

Anlage 4: Beschreibung der Mikro- und Makrolage des Bewertungsobjekts

Seite 5 von 5

Beschreibungstext Makrolage

85356 Freising , Oberbay, Angermaierstr. 53



Die Stadt Freising gehört zum Landkreis Freising im Bundesland Bayern. Freising zählt 49.339 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 21.177 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,33 Personen beträgt. Freising weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Freising räumlich der Wohnungsmarktregion Freising zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

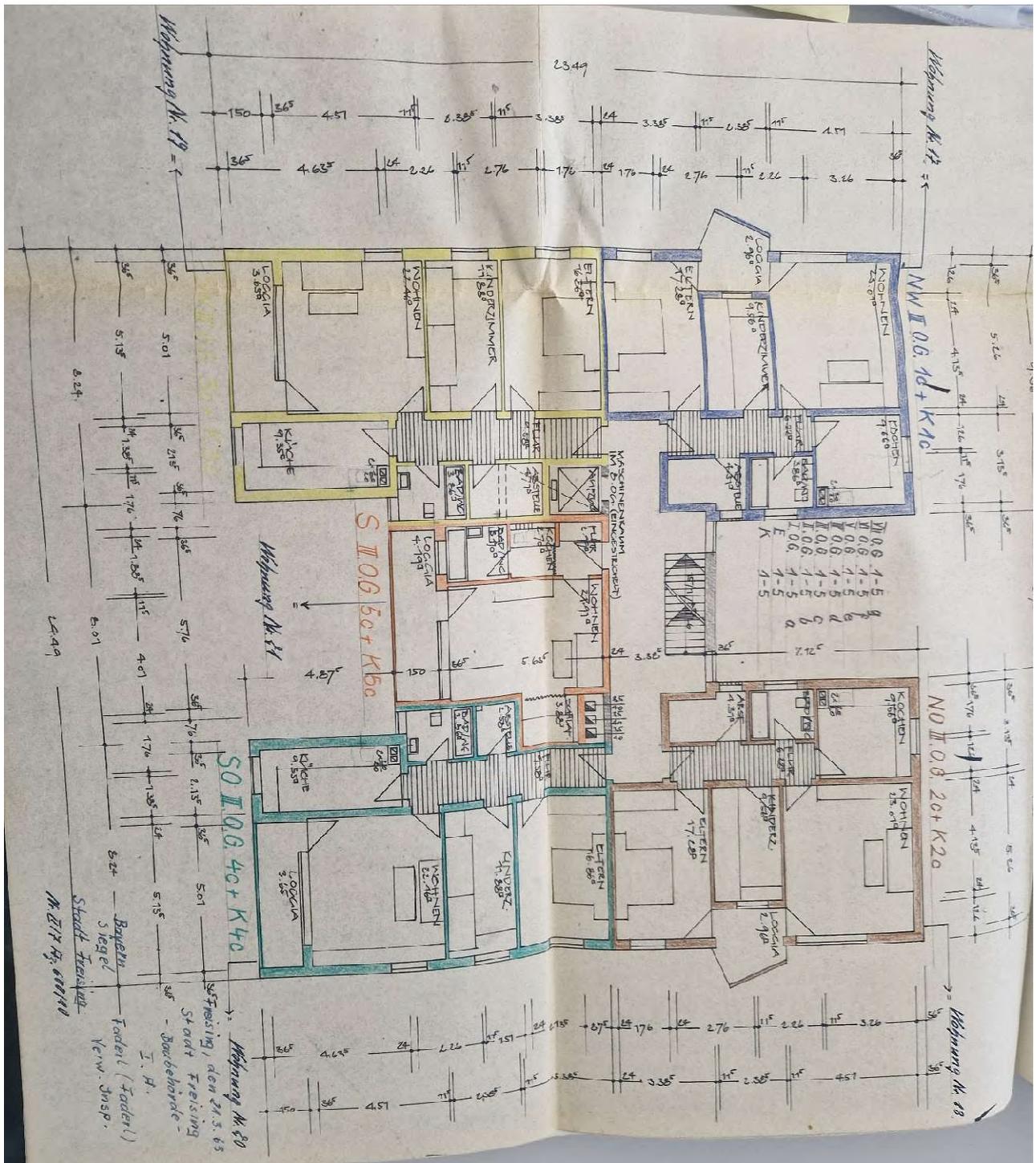
Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Freising auf 150 Personen. Damit weist Freising im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 18-24 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.032 bzw. 908 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von 37 bzw. 112 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 39,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 32,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 28% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 23,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,6% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 14,8% (Deutschland: 18,2%).

