



Grundstücksmarktbericht

für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen

zum Stichtag **01.01.2026**



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 01.01.2026**

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 Juliane Wachter
Mitarbeiter Herr Mario Nefe

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: September 2026

Stand der Auswertungen: August 2026

Titelbild: Kirche Haindling

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 -
3.3.1	Geldumsatz	- 7 -
3.4	Teilmarkt Wohneigentum.....	- 8 -
3.4.1	Geldumsatz	- 8 -
4	Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum	- 9 -
4.1	Vergleichsfaktoren.....	- 9 -
4.2	Ertragsfaktoren.....	- 11 -
4.3	Liegenschaftszinssätze	- 12 -
4.3.1	Modellbeschreibung	- 12 -
4.3.2	Auswertung	- 14 -
5	Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – bebaute Grundstücke	- 15 -
5.1	Vergleichsfaktoren.....	- 15 -
5.2	Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	- 17 -
5.3	Sachwertfaktoren	- 19 -
5.3.1	Modellbeschreibung	- 19 -
5.3.2	Auswertung 2024 und 2025.....	- 21 -
6	Indexreihen – Kaufpreise	- 24 -
6.1	Baureifes Land	- 24 -
7	Statistische Kenngrößen.....	- 25 -
8	Abkürzungen	- 26 -
9	weitere Produkte.....	- 27 -
10	Abbildungsverzeichnis	- 28 -

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. 103.049 Einwohnern (Stand 31.03.2025). 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.

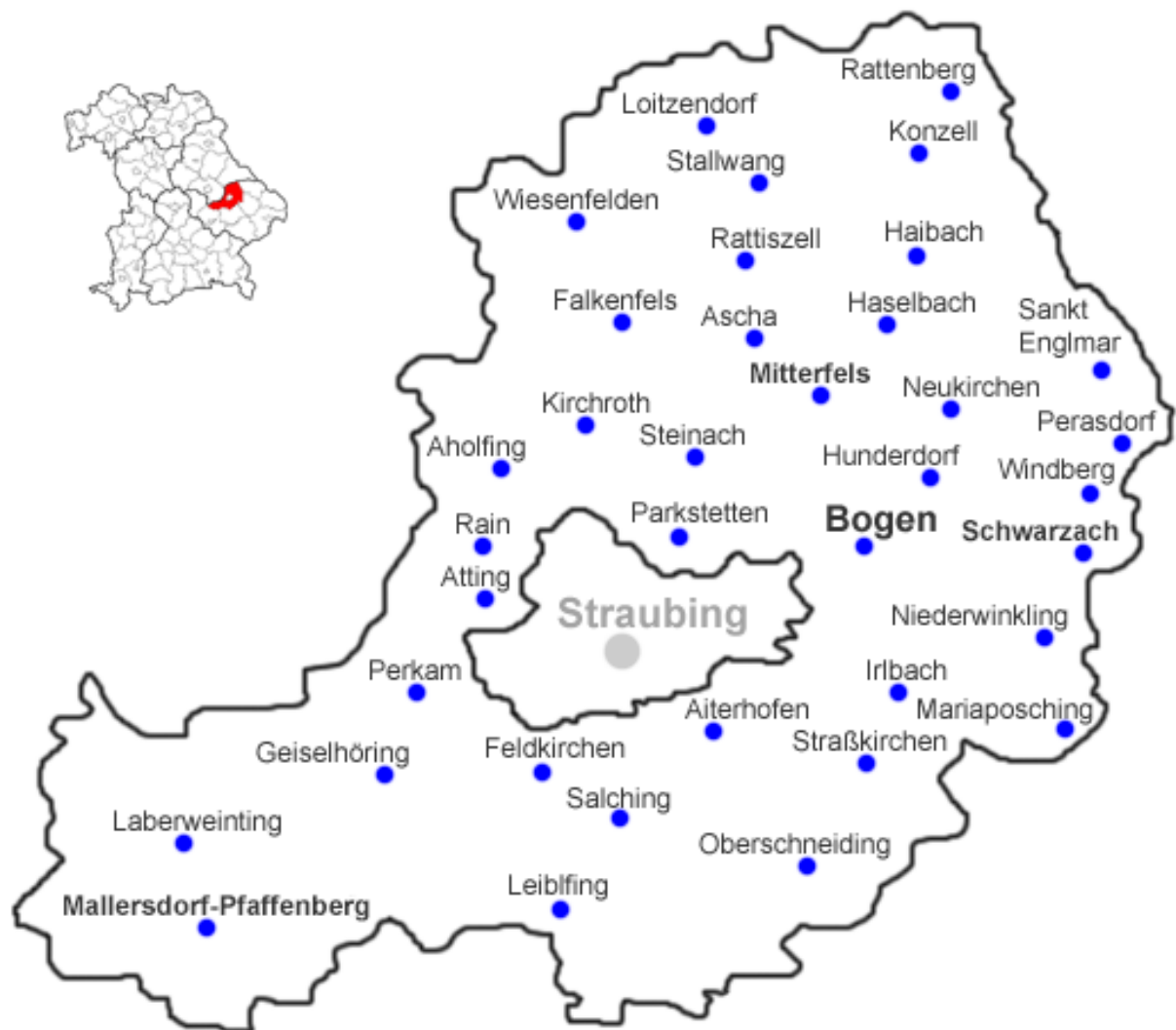


Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Straubing-Bogen¹

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 2024 und 2025 wurden nach den Teilmärkten unbebaut, bebaut und Wohneigentum ausgewertet. Im Folgenden werden nur Kaufverträge berücksichtigt - ohne Tausch, Schenkung, Erbbaurecht, 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 2024 und 2025 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 2.060 Stück. Es zeigt sich ein leichter Anstieg im Vergleich zum vorherigen Stichtag.

Den größten Anteil 2024 und 2025 hat der Teilmarkt unbebaut mit rund 47 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 34 % bzw. 19 %. Abbildung 2 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden dar.

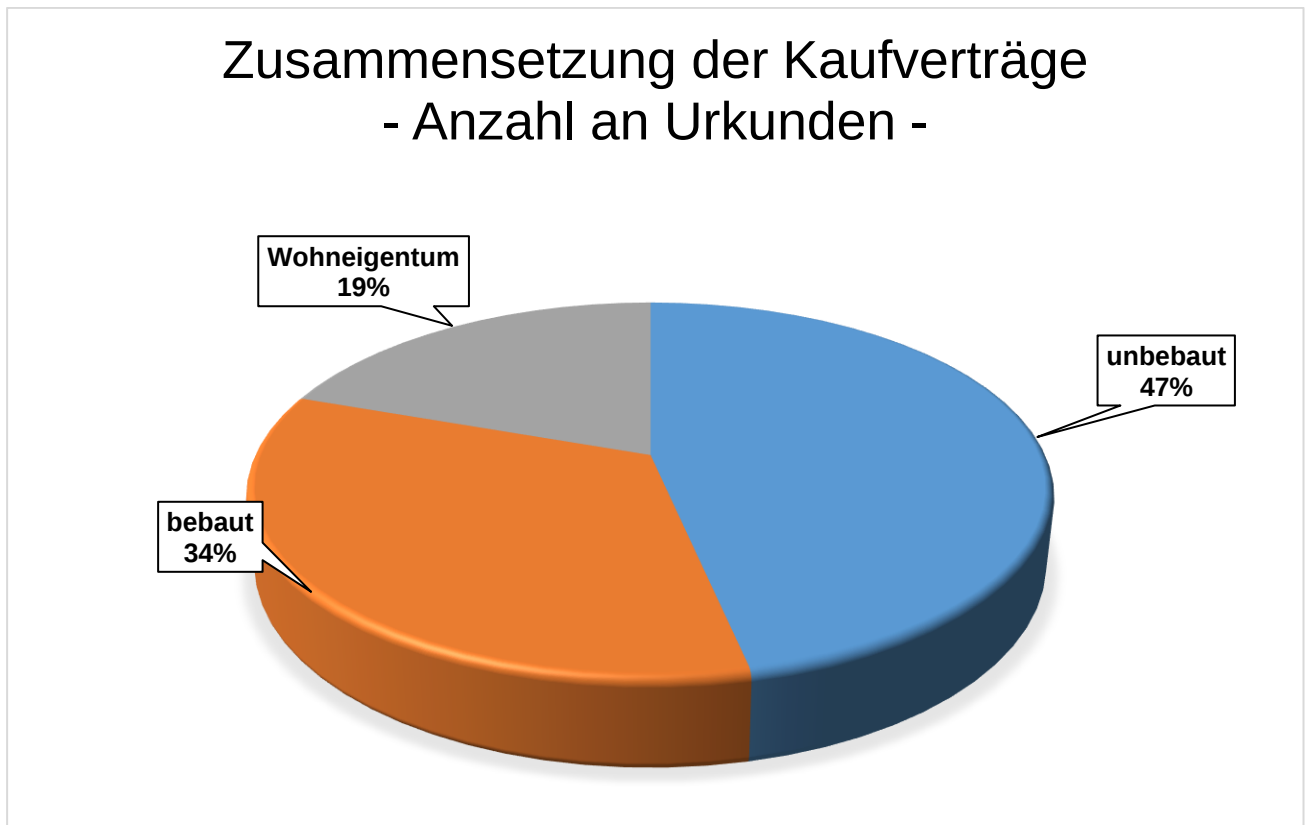


Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung in den verschiedenen Teilmärkten

3.1.2 Aufteilung des Geldumsatzes der verschiedenen Teilmärkte

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich mit der Abbildung 3 darstellen.

