



Unser
**Landkreis
Kronach**
Oberfrankens Spitze

IMMOBILIENMARKTBERICHT LANDKREIS KRONACH

DATEN FAKTEN TRENDS

2024



GUTACHTERAUSSCHUSS
DES LANDKREISES KRONACH





Immobilienmarktbericht Landkreis Kronach 2024

- Zusammenfassung -

Der Immobilienmarkt ist ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region und hat direkte Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen vor Ort. Eine gut funktionierende Immobilienwirtschaft ist daher von zentraler Bedeutung für den Erfolg, die Attraktivität und für die weitere Entwicklung unseres Landkreises.

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 Kronach spürbar. Ist die Anzahl der Kaufverträge bereits 2022 gegenüber 2021 um fast 15% zurückgegangen, so ist die Nachfrage nach Immobilien in 2023 mit einem weiteren Minus um ca. 10% bei der Anzahl der Transaktionen rückläufig. Der Geldumsatz aller Kaufpreisfälle ist in den beiden Jahren um insgesamt 22% 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 vorliegende Immobilienmarktbericht Jahrgang 2024, ist bereits die dritte Ausgabe für den Landkreis Kronach. 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. Er 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.

- 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.)

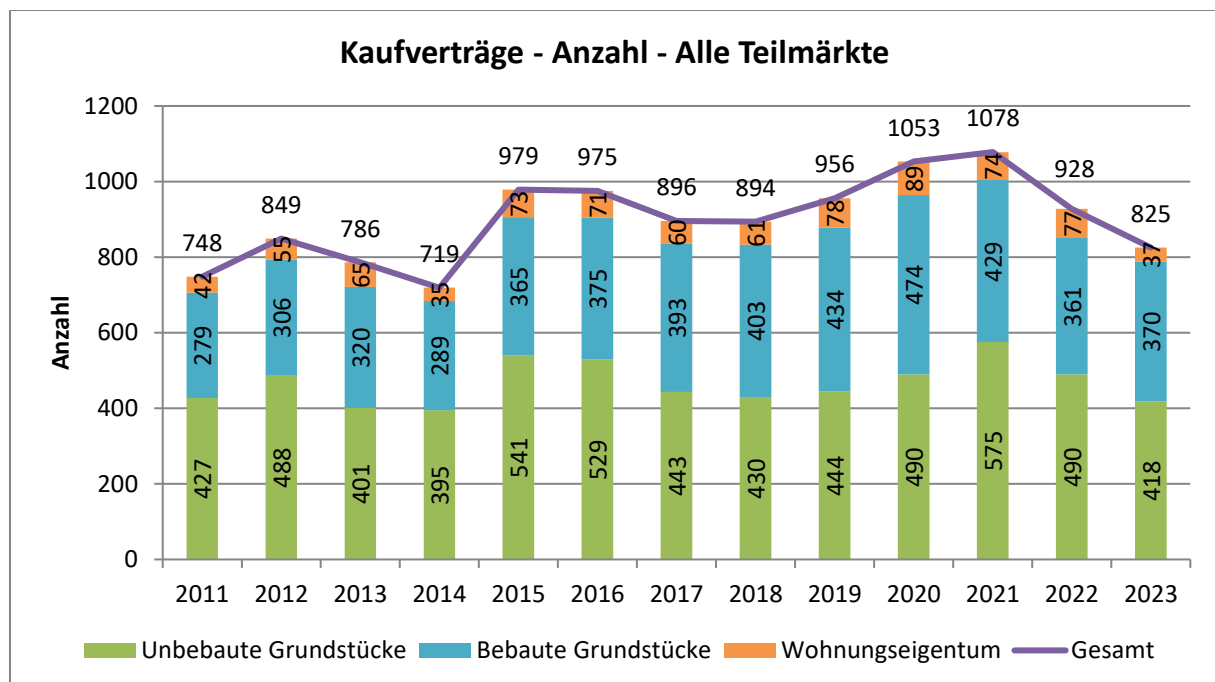
Der Immobilienmarkt teilt sich in die folgenden drei Teilmärkte auf:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Die Erfassungshistorie der Kaufpreisfälle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lässt einen Datenvergleich erst ab dem Jahrgang 2011 zu.

Kaufverträge

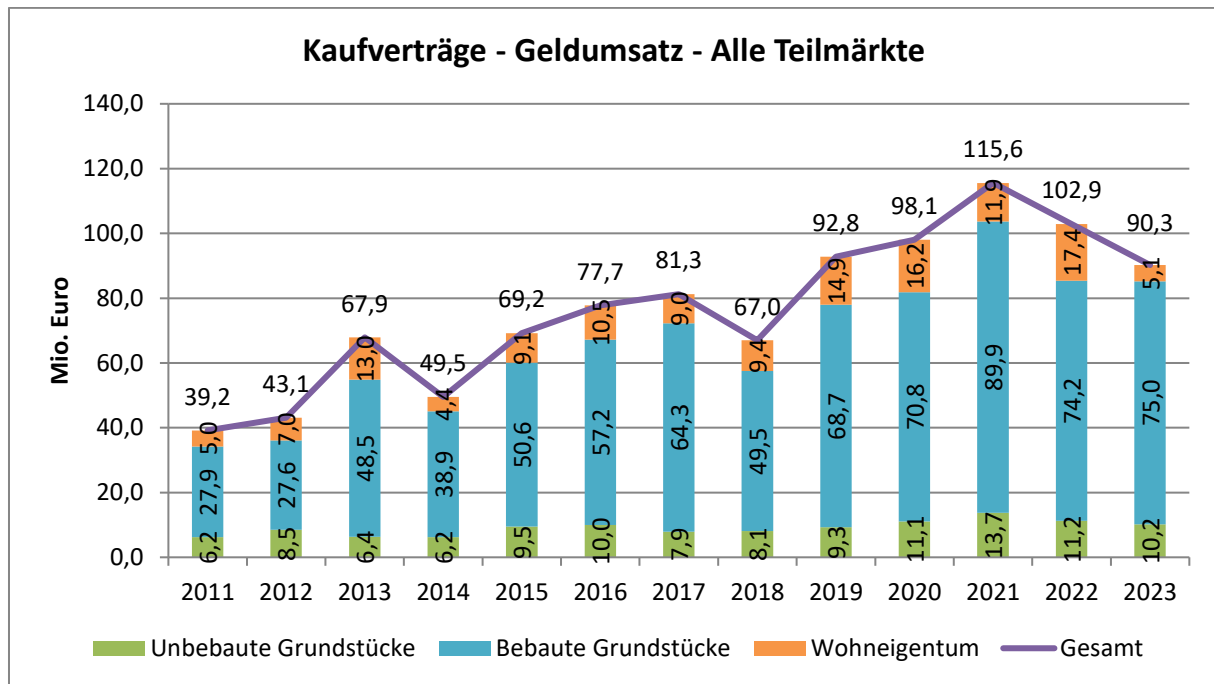
Bei der Betrachtung der allgemeinen Entwicklung der Kaufpreisfälle aller Teilmärkte werden neben der Anzahl im Besonderen, die Kenngrößen Geld- und Flächenumsatz betrachtet.



Der bundesweite Einbruch bei den Verkaufszahlen auf dem Immobilienmarkt schlägt auch im Landkreis Kronach voll durch. Für die Jahre 2022/23 ergibt sich insgesamt ein Minus von fast 18% gegenüber 2020/2021.

