

Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2022



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich
des Landkreises Schwandorf**

gutachterausschuss@landkreis-schwandorf.de

Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Schwandorf zum Stichtag 01.01.2022

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf

IMPRESSUM

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf
Landratsamt Schwandorf, Wackersdorfer Straße 80, 92421 Schwandorf
- Konzeption & Autor: Herr Bernhard Lederer
Baurat, Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
- Ansprechpartner: Vorsitzender Herr Baurat Bernhard Lederer
stellv. Vorsitzender Herr Regierungsrat Lars Bucher
stellv. Vorsitzende Frau Doris Karl, Dipl.-Ing (FH)
stellv. Vorsitzende Frau Daniela Bauer, Dipl.-Ing (FH)
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle Frau Doris Gotzler
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle Frau Elfriede Kagerer
- Telefon: 09431/471-471 bzw. 09431/471-429
- Email: gutachterausschuss@landkreis-schwandorf.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 2022

QUELLENHINWEISE DECKBLATT

copyright by:
Oberpfälzer Wald
Zweckverband Oberpfälzer Seenland / Thomas Kujat
Ingo Bartussek – stockadobe.com
Halfpoint – stockadobe.com

GRÜßWORT



„Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in der Mitte Europas und im Herzen der Oberpfalz, an der Verkehrsachse zwischen Paris und Prag, zwischen der Ostsee und der Adria liegt der Landkreis Schwandorf mit seinen 33 Städten und Gemeinden. Den hohen Freizeitwert, die günstigen Lebenshaltungskosten, einen Arbeitsmarkt nahe an der Vollbeschäftigung, ein intaktes soziales Miteinander, beste Bildungschancen, eine abwechslungsreiche Natur und die Nähe zu den Großstädten wissen Einheimische und Neubürger unseres Landkreises gleichermaßen zu schätzen.

Obwohl es auch in unserem Landkreis zu Preissteigerungen kam und die Corona-Krise unser täglicher Begleiter war, konnte man am Immobilienmarkt in den Jahren 2020 und 2021 keinen Einbruch erkennen. Der Wunsch vieler Bürger, Wohnungseigentum zu erwerben, ließ auch in dieser schweren Zeit nicht nach und auch Anleger und Investoren suchten weiterhin nach beständigen Investitionen. Spannend bleibt die aktuelle Entwicklung. Steigende Energiepreise und Zinsen und eine hohe Inflation, könnten die Investitionswilligkeit von privaten und gewerblichen Investoren senken. Hinzu kommt, dass Handwerker und Baumaterial teilweise nur schwer zu bekommen sind. In welche Richtung sich dies entwickelt, kann allerdings erst in einem der nächsten Marktberichte erläutert werden.

Zum zweiten Mal veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den vorliegenden Grundstücksmarktbericht. Mit den detaillierten, transparent ermittelten Informationen über die örtlichen Daten gewährt dieser Grundstücksmarktbericht einen objektiven Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt im Landkreis Schwandorf. Die Grundlage hierfür bilden die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Der Grundstücksmarktbericht verschafft Markttransparenz für Investoren, Sachverständige, Bauherren und Privatpersonen, die auf aktuelle und unabhängige Marktinformationen angewiesen sind. Auch für die Verwaltung und Politik kann er eine Hilfestellung sein, wenn es um Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen geht. Unsere Aufgabe ist es, den Landkreis und unsere Heimat fit und lebenswert für die Zukunft zu machen. Es freut mich, dass hierzu der Grundstücksmarktbericht einen wertvollen Beitrag leistet. Bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Haus, die diesen Bericht ermöglicht haben, bedanke ich mich sehr.

Mit herzlichem Gruß

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Ebeling'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'T'.

Thomas Ebeling

Landrat

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung	5
2	Der Gutachterausschuss	5
3	Der Landkreis Schwandorf	6
3.1	Gemeinden	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung.....	7
4	Statistische Kenngrößen und Abkürzungen	8
5	Umsätze.....	9
5.1	Umsätze im Überblick.....	9
5.2	Umsätze im Teilmarkt Unbebaut	10
5.3	Umsätze im Teilmarkt Bebaut.....	12
5.4	Umsätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	14
6	Marktdaten	15
6.1	Marktdaten im Teilmarkt Unbebaut	15
6.1.1	Landwirtschaftliche Flächen	15
6.1.2	Forstwirtschaftliche Flächen.....	16
6.1.3	Wohnbauflächen	17
6.2	Marktdaten im Teilmarkt Bebaut.....	19
6.2.1	Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.2.2	Orientierungswerte Ein- und Zweifamilienhäuser.....	20
6.3	Marktdaten im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	21
6.3.1	Preisentwicklung Eigentumswohnungen im Neubaubereich	21
6.3.2	Preisentwicklung Eigentumswohnungen für Bestandsobjekte	22
6.3.3	Orientierungswerte für Eigentumswohnungen.....	23
7	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	24
7.1	Sachwertfaktoren	24
7.1.1	Modellbeschreibung.....	24
7.1.2	Auswertung.....	26
7.1.3	Regionale Verteilung	27

1 VORBEMERKUNG

Der Grundstücksmarktbericht bietet eine Übersicht über den Immobilien- und Grundstücksmarkt im Landkreis Schwandorf. Er soll einen Überblick über Marktgeschehen und Marktentwicklungen geben und stellt mit seinen Auswertungen eine Hilfestellung für sämtliche am Immobilienmarkt agierenden Personen und Unternehmen dar.

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst zwar ebenso Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge. Diese wurden für die nachfolgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Wohnflächen- und Baujahresangaben aus den an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und diese nicht auf die Richtigkeit überprüft wurden. Mögliche Falschangaben übertragen sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

Da es erhebliche lokale Preisunterschiede gibt, haben die Auswertungen nur eine bedingte statistische Aussagekraft und sollten nicht zur Wertermittlung herangezogen werden.

Die dargestellten Ergebnisse geben nur einen groben Eindruck über das Marktgeschehen und sind nur als Orientierungswerte zu sehen, welche nicht als sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesehen werden können.

2 DER GUTACHTERAUSSCHUSS

Der Gutachterausschuss setzt sich im Landkreis Schwandorf als neutrales Fachgremium aus diversen Sachverständigen des Landratsamtes, des Finanz- und Vermessungsamtes sowie der freien Wirtschaft zusammen.

Ziel des Gutachterausschusses ist es, Transparenz am Grundstücksmarkt zu gewährleisten, diese zu verbessern sowie das Marktgeschehen wiederzugeben.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle. Diese ist im Landratsamt Schwandorf der Abteilung Bau- und Immissionsschutz zugeordnet.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle gehören die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, sowie die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Ableitung von wertermittlungsrelevanten Faktoren und die Erstellung von Verkehrswertgutachten von Grundstücken. Ferner werden auch schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Grundlage hierfür ist die Kaufpreissammlung. In dieser werden sämtliche notariellen Grundstücksverträge erfasst und ausgewertet. Die Daten unterliegen dem Datenschutz und werden entsprechend vertraulich behandelt.

3 DER LANDKREIS SCHWANDORF

3.1 GEMEINDEN

Der Landkreis Schwandorf liegt zentral im Regierungsbezirk Oberpfalz und umfasst 33 Landkreiskommunen (zehn Städte, sechs Märkte und siebzehn Gemeinden). Mit einer Fläche von rund 1.465 Quadratkilometern gehört er zu den größten Landkreisen in ganz Bayern. Seine längste Diagonale von fast 90 Kilometern reicht von der tschechischen Grenze bis fast an die Stadtgrenze von Regensburg.

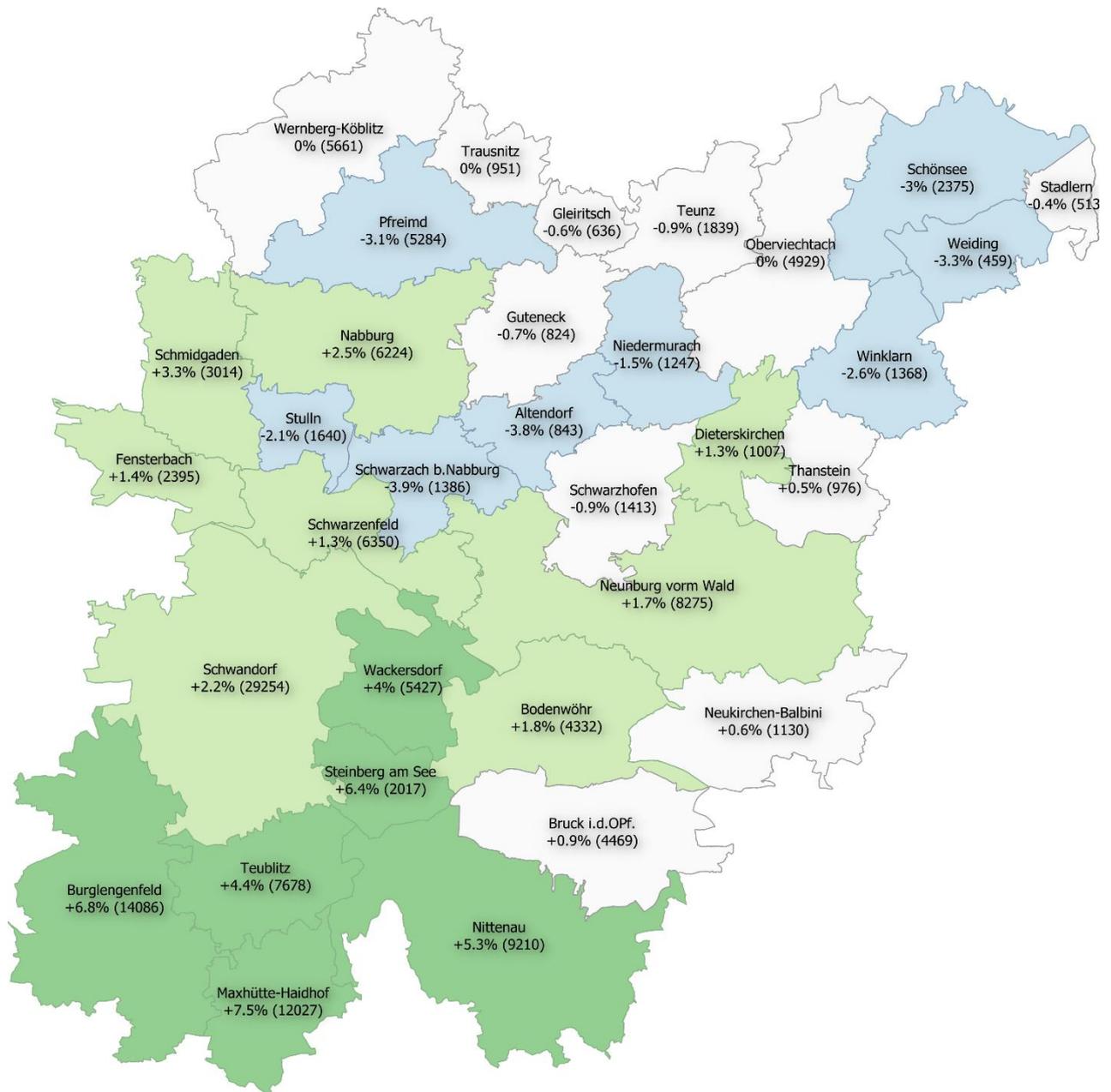
Die verwaltende Kreisbehörde ist das Landratsamt Schwandorf.



