



Grundstücksmarktbericht

für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
zum Stichtag 31.12.2018



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 31.12.2018

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: Vorsitzende Frau Petra Harant
stellv. Vorsitzender Herr Hans Mühlbauer
Mitarbeiterin Frau Susanne Guggeis
- Telefon: 09421/973-255
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.
- Haftungsaus- Der Gutachterausschuss hat alle in seinem Bereich bereitgestell-
schluss: ten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet
und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtig-
keit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten über-
nommen.
- veröffentlicht: August 2019
- Titelbild: Luftbildaufnahme vom Bogenberg in der Stadt Bogen

Inhalt

1. Der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen.....	4
1.1 Allgemeines.....	4
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	4
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	4
1.4 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2. Der Landkreis Straubing-Bogen.....	5
3. Umsätze.....	6
3.1 Teilmärkte.....	6
3.2 Teilmarkt unbebaut.....	6
3.2.1 Geldumsatz.....	7
3.2.2 Flächenumsatz.....	7
3.3 Teilmarkt bebaut.....	8
3.3.1 Geldumsatz.....	8
3.4 Teilmarkt Wohneigentum.....	9
3.4.1 Geldumsatz.....	9
3.5 Vergleich der Teilmärkte.....	10
3.5.1 Geldumsatz.....	10
4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum	11
4.1 Vergleichsfaktoren.....	11
4.2 Ertragsfaktoren.....	13
4.3 Liegenschaftszinssätze.....	14
4.3.1 Modellbeschreibung.....	14
4.3.2 Auswertung.....	15
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. Statistische Kenngrößen.....	22
7. Abkürzungen.....	22
8. weitere Produkte.....	23

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. 100.000 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.

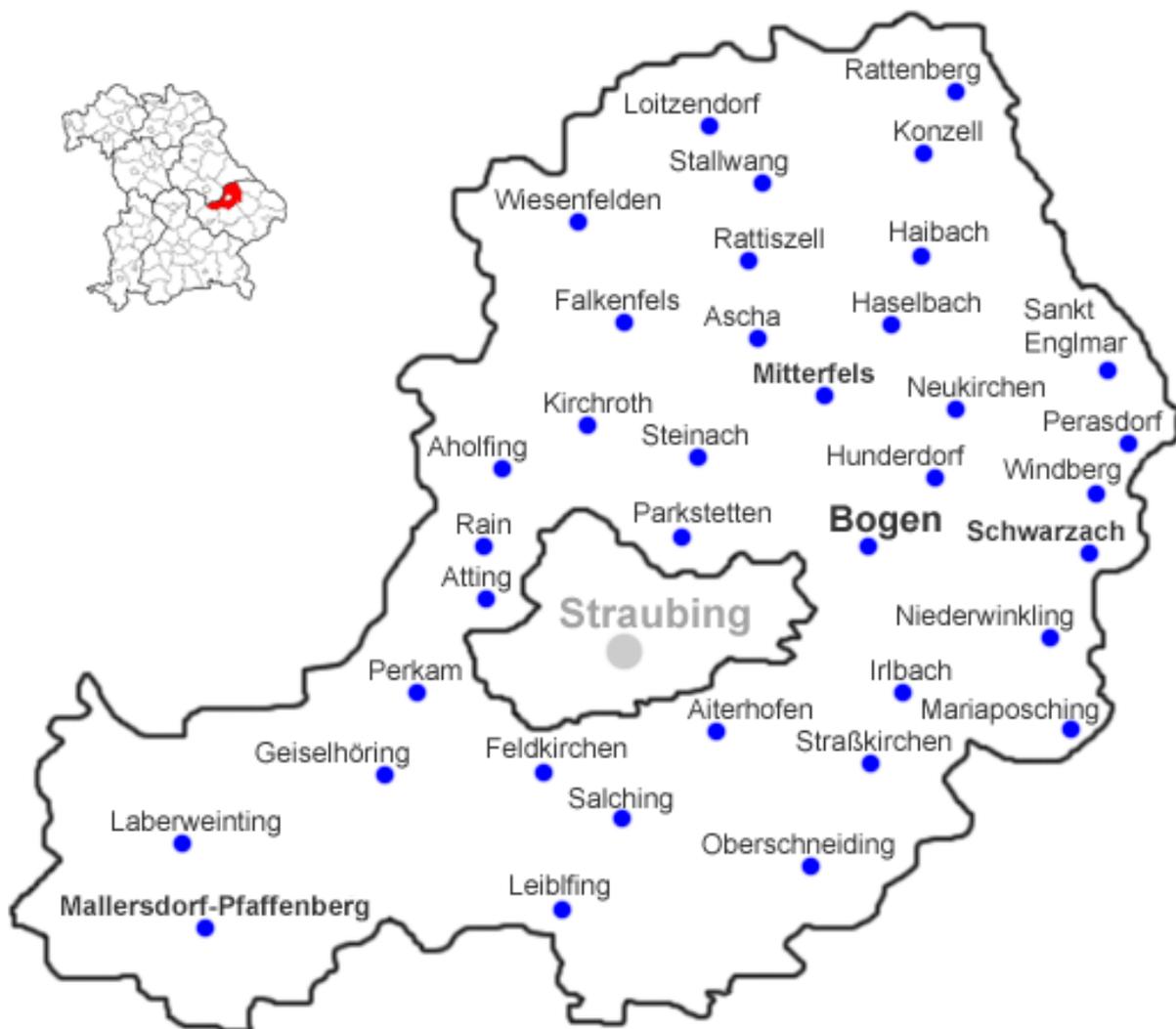


Abbildung 1: Karte des Landkreises Straubing-Bogen¹

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 2017 und 2018 wurden nach den Teilmärkten unbebaut, bebaut und Wohneigentum ausgewertet. Im Folgenden werden nur Kaufverträge berücksichtigt, ohne Tausch, Schenkung, Zwangsversteigerung und sonstige Vorgänge, die nicht einem Kauf entsprechen. Ebenso bleiben außergewöhnliche Verkäufe, wie zum Beispiel Verwandtschaftsverkäufe unberücksichtigt.

