



Grundstücksmarktbericht

für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen

zum Stichtag **01.01.2022**

-Zwischenbericht-



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 01.01.2022
-Zwischenbericht-

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: 09421/973-521

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 2022

Stand der Auswertung: November 2022

Titelbild: Ortsansicht Sankt Englmar

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.	Stichtagswechsel der Bodenrichtwerte.....	- 3 -
4.	Richtwert Forstflächen im Landkreis.....	- 3 -
5.	Immobilienwertverordnung 2021.....	- 3 -
6.	Umsätze.....	- 4 -
6.1	Teilmärkte.....	- 4 -
6.1.1	Aufteilung der Teilmärkte.....	- 4 -
6.1.2	Aufteilung des Geldumsatzes der verschiedenen Teilmärkte.....	- 5 -
6.2	Teilmarkt unbebaut.....	- 5 -
6.2.1	Geldumsatz.....	- 6 -
6.2.2	Flächenumsatz.....	- 6 -
6.3	Teilmarkt bebaut.....	- 7 -
6.3.1	Geldumsatz.....	- 7 -
6.4	Teilmarkt Wohneigentum.....	- 8 -
6.4.1	Geldumsatz.....	- 8 -
7.	Abkürzungen.....	- 9 -
8.	weitere Produkte.....	- 10 -
9.	Abbildungsverzeichnis.....	- 11 -

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. 103.185 Einwohnern (Stand 30.06.2022). 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.

