

Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 31.12.2019





Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach

gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de

Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach zum Stichtag 31.12.2019

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach

IMPRESSUM

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-

Sulzbach

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Amberg-Sulzbach

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Schloßgraben 3, 92224 Amberg

Konzeption & Autor: Herr Bernhard Lederer

Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

Ansprechpartner: Vorsitzende Frau Regierungsdirektorin Diemut Aures

stellv. Vorsitzender Herr Bernhard Lederer

stellv. Vorsitzender Herr Eckhard Pfab, Architekt

Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle Frau Irmgard Dietl

Telefon: 09621/39-520 bzw. – 09621/39-355

Email: gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de

Gebühr: kostenfrei

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfäl-

tigung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe ge-

stattet.

Haftungsausschluss: Der Gutachterausschuss hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen

nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestell-

ten Daten übernommen

Veröffentlicht: Mai 2020



....

GRUßWORT

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen ist ein Grundrecht in Deutschland und gehört zu den existenziellen Gütern, die wir zum Leben brauchen. Es gibt uns eine räumliche Struktur, einen persönlichen Rückzugsort und Raum zur individuellen Entfaltung. Gerade in den Ballungsräumen, wo der Wohnraum begrenzt ist und die Mieten für Viele unbezahlbar werden, zeigt sich sein immaterieller Wert: Gutes und würdiges Wohnen ist das Fundament für innere Freiheit und sozialen Frieden.

Im Landkreis Amberg-Sulzbach ist in dieser Hinsicht die Welt noch in Ordnung. Wohnraum in Form von Eigentum oder Mieten steht ausreichend zur Verfügung. Gleichwohl ziehen die bundesweiten Preissteigerungen im Immobiliensektor auch an unseren Haustüren nicht spurlos vorüber. Das ist zum einen den allgemein steigenden Teuerungsraten geschuldet, zum anderen sicher auch der Tatsache, dass die gute Lebensqualität im Amberg-Sulzbacher Land geschätzt wird.

Wir verfügen über eine robuste Wirtschaft, die den Menschen Brot und Arbeit gibt und die Beschäftigungsquote seit vielen Jahren hochhält. Das Bildungsangebot ist enorm, so dass Aus-, Fort- und Weiterbildungen, Forschung und Wissenschaft im Landkreis ein Leben lang möglich sind. Wir pflegen das soziale Miteinander, die Inklusion und Integration und leben die kulturelle und traditionelle Vielfalt inmitten einer unvergleichlich schönen und intakten Natur.

Kurzum: Die Menschen leben und wohnen gerne hier! Rund 103 000 Landkreisbürger haben ihren Lebensmittelpunkt in einer unserer 27 Gemeinden, der sie von Geburt an oder als Neubürger angehören. Mit dem Erwerb einer Immobilie setzen sie ein klares Statement für ihre Standorttreue und Verbundenheit mit dem Landkreis Amberg-Sulzbach. Diesen positiven Trend spiegelt der vorliegende Immobilien- und Grundstücksmarktbericht wider.

Er soll Ihnen einen soliden Überblick über die regen Marktentwicklungen im Landkreis Amberg-Sulzbach geben und Sie in Ihren Entscheidungen begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Richal Rings

Ihr

Richard Reisinger

Landrat Amberg-Sulzbach

INHALTSVERZEICHNIS

1		Vork	eme	rkung	5
2		Der	Guta	chterausschuss	5
3		Der	Land	kreis Amberg-Sulzbach	6
4		Stati	istisc	he Kenngrößen und Abkürzungen	7
5		Ums	ätze		8
	5.2	1	Ums	sätze im Überblick	8
	5.2	2	Ums	sätze im Teilmarkt Unbebaut	9
	5.3	3	Ums	sätze im Teilmarkt Bebaut	11
	5.4	4	Ums	sätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	13
6		Mar	ktdat	ten	14
	6.2	1	Mar	ktdaten im Teilmarkt Unbebaut	14
		6.1.1	1	Landwirtschaftliche Flächen	14
		6.1.2	2	Forstwirtschaftliche Flächen	
		6.1.3		Wohnbauflächen	
	6.2	2	Mar	ktdaten im Teilmarkt Bebaut	
		6.2.2	1	Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser	
		6.2.2		Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	
	6.3	3	Mar	ktdaten im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	21
		6.3.2	1	Preisentwicklung Eigentumswohnungen im Neubaubereich	21
		6.3.2	2	Preisentwicklung Eigentumswohnungen für Bestandsobjekte	22
		6.3.3	3	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen	23
7		Sach	wert	:faktoren	24
	7.2	1		dellbeschreibung	
	7.2	2	Aus	wertung	26
	7.3	3	Regi	ionale Verteilung	27

1 VORBEMERKUNG

Der Grundstücksmarktbericht bietet eine Übersicht über den Immobilien- und Grundstücksmarkt im Landkreis Amberg-Sulzbach. Er soll einen Überblick über Marktgeschehen und Marktentwicklungen geben und stellt mit seinen Auswertungen eine Hilfestellung für sämtliche am Immobilienmarkt agierenden Personen und Unternehmen dar.

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst zwar ebenso Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge. Diese wurden für die nachfolgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die verarbeiteten Wohnflächen- und Baujahresangaben aus den an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und diese nur auf Plausibilität überprüft wurden. Mögliche Falschangaben übertragen sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

Da es erhebliche lokale Preisunterschiede gibt, haben die Auswertungen nur eine bedingte statistische Aussagekraft und sollten nicht zur Wertermittlung herangezogen werden.

Die dargestellten Ergebnisse geben nur einen groben Eindruck über das Marktgeschehen.

2 DER GUTACHTERAUSSCHUSS

Der Gutachterausschuss setzt sich im Landkreis Amberg-Sulzbach als neutrales Fachgremium aus diversen Sachverständigen des Landratsamtes, des Finanz- und Vermessungsamtes sowie der freien Wirtschaft zusammen.

Ziel des Gutachterausschusses ist es, Transparenz am Grundstücksmarkt zu gewährleisten, diese zu verbessern sowie das Marktgeschehen wiederzugeben.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle. Diese ist im Landratsamt Amberg-Sulzbach der technischen Bauabteilung zugeordnet.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle gehören die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, sowie die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Ableitung von wertermittlungsrelevanten Faktoren und die Erstellung von Verkehrswertgutachten von Grundstücken. Ferner werden auch schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Grundlage hierfür ist die Kaufpreissammlung. In dieser werden sämtliche notariellen Grundstücksverträge erfasst und ausgewertet. Die Daten unterliegen dem Datenschutz und werden entsprechend vertraulich behandelt.

