



Grundstücksmarktbericht
für den Bereich des Landkreises Cham
zum Stichtag **01.01.2022**
-Zwischenbericht-



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

gutachterausschuss@lra.landkreis-cham.de
www.landkreis-cham.de

Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Cham

zum Stichtag 01.01.2022

-Zwischenbericht-

erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte

im Bereich des Landkreises Cham

Impressum

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte im Bereich des Landkreises Cham

Anschrift: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

Ansprechpartner: Herr Karl-Heinz Aschenbrenner (Vorsitzender)
09971/78-355
Herr Manfred Faschingbauer (stellv. Vorsitzender)
09971/78-353
Herr Karl-Heinz Pfeilschifter (Geschäftsstellenleiter)
09971/78-377
Frau Juliane Groß (Mitarbeiterin)
09971/78-356

E-Mail:
allgemein gutachterausschuss@lra.landkreis-cham.de

Gebühr: kostenfrei

Urheberrecht: Der Chamer Immobilienmarktbericht 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.

Stand der Auswertungen: 29.11.2022

veröffentlicht: 20.12.2022

Quelle Titelbild: Luftaufnahme der Stadt Cham

Inhalt

1. Der Gutachterausschuss im Landkreis Cham	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	3
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	3
1.4 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Der Landkreis Cham	4
3. Stichtagswechsel	5
4. Bodenrichtwerte für Forstflächen	5
6. Umsätze	6
6.1 Teilmärkte	6
6.2 Aufteilung der Kaufurkunden	6
6.2.1 Geldumsatz	7
6.3 Teilmarkt unbebaut	7
6.3.1 Geldumsatz	8
6.3.2 Flächenumsatz	8
6.4 Teilmarkt bebaut	9
6.4.1 Geldumsatz	9
6.5 Teilmarkt Wohneigentum	10
6.5.1 Geldumsatz	10
7. Abkürzungen	11
8. weitere Produkte	12
9. Abbildungsverzeichnis	13

1. Der Gutachterausschuss im Landkreis Cham

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 von Mitarbeitern 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 und der freien Wirtschaft als ehrenamtliche Gutachter. Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses ist im § 2 der Gutachterausschussverordnung geregelt.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im § 193 des Baugesetzbuches erläutert und umfassen unter anderem:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte im zweijährigen Turnus,
- die Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

1.4 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht soll Transparenz auf dem Grundstücksmarkt geschaffen werden.

2. Der Landkreis Cham

Der Landkreis Cham liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz und erstreckt sich auf ca. 1.527 km² Fläche mit ca. 128.444 Einwohnern (Stand 2021). Der Landkreis ist auf 39 Gemeinden aufgeteilt, welche zum Großteil in den Landschaften des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes liegen und durch die Cham-Further Senke voneinander getrennt werden. Von Südosten nach Westen wird der Landkreis vom Fluss Regen durchzogen.



Abbildung 1: Karte des Landkreises Cham

3. Stichtagswechsel

Bisher wurden die Bodenrichtwerte jeweils zum Ende eines geraden Jahres veröffentlicht. Seit dem 01.01.2022 ist der Stichtag umgestellt je zu Beginn eines geraden Jahres.

Da ein Wechsel vom 31.12.2020 auf den 01.01.2022 stattgefunden hat, ist für den neuen Stichtag nur das Jahr 2021 zu berücksichtigen. Bisher wurde der Grundstücksmarktbericht zu den Stichtagen der Richtwerte, mit Betrachtungszeitraum von zwei Jahren, veröffentlicht. Bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten wurde jedoch festgestellt, dass auf Grund des Betrachtungszeitraumes von nur einem Jahr kein statistisch aussagekräftiges Ergebnis veröffentlicht werden kann. Daher hat sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entschieden, nur einen Zwischenbericht mit den Umsätzen und Neuerungen zu veröffentlichen. Der nächste Grundstücksmarktbericht ist zum Stichtag 01.01.2024 geplant.

