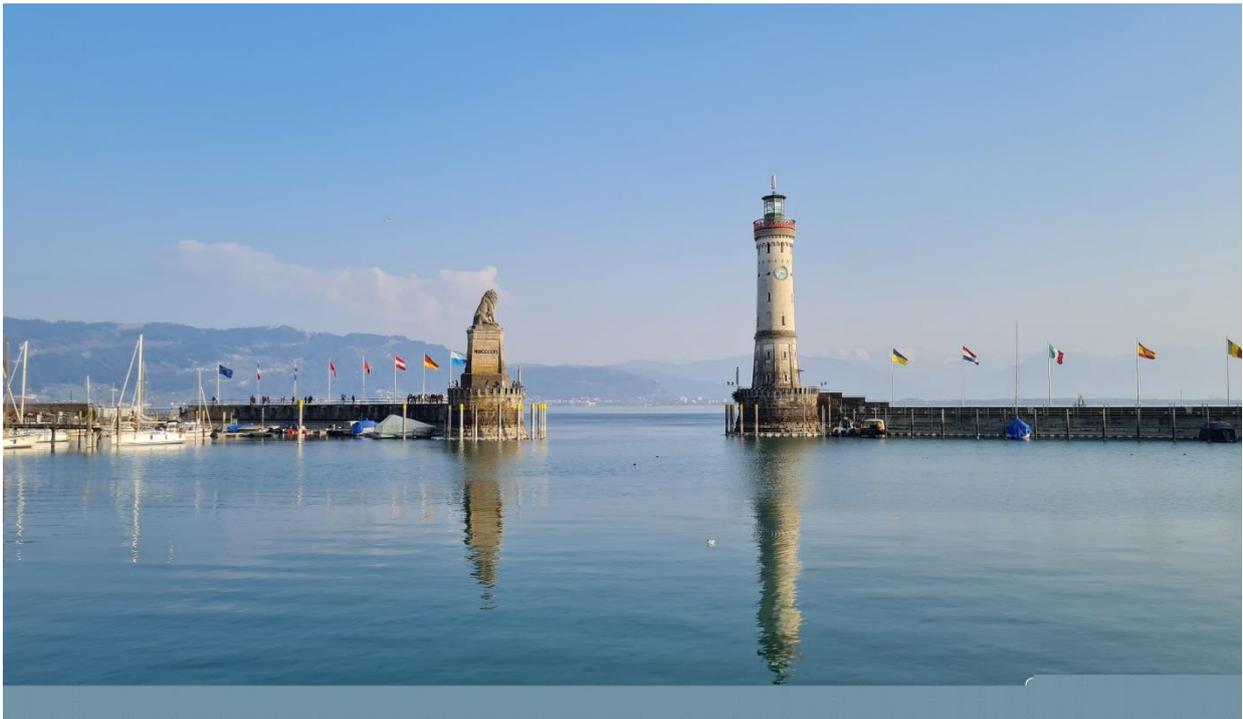


Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt

für den Landkreis Lindau (Bodensee)



**Berichtszeitraum
01.01.2021 bis 31.12.2022**

Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Lindau (Bodensee)

Bregenzer Straße 35

88131 Lindau (Bodensee)

gutachterausschuss@landkreis-lindau.de

Telefon: 08382/270-372

Telefon Zentrale: 08382/270-0

Redaktionelle Bearbeitung

Bernadette Körner, Vanessa Pausch-Rostin, Dagmar Stoll-Mayer

Auskünfte erteilt:

Frau Vanessa Pausch-Rostin, Tel.-Nr. 08382/270-372

gutachterausschuss@landkreis-lindau.de

Auskünfte zu wertermittlungsrelevanten Daten:

Frau Bernadette Körner, Tel.-Nr. 08382/270-305

bernadette.koerner@landkreis-lindau.de

Hinweise:

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Druck ist nur für den Eigengebrauch gestattet. Die Weitergabe oder Vervielfältigung ist unzulässig.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Der Landkreis Lindau (Bodensee) im Überblick	6
Die Lage im Landkreis näher betrachtet	7
Begriffsbestimmungen	8
1. Der Gutachterausschuss	9
1.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.2. Mitglieder des Gutachterausschusses	10
1.3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	12
1.4. Aufgaben der Geschäftsstelle, Dienstleistungen	13
1.4.1 Auskünfte zu Bodenrichtwerte gem. § 196 BauGB	13
1.4.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. §§ 193 Abs. 5, 195 BauGB i.V.m. § 11 BayGaV	14
1.4.3 Vorbereitung der Unterlagen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten	14
1.4.4 Sonstige im Zusammenhang mit den Aufgaben des Gutachterausschusses stehende Tätigkeiten	14
1.4.5 Gebühren für die Dienstleistungen	15
2. Der Immobilienmarkt im Landkreis	17
2.1. Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	18
2.1.1 Herkunft der Käufer des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum	23
2.1.2 Geldumsatz Teilmarkt Wohnungseigentum - Erstverkäufe	23
2.1.3 Geldumsatz Teilmarkt Wohnungseigentum - Wiederverkäufe	23
2.1.4 Teileigentum	24
2.2. Teilmarkt bebaute Grundstücke	25
2.2.1. Herkunft der Käufer des Teilmarktes bebaute Grundstücke	25
2.2.2. Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser	25
2.2.3. Geldumsatz Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	26

2.3. Teilmarkt unbebaute Grundstücke	27
2.3.1 Baureifes Land	27
2.3.1.1 Herkunft der Käufer des Teilmarktes baureifes Land	27
2.3.1.2 Bodenrichtwertniveau des Teilmarktes baureifes Land	28
2.3.1.3 Flächenumsatz und Geldumsatz des Teilmarktes baureifes Land	31
2.3.2 Landwirtschaftliche Grundstücke	31
2.3.2.1 Herkunft der Käufer für landwirtschaftliche Flächen	31
2.3.2.2 Bodenrichtwertniveau für landwirtschaftliche Flächen	32
2.3.2.3 Geldumsatz und Flächenumsatz für landwirtschaftliche Flächen	33
3. Einfluss auf die wertermittlungsrelevanten Daten	34
3.1. Grundlagen	34
3.2. Die Grundstücks- und Immobilienbewertung	35
3.2.1. Das Vergleichswertverfahren	35
3.2.2. Das Sachwertverfahren	36
3.2.3. Das Ertragswertverfahren	37
3.3. Regressionsanalyse	38
3.4. Bestimmtheitsmaß R^2	41
3.5. Interpretation	42
3.5.1. Gebädefaktor (GF)	42
3.5.2. Ertragsfaktor (EF)	43
3.5.3. Sachwertfaktor (SWF)	43
3.5.4. Liegenschaftszinssatz	44

Vorwort

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

der Gutachterausschuss spielt eine wichtige Rolle bei der Bewertung von Immobilien und der Ermittlung von Verkehrswerten. Seine Aufgabe besteht darin, objektive und unabhängige Gutachten zu erstellen, um Transparenz und Vertrauen in den Immobilienmarkt zu gewährleisten. Er ist auch zuständig für die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten.

Der Gutachterausschuss setzt sich aus erfahrenen Expertinnen und Experten zusammen, die anhand verschiedener Faktoren wie Lage, Größe, Zustand und Ausstattung einer Immobilie den Verkehrswert ermitteln. Dabei berücksichtigen sie auch aktuelle Marktentwicklungen und vergleichbare Verkaufspreise ähnlicher Objekte in der Umgebung.

Da der Kontakt mit der Arbeit des Gutachterausschusses für die meisten Bürgerinnen und Bürger nicht alltäglich ist, soll dieser Bericht Ihnen helfen, einen ersten Einblick in die zum Teil doch sehr komplexe Tätigkeit des Gutachterausschusses zu bekommen und dessen Wirken besser nachvollziehen zu können. Dieser Bericht gibt einen Überblick über das durchschnittliche Bodenrichtniveau im gesamten Landkreis, was jedoch nicht gleichzusetzen ist mit den festgelegten Bodenrichtwerten der einzelnen Gemarkungen. Der Bericht dient ausdrücklich nur einer ersten Orientierung und beschreibt Tendenzen der Entwicklungen des Immobilienmarktes im Landkreis.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und freue mich über Ihr Interesse.

Mit den besten Wünschen



Erik Jahn

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Landkreis Lindau (Bodensee) im Überblick

Der Landkreis Lindau (Bodensee) liegt geographisch betrachtet im Südwesten Bayerns im Dreiländereck Deutschland – Österreich – Schweiz. Er grenzt auf einer Länge von 14 km an den Bodensee und hat eine Fläche von 323 km². Die Einwohnerzahl beläuft sich mit Stand 31. Dezember 2022 auf **83.393**. Der Landkreis besteht aus 19 Gemeinden, darunter die große Kreisstadt Lindau (Bodensee) und die Stadt Lindenberg i. Allgäu.

Der Landkreis ist gekennzeichnet von starken landschaftlichen Kontrasten. Zum einen die durch den eiszeitlichen Rheingletscher geschaffene Hügellandschaft des Westallgäus, zum anderen das Bodenseeufer mit südlichem Flair und mediterranem Klima.

Wegen seiner landschaftlichen Schönheit, seinem günstigen Klima und seiner Lage verfügt der Landkreis Lindau (Bodensee) über eine wichtige Erwerbsquelle: den Tourismus. Dessen Zentrum ist die große Kreisstadt Lindau (Bodensee) mit seinem historisch-malerischen Stadtbild. Die Stadt ist bekannt als internationaler Tagungsort, als Ferienparadies am See mit hervorragenden Wassersportmöglichkeiten und einem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot. Auch die übrigen Seegemeinden Wasserburg und Nonnenhorn und die Gemeinden des Westallgäus Lindenberg, Scheidegg und Weiler-Simmerberg und andere können auf ein umfangreiches und abwechslungsreiches touristisches Angebot verweisen.

Über 50 Prozent der Wirtschaftskraft werden vom produzierenden Gewerbe und den gewerbenahen Dienstleistern erbracht. Die Region ist geprägt von einer Gewerbe- und Industriestruktur mit hohem Beschäftigungsstand. Der Wirtschaftsraum Lindau / Westallgäu entwickelt sich seit Jahrzehnten zu einem inzwischen bundesweit geschätzten Standort mit hoher Gründungsintensität.

Die verkehrstechnisch günstige Lage an der wichtigen Nord-Süd-Achse Deutschland - Italien, an der Nahtstelle zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz, ist ein wichtiger Standortvorteil für Unternehmen. Der Landkreis Lindau (Bodensee) ist eine Region mit sehr hoher Lebensqualität.

Die Lage im Landkreis näher betrachtet

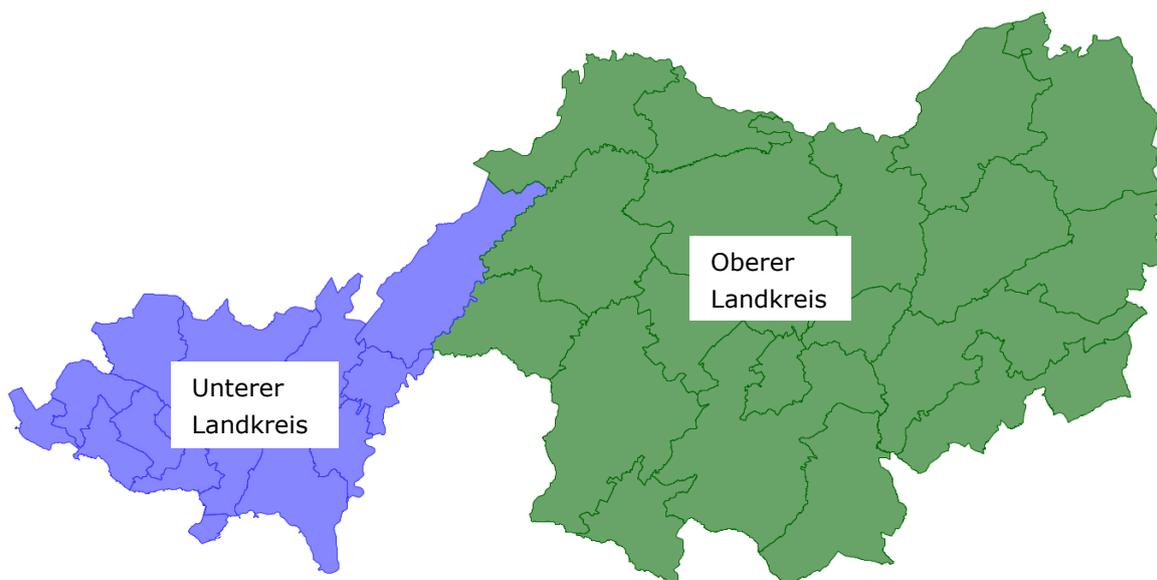
Der Landkreis grenzt im Südwesten an den Bodensee. Bei der Stadt Lindau (Bodensee) und den Gemeinden Bodolz, Wasserburg und Nonnenhorn spielt die seenahe Lage und der Tourismus eine große Rolle. Auch auf die Gemeinde Weißensberg und die Gemarkung Sigmarszell wirkt sich die Nähe zum Bodensee aus. Der Nordosten des Landkreises ist hingegen geprägt durch hügeliges, landwirtschaftlich genutztes Voralpenland mit Erhebungen bis zu 800 m ü. NN. Aufgrund der damit verbundenen unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten wird der Landkreis Lindau in die zwei Regionen Unterer und Oberer Landkreis aufgeteilt:

Unterer Landkreis (blau)

Gemarkungen Aeschach, Bösenreutin, Bodolz, Hege, Hergensweiler, Hoyren, Lindau, Nonnenhorn, Oberreitnau, Reutin, Sigmarszell, Unterreitnau, Wasserburg und Weißensberg.

