



Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Cham zum Stichtag 31.12.2018



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

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

Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Cham zum Stichtag 31.12.2018

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 Karlheinz Aschenbrenner (Vorsitzender)
09971/78-355
Herr Manfred Faschingbauer (stellv. Vorsitzender)
09971/78-353
Herr Karl-Heinz Pfeilschifter (Geschäftsstellenleiter)
09971/78-377
Frau Susanne Guggeis (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.
- veröffentlicht: 01.08.2019
- 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. Umsätze	5
3.1 Teilmärkte	5
3.2 Teilmarkt unbebaut	5
3.2.1 Geldumsatz.....	6
3.2.2 Flächenumsatz.....	6
3.3 Teilmarkt bebaut	7
3.3.1 Geldumsatz.....	7
3.4 Teilmarkt Wohneigentum	8
3.4.1 Geldumsatz.....	8
3.5 Vergleich der Teilmärkte.....	9
3.5.1 Geldumsatz.....	9
4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - Wohneigentum	10
4.1 Vergleichsfaktoren	10
4.2 Ertragsfaktoren	12
4.3 Liegenschaftszinssätze.....	13
4.3.1 Modellbeschreibung.....	13
4.3.2 Auswertung.....	14
5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - bebaute Grundstücke	15
5.1 Vergleichsfaktoren	15
5.2 Sachwertfaktoren	17
5.2.1 Modellbeschreibung.....	17
5.2.2 Auswertung.....	19
6. Statistische Kenngrößen	21
7. Abkürzungen.....	21
8. weitere Produkte	22

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. Die dargestellten Vergleichsfaktoren sollen als Hilfestellung für den Kauf oder Verkauf von Wohneigentum und 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 Cham

Der Landkreis Cham liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz und erstreckt sich auf ca. 1.520 km² Fläche mit ca. 127.600 Einwohnern. 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. Umsätze

3.1 Teilmärkte

Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren zugeleiteten Kaufurkunden aus den Jahren 2017 und 2018 wurden nach den Teilmärkten unbebaut, bebaut und Wohneigentum ausgewertet. Im Folgenden werden nur Kaufverträge berücksichtigt, ohne Tausch, Schenkung, Zwangsversteigerung und sonstige Vorgänge, die nicht einem Kauf entsprechen. Ebenso bleiben außergewöhnliche Verkäufe, wie zum Beispiel Verwandtschaftsverkäufe unberücksichtigt.

3.2 Teilmarkt **unbebaut**

Der Teilmarkt unbebaut wurde in die Nutzungsarten Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Forst und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 1.749 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 2 dargestellt.

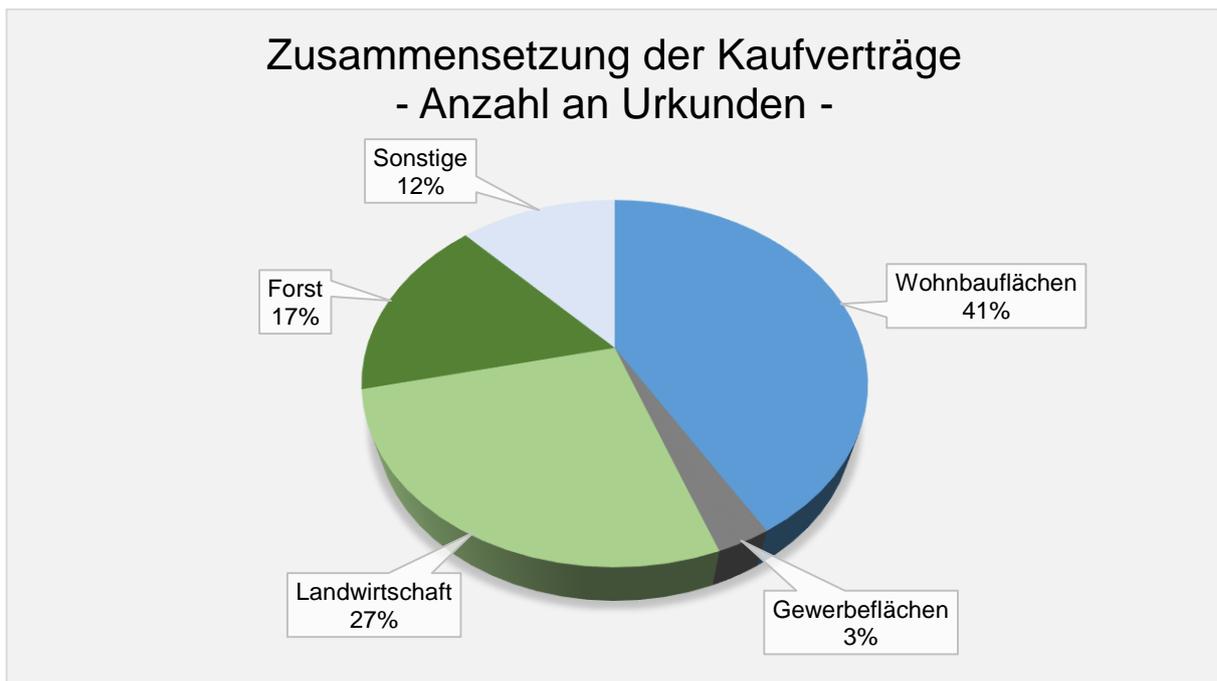


Abbildung 2: Zusammensetzung der Kaufverträge - **unbebaut**

3.2.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2017 und 2018 über 83,5 Mio. Euro für den Kauf von unbebauten Grundstücken im Landkreis Cham investiert. In Abbildung 3 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Der Geldumsatz für Wohnbauflächen ist erwartungsgemäß am höchsten.

