



IMMOBILIENMARKTBERICHT

LANDKREIS KULMBACH

2022

MARKTDATEN

ENTWICKLUNG

AUSWERTUNG

GUTACHTERAUSSCHUSS
DES LANDKREISES KULMBACH



Landratsamt Kulmbach

50
JAHRE
1972-2022



LANDKREIS
KULMBACH

Das Herz Oberfrankens

Vorbemerkungen

Impressum:

Herausgeber:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstücks- werte des Landkreises Kulmbach Konrad-Adenauer-Straße 5 95326 Kulmbach Telefon 09221 / 707 431 Telefax 09221 / 707 95 431 Email: gutachterausschuss@landkreis-kulmbach.de
Internet:	www.landkreis-kulmbach.de www.gutachterausschuesse-bayern.de www.bodenrichtwerte.bayern.de
Veröffentlichung:	Juli 2022
Auswertung und Bearbeitung:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vervielfältigung:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr:	gedruckt 40 € digital (pdf) 30 €
Fotografien:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Titelseite:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Hinweis zur Verwendung:	Dieser Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berich- tes oder Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Vorwort

Eine sehr gute geografische Lage, ein hervorragend ausgebautes Verkehrsnetz, eine unter dem Durchschnitt liegende Arbeitslosenquote, ein Bildungsangebot, das mit Qualität und Vielfalt besticht, ein attraktives Freizeitangebot und dazu eine wunderschöne Landschaft: Der Landkreis Kulmbach hat viel zu bieten! Die erfreuliche Konsequenz: Unser Landkreis ist als Wohn- und Lebensmittelpunkt für Privatpersonen und als Standort für Unternehmer gleichermaßen interessant!



Der vorliegende Immobilienmarktbericht Jahrgang 2022, ist der zweite seiner Art für den Landkreis Kulmbach. Vom Gutachterausschuss des Landkreises aufgrund aktueller Kaufpreisinformationen erstellt, enthält er objektive und unabhängige Daten und Fakten des Grundstücksverkehrs und der Immobilienpreise in unserer Region und bietet in Fortsetzung des im Jahre 2020 erstellten ersten Berichts Trends und Analysen für alle am Immobilienmarkt Interessierten. Kurzum: Dieser Bericht liefert einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz und stärkt unsere Region für Investitionen.

Trotz Corona-Pandemie und Ukrainekrieg oder vielleicht auch gerade deshalb, hat die Nachfrage nach Immobilien in den letzten beiden Jahren auch in unserem ländlichen Landkreis kräftig an Fahrt aufgenommen. Dabei stellt man beim Blick auf die Immobilienangebote in der Tageszeitung oder in bekannten Internetportalen schnell das bekannte Prinzip der freien Marktwirtschaft fest: Die große Nachfrage nach Eigentum bei relativ begrenztem Angebot bedeutet schlussendlich steigende Preise.

In einer Zeit, wo diese steigenden Preise allgegenwärtig sind, weist der Bericht aber auch auf, dass unsere Region im Vergleich zumindest bezahlbare Preise für Wohnen und eigene Immobilie bietet. Verbesserte Mobilität, neue Arbeitsmodelle sowie eine höhere Lebensqualität sprechen für die Trendumkehr, nicht in die Ballungsräume abzuwandern, sondern bewusst aufs Land zu ziehen.

Der Immobilienmarktbericht 2022 dient mit all seinen Zahlen, Entwicklungen und Auswertungen nicht nur dem Sachverständigen für Grundstücks- und Immobilienbewertung bzw. dem Fachmann in der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, sondern ist auch für die interessierte Öffentlichkeit eine Informationsquelle für eine realistische Einschätzung des Marktgeschehens.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Klaus Peter Söllner'. The signature is stylized and fluid.

Klaus Peter Söllner
Landrat

Begriffserklärungen und Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BB	Bebaute Grundstücke
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BrGrFläche	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GIS	Geographisches Informationssystem
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 2021	Immobilien-Wertermittlungsverordnung 2021
KPF	Kaufpreisfall (=Notarurkunde)
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK2010	Normalherstellungskosten 2010
OGA-Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
UB	Unbebaute Grundstücke
WE	Wohnungseigentum
ZFH	Zweifamilienhaus

Erklärung der Änderungspfeile bei den Kaufpreisfallübersichten:

-  Tendenz gleichbleibend, Wert der Änderung von -4,9% bis +4,9%
-  Tendenz steigend (grün) / fallend (rot), Wert der Änderung von 5,0% bis 49,9%, Stärke der Tendenz wird durch unterschiedliche Steigung des Pfeiles dargestellt
-  Tendenz stark steigend/fallend, Wert der Änderung über 50,0%

Inhaltverzeichnis

Vorbemerkungen.....	2
Impressum:.....	2
Vorwort	3
Begriffserklärungen und Abkürzungen.....	4
Inhaltverzeichnis.....	5
1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	9
1.1 Rechtsgrundlagen.....	9
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.2.1 Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	9
1.2.2 Führung der Kaufpreissammlung	9
1.2.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	10
1.2.4 Bodenrichtwerte.....	10
1.2.5 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	10
1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	11
1.4 Geschäftsstelle Gutachterausschuss	11
2 Struktur- und Wirtschaftsdaten	12
2.1 Lage und Topographie.....	12
2.2 Verkehrsanbindung	13
2.3 Verwaltungs- und Bevölkerungsstruktur.....	13
2.4 Flächennutzung	18
2.5 Wirtschaftsdaten des Landkreises.....	19
3 Der Immobilienmarkt im Überblick.....	23
3.1 Grundstücksverkehr	23
3.2 Kaufverträge	25
3.2.1 Alle Kaufverträge - Anzahl	25
3.2.2 Alle Kaufverträge – Geldumsatz	26
3.2.3 Alle Kaufverträge - Flächenumsatz.....	27
4 Unbebaute Grundstücke (UB)	28
4.1 Bauland – Umsatzzahlen	28
4.1.1 Bauland - Anzahl.....	29
4.1.2 Bauland - Geldumsatz.....	30
4.1.3 Bauland - Flächenumsatz.....	31
4.2 Landwirtschaftliche Flächen – Umsatzzahlen	32
4.2.1 Landwirtschaft - Anzahl.....	32
4.2.2 Landwirtschaft - Geldumsatz.....	33
4.2.3 Landwirtschaft - Flächenumsatz.....	34
4.3 Unbebaute Grundstücke - Indexreihe/Preisentwicklung.....	35

4.3.1	Indexreihen - Definition, Zweck und Bewertungsmodell.....	35
4.3.2	Unbebaute Grundstücke – Bauland – Preisentwicklung.....	37
4.3.3	Unbebaute Grundstücke – Acker- und Grünland – Preisentwicklung.....	41
4.3.4	Unbebaute Grundstücke – Forstflächen mit Bestockung – Preisentwicklung.....	45
4.4	Bodenrichtwerte des Landkreises Kulmbach – Erläuterungen.....	48
4.4.1	Allgemeines – Definitionen.....	48
4.4.2	Weitere Bodenrichtwerte (nicht als Bodenrichtwertzonen dargestellt).....	49
4.4.3	Ermittlung und Bekanntmachung der Bodenrichtwerte.....	49
4.4.4	Urheberrecht.....	50
5	Bebaute Grundstücke (BB).....	51
5.1	Wohngebäude – Umsatzzahlen.....	51
5.1.1	Wohngebäude - Anzahl.....	52
5.1.2	Wohngebäude - Geldumsatz.....	53
5.1.3	Wohngebäude - Flächenumsatz.....	54
5.2	Nichtwohngebäude – Umsatzzahlen.....	55
5.2.1	Nichtwohngebäude - Anzahl.....	55
5.2.2	Nichtwohngebäude - Geldumsatz.....	56
5.2.3	Nichtwohngebäude - Flächenumsatz.....	56
5.3	Bebaute Grundstücke – Preisentwicklung im Marktsegment Wohngebäude.....	57
5.3.1	Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Preisentwicklung.....	57
5.3.2	Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Wohnflächenpreis Abhängigkeiten.....	60
5.3.3	Bebaute Grundstücke – DHH/RH – Preisentwicklung.....	64
6	Wohnungseigentum (WE).....	67
6.1	Wohnungseigentum – Umsatzzahlen.....	67
6.1.1	Wohnungseigentum - Anzahl.....	68
6.1.2	Wohnungseigentum - Geldumsatz.....	69
6.2	Wohnungseigentum – Preisentwicklung.....	70
7	Daten für die Wertermittlung.....	74
7.1	Modellkonformität.....	75
7.2	Sachwertfaktoren.....	76
7.2.1	Allgemeine Hinweise.....	76
7.2.2	Modellbeschreibung Sachwertfaktoren.....	76
7.2.3	Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH.....	78
7.2.4	Abhängigkeiten Sachwertfaktor EFH/ZFH.....	80
7.2.5	Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenmittel- und Reihenendhäuser.....	83
7.2.6	Sachwertfaktor für Mehrfamilienhäuser.....	85