Oberer Landkreis (grün)

Gemarkungen Ebratshofen, Ellhofen, Gestratz, Grünenbach, Harbatshofen, Heimenkirch, Lindenberg, Maierhöfen, Maria-Thann, Niederstaufer, Oberreute, Opfenbach, Röthenbach, Scheffau, Scheidegg, Simmerberg, Stiefenhofen, Weiler i. Allg. und Wohmbrechts.



Begriffsbestimmungen

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
DFH	Dreifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EF	Ertragsfaktor
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie
GF	Gebäundefaktor
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV 2021	Immobilien-Wertermittlungsverordnung 2021
LZS	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
OGA	Oberster Gutachterausschuss
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwert-Richtlinie
UK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswert-Richtlinie
WEG	Wohnungseigentum
WGFZ	wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl
ZFH	Zweifamilienhaus

1. Der Gutachterausschuss

Um die Neutralität der Gutachterausschüsse zu gewährleisten, wurden sie als unabhängiges, neutrales und selbständiges Gremium gesetzlich verankert.

Die gesetzlichen Grundlagen zur Einrichtung der Gutachterausschüsse und zu ihren Aufgaben sind in den §§ 192 ff. Baugesetzbuch enthalten. In Bayern werden die Bildung und Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse durch die Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) detailliert geregelt.

Sämtliche Arbeiten des Gutachterausschusses und wertermittlungsrelevanten Daten aus den Kaufurkunden basieren auf der Kaufpreissammlung. Zur Führung und Auswertung bedient sich der Ausschuss einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 BauGB). Diese ist in Bayern beim Landratsamt oder den kreisfreien Städten eingerichtet. Um für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen, erhalten die Geschäftsstellen von den beurkundenden Stellen (Notare) Abschriften aller abgeschlossenen Kaufverträge übersandt. Unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden erfasste Daten aus der Kaufpreissammlung statistisch aufbereitet und veröffentlicht.

1.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

Nach den gesetzlichen Grundlagen hat der Gutachterausschuss folgende Aufgaben zu erfüllen:

- **Erstellung von Gutachten** über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken (§§ 193 Abs. 1, 194 BauGB) auf Antrag.
- **Führung einer Kaufpreissammlung** (§ 193 Abs. 5 und § 195 BauGB)
Hierzu erhalten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Abschriften aller abgeschlossenen und beurkundeten Kaufverträge von den beurkundenden Stellen (z.B. Notare). Erfasst werden insbesondere die Vertragsdaten und erforderliche preis- und wertbestimmende Merkmale aus dem Kaufvertrag. Ergänzt werden die Informationen durch Bauleitpläne, Angaben aus dem Liegenschaftskataster und Fragebögen an die Eigentümer/innen. Nicht alle Kaufverträge können zur Wertermittlung verwendet werden. Ausgewertet werden die Daten aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, um eine neutrale und objektive Darstellung des Grundstücksmarktes zu erreichen.

- **Ermittlung der Bodenrichtwerte** (§§ 193 Abs. 1, 196 BauGB)

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone). Mithilfe der Datengrundlage aus der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss im Zwei-Jahres-Turnus Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese. Stichtag hierfür ist seit der Novellierung des Baugesetzbuches in Bayern der 01.01. eines geraden Jahres.

- **Ableitung sonstiger zur Wertermittlung relevanten Daten** (§ 193 Abs. 5 BauGB)

Damit die Aufgaben erfüllt werden können, erhält der Gutachterausschuss eine Abschrift jeden Kaufvertrages, durch den Eigentum an einer Immobilie im Bereich des Landkreises Lindau gegen Entgelt übertragen wird. Die Aufgabenerfüllung dient der Transparenz auf dem Immobilienmarkt und als Grundlage für Wertermittlungen.

1.2. Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht gemäß § 192 BauGB i. V. m. § 2 BayGaV aus einem Vorsitzenden, zwei Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, wobei der Vorsitzende und dessen Stellvertreter Bedienstete bei dem Landratsamt oder kreisfreien Stadt sein müssen, für dessen Bereich der Gutachterausschuss tätig ist. Die Mitgliedschaft der weiteren Gutachter ist ehrenamtlich.

Die Gutachter werden für einen Zeitraum von 4 Jahren bestellt (§ 3 BayGaV). Gem. § 2 BayGaV sind bei der Festsetzung der Bodenrichtwerte sowie bei sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde und der staatlichen Vermessungsbehörde hinzuzuziehen (Pflichtmitglieder).

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Lindau (Bodensee) besteht aus den nachstehend aufgeführten Mitgliedern:

Name	Funktion
Erik Jahn	1. Vorsitzender, Landratsamt Lindau (B)
Dipl.-Ing. (FH) Dagmar Stoll-Mayer	1. stellv. Vorsitzende, Landratsamt Lindau (B)
Jürgen Riekert	Fachbereichsleiter „Bauen und Umwelt“, Landratsamt Lindau (B)
Dipl. Ing. (FH) Alexandra Kleindienst	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Dipl. Sachverständige (DIA)
Dipl.-Ing. (FH) Alexander Eigler	Sachverständiger für Brandschutz, Bauschäden
Dipl. Ing. (FH) Sabine Borgstede-Sauer	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Rainer Schmidt	Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Dipl.-Agrar Ing. (FH) Erich Krug	Geschäftsführer Bayerischer Bauernverband Kempten
Kay Koschka	Stadtbaumeister Stadtbauamt Lindau (B)
Bilal Altiparmak	Stadtbauamt Lindau (B)
Susanne Gaide	Immobilienwirtin
Jan-Michael Schmiz	Stadtbaumeister, Stadt Lindenberg i. Allgäu
Dipl. Finanzwirtin (FH) Martina Wisckow	Sachgebietsleiterin Finanzamt Lindau (B)
Dipl.-Finanzwirtin (FH) Anna Friedl	Finanzamt Lindau (B)
Dipl.-Ing. (univ.) Oliver Weiland	Leiter des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu
Siegfried Mohr	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu

1.3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich gem. § 192 Abs. 4 BauGB einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landratsamt Lindau (Bodensee) eingerichtet. Die Geschäftsstelle besteht aus den nachstehend aufgeführten Personen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	
Vanessa Pausch-Rostin	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Körner	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Architektin
Ulrich Schöllhorn	Stellvertretung der Geschäftsstelle

Sitz/Anschrift: Landratsamt Lindau (Bodensee)
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bregenzer Straße 35
88131 Lindau (Bodensee)

E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-lindau.de

Telefon: 0 83 82 / 270 – 372

Zentrale: 0 83 82 / 270 - 0

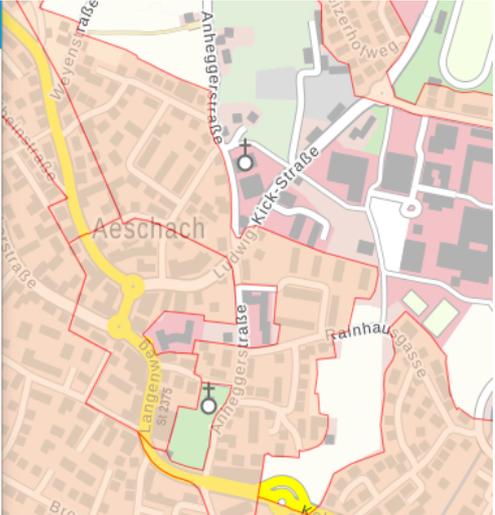
1.4. Aufgaben der Geschäftsstelle, Dienstleistungen

1.4.1 Auskünfte zu Bodenrichtwerten gem. § 196 BauGB

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Die Bodenrichtwerte werden auf Basis von amtlichen Geobasisdaten digital dargestellt und können kostenfrei eingesehen werden unter www.geoportal.bayern.de oder www.bodenrichtwerte.bayern.de. Hierbei ist eine Suche nach Flurstücknummern oder Adressen möglich.

Objekt-Information	
Gutachterausschuss	Lindau (Bodensee)
Gemeinde	Lindau (Bodensee)
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	11600023
Bodenrichtwertzonename	Aeschacher Markt
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	785
Stichtag	2020-12-31
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	gemischte Baufläche



(Bild: [BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern](http://www.bayernatlas.de),
www.bodenrichtwerte.bayern.de)

Des Weiteren können bei den Geschäftsstellen die Bodenrichtwertlisten und -karten kostenpflichtig erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auf Wunsch kostenpflichtig schriftliche Einzelauskünfte.

1.4.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. § 193 Abs. 5, § 195 BauGB i.V.m. § 11 BayGaV

Zur Ermittlung von Verkehrswerten bedarf es der Plausibilisierung durch Vergleichskaufpreise. Sachverständige oder sonstige Personen können bei berechtigtem Interesse eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragen. Die Geschäftsstelle gibt hierfür ein Antragsformular mit Gebühreninformation aus.

Ein enger Personenkreis, bei dem die sachgerechte Verwendung der Daten und die datenschutzrechtlichen Bedingungen gewährleistet sind, können überdies grundstücksbezogene Auskünfte erhalten. In anonymisierter Form stehen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung allen Interessenten zur Verfügung.

1.4.3 Vorbereitungen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten

Auf Antrag können berechtigte Personen den Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragen (§ 193 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BayGaV). Der Antrag kann formlos erfolgen. Die Geschäftsstelle gibt nach Antragsstellung eine Checkliste aus, in der aufgelistet ist, welche Unterlagen für die Sachbearbeitung benötigt werden. Nach Eingang aller Unterlagen wird der Gutachterausschuss (i. d. R. durch den Vorsitzenden und eines Mitgliedes des Gutachterausschusses) die Wertermittlung vornehmen.

Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss erhebt dieser Gebühren und Auslagen gem. § 15 BayGaV. Schuldner der Gebühren ist der Antragsteller. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner. Die Gebühren berechnen sich nach dem ermittelten Verkehrswert des Objektes.

Das Landratsamt fertigt darüber hinaus Stellungnahmen an andere Fachämter in Amtshilfe aus.

1.4.4. Sonstige im Zusammenhang mit den Aufgaben des Gutachterausschusses stehenden Tätigkeiten

Hierzu gehören u. A.

- Abgabe von Statistiken
- Entwurfsfassung des Berichtes „Informationen zum Grundstücks- und

Immobilienmarkt“

- alle anfallenden Arbeiten im Rahmen der Festsetzung der Bodenrichtwerte
- Erfassung der Kaufverträge
- Vorbereitungen zu Sitzungen des Gutachterausschuss
- Bestellung von Gutachtern
- Aufwandsentschädigung der Gutachter
- Rechnungen, allg. Schriftverkehr, Versand Bodenrichtwertlisten

1.4.5 Gebühren für die Dienstleistungen

Auskünfte aus der Bodenrichtwertliste, der Kaufpreissammlung oder die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens unterliegen als kostenpflichtige Amtshandlungen dem Kostengesetz (KG) in Verbindung mit dem Kostenverzeichnis.

Im Nachfolgenden sind die Gebühren der Geschäftsstelle aufgelistet:

Bodenrichtwerte	
Einzelauskunft (schriftlich)	25,- € pro Wert
Bodenrichtwertliste gesamter Landkreis (gedruckt)	130,- €

In der Geschäftsstelle können die Werte gebührenpflichtig beantragt und in die Bodenrichtwertkarten Einsicht genommen werden. Einzelne Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle auch telefonisch kostenfrei angefragt werden.