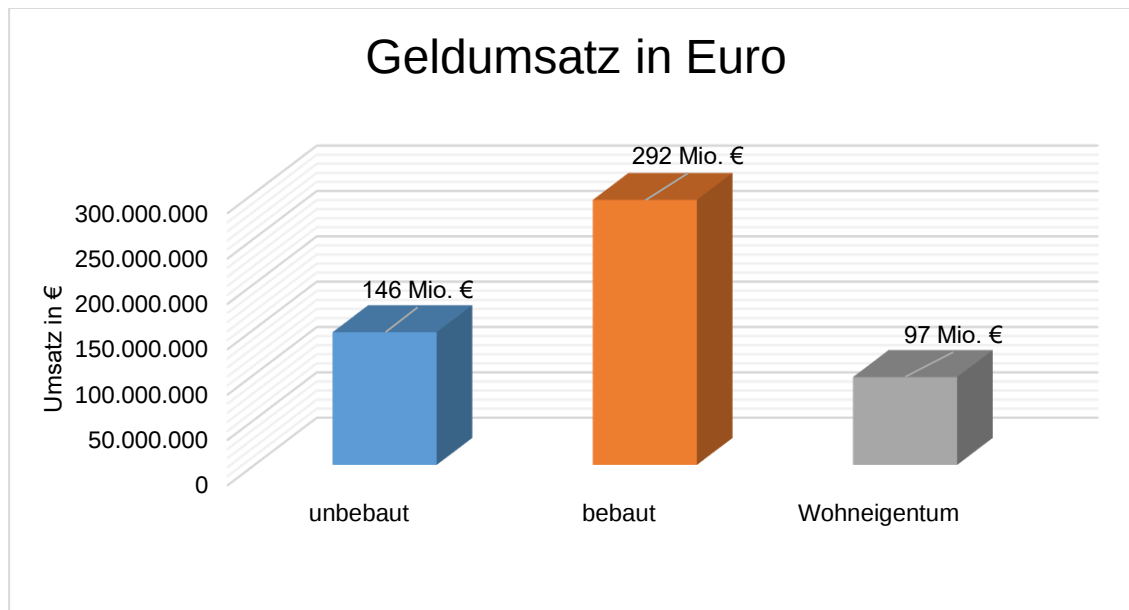


Abbildung 3: Geldumsatz aufgeteilt nach den verschiedenen Teilmärkten

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 961 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in folgender Abbildung dargestellt.

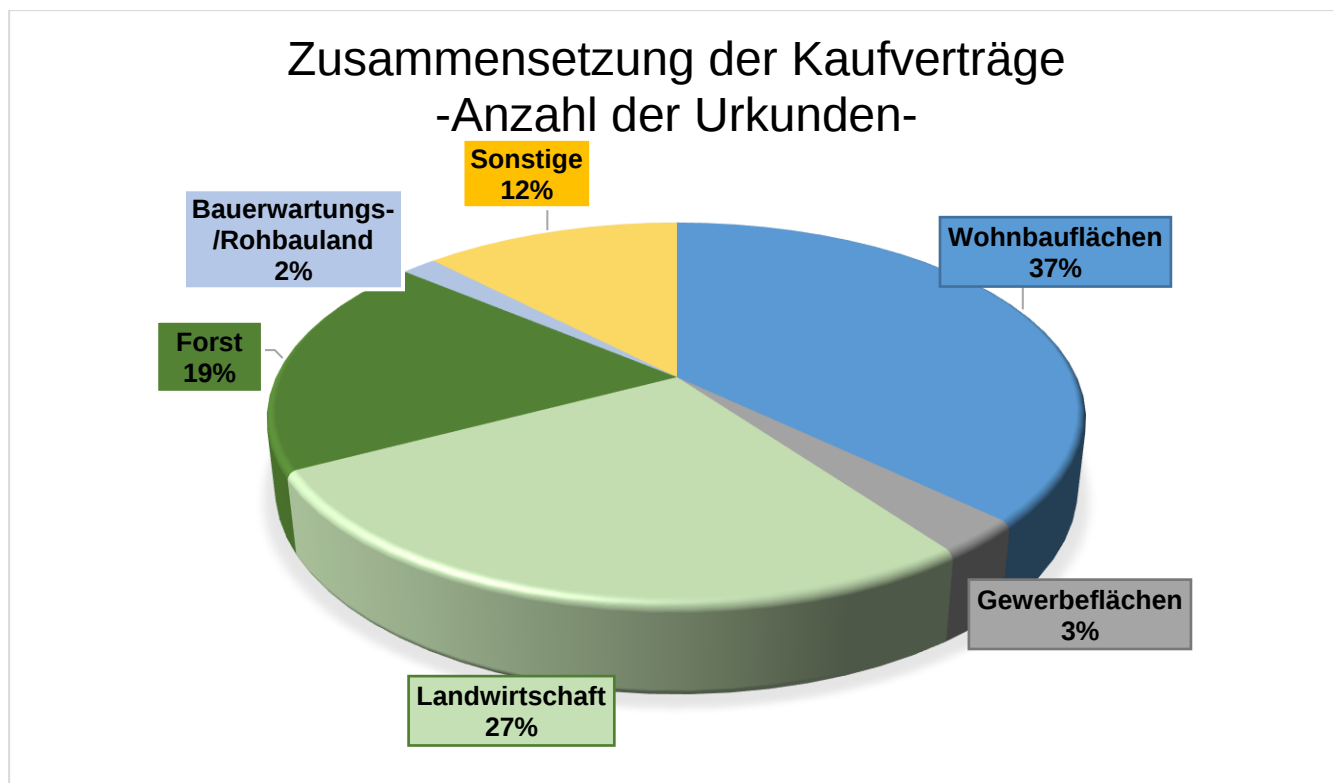


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt unbebaut

3.2.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2024 und 2025 über 146 Mio. € 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 landwirtschaftlichen Flächen ist mit 61 Mio. € am höchsten, gefolgt von den Wohnbauflächen mit 47 Mio. €.

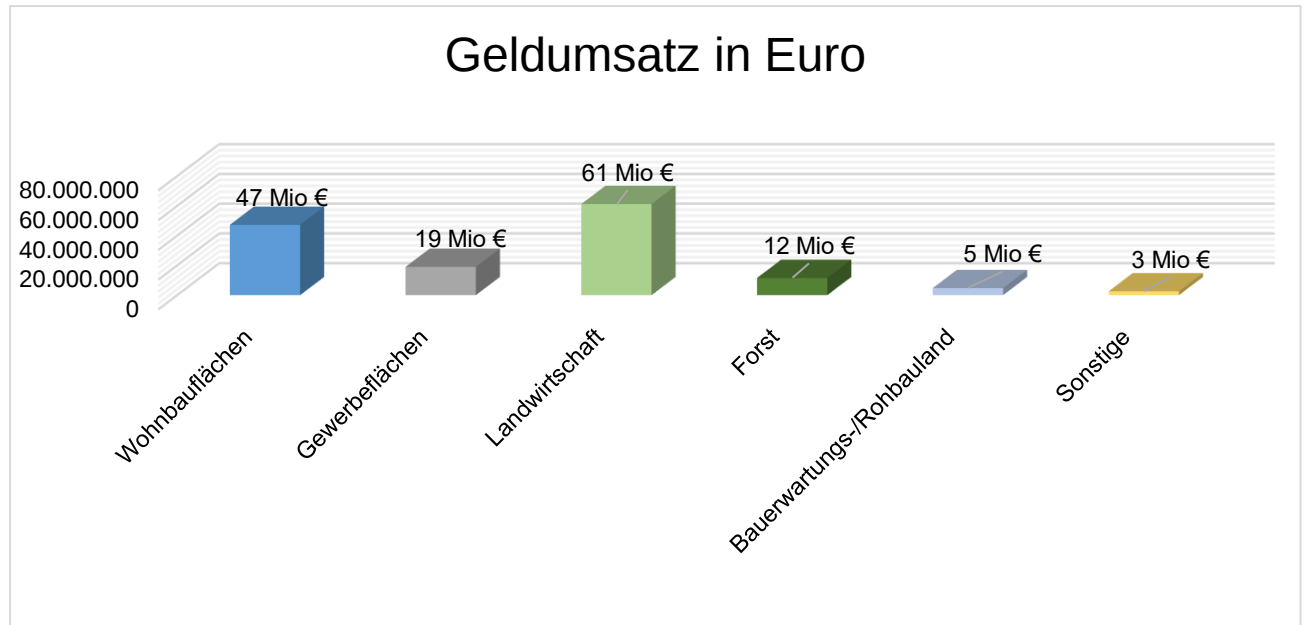


Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut

3.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 759 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit zusammen 418 ha mit Abstand am größten.

