IMMOBILIENMARKTBERICHT
LANDKREIS KULMBACH
2024

DATEN FAKTEN TRENDS

GUTACHTERAUSSCHUSS
DES LANDKREISES KULMBACH

LANDKREIS
KULMBACH
Das Herz Oberfrankens

GUTACHTERAUSSCHUSS

DES LANDKREISES KULMBACH

Immobilienmarktbericht Landkreis Kulmbach 2024

- Zusammenfassung -

Der vorliegende Immobilienmarktbericht Jahrgang 2024, ist bereits die dritte Ausgabe 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 liefert in Fortsetzung der in den Jahren 2020 und 2022 erstellten Berichte mit seinen Trends und Analysen einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz.

Die steigende Tendenz des Immobilienmarktes ist vorerst gebrochen: Die Auswirkungen des Ukrainekrieges, die steigende Inflation in Verbindung mit den steigenden Bauzinsen und höheren Baukosten sind seit Ende des Jahres 2022 auch auf den Immobilienmarkt des Landkreises Kulmbach spürbar. Ist die Anzahl der Kaufverträge bereits 2022 gegenüber 2021 um fast 20% zurückgegangen, so ist die Nachfrage nach Immobilien in 2023 mit einem weiteren Minus um ca. 15% bei der Anzahl der Transaktionen rückläufig. Der Geldumsatz aller Kaufpreisfälle ist in den beiden letzten Jahren um insgesamt 20% eingebrochen.

Sind die Kaufpreise für die einzelnen Immobilienarten bis Mitte 2022 noch stark gestiegen, stagnierten sie in 2023 zunächst noch auf hohem Niveau; mit der sinkenden Nachfrage reagiert der Markt inzwischen vor allem im Bereich von Wohnimmobilien seit der Jahresmitte 2023 auch mit sinkenden Preisen.

Der Immobilienmarktbericht 2024 richtet sich an alle Akteure, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt tätig oder mit diesem verbunden sind - sei es aus der Wirtschaft, Politik oder Verwaltung, als Sachverständiger oder als Bürgerin und Bürger. Die Kenntnis aktueller Markt- und Preistrends bzw. aktueller wertrelevanter Daten ist von wesentlicher Bedeutung für jede Art der Transaktion auf dem heimischen Immobilienmarkt und von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung unserer Region.

Bei den veröffentlichten Daten ist stets zu berücksichtigen, dass die Zusammenhänge auf dem Grundstücksmarkt aufgrund Ihrer Komplexität und vor allem der nie einschätzbaren emotionalen Komponente nur modellhaft erfasst und abgebildet werden. Daher führt die Anwendung dieser Daten in der Regel nicht automatisch zum exakten Verkehrswert, es bedarf stets einer sachverständigen Würdigung.

- Gliederung des Berichts -

Vorstellung des Gutachterausschusses und seiner Aufgaben

Struktur- und Wirtschaftsdaten des Landkreises

Der Immobilienmarkt im Überblick

- Anzahl, Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke

- Bauland, Umsätze und Preisentwicklung
- Landwirtschaftliche Flächen, Umsätze und Preisentwicklung
- Forstflächen, Umsätze und Preisentwicklung

Bebaute Grundstücke

- Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von Wohn- und Nichtwohngebäuden
- Preisentwicklung Wohnflächenpreis

Wohnungseigentum

- Anzahl, Geldumsatz von neugebauten und wiederverkauften Eigentumswohnungen
- Preisentwicklung Wohnflächenpreis

Daten für die Wertermittlung

- Sachwertfaktoren
- Liegenschaftszinssätze
- Mietübersicht

Das komplette Inhaltsverzeichnis ist auf den letzten Seiten dieser Mitteilung angefügt.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Grundstücksverkehr

Datengrundlage für die Umsatzentwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge/Transaktionen.

Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vollzogen werden:

- Kaufverträge (ca. 90 % aller Urkunden)
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkung usw.)

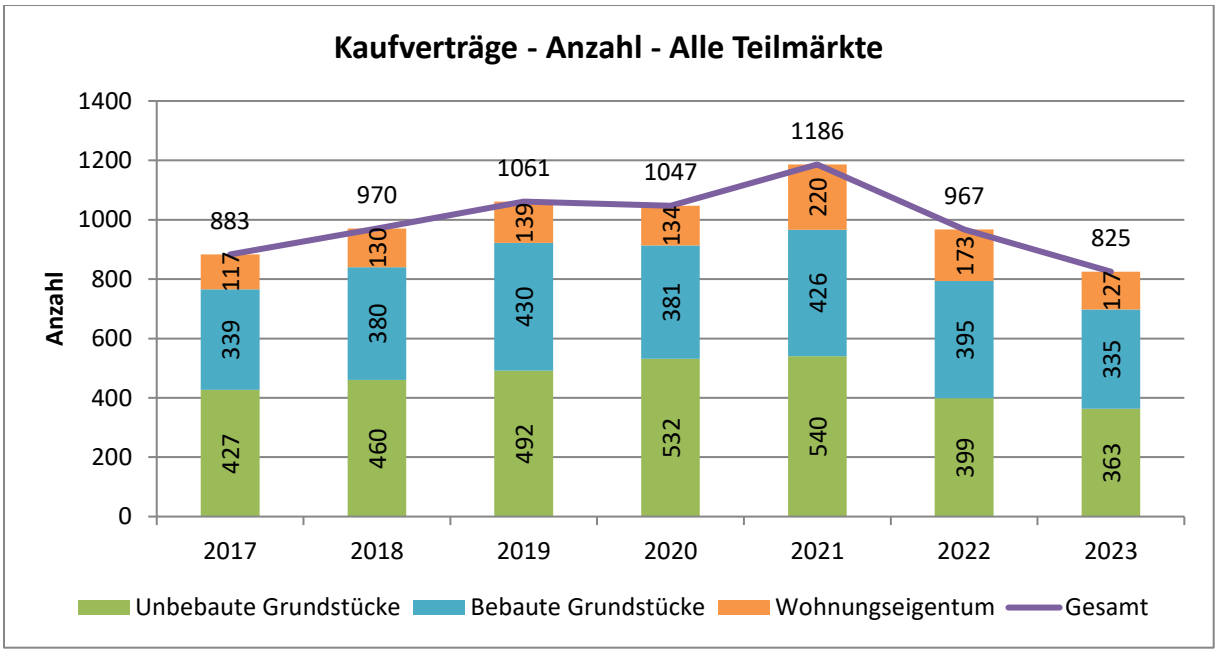
Der Immobilienmarkt teilt sich in die folgenden drei Teilmärkte auf:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Die Erfassungshistorie der Kaufpreisfälle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lässt einen Datenvergleich erst ab dem Jahrgang 2017 zu.