Weitere Auskünfte der Geschäftsstelle

Auskunft aus der Kaufpreissammlung (schriftlich)	25,- € je Datensatz
Bericht „Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt für den Landkreis Lindau (Bodensee)“	kostenfrei auf Anfrage als pdf-Datei

Dieser Bericht kann ebenso über unsere Homepage www.landkreis-lindau.de unter dem Stichwort „Gutachterausschuss“ aufgerufen werden.

Gebühren für die Erstattung von Gutachten (§ 15 BayGaV)

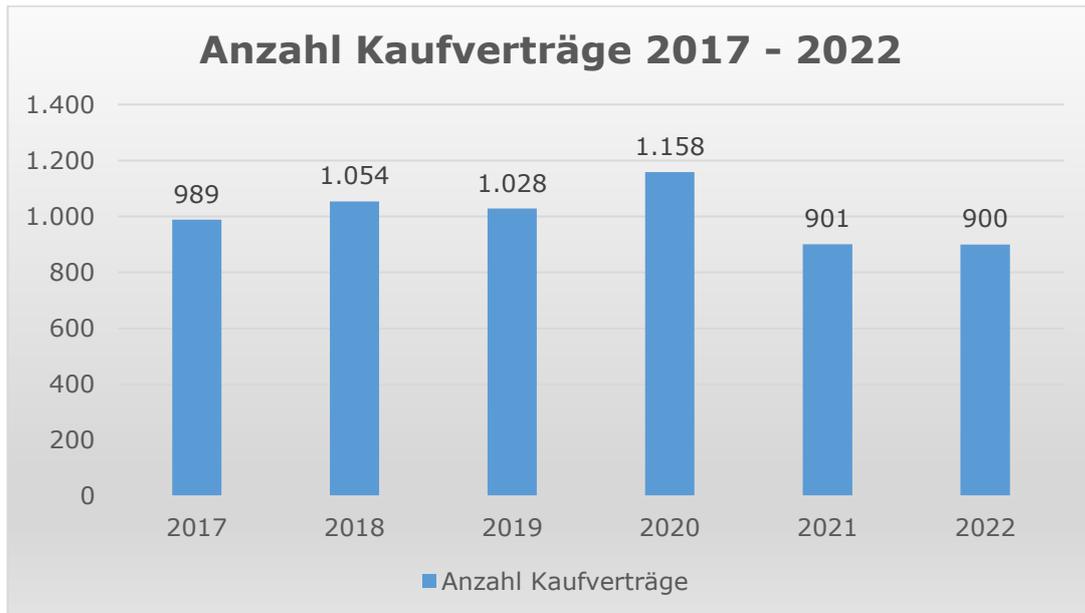
bei einem ermittelten Wert bis 200.000,- €	2.450,- €
bei einem ermittelten Wert bis 300.000,- €	2.600,- €
bei einem ermittelten Wert bis 400.000,- €	2.700,- €
bei einem ermittelten Wert bis 500.000,- €	2.800,- €
bei einem ermittelten Wert bis 1.000.000,- €	1.800,- € + (0,002 * Wert)
bei einem ermittelten Wert bis 10.000.000,- €	2.800,- € + (0,001 * Wert)
bei einem ermittelten Wert über 10.000.000,- €	3.200,- € + (0,001 * Wert)

Weiterhin kann die Gebühr um bis zu 50% erhöht oder verringert werden, sofern die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen erheblichen zusätzlichen oder geringeren Aufwand als üblich verursacht. Für jeden herangezogenen Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert und weitere wertermittlungsrelevanten Daten werden zusätzliche Gebühren berücksichtigt. Auch für Telekommunikationsleistungen, Zustellungsaufträge, Reisekosten oder sonstige Dienstleistungen im Rahmen der Bewertung können Auslagen anfallen. Genaueres kann § 15 BayGaV entnommen werden.

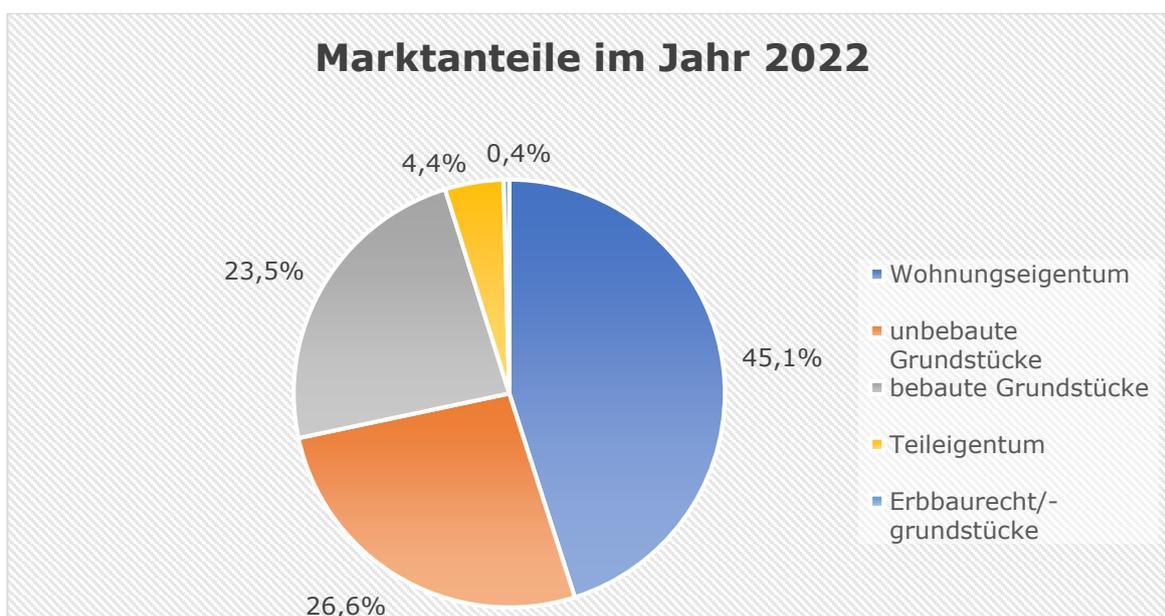
2. Der Immobilienmarkt im Landkreis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält von den beurkundenden Stellen Abschriften der Kaufurkunden. Auf dieser Basis bilden sich fast alle Grundlagen für die Leistungen des Gutachterausschusses.

Eine anschauliche Darstellung der Anzahl der eingereichten Kaufverträge der letzten Jahre zeigt die folgende Grafik:



Im nachfolgenden Diagramm werden die Anteile an den Teilmärkten Wohnungseigentum, unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke für das Jahr 2022 dargestellt:



Den größten Anteil der vorgelegten Kaufurkunden bilden mit 45,1% die Verträge über Wohnungseigentum. Es handelt sich dabei um Wohnungseigentum in Drei- und Mehrfamilienhäusern, die in der Regel im Wohn- oder Mischgebiet stehen.

Den Verkäufen von Wohnungseigentum folgen die Verkäufe von unbebauten Grundstücken mit einem Marktanteil von 26,6%. Bei unbebauten Grundstücken handelt es sich um unbebautes, baureifes Land, werdendes Bauland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft, wobei den größten Anteil daran die Flächen der Land- und Forstwirtschaft bilden. Der Anteil der Verkäufe von bebauten Grundstücken (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) lag bei 23,5%.

Der Verkauf von Teileigentum (Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen, Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze) mit 4,4% und Erbbaurechtsgrundstücke mit 0,4% bilden die kleineren Marktanteile der Kaufverträge aus dem Jahr 2022.

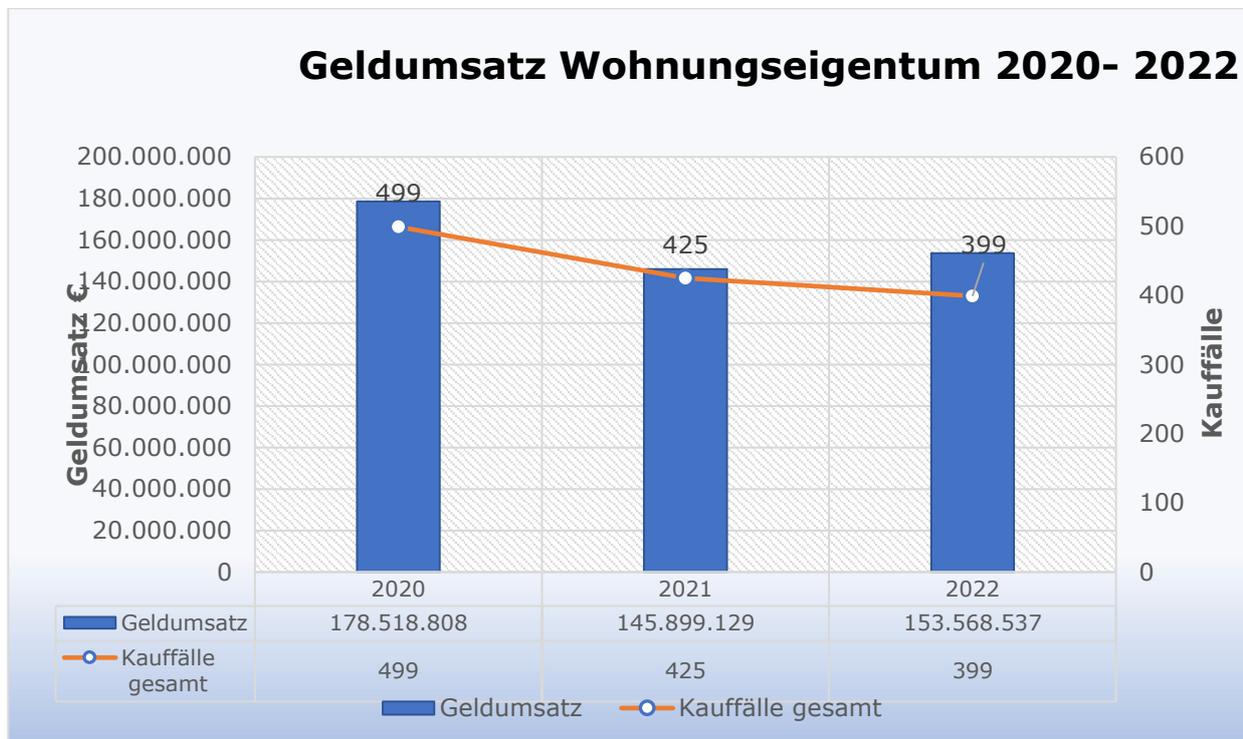
Im Folgenden ist nun die allgemeine Marktentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nach Teilmärkten (Wohnungseigentum, bebaute und unbebaute Grundstücke) dargestellt. Für die statistischen Auswertungen werden die Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Nicht jeder Kaufvertrag ist für die Auswertungen geeignet. Gründe hierfür können sein:

- fehlende Angaben aufgrund unterlassener Rückläufe von Anfragen an die Eigentümer
- Familien- bzw. Verwandtschaftsverkäufe
- Liebhaberobjekte
- Zwangsversteigerungen
- sonstige nicht repräsentative Einzelfälle

2.1. Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Dieses Kapitel beinhaltet Auswertungen zu den Bereichen Erstverkäufe aus Neubauten/Umbauten, Weiterverkäufe und Teileigentum (Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen, Garagen, Tiefgaragenstellplätze). Hierbei wird teilweise unterschieden zwischen Verkäufen im unteren und oberen Landkreis. Damit wird dem großen Preisgefälle der näher zum See gelegenen Gemeinden zu den Gemeinden im Westallgäu Rechnung getragen. Alle Angaben basieren auf den Auswertungen aus den Kaufverträgen.

Die folgende Abbildung stellt den Geldumsatz sowie die Anzahl der Kaufverträge im Zeitraum 2020 bis 2022 dar.



Im Vergleich zu 2020 sank die Anzahl der registrierten Kaufverträge in den Jahren 2021 und 2022. Der Geldumsatz sank nicht proportional, der durchschnittliche Kaufpreis pro Kauf stieg 2022 im Vergleich mit den Vorjahren.