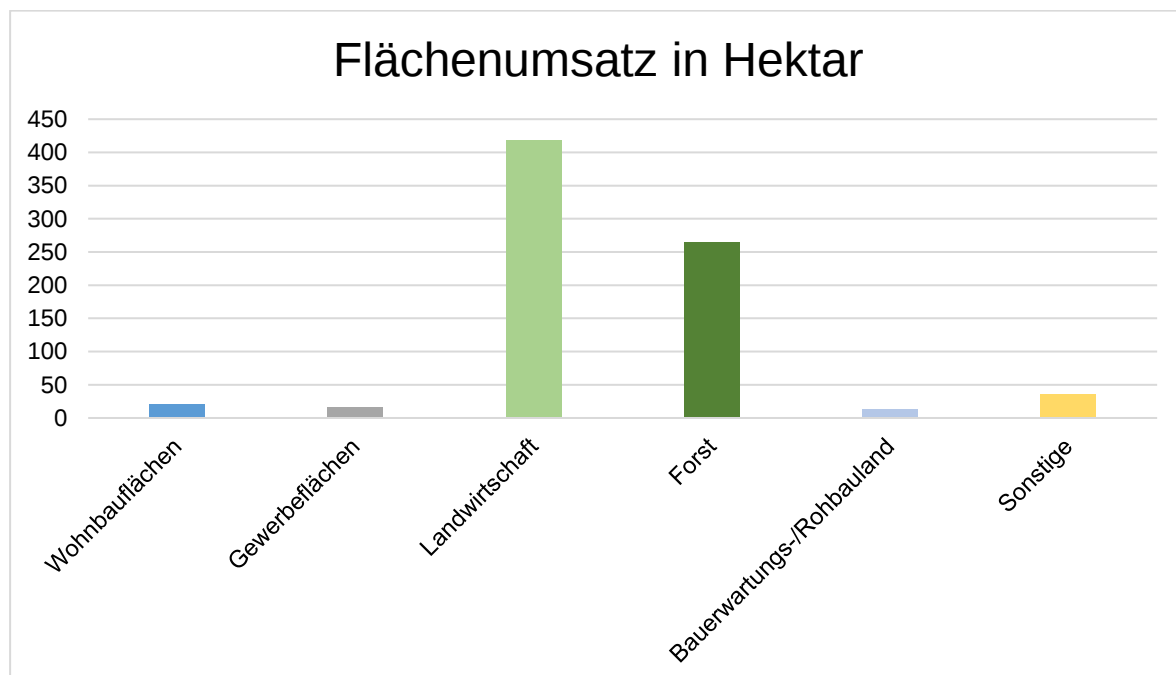


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

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 695 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abbildung 7 dargestellt. Da nur zwei Verkäufe im Bereich Beherbergung getätigt wurden, ist dies mit 0% dargestellt.

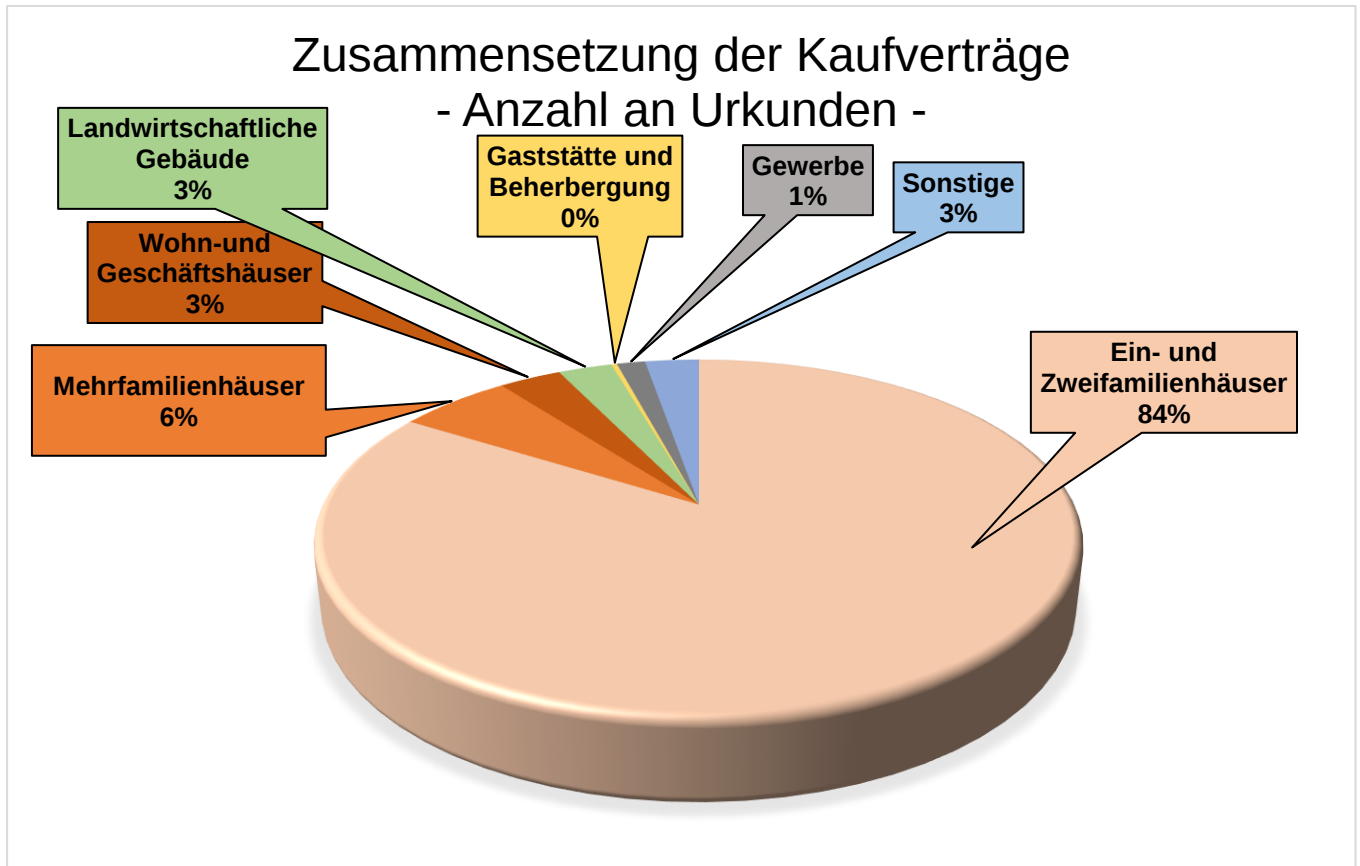


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

3.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2024 und 2025 rund 292 Mio. € für den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis Straubing-Bogen investiert. In Abbildung 8 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Gebäudetypen dargestellt. 84 % der Kaufurkunden waren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb auch der Geldumsatz mit ca. 216 Mio. € in diesen Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