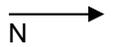
Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Freising rund 28,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Bayern: 14,5%), 26,8% CDU/CSU (Bundesland Bayern: 37,1%) und 22,7% Sonstige Parteien (Bundesland Bayern: 21,2%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Freising rund 24,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 23,9% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 11,3% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien DIE GRÜNEN mit 30% (Deutschland: 20,5%), CDU/CSU mit 26,2% (Deutschland: 28,9%) und Sonstige Parteien mit 21,4% (Deutschland: 12,9%) die meisten Stimmen.

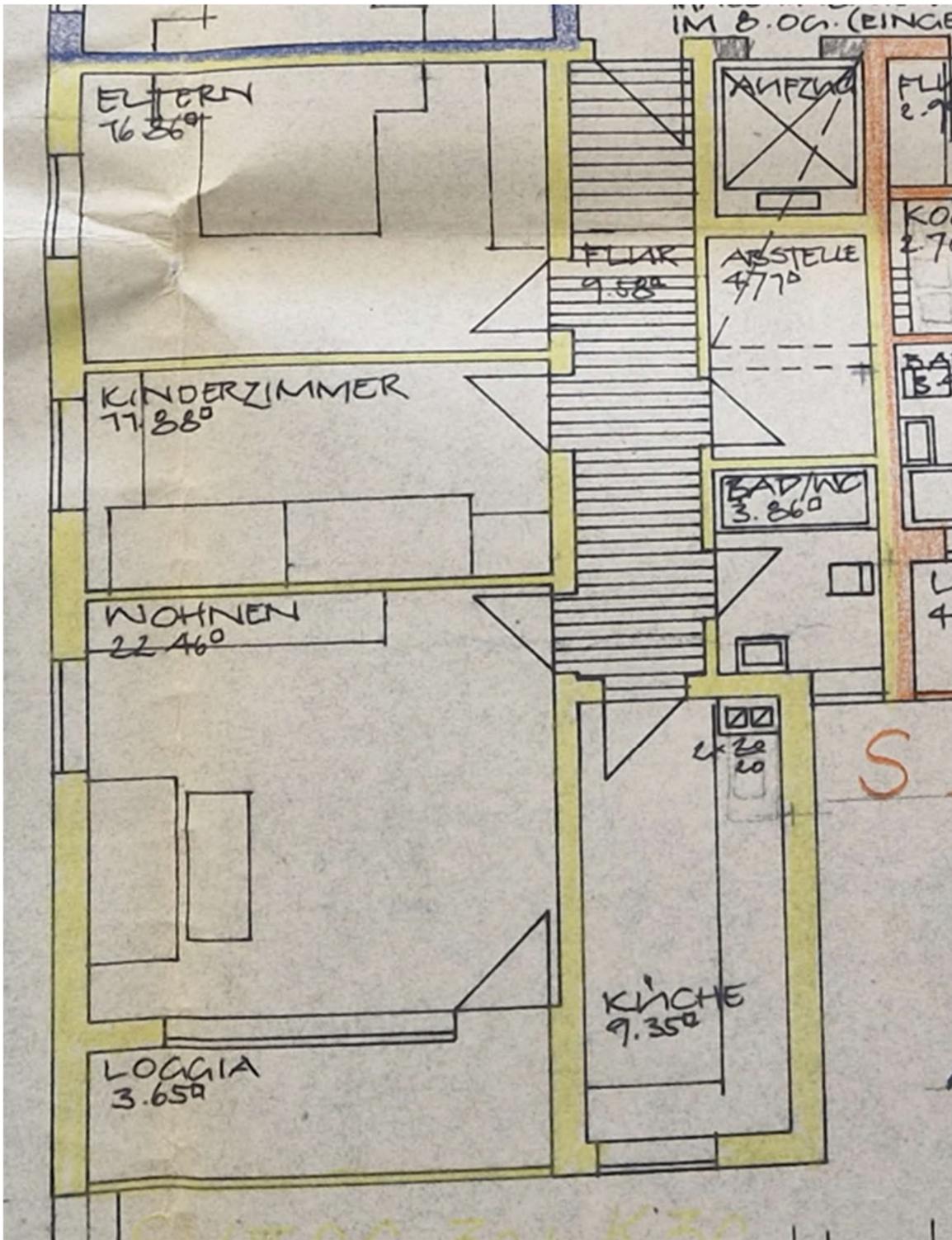
Freising weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 25.643 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 5.130 Einfamilienhäuser und 20.513 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 20% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 22,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22%) und 2 Räumen (13,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,8% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.170 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 6,9% oder 12.500 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 6,7% bzw. einer Zunahme von 5.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).



