

Vorsitzender

Albert Fittkau
Marsstraße 22
80335 München
albert.fittkau@muenchen.de

An alle
Bezieher des Immobilienmarktberichts 2024

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

18.12.2025

Korrektur Immobilienmarktberichts 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Immobilienmarktbericht 2024 hat sich der Fehlerteufel eingeschlichen.

Aufgrund einer fehlerhaften Verknüpfung bei der Umbasierung des Baukostenindexes wurden die Sachwertfaktoren und Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertobjekte teilweise falsch abgeleitet. Da der Fehler im Hintergrund in einer Excelrechenroutine lag, ist er zunächst – trotz Prüfungen – nicht aufgefallen.

Nach der Korrektur wurden die Sachwertfaktoren und Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertobjekte neu berechnet. Dadurch ergaben sich zum einen neue Faktoren aber auch Verschiebungen in Tab 60, da sich in Einzelfällen auch der vorläufige Sachwert verändert hat. Die Abweichungen liegen zwischen 0,03 und 0,06 Punkten. In diesem Zusammenhang wurde auch in Tabelle 65 ein Vertrag umsortiert.

In der Anlage erhalten Sie sowohl die neuen korrigierten Seiten als auch die alte Fassung, damit Sie vergleichen können, ob und wo Sie ggfls. betroffen sind.

Wir bedauern die Umstände. Aber trotz aller Qualitätskontrolle lassen sich Fehler nicht immer zu 100 % ausschließen. Wir danken insoweit für Ihr Verständnis. Die Korrekturen werden auch auf unserer Homepage bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Albert Fittkau

Vorsitzender Gutachterausschuss München

Sachwertfaktoren

Marktanpassungsfaktoren nach ImmoWertV

In Bezug auf die Novellierung der ImmoWertV ist die Anmerkung auf S. 5 zu beachten. Seit dem Berichtsjahr 2024 basieren alle Auswertungen auf der ImmoWertV 2021. Die nachfolgenden Angaben zu den Sachwertfaktoren basieren auf 196 ausgewerteten Kaufverträgen aus dem Jahr 2024.

Sachwertermittlung

- Der Gebäudesachwert wurde mit den NHK 2010 ermittelt. Dazu wurden die Wohnhäuser nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard bewertet.
- Angesetzt wurden
 - Baunebenkosten: keine (bereits in den NHK 2010 enthalten)
 - Baukosten-Regionalfaktor für München: 1,549 (BKI*) im Jahr 2024
 - Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Die Alterswertminderung erfolgt als lineare Altersabschreibung basierend auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ≥ 25 Jahre
- Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.
- Bodenwert: Wert des unbebauten Grundstücks nach realisierter WGFZ**. Als Ausgangswert wird der auf das bauliche Nutzungsmaß (WGFZ) nach Bestand umgerechnete und zum Kaufzeitpunkt aktuelle Bodenrichtwert angesetzt.

Aufgrund der Reduzierung der Bodenwerte gegenüber den Richtwerten zum 01.01.2024 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenwerte der Sachwertverkäufe mit durchschnittlichen Reduzierungsraten angepasst. Diese Anpassung ist erforderlich, da stark abweichende Bodenwertansätze zu unterschiedlichen Ergebnissen des Sachwertfaktors führen.
- In Abweichung zur ImmoWertV wurde weiter
 - für Bauteile, die bei der BGF-Berechnung nicht erfasst werden (z. B. Dachgauben, Kelleraußentrepfen, Lichtschächte oder Vordächer) wird kein gesonderter pauschaler Wertansatz angesetzt
 - bei nicht ausgebautem und nur eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss kein Abschlag auf den Kostenkennwert vorgenommen

- bei Teilunterkellerung die tatsächlich unterkellerte Fläche zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt der Kostenkennwert mit Vollunterkellerung wurde für das gesamte Gebäude unterstellt und auf die gesamt ermittelte BGF angewendet
- bei einem nicht unterkellerten Gebäudeanbau die tatsächliche Fläche des Anbaus zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert des Hauptgebäudes wurde auch für den Anbau unterstellt und auf die gesamte BGF angewendet

Die aufgeführten Abweichungen gegenüber der ImmoWertV haben kaum Auswirkung auf die Ergebnisse und spielen aufgrund systemimmanenter Ungenauigkeiten bei der Auswertung der Kaufobjekte eine untergeordnete Rolle.