Der Landkreis Amberg-Sulzbach liegt im Westen des Regierungsbezirks Oberpfalz und umfasst 27 Gemeinden. Die kreisfreie Stadt Amberg ist ganz vom Landkreis Amberg-Sulzbach umgeben. Die verwaltende Kreisbehörde ist das Landratsamt Amberg-Sulzbach. Der Landkreis ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg.

Ca. 103.000 Einwohner besiedeln den Landkreis auf einer Fläche von rund 1.256 Quadratkilometern, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von ca. 82 Personen pro Quadratkilometer (Stand: 31.12.2018).

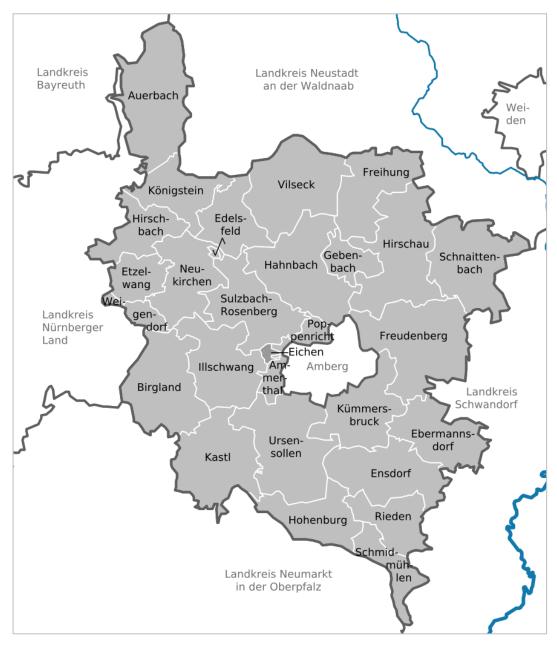


Abbildung 1 Quelle: Wikimedia Common; Urheber Haqar66, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz

4 STATISTISCHE KENNGRÖßEN UND ABKÜRZUNGEN

Die im Bericht verwendeten statistischen Kenngrößen wie Mittelwert, Median und Verteilung werden wie folgt erläutert.

MITTELWERT (ARITHMETISCHES MITTEL)

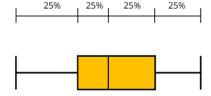
- statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte (X₁ bis X_n) geteilt durch die Anzahl der Werte (N) ergibt
- arithmetisches Mittel = $\frac{X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n}{N}$

MEDIAN (ZENTRALWERT)

- statistische Maßzahl, die den Wert nennt, der in einer der Größe nach geordneten Zahlenreihe exakt in der Mitte liegt
- 50 % der Daten sind kleiner oder gleich und 50 % der Daten sind größer oder gleich dem Median
- der Median ist unempfindlich gegenüber Extremwerten (Ausreißern)

VERTEILUNG (BOXPLOT)

Sortierung der Daten nach Größe und Einteilung in vier gleichgroße Teile (Quartile = Viertel)



ABKÜRZUNGEN

BGF Brutto-Grundfläche

boG Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

EFH Einfamilienhaus

ha Hektar Min Minimum Max Maximum

NHK Normalherstellungskosten

PV Photovoltaik SW-RL Sachwertrichtlinie ZFH Zweifamilienhaus

5.1 UMSÄTZE IM ÜBERBLICK

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es wurden nur Kaufverträge im herkömmlichen Sinne berücksichtigt, ohne Tausch, Schenkung, Zwangsversteigerung und sonstige Vorgänge.

Verwandtschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in den Auswertungen in diesem Kapitel enthalten. Bei den Umsätzen handelt es sich um den bereinigten Vertragspreis.

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufverträge aus den Jahren 2018 und 2019 wurden getrennt nach den Kriterien unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Im folgenden Bericht werden diese drei Kriterien als Teilmärkte Unbebaut, Bebaut und Teileigentum bezeichnet.

	Kaufverträge	е		Geldumsatz		
	Anzahl		Änderung zu 2018	Millionen €		Änderung zu 2018
	2018	2019	%	2018	2019	%
unbebaute Grundstücke	611	654	+ 7%	36,9 €	48,8€	+ 32%
bebaute Grund- stücke	432	467	+ 8%	106,6 €	126,9€	+ 19%
Wohnungs- u. Teileigentum	156	145	- 7%	18,4 €	18,0€	- 2%
Summe	1199	1266		161,9€	193,7€	

Durch die Unterteilung in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- u. Teileigentum ergeben sich in den Jahren 2018 und 2019 folgende Anteile und Umsätze:

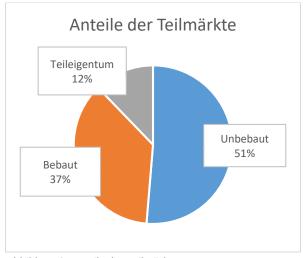


Abbildung 2: Anteile der Teilmärkte

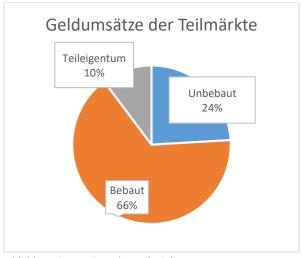


Abbildung 3: Umsätze der Teilmärkte

Je nach Betrachtung haben im Landkreis Amberg-Sulzbach die Teilmärkte bebaute und unbebaute Grundstücke die größten Anteile am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Daher werden die Umsätze der wesentlichen Teilmärkte genauer betrachtet.

5.2 UMSÄTZE IM TEILMARKT UNBEBAUT

Die Verkäufe aus den Jahren 2018 und 2019 im Teilmarkt Unbebaut wurden in folgende Nutzungsarten aufgeteilt.

