



Grundstücksmarktbericht

für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
zum Stichtag **01.01.2024**



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 01.01.2024

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

Impressum

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

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

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

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

Email: gutachterausschuss@landkreis-straubing-bogen.de

Gebühr: kostenfrei

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

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

veröffentlicht: August 2024

Stand der Auswertungen: Juni 2024

Titelbild: Kloster Kostenz

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.....	- 5 -
3.2.1	Geldumsatz.....	- 6 -
3.2.2	Flächenumsatz.....	- 7 -
3.3	Teilmarkt bebaut.....	- 8 -
3.3.1	Geldumsatz.....	- 9 -
3.4	Teilmarkt Wohneigentum.....	- 10 -
3.4.1	Geldumsatz.....	- 10 -
4	Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum	- 11 -
4.1	Vergleichsfaktoren.....	- 11 -
4.2	Ertragsfaktoren.....	- 13 -
4.3	Liegenschaftszinssätze	- 14 -
4.3.1	Modellbeschreibung	- 14 -
4.3.2	Auswertung.....	- 16 -
5	Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – bebaute Grundstücke	- 17 -
5.1	Vergleichsfaktoren.....	- 17 -
5.2	Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 19 -
5.3	Sachwertfaktoren	- 21 -
5.3.1	Modellbeschreibung	- 21 -
5.3.2	Auswertung 2022 und 2023.....	- 23 -
5.3.3	Auswertung 2021	- 26 -
6	Indexreihen – Bodenrichtwerte	- 28 -
6.3	Acker.....	- 28 -
6.4	Grünland	- 28 -
6.5	Baureifes Land	- 29 -
6.6	Gewerbeflächen	- 29 -
7	Indexreihen – Kaufpreise	- 30 -

7.1	Baureifes Land	- 30 -
8	Statistische Kenngrößen	- 31 -
9	Abkürzungen	- 32 -
10	weitere Produkte	- 33 -
11	Abbildungsverzeichnis	- 34 -

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 Gutachterausschuss-verordnung 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.

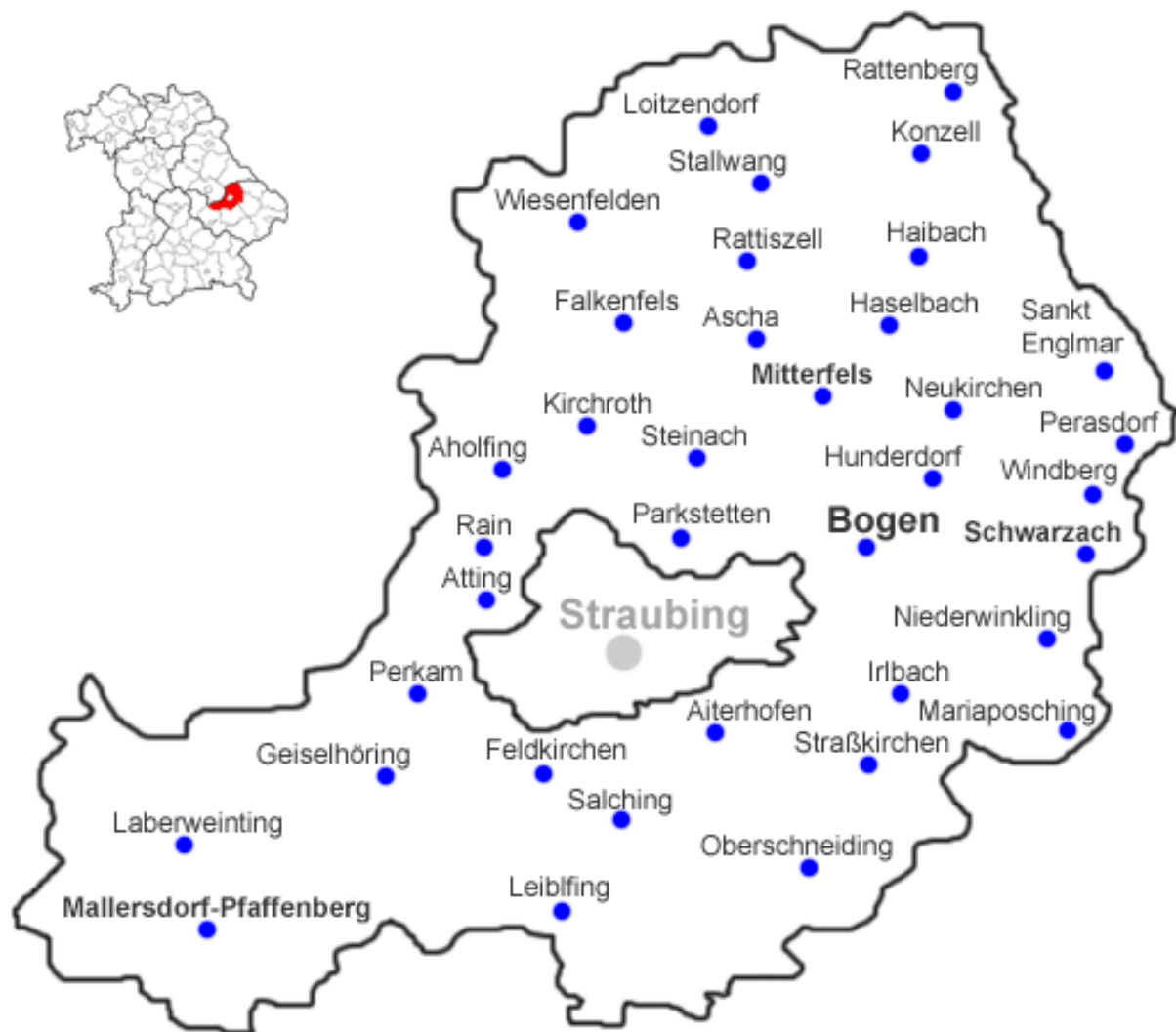


Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Straubing-Bogen¹

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

3. Umsätze

3.1 Teilmärkte

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufurkunden in den Jahren 2022 und 2023 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 2022 und 2023 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 1.691 Stück; ein starker Rückgang zum Stichtag 31.12.2020 (Jahre 2019 und 2020). Damals waren es 2.458 Stück.

Den größten Anteil 2022 und 2023 hat der Teilmarkt unbebaut mit 52 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 32 % bzw. 16 %. 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.