Dies verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungseigentum		
	2020*	2021	2022
Anzahl Fälle	499	425	399
Geldumsatz (€)	178.518.808	145.899.129	153.568.537
Ø Preis/Kaufall (€)	356.325	344.915	382.964

* bereinigt (nur auswertbare Kaufverträge)

In umseitiger tabellarischer Übersicht werden die durchschnittlichen Preise (€/m²), Preisspannen (€/m²) für Wohnungseigentum sowie die Anzahl der registrierten Kauffälle in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr dargestellt. Die Auswertung erfolgt ohne Berücksichtigung von Ausstattungsmerkmalen, Inventar und Lage. Das angegebene Baujahr entspricht dem tatsächlichen Baujahr, ohne die Anrechnung von Modernisierungen. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. In der Auswertung wurden alle in den Jahren 2021 und 2022 verkauften Objekte berücksichtigt, von denen die benötigten Detailangaben (Baujahr und Wohnfläche) vorlagen.

Um den lagespezifischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wurde eine Unterteilung in „unterer Landkreis“ (seenähe bzw. durch die Nähe zum Bodensee beeinflusste Gemeinden) und „oberer Landkreis“ (Westallgäu) vorgenommen.

UNTERER LANDKREIS
Wohnungseigentum alle Verkäufe 2021/2022

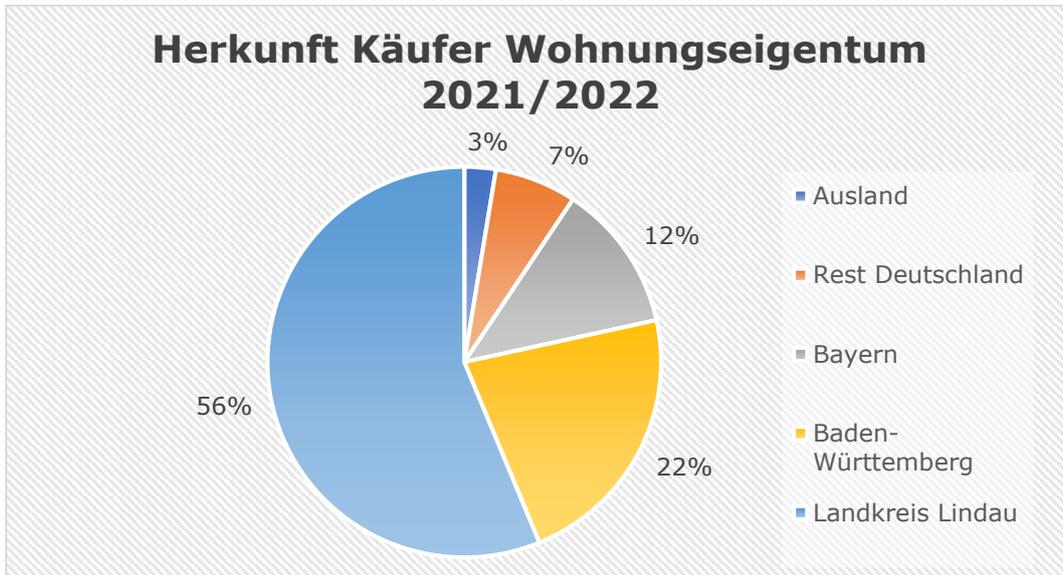
Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 45 m²	6.258	4.111 – 7.694	6	bis 1949
46 m² - 80 m²	4.306	2.769 – 7.596	4	
81 m² - 120 m²	5.448	2.500 – 7.389	13	
ab 121 m²	6.456	---	1	
bis 45 m²	4.476	2.472 – 6.536	16	1950 - 1979
46 m² - 80 m²	3.784	2.286 – 5.938	53	
81 m² - 120 m²	3.908	2.663 – 5.611	22	
ab 121 m²	5.948	5.071 – 6.765	4	
bis 45 m²	3.508	3.068 – 3.947	2	1980 - 1994
46 m² - 80 m²	4.480	2.376 – 5.712	23	
81 m² - 120 m²	4.639	3.412 – 5.909	15	
ab 121 m²	4.441	3.066 – 5.831	3	
bis 45 m²	4.342	---	1	1995 - 2009
46 m² - 80 m²	4.557	2.036 – 6.650	17	
81 m² - 120 m²	4.461	2.828 – 6.556	12	
ab 121 m²	3.868	2.586 – 5.429	6	
bis 45 m²	---	---	---	2010 - 2019
46 m² - 80 m²	5.769	4.098 – 6.667	4	
81 m² - 120 m²	5.855	4.643 – 6.800	5	
ab 121 m²	5.491	4.296 – 6.200	3	
bis 45 m²	6.417	6.373 – 6.455	5	2020 - 2022
46 m² - 80 m²	6.055	4.594 – 7.710	38	
81 m² - 120 m²	6.250	4.259 – 7.503	32	
ab 121 m²	6.299	4.698 – 7.957	11	

OBERER LANDKREIS
Wohnungseigentum alle Verkäufe 2021/2022

Wohnfläche	durchschnittlicher Preis € / m ²	Preisspanne € / m ²	Anzahl Kauffälle	Baujahr
bis 45 m²	4.881	---	1	bis 1949
46 m² - 80 m²	2.833	2.000 - 3.798	8	
81 m² - 120 m²	3.214	---	1	
ab 121 m²	3.119	2.535 - 3.940	8	
bis 45 m²	3.022	2.000 - 4.342	19	1950 - 1979
46 m² - 80 m²	3.091	2.292 - 4.182	39	
81 m² - 120 m²	2.153	1.939 - 2.990	39	
ab 121 m²	2.712	2.287 - 3.383	4	
bis 45 m²	3.263	1.941 - 4.230	18	1980 - 1994
46 m² - 80 m²	3.394	2.000 - 4.682	38	
81 m² - 120 m²	3.464	2.098 - 4.087	11	
ab 121 m²	2.878	2.400 - 3.355	2	
bis 45 m²	3.254	2.439 - 4.070	2	1995 - 2009
46 m² - 80 m²	3.362	2.459 - 3.966	15	
81 m² - 120 m²	3.629	3.457 - 4.289	8	
ab 121 m²	4.132	3.444 - 5.071	3	
bis 45 m²	---	---	---	2010 - 2019
46 m² - 80 m²	4.197	3.701 - 4.474	3	
81 m² - 120 m²	3.441	2.625 - 4.257	2	
ab 121 m²	3.782	3.192 - 4.372	2	
bis 45 m²	---	---	---	2020 - 2022
46 m² - 80 m²	4.527	3.197 - 5.874	28	
81 m² - 120 m²	4.924	3.799 - 6.184	63	
ab 121 m²	3.899	3.156 - 5.657	6	

2.1.1. Herkunft der Käufer des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum

Die Auswertung erfolgte nach dem Postleitzahlengebiet. Im Jahr 2022 bildete der größte Teil der Erwerber von Wohnungseigentum diejenigen aus dem gesamt-bayerischen Raum, explizit aus dem eigenen Landkreis. Ein weiterer Anteil stammt aus Baden-Württemberg.



2.1.2 Geldumsatz Teilmarkt Wohnungseigentum – Erstverkäufe

Die allgemeine Preisentwicklung für Neubauwohnungen stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungseigentum (Erstverkäufe)		
	2020	2021	2022
Anzahl Fälle	160	113	86
Geldumsatz (€)	84.341.479	55.214.203	47.834.750
Ø Preis/Kauffall (€)	527.134	488.621	556.218

2.1.3 Geldumsatz Teilmarkt Wohnungseigentum - Wiederverkäufe

Die allgemeine Preisentwicklung für Wohnungen im Weiterverkauf wie folgt:

	Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)		
	2020	2021	2022
Anzahl Fälle	325	310	311
Geldumsatz (€)	85.103.829	88.244.926	105.234.788
Ø Preis/Kauffall (€)	259.463	286.510	336.213

2.1.4. Teileigentum

Für Teileigentum (Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen, Garagen, Tiefgaragenstellplätze) leitet die Geschäftsstelle aus den eingehenden Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise ab.

In der folgenden Übersicht werden die Preisspannen für Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze dargestellt. Die Auswertung erfolgt ohne Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale. Berücksichtigt werden alle Stellplätze aus den Jahren 2021 und 2022, für die gesonderte Kaufpreise ausgewiesen waren. Außerdem ist hinsichtlich des Kaufpreises zum Baujahr keine Abhängigkeit ersichtlich. Aus diesem Grund erfolgt hier außer Wiederverkauf und Erstverkauf keine weitergehende Unterscheidung.

Stellplätze im Erstverkauf	Preisspanne (€)	
	unterer Landkreis	oberer Landkreis
Stellplatz	10.000 - 15.000	5.000 - 6.000
Carport	---	---
Garage	20.000 - 50.000	12.500 - 25.000
TG-Stellplatz	20.000 - 45.000	18.000 - 31.400

Stellplätze im Wiederverkauf	Preisspanne (€)	
	unterer Landkreis	oberer Landkreis
Stellplatz	5.000 - 10.000	---
Carport	---	4.000 - 5.000
Garage	9.000 - 36.500	9.000 - 24.000
TG-Stellplatz	13.800 - 32.000	22.000 - 25.000

2.2. Teilmarkt bebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden Preisentwicklungen dargestellt für die Bereiche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohn- u. Geschäftshäuser.

2.2.1. Herkunft der Käufer des Teilmarktes bebaute Grundstücke

Für die Jahre 2021 und 2022 bildete den größten Anteil an Käufern von bebauten Grundstücken diejenigen aus dem eigenen Landkreis. Den nächstgrößeren Teil machen Käufer aus Baden-Württemberg aus.



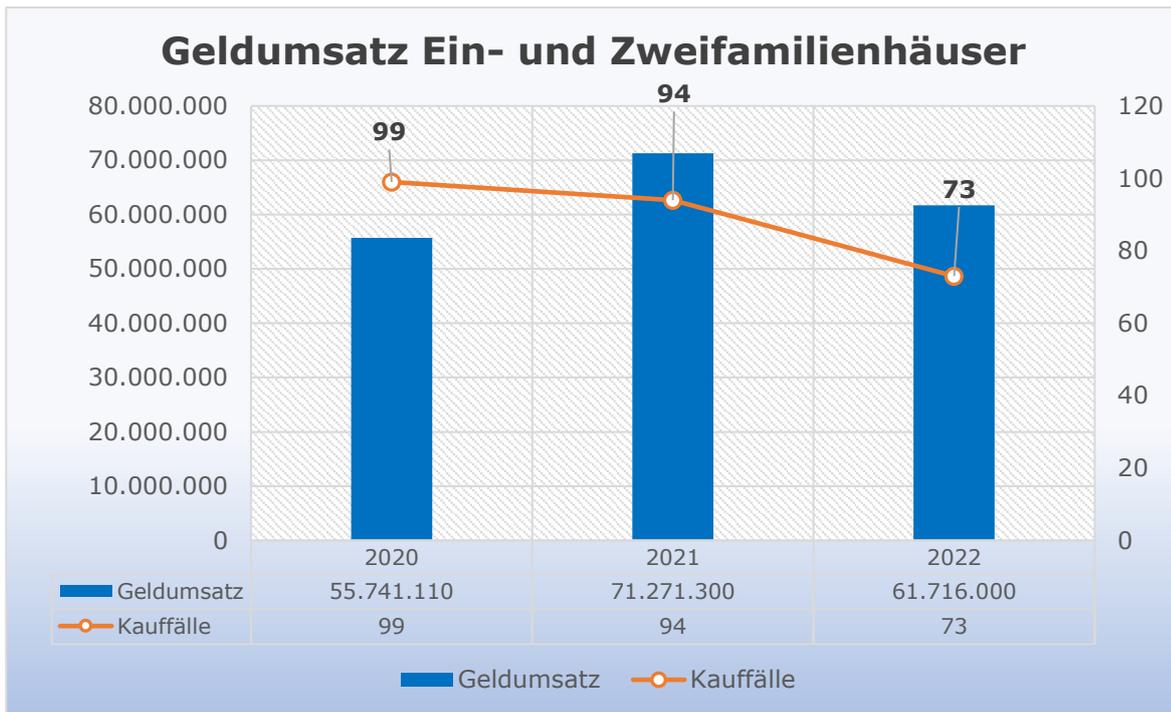
2.2.2. Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebaut sind, wobei nicht unterschieden wird zwischen freistehenden Gebäuden oder Reihen-/Doppelhaushälften. In der Regel befinden sich diese Grundstücke in einem Wohn- oder Mischgebiet.