4. Bodenrichtwerte für Forstflächen

Erstmals zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss des Landkreises Cham Richtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs abgeleitet. Die Richtwerte können also nur für den reinen Bodenpreis angewandt werden. Der Baumbestand muss separat ermittelt werden, um den Wert einer Forstfläche festzustellen. Insgesamt gibt es drei Zonen für den Landkreis Cham mit drei unterschiedlichen Richtwerten. Eine Auskunft darüber kann jeder erhalten (siehe Punkt 8).

5. Neuerungen bei der gesetzlichen Grundlage zur Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Daten

Am 01.01.2022 ist die Immobilienwertverordnung 2021 (ImmoWertV21) in Kraft getreten. Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten fasst die Richtlinien Ertragswertrichtlinie, Sachwertrichtlinie und Vergleichswertrichtlinie zusammen. Ziel der Umstellung der Richtlinien auf eine Verordnung ist es, eine einheitliche Grundlage bundesweit zu schaffen.

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

6. Umsätze

6.1 Teilmärkte

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufurkunden aus dem Jahr 2021 wurden nach den Teilmärkten unbebaut, bebaut und Wohneigentum ausgewertet. Im Folgenden werden nur Kaufverträge berücksichtigt, ohne Tausch, Schenkung, Zwangsversteigerung, Erbbaurechtsverträge und sonstige Vorgänge, die nicht einem Kauf entsprechen. Ebenso bleiben außergewöhnliche Verkäufe, wie zum Beispiel Verwandtschaftsverkäufe unberücksichtigt.

6.2 Aufteilung der Kaufurkunden

Die in dem Jahr 2021 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 1.492 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit über 53 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 28 % bzw. 19 %. Abbildung 2 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden unter den drei Teilmärkten dar.