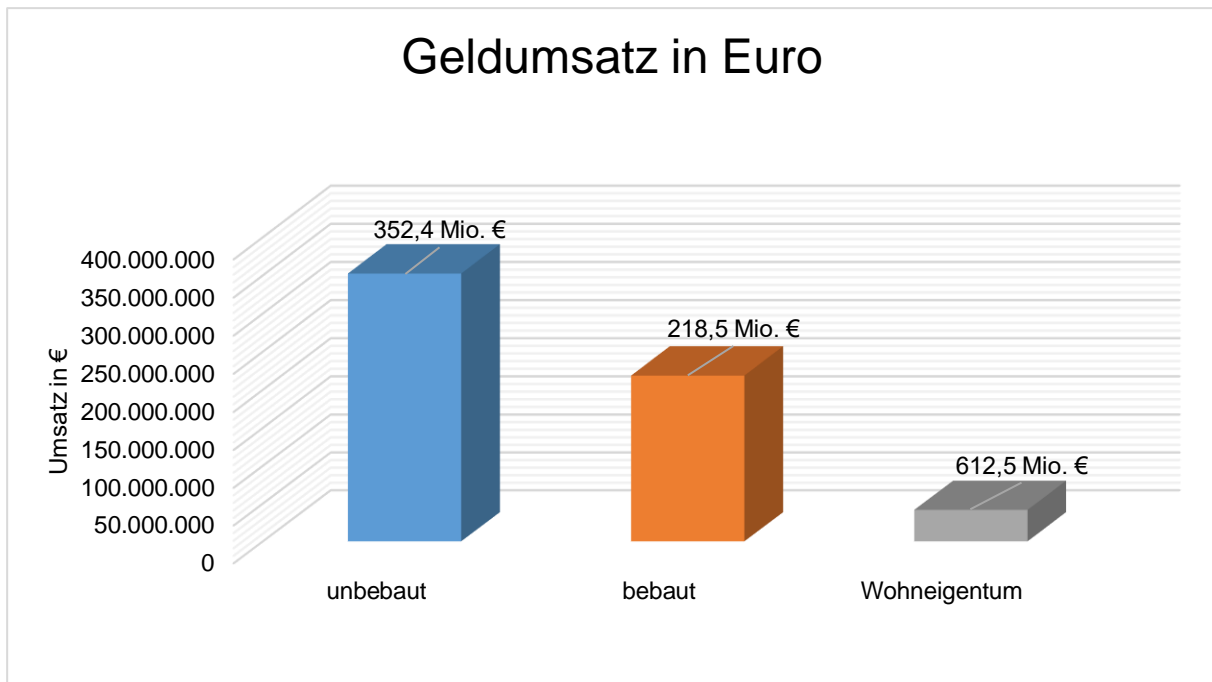


Abbildung 3: Geldumsatz aufgeteilt nach den verschiedenen Teilmärkten

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

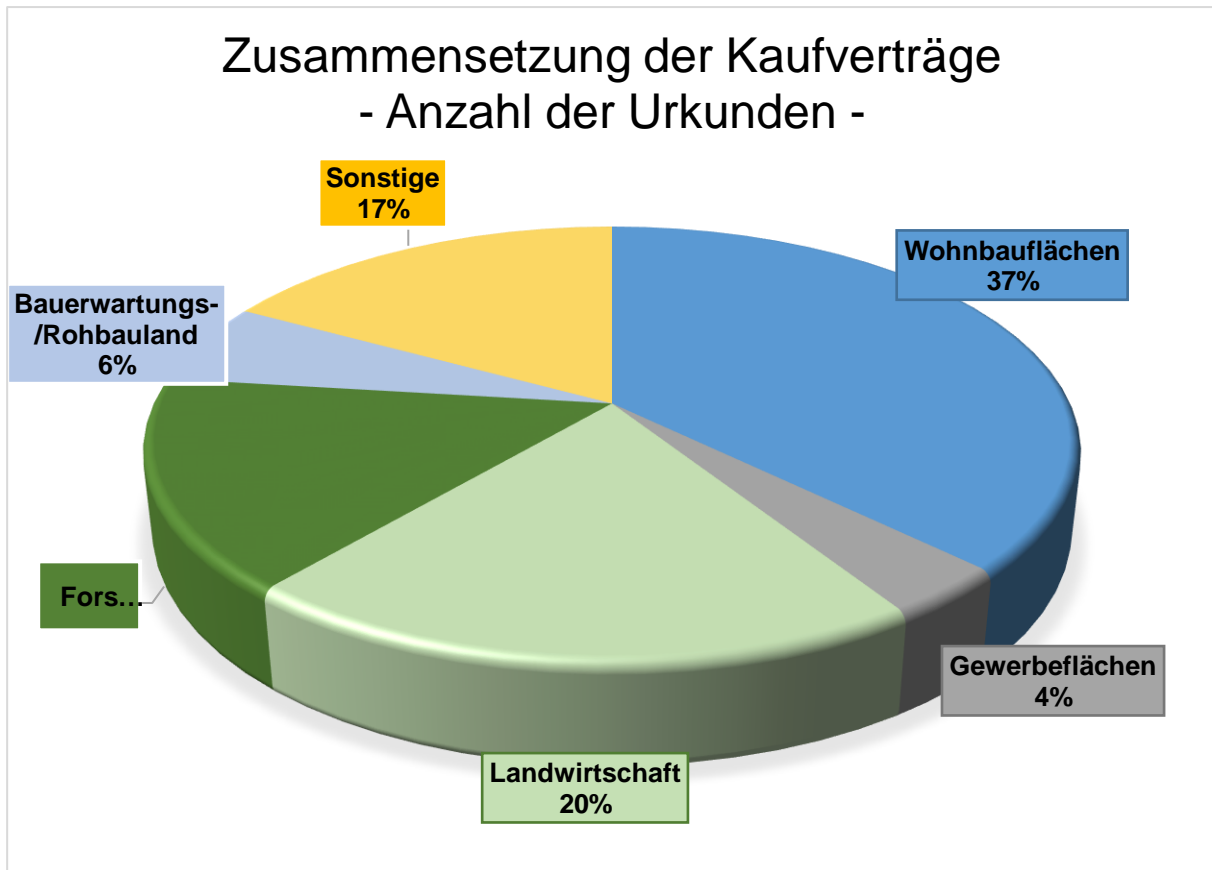


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt unbebaut

3.2.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2022 und 2023 knapp 352 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 Rohbauflächen ist zu diesem Stichtag mit Abstand am höchsten. Der Geldumsatz für landwirtschaftlichen Flächen ist mit 53 Mio. € am zweithöchsten, gefolgt von den Wohnbauflächen mit 47 Mio. €.

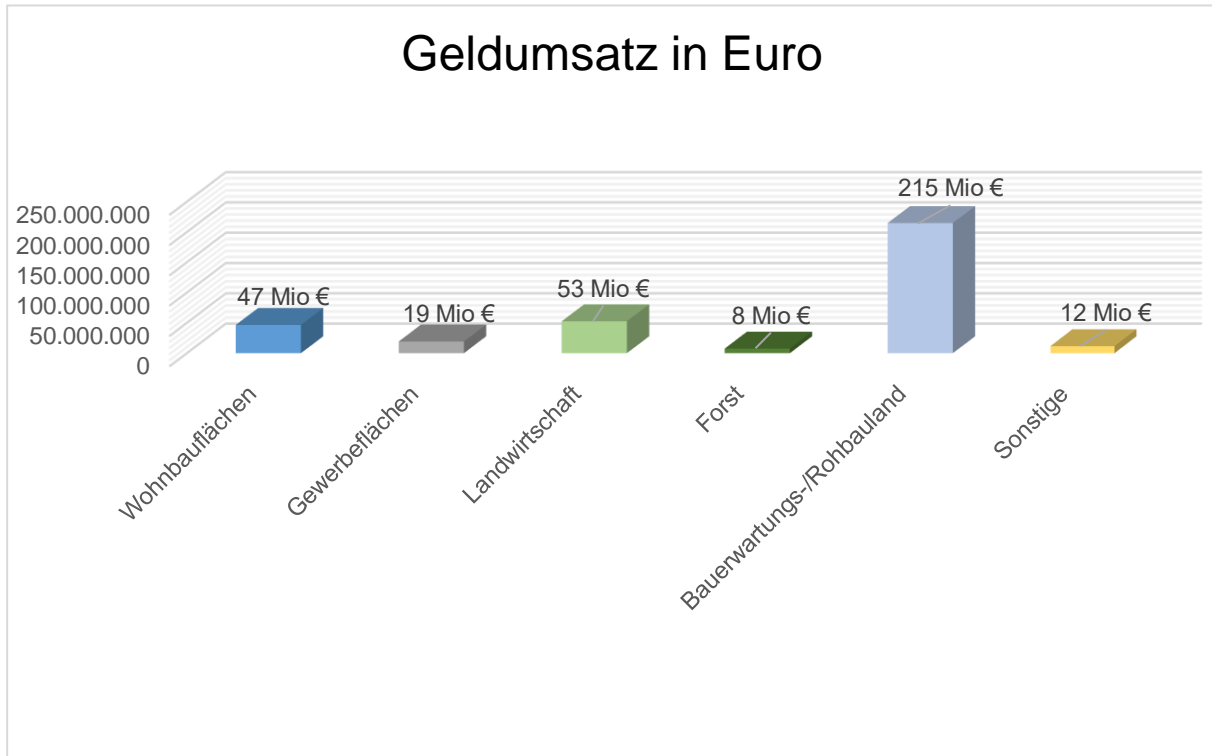


Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut

3.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 721 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit zusammen 495 ha mit Abstand am größten.

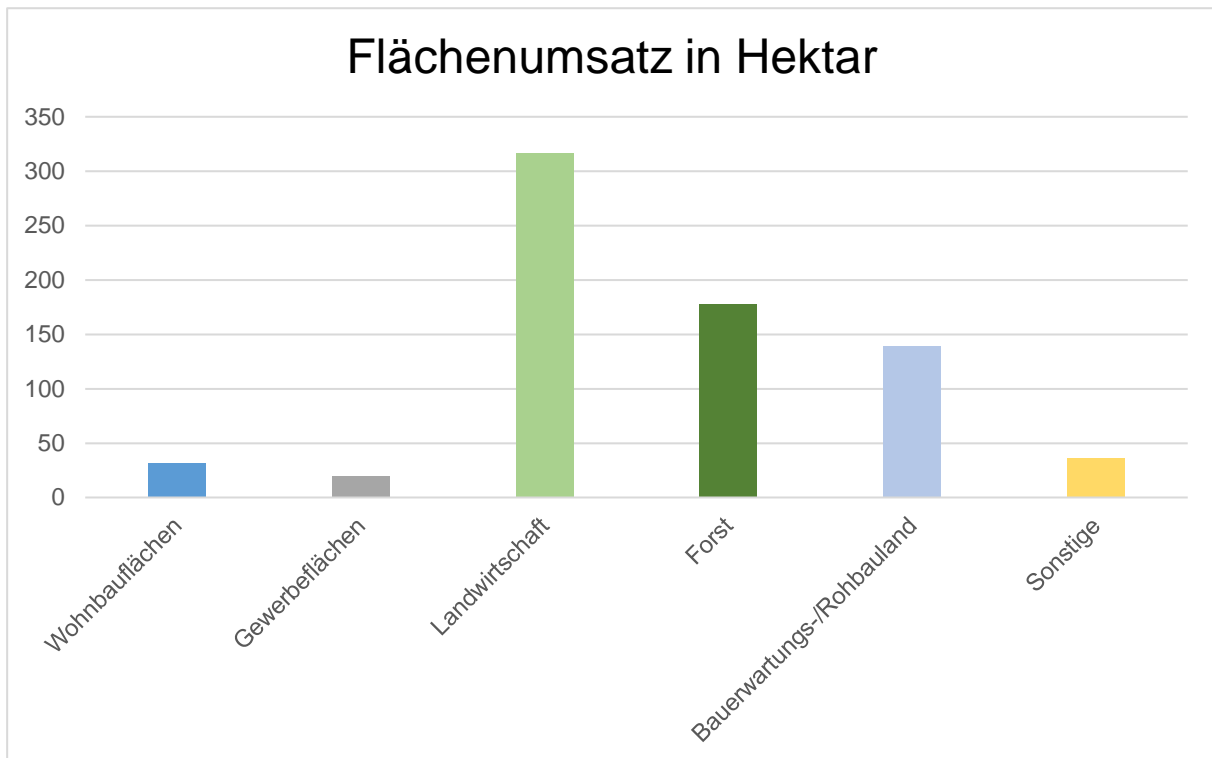


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

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 543 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abbildung 7 dargestellt.

