



Grundstücksmarktbericht

für den Bereich des Landkreises Cham

zum Stichtag **01.01.2024**



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

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

Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Cham

zum Stichtag 01.01.2024

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:	September 2024
Stand der Auswertungen:	Juni 2024
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
4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - Wohneigentum	10
4.1 Vergleichsfaktoren.....	10
4.2 Ertragsfaktoren.....	12
4.3 Liegenschaftszinssätze.....	13
4.3.1 Modellbeschreibung.....	13
4.3.2 Auswertung.....	14
5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - bebaute Grundstücke	16
5.1 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	16
5.2 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	18
5.3 Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	20
5.4 Sachwertfaktoren.....	21
5.4.1 Modellbeschreibung.....	22
5.4.2 Auswertung 2022 und 2023.....	24
5.4.3 Auswertung 2021.....	26
6. Indexreihen baureifes Land.....	27
7. Statistische Kenngrößen.....	28
8. Abkürzungen.....	29
9. weitere Produkte.....	30
10. Abbildungsverzeichnis.....	31
11. Literaturverzeichnis.....	32

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 in § 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. 130.946 Einwohnern (Stand 31.12.2023). 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 2022 und 2023 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 2022 und 2023 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 2.455 Stück. Den größten Anteil dabei hat der Teilmarkt unbebaut mit 50 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 30 % bzw. 20 %. Abbildung 2 stellt die Aufteilung der Anzahl an Kaufurkunden unter den drei Teilmärkten dar.

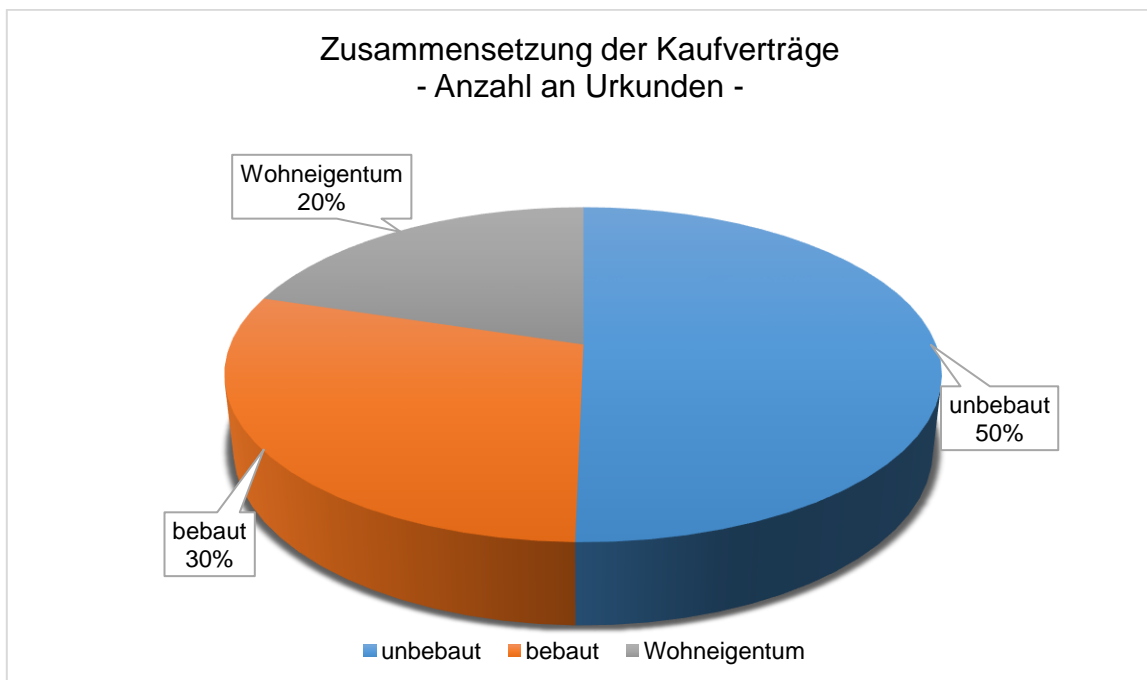


Abbildung 2: Zusammensetzung der Kaufverträge - alle Teilmärkte

3.2.1 Geldumsatz

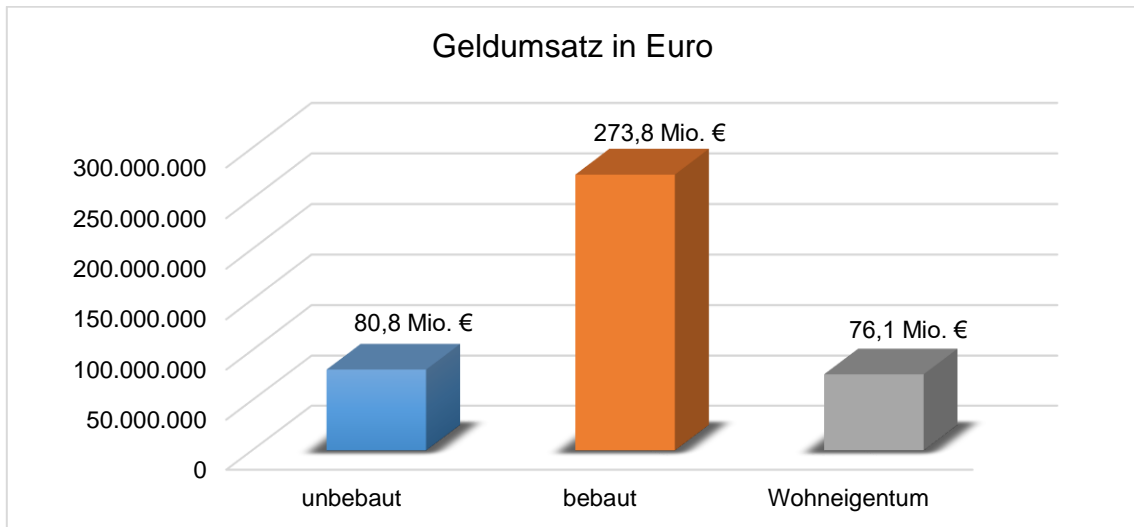


Abbildung 3: Geldumsatz in Euro - alle Teilmärkte

Der Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten lässt sich mit der Abbildung 3 darstellen. Obwohl nur 30 % der Kaufurkunden bebaute Grundstücke waren, ist der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit 273,8 Mio. €, d. h. ca. 64 %, 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 1.235 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abbildung 4 dargestellt.

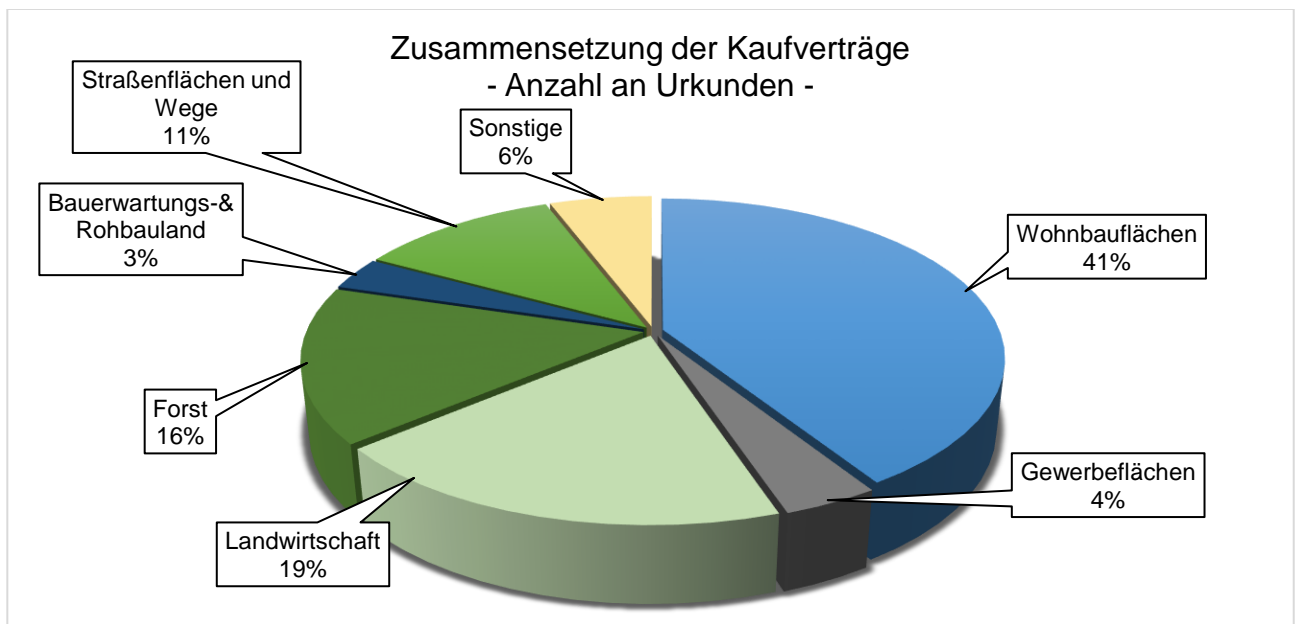


Abbildung 4: Zusammensetzung der Kaufverträge - unbebaut

3.3.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2022 und 2023 fast 81 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 38 Mio. Euro erwartungsgemäß am höchsten.