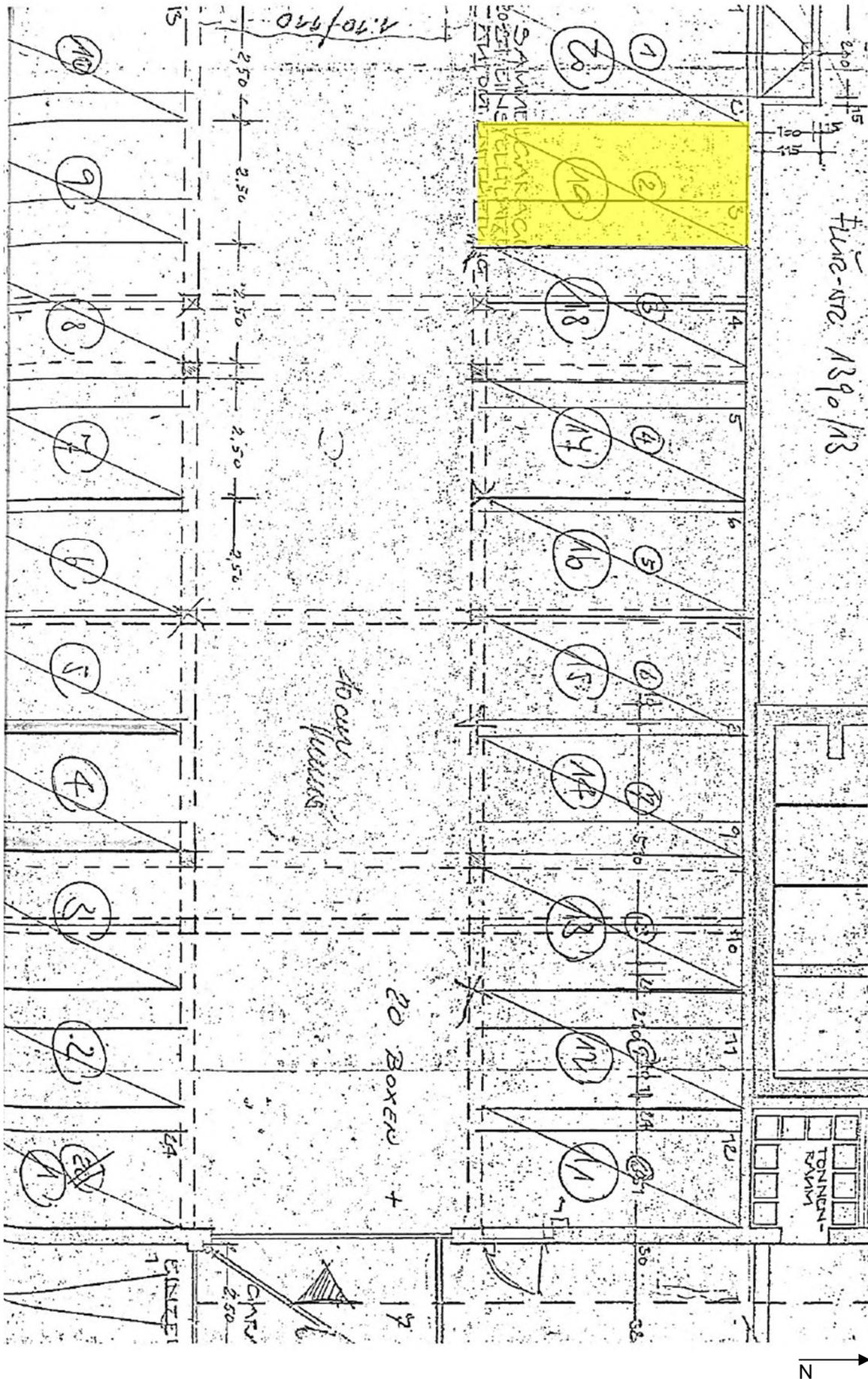
Grundriss 3. Obergeschoss, die Bewertungswohnung Nr. 19 ist gelb umrandet