Ergebnisse der Auswertung und Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren

Der Sachwertfaktor aller 196 ausgewerteten Kauffälle liegt im arithmetischen Mittel bei 1,04. Die Verwendung dieses Sachwertfaktors bei einer Einzelbewertung ist jedoch nicht immer marktgerecht, da die Sachwertfaktoren für spezifische Objektmerkmale teilweise erheblich von diesem Mittelwert abweichen. Daher wurden für verschiedene Merkmale gesondert Sachwertfaktoren ermittelt (siehe Tab. 49-64).

Bei der Auswahl eines Sachwertfaktors für eine Wertermittlung kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Faktor verwendet oder ein Gesamtfaktor gebildet werden, der mehrere Merkmale (z. B. Gebäudeart, Baujahr, vorläufiger Sachwert und Wohnlage) des zu bewertenden Objekts berücksichtigt. Dabei können die wertrelevanten Kriterien ausgewählt und gegebenenfalls gewichtet werden.

Bei der Wertermittlung erfolgt die Anpassung des ermittelten Sachwertes (nach Berücksichtigung der Alterswertminderung, jedoch vor Abzug des Reparaturstaus und einer evtl. wirtschaftlichen Wertminderung) durch den gewählten Sachwertfaktor. Erst nach der Anpassung sind evtl. objektspezifische Zu- oder Abschläge (z. B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung etc.) anzusetzen.

* Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

** Definition siehe S. 47

Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser

(Tabelle 49-56 ohne Reihenmittelhäuser)

Tab. 49

Wohnlage	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
durchschnittliche Wohnlage	50	63	1,00	0,16
gute Wohnlage	59	73	0,95	0,21
beste Wohnlage	4	86	0,89	0,21

Tab. 53

Gebäudeart	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
Einfamilienhaus	19	71	0,95	0,24
Doppelhaushälfte	64	67	0,98	0,18
Reiheneckhaus	30	72	0,96	0,19
Reihenmittelhaus (siehe Tab. 61)				

Tab. 50

Baujahrsgruppe	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 1945	9	78	1,02	0,27
1946 - 1959	13	77	0,96	0,21
1960 - 1969	27	78	0,95	0,21
1970 - 1984	28	74	0,90	0,21
1985 - 1999	6	60	1,03	0,10
2000 - 2021	30	53	1,03	0,11

Tab. 54

Grundstücksgröße	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 200 m²	3	43	1,08	0,11
> 200 - 300 m²	29	62	1,05	0,14
> 300 - 400 m²	33	70	0,98	0,15
> 400 - 500 m²	27	74	0,95	0,18
> 500 m²	21	76	0,86	0,30

Tab. 51

Wohnfläche****	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 100 m²	19	69	1,02	0,16
> 100 - 150 m²	61	69	0,99	0,20
> 150 m²	33	71	0,90	0,18

Tab. 55

Restnutzungsdauer	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
25 bis 35 Jahre	54	80	0,92	0,18
> 35 - 45 Jahre	17	70	0,97	0,30
> 45 Jahre	42	55	1,03	0,13

Tab. 52

vorläufiger Sachwert	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 800.000 €	12	69	1,14	0,13
>800.000 - 1 Mio. €	20	70	0,99	0,16
>1 Mio. - 1,5 Mio. €	62	69	0,97	0,19
>1,5 Mio. €	19	70	0,86	0,21

Tab. 56

Bodenwertanteil***	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 60 %	33	52	1,03	0,10
> 60 - 70 %	16	64	0,99	0,19
> 70 - 80 %	35	75	0,98	0,24
> 80 %	29	84	0,88	0,19

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, MW = arithmetischer Mittelwert, Stabw = Standardabweichung (siehe Def. S. 7)

*** Ø BWA = Bodenwertanteil, prozentualer Anteil am vorläufigen Sachwert

**** Siehe Def. S. 26

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Sachwertfaktor kann nach sachverständigem Ermessen (z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals) aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es wird ggf. ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor aus der Kombination mehrerer Einzelfaktoren gebildet. Die Anwendung von Sachwertfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Tab. 57