Abbildung 1 Quelle: Wikimedia Commons; Urheber: Pomfuttge; TUBS CC0; lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz

3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die gesamte Einwohnerzahl des Landkreises Schwandorf ist in den letzten 6 Jahren um etwa 2,5 % auf einen Wert von 149.239 Einwohner angestiegen (Stand 31.12.2021). Dennoch gibt es in den Gemeinden des Landkreises unterschiedliche Einwohnerentwicklungen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).



Ort
x,x% (xxx)
Entwicklung in den letzten 6 Jahren | Einwohnerzahl zum 31.12.2021

Bevölkerungsentwicklung 2016-2021

- stark fallend (unter -4%)
- abnehmend (-1% bis -4%)
- konstant ($\pm 1\%$)
- zunehmend (1% bis 4%)
- stark steigend (über 4%)

4 STATISTISCHE KENNGRÖßEN UND ABKÜRZUNGEN

Die im Bericht verwendeten statistischen Kenngrößen Mittelwert, Median und Verteilung werden wie folgt erläutert.

MITTELWERT (ARITHMETISCHES MITTEL)

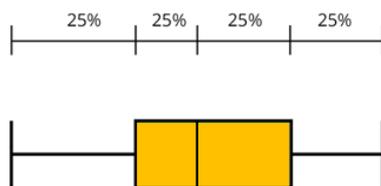
- statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte (X_1 bis X_n) geteilt durch die Anzahl der Werte (N) ergibt
- arithmetisches Mittel = $\frac{X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n}{N}$

MEDIAN (ZENTRALWERT)

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

VERTEILUNG (BOXPLOT)

- Sortierung der Daten nach Größe und Einteilung in vier gleichgroße Teile (Quartile = Viertel)



ABKÜRZUNGEN

BGF	Brutto-Grundfläche
boG	Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
EFH	Einfamilienhaus
gez.	gezeichnet
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Min	Minimum
Max	Maximum
NHK	Normalherstellungskosten
PV	Photovoltaik
ZFH	Zweifamilienhaus

5 UMSÄTZE

5.1 UMSÄTZE IM ÜBERBLICK

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis Schwandorf. Es wurden nur Kaufverträge im herkömmlichen Sinne berücksichtigt, ohne Tausch, Schenkung, Zwangsversteigerung und sonstige Vorgänge.

Verwandschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in den Auswertungen in diesem Kapitel enthalten. Bei den Umsätzen handelt es sich um den bereinigten Vertragspreis.

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufverträge aus den Jahren 2020 und 2021 wurden getrennt nach den Kriterien unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Im folgenden Bericht werden diese drei Kriterien als Teilmärkte Unbebaut, Bebaut und Teileigentum bezeichnet.

	Kaufverträge			Geldumsatz		
	Anzahl		Änderung zu 2020	Millionen €		Änderung zu 2020
	2020	2021	%	2020	2021	%
<i>unbebaute Grundstücke</i>	798	909	+ 14%	76,5 €	92,1 €	+ 20%
<i>bebaute Grundstücke</i>	653	608	- 7%	267,0 €	270,5 €	+ 1%
<i>Wohnungs- u. Teileigentum</i>	434	351	- 19%	96,7 €	81,7 €	- 16%
<i>Summe</i>	1885	1868		440,2 €	444,3 €	

Durch die Unterteilung in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- u. Teileigentum ergeben sich in den Jahren 2020 und 2021 folgende Anteile und Umsätze:

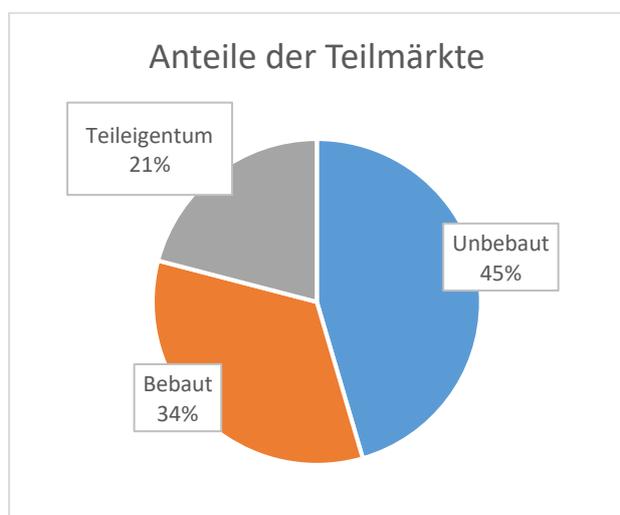


Abbildung 2: Anteile der Teilmärkte

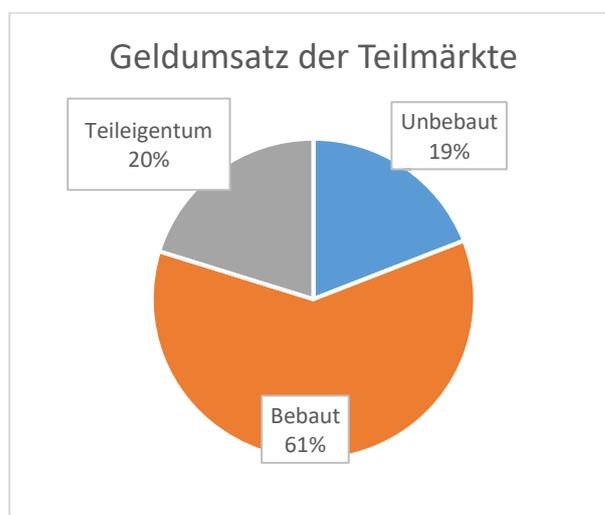


Abbildung 3: Geldumsätze der Teilmärkte

Je nach Betrachtung haben im Landkreis Schwandorf die Teilmärkte bebaute und unbebaute Grundstücke die größten Anteile am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Bemerkenswert ist der rückläufige Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum und die gestiegenen Umsätze im unbebauten Teilmarkt. Daher werden die Umsätze der wesentlichen Teilmärkte genauer betrachtet.

5.2 UMSÄTZE IM TEILMARKT UNBEBAUT

Die Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021 im Teilmarkt Unbebaut wurden in folgende Nutzungsarten aufgeteilt.

- Wohnbauflächen
- künftiges Bauland
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Baufläche
- Sonderbauflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen
- sonstige Flächen

Die Zusammensetzung der ca. 1700 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

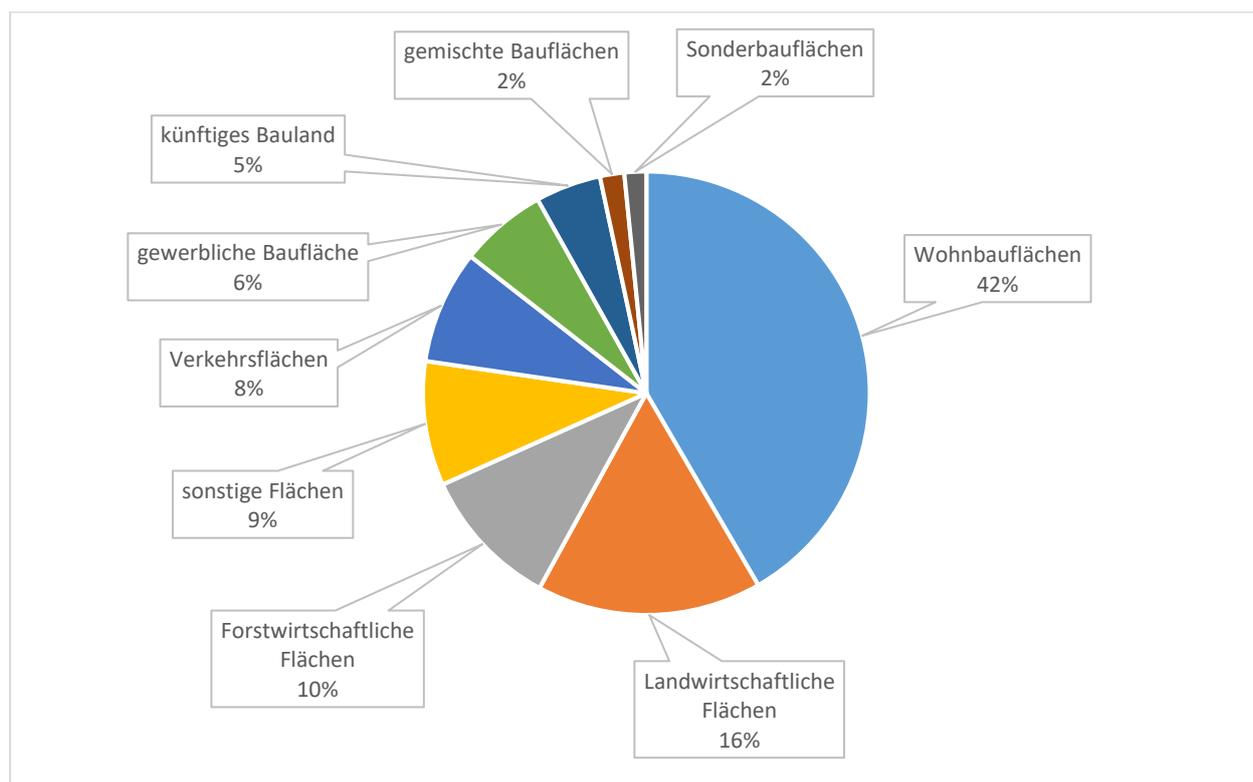


Abbildung 4: Anteile der Nutzungen im Teilmarkt Unbebaut

Insgesamt wurden im Landkreis Schwandorf in den Jahren 2020 und 2021 ca. 156 Mio. Euro in den Kauf unbebauter Grundstücke investiert. In Abbildung 5 ist die Verteilung des Geldumsatzes nach Nutzungen dargestellt. Der Geldumsatz für Wohnbauflächen ist erwartungsgemäß am höchsten.