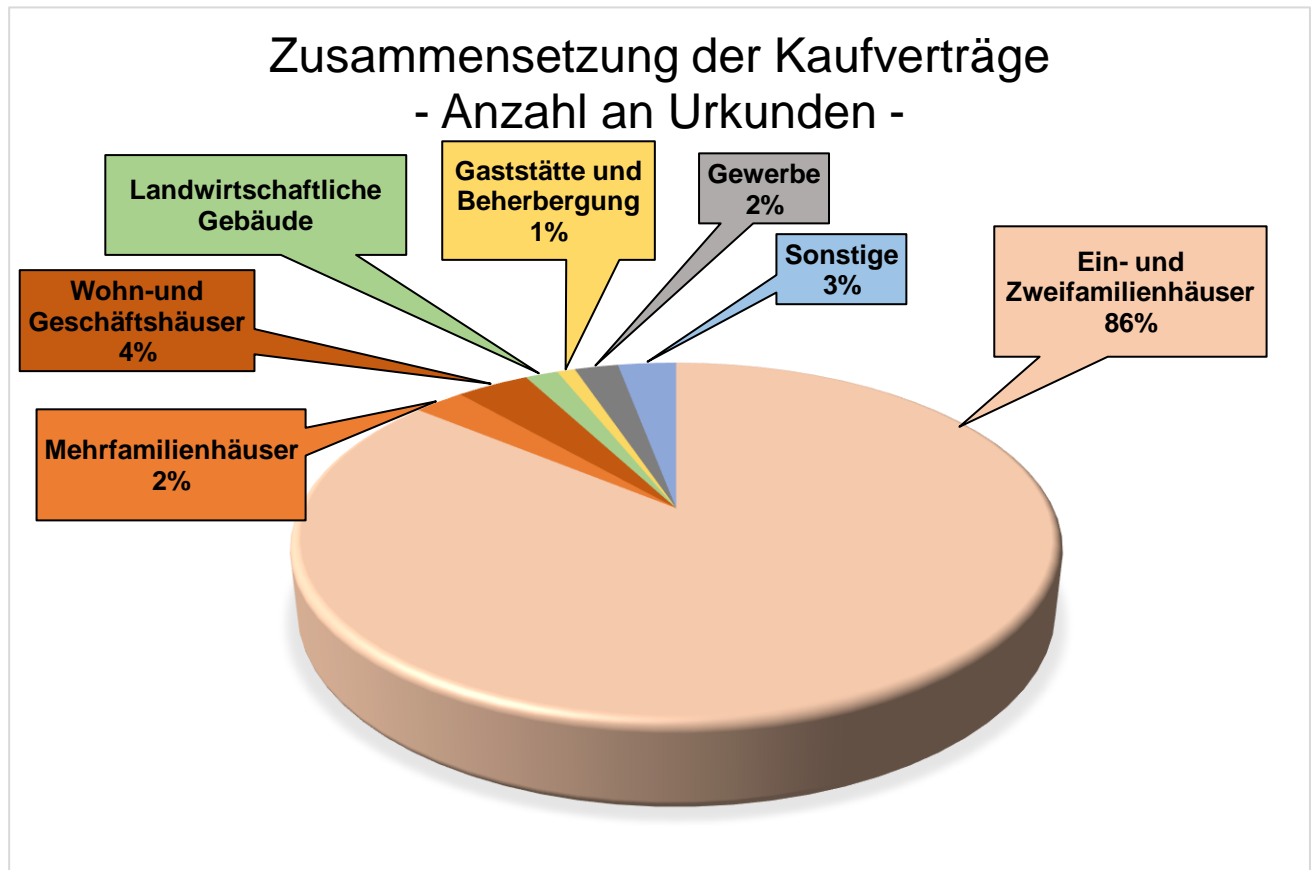


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

3.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2022 und 2023 rund 219 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. 86 % der Kaufkunden waren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb auch der Geldumsatz mit ca. 183 Mio. € in diesen Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

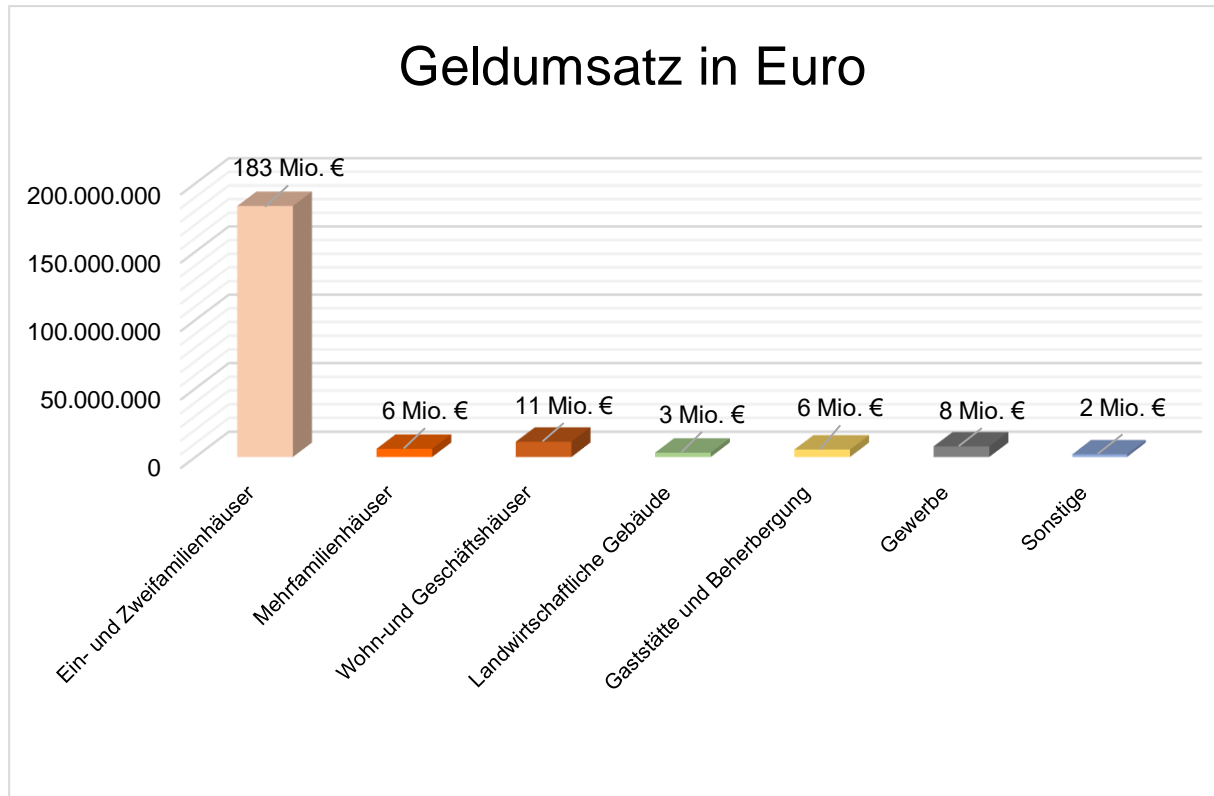


Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut

3.4 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 237 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 9 dargestellt.

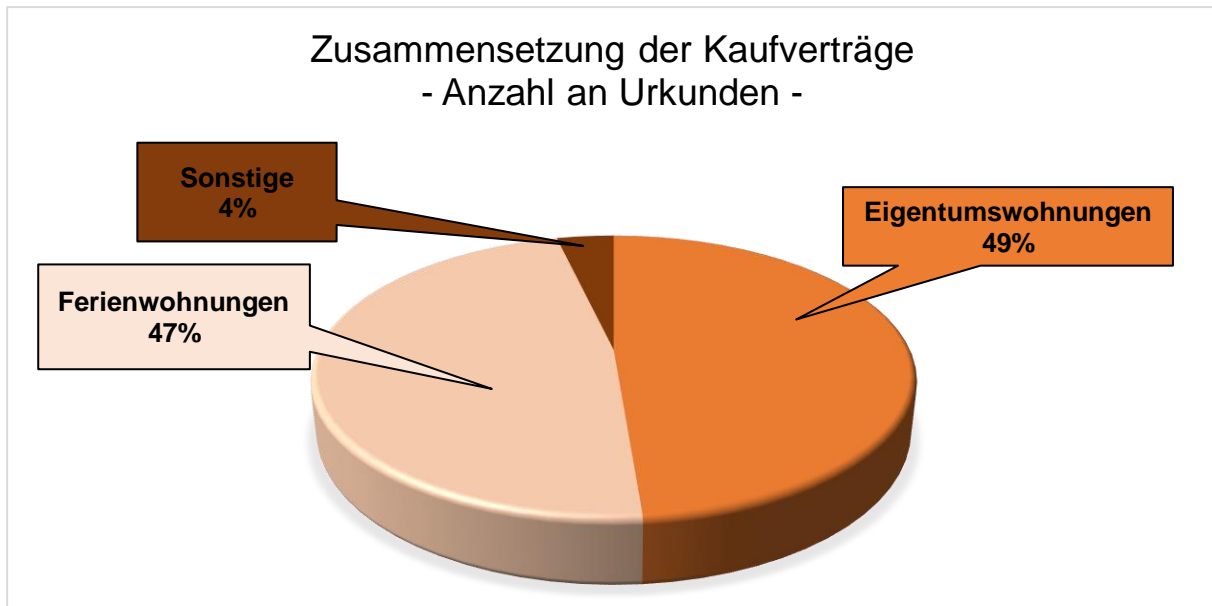


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2022 und 2023 knapp 42 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. 73 % Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei Weitem am stärksten.

