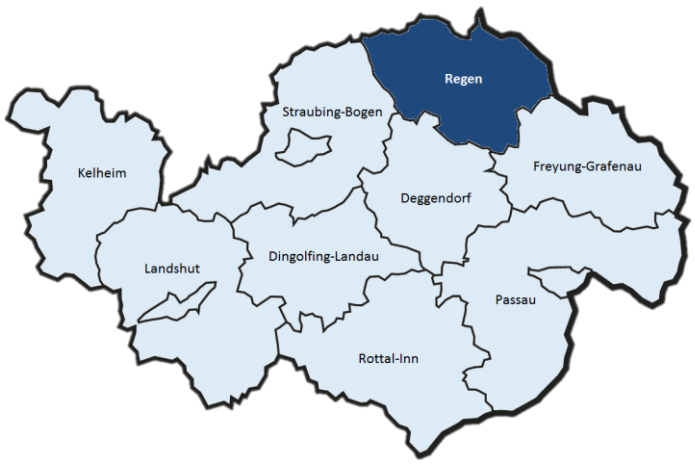
LANDRATSAMT REGEN | POSCHETSRIEDER STRAßE 16 | 94209 REGEN

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS REGEN 2019



GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS REGEN

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
LANDKREIS REGEN 2019

erstellt und herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Kontaktdaten

Adresse: Landratsamt Regen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen
Poschetsrieder Straße 16
94209 Regen

Telefon: 09921 / 601 -352
Telefax: 09921 / 970 02 -352
E-Mail: gutachterausschuss@lra.landkreis-regen.de

Urheberrecht

Dieser Grundstücksmarktbericht ist laut Urheberrechtsgesetz (UrhG) und dem Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus dem Grundstücksmarktbericht bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen und dessen Geschäftsstelle vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Haftungsausschluss

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen hat die 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.

Das Land Bayern und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen angebotenen Informationen entstehen.

Bildnachweis

business data analytics process management with a consultant touching connected gear cogs with KPI financial charts and graph, automated marketing dashboard | Dateinr. 88776114 | Fotograf nicoelnino | www.123rf.com

Impressum

Herausgeber: Landratsamt Regen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen
Poschetsrieder Straße 16
94209 Regen

Konzeption: Christoph Friedl
Master of Engineering (Bauingenieur);
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten;
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen;

Ausgabe: 07/2019

Gebühr: 50,00 Euro

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM ... 3
INHALTSVERZEICHNIS ... 4
ABBILDUNGSVERZEICHNIS ... 6
TABELLENVERZEICHNIS ... 8
FORMELVERZEICHNIS ... 10
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS ... 11
QUELLENVERZEICHNIS ... 12
1. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE ... 13
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses ... 13
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses ... 15
1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle ... 16
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS ... 17
3. DESKRIPTIVE STATISTIK ... 18
3.1 Lagemaße ... 18
3.1.1 Arithmetisches Mittel ... 18
3.1.2 Geometrisches Mittel ... 19
3.1.3 Median ... 19
3.1.4 Quantil ... 20
3.2 Streuungsmaße ... 20
3.2.1 Spannweite ... 20
3.2.2 Interquartilsabstand ... 21
3.3 Zusammenhangsmaße ... 21
3.3.1 Bestimmtheitsmaß ... 21
3.3.2 Korrelationskoeffizient ... 21
3.4 Grafische Darstellung ... 21
3.4.1 Streudiagramm ... 21
3.4.2 Boxplot ... 22
4. LANDKREIS REGEN ... 23
4.1 Geographie ... 24
4.2 Flächennutzung ... 25
4.3 Infrastruktur ... 26
4.4 Bevölkerung ... 27
4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung ... 29
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen ... 30
4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden ... 31
4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ... 55
5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN ... 56
5.1 Arbeitslosenquote ... 56
5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland ... 57
5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern ... 58
5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen ... 59
5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten ... 60
5.2 Verbraucherpreise und Baupreise ... 61
5.2.1 Verbraucherpreisindex ... 61
5.2.2 Baupreisindex ... 62
5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex ... 63
5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite ... 64

6. GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT 65

6.1 Verträge 66
6.1.1 Gesamtmarkt 66
6.1.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke 67
6.1.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke 68
6.1.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 69
6.1.5 Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte 70
6.2 Flächenumsatz 71
6.2.1 Gesamtmarkt 71
6.2.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke 72
6.2.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke 73
6.2.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 74
6.2.5 Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte 75
6.3 Geldumsatz 76
6.3.1 Gesamtmarkt 76
6.3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke 77
6.3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke 78
6.3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 79
6.3.5 Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte 80

7. VERGLEICHSFAKTOREN 81

7.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 81
7.1.1 Modellbeschreibung 81
7.1.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 85
7.1.3 Stichprobenbeschreibung 88

8. SACHWERTFAKTOREN 92

8.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 93
8.1.1 Modellbeschreibung 93
8.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 98
8.1.3 Stichprobenbeschreibung 100

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ... 15
Abbildung 2: Aufbau der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ... 16
Abbildung 3: Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung ... 22
Abbildung 4: Freistaat Bayern (Regierungsbezirke) sowie Regierungsbezirk Niederbayern (Landkreise) [8] ... 24
Abbildung 5: Landkreis Regen (Gemeinden) [8] ... 24
Abbildung 6: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2017 [1] ... 25
Abbildung 7: Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2018 [1] ... 28
Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2018 [1] ... 29
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2018 [1] ... 30
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2018 [1] ... 31
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2018 [1] ... 32
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2018 [1] ... 33
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2018 [1] ... 34
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2018 [1] ... 35
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2018 [1] ... 36
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2018 [1] ... 37
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2018 [1] ... 38
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2018 [1] ... 39
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2018 [1] ... 40
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2018 [1] ... 41
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2018 [1] ... 42
Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2018 [1] ... 43
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2018 [1] ... 44
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2018 [1] ... 45
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2018 [1] ... 46
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2018 [1] ... 47
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2018 [1] ... 48
Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2018 [1] ... 49
Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2018 [1] ... 50
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2018 [1] ... 51
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2018 [1] ... 52
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2018 [1] ... 53
Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2018 [1] ... 54
Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent [1] ... 55
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2018 [2] ... 57
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2018 [2] ... 58
Abbildung 37: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2018 [2] ... 59
Abbildung 38: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2018 [2] ... 60
Abbildung 39: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2018 [8] ... 61
Abbildung 40: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8] ... 62
Abbildung 41: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8] ... 63
Abbildung 42: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2018 [4] ... 64
Abbildung 43: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] ... 66
Abbildung 44: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 67
Abbildung 45: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 68
Abbildung 46: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] ... 69
Abbildung 47: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] ... 70
Abbildung 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] ... 71
Abbildung 49: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 72
Abbildung 50: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 73
Abbildung 51: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] ... 74
Abbildung 52: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] ... 75
Abbildung 53: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] ... 76
Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 77
Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 78

Abbildung 56: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] ... 79
Abbildung 57: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] ... 80
Abbildung 58: Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebäudefaktoren ... 82
Abbildung 59: Ableitungsmodell von Gebäudefaktoren ... 83
Abbildung 60: Anwendungsmodell von Gebäudefaktoren ... 84
Abbildung 61: Streudiagramm Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [5] ... 85
Abbildung 62: Boxplot Grundstücksgröße ... 89
Abbildung 63: Boxplot Bodenrichtwert ... 89
Abbildung 64: Boxplot Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ... 90
Abbildung 65: Boxplot innenliegende Wohnfläche ... 90
Abbildung 66: Boxplot Gebäudefaktor ... 91
Abbildung 67: Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß Sachwert-Richtlinie ... 92
Abbildung 68: Streudiagramm Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [5] ... 98
Abbildung 69: Boxplot Grundstücksgröße ... 101
Abbildung 70: Boxplot Bodenrichtwert ... 101
Abbildung 71: Boxplot Baujahr bzw. fiktives Baujahr ... 102
Abbildung 72: Boxplot Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ... 102
Abbildung 73: Boxplot innenliegende Wohnfläche ... 103
Abbildung 74: Boxplot vorläufiger Sachwert ... 103
Abbildung 75: Boxplot Sachwertfaktor ... 104