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 1.749 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 2 dargestellt.

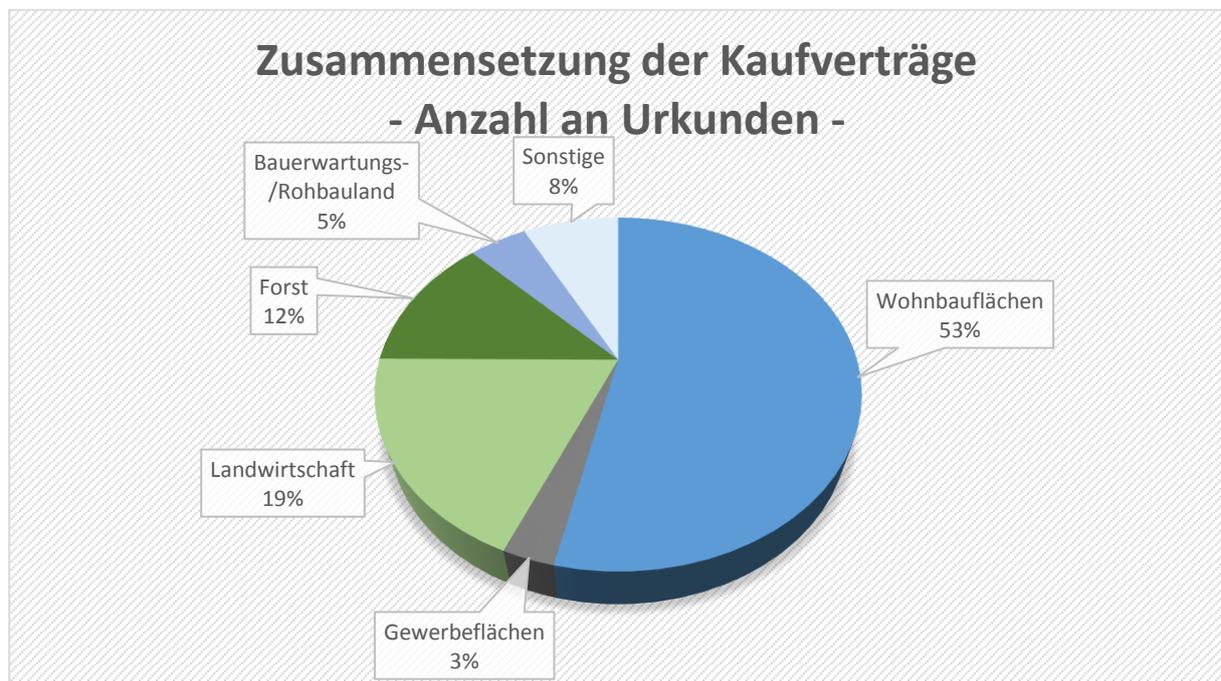


Abbildung 2: Zusammensetzung der Kaufverträge

3.2.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2017 und 2018 knapp 157 Mio. Euro für den Kauf von unbebauten Grundstücken im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 3 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Der Geldumsatz für Wohnbauflächen ist erwartungsgemäß am höchsten, gefolgt von landwirtschaftlichen Flächen und Bauerwartungs- und Rohbauland mit jeweils 37 bzw. 36 Mio. €.

