Landkreis
Schwandorf

Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 31.12.2019

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich
des Landkreises Schwandorf

gutachterausschuss@landkreis-schwandorf.de

Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Schwandorf
zum Stichtag 31.12.2019

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 Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
Ansprechpartner:	Vorsitzender Herr Bauoberrat Franz Schober, Architekt stellv. Vorsitzender Herr Bernhard Lederer stellv. Vorsitzende Frau Oberregierungsrätin Sabine Hauser Mitarbeiterin Frau Doris Gotzler Mitarbeiterin 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:	Mai 2020

QUELLENHINWEISE DECKBLATT

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

GRUßWORT

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 Städte 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.

Aufgrund dieser positiven Einflüsse und begünstigt durch das derzeit niedrige Zinsniveau steigt der Wunsch vieler Bürger, Wohnungseigentum zu erwerben. Aber nicht nur der private Häuslebauer, sondern auch Anleger und Investoren suchen nach beständigen Werten und zeigen eine erhöhte Investitionsbereitschaft.

Zum ersten 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 den 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, möchte ich mich herzlich bedanken.

Mit herzlichem Gruß

Ihr

Thomas Ebeling

Landrat

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung 5
2 Der Gutachterausschuss 5
3 Der Landkreis Schwandorf 6
4 Statistische Kenngrößen und Abkürzungen 7
5 Umsätze 8
5.1 Umsätze im Überblick 8
5.2 Umsätze im Teilmarkt Unbebaut 9
5.3 Umsätze im Teilmarkt Bebaut 11
5.4 Umsätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 13
6 Marktdaten 14
6.1 Marktdaten im Teilmarkt Unbebaut 14
6.1.1 Landwirtschaftliche Flächen 14
6.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen 15
6.1.3 Wohnbauflächen 16
6.2 Marktdaten im Teilmarkt Bebaut 18
6.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser 18
6.2.2 Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 19
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 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen 23
7 Sachwertfaktoren 24
7.1 Modellbeschreibung 24
7.2 Auswertung 26
7.3 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.

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

Der Landkreis Schwandorf liegt zentral im Regierungsbezirk Oberpfalz und umfasst 33 Gemeinden. Die verwaltende Kreisbehörde ist das Landratsamt Schwandorf.

Ca. 147.000 Einwohner besiedeln den Landkreis auf einer Fläche von rund 1.465 Quadratkilometern, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von ca. 100 Personen pro Quadratkilometer (Stand: 31.12.2018). Seine längste Diagonale von fast 90 Kilometern reicht von der tschechischen Grenze bis fast an die Stadtgrenze von Regensburg.

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

4 STATISTISCHE KENNGRÖßEN UND ABKÜRZUNGEN

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

MITTELWERT (ARITHMETISCHES MITTEL)

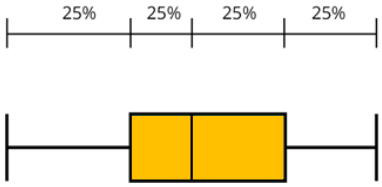
- statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte (X_1 bis X_n) geteilt durch die Anzahl der Werte (N) ergibt
- $\text{arithmetisches Mittel} = \frac{X_1 + X_2 + X_3 + \cdots + X_n}{N}$

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
ha	Hektar
Min	Minimum
Max	Maximum
NHK	Normalherstellungskosten
PV	Photovoltaik
SW-RL	Sachwertrichtlinie
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.

Verwandtschaftsverkäufe 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 2018 und 2019 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 2018	Millionen €		Änderung zu 2018
	2018	2019	%	2018	2019	%
unbebaute Grundstücke	910	966	+ 6%	74,4 €	75,7 €	+ 2%
bebaute Grundstücke	633	658	+ 4%	193,8 €	205,3 €	+ 6%
Wohnungs- u. Teileigentum	360	490	+ 36%	61,8 €	91,7 €	+ 48%
Summe	1903	2114		330,0 €	372,6 €	

Durch die Unterteilung in die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- u. Teileigentum ergeben sich in den Jahren 2018 und 2019 folgende Anteile und Umsätze:

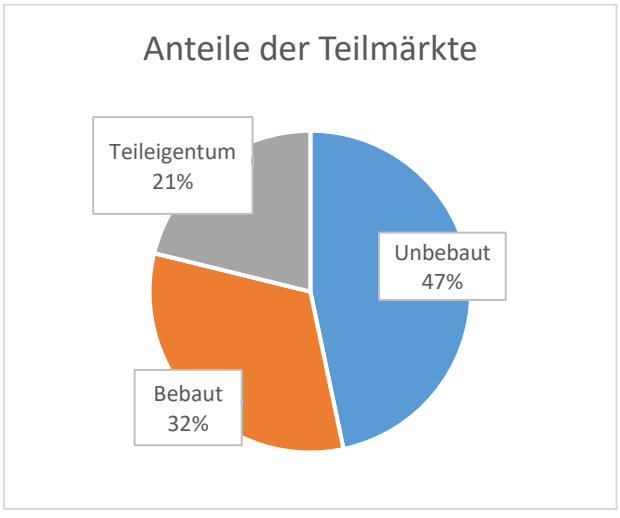


Abbildung 2: Anteile der Teilmärkte

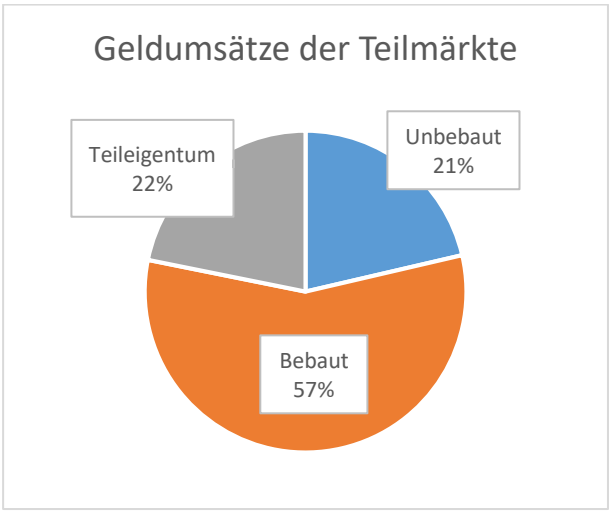


Abbildung 3: Geldumsätze der Teilmärkte

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

5.2 Umsätze im Teilmarkt Unbebaut

Die Verkäufe aus den Jahren 2018 und 2019 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. 1900 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

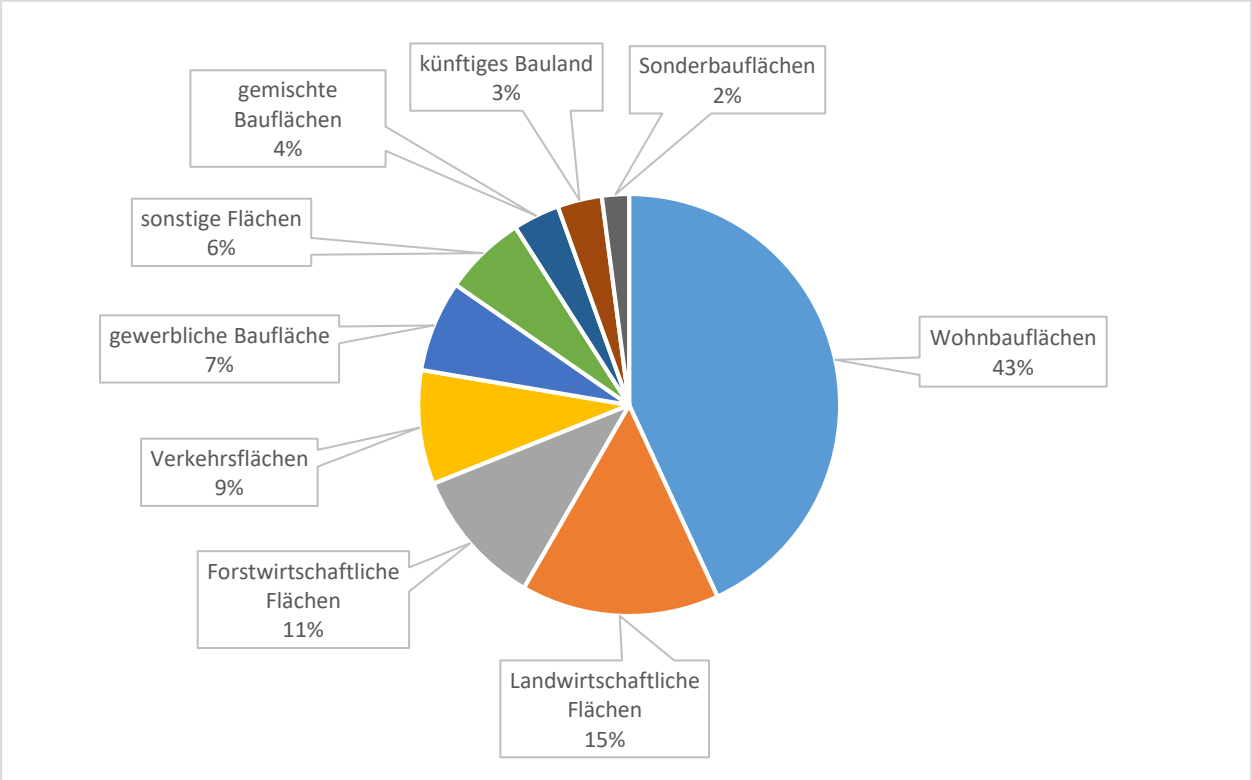


Abbildung 4: Anteile der Nutzungen im Teilmarkt Unbebaut

Insgesamt wurden im Landkreis Schwandorf in den Jahren 2018 und 2019 ca. 150 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.