Alle Kaufverträge - Geldumsatz

Die nächste Abbildung zeigt den Geldumsatz der Kaufverträge seit dem Jahr 2011.



Der Geldumsatz aller Kaufverträge ging von 2021 auf 2023 um insgesamt 22% zurück. Wie bei den Auswertungen der einzelnen Teilmärkte noch detailliert aufgezeigt wird, hat sich in 2023 vor allem die Anzahl der Verkäufe von neugebauten Eigentumswohnungen reduziert, was sich auch beim Geldumsatz in diesem Teilsegment deutlich zeigt.

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

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungsbauplätzen hat sich in 2022/23 gegenüber den Berichtsjahren 2020/21 nahezu halbiert.

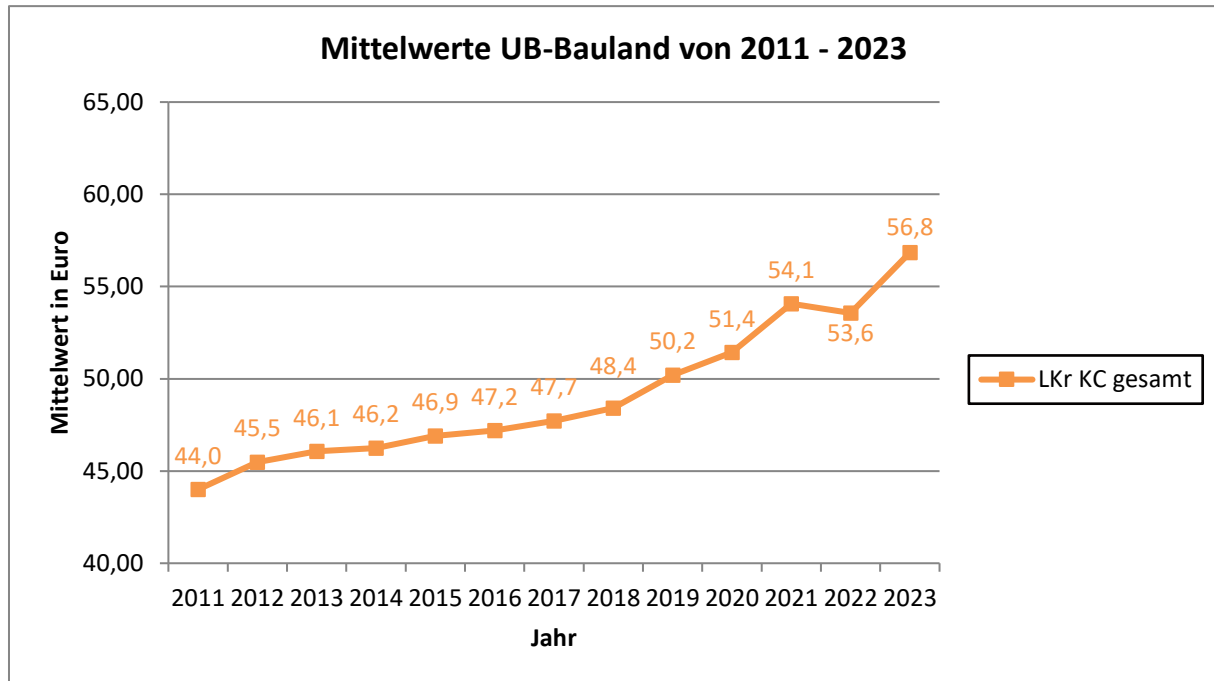
Die Zahlen beim Geldumsatz spiegeln zunächst die Verkaufszahlen wider. Der Rückgang 2022 liegt vor allem an der geringeren Anzahl an Verkäufen. Der Anstieg in 2023 kommt dann eher daher, dass sich die Preise für Bauland in den neuen Baugebieten vor allem aufgrund der gestiegenen Erschließungskosten um ca. 30-50% erhöht haben (siehe auch Kapitel 4.3.2 Bauland - Preisentwicklung).

War der Ankauf von „werdenden“ Bauland vor allem durch die Kommunen im Jahre 2022 infolge der großen Nachfrage nach Bauland in den Jahren zuvor noch stark angestiegen, wurde die Bereitschaft Bauland zu entwickeln durch den starken Rückgang bei der Baulandnachfrage in 2023 bereits schon wieder ausgebremst. „Private“ Anbieter sind im Bereich des (Bauland-)Marktes im Landkreis weiterhin noch kaum in Sicht.

Da der m²-Bauland in den letzten Jahren in den neu entstandenen Wohngebieten in vielen Gemeinden des Landkreises aufgrund hoher Erschließungskosten enormen Preissteigerun-

gen 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 Seitwärtsbewegung bei Preisen von Bauland zu beobachten, führen 2023 die gestiegenen Erschließungskosten in den aktuellen Neubaugebieten 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.

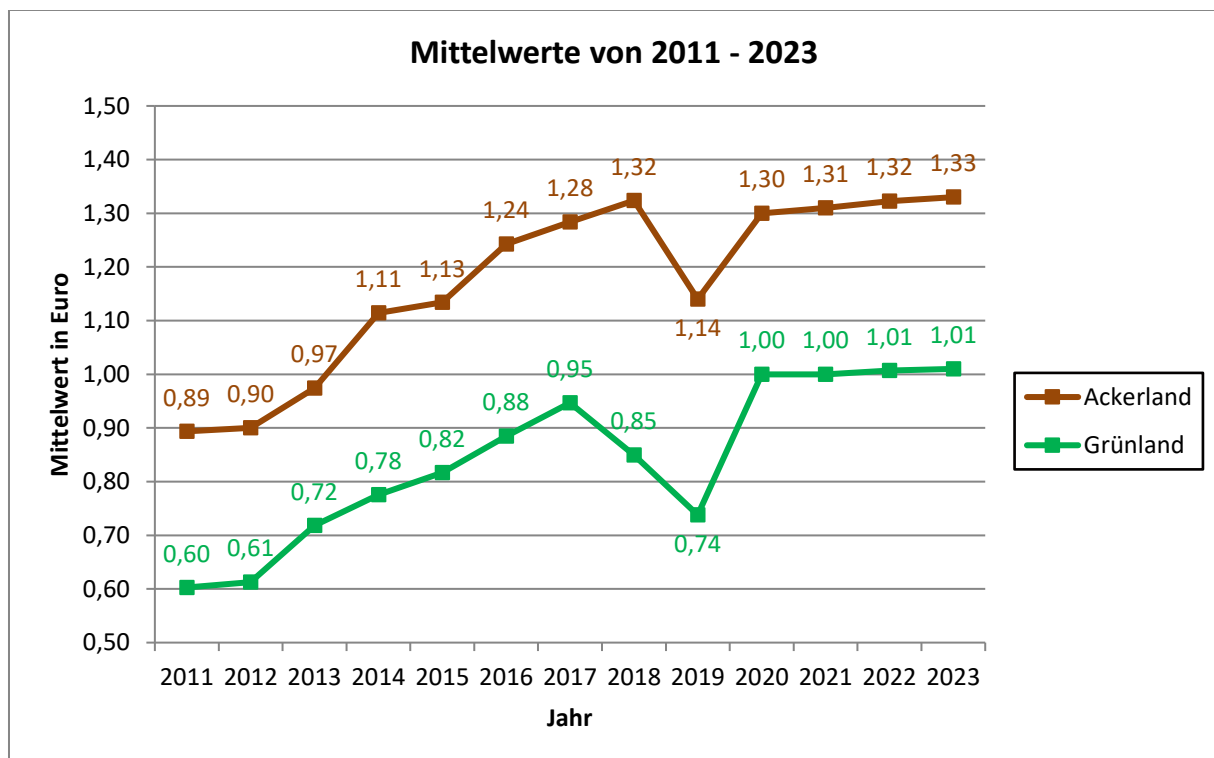
Hier die Mittelwerte 2023 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2024:

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 €/m ²	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 sind die Kaufpreise für Acker- und Grünland etwa gleichhoch und liegen im Mittelwert zurzeit noch deutlich unter 1,00 €/m²; dagegen nähern sich im offeneren südlichen Teil (Küps, Mitwitz, Schneckenlohe, Weißenbrunn) die mittleren Preise für den Quadratmeter Ackerland der 2 € Marke bzw. überschreiten diese bereits, die Grünlandpreise liegen hier im Durchschnitt bei ca. 1,20 €/m².

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



War bis 2017 im Landkreis eine stetige Erhöhung der Kaufpreise für Acker- und Grünland zu beobachten, ist der jeweilige Mittelwert der Kaufpreisfälle 2019 (bei Grünland schon 2018) relativ stark gesunken. Seit 2020 sind die Preise wieder auf das Niveau von 2017 angestiegen und bewegen sich seitdem lediglich seitwärts.

Auch wenn vor allem in den nördlichen Gemeinden des Landkreises die aus den Mittelwerten der Kaufpreise gutachterlich abgeleiteten Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland annähernd wertgleich sind, beträgt der Mittelwert der Grünlandpreise im Landkreis seit 2011 meist ca. 70% des mittleren Ackerlandpreises.

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)	KU (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KC (LK)
Mittelwert Ackerland 2023 in €/m ²	2,80	2,20	2,40	3,50	2,20	2,00	1,80	2,10	1,33
Mittelwert Grünland 2023 in €/m ²	2,00	2,20	1,60	3,00	2,20	1,75	1,40	2,10	1,01

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.

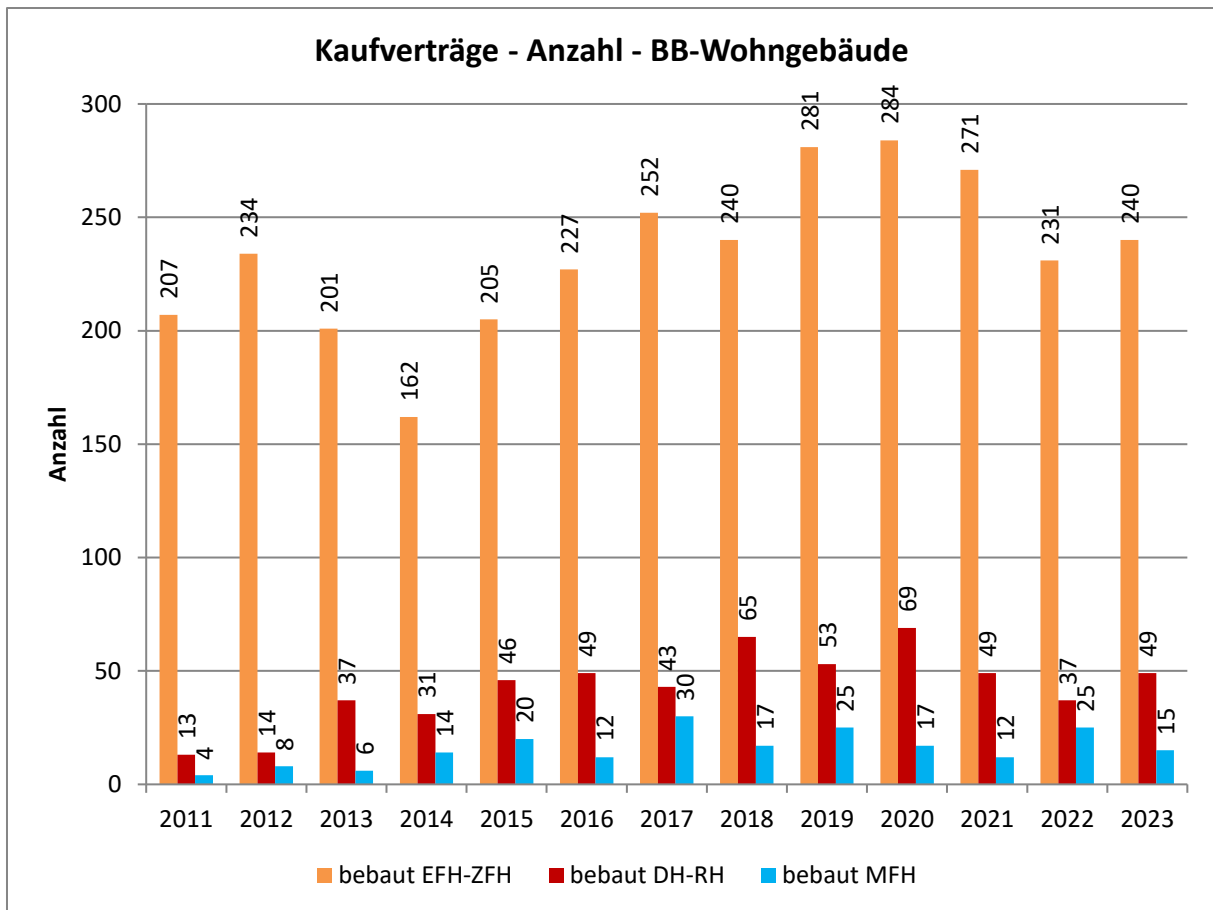
Weiterhin werden dann die Kaufpreisfälle der Ein- und Zweifamilienhäuser eingehender untersucht und die Vergleichsgröße Wohnflächenpreis, also der Preis pro m² Wohnfläche ermittelt. Mit Hilfe dieser Größe kann zum einen die aktuelle Preisentwicklung des Landkreisimmobilienmarktes in Abhängigkeit von 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.