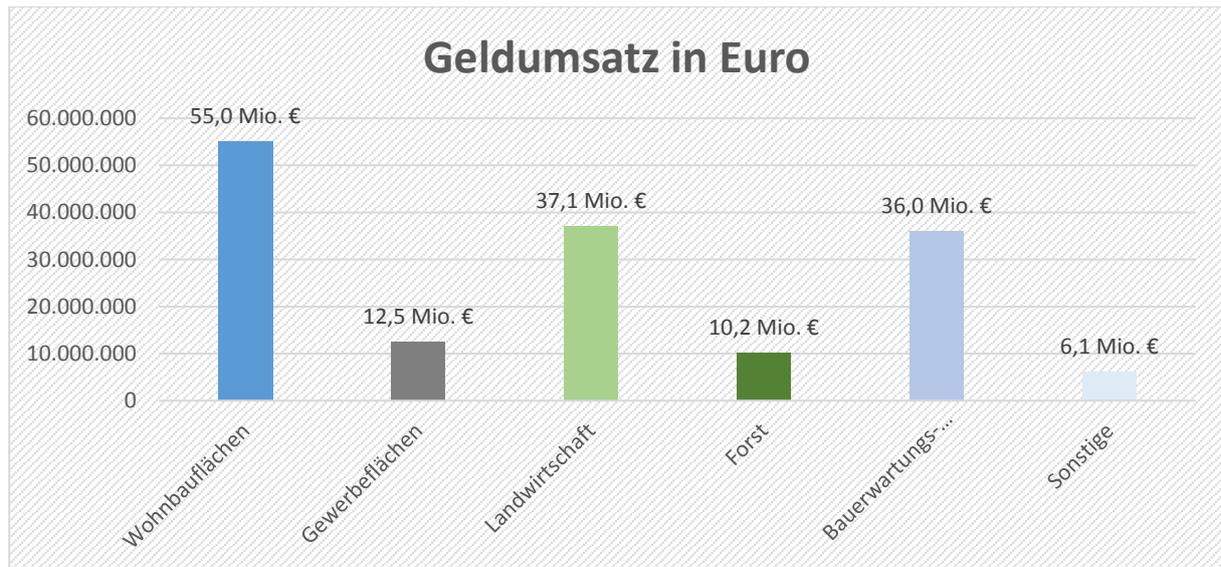


Abbildung 3: Geldumsatz in Euro

3.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 4 darstellen. Von 805 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 616 ha mit Abstand am größten.

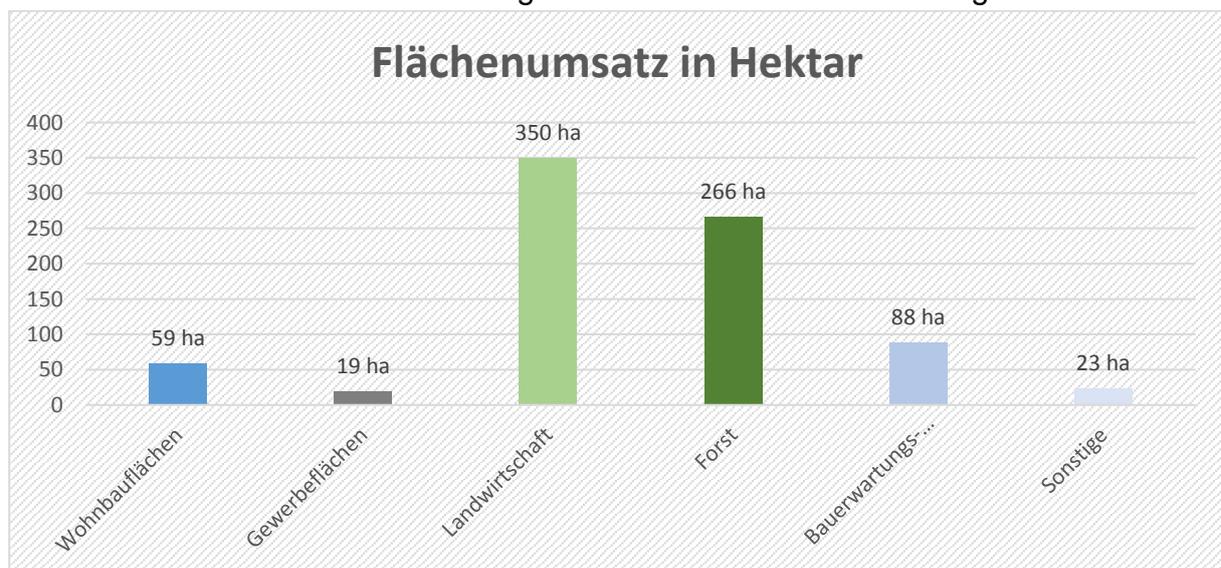


Abbildung 4: Flächenumsatz in Hektar

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 756 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abbildung 5 dargestellt.

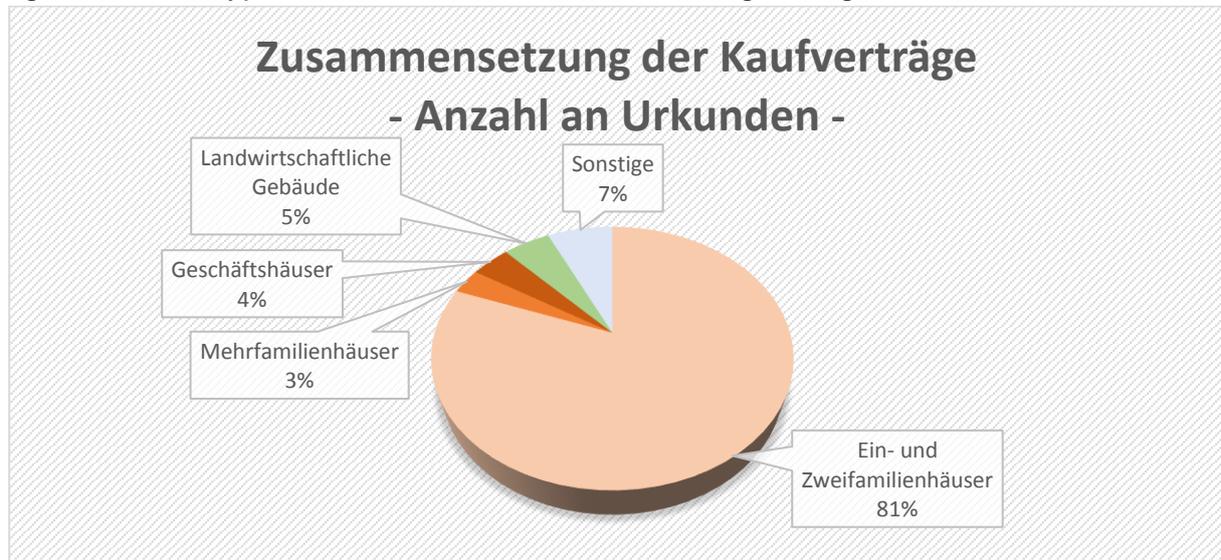


Abbildung 5: Zusammensetzung der Kaufverträge

3.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2017 und 2018 über 261 Mio. Euro für den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 6 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Gebäudetypen dargestellt. Über 80 % der Kaufurkunden waren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb auch der Geldumsatz mit ca. 149 Mio. Euro in diesem Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