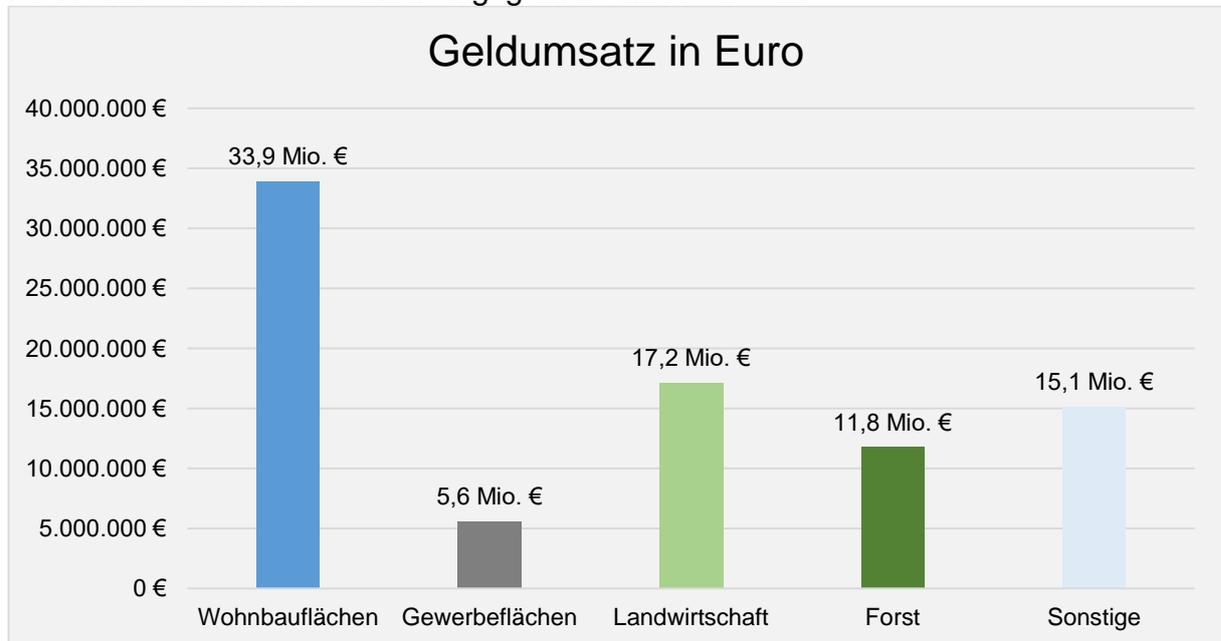


Abbildung 3: Geldumsatz in Euro - **unbebaut**

3.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 4 darstellen. Von 980 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 797 ha mit Abstand am größten.

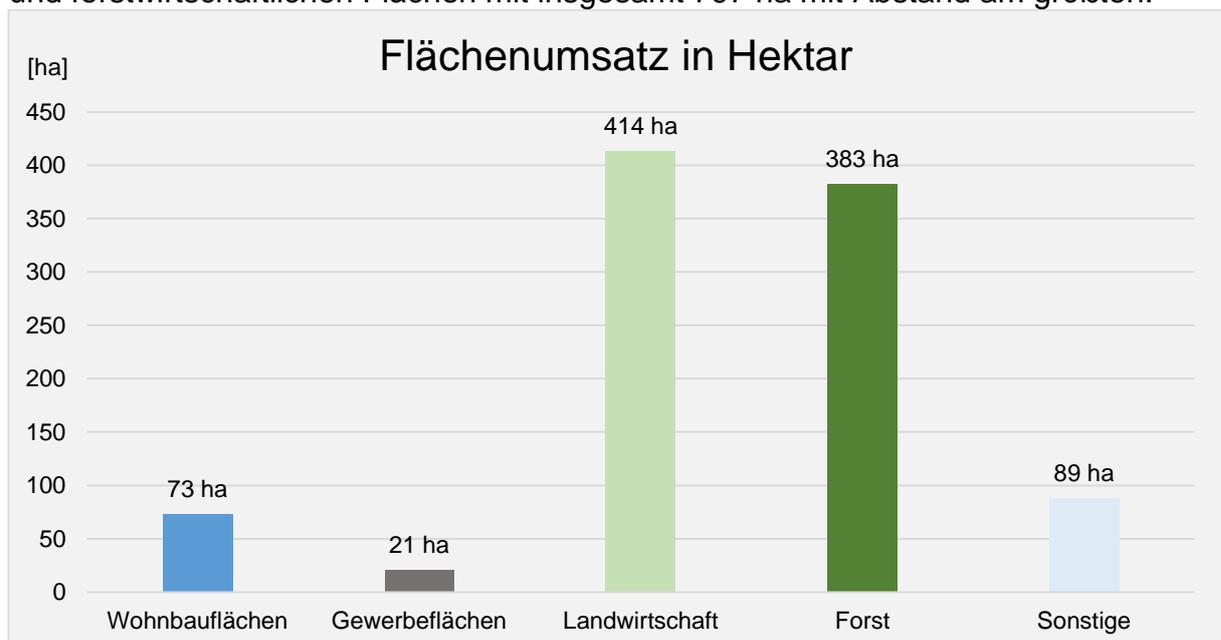


Abbildung 4: Flächenumsatz in Hektar - **unbebaut**

3.3 Teilmarkt bebaut

Der Teilmarkt bebaut wurde in die Gebäudetypen Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, landwirtschaftliche Gebäude, Beherbergung und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 889 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abb. 5 dargestellt.