In nachfolgender Tabelle und Diagramm sind der Geld- und Flächenumsatz für bebaute Grundstücke sowie die Anzahl der Kaufverträge der letzten drei Jahre dargestellt:

	Ein- und Zweifamilienhäuser		
	2020*	2021*	2022*
Anzahl Fälle	99	94	73
Geldumsatz (€)	55.741.110	71.271.300	61.716.000
Flächenumsatz (m²)	89.727	78.795	65.774
Ø Preis/Kauffall (€)	557.411	734.756	801.506

*bereinigt (ohne übergroße Grundstücke)

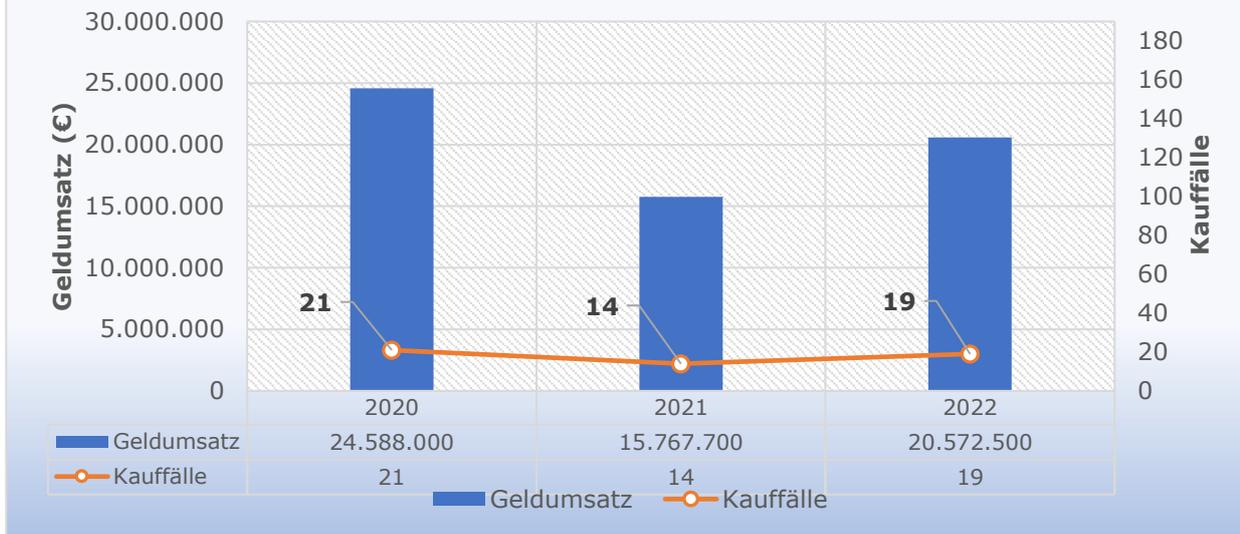


2.2.3. Geldumsatz Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die entweder mit einem Mehrfamilienhaus oder mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut sind. Da der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für diese beiden Teilmärkte wenige Kauffälle zur Verfügung stehen, werden diese hier zusammengefasst dargestellt.

	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser		
	2020	2021	2022
Anzahl Fälle	21	14	19
Geldumsatz (€)	24.588.000	15.767.700	20.572.500
Flächenumsatz (m²)	49.253	18.010	15.594
Ø Preis/Kauffall (€)	1.170.857	1.126.264	1.082.763

Geldumsatz Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser



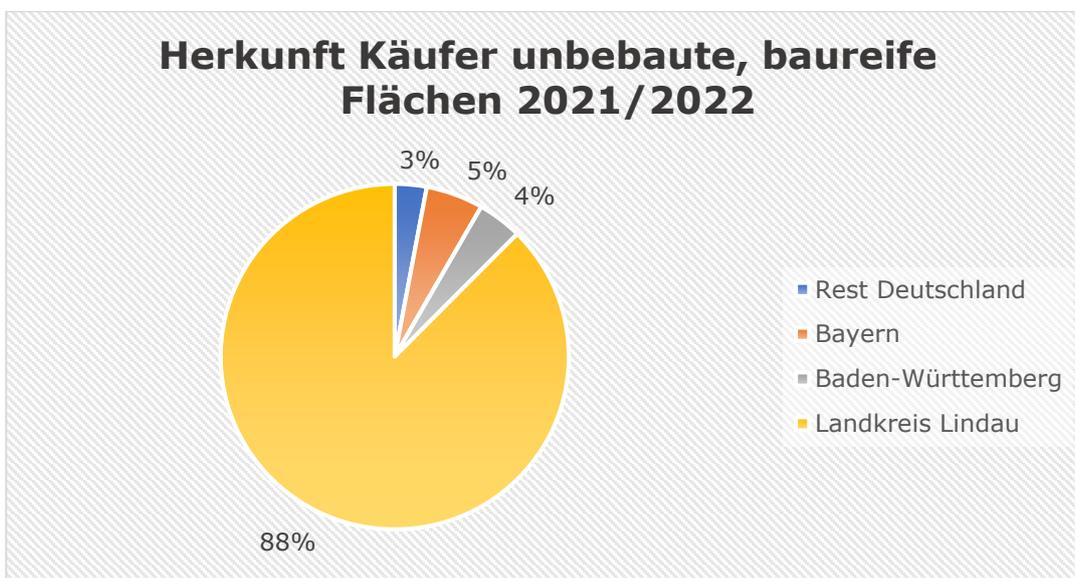
2.3. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Für diesen Bericht werden die unbebauten Grundstücke unterteilt in baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen (Grünland). Hierbei wird aufgezeigt, wie sich die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für die genannten Bereiche jeweils darstellt.

2.3.1. Baureifes Land

2.3.1.1 Herkunft der Käufer des Teilmarktes baureifes Land

Für die Jahre 2021 und 2022 ist festzustellen, dass der größte Teil der Erwerber von unbebauten Grundstücken aus dem Landkreis selbst stammen:

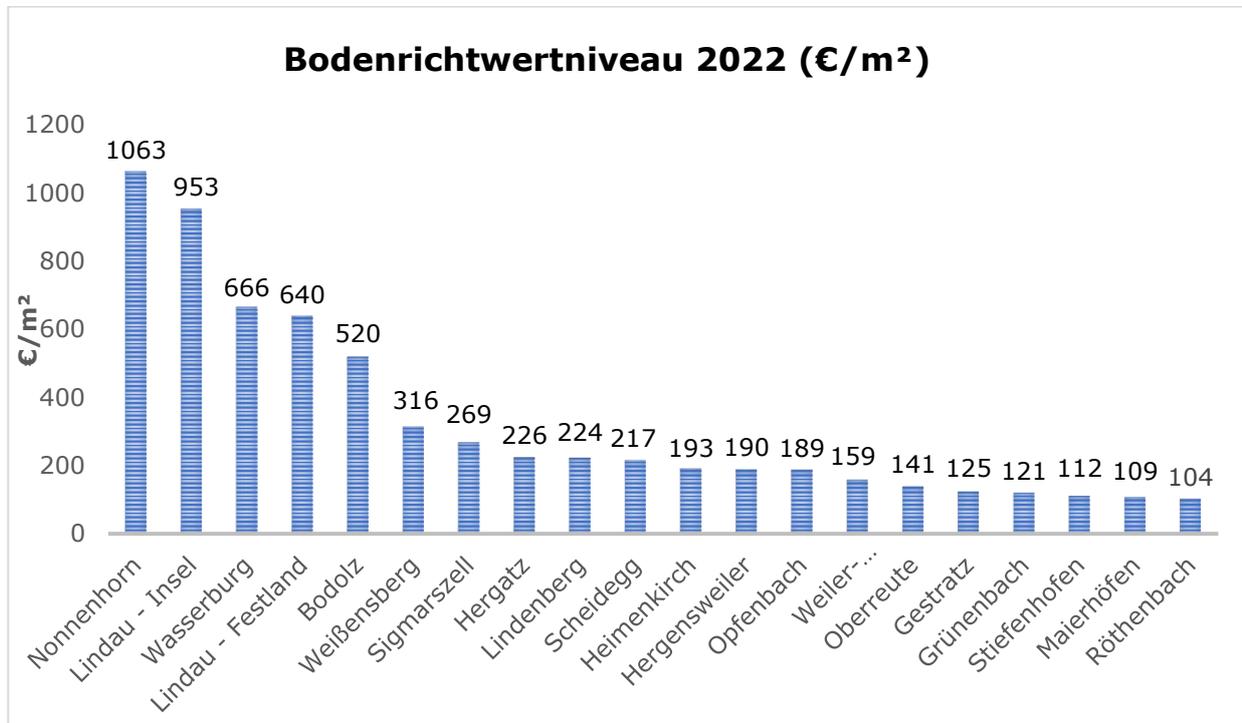


2.3.1.2 Bodenrichtwertniveau des Teilmarktes baureifes Land

In diesem Unterkapitel wird das mittlere Bodenrichtwertniveau für Bauland zum Stichtag 01.01.2022 im erschließungsbeitragsfreien Zustand im Vergleich zu den Vorjahren dargestellt. Es handelt sich um Orientierungswerte. Die nachfolgende Tabelle stellt die durchschnittlichen Bodenrichtwerte sortiert nach dem höchsten bis zum geringsten Wert wie folgt dar:

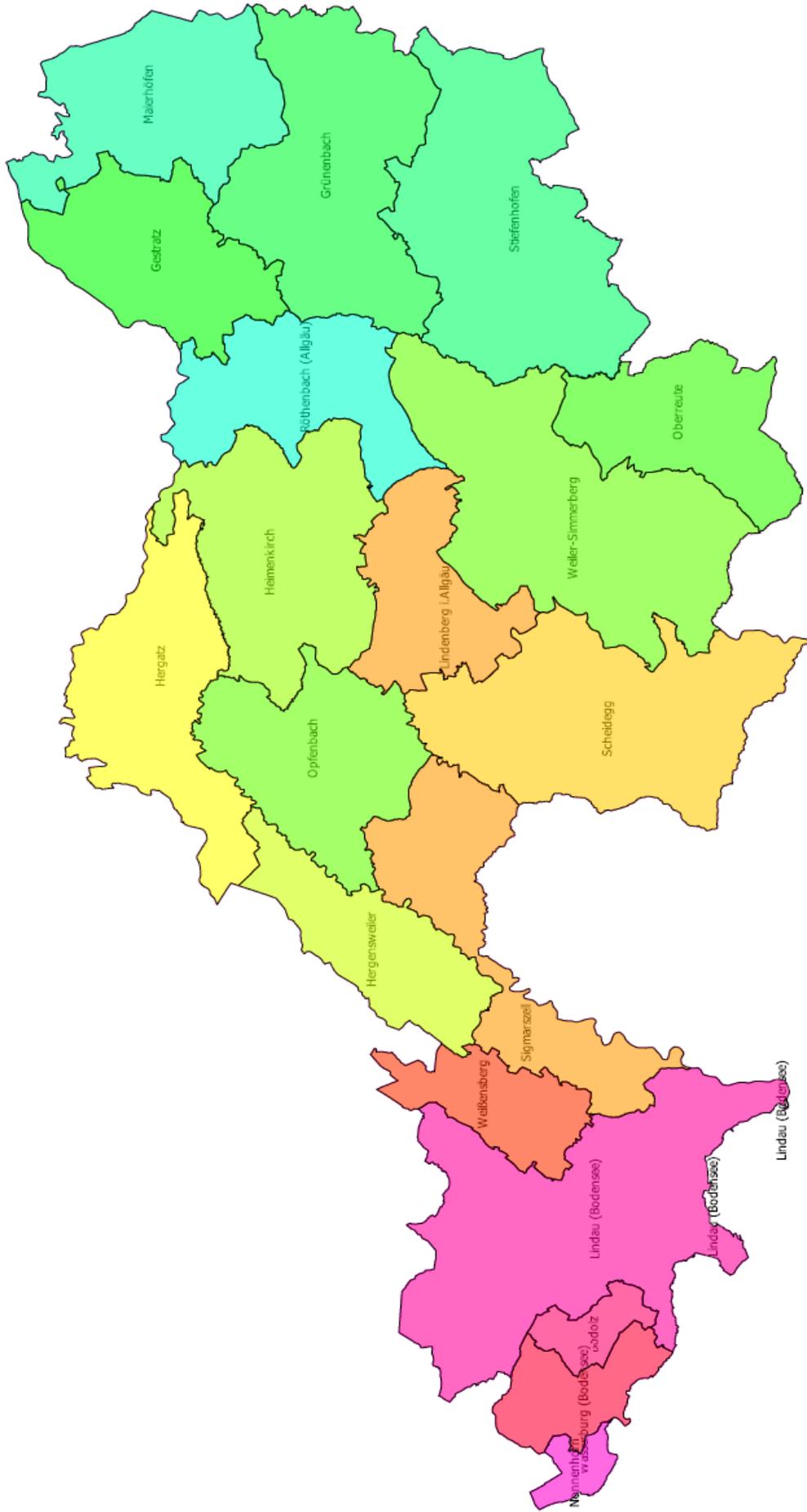
Bodenrichtwertniveau (baureifes Land)			
€/m²			
	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2022
Nonnenhorn	766,00	966,00	1.063,00
Lindau - Insel	763,00	883,00	953,00
Wasserburg	503,00	635,00	666,00
Lindau - Festland	497,00	587,00	640,00
Bodolz	398,00	473,00	520,00
Weißensberg	241,00	294,00	316,00
Sigmarszell	200,00	244,00	269,00
Hergatz	149,00	189,00	226,00
Lindenberg	188,00	224,00	224,00
Scheidegg	168,00	217,00	217,00
Hergensweiler	147,00	167,00	190,00
Heimenkirch	136,00	163,00	193,00
Opfenbach	127,00	151,00	189,00
Weiler-Simmerberg	135,00	157,00	159,00
Oberreute	127,00	141,00	141,00
Gestratz	118,00	125,00	125,00
Grünenbach	119,00	121,00	121,00
Stiefenhofen	101,00	111,00	112,00
Maierhöfen	105,00	109,00	109,00
Röthenbach	95,00	104,00	104,00

Das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022 stellt sich wie folgt dar:



Auffallend ist das Wertgefälle der näher zum See gelegenen Gemeinden (unterer Landkreis) zu den im Westallgäu liegenden Gemeinden (oberer Landkreis). Weiterhin kann man sehen, dass die Gemeinden im Westallgäu untereinander eine geringere Schwankungsbreite aufweisen als die zum See gelegenen Gemeinden.