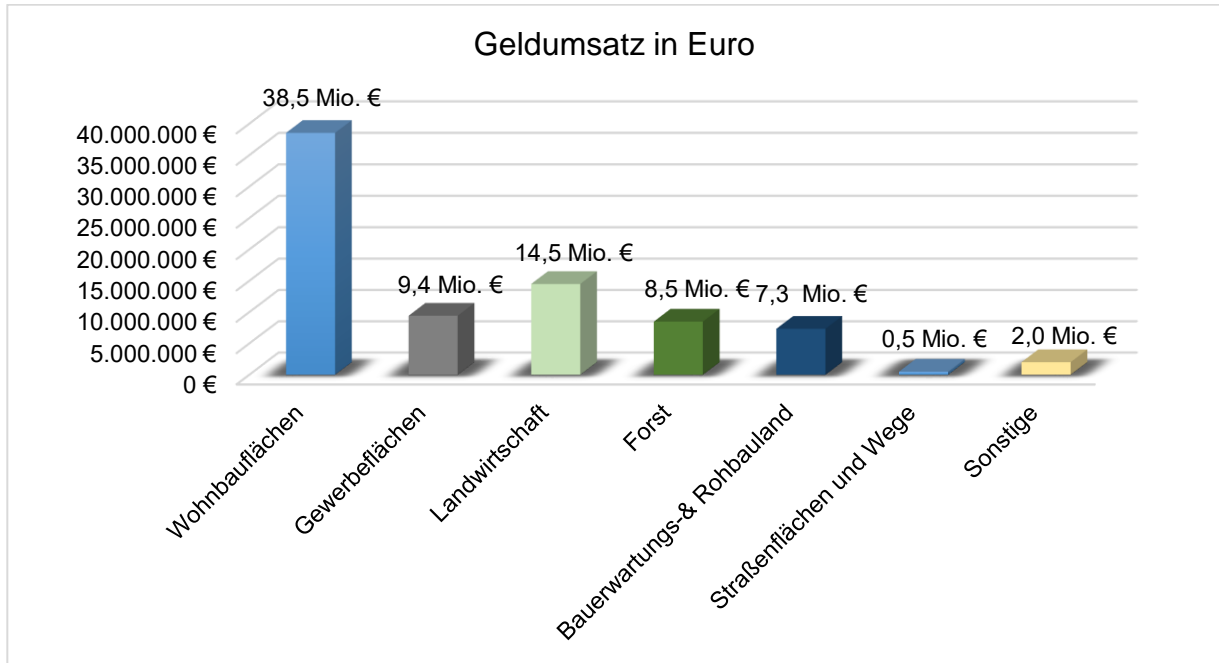


Abbildung 5: Geldumsatz in Euro - unbebaut

3.3.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der einzelnen Nutzungsarten lässt sich mit Abbildung 6 darstellen. Von 688 ha verkauften unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt fast 546 ha mit Abstand am größten.

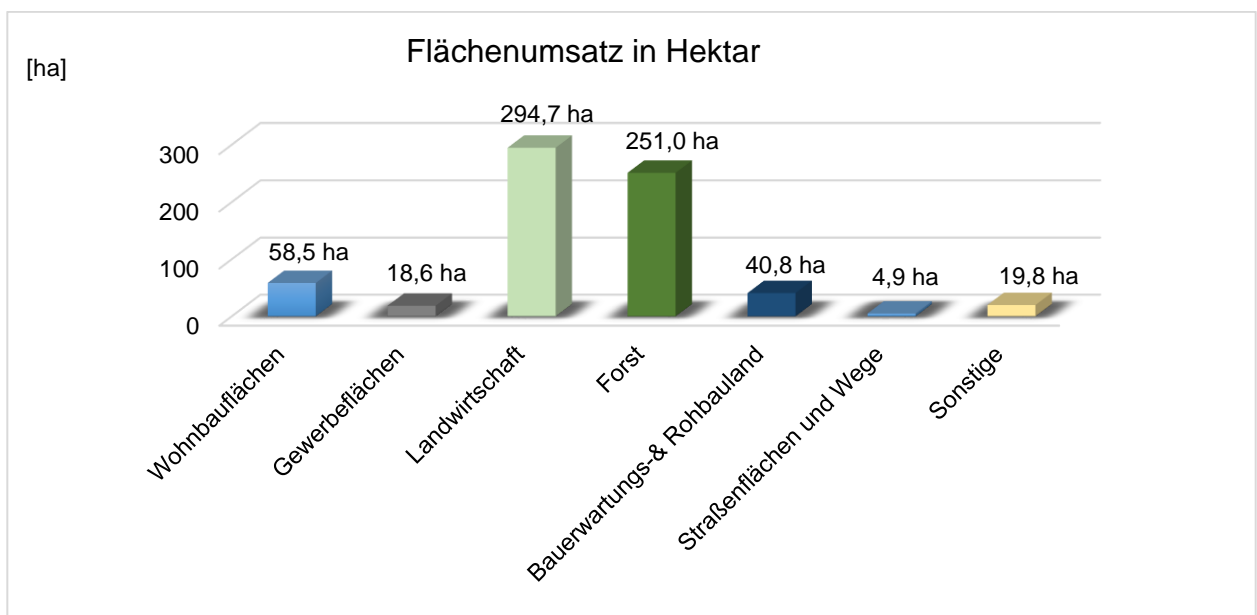


Abbildung 6: Flächenumsatz in Hektar - unbebaut

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

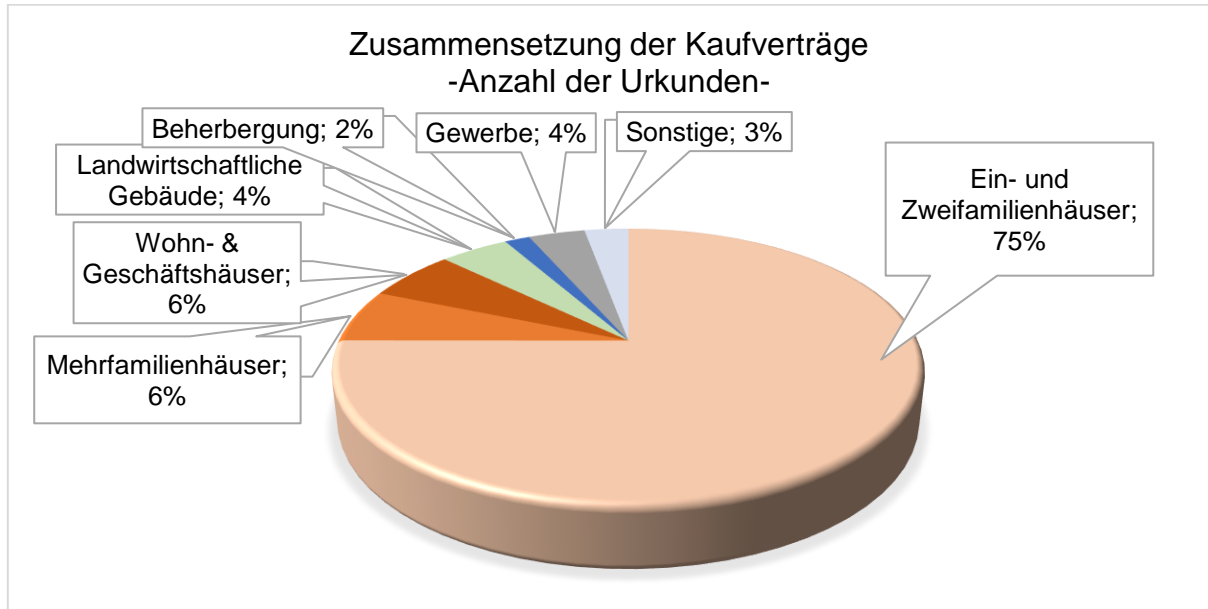


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge - bebaut

3.4.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2022 und 2023 über 270 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 136 Mio. Euro in diesem Gebäudetypen mit Abstand am größten ist.

