

# Grundstücksmarktbericht

## Stichtag 01.01.2022



Amberg  
Sulzbacher  
Land



Landkreis Amberg-Sulzbach



## **Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach zum Stichtag 01.01.2022**

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, Baurat  
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: 09621/39-355 bzw. – 09621/39-520
- Email: [gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de](mailto:gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de)
- Gebühr: kostenfrei
- Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet.
- 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 bereitgestellten Daten übernommen
- Veröffentlicht: Oktober 2022

## GRÜßWORT

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. In Zeiten anschwellender Flüchtlingsströme wird uns der Wert dieses Grundrechts einmal mehr deutlich vor Augen geführt: Wohnungen geben uns ein Dach über dem Kopf, bieten Raum zur freien Entfaltung, sind Oasen der Ruhe und Erholung sowie der private Ort für Familien und Freunde. Gerade in Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt hart umkämpft ist, zeigt sich sein immaterieller Wert: Würdiges Wohnen ist das Fundament für innere Freiheit und sozialen Frieden.



Wohnraum ist aber auch ein erheblicher Wirtschaftsfaktor, der seit vielen Jahren boomt! So zeigen die Erhebungen für den aktuellen Grundstücksmarktbericht, dass in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt fast 315 Millionen Euro in den Kauf von bebauten Grundstücken im Amberg-Sulzbacher Land investiert worden sind – vorwiegend in den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern in den größeren Städten und Gemeinden, angeführt von Sulzbach-Rosenberg, Kümmerbruck, Vilseck und Auerbach. Davon sind allein im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit 335 veräußerten Objekten Geldumsätze in Höhe von rund 55 Millionen Euro generiert worden.

Die Preisentwicklung ist zu einem großen Teil der allgemeinen Teuerungsrate im Immobiliensektor geschuldet. Ich bin jedoch auch davon überzeugt, dass es mit der hohen Lebens- und Wohnqualität in unserem Landkreis zu tun hat. So verfügen wir 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 fühlen sich bei uns zuhause! Rund 103 000 Landkreisbürger haben ihren Lebensmittelpunkt in einer unserer 27 Gemeinden, leben und wohnen gerne hier. Mit dem Erwerb einer Immobilie setzen sie ein klares Statement für ihre Standorttreue und Verbundenheit mit dem Landkreis Amberg-Sulzbach, an dessen positiver Fortentwicklung tagtäglich unzählige Menschen mitwirken und sich in vielerlei Formen engagiert dafür einbringen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht dient allen Interessierten und Akteuren der Immobilienbranche als Sammelwerk, das einen soliden Überblick über die regen Marktentwicklungen im Landkreis Amberg-Sulzbach liefert und bei Entscheidungen unterstützt. Ich danke den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den Sachverständigen des Gutachterausschusses für die hervorragende Berichterstellung und wünsche allen Leserinnen und Lesern eine aufschlussreiche Lektüre!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which reads "Richard Reisinger". The signature is written in a cursive style.

Ihr

Richard Reisinger

Landrat Amberg-Sulzbach

# INHALTSVERZEICHNIS

---

1	Vorbemerkung.....	5
2	Der Gutachterausschuss.....	5
3	Der Landkreis Amberg-Sulzbach.....	6
3.1	Gemeinden .....	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung .....	7
4	Statistische Kenngrößen und Abkürzungen .....	8
5	Umsätze.....	9
5.1	Umsätze im Überblick .....	9
5.2	Umsätze im Teilmarkt Unbebaut .....	10
5.3	Umsätze im Teilmarkt Bebaut .....	12
5.4	Umsätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	14
6	Marktdaten.....	15
6.1	Marktdaten im Teilmarkt Unbebaut .....	15
6.1.1	Landwirtschaftliche Flächen .....	15
6.1.2	Forstwirtschaftliche Flächen .....	16
6.1.3	Wohnbauflächen .....	17
6.2	Marktdaten im Teilmarkt Bebaut.....	19
6.2.1	Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser .....	19
6.2.2	Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	20
6.3	Marktdaten im Teilmarkt Wohnungseigentum.....	21
6.3.1	Preisentwicklung Eigentumswohnungen im Neubaubereich .....	21
6.3.2	Preisentwicklung Eigentumswohnungen für Bestandsobjekte.....	22
6.3.3	Orientierungswerte für Eigentumswohnungen .....	23
7	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten.....	24
7.1	Sachwertfaktoren .....	24
7.1.1	Modellbeschreibung.....	24
7.1.2	Auswertung .....	26
7.1.3	Regionale Verteilung .....	27

# 1 VORBEMERKUNG

---

Der Grundstücksmarktbericht bietet eine Übersicht über den Immobilien- und Grundstücksmarkt im Landkreis Amberg-Weizsach. 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 im Kapitel Marktdaten geben nur einen groben Eindruck über das Marktgeschehen und sind nur als Orientierungswerte zu sehen, welche nicht als sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des Baugesetzbuches angesehen werden können.**

## 2 DER GUTACHTERAUSSCHUSS

---

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium von sachkundigen Fachleuten aus den unterschiedlichsten Bereichen von Grundstücken und Immobilien. Die Gutachter kommen sowohl aus den Bereich der Behörden, wie auch aus der freien Wirtschaft.

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-Weizsach 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.

## 3 DER LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

---

### 3.1 GEMEINDEN

Der Landkreis Amberg-Regen liegt im Westen des Regierungsbezirks Oberpfalz und umfasst 27 Gemeinden, davon fünf Städte (Auerbach i.d.Opf., Hirschau, Schnaittenbach, Sulzbach-Rosenberg und Vilseck) und sieben Märkte (Freihung, Hahnbach, Hohenburg, Kastl, Königstein, Rieden und Schmidmühlen). Die kreisfreie Stadt Amberg ist ganz vom Landkreis Amberg-Regen umgeben. Die verwaltende Kreisbehörde ist das Landratsamt Amberg-Regen. Der Landkreis ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg.

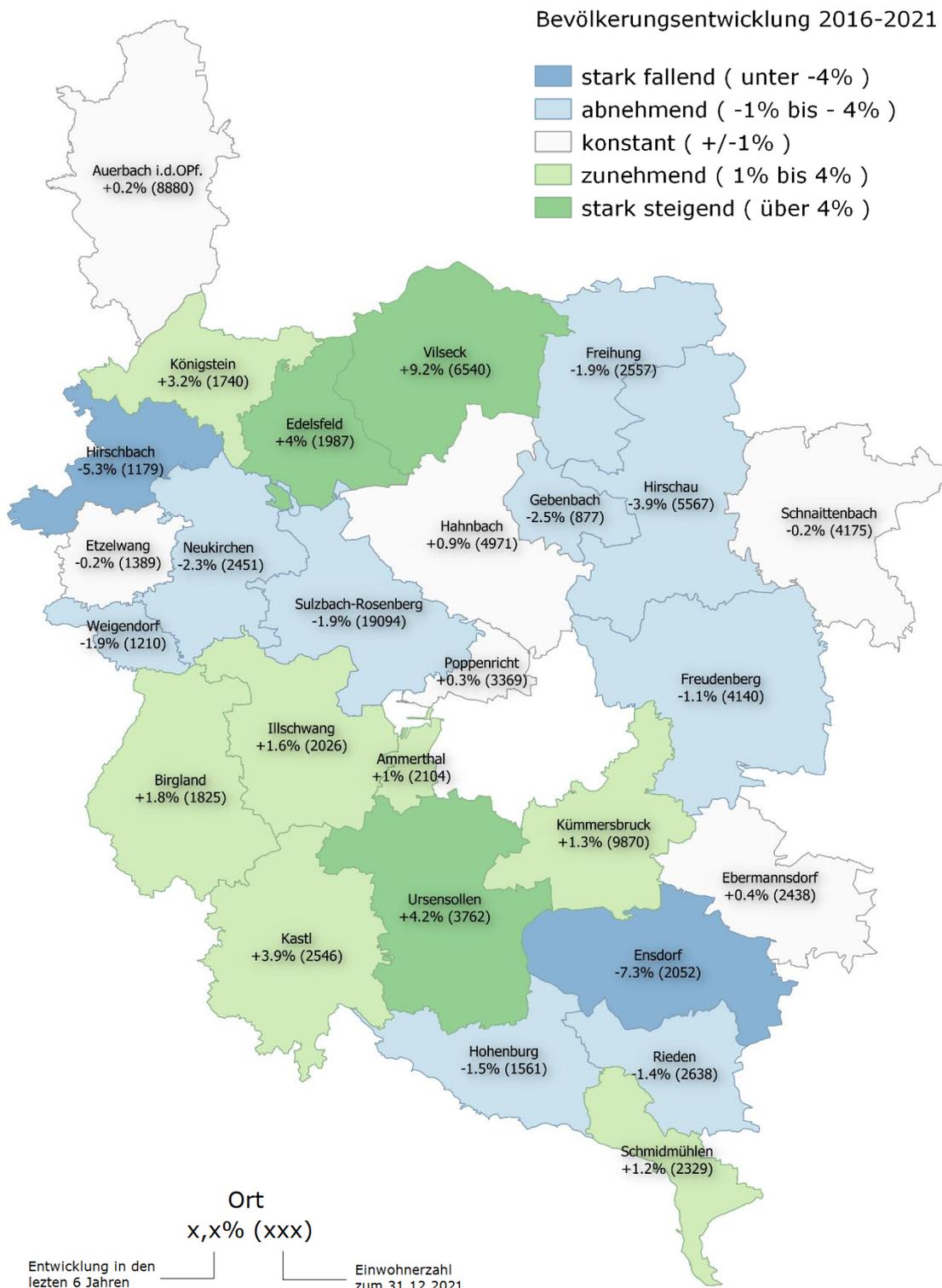
Die Region Amberg-Regen ist nicht nur durch die Autobahnen BAB 93 (Nord-Süd), BAB 6 (Ost-West) und BAB 9 (Nord-Süd) an das deutsche Autobahnnetz angebunden, sondern bildet mit der BAB 6 auch die wichtigste Achse in die Tschechische Republik. Vier Bundesstraßen, die B 14, B 85 und B 299 und B 470 durchziehen die Region.