- Wohnbauflächen
- künftiges Bauland
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Baufläche
- Sonderbauflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen
- sonstige Flächen

Die Zusammensetzung der insgesamt 1267 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

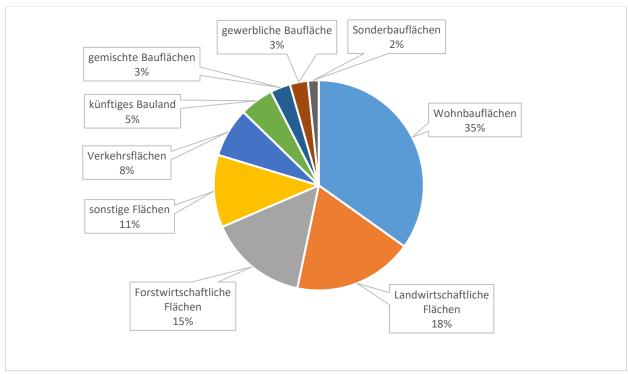


Abbildung 4: Anteile der Nutzungen im Teilmarkt Unbebaut

Insgesamt wurden im Landkreis Amberg-Sulzbach in den Jahren 2018 und 2019 ca. 85 Mio. Euro in den Kauf unbebauter Grundstücke investiert. In Abbildung 5 ist die Verteilung des Geldumsatzes nach Nutzungen dargestellt. Der Geldumsatz für Wohnbauflächen ist erwartungsgemäß am höchsten.

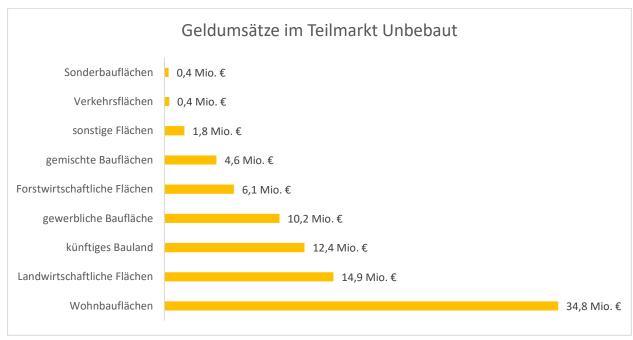


Abbildung 5: Geldumsatz in Mio. €- Teilmarkt unbebaut

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungen ist in Abbildung 6 dargestellt. Von insgesamt 772 Hektar (ha) haben die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen die größten Anteile.

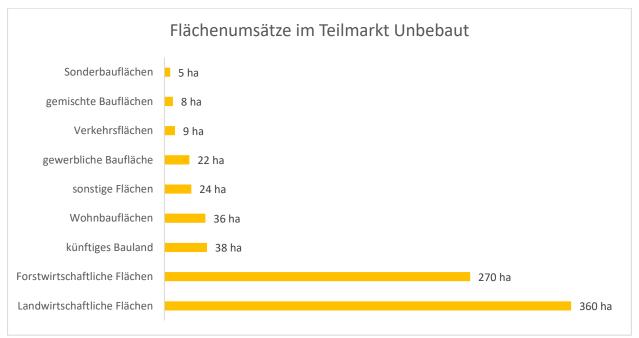


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

5.3 UMSÄTZE IM TEILMARKT BEBAUT

Die Verkäufe aus den Jahren 2018 und 2019 im Teilmarkt Bebaut wurden in unterschiedliche Nutzungsarten aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 897 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

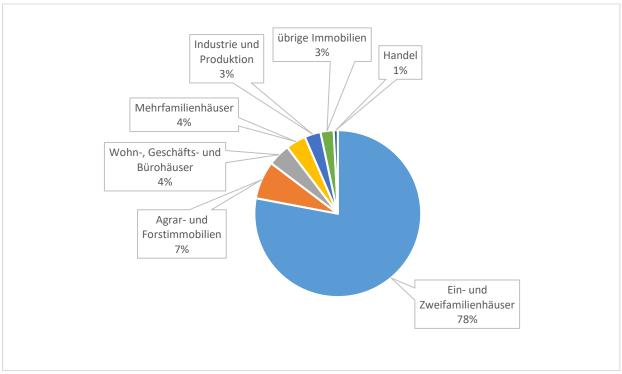


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge im Teilmarkt bebaut –Anteile

Im Landkreis Amberg-Sulzbach werden im bebauten Teilmarkt überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Die Nutzungen Mehrfamilien-, Geschäfts- und Bürohäuser sowie der Bereich Industrie, Produktion und Handel spielen eher eine untergeordnete Rolle.

Insgesamt wurden im Landkreis Amberg-Sulzbach in den Jahren 2018 und 2019 ca. 234 Mio. Euro in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert. In folgender Abbildung ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt.

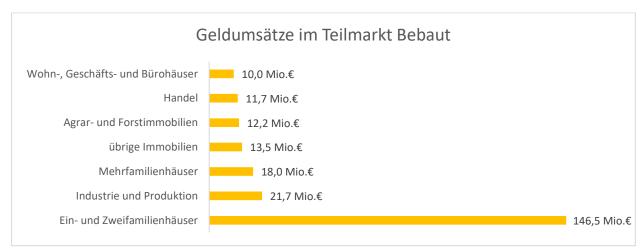


Abbildung 8: Geldumsätze der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

Der Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ist erwartungsgemäß am höchsten. Regional betrachtet verteilt sich der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser aber unterschiedlich stark auf die verschiedenen Gemeinden des Landkreises. In folgender Abbildung werden pro Gemeinde die Anzahl und Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Wohngebäude dargestellt.

Gemeinde	Geldumsatz in Millionen €	Anzahl der Ver- käufe	Geldumsatz pro Verkaufs- objekt in Tausend €
Sulzbach-Rosenberg	22,4 Mio.€	110	203 T.€
Kümmersbruck	16,3 Mio.€	58	281 T.€
Vilseck	13,6 Mio.€	73	187 T.€
Poppenricht	8,9 Mio.€	29	305 T.€
Auerbach	7,9 Mio.€	44	180 T.€
Schmidmühlen	5,9 Mio.€	28	212 T.€
Hirschau	5,7 Mio.€	30	191 T.€
Rieden	5,7 Mio.€	25	228 T.€
Ebermannsdorf	5,1 Mio.€	17	299 T.€
Hahnbach	5,0 Mio.€	22	227 T.€
Freihung	4,9 Mio.€	28	174 T.€
Ammerthal	4,7 Mio.€	17	278 T.€
Freudenberg	4,7 Mio.€	14	336 T.€
Schnaittenbach	4,6 Mio.€	28	164 T.€
Neukirchen	4,0 Mio.€	19	212 T.€
Hohenburg	3,9 Mio.€	29	135 T.€
Ensdorf	3,9 Mio.€	19	204 T.€
Kastl	3,3 Mio.€	22	151 T.€
Ursensollen	2,7 Mio.€	13	210 T.€
Hirschbach	2,6 Mio.€	12	219 T.€
Etzelwang	2,1 Mio.€	10	205 T.€
Edelsfeld	1,9 Mio.€	10	189 T.€
Illschwang	1,8 Mio.€	13	138 T.€
Königstein	1,6 Mio.€	12	131 T.€
Birgland	1,4 Mio.€	10	142 T.€
Weigendorf	1,3 Mio.€	7	182 T.€
Gebenbach	0,7 Mio.€	3	223 T.€

In der Regel werden in den bevölkerungsreichsten Gemeinden auch die höchsten Geldumsätze generiert. In manchen Gemeinden erfolgen gegenüber den Verkaufszahlen unerwartet hohe Geldumsätze. Dies ist damit zu erklären, dass in diesen Gemeinden angesichts der Ausweisungen von neuen Baugebieten überwiegend neuwertige Immobilien gehandelt wurden.

