



Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Cham zum Stichtag **31.12.2020**



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 31.12.2020

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.

veröffentlicht: 14.12.2021

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 Aufteilung der Kaufurkunden.....	5
3.2.1 Geldumsatz.....	6
3.3 Teilmarkt unbebaut	6
3.3.1 Geldumsatz.....	7
3.3.2 Flächenumsatz.....	7
3.4 Teilmarkt bebaut	8
3.4.1 Geldumsatz.....	8
3.5 Teilmarkt Wohneigentum	9
3.5.1 Geldumsatz.....	9
3.6 Vergleich der Kauffähigkeit zum Stichtag 31.12.2018.....	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.....	15
5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - bebaute Grundstücke	17
5.1 Vergleichsfaktoren.....	17
5.2 Sachwertfaktoren.....	19
5.2.1 Modellbeschreibung.....	19
5.2.2 Auswertung.....	21
6. Statistische Kenngrößen.....	23
7. Abkürzungen.....	23
8. weitere Produkte.....	24
9. Abbildungsverzeichnis.....	25
10. Literaturverzeichnis.....	26

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. 128.100 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 2019 und 2020 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.

3.2 Aufteilung der Kaufurkunden

Die in den Jahren 2019 und 2020 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 3.141 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit über 55 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 28 % bzw. 17 %. Abbildung 2 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden unter den drei Teilmärkten dar.

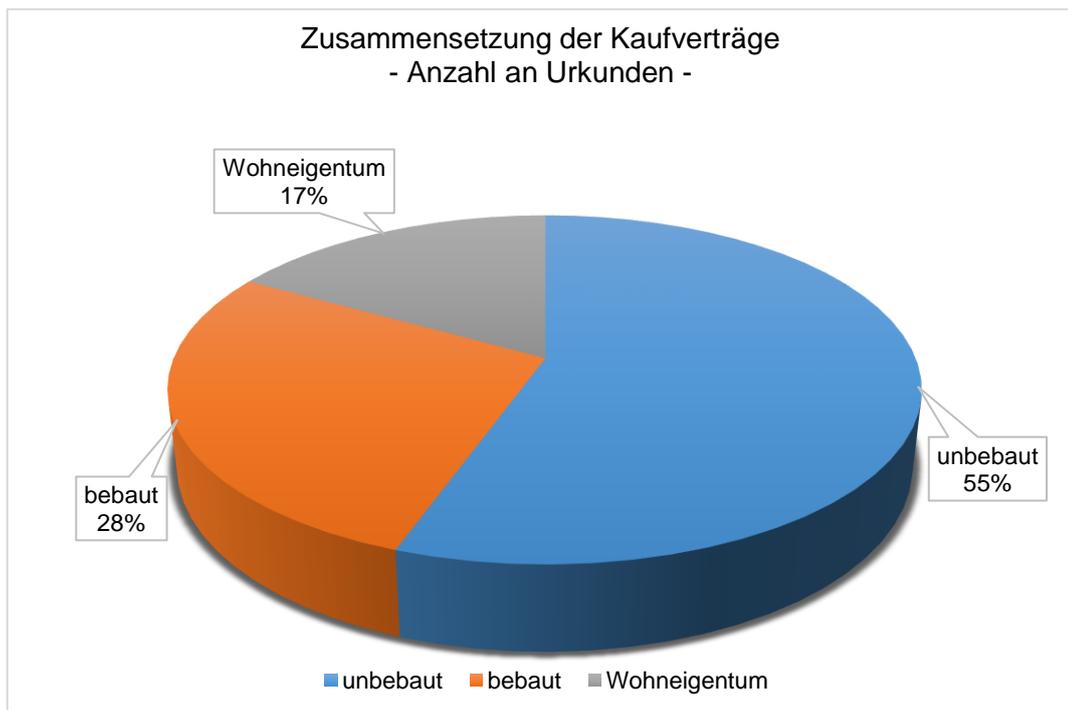


Abbildung 2: Zusammensetzung der Kaufverträge - alle Teilmärkte

3.2.1 Geldumsatz

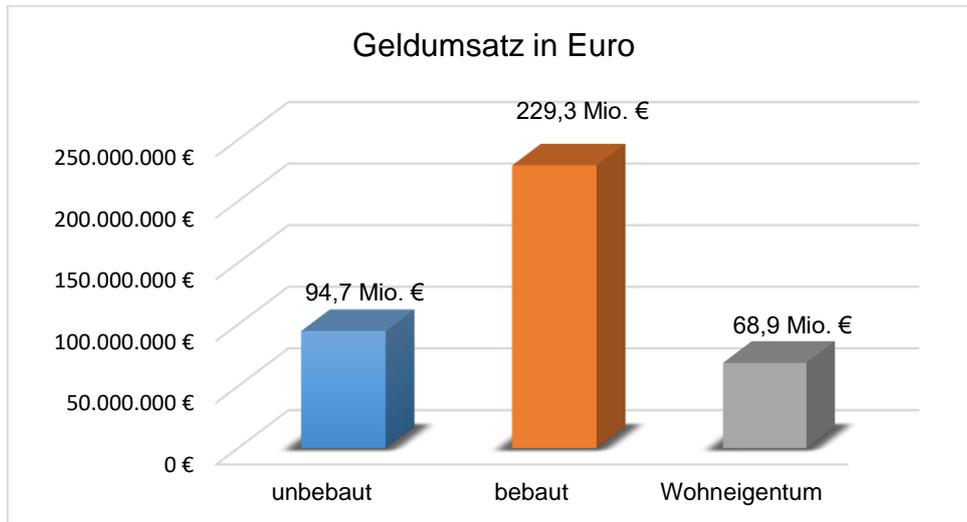


Abbildung 3: Geldumsatz in Euro - alle Teilmärkte

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 229,3 Mio. €, d. h. ca. 58 %, am gesamten Geldumsatz anteilig am höchsten.