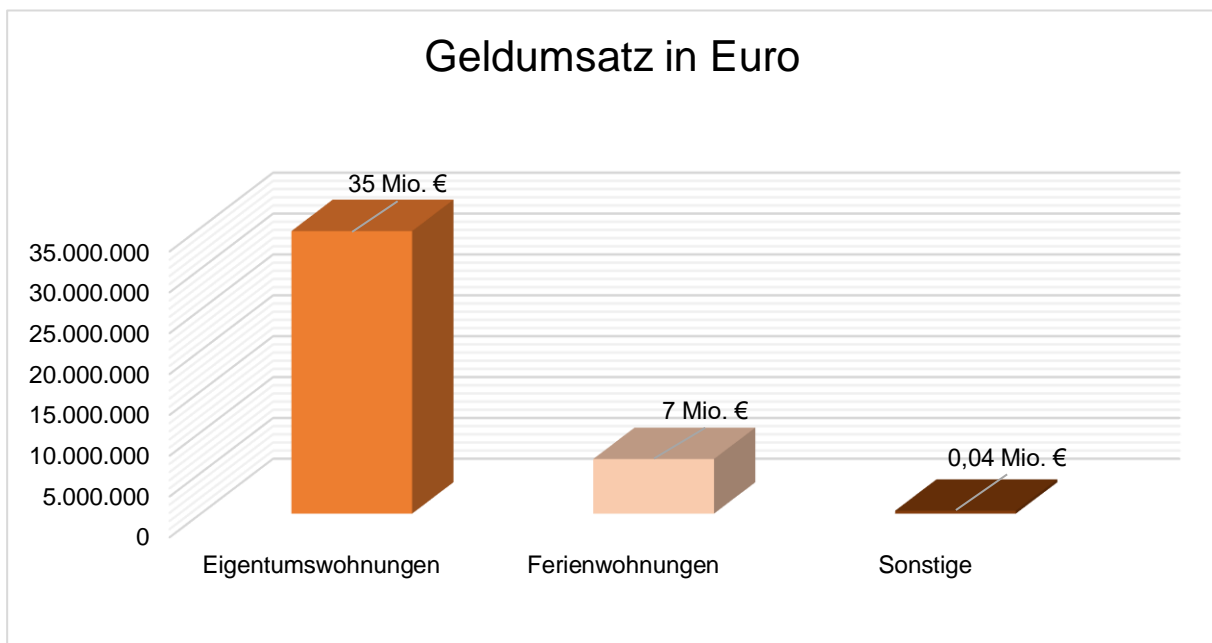


Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum

4 Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten – Wohneigentum

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von insgesamt 73 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 ermittelt. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten oder umgewandelten Wohnungen.

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

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

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

	Wiederverkauf	Neubau
Stellplatz im Freien	3.000 € – 3.500 €	8.000 € – 15.000 €
Stellplatz im Carport	5.000 €	8.000 € – 15.000 €
Stellplatz in der Garage	7.500 € – 15.000 €	k. A.
Stellplatz in der Tiefgarage	10.000 € – 20.000 €	19.000 € – 22.500 €

Im bereinigten Kaufpreis ist der anteilige Grundstückswert enthalten.

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

Baujahre	1970er und 1980er	1990er	2000 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	11	15	11	36
Baujahre Mittelwert	1977	1994	2017	2022
Wohnflächen	33 - 110	30 - 115	49 - 96	33 - 180
Mittelwert [m²]	66	71	72	80
Vergleichsfaktoren	909 - 3.644	1.167 - 3.379	2.309 - 4.804	2.112 - 4.700
Mittelwert [€/m²]	1.776	2.268	3.460	3.631
Median [€/m²]	1.564	2.441	3.226	3.863
Standardabweichung	824	605	806	738

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

Als Vergleich wurde die Linie aus dem Stichtag 31.12.2020 zusätzlich hinterlegt (grau).

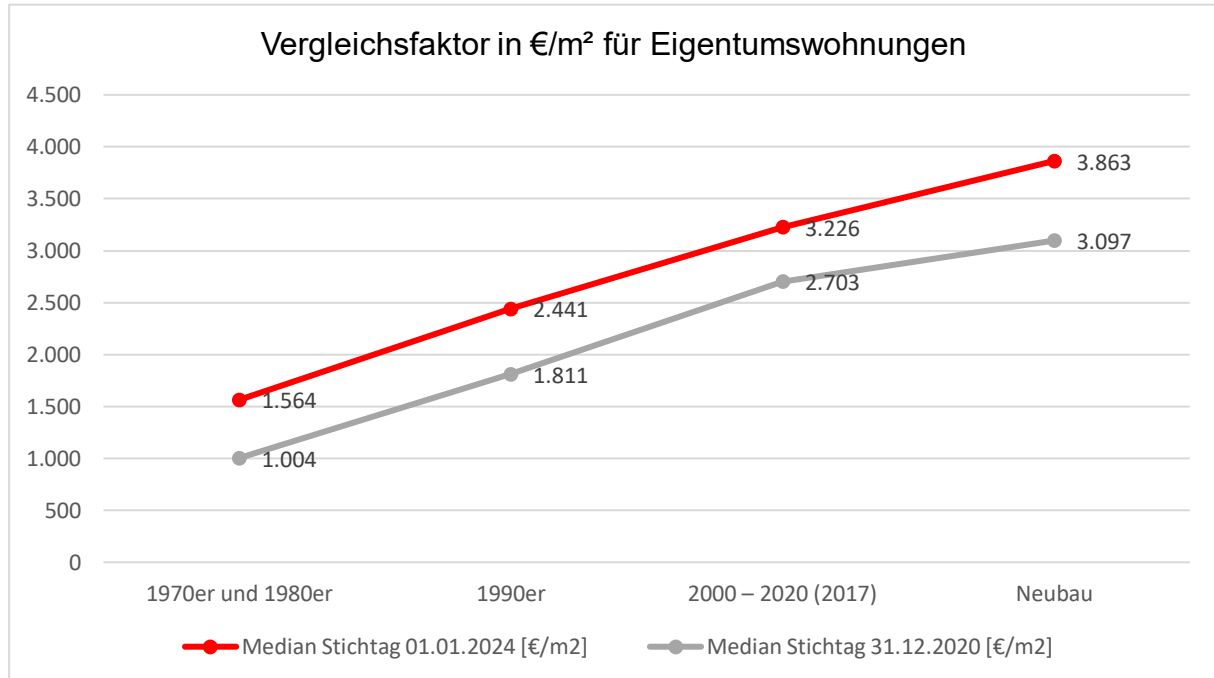


Abbildung 11: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	30 (Wiederverkauf), 21 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2022 - 2023
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 1970 - 2021)		Neubau		gesamt (Wiederverkauf und Neubau)	
	Anzahl Verkäufe	30		21		51
Baujahre	1998		2023		2008	
Mittelwert Wohnflächen	30 - 150		45 - 130		30 - 150	
Mittelwert [m ²]	71		85		76	
Ertragsfaktoren	ROF	REF	ROF	REF	ROF	REF
Mittelwert	11,9 – 42,6	16,3 – 55,7	28,7 - 37,3	34,5 - 45,6	11,9 – 42,6	16,3 – 55,7
Median	26	34	33	41	29	37
	27	35	34	41	30	39

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 51 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 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		
		Wiederverkauf	Neubau
	Stellplatz	3.000 € – 3.500 €	8.000 € – 15.000 €
	Carport	5.000 €	8.000 – 15.000 €
	Garage	7.500 € – 15.000 €	k.A.
	Tiefgarage	10.000 € – 20.000 €	19.000 – 22.500 €
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 [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungs-kosten je Garage [€]	Miet-ausfall-wagnis [%]
2022	373	41	12,2	92	2
2023	412	45	13,5	102	2

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Stellplatz:

Jahr	Verwaltungs-kosten je Eigentums-wohnung [€]	Verwaltungs-kosten je Stellplatz [€]	Instandhaltungs-kosten je Eigentums-wohnung [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungs-kosten je Stellplatz (1/4) [€]	Miet-ausfall-wagnis [%]
2022	373	41	12,2	23	2
2023	412	45	13,5	25,5	2

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	21 (Neubau), 30 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2022 - 2023
räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	30 - 160	1970 – 2021	5,7 - 10,3	0,87 - 5,83
Mittelwert	71	1988	7,8	2,27
Median	65	1995	8	1,93

Abbildung 13: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	45 – 130	2021 - 2023	9,2 – 10,8	1,58 - 2,52
Mittelwert	85	2021	9,95	1,95
Median	80	2022	9,8	1,95

Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Neubau

gesamt (Wiederkauf und Neubau)

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	30 - 160	1970 – 2023	5,7 - 10,8	0,87 - 5,83
Mittelwert	76	2008	8,7	2,14
Median	72	2017	8,6	1,95

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 128 auswertbaren Kaufverträgen bis zu einer Grundstücksfläche von 1.500 m² aus den Jahren 2022 und 2023 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	ab 2010
Anzahl Verkäufe	15	23	22	25	16	27
Baujahre Mittelwert	1965	1974	1985	1994	2004	2016
Wohnflächen	90 - 270	80 - 267	77 - 260	85 - 340	100 - 260	100 - 244
Mittelwert [m²]	161	166	170	170	159	147
Vergleichsfaktoren	408	1.111	1.385	1.782	2.165	2.786
	-	-	-	-	-	-
	2.913	3.575	4.523	4.035	4.491	5.250
Mittelwert [€/m²]	1.910	2.277	2.562	2.897	3.271	3.898
Median [€/m²]	2.123	2.082	2.339	2.804	3.153	3.804
Standardabweichung	570	718	863	539	735	702

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.