Kaufverträge

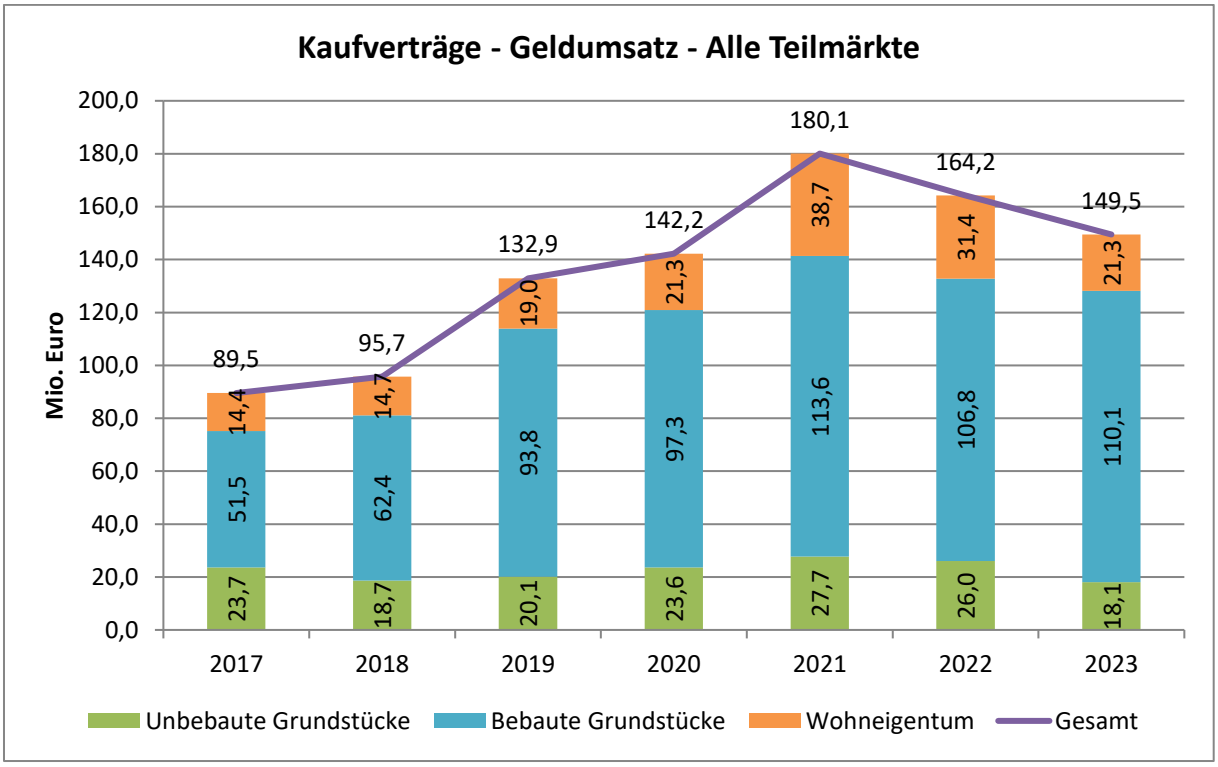
Bei der Betrachtung der allgemeinen Entwicklung der Kaufpreisfälle aller Teilmärkte werden neben der Anzahl im Besonderen, die Kenngrößen Geldumsatz und Flächenumsatz betrachtet.



Der bundesweite Einbruch bei den Verkaufszahlen auf dem Immobilienmarkt schlägt auch im Landkreis Kulmbach voll durch. Für die Jahre 2022/23 ergibt sich insgesamt ein Minus von fast 20% gegenüber 2020/2021.

Alle Kaufverträge - Geldumsatz

Die nächste Abbildung zeigt den Geldumsatz der Kaufverträge seit dem Jahr 2017.



Der Geldumsatz aller Kaufverträge ging von 2021 auf 2023 um insgesamt 17% zurück. Der Rückgang hängt vornehmlich mit dem Rückgang der Anzahl der Verkäufe zusammen.

Beleuchtet man allerdings den Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken näher, erkennt man, dass trotz sinkender Verkaufszahlen der Geldumsatz gestiegen ist, was letztendlich auf weiter gestiegene Immobilienpreise in den Jahren 2022 und 2023 hinweist.

Unbebaute Grundstücke (UB)

In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Umsatzzahlen der Kaufverträge des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke beleuchtet. Dieser teilt sich auf in

Flächen für Bauland/Bauland in Planung („werdendes“ Bauland)

- Baureifes Land für Wohnungsbau
- Baureifes Land für Gewerbe
- Rohbauland / Bauerwartungsland

und in Flächen für Landwirtschaft und Sonstiges

- Forstflächen
- landwirtschaftliche Flächen – Ackerland
- landwirtschaftliche Flächen – Grünland
- Gemeinbedarfsflächen / öffentlichen Bedarfsflächen / Straßen
- Restliche Flächen

Die Kaufpreisfälle für Bauland und landwirtschaftliche Flächen werden vom Gutachterausschuss verwendet, um alle zwei Jahre die zonalen Bodenrichtwerte innerhalb des Landkreises anzupassen und entsprechend zu veröffentlichen.

Im Immobilienmarktbericht werden zunächst die Umsatzzahlen der einzelnen Teilbereiche dargestellt; im Anschluss wird mit Hilfe von Indexreihen die Preisentwicklung für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und Forstflächen statistisch aufbereitet und beschrieben.

In der Folge wird nun auszugsweise die Preisentwicklung in den Teilbereichen Bauland und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Bauland – Umsatzzahlen und Preisentwicklung

Gab es 2020/21 noch eine große Nachfrage nach Wohnungsbauplätzen, hat sich die Anzahl der Verkäufe in 2022/23 gegenüber den Berichtsjahren 2020/21 halbiert.

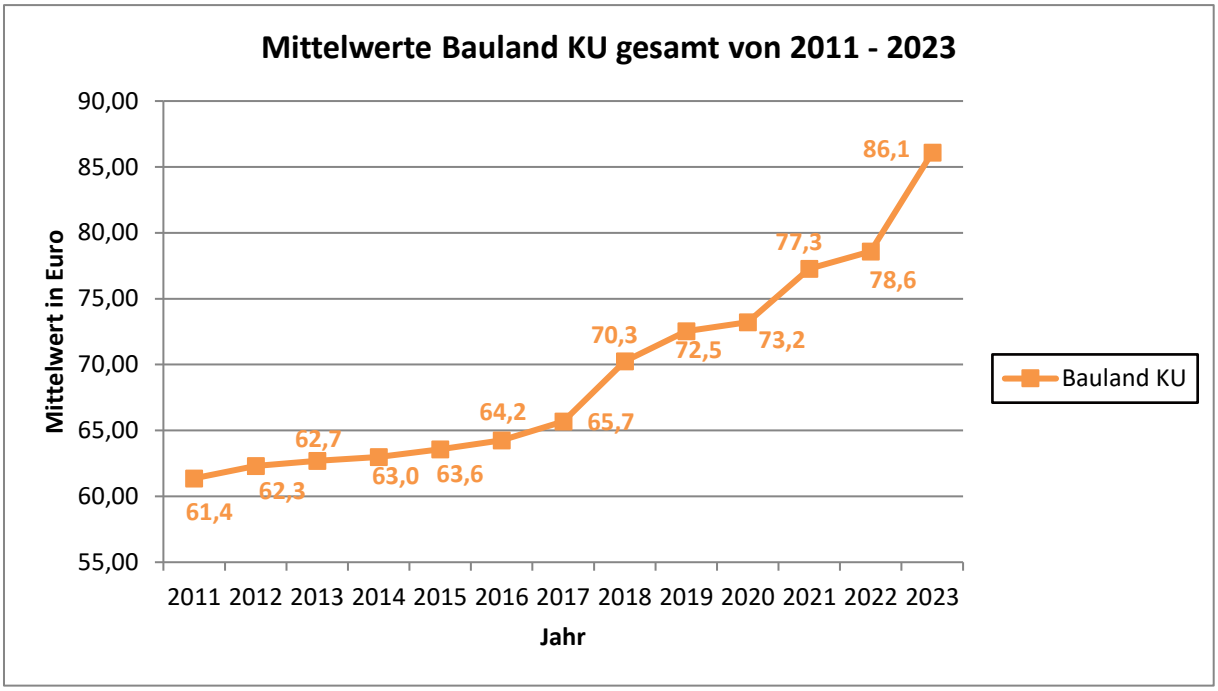
Die Zahlen beim Geldumsatz spiegeln zunächst die Verkaufszahlen wider. Der Rückgang der Umsatzzahlen liegt vor allem in 2023 an der sinkenden Anzahl der Verkäufe. Die stark gestiegenen Baulanderschließungskosten führen nach wir vor zu einer Preissteigerung für den Quadratmeter Bauland und somit trotz einer abnehmenden Anzahl von Kaufpreisen zumindest 2022 noch zu einer Erhöhung des Geldumsatzes.