Wohnlage	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
durchschnittliche Wohnlage	35	67	1,14	0,17
gute Wohnlage	42	71	1,14	0,16
beste Wohnlage	6	83	1,08	0,30

Tab. 61

Gebäudeart	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
Einfamilienhaus (siehe Tab. 53)				
Doppelhaushälfte (siehe Tab. 53)				
Reiheneckhaus (siehe Tab. 53)				
Reihenmittelhaus	83	70	1,13	0,17

Tab. 58

Baujahrsgruppe	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 1945	13	78	1,30	0,18
1946 - 1959	13	76	1,15	0,21
1960 - 1969	25	73	1,11	0,15
1970 - 1984	19	70	1,09	0,13
1985 - 1999	6	58	0,99	0,18
2000 - 2021	7	50	1,11	0,08

Tab. 62

Grundstücksgröße	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 200 m ²	41	69	1,22	0,16
> 200 - 250 m ²	23	71	1,07	0,16
> 250 m ²	19	73	1,02	0,14

Tab. 59

Wohnfläche****	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 100 m ²	22	69	1,22	0,15
> 100 - 130 m ²	40	72	1,13	0,17
> 130 m ²	21	68	1,05	0,17

Tab. 63

Restnutzungsdauer	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
25 bis 35 Jahre	45	77	1,15	0,17
> 35 - 45 Jahre	19	68	1,15	0,20
> 45 Jahre	19	56	1,08	0,14

Tab. 60

vorläufiger Sachwert	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 600.000 €	10	71	1,38	0,10
>600.000 - 800.000 €	39	69	1,17	0,12
>800.000 - 1 Mio. €	22	71	0,99	0,15
>1 Mio. €	12	74	1,08	0,21

Tab. 64

Bodenwertanteil***	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 70 %	35	60	1,13	0,16
> 70 - 80 %	36	76	1,13	0,17
> 80 %	12	85	1,15	0,22

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, arithmetischer Mittelwert, Standardabweichung s. Def. S. 7

*** Ø BWA = Bodenwertanteil, prozentualer Anteil am vorläufigen Sachwert

**** Siehe Def. S. 26

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Sachwertfaktor kann nach sachverständigem Ermessen (z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals) aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es wird ggf. ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor aus der Kombination mehrerer Einzelfaktoren gebildet. Die Anwendung von Sachwertfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.

Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertobjekte

Marktanpassungsfaktoren nach ImmoWertV

In Bezug auf die Novellierung der ImmoWertV ist die Anmerkung auf S. 5 zu beachten. Seit dem Berichtsjahr 2024 basieren alle Auswertungen auf der ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurden ebenso die Verkäufe aus dem Vorjahr 2023 neu abgefragt und gerechnet nach der ImmoWertV 2021.

(Wert des Erbbaurechts ermittelt nach finanzmathematischer Wert ImmoWertV § 50, Beispielrechnung ImmoWertA Anhang G)

Die aktuellen Erbbaurechtsfaktoren basieren auf 28 ausgewerteten Kaufverträgen von Reihen-, Doppel- und Ein-/Zweifamilienhäusern.

Datenbasis

- Verkäufe aus dem Jahr 2023 und 2024; 7 Reiheneckhäuser, 11 Reihemittelhäuser, 7 Doppelhaushälften und 3 Ein-/Zweifamilienhäuser
- Kaufpreise von rund 380.000 € bis 1.120.000 €
- Wohnfläche von 90 bis 170 m²
- Baujahre 1956 bis 2008
- Restlaufzeit der Erbbaurechte: 29 bis 79 Jahre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ≥ 25 Jahre
- 28 Fälle Restlaufzeit Erbbaurecht > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Sachwertermittlung

- Der Gebäudesachwert wurde mit den NHK 2010 ermittelt. Dazu wurden die Wohnhäuser nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard bewertet.
- Angesetzt wurden
 - Baunebenkosten: keine (sind bereits in den NHK 2010 enthalten)
 - Baukosten-Regionalfaktor (BKI*) für München: 1,606 im Jahr 2023 und 1,549 im Jahr 2024
 - Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Die Alterswertminderung erfolgt als lineare Altersabschreibung basierend auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.
- Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.
- In Abweichung zur ImmoWertV wurde weiter
 - für Bauteile, die bei der BGF-Berechnung nicht erfasst werden (z. B. Dachgauben, Kelleraußentrepfen, Lichtschächte oder Vordächer) wird kein gesonderter pauschaler Wertansatz angesetzt
 - bei nicht ausgebautem und nur eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss kein Abschlag auf den Kostenkennwert vorgenommen

