

# Umrechnungskoeffizient – Werdendes Bauland

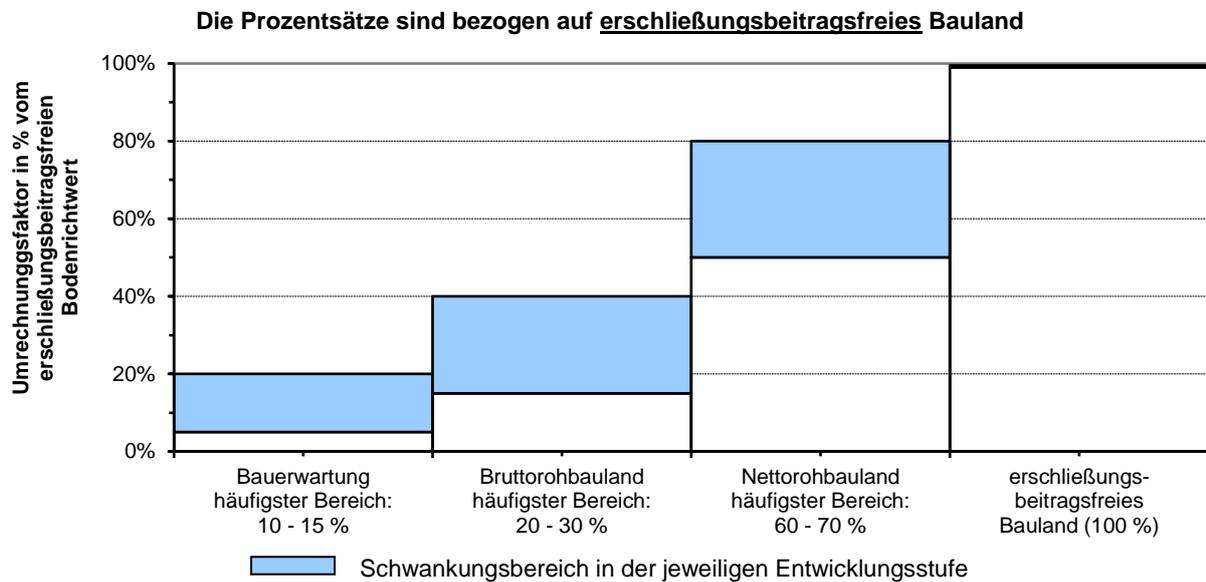
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ (§ 3, Abs. 2, ImmoWertV). Die Erwartung kann nach den Ausführungen in der Fachliteratur insbesondere durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie durch die Lage und Nähe zu bereits erschlossenen Gebieten begründet sein.

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (§ 3, Abs. 3, ImmoWertV). Es ist zu unterscheiden in Brutto- und Netto-Rohbauland. Das Brutto-Rohbauland beinhaltet alle Flächen des Baugebietes einschließlich der Straßen- und Grünflächen sowie ggf. erforderliche Flächen für weitere Infrastruktureinrichtungen. Netto-Rohbauland ist die Fläche, die innerhalb eines Baugebietes später als Bauland zur Verfügung steht und als solches vermarktet werden kann.

Region Hannover			
Umrechnungsfaktoren für Bauerwartungs- und Rohbauland			
Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	154	Bodenrichtwert	65 – 370 €/m <sup>2</sup>
Kaufzeit	2010 – 2017	Fläche	2.000 – 270.000 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	7 €/m <sup>2</sup> – 160 €/m <sup>2</sup>	Umrechnungsfaktor	7 % – 80 %

## Preisniveau in den Entwicklungsstufen von Wohnbauland



Grundsätzlich bestätigt das Marktgeschehen in der Region Hannover die Struktur der in der Fachliteratur beschriebenen Entwicklungsstufen des Baulandes. **Die Umrechnungsfaktoren beziehen sich jedoch auf den Bodenwert von erschließungsbeitragsfreiem Bauland (Bodenrichtwert).**

### Hinweise zur Einstufung des werdenden Baulands

Verträge über Flächen mit einer **Bauerwartung** werden kaum abgeschlossen. Allein die Lage in einem Bereich, in dem eine Bebauung zu erwarten ist, führt nicht dazu, dass diese Flächen als Bauerwartungsland angesehen werden. Zusätzlich muss in absehbarer Zeit die Entwicklung des Ortsteils eine Nachfrage nach Bauland erwarten lassen. Einen spekulativen Markt gibt es daher kaum. Soweit in diesem Marktsegment überhaupt Preise vorliegen, werden zwischen 5 und 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes gezahlt.

Die meisten Ankäufe erfolgen zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon feststeht, d. h. der Bebauungsplan rechtskräftig ist oder der Satzungsbeschluss unmittelbar bevorsteht. Soweit Kaufverträge vorher abgeschlossen werden, enthalten diese i. d. R. Klauseln, die eine Aufhebung des Vertrages vorsehen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird oder die Festsetzungen erheblich von der ursprünglichen Planung abweichen. Stundungen des Kaufpreises bis zum Beginn der Erschließung oder sogar bis zur Baureife sind die Regel. Oft werden nur Angebote abgegeben, die erst angenommen werden, wenn die Baureife erreicht ist und die Bauplätze verkauft werden können. Dabei sind auch Teilannahmen üblich. Ein Entwicklungs- und Finanzierungsrisiko wird von den Käufern nicht eingegangen. Nach der Definition in der Immobilienwertermittlungsverordnung wird mit derartigen Verträgen **Rohbauland** erworben.

Käufer sind Gemeinden oder Bauträger und Projektentwickler, die in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Entwicklung des geplanten Neubaugebietes selbst betreiben. Das Preisniveau liegt zwischen 15 und 40 % des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Flächen. Der Prozentsatz ist dabei in erster Linie abhängig vom Verhältnis **Brutto- zu Netto-Rohbauland** und vom erzielbaren Bodenwert bei Verkauf der künftigen Bauplätze, wobei der Prozentsatz bei höheren Bodenwerten geringer ist. Daneben spielen topografische Gegebenheiten (z. B. Hanglage), notwendige infrastrukturelle Einrichtungen (z. B. Lärmschutzwall) und auch lokale Gepflogenheiten (z. B. kommunale Beschlüsse) offensichtlich eine Rolle.

Nur in wenigen Fällen werden die Flächen unmittelbar vor der Bebauung erworben. Bei diesen Fällen handelt es sich i. d. R. um **Netto-Rohbauland**, d. h. die Erschließungsflächen stehen bereits fest und werden nicht mit erworben. Die Erschließung – zunächst nur über Baustraßen – kann erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt wird ein Preisniveau von über 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes gezahlt.

#### Landkreis Hameln-Pyrmont

#### Landkreis Hildesheim

#### Landkreis Schaumburg

In den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg liegen für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vor. Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis von Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bauland untersucht:

Für **Bauerwartungsland** sind seit 2019 insgesamt 24 auswertbare Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert betrug **42 %** des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Baulandes. Die Spanne reichte dabei von 28 % bis 89 %.

Für **Rohbauland** sind im gleichen Zeitraum 40 Kauffälle registriert worden. Der mittlere Wert lag bei **51 %** (bei einer Spanne von 22 % bis 100 %) des Wertes des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Baulandes.