Umseitige Karte veranschaulicht das Bodenrichtwertniveau für den Stichtag 01.01.2022 mit einer farblichen Abgrenzung, wobei rot die Höchstpreise darstellt und grün die niedrigeren.



104,00 €

1.063,00

2.3.1.3 Flächenumsatz und Geldumsatz des Teilmarktes baureifes Land

In folgender Tabelle werden die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf den Geldumsatz und Flächenumsatz von baureifem Land aufgezeigt:

	Baureifes Land (Bauland)		
	2020	2021	2022
Anzahl Fälle	114	53	44
Geldumsatz (€)	24.696.315	17.722.312	8.941.557
Flächenumsatz (m²)	84.022	58.818	43.885
Ø Preis/Kauffall (€)	216.634	334.383	203.217

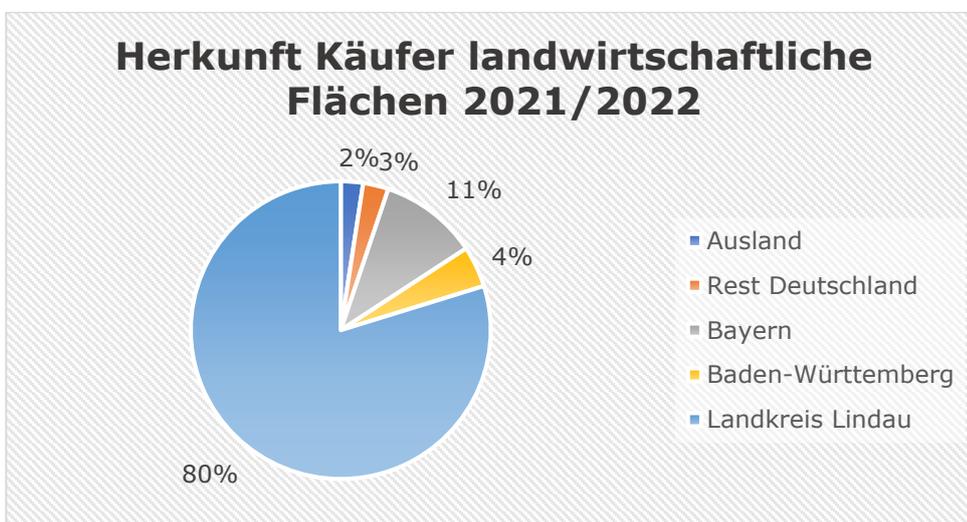
Aus dieser Auswertung geht hervor, dass zum Stichtag 01.01.2022 die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz und auch der Geldumsatz im Vergleich zu den Vorjahren fallen.

2.3.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Werte für landwirtschaftliche Nutzflächen (= Grünland) ist nur als Orientierungswert anzusehen. Bei diesem Wert wird von guten landwirtschaftlichen Flächen ausgegangen, mit geringer Hanglage, guten Bewirtschaftungsmöglichkeiten und guter Infrastruktur. Sonderkulturen sind in der Regel mit dem 2 – 4-fachen Wert von Grünland anzusetzen. Mangels ausreichender Kaufurkunden kann eine weitere Differenzierung nicht erfolgen (z.B. Ackerland, Streuwiesen).

2.3.2.1. Herkunft der Käufer für landwirtschaftliche Flächen

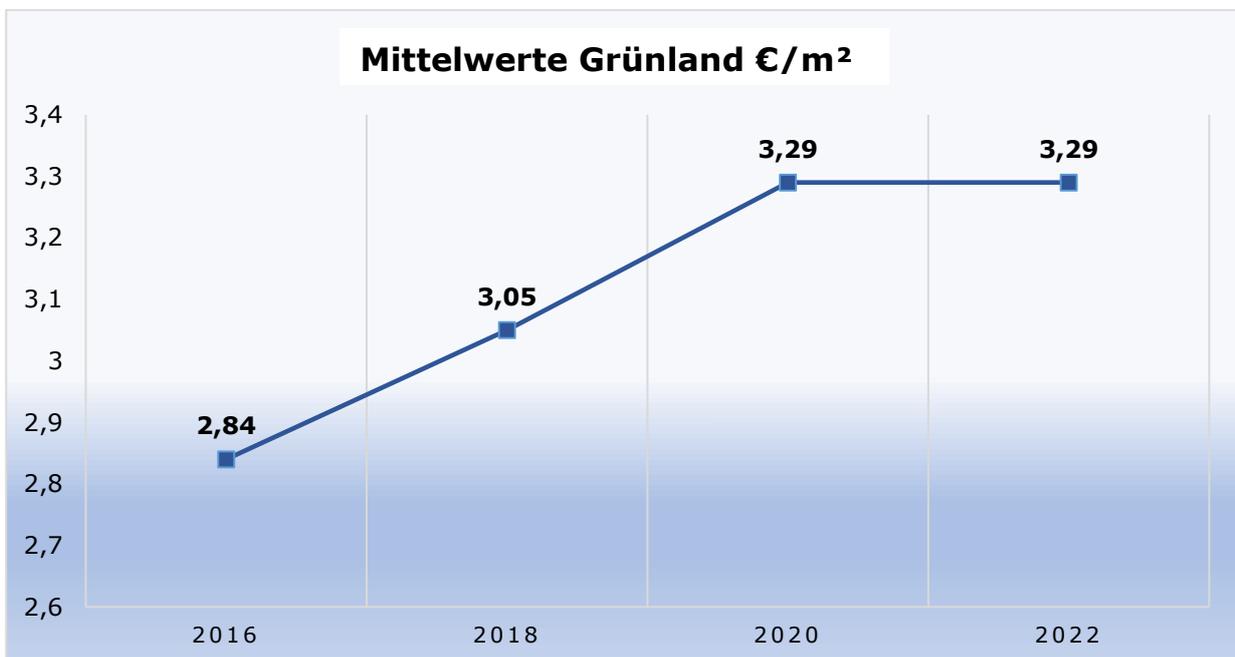
Auch hier ist ersichtlich, dass der größte Teil der Käufer in den Jahren 2021 und 2022 aus dem eigenen Landkreis stammen.



2.3.2.2 Bodenrichtwertniveau landwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss wertet die Umsätze des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von landwirtschaftlichen Grundstücken (Grünland) aus. Die hier dargestellten Mittelwerte (Bodenrichtwertniveau) ergeben sich ohne nähere Differenzierung aus der Gesamtheit der registrierten und für die Auswertung geeigneten Kauffälle, die für die Festsetzung der Bodenrichtwerte herangezogen wurden. Nicht für die Auswertung geeignete Kauffälle sind z.B. Straßenflächen, Freizeitgrundstücke, Tauschverträge, Zuerwerb oder sonstige Transfers, bei denen der Kaufpreis weit vom Wert des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abweicht.

Bodenrichtwertniveau (Grünland) Mittelwerte €/m²			
31.12.2016	31.12.2018	30.12.2020	01.01.2022
2,84	3,05	3,29	3,29



Auch wenn die Werte im Zeitraum 2020 bis 2022 konstant geblieben sind, ist tendenziell erkennbar, dass der durchschnittliche Wert der landwirtschaftlichen Flächen steigt. Dies spiegelt die allgemeinen Entwicklungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wider.

2.3.2.3 Geldumsatz und Flächenumsatz landwirtschaftliche Flächen

Auch hier stellt sich die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf den Geld- und Flächenumsatz von landwirtschaftlichen Flächen wie folgt dar:

	Landwirtschaftliche Flächen		
	2020	2021	2022
Anzahl Fälle	119	94	90
Geldumsatz (€)	4.423.550	3.705.461	5.536.688
Flächenumsatz (m²)	963.714	765.185	1.006.913
Ø Preis/Kauffall (€)	37.173	39.420	61.519
Ø Preis/m² (€)	4,59	4,84	5,50

Die Anzahl der Kaufvorgänge sank 2021 und 2022 leicht. Der Flächenumsatz stieg dagegen 2022 trotz sinkender Kauffälle deutlich. Es ist ein Trend dahingehend zu beobachten, dass der durchschnittliche m²-Preis für landwirtschaftliche Flächen in den Jahren 2021 und 2022 gestiegen ist. Auch der Geldumsatz nahm im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu.

3. Einfluss auf die wertermittlungsrelevanten Daten

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit Daten, die als Arbeitsgrundlage für Sachverständige bzw. Gutachter dienen. Nach § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 ImmoWertV 2021 hat der Gutachterausschuss zur Abbildung der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf Basis der Kaufpreissammlung sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten. Im Landkreis Lindau werden diese Daten nach den allgemein gültigen Vorgaben des Regierungsbezirks Schwaben seit 2017 abgeleitet. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Vertragszahlen (ca. 1.000 Kaufverträge) ist auch die Anzahl der für die Ableitung von wertermittlungsrelevanten Daten zur Verfügung stehenden Verträge entsprechend gering. Der Gutachterausschuss hat aus diesem Grund diesbezüglich bislang keine Daten veröffentlicht. Bei der Geschäftsstelle ist es jedoch möglich, telefonisch Erfahrungswerte oder Spannweiten zu den wertermittlungsrelevanten Daten anzufragen.

Eine verbindliche Aussage kann allerdings hinsichtlich verschiedener Merkmale getroffen werden, die die wertermittlungsrelevanten Daten (Gebäundefaktor, Ertragsfaktor, Sachwertfaktor oder den Liegenschaftszins) beeinflussen. In Frage kommen hierfür unter anderem die Grundstücksgröße, die Bruttogeschossfläche, das Alter des Gebäudes oder auch der Kaufzeitpunkt. Welche Merkmale hiervon signifikant sind, wird in diesem Kapitel mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelt.

3.1. Grundlagen

Die Grundstücks- und Immobilienbewertung ist eine durch Rechtsnormen geregelte Wertermittlung, die durch die Anwendung betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Fachkenntnis für bebaute und unbebaute Grundstücke zu einem bestimmten Stichtag einen Verkehrswert (Marktwert) ermittelt.

Eine Grundstücks- oder Immobilienbewertung kann im Fall eines Verkaufs, zum Zweck der Beleihung, zur Bilanzierung, Besteuerung oder zur Bestimmung des Versicherungswertes notwendig sein. Ebenso kann eine Bewertung bei Scheidungs- bzw. Erbauseinandersetzungen oder bei Zwangsversteigerungen erforderlich sein.

Die Sachverständigen bzw. Gutachter bedienen sich für ihre Immobilien- und Grundstücksbewertung drei verschiedener Verfahren, die in Deutschland durch die

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) normiert und in Abhängigkeit der zu bewertenden Immobilie oder Grundstück in der gängigen Praxis angewendet werden.