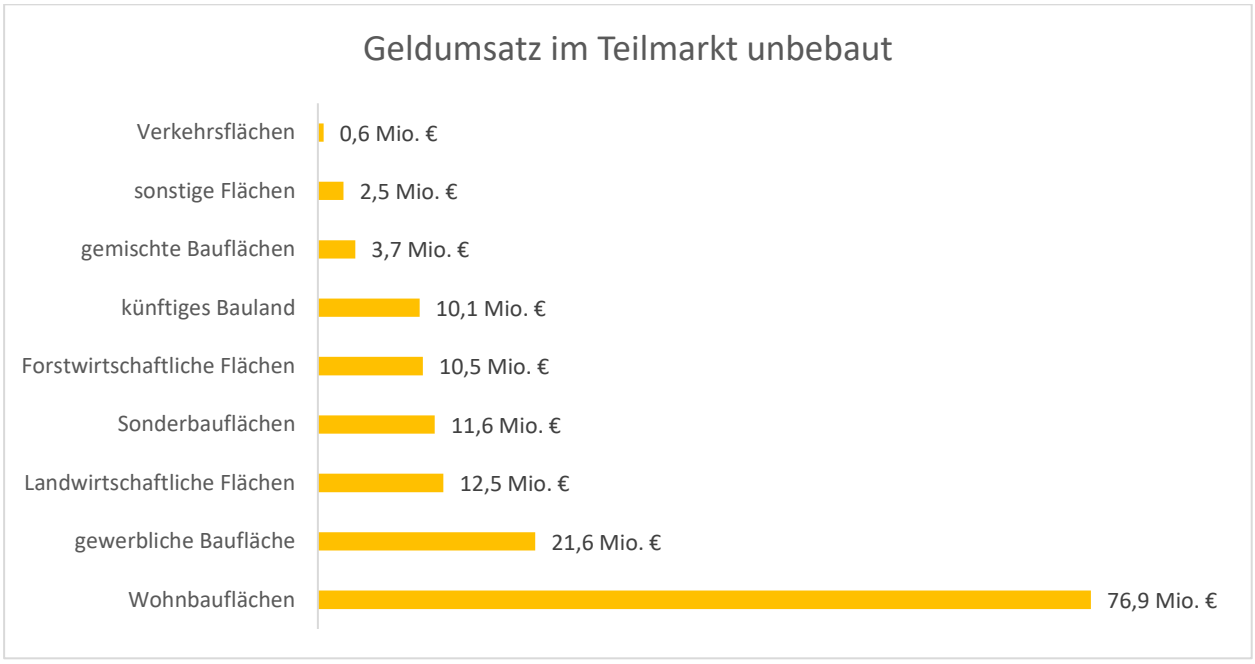


Abbildung 5: Geldumsatz in Mio.€- Teilmarkt unbebaut

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungen ist in Abbildung 6 dargestellt. Von insgesamt 1876 Hektar (ha) haben die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen die größten Anteile.

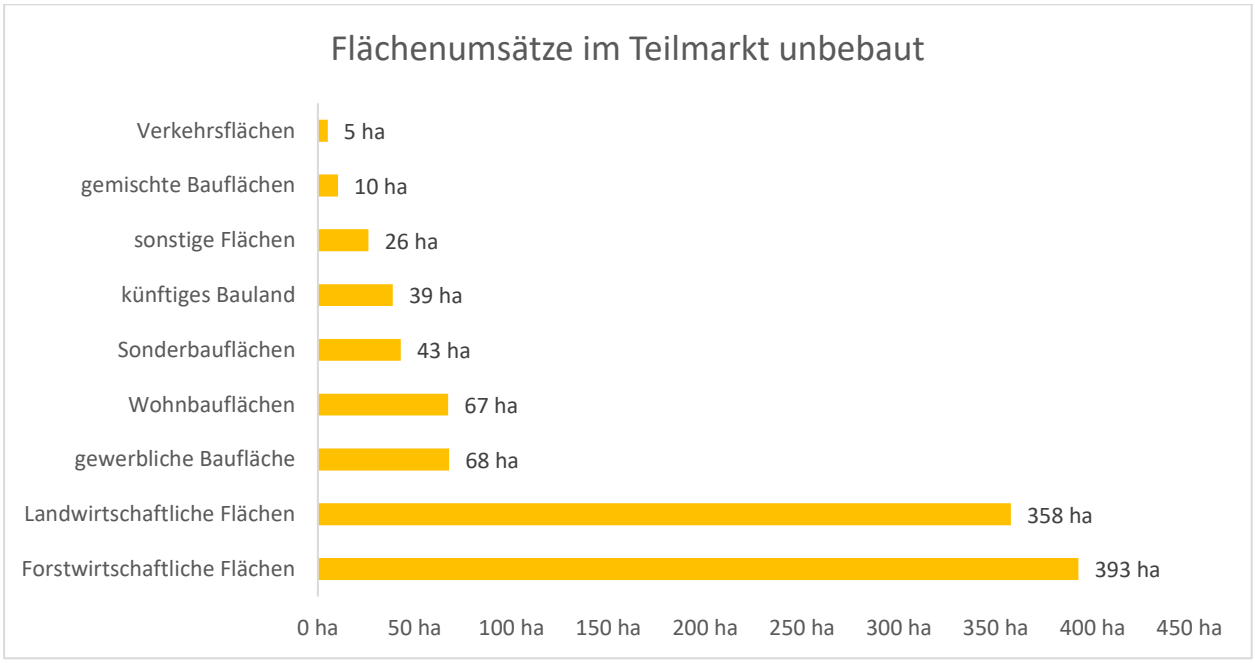


Abbildung 6: Flächenumsatz - Teilmarkt unbebaut

5.3 Umsätze im Teilmarkt Bebaut

Die Verkäufe aus den Jahren 2018 und 2019 im Teilmarkt Bebaut wurden in unterschiedliche Nutzungsarten aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 1290 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungen ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