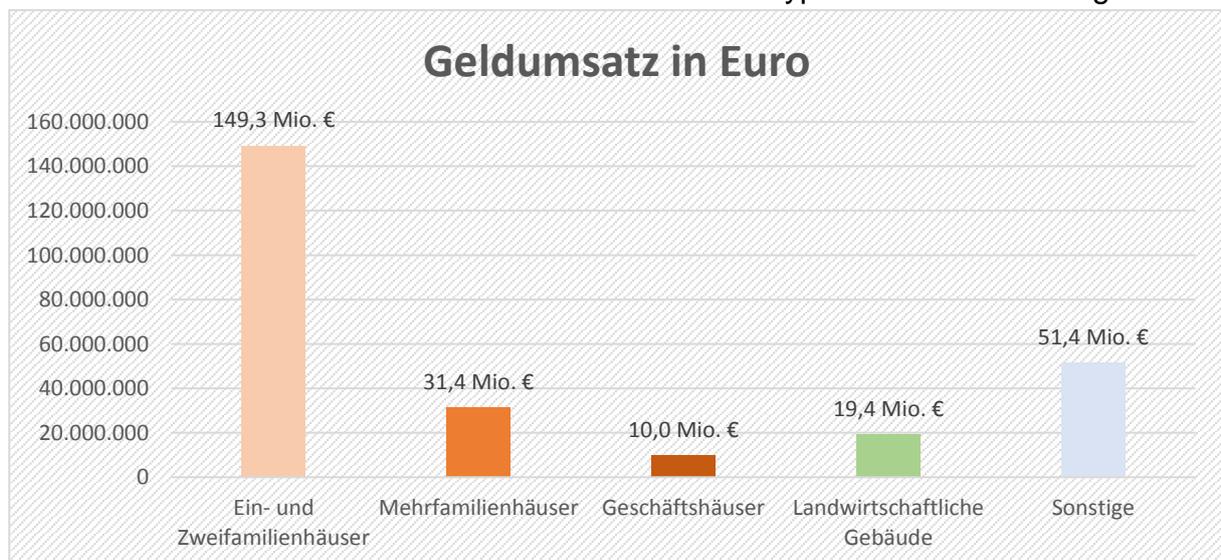


Abbildung 6: Geldumsatz in Euro

3.4 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 277 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 7 dargestellt.

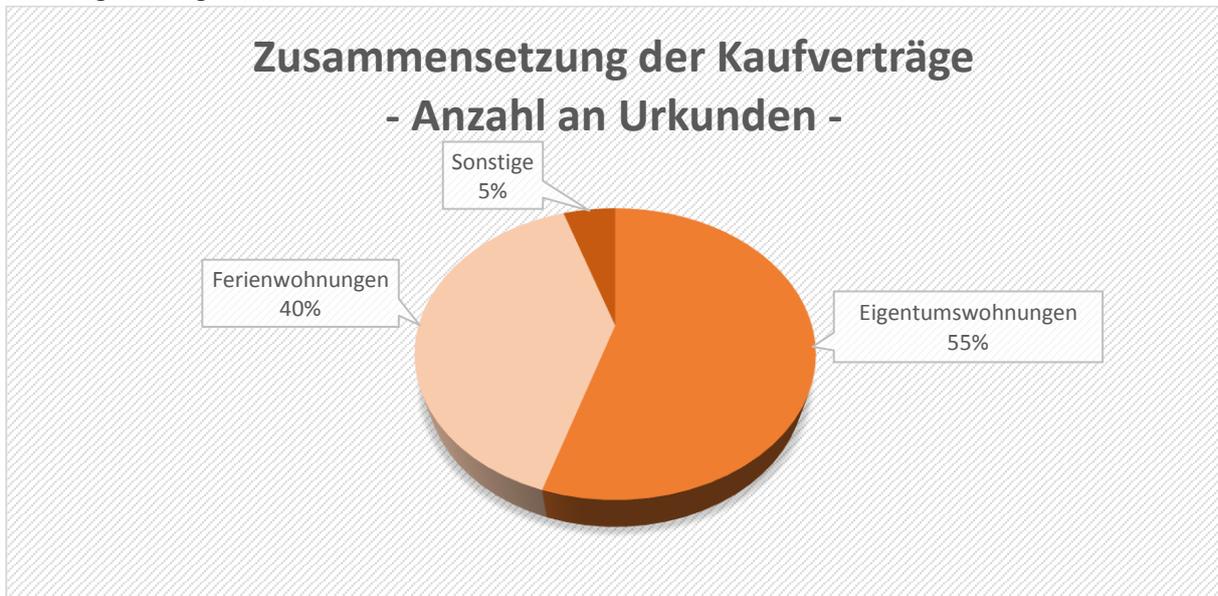


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2017 und 2018 knapp 27 Mio. Euro für den Kauf von Wohneigentum im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 8 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Mit ca. 85 % Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