Mit Hilfe der Darstellung "Geldumsatz pro Verkauf" ist zu erkennen, wieviel Geld durchschnittlich für den Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses investiert wird. Je nach Lage und Qualität der Verkäufe variiert dieser Durchschnittswert aber sehr stark. Trotzdem ist in Gemeinden bzw. in Ortsteilen von Gemeinden mit einer unmittelbaren Anbindung an die Stadt Amberg die Bereitschaft einer höheren Investition aber deutlich zu erkennen.

5.4 Umsätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Wie folgende Gegenüberstellung zeigt, ist im Verlauf der letzten Jahre die Anzahl der veräußerten Objekte relativ stabil geblieben. Die Geldumsätze dagegen haben eine deutliche Steigerung erfahren.

Jahrgang	Geldumsatz in Millionen €	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz pro Verkaufsob- jekt in Tausend €
2012	8,8 Mio.€	131	67 T.€
2013	10,0 Mio.€	128	78 T.€
2014	8,6 Mio.€	129	66 T.€
2015	13,8 Mio.€	154	90 T.€
2016	11,2 Mio.€	131	86 T.€
2017	16,3 Mio.€	170	96 T.€
2018	18,4 Mio.€	156	118 T.€
2019	18,0 Mio.€	145	124 T.€

In den Jahren 2018 und 2019 wurden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum etwa 300 Objekte mit einem Geldumsatz von ca. 36 Mio. € veräußert. Über 90 % der Verkaufsobjekte werden zu reinen Wohnzwecken genutzt. Bei den restlichen Objekten handelt es sich um Verkäufe mit einer gemischten Nutzung wie z.B. Wohnen und Gewerbe.

Wie in der untenstehenden Abbildung zu erkennen ist, konzentriert sich der Markt der Eigentumswohnungen hauptsächlich auf die Gemeinden Sulzbach-Rosenberg und Kümmersbruck. In weiteren 20 Gemeinden des Landkreises wurde mit einer Anzahl von ca. 90 Verkäufen ein Geldumsatz von ca. 11 Mio.€ generiert.

Gemeinde	Geldumsatz in Millionen €	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz pro Verkaufs- objekt in Tausend €
Sulzbach-Rosenberg	15,5 Mio.€	144	107 T.€
Kümmersbruck	10,4 Mio.€	65	161 T.€
sonstige Gemeinden ¹	10,5 Mio.€	92	109 T. €

-

¹ Gemeinde (Anzahl der Verkäufe)

Neukirchen (16), Auerbach (15), Edelsfeld (13), Ursensollen (10), Hahnbach (6), Hirschau (6), Ensdorf (4), Gebenbach (4), Poppenricht (3), Schmidmühlen (3), Ebermannsdorf (2), Freudenberg (2), Freihung (1), Ammerthal (1), Schnaittenbach (1), Etzelwang (1), Königstein (1), Weigendorf (1), Illschwang (1)

6 MARKTDATEN

Im folgenden Kapitel wurden nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt. Verwandtschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, bleiben für die weiterführende Auswertung unberücksichtigt.

6.1 Marktdaten im Teilmarkt Unbebaut

Ein großer Anteil des Teilmarkts Unbebaut wird durch die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau erzielt. Daher werden die Preisentwicklungen und die regionale Verteilung dieser Märkte genauer betrachtet.

6.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

In folgender Tabelle werden die Anzahl, Mittelwerte und Spannweite der landwirtschaftlichen Verkäufe dargestellt. Die Mittelwerte wurden aus Flurstücken die mindestens 1000 m² groß sind gebildet. Zusätzlich müssen die Nutzungen Ackerland, Grünland oder gemischte Acker- und Grünlandnutzungen vorliegen. Reine Grünlandflächen werden in der Regel günstiger wie Ackerlandflächen gehandelt. Objektspezifisch kann es aber vorkommen, dass einzelne Grünlandflächen auch deutlich über oder unter dem Mittelwert der landwirtschaftlichen Flächen gehandelt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von verkauften Grünlandflächen, ca. 10-20 pro Jahr, ist eine detaillierte Auswertung nicht aussagekräftig.

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
		В	Bodenpreis €/m² Gru	ndstücksfläche	
2015	67	2,80€	2,69 €	0,75 €	8,13 €
2016	70	2,89€	2,98 €	0,90 €	6,22€
2017	55	3,28€	3,00 €	0,67 €	7,79 €
2018	76	3,29€	2,50 €	0,48 €	9,00€
2019	64	3,52 €	3,50 €	0,52 €	8,50€

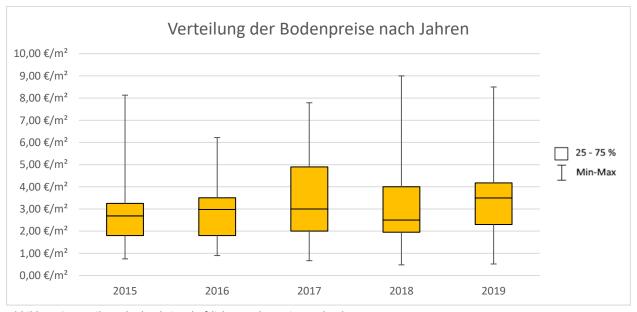


Abbildung 9:Verteilung der landwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

6.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Untersucht werden hierfür Kaufverträge von forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit Bestand. Da aus den meisten Kaufurkunden nicht hervorgeht, wie hoch der reine Bodenwert ist und um welchen Baumbestand es sich handelt, erfolgt eine Auswertung der gesamten Stichprobe inklusive Bestand.

