



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS REGEN 2023



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

LANDKREIS REGEN 2023

erstellt und herausgegeben vom Gutachterausschuss 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
Telefon: 09921 / 601 -255
Telefax: 09921 / 970 02 -352
E-Mail: gutachterausschuss@lra.landkreis-regen.de

Urheberrecht

Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Regen ist laut Urheberrechtsgesetz (UrhG) und dem Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sind allein 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

Der Gutachterausschuss 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 den Gutachterausschuss 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 nicolnino | www.123rf.com

Impressum

Herausgeber und Urheber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen

Konzeption

Herr 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

Beschlussdatum

25.01.2024

Veröffentlichungsdatum

14.02.2024

Gebühr

75,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM	3
INHALTSVERZEICHNIS	4
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	7
TABELLENVERZEICHNIS	9
FORMELVERZEICHNIS	12
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	13
QUELLENVERZEICHNIS	15
1. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE	16
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	16
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	17
1.3 Mitarbeiter der Geschäftsstelle	17
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	18
3. DESKRIPTIVE STATISTIK	19
3.1 Lagemaße	19
3.1.1 Arithmetisches Mittel	19
3.1.2 Geometrisches Mittel	20
3.1.3 Median	20
3.1.4 Quantil	21
3.2 Streuungsmaße	21
3.2.1 Spannweite	21
3.2.2 Interquartilsabstand	22
3.3 Zusammenhangsmaße	22
3.3.1 Bestimmtheitsmaß	22
3.4 Grafische Darstellung	22
3.4.1 Boxplot	23
4. LANDKREIS REGEN	24
4.1 Geographie	25
4.2 Flächennutzung	27
4.3 Infrastruktur	28
4.4 Bevölkerung	29
4.4.1 Altersstruktur der Bevölkerung	31
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen	32
4.4.3 Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden	33
4.4.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	57
5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	58
5.1 Arbeitslosenquote	58
5.1.1 Arbeitslosenquote in Deutschland	59
5.1.2 Arbeitslosenquote in Bayern	60
5.1.3 Arbeitslosenquote im Landkreis Regen	61
5.1.4 Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten	62
5.2 Verbraucherpreise und Baupreise	63
5.2.1 Verbraucherpreisindex	64
5.2.2 Baupreisindex	65
5.2.3 Gegenüberstellung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex	66
5.3 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite	67

6.	GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT	68
6.1	Verträge	69
6.1.1	Gesamtmarkt.....	69
6.1.2	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	70
6.1.3	Teilmarkt bebaute Grundstücke	71
6.1.4	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	72
6.1.5	Gegenüberstellung der Verträge - alle Teilmärkte	73
6.2	Flächenumsatz	74
6.2.1	Gesamtmarkt.....	74
6.2.2	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	75
6.2.3	Teilmarkt bebaute Grundstücke	76
6.2.4	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	77
6.2.5	Gegenüberstellung des Flächenumsatzes - alle Teilmärkte	78
6.3	Geldumsatz	79
6.3.1	Gesamtmarkt.....	79
6.3.2	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	80
6.3.3	Teilmarkt bebaute Grundstücke	81
6.3.4	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	82
6.3.5	Gegenüberstellung des Geldumsatzes - alle Teilmärkte	83
7.	VERGLEICHSAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR NEUWERTIGE STELLPLÄTZE)	84
7.1	Neuwertige Tiefgaragenstellplätze.....	85
7.1.1	Modell	85
7.1.2	Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze.....	86
7.1.3	Stichprobenbeschreibung.....	87
7.2	Neuwertige Garagenstellplätze	88
7.2.1	Modell	88
7.2.2	Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze	89
7.2.3	Stichprobenbeschreibung.....	90
7.3	Neuwertige Carportstellplätze	91
7.3.1	Modell	91
7.3.2	Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze	92
7.3.3	Stichprobenbeschreibung.....	93
7.4	Neuwertige Stellplätze im Freien	94
7.4.1	Modell	94
7.4.2	Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien	95
7.4.3	Stichprobenbeschreibung.....	96
7.5	Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze.....	97
8.	VERGLEICHSAKTOREN (STELLPLATZFAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE STELLPLÄTZE)	98
8.1	Gebrauchte Tiefgaragenstellplätze.....	99
8.1.1	Modell	99
8.1.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze	100
8.1.3	Stichprobenbeschreibung.....	101
8.2	Gebrauchte Garagenstellplätze	102
8.2.1	Modell	102
8.2.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze	103
8.2.3	Stichprobenbeschreibung.....	104
8.3	Gebrauchte Carportstellplätze	105
8.3.1	Modell	105
8.3.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze	106
8.3.3	Stichprobenbeschreibung.....	107
8.4	Gebrauchte Stellplätze im Freien	108
8.4.1	Modell	108
8.4.2	Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien	109
8.4.3	Stichprobenbeschreibung.....	110
8.5	Gegenüberstellung der Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze.....	111

