

DATEN | STATISTIK | ENTWICKLUNG



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschuss
Landratsamt Roth
Weinbergweg 1
91154 Roth

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zum Immobilienmarktbericht.....	4
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
2.1 Der Gutachterausschuss	5
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	6
2.2.1 Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	6
2.2.2 Führen der Kaufpreissammlung	6
2.2.3 Bodenrichtwerte	7
2.2.4 Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten	7
3. Methodik und Zielsetzung.....	8
4. Landkreisdaten	9
4.1 Lage und Beschreibung	9
4.2 Raumstruktur	10
4.3 Bevölkerungsentwicklung	11
4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt	12
4.5 Kaufkraftindex	13
5. Umsätze.....	14
5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze	14
5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2017/2018	15
6. Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2017/2018.....	16
6.1 Unbebaute Grundstücke	17
6.2 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen	18
6.3 Gewerbeflächen	20
6.4 Landwirtschaftsflächen	21
6.5 Forstflächen	23
7. Bebaute Grundstücke	25
7.1 Gesamtumsatz	25
7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	26
7.3 Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften 2017/2018	27

8. Wohn- und Teileigentum	29
8.1 Gesamtumsatz	29
8.2 Eigentumswohnungen.....	30
8.3 Durchschnittswerte bei Wohneigentum.....	31
8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis	31
8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis	32
8.4 Mittelwerte von Eigentumswohnungen nach Gemeinden.....	33
8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2018	35
9. Auskünfte, Wertermittlungen und Gebühren	36
9.1 Auskünfte zu Kaufpreisen und Bodenrichtwerten	36
9.2 Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	37

1. Allgemeines zum Immobilienmarktbericht

Mit dem Immobilienmarktbericht werden die allgemeinen Umsätze und Entwicklungen sowie das Preisniveau für den Grundstücks- und Immobilienmarkt im Landkreis Roth bis zum 31.12.2018 dargestellt. Grundlage hierfür sind die notariell beglaubigten Kaufverträge, die in einer Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden. Ziel ist ein allgemeiner Überblick über den Grundstücks- und Immobilienmarkt für den Landkreis mit der Motivation das Marktgeschehen transparent darzustellen.

Der Marktbericht enthält Informationen zu:

- Flächen- und Geldumsätzen
- Anzahl der getätigten Verkäufe
- Entwicklungen zu den Vorjahren
- Mittelwerte für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Eigentumswohnungen
- Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen
- Informationen zu Auskünften und Wertgutachtenerstellung

Herausgeber des Marktberichtes ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Roth (Weinbergweg 1, 91154 Roth). Die redaktionelle Erarbeitung und Aufbereitung der Daten erfolgte in den Räumen der Geschäftsstelle.

Mit der Gutachtersitzung am 22. Juli 2018 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Urheberrecht:

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung sind nur für nichtkommerzielle Zwecke zu verwenden und nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

2.1 Der Gutachterausschuss

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Diese sind bei den Landratsämtern für den Bereich der Landkreise und bei jeder kreisfreien Stadt für das Stadtgebiet zuständig.

Der Gutachterausschuss als selbständiges und unabhängiges Kollegialorgan besteht aus dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern, die aufgrund ihrer Tätigkeit und langjährigen Erfahrung im Immobilienmarkt über besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden die Geschäfte des Gutachterausschusses führt.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Landkreis Roth

Vorsitzender:	Ralph Möllenkamp
Stellv. Vorsitzender und Jurist:	Jörg Pfaffenritter
Leiter Geschäftsstelle:	Marcus Grafe
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:	Gertraud Kaschner Karlheinz Walter
Finanzverwaltung:	Monika Ballmeyer (FA Schwabach) Rebecca Risse (FA Hilpoltstein)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:	Jörg Franke (Schwabach)
Ehrenamtliche Gutachter:	Reinhard Hofmann Martin Hofmann Willi Waldmüller Fritz Hochreuther Rainer Maria Löckener Andreas Ott Michael Reidner

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB aufgeführt, diese sind im Besonderen:

- Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Führen der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung notwendiger Daten

2.2.1 Erstellung von Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Verkehrswertgutachten entsprechend § 194 BauGB. Darüber hinaus kann der Gutachterausschuss auch über die Höhe von Entschädigungen für Rechtsverluste an Grundstücken und anderen Vermögensnachteilen Gutachten erstatten. Antragsberechtigt sind die Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte, Gerichte und Behörden. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung. Siehe Antragsformular in der Anlage.