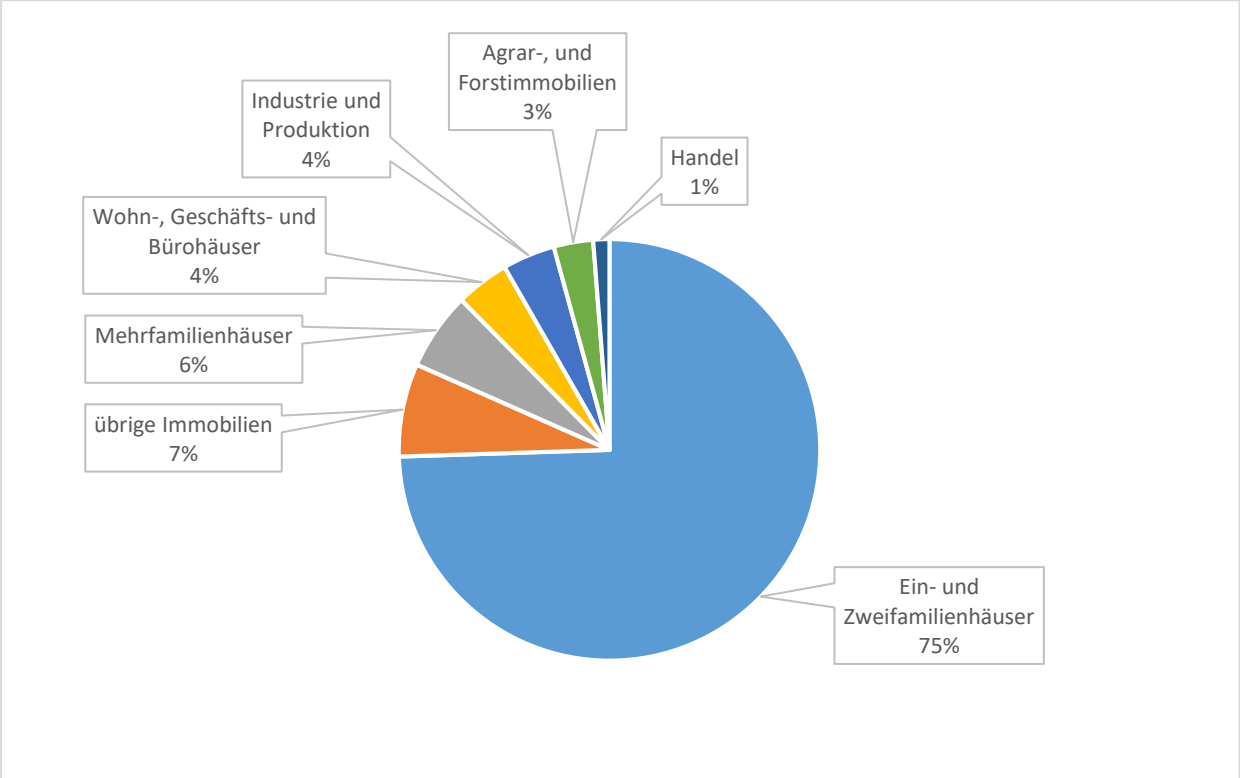


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge im Teilmarkt bebaut –Anteile

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 2018 und 2019 ca. 399 Mio. Euro in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert. In folgender Abbildung ist die Aufteilung des Geldumsatzes der einzelnen Nutzungen dargestellt.

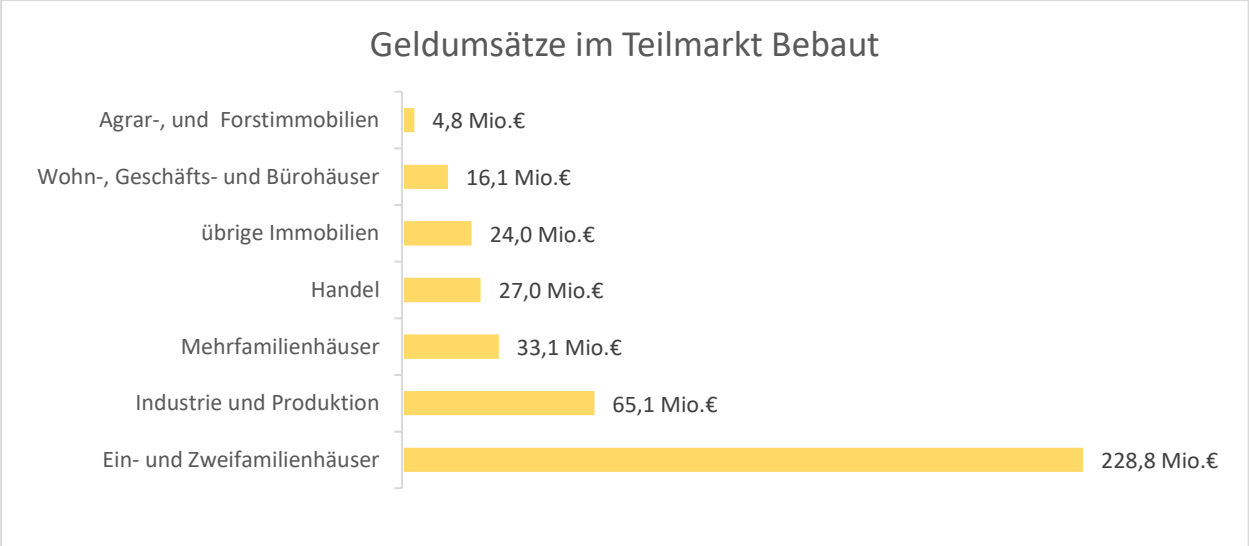


Abbildung 8: Geldumsätze der Kaufverträge - Teilmarkt bebaut

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**	**Geldumsatz pro Verkaufs-objekt in Tausend €**
Maxhütte-Haidhof	50,3 Mio.€	153	329 T.€
Schwandorf	37,9 Mio.€	154	246 T.€
Burglengenfeld	33,0 Mio.€	112	294 T.€
Teublitz	15,5 Mio.€	59	263 T.€
Wackersdorf	11,3 Mio.€	42	270 T.€
Nittenau	11,3 Mio.€	47	240 T.€
Neunburg v. W.	9,8 Mio.€	49	199 T.€
Schwarzenfeld	9,2 Mio.€	42	220 T.€
Nabburg	7,4 Mio.€	39	191 T.€
Bodenwöhr	7,3 Mio.€	30	245 T.€
Pfreimd	5,9 Mio.€	35	169 T.€
Bruck i.d.OPf.	4,3 Mio.€	23	186 T.€
Wernberg-Köblitz	4,3 Mio.€	18	237 T.€
Oberviechtach	3,4 Mio.€	25	134 T.€
Steinberg am See	3,2 Mio.€	8	394 T.€
Schönsee	2,7 Mio.€	24	113 T.€
Trausnitz	1,6 Mio.€	14	111 T.€
Fensterbach	1,4 Mio.€	9	153 T.€
Schmidgaden	1,3 Mio.€	8	165 T.€
Schwarzhofen	1,2 Mio.€	12	98 T.€
Teunz	1,1 Mio.€	7	164 T.€
Neukirchen-Balbini	0,9 Mio.€	7	134 T.€
Niedermurach	0,9 Mio.€	10	91 T.€
Dieterskirchen	0,9 Mio.€	6	145 T.€
Schwarzach b. Nabburg	0,6 Mio.€	6	101 T.€
sonstige Gemeinden[1]	2,2 Mio.€	22	100 T.€

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] Stulln, Guteneck, Winklarn, Altendorf, Stadlern, Gleiritsch, Thanstein

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 Verkaufsobjekt in Tausend €**
2019	91,5 Mio.€	488	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 2018 und 2019 wurden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum etwa 850 Objekte mit einem Geldumsatz von ca. 153 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 Verkaufsobjekt in Tausend €**
Burglengenfeld	46,4 Mio.€	207	224 T.€
Schwandorf	31,5 Mio.€	198	159 T.€
Teublitz	15,2 Mio.€	68	223 T.€
Maxhütte-Haidhof	13,1 Mio.€	74	177 T.€
Nittenau	12,5 Mio.€	67	186 T.€
Nabburg	9,0 Mio.€	64	141 T.€
Neunburg v. W.	6,7 Mio.€	41	163 T.€
Pfreimd	4,6 Mio.€	26	178 T.€
Oberviechtach	4,1 Mio.€	31	131 T.€
Schwarzenfeld	3,2 Mio.€	20	159 T.€
Wernberg-Köblitz	2,2 Mio.€	12	187 T.€
Wackersdorf	2,2 Mio.€	12	180 T.€
sonstige Gemeinden[2]	2,5 Mio.€	26	-

[2] Gemeinde (Anzahl der Verkäufe)

Stulln (7), Schmidgaden (5), Trausnitz (5), Bodenwöhr (2), Steinberg am See (1), Schwarzhofen (1), Fensterbach (1), Teunz (3), Stadlern (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**	**Von**	**Bis**
		Bodenpreis €/m² Grundstücksfläche			
2015	69	2,75 €	2,63 €	0,81 €	5,30 €
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	3,21 €	3,00 €	0,96 €	6,99 €