9. VERGLEICHSAKTOREN (GEBÄUDEFKTOREN)	112
9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	114
9.1.1 Modell	114
9.1.2 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	120
9.1.3 Anwendungshinweise.....	123
9.1.4 Anwendungsgrenzen	124
9.1.5 Stichprobenbeschreibung.....	125
9.1.6 Anwendungsbeispiele	126
9.2 Eigentumswohnungen.....	135
9.2.1 Modell	135
9.2.2 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	140
9.2.3 Anwendungshinweise.....	143
9.2.4 Anwendungsgrenzen	144
9.2.5 Stichprobenbeschreibung.....	145
9.2.6 Anwendungsbeispiele	146
10. SACHWERTFAKTOREN	155
10.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	157
10.1.1 Modell	157
10.1.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	164
10.1.3 Anwendungshinweise.....	167
10.1.4 Anwendungsgrenzen	168
10.1.5 Stichprobenbeschreibung.....	169
10.1.6 Anwendungsbeispiele	170

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Boxplot bzgl. der Grundstücksgröße mit Beschriftung	23
Abbildung 2:	Freistaat Bayern; kreisfreie Städte, Landkreise und Regierungsbezirke [1]	25
Abbildung 3:	Landkreis Regen mit Gemeinden [1]	26
Abbildung 4:	Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2021 [1]	27
Abbildung 5:	Bevölkerung in den Gemeinden zum Stichtag 31.12.2022 [1]	30
Abbildung 6:	Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1992, 2012 und 2022 [1]	31
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2022 [1]	32
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2022 [1]	33
Abbildung 9:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2022 [1]	34
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2022 [1]	35
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2022 [1]	36
Abbildung 12:	Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais 2011 bis 2022 [1]	37
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2022 [1]	38
Abbildung 14:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2022 [1]	39
Abbildung 15:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2022 [1]	40
Abbildung 16:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2022 [1]	41
Abbildung 17:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2022 [1]	42
Abbildung 18:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2022 [1]	43
Abbildung 19:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2022 [1]	44
Abbildung 20:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2022 [1]	45
Abbildung 21:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2022 [1]	46
Abbildung 22:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2022 [1]	47
Abbildung 23:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2022 [1]	48
Abbildung 24:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2022 [1]	49
Abbildung 25:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen 2011 bis 2022 [1]	50
Abbildung 26:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinnnach 2011 bis 2022 [1]	51
Abbildung 27:	Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden 2011 bis 2022 [1]	52
Abbildung 28:	Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach 2011 bis 2022 [1]	53
Abbildung 29:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach 2011 bis 2022 [1]	54
Abbildung 30:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2022 [1]	55
Abbildung 31:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel 2011 bis 2022 [1]	56
Abbildung 32:	Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent [1]	57
Abbildung 33:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2022 [2]	59
Abbildung 34:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2022 [2]	60
Abbildung 35:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2022 [2]	61
Abbildung 36:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2022 [2]	62
Abbildung 37:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2022 [8]	64
Abbildung 38:	Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]	65
Abbildung 39:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]	66
Abbildung 40:	Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2022 [4]	67
Abbildung 41:	Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]	69
Abbildung 42:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	70
Abbildung 43:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	71
Abbildung 44:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]	72
Abbildung 45:	Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]	73
Abbildung 46:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]	74
Abbildung 47:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	75
Abbildung 48:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	76
Abbildung 49:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]	77
Abbildung 50:	Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]	78
Abbildung 51:	Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]	79
Abbildung 52:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	80
Abbildung 53:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	81
Abbildung 54:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]	82
Abbildung 55:	Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]	83
Abbildung 56:	Ablaufschema des Vergleichsverfahrens gemäß ImmoWertA	84