War der Ankauf von „werdenden“ Bauland im Jahre 2022 infolge der großen Nachfrage nach Bauland in den Jahren zuvor noch fast gleichgeblieben, wurde die Bereitschaft Bauland zu entwickeln durch den starken Rückgang bei der Baulandnachfrage in 2023 dann wieder heftig ausgebremst.

Da der m²-Bauland in den letzten Jahren in den neu entstandenen Wohngebieten in vielen Gemeinden des Landkreises aufgrund hoher Erschließungskosten enormen Preissteigerungen ausgesetzt war, ist der Preisunterschied zwischen Stadt und Land deutlich geringer geworden. Für die Untersuchung der Preisentwicklung des Teilmarktes *Unbebaute Bauplätze für*

den individuellen Wohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten wird aus diesem Grund im Gegensatz zu den früheren Berichten eine Auswertung aller Baulandpreise mit einer einzigen Indexreihe und nicht wie bisher in einer getrennten Reihe für Stadt und Landkreis dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt die Mittelwertreihe für Baulandpreise von 2011 bis 2023.



Grundsätzlich fällt bei der Gesamtdarstellung neben dem stetigen Anstieg auch die Höhe des mittleren Kaufpreises auf. Ist in 2022 durch die steigenden Bauzinsen und höheren Baukosten noch eine leichte Seitwärtsbewegung bei Preisen von Bauland zu beobachten, führen 2023 die stark gestiegenen Erschließungskosten in den aktuellen Neubaugebieten sowie die Öffnung des Marktes durch den Einstieg von Investoren zu einer deutlichen Erhöhung des mittleren Kaufpreises.

Einen Vergleich zu anderen Regionen zeigt der bayerische Immobilienmarktbericht 2024 auf. Als Spitzenwerte für Baulandpreise im Jahr 2023 werden die Landeshauptstadt München mit 2.000 €/m² und der Landkreis München 1.900 €/m² im Mittel ausgewiesen. In Oberfranken liefern die kreisfreie Stadt Bamberg mit einem Mittelwert von 370 €/m² und der Landkreis Forchheim mit 350 €/m² die Höchstwerte.

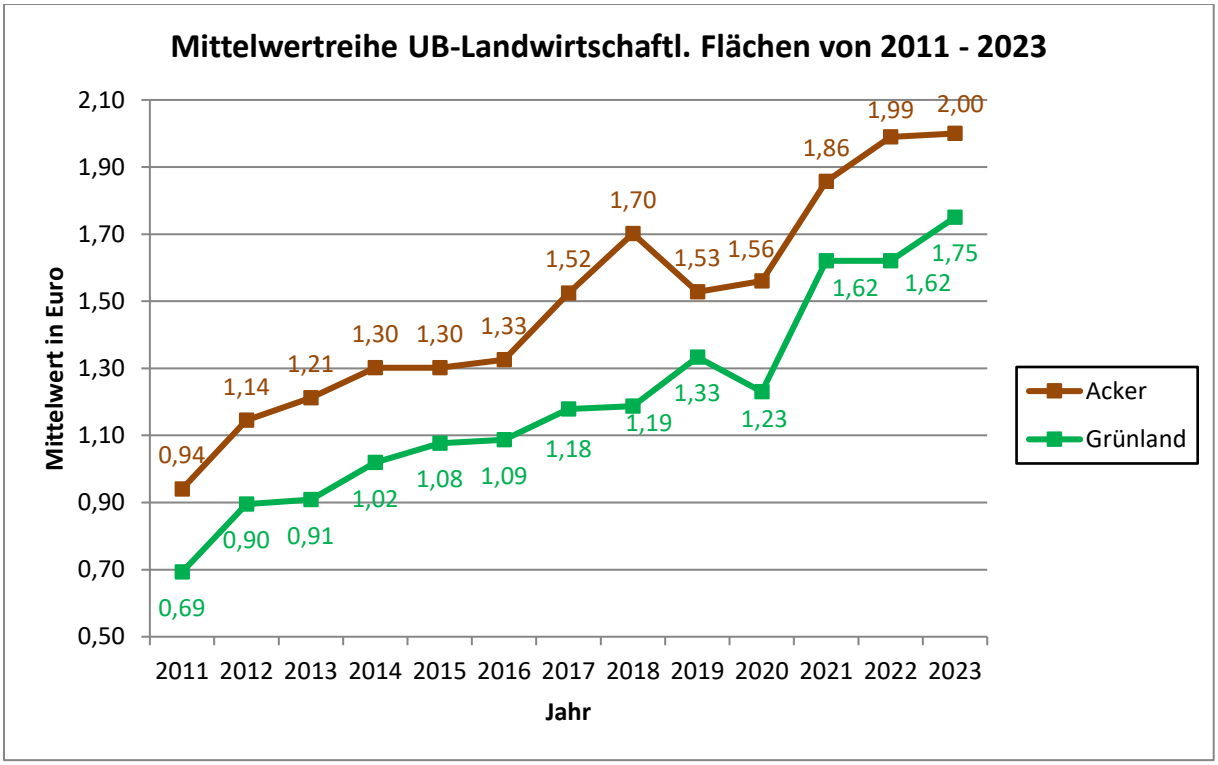
In der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2023 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2024 dargestellt:

Mittlere Baulandpreise in Oberfranken													
Landkreis (LK) Kreisfreie Stadt (KfS)	BA (KfS)	BT (KfS)	CO (KfS)	HO (KfS)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	**KU (LK)**
Mittelwert 2023 in €/m²	370	330	170	75	155	96	73	350	55	57	90	56	**86**

Landwirtschaftliche Flächen – Umsatzzahlen/Preisentwicklung

In den kleinstrukturierten und hangigen Lagen des oberfränkischen Berglandes im Norden des Landkreises liegen einige Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen zur Zeit noch deutlich unter 1 €/m², im Mittelwert bei etwa 1,20 €/m²; dagegen nähern sich die mittleren Preise im südlichen Teil und vor allem in Bereichen mit bereits durchgeführter Flurbereinigung (Himmelkron, Rugendorf, Teilbereiche von Kasendorf, Wonsees und Mainleus) in den letzten Jahren stetig der 2 € Marke bzw. überschreiten diese bereits.

Für den Landkreis Kulmbach können folgende Mittelwertreihen für Ackerland und Grünland von 2011 bis 2023 (Index 100 = 2011) abgeleitet werden.



Obwohl der Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach bei den Bodenrichtwerten vor allem aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise nur einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert pro Gemeinde festlegt, ist es für eine Darstellung der Preisentwicklung für den ganzen Landkreis natürlich trotzdem möglich und sinnvoll, eine Trennung für Acker- und Grünland durchzuführen. Es ist zu erkennen, dass der Grünlandpreis im Landkreismittel seit 2011 immer ca. 80% des Ackerlandpreises beträgt.

Seit 2011 ist im Landkreis eine stetige Erhöhung der Kaufpreise für Acker- und Grünland zu beobachten; der Mittelwert hat sich gegenüber 2011 sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland um über 100% erhöht. Seit 2021 sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen wieder deutlich gestiegen, der Mittelwert für Ackerland im Landkreis liegt inzwischen bei 2,00 für Grünland bei 1,75 €/m².