Grundriss Bewertungswohnung Nr. 19 gelb umrandet





Grundriss der Garage, die vermutete Lage des Bewertungsstellplatzes Nr. 10 ist gelb markiert

Anlage 6: Berechnungsgrundlagen

Seite 1 von 1

Berechnungsgrundlagen sind die vom Auftraggeber übergebenen und vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt.

Grundstück:

Grundstücksgröße	FINr. 1390/11	2.127,00 m ²
	FINr. 1390/13	481,00 m ²

Wohnfläche (lt. Teilungserklärung):

Gesamtwohnfläche:	2.929,35 m ²	
Wohnung 19	82,54 m ²	83 m ²
entspricht	2,82%	

Umlageschlüssel lt. Jahresabrechnung 2022

Gesamt	1.000	
Wohnung 19	28,22	
entspricht	2,82%	

Miteigentumsanteile (MEA, laut Teilungserklärung):

Gesamt	10.000 MEA	
Wohnung 19	281,76	
entspricht	2,82%	

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan

Flur	9,58 m ²
Abstelle	4,79 m ²
Bad/WC	3,86 m ²
Küche	9,35 m ²
Wohnen	22,46 m ²
Loggia zu 50 %	3,65 m ²
Kinderzimmer	11,88 m ²
Eltern	16,86 m ²
Summe	82,43 m ²

Wohnfläche lt. Teilungserklärung

Summe Wohnfläche	82,54 m ²
------------------	----------------------

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 1 von 18



01 Angermaierstraße, Blick Richtung Süden, Angermaierstr. 53 rechter Hand rot markiert



02 Angermaierstraße, Blick Richtung Norden, Angermaierstr. 53 linker Hand rot markiert

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 2 von 18



03 Durchgang zur Werdenfelser Straße über den Bewertungsgrund, Blick Richtung Westen



04 Werdenfelser Straße, Blick Richtung Süden, Bewertungsgrund linker Hand rot markiert

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 3 von 18



05 Werdenfelser Straße, Blick Richtung Norden, Bewertungsgrund rechter Hand rot markiert mit Außenstellplätzen



06 Angermaierstr. 53, Nordansicht mit Hauseingang

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 4 von 18



07 Angermaierstr. 53, Westansicht, die Bewertungswohnung ist rot markiert



08 Angermaierstr. 53, Blick auf den westlichen Grundstücksteil der FINr. 1390/11, Bewertungswohnung rot markiert