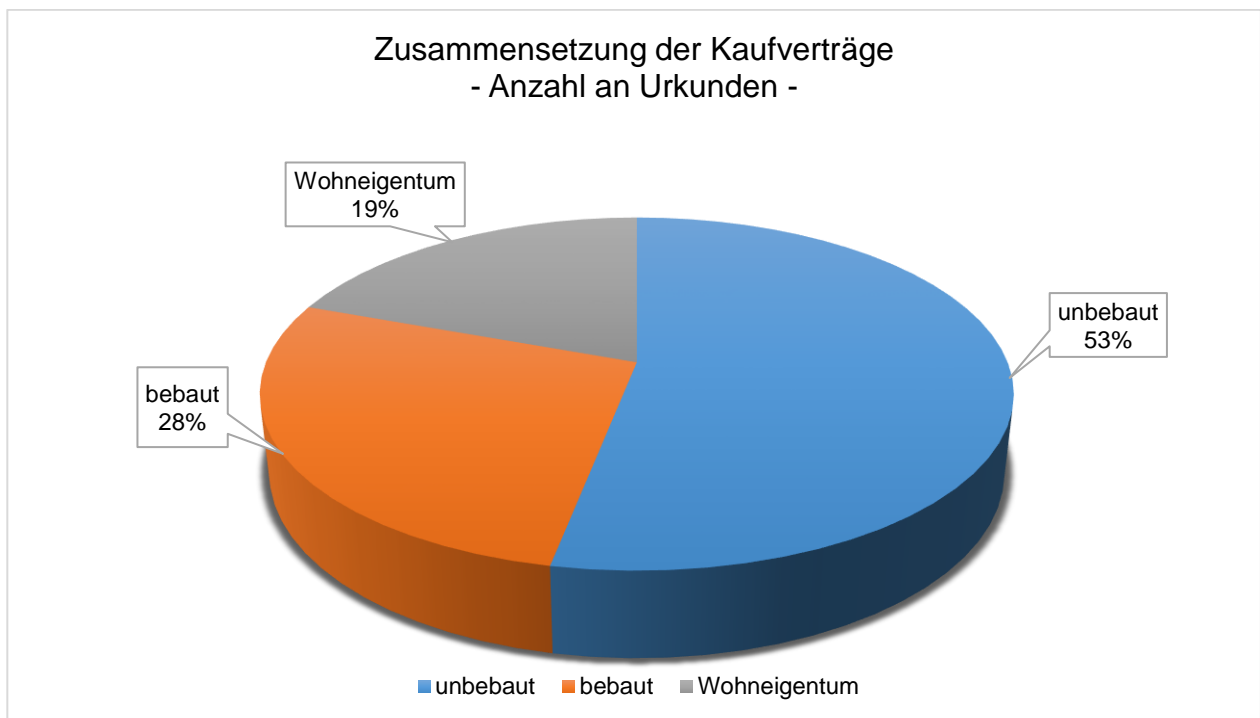


Abbildung 2: Zusammensetzung der Kaufverträge - alle Teilmärkte

6.2.1 Geldumsatz

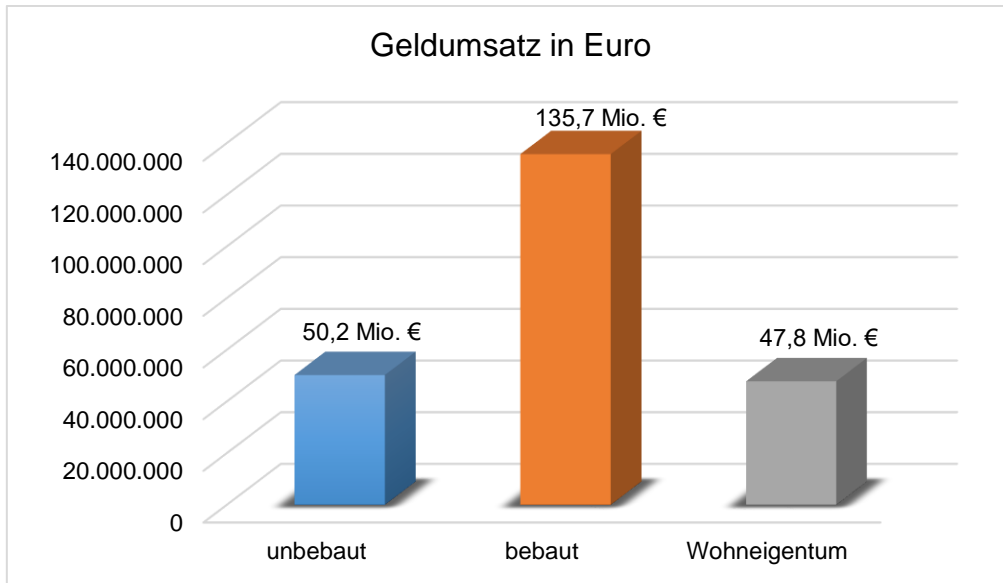


Abbildung 3: Geldumsatz in Euro - alle Teilmärkte

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich mit der Abbildung 3 darstellen. Obwohl nur 28 % der Kaufurkunden bebaute Grundstücke waren, ist der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit 135,7 Mio. €, d. h. ca. 58 %, am gesamten Geldumsatz anteilig am höchsten.

6.3 Teilmarkt **unbebaut**

Der Teilmarkt unbebaut wurde in die Nutzungsarten Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Forst und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 792 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 4 dargestellt.