Abbildung 1 Quelle: Wikimedia Common; Urheber Hagar66, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz

### 3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In der nachfolgenden Graphik zum Landkreisgebiet wird die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Amberg-Regen im Zeitraum 2016 -2021 dargestellt. Die Daten wurden vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlicht und somit übernommen. Es zeigen sich unterschiedliche Einwohnerentwicklungen in den einzelnen Gemeinden mit einer recht konstanten Einwohnerzahl des Landkreises von ca. 103.000 Einwohner in den letzten 6 Jahren. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).



## 4 STATISTISCHE KENNGRÖßEN UND ABKÜRZUNGEN

---

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

### **MITTELWERT (ARITHMETISCHES MITTEL)**

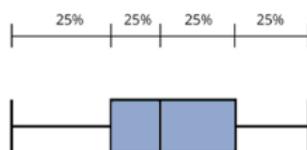
- statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte ( $X_1$  bis  $X_n$ ) geteilt durch die Anzahl der Werte ( $N$ ) ergibt
- arithmetisches Mittel =  $\frac{X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n}{N}$

### **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**

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
EFH	Einfamilienhaus
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Min	Minimum
Max	Maximum
NHK	Normalherstellungskosten
PV	Photovoltaik
ZFH	Zweifamilienhaus

# 5 UMSÄTZE

## 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.

Verwandschaftsverkäufe 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 2020 und 2021 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			Geldumsatz		
	Anzahl		Änderung zu 2020	Millionen €		Änderung zu 2020
	2020	2021	%	2020	2021	%
<i>unbebaute Grundstücke</i>	729	754	+ 3%	45,3 €	50,7 €	+ 12%
<i>bebaute Grundstücke</i>	492	459	- 7%	137,8 €	176,8 €	+ 28%
<i>Wohnungs- u. Teileigentum</i>	200	135	- 33%	33,9 €	21,1 €	- 38%
<i>Summe</i>	1421	1348		217,0 €	248,6 €	

Durch die Unterteilung in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- u. Teileigentum ergeben sich in den Jahren 2020 und 2021 folgende Anteile und Umsätze:

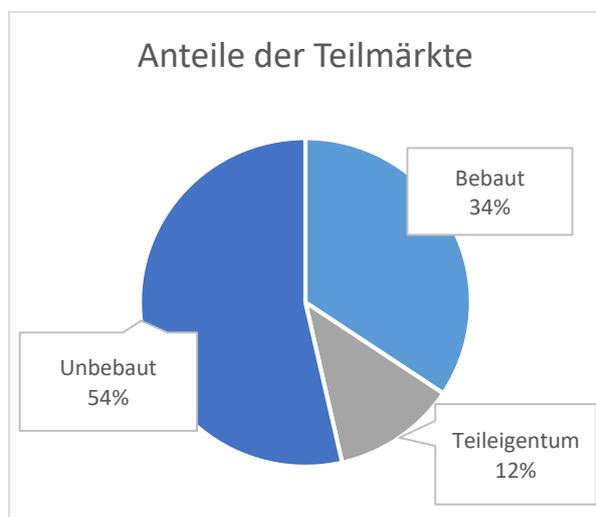


Abbildung 2: Anteile der Teilmärkte

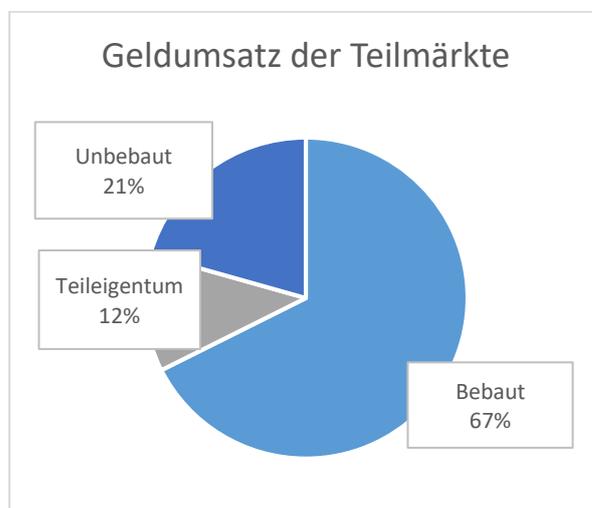


Abbildung 3: Umsätze der Teilmärkte

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 2020 und 2021 im Teilmarkt Unbebaut wurden in folgende Nutzungsarten aufgeteilt.

- Wohnbauflächen
- künftiges Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Baufläche
- Sonderbauflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen
- sonstige Flächen

Die Zusammensetzung der insgesamt 1483 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

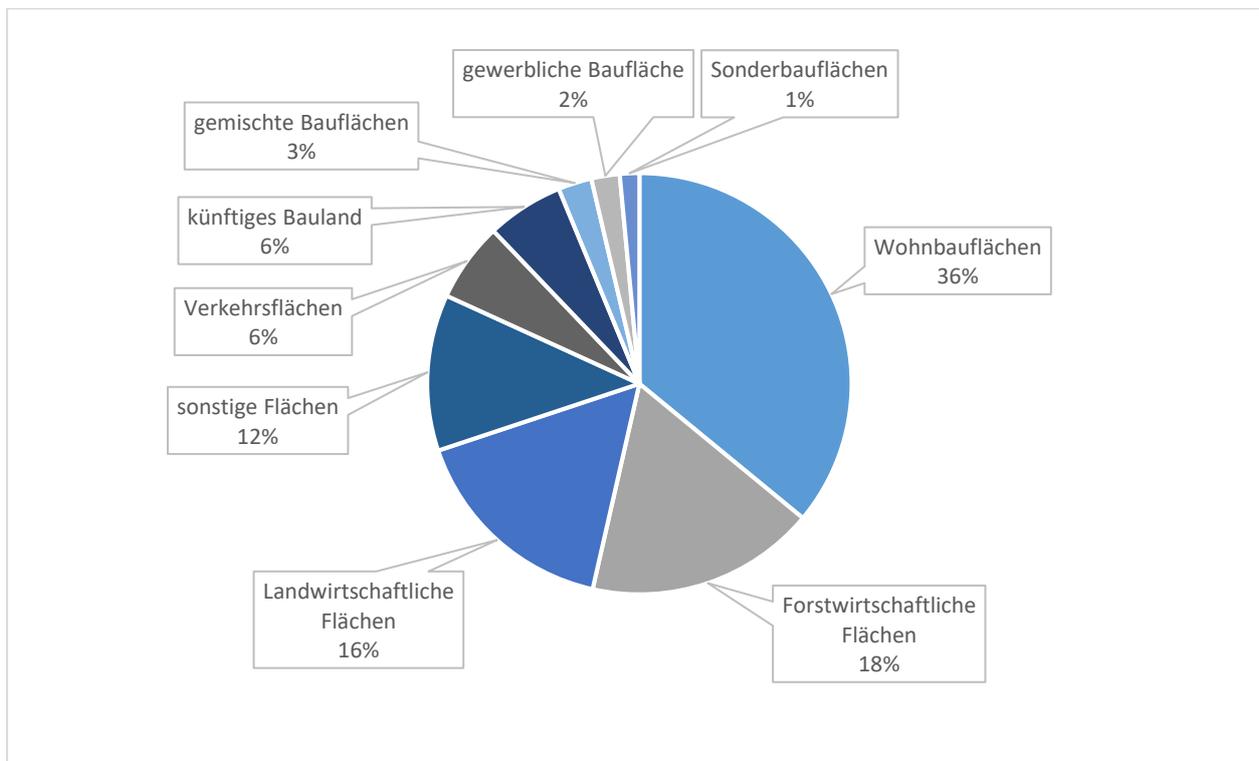


Abbildung 4: Anteile der Nutzungen im Teilmarkt Unbebaut

Insgesamt wurden im Landkreis Amberg-Weizsach in den Jahren 2020 und 2021 ca. 96 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.