Abbildung 57:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze [5]	86
Abbildung 58:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze [5]	89
Abbildung 59:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze [5].....	92
Abbildung 60:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze im Freien [5].....	95
Abbildung 61:	Boxplot Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze [5]	97
Abbildung 62:	Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA.....	98
Abbildung 63:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5]	100
Abbildung 64:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5]	103
Abbildung 65:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5].....	106
Abbildung 66:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5].....	109
Abbildung 67:	Boxplot Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5].....	111
Abbildung 68:	Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertA.....	113
Abbildung 69:	Pareto-Diagramm für den Gebädefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5].....	122
Abbildung 70:	Haupteffektdiagramm für den Gebädefaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5].....	122
Abbildung 71:	Pareto-Diagramm für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen [5].....	142
Abbildung 72:	Haupteffektdiagramm für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen [5].....	142
Abbildung 73:	Ablaufschema des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertA.....	156
Abbildung 74:	Pareto-Diagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]	166
Abbildung 75:	Haupteffektdiagramm für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern [5]	166

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen	17
Tabelle 2:	Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen	17
Tabelle 3:	Statischer Kennwert, Beschreibung und Lage im Boxplot [9].....	23
Tabelle 4:	Gemeinden des Landkreises Regen, Status und Verwaltung.....	24
Tabelle 5:	Flächennutzung im Landkreis Regen zum Stichtag 31.12.2021 [1].....	27
Tabelle 6:	Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2022, Fläche in km ² und Bevölkerungsdichte je km ² [1].....	29
Tabelle 7:	Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Regen in den Jahren 1992, 2012 und 2022 [1]	31
Tabelle 8:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen 2011 bis 2022 [1]	32
Tabelle 9:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Achslach 2011 bis 2022 [1].....	33
Tabelle 10:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arnbruck 2011 bis 2022 [1]	34
Tabelle 11:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein 2011 bis 2022 [1]	35
Tabelle 12:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais 2011 bis 2022 [1]	36
Tabelle 13:	Bevölkerungsentwicklung im Markt Bodenmais 2011 bis 2022 [1].....	37
Tabelle 14:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Böbrach 2011 bis 2022 [1]	38
Tabelle 15:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Drachselsried 2011 bis 2022 [1]	39
Tabelle 16:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Frauenau 2011 bis 2022 [1].....	40
Tabelle 17:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Geiersthal 2011 bis 2022 [1]	41
Tabelle 18:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gotteszell 2011 bis 2022 [1].....	42
Tabelle 19:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchberg im Wald 2011 bis 2022 [1]	43
Tabelle 20:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf im Wald 2011 bis 2022 [1].....	44
Tabelle 21:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kollnburg 2011 bis 2022 [1]	45
Tabelle 22:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langdorf 2011 bis 2022 [1]	46
Tabelle 23:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lindberg 2011 bis 2022 [1].....	47
Tabelle 24:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Patersdorf 2011 bis 2022 [1]	48
Tabelle 25:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prackenbach 2011 bis 2022 [1]	49
Tabelle 26:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Regen 2011 bis 2022 [1].....	50
Tabelle 27:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rinchnach 2011 bis 2022 [1]	51
Tabelle 28:	Bevölkerungsentwicklung im Markt Ruhmannsfelden 2011 bis 2022 [1].....	52
Tabelle 29:	Bevölkerungsentwicklung im Markt Teisnach 2011 bis 2022 [1].....	53
Tabelle 30:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viechtach 2011 bis 2022 [1]	54
Tabelle 31:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zachenberg 2011 bis 2022 [1].....	55
Tabelle 32:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwiesel 2011 bis 2022 [1].....	56
Tabelle 33:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Deutschland 2003 bis 2022 [2]	59
Tabelle 34:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen in Bayern 2003 bis 2022 [2]	60
Tabelle 35:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen im Landkreis Regen 2003 bis 2022 [2].....	61
Tabelle 36:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen 2003 bis 2022 [2].....	62
Tabelle 37:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2003 bis 2022 [8].....	64
Tabelle 38:	Entwicklung des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8]	65
Tabelle 39:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden 2003 bis 2022 [8].....	66
Tabelle 40:	Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2022 [4].....	67
Tabelle 41:	Entwicklung der Verträge (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5]	69
Tabelle 42:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	70
Tabelle 43:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5].....	71
Tabelle 44:	Entwicklung der Verträge (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5].....	72
Tabelle 45:	Entwicklung der Verträge (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5]	73
Tabelle 46:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5].....	74
Tabelle 47:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5].....	75
Tabelle 48:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	76
Tabelle 49:	Entwicklung des Flächenumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]	77
Tabelle 50:	Entwicklung des Flächenumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5].....	78
Tabelle 51:	Entwicklung des Geldumsatzes (Gesamtmarkt) 2013 bis 2022 [5].....	79
Tabelle 52:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt unbebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5].....	80
Tabelle 53:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt bebaute Grundstücke) 2013 bis 2022 [5]	81
Tabelle 54:	Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum) 2013 bis 2022 [5]	82
Tabelle 55:	Entwicklung des Geldumsatzes (alle Teilmärkte) 2013 bis 2022 [5].....	83
Tabelle 56:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	85