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
		В	Bodenpreis €/m² Grui	ndstücksfläche	
2015	67	1,84 €	1,53 €	0,21€	4,46 €
2016	76	2,13 €	2,00€	0,70€	4,80 €
2017	77	2,02 €	1,98 €	0,55€	4,67 €
2018	90	2,04 €	1,80 €	0,20€	4,51 €
2019	71	2,17 €	2,00€	0,48 €	4,35 €

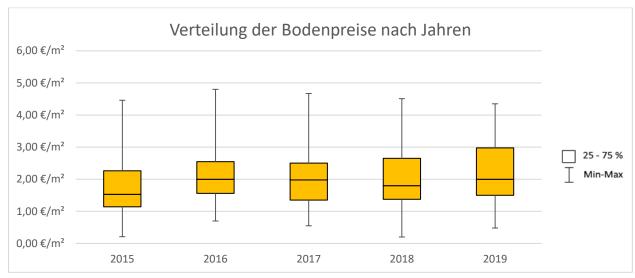


Abbildung 10: Verteilung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

Da bei den Verkäufen generell die Information fehlt, wie alt der Bestand ist und um welchen Bestand es sich handelt, sind die berücksichtigten Fälle ggf. sehr verschiedenartig, so dass diese Auswertungen nur eine bedingte statistische Aussagekraft haben.

Interessant ist trotzdem, dass trotz fallender Erzeugerpreise am Holzmarkt in den letzten Jahren eine allgemeine Preissteigerung beim Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen zu erkennen ist.

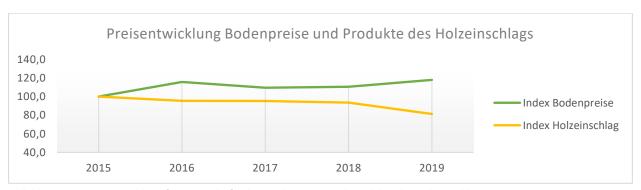


Abbildung 11: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Bodenpreise und Produkte des Holzeinschlags 2

² Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe1, 12/2019 Index der Erzeugerpreise der Produkte des Holzeinschlags aus den Staatsforsten; Rohholz insgesamt

6.1.3 Wohnbauflächen

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Erschließungszustand: erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei Preisbestimmende Nutzung: Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Grundstücksgröße: 250 – 1.500 m²

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
		В	Bodenpreis €/m² Grui	ndstücksfläche	
2015	139	92€	81€	18€	200 €
2016	212	92€	102 €	24€	200 €
2017	147	89€	91€	35 €	155 €
2018	129	101 €	89€	32€	225 €
2019	216	107 €	101 €	27€	280 €

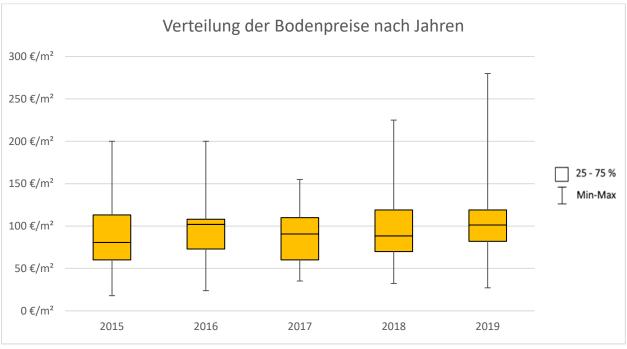


Abbildung 12: Verteilung der Bodenpreise von Wohnbauflächen nach Jahren

Die dargestellten Ergebnisse geben jedoch nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen. Da es erhebliche regionale Unterschiede gibt, werden die Kaufverträge der Jahre 2018 und 2019 in die unterschiedlichen Gemeinden des Landkreises unterteilt.

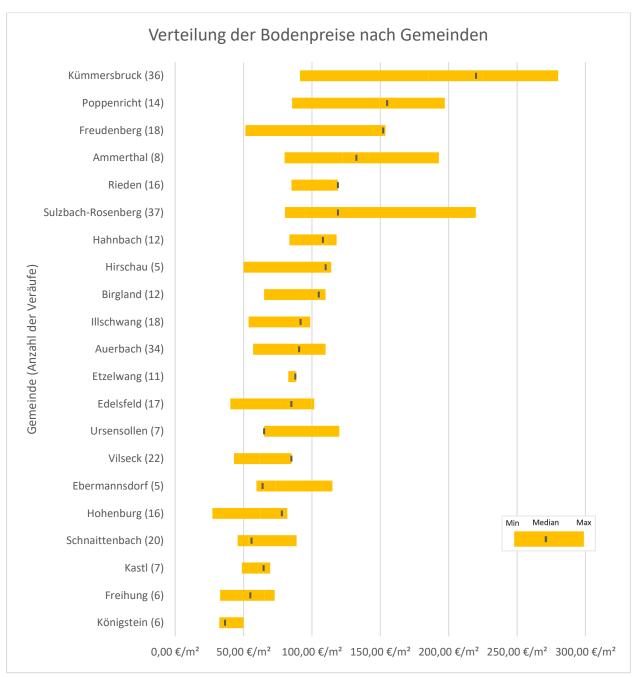


Abbildung 13: Anzahl und Verteilung der Bodenpreise nach Gemeinden in den Jahren 2018 und 2019

In den Gemeinden Ensdorf, Weigendorf, Schmidmühlen, Gebenbach, Neukirchen und Hirschbach wurden weniger als 5 Verkäufe von Wohnbauflächen getätigt. Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen sind die Daten nicht repräsentativ.

Je nach Ausweisung neuer Bauflächen sind die Fallzahlen der veräußerten Wohnbauflächen je Gemeinde unterschiedlich hoch. Zusätzlich bewirken die Ausweisungen neuer Bauflächen oft ungünstige Verteilungen der Bodenpreise. Das liegt vor allem daran, dass neben ein paar regional verteilten Verkäufen hauptsächlich nur Verkäufe aus Baugebieten vorliegen.

Wie im Teilmarkt Bebaut ist in Gemeinden mit einer unmittelbaren Anbindung an die Stadt Amberg eine erhöhte Investitionsbereitschaft wieder deutlich zu erkennen. Somit werden in diesen Lagen auch höherer Bodenpreise erzielt.