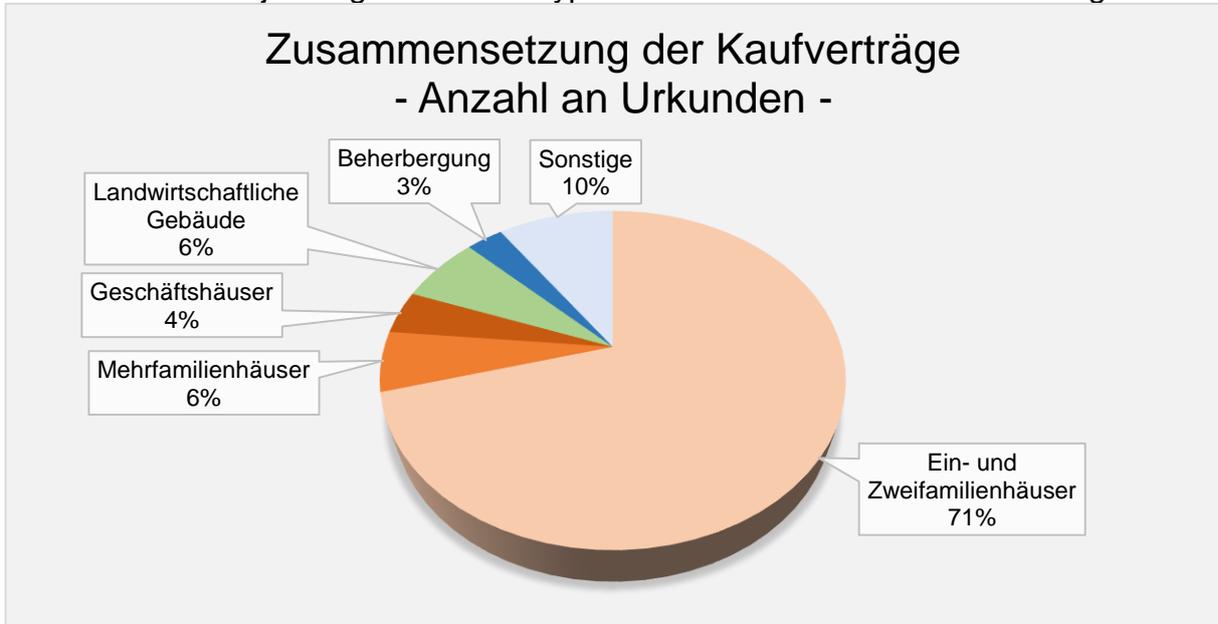


Abbildung 5: Zusammensetzung der Kaufverträge - bebaut

3.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2017 und 2018 über 187 Mio. Euro für den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis Cham investiert. In Abbildung 6 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Gebäudetypen dargestellt. Fast drei Viertel der verkauften Gebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser, weshalb auch der Geldumsatz mit ca. 99,2 Mio. Euro in diesem Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

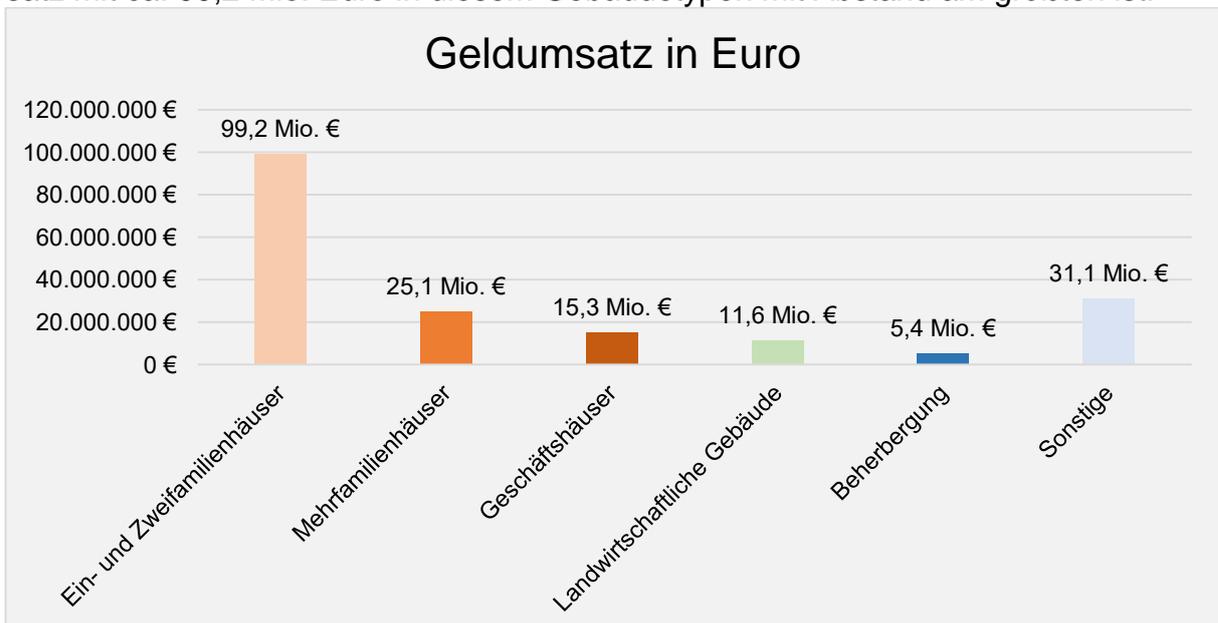


Abbildung 6: Geldumsatz in Euro - bebaut

3.4 Teilmarkt **Wohneigentum**

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 537 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abb. 7 dargestellt.