- bei Teilunterkellerung die tatsächlich unterkellerte Fläche zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert mit Vollunterkellerung wurde für das gesamte Gebäude unterstellt und auf die gesamte ermittelte BGF angewendet
- bei einem nicht unterkellerten Gebäudeanbau die tatsächliche Fläche des Anbaus zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert des Hauptgebäudes wurde auch für den Anbau unterstellt und auf die gesamte BGF angewendet

Die aufgeführten Abweichungen gegenüber der ImmoWertV haben kaum Auswirkung auf die Ergebnisse und spielen aufgrund systemimmanenter Ungenauigkeiten bei der Auswertung der Kaufobjekte eine untergeordnete Rolle.

Ermittlung des Bodenwertanteils

- **Bodenwert**
Wert des unbebauten Grundstücks nach realisierter WGFZ**, ohne Bodenwertminderung wegen Altbebauung. Als Ausgangswert wurde der auf das bauliche Nutzungsmaß (WGFZ) nach Bestand umgerechnete und zum Kaufzeitpunkt aktuelle Bodenrichtwert angesetzt.
Stark abweichende Bodenwertansätze führen zu unterschiedlichen Ergebnissen beim Erbbaurechtsfaktor. Daher wurden bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Verkäufe im Jahr 2023 und 2024 Bodenwertreduzierungen gegenüber den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 bzw. 01.01.2024 berücksichtigt und der Bodenwert der Einzelverkäufe zum Kaufzeitpunkt mit durchschnittlichen Abschlägen angepasst.
- **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**
Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.
- **Zinssatz für Kapitalisierung**
Zur praxisorientierten Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wurden bei der Ableitung der arithmetischen Mittelwerte und Standardabweichungen die Erbbauzinssätze*** 1,5 %, 1,7 % und 2,0 % angesetzt.

* Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

** Definition siehe S. 47

*** Erbbauzinssätze und Liegenschaftszinssätze werden als identisch angenommen

Ergebnisse der Auswertung und Hinweise zur Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren

Die ausgewerteten Verkäufe der Stichprobe weisen relativ große Preisspannen auf. Da die Wertparameter untereinander komplexe Wechselwirkungen zeigen, dienen die angegebenen Marktanpassungsfaktoren nur zur Orientierung.

Bei der Wertermittlung kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Erbbaurechtsfaktor oder ein Gesamtfaktor verwendet werden. Der Gesamtfaktor umfasst zwei Merkmale (Gebäudetyp und finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) des Wertermittlungs-

objekts, die ggf. nach wertrelevanten Kriterien gewichtet werden können.

Im Wertermittlungsverfahren erfolgt die Marktanpassung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts (Sachwert des Gebäudes plus Bodenwertanteil des Erbbaurechts) mit einem geeigneten Erbbaurechtsfaktor (siehe Tabelle 65). Objektspezifische Zu- oder Abschläge (z. B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung etc.) kommen erst nach der Marktanpassung zum Ansatz.

Tab. 65 Erbbaurechtsfaktoren für Einfamilienhäuser
Arithmetische Mittelwerte

Erbbaurechtsverträge mit Anpassungsklauseln					Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklauseln				
Erbbauzinsen von rd. 550 bis 7.050 Euro pro Jahr; 26 Objekte, Baujahre 1956 bis 2008, durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte 51 Jahre									
Merkmal	Anzahl*	Erbbauzinssatz / Faktor			Merkmal	Anzahl*	Erbbauzinssatz / Faktor		
		1,5 %	1,7 %	2,0 %			1,5 %	1,7 %	2,0 %
Alle Objekte	26	1,14	1,02	0,89	Alle Objekte	2	1,38	1,26	1,12
Gebäudetyp					Gebäudetyp				
Reiheneckhaus	7	1,13	1,01	0,86	Reiheneckhaus				
Reihenmittelhaus	9	1,34	1,21	1,05	Reihenmittelhaus	2	1,38	1,26	1,12
Doppelhaushälfte	7	0,97	0,88	0,77	Doppelhaushälfte				
Ein-/Zw eifamilienhaus	3	0,98	0,87	0,75	Ein-/Zw eifamilienhaus				
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts					Stichprobengröße für differenzierte Angaben zu klein				
250.000 - 590.000 €	13	1,40			-				
> 590.000 - 1.220.000 €	13	0,88			-				
275.000 - 645.000 €	13		1,25		-				
> 645.000 - 1.400.000 €	13		0,80		-				
310.000 - 725.000 €	13			1,11	-				
> 725.000 - 1.665.000 €	13			0,67	-				