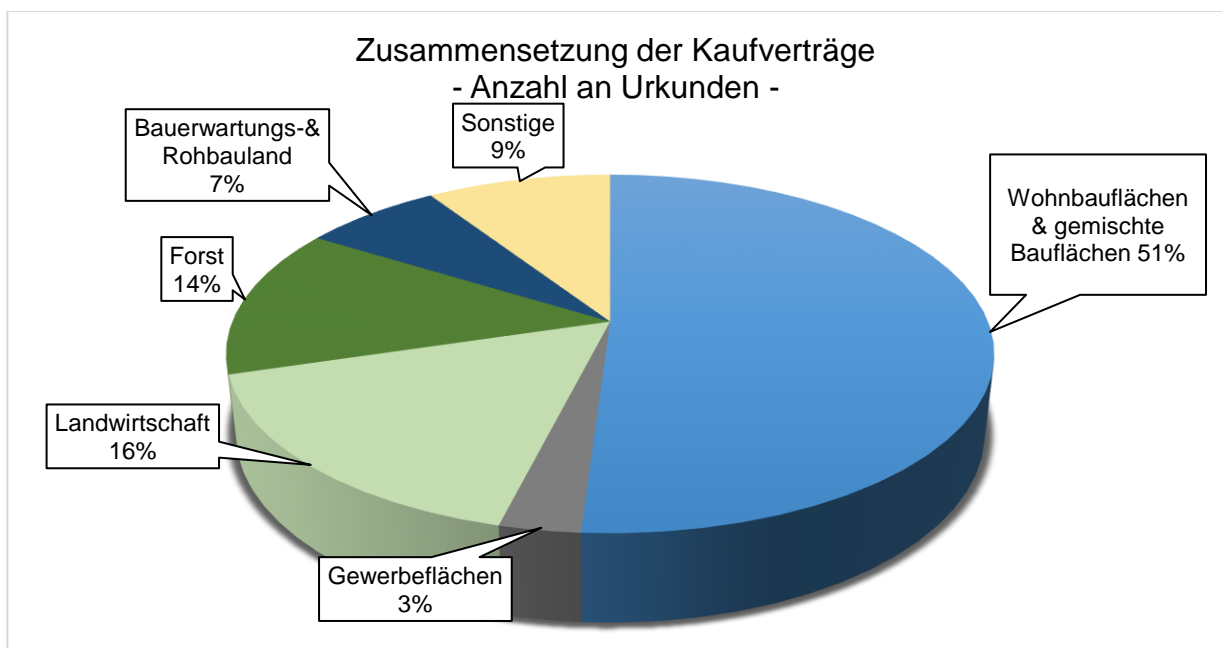


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - unbebaut

6.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden im Jahr 2021 über 50 Mio. Euro für den Kauf von unbebauten Grundstücken im Landkreis Cham investiert. In Abbildung 5 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Der Geldumsatz für Wohnbauflächen ist mit über 26,5 Mio. Euro erwartungsgemäß am höchsten.