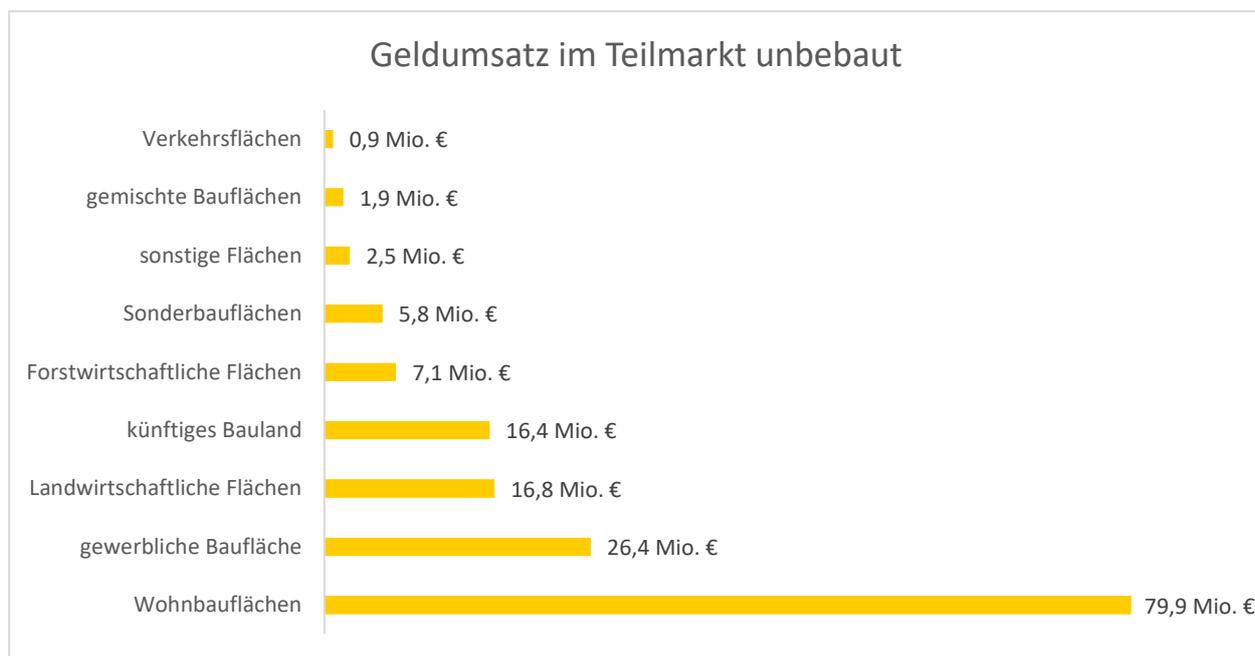


Abbildung 5: Geldumsatz in Mio.€- Teilmarkt unbebaut

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungen ist in Abbildung 6 dargestellt. Von insgesamt 913 Hektar (ha) haben die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen die größten Anteile.

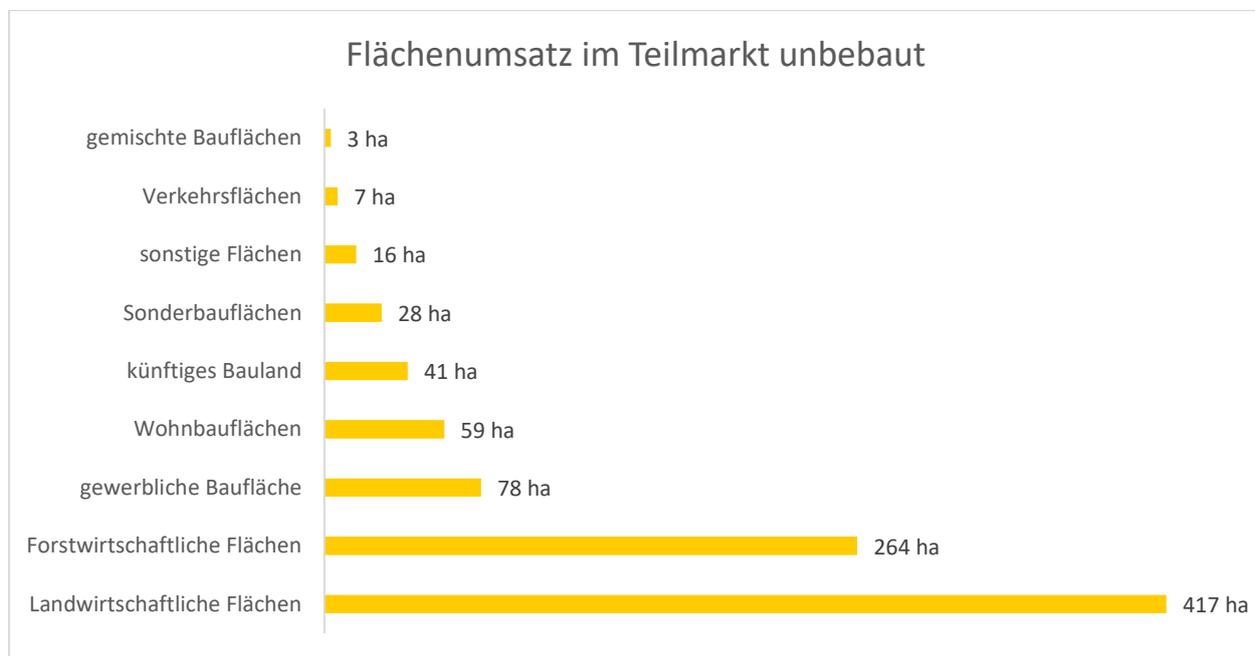


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

5.3 UMSÄTZE IM TEILMARKT BEBAUT

Die Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021 im Teilmarkt Bebaut wurden in unterschiedliche Nutzungsarten aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 1260 auswertbaren Kaufverträge nach den jeweiligen Nutzungen ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

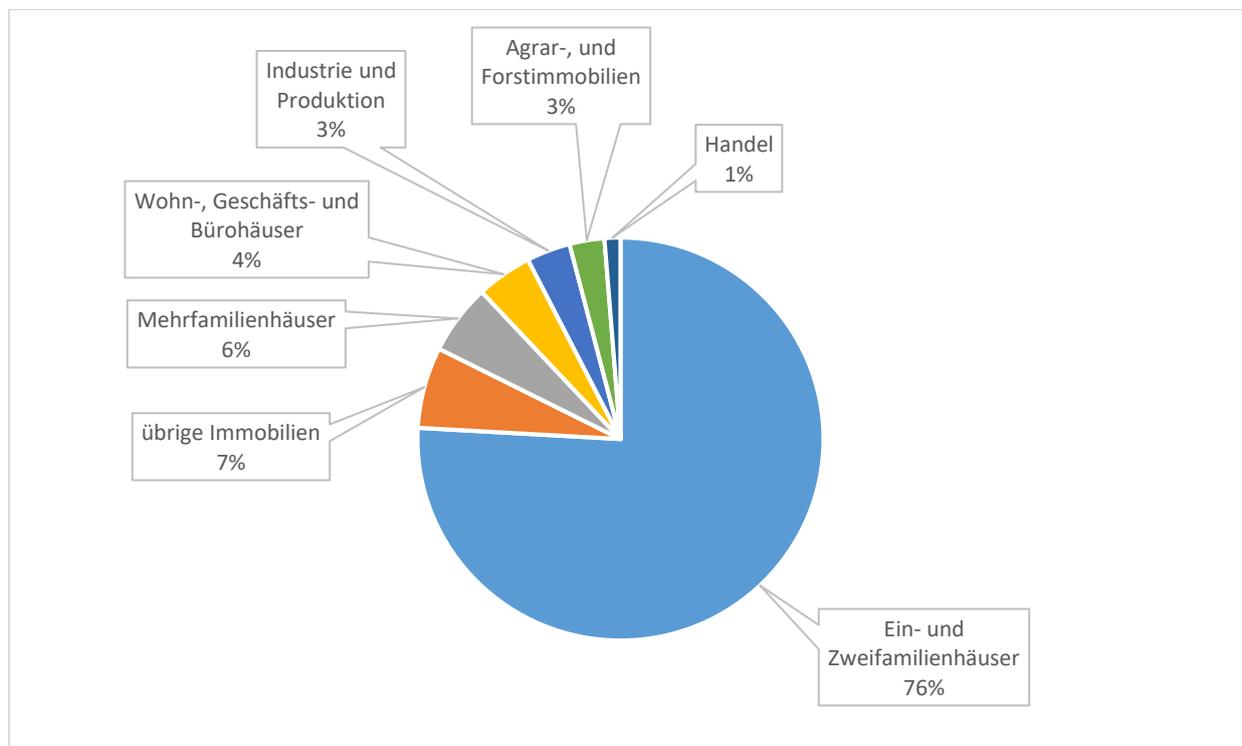


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge im Teilmarkt bebaut –Anteile

Im Landkreis Schwandorf werden im bebauten Teilmarkt überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Die Nutzungen Mehrfamilien-, Wohn-, Geschäfts- und Bürohäuser sowie der Bereich Industrie, Produktion und Handel spielen eher eine untergeordnete Rolle.

Insgesamt wurden im Landkreis Schwandorf in den Jahren 2020 und 2021 ca. 399 Mio. Euro in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert. In folgender Abbildung ist die Aufteilung des Geldumsatzes der einzelnen Nutzungen dargestellt.

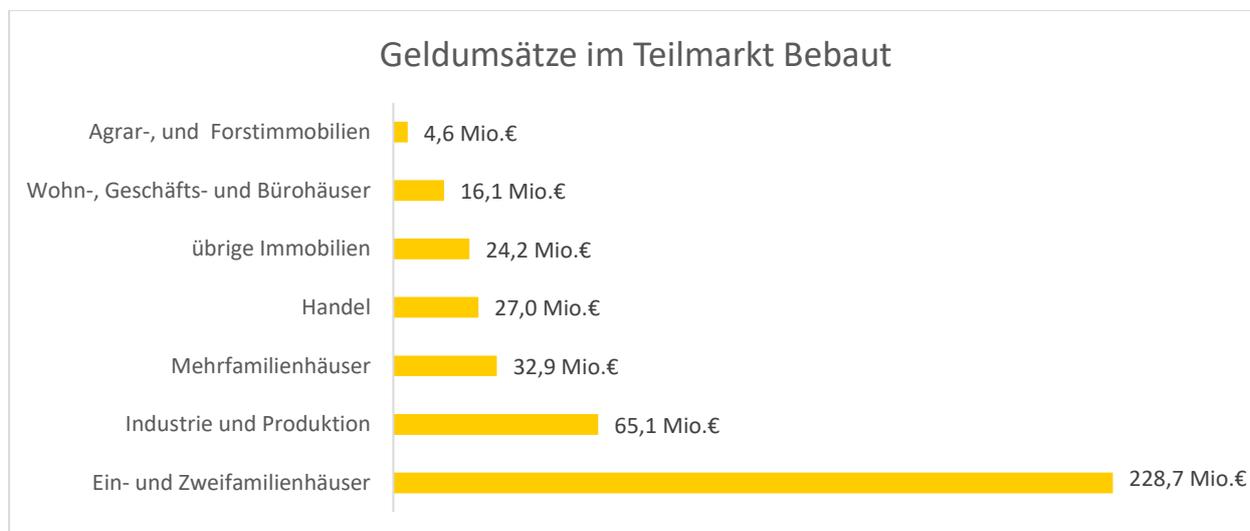


Abbildung 8: Geldumsätze der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

Der Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ist erwartungsgemäß am höchsten. Regional betrachtet verteilt sich der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser aber unterschiedlich stark auf die verschiedenen Gemeinden des Landkreises. In folgender Abbildung werden pro Gemeinde die Anzahl und Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Wohngebäude dargestellt.

