

BRW-Karte 01.01.2026 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach dem Maß der baulichen Nutzung beschrieben durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Rahmendaten

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026
räumlicher Anwendungsbereich:	Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich:	Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage:	automatisiert geführte Kaufpreissammlung Kauffalldatum 01.01.2020 bis 31.12.2025 gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Stichprobe

750 Kauffälle im Teilmarkt vor Filterung

Filterkriterien:

- unbebaute Baugrundstücke des Teilmarkts Geschossbau
- WGFZ-relevante, unbebaute Baugrundstücke des Teilmarkts individueller Wohnungsbau (Fläche < 350 m²)
- WGFZ von 0,1 bis 6,0
- voll erschlossenes baureifes Land
- keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise in Sanierungsgebieten

258 für die Ableitung verbleibende Kauffälle nach Filterung

Ermittlungsmethodik

- konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle auf den Wertermittlungsstichtag basierend auf der Bodenwertentwicklung unbebauter Geschossbaugrundstücke (vgl. Abb. 14 Marktbericht)
- Prüfung der konjunkturell fortgeschriebenen Kaufpreise pro Quadratmeter auf statistische Ausreißer gegen die doppelte Standardabweichung, dafür Aufteilen der Stichprobe in Teilmengen getrennt nach Wohnlage
- sachverständige Ableitung der potentiellen WGFZ für alle relevanten Kauffälle
- Regressionsanalyse zur Untersuchung der Abhängigkeit
- Normierung der Umrechnungskoeffizienten auf WGFZ 1,0 = Faktor 1,00

Modellparameter

- lineares Regressionsmodell
- lineare Funktionsgleichung mit der WGFZ als abhängiger Größe
- Ansatz der Geschosse gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV
- polynomische Gleichung zur konjunkturellen Anpassung

Sonstige Selektionsparameter

keine

Ergebnisse der Auswertung

Von den gefilterten Kauffällen wurden 5 als Ausreißer identifiziert. Es verbleiben 253 Kauffälle für die Auswertung.

Die normierten Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK (WGFZ) = 0,2586 + (WGFZ \times 0,7414)$$