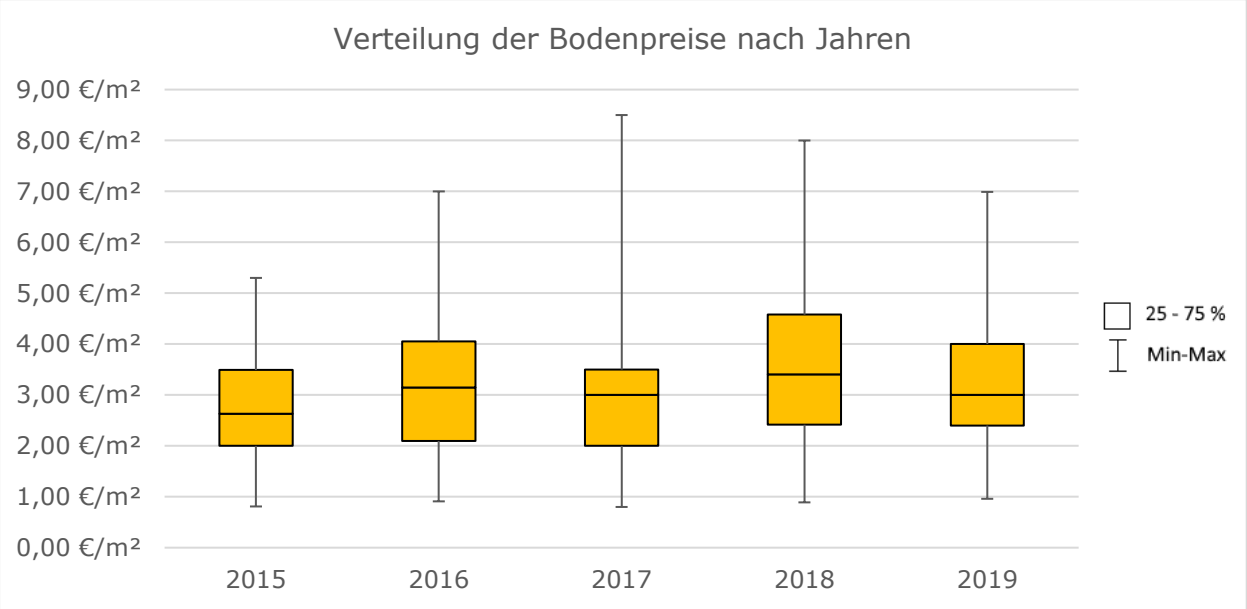


Abbildung 9:Verteilung der landwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

6.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Untersucht werden hierfür Kaufverträge von forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit Bestand. Da aus den meisten 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	Von	Bis
		Bodenpreis €/m² Grundstücksfläche			
2015	36	2,08 €	1,98 €	0,51 €	4,66 €
2016	68	2,65 €	2,55 €	0,46 €	5,23 €
2017	72	2,37 €	2,32 €	0,51 €	4,70 €
2018	68	2,68 €	2,55 €	0,66 €	6,00 €
2019	76	2,61 €	2,50 €	0,33 €	6,00 €

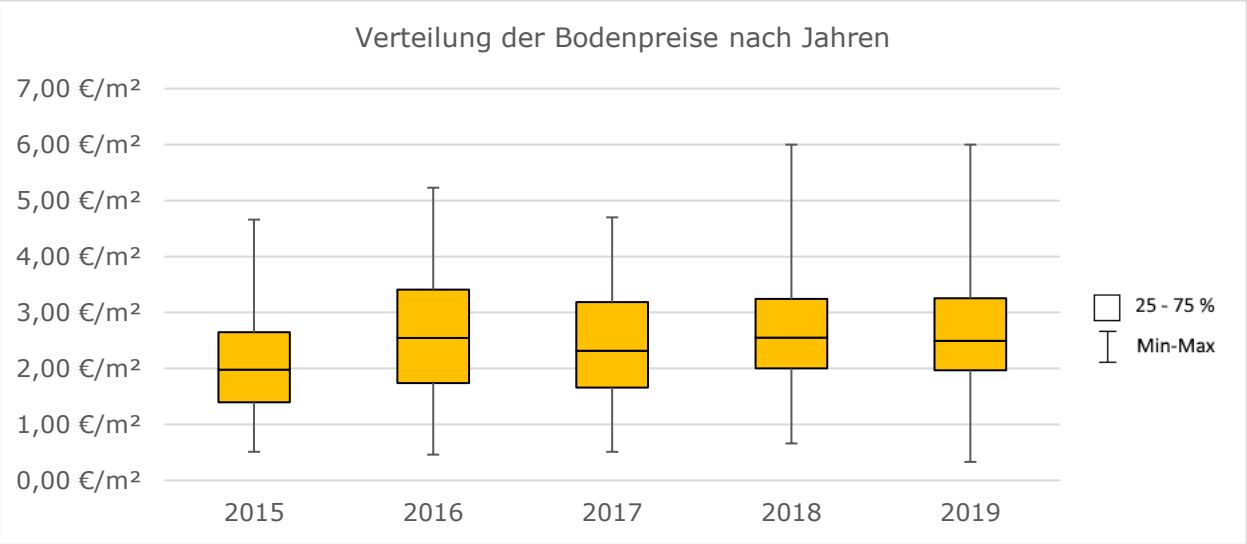


Abbildung 10: Verteilung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise nach Jahren

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.

Interessant ist trotzdem, dass trotz fallender Erzeugerpreise am Holzmarkt in den letzten Jahren eine allgemeine Preissteigerung beim Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen zu erkennen ist.

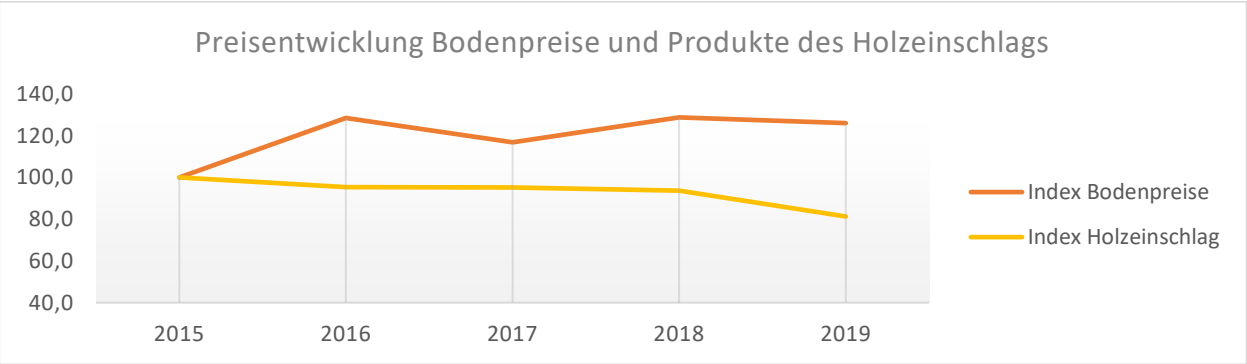


Abbildung 11: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Bodenpreise und Produkte des Holzeinschlags [3]

[3] Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe1, 12/2019 Index der Erzeugerpreise der Produkte des Holzeinschlags aus den Staatsforsten; Rohholz insgesamt

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	Von	Bis
		Bodenpreis €/m² Grundstücksfläche			
2016	191	98 €	96 €	26 €	226 €
2017	193	117 €	101 €	35 €	225 €
2018	165	106 €	102 €	34 €	250 €
2019	274	123 €	110 €	28 €	281 €

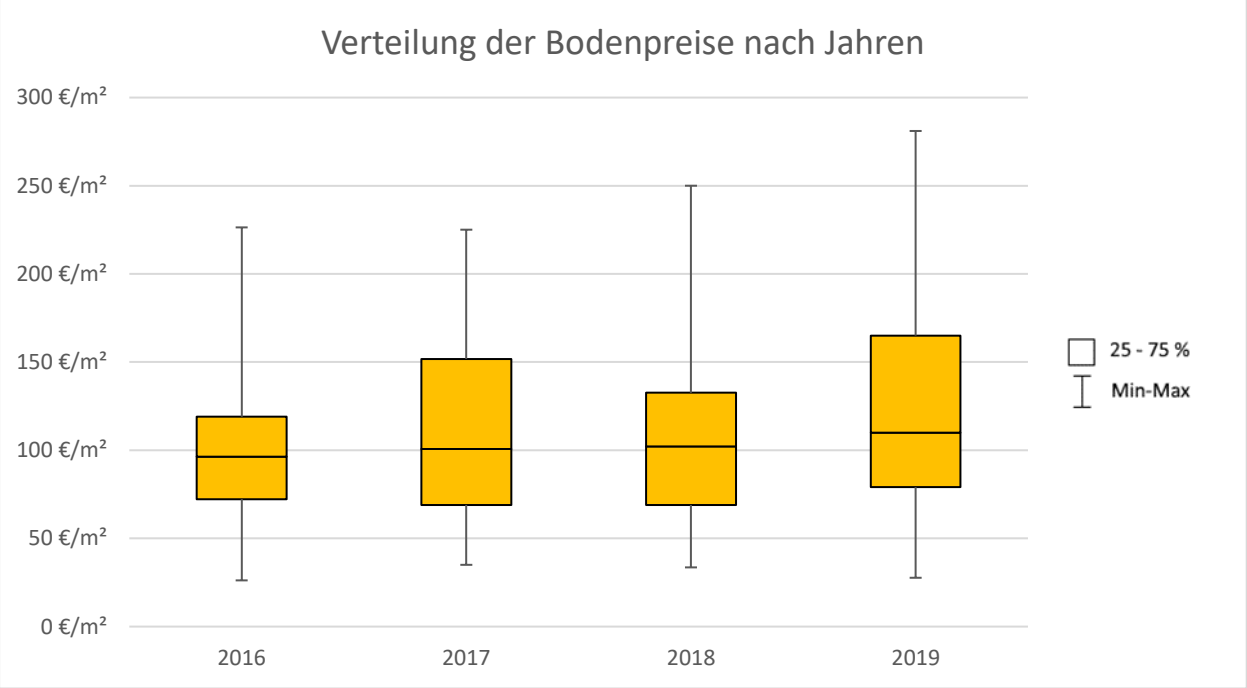


Abbildung 12: Verteilung der Bodenpreise von Wohnbauflächen nach Jahren

Die dargestellten Ergebnisse geben jedoch nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen. Da es erhebliche regionale Unterschiede gibt, werden die Kaufverträge der Jahre 2018 und 2019 in die unterschiedlichen Gemeinden des Landkreises unterteilt.

