



BRW-Karte 01.01.2025 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

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

Rahmendaten

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
räumlicher Anwendungsbereich:	Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich:	Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage:	automatisiert geführte Kaufpreissammlung Kauffalldatum 01.01.2020 bis 31.12.2024 gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Stichprobe

652 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

222 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 217 Kauffälle für die Auswertung.

Die normierten Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK (WGFZ) = 0,266 + (WGFZ \times 0,734)$$



BRW-Karte 01.01.2025 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Umrechnungskoeffizienten - WGFZ							
WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ
0,1	0,34	1,6	1,44	3,1	2,54	4,6	3,64
0,2	0,41	1,7	1,51	3,2	2,61	4,7	3,72
0,3	0,49	1,8	1,59	3,3	2,69	4,8	3,79
0,4	0,56	1,9	1,66	3,4	2,76	4,9	3,86
0,5	0,63	2,0	1,73	3,5	2,84	5,0	3,94
0,6	0,71	2,1	1,81	3,6	2,91	5,1	4,01
0,7	0,78	2,2	1,88	3,7	2,98	5,2	4,08
0,8	0,85	2,3	1,95	3,8	3,06	5,3	4,16
0,9	0,93	2,4	2,03	3,9	3,13	5,4	4,23
1,0	1,00	2,5	2,10	4,0	3,20	5,5	4,30
1,1	1,07	2,6	2,17	4,1	3,28	5,6	4,38
1,2	1,15	2,7	2,25	4,2	3,35	5,7	4,45
1,3	1,22	2,8	2,32	4,3	3,42	5,8	4,52
1,4	1,29	2,9	2,39	4,4	3,50	5,9	4,60
1,5	1,37	3,0	2,47	4,5	3,57	6,0	4,67

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer WGFZ von über 6,0 ist grundsätzlich möglich, allerdings ist dieser Bereich nicht mit Daten hinterlegt. Aus diesem Grund werden dafür keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese Werte können bei Bedarf eigenverantwortlich mit der oben angegebenen Formel berechnet werden.

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind, insbesondere bei Anpassungen mit stark differierenden WGFZ Werten, sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen.

Die Anpassung erfolgt nach der folgenden Formel:

$$BRW_{kor} = BRW \times \left(\frac{UK_{Objekt}}{UK_{BRW}} \right)$$

BRW_{kor} ... angepasster Bodenrichtwert

UK_{Objekt} ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts

BRW ... Bodenrichtwert

UK_{BRW} ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Beispiel:

WGFZ des Bewertungsobjekts: 2,4

WGFZ Festsetzung des Bodenrichtwerts: 2,0

Bodenrichtwert: 300,00 €/m²

Umrechnungskoeffizienten lt. Tabelle:

UK_{Objekt} 2,03

UK_{BRW} 1,73

$$BRW_{kor} = 300 \text{ €/m}^2 \times \left(\frac{2,03}{1,73} \right) = \text{rd. } 352 \text{ €/m}^2$$