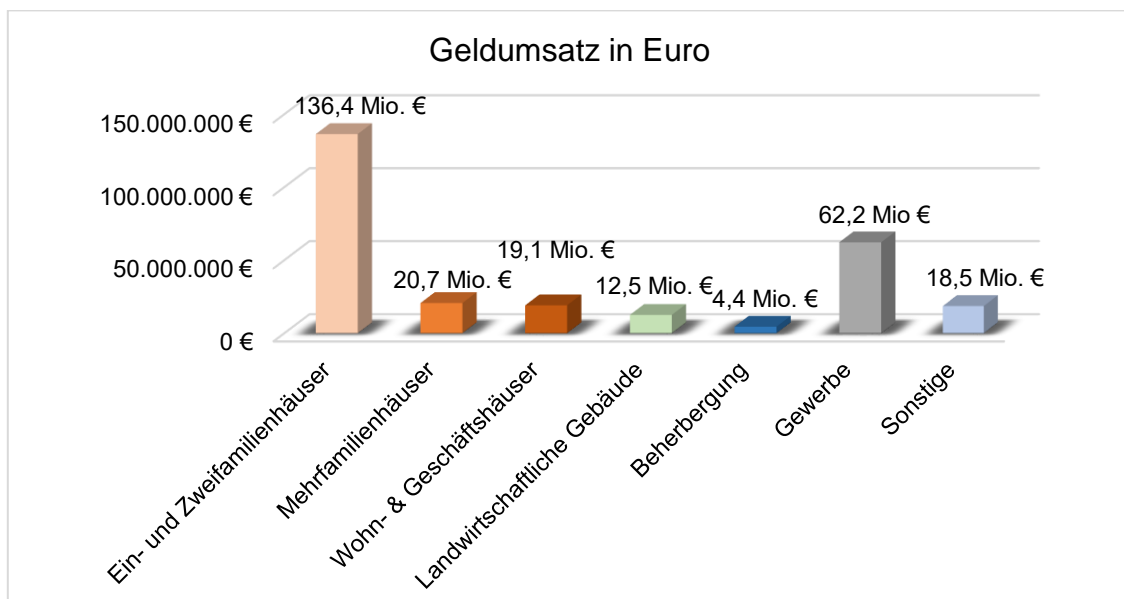


Abbildung 8: Geldumsatz in Euro - bebaut

3.5 Teilmarkt Wohneigentum

Der Teilmarkt Wohneigentum wurde in die Nutzungsarten Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen und Sonstige aufgeteilt. Die Zusammensetzung der insgesamt 495 auswertbaren Kaufurkunden nach den jeweiligen Nutzungsarten ist in untenstehender Abb. 9 dargestellt.

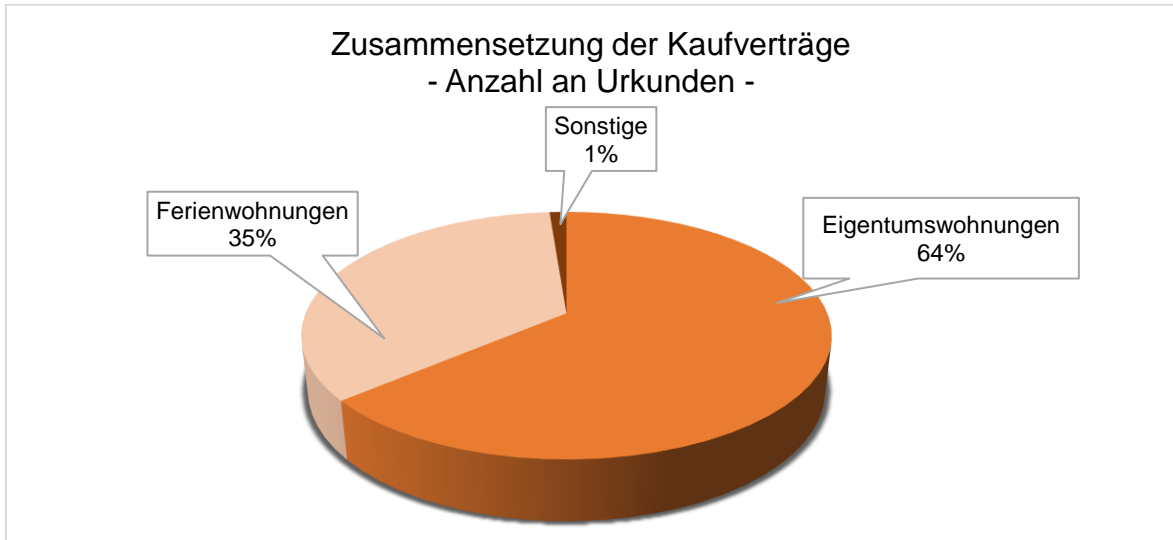


Abbildung 9: Zusammensetzung der Kaufverträge - Wohneigentum

3.5.1 Geldumsatz

Insgesamt wurden in den Jahren 2022 und 2023 gut 67 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 88 % Geldumsatz am gesamten Geldumsatz ist der Verkauf von Eigentumswohnungen bei weitem am stärksten.

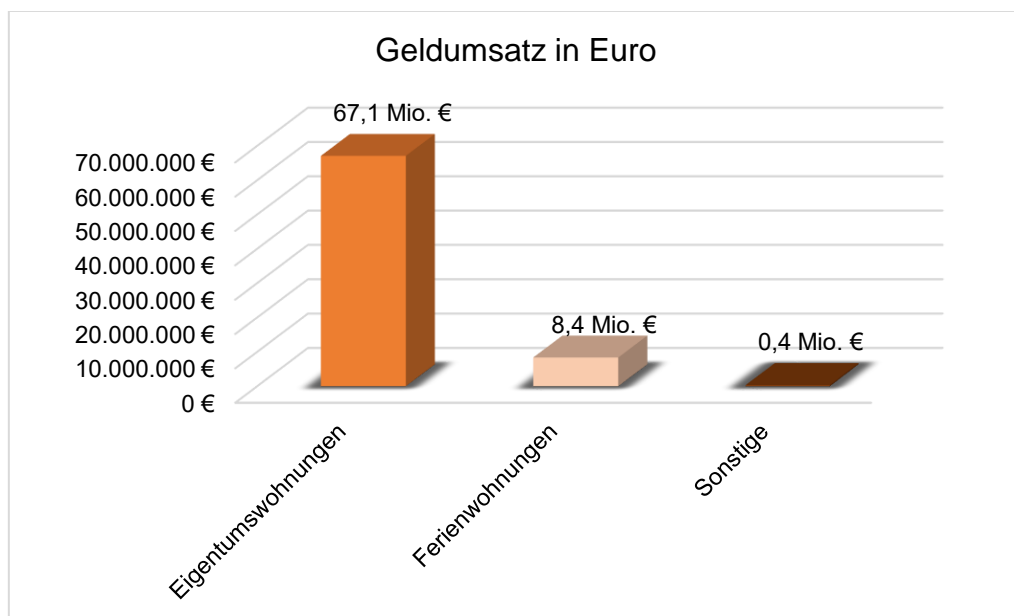


Abbildung 10: Geldumsatz in Euro – Wohneigentum

4. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - Wohneigentum

4.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage von insgesamt 162 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 ermittelt. Es wurden nur Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 30 und 145 m² berücksichtigt. Davon waren 39 Kaufvorgänge in der Stadt Cham und 123 Verkäufe im übrigen Landkreis. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zur Auswertung verwendet, keine komplett sanierten und umgewandelten Wohnungen. Bei Verkäufen aus gleichen Wohnanlagen mit gleichen Werten wurde nur die Wurzel der Anzahl berücksichtigt, damit dadurch die Ergebnisse nicht verfälscht werden.