3.2. Die Grundstücks- und Immobilienbewertung

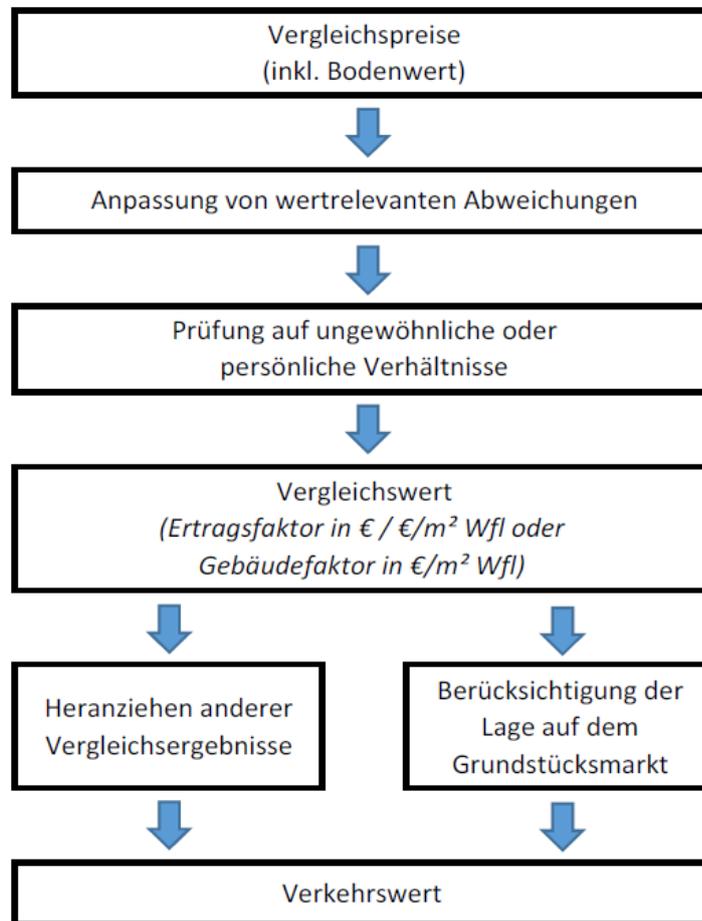
Die drei in Deutschland üblichen Verfahren in der Immobilien- und Grundstückswertermittlung sind:

3.2.1 Das Vergleichswertverfahren

Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und bei Eigentumswohnungen. Beim Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von Grundstücken oder Eigentumswohnungen zu verwenden, die aufgrund ihrer Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt möglichst weitgehend übereinstimmen. Voraussetzung ist, dass eine genügend große Anzahl von Vergleichsobjekten vorhanden ist. Je spezifischer die Immobilie ist, umso weniger ist das Vergleichswertverfahren für die Praxis geeignet (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021).

Leitet ein Sachverständiger den Wert eines Gebäudes mittels Vergleichswertverfahren ab, dann werden der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor eingesetzt. Der Ertragsfaktor gibt das mittlere Verhältnis von Kaufpreis zu einem Rohertrag aus Nettokaltmieten eines Gebäudes oder einer Wohnung wieder. Der Gebädefaktor hingegen gibt das mittlere Verhältnis von Kaufpreis zu einer Bezugseinheit (hier: Wohnfläche) eines Gebäudes oder einer Wohnung wieder.

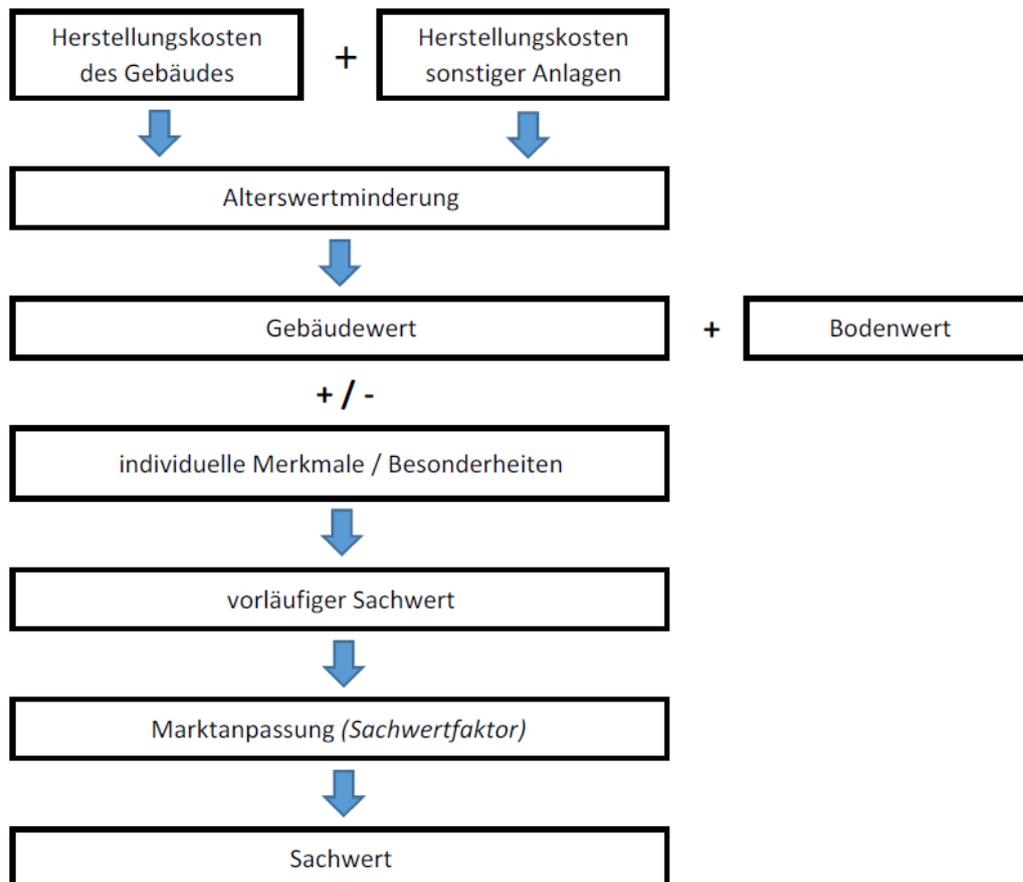
Der Ablauf dieses Verfahrens wird in folgender Übersicht dargestellt:



3.2.2 Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei selbstgenutzten Immobilien, wie z.B. freistehenden Einfamilienhäusern angewendet. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlage, dem Gebäude, den Außenanlagen und eventuell vorhandenen sonstigen Betriebseinrichtungen sowie der Wert der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach den Normalherstellungskosten ermittelt. Der Sachwert wird darüber hinaus noch zusätzlich marktberichtigt, um zu einem regionalmarktkonformen Ergebnis zu kommen (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021). Bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren setzt der Sachverständige den Sachwertfaktor ein. Dieser gibt das Verhältnis vom vorläufigen Sachwert zum Kaufpreis wieder und dient somit als Marktanpassungsfaktor.

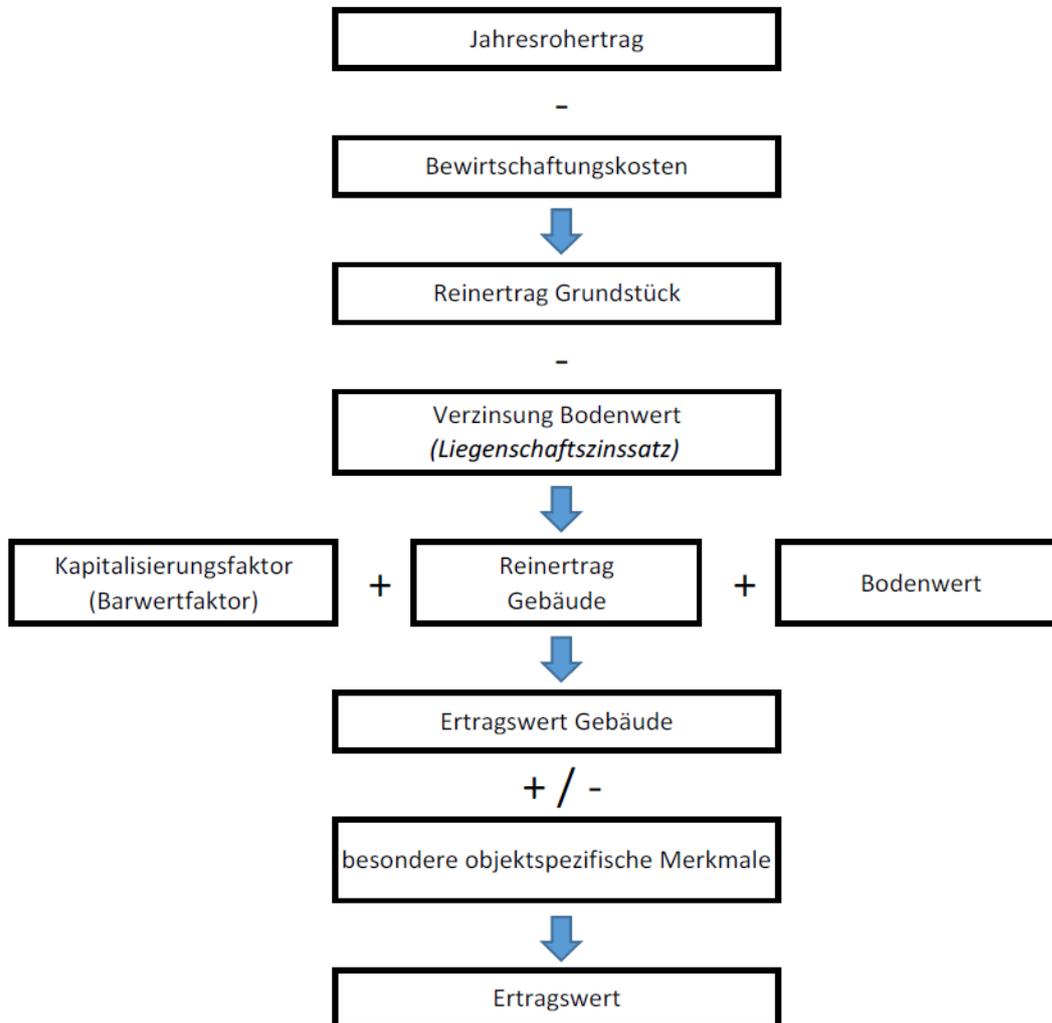
Der Ablauf eines Sachwertverfahrens wird in folgender Übersicht dargestellt:



3.2.3 Das Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird angewendet, wenn das entscheidende Kriterium für die Investition in eine Immobilie die Ertragserzielung ist, z. B. durch Vermietung. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekte, Hotels, Krankenhäuser und Freizeitimmobilien (§ 27 und §§ 31 bis 34 ImmoWertV 2021). Beim Ertragswertverfahren wird der Wert des Gebäudes auf der Grundlage des Ertrags getrennt vom Bodenwert ermittelt. Außerdem werden der bauliche Zustand und die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren arbeitet der Sachverständige mit dem Liegenschaftszinssatz. Dieser ist der Kapitalisierungszinssatz, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Ablauf des Ertragswertverfahrens wird in folgender Übersicht dargestellt:



3.3. Regressionsanalyse

Die Regressionsanalyse ist ein statistisches Analyseverfahren. Ihr Ziel ist die Darstellung einer Beziehung zwischen einer abhängigen Variablen und einer (lineare Regression) oder mehreren (multiple Regression) unabhängigen Variablen.

Die wohl bekannteste Form der Regressionsanalyse ist die lineare Regression (also eine unabhängige Variable), die als Gerade visualisiert wird.

Bei der multiplen Regression ist die abhängige Variable z.B. der Sachwertfaktor, die unabhängigen Variablen der Bodenrichtwert, der vorläufige Sachwert und die Grundstücksgröße. Bei der Verwendung der multiplen linearen Regressionsanalyse sind einige Grundvoraussetzungen zu beachten, die vorher im Rahmen von verschiedenen

statistischen Tests überprüft werden müssen. Zu beachten ist außerdem, dass die Regression nur Beziehungen in dem verwendeten Datensatz aufzeigt.

Der statistische Einfluss der untersuchten Merkmale auf die wertermittlungsrelevanten Daten wird in Form einer Ampel dargestellt und in umseitiger Tabelle veranschaulicht.

Begriffsbestimmung zur Tabelle:

Multikorrelation

Multikorrelation ist ein Problem der Regressionsanalyse und liegt vor, wenn sich die untersuchten Einflussmerkmale gegenseitig zu stark beeinflussen. Bei steigender Multikorrelation wird die Aussage zur Einschätzung der Regressionskoeffizienten und damit auch die Modellinterpretation ungenauer.