3.3 Teilmarkt **unbebaut**

Der Teilmarkt unbebaut wurde in die Nutzungsarten Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Forst und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 1.741 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 4 dargestellt.

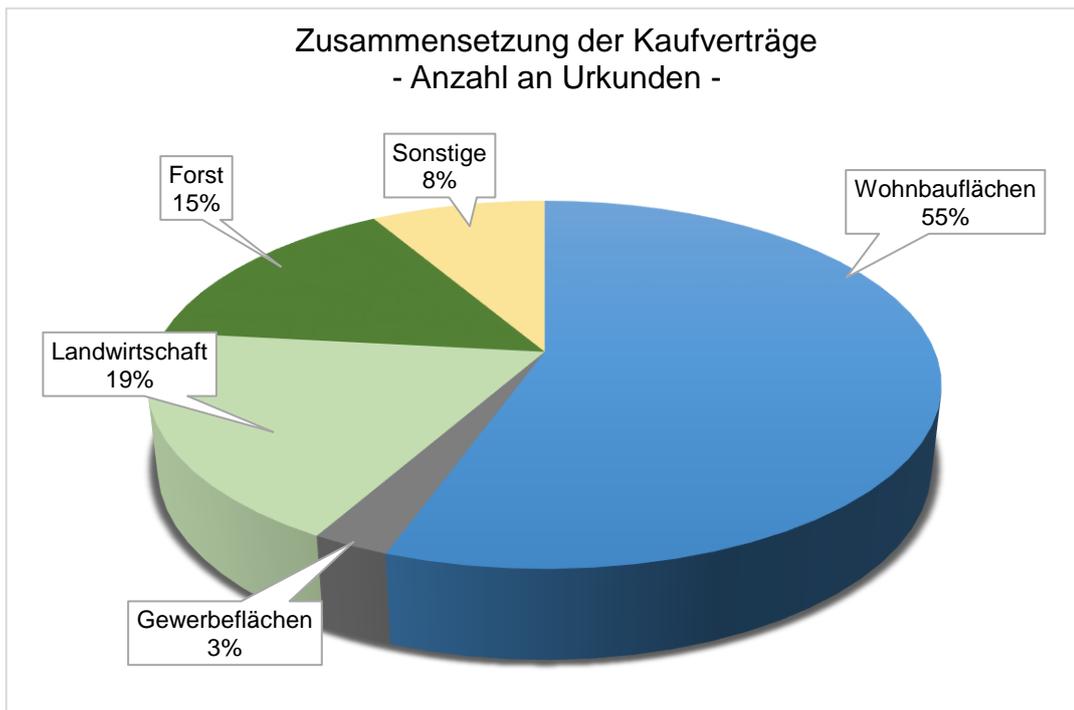


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - unbebaut

3.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2019 und 2020 fast 95 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 55 Mio. Euro erwartungsgemäß am höchsten.

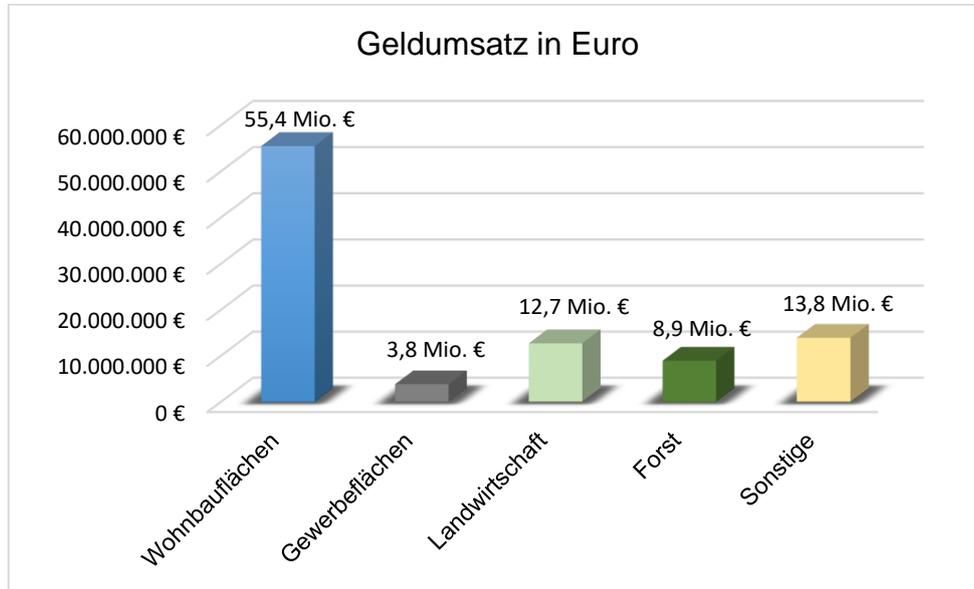


Abbildung 5: Geldumsatz in Euro - unbebaut

3.3.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 793 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 638 ha mit Abstand am größten.