Tabelle 57:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Tiefgaragenstellplätze [5].....	86
Tabelle 58:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	87
Tabelle 59:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	87
Tabelle 60:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	88
Tabelle 61:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Garagenstellplätze [5].....	89
Tabelle 62:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	90
Tabelle 63:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	90
Tabelle 64:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	91
Tabelle 65:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Carportstellplätze [5].....	92
Tabelle 66:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	93
Tabelle 67:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	93
Tabelle 68:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	94
Tabelle 69:	Statistische Kenngrößen Stellplätze für neuwertige Stellplätze im Freien [5].....	95
Tabelle 70:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	96
Tabelle 71:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	96
Tabelle 72:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für neuwertige Stellplätze [5].....	97
Tabelle 73:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	99
Tabelle 74:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze [5].....	100
Tabelle 75:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	101
Tabelle 76:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	101
Tabelle 77:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	102
Tabelle 78:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Garagenstellplätze [5].....	103
Tabelle 79:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	104
Tabelle 80:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	104
Tabelle 81:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	105
Tabelle 82:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Carportstellplätze [5].....	106
Tabelle 83:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	107
Tabelle 84:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	107
Tabelle 85:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Stellplatzfaktoren.....	108
Tabelle 86:	Statistische Kenngrößen Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze im Freien [5].....	109
Tabelle 87:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	110
Tabelle 88:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	110
Tabelle 89:	Statistische Kenngröße Stellplatzfaktoren für gebrauchte Stellplätze [5].....	111
Tabelle 90:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebädefaktoren.....	115
Tabelle 91:	Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile.....	116
Tabelle 92:	Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte.....	116
Tabelle 93:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre).....	117
Tabelle 94:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre).....	118
Tabelle 95:	Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010).....	119
Tabelle 96:	Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten.....	124
Tabelle 97:	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung.....	124
Tabelle 98:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	125
Tabelle 99:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	125
Tabelle 100:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten).....	127
Tabelle 101:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten).....	130
Tabelle 102:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten).....	133
Tabelle 103:	Wesentliche Modellparameter des Ableitungs- bzw. Anwendungsmodells von Gebädefaktoren.....	136
Tabelle 104:	Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile.....	137
Tabelle 105:	Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte.....	137
Tabelle 106:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre).....	138
Tabelle 107:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre).....	139
Tabelle 108:	Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten.....	144
Tabelle 109:	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung.....	144
Tabelle 110:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	145
Tabelle 111:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe.....	145
Tabelle 112:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten).....	147
Tabelle 113:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten).....	150
Tabelle 114:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten).....	153
Tabelle 115:	Wesentliche Modellparameter für die modellkonforme Berechnung des vorläufigen Sachwerts.....	158