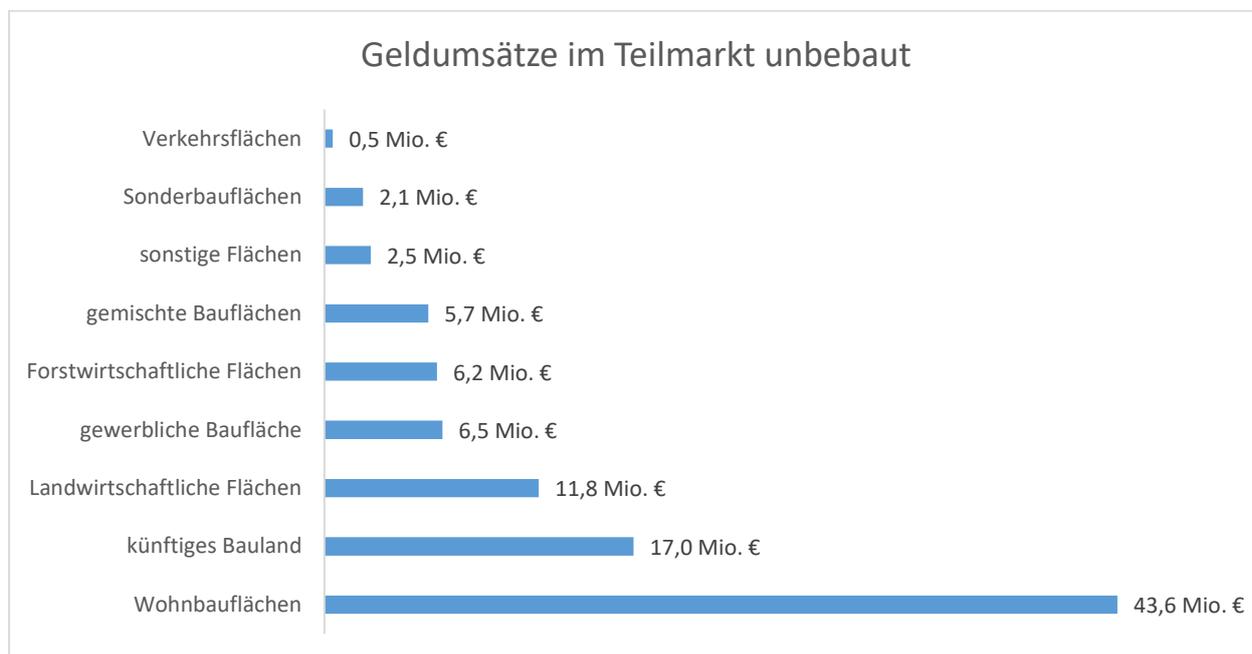


Abbildung 5: Geldumsatz in Mio. €- Teilmarkt unbebaut

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungen ist in Abbildung 6 dargestellt. Von insgesamt 819 Hektar (ha) haben die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen die größten Anteile.

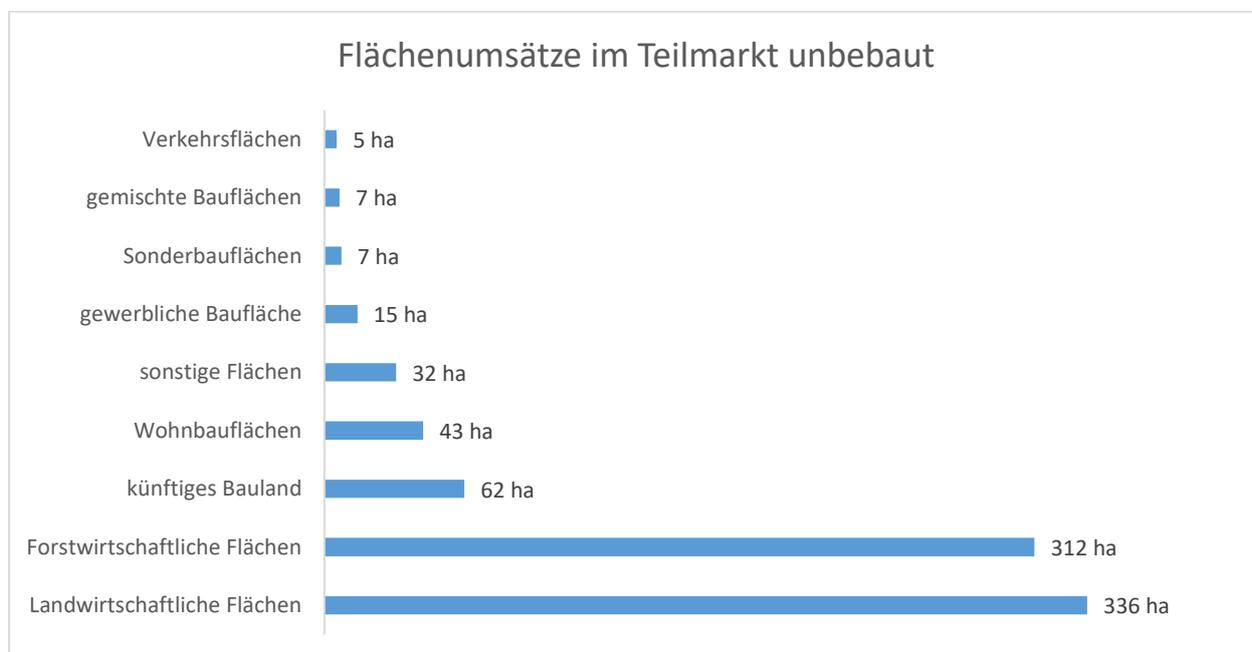


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

### 5.3 UMSÄTZE IM TEILMARKT BEBAUT

Die Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021 im Teilmarkt Bebaut wurden in unterschiedliche Nutzungsarten aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 951 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

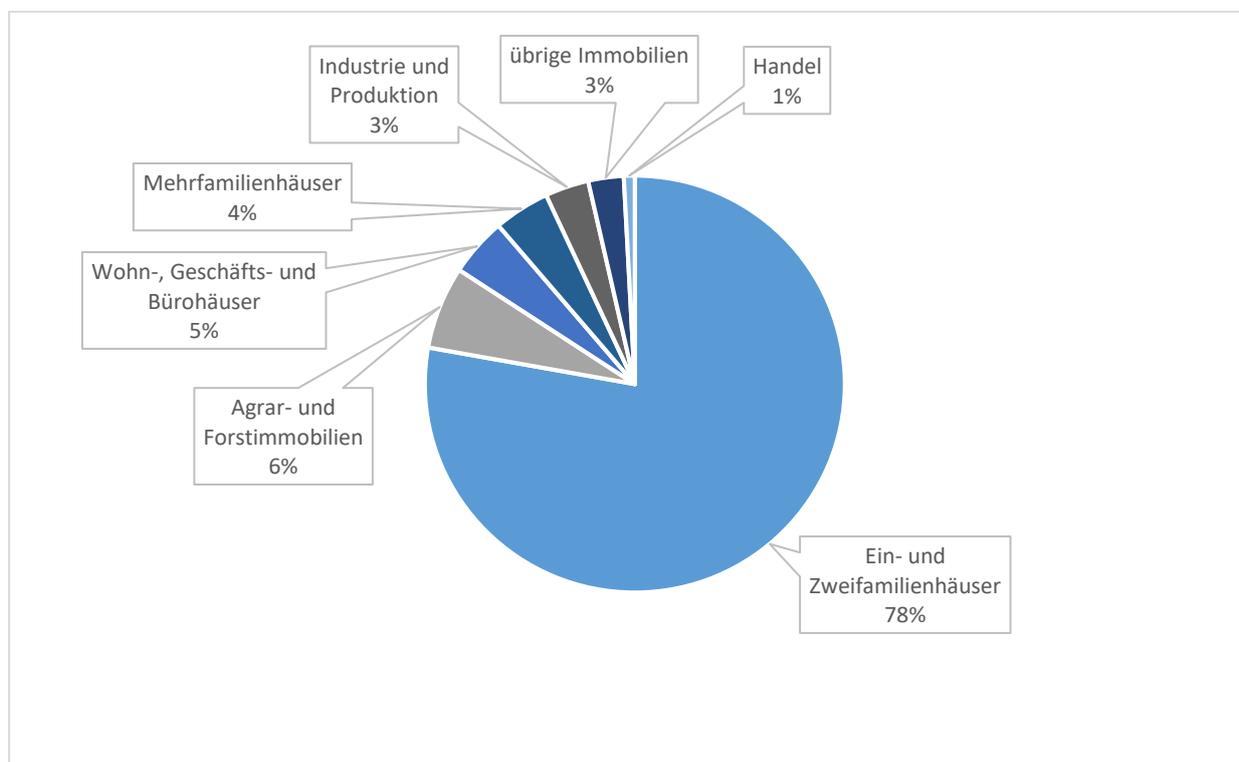


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge im Teilmarkt bebaut –Anteile

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 2020 und 2021 ca. 315 Mio. Euro in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert. In folgender Abbildung ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt.