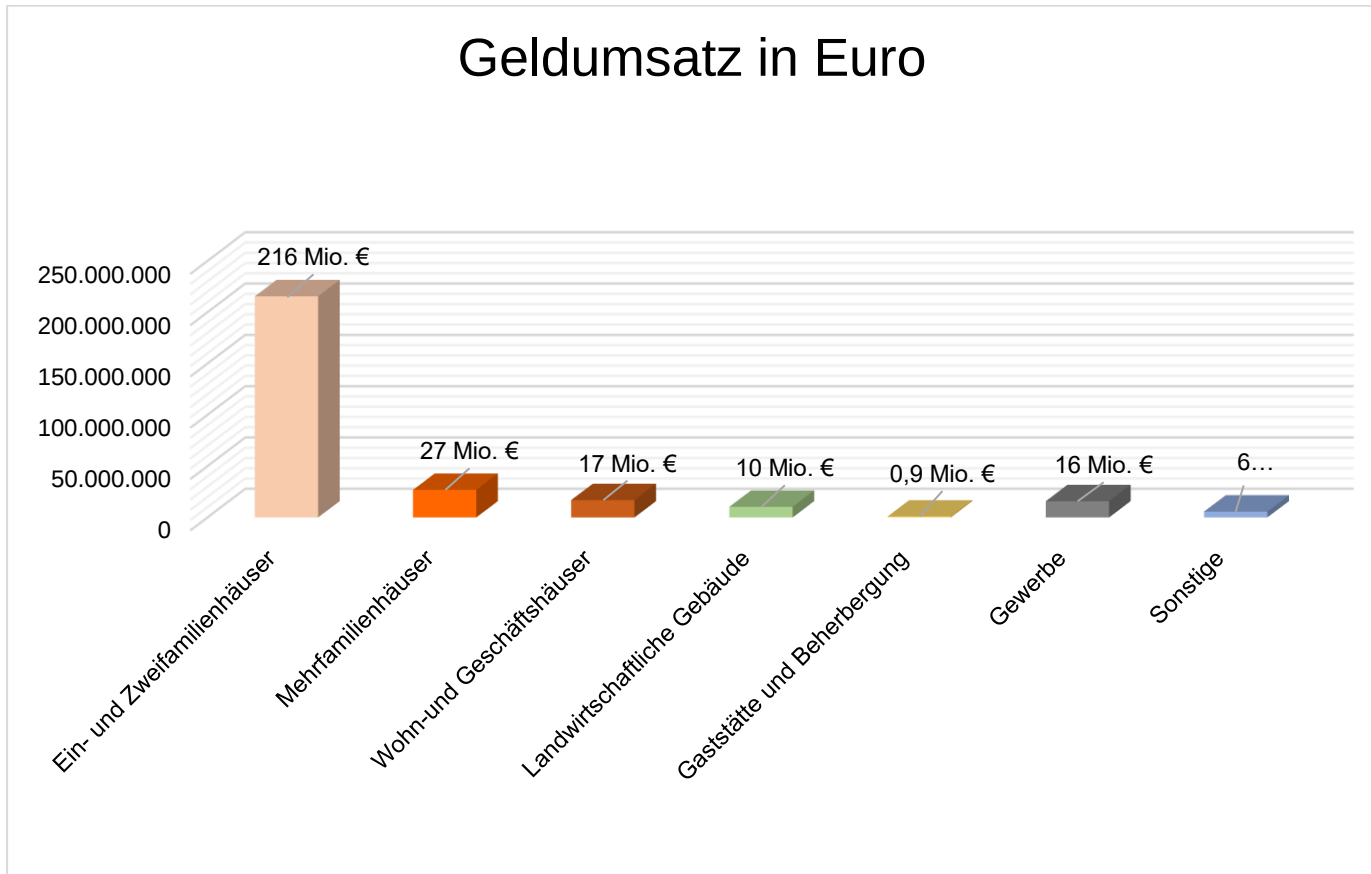


Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut

3.4 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 404 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 9 dargestellt.

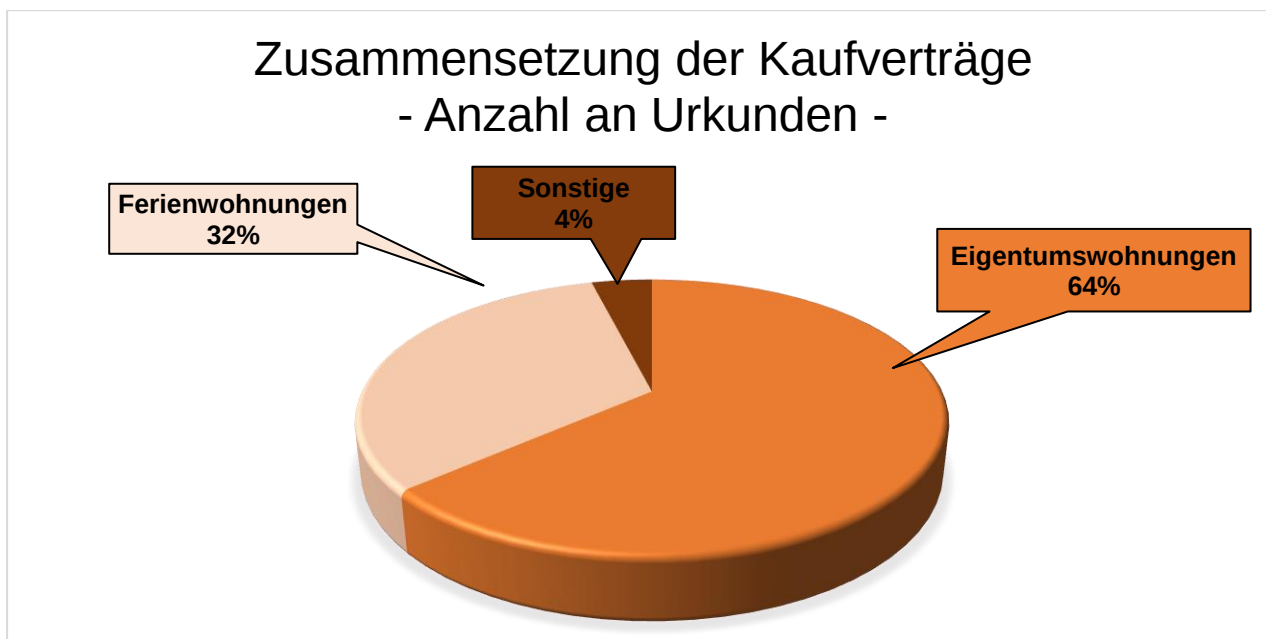


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2024 und 2025 knapp 97 Mio. € 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. 86 % Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei Weitem am stärksten.

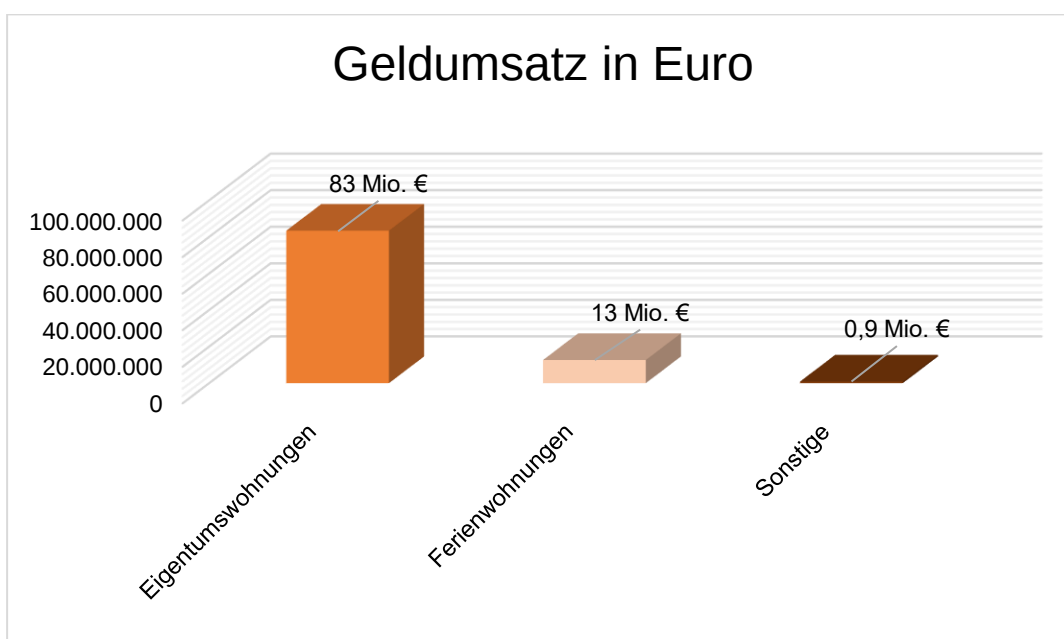


Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum

4 Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von insgesamt 66 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2024 und 2025 ermittelt. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten oder umgewandelten Wohnungen. Bei den Wohnanlagen wurde nur die Wurzel der Anzahl berücksichtigt.

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 € – 10.000 €	3.000 € – 25.000 €
Stellplatz im Carport	5.000 €	5.000 € – 20.000 €
Stellplatz in der Garage	7.500 € – 15.000 €	8.000 € - 20.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage	10.000 € – 20.000 €	16.000 € – 27.000 €

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. Die Auswertung ist erst ab den 90er Jahren, da für 70er und 80er Jahre nur zwei Kauffälle vorhanden waren.

Baujahre	1990er	2000 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	10	11	45
Baujahre Mittelwert	1994	2013	2022
Wohnflächen	65 - 101	42 - 108	42 - 112
Mittelwert [m²]	82	72	75
Vergleichsfaktoren	1000 - 2667	2352 - 4629	2482 - 5035
Mittelwert [€/m²]	2.014	3.333	4.042
Median Stichtag 01.01.2026 [€/m²]	2.258	3.169	4.112
Standardabweichung	551	607	628

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 01.01.2024 zusätzlich hinterlegt (grau).