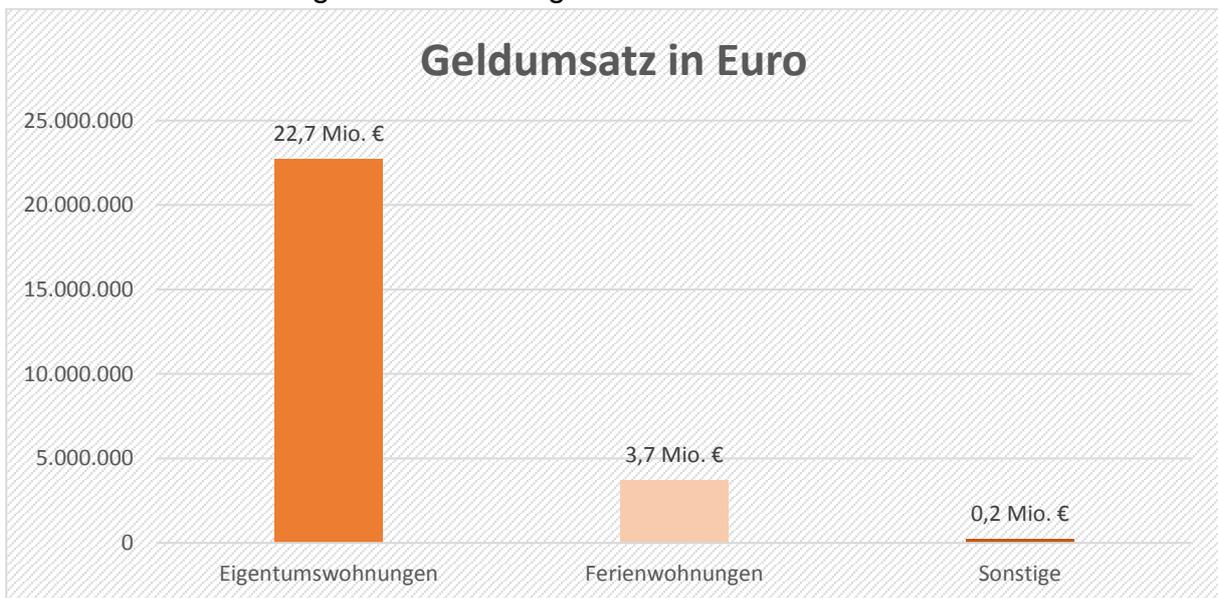


Abbildung 8: Geldumsatz in Euro

3.5 Vergleich der Teilmärkte

Die in den Jahren 2017 und 2018 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 2.431 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit knapp 60 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 31 % bzw. 11 %. Abbildung 9 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden dar.

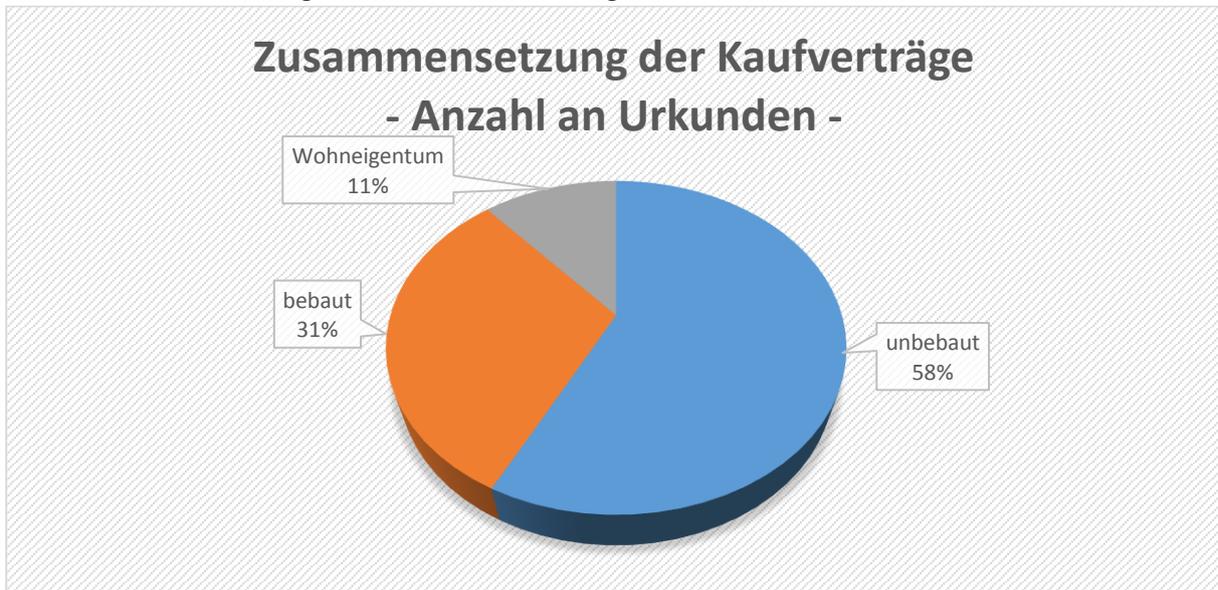


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge

3.5.1 Geldumsatz

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich anhand der Abbildung 10 darstellen. Obwohl nur 31 % der Kaufurkunden bebaute Grundstücke waren, ist der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit 261,5 Mio. €, d. h. ca. 59 %, am gesamten Geldumsatz anteilig am höchsten.