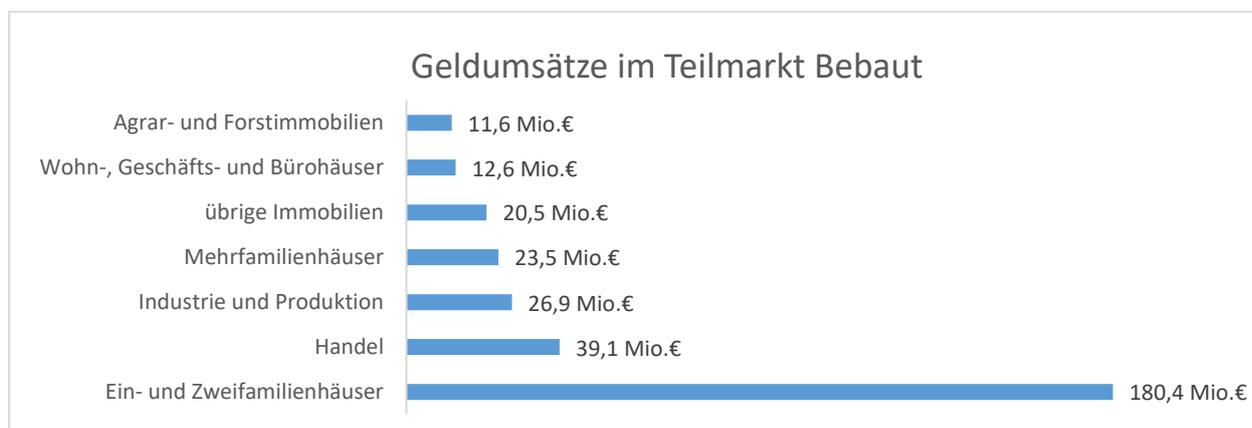


Abbildung 8: Geldumsätze der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

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.

<b>Gemeinde</b>	<b>Geldumsatz in Millionen €</b>	<b>Anzahl der Ver- käufe</b>	<b>Geldumsatz pro Verkaufs- objekt in Tausend €</b>
<i>Sulzbach-Rosenberg</i>	30,1 Mio.€	130	231 T.€
<i>Kümmersbruck</i>	21,1 Mio.€	55	383 T.€
<i>Vilseck</i>	18,2 Mio.€	77	236 T.€
<i>Auerbach</i>	15,9 Mio.€	71	224 T.€
<i>Hahnbach</i>	9,3 Mio.€	36	258 T.€
<i>Freihung</i>	7,8 Mio.€	34	230 T.€
<i>Hirschau</i>	7,7 Mio.€	41	187 T.€
<i>Neukirchen</i>	6,7 Mio.€	21	317 T.€
<i>Ebermannsdorf</i>	5,8 Mio.€	18	323 T.€
<i>Poppenricht</i>	5,6 Mio.€	20	278 T.€
<i>Ammerthal</i>	5,1 Mio.€	14	368 T.€
<i>Rieden</i>	5,0 Mio.€	21	239 T.€
<i>Schnaittenbach</i>	4,9 Mio.€	21	232 T.€
<i>Schmidmühlen</i>	4,8 Mio.€	22	217 T.€
<i>Freudenberg</i>	4,2 Mio.€	16	264 T.€
<i>Ursensollen</i>	3,7 Mio.€	14	268 T.€
<i>Ensdorf</i>	3,5 Mio.€	14	250 T.€
<i>Illschwang</i>	3,3 Mio.€	12	278 T.€
<i>Hirschbach</i>	2,9 Mio.€	21	140 T.€
<i>Birgland</i>	2,7 Mio.€	13	209 T.€
<i>Weigendorf</i>	2,2 Mio.€	15	146 T.€
<i>Kastl</i>	2,2 Mio.€	14	155 T.€
<i>Königstein</i>	2,0 Mio.€	10	199 T.€
<i>Hohenburg</i>	1,9 Mio.€	12	162 T.€
<i>Edelsfeld</i>	1,4 Mio.€	7	202 T.€
<i>Etzelwang</i>	1,2 Mio.€	8	148 T.€
<i>Gebenbach</i>	1,1 Mio.€	3	360 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.

<b>Jahrgang</b>	<b>Geldumsatz in Millionen €</b>	<b>Anzahl der Verkäufe</b>	<b>Geldumsatz pro Verkaufsobjekt in Tausend €</b>
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.€
2020	33,9 Mio.€	200	170 T.€
2021	21,1 Mio.€	135	157 T.€

In den Jahren 2020 und 2021 wurden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 335 Objekte mit einem Geldumsatz von ca. 55 Mio. € veräußert. Ca 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 17 Gemeinden des Landkreises wurde mit einer Anzahl von ca. 107 Verkäufen ein Geldumsatz von ca. 19 Mio.€ generiert.

<b>Gemeinde</b>	<b>Geldumsatz in Millionen €</b>	<b>Anzahl der Verkäufe</b>	<b>Geldumsatz pro Verkaufsobjekt in Tausend €</b>
Sulzbach-Rosenberg	19,0 Mio.€	146	130 T.€
Kümmersbruck	17,3 Mio.€	82	211 T.€
sonstige Gemeinden <sup>1</sup>	18,7 Mio.€	107	153 T. €

<sup>1</sup> Gemeinde (Anzahl der Verkäufe)

Ursensollen (21), Freudenberg (13), Auerbach (22), Poppenricht (7), Ammerthal (6), Hirschau (8), Edelsfeld (5), Hahnbach (2), Ebermannsdorf (3), Neukirchen (6), Schnaittenbach (3), Gebenbach (2), Rieden (2), Ens-dorf (2), Vilseck (1), Schmidmühlen (2), Freihung (2)

## 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 m<sup>2</sup> 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	
				Bodenpreis €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
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 €
2020	84	3,27 €	3,00 €	0,50 €	9,87 €
2021	69	3,70 €	3,00 €	1,00 €	9,65 €

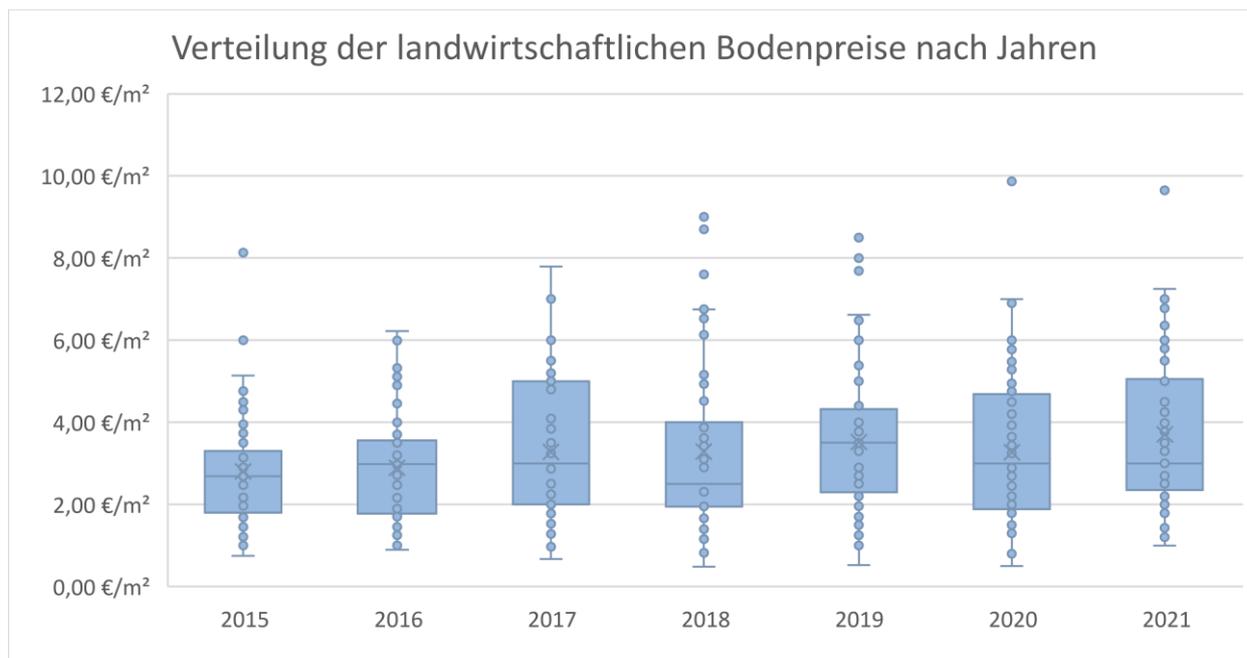


Abbildung 9: Verteilung der landwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

## 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
		Bodenpreis €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche			
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 €
2020	104	1,93 €	1,72 €	0,43 €	5,48 €
2021	104	2,00 €	1,96 €	0,85 €	4,35 €