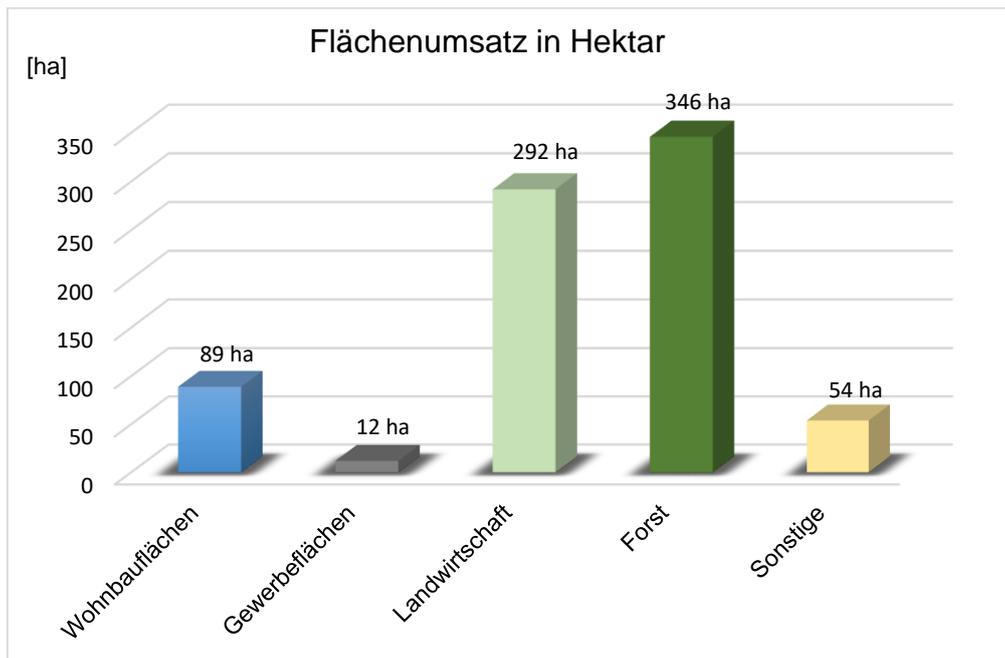


Abbildung 6: Flächenumsatz in Hektar - unbebaut

3.4 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 874 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Gebäudetypen ist in untenstehender Abb. 7 dargestellt.

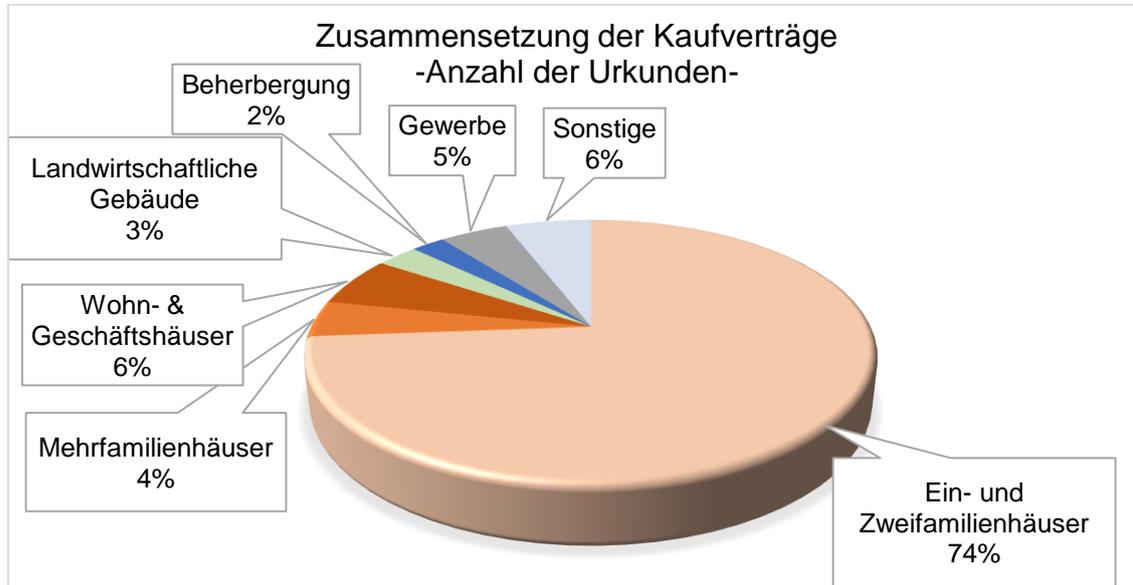


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - bebaut

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2019 und 2020 fast 230 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. Fast drei Viertel der verkauften Gebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser, weshalb auch der Geldumsatz mit rund 125 Mio. Euro in diesem Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

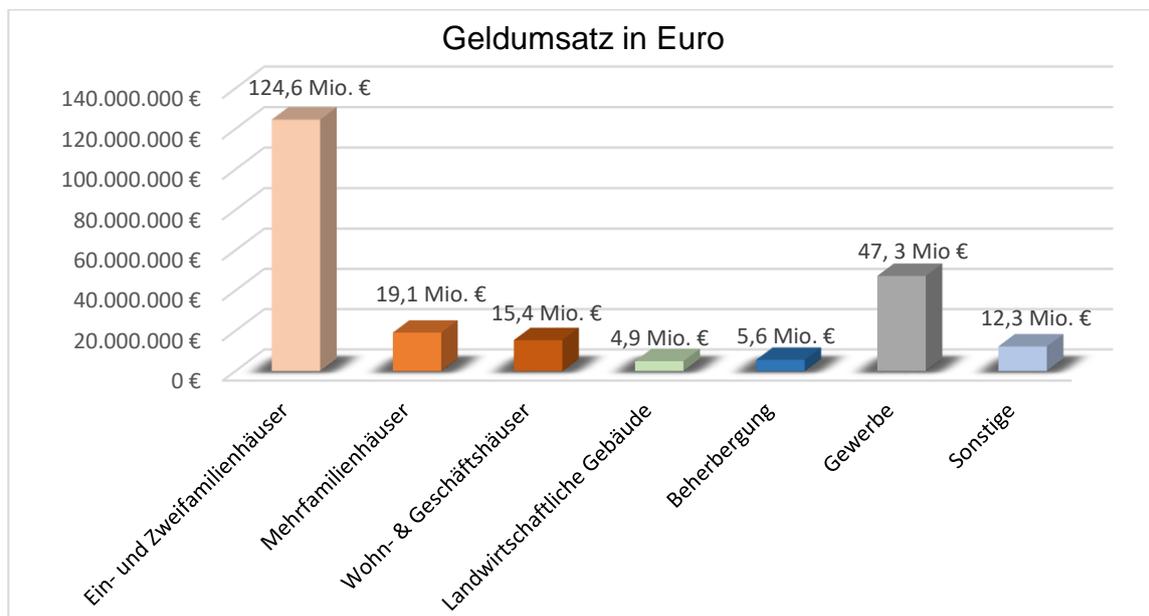


Abbildung 8: Geldumsatz in Euro - bebaut

3.5 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 526 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abb. 9 dargestellt.