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.

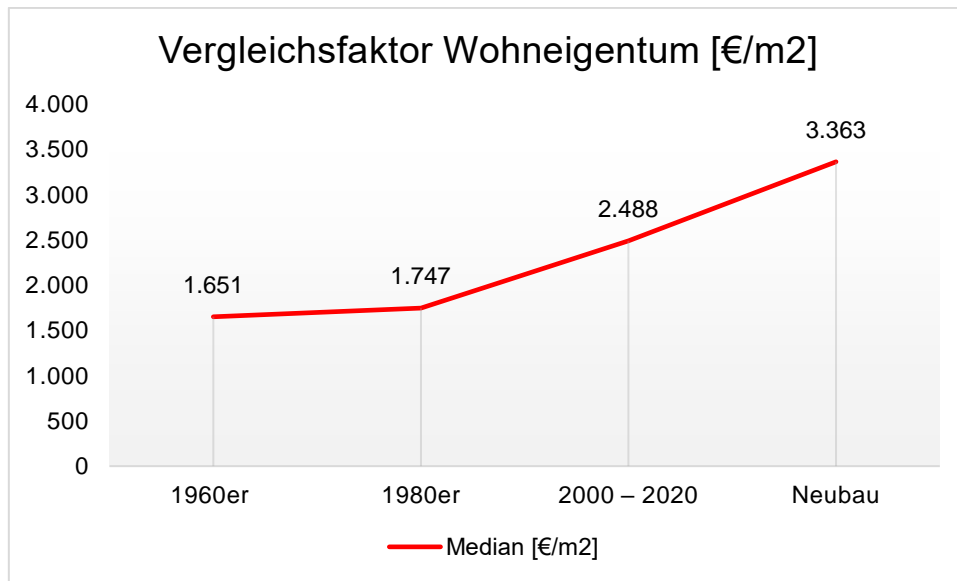
Wurde die Höhe der Stellplatzkosten im Kaufvertrag nicht separat angegeben, sind folgende Abzüge vorgenommen worden. Die Spannen aus dem Neubau ergeben sich durch Angaben in Kaufverträgen für die jeweiligen Wohnanlagen.

	Wiederverkauf	Neubau
Stellplatz im Freien	3.500 €	2.500 € - 8.000 €
Stellplatz im Carport	7.500 €	7.500 € - 13.000 €
Stellplatz in der Garage	8.000 €	6.000 € - 15.000 €
Stellplatz in der Tiefgarage	8.000 €	6.000 € - 16.000 €

Im bereinigten Preis ist der anteilige Grundstückswert enthalten.

Gesamte Auswertung:

Baujahre	1960er und 1970er	1980er und 1990er	2000 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	18	36	19	89
Baujahr Mittelwert	1968	1991	2012	2022
Wohnflächen	32 - 84	28 - 140	40 - 127	36 - 145
Mittelwert [m ²]	63	71	78	80
Vergleichsfaktoren	684 - 2.736	792 - 2.900	1.835 - 3.664	2.265 - 4.510
Mittelwert [€/m ²]	1.654	1.779	2.584	3.400
Median [€/m ²]	1.651	1.747	2.488	3.363



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 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	10	4	5	20
Baujahr Mittelwert	1968	1994	2006	2022
Wohnflächen Mittelwert [m²]	32 - 79 59	57 - 123 81	47 - 104 67	58 - 107 80
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m²]	684 - 2.736 1475	1206 - 2386 1920	1903 - 2944 2.469	2707 - 4331 3642
Median [€/m²]	1.337	2.044	2.485	3.654

Abbildung 11: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen - Stadt Cham

Restlicher Landkreis

Baujahre	1960er und 1970er	1980er und 1990er	2000 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	8	32	14	69
Baujahr Mittelwert	1968	1991	2014	2022
Wohnflächen Mittelwert [m²]	47 - 84 68	28 - 140 70	40 - 127 82	36 - 145 80
Vergleichsfaktoren Mittelwert [€/m²]	1.093 - 2.523 1.877	792 - 2.900 1762	1.835 - 3.664 2.625	2.265 - 4.510 3.330
Median [€/m²]	1.900	1.712	2.570	3.241

Abbildung 12: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen- restlicher Landkreis

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	25 (Wiederverkauf), 31 (Neubau)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2022 - 2023
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben im Fragebogen oder Vergleichsmieten (Angebotsmieten)
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 3 ImmoWertV, jährlich angepasst
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Verkaufsart	Wiederverkauf (Baujahre 1962 - 2019)		Neubau		Wiederverkauf und Neubau	
	Anzahl Verkäufe	25		31		56
Baujahre	1962 - 2019		2022 - 2023		1962 - 2019	
Mittelwert	1996		2022		2011	
Wohnflächen	28 - 113		36 - 134		28 - 134	
Mittelwert [m ²]	63		79		71	
Ertragsfaktoren	ROF	REF	ROF	REF	ROF	REF
	9,3 - 44,6	13,3 - 60,4	22,5 - 41,8	26,8 - 51,0	9,3 - 44,6	13,3 - 60,4
	Mittelwert	24	33	32	40	28
Median	26	34	31	38	29	37

Abbildung 13: 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 56 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 ermittelt. Davon waren 31 Kaufvorgänge über Neubauwohnungen und 25 von wiederverkauften Wohnungen. Es wurden lediglich Neubauten und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen berücksichtigt, keine komplett sanierten und umgewandelten Wohnungen.

Die wesentlichen Modellparameter für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind im Folgenden dargestellt.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, gültig zum 01.01.2022 (ImmoWertV)
Grundstücksart	Mietwohngrundstücke
Rohrertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, Mieten aus geprüften Angaben im Fragebogen oder Vergleichsmieten (Angebotsmieten)
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben

Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 3 ImmoWertV, jährlich angepasst (siehe Tabelle) (vgl. Kapitel 4.2)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer		
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 €	2.500 € - 8.000 €
	Carport	7.500 €	7.500 € - 13.000 €
	Garage	8.000 €	6.000 € - 15.000 €
Tiefgarage	8.000 €	6.000 € - 16.000 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	nur Kaufpreise ohne boG's, bzw. Kaufpreise wurden um boG's bereinigt		
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert		

Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen mit Garagen/ Carport:

Jahr	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung [€]	Verwaltungskosten je Garage [€]	Instandhaltungskosten für Eigentumswohnung [€/m ² Wohnfläche]	Instandhaltungskosten für Garage [€]	Mietausfallwagnis [%]
2022	373	41	12,2	92	2
2023	412	45	13,5	102	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 [%]
2022	373	41	12,2	23	2
2023	412	45	13,5	25,5	2

4.3.2 Auswertung

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	31 (Neubau), 25 (Wiederverkauf)
Zeitraum der Abschlüsse der Kauffälle	2022 - 2023
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	28 - 113	1962 - 2019	5,1 - 12,5	0,8 - 6,5
Mittelwert	63	1996	7,4	2,49
Median	62	1996	6,85	2,12

Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	36 - 134	2022 - 2023	7,5 - 10,5	1,3 - 3,6
Mittelwert	79	2022	9,6	2,13
Median	83	2022	9,95	2,16

Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau

Wiederverkauf und Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m ²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	28 - 134	1962 - 2023	5,1 - 12,5	0,8 - 6,5
Mittelwert	71	2011	8,5	2,3
Median	75	2022	9	2,14

Abbildung 16: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf und Neubau

5. Vergleichsfaktoren & wertermittlungsrelevante Daten - **bebaute Grundstücke**

5.1 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf Grundlage von 167 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 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 200 bis 1500m² berücksichtigt.

Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m ²) =	bereinigter Kaufpreis (€)
	Wohnfläche (m ²)

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	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	36	46	36	18	25	6
Baujahre Mittelwert	1965	1974	1985	1995	2011	2022
Wohnflächen	74 - 230	60 - 288	95 - 277	98 - 296	83 - 255	130 - 177
Mittelwert [m ²]	146	160	176	168	166	144
Vergleichsfaktoren	617 - 3.514	667 - 2.918	361 - 2.960	1.554 - 3.469	1619 - 4.616	3.208 - 5.449
Mittelwert [€/m ²]	1.497	1.619	1.757	2.281	3.061	3.897
Median [€/m ²]	1.243	1.566	1.834	2.186	2.941	3.611
Standardabweichung	628	573	561	538	792	730

Abbildung 17: 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.

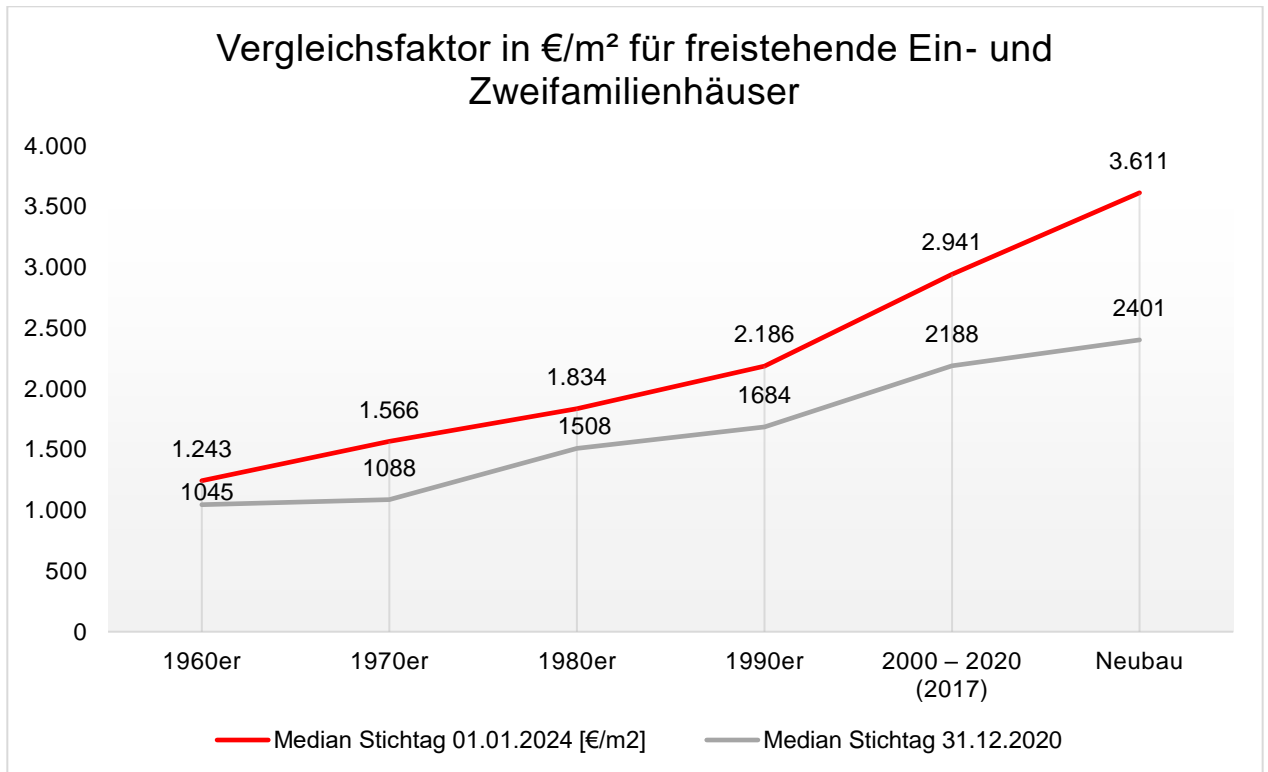


Abbildung 18: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

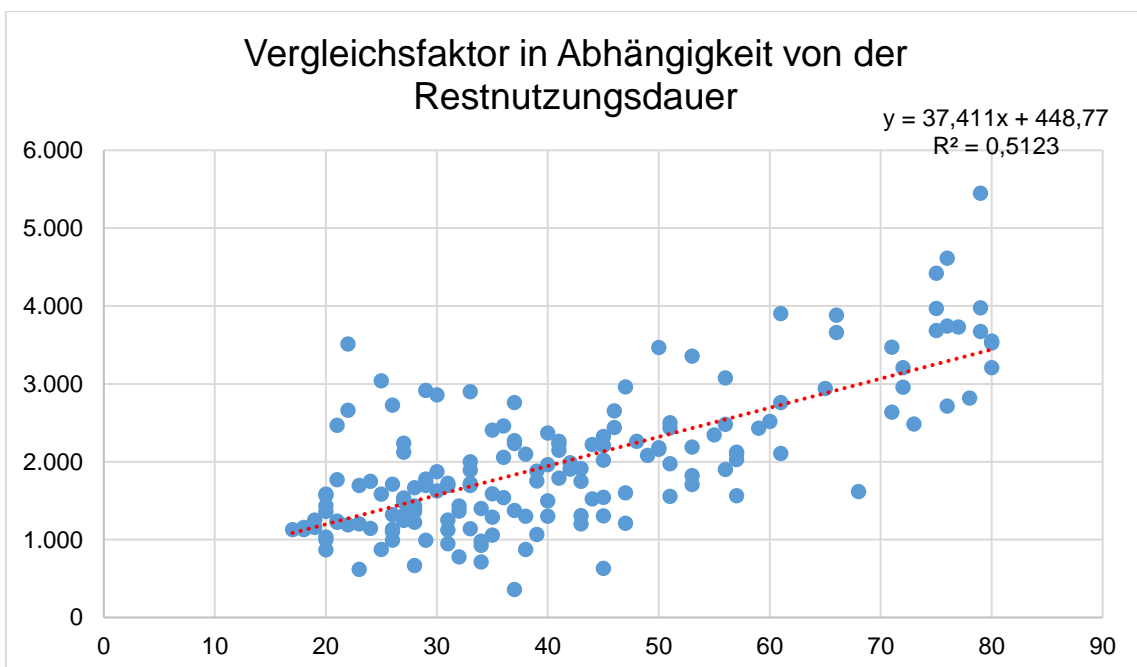


Abbildung 19: Diagramm der Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit zu der Restnutzungsdauer

5.2 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zusätzlich zu den Vergleichsfaktoren werden erstmalig sogenannte Gebäudefaktoren für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, aufgeteilt nach den Baujahresgruppen, dargestellt. Berücksichtigt wurden wieder alle gewöhnlichen Kaufvorgänge der Jahre 2022 und 2023 bis zu einer Grundstücksfläche von 1500 m².

$$\text{Gebäudefaktor für Ein-/ Zweifamilienhäuser (€/m}^2\text{)} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)} - [\text{Bodenrichtwert (€/m}^2\text{)} * \text{Fläche Grundstück (m}^2\text{)}]}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$$

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Preises unter Abzug des Bodenpreises (nach gültigem Bodenrichtwert und verkaufter Grundstücksfläche) mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt. Der bereinigte Kaufpreis ergibt sich durch Abzug sonstiger mitverkaufter Gegenstände wie zum Beispiel Inventar und PV-Anlagen.