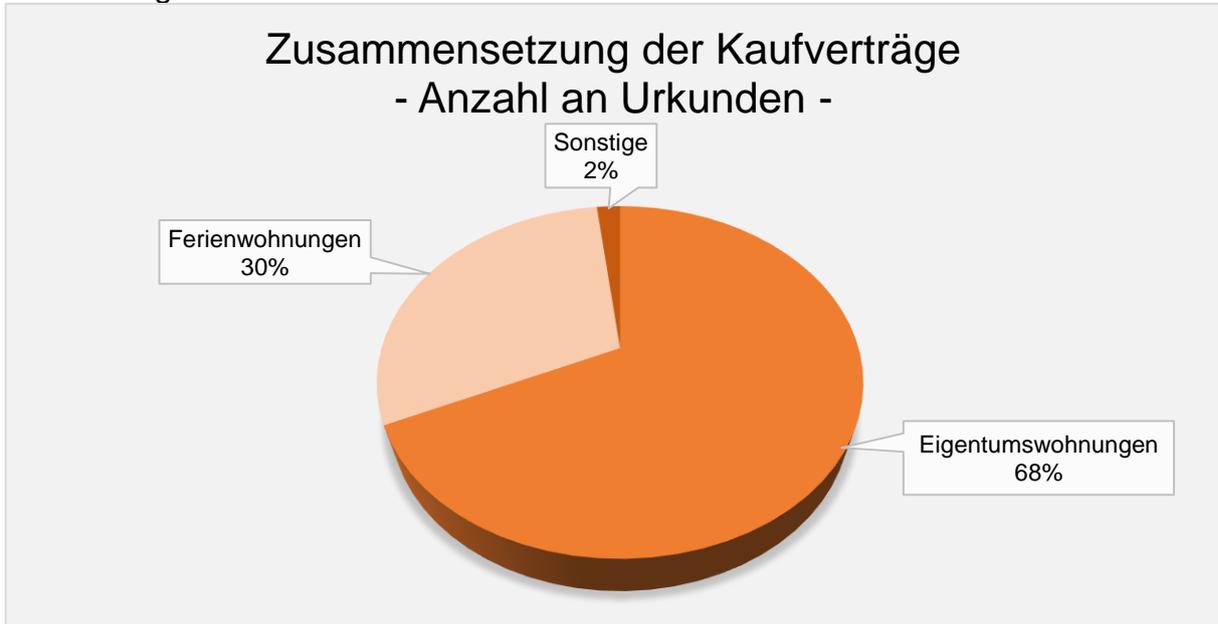


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - **Wohneigentum**

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2017 und 2018 knapp 64 Mio. Euro für den Kauf von Wohneigentum im Landkreis Cham investiert. In Abbildung 8 ist die Aufteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Nutzungsarten dargestellt. Mit ca. 90 % Geldumsatz am gesamten Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

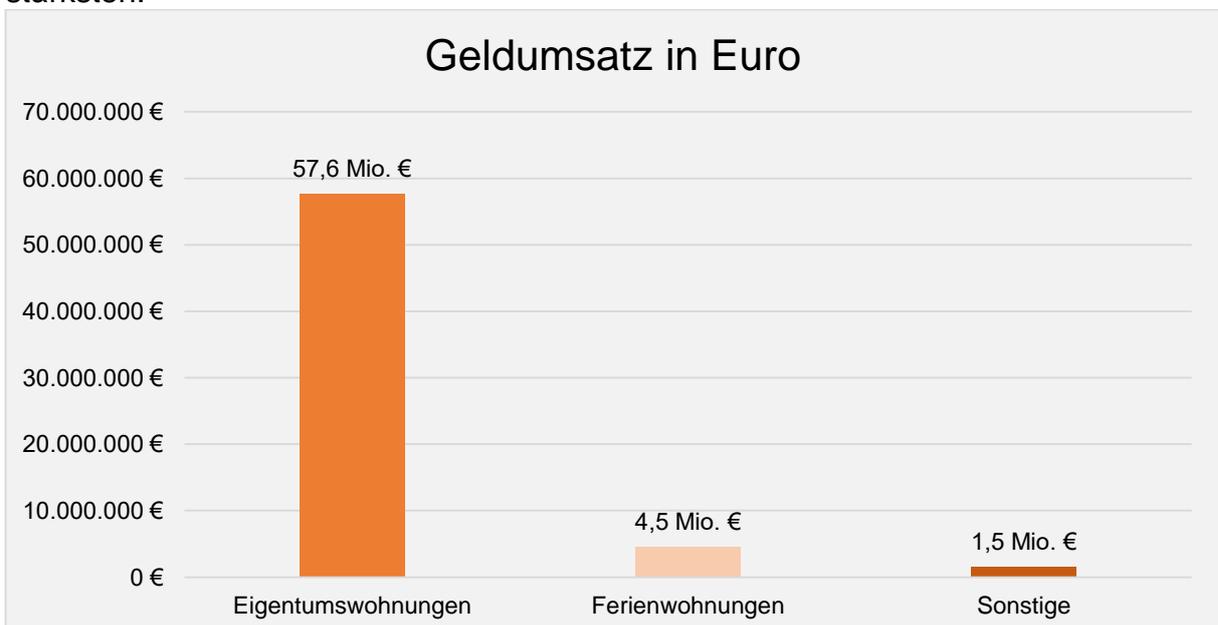


Abbildung 8: Geldumsatz in Euro - **Wohneigentum**

3.5 Vergleich der Teilmärkte

Die in den Jahren 2017 und 2018 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 3.175 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit über 50 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 28 % bzw. 17 %. Abbildung 9 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden nach den Teilmärkten dar.