2.2.2 Führen der Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle wird eine Kaufpreissammlung geführt. Diese ist die wesentliche Informationsgrundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Hier werden die wertrelevanten Daten aus und zu Grundstücksverträgen erfasst und ausgewertet.

Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 195 (1) BauGB:

"Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. ..."

Der Gutachterausschuss kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nach § 195 (3) BauGB und § 11 Bayerische Gutachterausschussverordnung sind auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit ein berechtigtes Interesse vorliegt. Die Auskunft ist gebührenpflichtig.

Auskünfte erhalten Personen, die mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst sind, z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder sonstige qualifizierte Sachverständige bei Nachweis eines Gutachtenauftrags. Auskünfte dürfen nur erteilt werden, soweit sie dem Zweck einer Wertermittlung zu Grunde liegen und sind dahingehend zu anonymisieren, dass nicht auf Käufer bzw. Verkäufer zurückgeschlossen werden kann. Eine Weitergabe an unbefugte Dritte ist nicht zulässig, auf die Verschwiegenheitspflicht des Gutachters wird bei der Erteilung von Auskünften nochmals hingewiesen, siehe Antragsformular in der Anlage.

2.2.3 Bodenrichtwerte

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte entsprechen dem durchschnittlichen Lagewert für unbebaute Grundstücke. Sie werden im Landkreis Roth für baureifes Land erschließungskostenbeitragsfrei (ebf) nach dem BauGB (Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und –begleitgrün) und dem KAG, einschließlich Kanal- und Wasserversorgung für die Grundstücksfläche und eine übliche Geschoßfläche ausgewiesen.

Bodenrichtwertauskunft

Die Bodenrichtwerte werden im Zwei-Jahres-Rhythmus ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind seit dem Jahrgang 2002 im Internet unter **www.landratsamt-roth.de** abrufbar und bei der Geschäftsstelle einsehbar. Schriftliche Auskünfte, auch für zurückliegende Stichtage, sind gegen Gebühr gemäß Anlage bei der Geschäftsstelle erhältlich.

Seit 2019 können die aktuellen Bodenrichtwerte auch über **www.bodenrichtwerte.bayern.de** kostenfrei abgerufen werden.

2.2.4 Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Der Gutachterausschuss ermittelt auf Basis der Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für den Teilbereich der Eigentumswohnungen, sowie Orientierungswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

3. Methodik und Zielsetzung

Der Immobilienmarktbericht gibt die Entwicklung des Immobilienmarktes im Landkreis Roth für die Jahre 2017 und 2018 wieder. Er hat das Ziel, die allgemeine Marktsituation mit ihren verschiedenen Teilmärkten umfassend darzustellen. Er soll allen Sachverständigen und sonstigen am Grundstücksmarkt Interessierten einen Anhaltswert über die Entwicklung im Landkreis geben.

Es werden statistische Aussagen über Preisentwicklungen, Flächen- und Geldumsätze von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum getroffen.

Für das Marktsegment „Eigentumswohnungen“ wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszins nebst Korrekturbeträgen für modellabweichende Parameter abgeleitet.