6.2 MARKTDATEN IM TEILMARKT BEBAUT

Der größte Anteil des Teilmarkts Bebaut wird durch die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt. Daher wird die Preisentwicklung dieses Marktes genauer betrachtet. Ausgewertet wurden nur ca. 60-70 % der Verkäufe, zu denen es Angaben zum Baujahr und der Wohnfläche gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die verarbeiteten Wohnflächen- u. Baujahresangaben aus den an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und diese auf Plausibilität überprüft werden. Mögliche Falschangaben übertragen sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

6.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Gebäudetypen: Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudestellung: freistehend, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Grundstücksgröße: 250 – 1.500 m²

In folgender Tabelle werden die Anzahl, Mittelwerte, Medianwerte und Spannweite der Kaufpreise pro Jahr dargestellt.

Jahr	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
			Kaufp	reise	
2015	93	210.394 €	200.000€	50.000€	412.100€
2016	104	200.937 €	198.500 €	29.000€	545.000 €
2017	118	233.232€	239.000€	40.000 €	445.000 €
2018	110	232.595 €	220.000€	66.000€	710.000€
2019	115	266.862€	260.000€	55.000€	590.000€

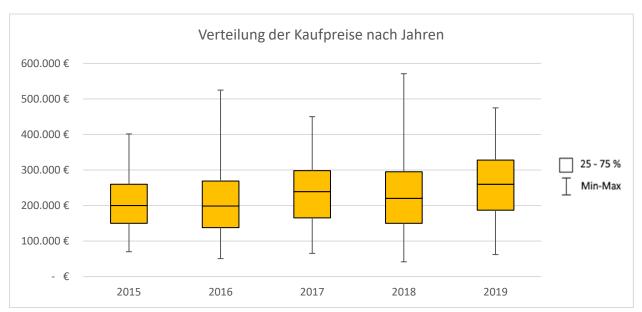


Abbildung 14: Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Jahren

6.2.2 Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser wurden auf der Grundlage von ca. 210 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2018 und 2019 ermittelt. Bei modernisierten Objekten wurde für die Auswertung nach Sachwertrichtlinie Anlage 4 ein fiktives Baujahr ermittelt.

Der Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche wurde durch die Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein-bzw. Zweifamilienhauses ermittelt.

$$\label{eq:Vergleichsfaktor} \textit{Vergleichsfaktor mit Bodenwert} \ [\frac{ \in }{m^2}] = \frac{\textit{bereinigter Kaufpreis} \ [\in]}{\textit{Wohnfläche} \ [m^2]}$$

Der bereinigte Preis ergibt sich durch Abzug des Preisanteils mitverkaufter Gegenstände vom Vertragspreis wie zum Beispiel Inventar oder PV-/ Solaranlagen, soweit es im Kaufvertrag angegeben war. Im bereinigten Kaufpreis ist der Wert von Grund und Boden enthalten.

		Wohnflächen	Baujahre	e Vergleichsfaktor €/m² Wohnf mit Bodenwert	
Gebäudealter	Anzahl	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Median
0-9	15	144	2016	2.555€	2.594 €
10-19	30	143	2005	2.136 €	2.020€
20-29	42	166	1997	1.881€	1.916€
30-39	26	157	1985	1.677 €	1.631€
40-49	38	175	1975	1.457 €	1.401 €
50-59	40	157	1966	1.212 €	1.174 €
60-69	22	136	1957	1.008€	968 €

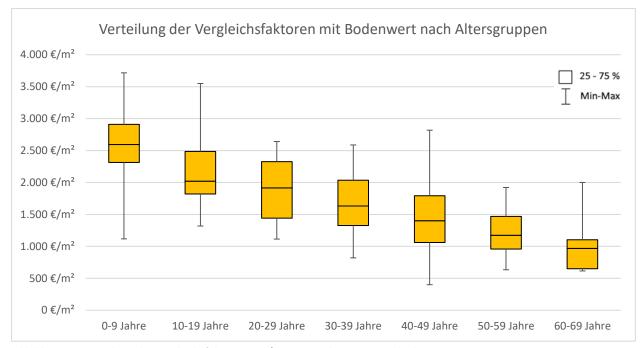


Abbildung 15: Verteilung der Vergleichsfaktoren EFH/ZFH mit Bodenwerten nach Altersgruppe

Da die Bodenwerte je nach Lage unterschiedlich hoch ausfallen, wurden zusätzlich Vergleichsfaktoren ohne Anteil des Bodenwerts ermittelt. Somit ergeben sich reine Gebäudewerte. Zur Orientierung sind zusätzlich die Preisspannen der Vergleichsfaktoren angegeben.

$$Vergleichs faktor ohne \ Bodenwert \ [\frac{\epsilon}{m^2}] = \frac{bereinigter \ Kaufpreis - Bodenwert \ [\epsilon]}{Wohnfläche \ [m^2]}$$

$$Bodenwert \ [\epsilon] = Bodenrichtwert \ \Big[\frac{\epsilon}{m^2}\Big] x \ Grundstücksfläche \ [m^2]$$

		Wohnflächen	Baujahre	•	€/m² Wohnfläche odenwert
Gebäudealter	Anzahl	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Median
0-9	15	144	2016	2.232 €	2.303 €
10-19	30	143	2005	1.845 €	1.747 €
20-29	42	166	1997	1.545 €	1.510€
30-39	26	157	1985	1.355€	1.244 €
40-49	38	175	1975	986 €	917 €
50-59	40	157	1966	750 €	786 €
60-69	22	136	1957	547 €	511 €

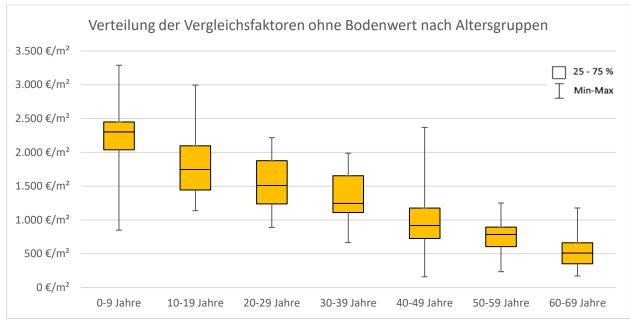


Abbildung 16: Verteilung der Vergleichsfaktoren EFH/ZFH ohne Bodenwert nach Altersgruppen

Mit Hilfe der Faktoren kann eine grobe Einschätzung vorhandener Werte durchgeführt werden. Die Einschätzung entspricht aber keiner klassischen Wertermittlung.