* keine Angaben falls zu geringe Anzahl oder mangelnde Verkäufe

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Erbbaurechtsfaktor kann nach sachverständigem Ermessen aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es kann z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals aus der Kombination von Einzelfaktoren ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor gebildet werden. Die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.

Sachwertfaktoren

Marktanpassungsfaktoren nach ImmoWertV

In Bezug auf die Novellierung der ImmoWertV ist die Anmerkung auf S. 5 zu beachten. Seit dem Berichtsjahr 2024 basieren alle Auswertungen auf der ImmoWertV 2021. Die nachfolgenden Angaben zu den Sachwertfaktoren basieren auf 196 ausgewerteten Kaufverträgen aus dem Jahr 2024. Ab dem Berichtsjahr

Sachwertermittlung

- Der Gebäudesachwert wurde mit den NHK 2010 ermittelt. Dazu wurden die Wohnhäuser nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard bewertet.
- Angesetzt wurden
 - Baunebenkosten: keine (bereits in den NHK 2010 enthalten)
 - Baukosten-Regionalfaktor für München: 1,549 (BKI*) im Jahr 2024
 - Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Die Alterswertminderung erfolgt als lineare Altersabschreibung basierend auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ≥ 25 Jahre
- Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.
- Bodenwert: Wert des unbebauten Grundstücks nach realisierter WGFZ**. Als Ausgangswert wird der auf das bauliche Nutzungsmaß (WGFZ) nach Bestand umgerechnete und zum Kaufzeitpunkt aktuelle Bodenrichtwert angesetzt.

Aufgrund der Reduzierung der Bodenwerte gegenüber den Richtwerten zum 01.01.2024 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Bodenwerte der Sachwertverkäufe mit durchschnittlichen Reduzierungsraten angepasst. Diese Anpassung ist erforderlich, da stark abweichende Bodenwertansätze zu unterschiedlichen Ergebnissen des Sachwertfaktors führen.
- In Abweichung zur ImmoWertV wurde weiter
 - für Bauteile, die bei der BGF-Berechnung nicht erfasst werden (z. B. Dachgauben, Kelleraußentrepfen, Lichtschächte oder Vordächer) wird kein gesonderter pauschaler Wertansatz angesetzt
 - bei nicht ausgebautem und nur eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss kein Abschlag auf den Kostenkennwert vorgenommen

- bei Teilunterkellerung die tatsächlich unterkellerte Fläche zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt der Kostenkennwert mit Vollunterkellerung wurde für das gesamte Gebäude unterstellt und auf die gesamte ermittelte BGF angewendet
- bei einem nicht unterkellerten Gebäudeanbau die tatsächliche Fläche des Anbaus zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert des Hauptgebäudes wurde auch für den Anbau unterstellt und auf die gesamte BGF angewendet

Die aufgeführten Abweichungen gegenüber der ImmoWertV haben kaum Auswirkung auf die Ergebnisse und spielen aufgrund systemimmanenter Ungenauigkeiten bei der Auswertung der Kaufobjekte eine untergeordnete Rolle.

Ergebnisse der Auswertung und Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren

Der Sachwertfaktor aller 196 ausgewerteten Kauffälle liegt im arithmetischen Mittel bei 1,07. Die Verwendung dieses Sachwertfaktors bei einer Einzelbewertung ist jedoch nicht immer marktgerecht, da die Sachwertfaktoren für spezifische Objektmerkmale teilweise erheblich von diesem Mittelwert abweichen. Daher wurden für verschiedene Merkmale gesondert Sachwertfaktoren ermittelt (siehe Tab. 49-64).