Tabelle 116:	Modernisierungselemente, maximale Modernisierungspunkte und Gesamtlebensdauer der Bauteile	160
Tabelle 117:	Modernisierungsgrad in Abhängigkeit von der Summe der ermittelten Modernisierungspunkte	160
Tabelle 118:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (0 bis 40 Jahre).....	161
Tabelle 119:	Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten und Gebäudealter (40 bis 80 Jahre).....	162
Tabelle 120:	Kostenkennwerte für Garagengebäude (2010)	163
Tabelle 121:	Jahreszahlen mit 10 Nachkommastellen für ausgewählte Daten	168
Tabelle 122:	Anwendungsgrenzen der Regressionsgleichung	168
Tabelle 123:	Angaben zur Stichprobe und Auswertung.....	169
Tabelle 124:	Statistische Kenngrößen einzelner Parameter der Stichprobe	169
Tabelle 125:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)	171
Tabelle 126:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)	174
Tabelle 127:	Angaben zum Bewertungsobjekt (objektbezogene Daten)	177

Formelverzeichnis

Formel 1:	arithmetisches Mittel.....	19
Formel 2:	geometrisches Mittel.....	20
Formel 3:	Median (Anzahl der Einzelwerte ungerade).....	20
Formel 4:	Median (Anzahl der Einzelwerte gerade).....	20
Formel 5:	Spannweite.....	21
Formel 6:	Interquartilsabstand.....	22
Formel 7:	Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5].....	121
Formel 8:	Regressionsgleichung für durchschnittliche Gebädefaktoren von ETW [5].....	141
Formel 9:	Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden EFH und ZFH [5].....	165

Abkürzungsverzeichnis

A

A Bundesautobahn

Abs. Absatz

B

B Bundesstraße

BauGB Baugesetzbuch

BayGaV Bayerische Gutachterausschussverordnung

BGBL. Bundesgesetzblatt

BGF Brutto-Grundfläche

BORIS Bayern Bodenrichtwertinformationssystem Bayern

bzgl. bezüglich

bzw. beziehungsweise

C

ca. circa

D

DIA Deutsche Immobilienakademie

Dipl.-Ing. Diplom-Ingenieur

∅ Durchschnitt

E

€ Euro

EDV elektronische Datenverarbeitung

EFH Einfamilienhaus

≙ entspricht

ETW Eigentumswohnung

F

FH Fachhochschule

G

ggf. gegebenenfalls

ggü. gegenüber

≥ größer/gleich

H

ha Hektar (1 ha = 10.000 m²)

I

i.d.F. in der Fassung

i.d.R. in der Regel

ImmoWertA ImmoWertV-Anwendungshinweise
(Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
(Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten)

IQA Interquartilsabstand

i.R. im Ruhestand

i.V.m. in Verbindung mit

K

km² Quadratkilometer

L

Lkr. Landkreis

M

m Meter

m² Quadratmeter

Mio. Millionen

N

n	Anzahl der Einzelwerte
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern

O

ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
----------	-----------------------------------

P

§	Paragraph
PKW	Personenkraftwagen
%	Prozent

R

R	Spannweite
R ²	Bestimmtheitsmaß

S

S.	Satz
S.	Seite
stellv.	stellvertretend

U

UrhG	Urhebergesetz
UWG	Gesetz über den unlauteren Wettbewerb

W

WoFIV	Wohnflächenverordnung (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche)
-------	---

X

x_i	Einzelwert
\bar{x}	arithmetisches Mittel
\tilde{x}	Median
$x_{0,25}$	unteres Quartil bzw. 25%-Quantil
$x_{0,75}$	oberer Quartil bzw. 75%-Quantil
\bar{x}_{geom}	geometrisches Mittel
x_{max}	größter Stichprobenwert
x_{min}	kleinster Stichprobenwert

Z

z.B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus

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)

1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen besteht für den Bereich des Landkreises Regen gemäß § 192 BauGB ein selbstständiger, unabhängiger und nicht weisungsgebundener Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen setzt sich 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. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen ist beim Landratsamt Regen eingerichtet.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im § 193 BauGB geregelt.

