

## Modellbeschreibung Preisindizes

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) werden für die Teilmärkte unbebaute Grundstücke (Bauland ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau), bebaute Grundstücke (untergliedert in Ein- und Zwei-/ Dreifamilienhäuser) und Eigentumswohnungen (untergliedert in Baujahr bis 1945, nach 1945 und Neubau) erstellt (Grundstücksmarktbericht, Kapitel 6.3).

Grundlage für die Ermittlung der Preisentwicklung sind die registrierten geeigneten Kaufpreise des jeweiligen Teilmarktes, die auf die nachfolgend dargestellten Merkmale der Vergleichsobjekte umgerechnet wurden. Der jeweilige Einfluss der Merkmale auf den Kaufpreis resultiert aus einer zuvor durchgeführten statistischen Analyse. Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt mittels einer ausgleichenden Kurve, berechnet durch partielle nichtlineare Regressionen. Aus diesen Ergebnissen werden die Veränderungen gegenüber den Vorjahren ausgelesen. Bei den ermittelten aktuellen Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit, insbesondere der Anzahl der beobachteten Kaufpreise zu werten sind.

Für diese Auswertung werden die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kaufpreise der letzten 5 (Bauland) bzw. 4 Kalenderjahre (bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen) herangezogen.

Folgende Tabelle listet die Merkmale der zugrundeliegenden Vergleichsobjekte bzw. des Vergleichsgrundstücks auf.

Grundstücksteilmarkt	Merkmale Vergleichsobjekt / Vergleichsgrundstück
Bauland (ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erschließungsbeitragsfrei</li> <li>• Grundstücksfläche ca. 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Wohnlage mittel bis gut</li> <li>• WGFZ 0,6</li> </ul>
Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Wohnlage</li> <li>• Baujahr 1960</li> <li>• Bauplatzfläche 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Wohnfläche 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Brutto- Grundfläche 360 m<sup>2</sup></li> <li>• gehobene – mittlere Ausstattung</li> <li>• mittlerer Modernisierungsgrad (NHK 2010)</li> </ul>
Zwei-/ Dreifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittlere Wohnlage</li> <li>• Baujahr 1970,</li> <li>• Bauplatzfläche 520 m<sup>2</sup></li> <li>• Wohnfläche 270 m<sup>2</sup></li> <li>• Brutto- Grundfläche 440 m<sup>2</sup></li> <li>• mittlere Ausstattung</li> <li>• kleine Modernisierungen (NHK 2010)</li> </ul>
Eigentumswohnung bis 1945 (1910)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2. OG</li> <li>• mittlere Wohnlage</li> <li>• nicht vermietet</li> <li>• baujährrübliche Ausstattung</li> </ul>
Eigentumswohnung nach 1945 (1990)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2. OG</li> <li>• noch gute bis mittlere Wohnlage</li> <li>• nicht vermietet</li> <li>• baujährrübliche Ausstattung</li> </ul>
Eigentumswohnung Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2.OG</li> <li>• gute bis mittlere Wohnlage</li> <li>• nicht vermietet</li> <li>• baujährrübliche Ausstattung</li> </ul>
	Stand: 25.06.2024