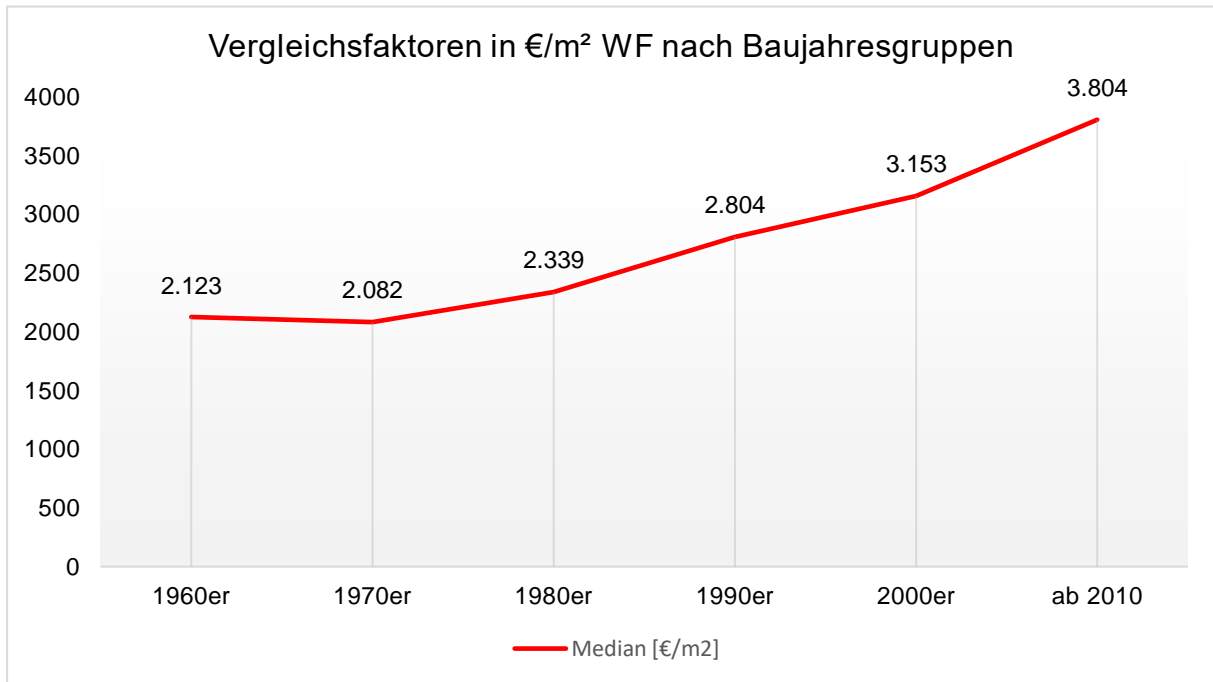


Abbildung 17: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

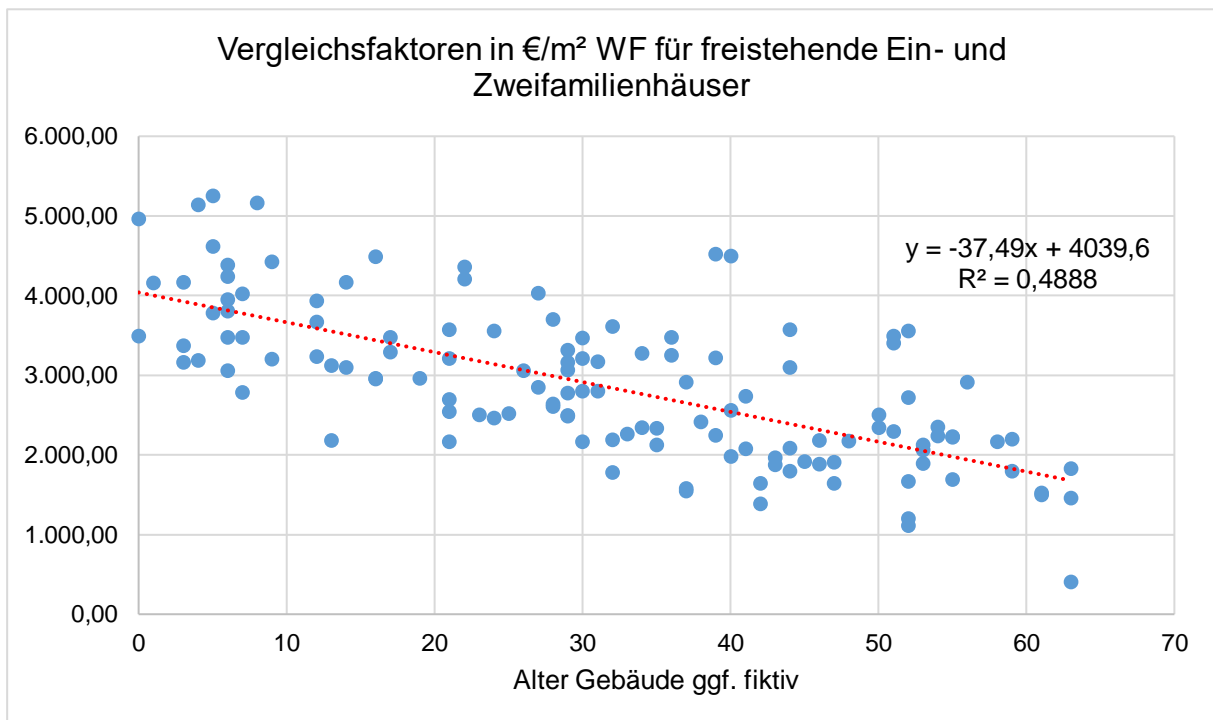


Abbildung 18: Diagramm Vergleichsfaktor in Abhängigkeit zum Gebäudealter

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 2022 und 2023 bis zu einer Grundstücksfläche von 1.500 m².

Gebäudefaktor für Ein-/Zweifamilienhäuser (€/m ²) =	$\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)} - [\text{Bodenrichtwert (€/m}^2) * \text{Fläche Grundstück (m}^2)]}{\text{Wohnfläche (m}^2)}$
--	---

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	ab 2010
Anzahl Verkäufe	15	23	22	25	16	27
Baujahre Mittelwert	1965	1974	1985	1994	2004	2016
Wohnflächen	90 – 270	80 - 267	77 - 260	85 - 340	100 - 260	100 - 244
Mittelwert [m²]	161	166	170	170	159	147
Gebäudefaktoren	254 - 2.180	755 - 3.121	1.087 - 3.744	1.310 - 3.492	1.545 - 3.999	2.139 - 4.374
Mittelwert [€/m²]	1.345	1.611	1.958	2.350	2.686	3.284
Median [€/m²]	1.555	1.498	1.792	2.383	2.672	3.238
Standardabweichung	500	610	630	449	705	589

Abbildung 19: Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

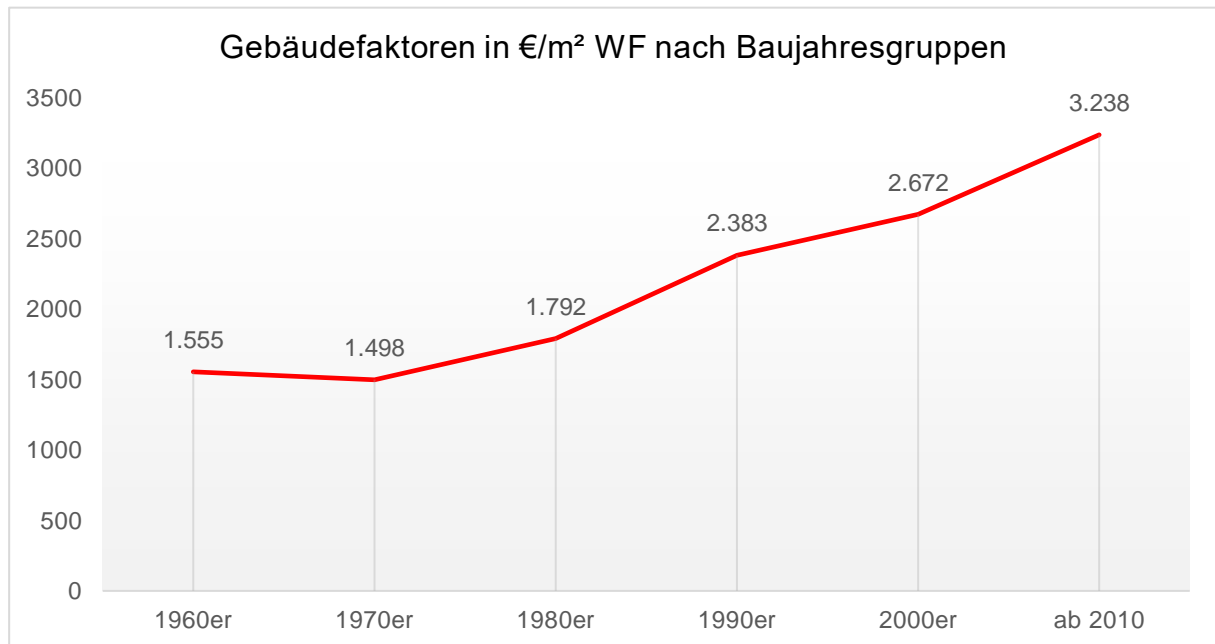


Abbildung 20: Diagramm zu den Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

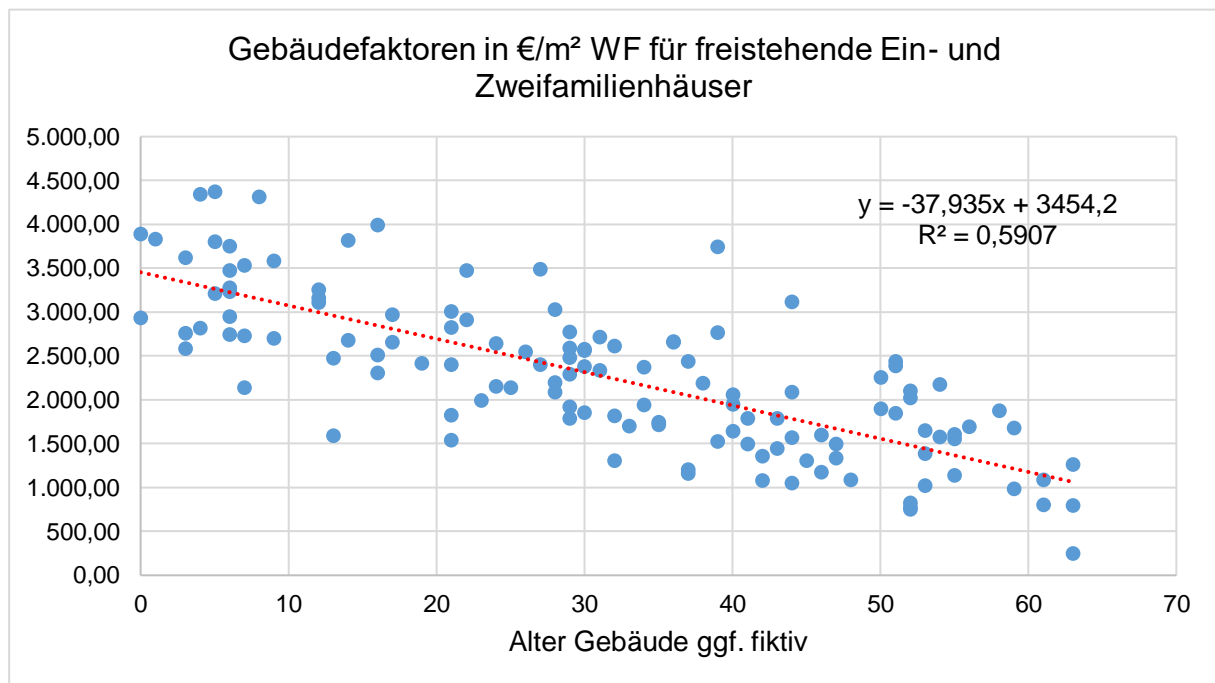


Abbildung 21: Diagramm Gebädefaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudealter

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 67 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 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) - Fertigaragen: 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 21	146,9
Feb 22	153,4
Mai 22	163,5
Aug 22	167,7
Nov 22	171,8
Feb 23	176,5
Mai 23	177,9
Aug 23	178,3
Nov 23	179,1

5.3.2 Auswertung 2022 und 2023

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	67, nach Elimination von Ausreißern 59
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2022 - 2023
räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	77 – 266	1962 – 2022	45 – 200	190.000 – 730.000	0,72 – 1,51
Mittelwert	155	1997	133	404.000	1,12
Median	145	1996	135	390.000	1,13

Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2024

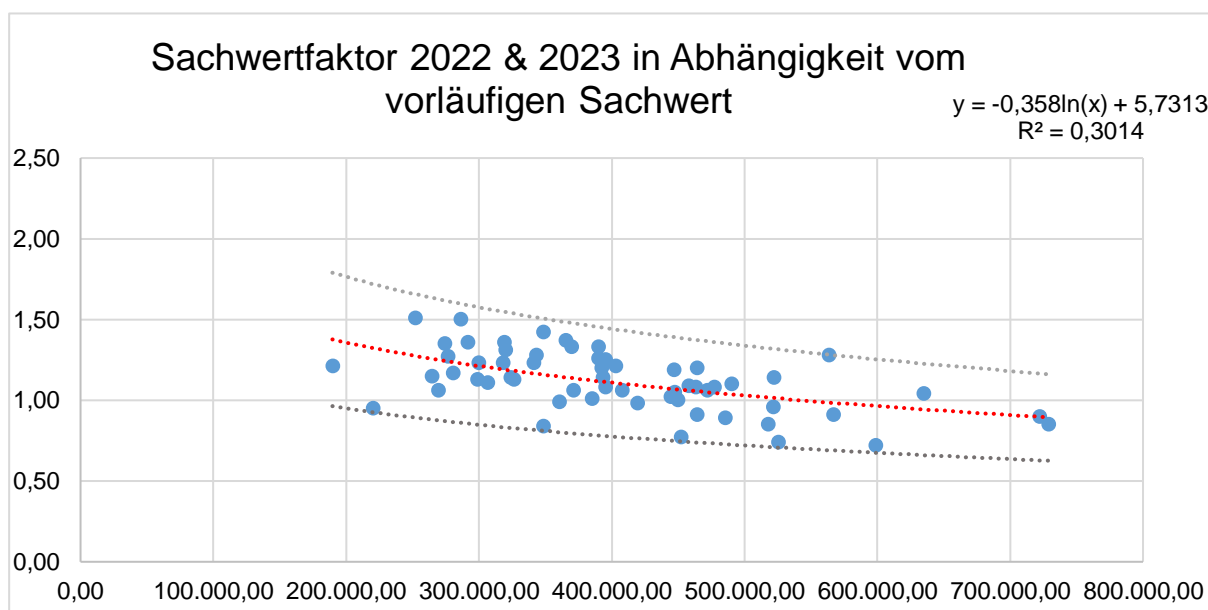


Abbildung 23: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2024

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = -0,358\ln(x) + 5,7313$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor von 2022 und 2023
200.000	1,36
250.000	1,28
300.000	1,22
350.000	1,16
400.000	1,11
450.000	1,07
500.000	1,03
550.000	1,00
600.000	0,97
650.000	0,94
700.000	0,91

Abbildung 24: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte 01.01.2024

Darstellung der Abhängigkeiten des Sachwertfaktors 2022 und 2023:

- Restnutzungsdauer

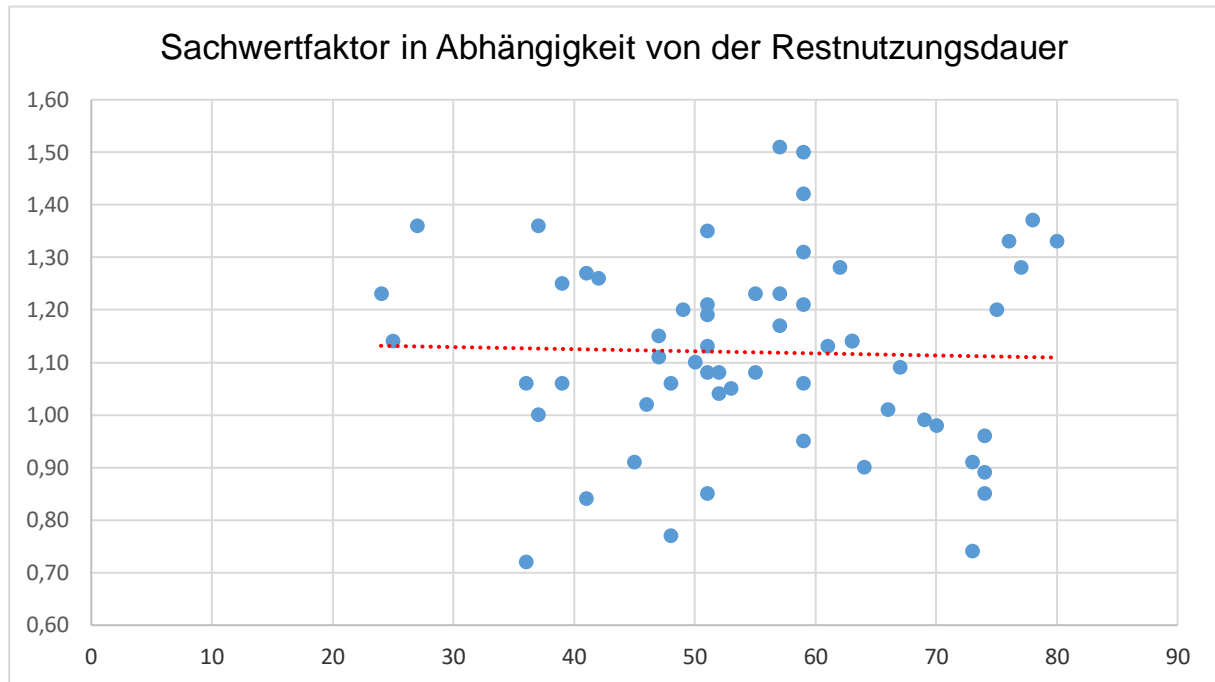


Abbildung 25: Abhängigkeit SWF 01.01.2024 von RND

- Bodenrichtwert

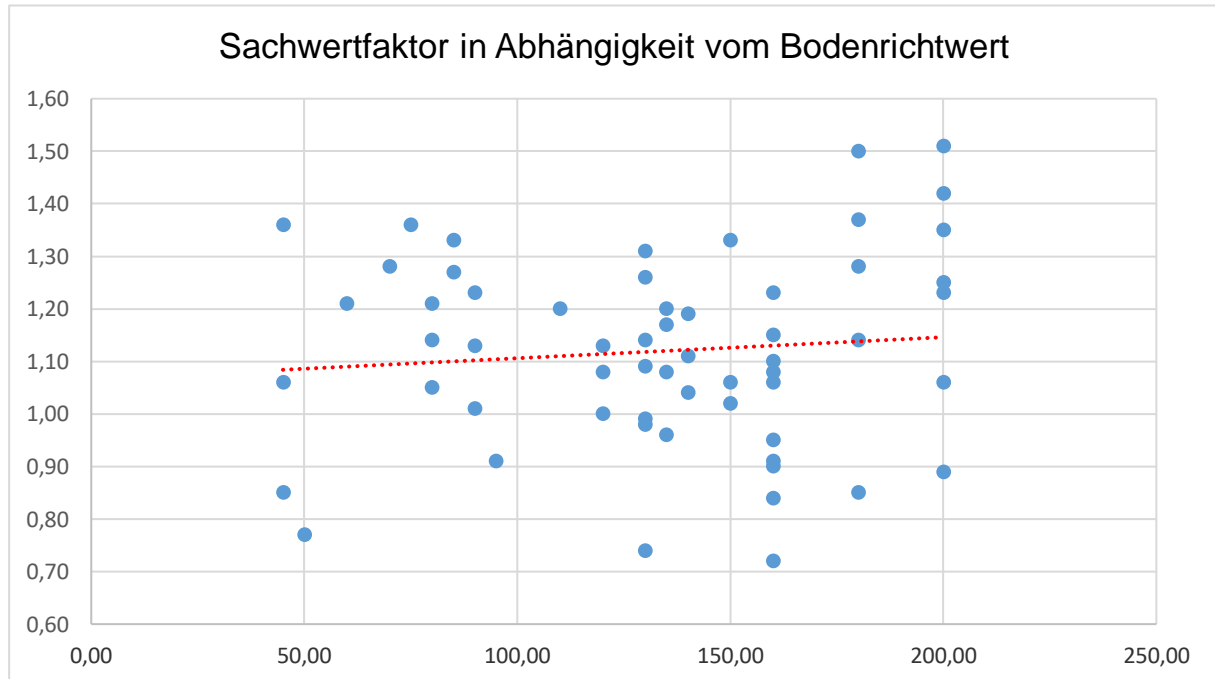


Abbildung 26: Abhängigkeit vom SWF 01.01.2024 vom Bodenrichtwert

5.3.3 Auswertung 2021

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	39, nach Elimination von Ausreißern 33
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2021
räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Straubing-Bogen
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	100 – 300	1972 – 2021	45 – 140	145.000 – 750.000	0,80 – 1,77
Mittelwert	158	2001	100	404.000	1,26
Median	150	1999	100	360.000	1,20

