



Grundstücksmarktbericht

für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen

zum Stichtag **31.12.2020**



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
Landratsamt Straubing-Bogen
Leutnerstraße 15
94315 Straubing

gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
www.landkreis-straubing-bogen.de

**Grundstücksmarktbericht
für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
zum Stichtag 31.12.2020**

erarbeitet von
der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen

Impressum

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen

Anschrift: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Landratsamt Straubing-Bogen
Leutnerstraße 15
94315 Straubing

Ansprechpartner: Vorsitzender Herr Anton Stauber
stellv. Vorsitzende Frau Susanne Guggeis
Mitarbeiterin Frau Juliane Groß

Telefon: 09421/973-442
09421/973-521

Email: gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de

Gebühr: Kostenfrei

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Haftungsausschluss: Der Gutachterausschuss hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

veröffentlicht: Dezember 2021

Titelbild: Kloster Windberg

Inhalt

1.	Der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen.....	- 1 -
1.1	Allgemeines.....	- 1 -
1.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	- 1 -
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	- 1 -
1.4	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	- 1 -
2.	Der Landkreis Straubing-Bogen.....	- 2 -
3.	Umsätze.....	- 3 -
3.1	Teilmärkte.....	- 3 -
3.1.1	Aufteilung der Teilmärkte.....	- 3 -
3.1.2	Aufteilung des Geldumsatzes der verschiedenen Teilmärkte.....	- 4 -
3.2	Teilmarkt unbebaut.....	- 4 -
3.2.1	Geldumsatz.....	- 5 -
3.2.2	Flächenumsatz.....	- 5 -
3.3	Teilmarkt bebaut.....	- 6 -
3.1.1	Geldumsatz.....	- 6 -
3.4	Teilmarkt Wohneigentum.....	- 7 -
3.4.1	Geldumsatz.....	- 7 -
3.5	Vergleich mit dem Stichtag 31.12.2018.....	- 8 -
4.	Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum	- 10 -
4.1	Vergleichsfaktoren.....	- 10 -
4.2	Ertragsfaktoren.....	- 12 -
4.3	Liegenschaftszinssätze.....	- 13 -
4.3.1	Modellbeschreibung.....	- 13 -
4.3.2	Auswertung.....	- 14 -
5.	Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – bebaute Grundstücke	- 16 -
5.1	Vergleichsfaktoren.....	- 16 -
5.2	Sachwertfaktoren.....	- 18 -
5.2.1	Modellbeschreibung.....	- 18 -
5.2.2	Auswertung.....	- 20 -
6.	Indexreihen.....	- 22 -
6.1	Acker.....	- 22 -
6.2	Grünland.....	- 22 -
6.3	Baureifes Land.....	- 23 -
6.4	Gewerbeflächen.....	- 24 -
7.	Statistische Kenngrößen.....	- 25 -
8.	Abkürzungen.....	- 26 -

9.	weitere Produkte.....	- 27 -
10.	Abbildungsverzeichnis	- 28 -
11.	Literaturverzeichnis.....	- 29 -

1. Der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen

1.1 Allgemeines

Die bei den Landratsämtern bzw. kreisfreien Städten ansässigen selbstständigen und unabhängigen Gutachterausschüsse wurden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen gebildet. (§ 192 BauGB)

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus der Geschäftsstelle, die durch Mitarbeiter des Landratsamtes geführt wird. Dazu zählen Mitarbeiter aus der Verwaltung, aus der Technik sowie der Vorsitzende und sein Stellvertreter. Weitere Mitglieder sind Vertreter der Finanz- und der Vermessungsverwaltung sowie der freien Wirtschaft als ehrenamtliche Gutachter. Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses ist im § 2 der Gutachterausschussverordnung geregelt.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im § 193 des Baugesetzbuches erläutert und umfassen unter anderem:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte im zweijährigen Turnus,
- die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

1.4 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht soll Transparenz auf dem Grundstücksmarkt geschaffen werden. Die dargestellten Vergleichsfaktoren sollen als Hilfestellung für den Kauf oder Verkauf von Wohneigentum sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern dienen. Die dargestellten Daten sollen dazu beitragen, an den hiesigen Grundstücksmarkt angepasste Verkehrswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke zu ermitteln.

2. Der Landkreis Straubing-Bogen

Der Landkreis Straubing-Bogen liegt im Regierungsbezirk Niederbayern und erstreckt sich auf ca. 1.200 km² Fläche mit ca. 101.745 Einwohnern. Der Landkreis ist auf 37 Gemeinden aufgeteilt. Die beiden grundverschiedenen Areale des Landkreises, der „Wald“ und der „Gäu“ werden durch den von Westen nach Osten verlaufenden Fluss Donau geteilt. Der nördliche Teil des Landkreises wird durch die Höhen und Ausläufer des Bayerischen Waldes beherrscht. Wobei im südlichen Teil die Donauebene und das Donau-Isar-Hügelland dominieren. Die Donauebene ist auch bekannt als der Gäuboden bzw. die Kornkammer Bayerns.

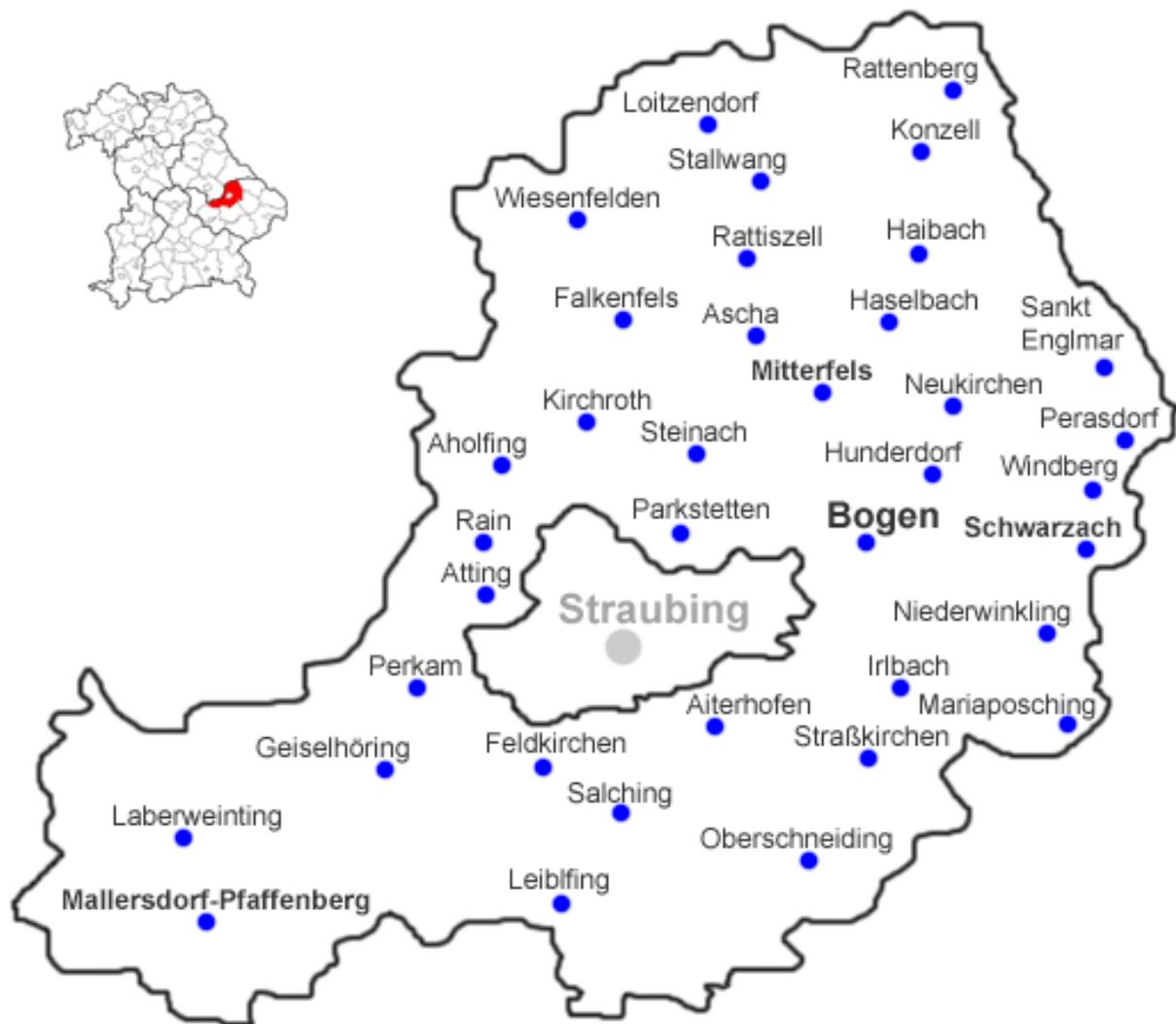


Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Straubing-Bogen¹

¹ Quelle: https://www.bayern-infos.de/landkreis_straubing-bogen.html#c3968

3. Umsätze

3.1 Teilmärkte

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufurkunden in den Jahren 2019 und 2020 wurden nach den Teilmärkten unbebaut, bebaut und Wohneigentum ausgewertet. Im Folgenden werden nur Kaufverträge berücksichtigt, ohne Tausch, Schenkung, Erbbaurechtgrundstücke, Zwangsversteigerung und sonstige Vorgänge, die nicht einem Kauf entsprechen. Ebenso bleiben außergewöhnliche Verkäufe, wie zum Beispiel Verwandtschaftsverkäufe, unberücksichtigt.