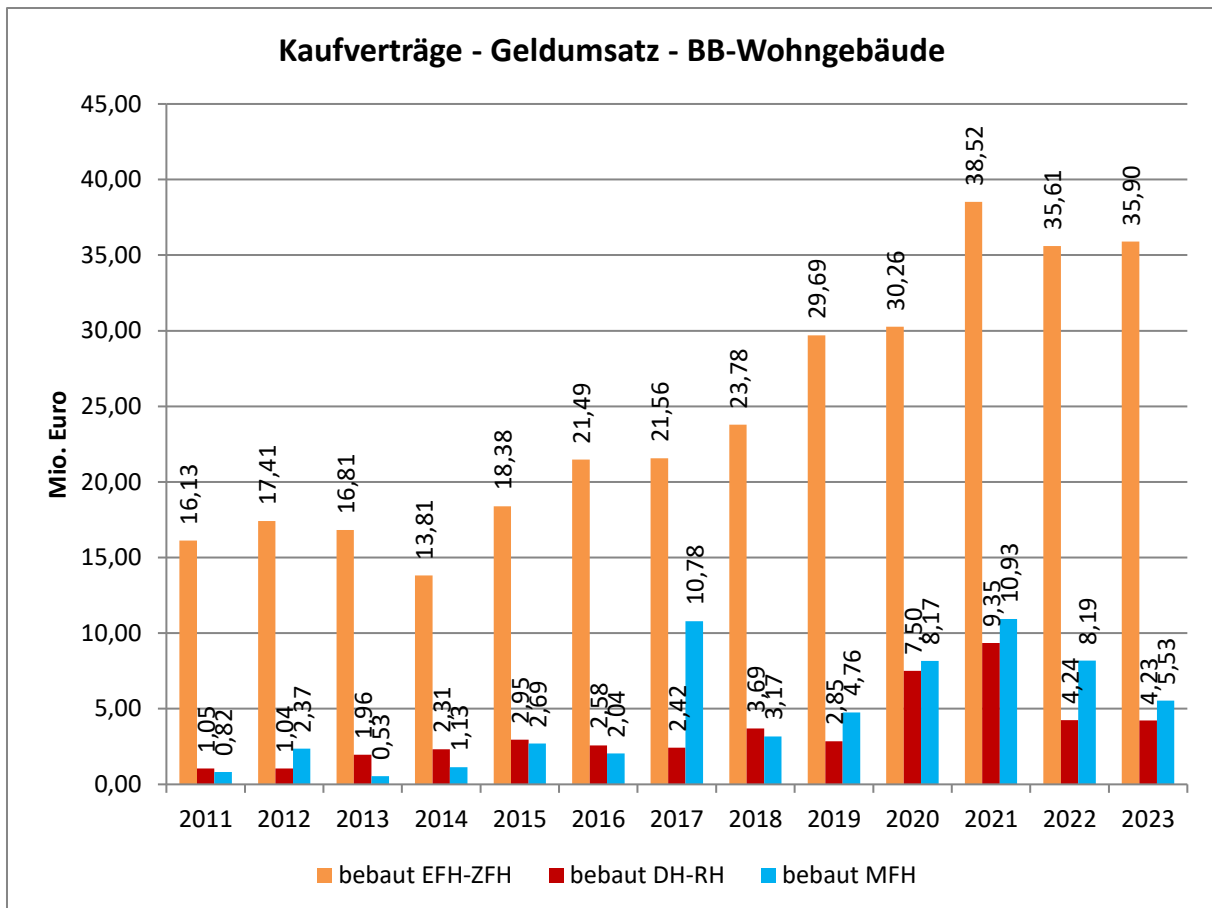
Wohngebäude – Umsatzzahlen

Traditionell ist im Landkreis Kronach 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 den verkaufstarken Jahren 2019-21 ist die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten beiden Jahren auf den Stand von 2018 zurückgefallen. Die Anzahl von Verkäufen für Doppel- und Reihenhäuser ist nach einem Rückgang 2022 in 2023 wieder gestiegen.



Der Geldumsatz ist im Jahr 2022 in allen Segmenten gesunken und stagniert in 2023 mehr oder weniger.

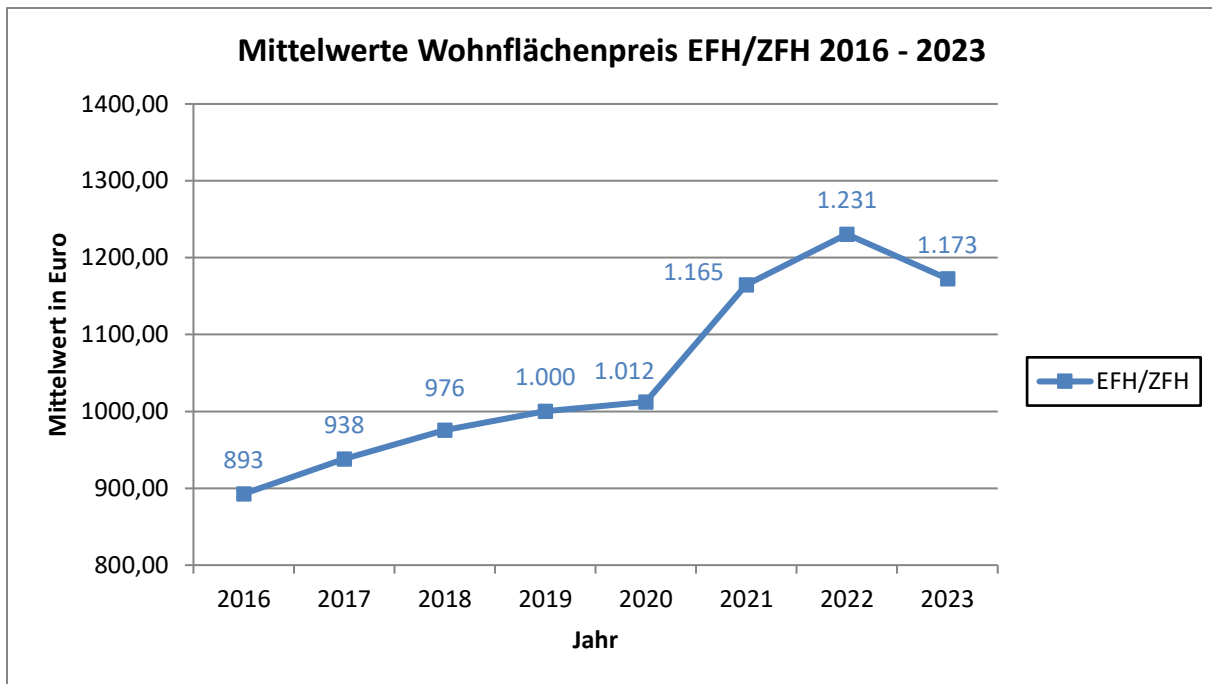
Bebaute Grundstücke – Preisentwicklung im Marktsegment EFH/ZFH

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 8 Prozentpunkten ab, dies bedeutet beim Mittelwert eine Erhöhung um fast 70 €/m². 2023 gingen die Zahlen dann etwa um die gleichen Größen wieder nach unten.

Der Immobilienmarktbericht Bayern von 2024 zeigt, dass der mittlere Wohnflächenpreis im Landkreis Kronach in den letzten Jahren im oberfränkischen Vergleich meist den niedrigsten Wert aufweist. Der Nachbarlandkreis Kulmbach liegt im Jahr 2023 bei 1.600 €/m², der Landkreis Hof bei 1.300 €/m² und der Landkreis Lichtenfels bei 1.950 €/m². Neben dem Landkreis Bayreuth mit 4.250 €/m² 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.