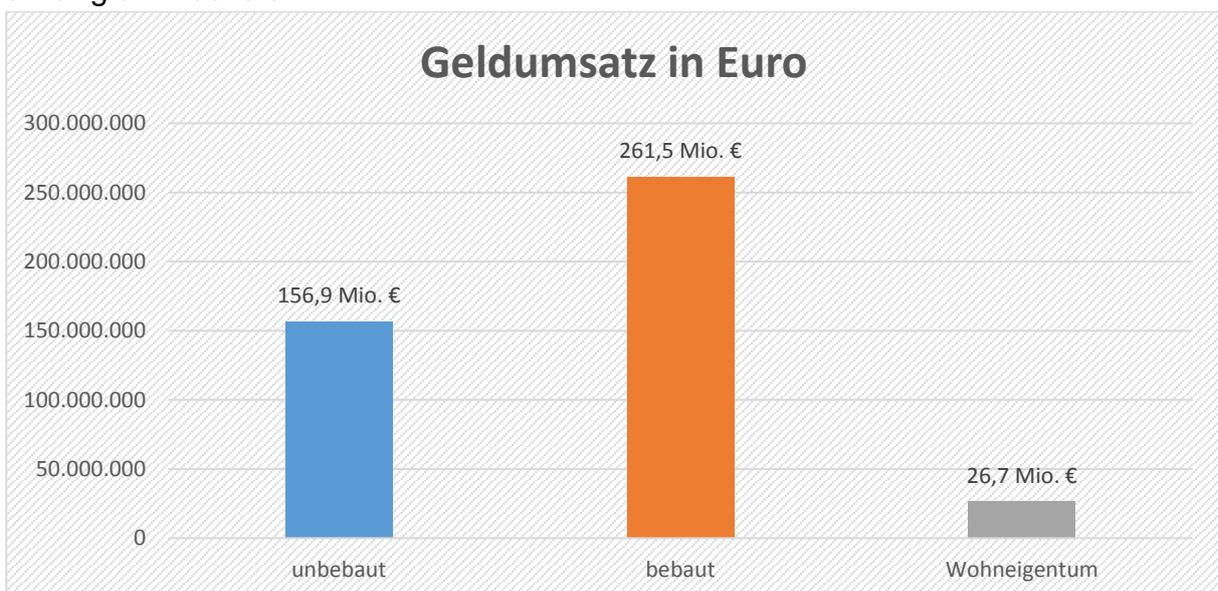


Abbildung 10: Geldumsatz in Euro

4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – **Wohn-eigentum**

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage von insgesamt 72 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 ermittelt. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten oder umgewandelten Wohnungen.

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

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 €	2.500 € - 4.000 €
Stellplatz im Carport	5.000 €	-
Stellplatz in der Garage	7.500 €	7.500 € - 9.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage	10.000 €	10.000 € - 16.000 €

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 – 2016	Neubau
Anzahl Verkäufe	7	27	9	29
Baujahre Mittelwert	1978	1994	2008	2017
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	56 - 104 79	30 - 98 64	50 - 154 82	50 - 113 77
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m ²]	1.010 – 1.990 1.500	910 – 2.210 1.580	1.240 – 3.040 2.150	2.170 – 3.250 2.650
Median [€/m ²]	1.390	1.510	2.160	2.720

Abbildung 11: Tabelle Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

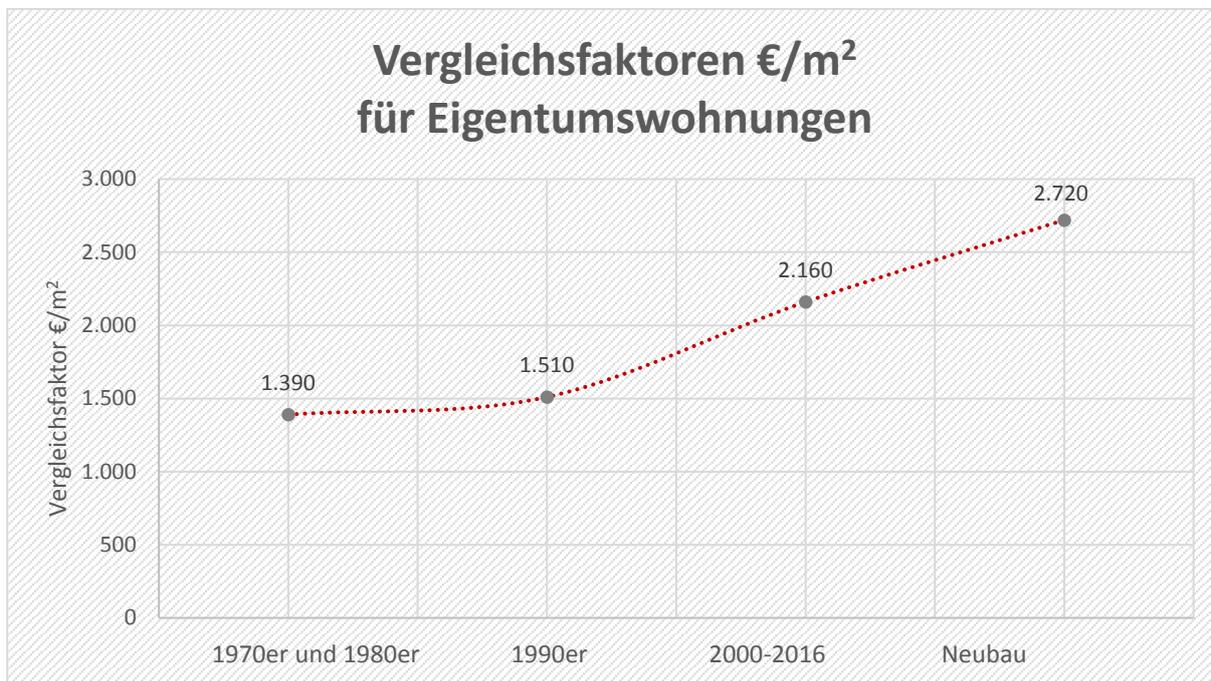


Abbildung 12: Diagramm Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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
	+	Instandhaltungskosten
	+	Mietausfallwagnis
	=	Bewirtschaftungskosten