Gemeinde	Geldumsatz in Millionen €	Anzahl der Verkäufe	Ø Geldumsatz pro Verkaufs- objekt in Tausend €
<i>Schwandorf</i>	64,5 Mio.€	209	308 T.€
<i>Maxhütte-Haidhof</i>	41,7 Mio.€	116	359 T.€
<i>Burglengenfeld</i>	40,9 Mio.€	118	347 T.€
<i>Teublitz</i>	28,5 Mio.€	77	370 T.€
<i>Schwarzenfeld</i>	11,4 Mio.€	36	316 T.€
<i>Nabburg</i>	11,0 Mio.€	41	269 T.€
<i>Wackersdorf</i>	10,7 Mio.€	32	336 T.€
<i>Nittenau</i>	9,3 Mio.€	37	251 T.€
<i>Bodenwöhr</i>	6,6 Mio.€	25	264 T.€
<i>Pfreimd</i>	6,4 Mio.€	33	193 T.€
<i>Neunburg v. W.</i>	5,8 Mio.€	29	200 T.€
<i>Bruck i.d.OPf.</i>	5,0 Mio.€	26	194 T.€
<i>Wernberg-Köblitz</i>	4,3 Mio.€	19	226 T.€
<i>Schmidgaden</i>	3,5 Mio.€	12	290 T.€
<i>Fensterbach</i>	3,2 Mio.€	13	250 T.€
<i>Oberviechtach</i>	3,2 Mio.€	21	154 T.€
<i>Schönsee</i>	2,5 Mio.€	17	145 T.€
<i>Steinberg am See</i>	2,2 Mio.€	7	312 T.€
<i>Stulln</i>	1,5 Mio.€	6	257 T.€
<i>Stadlern</i>	1,3 Mio.€	6	222 T.€
<i>Teunz</i>	1,2 Mio.€	6	193 T.€
<i>Schwarzhofen</i>	1,1 Mio.€	9	118 T.€
<i>Niedermurach</i>	1,0 Mio.€	7	148 T.€
<i>Trausnitz</i>	0,9 Mio.€	8	110 T.€
<i>Winklarn</i>	0,8 Mio.€	11	74 T.€
<i>Weiding</i>	0,7 Mio.€	8	93 T.€
<i>sonstige Gemeinden¹</i>	3,9 Mio.€	-	-

In der Regel werden in den bevölkerungsreichsten Gemeinden auch die höchsten Geldumsätze generiert. In manchen Gemeinden erfolgen gegenüber den Verkaufszahlen unerwartet hohe Geldumsätze. Dies ist damit zu erklären, dass in diesen Gemeinden angesichts der Ausweisungen von neuen Baugebieten überwiegend neuwertige Immobilien gehandelt wurden.

Mit Hilfe der Darstellung „Geldumsatz pro Verkauf“ ist zu erkennen, wieviel Geld durchschnittlich für den Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses investiert wird. Je nach Lage und Qualität der Verkäufe variiert dieser Durchschnittswert aber sehr stark. Trotzdem ist in Gemeinden mit einer günstigen Anbindung an den Großraum Regensburg oder einer günstigen Lage zu attraktiven Naherholungsgebieten die Bereitschaft einer höheren Investition deutlich zu erkennen.

¹ Dieterskirchen, Guteneck, Altendorf, Schwarzach b. Nabburg, Gleiritsch, Thanstein, Neukirchen-Balbini

5.4 UMSÄTZE IM TEILMARKT WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Wie folgende Gegenüberstellung zeigt, ist im Verlauf der letzten Jahre die Anzahl der veräußerten Objekte stark gestiegen. Auch die Geldumsätze haben eine deutliche Steigerung erfahren.

Jahrgang	Geldumsatz in Millionen €	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz pro Verkaufs- objekt in Tausend €
2021	77,4 Mio.€	350	221 T.€
2020	91,6 Mio.€	429	214 T.€
2019	91,5 Mio.€	489	187 T.€
2018	61,6 Mio.€	358	172 T.€
2017	36,8 Mio.€	267	138 T.€
2016	48,9 Mio.€	359	136 T.€
2015	39,9 Mio.€	288	139 T.€

In den Jahren 2020 und 2021 wurden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum etwa 779 Objekte mit einem Geldumsatz von ca. 169 Mio. € veräußert. Über 90 % der Verkaufsobjekte werden zu reinen Wohnzwecken genutzt. Bei den restlichen Objekten handelt es sich um Verkäufe mit einer gemischten Nutzung wie z.B. Wohnen und Gewerbe.

Wie in der untenstehenden Abbildung zu erkennen ist, konzentriert sich der Markt der Eigentumswohnungen hauptsächlich auf die Gemeinden Burglengenfeld und Schwandorf.

Gemeinde	Geldumsatz in Millionen €	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz pro Verkaufs- objekt in Tausend €
<i>Burglengenfeld</i>	40,6 Mio.€	168	242 T.€
<i>Schwandorf</i>	34,3 Mio.€	169	203 T.€
<i>Maxhütte-Haidhof</i>	28,6 Mio.€	116	246 T.€
<i>Nittenau</i>	19,8 Mio.€	90	220 T.€
<i>Teublitz</i>	9,3 Mio.€	39	238 T.€
<i>Nabburg</i>	8,3 Mio.€	38	219 T.€
<i>Neunburg v. W.</i>	7,8 Mio.€	36	218 T.€
<i>Wackersdorf</i>	6,2 Mio.€	29	212 T.€
<i>Wernberg-Köblitz</i>	3,3 Mio.€	16	204 T.€
<i>Schwarzenfeld</i>	3,1 Mio.€	20	154 T.€
<i>Pfreimd</i>	2,7 Mio.€	16	170 T.€
<i>Oberviechtach</i>	1,8 Mio.€	14	132 T.€
<i>sonstige Gemeinden²</i>	1,2 Mio.€	22	-

² Gemeinde (Anzahl der Verkäufe)

Stulln (6), Steinberg am See (2), Bodenwöhr (5), Bruck i.d.OPf. (2), Schmidgaden (2), Teunz (1), Trausnitz (2), Stadlern (1), Gleiritsch (1)

6 MARKTDATEN

Im folgenden Kapitel wurden nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt. Verwandtschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, bleiben für die weiterführende Auswertung unberücksichtigt.

6.1 MARKTDATEN IM TEILMARKT UNBEBAUT

Ein großer Anteil des Teilmarkts Unbebaut wird durch die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau erzielt. Daher werden die Preisentwicklungen und die regionale Verteilung dieser Märkte genauer betrachtet.

6.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

In folgender Tabelle werden die Anzahl, Mittelwerte und Spannweite der landwirtschaftlichen Verkäufe dargestellt. Die Mittelwerte wurden aus den Nutzungen, Ackerland, Grünland und gemischten Acker- und Grünlandflächen gebildet. Grünlandflächen werden in der Regel günstiger wie Ackerlandflächen gehandelt. Objektspezifisch kann es aber vorkommen, dass einzelne Grünlandflächen auch deutlich über oder unter dem Mittelwert der landwirtschaftlichen Flächen gehandelt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von verkauften Grünlandflächen, ca. 15-25 pro Jahr, ist eine detaillierte Auswertung nicht aussagekräftig.

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Bodenpreis €/m ² Grundstücksfläche	
				Von	Bis
2016	80	3,31 €	3,15 €	0,91 €	7,00 €
2017	75	3,02 €	3,00 €	0,80 €	8,50 €
2018	78	3,64 €	3,41 €	0,89 €	8,00 €
2019	85	3,20 €	3,00 €	0,96 €	6,99 €
2020	68	3,82 €	3,48 €	0,76 €	8,50 €
2021	69	4,04 €	4,16 €	1,00 €	9,00 €

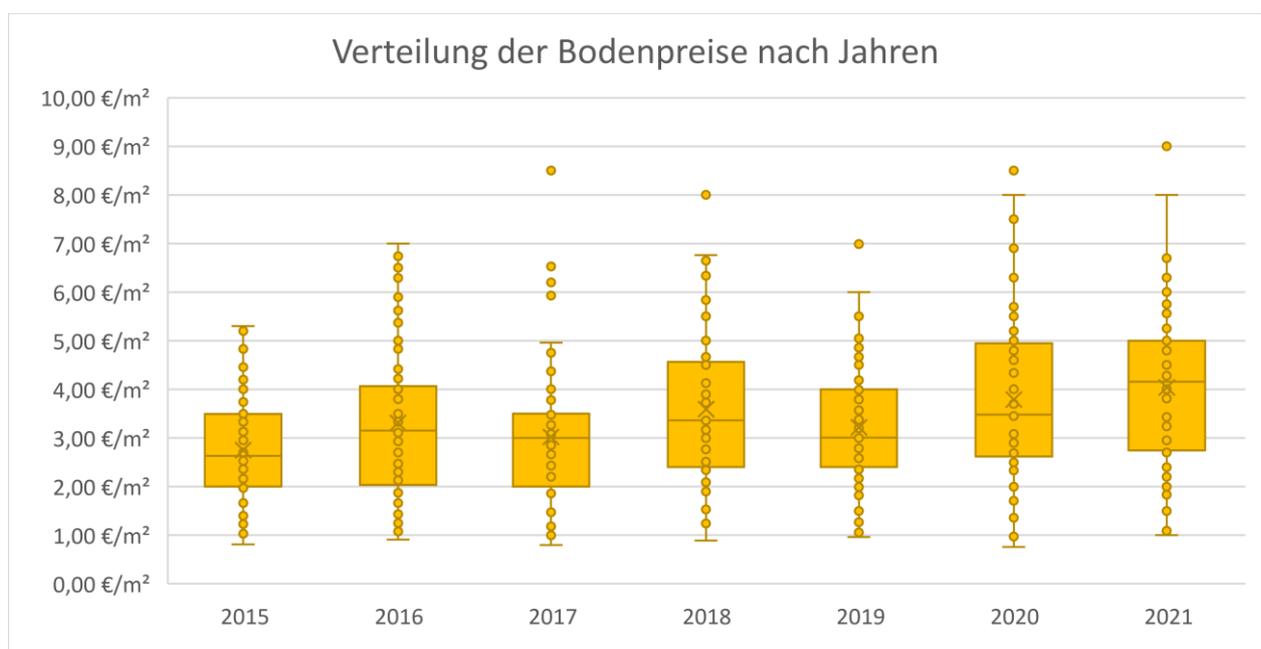


Abbildung 9: Verteilung der landwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

6.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Untersucht werden hierfür Kaufverträge von forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit Bestand. Da aus fast allen Kaufurkunden nicht hervorgeht, wie hoch der reine Bodenwert ist und um welchen Baumbestand es sich handelt, erfolgt eine Auswertung der gesamten Stichprobe inklusive Bestand.