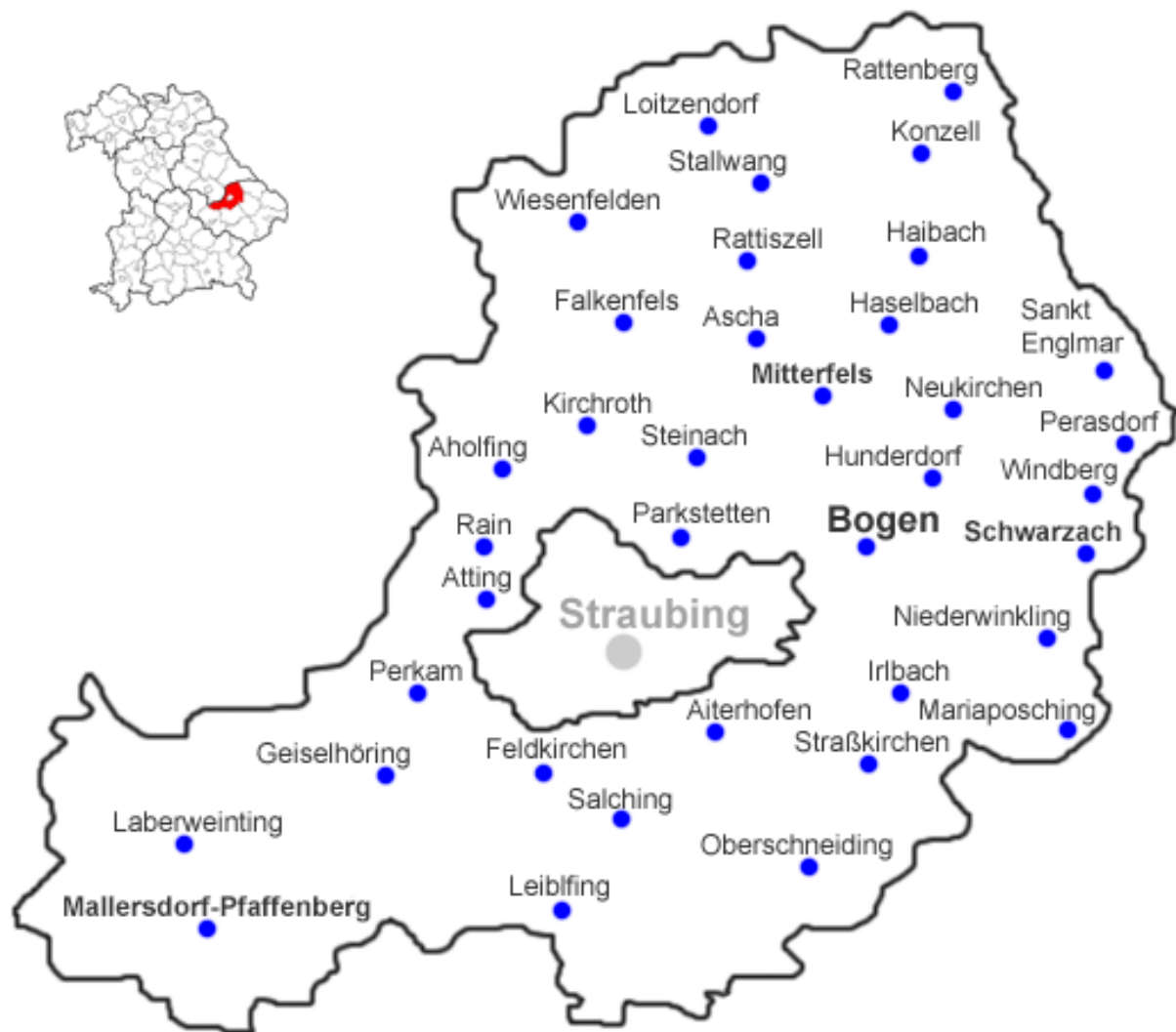


Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Straubing-Bogen¹

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

3. Stichtagswechsel der Bodenrichtwerte

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Straubing-Bogen wird alle zwei Jahre zum neuen Stichtag der Bodenrichtwerte veröffentlicht. Weil der Stichtag aber vom 31.12.2020 auf den 01.01.2022 umgestellt wurde und somit der Betrachtungszeitraum nur ein Jahr (das Jahr 2021) ist, wird nur ein Zwischenbericht veröffentlicht. In diesem Zwischenbericht sind die Markttätigkeiten dargestellt. Nicht veröffentlicht sind wertermittlungsrelevante Daten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren). Da die Datengrundlage aus nur einem einzigen Jahr besteht, sind nicht genügend Kauffälle für statistisch aussagekräftige Ergebnisse vorhanden.

Der nächste Grundstücksmarktbericht ist zum Stichtag 01.01.2024 geplant.

4. Richtwert Forstflächen im Landkreis

Erstmals zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen Richtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs veröffentlicht. Die Richtwerte können nur für den Bodenpreis angewandt werden. Der Baumbestand muss separat ermittelt werden, um den Wert einer Forstfläche festzustellen. Insgesamt gibt es zwei Zonen im Landkreis mit je einem Richtwert. Die Grenze der Richtwertzonen bildet die Donau. Eine Auskunft ist möglich (siehe Punkt 8).

5. Immobilienwertverordnung 2021

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV21 in Kraft getreten. Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten fasst die Richtlinien zur Bewertung (Ertragswertrichtlinie, Sachwertrichtlinie und Vergleichswertrichtlinie) zusammen.

Die wertermittlungsrelevanten Daten werden vom Gutachterausschuss auf Grundlage der Immobilienwertverordnung abgeleitet.

6. Umsätze

6.1 Teilmärkte

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufurkunden im Jahr 2021 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.

6.1.1 Aufteilung der Teilmärkte

Die im Jahr 2021 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 1.069 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit 52 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 34 % bzw. 14 %. Abbildung 2 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden dar.