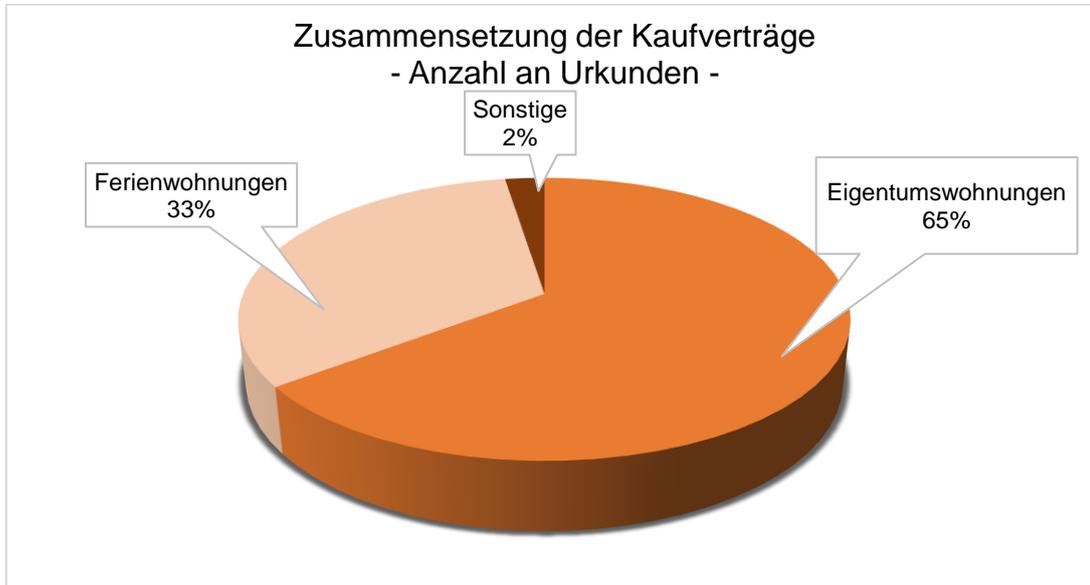


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Wohneigentum

3.5.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2019 und 2020 knapp 69 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 85 % Geldumsatz am gesamten Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

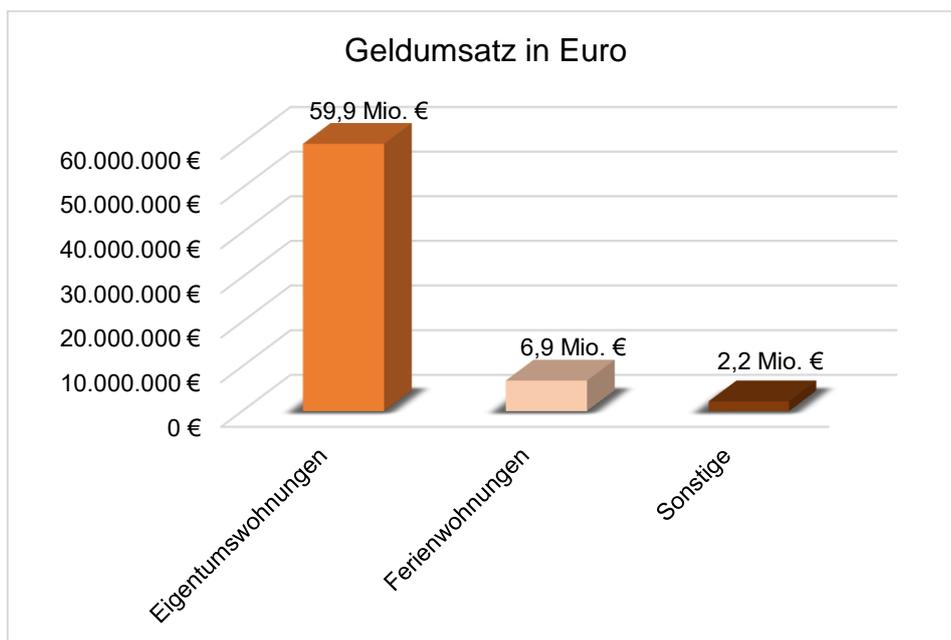


Abbildung 10: Geldumsatz in Euro - Wohneigentum

3.6 Vergleich der Kaufstätigkeit zum Stichtag 31.12.2018

Unter Beachtung der Anzahl der Kaufverträge ist zum Stichtag 31.12.2020 ein minimaler Rückgang von 3175 auf 3141 Kaufvorgänge zu erkennen. Trotzdem gab es eine Steigerung des Geldumsatzes um ca. 17 %, dargestellt in nachfolgender Abbildung.