} jährlich angepasst mit Verbraucherpreisindex

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	29 (Wiederverkauf), 23 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2017 - 2018
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 1970 - 2015)		Neubau		gesamt (Wiederverkauf und Neubau)	
	Anzahl Verkäufe	29		23		52
Baujahre Mittelwert	1992		2017		2004	
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	30 - 98		50 - 95		30 - 98	
	67		73		70	
Ertragsfaktoren Mittelwert Median	<u>ROF</u>	<u>REF</u>	<u>ROF</u>	<u>REF</u>	<u>ROF</u>	<u>REF</u>
	15,2 – 35,5	20,6 – 46,0	23,2 – 33,2	29,4 – 40,8	10,7 – 35,5	20,6 - 46,0
	22	29	28	35	25	32
	21	27	28	34	26	32

Abbildung 13: Tabelle 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 64 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 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
Rohrertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst
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 €	2.500 € - 4.000 €
	Carport	5.000 €	-
	Garage	7.500 €	7.500 € - 9.000 €
	Tiefgarage	10.000 €	10.000 € - 16.000 €
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		

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	25 (Neubau), 39 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2017 - 2018
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	30 - 104	1970 - 2015	4,81 - 8,33	0,5 – 6,3
Mittelwert	67	1994	6,20	2,8
Median	70	1994	6,00	2,8

Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	50 - 113	/	6,02 – 10,17	1,4 – 3,2
Mittelwert	74	/	7,52	2,4
Median	73	/	7,50	2,5

Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau

gesamt (Wiederkauf und Neubau)

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	30 - 113	1970 – 2018	4,81 – 10,17	0,5 – 6,3
Mittelwert	70	2003	6,70	2,7
Median	73	2000	6,88	2,5

Abbildung 16: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf und Neubau

5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – bebaute Grundstücke

5.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf Grundlage von 296 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 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 dargestellt. Es sind die Spanne des Vergleichsfaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1940er	1950er	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2016	Neubau
Anzahl Verkäufe	5	31	40	45	25	59	54	37
Baujahre Mittelwert	1945	1953	1964	1974	1984	1995	2007	2018
Wohnflächen	98 - 176	80 - 246	80 - 230	95 - 250	93 - 240	89 - 250	89 - 238	110 - 166
Mittelwert [m ²]	135	137	141	155	163	156	139	128
Vergleichsfaktoren	560 – 1.430	440 – 1.940	690 – 2.750	570 – 2.590	550 – 2.380	1.040 – 3.580	1.580 – 3.530	2.070 – 3.810
Mittelwert [€/m ²]	1.040	1.190	1.370	1.520	1.540	1.970	2.430	2.570
Median [€/m ²]	1.110	1.120	1.220	1.420	1.560	1.920	2.370	2.480

Abbildung 17: Tabelle Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

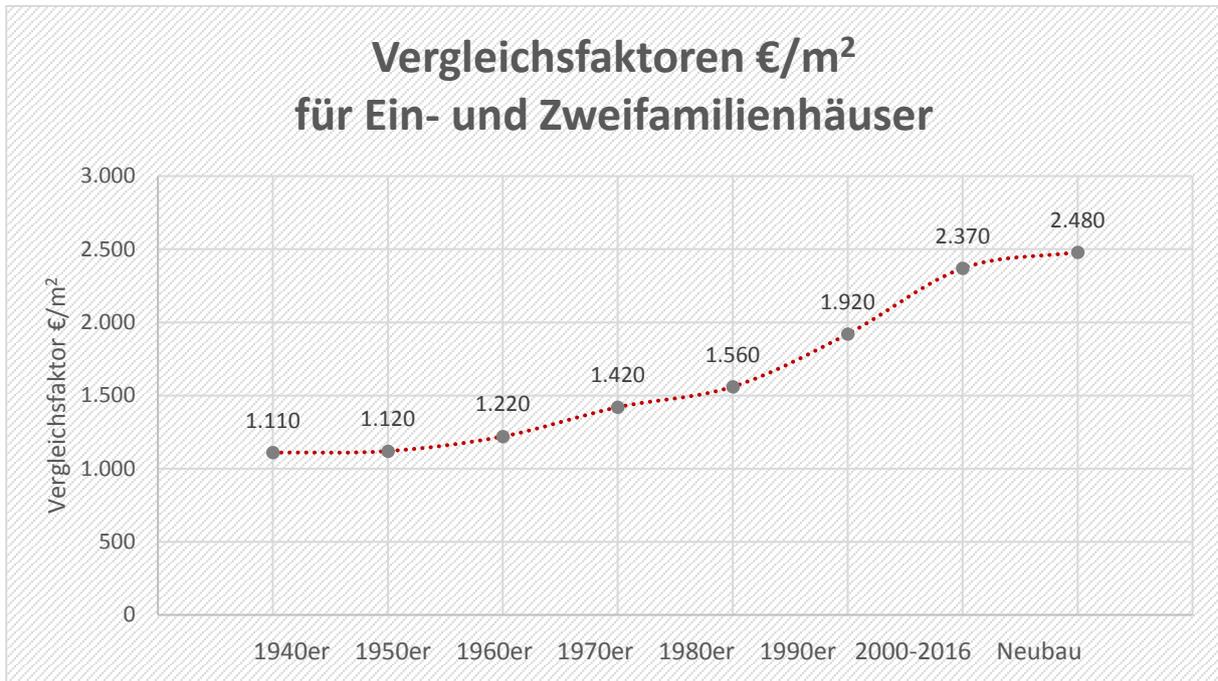


Abbildung 18: Diagramm Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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
	=	$\frac{\text{vorläufiger Sachwert}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$

