbaurecht treten verschiedene Fallgestaltungen auf. Im Wesentlichen ist zuerst zwischen dem eigentlichen Erbbaurecht und dem Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) zu unterscheiden.

Beim Erbbaurecht ist weiter zu unterscheiden, ob es sich um ein Recht an einem noch nicht bebauten Grundstück handelt (sehr selten) oder um ein Recht in Verbindung mit einem vorhandenen Gebäude (häufigster Fall bei Veräußerung durch einen Erbbaurechtsnehmer).

Sehr selten werden bei Einfamilienhäusern Erbbaugrundstück und -recht zeitnah durch Erbbaurechtsgeber und -nehmer an Dritte veräußert. In diesen Fällen orientierte sich die Summe beider Kaufpreise an Werten, wie sie bei Normaleigentum erzielt wurden.

11.1 Erbbaurecht

Soweit möglich sind Erbbaurechtsfaktoren bei bebauten Objekten im Abschnitt 8.2 (Seite 131) veröffentlicht.

Neubegründungen von Erbbaurechten sind in Nürnberg selten und werden im Teilmarkt des allgemein gewerblichen Bereichs häufig durch die Stadt oder den Freistaat Bayern ausgegeben (Nominalzins bei Gewerbe ca. 4 bis 6 %).

11.2 Erbbaugrundstück

Veräußerungen von Erbbaugrundstücken erfolgen i. d. R. an den Erbbaurechtsnehmer (faktische Aufhebung des Erbbaurechts). Für diese Fälle konnten bisher noch keine Erbbaugrundstücksfaktoren abgeleitet werden.

12 Weitere Informationen

12.1 Allgemeine Stadtinformationen

Diverse allgemeine Stadtinformationen stehen Ihnen im Internet unter www.wirtschaft.nuernberg.de und www.nuernberg.de/internet/statistik zur Verfügung.

Wirtschaftsdaten		
Einwohner gemäß Melderegister	Stand Dezember 2024	546.397
	Stand 2021	530.222
	Stand 2017	532.194
	Stand 2013	516.770
Wohnungsbestand insgesamt* (*ohne Wohnheime)	Stand 2021	275.798
	Stand 2017	270.622
	Stand 2013	261.696
Gewerbesteuer Hebesatz (seit 01.01.2018)		467 %
Grundsteuer B Hebesatz (seit 01.01.2025)		780 %

Quellen:

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik, Kassen- und Steueramt

12.2 Bezugsquelle des Mietenspiegels für Wohnungen

In Gemeinschaftsarbeit von

- Stadt Nürnberg, Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat,
- Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth,
- Haus & Grund Nürnberg e. V.,
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e. V.,
- Mieter helfen Mieter – Nürnberger MieterInnengemeinschaft e. V.,
- WBG Nürnberg Gruppe Immobilienunternehmen und
- Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.

ist für Nürnberg ein „Mietenspiegel 2024“ erstellt worden.

Dieser ist gegen 3,50 EUR Schutzgebühr erhältlich

bei der Stadt Nürnberg in den Bürgerämtern Nord, Ost und Süd
oder gegebenenfalls bei den entsprechenden obigen Interessenvertretungen.

Weitere Informationen sowie eine kostenfreie Leseversion finden Sie unter
<https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html>

12.3 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Wirtschaftsregion Mittelfranken

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte...

...im Bereich der kreisfreien **Stadt Erlangen**

Stadt Erlangen, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung		
Hausanschrift:	Gebbertstraße 1	91052 Erlangen
Postanschrift:	Postfach 31 60	91051 Erlangen
Telefon:	(0 91 31) 86 - 13 12	

...im Bereich des **Landkreises Erlangen-Höchstadt**

Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Abteilung 5		
Anschrift:	Nägelsbachstraße 1	91052 Erlangen
Telefon:	(0 91 31) 8 03 - 18 60	

...im Bereich der kreisfreien **Stadt Fürth**

Stadt Fürth, Stadtplanungsamt		
Hausanschrift:	Hirschenstraße 2	90762 Fürth
Postanschrift:	Postfach	90744 Fürth
Telefon:	(09 11) 9 74 - 33 52	

...im Bereich des **Landkreises Fürth**

Landratsamt Fürth, Sachgebiet 451		
Hausanschrift:	Im Pinderpark 2	90513 Zirndorf
Postanschrift:	Postfach 14 07	90507 Zirndorf
Telefon:	(09 11) 97 73 - 15 38	

...im Bereich des **Landkreises Nürnberger Land**

Landratsamt Nürnberger Land, Sachgebiet 23		
Hausanschrift:	Waldluststraße 1	91207 Lauf a.d. Pegnitz
Postanschrift:	Postfach 10 02 48	91205 Lauf a.d. Pegnitz
Telefon:	(0 91 23) 9 50 - 65 00	

...im Bereich des **Landkreises Roth**

Landratsamt Roth, Abteilung 6		
Hausanschrift:	Weinbergweg 1	91154 Roth
Postanschrift:	Postfach	91152 Roth
Telefon:	(0 91 71) 81 - 11 36	

...im Bereich der kreisfreien **Stadt Schwabach**

Stadt Schwabach, Bauverwaltung		
Hausanschrift:	Albrecht-Achilles-Straße 6/8	91126 Schwabach
Postanschrift:	Postfach 16 80	91124 Schwabach
Telefon:	(0 91 22) 8 60 - 5 30	

Weitere Informationen sind im Internet unter www.gutachterausschuesse-bayern.de abrufbar.

13 Anlagen

- 155 -

Übersichtskarten:

- Wertermittlungsbezirke
- Wohnlagen in Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten

Die „Wohnlage“ wird hier auf der Basis von relativen Bodenwerten unterschieden, da gemeinhin anzunehmen ist, dass sich die Beliebtheit und Lagegunst von Baugrundstücken unmittelbar im Preis ausdrückt. Grundlage sind die Lagewerte die der Bodenrichtwertkarte zugrunde liegen.

Dennoch muss dem Leser der Karte bewusst sein, dass wohl jeder Immobilienkäufer seine eigene Vorstellung von Lagegunst haben wird, je nachdem, ob er mehr Wert auf die Nähe seines Arbeitsplatzes, die Infrastruktur, eine adäquate Nachbarschaft, eine lockere Bauweise etc. legt. Demzufolge wird mancher eine „dörfliche Lage“ als besser empfinden als eine „zentrale Lage“, und umgekehrt. Bewusst wurde daher auf Bezeichnungen wie „schlecht“ verzichtet, auch wenn dies an einzelnen dezentralen und stark lärmbelasteten Stellen zutreffend wäre.

Für überwiegend gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Bereiche wurde keine Aussage über die Wohnlage getroffen.