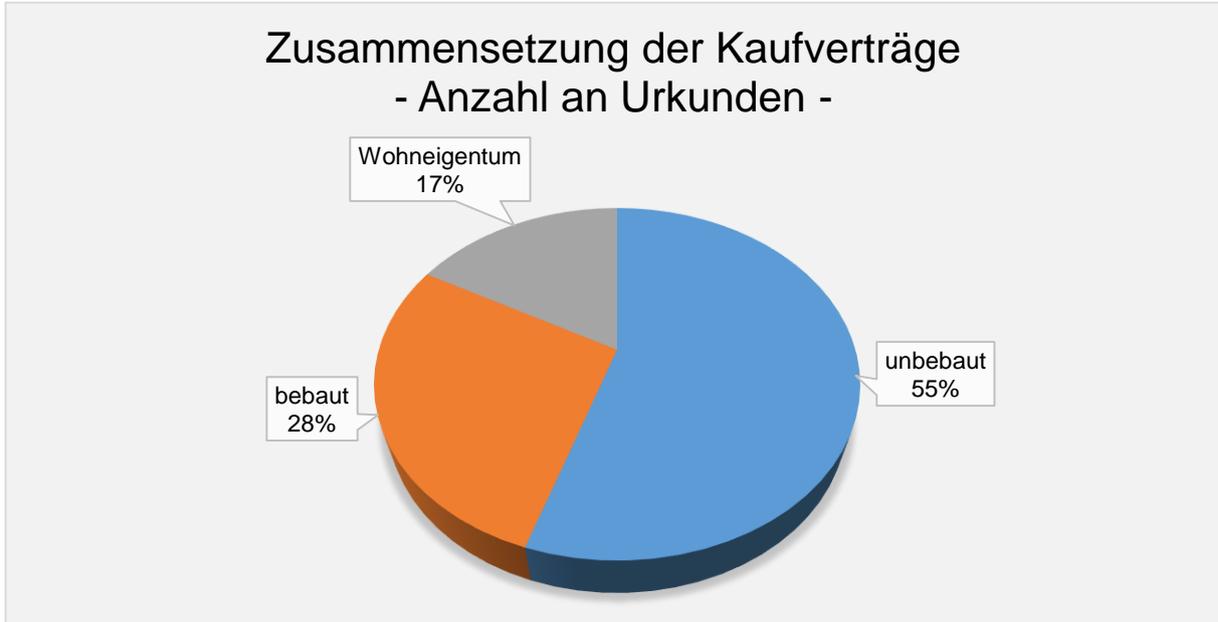


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - alle Teilmärkte

3.5.1 Geldumsatz

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich anhand der Abbildung 10 darstellen. Obwohl nur 28 % der Kaufurkunden bebaute Grundstücke waren, ist der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit 187,6 Mio. €, d. h. ca. 56 %, am gesamten Geldumsatz anteilig am höchsten.

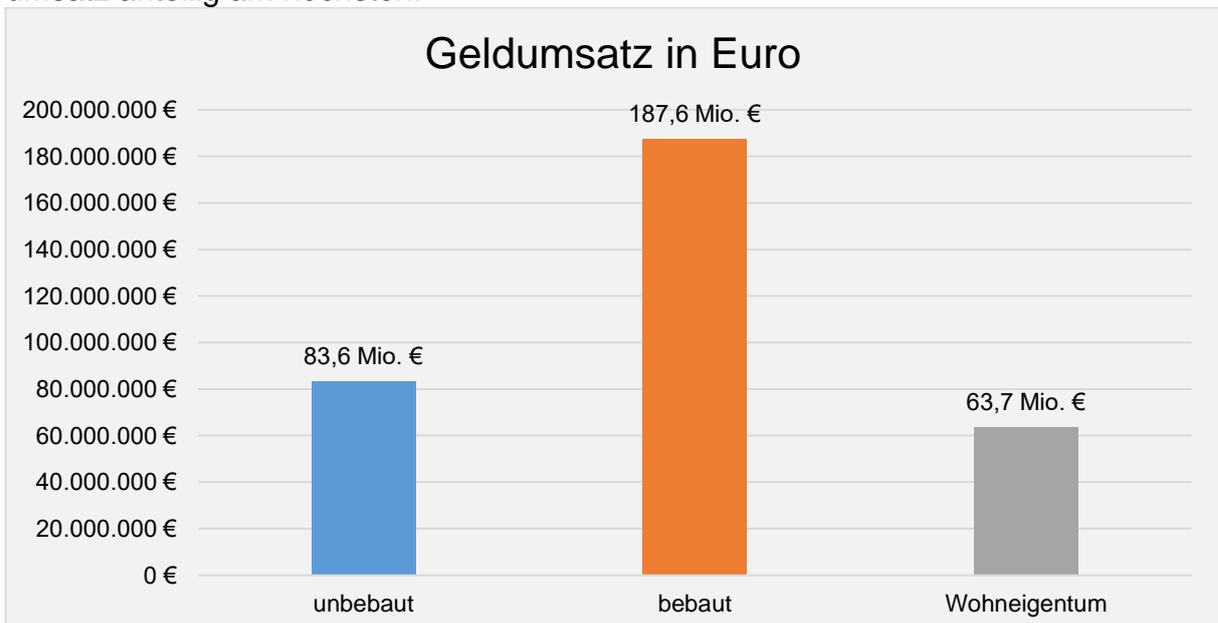


Abbildung 10: Geldumsatz in Euro - alle Teilmärkte

4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - Wohneigentum

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage von insgesamt 262 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 ermittelt. Davon waren 114 Kaufvorgänge in der Stadt Cham und 148 Verkäufe im übrigen Landkreis. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten und umgewandelten Wohnungen.

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

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Kaufpreises mit der Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt.

Der bereinigte Preis ergibt sich durch Abzug des Preisanteils mitverkaufter Gegenstände vom Vertragspreis wie zum Beispiel Inventar und Stellplatzkosten, soweit es im Kaufvertrag angegeben war.

Wurde die Höhe der Stellplatzkosten im Kaufvertrag nicht separat angegeben, sind folgende Abzüge vorgenommen worden.

	Wiederverkauf	Neubau
Stellplatz im Freien	3.500 €	3.000 - 5.000 €
Stellplatz im Carport	7.500 €	7.000 € - 8.500 €
Stellplatz in der Garage	8.000 €	8.000 € - 13.500 €
Stellplatz in der Tiefgarage	8.000 €	8.000 € - 14.000 €

Im bereinigten Preis ist der anteilige Grundstückswert enthalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren dargestellt. Es sind die Spanne des Vergleichsfaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben. Die Auswertung erfolgt getrennt nach dem Stadtbereich von Cham und dem übrigen Landkreis Cham.