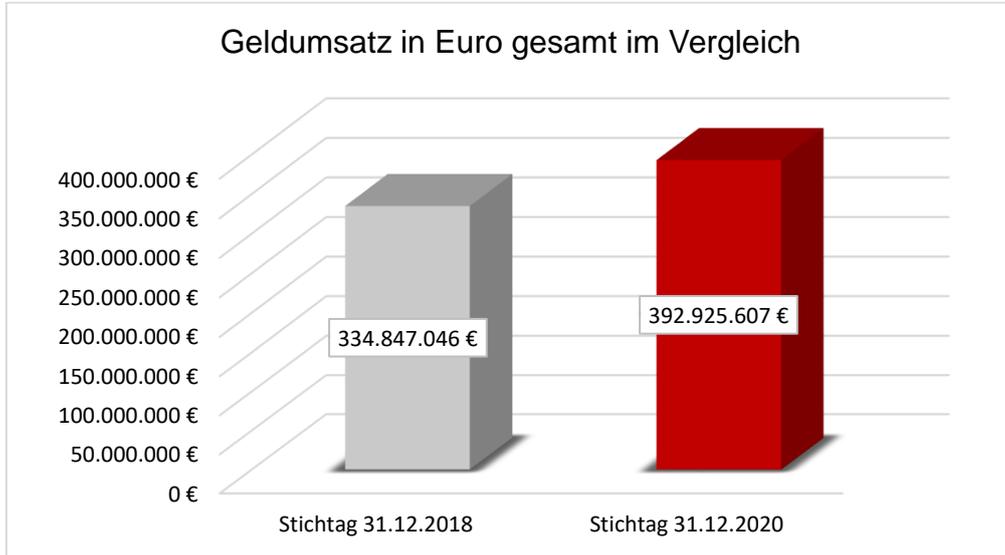


Abbildung 11: Geldumsatz in Euro - Vergleich zum vorherigen Stichtag

Betrachtet man die Aufteilung des Geldumsatzes nach den verschiedenen Teilmärkten getrennt, ist der größte Umsatzgewinn den bebauten Grundstücken zuzuordnen. In den zwei anderen Teilmärkten unbebaut und Wohneigentum ist jedoch auch ein Trend nach oben.

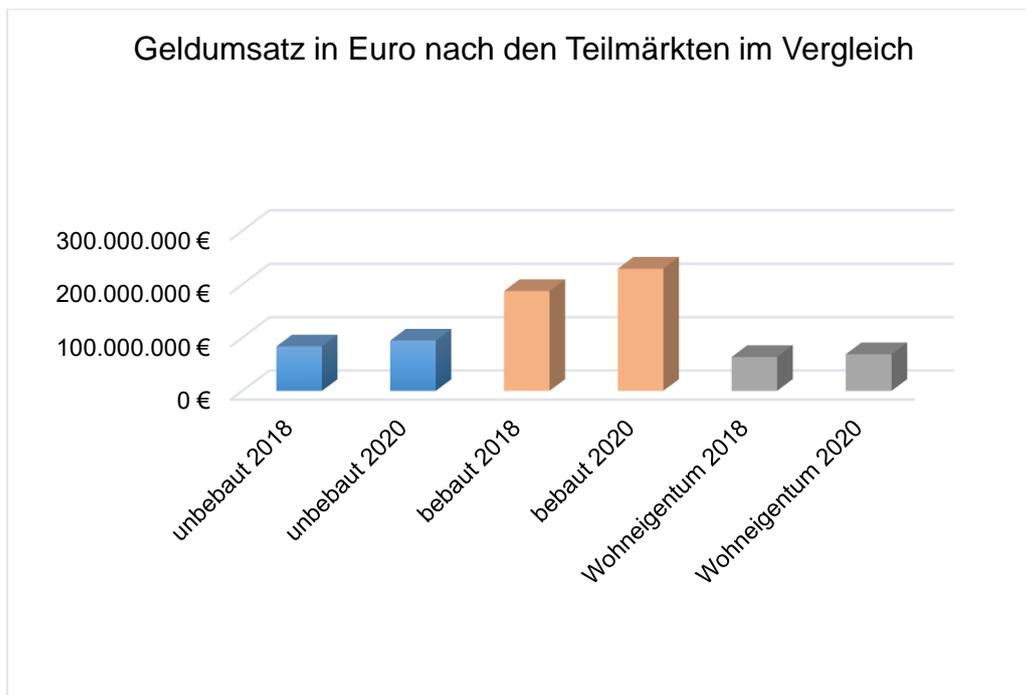


Abbildung 12: Geldumsatz in Euro - Vergleich zum vorherigen Stichtag unter den verschiedenen Teilmärkten

4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - Wohneigentum

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage von insgesamt 206 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Es wurden nur Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 120 m² berücksichtigt. Davon waren 67 Kaufvorgänge in der Stadt Cham und 139 Verkäufe im übrigen Landkreis. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zur Auswertung verwendet, keine komplett sanierten und 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 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 € - 7.000 €
Stellplatz im Carport	7.500 €	5.500 € - 6.500 €
Stellplatz in der Garage	8.000 €	6.000 € - 19.300 €
Stellplatz in der Tiefgarage	8.000 €	8.200 € - 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 – 2017	Neubau
Anzahl Verkäufe	9	7	5	46
Baujahr Mittelwert	1965	1993	2012	2019
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	43 - 95 61	42 - 78 58	72 - 110 84	43 - 117 86
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m ²]	745 - 2321 1434	1326 - 2272 1767	2594 - 3280 2826	1564 - 3631 2832
Median [€/m ²]	1404	1692	2742	2876

Abbildung 13: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen - Stadt Cham

Restlicher Landkreis

Baujahre	1960er und 1970er	1980er und 1990er	2000 – 2017	Neubau
Anzahl Verkäufe	10	29	/	99
Baujahr Mittelwert	1969	1992	/	2020
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	64 - 120 84	38 - 110 71	/	35 - 101 67
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m ²]	563 - 2075 1131	356 - 2492 1278	/	1587 - 3527 2907
Median [€/m ²]	973	1115	/	2849

Abbildung 14: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen- restlicher Landkreis

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

Anmerkung: Der Vergleichsfaktor in den Jahren 2000 – 2017 im restlichen Landkreis kann nicht veröffentlicht werden, da er auf nur einen Kaufvertrag basiert. Weil dieser Wert nicht repräsentativ für die Baujahresgruppe ist, werden die angrenzenden Punkte linear verbunden. Der aus dem Diagramm ablesbare Vergleichsfaktor ist daher nicht anzuwenden.

