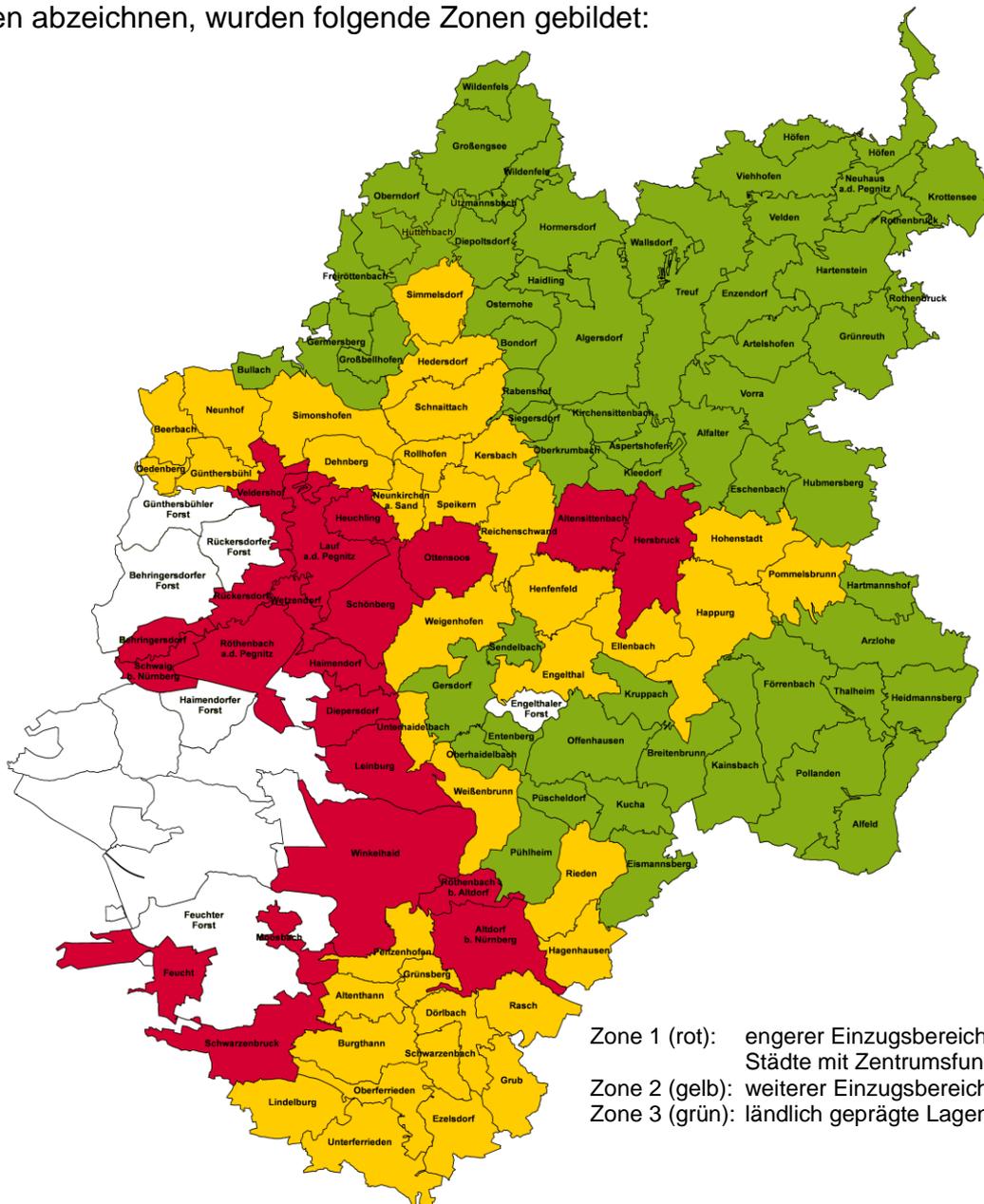


# Wohnbau- und gemischt genutzte Flächen

## 1. Zeitindex

Zur Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Ableitung der zonalen Bodenrichtwerte wurden Indizes abgeleitet. Basis (Index=1,00) sind jeweils die Wertverhältnisse 2010. Da sich innerhalb des Landkreises unterschiedliche Tendenzen abzeichnen, wurden folgende Zonen gebildet:



Zone 1 (rot): engerer Einzugsbereich um Nürnberg bzw. Städte mit Zentrumsfunktion (z.B. HEB)  
 Zone 2 (gelb): weiterer Einzugsbereich um Nürnberg  
 Zone 3 (grün): ländlich geprägte Lagen

Zone	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	1,00	1,01	1,04	1,08	1,11	1,22	1,24	1,41	1,53	1,83	1,92	2,26
2	1,00	1,02	1,01	1,07	1,03	1,09	1,11	1,20	1,32	1,39	1,58	1,85
3	1,00	1,01	0,99	0,99	1,02	1,03	1,05	1,09	1,22	1,30	1,39	1,50

Die Zonenindizes wurden auf Gemarkungsebene gebildet. Randlagen sind sachverständig anzupassen. Aufgrund einer zu geringen Anzahl von Verkäufen konnte kein Index für Gewerbeflächen abgeleitet werden. Eine Umrechnung zum Jahresende erfolgt nicht. Der Index ist somit jeweils als Jahresmittel zu verstehen.

## 2. Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche	Zone 1	Zone 2	Zone 3
150 m <sup>2</sup>	1,01		
200 m <sup>2</sup>	1,00		
250 m <sup>2</sup>	1,00	1,06	
300 m <sup>2</sup>	0,99	1,05	1,12
350 m <sup>2</sup>	0,98	1,04	1,11
400 m <sup>2</sup>	0,97	1,04	1,10
450 m <sup>2</sup>	0,96	1,03	1,09
500 m <sup>2</sup>	0,95	1,02	1,08
550 m <sup>2</sup>	0,94	1,01	1,08
600 m <sup>2</sup>	0,93	1,00	1,07
650 m <sup>2</sup>	0,93	0,99	1,06
700 m <sup>2</sup>	0,92	0,98	1,05
750 m <sup>2</sup>	0,91	0,97	1,04
800 m <sup>2</sup>	0,90	0,97	1,03
850 m <sup>2</sup>	0,89	0,96	1,02
900 m <sup>2</sup>	0,88	0,95	1,01
950 m <sup>2</sup>	0,87	0,94	1,01
1.000 m <sup>2</sup>	0,87	0,93	1,00
1.050 m <sup>2</sup>		0,92	0,99
1.100 m <sup>2</sup>		0,91	0,98
1.150 m <sup>2</sup>		0,91	0,97
1.200 m <sup>2</sup>		0,90	0,96
1.250 m <sup>2</sup>		0,89	0,95
1.300 m <sup>2</sup>		0,88	0,95

Die obenstehenden Umrechnungskoeffizienten sind nicht bei eigenständig abteilbaren Grundstücken anzuwenden.

**Beispiel:** Lage des Bewertungsgrundstücks = Zone 1,  
 Größe des Bewertungsgrundstücks = 300 m<sup>2</sup>,  
 Bodenrichtwert (BRW) = 500 €/m<sup>2</sup>,  
 Grundstücksgröße der Bodenrichtwertzone = 600 m<sup>2</sup>,  
 Anpassung:  $500 \text{ €/m}^2 / 0,93 \times 0,99 = \underline{\text{rd. } 530 \text{ €/m}^2}$