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Statischer Kennwert, Beschreibung und Lage im Boxplot [9] ... 22
Tabelle 2: Gemeinden des Landkreises Regen, Status und Verwaltung ... 23
Tabelle 3: Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2017 [1] ... 25
Tabelle 4: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2018, Fläche in km² und Bevölkerungsdichte je km² [1] ... 27
Tabelle 5: Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1987, 2011 und 2018 [1] ... 29
Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2018 [1] ... 30
Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2018 [1] ... 31
Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2018 [1] ... 32
Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2018 [1] ... 33
Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2018 [1] ... 34
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bodenmais 2011 bis 2018 [1] ... 35
Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2018 [1] ... 36
Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2018 [1] ... 37
Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2018 [1] ... 38
Tabelle 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2018 [1] ... 39
Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2018 [1] ... 40
Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2018 [1] ... 41
Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2018 [1] ... 42
Tabelle 19: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2018 [1] ... 43
Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2018 [1] ... 44
Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2018 [1] ... 45
Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2018 [1] ... 46
Tabelle 23: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2018 [1] ... 47
Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Regen 2011 bis 2018 [1] ... 48
Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2018 [1] ... 49
Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ruhmannsfelden 2011 bis 2018 [1] ... 50
Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Teisnach 2011 bis 2018 [1] ... 51
Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Viechtach 2011 bis 2018 [1] ... 52
Tabelle 29: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2018 [1] ... 53
Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwiesel 2011 bis 2018 [1] ... 54
Tabelle 31: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2018 [2] ... 57
Tabelle 32: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2018 [2] ... 58
Tabelle 33: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2018 [2] ... 59
Tabelle 34: Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2018 [2] ... 60
Tabelle 35: Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2018 [8] ... 61
Tabelle 36: Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8] ... 62
Tabelle 37: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2018 [8] ... 63
Tabelle 38: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2018 [4] ... 64
Tabelle 39: Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] ... 66
Tabelle 40: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 67
Tabelle 41: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 68
Tabelle 42: Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] ... 69
Tabelle 43: Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] ... 70
Tabelle 44: Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] ... 71
Tabelle 45: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 72
Tabelle 46: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 73
Tabelle 47: Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] ... 74
Tabelle 48: Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] ... 75
Tabelle 49: Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2018 [5] ... 76
Tabelle 50: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 77
Tabelle 51: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2018 [5] ... 78
Tabelle 52: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2018 [5] ... 79
Tabelle 53: Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2018 [5] ... 80
Tabelle 54: Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Gebäudealter 8 bis 29 Jahre) [5] ... 86
Tabelle 55: Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Gebäudealter 30 bis 53 Jahre) [5] ... 87

Tabelle 56: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 88
Tabelle 57: Statistische Kenngrößen Grundstücksgröße ... 89
Tabelle 58: Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert ... 89
Tabelle 59: Statistische Kenngrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ... 90
Tabelle 60: Statistische Kenngrößen innenliegende Wohnfläche ... 90
Tabelle 61: Statistische Kenngrößen Gebäudefaktor ... 91
Tabelle 62: Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts ... 94
Tabelle 63: Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile ... 96
Tabelle 64: Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte ... 96
Tabelle 65: Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010) ... 97
Tabelle 66: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (vorläufiger Sachwert 120.000 bis 620.000 €) [5] ... 99
Tabelle 67: Angaben zur Stichprobe und Auswertung ... 100
Tabelle 68: Statistische Kenngrößen Grundstücksgröße ... 101
Tabelle 69: Statistische Kenngrößen Bodenrichtwert ... 101
Tabelle 70: Statistische Kenngrößen Baujahr bzw. fiktives Baujahr ... 102
Tabelle 71: Statistische Kenngrößen Gebäudealter bzw. fiktives Gebäudealter ... 102
Tabelle 72: Statistische Kenngrößen innenliegende Wohnfläche ... 103
Tabelle 73: Statistische Kenngrößen vorläufiger Sachwert ... 103
Tabelle 74: Statistische Kenngrößen Sachwertfaktor ... 104