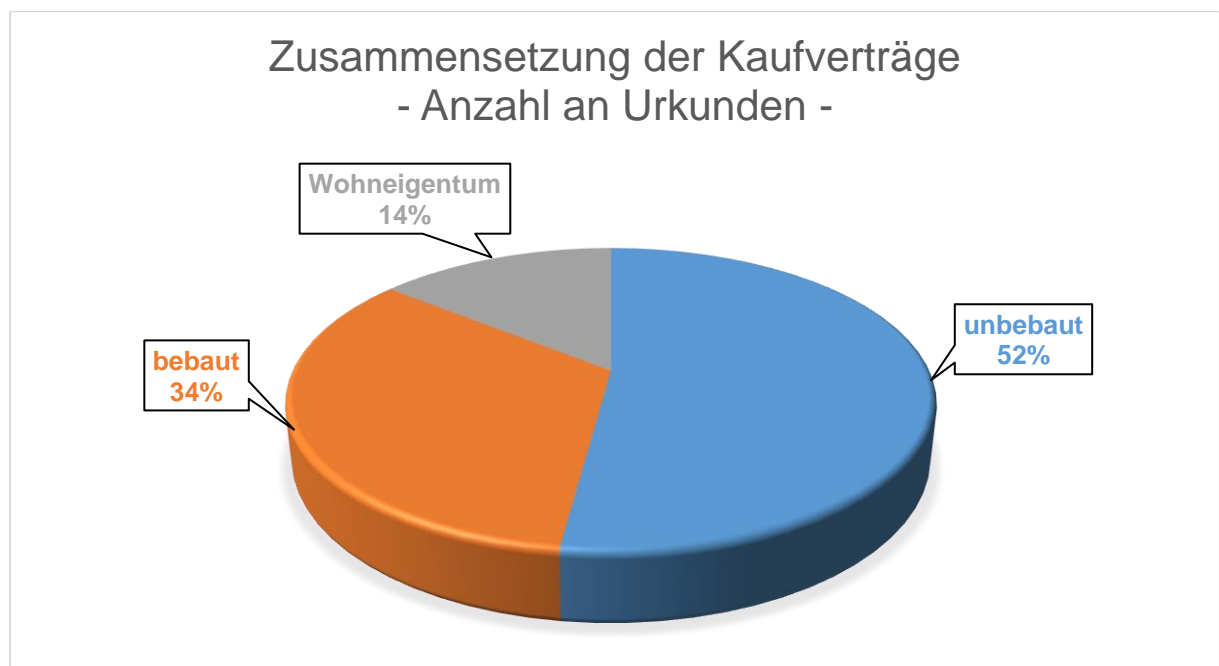


Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung in den verschiedenen Teilmärkten

6.1.2 Aufteilung des Geldumsatzes der verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich mit der Abbildung 3 darstellen. Obwohl nur 34 % der Kaufurkunden bebaute Grundstücke waren, ist der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit fast 165 Mio. €, d. h. über 60 %, am gesamten Geldumsatz anteilig am höchsten.