Somit ist bei Anwendung der Gebäudefaktoren der Grundstückswert separat zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren bzw. fiktiven Baujahren (bei Modernisierungen) dargestellt. Es sind die Spanne des Gebäudefaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	33	42	35	17	24	6
Baujahre Mittelwert	1965	1974	1984	1995	2011	2022
Wohnflächen	74 - 222	60 - 288	95 - 277	98 - 296	83 - 255	130 - 177
Mittelwert [m ²]	143	162	176	169	164	144
Gebäudefaktoren [€/m ²]	408- 2.288	383 - 2.421	250 - 2.576	1.045 - 3.033	1.624 4.072	2.654 - 5.115
Mittelwert [€/m ²]	1.129	1.232	1.445	1.912	2.715	3.485
Median [€/m ²]	921	1.214	1.450	1.866	2.671	3.229
Standardabweichung	531	482	481	476	693	775

Abbildung 20: Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In nachfolgendem Diagramm werden die Gebädefaktoren grafisch mit dem Median dargestellt:

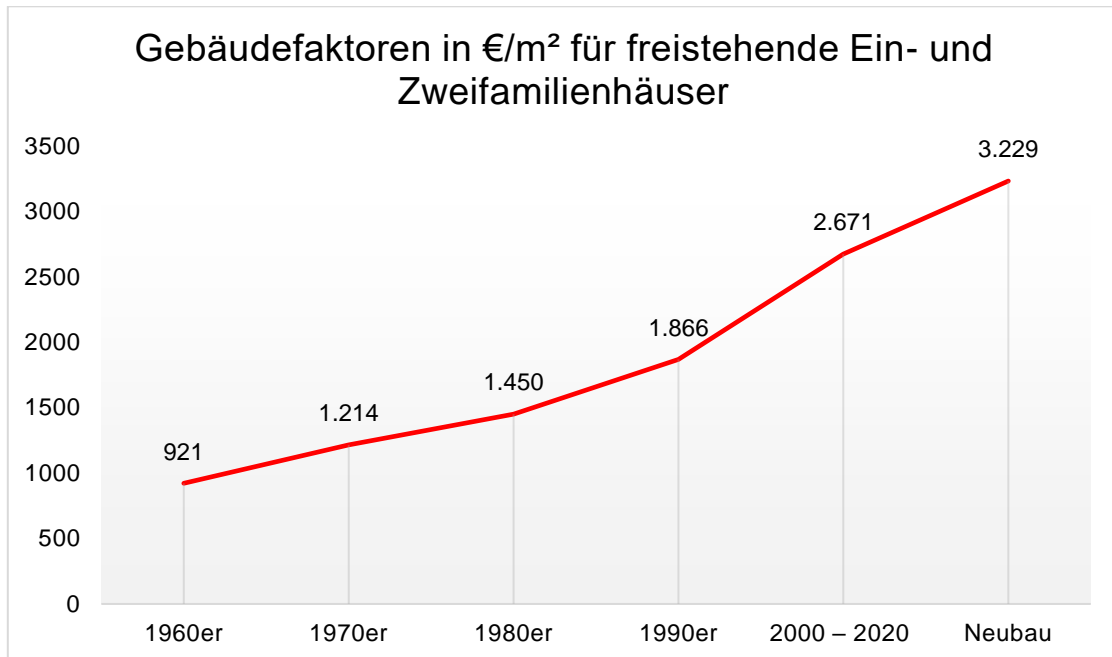


Abbildung 21: Diagramm zu den Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

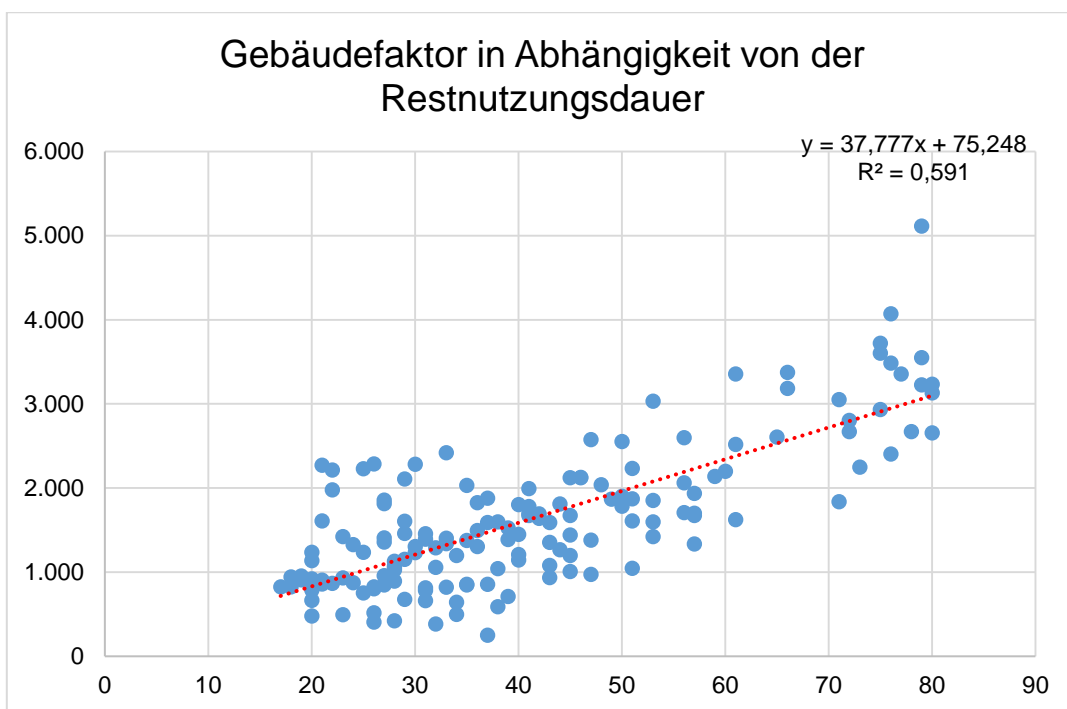


Abbildung 22: Diagramm zu den Gebädefaktoren in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

5.3 Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf Grundlage von 46 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden keine komplett sanierten Objekte und sonstige wertbeeinflussten Objekte herangezogen. Bei nicht freistehenden Ein- und Zweifamilien sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser enthalten.

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

Der Faktor €/m² Wohnfläche wurde durch Division des bereinigten Preises mit der Wohnfläche des Ein- bzw. Zweifamilienhauses ermittelt. Der bereinigte Preis ergibt sich durch Abzug des Preisanteils mitverkaufter Gegenstände vom Vertragspreis wie zum Beispiel Inventar oder PV- / Solaranlagen, soweit es im Kaufvertrag angegeben war. Im bereinigten Kaufpreis ist der Wert von Grund und Boden enthalten. In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswertungen nach Baujahren dargestellt. Es sind die Spanne des Vergleichsfaktors sowie der Mittelwert und der Median angegeben.

Baujahre	1960er und 1970er	1980er und 1990er	2000 bis 2020	Neubau
Anzahl Verkäufe	11	15	10	10
Baujahre Mittelwert	1968	19924	2014	2021
Wohnflächen	85 - 229	70 - 200	106 - 242	122 - 173
Mittelwert [m ²]	141	125	143	134
Vergleichsfaktoren	698 - 1.598	1.074 - 3.130	1.115 - 3.497	2.457 - 3.325
Mittelwert [€/m ²]	1.182	1.914	2.609	2.797
Median [€/m ²]	1.266	1.781	2.751	2.715
Standardabweichung	292	575	771	271

Abbildung 23: Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In nachfolgendem Diagramm werden die Vergleichsfaktoren grafisch mit dem Median dargestellt:

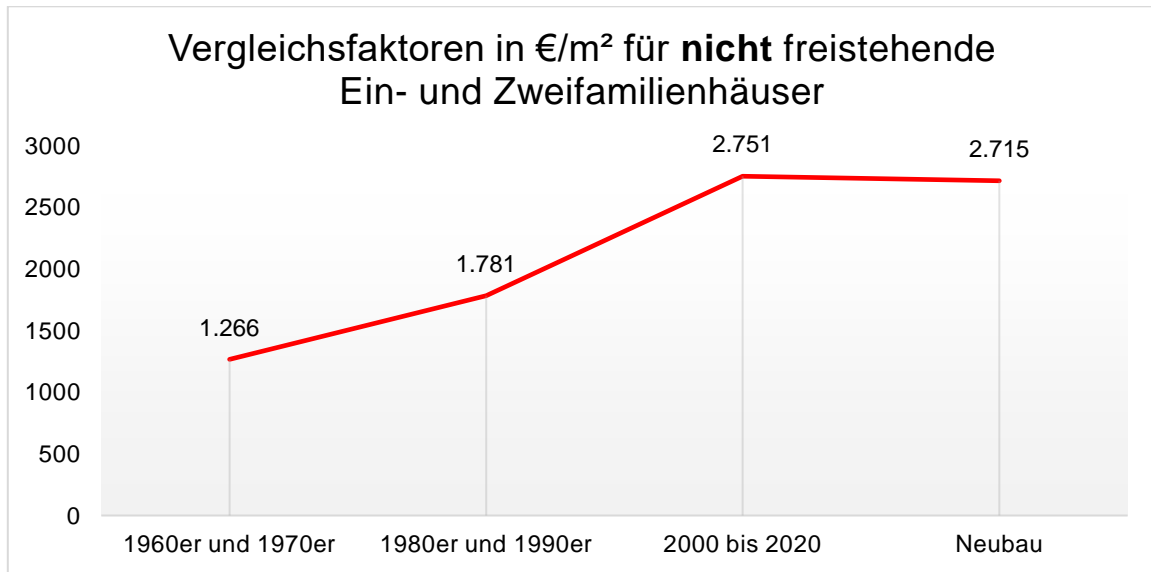


Abbildung 24: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

5.4 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
	=	$\text{vorläufiger Sachwert}$

5.4.1 Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus insgesamt 60 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 ermittelt. Für Objekte mit bekannten gravierenden wertbeeinflussenden Merkmalen wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors richten sich nach der Immobilienwertverordnung.