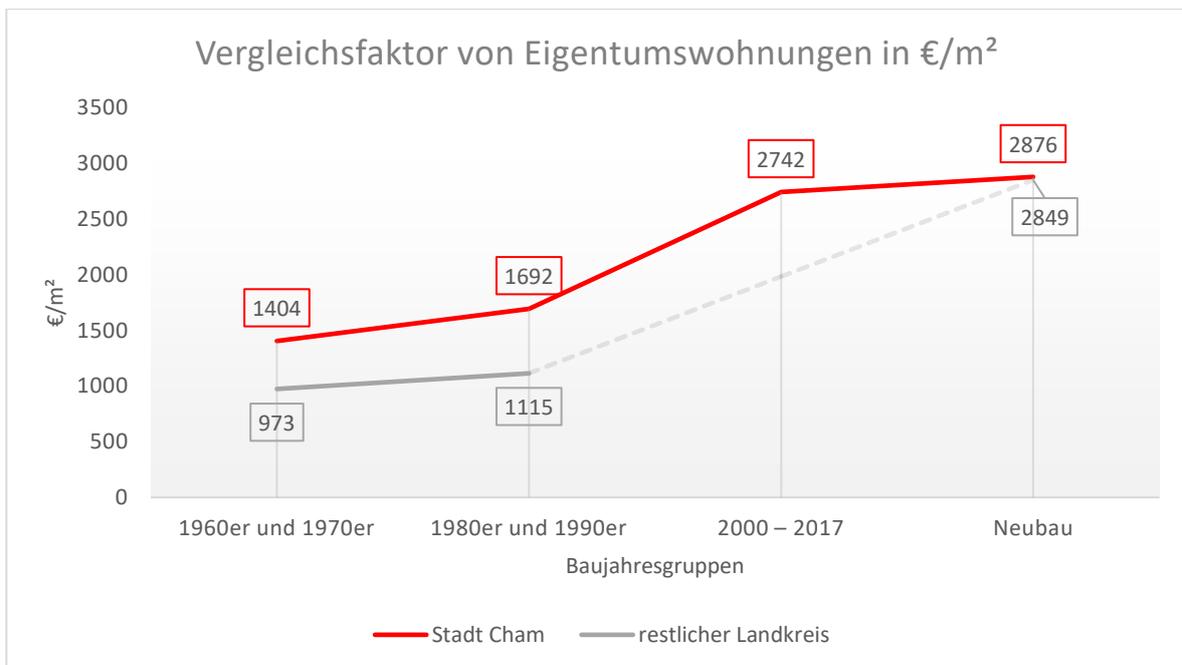


Abbildung 15: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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. 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	36 (Wiederverkauf), 36 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2019 - 2020
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben im Fragebogen oder Vergleichsmieten (Angebotsmieten)
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Verkaufsart	Wiederverkauf (Baujahre 1960 - 2015)		Neubau		Wiederverkauf und Neubau	
	Anzahl Verkäufe	36		36		72
Baujahre Mittelwert	1988		2020		2004	
Wohnflächen Mittelwert [m ²]	38 - 110 69		47 - 117 66		38 - 117 68	
Ertragsfaktoren Mittelwert Median	<u>ROF</u> 8,3 - 38,1	<u>REF</u> 10,9 - 52,8	<u>ROF</u> 16,7 - 37,5	<u>REF</u> 21,1 - 51,1	<u>ROF</u> 8,3 - 38,1	<u>REF</u> 10,9 - 52,8
	19	26	30	39	25	33
	16	23	31	39	28	36

Abbildung 16: 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 60 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Davon waren 31 Kaufvorgänge über Neubauwohnungen und 29 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 im Fragebogen oder Vergleichsmieten (Angebotsmieten)
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 EW-RL, jährlich angepasst (vgl. Kapitel 4.2) Insgesamt 16% - 40% (Mittel = 25%)

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 €	3.500 € - 7.000 €
	Carport	7.500 €	7.500 €
	Garage	8.000 €	7.500 € - 15.000 €
	Tiefgarage	8.000 €	7.000 € - 13.900 €
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		

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Garagen/ Carport:

Jahr	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung [€]	Verwaltungskosten je Garage [€]	Instandhaltungskosten für Eigentumswohnung [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungskosten für Garage [€]	Mietausfallwagnis [%]
2020	357	39	12	89	2
2019	353	39	12	87	2

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Stellplatz:

Jahr	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung [€]	Verwaltungskosten je Stellplatz [€]	Instandhaltungskosten für Eigentumswohnung [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungskosten für Stellplatz (1/4) [€]	Mietausfallwagnis [%]
2020	357	39	12	22,25	2
2019	353	39	12	21,75	2

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	31 (Neubau), 29 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2019 - 2020
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	38 – 97	1965 - 2015	4,05 – 9,33	0,6 – 5,9
Mittelwert	67	1991	6,40	3,4
Median	72	1994	6,28	3,8

Abbildung 17: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	47 - 117	2018 - 2021	7,11 – 9,40	1,3 - 4,6
Mittelwert	67	2020	8,22	2,2
Median	60	2020	8,17	2,0

Abbildung 18: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau

Wiederverkauf und Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	38 - 117	1965 - 2021	4,05 – 9,40	0,6 – 5,9
Mittelwert	67	2006	7,13	2,8
Median	65	2018	7,35	2,2

Abbildung 19: 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 232 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 ermittelt. Bei der Auswertung wurden keine komplett sanierten Objekte und sonstige wertbeeinflussten Objekte herangezogen. Zudem wurden nur Fälle bis zu einer Wohnfläche von 300m² und mit einer Grundstücksfläche von 300 bis 1500m² berücksichtigt.