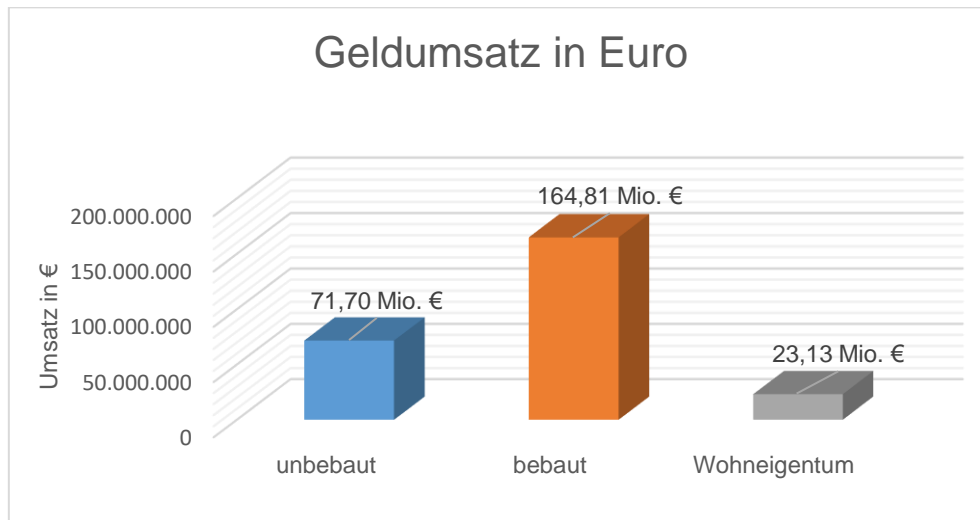


Abbildung 3: Geldumsatz aufgeteilt nach den verschiedenen Teilmärkten

6.2 Teilmarkt unbaut

Der Teilmarkt unbaut wurde in die Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Forst, Bauerwartungs- und Rohbauland und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 557 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in folgender Abbildung dargestellt.

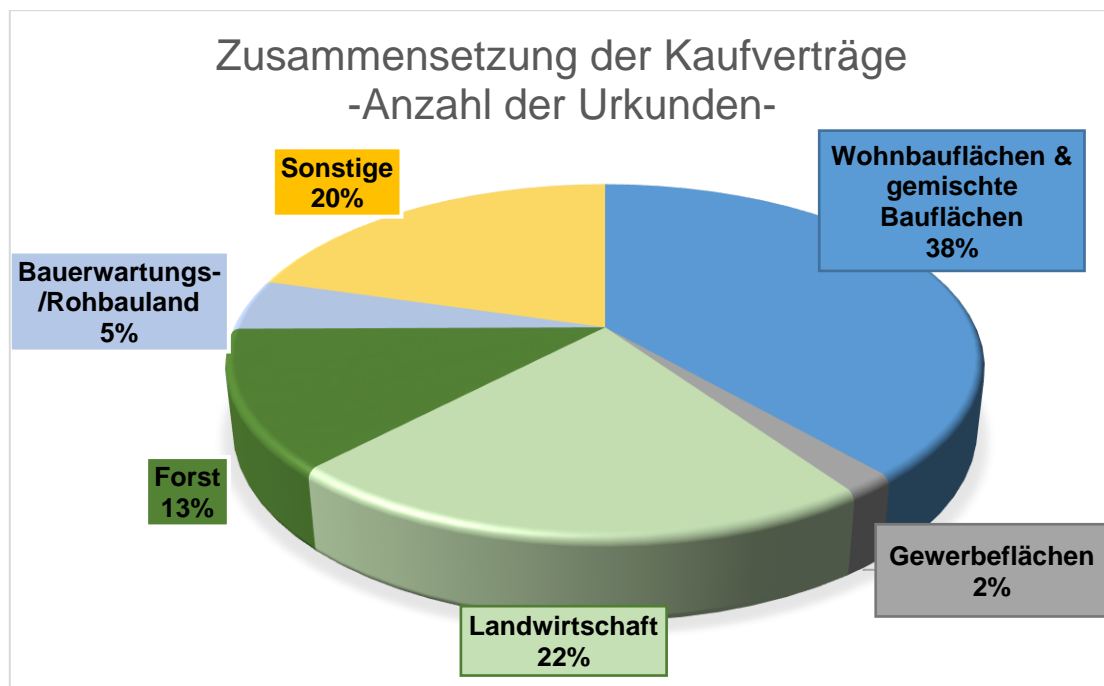


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt unbaut

6.2.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden 2021 knapp 72 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. Im Gegensatz zum letzten Stichtag ist der Geldumsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen mit rund 25 Mio. € knapp vor den Wohnbauflächen mit 24 Mio. €.