3.1.1 Aufteilung der Teilmärkte

Die in den Jahren 2019 und 2020 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 2.458 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit 53 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 29 % bzw. 18 %. Abbildung 2 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden dar.



Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung in den verschiedenen Teilmärkten

3.1.2 Aufteilung des Geldumsatzes der verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich mit der Abbildung 3 darstellen. Obwohl nur 29 % der Kaufurkunden bebaute Grundstücke waren, ist der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit 239 Mio. €, d. h. ca. 50 %, am gesamten Geldumsatz anteilig am höchsten.

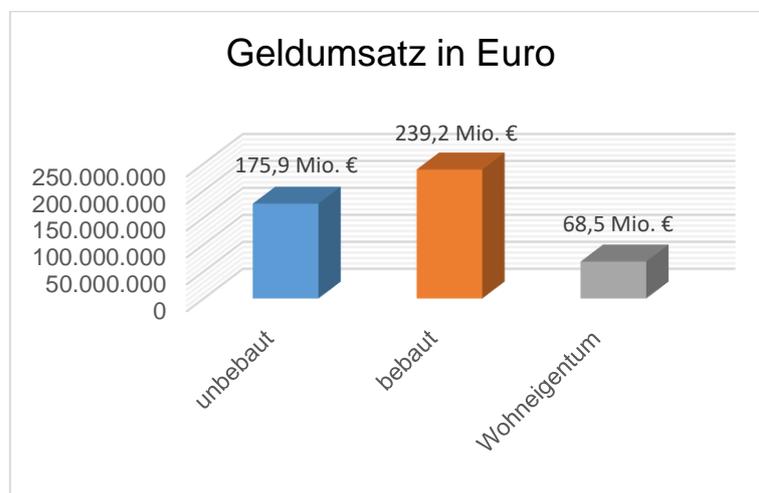


Abbildung 3: Geldumsatz aufgeteilt nach den verschiedenen Teilmärkten

3.2 Teilmarkt unbebaut

Der Teilmarkt unbebaut wurde in die Nutzungsarten Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Forst, Bauerwartungs- und Rohbauland und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 1304 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in folgender Abbildung dargestellt.

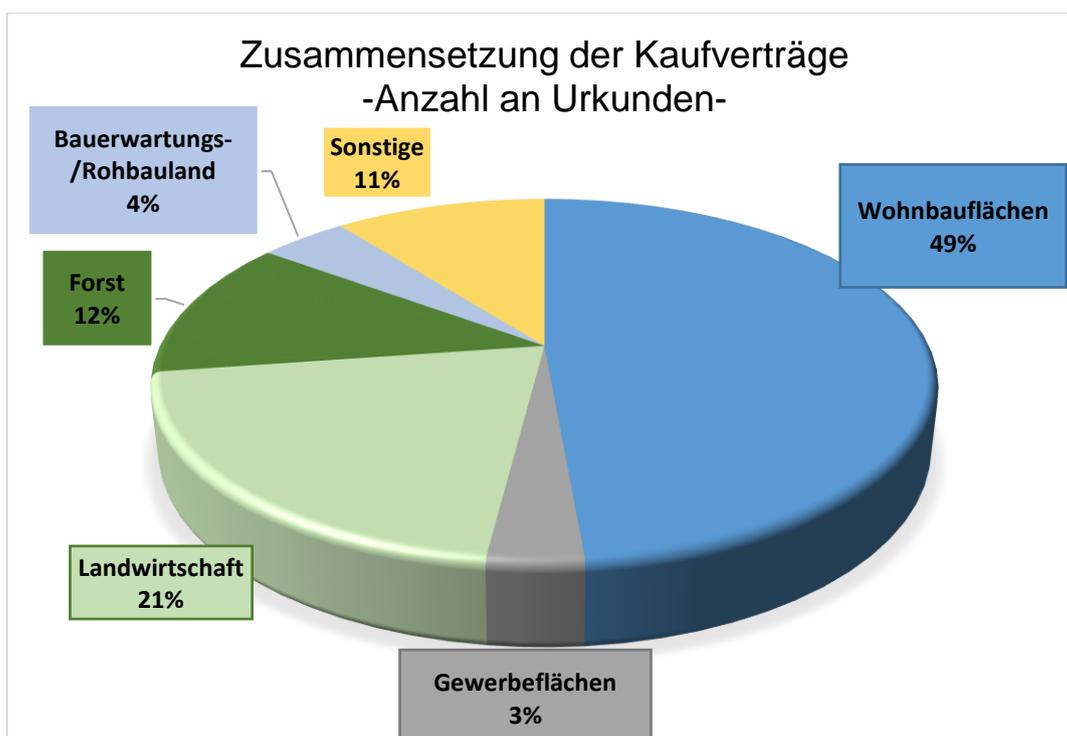


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt unbebaut

3.2.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2019 und 2020 knapp 176 Mio. Euro für den Kauf von unbebauten Grundstücken im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 5 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Der Geldumsatz für Wohnbauflächen ist erwartungsgemäß mit 68 Mio. € am höchsten, gefolgt von landwirtschaftlichen Flächen 54 Mio. €.

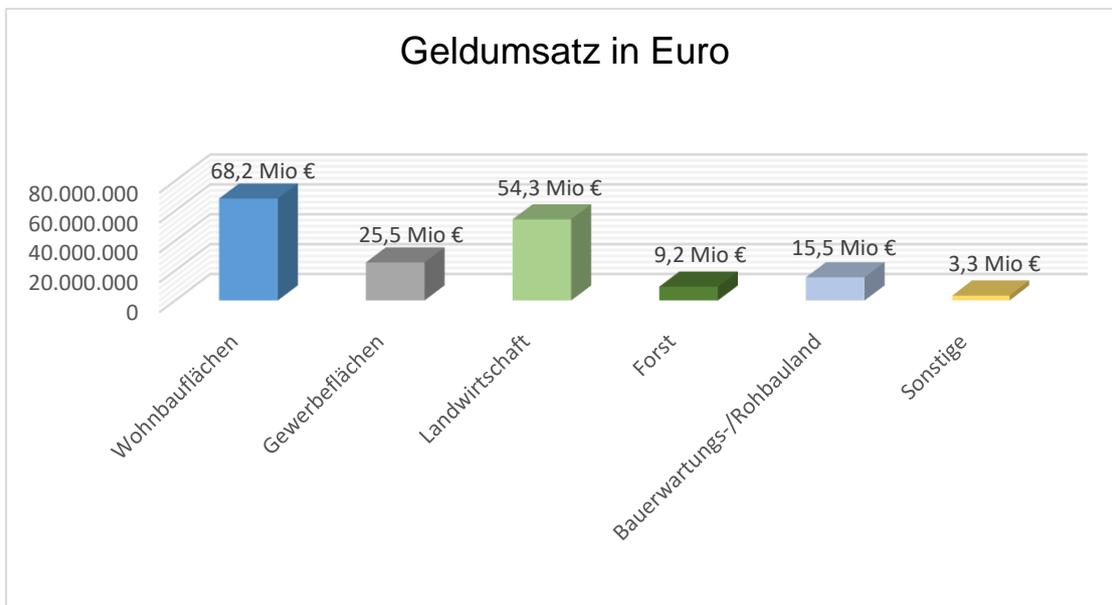


Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut

3.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 805 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit zusammen 640 ha mit Abstand am größten.

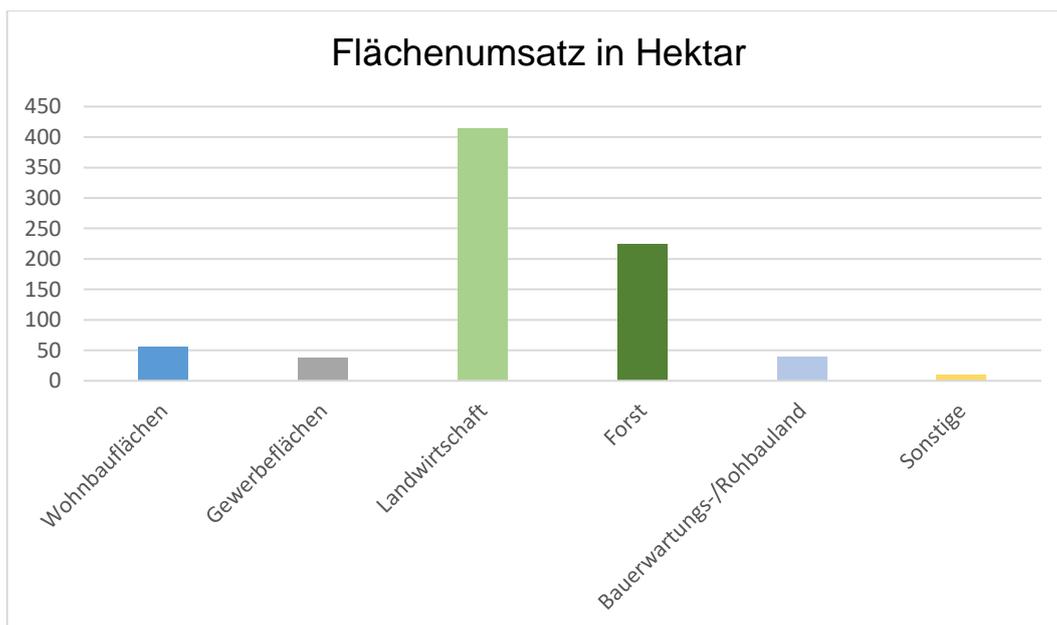


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

3.3 Teilmarkt bebaut

Der Teilmarkt bebaut wurde in die Gebäudetypen Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Landwirtschaftliche Gebäude und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 715 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abbildung 7 dargestellt.