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

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt. Der bereinigte 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	1950er	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2017	Neubau
Anzahl Verkäufe	32	51	55	36	18	37	3
Baujahre Mittelwert	1953	1964	1974	1984	1995	2007	2019
Wohnflächen	56 - 270	50 - 265	88 - 264	61 - 250	118 - 298	82 - 250	137 - 145
Mittelwert [m ²]	135	153	158	168	179	160	141
Vergleichsfaktoren	315 - 2.607	250 - 2.173	457 - 3.167	225 - 2.989	1.084 - 2.882	381 - 3.571	1.857 - 3.103
Mittelwert [€/m ²]	975	1.139	1.214	1.518	1.829	2.167	2.454
Median [€/m ²]	796	1045	1088	1508	1684	2188	2401

Abbildung 20: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

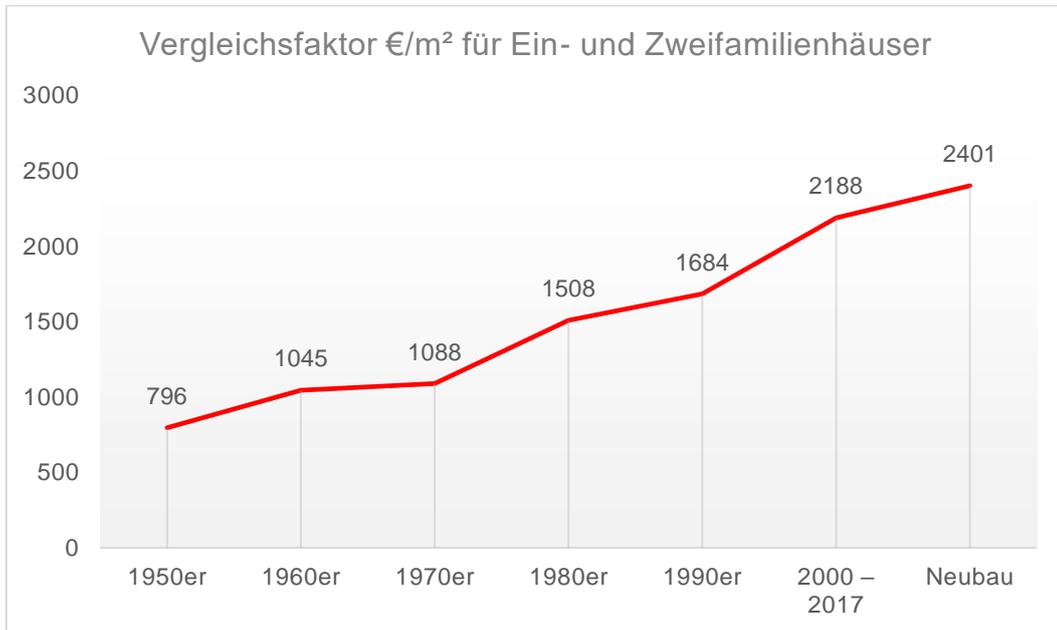


Abbildung 21: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zusätzlich zu den Vergleichsfaktoren werden in folgendem Diagramm die Mittelwerte der bereinigten Kaufpreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeteilt nach den Baujahresgruppen dargestellt. Berücksichtigt wurden wieder alle gewöhnlichen Kaufvorgänge der Jahre 2019 und 2020 von 300m² Grundstücksfläche bis 1500 m².

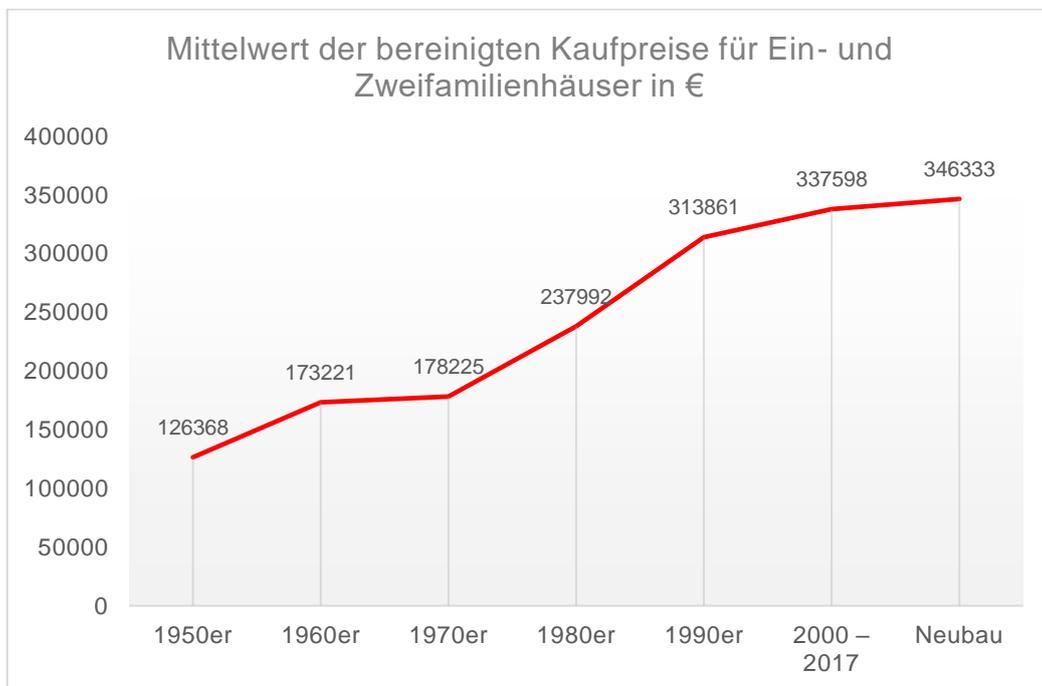


Abbildung 22: Diagramm der bereinigte Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser

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
	=	$\text{vorläufiger Sachwert}$

5.2.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 60 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2019 und 2020 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
Gebäudebaujahrklassen	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	2 - 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen	
	- einfache Außenanlagen:	2 - 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.“

Die berechneten Sachwertfaktoren sind bei der Anwendung gegebenenfalls sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen sind.