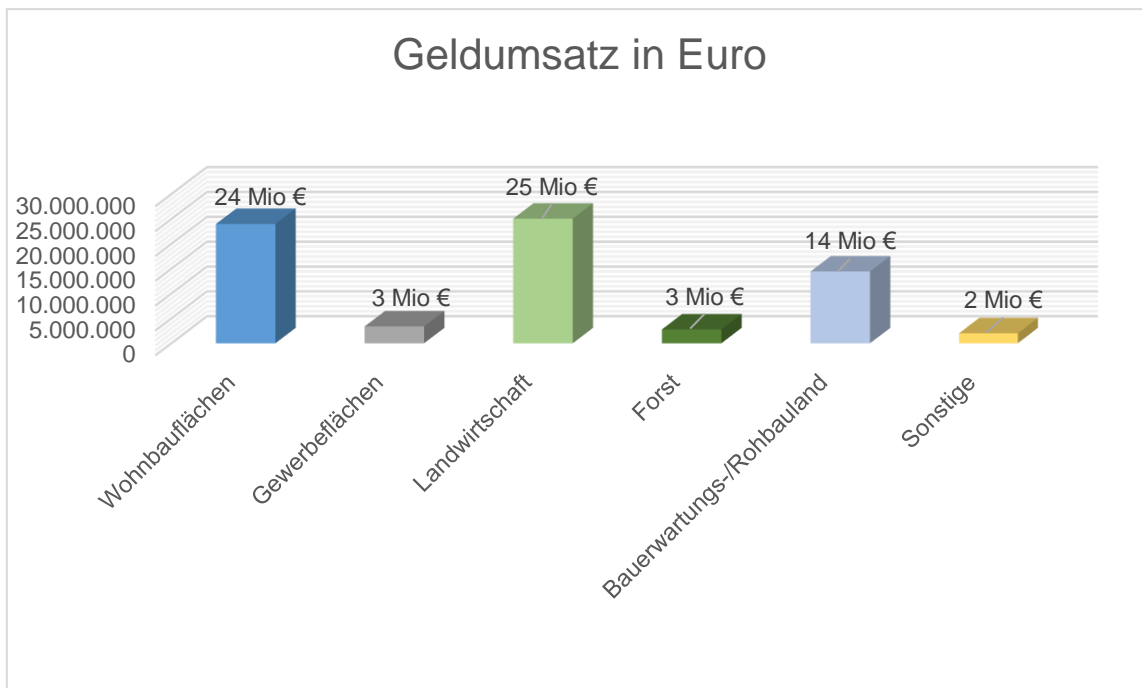


Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut

6.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 364 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit zusammen 305 ha mit Abstand am größten.