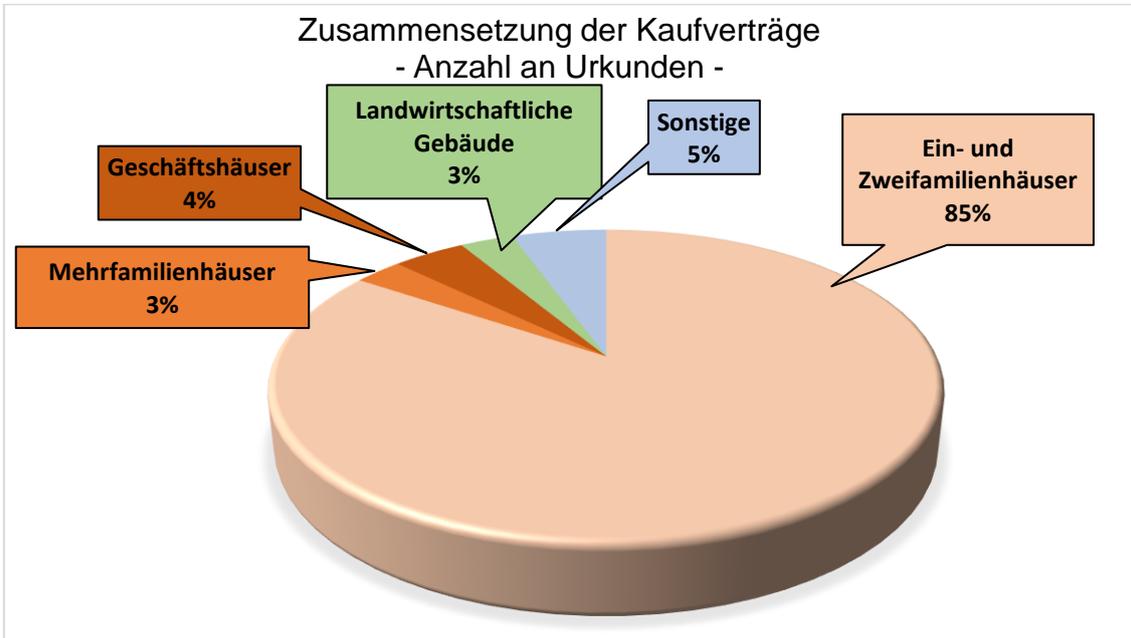


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

3.1.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2019 und 2020 rund 239 Mio. Euro für den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 8 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Gebäudetypen dargestellt. 85 % der Kaufurkunden waren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb auch der Geldumsatz mit ca. 179 Mio. Euro in diesen Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

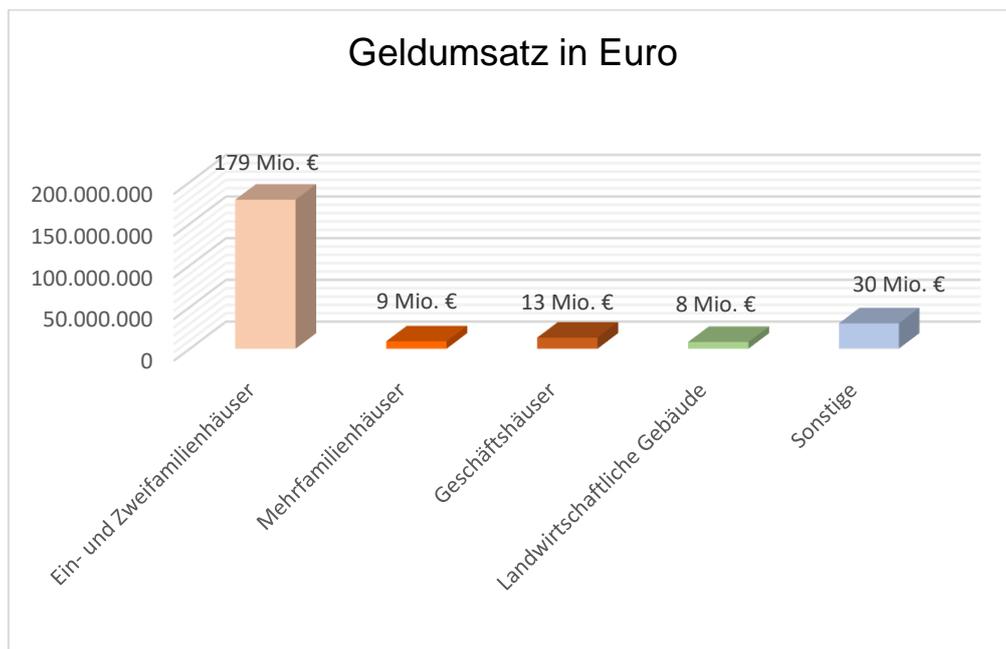


Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut

3.4 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 435 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 9 dargestellt.

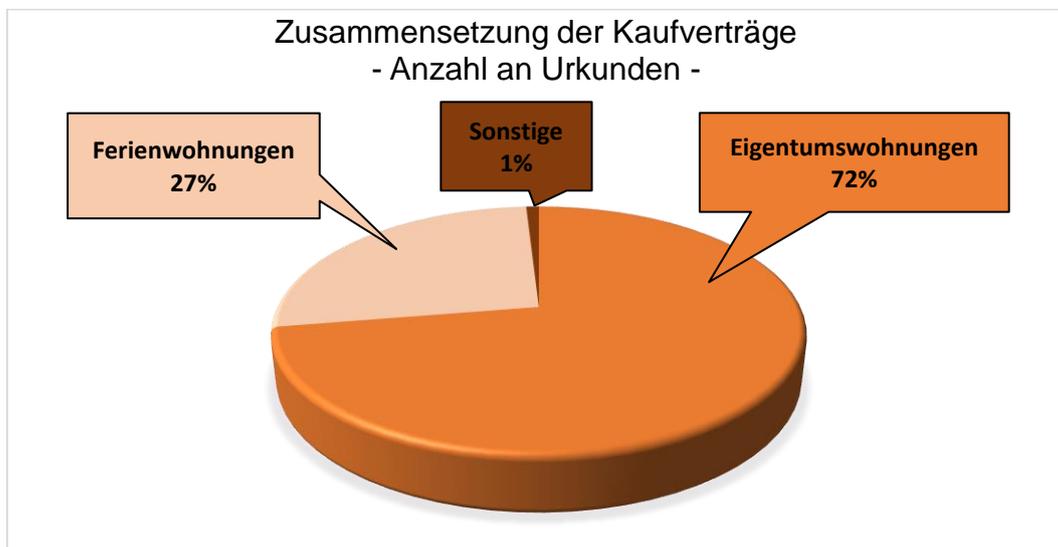


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2019 und 2020 über 68 Mio. Euro für den Kauf von Wohneigentum im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 10 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Mit ca. 95 % Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

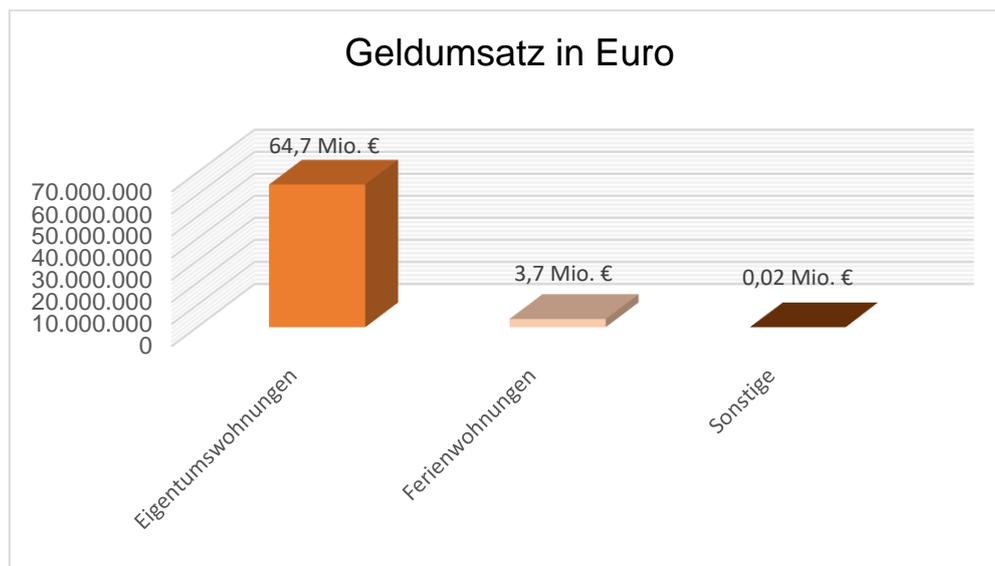


Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum

3.5 Vergleich mit dem Stichtag 31.12.2018

Die in den Jahren 2018 und 2017 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 2.430 Stück. Den größten Anteil zu diesem Stichtag hat dabei der Teilmarkt unbebaut mit knapp 60 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 31 % bzw. 11 %. Abbildung 11 stellt den Vergleich des Umsatzes der beiden Stichtage dar.