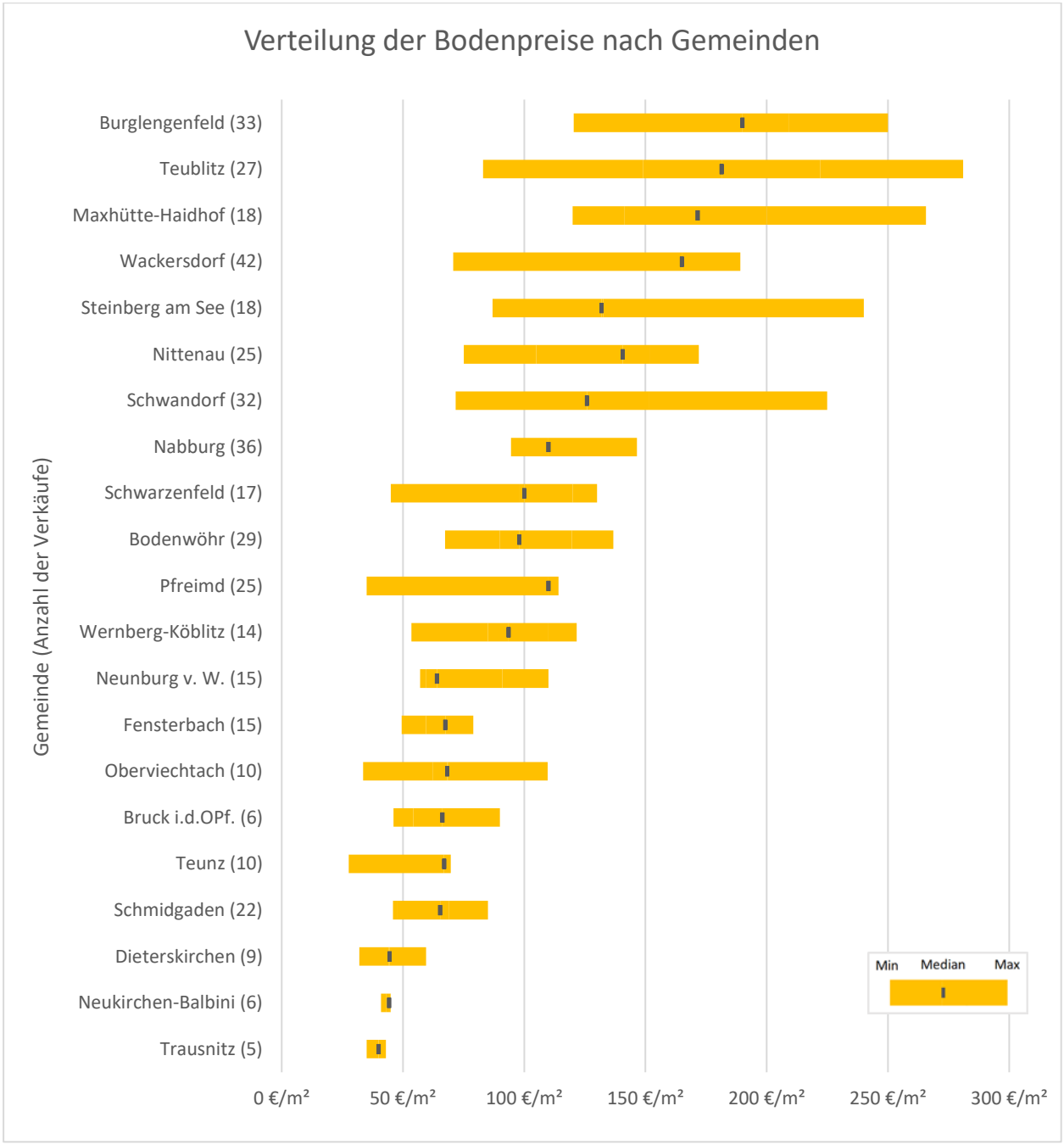


Abbildung 13: Anzahl und Verteilung der Bodenpreise nach Gemeinden in den Jahren 2018 und 2019

In den Gemeinden Stulln, Schwarzhofen, Altendorf, Thanstein, Guteneck, Trausnitz, Schönsee, Winklarn und Weiding 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**	**Von**	**Bis**
		Kaufpreise			
2015	90	200.133 €	172.250 €	56.000 €	395.000 €
2016	86	227.374 €	219.500 €	58.000 €	487.575 €
2017	164	257.400 €	240.000 €	60.000 €	630.000 €
2018	160	266.942 €	250.500 €	50.000 €	624.245 €
2019	157	283.246 €	290.000 €	72.000 €	710.000 €

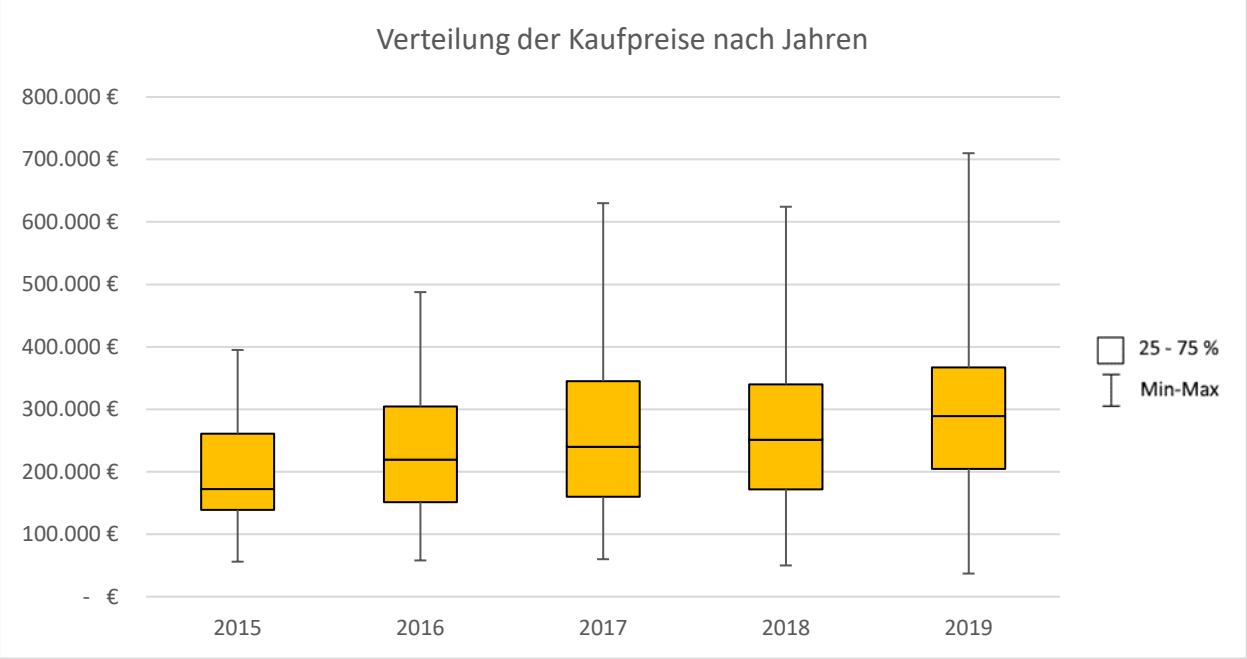


Abbildung 14: Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Jahren

6.2.2 Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser wurden auf der Grundlage von 322 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2018 und 2019 ermittelt. Bei modernisierten Objekten wurde für die Auswertung nach Sachwertrichtlinie Anlage 4 ein fiktives Baujahr ermittelt.