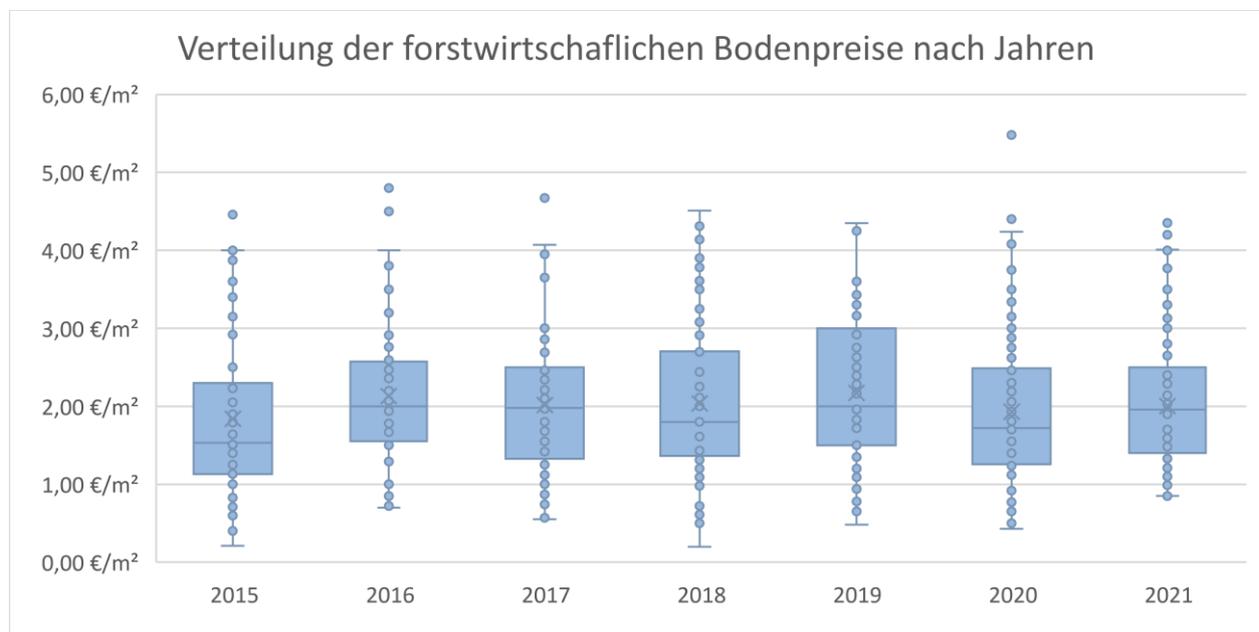


Abbildung 10: Verteilung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

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.

### 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 m<sup>2</sup>

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Bodenpreis €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
				Von	Bis
2016	212	92 €	102 €	24 €	200 €
2017	147	89 €	91 €	35 €	155 €
2018	129	101 €	89 €	32 €	225 €
2019	216	107 €	101 €	27 €	280 €
2020	226	102 €	97 €	37 €	280 €
2021	170	111 €	98 €	41 €	320 €

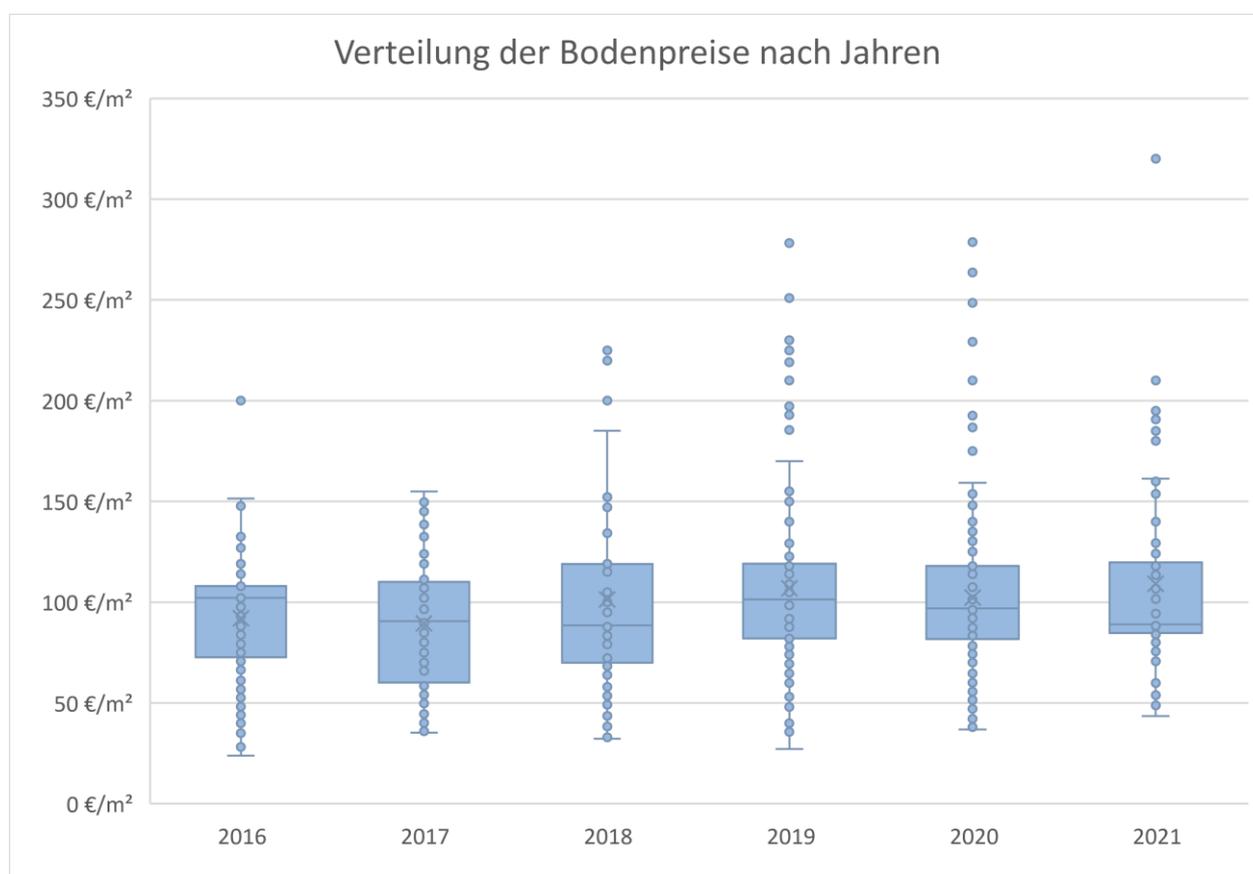


Abbildung 11: Verteilung der Bodenpreise von Wohnbauflächen nach Jahren

Die dargestellten Ergebnisse geben jedoch nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen. Da es erhebliche regionale Unterschiede gibt, werden die Kaufverträge der Jahre 2020 und 2021 in die unterschiedlichen Gemeinden des Landkreises unterteilt.

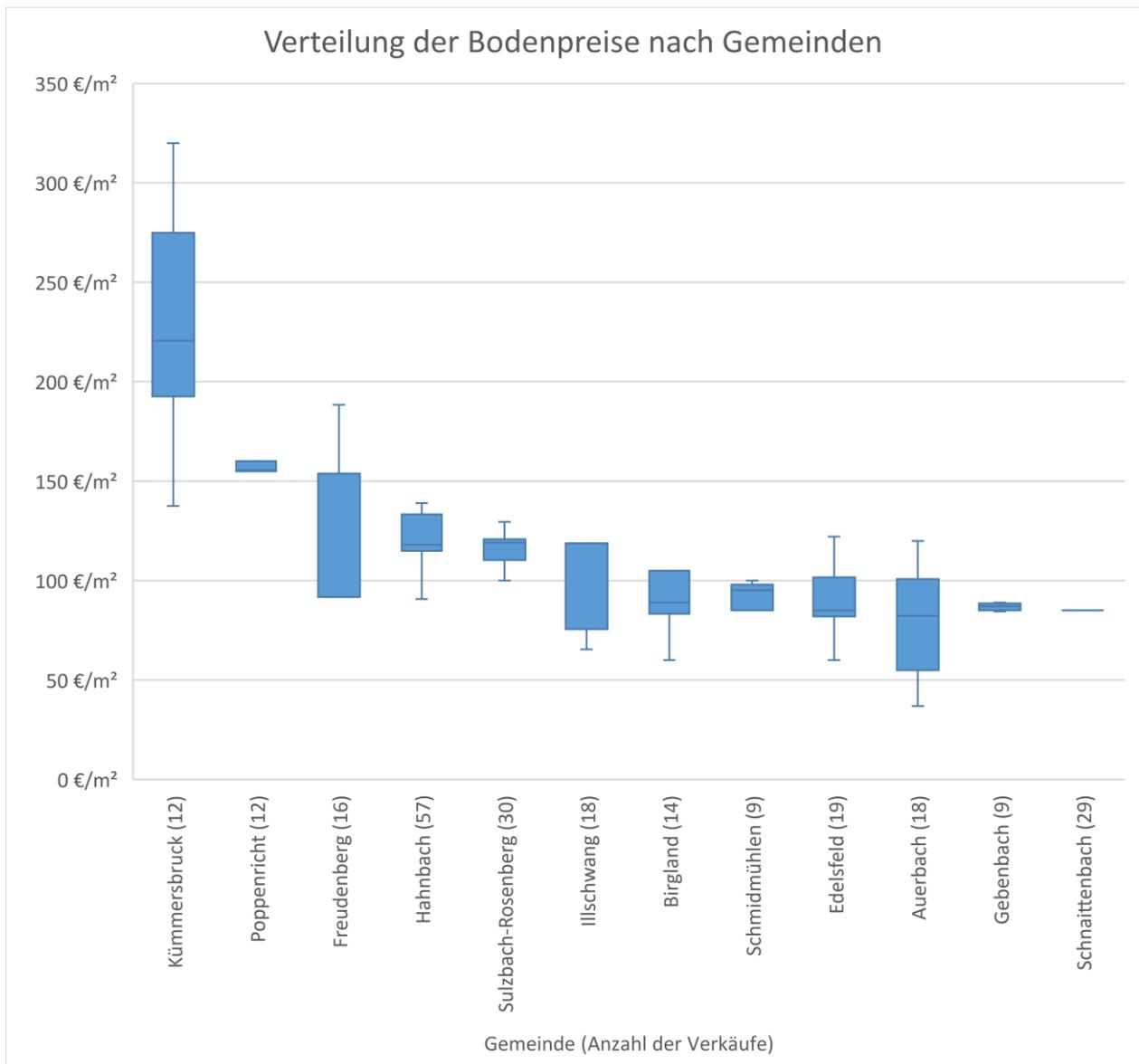


Abbildung 12: Verteilung der Bodenpreise nach Gemeinden in den Jahren 2020 und 2021