Während laut dem Immobilienmarktbericht Bayern von 2024 der Durchschnittspreis für Ackerland in Südbayern (Schwaben, Ober- und Niederbayern) im Jahr 2023 bei 11,50 €/m², der für

Grünland bei 7,20 €/m² liegt, bewegt sich in den restlichen 4 Regierungsbezirken der mittlere Preis für Ackerland von 2,50 bis 5,10 €/m², der für Grünland von 1,70 bis 3,80 €/m².

Im der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2023 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2024 für Ackerland und Grünland dargestellt:

Mittlere Acker- und Grünlandpreise in Oberfranken									
Landkreis (LK)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	**KU (LK)**
Mittelwert Ackerland 2023 in €/m²	2,80	2,20	2,40	3,50	2,20	1,30	1,80	2,10	**2,00**
Mittelwert Grünland 2023 in €/m²	2,00	2,20	1,60	3,00	2,20	1,00	1,40	2,10	**1,75**

Bebaute Grundstücke (BB)

Der Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke umfasst folgende Teilbereiche:

Kaufverträge für (reine) Wohngebäude
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Kaufverträge mit sonstigen Gebäuden (Nichtwohngebäude)
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- Landwirtschaftliche Anwesen
- Restliche Gebäude

Der Immobilienmarktbericht zeigt in diesen Abschnitt einen Gesamtüberblick über die Umsatzzahlen der Kaufpreisfälle für Wohngebäude und Nichtwohngebäude aus den Jahren 2011 bis 2023 gegeben bzw. die tendenziellen Veränderungen der letzten drei Jahre.

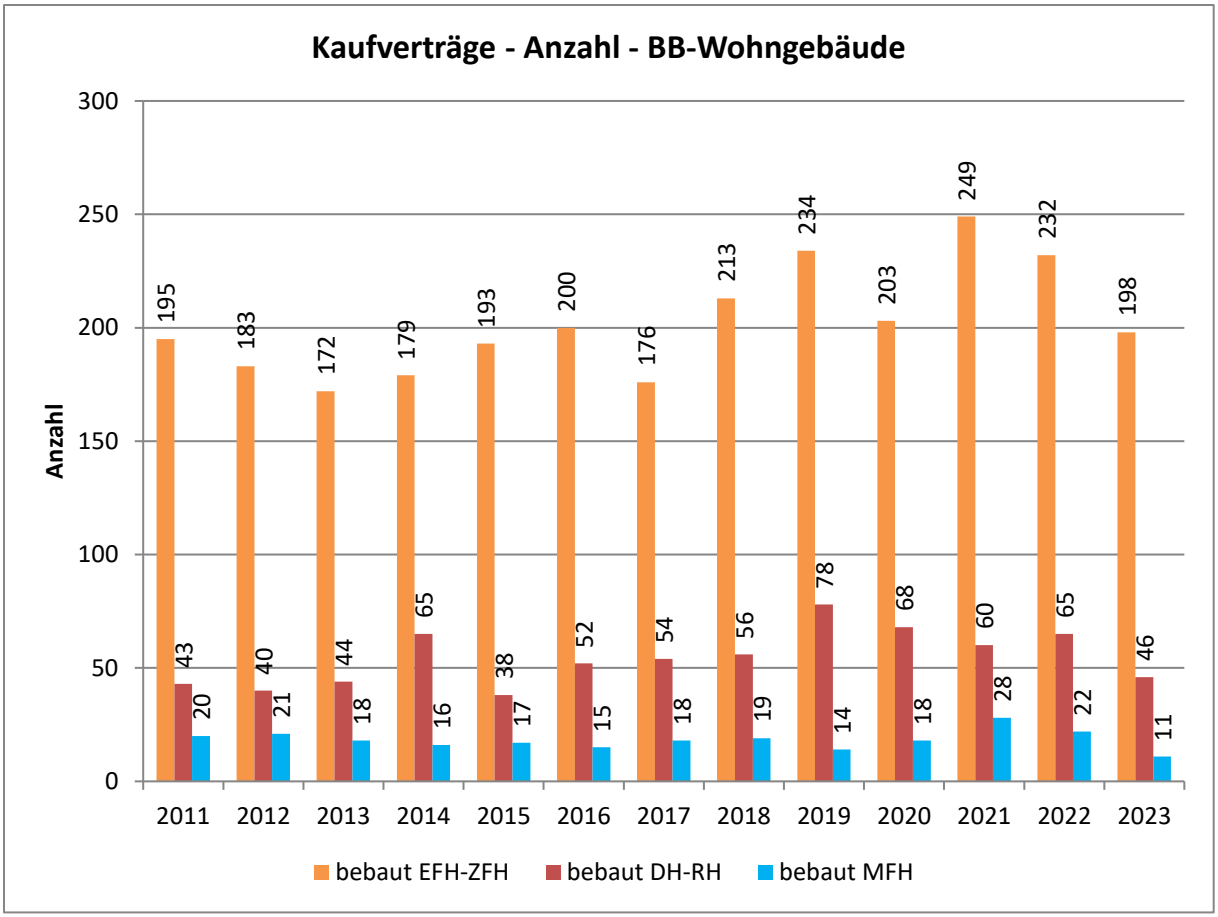
Weiterhin werden dann die Kaufpreisfälle der Ein- und Zweifamilienhäuser eingehender untersucht und die Vergleichsgröße Wohnflächenpreis, also der Preis pro m² Wohnfläche ermittelt. Mit Hilfe dieser Größe kann zum einen die aktuelle Preisentwicklung des Landkreisimmobilienmarktes in Abhängigkeit von Lage und Baujahr dargestellt werden, zum anderen bietet dieser Wert eine Vergleichsmöglichkeit zu anderen Landkreisen und Märkten.

In dieser Zusammenfassung sollen kurz die Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz) der Wohngebäude dargestellt und im Anschluss die Preisentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) gezeigt werden.