Modellparameter	Erläuterung
gesetzliche Grundlagen	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, gültig zum 01.01.2022 (ImmoWertV)
Gebäudetypen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Kostenkennwerte	Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, II. ImmoWertV) Anlage 4, I., 3., (3b) ImmoWertV kein Abschlag Anlage 4, I., 3., (4) ImmoWertV keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahrklassen	keine
Gebäudestandard	Standardstufen (Anlage 4, III. ImmoWertV)
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 (Anlage 1 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
modifizierte Restnutzungsdauer	bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)
Alterswertminderung	linear
Regionalfaktor	1,00 (Vorgabe Oberer Gutachterausschuss)
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen und Carports)	Garagen: - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 Garagen 14.1) - 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.

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 21	146,9
Feb 22	153,4
Mai 22	163,5
Aug 22	167,7
Nov 22	171,8
Feb 23	176,5
Mai 23	177,9
Aug 23	178,3
Nov 23	179,1

5.4.2 Auswertung 2022 und 2023

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 (54 nach der Bereinigung)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2022 - 2023
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	83 – 265	1963 - 2022	35 – 150	150.000 – 680.000	0,68 – 1,40
Mittelwert	155	1995	80	386.000	1,00
Median	148	1996	70	384.000	1,00

Abbildung 25: Tabelle der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

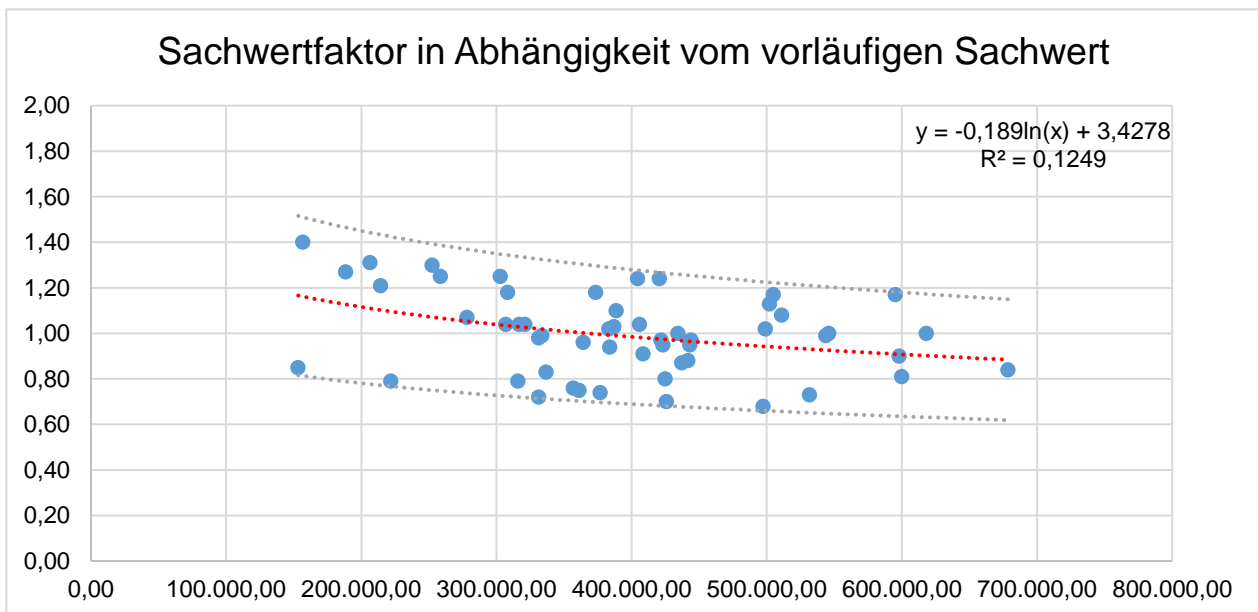


Abbildung 26: Diagramm der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = - 0,189 \cdot \ln(x) + 3,4278$ auf normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor 2022&2023
150.000	1,18
200.000	1,12
250.000	1,08
300.000	1,04
350.000	1,02
400.000	0,99
450.000	0,97
500.000	0,95
550.000	0,93
600.000	0,91

Abbildung 27: Tabelle der Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte

Abhängigkeiten des Sachwertfaktors:

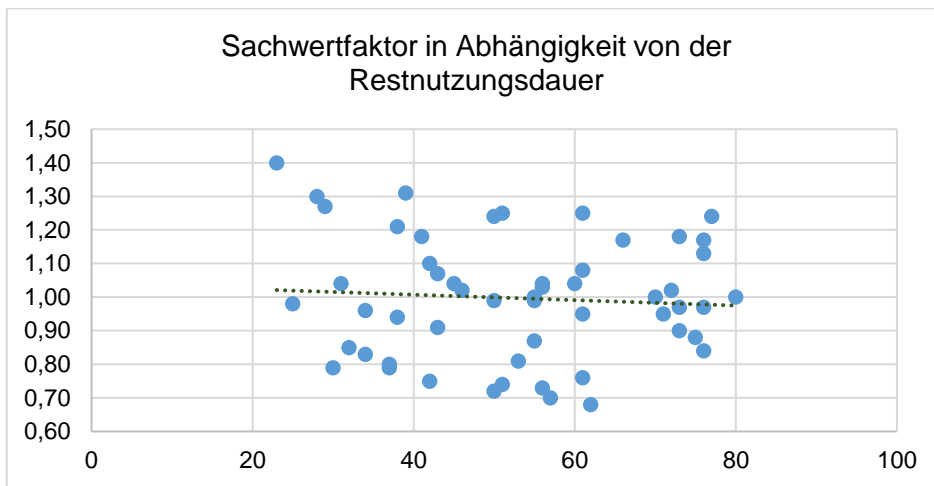


Abbildung 28: Abhängigkeit des SWF von der Restnutzungsdauer

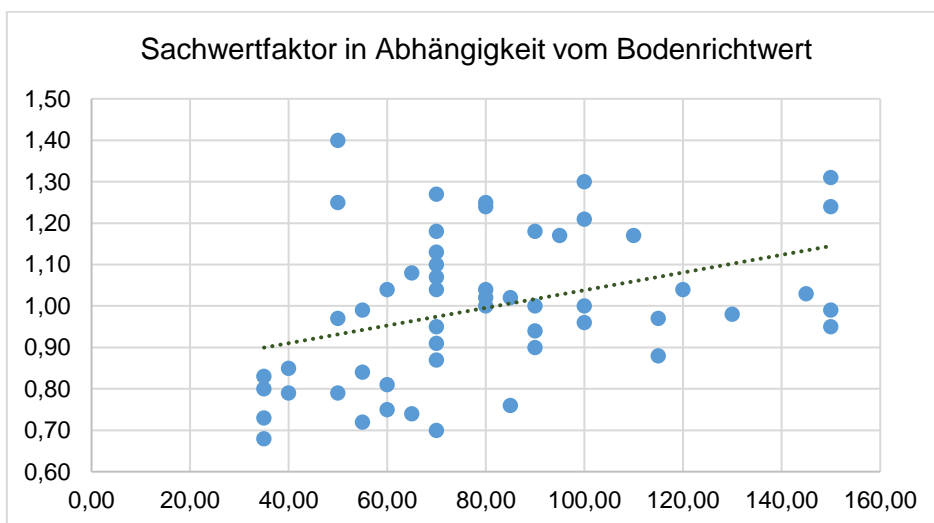


Abbildung 29: Abhängigkeit des SWF vom Bodenrichtwert

5.4.3 Auswertung 2021

Angaben zur Stichprobe und Auswertung	Erläuterung
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	35 (28 nach der Bereinigung)
Zeitraum der Abschlüsse der ausgewerteten Kauffälle	2021
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Stadt und Landkreis Cham
Art der ausgewerteten Kauffälle	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