5.2.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 110 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 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 Reihenendhäuser
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) - Fertigaragen: 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	3 - 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen einfache Außenanlagen: 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.“

5.2.2 Auswertung

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

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	110
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2017 - 2018
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	89 - 328	1960 - 2017	25 - 153	109.000 – 699.000	0,64 – 1,40
Mittelwert	158	1990	80	312.000	1,01
Median	151	1994	80	278.000	1,01

Abbildung 19: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

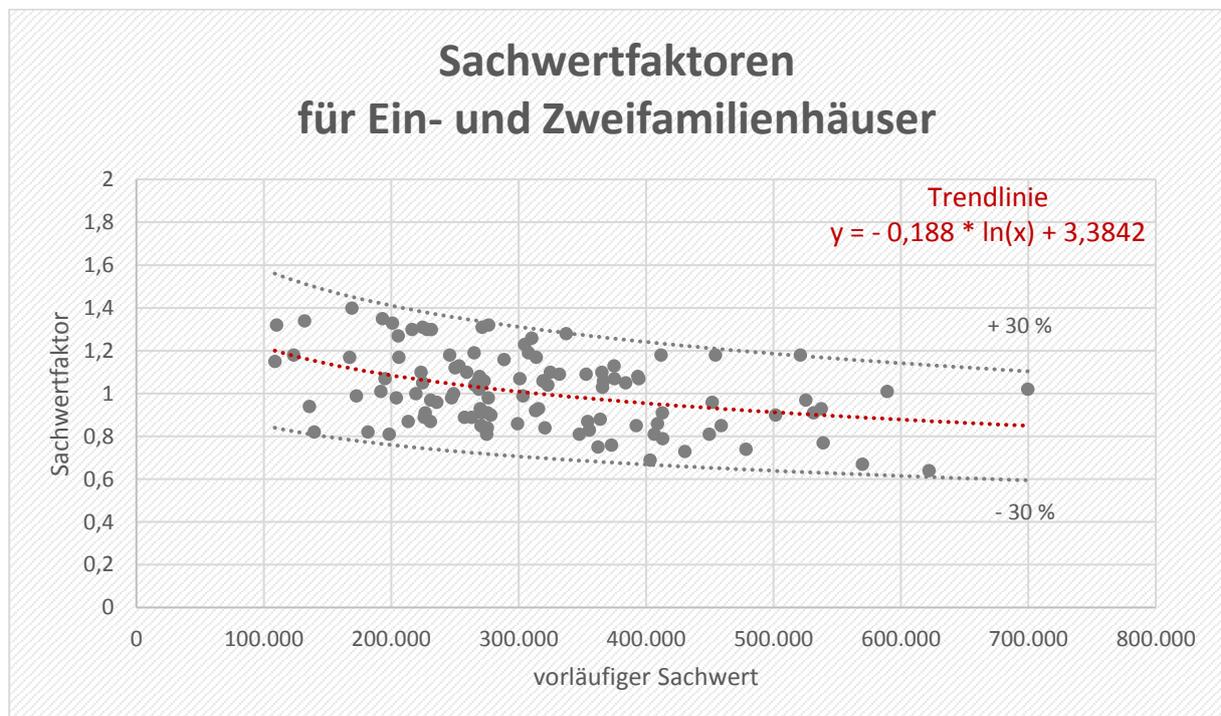


Abbildung 20: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = - 0,188 * \ln(x) + 3,3842$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert (x)	Sachwertfaktor (y)
100.000 €	1,22
150.000 €	1,14
200.000 €	1,09
250.000 €	1,05
300.000 €	1,01
350.000 €	0,98
400.000 €	0,96
450.000 €	0,94
500.000 €	0,92
550.000 €	0,90
600.000 €	0,88
650.000 €	0,87
700.000 €	0,85

Abbildung 21: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte vorläufige 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

Sachwertfaktor $y = - 0,129 * \ln (325.000) + 2,4512 = 0,81$

3. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = 325.000 € x 0,81 = 263.250 €

4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG's)

+	marktangepasster vorläufiger Sachwert	+	263.250 €
+	boG's	+	7.000 €
=	Sachwert	=	270.250 €
	Verkehrswert (Marktwert)	≈	270.000 €

6. 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

7. 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	Rohrertragsfaktor (Rohrertragsvervielfältiger)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BayGaV	Gutachterausschussverordnung

8. weitere Produkte

Weitere Produkte vom Gutachterausschuss:

- Erstellung von **Gutachten**

- Ansprechpartner Herr Hans Mühlbauer
Telefonnummer 09421 / 973-255
E-Mail muehlbauer.hans@landkreis-straubing-bogen.de
- Kosten richten sich nach § 15 Abs. 2 BayGaV

- Auskunft aus der **Kaufpreissammlung**

- 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**)

- 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: 150 €