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Bodenpreis €/m ² Grundstücksfläche	
				Von	Bis
2015	36	2,08 €	1,98 €	0,51 €	4,66 €
2016	67	2,66 €	2,59 €	0,46 €	5,23 €
2017	72	2,37 €	2,32 €	0,51 €	4,70 €
2018	67	2,66 €	2,50 €	0,66 €	6,00 €
2019	74	2,60 €	2,47 €	0,33 €	6,00 €
2020	52	2,43 €	2,26 €	0,29 €	5,12 €
2021	69	2,72 €	2,50 €	0,70 €	6,33 €

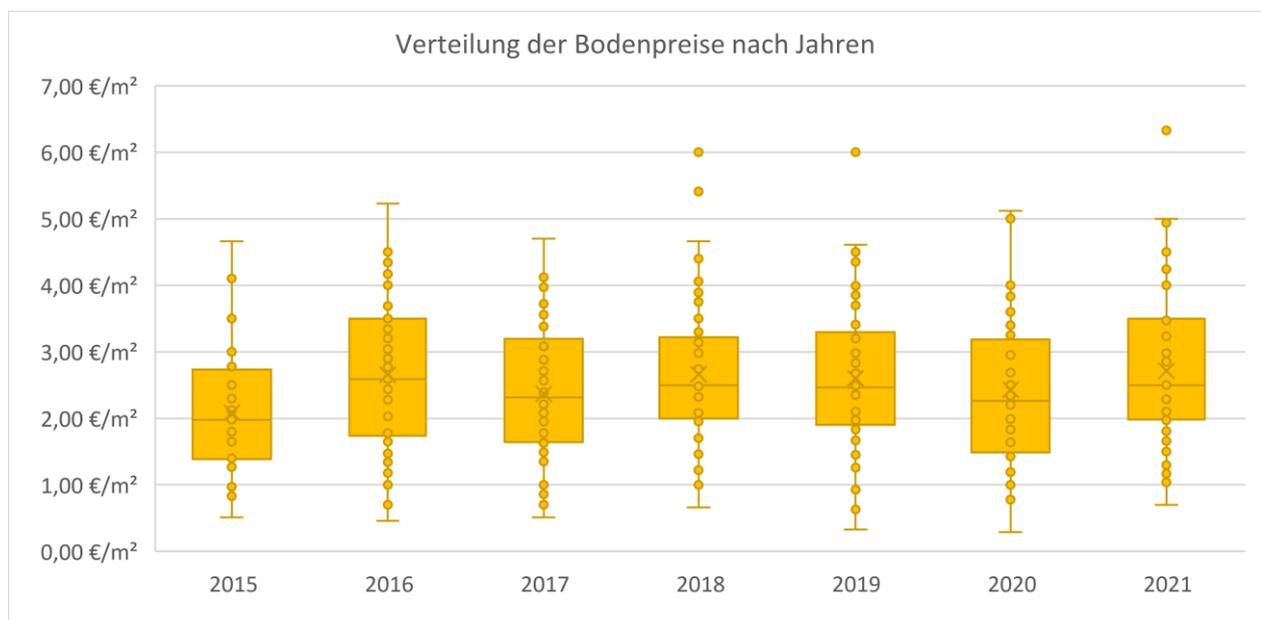


Abbildung 10: Verteilung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

Da bei den Verkäufen generell die Information fehlt, wie alt der Bestand ist und um welchen Bestand es sich handelt, sind die berücksichtigten Fälle ggf. sehr verschiedenartig, so dass diese Auswertungen nur eine bedingte statistische Aussagekraft haben.

6.1.3 Wohnbauflächen

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Erschließungszustand: erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei
 Preisbestimmende Nutzung: Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau
 Grundstücksgröße: 250 – 1.500 m²

Jahr-gang	Anzahl der Verkäufe	Mittelwert	Median	Bodenpreis €/m ² Grundstücksfläche	
				Von	Bis
2016	191	98 €	96 €	26 €	226 €
2017	193	117 €	101 €	35 €	225 €
2018	165	106 €	102 €	34 €	250 €
2019	277	123 €	110 €	28 €	320 €
2020	178	121 €	109 €	28 €	348 €
2021	240	151 €	106 €	32 €	389 €

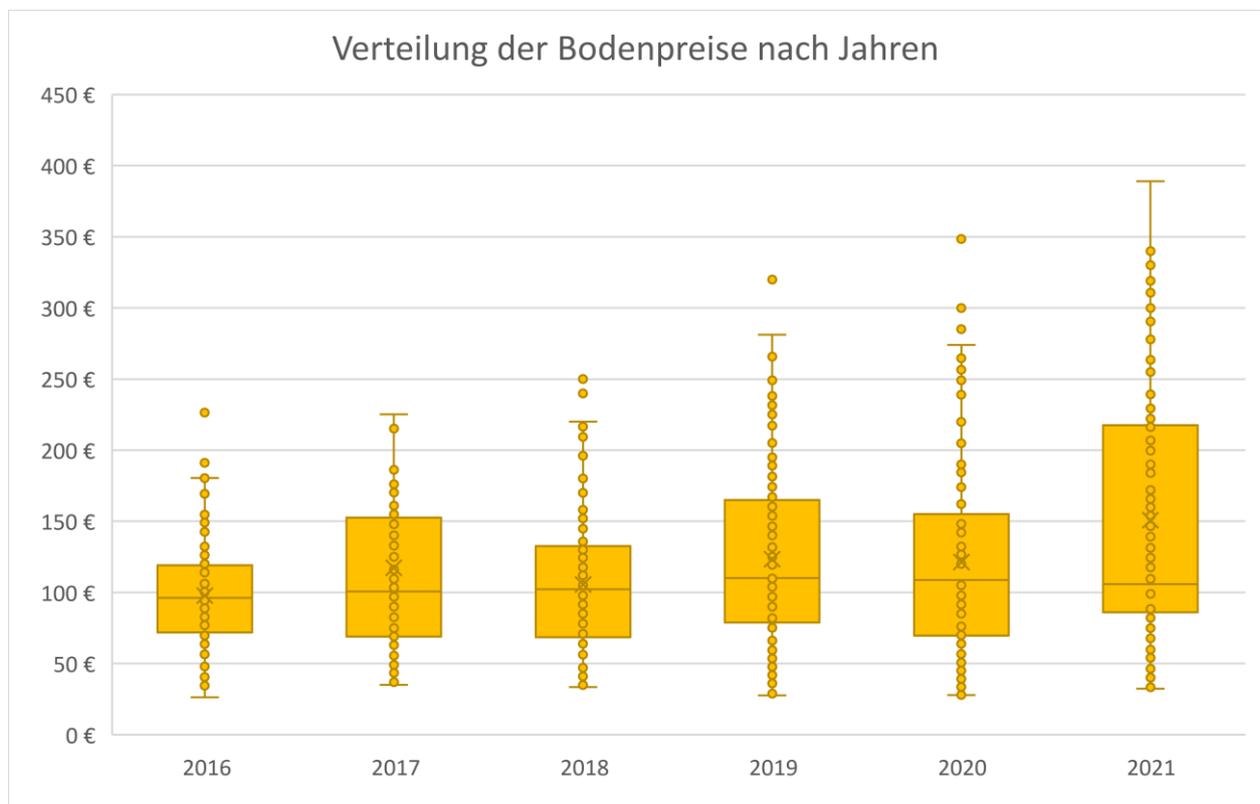


Abbildung 11: Verteilung der Bodenpreise von Wohnbauflächen nach Jahren

Die dargestellten Ergebnisse geben jedoch nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen. Da es erhebliche regionale Unterschiede gibt, werden die Kaufverträge der Jahre 2020 und 2021 in die unterschiedlichen Gemeinden des Landkreises unterteilt.

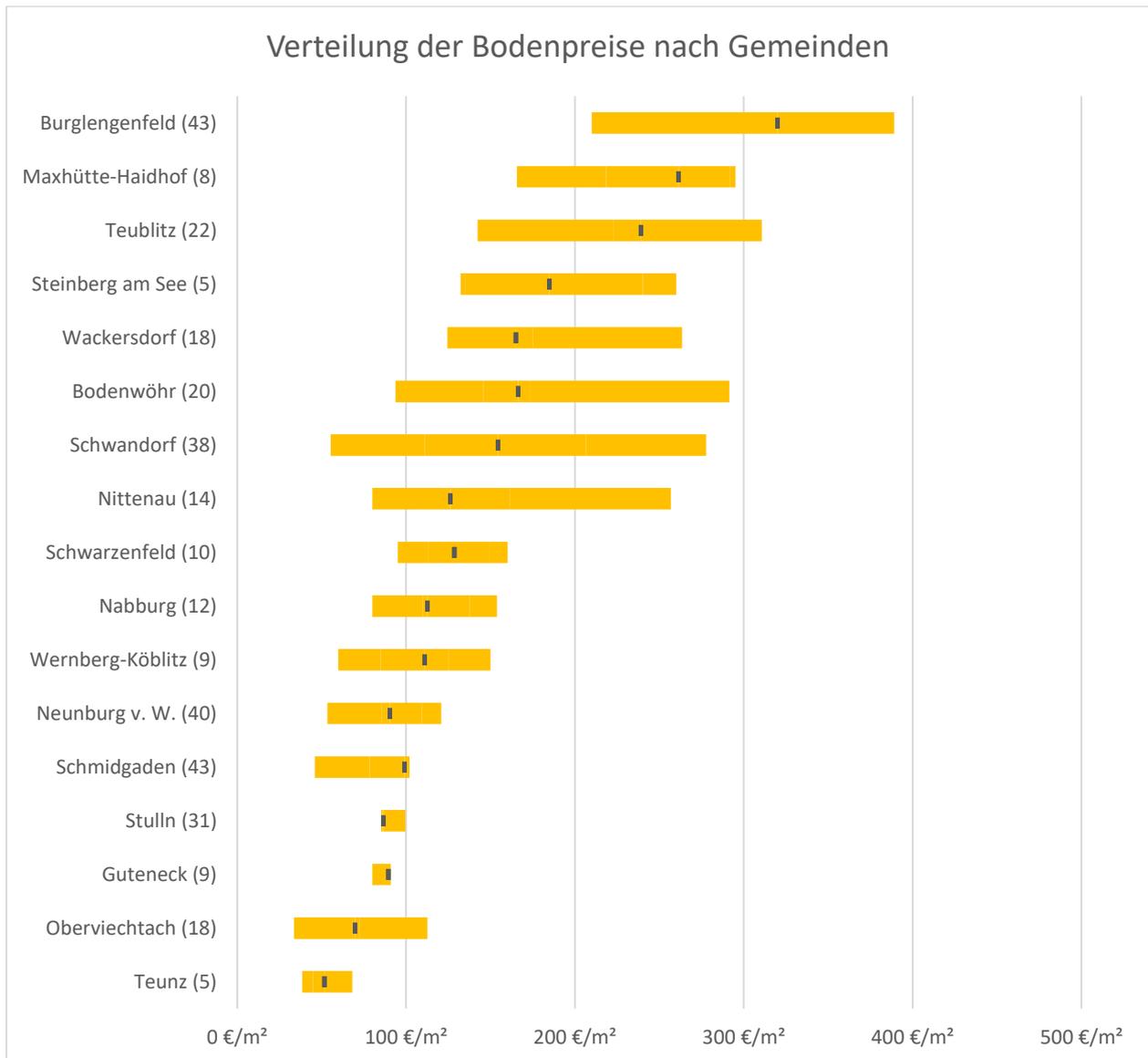


Abbildung 12: Anzahl und Verteilung der Bodenpreise nach Gemeinden in den Jahren 2020 und 2021

In den Gemeinden Schönsee, Gleiritsch, Schwarzach b.Nabburg, Stadlern, Weiding, Altendorf, Fensterbach, Winklarn, Neukirchen-Balbini und Bruck i.d.OPf. wurden jeweils weniger als 5 Verkäufe von Wohnbauflächen getätigt. Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen sind die Daten nicht repräsentativ.