In den Gemeinden Königstein, Hirschbach, Neukirchen, Ebermannsdorf, Ursensollen, Etzelwang, Hirschau, Weigendorf, Rieden, Ammerthal und Ensdorf wurden weniger als 5 Verkäufe bzw. zum Teil nicht aussagekräftige Verkäufe von Wohnbauflächen getätigt. Wegen der geringen Anzahl und Aussagekraft 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 nur 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 m<sup>2</sup>

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

Jahr	Anzahl	Mittelwert	Median	Kaufpreise	
				Von	Bis
2015	96	208.808 €	197.650 €	50.000 €	412.100 €
2016	105	199.432 €	192.500 €	29.000 €	545.000 €
2017	123	231.629 €	235.000 €	40.000 €	445.000 €
2018	128	230.164 €	220.000 €	57.000 €	710.000 €
2019	116	264.738 €	255.000 €	55.000 €	525.000 €
2020	122	270.793 €	257.500 €	45.000 €	553.000 €
2021	97	278.401 €	267.500 €	30.000 €	520.000 €

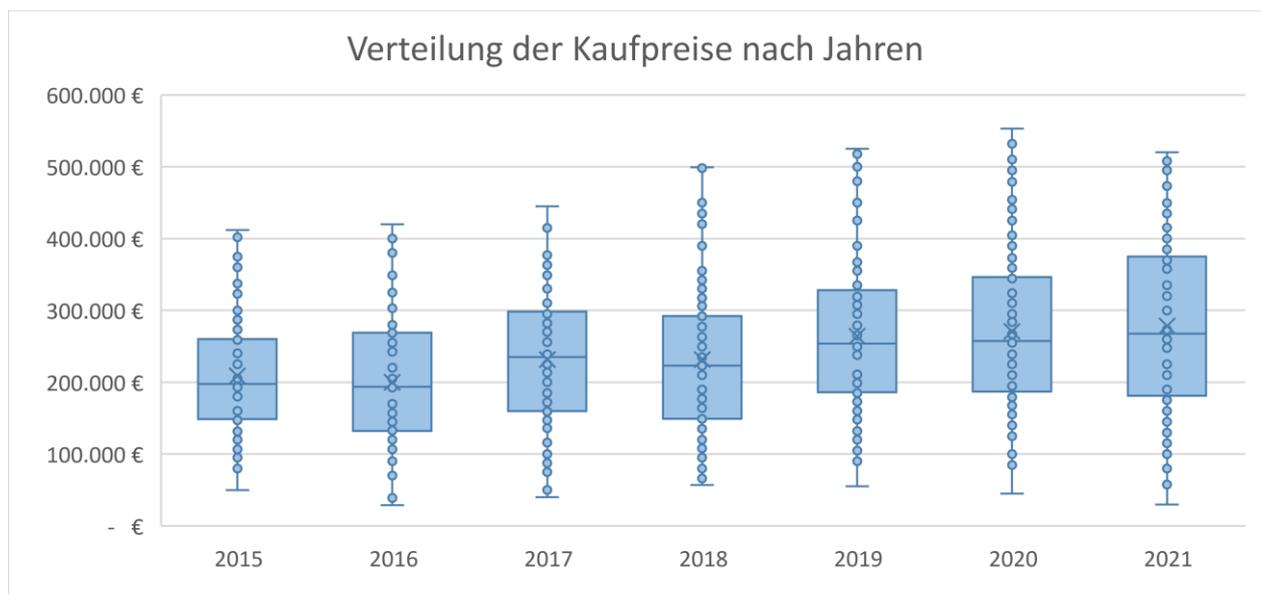


Abbildung 13: Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Jahren

## 6.2.2 Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

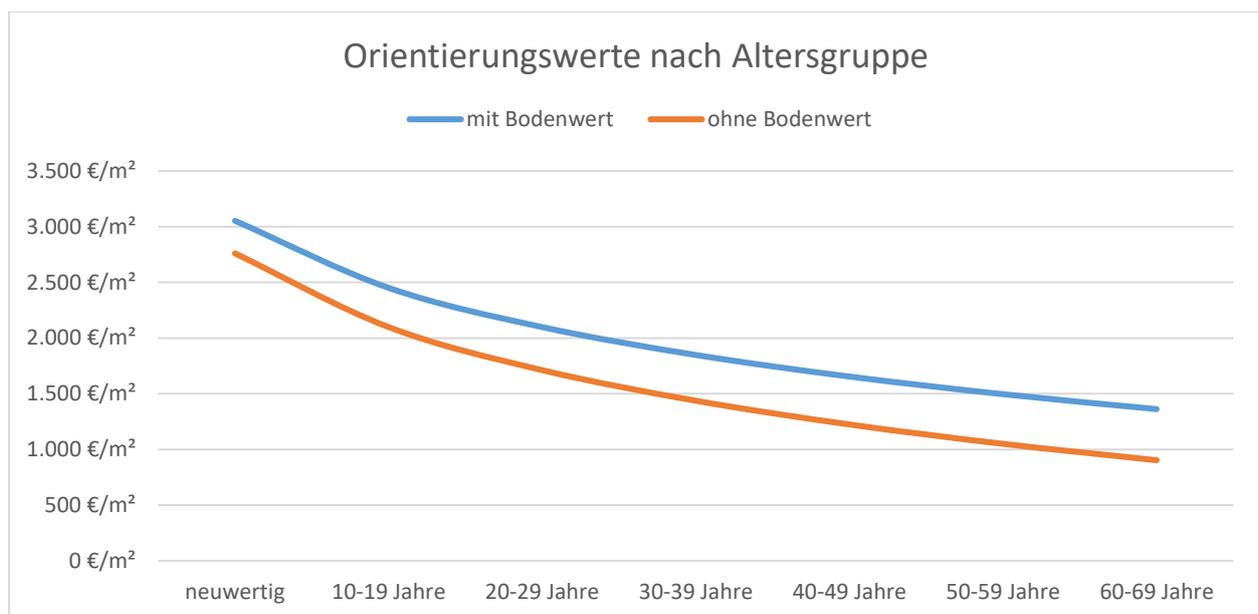
Die Orientierungswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Grundlage von ca. 166 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2020 und 2021 ermittelt. Bei modernisierten Objekten wurde für die Auswertung Anlage 2 ImmoWertV ein fiktives Baujahr ermittelt. Der Orientierungswert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde durch die Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt.

$$\text{Orientierungswert mit Bodenwert} \left[ \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis} [\text{€}]}{\text{Wohnfläche} [\text{m}^2]}$$

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.

Da die Bodenwerte je nach Lage unterschiedlich hoch ausfallen, wurden zusätzlich Orientierungswerte ohne Anteil des Bodenwerts ermittelt. Somit ergeben sich reine Gebäudewerte.

$$\text{Orientierungswert ohne Bodenwert} \left[ \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis} - \text{Bodenwert} [\text{€}]}{\text{Wohnfläche} [\text{m}^2]}$$



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

Beispielrechnung: Ein 25 Jahre altes Einfamilienhaus mit üblichen Modernisierungen und einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> hat einen Gebäudezeitwert von ca. 240.000 €. (≈1.700 €/m<sup>2</sup> x 140 m<sup>2</sup> = 238.000 €). Bei einem Bodenrichtwert von 90 €/m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Bodenwert von ca. 70.000 € (90 €/m<sup>2</sup> x 800 m<sup>2</sup> = 72.000 €)

240.000 € + 70.000 € ≈ 310.000 € (Gebäudewert + Bodenwert). Der Wert von etwa 310.000 € ist 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 WOHNUNGSEIGENTUM

Der größte Anteil des Teilmarkts Wohnungseigentum wird durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen erzielt. Daher wird die Preisentwicklung dieses Marktes genauer betrachtet. Ausgewertet wurden nur ca. 60-70% 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 m<sup>2</sup>

Bezogen auf den Kaufpreis ergeben sich für Neubauobjekte folgende statistische Verteilungen nach Jahren und Kenngrößen. Allgemein ist anzumerken, dass im Landkreis Amberg-Weilburg in den letzten 10 Jahren nur eine sehr geringe Anzahl von neu erstellte Eigentumswohnungen zur Verfügung standen. Erst seit dem Jahr 2017 werden wieder verstärkt neue Eigentumswohnungen veräußert. Nach hohen Umsätzen im Jahr 2020 ist der Markt von neu erstellten Eigentumswohnungen wieder stark rückläufig.