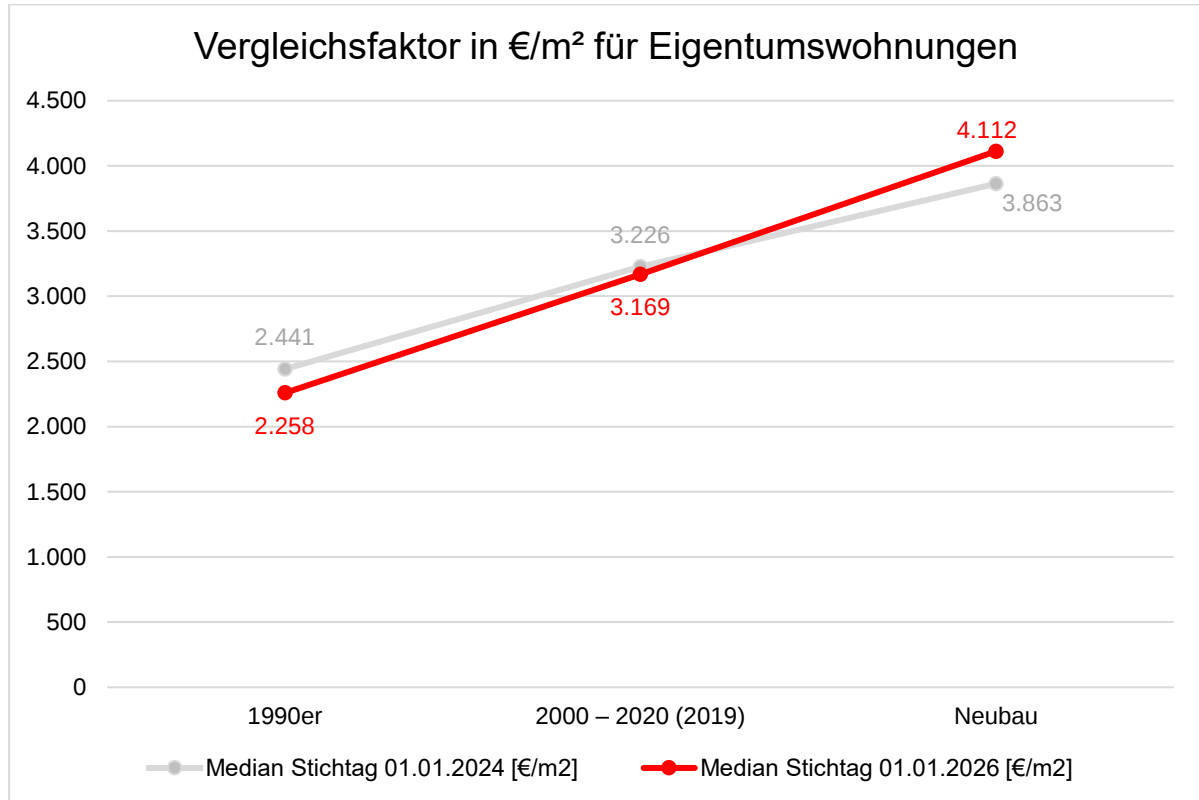


Abbildung 11: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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 (€/m²) x Wohnfläche (m²) x 12
Jahresreinertrag	=	Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
	+ Verwaltungskosten	} jährlich angepasst mit Verbraucherpreisindex
	+ Instandhaltungskosten	
	+ Mietausfallwagnis	
	=	Bewirtschaftungskosten

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	21 (Wiederverkauf), 22 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2024 - 2025
räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 3 ImmoWertV, jährlich angepasst (siehe Tabelle)
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Verkaufsart	Wiederverkauf (Baujahr 1990 - 2021)		Neubau		gesamt (Wiederverkauf und Neubau)	
Anzahl Verkäufe	21		22		43	
Baujahre Mittelwert	2006		2024		2015	
Wohnflächen Mittelwert [m²]	42 - 108 78		42 - 112 74		42 - 112 78	
Ertragsfaktoren Mittelwert Median	ROF 14,6 - 38,0 27 28	REF 18,5 - 47,4 34 36	ROF 18,8 - 42,0 31 31	REF 22,6 - 55,0 38 38	ROF 14,6 - 42,0 29 29	REF 18,5 - 55,0 36 37

Abbildung 12: 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 41 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2024 und 2025 ermittelt. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten oder umgewandelten Wohnungen.

Die wesentlichen Modellparameter nach ImmoWertV für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, gültig zum 01.01.2022 (ImmoWertV)
Grundstücksart	Mietwohngrundstücke
Gleiche Wohnanlagen	Wurzel der Anzahl
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 3 ImmoWertV, jährlich angepasst (siehe Tabelle)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Stellplätze	- bei Wiederverkauf pauschaler Abzug (außer bei Preisangaben im Fragebogen oder Kaufvertrag) - bei Neubau Abzug des Preisanteils für den Stellplatz nach den Angaben im Kaufvertrag (siehe Vergleichsfaktoren)
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG, bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Garagen/Carport:

Jahr	Verwaltungs-kosten je Eigentums- wohnung [€]	Verwaltungs-kosten je Garage [€]	Instandhaltungs-kosten je Eigentums- wohnung [€/m² Wohnfläche]	Instandhaltungs-kosten je Garage [€]	Miet-ausfall-wagnis [%]
2024	420	46	13,8	104	2
2025	429	47	14,0	106	2

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Stellplatz:

Jahr	Verwaltungs-kosten je Eigentums- wohnung [€]	Verwaltungs-kosten je Stellplatz [€]	Instandhaltungs-kosten je Eigentums- wohnung [€/m² Wohnfläche]	Instandhaltungs-kosten je Stellplatz (1/4) [€]	Miet-ausfall-wagnis [%]
2024	420	46	13,8	26	2
2025	429	47	14,0	26,5	2

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	21 (Neubau), 20 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2024 - 2025
räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	42 - 101	1992 - 2021	6,25 - 11,00	1,4 - 5,06
Mittelwert	74	2005	8,83	2,37
Median	77	2008	9	2,14

Abbildung 13: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	42 - 112	2021 - 2025	10,0 - 11,0	1,04 - 3,7
Mittelwert	78	2024	10,6	2,17
Median	82	2024	11	2,15

Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Neubau

gesamt (Wiederkauf und Neubau)

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	42 - 112	1992 – 2025	6,25 - 11,0	1,04 - 5,06
Mittelwert	77	2015	9,73	2,26
Median	77	2024	10	2,15

Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Gesamt

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

5.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf Grundlage von 155 auswertbaren Kaufverträgen bis zu einer Grundstücksfläche von 1.500 m² aus den Jahren 2024 und 2025 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	2000er	2010er	ab 2020
Anzahl Verkäufe	20	37	27	23	20	28	11
Baujahre Mittelwert	1964	1975	1984	1994	2003	2015	2021
Wohnflächen	90 – 270	90 – 233	70 – 280	92 – 268	106 – 230	85 – 285	65 – 219
Mittelwert WF [m²]	151	151	171	168	158	155	161
Vergleichsfaktoren	577	733	852	1.963	1.822	2.419	1.157
	–	–	–	–	–	–	–
	2.909	3.718	3.488	4.082	4.292	4.795	4.451
Mittelwert [€/m²]	1.839	2.166	2.385	2.839	3.082	3.614	3.347
Median [€/m²]	1.837	2.111	2.316	2.707	3.166	3.682	3.694
Standardabweichung	725	710	575	582	602	547	967