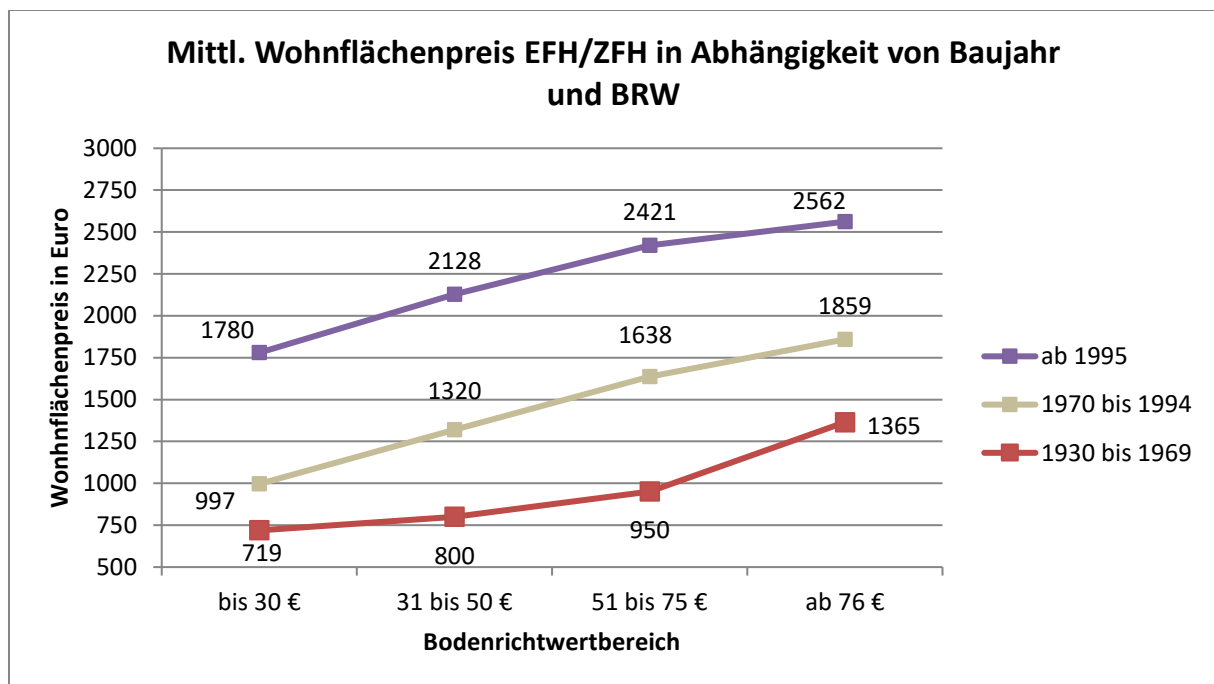
In der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2023 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2024 dargestellt:

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)	KU (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KC (LK)
Mittelwert 2023 in €/m ²	3.200	3.100	2.250	950	2.650	4.250	1.900	2.600	1.300	1.620	1.950	1.400	1.173

Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Wohnflächenpreis Abhängigkeiten

Der Wohnflächenpreis präsentiert sich innerhalb des Landkreises sehr unterschiedlich. In den folgenden Auswertungen werden die Abhängigkeiten von der Lage und vom Baujahr in Zahlen und Grafiken dargestellt. Für die Auswertung im Immobilienbericht 2024 wurden die Kaufpreise der Jahre 2022 (auf 2023 indexiert) und 2023 herangezogen.

Die Abhängigkeit zur Lage wird durch die Einteilung in Bodenrichtwertbereiche, die Abhängigkeit zum Baujahr durch Baujahresaltersklassen dargestellt. Bei der Bestimmung des Baujahres fand das Modernisierungsmodell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Anwendung (Baujahr bedeutet folglich das aufgrund von Modernisierungen ermittelte „fiktive“ Baujahr).



Im Ergebnis zeigen die einzelnen Werte erwartungsgemäß die Abhängigkeiten des mittleren Wohnflächenpreises vom ermittelten (fiktiven) Baujahr bzw. vom Bodenrichtwert. Trotz der relativ großen Spannweite bei den Ausgangswerten ist eine Anwendung der Ergebnisse unter Beachtung der Anzahl der Fälle zumindest für eine überschlägige Ermittlung möglich.

Der für die jeweilige Einschätzung notwendige Bodenrichtwert kann unter www.bodenrichtwerte.bayern.de kostenfrei eingeholt werden.

Weiterhin ergeben sich unter zur Hilfenahme der Immobilienmarktberichte 2020 und 2022, wo die gleichen Auswertungen mit den Daten aus den Jahren 2016 bis 2021 dargestellt sind, sehr gute Möglichkeiten die Entwicklung des Wohnflächenpreises in den einzelnen Kategorien zu vergleichen.

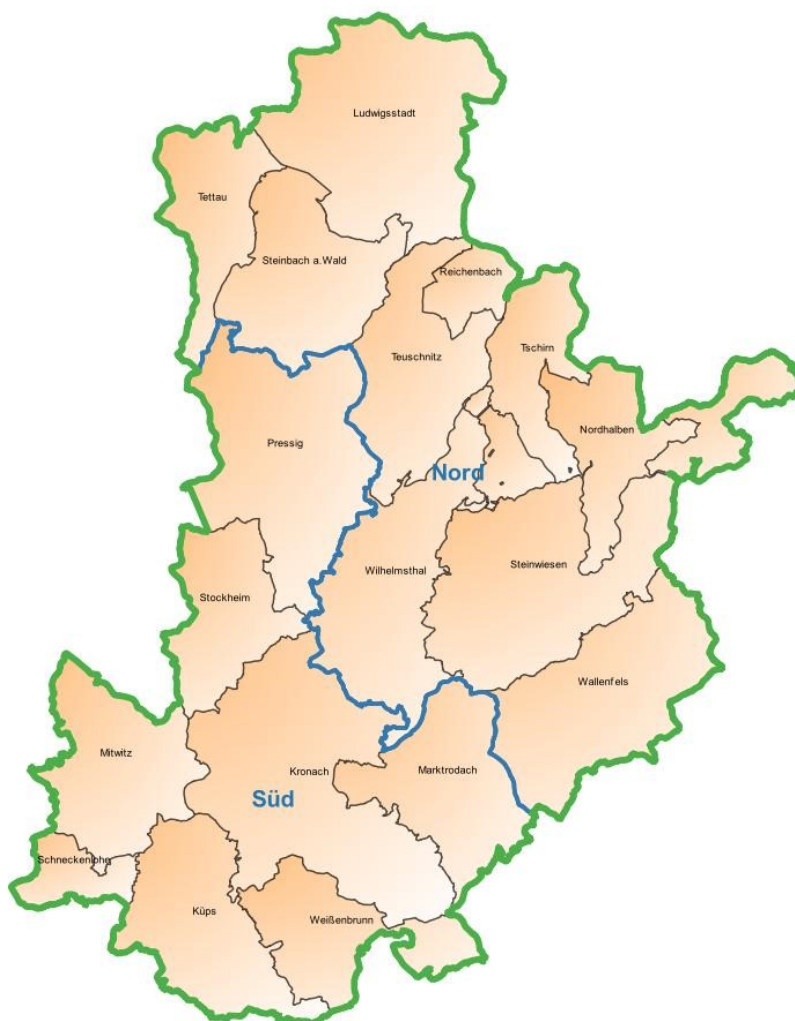
Die nächste Darstellung zeigt die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Lage; hierzu wurde der Landkreis in zwei Zonen aufgeteilt. Für die Einordnung der einzelnen Gemeindebereiche wurde neben der geografischen Lage die Höhe des mittleren Bodenrichtwertes für Wohngebiete sowie der Geldumsatz pro Einwohner bei den bebauten Kaufpreisfällen berücksichtigt. Diese Vorgehensweise führte zu folgender Festlegung:

Nord: Daten aus den Bereichen Ludwigsstadt, Nordhalben, Reichenbach, Steinbach, Steinwiesen, Tettau, Teuschnitz, Tschirn, Wallenfels und Wilhelmsthal