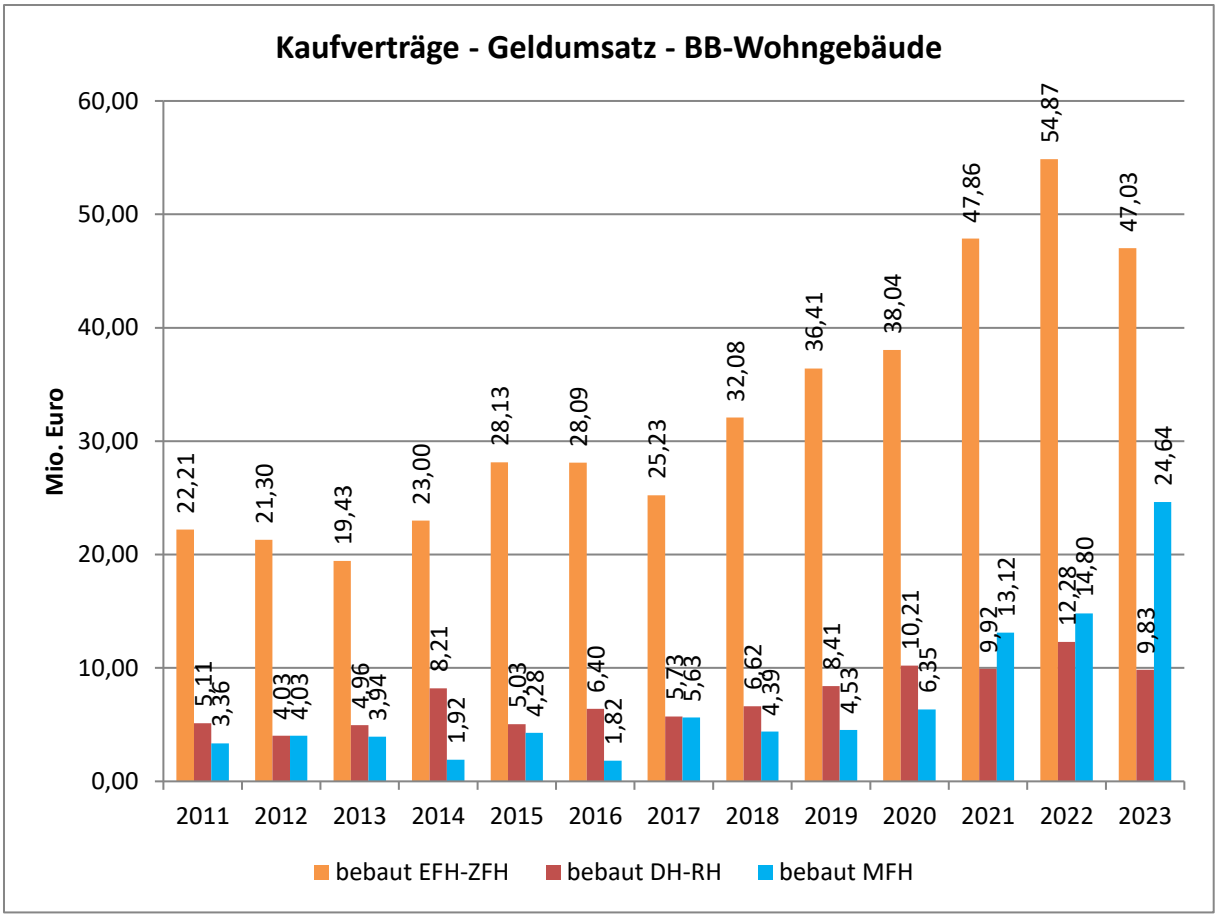
Wohngebäude – Umsatzzahlen

Traditionell ist im Landkreis Kulmbach der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser am stärksten ausgeprägt; zusammen mit den Verkäufen für Doppel- und Reihenhäuser bilden sie den individuellen Wohnungsbaumarkt ab. Der Markt für Geschosswohnungsbau, also Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) ist kaum vorhanden bzw. spielt eher eine untergeordnete Rolle.

Es folgen nun die Grafiken und Übersichten für den Teilbereich – bebaut – Wohngebäude.



Nach dem starken Anstieg 2021 ist die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2022/23 um ca. 20% zurückgegangen. Die Anzahl von Verkäufen für Doppel- und Reihenhäuser ist vor allem 2023 gesunken. Bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern hat sich die Anzahl in den letzten beiden Jahren mehr als halbiert.



Obwohl die Anzahl der Verkäufe bereits 2022 zurückgegangen ist, sind die Geldumsätze in allen drei Segmenten gestiegen. Die starke Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2021 führt auch noch 2022 zu höheren Preisen. Erst 2023 kommt es aufgrund der hohen Baukosten und –zinsen nicht nur zu einem Rückgang der Verkaufszahlen, sondern auch des Geldumsatzes.

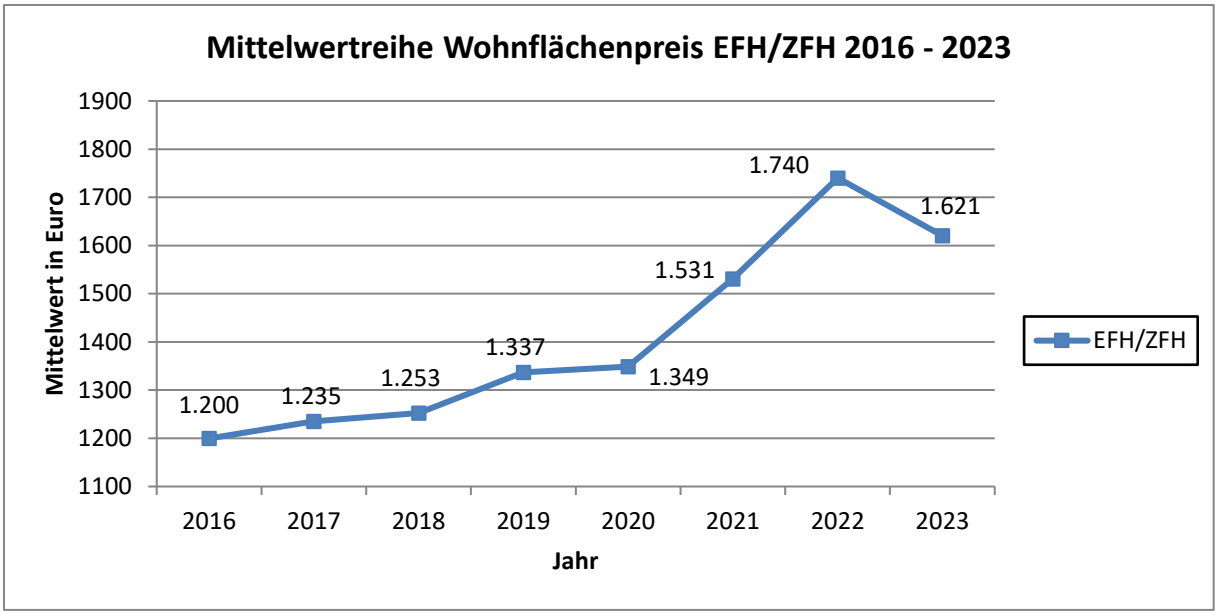
Bebaute Grundstücke – Preisentwicklung im Marktsegment EFH/ZFH

Wie im Marktbereich der unbebauten Grundstücke schließt sich nach der Darstellung der Umsatzzahlen auch bei den Kaufpreisfällen für bebaute Grundstücke die Untersuchung nach einer Preisentwicklung an. Als Vergleichsfaktor für die Analyse wird die Kenngröße Preis/m²-Wohnfläche (Wohnflächenpreis) herangezogen.

In den folgenden Abbildungen wird eine Indexreihe für das gesamte Kreisgebiet mit den entsprechenden Modellparametern und Genauigkeitsbetrachtungen dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Erfassung in der Kaufpreissammlung können nur Kaufpreise ab dem Jahr 2016 zur Auswertung herangezogen werden.

Trotz der relativ großen Anzahl an Kaufpreisfällen variiert die jährliche Teilmenge sehr stark in Bezug auf die Lage, die Ausstattung und das Baujahr.

Hier nun die Mittelwertreihe (gesamter Landkreis) für den Wohnflächenpreis für EFH/ZFH von 2016 bis 2023.



Was sich bei den Umsatzzahlen schon angedeutet hat, wird hier sehr deutlich herausgestellt. Für das Jahr 2022 gab es eine weitere Steigerung der Immobilienpreise; dies bildet sich im Index für den Wohnflächenpreis mit plus 17 Prozentpunkten ab, dies bedeutet beim Mittelwert eine Erhöhung um 200 €/m². 2023 gingen die Zahlen dann um 10 Prozentpunkte bzw. 100 € wieder nach unten.

Der Immobilienmarktbericht Bayern von 2024 zeigt, dass der mittlere Wohnflächenpreis im Landkreis Kulmbach in den letzten Jahren im oberfränkischen Vergleich stets einen Mittelplatz erreicht. Der Nachbarlandkreis Bayreuth liegt im Jahr 2023 bei 4.250 €/m², der Landkreis Hof bei 1.300 €/m² und der Landkreis Kronach bei 1.170 €/m². Neben Bayreuth liegen in Oberfranken die höchsten Werte im Landkreis Bamberg mit 2.650 €/m² im Mittel und in der kreisfreien Stadt Bamberg bei 3.200 €/m². Den höchsten Wert in Bayern findet man mit fast 12.000 €/m² in der Landeshauptstadt München.