Bei der Auswahl eines Sachwertfaktors für eine Wertermittlung kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Faktor verwendet oder ein Gesamtfaktor gebildet werden, der mehrere Merkmale (z. B. Gebäudeart, Baujahr, vorläufiger Sachwert und Wohnlage) des zu bewertenden Objekts berücksichtigt. Dabei können die wertrelevanten Kriterien ausgewählt und gegebenenfalls gewichtet werden.

Bei der Wertermittlung erfolgt die Anpassung des ermittelten Sachwertes (nach Berücksichtigung der Alterswertminderung, jedoch vor Abzug des Reparaturstaus und einer evtl. wirtschaftlichen Wertminderung) durch den gewählten Sachwertfaktor. Erst nach der Anpassung sind evtl. objektspezifische Zu- oder Abschläge (z. B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung etc.) anzusetzen.

* Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

** Definition siehe S. 47

Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser

(Tabelle 49-56 ohne Reihenmittelhäuser)

Tab. 49

Wohnlage	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
durchschnittliche Wohnlage	50	65	1,03	0,16
gute Wohnlage	59	75	0,98	0,22
beste Wohnlage	4	87	0,90	0,21

Tab. 53

Gebäudeart	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
Einfamilienhaus	19	73	0,98	0,24
Doppelhaushälfte	64	69	1,01	0,19
Reiheneckhaus	30	74	0,99	0,19
Reihenmittelhaus (siehe Tab. 61)				

Tab. 50

Baujahrsgruppe	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 1945	9	79	1,04	0,27
1946 - 1959	13	79	0,98	0,22
1960 - 1969	27	80	0,97	0,21
1970 - 1984	28	75	0,92	0,22
1985 - 1999	6	62	1,07	0,10
2000 - 2021	30	55	1,08	0,11

Tab. 54

Grundstücksgröße	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 200 m²	3	46	1,14	0,11
> 200 - 300 m²	29	64	1,09	0,14
> 300 - 400 m²	33	71	1,01	0,15
> 400 - 500 m²	27	76	0,97	0,18
> 500 m²	21	77	0,88	0,31

Tab. 51

Wohnfläche****	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 100 m²	19	71	1,05	0,17
> 100 - 150 m²	61	70	1,02	0,20
> 150 m²	33	72	0,93	0,19

Tab. 55

Restnutzungsdauer	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
25 bis 35 Jahre	54	81	0,94	0,19
> 35 - 45 Jahre	17	72	1,00	0,30
> 45 Jahre	42	58	1,07	0,13

Tab. 52

vorläufiger Sachwert	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 800.000 €	14	72	1,15	0,13
>800.000 - 1 Mio. €	24	70	1,00	0,17
>1 Mio. - 1,5 Mio. €	60	70	0,99	0,19
>1,5 Mio. €	15	76	0,87	0,22

Tab. 56

Bodenwertanteil***	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 60 %	27	53	1,07	0,10
> 60 - 70 %	21	65	1,06	0,15
> 70 - 80 %	31	76	1,00	0,26
> 80 %	34	84	0,90	0,18

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, MW = arithmetischer Mittelwert, Stabw = Standardabweichung (siehe Def. S. 7)

*** Ø BWA = Bodenwertanteil, prozentualer Anteil am vorläufigen Sachwert

**** Siehe Def. S. 26

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Sachwertfaktor kann nach sachverständigem Ermessen (z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals) aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es wird ggf. ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor aus der Kombination mehrerer Einzelfaktoren gebildet. Die Anwendung von Sachwertfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Tab. 57

Wohnlage	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
durchschnittliche Wohnlage	35	69	1,17	0,17
gute Wohnlage	42	73	1,17	0,16
beste Wohnlage	6	85	1,10	0,30

Tab. 61

Gebäudeart	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
Einfamilienhaus (siehe Tab. 53)				
Doppelhaushälfte (siehe Tab. 53)				
Reiheneckhaus (siehe Tab. 53)				
Reihenmittelhaus	83	72	1,17	0,17

Tab. 58

Baujahrsgruppe	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 1945	13	79	1,33	0,18
1946 - 1959	13	77	1,18	0,21
1960 - 1969	25	75	1,14	0,16
1970 - 1984	19	72	1,12	0,14
1985 - 1999	6	60	1,04	0,18
2000 - 2021	7	53	1,16	0,10