Beispielrechnung: Ein 25 Jahre altes Einfamilienhaus mit üblichen Modernisierungen und einer Wohnfläche von 140 m² hat einen Gebäudewert von ca. 210.000 €. (≈1.500 €/m² x 140 m² ≈ 210.000 €). Bei einem Bodenrichtwert von 80 €/m² und einer Grundstücksfläche von 750 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von 60.000 € (80€/m² x 750 m² = 60.000 €)

210.000 € + 60.000 € ≈ 270.000 € (Gebäudewert + Bodenwert). Der Wert von etwa 270.000 € ist aber nur als grober Schätzwert zu sehen. Der eigentliche Marktwert hängt sehr stark von weiteren Faktoren wie z.B. Lage, Unterhalt, Modernisierungen, Ausstattung, Baumängel und Bauschäden, usw. ab.

6.3 MARKTDATEN IM TEILMARKT WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Der größte Anteil des Teilmarkts Wohnungs- und Teileigentum wird durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen erzielt. Daher wird die Preisentwicklung dieses Marktes genauer betrachtet. Ausgewertet wurden nur ca. 60% der Verkäufe, zu denen es Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die verarbeiteten Wohnflächen- u. Baujahresangaben aus den an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und diese nur auf Plausibilität überprüft werden. Mögliche Falschangaben übertragen sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

In der Analyse wird zwischen Neubauten und Wiederverkäufen von bereits bestehenden Wohnungen unterschieden.

6.3.1 Preisentwicklung Eigentumswohnungen im Neubaubereich

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Gebäudetypen: Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Verkaufsart: Neubau bzw. Erstbezug

Wohnfläche: 30 - 150 m²

Bezogen auf den Kaufpreis ergeben sich für Neubauobjekte folgende statistische Verteilungen nach Jahren und Kenngrößen. Allgemein ist anzumerken, dass im Landkreis Amberg-Sulzbach in den letzten 10 Jahren nur sehr wenige neu erstellte Eigentumswohnungen am Markt zur Verfügung standen. Erst seit dem Jahr 2017 werden wieder verstärkt neue Eigentumswohnungen veräußert.

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
2017	10	227.804 €	220.500€	196.786€	267.075 €
2018	25	219.033 €	234.000 €	139.543 €	295.190€
2019	16	277.160 €	270.350 €	207.300 €	390.000€

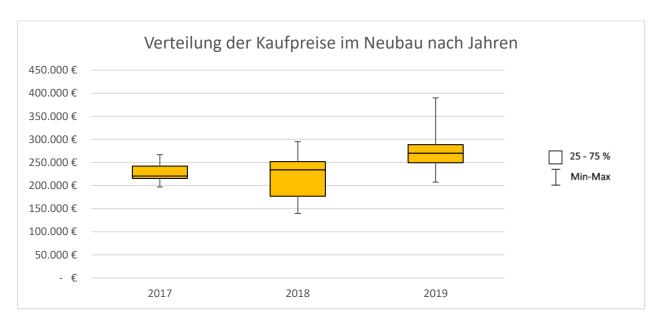


Abbildung 17: Verteilung der Kaufpreise von neu gebauten Eigentumswohnungen nach Jahren

6.3.2 Preisentwicklung Eigentumswohnungen für Bestandsobjekte

Untersucht werden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Gebäudetypen: Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung Verkaufsart: Wiederverkauf einer bestehenden Wohnung

Wohnfläche: 30 - 150 m²

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
2015	57	80.297 €	79.000 €	11.000 €	151.000€
2016	62	80.580 €	72.500 €	14.000 €	187.550€
2017	71	101.130€	111.500 €	20.000€	247.100€
2018	54	104.670€	107.050 €	32.500€	182.000€
2019	63	108.896 €	102.000€	21.000 €	243.000€

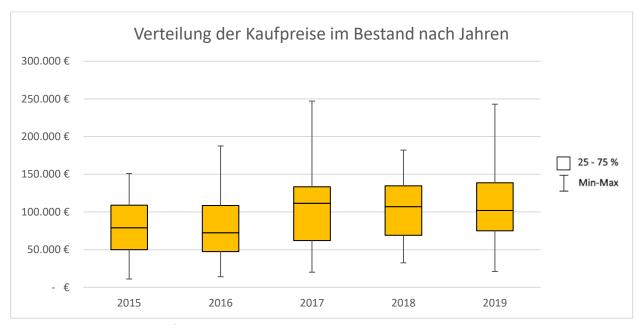


Abbildung 18: Verteilung der Kaufpreise von bestehenden Eigentumswohnungen nach Jahren

6.3.3 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von insgesamt 151 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2018 und 2019 ermittelt. Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Kaufpreises mit der Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt.

$$Vergleichsfaktor f "ur Eigentumswohnungen" [\frac{\epsilon}{m^2}] = \frac{bereinigter Kaufpreis[\epsilon]}{Wohnfl"ache [m^2]}$$

Der bereinigte Preis ergibt sich durch Abzug des Preisanteils mitverkaufter Gegenstände vom Vertragspreis wie zum Beispiel Inventar und Stellplatzkosten. Waren im Kaufvertrag keine Stellplatzkosten angegeben, wurden hauptsächlich bei bereits bestehenden Objekten folgende pauschalen Beiträge berücksichtigt.

Stellplatz im Freien:2.000 €Stellplatz im Carport:3.000 €Stellplatz in der Garage:6.000 €Stellplatz in der Tiefgarage:8.000 €

In der Regel gibt es bei Neubauobjekten zu den Stellplatzkosten verlässliche Wertangaben, die auch deutlich höher als die oben genannten Pauschalen ausfallen.