In der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2023 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2024 dargestellt:

Mittlere Wohnflächenpreise bei EFH/ZFH in Oberfranken													
Landkreis (LK) Kreisfreie Stadt (KfS)	BA (KfS)	BT (KfS)	CO (KfS)	HO (KfS)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	**KU (LK)**
Mittelwert 2023 in €/m²	3.200	3.100	2.250	950	2.650	4.250	1.900	2.600	1.300	1.170	1.950	1.400	**1.621**

Wohnungseigentum (WE)

Wie der Überblick über den Gesamtmarkt zeigt, spielt das Marktsegment Wohnungseigentum von den Verkaufszahlen her im Landkreis Kulmbach eher eine untergeordnete Rolle und konzentriert sich vor allem auf die Kreisstadt. Durch die niedrigen Grundstücks- und auch relativ geringen Baukosten wird der individuelle Wohnungsbau im Landkreis dem Kauf von Eigentumswohnungen vorgezogen.

Grundsätzlich gliedert sich der Teilmarkt für Wohnungseigentum in die folgenden Bereiche:

- Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Kauf von neugebauten Eigentumswohnungen

Zunächst wird ein Gesamtüberblick über die Umsatzzahlen der Kaufpreisfälle für Wohnungseigentum aus den Jahren 2011 bis 2023 und die tendenziellen Veränderungen der letzten drei Jahre aufgezeigt.

Im Anschluss findet eine Auswertung der Kaufpreisfälle für Wohnungseigentum bezüglich des Vergleichsfaktors Wohnflächenpreis wie bei den bebauten Flächen im Bereich der EFH und ZFH statt.

Die üblicherweise Ausweisung gängiger Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist aufgrund des geringen Anteils an vermieteten Eigentumswohnungen nur bedingt möglich, die im Kapitel 7 *Daten für die Wertermittlung* dargestellten Auswertungen geben aber dennoch einen Überblick über die Wertverhältnisse dieses Marktsegments im Landkreis.

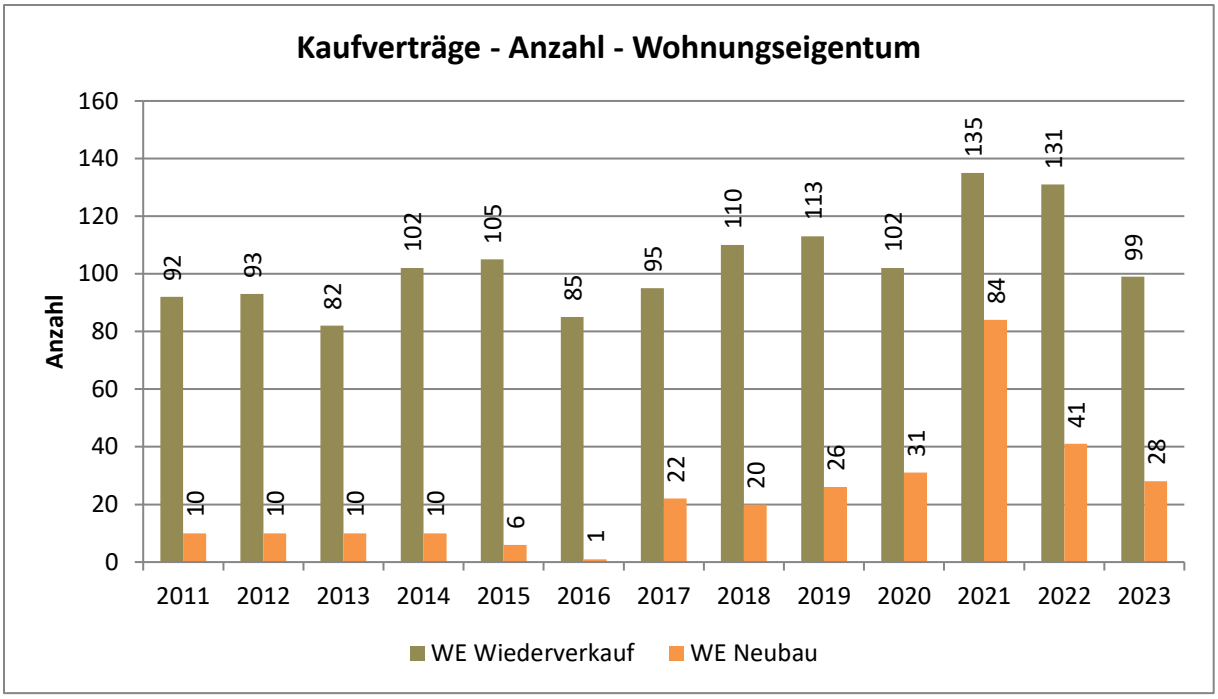
Wohnungseigentum – Umsatzzahlen/Preisentwicklung

Betrachtet werden alle Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum in Gebäuden ab drei Wohneinheiten. Die gängigen (Einzel-)Objekte mit Eigentumswohnungen im Bereich der Kreisstadt bestehen aus ca. 6-12 Wohneinheiten.

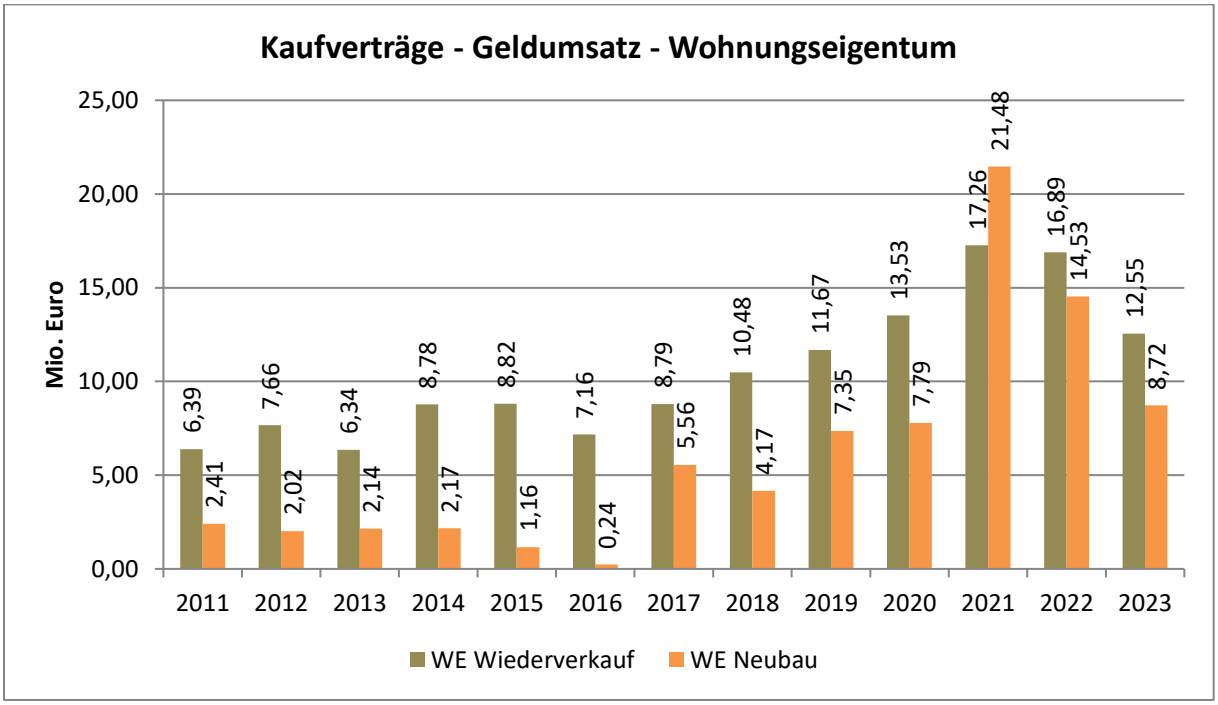
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden vergleichbare Daten für Verkäufe von Eigentumswohnungen erst seit dem Jahr 2011 erfasst.