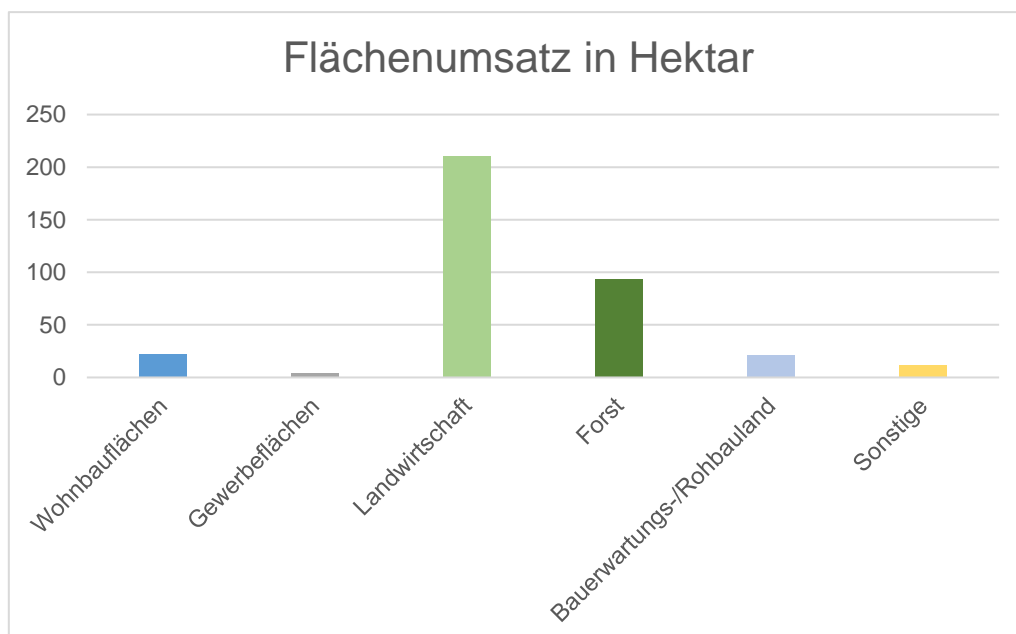


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

6.3 Teilmarkt bebaut

Der Teilmarkt bebaut wurde in die Gebäudetypen Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten und Beherbergungsobjekte, Gewerbe und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 360 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abbildung 7 dargestellt.

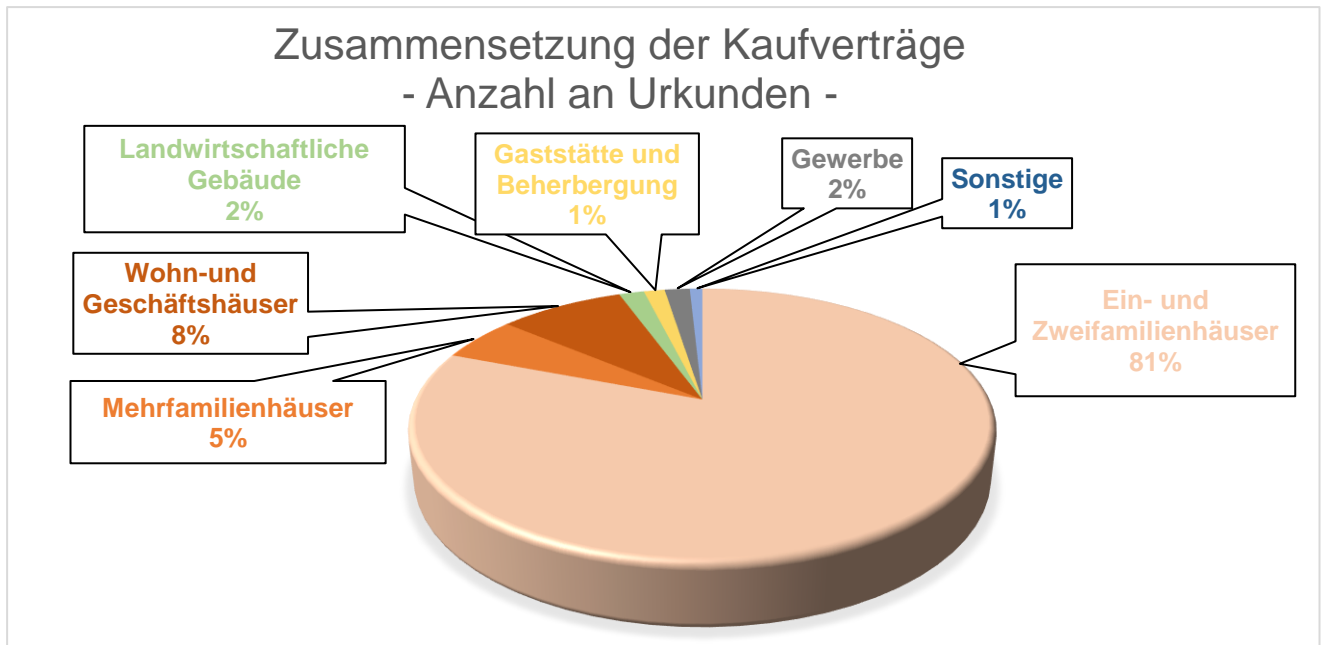


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

6.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden im Jahr 2021 rund 165 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. 81 % der Kaufurkunden waren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb auch der Geldumsatz mit ca. 112 Mio. Euro in diesen Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