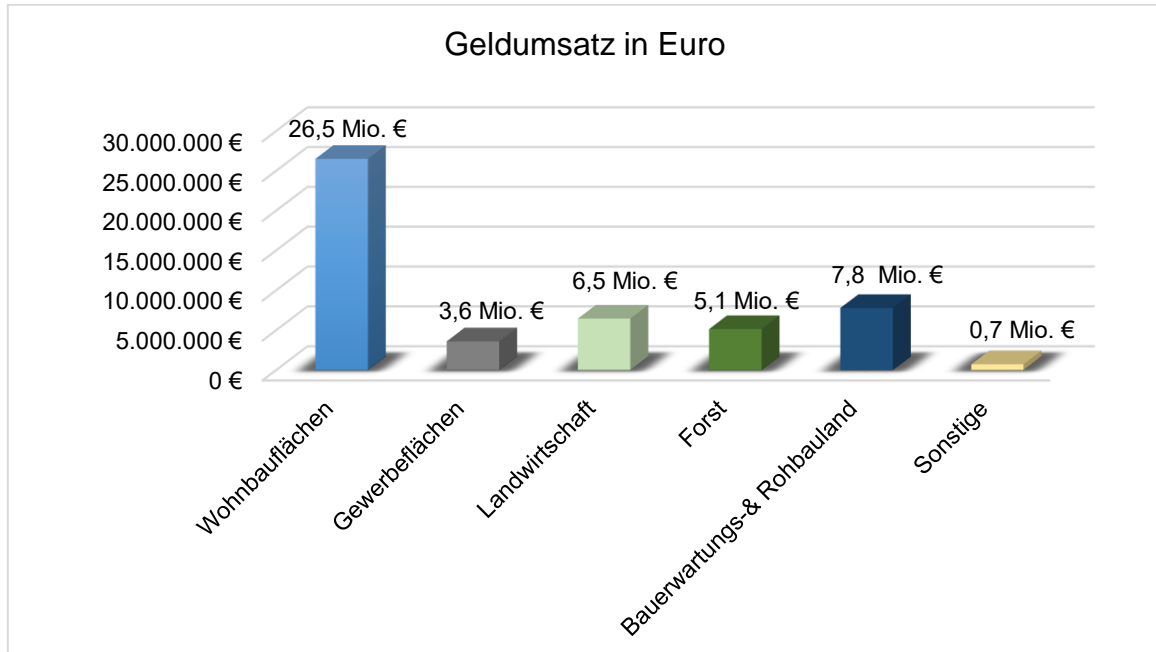


Abbildung 5: Geldumsatz in Euro - unbebaut

6.3.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 396,7 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt fast 300 ha mit Abstand am größten.

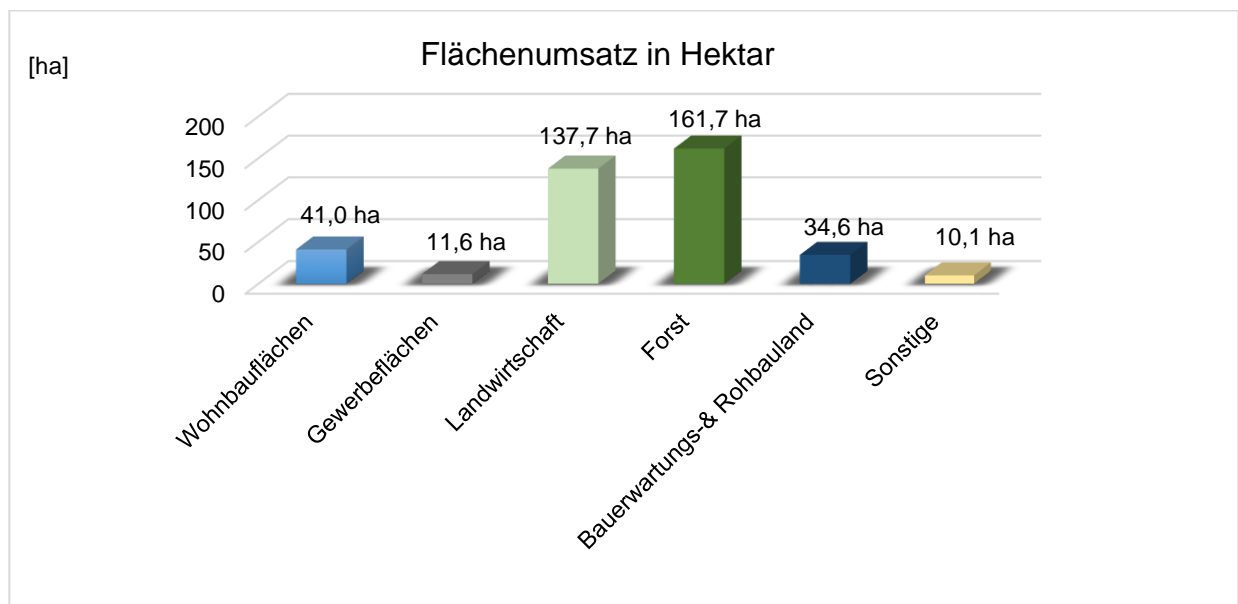


Abbildung 6: Flächenumsatz in Hektar - unbebaut

6.4 Teilmarkt bebaut

Der Teilmarkt bebaut wurde in die Gebäudetypen Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, landwirtschaftliche Gebäude, Beherbergung, Gewerbe und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 410 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abb. 7 dargestellt.