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

$$Vergleichsfaktor\ mit\ Bodenwert\ [\frac{€}{m^2}] = \frac{bereinigter\ Kaufpreis\ [€]}{Wohnfläche\ [m^2]}$$

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

		Wohnflächen	**Baujahre**	**Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche mit Bodenwert**	
Gebäudealter	Anzahl	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Median
0-9	102	139	2018	2.941 €	2.846 €
10-19	30	158	2004	2.409 €	2.315 €
20-29	20	144	1996	2.129 €	2.141 €
30-39	28	165	1984	1.770 €	1.713 €
40-49	47	176	1976	1.465 €	1.415 €
50-59	63	155	1965	1.429 €	1.342 €
60-69	32	140	1957	1.288 €	1.269 €

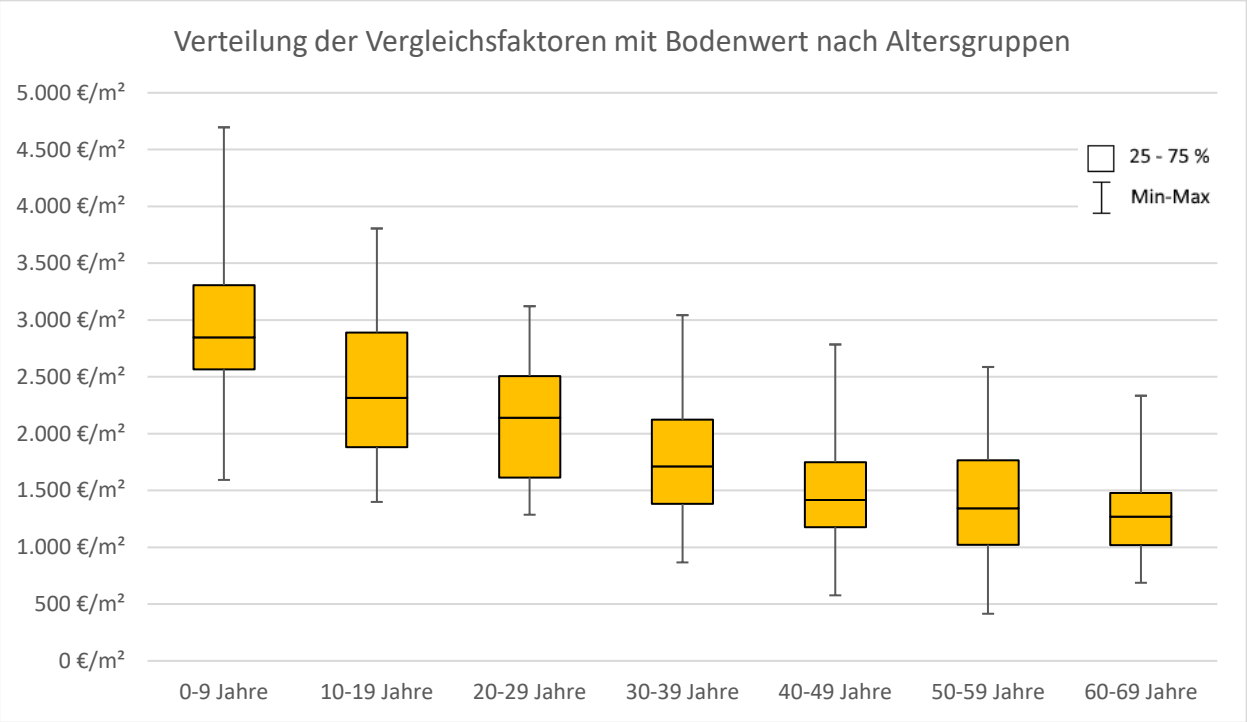


Abbildung 15: Verteilung der Vergleichsfaktoren EFH/ZFH mit Bodenwerten nach Altersgruppe

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

$$Vergleichsfaktor\ ohne\ Bodenwert\ [\frac{€}{m^2}] = \frac{bereinigter\ Kaufpreis - Bodenwert\ [€]}{Wohnfläche\ [m^2]}$$

$$Bodenwert\ [€] = Bodenrichtwert\left[\frac{€}{m^2}\right] x\ Grundstücksfläche\ [m^2]$$

		Wohnflächen	**Baujahre**	**Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert**	
Gebäudealter	Anzahl	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Median
0-9	102	139	2018	2.461 €	2.426 €
10-19	30	158	2004	1.973 €	1.914 €
20-29	20	144	1996	1.720 €	1.758 €
30-39	28	165	1984	1.253 €	1.171 €
40-49	47	176	1976	994 €	924 €
50-59	63	155	1965	855 €	785 €
60-69	32	140	1957	692 €	648 €

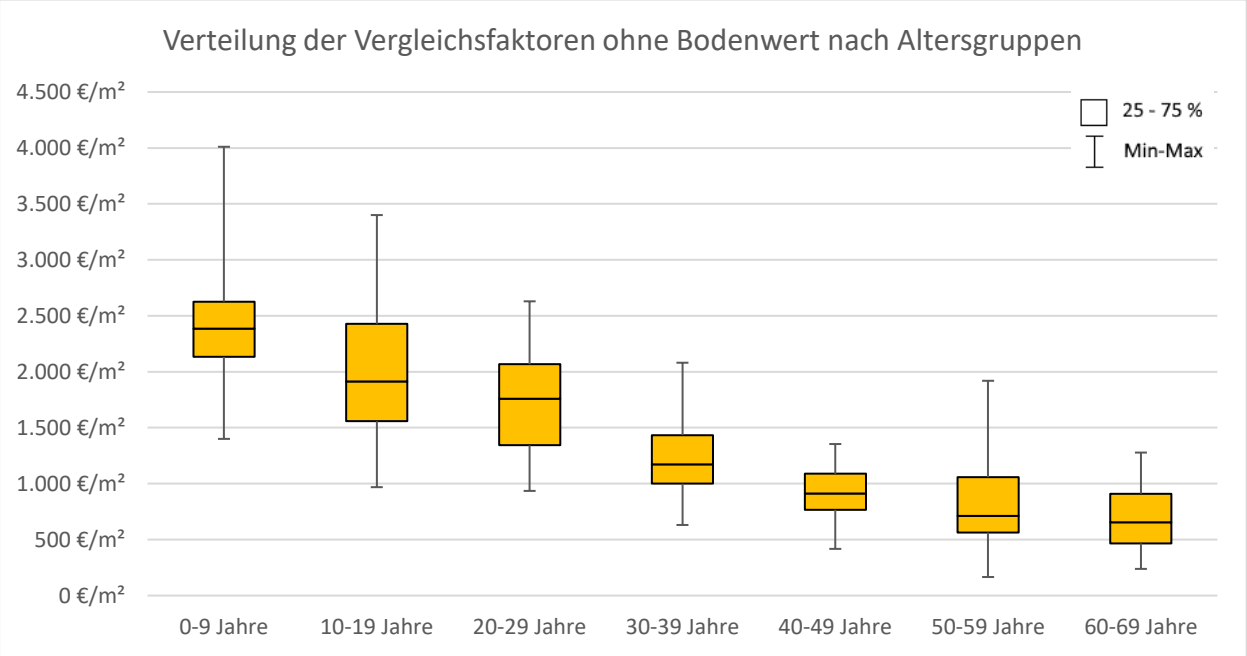


Abbildung 16: Verteilung der Vergleichsfaktoren EFH/ZFH ohne Bodenwert nach Altersgruppen

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

Beispielrechnung: Ein 35 Jahre altes Einfamilienhaus mit üblichen Modernisierungen und einer Wohnfläche von 150 m² hat einen Gebäudewert von etwa 180.000 €. (≈1.200 €/m² x 150 m² ≈ 180.000 €). Bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m² und einer Grundstücksfläche von 700 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von 70.000 € (100 €/m² x 700 m² = 70.000 €).