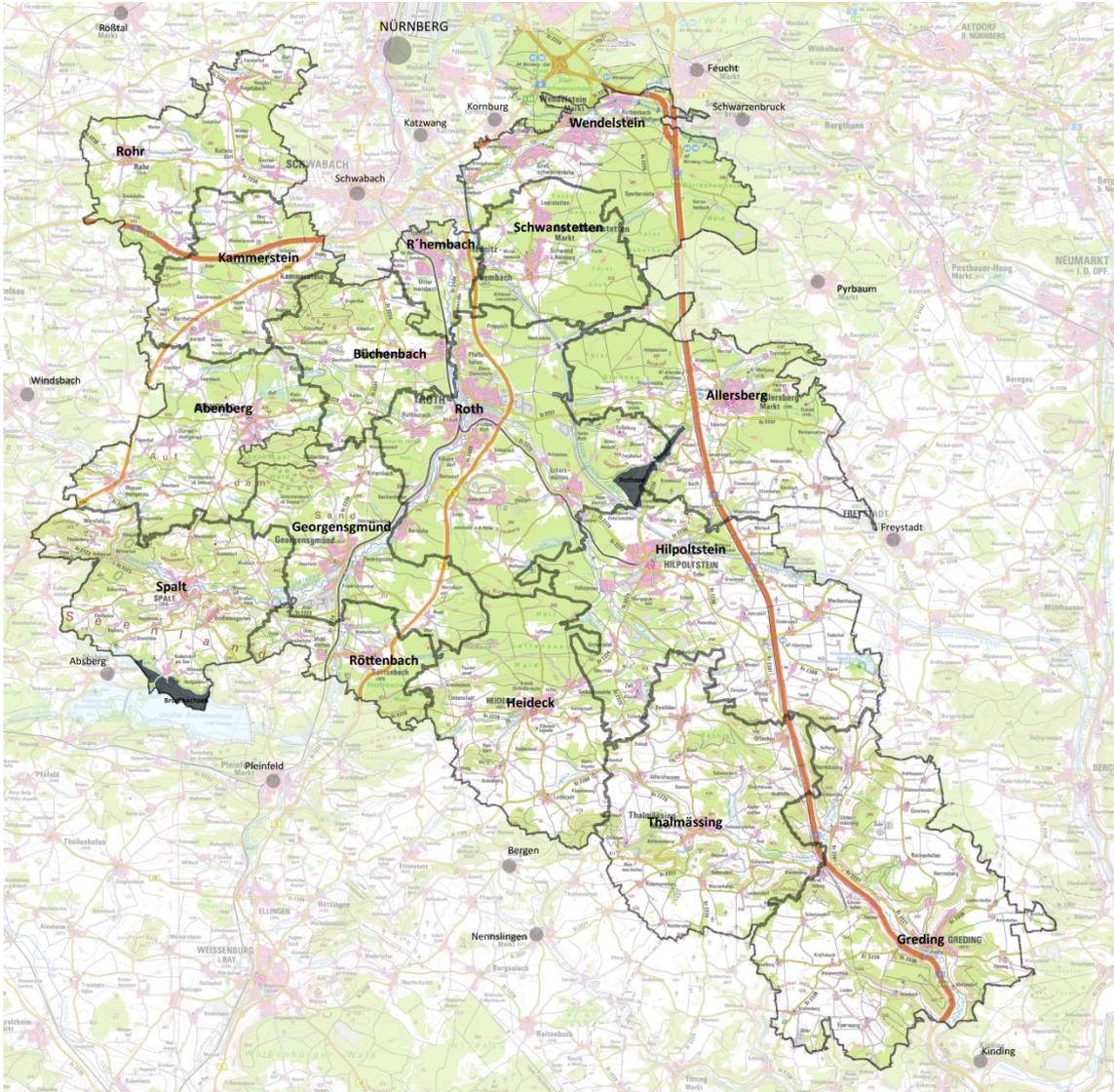
In die Ermittlung von Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen flossen nur auswertbare Kaufverträge ein. Sogenannte "Ausreißer" und Kaufverträge, bei denen enge persönliche (z. B. Verwandtschaft) oder wirtschaftliche (z. B. Handel innerhalb einer Firmengruppe) Beziehungen bestehen, wurden nicht berücksichtigt, ebenso Kaufverträge, bei denen wesentliche Daten nicht erfassbar waren.

Die Diagrammdarstellungen der Gesamtumsätze beinhalten im Gegensatz dazu alle Kauffälle der entsprechenden Periode. Hier fand keine Ausreißerabsonderung statt.

Wo Spannen (+/-) angegeben sind, ist darunter nicht das Maximum bzw. Minimum aller Kauffälle zu verstehen. Spannen kennzeichnen den Wertebereich, in dem rund 68 % (2/3) aller der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle liegen. Innerhalb der doppelten Spanne liegen rund 95 % der Werte.

4. Landkreisdaten

4.1 Lage und Beschreibung



Der Landkreis Roth bildet den südöstlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken. Im Süden grenzt er an den oberbayerischen Landkreis Eichstätt, im Osten an den oberpfälzischen Landkreis Neumarkt. Weitere Nachbarn sind die mittelfränkischen Landkreise Weißenburg im Südwesten, Ansbach im Nordwesten, die Landkreise Fürth und Nürnberger Land sowie die kreisfreien Städte Nürnberg und Schwabach im Norden.

Geographisch liegt ein Großteil des Landkreises innerhalb des Südlichen Mittelfränkischen Beckens mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg. Der Süden gehört zum Vorland der Mittleren Frankenalb und geht in die Südliche Frankenalb über. Die Flüsse Schwäbische Rezat und Rednitz durchziehen den Kreis von Süd nach Nord.