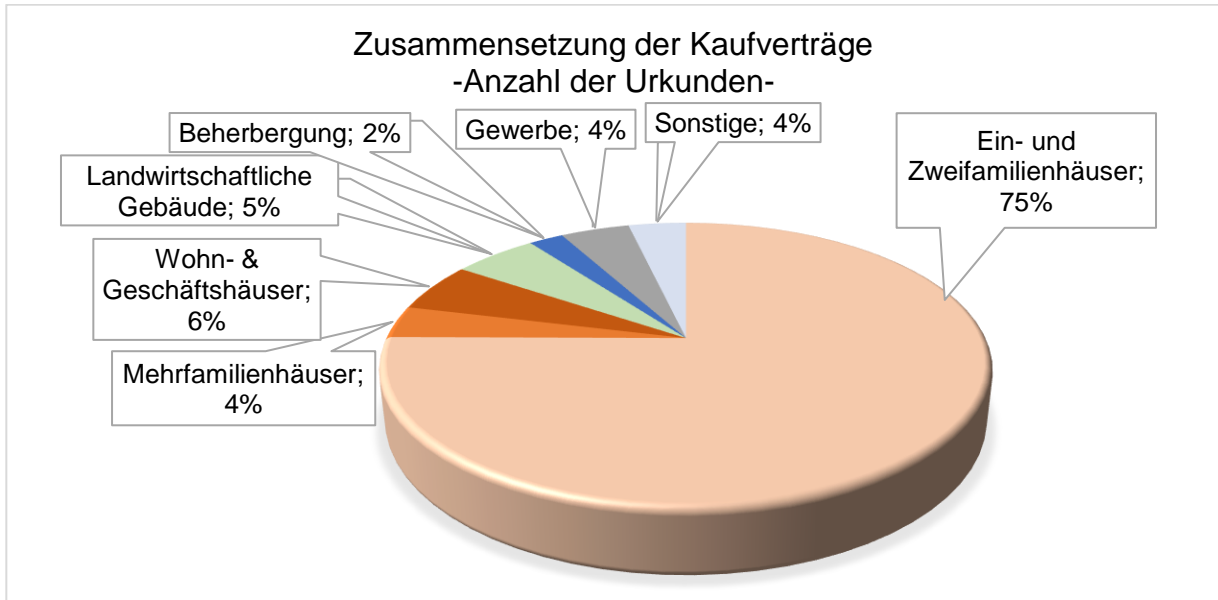


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - bebaut

6.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden im Jahr 2021 über 135 Mio. Euro für den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis Cham investiert. In Abbildung 8 ist die Aufteilung des Geldumsatzes unter den einzelnen Gebäudetypen dargestellt. Ungefähr drei Viertel der verkauften Gebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser, weshalb auch der Geldumsatz mit rund 81 Mio. Euro in diesem Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