180.000 € + 70.000 € ≈ 250.000 € (Gebäudewert + Bodenwert). Der Wert von etwa 250.000 € 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 Wohnungs- und Teileigentum

Der größte Anteil des Teilmarkts Wohnungs- und Teileigentum 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
2015	135	168.079 €	167.033 €	53.000 €	298.000 €
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 €

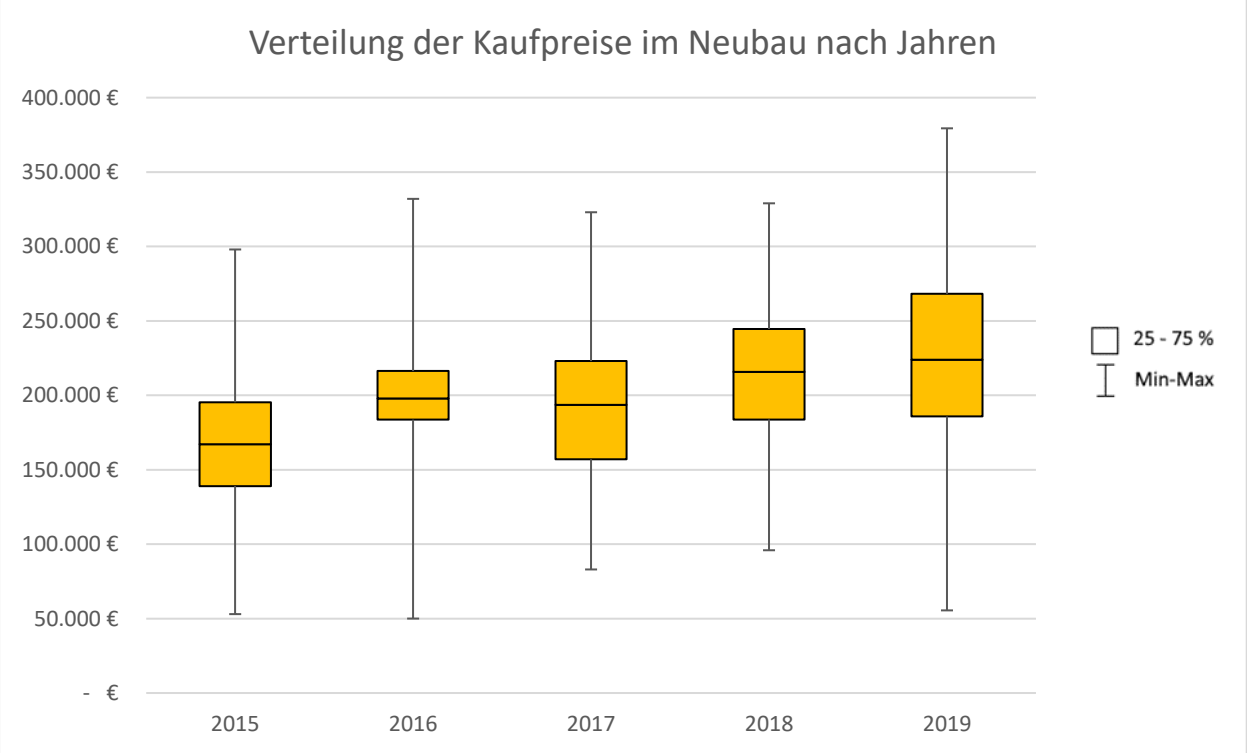


Abbildung 17: Verteilung der Kaufpreise von neu gebauten Eigentumswohnungen nach Jahren

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
2015	68	93.026 €	95.000 €	12.500 €	210.000 €
2016	95	101.428 €	90.200 €	21.500 €	234.000 €
2017	95	106.173 €	97.000 €	24.000 €	242.000 €
2018	79	122.409 €	113.000 €	30.000 €	299.000 €
2019	94	133.128 €	132.750 €	16.000 €	282.000 €

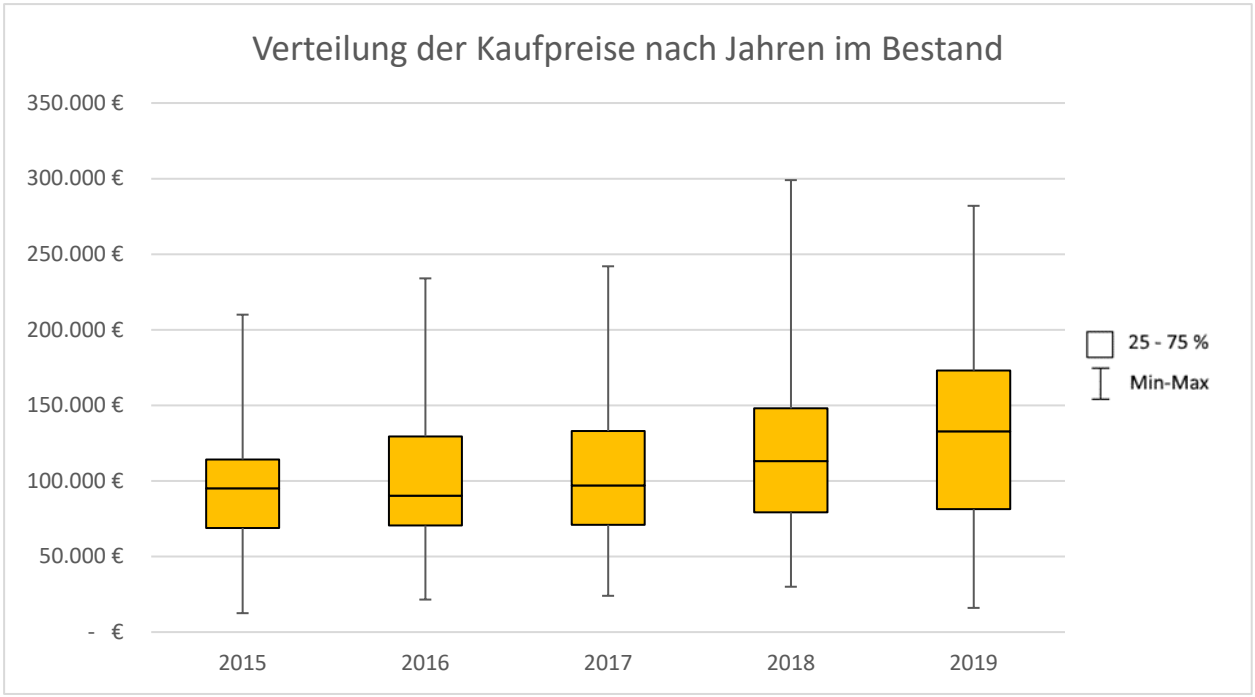


Abbildung 18: Verteilung der Kaufpreise von bestehenden Eigentumswohnungen nach Jahren

6.3.3 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von insgesamt 585 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2018 und 2019 ermittelt. Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch die Division des bereinigten Kaufpreises mit der Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt.

$$Vergleichsfaktor\ für\ Eigentumswohnungen\ [\frac{€}{m^2}] = \frac{bereinigter\ Kaufpreis[€]}{Wohnfläche\ [m^2]}$$

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: 3.000 €
Stellplatz im Carport: 4.000 €
Stellplatz in der Garage: 8.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage: 10.000 €

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

		Wohnflächen	**Baujahre**	**Vergleichsfaktor [€/m²]**	
Gebäudealter	*Anzahl*	*Median*	*Median*	*Mittelwert*	*Median*
0-9 Jahre	405	80	2019	2.822 €	2.833 €
10-19 Jahre	11	68	2004	2.011 €	2.067 €
20-29 Jahre	84	74	1994	1.796 €	1.805 €
30-39 Jahre	14	61	1985	1.530 €	1.376 €
40-49 Jahre	22	81	1975	1.424 €	1.397 €
50-59 Jahre	17	71	1966	1.353 €	1.371 €
60-69 Jahre	8	58	1958	1.159 €	1.043 €

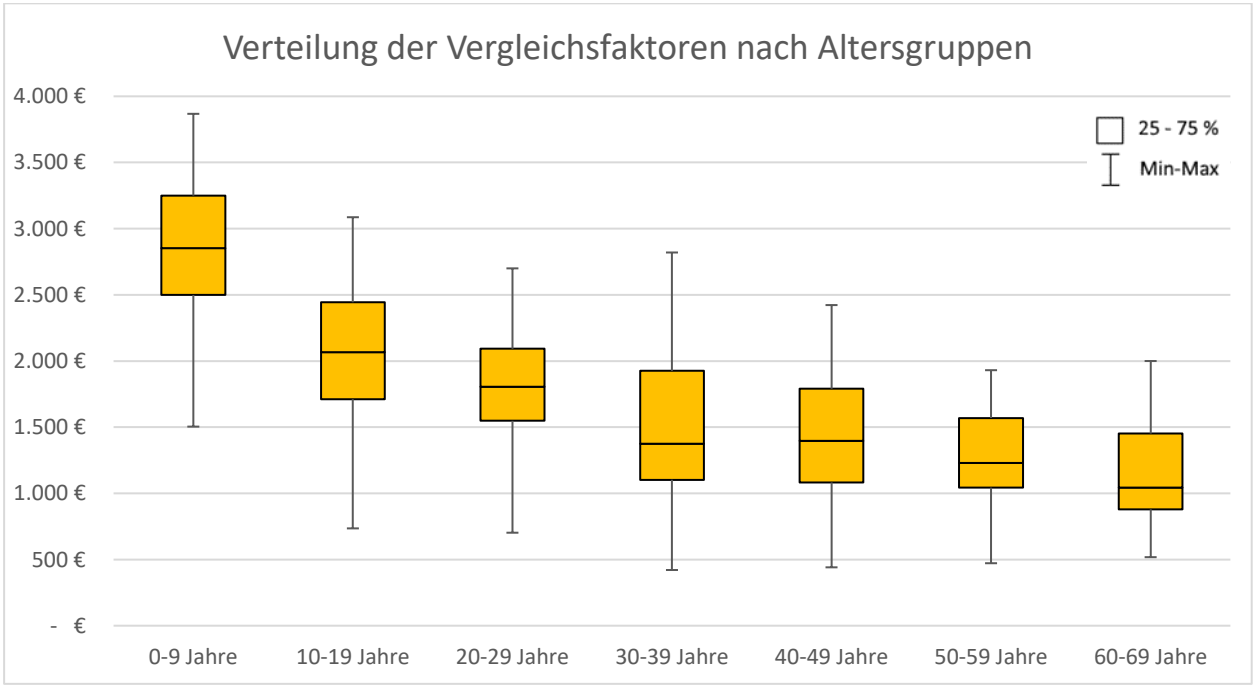


Abbildung 19: Verteilung der Vergleichsfaktoren von Eigentumswohnungen nach Altersgruppen