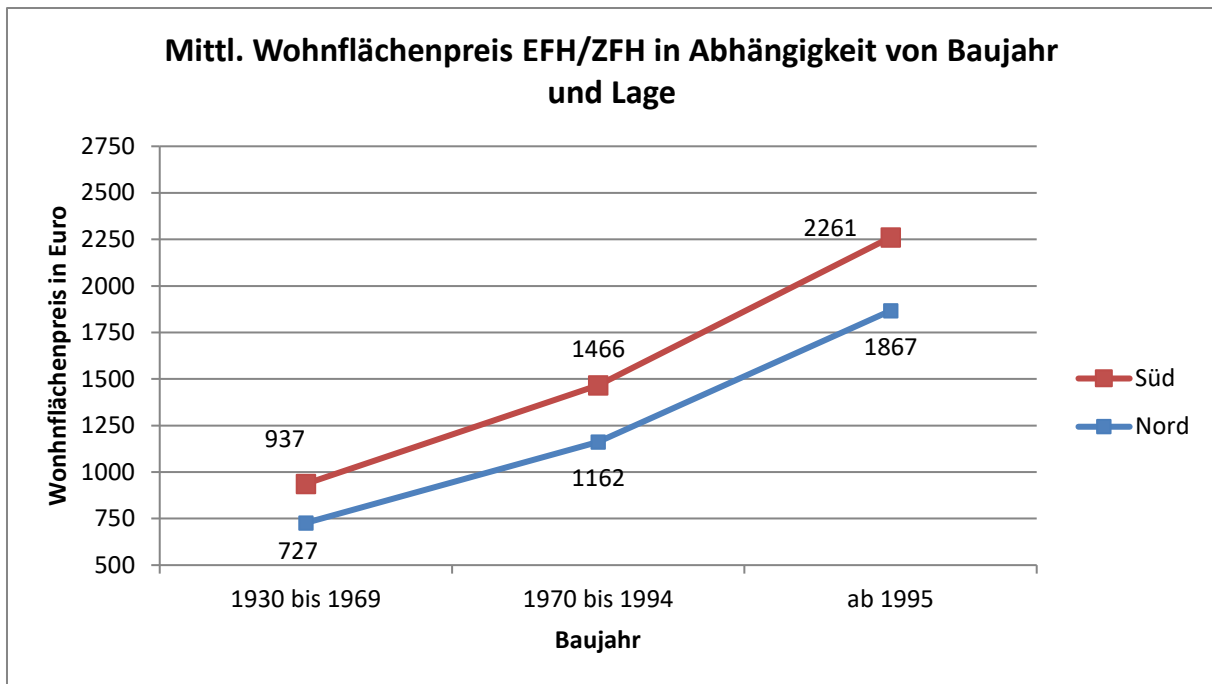
Süd: Daten aus den Bereichen Kronach, Küps, Marktrodach, Mitwitz, Pressig, Schneckenlohe, Stockheim und Weißenbrunn

Hinweis: Auch wenn im Folgenden die Darstellung der Festlegung mit Hilfe einer Trennlinie auf dem ersten Blick sehr eindimensional wirkt, so bleibt festzuhalten, dass die Übergänge grundsätzlich fließend sind. Der Ansatz gereicht lediglich zur überschlägigen Ermittlung und ersetzt keineswegs gutachterlichen Sachverstand.

Die Einteilung wird in der folgenden Grafik verdeutlicht:



Im Folgenden die entsprechende grafische Darstellung:



Wie schon im Immobilienmarktbericht 2022 zeigt die Auswertung die starke regionale Abhängigkeit für den Wert einer Immobilie innerhalb des Landkreises. In den einzelnen Baujahren unterscheidet sich der mittlere Wohnflächenpreis in einer Größenordnung von ca. 300-400 €/m².

Für den überschlägigen Wert bedeutet das, dass in den Berichtsjahren 2022/23 ein Einfamilienhaus Baujahr 1980 mit 130 m² Wohnfläche im nördlichen Landkreis für ca. 175.000 € (Immobilienmarktbericht 2022 ca. 140.000 €) und im südlichen Landkreis für ca. 210.000 € (Immobilienmarktbericht 2022 ca. 185.000 €) verkauft wurde.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße, der Grundstücksfläche oder auch der Ausstattungsstufe konnten keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden.

Mit den obigen Auswertungen ist eine überschlägige Annäherung an einen tatsächlichen Verkehrswert differenziert nach Lage und Baujahr möglich.

Wohnungseigentum (WE)

Wie der Überblick über den Gesamtmarkt zeigt, spielt das Marktsegment Wohnungseigentum von den Verkaufszahlen her im Landkreis Kronach 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, wird aber dennoch abschließend im Kapitel 7 *Daten für die Wertermittlung* nochmals aufgegriffen.

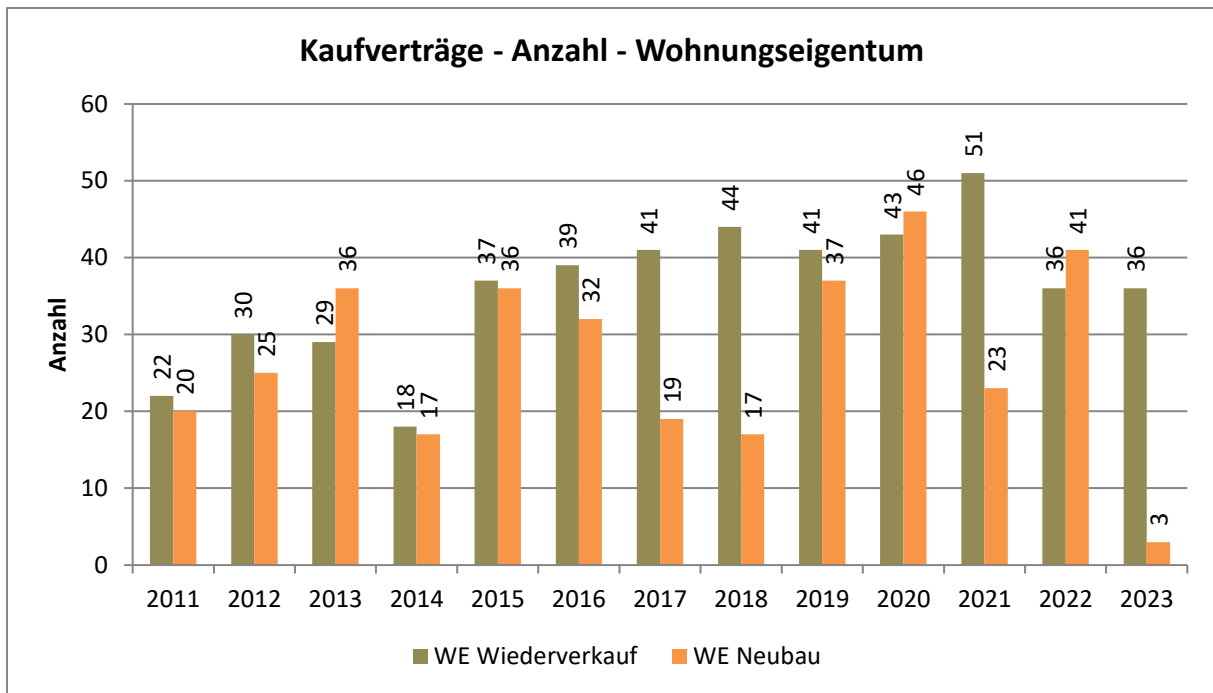
Wohnungseigentum – Umsatzzahlen/Preisentwicklung

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.