Je nach Ausweisung neuer Bauflächen sind die Fallzahlen der veräußerten Wohnbauflächen je Gemeinde unterschiedlich hoch. In einigen Gemeinden wurden speziell von Bauträgern Wohnbauflächen inklusive einer Bebauung veräußert. Aus statistischen Gründen wurden diese Objekte im Teilmarkt Bebaut erfasst. Daher kann die tatsächliche Anzahl von veräußerten Wohnbauflächen durchaus höher ausfallen.

Wie im Teilmarkt Bebaut ist in Gemeinden mit einer unmittelbaren Anbindung an den Großraum Regensburg oder einer günstigen Lage zu attraktiven Naherholungsgebieten eine erhöhte Investitionsbereitschaft wieder deutlich zu erkennen. Somit wurden in diesen Lagen auch höhere Bodenpreise erzielt.

6.2 MARKTDATEN IM TEILMARKT BEBAUT

Der größte Anteil des Teilmarkts Bebaut wird durch die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt. Daher wird die Preisentwicklung dieses Marktes genauer betrachtet. Ausgewertet wurden nur ca. 60-70 % der Verkäufe, zu denen es Angaben zum Baujahr und der Wohnfläche gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die verarbeiteten Wohnflächen- u. Baujahresangaben aus den an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und diese nicht auf Richtigkeit überprüft werden. Mögliche Falschangaben übertragen sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

6.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Gebäudetypen: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Gebäudestellung: freistehend, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
 Grundstücksgröße: 250 – 1.500 m²

In folgender Tabelle werden die Anzahl, Mittelwerte, Medianwerte und Spannweite der Kaufpreise pro Jahr dargestellt.

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Kaufpreise	
				Von	Bis
2015	82	202.231 €	171.000 €	56.000 €	395.000 €
2016	84	226.815 €	219.500 €	14.750 €	487.575 €
2017	146	262.627 €	241.000 €	60.000 €	630.000 €
2018	150	278.515 €	266.000 €	50.000 €	624.245 €
2019	142	285.486 €	284.500 €	37.000 €	579.000 €
2020	174	316.149 €	310.336 €	76.500 €	760.315 €
2021	196	340.477 €	339.500 €	38.000 €	724.500 €

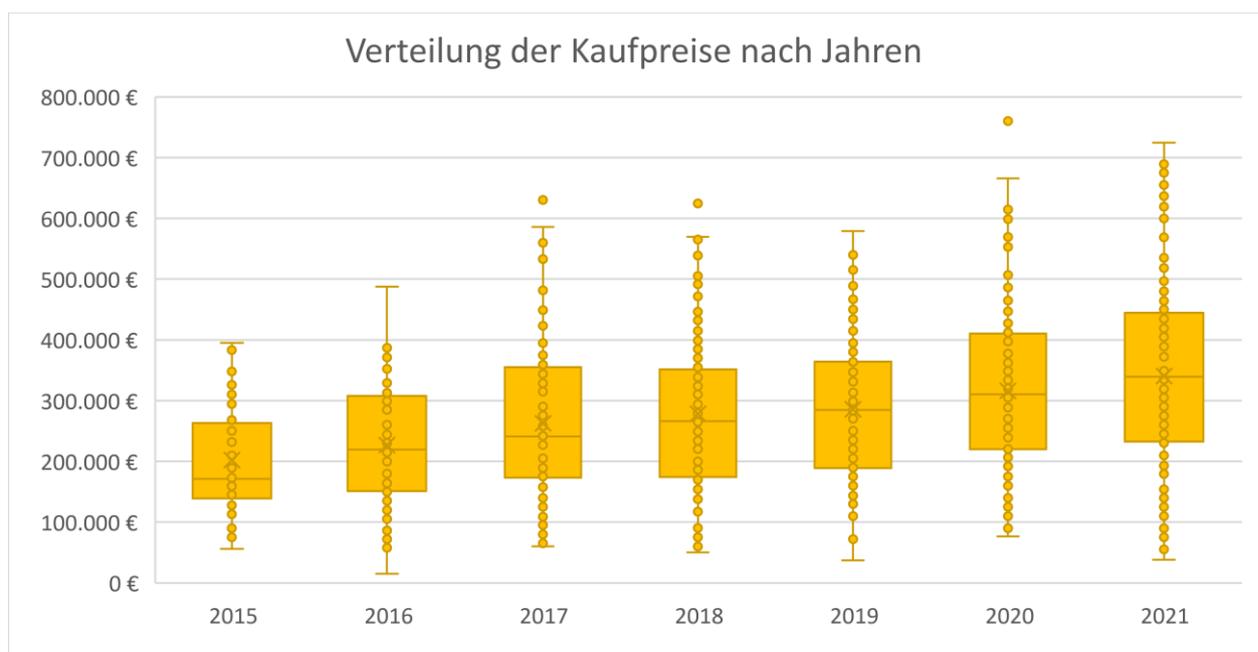


Abbildung 13: Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Jahren

6.2.2 Orientierungswerte Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Orientierungswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Grundlage von 378 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2020 und 2021 ermittelt. Bei modernisierten Objekten wurde für die Auswertung nach Anlage 2 der ImmoWertV ein fiktives Baujahr ermittelt.

Der Orientierungswert €/m² Wohnfläche wurde durch die Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt.

$$\text{Orientierungswert mit Bodenwert} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis} [\text{€}]}{\text{Wohnfläche} [\text{m}^2]}$$

Der bereinigte Preis ergibt sich durch Abzug des Preisanteils mitverkaufter Gegenstände vom Vertragspreis wie zum Beispiel Inventar oder Photovoltaikanlagen, soweit es im Kaufvertrag angegeben war. Im bereinigten Kaufpreis ist der Wert von Grund und Boden enthalten.

Da die Bodenwerte je nach Lage unterschiedlich hoch ausfallen, wurden zusätzlich Orientierungswerte ohne Anteil des Bodenwerts ermittelt. Somit ergeben sich reine Gebäudewerte. Zur Orientierung sind zusätzlich die Preisspannen der Orientierungswerte angegeben.

$$\text{Orientierungswert ohne Bodenwert} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis} - \text{Bodenwert} [\text{€}]}{\text{Wohnfläche} [\text{m}^2]}$$

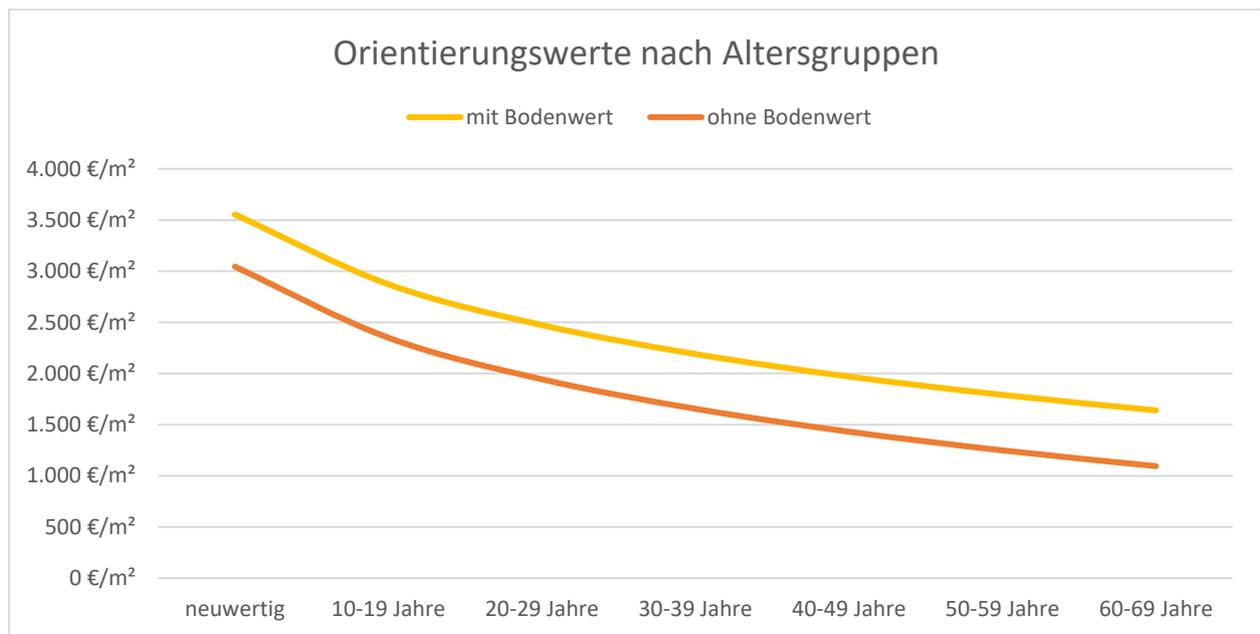


Abbildung 14: Orientierungswerte EFH/ZFH

Mit Hilfe der Orientierungswerten kann eine grobe Einschätzung durchgeführt werden. Die Einschätzung entspricht aber keiner klassischen Wertermittlung.

Beispielrechnung: Ein 25 Jahre altes Einfamilienhaus mit üblichen Modernisierungen und einer Wohnfläche von 150 m² hat einen Gebäudezeitwert von etwa 300.000 €. ($\approx 2.000 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 \approx 300.000 \text{ €}$). Bei einem Bodenrichtwert von 150 €/m² und einer Grundstücksfläche von 700 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von 105.000 € ($150 \text{ €/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 105.000 \text{ €}$).

