

ROSSBACH & ADAM · Promenadeplatz 10 · 80333 München

Gemeinde Kirchheim b. München

Herrn Maximilian Böttl

Münchner Straße 6

**85551 Kirchheim**

München, den 20. Dezember 2016

### **Überschlägige Kalkulation der Endwerte von Baugrundstücken im Entwicklungsgebiet „Neue Ortsmitte“**

Sehr geehrter Herr Böttl,

ich nehme Bezug auf den von Herrn RA Dr. Thilo Fichtner in Ihrem Namen erteilten Auftrag zur Ermittlung der Endwerte von Wohnbaugrundstücken im Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neue Ortsmitte“.

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes ist eine derartige Bewertung allerdings nur überschlägig möglich, da bisher noch keine konkreten Parzellierungen innerhalb des Entwicklungsgebietes bestehen und damit auch noch keine Bestimmung der wertrelevanten GFZ für einzelne Grundstücke bzw. Teilflächen möglich ist.

Bei der Bewertung des aktuellen marktüblichen Wertniveaus ist zwischen den Segmenten Geschosswohnungsbau und individuellem Wohnungsbau zu unterscheiden.

#### Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues

Das derzeitige Wertniveau der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues lässt sich nur ausgehend von den letztmals zum Zeitpunkt 31.12.2014 festgelegten Bodenrichtwerten der Ortsteile Heimstetten und Kirchheim und der in Gemeinden der näheren Umgebung in den Jahren 2015 und 2016 feststellbaren Kaufpreisentwicklung bestimmen, da nach

#### PETER ROSSBACH

Dipl.-Kfm. (Univ.)  
Immobilienökonom (ebs)  
Chartered Surveyor (MRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke

#### ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.  
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke



Promenadeplatz 10  
80333 München  
Tel.: 089 / 22 85 009  
Fax: 089 / 29 161 894  
muenchen@rossbach-adam.de  
www.rossbach-adam.de

Aussage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München bisher aus den Jahren 2015 und 2016 nur ein einziger ausgewerteter Kaufvertrag für das Segment von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues in den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten vorliegt.

Ausgehend von den beiden Bodenrichtwerten der Ortsteile Kirchheim und Heimstetten, für die zum 31.12.2014 Bodenrichtwerte in Höhe von 540,- €/m<sup>2</sup> bzw. 580,- €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit einer wertrelevanten GFZ in Höhe von 0,5 festgesetzt wurden, ist auf der Grundlage der für benachbarte Gemeinden des Landkreises München (Aschheim, Feldkirchen, Haar und Grasbrunn) durch den Gutachterausschuss des Landkreises mitgeteilten Kaufpreisentwicklungen der Jahre 2015 und 2016 eine erhebliche Preissteigerung zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung und Anpassung von GFZ-Unterschieden, unterschiedlichen Lagequalitäten und anderen wertbeeinflussenden Merkmalen konnte bei den ausgewerteten Kauffällen festgestellt werden, dass die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Ausnahme von wenigen Ausreißern in einer Spanne von 7 bis 39 % über den jeweiligen zum 31.12.2014 festgelegten Bodenrichtwerten lagen. Hierbei lagen die wenigen bisher ausgewerteten Kaufpreise des Jahres 2016 ausnahmslos in der oberen Hälfte dieser Spanne.

Dies Marktentwicklung wird auch durch die Angaben des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München bestätigt, der in seinem Bericht für das 3. Quartal des Jahres 2016 darstellt, dass die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 rd. 35 % über den zum 31.12.2014 letztmalig festgesetzten Bodenrichtwerten lagen.

Abgerundet wird diese Entwicklung auch durch den einzigen aus dem Gemeindegebiet von Kirchheim vorliegenden ausgewerteten Kauffall, der bei einem Kaufpreis von 800,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einer nur etwas über der GFZ des Bodenrichtwertes liegenden baulichen Nutzungsintensität ebenfalls rd. 35 % über dem Richtwert zum 31.12.2014 lag, wobei allerdings diesem Grundstück etwas überdurchschnittliche Lageigenschaften zuzurechnen sind.

Auf der Grundlage der vorliegenden Marktdaten ist daher davon auszugehen, dass **das aktuell erzielbare Kaufpreisniveau für baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit einer wertrelevanten GFZ in Höhe von 0,5** im Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neue Ortsmitte“ in Abhängigkeit von den konkreten Lagemerkmale in einem Bereich von

**680 bis 800 €/m<sup>2</sup>**

liegt.

Bei Abweichungen der wertrelevanten GFZ von der in diesem Ausgangswert verwendeten wertrelevanten GFZ in Höhe von 0,5 sind die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München empfohlenen Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, die ebenso wie die Definition der wertrelevanten GFZ aus der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses ersichtlich sind.

### Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaues

Da im Segment von Geschosswohnungsbaugrundstücken weder in der Gemeinde Kirchheim noch in den Nachbargemeinden aus den Jahren 2015 und 2016 eine ausreichende Zahl von Kauffällen vorliegt, lässt sich das derzeitige erzielbare Kaufpreisniveau für Grundstücke des Geschosswohnungsbaues im gegenständlichen Fall am ehesten ausgehend von dem Verhältnis ableiten, das zwischen den Verkaufspreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Eigentumswohnungen und den Kaufpreisen für Geschosswohnungsbaugrundstücke je m<sup>2</sup> Geschossfläche im Stadtgebiet und dem näheren Einzugsgebiet von München feststellbar ist.

Auf der Grundlage eigener Marktdaten, die auch durch die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bestätigt werden (siehe Jahresbericht 2015) lässt sich hierbei feststellen, dass hierbei grob ein Verhältnis von 3 : 1 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrscht, d.h. in Gebieten, in denen zum Zeitpunkt des Grundstücksankaufs Neubau-Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 6.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielen, sind Kaufpreise für Geschosswohnungsbaugrundstücke in einer Größenordnung von 1.800 bis 2.000 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche zu beobachten. Bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechen diese Kaufpreise einem Bodenwertanteil in Höhe von ca. 2.350 bis 2.600 €/m<sup>2</sup>. Da die Baukosten lageunabhängig sind, aber die erzielbaren Kaufpreise für die fertig gestellten Neubau-Eigentumswohnungen bei schlechteren Lagen mit abnehmender Lagewertigkeit sinken, ist im Regelfall festzustellen, dass bei abnehmender Lagewertigkeit das vorgenannte Verhältnis etwas ansteigt, wobei selten ein Verhältnis von 3,5 : 1 überschritten wird.

Ein weiterer nicht unwesentlicher Faktor resultiert aus der Größe des auf dem jeweiligen Grundstück für den Bauträger realisierbaren Bauvorhabens, da bei zunehmender Größe bei den Baukosten Kostendegressionseffekte zu beobachten sind und der Bauträger aufgrund geringerer Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche eher bereit ist, mehr für den Bodenwertanteil je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlen.

Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Informationen und Marktdaten ist davon auszugehen, dass Bauträger in dem gegenständlichen Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neue Ortsmitte“ erwarten, ausgehend von dem derzeitigen Preisniveau einen durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 5.400 bis 5.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Neubau-Eigentumswohnungen erzielen zu können. Ausgehend von einem sachverständig geschätzten Verhältnis in Höhe von 3,25 : 1 zwischen den Verkaufspreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Eigentumswohnungen und den Kaufpreisen für Geschosswohnungsbaugrundstücken je m<sup>2</sup> Geschossfläche ergibt sich hieraus ein Kaufpreisniveau in Höhe von rd. 1.660 bis 1.780 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Auf der Grundlage der vorliegenden Marktdaten ist daher davon auszugehen, dass **das aktuell erzielbare Kaufpreisniveau für baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des Geschosswohnungsbaus mit einer wertrelevanten GFZ in Höhe von 1,0** im Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neue Ortsmitte“ in Abhängigkeit von den konkreten Lagemerkmale in einem Bereich von

**1.550 bis 1.850 €/m<sup>2</sup>**

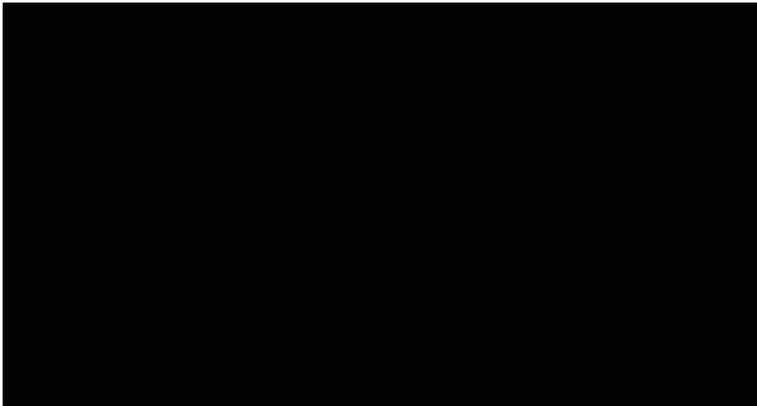
liegt.

Bei Abweichungen der wertrelevanten GFZ von der in diesem Ausgangswert verwendeten wertrelevanten GFZ in Höhe von 1,0 wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München eine lineare Umrechnung empfohlen, d.h. die prozentuale Veränderung des GFZ-Wertes entspricht der prozentualen Veränderung des Bodenwertes.

Wie zuvor bereits ausgeführt, ist eine konkretere Ermittlung der Endwerte von Baugrundstücken im Entwicklungsgebiet „Neue Ortsmitte“ erst dann möglich, wenn eine parzellenscharfe rechtsverbindliche Festlegung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten besteht.

Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Roßbach MRICS

Dipl.-Kfm. – Immobilienökonom (ebs)