Formelverzeichnis

Formel 1: arithmetisches Mittel 18
Formel 2: geometrisches Mittel 19
Formel 3: Median (Anzahl der Einzelwerte ungerade) 19
Formel 4: Median (Anzahl der Einzelwerte gerade) 19
Formel 5: Spannweite 20
Formel 6: Interquartilsabstand 21

Abkürzungsverzeichnis

A	Bundesautobahn
Abs.	Absatz
a.d.	an der
a.D.	außer Dienst
ADBV	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
AT	Amtlicher Teil
B	Bundesstraße
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BPI	Baupreisindex
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DIA	Deutsche Immobilienakademie
Dipl.-Ing.	Diplom-Ingenieur
€	Euro
EDV	elektronische Datenverarbeitung
FH	Fachhochschule
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar (1 ha = 10.000 m²)
i.d.F.	in der Fassung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken)
IQA	Interquartilsabstand
i.V.m.	in Verbindung mit
km²	Quadratkilometer
ln	natürlicher Logarithmus
m²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
n	Anzahl der Einzelwerte
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
§	Paragraph
%	Prozent
r	Korrelationskoeffizient
R	Spannweite
R²	Bestimmtheitsmaß
S.	Satz
S.	Seite
SW-RL	Sachwert-Richtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts)
UrhG	Urheberrechtsgesetz
UWG	Gesetz über den unlauteren Wettbewerb
WoFlV	Wohnflächenverordnung (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche)
x	Einzelwert
$\bar{x}$	arithmetisches Mittel
$\tilde{x}$	Median
$x_{0,25}$	unteres Quartil bzw. 0,25-Quantil
$x_{0,75}$	oberes Quartil bzw. 0,75-Quantil
$\bar{x}_{geom}$	geometrisches Mittel
x_{max}	größter Stichprobenwert
x_{min}	kleinster Stichprobenwert
z.B.	zum Beispiel

Quellenverzeichnis

[1] Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)
[2] Bundesagentur für Arbeit - Statistik (www.statistik.arbeitsagentur.de)
[3] Deutsche Bahn (www.bahn.de)
[4] Deutsche Bundesbank (www.bundesbank.de)
[5] Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen
[6] Arberlandkliniken (www.arberlandkliniken.de)
[7] RegioWiki Niederbayern (www.regiowiki.pnp.de)
[8] Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)
[9] Wikipedia (www.wikipedia.de)

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen besteht für den Bereich des Landkreises Regen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 192 BauGB ein selbstständiger, unabhängiger und nicht weisungsgebundener Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen setzt sich dabei aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen. Der Vorsitzende sowie die weiteren Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung und besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im § 193 BauGB geregelt. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen befindet sich im Landratsamt Regen.

Als zentrale Aufgabe führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übersenden. Somit verfügen einzig und allein die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte über das komplette originäre Zahlen- und Datenmaterial im Bereich des Grundstücksverkehrs. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus.

Der Gutachterausschuss hat die Pflicht zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie ist der Bodenrichtwert definiert als durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) und bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Jeder kann von der Geschäftsstelle auf schriftlichen Antrag Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Die Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.

Eine weitere Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte besteht darin die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlicht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Form eines Grundstücksmarktberichts. Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Regen erscheint alle zwei Jahre und kann von der Geschäftsstelle gegen Gebühr erworben werden.

Ferner hat der Gutachterausschuss die Verpflichtung auf schriftlichen Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten. Für die Erstellung von Gutachten erhebt der Gutachterausschuss gemäß den Bestimmungen des § 15 BayGaV Gebühren. Die jeweilige Gebühr ist im Regelfall wertabhängig. Maßgebend für die wertabhängige Gebühr ist der marktangepasste vorläufige Wert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zudem die Aufgabe auf schriftlichen Antrag, soweit ein berechtigtes Interesse durch den Antragsteller nachgewiesen wird, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen. Dabei sind die Bestimmungen des § 11 BayGaV zu beachten. Für die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind ebenfalls Gebühren zu entrichten.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Nachfolgend sind die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen aufgelistet:

Vorsitzender

Alexander Kraus	Regierungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Franz Straub	Regierungsamtmann

Ehrenamtliche Gutachter

Stefanie Duarte Fernandes	Regierungsrätin
Karl-Heinz Mayer	Regierungsdirektor a.D.
Helene Kapfhammer	Regierungsamtsrätin a.D.
Herbert Altmann	Oberamtsrat a.D.
Gerhard Pscheidt	Lt. Vermessungsdirektor a.D.
Walter Fritz	Kreisrat
Max Weber	Dipl.-Ing. (FH) Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Franz Ernst	Bankkaufmann

Gutachter als Vertreter der Finanzverwaltung

Roswitha Blab	Regierungsrätin, Finanzamt
Eva Schötz	Steueramtfrau, Finanzamt

Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung

Matthias Holstein	Vermessungsoberrat, ADBV Freyung mit Außenstelle Zwiesel



Abbildung 1: Aufbau des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen bedient sich zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen befindet sich im Landratsamt Regen.

Nachfolgend sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle aufgelistet:

Leiter der Geschäftsstelle

Franz Straub	Regierungsamtmann

Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Kerstin Fischer	Sachbearbeiterin
Christoph Friedl	Technischer Oberinspektor

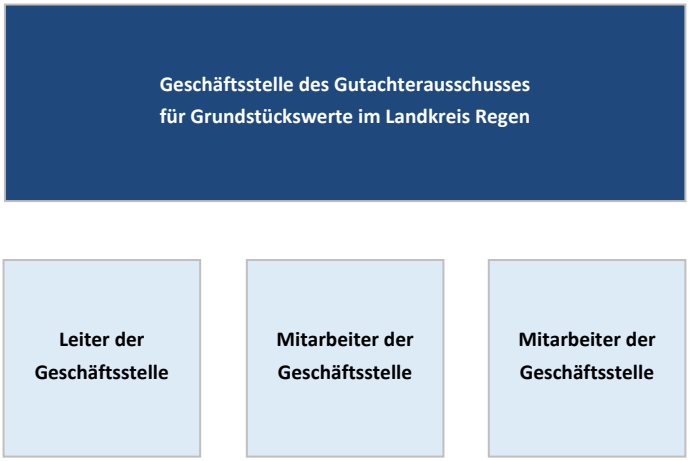


Abbildung 2: Aufbau der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts verfolgt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen insbesondere das Ziel, dass der örtliche Grundstücksmarkt transparenter wird.

Dabei wendet sich der Grundstücksmarktbericht sowohl an die freiberuflichen Bewertungssachverständigen und an alle Stellen und Institutionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch an interessierte Bürger und Bürgerinnen sowie an alle Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen führt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 193 Abs. 5 S. 1 BauGB eine umfassende Kaufpreissammlung, die die Grundlage des vorliegenden Grundstücksmarktberichts darstellt. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus. Alle Mengen-, Flächen- und Wertangaben über den Grundstücksmarkt werden durch Auswertung von tatsächlich abgeschlossenen Verträgen ermittelt. Für die Aussagen zur Grundstücksmarktübersicht (Kapitel 6) werden sämtliche Verträge des jeweiligen Berichtjahres herangezogen. Den Auswertungen zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 7 und 8) liegen aus den spezifischen Teilmärkten repräsentative Teilmengen geeigneter Kaufverträge zugrunde.

Für die größten Teilmärkte des Grundstücksverkehrs im Landkreis Regen werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Die Ermittlung bzw. Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten setzt allerdings voraus, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufverträgen vorhanden ist. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 193 Abs. 5 S. 2 BauGB insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist an dieser Stelle deutlich darauf hin, dass die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten dem Leser allerdings nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren können. Dies setzt jedoch voraus, dass die mit dem Grundstücksmarktbericht bereitgestellten Informationen sachgerecht bzw. in einer mit dem jeweiligen Ableitungsmodell übereinstimmenden Art und Weise angewendet werden. Ferner erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Hinweis, dass der Grundstücksmarktbericht die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB im Einzelfall nicht ersetzen kann.

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Regen