Bei den Verkäufen für neugebaute Eigentumswohnungen handelt es sich vornehmlich um Bauvorhaben in der großen Kreisstadt Kulmbach und im Markt Mainleus. Bauvorhaben mit dem Baujahr/Baubeginn 2022/23 werden zum Teil erst 2024 oder 2025 fertiggestellt.

Es folgen nun die Grafiken und Übersichten für den Teilmarkt Wohnungseigentum.



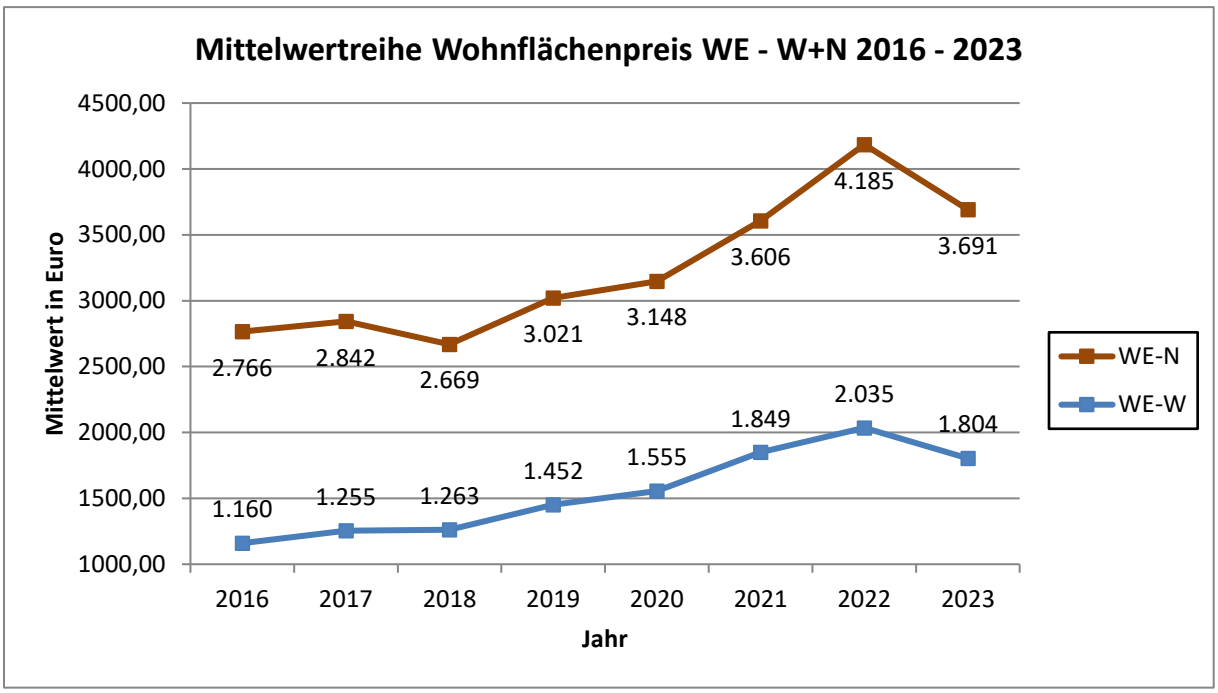
Hatte sich die Anzahl der Verkäufe für Wohnungseigentum im Jahre 2021 deutlich erhöht, im Teilbereich Neubau sogar fast verdreifacht, sind die Zahlen in den letzten Jahren deutlich gesunken. Bei den Wiederverkäufen von Wohnungseigentum um ca. 25% beim Verkauf von Neubauten sogar um mehr als 65%.



Die Entwicklung des Geldumsatzes steht natürlich in einem engen Zusammenhang mit der Anzahl an Verkäufen. Weitere Informationen zur Preisentwicklung gibt es im Anschlusskapitel 6.2 (Wohnungseigentum – Preisentwicklung).

Um eine Vergleichbarkeit der statistischen Erhebungen herzustellen, wird wie bei der Untersuchung der Preisentwicklung des Teilmarktes für mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) bebaute Grundstücke auch beim Wohnungseigentum die Kenngröße Preis/m²-Wohnfläche als Vergleichsfaktor (Wohnflächenpreis) herangezogen.

Hier die Mittelwerte für den Wohnflächenpreis für Wohnungseigentum von 2016 bis 2023.



Aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr können die obigen Auswertungen letztendlich nur zur groben Annäherung an den tatsächlichen Verkehrswert dienen. Die deutlichen Preissteigerungen im Marktbereich Wohnungseigentum vor allem in den Jahren 2021/22 sind in beiden Segmenten dennoch bemerkenswert. Die Werte sind in 2023 dann unter anderem aufgrund der steigenden Bauzinsen auf das Niveau von 2021 zurückgegangen.

In der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2023 für weiterverkaufte und neugebaute Eigentumswohnungen im oberfränkischen Vergleich aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2024 dargestellt:

Mittlere Wohnflächenpreise bei WE in Oberfranken													
Landkreis (LK) Kreisfreie Stadt (KfS)	BA (KfS)	BT (KfS)	CO (KfS)	HO (KfS)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	**KU (LK)**
Wiederverkauf Mittelwert 2023 in €/m²	3.500	2.600	2.000	1.300	2.700	2.000	1.900	3.000	1.100	2.000	1.900	1.300	**1.804**
Neukauf Mittelwert 2023 in €/m²	5.600	4.900	4.600	2.700	4.000	3.800	3.800	4.700	3.300	3.500	3.400	3.400	**3.691**

Der Landkreis Kronach weist in seinem Immobilienmarktbericht von 2024 für Wiederverkäufe im Jahr 2023 einen Mittelwert von fast 2.000, bei Neubauten knapp unter 3.500 €/m² auf. Die höchsten Werte in Bayern findet man mit 7.700 bei Wiederverkauf und 11.500 €/m² bei Neukauf in der Landeshauptstadt München, die Durchschnittswerte in Bayern liegen bei 3.000 bzw. 5.100 €/m².

Eine differenzierte Darstellung von Abhängigkeiten ist bei den Ergebnissen für Wohnungseigentum nicht notwendig bzw. kaum möglich. Da ca. 70% der wiederverkauften und ca. 80% der neugekauften Eigentumswohnungen im Bereich der großen Kreisstadt Kulmbach liegen, ist eine regionale Abhängigkeit innerhalb der Kaufpreisfälle nicht erkennbar.

Die höhere Instandhaltungsbereitschaft bei Wohnungseigentum allgemein aber auch die geringe Anzahl von Kaufpreisfällen an sich führt im Landkreis Kulmbach beim Teilbereich Wiederverkauf hinsichtlich des Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer zu keiner statistisch feststellbaren Abhängigkeit. Auch die Wohnungsgröße oder die Ausstattungsstufe haben keine signifikante Auswirkung auf den Kaufpreis.

Daten für die Wertermittlung

Dieses Kapitel richtet sich insbesondere an Sachverständige, welche mit der Wertermittlung von Grundstücken beschäftigt sind. Nach § 193 Abs. 5 BauGB, in Verbindung mit §§ 9 bis 14 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Diese spiegeln die Lage des örtlichen Grundstückmarktes wider und dienen als Grundlage für die Grundstückswertermittlung.