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. Der Gutachterausschuss wertet die Kaufpreissammlung nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses sachkundig und anonymisiert aus.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist verpflichtet Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Dabei sind die Bodenrichtwerte aufgrund des § 12 Abs. 1 BayGaV zu Beginn eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl zu ermitteln. Gemäß § 13 ImmoWertV bezieht sich der Bodenrichtwert auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Jeder kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf schriftlichen Antrag Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Zudem können beim Bodenrichtwertinformationssystem Bayern (BORIS Bayern) unter dem Link <https://www.boris-bayern.de> für Stichtage ab dem 31.12.2020 Bodenrichtwert-Einzelauskünfte direkt erworben werden. Die Bodenrichtwert-Einzelauskünfte über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie über das Bodenrichtwertinformationssystem Bayern sind gebührenpflichtig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören im Sinne des § 12 Abs. 1 ImmoWertV insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen veröffentlicht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Form eines Grundstücksmarktberichts. Dieser erscheint i.d.R. alle zwei Jahre und kann unter dem Internetlink <https://www.boris-bayern.de> gebührenpflichtig als PDF-Datei heruntergeladen 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 gesetzlichen Bestimmungen des § 15 BayGaV Gebühren. Die jeweilige Gebühr ist im Regelfall wertabhängig. Maßgebend für die wertabhängige Gebühr ist dabei 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 werden ebenfalls Gebühren erhoben.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Nachfolgend sind die einzelnen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen, die Funktion sowie die Amts- bzw. Berufsbezeichnung tabellarisch aufgelistet:

Name	Funktion	Amts-/Berufsbezeichnung
Herr Kraus	Vorsitzender	Regierungsdirektor
Herr Straub	stellvertretender Vorsitzender	Verwaltungsamtsrat
Herr Ernst	ehrenamtlicher Gutachter	Bankkaufmann
Herr Hobelsberger	ehrenamtlicher Gutachter	Bankvorstand i.R.
Herr Hofmeister	ehrenamtlicher Gutachter	Regierungsamtsrat
Herr Nirschl	ehrenamtlicher Gutachter	Bürgermeister
Herr Weber	ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Schwürzinger	Gutachterin als Vertreter der Finanzverwaltung	Steuerinspektorin
Herr Zwiebel	Gutachter als Vertreter der Vermessungsverwaltung	Leitender Vermessungsdirektor

Tabelle 1: Mitglieder 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. Nachfolgend sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, die Aufgaben und die entsprechenden Kontaktdaten in tabellarischer Form dargestellt:

Name	Aufgaben	Kontaktdaten
Herr Friedl	Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Auskünfte zu diesen Daten, Erstellung von Grundstücksmarktberichten	E-Mail: cfriedl@lra.landkreis-regen.de Telefon: 09921 / 601 -255
Frau Vogl	Führung der Kaufpreissammlung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert-Einzelauskünfte	E-Mail: vvogl@lra.landkreis-regen.de Telefon: 09921 / 601 - 352

Tabelle 2: Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Regen

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts verfolgt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen 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. Der Gutachterausschuss 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 werden sämtliche Verträge des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten liegen aus den spezifischen Teilmärkten repräsentative Teilmengen geeigneter Kaufverträge zugrunde.

Für die größten Teilmärkte des Grundstücksverkehrs im Landkreis Regen werden vom Gutachterausschuss sonstige 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 § 12 Abs. 1 ImmoWertV insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.