Abbildung 16: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

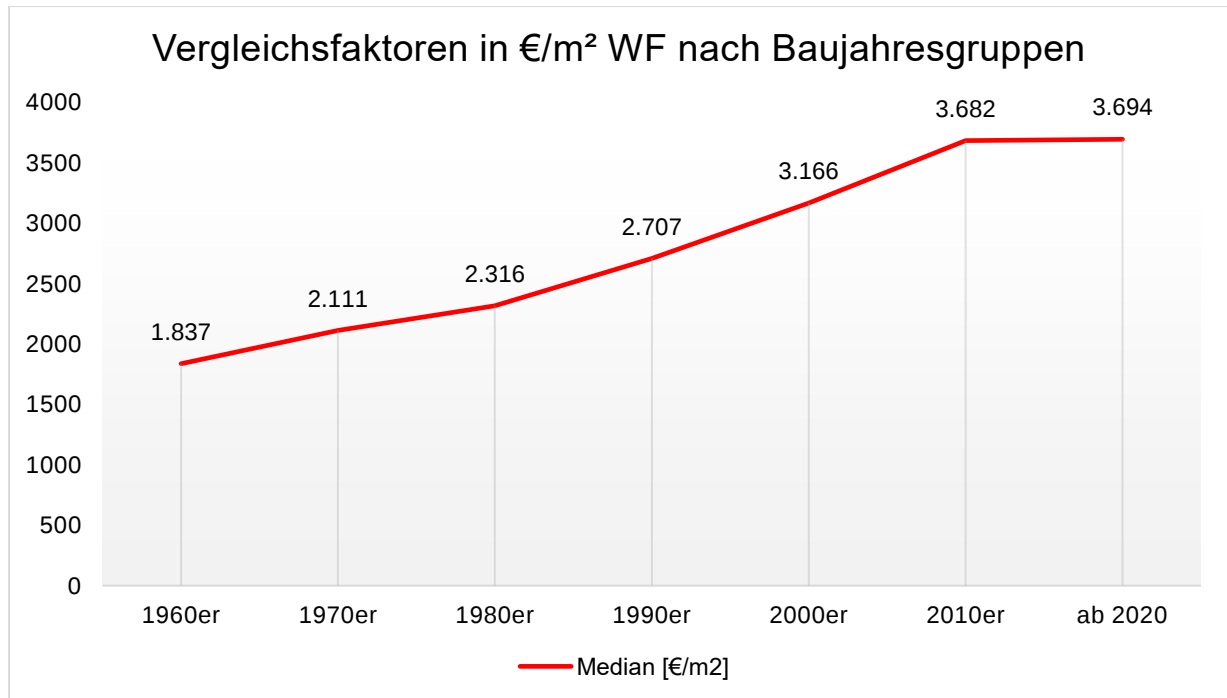


Abbildung 17: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

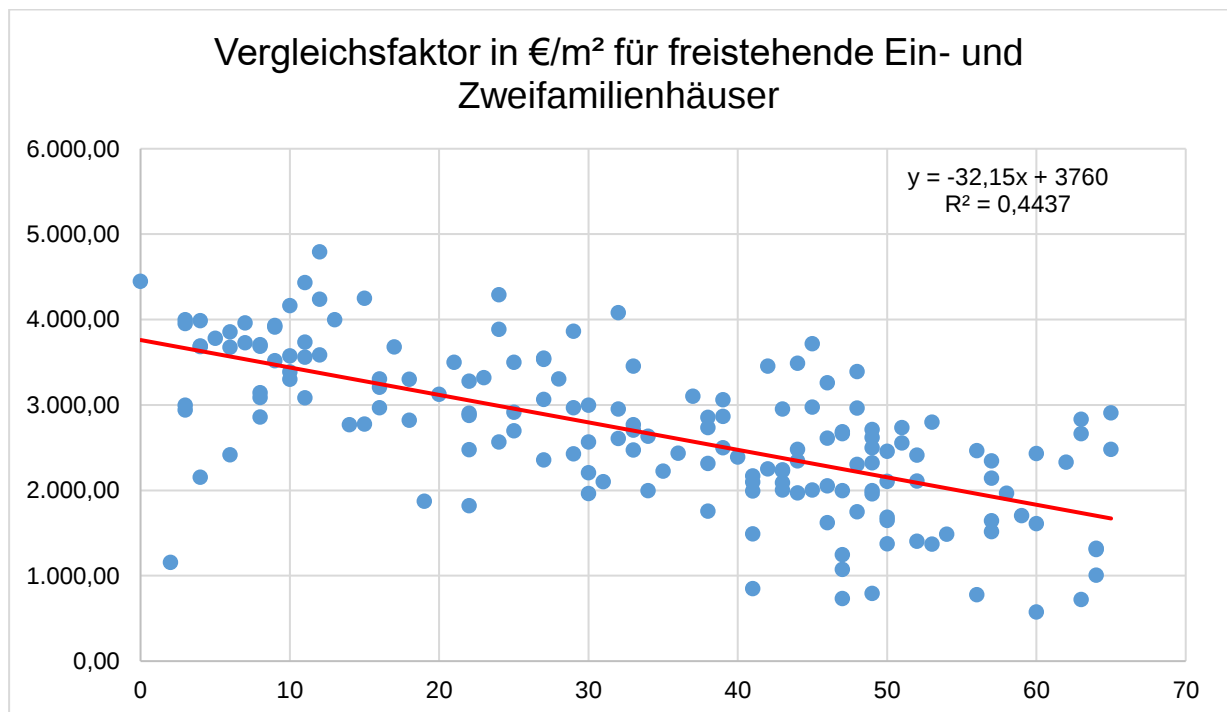


Abbildung 18: Diagramm Vergleichsfaktor in Abhängigkeit zum Gebäudealter

5.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zusätzlich zu den Vergleichsfaktoren werden erstmalig sogenannte Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - aufgeteilt nach den Baujahresgruppen - dargestellt. Berücksichtigt wurden wieder alle gewöhnlichen Kaufvorgänge der Jahre 2024 und 2025 bis zu einer Grundstücksfläche von 1.500 m².

Gebäudefaktor für	bereinigter Kaufpreis (€) – [Bodenrichtwert (€/m²) * Fläche Grundstück (m²)]
Ein-/Zweifamilienhäuser (€/m²) =	Wohnfläche (m²)

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Preises unter Abzug des Bodenpreises (nach gültigem Bodenrichtwert und verkaufter Grundstücksfläche) 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.

Somit ist bei Anwendung der Gebäudefaktoren der Grundstückswert separat zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren bzw. fiktiven Baujahren (bei Modernisierungen) dargestellt. Es sind die Spanne des Gebäudefaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	2010er	ab 2020
Anzahl Verkäufe	20	37	27	23	20	28	11
Baujahre Mittelwert	1964	1975	1984	1994	2003	2015	2021
Wohnflächen	90 – 270	90 – 233	70 – 280	92 – 268	106 – 230	85 – 285	65 – 219
Mittelwert [m²]	151	151	171	168	158	155	161
Gebäudefaktoren	87	347	573	1.540	1.094	1.945	1.044
	-	-	-	-	-	-	-
	2.667	2.724	2.964	2.998	3.405	3.901	4.451
Mittelwert [€/m²]	1.040	1.403	1.689	2.114	2.400	2.972	2.865
Median [€/m²]	1.031	1.338	1.682	2.152	2.686	2.994	3.053
Standardabweichung	704	567	496	388	598	489	899

Abbildung 19: Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im nachfolgenden Diagramm werden die Gebädefaktoren grafisch mit dem Median dargestellt:

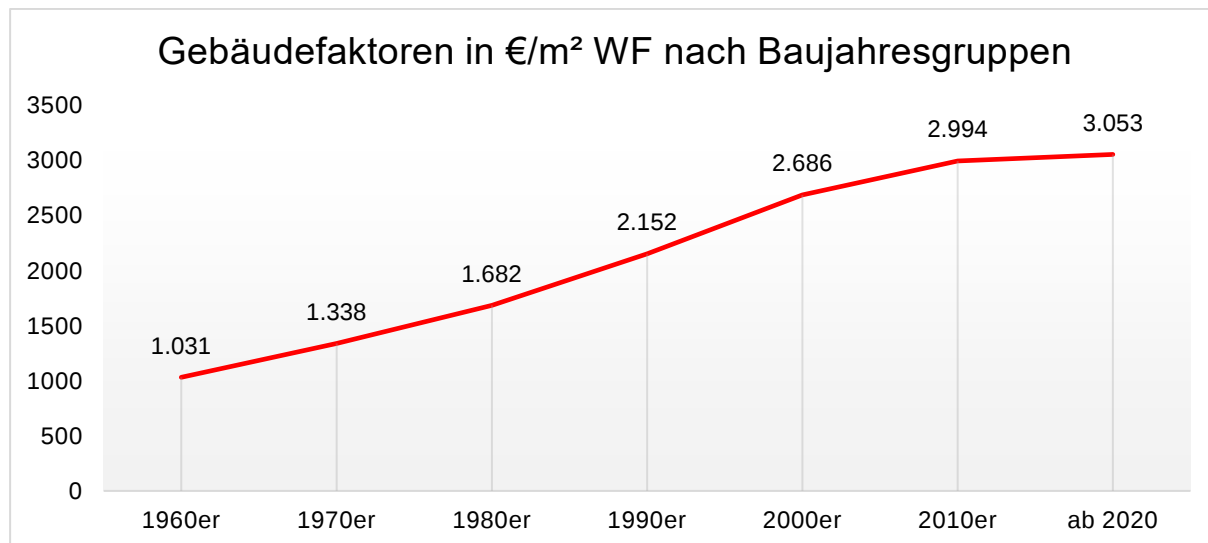


Abbildung 20: Diagramm zu den Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