Stadt Cham

Baujahre	1960er und 1970er	1980er und 1990er	2000 – 2015	Neubau
Anzahl Verkäufe	6	3 ¹	5	100
Baujahr Mittelwert	1967	1996	2002	2018
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	52 - 100 78	- ² 80	50 - 80 63	42 - 172 80
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m ²]	1.180 - 1.600 1.340	- ² 1.790	1.370 - 2.520 1.870	1.610 - 4.330 2.780
Median [€/m ²]	1.300	1.800	1.870	2.800

Abbildung 11: Tabelle Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen - Stadt Cham**

¹ aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nicht repräsentativ

² aus datenschutzrechtlichen Gründen wird nur der Mittelwert und der Median angegeben

Landkreis Cham

Baujahre	1960er und 1970er	1980er und 1990er	2000 – 2015	Neubau
Anzahl Verkäufe	9	35	8	96
Baujahre Mittelwert	1969	1992	2006	2017
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	60 - 102 81	30 - 120 65	44 - 108 76	44 - 132 74
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m ²]	640 - 1.620 1.030	550 - 2.480 1.070	940 - 2.680 1.740	1.070 - 2.920 2.360
Median [€/m ²]	920	1.050	1.690	2.480

Abbildung 12: Tabelle Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen - Landkreis Cham**

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

Anmerkung: Der große Unterschied zwischen den Vergleichsfaktoren in den 1980er und 1990er Jahren zwischen der Stadt Cham und dem übrigen Landkreis Cham kann daher rühren, dass der Vergleichsfaktor in der Stadt Cham auf lediglich drei Kauffällen basiert. Der Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen für die Stadt Cham ist deshalb in den Baujahren 1980er und 1990er Jahre nicht repräsentativ.

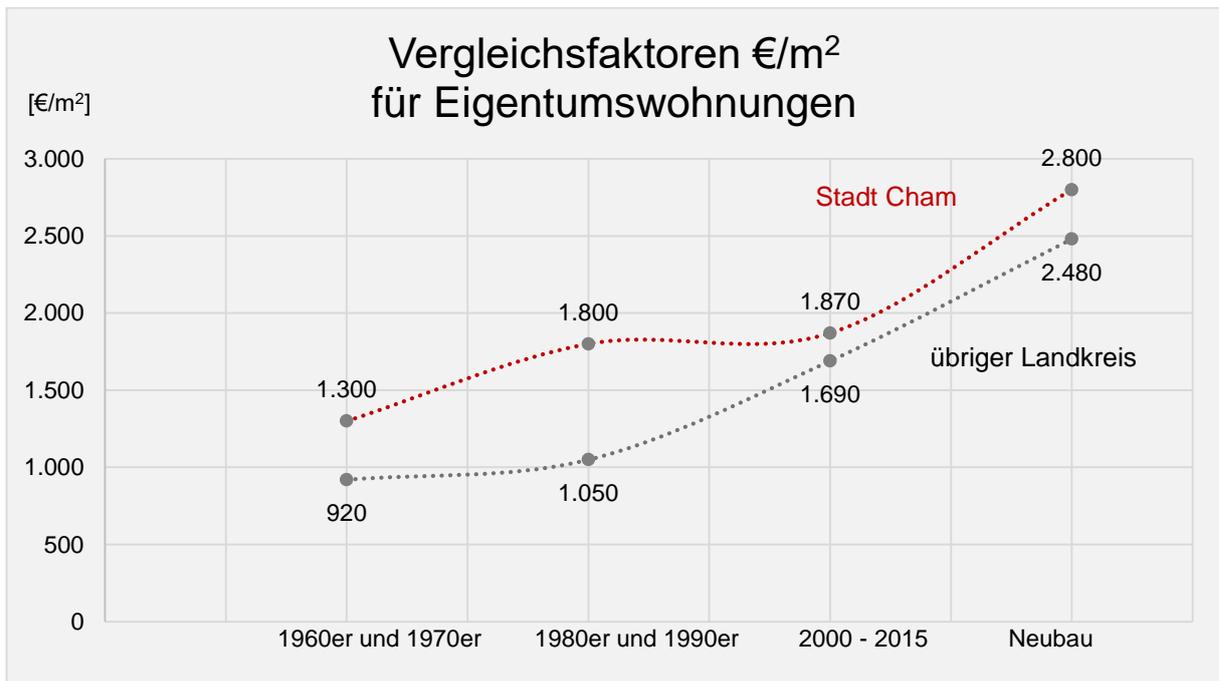


Abbildung 13: Diagramm Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen - Stadt und Landkreis Cham**

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. Der bereinigte Preis wurde wie beim Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen berechnet (vgl. Kapitel 4.1). 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	57 (Wiederverkauf), 133 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2017 - 2018
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Verkaufsart	Wiederverkauf (Baujahre 1960 - 2015)		Neubau		Wiederverkauf und Neubau	
	Anzahl Verkäufe	57		133		190
Baujahre Mittelwert	1989		2017		2009	
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	34 - 120		42 - 132		34 - 132	
	72		76		74	
Ertragsfaktoren Mittelwert Median	ROF	REF	ROF	REF	ROF	REF
	10,7 -32,3	14,8 -42,2	16,3 -37,1	22,1 -49,1	10,7 -37,1	14,8 -49,1
	19	26	29	37	26	34
	18	25	30	38	28	35

Abbildung 14: 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 194 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 ermittelt. Davon waren 134 Kaufvorgänge über Neubauwohnungen und 60 von wiederverkauften Wohnungen. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten und umgewandelten Wohnungen.