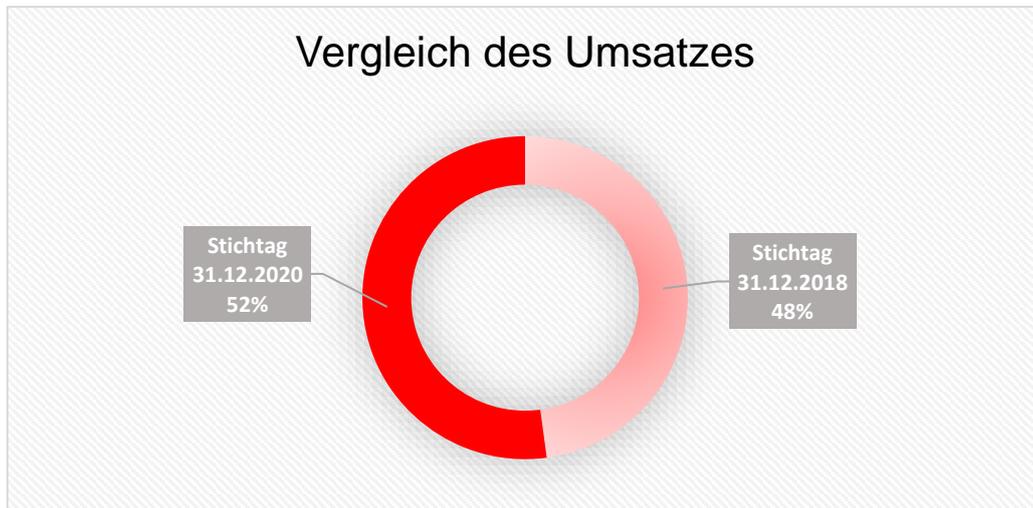


Abbildung 11: Vergleich der Umsätze des aktuellen Stichtags mit dem Stichtag 31.12.2018

Der größte Unterschied im Umsatz ist im Wohneigentum zu erkennen. Zum vergangenen Stichtag sind die Umsätze in diesem Teilmarkt um über das Doppelte gestiegen. Auch im Teilmarkt unbebaut ist eine Steigerung des Umsatzes zu erkennen. Lediglich im Teilmarkt bebaut sind Rückgänge vorhanden. Zusammenfassend dazu folgende Abbildung:

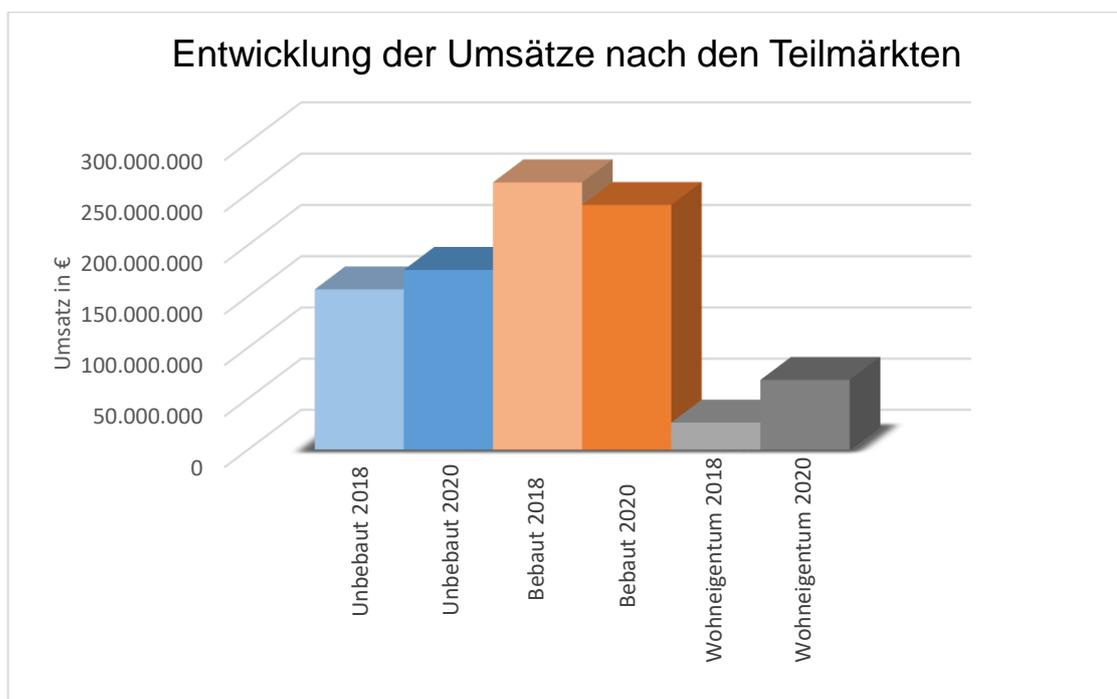


Abbildung 12: Vergleich der Umsätze mit dem Stichtag 31.12.2018

Obwohl die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt unbebaut gesunken ist, stieg dennoch der Umsatz. Eine enorme Steigerung im Bereich Wohneigentum ist auch in der Anzahl der Kaufverträge zu erkennen. Es liegt eine Steigerung um über die Hälfte zum vorherigen Stichtag vor.

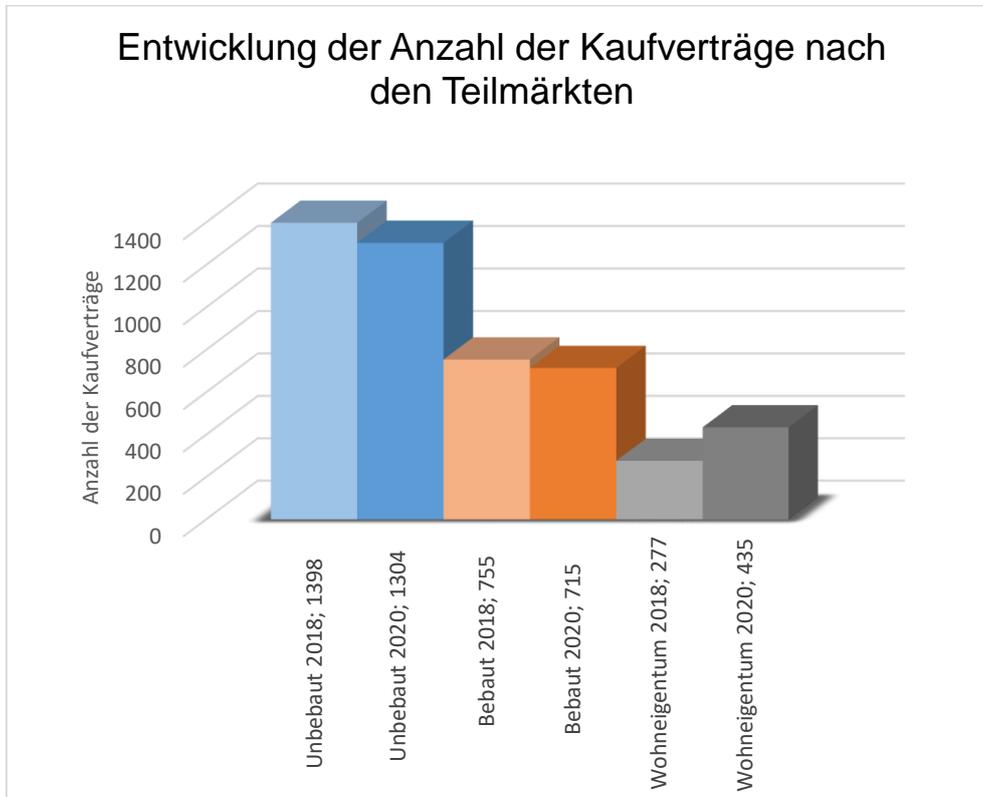


Abbildung 13: Vergleich der Anzahl der Kaufverträge mit dem Stichtag 31.12.2018

4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage von insgesamt 179 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten oder umgewandelten Wohnungen.

Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen (€/m ²) =	$\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$
---	---

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Kaufpreises mit der Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt. Der bereinigte Kaufpreis ergibt sich durch Abzug sonstiger mitverkaufter Gegenstände wie zum Beispiel Inventar und Stellplätze.