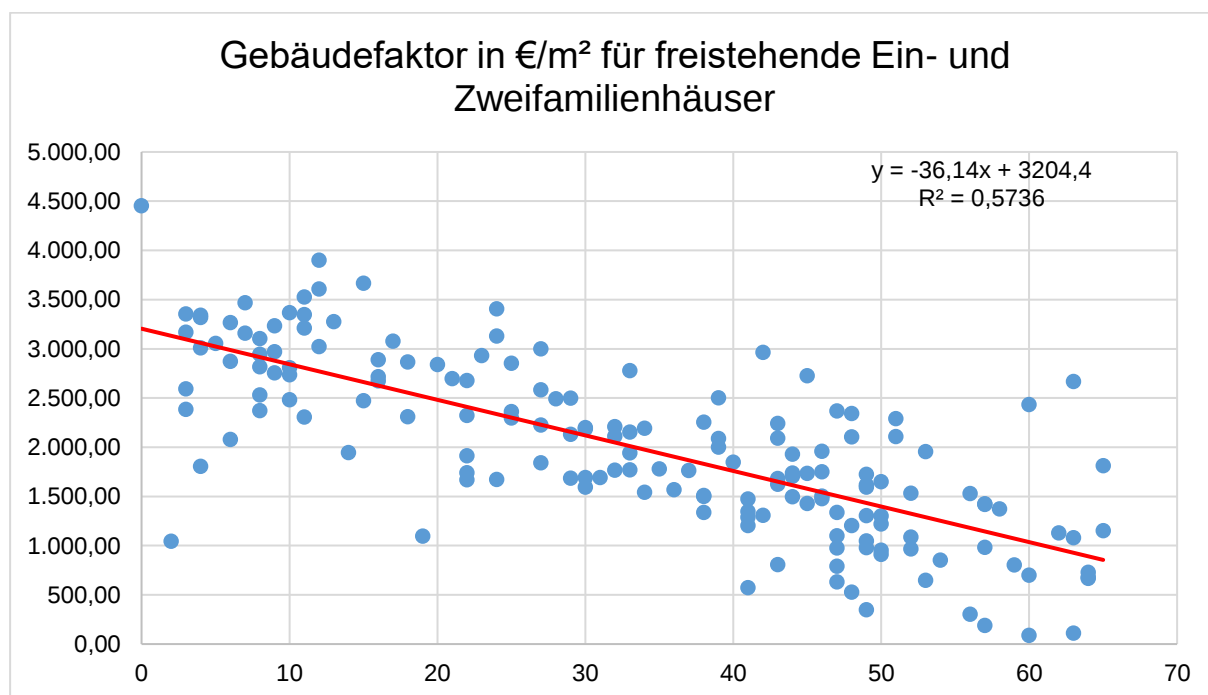


Abbildung 21: Diagramm Gebädefaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudealter

5.3 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
	=	vorläufiger Sachwert

5.3.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 77 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2024 und 2025 ermittelt. Für Objekte mit bekannten gravierenden wertbeeinflussenden Merkmalen wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind in folgender Tabelle dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten; Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, gültig zum 01.01.2022 (ImmoWertV)
Gebäudetypen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Kostenkennwerte	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, II. ImmoWertV) Anlage 4, I., 3., (3b) ImmoWertV kein Abschlag Anlage 4, I., 3., (4) ImmoWertV keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Standardstufen (Anlage 4, III. ImmoWertV)
Baunebenkosten	mit 17 % in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße	entfallen
Gebäudebezugsfläche	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4, I., 2. ImmoWertV
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes - Wohngebäude, Basis 2010 (vom vorherigen Quartal vom Kaufzeitpunkt)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer

modifizierte Restnutzungsdauer	bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)
Alterswertminderung	linear
Regionalfaktor	1,00 (Vorgabe Oberer Gutachterausschuss)
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen)	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 Garagen 14.1) - Fertiggaragen: 245 €/m ² - Massivbaugaragen: 485 €/m ² - individ. Massivbaugaragen: 780 €/m ² → Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude - Carport: 190 €/m ² → Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre Kellergaragen werden über BGF Kellergeschoss berücksichtigt - kein gesonderter Ansatz
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	2 - 6 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen einfache Außenanlagen: 2 - 3 % durchschnittliche Außenanlagen: 4 - 6 %
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.

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

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

Monat/Jahr	BPI 2010 = 100
Nov 23	179,1
Feb 24	181,3
Mai 24	182,7
Aug 24	184,0
Nov 24	184,7
Feb 25	187,2
Mai 25	188,6
Aug 25	189,6

5.3.2 Auswertung 2024 und 2025

Werte, die 30 % 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	77, nach Elimination von Ausreißern 73
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2024 - 2025
räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	95 – 285	1971 – 2021	50 – 250	210.000 – 1.000.000	0,73 – 1,32
Mittelwert	156	1997	146	463.000	0,99
Median	154	1998	150	446.000	0,99

Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2026

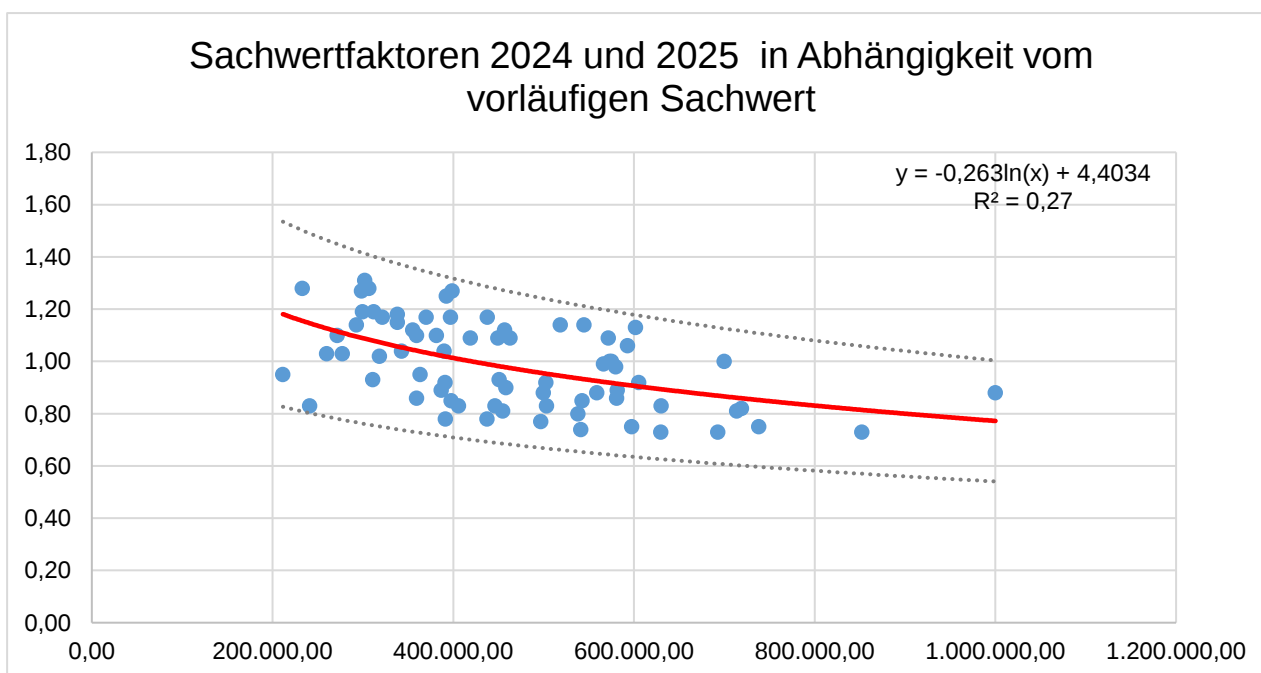


Abbildung 23: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2026

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = -0,263\ln(x) + 4,4034$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor von 2024 und 2025
200.000	1,19
250.000	1,13
300.000	1,09
350.000	1,05
400.000	1,01
450.000	0,98
500.000	0,95
550.000	0,93
600.000	0,90
650.000	0,88
700.000	0,86

Abbildung 24: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte 01.01.2026

Darstellung der Abhängigkeiten des Sachwertfaktors 2024 und 2025:

- Restnutzungsdauer

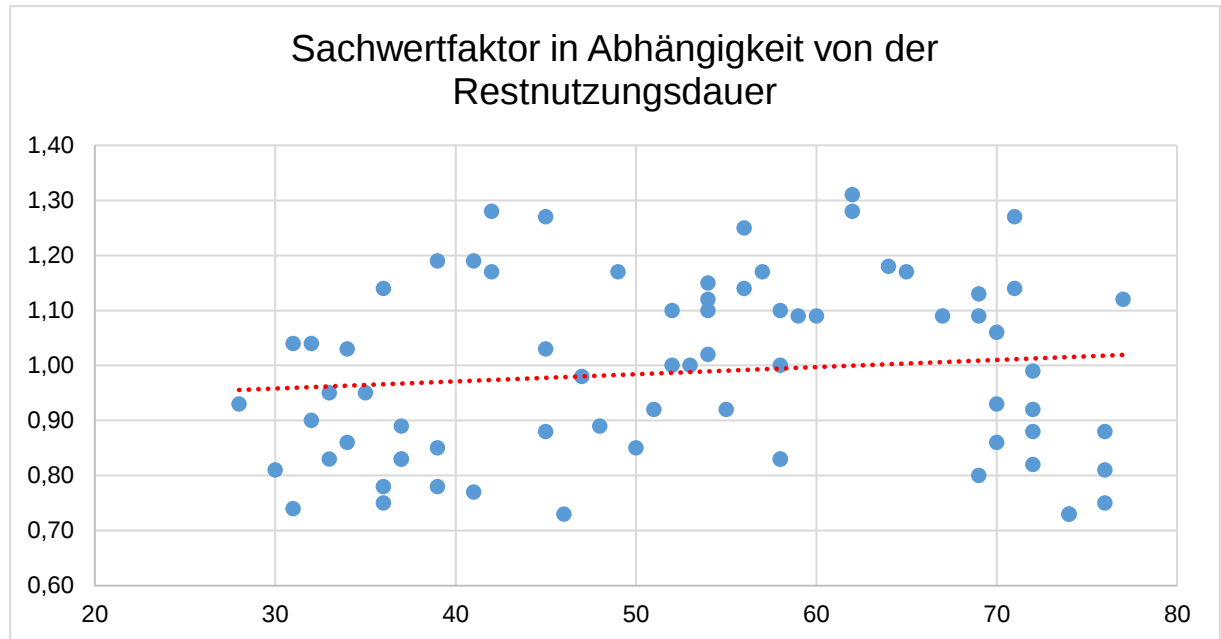


Abbildung 25: Abhängigkeit SWF 01.01.2026 von RND

- Bodenrichtwert

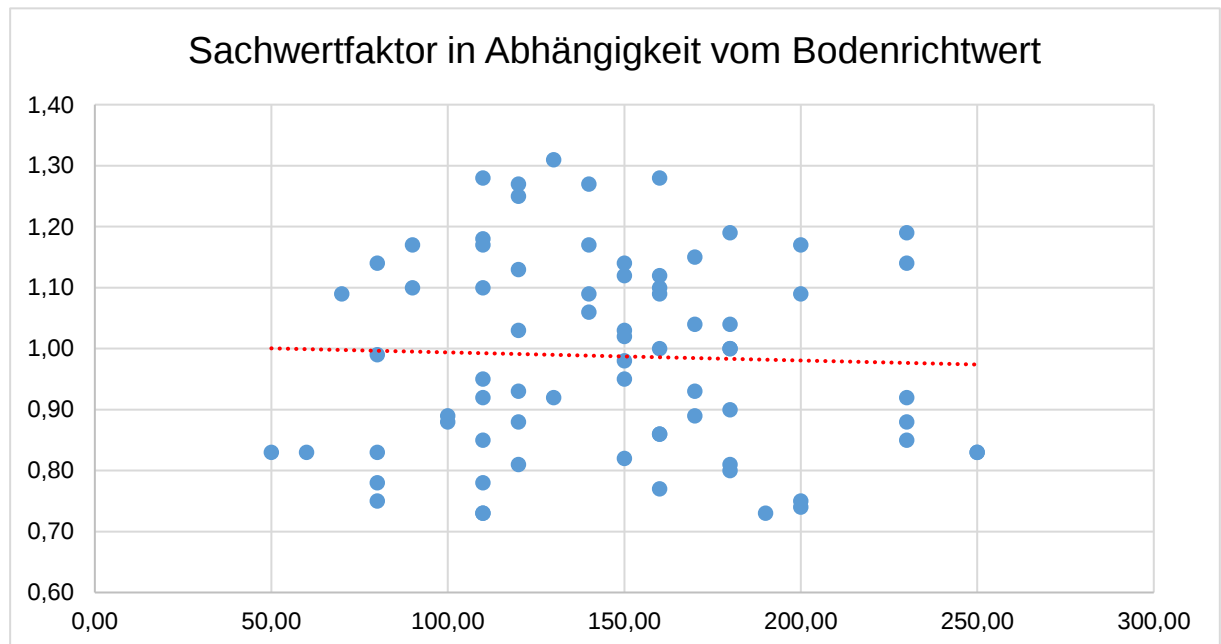


Abbildung 26: Abhängigkeit vom SWF 01.01.2026 vom Bodenrichtwert

6 Indexreihen – Kaufpreise

Neben den Indexreihen zur Darstellung der Bodenrichtwertentwicklung wurden auch Indexreihen für die Mittelwerte aus den tatsächlichen Kaufpreisen gebildet.

Es wurden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr genommen, ohne Tauschverträge oder Schenkungen. Die Auswertungen werden nach Vorgaben der ImmoWertV21 geführt.

6.1 Baureifes Land

Modellparameter:

Basisjahr	2017
preisbestimmte Nutzung	unbebaute Wohnbauflächen, bereinigter Abriss für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
Index	Mittelwert der Kaufpreise
Stichtag	Mitte des jeweiligen Jahres
Erschließungszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Anpassung der Anzahl gleicher Kaufpreise in Neubaugebieten	Wurzel der Anzahl der Kauffälle
Bezugsgröße	€/m ²
Grundstücksflächen	300 bis 1.000 m ²

Jahr	KP Mittel in €/m ²	Index	Anzahl der Fälle
2017	100	100	105
2018	102	102	101
2019	115	115	101
2020	119	119	109
2021	131	131	83
2022	165	165	60
2023	166	166	56
2024	185	185	56
2025	183	183	28

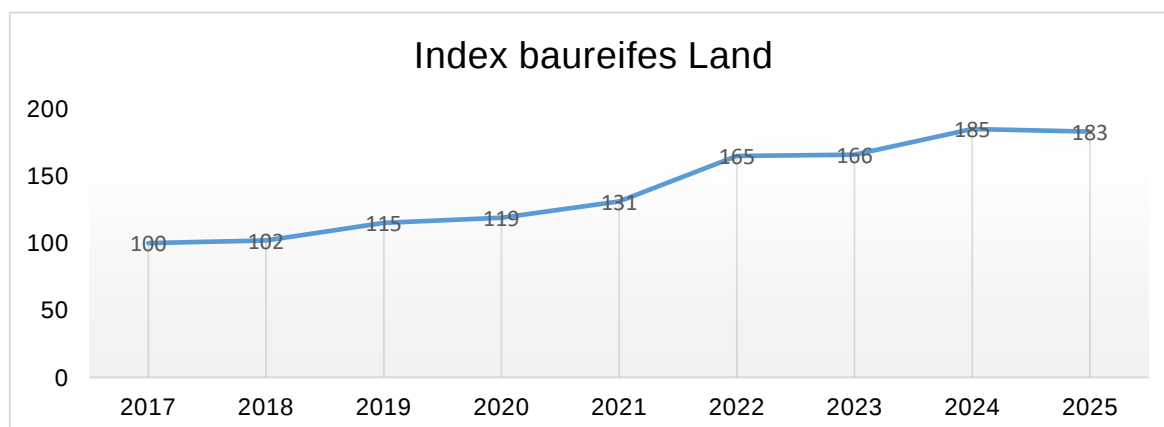


Abbildung 27: Indexreihen für den Landkreis Straubing-Bogen- baureifes Land

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 =	$x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n$
	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

Standardabweichung

- Maß für die Streubreite der Werte einer Stichprobe um den Mittelwert
- 68 % der Werte liegen innerhalb des Mittelwertes plus/minus der Standardabweichung
- 95 % der Werte liegen innerhalb des Mittelwertes plus/minus 2* Standardabweichung
- 99,7 % der Werte liegen innerhalb des Mittelwertes plus/minus 3* Standardabweichung

8 Abkürzungen

Abb.	Abbildung
KP	Kaufpreis
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
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

9 weitere Produkte

Weitere Produkte vom Gutachterausschuss:

Erstellung von Gutachten

- Ansprechpartner Herr Mario Nefe
Telefonnummer 09421/973-485
E-Mail gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- Kosten richten sich nach § 15 Abs. 2 BayGaV, Stand 01.07.2022

2.450 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 200.000 €
2.600 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 300.000 €
2.700 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 400.000 €
2.800 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 500.000 €
1.800 € + 2 ‰ d. Werts bei ermitteltem VW bis 1 Mio. €

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Ansprechpartnerin Frau Juliane Wachter
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)

- **Kostenfreie Einsicht aktueller Stichtage über Bayernatlas**
- 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 € f. landwirtschaftliche Flächen)

Auskunft aus der Bodenrichtwertübersicht (Online-Dauerauskunft)

- Ansprechpartnerin Frau Sonja Daschner
Telefonnummer 09421/973-440
- per E-Mail an: gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de
- Kosten: 250 €

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	- 7 -
Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum.....	- 8 -
Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum	- 8 -
Abbildung 11: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	- 10 -
Abbildung 12: Tabelle der Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	- 11 -
Abbildung 13: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Wiederverkauf	- 14 -
Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Neubau	- 14 -
Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Gesamt.....	- 14 -
Abbildung 16: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 15 -
Abbildung 17: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 16 -
Abbildung 18: Diagramm Vergleichsfaktor in Abhängigkeit zum Gebäudealter.....	- 16 -
Abbildung 19: Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 17 -
Abbildung 20: Diagramm zu den Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 18 -
Abbildung 21: Diagramm Gebädefaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudealter.....	- 18 -
Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2026	- 21 -
Abbildung 23: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2026	- 21 -
Abbildung 24: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte 01.01.2026	- 22 -
Abbildung 25: Abhängigkeit SWF 01.01.2026 von RND	- 23 -
Abbildung 26: Abhängigkeit vom SWF 01.01.2026 vom Bodenrichtwert.....	- 23 -
Abbildung 34: Indexreihen für den Landkreis Straubing-Bogen- baureifes Land.....	- 24 -

12 Literaturverzeichnis

1. **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).
2. **Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss.** Bewirtschaftungskosten. [Online] [Zitat vom: 21. 10 2021.] https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2020.pdf.
3. **Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch** vom 05.04.2005