Die wesentlichen Modellparameter nach Anlage 2 der Ertragswertrichtlinie für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV) - Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)
Grundstücksart	Mietwohngrundstücke
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben oder Vergleichsmieten
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst

	(vgl. Kapitel 4.2)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL		
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten		
Stellplätze	- Abzug des Preisanteils für den Stellplatz nach den Angaben im Kaufvertrag / Fragebogen - ansonsten pauschaler Abzug wie folgt:		
		Wiederverkauf	Neubau
	Stellplatz	3.500 €	3.000 € - 5.000 €
	Carport	7.500 €	7.000 € - 8.500 €
	Garage	8.000 €	8.000 € - 13.500 €
Tiefgarage	8.000 €	8.000 € - 14.000 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	nur Kaufpreise ohne boG's, bzw. Kaufpreise wurden um boG's bereinigt		
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert		
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV und Nummer 9 Absatz 3 VW-RL		

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	134 (Neubau), 60 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2017 - 2018
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	34 - 120	1960 - 2014	4,00 - 8,04	0,7 - 6,8
Mittelwert	71	1989	5,51	3,4
Median	71	1994	5,23	3,2

Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	42 - 132	2016 - 2018	5,50 - 8,58	1,4 - 4,4
Mittelwert	76	2017	6,82	2,3
Median	80	2017	7,00	2,2

Abbildung 16: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau

Wiederverkauf und Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	34 - 132	1960 - 2018	4,00 - 8,58	0,7 - 6,8
Mittelwert	74	2008	6,42	2,7
Median	75	2017	6,50	2,4

Abbildung 17: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf und Neubau

5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - bebaute Grundstücke

5.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf Grundlage von 246 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 ermittelt. Bei der Auswertung wurden keine komplett sanierten Objekte und sonstige wertbeeinflussten Objekte herangezogen.

Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m ²) = $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$
--

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt. Der bereinigte 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. In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren dargestellt. Es sind die Spanne des Vergleichsfaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1940er	1950er	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2015	Neu- bau
Anzahl Verkäufe	9	31	49	59	32	33	26	7
Baujahre Mittelwert	1944	1954	1965	1974	1984	1994	2007	2017
Wohnflächen	80 - 216	93 - 200	80 - 205	85 - 240	80 - 232	81 - 250	100 - 217	107 - 163
Mittelwert [m ²]	145	135	148	153	156	153	154	125
Vergleichsfaktoren	250 - 1.200	230 - 1.810	430 - 2.070	410 - 2.250	580 - 2.310	360 - 2.870	810 - 3.060	2.150 - 3210
Mittelwert [€/m ²]	680	820	1.030	1.090	1.340	1.570	1.920	2.500
Median [€/m ²]	690	750	960	1.040	1.360	1.600	1.910	2.300

Abbildung 18: Tabelle Vergleichsfaktoren für **Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

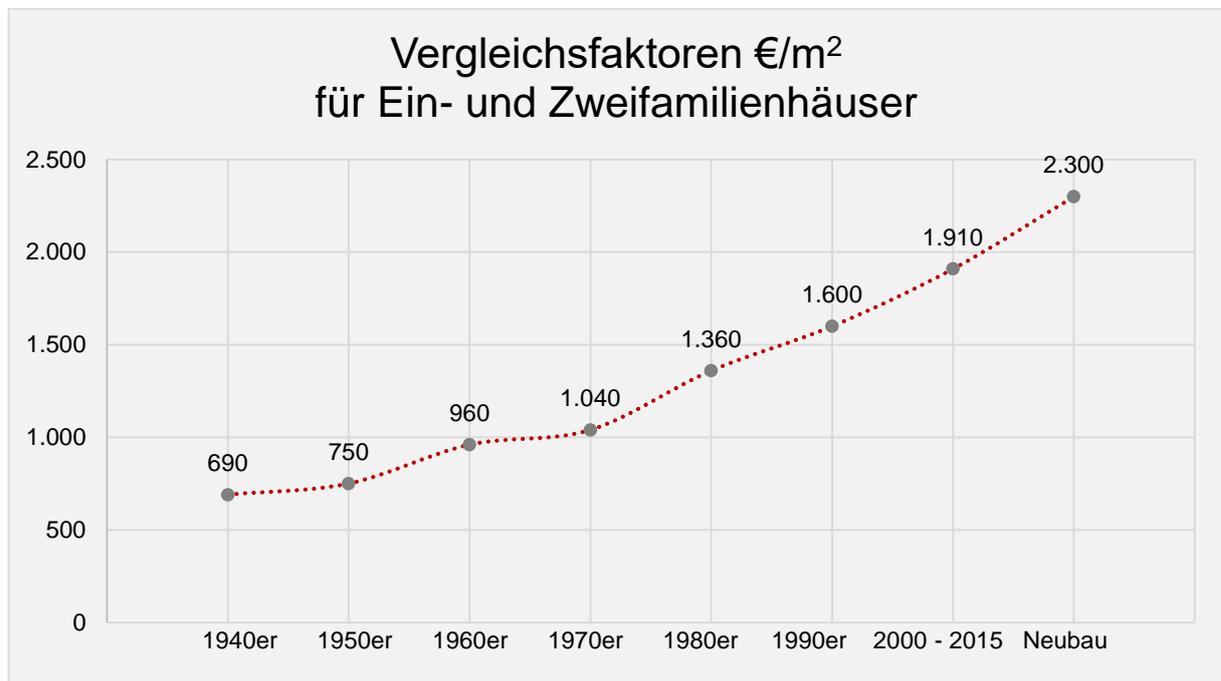


Abbildung 19: Diagramm Vergleichsfaktoren für **Ein- und Zweifamilienhäuser**

5.2 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

5.2.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 114 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2017 und 2018 ermittelt. Für Objekte mit bekannten gravierenden wertbeeinflussenden Merkmalen wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

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
Gebäudebaujahrsklassen	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) - Gesamt-/Restnutzungsdauer wie Wohngebäude	
	Carports: - Normalherstellungskosten 190 €/m ² - Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre	
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	3 - 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen	
	- einfache Außenanlagen:	3 %
	- durchschnittliche Außenanlagen:	4 - 5 %
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	

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.“

5.2.2 Auswertung

Werte, die 30 Prozent über bzw. unter der Trendlinie des Sachwertfaktors lagen, wurden als Ausreißer bei der Auswertung ausgeschlossen.