Mit einer Fläche von 895,39 km² nimmt der Landkreis Roth unter den 71 Landkreisen Bayerns die 37. Stelle, unter den sieben Landkreisen von Mittelfranken die 4. Stelle ein. Die durchschnittliche Gebietsfläche in Bayern beträgt 985 km².

Der Landkreis ist an die überregionale Verkehrsinfrastruktur durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der Stadt Nürnberg gut angebunden. Allein drei Bundesautobahnen (A3, A6, A9) führen direkt durch den Landkreis oder tangieren ihn. Die Bundesstraßen B2 durchquert den Landkreis aus Richtung Schwabach über Rednitzhembach, Roth, Georgensgmünd und Röttenbach nach Weißenburg. Im Nord-Westen verläuft die B466 ebenfalls von Schwabach aus über Kammerstein und Abenberg Richtung Gunzenhausen. Die Anbindung der Kommunen an den ÖPNV funktioniert über den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN), in den der Landkreis Roth eingebunden ist. Mit der Bahntrassen R6 verläuft eine wichtige Verbindungslinie von Nürnberg nach München und Augsburg mit Haltepunkten in Roth und Georgensgmünd. Zudem trägt die S-Bahn Linie von Nürnberg nach Roth, mit Haltestellen in Rednitzhembach und Büchenbach, zu einer guten Anbindung bei. Mit dem Main-Donau-Kanal durchquert auf einer Länge von 26 km ein Binnenschiffahrtsgewässer den Landkreis über Roth und Hilpoltstein.

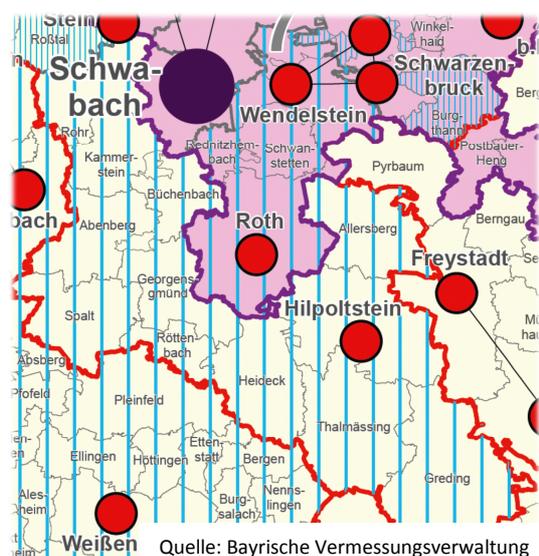
Der Landkreis Roth gehört den Tourismusverbänden Fränkisches Seenland und Naturpark Altmühltal an. Mit über 800.000 Übernachtungen, bei stets steigenden Zahlen, hat sich der Tourismus in den letzten Jahren zu einem wichtigen Wirtschaftszweig entwickelt. Herausragende Freizeiteinrichtungen sind der 1.200 ha große Brombachsee und der 212 ha große Rothsee.

4.2 Raumstruktur

Der Landkreis Roth zählt lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern sowohl zum „Verdichtungsraum“ Großraum Nürnberg (Roth, Rednitzhembach, Schwanstetten und Wendelstein, violett eingefärbt) als auch zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ (übrigen Gemeinden, gelbliche Färbung). Deutlich wird dies auch durch die Bevölkerungsdichte. In den 4 Gemeinden leben 288 EW/km², im restlichen Landkreisgebiet sind es im Schnitt 105 EW/km².

Mittelzentren (rote Punkte) im Landkreis, insb.