Abbildung 27: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021

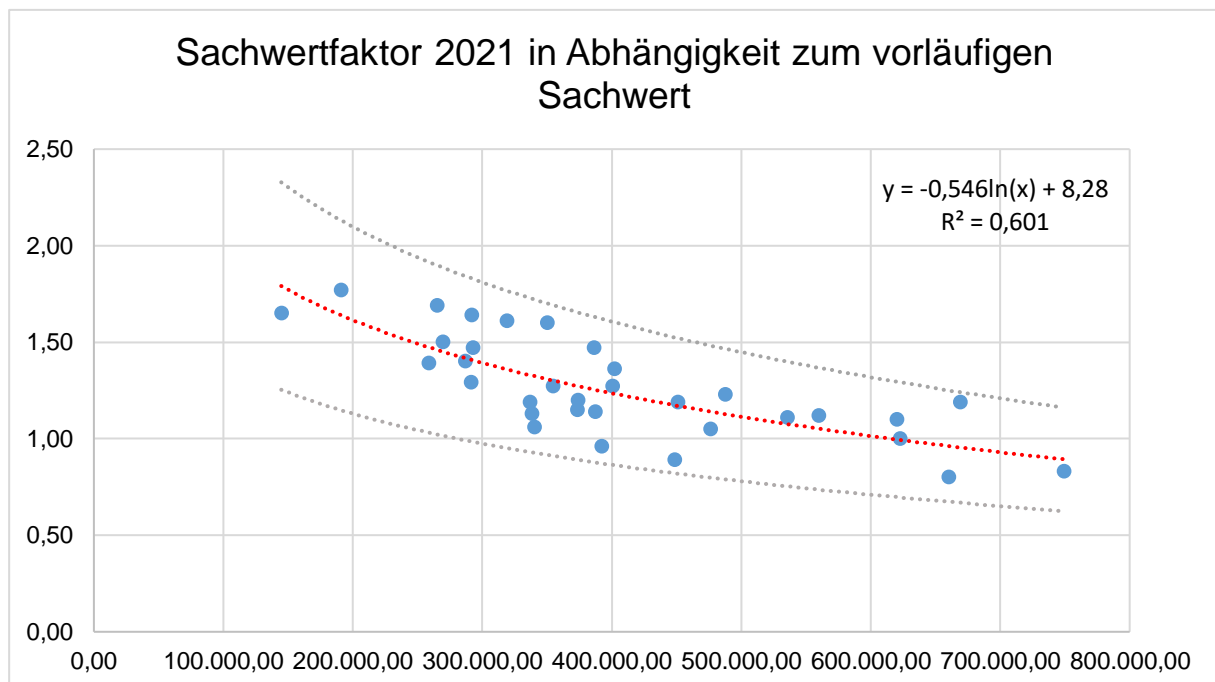


Abbildung 28: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = -0,546 \ln(x) + 8,28$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor von 2021
250.000	1,49
300.000	1,39
350.000	1,31
400.000	1,24
450.000	1,17
500.000	1,12
550.000	1,06
600.000	1,02
650.000	0,97
700.000	0,93

Abbildung 29: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte 2021

6 Indexreihen – Bodenrichtwerte

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

6.3 Acker

Die Indexreihen für reines Ackerland wurden auf Basis der Bodenrichtwerte für Ackerland aus den Jahren 2010 bis 2024 jeweils der Bodenrichtwertstichtag abgeleitet.

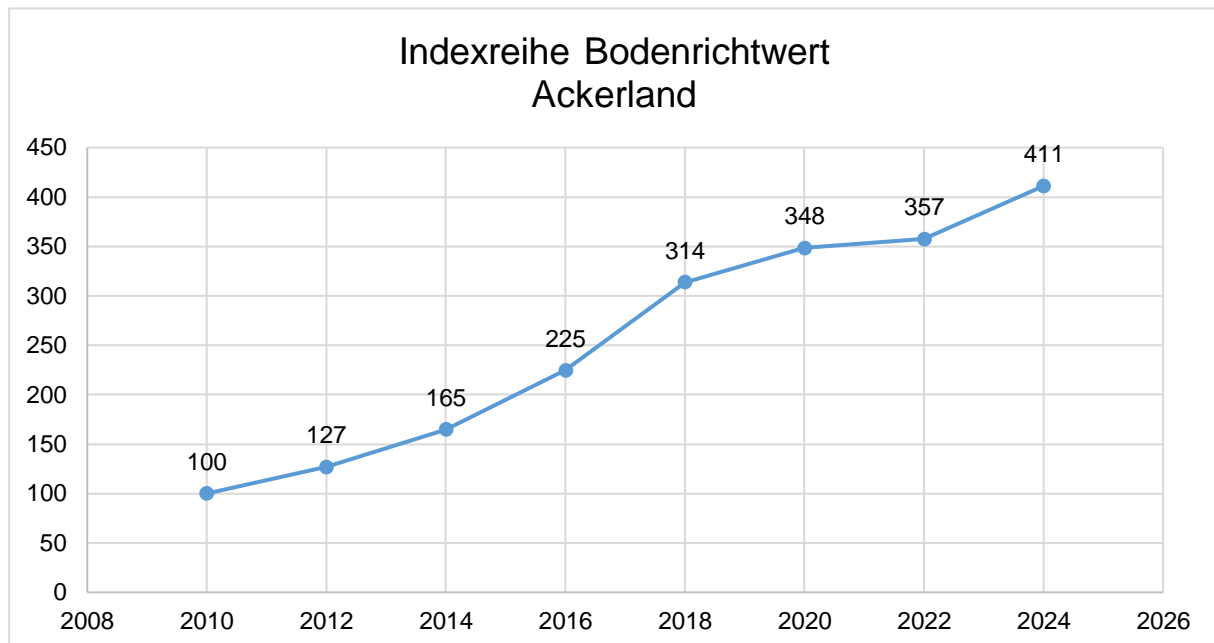


Abbildung 30: Indexreihe für Ackerland

6.4 Grünland

Die Indexreihen für reines Grünland wurden auf Basis der Bodenrichtwerte für Grünland aus den Jahren 2010 bis 2024 abgeleitet.

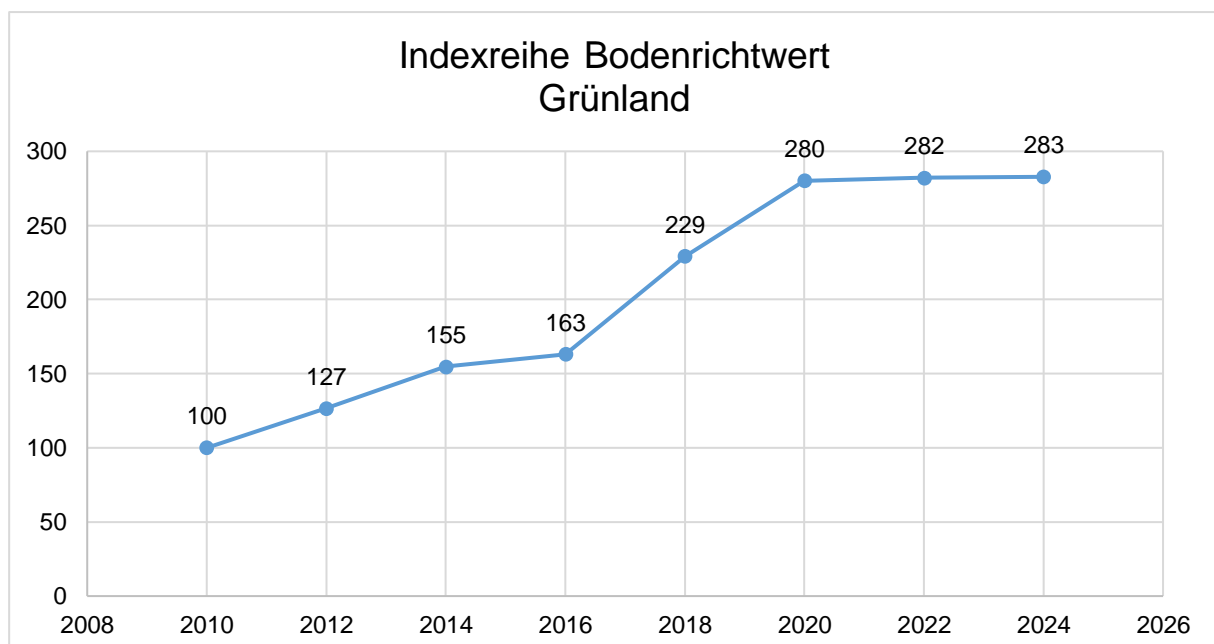


Abbildung 31: Indexreihen für Grünland

6.5 Baureifes Land

Die Grundlage für die Indexreihen für baureifes Land bilden die Bodenrichtwerte von 2010 bis einschließlich 2024. Darin sind sowohl die gemischten Bauflächen als auch die Wohnbauflächen enthalten. Die Richtwerte wurden in diesem Zeitraum erschließungsbeitragsfrei ermittelt. In der Abbildung 32 ist die Indexreihe für den Mittelwert dargestellt.

Es ist zu erkennen, dass vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 nochmal eine Steigerung stattgefunden hat.