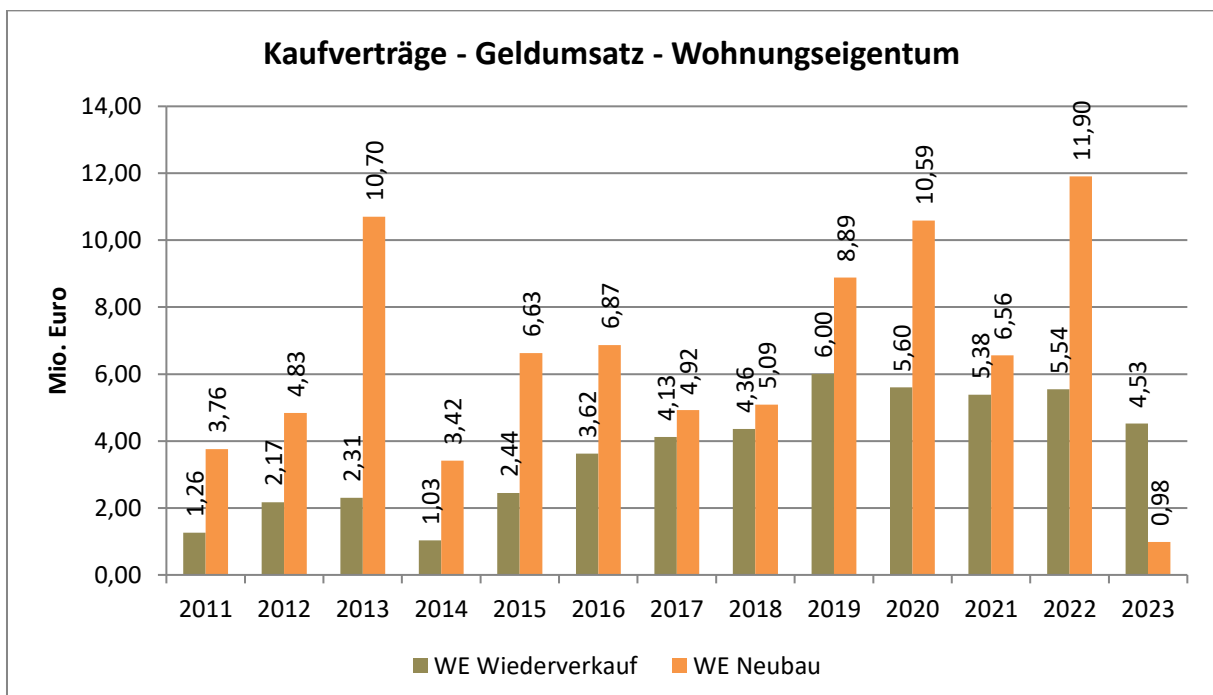
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden vergleichbare Daten für Verkäufe von Eigentumswohnungen erst seit dem Jahr 2011 erfasst.

Bei den Verkäufen für neugebaute Eigentumswohnungen handelt es sich vornehmlich um Bauvorhaben in der Kreisstadt Kronach, der Marktgemeinde Küps und seit 2019 auch in Marktrodach und Mitwitz. 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.



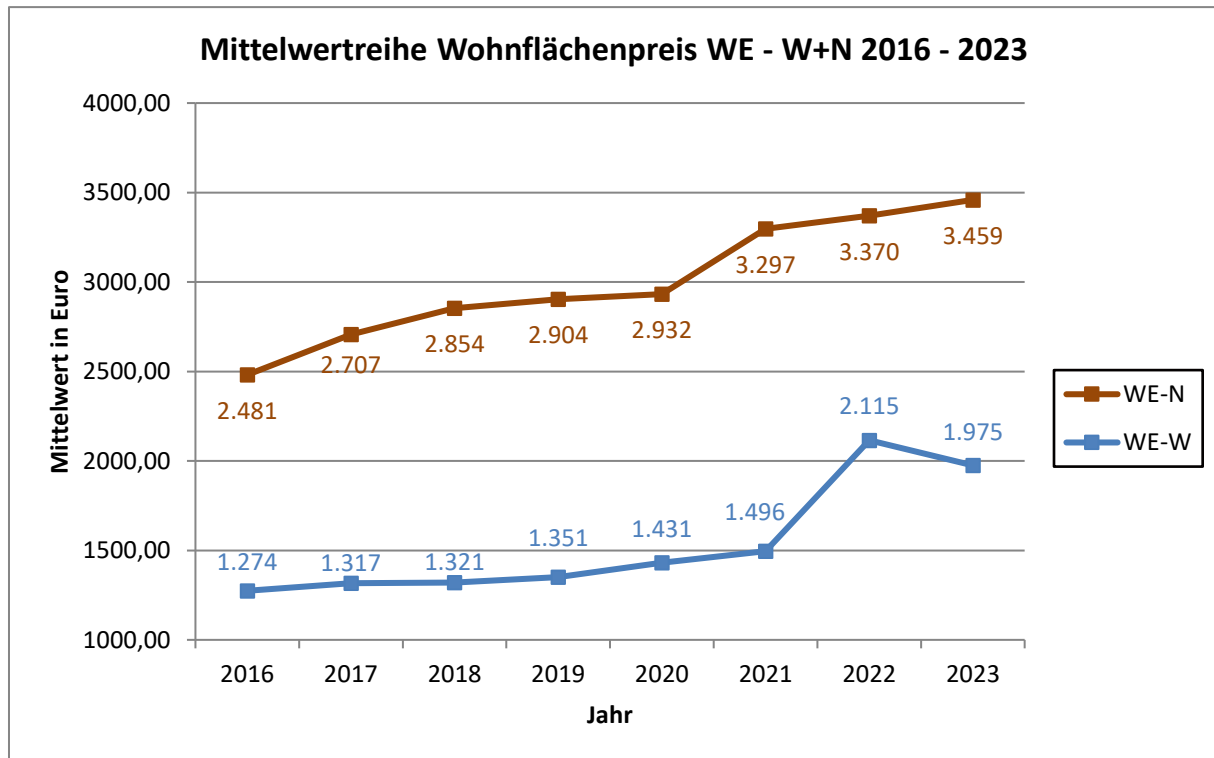
Während die Anzahl der Kaufpreisfälle für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in den letzten beiden Jahren zurückgegangen ist, ging die Zahl der Verkäufe bei neugeschaffenem Wohnungseigentum in 2022 noch kräftig nach oben; dagegen ist in 2023 mit lediglich drei Verkäufen der Markt für neugebaute Eigentumswohnungen im Landkreis Kronach zum Erliegen gekommen.



Der Anstieg des Geldumsatzes steht natürlich zum einen im engen Zusammenhang mit der steigenden Anzahl an Verkäufen, wie auch im Anschlusskapitel Wohnungseigentum – Indexreihe/Preisentwicklung dokumentiert wird.

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 deutliche Preissteigerung im Marktbereich Wohnungseigentum vor allem im Jahre 2022 ist im Segment Wiederverkauf dennoch auffällig. Hier hat sich der Wert in 2023 dann unter anderem aufgrund steigender Bauzinsen leicht abgekühlt.