$300.000 \text{ €} + 105.000 \text{ €} = 405.000 \text{ €}$ (Gebäudewert + Bodenwert). Der Wert von etwa 400.000 € ist aber nur als grober Schätzwert zu sehen. Der eigentliche Marktwert hängt sehr stark von weiteren Faktoren wie z.B. Lage, Unterhalt, Modernisierungen, Ausstattung, Baumängel und Bauschäden, usw. ab.

6.3 MARKTDATEN IM TEILMARKT WOHNUNGSEIGENTUM

Der größte Anteil des Teilmarkts Wohnungseigentum wird durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen erzielt. Daher wird die Preisentwicklung dieses Marktes genauer betrachtet. Ausgewertet wurden nur ca. 60-70 % der Verkäufe, zu denen es Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die verarbeiteten Wohnflächen- u. Baujahresangaben aus den an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und diese nicht auf Richtigkeit überprüft werden. Mögliche Falschangaben übertragen sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

In der Analyse wird zwischen Neubauten und Wiederverkäufen von bereits bestehenden Wohnungen unterschieden.

6.3.1 Preisentwicklung Eigentumswohnungen im Neubaubereich

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Gebäudetypen: Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung
 Verkaufsart: Neubau bzw. Erstbezug
 Wohnfläche: 30 - 150 m²

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
2016	103	196.783 €	197.800 €	50.000 €	332.000 €
2017	94	193.922 €	193.550 €	83.000 €	323.000 €
2018	164	213.153 €	215.850 €	95.900 €	329.000 €
2019	235	225.539 €	224.000 €	55.500 €	379.400 €
2020	172	242.061 €	258.750 €	98.200 €	361.400 €
2021	161	268.901 €	269.500 €	120.000 €	491.850 €

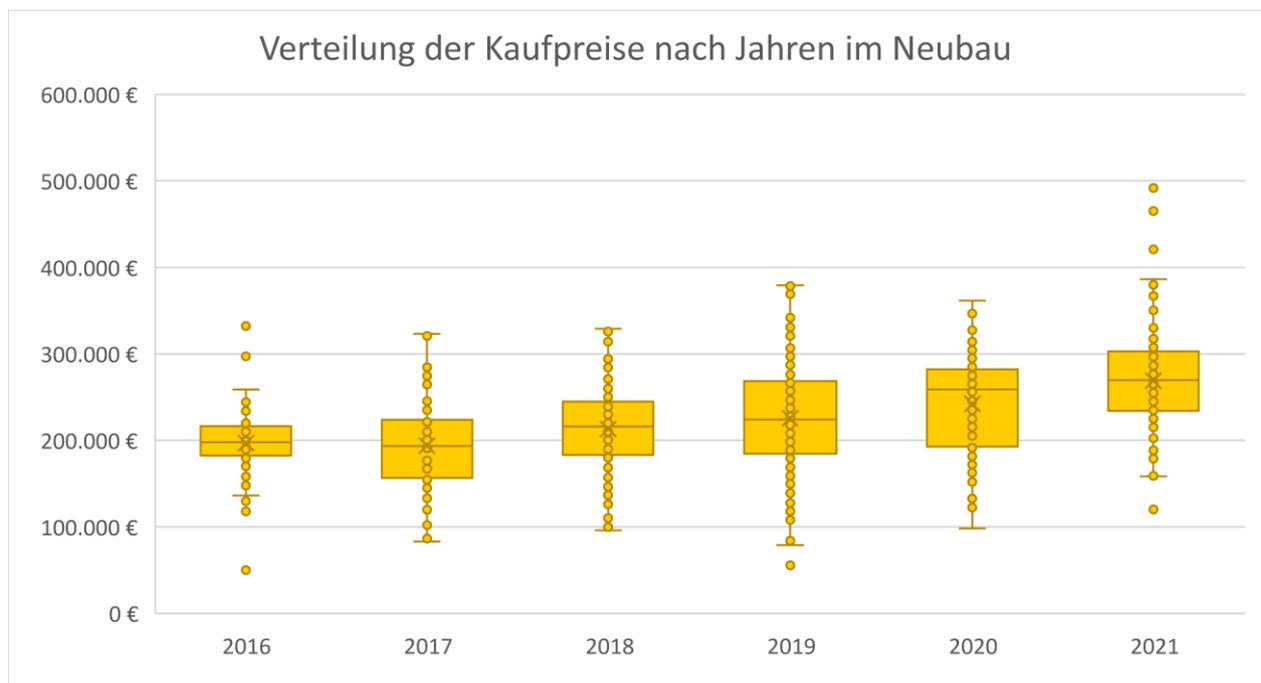


Abbildung 15: Verteilung der Kaufpreise von neu gebauten Eigentumswohnungen nach Jahren

6.3.2 Preisentwicklung Eigentumswohnungen für Bestandsobjekte

Untersucht wurden Kaufverträge mit folgenden Merkmalen:

Gebäudetypen: Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung
 Verkaufsart: Wiederverkauf einer bestehenden Wohnung
 Wohnfläche: 30 - 150 m²

Jahrgang	Anzahl	Mittelwert	Median	Von	Bis
2016	95	196.783 €	90.200 €	21.500 €	234.000 €
2017	95	193.922 €	97.000 €	24.000 €	242.000 €
2018	79	213.153 €	113.000 €	30.000 €	299.000 €
2019	99	225.539 €	125.500 €	16.000 €	299.000 €
2020	94	242.061 €	156.000 €	30.000 €	377.100 €
2021	93	268.901 €	158.000 €	60.264 €	325.000 €

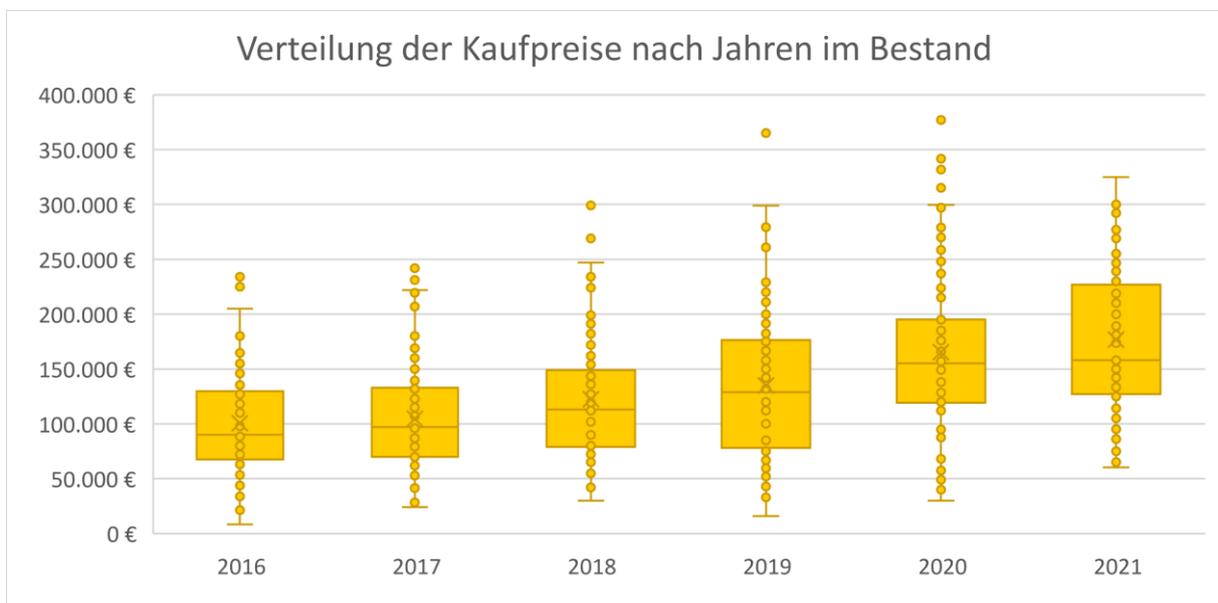


Abbildung 16: Verteilung der Kaufpreise von bestehenden Eigentumswohnungen nach Jahren

6.3.3 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen

Die Orientierungswerte für Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von insgesamt 500 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2020 und 2021 ermittelt. Der Orientierungswert €/m² Wohnfläche wurde durch die Division des bereinigten Kaufpreises mit der Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt.

$$\text{Orientierungswert für Eigentumswohnungen} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}[\text{€}]}{\text{Wohnfläche} [\text{m}^2]}$$

Der bereinigte Preis ergibt sich durch Abzug des Preisanteils mitverkaufter Gegenstände vom Vertragspreis wie zum Beispiel Inventar und Stellplatzkosten. Waren im Kaufvertrag keine Stellplatzkosten angegeben, wurden hauptsächlich bei bereits bestehenden Objekten folgende pauschalen Beiträge berücksichtigt.

Stellplatz im Freien:	4.000 €
Stellplatz im Carport:	6.000 €
Stellplatz in der Garage:	12.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage:	14.000 €

In der Regel gibt es bei Neubauobjekten zu den Stellplatzkosten verlässliche Wertangaben, die auch deutlich höher als die oben genannten Pauschalen ausfallen.

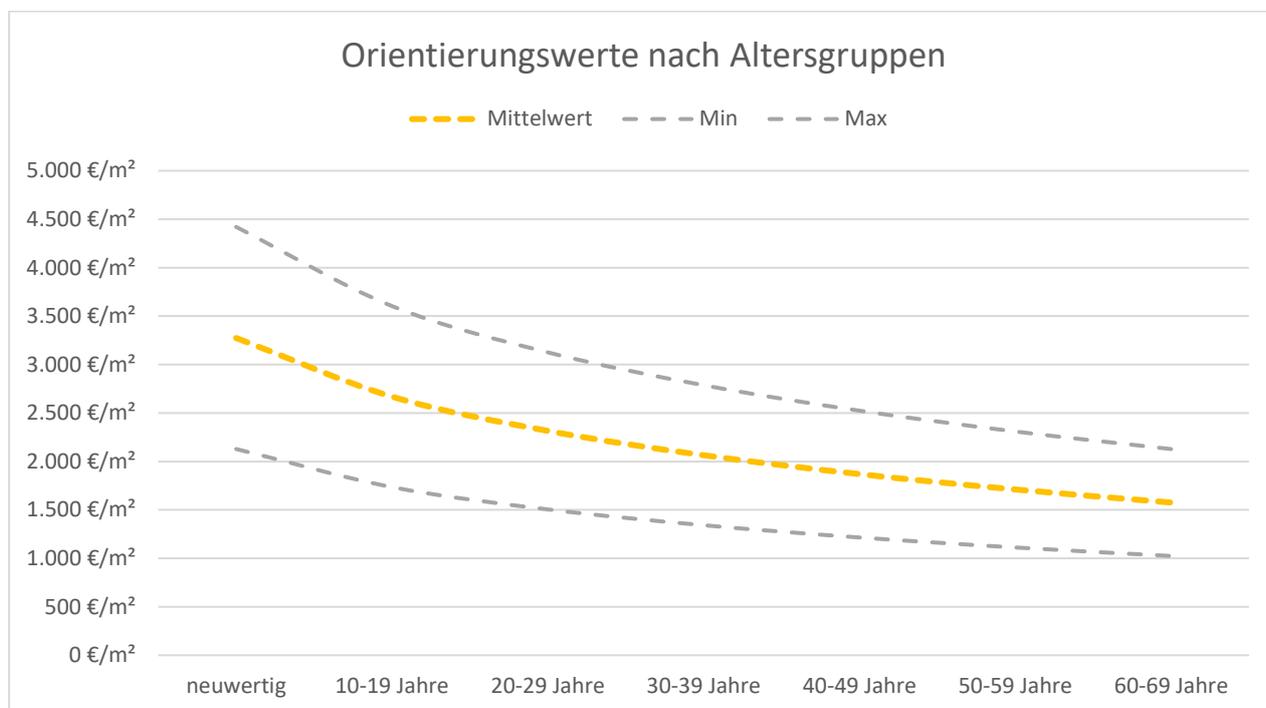


Abbildung 17: Verteilung der Vergleichsfaktoren von Eigentumswohnungen nach Altersgruppen

7 SONSTIGE FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

Die Beschlussfassung des Gutachterausschusses über die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erfolgte am 16.09.2022.