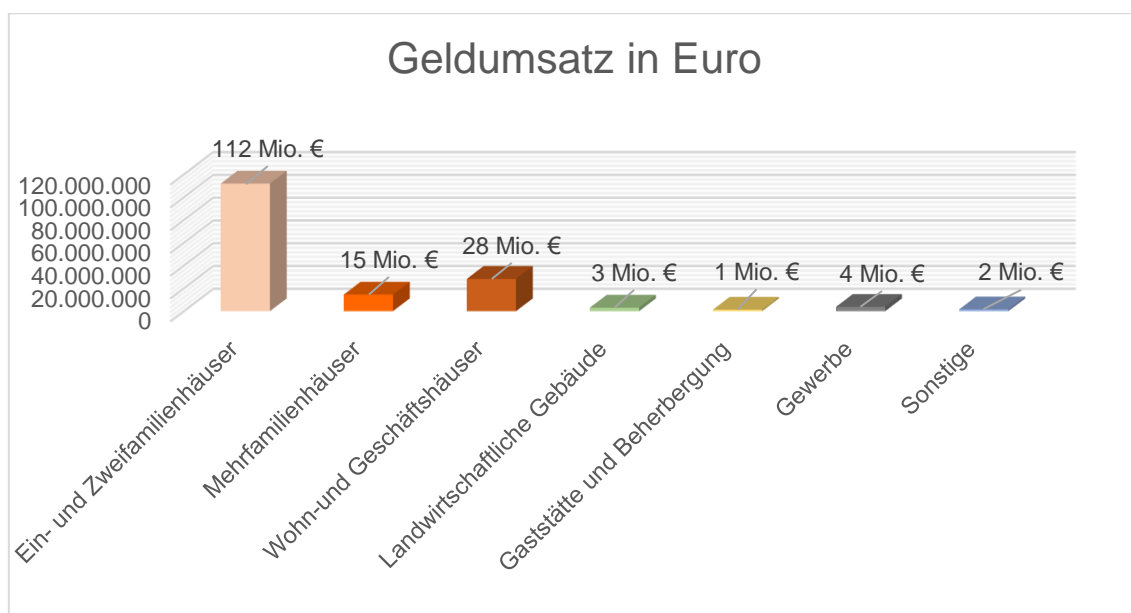


Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut

6.4 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 152 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 9 dargestellt.