		Wohnflächen	Baujahre	Vergleichsfaktor [€/m²]	
Gebäudealter	Anzahl	Median	Median	Mittelwert	Median
0-9 Jahre	41	85	2019	2.835 €	2.867 €
10-19 Jahre	-	-	-	-	-
20-29 Jahre	44	71	1995	1.678€	1.607€
30-39 Jahre	16	91	1985	1.351€	1.359€
40-49 Jahre	24	90	1975	1.331€	1.280€
50-59 Jahre	11	78	1966	1.240€	1.293 €
60-69 Jahre	15	63	1955	868 €	795 €

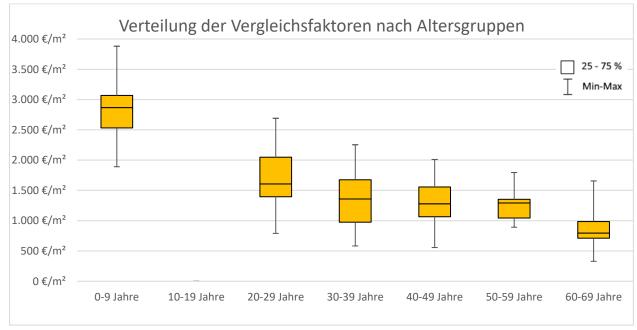


Abbildung 19: Verteilung der Vergleichsfaktoren von Eigentumswohnungen nach Altersgruppen

Sachwertfaktoren werden ermittelt, um Sachwerte bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

$$Sachwert faktor = \frac{bereinigter\ Kaufpreis\ [\in]}{vorläufiger\ Sachwert\ [\in]}$$

$$\textit{vorläufiger Sachwert} = \sum_{\substack{\text{Zeitwert Nebengebäude} \\ \text{Zeitwert Außenanlagen} \\ \textit{Bodenwert}}} Zeitwert Außenanlagen}$$

7.1 MODELLBESCHREIBUNG

Die Sachwertfaktoren für Ein-und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 148 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2018 und 2019 ermittelt. Berücksichtigt wurden nur Objekte in einem baujahrestypischen Zustand und ohne besondere und ungewöhnliche Verhältnisse. Somit wurde für Objekte mit gravierenden wertbeeinflussenden Merkmalen keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt die modellkonforme Ermittlung des vorläufigen Sachwertes voraus.

Siehe Abschnitt 5 Nr. 3 SW-RL:

"Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen."

Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors nach Anlage 5 der Sachwertrichtlinie sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung	
gesetzliche Grundlagen	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV) Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)	
Gebäudetypen	freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	
Kostenkennwerte	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) SW-RL 4.1.1.5 (2) S. 2 kein Abschlag SW-RL 4.1.1.5 (3) keine Berücksichtigung	
Gebäudebaujahresklassen	keine	
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufenmit Berücksichtigung der Wägungsanteile (Anlage 2 SW-RL)	
Baunebenkosten	mit 17 % in den NHK 2010 enthalten	
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße	entfallen	
Gebäudebezugsfläche	Brutto-Grundfläche (BGF)	
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes Wohngebäude, Basis 2010 (vom vorherigen Quartal vom Kaufzeitpunkt)	
Baujahr	ursprüngliches Baujahr	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)	
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer	
modifizierte Restnutzungsdauer	bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)	
Alterswertminderung	linear	
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen und Carports)	Garagen: Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Nr. 14 SW-RL) Carports: Normalherstellungskosten 190 €/m² Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude	
Wertansatz für bauliche Außen- anlagen, sonstige Anlagen	2-8 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen	
Wertansatz für bei der BGF-Be- rechnung nicht erfasste Bau- teile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	nur Kaufpreise ohne boG's, bzw. Kaufpreise wurden um boG's bereinigt	
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche	
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße	

7.2 AUSWERTUNG

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	148
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2018-2019
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Amberg-Sulzbach
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (siehe auch Modellbeschreibung)

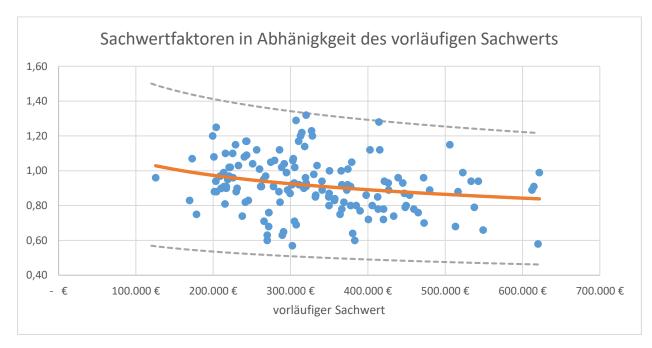


Abbildung 20: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts

Hinweis: Werte, die 45 Prozent über bzw. unter der Trendlinie des Sachwertfaktors lagen, wurden bei der Auswertung als Ausreißer ausgeschlossen.

	Wohnfläche [m²]	Baujahr	Bodenrichtwert €/m²]	Sachwertfaktor
Spanne	82-325	1953-2019	25-160	0,57-1,32
Mittelwert	153	1987	79	0,92
Median	143	1987	70	0,91

7.3 REGIONALE VERTEILUNG

Über den ganzen Landkreis hinweg ergibt sich folgenden Verteilung der Sachwertfaktoren.

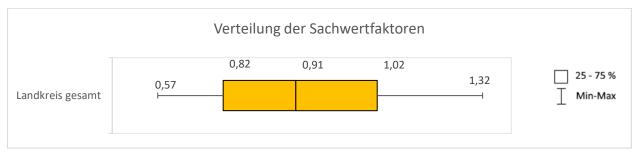


Abbildung 21: Verteilung der Sachwertfaktoren im gesamten Landkreis

Da regional sehr unterschiedliche Sachwertfaktoren vorliegen, werden die Gemeinden bzw. die Gemarkungen des Landkreises in folgende drei örtlich begrenzte Lagen unterteilt.

Lage	Gemeinde (Gemarkung/en)
stadtnah	Kümmersbruck (Köfering, Gärmersdorf) Poppenricht (alle Gemarkungen) Freudenberg (Aschach)
zentral	Sulzbach-Rosenberg (Sulzbach, Rosenberg, Poppenricht, Kötzersricht), Ammerthal (alle Gemarkungen)
regional	alle restlichen Gemarkungen der Gemeinden Kümmersbruck, Sulzbach-Rosenberg und Freudenberg sowie alle restlichen Gemeinden und Gemarkungen

Mit der Aufteilung in die drei Lagebereiche ergeben sich folgende Verteilungen der Sachwertfaktoren.

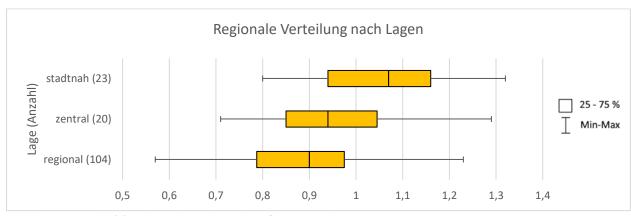


Abbildung 22: Anzahl (0) und Verteilung der Sachwertfaktoren nach Lagen