7 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.

$$Sachwertfaktor = \frac{bereinigter\ Kaufpreis\ [€]}{vorläufiger\ Sachwert\ [€]}$$

$$vorläufiger\ Sachwert = \sum \begin{matrix} Zeitwert\ Gebäude \\ Zeitwert\ Nebengebäude \\ Zeitwert\ Außenanlagen \\ Bodenwert \end{matrix}$$

7.1 MODELLBESCHREIBUNG

Die Sachwertfaktoren für Ein-und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 125 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2018 und 2019 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.

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

Siehe Abschnitt 5 Nr. 3 SW-RL:

„Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen."

Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors nach Anlage 5 der Sachwertrichtlinie sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV) Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
Gebäudetypen	freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Kostenkennwerte	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) SW-RL 4.1.1.5 (2) S. 2 kein Abschlag SW-RL 4.1.1.5 (3) keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen mit Berücksichtigung der Wägungsanteile (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	mit 17 % in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße	entfallen
Gebäudebezugsfläche	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes Wohngebäude, Basis 2010 (vom vorherigen Quartal vom Kaufzeitpunkt)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
modifizierte Restnutzungsdauer	bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen und Carports)	Garagen: Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Nr. 14 SW-RL) Carports: Normalherstellungskosten 190 €/m² Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	2-8 % 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
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

7.2 AUSWERTUNG

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	131
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2018 -2019
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Landkreis Schwandorf
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (siehe auch Modellbeschreibung)

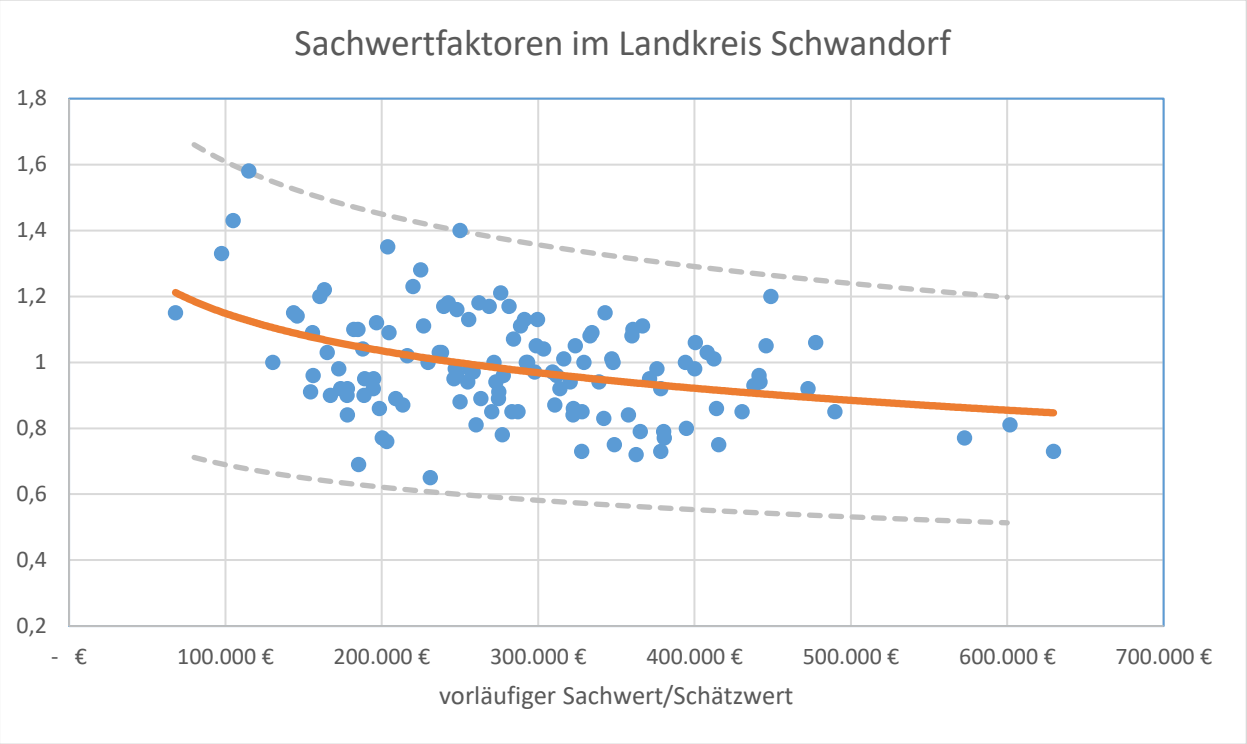


Abbildung 20: Sachwertfaktoren im gesamten Landkreis Schwandorf

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

	Wohnfläche [m²]	Baujahr	Bodenrichtwert €/m²]	Sachwertfaktor
Spanne	78 - 274	1952-2019	35-170	0,65 – 1,58
Mittelwert	152	1985	104	0,99
Median	140	1980	110	0,97

7.3 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.

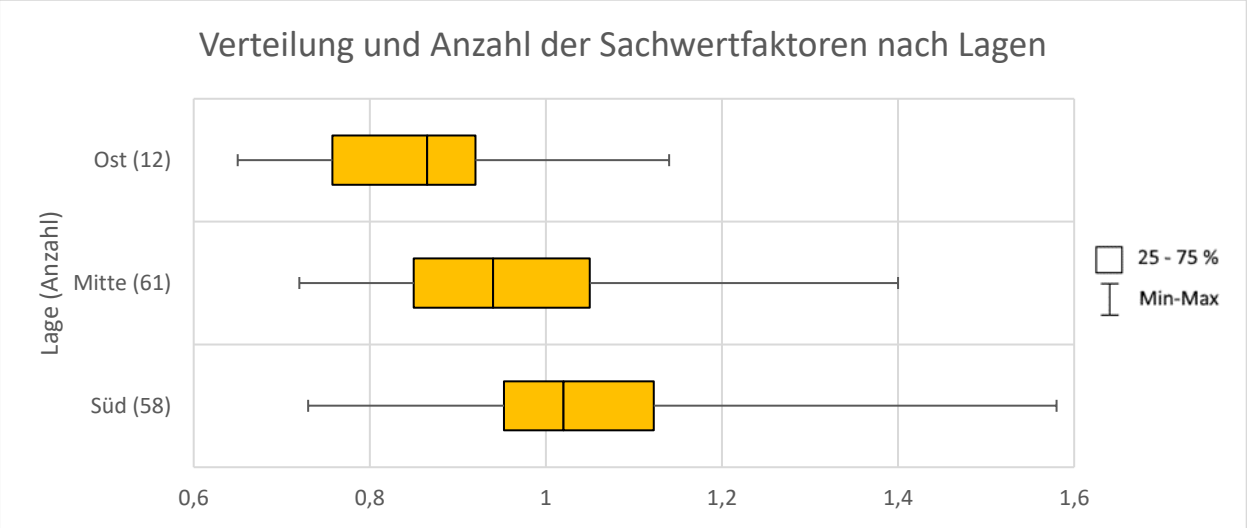


Abbildung 21: Regionale Verteilung und Anzahl der Sachwertfaktoren nach Lagen

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

Lage	**Gemeinde und Anzahl der ermittelten Faktoren**
Ost	Schönsee (4), Oberviechtach (4),Guteneck (1), Schwarzhofen (1), Dieterskirchen (1), Winklarn (1)
Mitte	Schwandorf (15), Neunburg v. W. (8), Schwarzenfeld (8), Bodenwöhr (7), Wackersdorf (5), Pfreimd (4), Wernberg-Köblitz (3), Steinberg am See (3), Bruck i.d.OPf. (2), Nabburg (3), Fensterbach (1), Schwarzach b. Nabburg (1), Schmidgaden (1)
Süd	Maxhütte-Haidhof (22), Burglengenfeld (18), Nittenau (10), Teublitz (8)