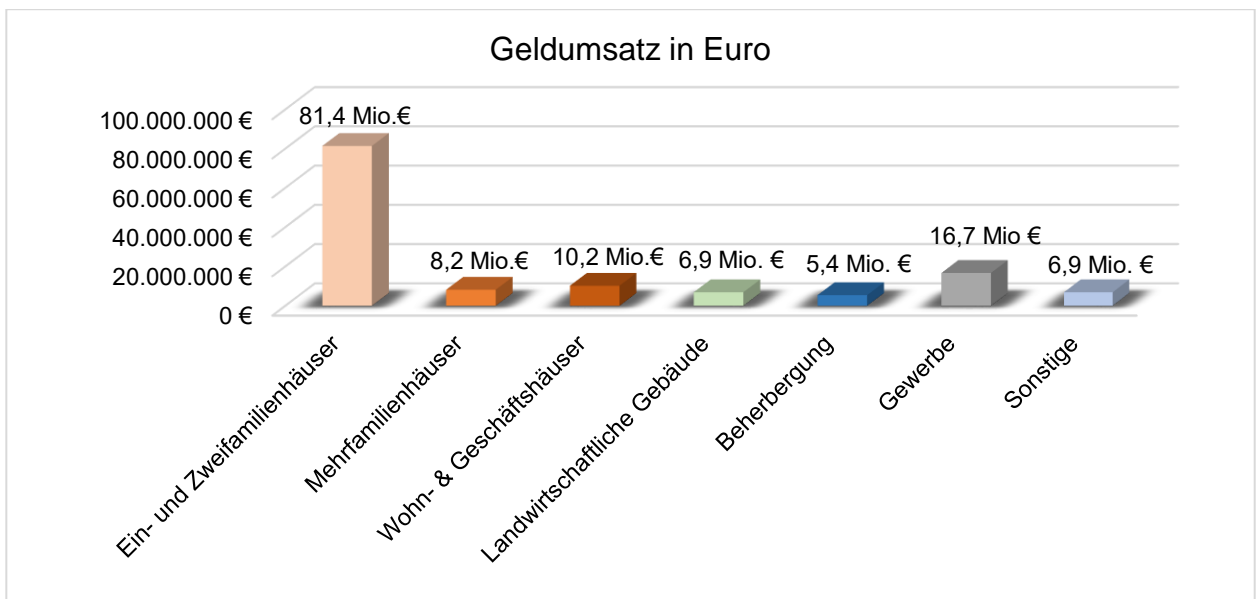


Abbildung 8: Geldumsatz in Euro - bebaut

6.5 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 290 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abb. 9 dargestellt.

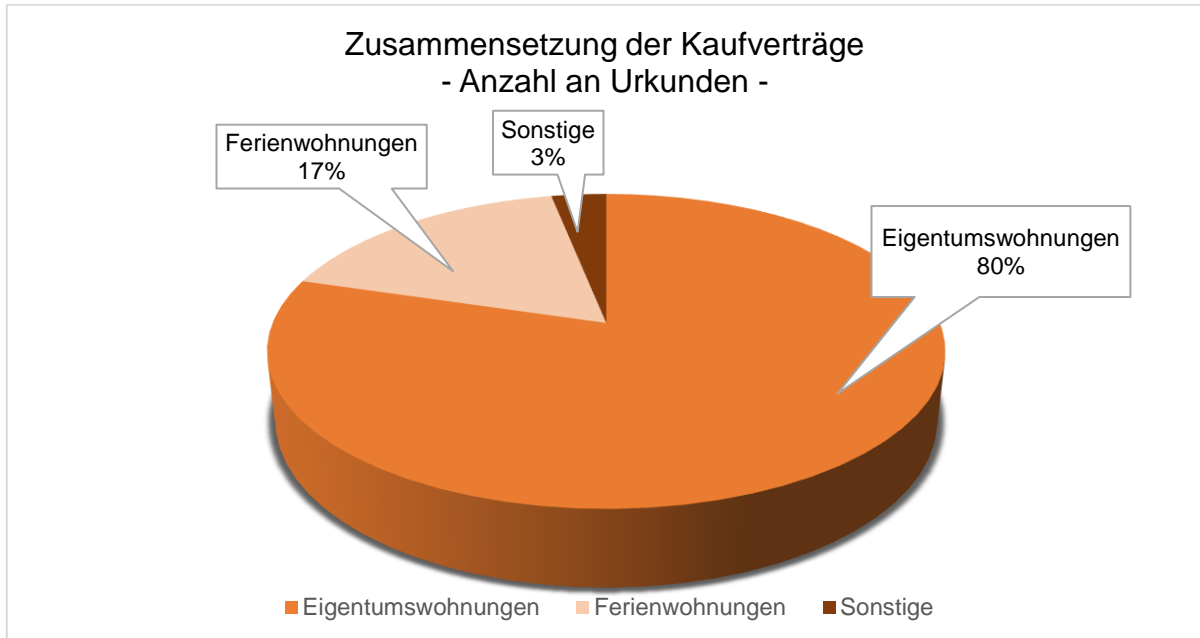


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Wohneigentum

6.5.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden im Jahr 2021 knapp 48 Mio. Euro für den Kauf von Wohneigentum im Landkreis Cham investiert. In Abbildung 10 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Mit über 90 % Geldumsatz am gesamten Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