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 €
2020	34	279.568 €	301.805 €	125.092 €	399.000 €
2021	7	272.345 €	286.000 €	131.000 €	351.000 €

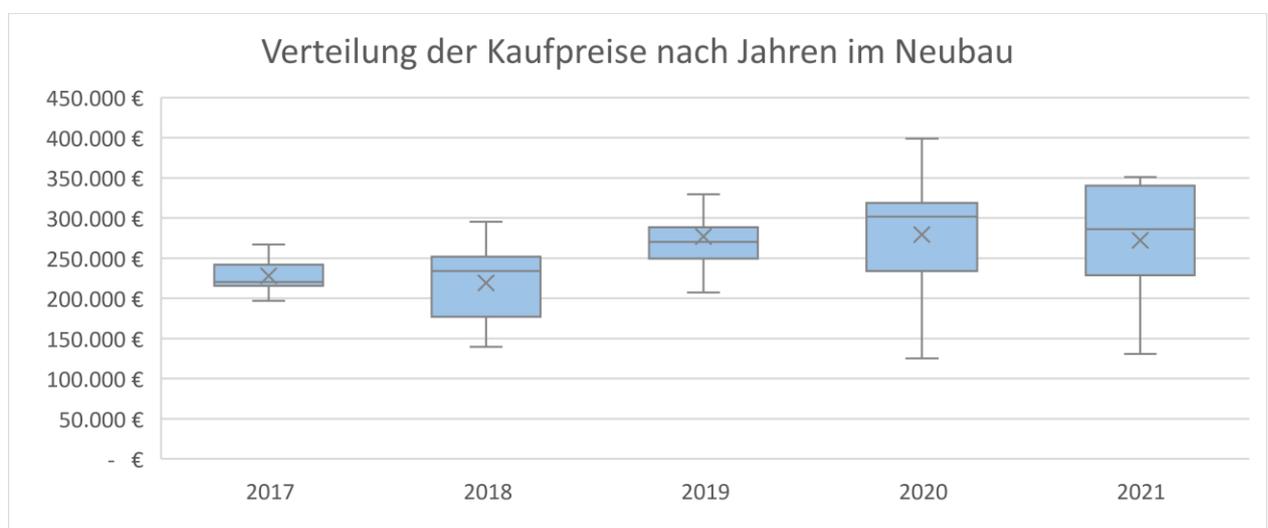


Abbildung 14: Verteilung der Kaufpreise von neu gebauten Eigentumswohnungen nach Jahren

## 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 m<sup>2</sup>

<b>Jahrgang</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>	<b>Von</b>	<b>Bis</b>
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	64	109.429 €	105.500 €	21.000 €	243.000 €
2020	60	119.915 €	113.750 €	20.000 €	257.000 €
2021	62	147.277 €	137.000 €	20.000 €	294.200 €

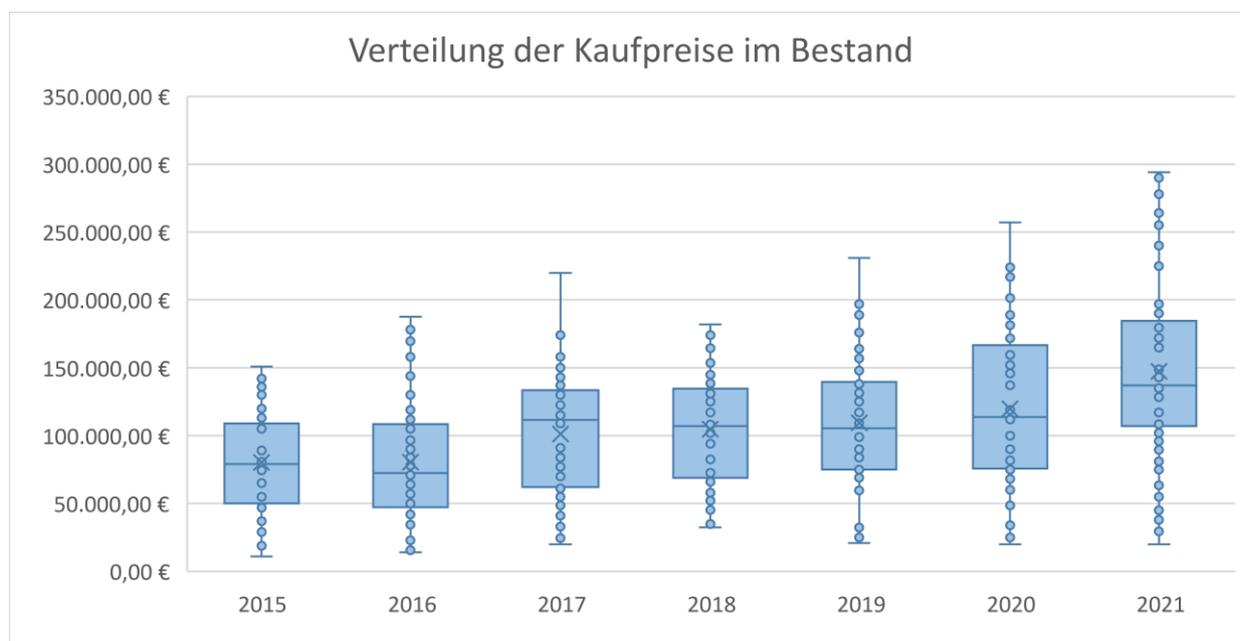


Abbildung 15: Verteilung der Kaufpreise von bestehenden Eigentumswohnungen nach Jahren

### 6.3.3 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen

Die Orientierungswerte für Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von insgesamt 154 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2020 und 2021 ermittelt. Der Orientierungswert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Kaufpreises mit der Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt.

$$\text{Orientierungswert für Eigentumswohnungen} \left[ \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis} [\text{€}]}{\text{Wohnfläche} [\text{m}^2]}$$

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:	3.000 €
Stellplatz im Carport:	4.000 €
Stellplatz in der Garage:	8.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage:	10.000 €

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

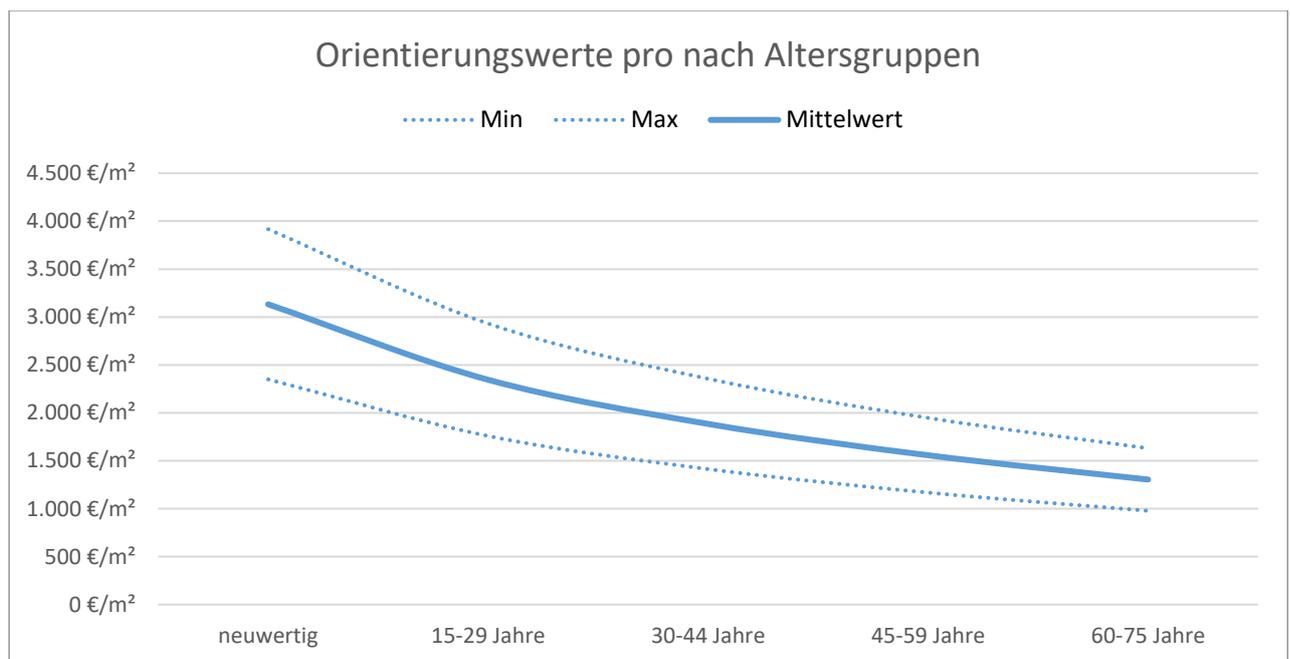


Abbildung 16: Verteilung der Orientierungswerte von Eigentumswohnungen nach Altersgruppen

## 7 SONSTIGE FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

---

Die Festlegung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erfolgte durch Beschluss des Gutachterausschusses in folgender Besetzung.