Tab. 62

Grundstücksgröße	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 200 m²	41	71	1,26	0,16
> 200 - 250 m²	23	72	1,10	0,16
> 250 m²	19	74	1,04	0,14

Tab. 59

Wohnfläche****	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 100 m²	22	71	1,26	0,16
> 100 - 130 m²	40	74	1,16	0,17
> 130 m²	21	70	1,08	0,17

Tab. 63

Restnutzungsdauer	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
25 bis 35 Jahre	45	79	1,17	0,17
> 35 - 45 Jahre	19	71	1,19	0,20
> 45 Jahre	19	58	1,12	0,14

Tab. 60

vorläufiger Sachwert	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 600.000 €	12	70	1,38	0,12
>600.000 - 800.000 €	40	72	1,20	0,13
>800.000 - 1 Mio. €	20	72	1,00	0,12
>1 Mio. €	11	77	1,11	0,22

Tab. 64

Bodenwertanteil***	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 70 %	28	60	1,16	0,17
> 70 - 80 %	36	75	1,19	0,17
> 80 %	19	84	1,12	0,20

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, arithmetischer Mittelwert, Standardabweichung s. Def. S. 7

*** Ø BWA = Bodenwertanteil, prozentualer Anteil am vorläufigen Sachwert

**** Siehe Def. S. 26

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Sachwertfaktor kann nach sachverständigem Ermessen (z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals) aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es wird ggf. ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor aus der Kombination mehrerer Einzelfaktoren gebildet. Die Anwendung von Sachwertfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.

Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertobjekte

Marktanpassungsfaktoren nach ImmoWertV

In Bezug auf die Novellierung der ImmoWertV ist die Anmerkung auf S. 5 zu beachten. Seit dem Berichtsjahr 2024 basieren alle Auswertungen auf der ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurden ebenso die Verkäufe aus dem Vorjahr 2023 neu abgefragt und gerechnet nach der ImmoWertV 2021.

(Wert des Erbbaurechts ermittelt nach finanzmathematischer Wert ImmoWertV § 50, Beispielrechnung ImmoWertA Anhang G)

Die aktuellen Erbbaurechtsfaktoren basieren auf 28 ausgewerteten Kaufverträgen von Reihen-, Doppel- und Ein-/Zweifamilienhäusern.

Datenbasis

- Verkäufe aus dem Jahr 2023 und 2024; 7 Reiheneckhäuser, 11 Reihemittelhäuser, 7 Doppelhaushälften und 3 Ein-/Zweifamilienhäuser
- Kaufpreise von rund 380.000 € bis 1.120.000 €
- Wohnfläche von 90 bis 170 m²
- Baujahre 1956 bis 2008
- Restlaufzeit der Erbbaurechte: 29 bis 79 Jahre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer \geq 25 Jahre
- 28 Fälle Restlaufzeit Erbbaurecht > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Sachwertermittlung

- Der Gebäudesachwert wurde mit den NHK 2010 ermittelt. Dazu wurden die Wohnhäuser nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard bewertet.
- Angesetzt wurden
 - Baunebenkosten: keine (sind bereits in den NHK 2010 enthalten)
 - Baukosten-Regionalfaktor (BKl*) für München: 1,606 im Jahr 2023 und 1,549 im Jahr 2024
 - Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Die Alterswertminderung erfolgt als lineare Altersabschreibung basierend auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.
- Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.
- In Abweichung zur ImmoWertV wurde weiter
 - für Bauteile, die bei der BGF-Berechnung nicht erfasst werden (z. B. Dachgauben, Kelleraußentrepfen, Lichtschächte oder Vordächer) wird kein gesonderter pauschaler Wertansatz angesetzt
 - bei nicht ausgebautem und nur eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss kein Abschlag auf den Kostenkennwert vorgenommen

- bei Teilunterkellerung die tatsächlich unterkellerte Fläche zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert mit Vollunterkellerung wurde für das gesamte Gebäude unterstellt und auf die gesamte ermittelte BGF angewendet
- bei einem nicht unterkellerten Gebäudeanbau die tatsächliche Fläche des Anbaus zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert des Hauptgebäudes wurde auch für den Anbau unterstellt und auf die gesamte BGF angewendet

Die aufgeführten Abweichungen gegenüber der ImmoWertV haben kaum Auswirkung auf die Ergebnisse und spielen aufgrund systemimmanenter Ungenauigkeiten bei der Auswertung der Kaufobjekte eine untergeordnete Rolle.