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)	KU (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KC (LK)
Wiederverkauf Mittelwert 2023 in €/m ²	3.500	2.600	2.000	1.300	2.700	2.000	1.900	3.000	1.100	1.800	1.900	1.300	1.975
Neukauf Mittelwert 2023 in €/m ²	5.600	4.900	4.600	2.700	4.000	3.800	3.800	4.700	3.300	3.700	3.400	3.400	3.459

Der Landkreis Kulmbach weist in seinem Immobilienmarktbericht von 2024 für Wiederverkäufe im Jahr 2023 einen Mittelwert von 1.800, bei Neubauten 3.700 €/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. Da ca. 80% der wiederverkauften und ca. 90% der neugekauften Eigentumswohnungen im Bereich der Kreisstadt Kronach bzw. der Marktgemeinde Küps 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 Kronach beim Teilbereich Wiederverkauf hinsichtlich des Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer zu keiner statistisch feststellbaren Abhängigkeit. Auch die Wohnungsgröße oder die Ausstattungsstufe haben bei den vorliegenden Daten 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 § 12 u. 13 ImmoWertV 2021 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.

Gemäß § 12 ImmoWertV 2021 werden zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten 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. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kronach ermittelt folgende Sachwertfaktoren:

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

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.“

Im ländlich strukturierten Landkreis Kronach liegen in den einzelnen Teilmärkten für eine Auswertung von Liegenschaftszinssätzen nur relativ wenige Kaufpreisfälle vor; die Ergebnisse der vorhandenen Daten werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Für folgende Teilbereiche werden Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss des Landkreises Kronach 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 Kronach 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 Mieterhöhungsverlangens (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 Kronach darzustellen und somit anwendbar zu machen.

Für folgende Teilbereiche werden Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss des Landkreises Kronach 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	18
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
3.3 Zwangsversteigerungen	28
3.3.1 Insolvenzen	28
3.3.2 Zwangsversteigerung - Anzahl	29
3.3.3 Zwangsversteigerung - Geldumsatz	29
3.3.4 Zwangsversteigerung - Flächenumsatz	30
3.3.5 Zwangsversteigerung – Verhältnis Zuschlagswert zu Verkehrswert	30
4 Unbebaute Grundstücke (UB)	31
4.1 Bauland – Umsatzzahlen	31

4.1.1	Bauland - Anzahl	32
4.1.2	Bauland - Geldumsatz	33
4.1.3	Bauland - Flächenumsatz	34
4.2	Landwirtschaftliche Flächen – Umsatzzahlen	35
4.2.1	Landwirtschaft – Anzahl	35
4.2.2	Landwirtschaft - Geldumsatz	37
4.2.3	Landwirtschaft - Flächenumsatz	38
4.3	Unbebaute Grundstücke - Indexreihe/Preisentwicklung	39
4.3.1	Indexreihen - Definition, Zweck und Bewertungsmodell	39
4.3.2	Unbebaute Grundstücke – Bauland – Preisentwicklung – Trennung Stadt und Land ..	41
4.3.3	Unbebaute Grundstücke – Bauland – Preisentwicklung – Gesamtindexreihe	45
4.3.4	Unbebaute Grundstücke – Acker- und Grünland – Preisentwicklung	48
4.3.5	Unbebaute Grundstücke – Forstflächen mit Bestockung – Preisentwicklung	52
4.4	Bodenrichtwerte des Landkreises Kronach Stichtag 01.01.2024 – Erläuterungen	55
4.4.1	Allgemeines – Definitionen	55
4.4.2	Weitere Bodenrichtwerte (nicht als Bodenrichtwertzonen dargestellt)	56
4.4.3	Ermittlung und Bekanntmachung der Bodenrichtwerte	56
4.4.4	Urheberrecht	57
5	Bebaute Grundstücke (BB)	58
5.1	Wohngebäude – Umsatzzahlen	58
5.1.1	Wohngebäude - Anzahl	59
5.1.2	Wohngebäude - Geldumsatz	60
5.1.3	Wohngebäude - Flächenumsatz	61
5.2	Nichtwohngebäude – Umsatzzahlen	62
5.2.1	Nichtwohngebäude - Anzahl	62
5.2.2	Nichtwohngebäude - Geldumsatz	63
5.2.3	Nichtwohngebäude - Flächenumsatz	63
5.3	Bebaute Grundstücke – Preisentwicklung im Marktsegment Wohngebäude	64
5.3.1	Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Preisentwicklung	64
5.3.2	Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Wohnflächenpreis Abhängigkeiten	67
5.3.3	Bebaute Grundstücke – EFH/ZFH – Wohnflächenpreis Ergebnis	71
5.3.4	Bebaute Grundstücke – DHH/RH – Preisentwicklung	72
5.3.5	Bebaute Grundstücke – DHH/RH – Wohnflächenpreis Ergebnis	75
6	Wohnungseigentum (WE)	76
6.1	Wohnungseigentum – Umsatzzahlen	76

6.1.1	Wohnungseigentum - Anzahl	77
6.1.2	Wohnungseigentum - Geldumsatz	78
6.2	Wohnungseigentum – Preisentwicklung	79
6.2.1	Wohnungseigentum – Wohnflächenpreis Ergebnis	83
7	Daten für die Wertermittlung	84
7.1	Modellbeschreibung – Rahmendaten und Ermittlungsmethodik	85
7.2	Sachwertfaktor (SWF)	86
7.2.1	Allgemeine Hinweise	86
7.2.2	Modellbeschreibung Sachwertfaktoren – Parameter und Bezugseinheiten	86
7.2.3	Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH – Beschreibung der Stichprobe	87
7.2.4	Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH – Darstellung Abhängigkeiten	89
7.2.5	Sachwertfaktor EFH/ZFH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung	92
7.2.6	Sachwertfaktor für DHH/RH – Beschreibung der Stichprobe	93
7.2.7	Sachwertfaktor für DHH/RH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung	95
7.3	Liegenschaftszinssatz (LZ)	96
7.3.1	Allgemeine Hinweise	96
7.3.2	Modellbeschreibung Liegenschaftszinssatz – Parameter und Bezugseinheiten	96
7.3.3	LZ für Wohnungseigentum – Beschreibung der Stichprobe	97
7.3.4	LZ für Wohnungseigentum – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung	99
7.3.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	100
7.3.6	LZ für EFH/ZFH, DHH/RH, MFH – Ergebnis und Hinweise zur Anwendung	102
8	Mietübersicht	103
8.1	Allgemeine Hinweise	103
8.2	Mietübersicht Wohnen	104
8.2.1	Nettokaltmieten bei Eigentumswohnungen (ETW)	104
8.2.2	Abhängigkeiten Nettokaltmieten bei Eigentumswohnungen (ETW)	106
8.2.3	Nettokaltmieten bei Vermietungen in bebauten Grundstücken (BB)	107
8.2.4	Abhängigkeiten Nettokaltmieten bei Vermietungen in bebaut. Grundstücken (BB) ..	109
	Nachwort	110
	Anlage 1	111
	Tabelle Sachwertfaktoren (gültiger Bereich gemäß Modellbeschreibung)	111
	Weiterführende Informationen	112
	Literatur- und Quellverzeichnis 113	