	Wohn- bzw. Nutzfläche [m ²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	89 – 330	1966 – 2021	30 – 120	140.000 – 580.000	0,77 – 1,44
Mittelwert	166	1995	66	340.00	1,06
Median	159	1999	60	308.00	1,04

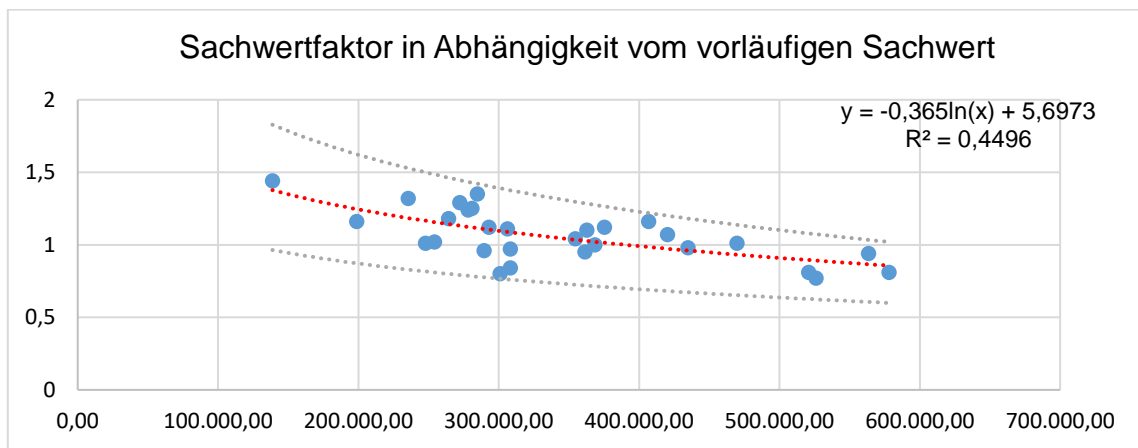


Abbildung 30: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021

In der nachfolgenden Tabelle befinden sich die mit der logarithmischen Funktion der Trendlinie $y = -0,365\ln(x) + 5,6973$ normierte vorläufige Sachwerte interpolierte Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor 2021
150.000	1,35
200.000	1,24
250.000	1,16
300.000	1,09
350.000	1,04
400.000	0,99
450.000	0,95
500.000	0,91
550.000	0,87
600.000	0,84

6. Indexreihen baureifes Land

Erstmals veröffentlicht der Gutachterausschuss Indexreihen für baureifes Land (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen).

Es wurden nur Kauffälle (unbebaut) aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr genommen, ohne Tauschverträge oder Schenkungen. Die Auswertungen werden nach Vorgaben der ImmoWertV geführt.

Basisjahr	2017
Preisbestimmte Nutzung	Unbebaute Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, bereinigter Abriss für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
Index	Mittelwert der Kaufpreise
Stichtag	Mitte des jeweiligen Jahres
Erschließungszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Anpassung der Anzahl gleicher Kaufpreise in Neubaugebieten	Wurzel der Anzahl der Kauffälle
Bezugsgröße	€/m ²
Grundstücksflächen	300 bis 1.000 m ²

Abbildung 31: Modellparameter für die Indexreihe

Jahr	KP Mittelwert	Index Landkreis gesamt	Anzahl der Fälle
2017	60	100	134
2018	60	100	164
2019	65	108	182
2020	70	117	191
2021	84	140	144
2022	102	170	98
2023	105	175	89

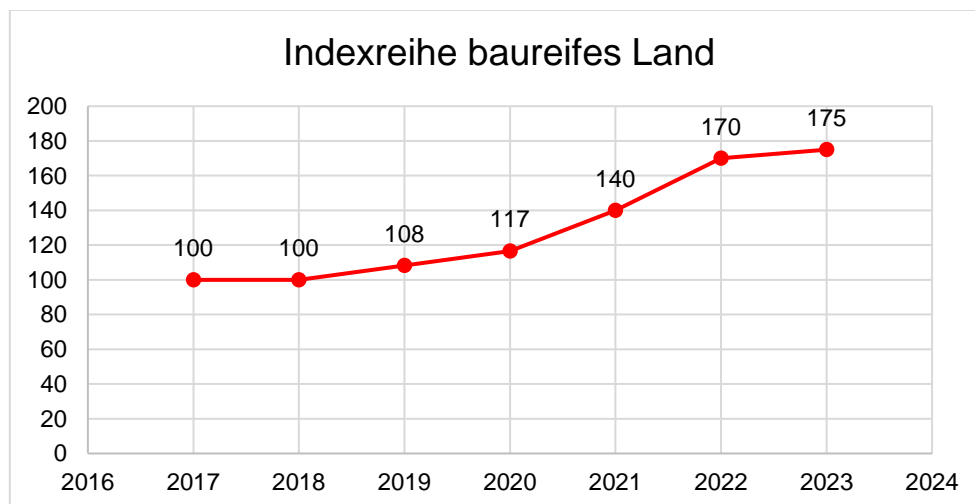


Abbildung 32: Indexreihe für den Landkreis Cham baureifes Land

7. 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

- 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

Standardabweichung

Maß für die Streubreite der Werte einer Stichprobe um den Mittelwert

68 % der Werte liegen innerhalb des Mittelwertes plus/minus der Standardabweichung

95 % der Werte liegen innerhalb des Mittelwertes plus/minus 2* Standardabweichung

99,7 % der Werte liegen innerhalb des Mittelwertes plus/minus 3* Standardabweichung

8. Abkürzungen

Abb.	Abbildung
SWF	Sachwertfaktor
RND	Restnutzungsdauer
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
KP	Kaufpreis

9. weitere Produkte

Weitere Produkte vom Gutachterausschuss:

- Erstellung von **Gutachten**

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

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

• Kosten richten sich nach § 15 Abs. 2 BayGaV (Stand 01.07.2022)

Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt

- 2.450 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 200.000 €
 - 2.600 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 300.000 €
 - 2.700 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 400.000 €
 - 2.800 € bei ermitteltem Verkehrswert bis 500.000 €
 - 1.800 € + 2 % d. Werts bei ermitteltem VW bis 1 Mio. €
- (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 €

10. 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: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen - Stadt Cham	11
Abbildung 12: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen- restlicher Landkreis .	11
Abbildung 13: Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	12
Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf.....	15
Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau	15
Abbildung 16: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf und Neubau	15
Abbildung 17: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	16
Abbildung 18: Diagramm der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	17
Abbildung 19: Diagramm der Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit zu der Restnutzungsdauer ...	17
Abbildung 20: Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	18
Abbildung 21: Diagramm zu den Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	19
Abbildung 22: Diagramm zu den Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer	19
Abbildung 23: Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20
Abbildung 24: Diagramm zu den Vergleichsfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
Abbildung 25: Tabelle der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	24
Abbildung 26: Diagramm der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	24
Abbildung 27: Tabelle der Sachwertfaktoren für normierte Sachwerte	25
Abbildung 28: Abhängigkeit des SWF von der Restnutzungsdauer	25
Abbildung 29: Abhängigkeit des SWF vom Bodenrichtwert	25
Abbildung 30: Diagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021	26
Abbildung 31: Modellparameter für die Indexreihe	27
Abbildung 32: Indexreihe für den Landkreis Cham baureifes Land.....	27



11. Literaturverzeichnis

1. Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bundesamts für Justiz. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 03.11.2017, geändert am 14.07.2021
2. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 05.04.2005, zuletzt geändert am 24.05.2022