Es erfolgte bei den wiederverkauften Wohnungen ein pauschaler Abzug der Stellplatzkosten wie folgt. Bei den Neubauwohnungen wurden die Preisanteile für Stellplätze nach den Angaben im Kaufvertrag in Abzug gebracht, welche sich in den nachfolgenden Spannen bewegen.

	Wiederverkauf	Neubau
Stellplatz im Freien	3.000 €	2.950 € – 15.000 €
Stellplatz im Carport	5.000 €	5.000 € – 15.000 €
Stellplatz in der Garage	7.500 €	10.000 € – 20.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage	10.000 €	10.500 € – 16.500 €

Im bereinigten Kaufpreis ist der anteilige Grundstückswert enthalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren dargestellt. Es sind die Spanne des Vergleichsfaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1970er und 1980er	1990er	2000 – 2017	Neubau
Anzahl Verkäufe	20	18	7	134
Baujahre Mittelwert	1979	1995	2012	2020
Wohnflächen Mittelwert [m²]	35 – 137	35 – 170	55 – 103	36 – 184
	75	77	78	72
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m²] Median [€/m²]	629 – 2439	985 – 4131	2.159 – 3587	2.014 – 3.744
	1.182	1.984	2.781	3.076
	1.004	1.811	2.703	3.097

Beim Diagramm wird der Median des Vergleichsfaktors herangezogen, da diese Größe im Vergleich zum Mittelwert unempfindlich gegenüber Ausreißern reagiert.

Als Vergleich wurde die Linie aus dem Stichtag 31.12.2018 zusätzlich hinterlegt (grau).

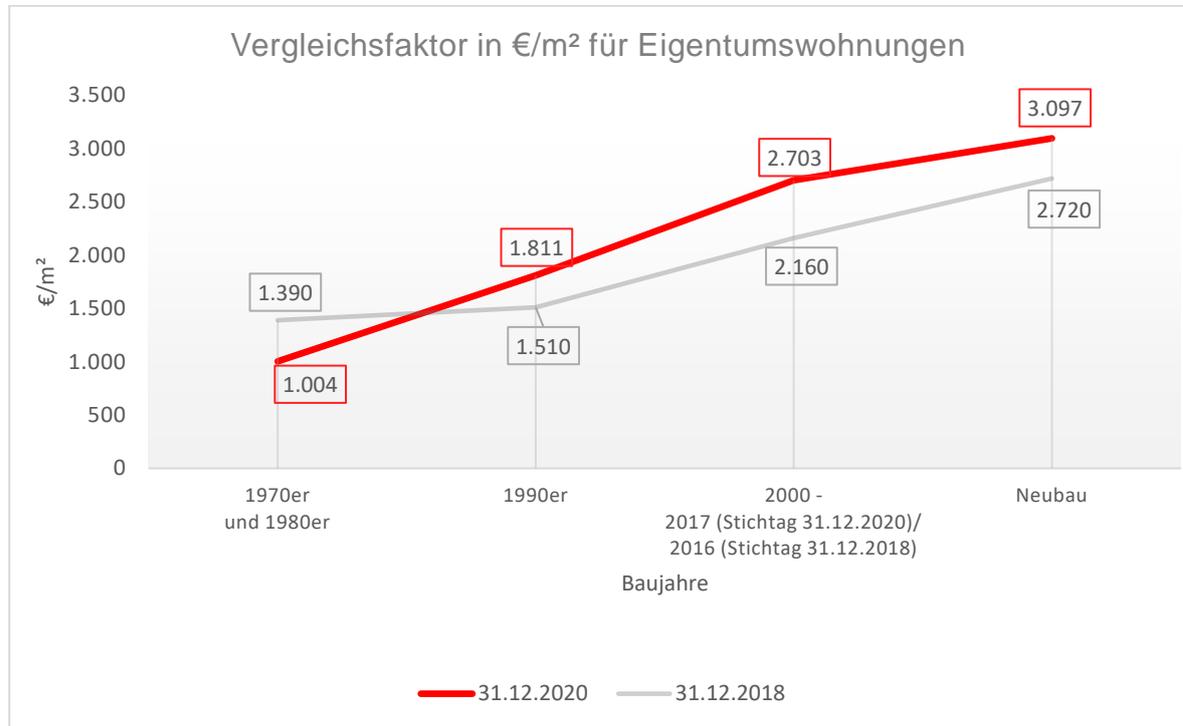


Abbildung 14: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

4.2 Ertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren (Ertragsvervielfältiger) wie der Rohertragsfaktor (ROF) und der Reinertragsfaktor (REF) berechnen sich durch Division des bereinigten Preises mit dem Jahresroh- bzw. Jahresreinertrag. Im Wesentlichen werden Ertragsfaktoren für die Plausibilisierung von Marktwertermittlungen, die auf anderen Verfahren basieren, verwendet.

Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen (ROF) =	$\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Jahresrohertrag (€)}}$
Reinertragsfaktor für Eigentumswohnungen (REF) =	$\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Jahresreinertrag (€)}}$

Jahresrohertrag	=	Nettokaltmiete (€/m ²) x Wohnfläche (m ²) x 12	
Jahresreinertrag	=	Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten	
	+	Verwaltungskosten	} jährlich angepasst mit Verbraucherpreisindex
	+	Instandhaltungskosten	
	+	Mietausfallwagnis	
	=	Bewirtschaftungskosten	

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	38 (Wiederverkauf), 53 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2019 - 2020
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Verkaufsart	Wiederverkauf (Baujahr 1967 - 2017)		Neubau		gesamt (Wiederverkauf und Neubau)	
	Anzahl Verkäufe	38		56		94
Baujahre Mittelwert	1989		2020		2008	
Wohnflächen Mittelwert [m²]	35 – 170		36 – 140		35 – 170	
	80		74		76	
Ertragsfaktoren Mittelwert	ROF	REF	ROF	REF	ROF	REF
	9,4 – 32,5	12,2 – 42,6	19,6 – 37,3	23,6 – 46,9	9,4 – 37,3	12,2 – 46,9
Median	21	27	29	36	26	33
	20	27	29	36	28	35

Abbildung 15: Tabelle der Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

4.3 Liegenschaftszinssätze

Unter Liegenschaftszinssätzen versteht man Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er gibt also Auskunft über das Verhältnis von Rendite und Risiko. Der Liegenschaftszinssatz ist ein wesentliches Element bei der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren.

erste Näherung: $p_0 = \frac{RE \times 100}{KP}$		
$p = \frac{RE \times 100}{KP}$	-	$\frac{100 \times (q - 1)}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP}$
Näherungswert		Korrekturfaktor
		Gebäudewertanteil

p_0 = erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes (%)

p = Liegenschaftszinssatz (%)

RE = Reinertrag (€)

KP = Kaufpreis (€)

BW = Bodenwert (€)

q = Zinsfaktor $1 + p$

n = Restnutzungsdauer

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle konstant ist.

4.3.1 Modellbeschreibung

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage von insgesamt 85 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten oder umgewandelten Wohnungen.

Die wesentlichen Modellparameter nach Anlage 2 der Ertragswertrichtlinie für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV) - Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)
Grundstücksart	Mietwohngrundstücke
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst (siehe Tabelle)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten

Stellplätze	- bei Wiederverkauf pauschaler Abzug - bei Neubau Abzug des Preisanteils für den Stellplatz nach den Angaben im Kaufvertrag		
		Wiederverkauf	Neubau
	Stellplatz	3.000 €	3.000 € – 15.000 €
	Carport	5.000 €	12.000 €
	Garage	7.500 €	10.000 € – 20.000 €
	Tiefgarage	10.000 €	10.500 € – 16.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG, bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt		
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert		
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV und Nummer 9 Absatz 3 VW-RL		

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Garagen/ Carport:

Jahr	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung [€]	Verwaltungskosten je Garage [€]	Instandhaltungskosten für Eigentumswohnung [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungskosten für Garage [€]	Mietausfallwagnis [%]
2020	357	39	12	89	2
2019	353	39	12	87	2

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Stellplatz:

Jahr	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung [€]	Verwaltungskosten je Stellplatz [€]	Instandhaltungskosten für Eigentumswohnung [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungskosten für Stellplatz (1/4) [€]	Mietausfallwagnis [%]
2020	357	39	12	22,25	2
2019	353	39	12	21,75	2

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	54 (Neubau), 31 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2019 - 2020
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	35 – 140	1970 – 2017	4,9 – 8,5	0,5 – 6,4
Mittelwert	79	1992	7,0	2,8
Median	79	1995	7,0	2,6

Abbildung 16: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	36 – 140	/	7,9 – 9,6	1,5 – 4,1
Mittelwert	74	/	8,8	2,4
Median	75	/	8,9	2,4

Abbildung 17: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Neubau

gesamt (Wiederkauf und Neubau)

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	35 – 140	1970 – 2021	4,9 – 9,6	0,5 – 6,4
Mittelwert	76	2010	8,1	2,5
Median	77	2019	8,5	2,4

Abbildung 18: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Gesamt

5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – **bebaute Grundstücke**

5.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf Grundlage von 140 auswertbaren Kaufverträgen bis zu einer Grundstücksfläche von 1500 m² aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Bei der Auswertung wurden lediglich Objekte herangezogen, die nicht komplett saniert sind oder eine sonstige Wertbeeinflussung aufweisen.

$$\text{Vergleichsfaktor für Ein-/ Zweifamilienhäuser (€/m}^2\text{)} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$$

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt. Der bereinigte Kaufpreis ergibt sich durch Abzug sonstiger mitverkaufter Gegenstände wie zum Beispiel Inventar und PV-Anlagen.