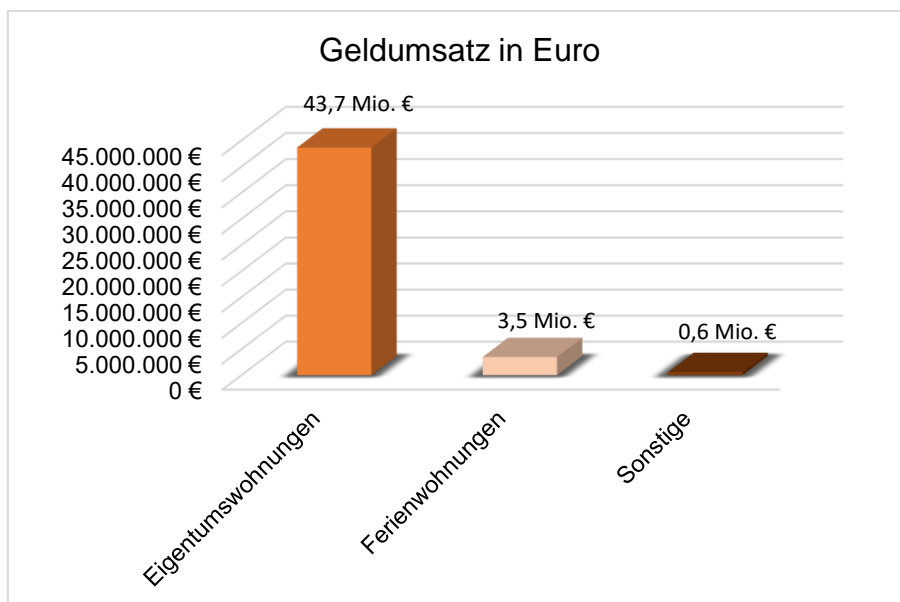


Abbildung 10: Geldumsatz in Euro – Wohneigentum



7. Abkürzungen

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

8. weitere Produkte

Weitere Produkte vom Gutachterausschuss:

- Erstellung von **Gutachten**

- Ansprechpartner Herr Karl-Heinz Pfeilschifter
Telefonnr.: 09971 / 78-377

E-Mail: karl-heinz.pfeilschifter@lra.landkreis-cham.de

- Kosten richten sich nach § 15 Abs. 2, 3 und 4 BayGaV:
Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt

- bei einem ermittelten Wert bis 200 000 €:	2 450 €
- bei einem ermittelten Wert über 200 000 € bis 300 000 €:	2 600 €
- bei einem ermittelten Wert über 300 000 € bis 400 000 €:	2 700 €
- bei einem ermittelten Wert über 400 000 € bis 500 000 €:	2 800 €

- (Ziffer 5 – 7)

- Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden herangezogenen Bodenrichtwert und für jedes herangezogene wertermittlungsrelevante Datum entsprechend der Gebühr nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz.

- Neben den Gebühren werden noch Auslagen (z. B. Reisekosten) erhoben.

- Auskunft aus der **Kaufpreissammlung**

- bei Nachweis des berechtigten Interesses nach § 11 Abs. 2 BayGaV
- per E-Mail an gutachterausschuss@lra.landkreis-cham.de
- Kosten: 25 € je Vergleichsfall

- Auskunft aus der Bodenrichtwertübersicht (**Einzelauskunft**)

- per E-Mail an gutachterausschuss@lra.landkreis-cham.de mit Angabe der Gemarkung und Flurnummer oder Adresse
- über die Anwendung BORIS-Cham 2.0 (<https://www.landkreis-cham.de/serviceberatung/gutachterausschuss/>)
- Kosten: 25 € je Bodenrichtwert

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

- per E-Mail an gutachterausschuss@lra.landkreis-cham.de
- Kosten: 250 €



9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte des Landkreises Cham.....	4
Abbildung 2: Zusammensetzung der Kaufverträge - alle Teilmärkte.....	6
Abbildung 3: Geldumsatz in Euro - alle Teilmärkte	7
Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - unbebaut	7
Abbildung 5: Geldumsatz in Euro - unbebaut	8
Abbildung 6: Flächenumsatz in Hektar - unbebaut	8
Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - bebaut.....	9
Abbildung 8: Geldumsatz in Euro - bebaut	9
Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Wohneigentum	10
Abbildung 10: Geldumsatz in Euro - Wohneigentum	10