In folgender Tabelle ist der verwendete Baupreisindex dargestellt (Basis 2010):

Monat/Jahr	BPI 2010 = 100
Nov 18	123,8
Feb 19	125,9
Mai 19	126,9
Aug 19	127,8
Nov 19	128,5
Feb 20	130,1
Mai 20	130,7
Aug 20	127,8

5.2.2 Auswertung

Werte, die 30 Prozent 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	60 (53 nach der Bereinigung)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2019 - 2020
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	102 – 250	1964 – 2020	25 – 155	134.355 – 610.158	0,63 – 1,31
Mittelwert	159	1996	64	303.013	0,995
Median	150	1998	60	309.532	1,01

Abbildung 23: Tabelle der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

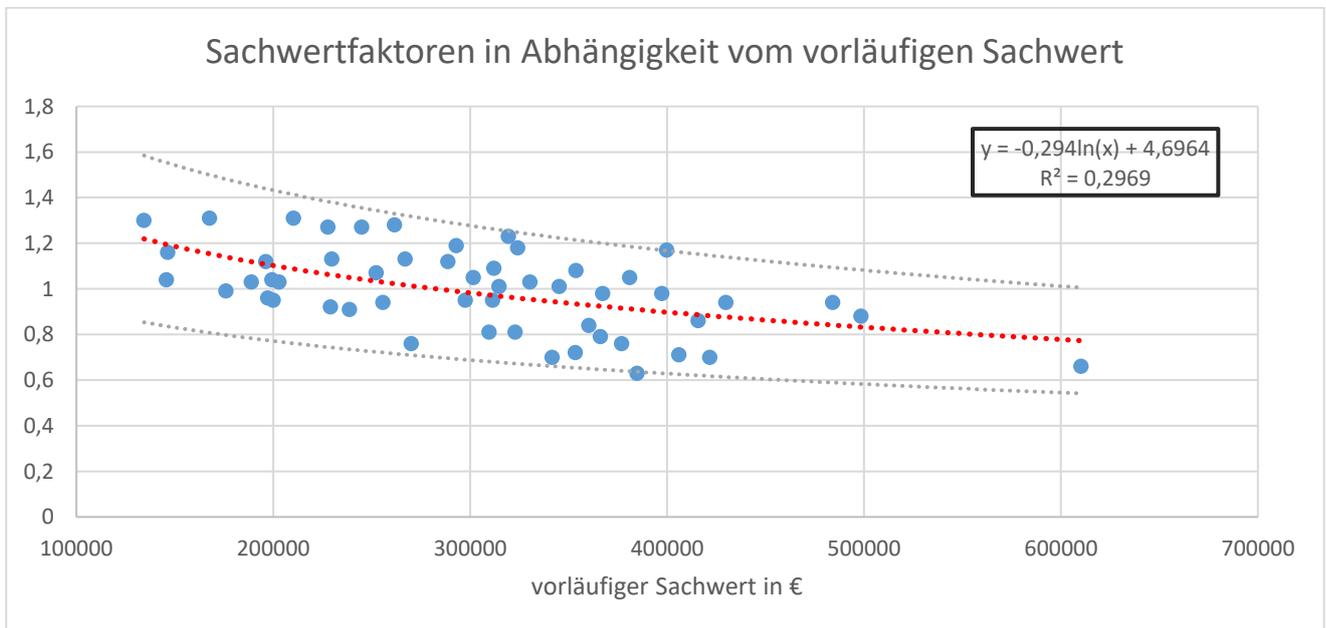


Abbildung 24: Diagramm der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = - 0,294 * \ln(x) + 4,6964$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000	1,19
200.000	1,11
250.000	1,04
300.000	0,99
350.000	0,94
400.000	0,90
450.000	0,87
500.000	0,84
550.000	0,81
600.000	0,78

Abbildung 25: Tabelle der Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte

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 €
<hr/>		<hr/>	
=	vorläufiger Sachwert	=	325.000 €

2. Einsetzen des vorläufigen Sachwertes in die Funktion der Trendlinie

$$\text{Sachwertfaktor } y = - 0,294 * \ln(325.000) + 4,6964 = 0,97$$

3. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

$$\text{vorläufiger Sachwert} \times \text{Sachwertfaktor} = 325.000 \text{ €} \times 0,97 = 315.250 \text{ €}$$

4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG's)

+	marktangepasster vorläufiger Sachwert	+	315.250 €
+	boG's	+	7.000 €
<hr/>		<hr/>	
=	Sachwert	=	322.250 €
	Verkehrswert (Marktwert)	≈	322.000 €

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, 3 und 4 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
- (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 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/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.....	5
Abbildung 3: Geldumsatz in Euro - alle Teilmärkte	6
Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - unbebaut	6
Abbildung 5: Geldumsatz in Euro - unbebaut	7
Abbildung 6: Flächenumsatz in Hektar - unbebaut	7
Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - bebaut.....	8
Abbildung 8: Geldumsatz in Euro - bebaut	8
Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Wohneigentum	9
Abbildung 10: Geldumsatz in Euro - Wohneigentum	9
Abbildung 11: Geldumsatz in Euro - Vergleich zum vorherigen Stichtag	10
Abbildung 12: Geldumsatz in Euro - Vergleich zum vorherigen Stichtag unter den verschiedenen Teilmärkten	10
Abbildung 13: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen - Stadt Cham.....	11
Abbildung 14: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen- restlicher Landkreis	12
Abbildung 15: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	12
Abbildung 16: Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	13
Abbildung 17: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf.....	15
Abbildung 18: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau	16
Abbildung 19: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf und Neubau	16
Abbildung 20: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	17
Abbildung 21: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	18
Abbildung 22: Diagramm der bereinigte Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser	18
Abbildung 23: Tabelle der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	21
Abbildung 24: Diagramm der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	21
Abbildung 25: Tabelle der Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte.....	22

10. Literaturverzeichnis

1. **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.** *Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts.* 05.09.2012.
2. **Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.** *Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts.* 12.11.2015.
3. **Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.** *Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts.* 20.03.2014.
4. **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).
5. **Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss.** *Bewirtschaftungskosten.* [Online] [Zitat vom: 21. 10 2021.] https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2020.pdf.