Im bereinigten Kaufpreis ist der Wert des Grundstücks enthalten. In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren bzw. fiktiven Baujahren (bei Modernisierungen) dargestellt. Es sind die Spanne des Vergleichsfaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2016	Neubau
Anzahl Verkäufe	21	29	25	28	29	8
Baujahre Mittelwert	1965	1975	1983	1995	2006	2019
Wohnflächen	78 – 223	80 – 280	90 – 420	107 – 245	106 – 240	114 – 234
Mittelwert [m ²]	142	164	181	167	161	152
Vergleichsfaktoren	833 – 2.833	550 – 4.113	1.177 – 3.241	1.122 – 3.603	1.616 – 3.500	2.083 – 3.986
Mittelwert [€/m ²]	1.721	1.740	2.158	2.345	2.593	3.233
Median [€/m ²]	1.720	1.727	2.068	2.400	2.500	3.475

Abbildung 19: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Beim Diagramm wird der Median des Vergleichsfaktors herangezogen, da diese Größe im Vergleich zum Mittelwert unempfindlich gegenüber Ausreißern reagiert.

Als Vergleich wurde die Linie aus dem Stichtag 31.12.2018 zusätzlich hinterlegt (grau).

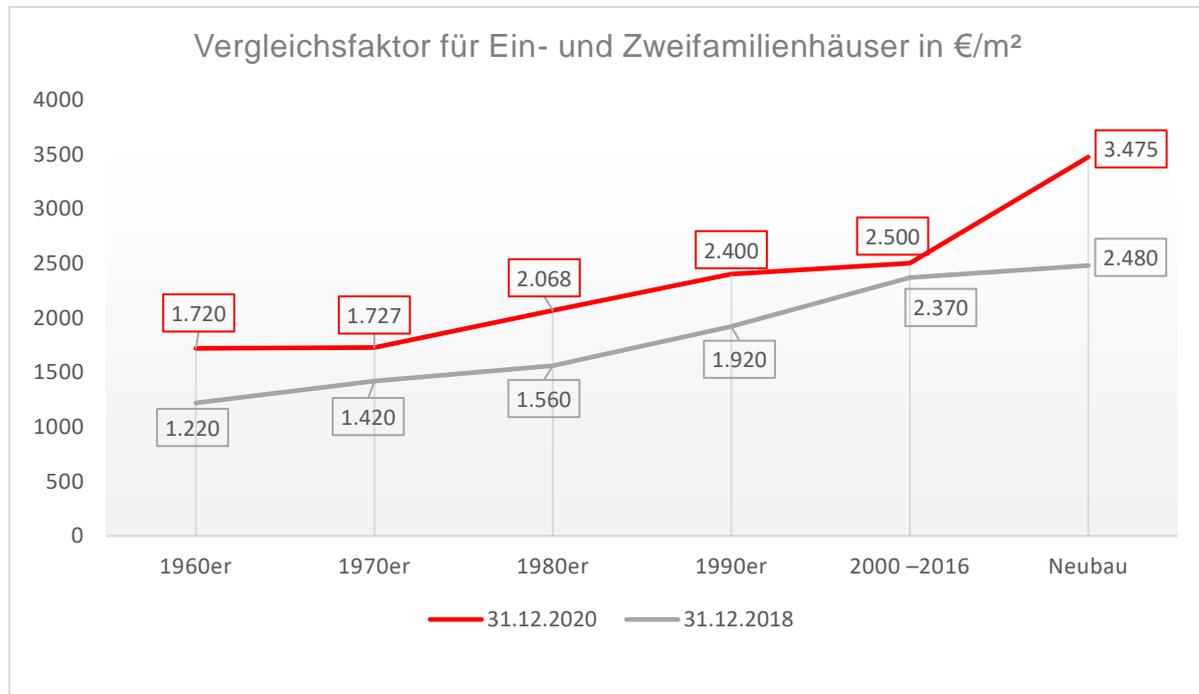


Abbildung 20: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zusätzlich zu den Vergleichsfaktoren werden in folgendem Diagramm die Mittelwerte der bereinigten Kaufpreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, aufgeteilt nach den Baujahresgruppen, dargestellt. Berücksichtigt wurden wieder alle gewöhnlichen Kaufvorgänge der Jahre 2019 und 2020 bis zu einer Grundstücksfläche von 1500 m².

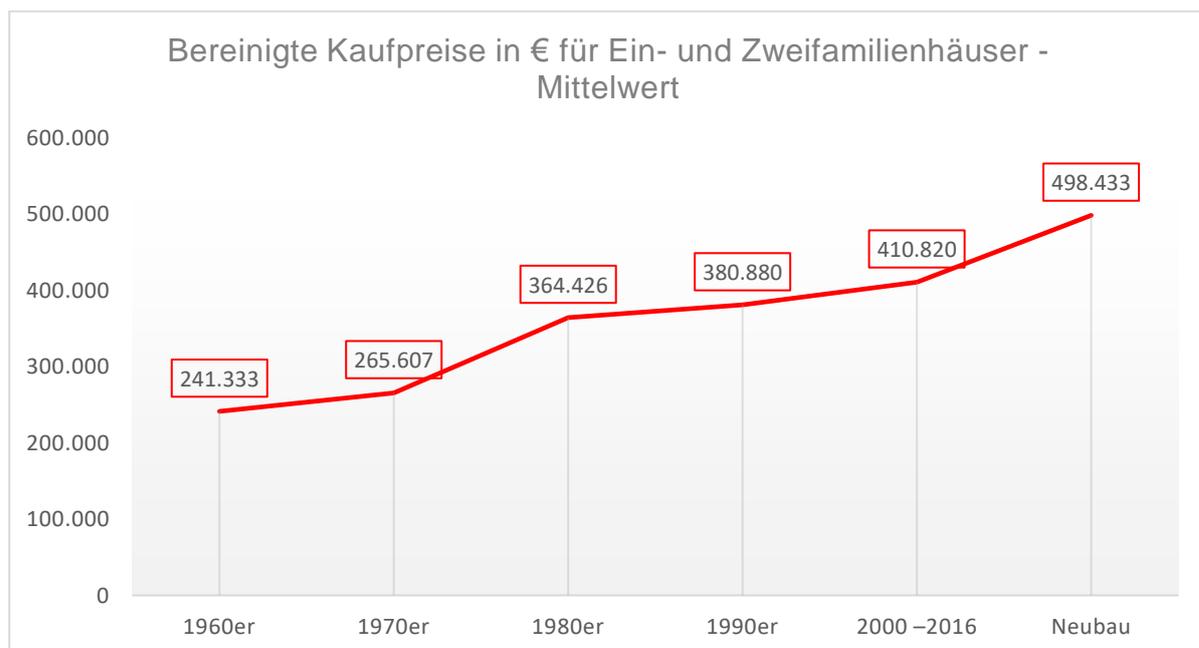


Abbildung 21: Diagramm zu den bereinigten Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2 Sachwertfaktoren

Um Sachwerte bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen, werden Sachwertfaktoren ermittelt. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Sachwertfaktor	=	$\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{vorläufiger Sachwert (€)}}$
	+	Zeitwert Gebäude
	+	Zeitwert Nebengebäude
	+	Zeitwert Außenanlagen
	+	Bodenwert
	=	$\text{vorläufiger Sachwert}$

5.2.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Für Objekte mit bekannten gravierenden wertbeeinflussenden Merkmalen wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors nach Anlage 5 der Sachwertrichtlinie sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV) Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
Gebäudetypen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Kostenkennwerte	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) SW-RL 4.1.1.5 (2) S. 2 kein Abschlag SW-RL 4.1.1.5 (3) keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	mit 17 % in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße	entfallen
Gebäudebezugsfläche	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes - Wohngebäude, Basis 2010 (vom vorherigen Quartal vom Kaufzeitpunkt)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
modifizierte Restnutzungsdauer	bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen)	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Nr. 14 SW-RL) - Fertiggaragen: 245 €/m ² - Massivbaugaragen: 485 €/m ² - individ. Massivbaugaragen: 780 €/m ² → Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude - Carport: 190 €/m ² → Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	2 - 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen einfache Außenanlagen: 2 - 3 % durchschnittliche Außenanlagen: 4 - 5 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG, bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt die modellkonforme Ermittlung des vorläufigen Sachwertes voraus.

Siehe Abschnitt 5 Nr. 3 SW-RL:

„Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.“

Die berechneten Sachwertfaktoren sind bei der Anwendung gegebenenfalls sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen sind.