- Vorsitzende Frau Diemut Aures, Regierungsdirektorin
- stellv. Vorsitzender Herr Bernhard Lederer, Baurat, Dipl.-Ing (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
- stellv. Vorsitzender Herr Eckhard Pfab, Architekt
- Herr Erwin Fruth, Bauoberrat, Dipl.-Ing. (FH), öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten
- Herr Bernd Steger, Dipl.-Ing. (Univ.), öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger, MRICS
- Herr Gerhard Schustek, Dipl.-Ing. (FH)
- Frau Angela Neger, Regierungsrätin, Finanzamt Amberg
- Herr Sebastian Hubmann, Vermessungsoberrat, Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Amberg

### 7.1 SACHWERTFAKTOREN

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.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{vorläufiger Sachwert [€]}} \qquad \text{vorläufiger Sachwert} = \sum \frac{\text{Zeitwert Gebäude}}{\text{Zeitwert Nebengebäude} + \text{Zeitwert Außenanlagen} + \text{Bodenwert}}$$

#### 7.1.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 86 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2020 und 2021 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. **Da die Ausgangswerte für die Ableitung der Sachwertfaktoren überwiegend aus an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und nur bedingt auf Richtigkeit überprüft werden können, ist die Auswertung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.**

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt die modellkonforme Ermittlung des vorläufigen Sachwertes voraus. Siehe § 10 Abs. (1) ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind im Folgenden dargestellt.

<b>Modellparameter</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>gesetzliche Grundlagen</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV)
<b>Gebäudetypen</b>	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>Kostenkennwerte</b>	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
<b>Gebäudebaujahresklassen</b>	Keine
<b>Gebäudestandard</b>	nach Standardmerkmalen und Standardstufen mit Berücksichtigung der Wägungsanteile (Anlage 4 ImmoWertV)
<b>Baunebenkosten</b>	mit 17 % in den NHK 2010 enthalten
<b>Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße</b>	entfallen
<b>Gebäudebezugsfläche</b>	Brutto-Grundfläche (BGF)
<b>Baupreisindex</b>	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes Wohngebäude, Basis 2010 vom Kaufzeitpunkt
<b>Baujahr</b>	ursprüngliches Baujahr
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>	bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)
<b>Alterswertminderung</b>	Linear
<b>Wertansatz für Nebengebäude (Garagen und Carports)</b>	Garagen: Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) Carports: Normalherstellungskosten 190 €/m <sup>2</sup> (Basis 2010) Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude
<b>Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen</b>	2-9 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen
<b>Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile</b>	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)</b>	nur Kaufpreise ohne boG's, bzw. Kaufpreise wurden um boG's bereinigt
<b>Bodenwert</b>	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche plus zeitliche Anpassung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
<b>Grundstücksfläche</b>	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

## 7.1.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	86
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2020-2021
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Amberg-Regen
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, (siehe auch Modellbeschreibung)

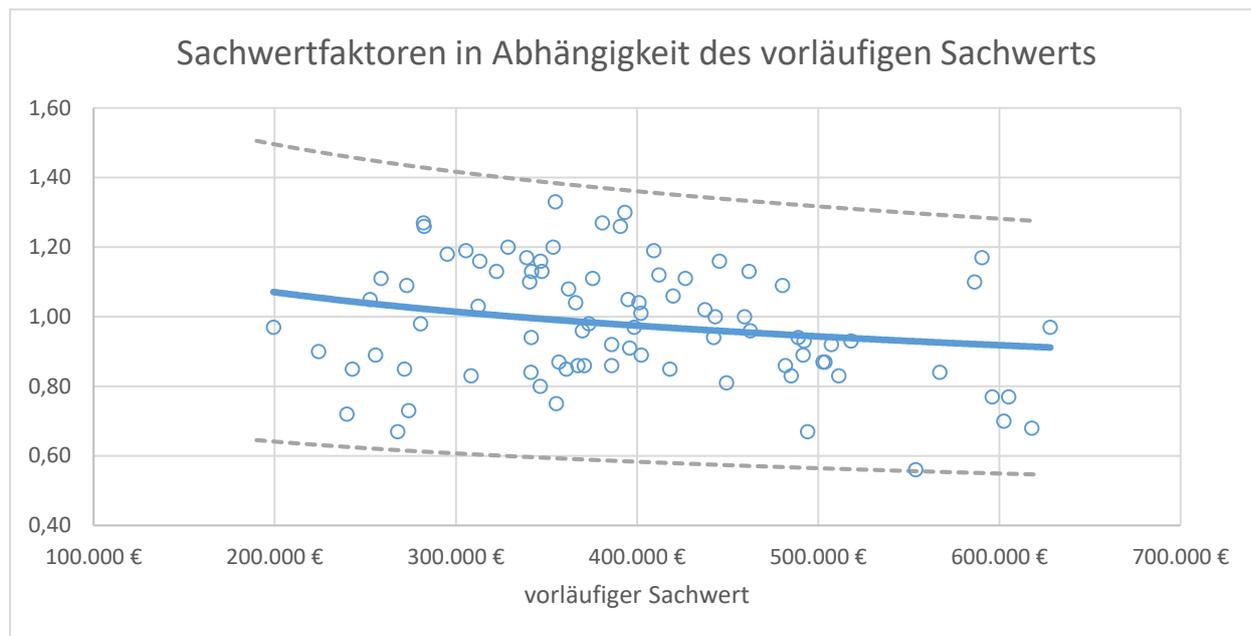


Abbildung 17: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts

Hinweis: Werte, die 40 Prozent über bzw. unter der Trendlinie des Sachwertfaktors lagen, wurden bei der Auswertung als Ausreißer ausgeschlossen.

	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> ]	Sachwertfaktor
<b>Spanne</b>	75-270	1953-2022	25-160	0,56-1,33
<b>Mittelwert</b>	157	1987	80	0,98
<b>Median</b>	145	1983	70	0,97

### 7.1.3 Regionale Verteilung

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

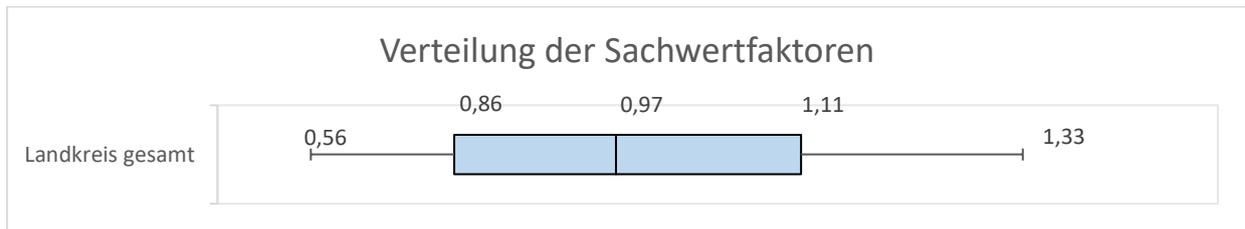


Abbildung 18: Verteilung der Sachwertfaktoren im gesamten Landkreis

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

Lage	Gemeinde (Gemarkung/en)
<b>zentral</b>	Kümmersbruck (Köfering, Gärnersdorf) Poppenricht (alle Gemarkungen) Freudenberg (Aschach) Sulzbach-Rosenberg (Sulzbach, Rosenberg, Poppenricht, Kötzersricht), Ammerthal (alle Gemarkungen) Ursensollen (Ursensollen) Ebermannsdorf (Ebermannsdorf)
<b>regional</b>	alle restlichen Gemarkungen der Gemeinden Kümmersbruck, Sulzbach-Rosenberg, Freudenberg, Ursensollen und Ebermannsdorf sowie alle restlichen Gemeinden und Gemarkungen

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

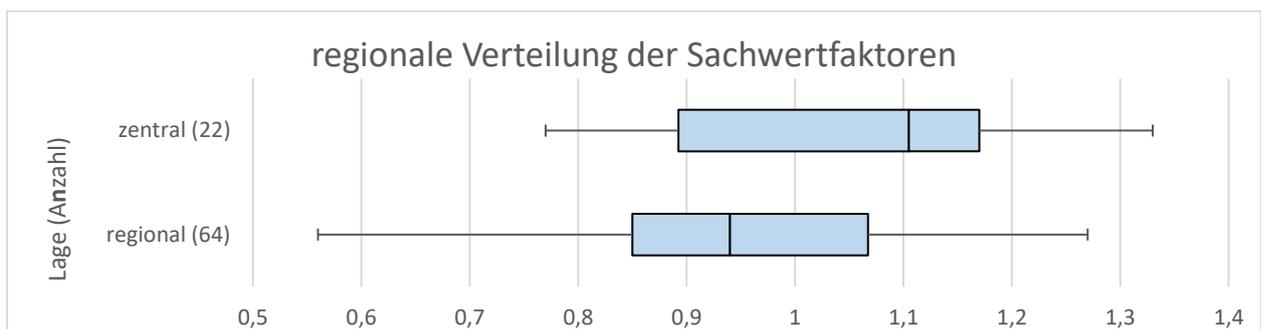


Abbildung 19: Anzahl (0) und Verteilung der Sachwertfaktoren nach Lagen