Vereinfacht ausgedrückt werden bei den einzelnen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) Parameter zu Marktanpassung benötigt, die der Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung ableiten kann.

Grundsätzlich werden bei den Daten für die Wertermittlung nur Kauffälle des gewöhnlichen Immobilienmarktes berücksichtigt. Zu den von den folgenden Berechnungen ausgeschlossenen Verkäufen (=ungewöhnliche Verhältnisse) zählen z.B. Insolvenzverfahren, Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverkäufe, Verkäufe im Außenbereich, nicht fertig gestellte Gebäude, Extremwerte (sehr hohe Abweichungen vom Mittelwert), Villenartige Gebäude sowie sehr alte Gebäude (Gebäudealter > 80 Jahre).

Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) BauGB dienen Sachwertfaktoren zur Anpassung des rechnerischen Sachwertes einer Immobilie an die realen Marktverhältnisse auf dem Immobilienmarkt. Sie gehören zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach ermittelt folgende Sachwertfaktoren:

- Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH
- Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenmittel- und Reihenendhäuser
- Sachwertfaktor für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind in § 21 ImmoWertV 2021 definiert:

„(2) Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Grundsätzlich liegen für eine statistische Bestimmung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Kulmbach im Bereich der einzelnen Teilmärkte zu wenige Kaufpreisfälle vor. Die ermittelten Werte sollen zumindest einen Überblick über die vorhandenen Daten geben.

Für folgende Teilbereiche werden Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach dargestellt:

- Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
- Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser

Für den Einsatz der Daten in einen entsprechenden Wertermittlungsverfahren werden im Immobilienmarktbericht weitere ergänzende Hinweise gegeben.

Mietübersicht

Im Landkreis Kulmbach gibt es derzeit noch keinen Mietspiegel. Der Immobilienmarkt benötigt aber vor allem für die Bewertung von Renditeobjekten (Mietimmobilien, Eigentumswohnungen, Geschäftsimmobilien) entsprechende Informationen bezüglich der Miethöhe.

Die im Marktbericht aufgenommene Mietübersicht ist ausdrücklich kein Ersatz für einen Mietspiegel, sondern als Information bzw. Anhalt für die sogenannte ortsübliche Miete im Sinne der Wertermittlung zu betrachten. Diese Daten können mangels rechtlicher Grundlagen definitiv **nicht** hinsichtlich

- eines Mieterhöhungsverlangen (Einsparung von Sachverständigengutachten oder der 3 geforderten Vergleichsmieten)
- als Entscheidungsgrundlage bei Streitfällen vor Gericht
- oder der Funktion einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB

angewandt oder verwendet werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt mit Hilfe von Fragebögen zusätzlich zu den Informationen aus den Notarverträgen (Kaufpreisfälle) bei diversen Immobilienarten weitere für die Erfassung und Auswertung notwendige Daten, unter anderem wird bei vermieteten Objekten die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt und zusätzlich in die Kaufpreissammlung eingepflegt. Mit der Auswertung dieser Bestandsmieten soll versucht werden, das Mietniveau im Landkreis Kulmbach darzustellen und somit anwendbar zu machen.

Für folgende Teilbereiche werden Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach dargestellt:

- Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
- Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser

Für die einzelnen Teilbereiche wird zunächst ein Gesamtüberblick erstellt, im Weiteren werden dann für die Jahre 2022 und 2023 Auswertungen in Bezug auf die Wohnungsgröße, die Lage (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer visualisiert.

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 – Trennung Stadt und Land 37
4.3.3 Unbebaute Grundstücke – Bauland – Preisentwicklung – Gesamtindexreihe 41
4.3.4 Unbebaute Grundstücke – Acker- und Grünland – Preisentwicklung 44
4.3.5 Unbebaute Grundstücke – Forstflächen mit Bestockung – Preisentwicklung 48
4.4 Bodenrichtwerte des Landkreises Kulmbach Stichtag 01.01.2024 – Erläuterungen 51
4.4.1 Allgemeines – Definitionen 51
4.4.2 Weitere Bodenrichtwerte (nicht als Bodenrichtwertzonen dargestellt) 52
4.4.3 Ermittlung und Bekanntmachung der Bodenrichtwerte 52
4.4.4 Urheberrecht 53
5 Bebaute Grundstücke (BB) 54
5.1 Wohngebäude – Umsatzzahlen 54
5.1.1 Wohngebäude - Anzahl 55
5.1.2 Wohngebäude - Geldumsatz 56
5.1.3 Wohngebäude - Flächenumsatz 57
5.2 Nichtwohngebäude – Umsatzzahlen 58
5.2.1 Nichtwohngebäude - Anzahl 58
5.2.2 Nichtwohngebäude - Geldumsatz 59
5.2.3 Nichtwohngebäude - Flächenumsatz 59
5.3 Bebaute Grundstücke – Preisentwicklung im Marktsegment Wohngebäude 60
5.3.1 Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Preisentwicklung 60
5.3.2 Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Wohnflächenpreis Abhängigkeiten 63
5.3.3 Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Wohnflächenpreis Ergebnis 67
5.3.4 Bebaute Grundstücke – DHH/RH – Preisentwicklung 68
5.3.5 Bebaute Grundstücke – DHH/RH – Wohnflächenpreis Ergebnis 71
6 Wohnungseigentum (WE) 72
6.1 Wohnungseigentum – Umsatzzahlen 72
6.1.1 Wohnungseigentum - Anzahl 73
6.1.2 Wohnungseigentum - Geldumsatz 74
6.2 Wohnungseigentum – Preisentwicklung 75
6.2.1 Wohnungseigentum – Wohnflächenpreis Ergebnis 79
7 Daten für die Wertermittlung 80
7.1 Modellbeschreibung – Rahmendaten und Ermittlungsmethodik 81
7.2 Sachwertfaktor (SWF) 82
7.2.1 Allgemeine Hinweise 82
7.2.2 Modellbeschreibung Sachwertfaktoren – Parameter und Bezugseinheiten 82

7.2.3 Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH – Beschreibung der Stichprobe 83
7.2.4 Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH – Darstellung Abhängigkeiten 85
7.2.5 Sachwertfaktor EFH/ZFH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung 88
7.2.6 Sachwertfaktor für DHH/RH – Beschreibung der Stichprobe 89
7.2.7 Sachwertfaktor für DHH/RH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung 91
7.2.8 Sachwertfaktor für MFH – Beschreibung der Stichprobe 92
7.2.9 Sachwertfaktor für MFH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung 94
7.3 Liegenschaftszinssatz (LZ) 95
7.3.1 Allgemeine Hinweise 95
7.3.2 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssatz – Parameter und Bezugseinheiten 95
7.3.3 LZ für Wohnungseigentum – Beschreibung der Stichprobe 96
7.3.4 LZ für Wohnungseigentum – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung 98
7.3.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser 99
7.3.6 LZ für EFH/ZFH, DHH/RH, MFH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung 101
8 Mietübersicht 102
8.1 Allgemeine Hinweise 102
8.2 Mietübersicht Wohnen 103
8.2.1 Nettokaltmieten bei Eigentumswohnungen (ETW) 103
8.2.2 Abhängigkeiten Nettokaltmieten bei Eigentumswohnungen (ETW) 105
8.2.3 Nettokaltmieten bei Vermietungen in bebauten Grundstücken (BB) 106
8.2.4 Abhängigkeiten Nettokaltmieten bei Vermietungen in bebaut. Grundstücken (BB) 108
Nachwort 109
Anlage 1 110
Tabelle Sachwertfaktoren (gültiger Bereich gemäß Modellbeschreibung) 110
Weiterführende Informationen 112
Literatur- und Quellverzeichnis 113