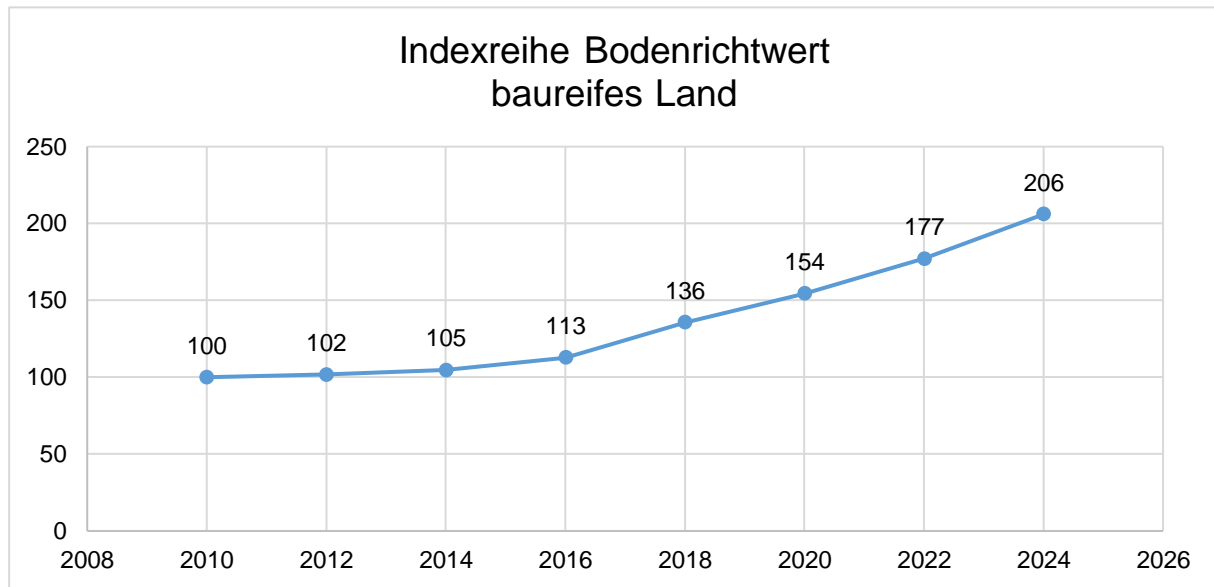


Abbildung 32: Indexreihe für baureifes Land

6.6 Gewerbeflächen

Die Indexreihe für Gewerbeflächen wurde auf Grundlage der Bodenrichtwerte von 2016 bis 2024 für gewerbliche Bauflächen mit der Basis 2016 abgeleitet. Die Bodenrichtwerte der Stichtage vorher waren nicht ausschließlich erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden und sind daher nicht vergleichbar.

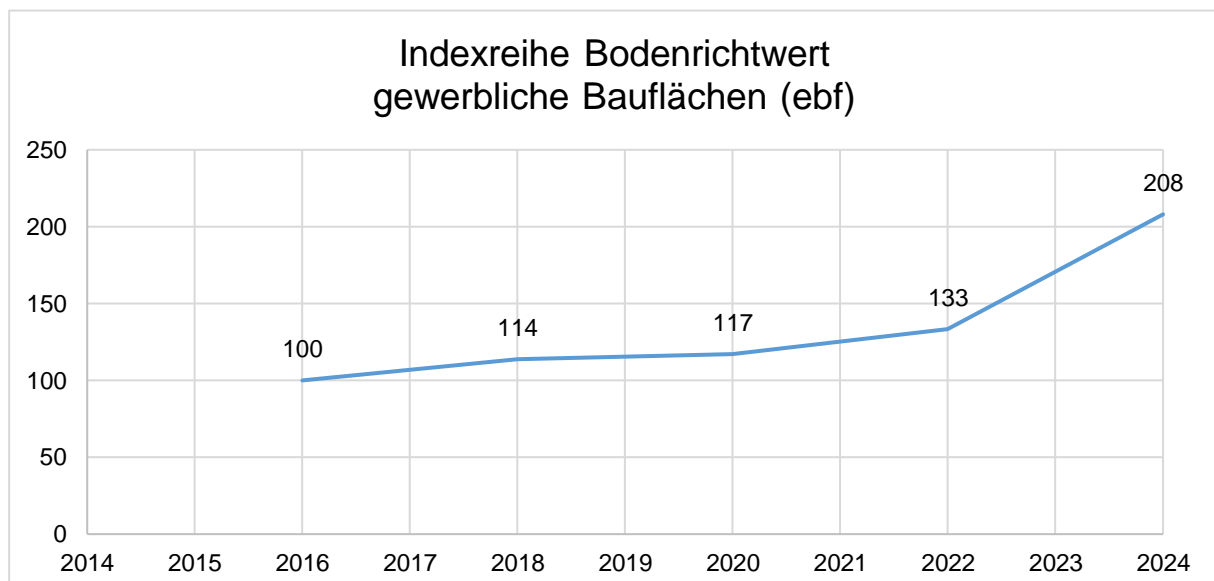


Abbildung 33: Indexreihe für Gewerbeflächen

7 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.

7.1 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	Standardabweichung
2017	100	100	105	26
2018	102	102	101	31
2019	115	115	101	37
2020	119	119	109	50
2021	131	131	83	51
2022	165	165	60	57
2023	166	166	56	46

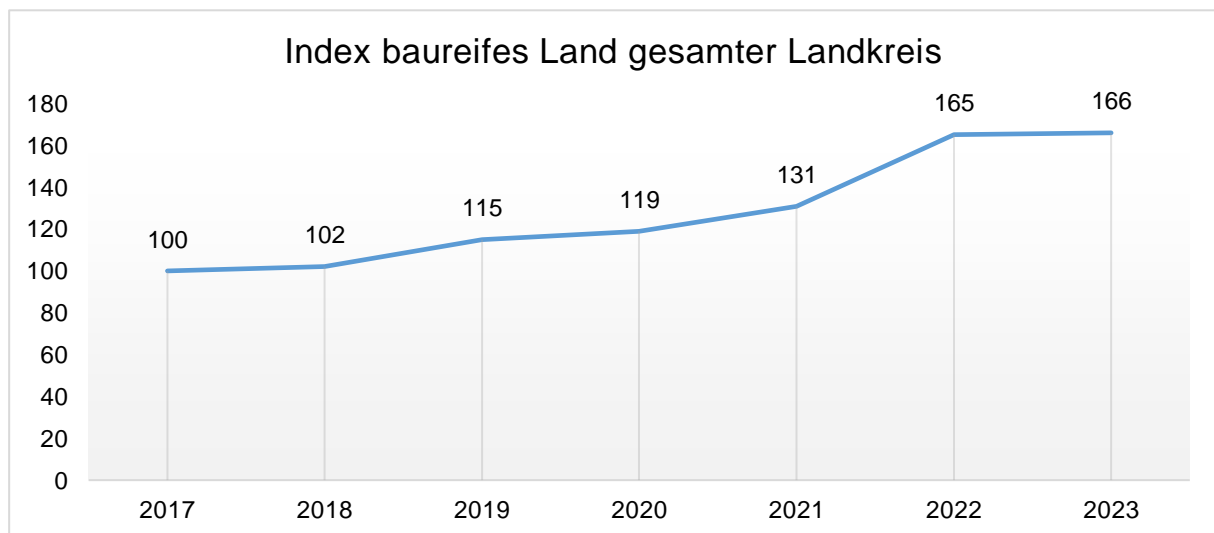


Abbildung 34: Indexreihen für den Landkreis Straubing-Bogen- baureifes Land

8 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

9 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	Rohertragsfaktor (Rohertragsvervielfältiger)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BayGaV	Gutachterausschussverordnung
WF	Wohnfläche

10 weitere Produkte

Weitere Produkte vom Gutachterausschuss:

Erstellung von Gutachten

- Ansprechpartnerin Frau Susanne Guggeis
Telefonnummer 09421/973-442
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 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 € 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 €

11 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.....	- 5 -
Abbildung 5: Geldumsatz - Teilmarkt unbebaut	- 6 -
Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut	- 7 -
Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut.....	- 8 -
Abbildung 8: Geldumsatz - Teilmarkt bebaut	- 9 -
Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Teilmarkt Wohneigentum.....	- 10 -
Abbildung 10: Geldumsatz - Teilmarkt Wohneigentum	- 10 -
Abbildung 11: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	- 12 -
Abbildung 12: Tabelle der Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	- 13 -
Abbildung 13: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Wiederverkauf.....	- 16 -
Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Neubau	- 16 -
Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Gesamt	- 16 -
Abbildung 16: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 17 -
Abbildung 17: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 18 -
Abbildung 18: Diagramm Vergleichsfaktor in Abhängigkeit zum Gebäudealter	- 18 -
Abbildung 19: Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 19 -
Abbildung 20: Diagramm zu den Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	- 20 -
Abbildung 21: Diagramm Gebäudefaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudealter	- 20 -
Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2024	- 23 -
Abbildung 23: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 01.01.2024	- 23 -
Abbildung 24: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte 01.01.2024	- 24 -
Abbildung 25: Abhängigkeit SWF 01.01.2024 von RND	- 25 -
Abbildung 26: Abhängigkeit vom SWF 01.01.2024 vom Bodenrichtwert.....	- 25 -
Abbildung 27: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021	- 26 -
Abbildung 28: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021	- 26 -
Abbildung 29: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte 2021	- 27 -
Abbildung 30: Indexreihe für Ackerland	- 28 -
Abbildung 31: Indexreihen für Grünland	- 28 -
Abbildung 32: Indexreihe für baureifes Land	- 29 -
Abbildung 33: Indexreihe für Gewerbeflächen	- 29 -
Abbildung 34: Indexreihen für den Landkreis Straubing-Bogen- baureifes Land.....	- 30 -

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