In folgender Tabelle ist der verwendete Baupreisindex dargestellt (Basis 2010):

Monat/Jahr	BPI 2010 = 100
Nov 18	123,8
Feb 19	125,9
Mai 19	126,9
Aug 19	127,8
Nov 19	128,5
Feb 20	130,1
Mai 20	130,7
Aug 20	127,8

5.2.2 Auswertung

Werte, die 30 Prozent über bzw. unter der Trendlinie des Sachwertfaktors lagen, wurden als Ausreißer bei der Auswertung ausgeschlossen.

Die Informationen für die Auswertung werden aus den Kaufverträgen, Luftbildern, Bauakten und Fragebögen entnommen. Eine Ortsbesichtigung erfolgt nicht.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	61, nach Elimination von Ausreißern 55
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2019 - 2020
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	96 – 279	1964 – 2021	45 – 140	164.937 – 620.666	0,76 – 1,64
Mittelwert	143	2001	100	328.799	1,18
Median	134	2003	100	302.258	1,19

Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

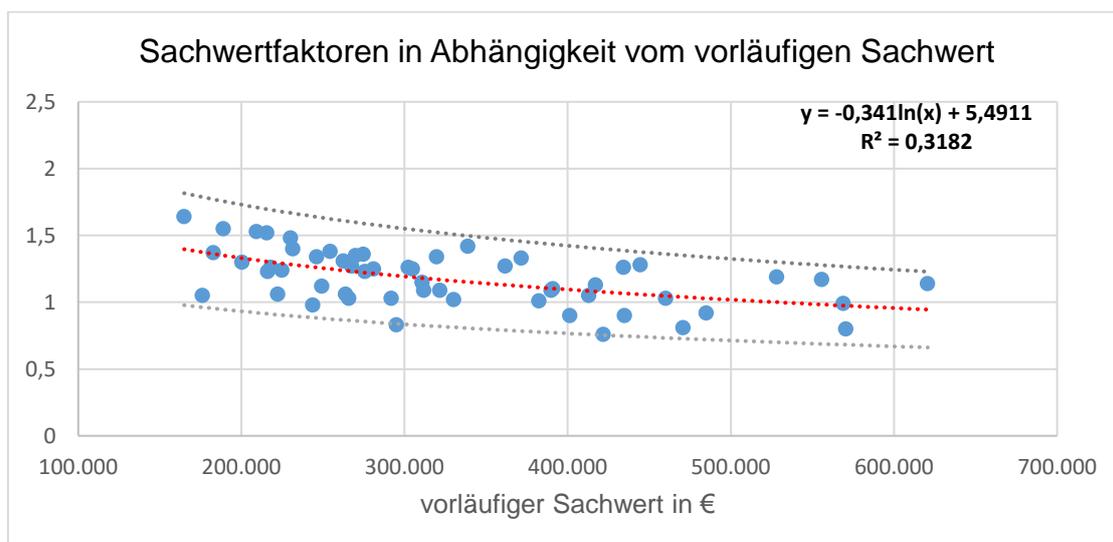


Abbildung 23: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = - 0,341 * \ln(x) + 5,4911$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
200.000	1,33
250.000	1,25
300.000	1,19
350.000	1,14
400.000	1,09
450.000	1,05
500.000	1,02
550.000	0,98
600.000	0,95
650.000	0,93
700.000	0,90

Abbildung 24: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte

Anwendungsbeispiel:

gegeben:	Zeitwert Gebäude	265.000 €
	Zeitwert Nebengebäude	10.000 €
	Zeitwert Außenanlagen	5.000 €
	Bodenwert	45.000 €
	boG's	7.000 €

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

	Zeitwert Gebäude		265.000 €
+	Zeitwert Nebengebäude	+	10.000 €
+	Zeitwert Außenanlagen	+	5.000 €
+	Bodenwert	+	45.000 €
=	vorläufiger Sachwert	=	325.000 €

2. Einsetzen des vorläufigen Sachwertes in die Funktion der Trendlinie

$$\text{Sachwertfaktor } y = - 0,341 * \ln (325.000) + 5,4911 = 1,16$$

3. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

$$\text{vorläufiger Sachwert} \times \text{Sachwertfaktor} = 325.000 \text{ €} \times 1,16 = 377.000 \text{ €}$$

4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG's)

+	marktangepasster vorläufiger Sachwert	+	377.000 €
+	boG's	+	7.000 €
=	Sachwert	=	384.000 €
	Verkehrswert (Marktwert)	=	384.000 €

6. Indexreihen

Die folgenden Indexreihen wurden auf Basis der Bodenrichtwerte des jeweiligen Teilmarkts abgeleitet.

6.1 Acker

Die Indexreihen für reines Ackerland wurden auf Basis der Bodenrichtwerte für Ackerland aus den Jahren 2010 bis 2020 abgeleitet.

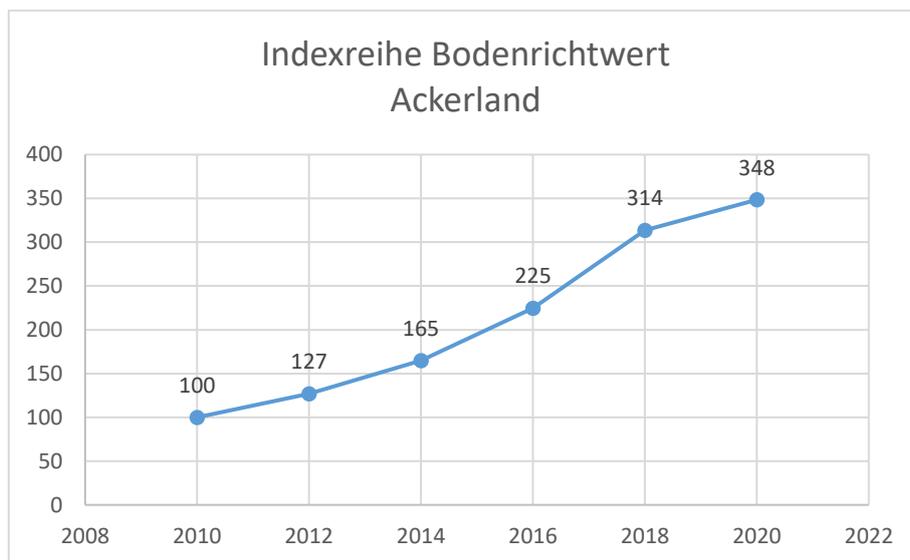


Abbildung 25: Indexreihe für Ackerland

6.2 Grünland

Die Indexreihen für reines Grünland wurden auf Basis der Bodenrichtwerte für Grünland aus den Jahren 2010 bis 2020 abgeleitet.

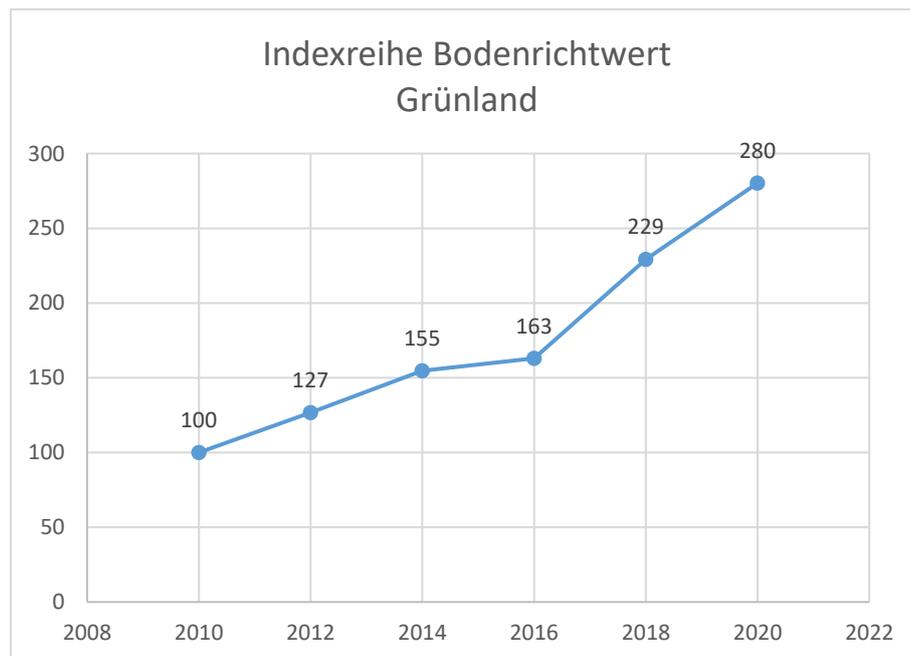


Abbildung 26: Indexreihen für Grünland

6.3 Baureifes Land

Die Grundlage für die Indexreihen für baureifes Land bilden die Bodenrichtwerte von 2010 bis einschließlich 2020. Darin sind sowohl die gemischten Bauflächen als auch die Wohnbauflächen enthalten. Die Richtwerte wurden in diesem Zeitraum erschließungsbeitragsfrei ermittelt. In der Abbildung 27 ist die Indexreihe für den Mittelwert dargestellt.