- gez. Vorsitzender Herr Bernhard Lederer, Baurat
Dipl.-Ing (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
- gez. stellv. Vorsitzender Herr Lars Bucher, Regierungsrat
- gez. stellv. Vorsitzende Frau Doris Karl, Dipl.-Ing (FH)
- gez. stellv. Vorsitzende Frau Daniela Bauer, Dipl.-Ing (FH)
- gez. Herr Erwin Fruth, Bauoberrat, Dipl.-Ing. (FH), öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten
- gez. Herr Herbert Pielmeier, Dipl.-Betriebswirt (FH)
zertifizierter Gutachter gemäß DIN EN/ISO 17024
- gez. Herr Norbert Keil, Dipl.-Ing. (FH),
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
- gez. Herr Bernd Steger, Dipl.-Ing. (Univ.),
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger, MRICS
- gez. Frau Marion Juniec-Möller,
Gutachterin des Finanzamtes gem. § 2 Abs. 4 BayGaV

7.1 SACHWERTFAKTOREN

Sachwertfaktoren werden ermittelt, um Sachwerte bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{vorläufiger Sachwert [€]}} \qquad \text{vorläufiger Sachwert} = \sum \frac{\text{Zeitwert Gebäude}}{\text{Zeitwert Außenanlagen}} \text{Bodenwert}$$

7.1.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 145 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2020 und 2021 ermittelt. Berücksichtigt wurden nur Objekte in einem baujahrestypischen Zustand und ohne besondere und ungewöhnliche Verhältnisse. Somit wurde für Objekte mit gravierenden wertbeeinflussenden Merkmalen keine Sachwertfaktoren abgeleitet. **Da die Ausgangswerte für die Ableitung der Sachwertfaktoren überwiegend aus an die Käufer versendeten Fragebögen stammen und nur bedingt auf Richtigkeit überprüft werden können, ist die Auswertung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.**

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

Siehe § 10 Abs. (1) ImmoWertv (Grundsatz der Modellkonformität):

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV)
Gebäudetypen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Kostenkennwerte	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen mit Berücksichtigung der Wägungsanteile (Anlage 4 ImmoWertV)
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 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 2 ImmoWertV)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen und Carports)	Garagen: Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) Carports: Normalherstellungskosten 190 €/m ² Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	2-9 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	nur Kaufpreise ohne boG's, bzw. Kaufpreise wurden um boG's bereinigt
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche plus zeitliche Anpassung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

7.1.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	145
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2020 -2021
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Schwandorf
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe auch Modellbeschreibung)

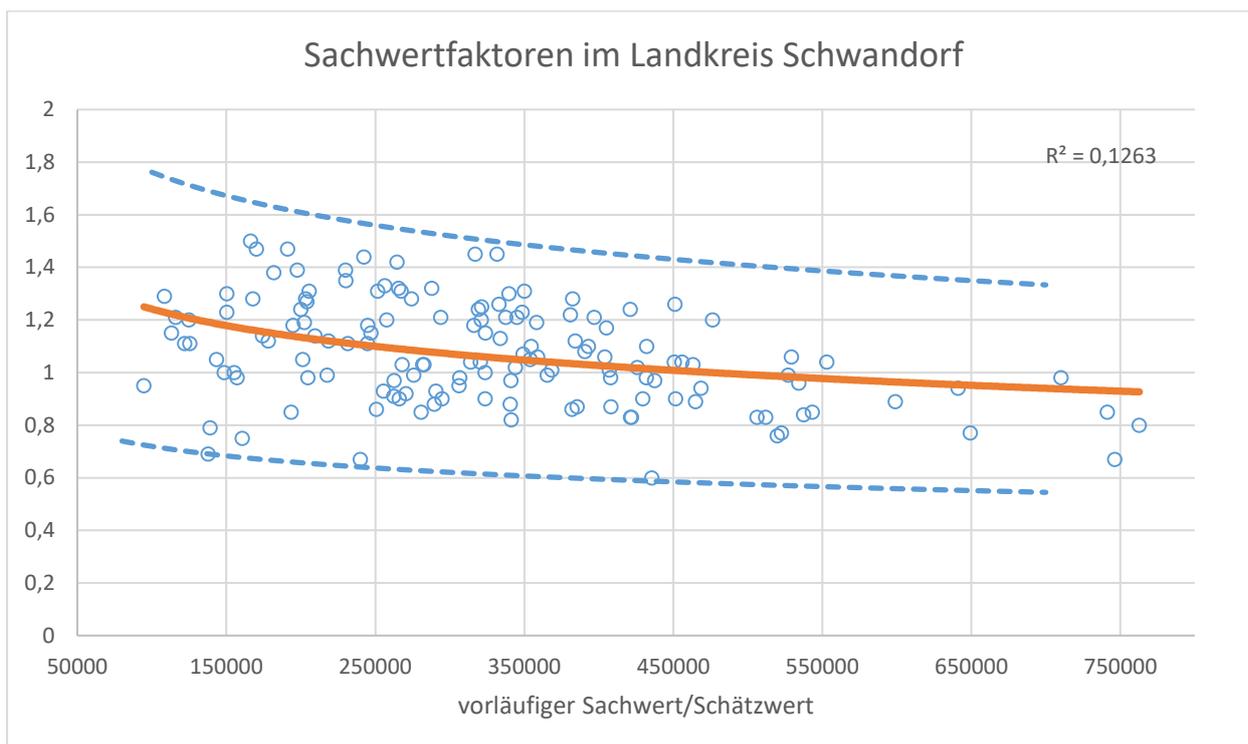


Abbildung 18: Sachwertfaktoren im gesamten Landkreis Schwandorf

Hinweis: Werte, die 40 Prozent über bzw. unter der Trendlinie des Sachwertfaktors lagen, wurden als Ausreißer bei der Auswertung ausgeschlossen.

	Wohnfläche [m ²]	Baujahr	Bodenricht- wert €/m ²]	Sachwertfaktor
Spanne	60 - 330	1955-2018	35-230	0,60 - 1,50
Mittelwert	158	1983	116	1,07
Median	153	1978	115	1,05

7.1.3 Regionale Verteilung

Da regional sehr unterschiedliche Sachwertfaktoren vorliegen, werden die Gemeinden des Landkreises in folgende drei örtlich begrenzte Lagen unterteilt.

Lage	Gemeinden
Süd	Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Nittenau, Teublitz
Ost	Altendorf, Dieterskirchen, Gleiritsch, Guteneck, Niedermurrach, Oberviechtach, Schönsee, Schwarzhofen, Stadlern, Teunz, Thanstein, Trausnitz, Weiding, Winklarn
Mitte	Bodenwöhr, Bruck, Fensterbach, Nabburg, Neukirchen-Balbini, Neunburg, Pfreimd, Schmidgaden, Schwandorf, Schwarzach bei Nabburg, Schwarzenfeld, Steinberg am See, Stulln, Wackersdorf, Wernberg-Köblitz

Mit der Aufteilung in die drei Lagebereiche ergeben sich folgende Verteilungen der Sachwertfaktoren.

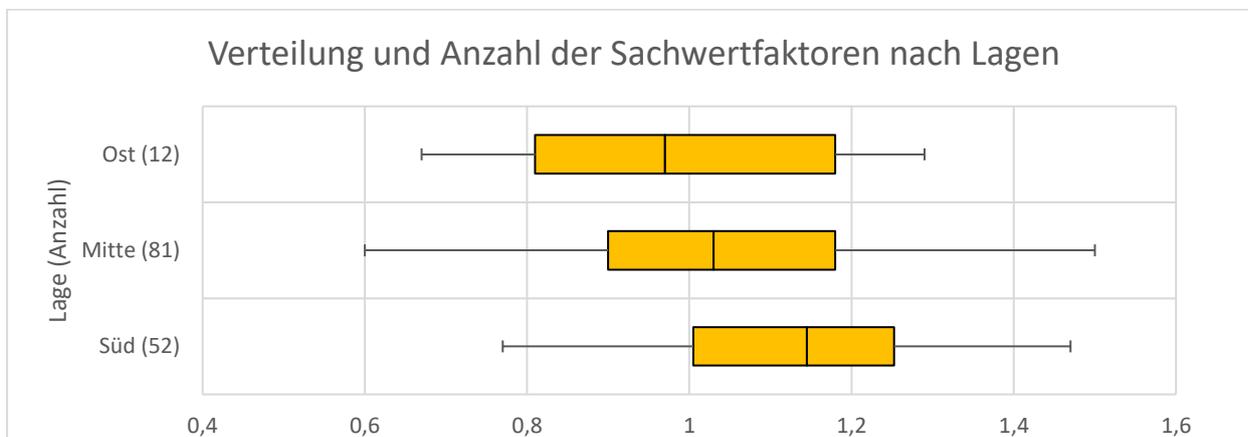


Abbildung 19: Regionale Verteilung und Anzahl der Sachwertfaktoren nach Lagen

Die Verteilungen der einzelnen Lagen ergeben sich aus den ermittelten Sachwertfaktoren folgender Gemeinden:

Lage	Gemeinde und Anzahl der ermittelten Faktoren
Ost	Schönsee (1), Oberviechtach (2), Dieterskirchen (1), Winklarn (1), Schwarzhofen (3), Stadlern (2), Teunz (1), Weiding (1)
Mitte	Schwandorf (29), Nabburg (9), Pfreimd (7), Schwarzenfeld (6), Wackersdorf (6), Bodenwöhr (5), Wernberg-Köblitz (5), Bruck i.d.OPf. (4), Fensterbach (3), Neunburg v. W. (2), Schmidgaden (2), Steinberg am See (2), Stulln (1)
Süd	Burglengenfeld (27), Maxhütte-Haidhof (12), Nittenau (4), Teublitz (9)