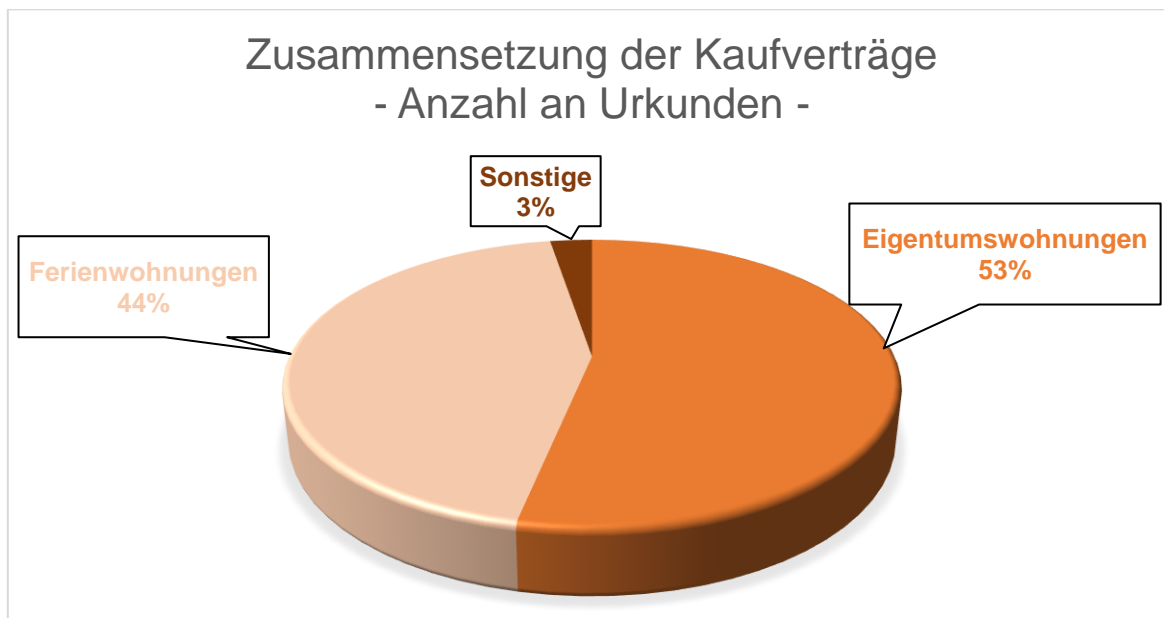


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum

6.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden im Jahr 2021 über 23 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. 87 % Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

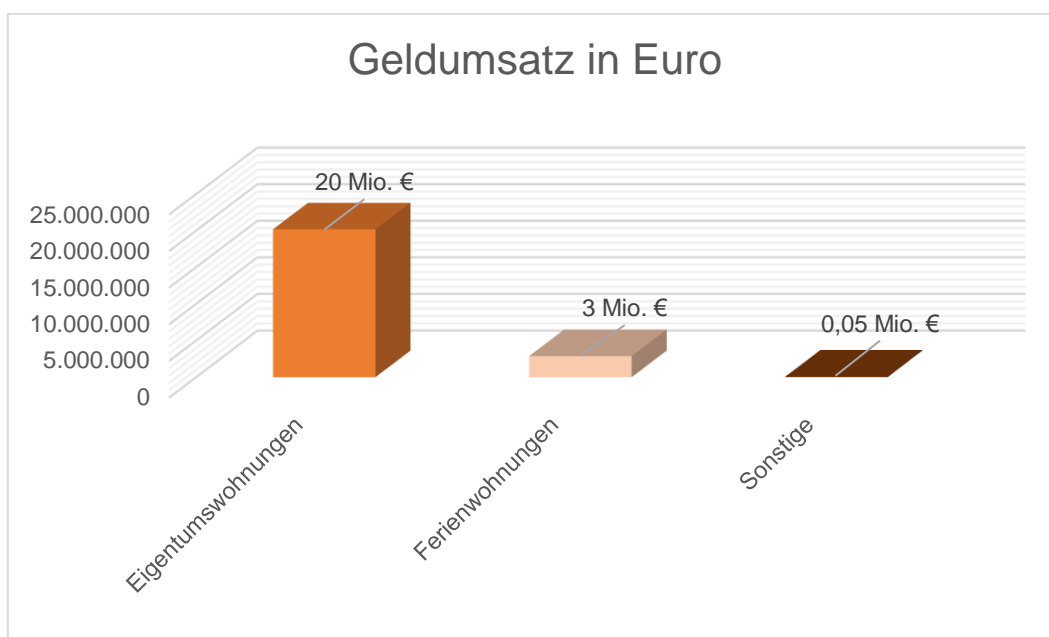


Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum

7. Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
d. h.	das heißt
ha	Hektar
Mio.	Millionen
BayGaV	Bayrische Gutachterausschussverordnung

8. 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
50 € für Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte
(Acker, Grünland und Forst ohne Aufwuchs)

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

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

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Straubing-Bogen.....	- 2 -
Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung in den verschiedenen Teilmärkten	- 4 -
Abbildung 3: Geldumsatz aufgeteilt nach den verschiedenen Teilmärkten.....	- 5 -
Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt unbebaut.....	- 5 -
Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut	- 6 -
Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut	- 6 -
Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut.....	- 7 -
Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut	- 7 -
Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum.....	- 8 -
Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum	- 8 -