7.3	Liegenschaftszinssatz.....	87
7.3.1	Allgemeine Hinweise	87
7.3.2	Modellparameter	87
7.3.3	Liegenschaftzinssätze für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungsvermietung) ...	88
7.3.4	Liegenschaftzinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.....	90
8	Mietübersicht.....	92
8.1	Allgemeine Hinweise	92
8.2	Mietübersicht Wohnen	93
8.2.1	Bestandsmieten bei Eigentumswohnungen (ETW).....	93
8.2.2	Abhängigkeiten Bestandsmieten bei Eigentumswohnungen (ETW).....	95
8.2.3	Bestandsmieten bei Vermietungen in bebauten Grundstücken (BB).....	96
8.2.4	Abhängigkeiten Bestandsmieten bei Vermietungen in bebauten Grundstücken (BB) .	98
	Nachwort.....	99
	Weiterführende Informationen	100
	Literatur- und Quellverzeichnis	101

1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

1.1 Rechtsgrundlagen

In den §§ 192-197 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die grundsätzlichen Bestimmungen, die Aufgaben und die Zusammensetzung des Gutachterausschusses (GAA) verankert.

§ 199 BauGB ermächtigt die Länder, durch Rechtsverordnung u. a. Regelungen für die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse sowie die Mitwirkung der Gutachter im Einzelfall zu erlassen.

Die Bayerische Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (BayGaV) vom 05. April 2005 stellt die landesrechtliche Konkretisierung der Bestimmungen des BauGB dar.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der GAA einer Geschäftsstelle. Die Aufgaben des GAA sind in § 193 BauGB geregelt. Kernaufgaben des GAA und der Geschäftsstelle sind:

1.2.1 Erstellung von Verkehrswertgutachten

Der GAA erstellt Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB über bebaute und unbebaute Grundstücke, sowie über Rechte an Grundstücken.

Darüber hinaus kann der GAA auch Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für Rechtsverluste an Grundstücken und anderen Vermögensnachteilen erstellen.

Antragsberechtigt sind Eigentümer sowie ihnen gleichstehende Berechtigte (z.B. Pflichtteilsberechtigte), Behörden und Gerichte. Die Gutachten des GAA haben keine bindende Wirkung, soweit keine andere Vereinbarung getroffen wurde.

1.2.2 Führung der Kaufpreissammlung

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, gemäß § 195 BauGB von der beurkundenden Stelle an die Geschäftsstelle des GAA zu übersenden. Diese Notarurkunden sowie weitere Informationen aus Fragebögen, die die Geschäftsstelle zu fast jedem Vertrag versendet, sind die wesentliche Informationsquelle des GAA.

Die Verträge werden von den Geschäftsstellen der GAA ausgewertet und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen in der Kaufpreissammlung erfasst. Die GAA verfügen damit über das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlichen Marktes.

1.2.3 *Auskunft aus der Kaufpreissammlung*

Soweit es für konkrete Wertermittlungsaufgaben erforderlich ist, und der Antragsteller ein berechtigtes Interesse nachweist, wird auf schriftlichen Antrag eine anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt.

1.2.4 *Bodenrichtwerte*

Im Zweijahresturnus werden vom GAA Bodenrichtwerte abgeleitet. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 Abs. 1 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften (z. B. Größe und Lage) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte können im Internet über das Bodenrichtwerte-Portal

www.bodenrichtwerte.bayern.de

kostenlos eingesehen werden. Auskünfte über die Bodenrichtwerte (auch zu historischen Stichtagen) werden für jedermann erteilt. Die Geschäftsstelle des GAA erteilt darüber hinaus schriftliche Auskünfte für 20 € je Wert.

1.2.5 *Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten*

Auf Basis der Kaufpreissammlung werden mit diesem Immobilienmarktbericht für diverse Marktsegmente wertermittlungsrelevante Daten ermittelt und veröffentlicht.

Neben Indexreihen für landwirtschaftliche und unbebaute Flächen werden für bebaute Grundstücke Sachwert- und Vergleichsfaktoren angeboten.

Für die Wertermittlung im Bereich des Teilmarktes Wohnungseigentum werden Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren zur Verfügung gestellt.

Die Veröffentlichungen enthalten alle erforderlichen Angaben (z. B. Modellparameter), um die Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung - unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität – sachgerecht anwenden zu können.