Ermittlung des Bodenwertanteils

- Bodenwert
Wert des unbebauten Grundstücks nach realisierter WGFZ**, ohne Bodenwertminderung wegen Altbebauung. Als Ausgangswert wurde der auf das bauliche Nutzungsmaß (WGFZ) nach Bestand umgerechnete und zum Kaufzeitpunkt aktuelle Bodenrichtwert angesetzt.
Stark abweichende Bodenwertansätze führen zu unterschiedlichen Ergebnissen beim Erbbaurechtsfaktor. Daher wurden bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Verkäufe im Jahr 2023 und 2024 Bodenwertreduzierungen gegenüber den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 bzw. 01.01.2024 berücksichtigt und der Bodenwert der Einzelverkäufe zum Kaufzeitpunkt mit durchschnittlichen Abschlägen angepasst.
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts
Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.
- Zinssatz für Kapitalisierung
Zur praxisorientierten Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wurden bei der Ableitung der arithmetischen Mittelwerte und Standardabweichungen die Erbbauzinssätze*** 1,5 %, 1,7 % und 2,0 % angesetzt.

* Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

** Definition siehe S. 47

*** Erbbauzinssätze und Liegenschaftszinssätze werden als identisch angenommen

Ergebnisse der Auswertung und Hinweise zur Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren

Die ausgewerteten Verkäufe der Stichprobe weisen relativ große Preisspannen auf. Da die Wertparameter untereinander komplexe Wechselwirkungen zeigen, dienen die angegebenen Marktanpassungsfaktoren nur zur Orientierung.

Bei der Wertermittlung kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Erbbaurechtsfaktor oder ein Gesamtfaktor verwendet werden. Der Gesamtfaktor umfasst zwei Merkmale (Gebäudetyp und finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) des Wertermittlungs-

objekts, die ggf. nach wertrelevanten Kriterien gewichtet werden können.

Im Wertermittlungsverfahren erfolgt die Marktanpassung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts (Sachwert des Gebäudes plus Bodenwertanteil des Erbbaurechts) mit einem geeigneten Erbbaurechtsfaktor (siehe Tabelle 65). Objektspezifische Zu- oder Abschläge (z. B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung etc.) kommen erst nach der Marktanpassung zum Ansatz.

Tab. 65 Erbbaurechtsfaktoren für Einfamilienhäuser
Arithmetische Mittelwerte

Erbbaurechtsverträge mit Anpassungsklauseln					Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklauseln				
Erbbauzinsen von rd. 550 bis 7.050 Euro pro Jahr; 27 Objekte, Baujahre 1956 bis 2008, durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte 52 Jahre									
Merkmal	Anzahl*	Erbbauzinssatz / Faktor			Merkmal	Anzahl*	Erbbauzinssatz / Faktor		
		1,5 %	1,7 %	2,0 %			1,5 %	1,7 %	2,0 %
Alle Objekte	27	1,16	1,04	0,90	Alle Objekte	1			
Gebäudetyp					Gebäudetyp				
Reiheneckhaus	7	1,14	1,01	0,87	Reiheneckhaus				
Reihenmittelhaus	10	1,36	1,22	1,07	Reihenmittelhaus	1			
Doppelhaushälfte	7	0,95	0,86	0,75	Doppelhaushälfte				
Ein-/Zw eifamilienhaus	3	1,00	0,89	0,77	Ein-/Zw eifamilienhaus				
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts					Stichprobengröße für differenzierte Angaben zu klein				
235.000 - 555.000 €	14	1,43			-				
> 555.000 - 1.220.000 €	13	0,86			-				
260.000 - 615.000 €	14		1,27		-				
> 615.000 - 1.400.000 €	13		0,78		-				
295.000 - 705.000 €	14			1,09	-				
> 705.000 - 1.665.000 €	13			0,69	-				

* keine Angaben falls zu geringe Anzahl oder mangelnde Verkäufe

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Erbbaurechtsfaktor kann nach sachverständigem Ermessen aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es kann z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals aus der Kombination von Einzelfaktoren ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor gebildet werden. Die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.