Laut Andy Field, Autor mehrerer Statistik-Lehrbücher und Professor an der University of Sussex, erkennt man eine Multikorrelation, wenn die Korrelationswerte über 0,8 liegen. Sollten also zwei unabhängige Variablen mit 0,8 bzw. -0,8 oder mehr miteinander korrelieren, sollte man eine der beiden aus der Analyse ausschließen.

(Verwendete Literatur: Field, A. P., & Field, A. P. (2018). Discovering statistics using IBM SPSS statistics; London, Thousand Oaks; S. 402)

Einfluss verschiedener Merkmale auf wertermittlungsrelevante Daten:

-  Großer Einfluss
-  Mittlerer Einfluss
-  Geringer Einfluss
- X** nicht geprüft

Untersuchte Merkmale	GF EFH/ZFH	GF ETW	EF ETW	SWF EFH/ZFH	LZS ETW
<i>Auswertbarer Zeitraum</i>	2019-2022	2017-2022	2017-2022	2019-2022	2017-2022
urprüngliches Baujahr	<i>Multikorrelation</i>		<i>Multikorrelation</i>	<i>Multikorrelation</i>	<i>Multikorrelation</i>
Kaufzeitpunkt					
Bodenrichtwert		<i>Multikorrelation</i>		<i>Multikorrelation</i>	
Grundstücksfläche					
Wohnfläche	<i>Multikorrelation</i>			<i>Multikorrelation</i>	
Restnutzungsdauer		X			
Miete	X	X		X	
Gebäudetyp	X	X	X		X
Anzahl Wohneinheiten	X			X	
vorläufiger Sachwert		X	X	<i>Multikorrelation</i>	X
Bruttogeschossfläche		X	X		X
GFZ	X	X	X	<i>Multikorrelation</i>	X
Lage im Landkreis	<i>Multikorrelation</i>		<i>Multikorrelation</i>		<i>Multikorrelation</i>

3.4. Bestimmtheitsmaß R^2

Als einfachstes statistisches Prüfmaß lässt sich das Bestimmtheitsmaß R^2 ableiten. Es gibt an, wie viel Streuung durch das vorliegende Regressionsmodell „erklärt“ werden kann.

Bei der Untersuchung von statistischen Abhängigkeiten gibt es meist eine bestimmte gemessene Größe (abhängige Variable y), deren Schwankung mit Hilfe anderer Größen (unabhängige Variablen x) erklärt werden soll. Bei einer unabhängigen Variablen spricht man von einer einfachen Regression (z.B. Erklärung des Gewichts einer Person (y) durch die Körpergröße (x)), bei mehreren unabhängigen Variablen von einer multiplen Regression (z.B. Erklärung des Gewichts einer Person (y) durch die Körpergröße (x_1) und das Alter (x_2)). Die Frage ist, wie gut die unabhängigen Variablen geeignet sind, um die Schwankung der abhängigen zu erklären. Das versucht nun das Bestimmtheitsmaß R^2 : Je näher die Werte an 0 sind, umso geringer ist der Zusammenhang, je näher die Werte an 1 sind, umso größer. Da es auf dem Grundstücksmarkt in der Regel auch nicht zu quantifizierende Kriterien (Ausblick, Nähe zum Elternhaus, etc.) gibt, sind R^2 -Werte nahe 1,0 eher unwahrscheinlich.

Das Bestimmtheitsmaß gibt lediglich eine Auskunft über das Maß des Zusammenhangs. Es ist kein Nachweis über einen kausalen Zusammenhang oder eine statistische Signifikanz.

Da das R^2 ein Anteilswert ist, wird es auch häufig in Prozent angegeben.

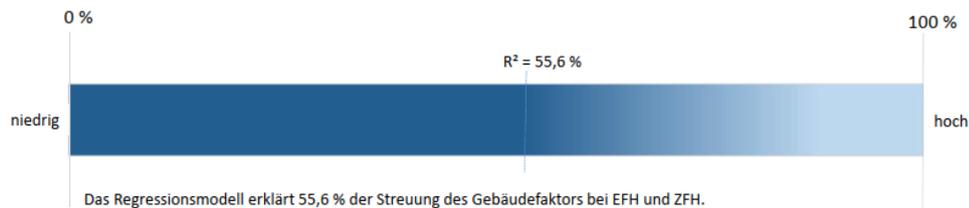
Wenn man Modelle mit einer unterschiedlichen Anzahl erklärender Variablen und gleichen unabhängigen Variablen vergleichen will, ist die Aussagekraft des Bestimmtheitsmaßes begrenzt. In der Praxis wird deshalb das adjustierte Bestimmtheitsmaß verwendet, da das Bestimmtheitsmaß durch die Aufnahme zusätzlicher Variablen immer größer wird und durch die Überanpassung die Gefahr einer ungenaueren Schätzung besteht. Jede hinzukommende erklärende Variable ist mit dem Verlust eines Freiheitsgrads verbunden. Um solche Modelle trotzdem vergleichen zu können, wird das adjustierte Bestimmtheitsmaß verwendet, denn es berücksichtigt zusätzlich die Freiheitsgrade.

Das Bestimmtheitsmaß steht in enger Beziehung zu weiteren Modellgütemaßen zur Prüfung der Regressionsfunktion, wie z. B. dem Standardfehler.

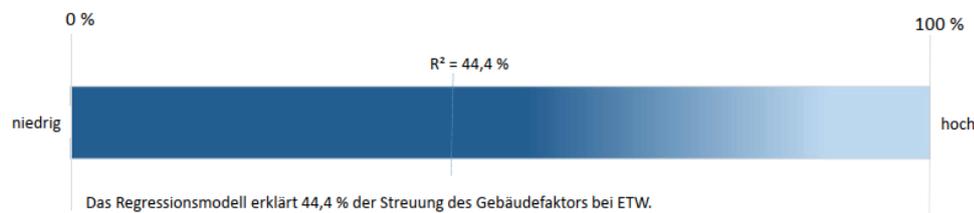
3.5. Interpretation

3.5.1 Gebädefaktor (GF)

Gebädefaktor (GF) bei Ein- und Zweifamilienhäusern:



Gebädefaktor (GF) bei Wohnungseigentum:



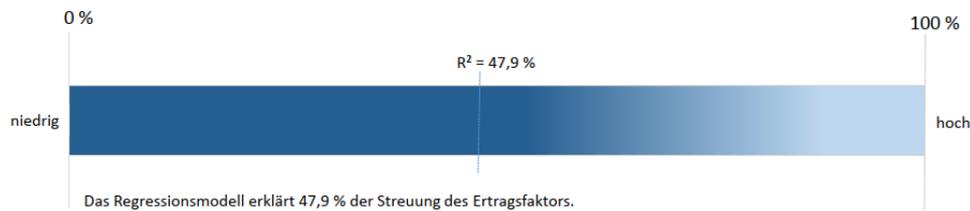
Der Gebädefaktor gibt das durchschnittliche Verhältnis zwischen Kaufpreis und Wohn- bzw. Nutzfläche wider. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Werte aus mehreren Einzelkauffällen in durchschnittlicher Qualität.

$$\text{Gebädefaktor (€/m}^2 \text{ Wohnfläche)} = \text{Kaufpreis laut Vertrag (€)} / \text{Wohnfläche (m}^2\text{)}$$

Der Gebädefaktor findet hauptsächlich im Vergleichsverfahren Anwendung, also bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen. Mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 55,6$ (EFH und ZFH) und $44,4\%$ (ETW) lässt sich für den Gebädefaktor ein vergleichsweise hoher Zusammenhang zum Regressionsmodell (Merkmale siehe Regressionsanalyse oben) feststellen.

3.5.2 Ertragsfaktor (EF)

Ertragsfaktor bei Wohnungseigentum und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern



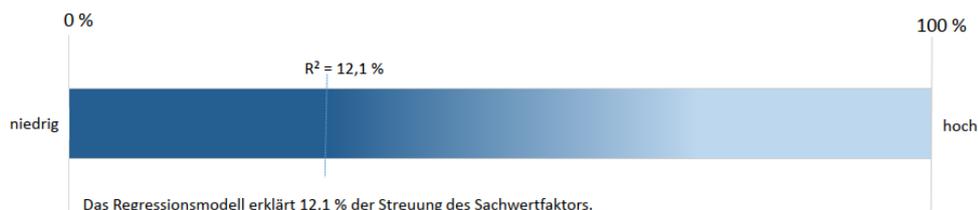
Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zum jeweiligen Rohertrag, ermittelt aus nachhaltig erzielbaren, jährlichen Nettokaltmieten, wieder. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Werte aus mehreren Einzelkauffällen gleichartiger Grundstücke in durchschnittlicher Qualität.

$$\text{Ertragsfaktor} = \text{Kaufpreis laut Vertrag (€)} / \text{Jahresrohertrag (€)}$$

Der Ertragsfaktor wird genauso wie der Gebädefaktor im Vergleichsverfahren angewendet. Da der Geschäftsstelle sehr wenig Mieten für Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vorliegen, wird bei der Ableitung eines Ertragsfaktors auf eine separate Feststellung des Bestimmtheitsmaßes R^2 verzichtet. Mit $R^2 = 47,9\%$ lässt sich auch für den Ertragsfaktor für EFH / ZFH / ETW ein relativ hoher Zusammenhang zum verwendeten Regressionsmodell feststellen.

3.5.3 Sachwertfaktor (SWF)

Sachwertfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern:



Sachwertfaktoren dienen nach § 193 Abs. 5 BauGB zur Anpassung von Sachwerten an die entsprechende Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassungsfaktoren). Sie gehören zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Für eine sichere Ableitung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen im Erhebungsgebiet notwendig. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Außerdem gelten die Sachwerte nicht für Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (§35 BauGB).

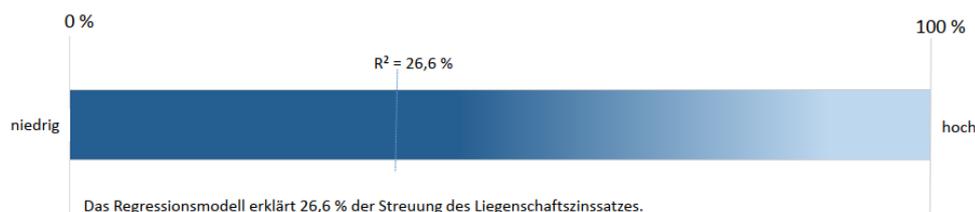
Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter realisierter Kaufpreise zu ihren entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet (§ 35 ImmoWertV 2021).

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis laut Vertrag (€)} / \text{vorläufiger Sachwert (€)}$$

Der Sachwertfaktor spielt ausschließlich bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sachwertverfahren eine Rolle. Das niedrige Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 12,1\%$ wird auf die relativ niedrige Anzahl an der für die Ableitung von wertermittlungsrelevanten Daten zur Verfügung stehenden Kaufverträge zurückgeführt. Aus diesem Grund wird auch von der Veröffentlichung einer Regressionsgleichung zur selbständigen Ableitung eines Sachwertfaktors abgesehen.

3.5.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz bei Wohnungseigentum:



Liegenschaftszinssätze oder Kapitalisierungszinssätze geben laut § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB an, wie Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz kann zur Abwägung für eine marktüblichen Renditeerwartung oder als Zinssatz für eine alternativen Anlage herangezogen werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens

(§ 27 und §§ 31 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die Zukunftserwartungen der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt wider.

Eine vereinfachte Berechnung des Liegenschaftszinssatzes ist möglich über

$$\text{Liegenschaftszins} = \text{Jahresreinertrag} / \text{Kaufpreis}$$

Bei der Anwendung dieser Formel wird jedoch weder der Bodenwert noch die Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Vor allem bei Objekten mit einer hohen Restnutzungsdauer führt dies zu einer Ungenauigkeit.

Ob der Liegenschaftszinssatz eine eigenständige Bedeutung hat oder nur eine Rechengröße im Ertragswertverfahren der ImmoWertV 2021 darstellt, ist fraglich. Die Liegenschaftszinsen werden ausschließlich über die Verkäufe von ganzen Mehrfamilienhäusern abgeleitet. Hier liegen für den Landkreis Lindau zu wenige Verkaufszahlen vor. Es ist davon auszugehen, dass die geringe Zahl an auswertbaren Kaufverträgen die Ursache für das vergleichsweise niedrige Bestimmtheitsmaß $R^2 = 26,6\%$ ist.