Es ist zu erkennen, dass zwischen 2010 und 2016 nur ein moderater Anstieg um 13 % stattgefunden hat. Betrachtet man die Spanne von 2016 bis 2020, so ist eine Steigerung um 41 % ersichtlich. Insgesamt liegt im gesamten Zeitraum ein Anstieg von 54 % vor.

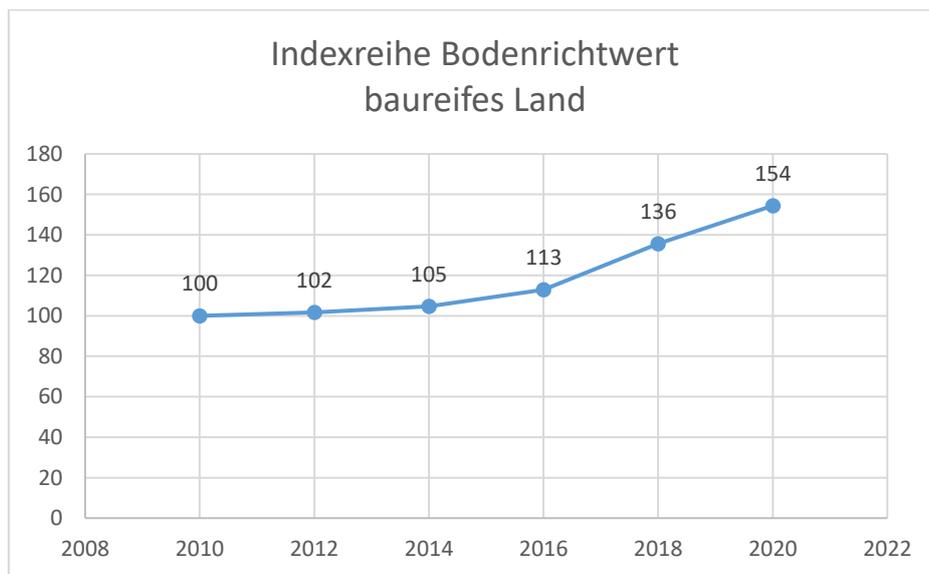


Abbildung 27: Indexreihe für baureifes Land

6.4 Gewerbeflächen

Die Indexreihe für Gewerbeflächen wurde auf Grundlage der Bodenrichtwerte von 2016 bis 2020 für gewerbliche Bauflächen mit der Basis 2016 abgeleitet. Die Bodenrichtwerte der Stichtage vorher waren nicht ausschließlich erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden und sind daher nicht vergleichbar. In nachfolgendem Diagramm ist eine Steigerung der Richtwerte von dem Stichtag 31.12.2016 zum Stichtag 31.12.2018 um 14 % zu erkennen. Zum Stichtag 31.12.2020 liegt eine deutlich geringere Steigerung (3 %) vor.

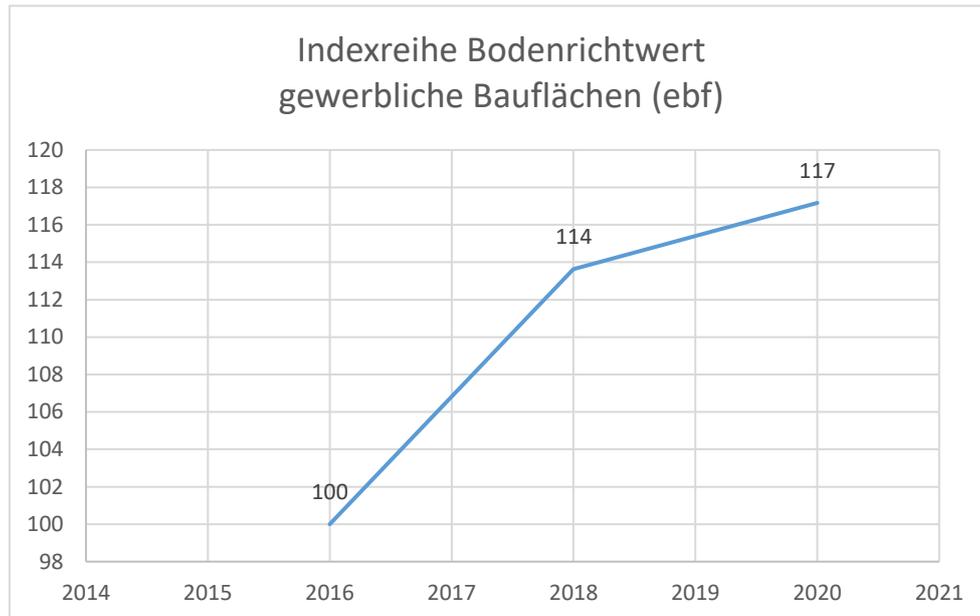


Abbildung 28: Indexreihe für Gewerbeflächen

7. Statistische Kenngrößen

Die im Bericht verwendeten statistischen Kenngrößen **Mittelwert** und **Median** werden im Folgenden erläutert.

Mittelwert

(arithmetisches Mittel)

- statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte (x_1 bis x_n) geteilt durch die Anzahl der Werte (N) ergibt

- arithmetisches Mittel =
$$\frac{x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n}{N}$$

Median

(Zentralwert)

- statistische Maßzahl, die den Wert nennt, der in einer der Größe nach geordneten Zahlenreihe exakt in der Mitte liegt
- mindestens 50 % der Daten sind kleiner oder gleich und 50 % der Daten sind größer oder gleich dem Median
- der Median ist unempfindlich gegenüber Extremwerten (Ausreißern)

Datenreihe	
x_1	kleinster Wert
x_2	
x_3	→ Median
x_4	
x_5	größter Wert

8. Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
d. h.	das heißt
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Mio.	Millionen
NHK	Normalherstellungskosten
PV	Photovoltaik
REF	Reinertragsfaktor (Reinertragsvervielfältiger)
ROF	Rohetragsfaktor (Rohetragsvervielfältiger)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BayGaV	Gutachterausschussverordnung

9. weitere Produkte

Weitere Produkte vom Gutachterausschuss:

- Erstellung von **Gutachten**

- Ansprechpartner Herr Anton Stauber
Telefonnummer 09421 / 973-282
E-Mail gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- Kosten richten sich nach § 15 Abs. 2 BayGaV

- Auskunft aus der **Kaufpreissammlung**

- Ansprechpartnerin Frau Juliane Groß
Telefonnummer 09421 / 973-521
- per E-Mail an gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- bei Nachweis des berechtigten Interesses nach § 11 Abs. 2 BayGaV
- per E-Mail an gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- Kosten: 25 € je Vergleichskauffall

- Auskunft aus der Bodenrichtwertübersicht (**Einzelauskunft**)

- Ansprechpartnerin Frau Sonja Daschner
Telefonnummer 09421 / 973-440
- per E-Mail an gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- Angabe der Gemarkung und Flurnummer oder Adresse notwendig
- über die Anwendung bodenrichtwerte.bayern.de
- Kosten: 25 € je Bodenrichtwert

- Auskunft aus der Bodenrichtwertübersicht (**Online-Dauerauskunft**)

- per E-Mail an gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- Kosten: 200 € (Stichtag 31.12.2020)
- Kosten: 250 € (ab Stichtag 01.01.2022)

10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Straubing-Bogen.....	- 2 -
Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung in den verschiedenen Teilmärkten	- 3 -
Abbildung 3: Geldumsatz aufgeteilt nach den verschiedenen Teilmärkten.....	- 4 -
Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt unbebaut.....	- 4 -
Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut	- 5 -
Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut	- 5 -
Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut.....	- 6 -
Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut	- 6 -
Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum.....	- 7 -
Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum	- 7 -
Abbildung 11: Vergleich d. Umsätze d. aktuellen Stichtags mit d. Stichtag 31.12.2018-	8 -
Abbildung 12: Vergleich der Umsätze mit dem Stichtag 31.12.2018.....	- 8 -
Abbildung 13: Vergleich der Anzahl der Kaufverträge mit dem Stichtag 31.12.2018....	- 9 -
Abbildung 14: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	- 11 -
Abbildung 15: Tabelle der Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	- 12 -
Abbildung 16:Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Wiederverkauf.....	- 14 -
Abbildung 17: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Neubau	- 15 -
Abbildung 18: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Gesamt	- 15 -
Abbildung 19: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 16 -
Abbildung 20: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser-	17 -
Abbildung 21: Diagramm zu den ber. Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser ..	- 17 -
Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 20 -
Abbildung 23: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 20 -
Abbildung 24: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte.....	- 21 -
Abbildung 25: Indexreihe für Ackerland	- 22 -
Abbildung 26: Indexreihen für Grünland	- 22 -
Abbildung 27: Indexreihe für baureifes Land.....	- 23 -
Abbildung 28: Indexreihe für Gewerbeflächen	- 24 -

11. Literaturverzeichnis

1. **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.** *Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts.* 05.09.2012.
2. **Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.** *Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts.* 12.11.2015.
3. **Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.** *Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts.* 20.03.2014.
4. **Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bundesamts für Justiz.** *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.* 1905.2010, geändert: 26.11.2019 (durch Art. 16 G).
5. **Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss.** *Bewirtschaftungskosten.* [Online] [Zitat vom: 21. 10 2021.] https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2020.pdf.