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	114
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2017 - 2018
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

	Wohn- bzw. Nutzfläche [m ²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	89 - 301	1960 - 2013	17 - 150	113.000 - 563.000	0,54 - 1,15
Mittelwert	160	1983	55	270.000	0,84
Median	156	1981	50	260.000	0,82

Abbildung 20: Tabelle Sachwertfaktoren für **Ein- und Zweifamilienhäuser**

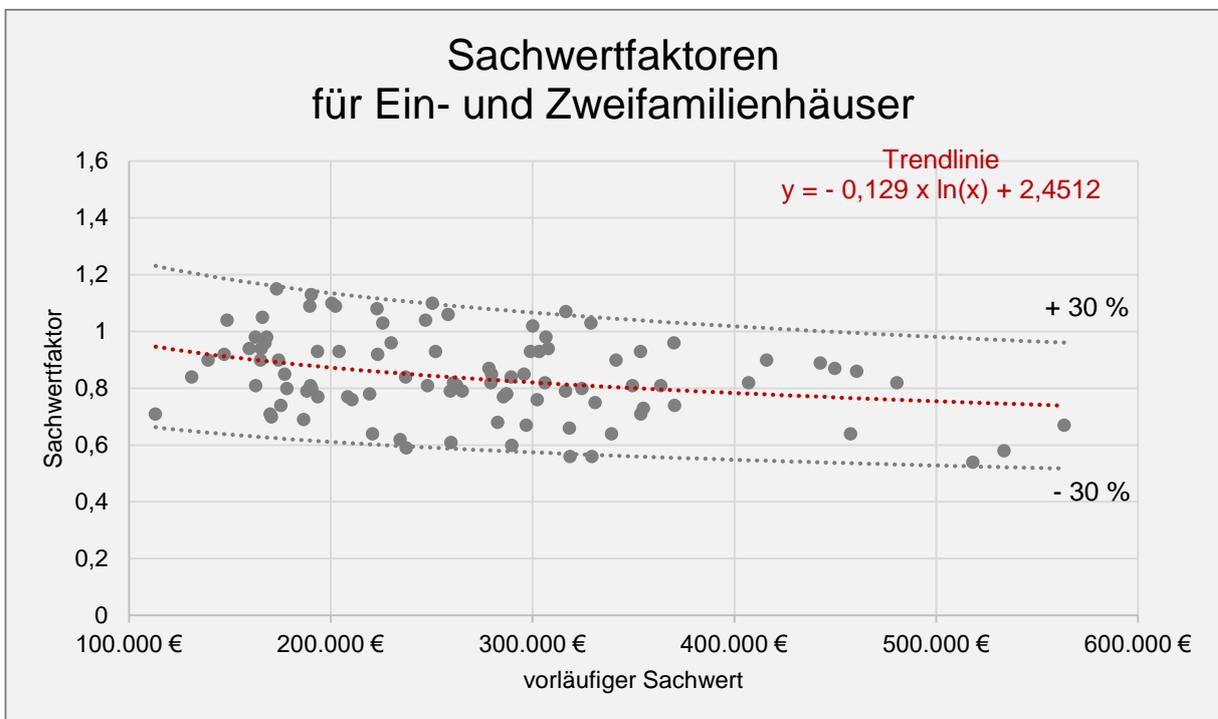


Abbildung 21: Diagramm Sachwertfaktoren für **Ein- und Zweifamilienhäuser**

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = - 0,129 * \ln(x) + 2,4512$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert (x)	Sachwertfaktor (y)
100.000 €	0,97
150.000 €	0,91
200.000 €	0,88
250.000 €	0,85
300.000 €	0,82
350.000 €	0,80
400.000 €	0,79
450.000 €	0,77
500.000 €	0,76
550.000 €	0,75
600.000 €	0,73

Abbildung 22: Tabelle Sachwertfaktoren für normierte vorläufige Sachwerte für **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Anwendungsbeispiel:

gegeben:	Zeitwert Gebäude	265.000 €
	Zeitwert Nebengebäude	10.000 €
	Zeitwert Außenanlagen	5.000 €
	Bodenwert	45.000 €
	boG's	7.000 €

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

	Zeitwert Gebäude		265.000 €
+	Zeitwert Nebengebäude	+	10.000 €
+	Zeitwert Außenanlagen	+	5.000 €
+	Bodenwert	+	45.000 €
=	vorläufiger Sachwert	=	325.000 €

2. Einsetzen des vorläufigen Sachwertes in die Funktion der Trendlinie

Sachwertfaktor $y = - 0,129 * \ln (325.000) + 2,4512 = 0,81$

3. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = 325.000 € x 0,81 = 263.250 €

4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG's)

+	marktangepasster vorläufiger Sachwert	+	263.250 €
+	boG's	+	7.000 €
=	Sachwert	=	270.250 €
	Verkehrswert (Marktwert)	≈	270.000 €

6. 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

$$\text{arithmetisches Mittel} = \frac{x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n}{N}$$

Median
(Zentralwert) - statistische Maßzahl, die den Wert nennt, der in einer der Größe nach geordneten Zahlenreihe exakt in der Mitte liegt

- 50 % der Daten sind kleiner oder gleich und 50 % der Daten sind größer oder gleich dem Median
- der Median ist unempfindlich gegenüber Extremwerten (Ausreißern)

Datenreihe	
x_1	kleinster Wert
x_2	
x_3	→ Median
x_4	
x_5	größter Wert

7. Abkürzungen

Abb.	Abbildung
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	Rohetragsfaktor (Rohetragsvervielfältiger)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BayGaV	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 BayGaV:
Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt
 - bei einem ermittelten Wert bis 200.000 €: 1.650 €
 - bei einem ermittelten Wert bis 300.000 €: 1.700 €
 - bei einem ermittelten Wert bis 500.000 €: 1.900 €
 - bei einem ermittelten Wert bis 1.000.000 €: 1.000 € zzgl. 2 v. T. des Werts
 - ...
 - 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 Vergleichskauffall

- 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/service-beratung/gutachterausschuss/>)
- Kosten: 25 € je Bodenrichtwert

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

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