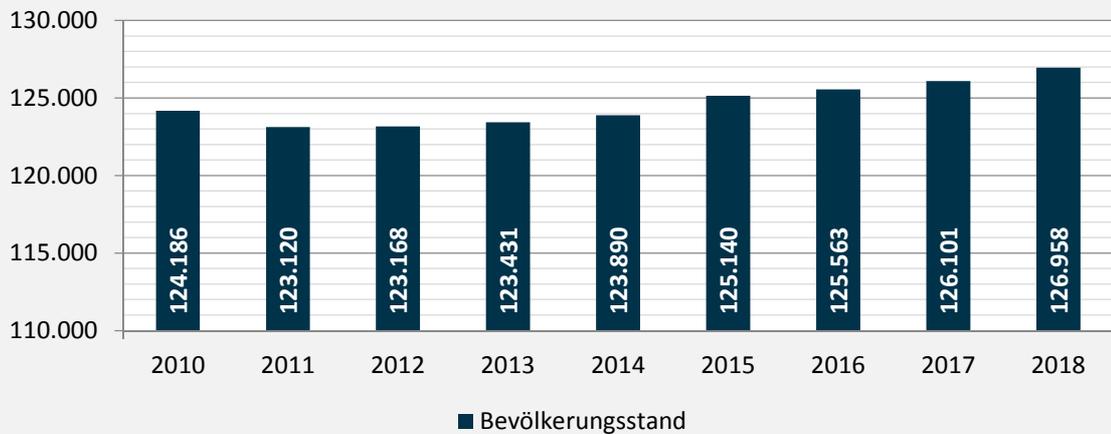
mit weiterführenden Schulen, sind die Gemeinden Hilpoltstein, Roth und Wendelstein.



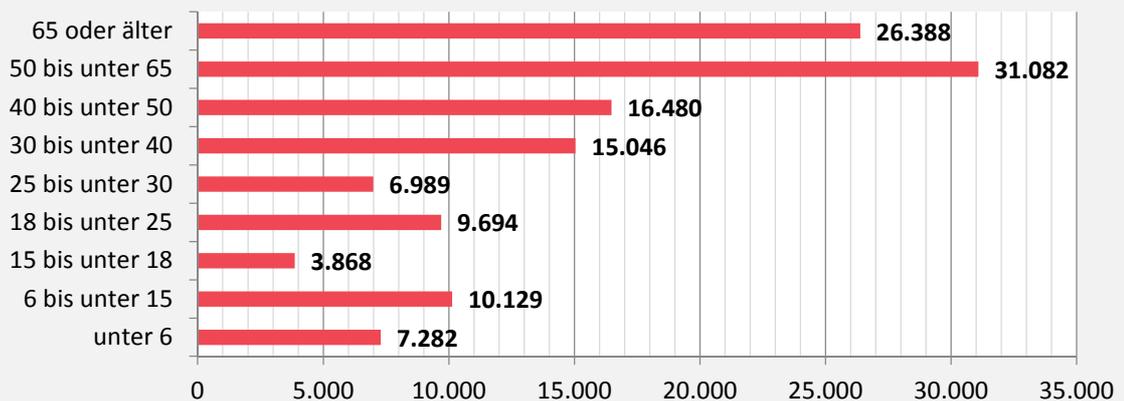
4.3 Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde	Fläche	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Abenberg	48,41 km ²	5.458	5.446	5.454	5.445	5.492	5.541	5.554	5.502	5.511
Allersberg	59,72 km ²	8.024	7.971	7.928	7.962	8.019	8.234	8.128	8.226	8.337
Büchenbach	30,78 km ²	5.115	5.132	5.231	5.240	5.225	5.286	5.288	5.219	5.240
Georgensgmünd	46,94 km ²	6.636	6.650	6.651	6.612	6.611	6.661	6.660	6.680	6.706
Greding	103,74 km ²	7.043	6.934	6.943	6.969	7.018	7.061	7.088	7.093	7.126
Heideck	58,64 km ²	4.645	4.630	4.584	4.606	4.600	4.642	4.632	4.688	4.653
Hilpoltstein	89,71 km ²	13.327	13.080	13.148	13.181	13.221	13.287	13.358	13.474	13.624
Kammerstein	37,11 km ²	2.841	2.763	2.779	2.787	2.845	2.898	3.002	3.041	3.076
Rednitzhembach	13,02 km ²	6.908	6.804	6.818	6.812	6.807	6.834	6.824	6.836	6.831
Röttenbach	21,67 km ²	2.928	2.867	2.903	2.873	2.905	3.126	3.232	3.239	3.198
Rohr	46,49 km ²	3.532	3.542	3.548	3.598	3.566	3.637	3.653	3.694	3.715
Roth	96,35 km ²	24.417	24.279	24.170	24.339	24.476	24.819	25.102	25.220	25.593
Schwanstetten	32,40 km ²	7.347	7.297	7.331	7.305	7.330	7.276	7.260	7.260	7.289
Spalt	55,72 km ²	5.002	4.993	4.929	4.918	4.937	4.988	4.947	5.003	5.023
Thalmässing	80,55 km ²	5.200	5.177	5.155	5.172	5.190	5.151	5.118	5.138	5.203
Wendelstein	50,92 km ²	15.763	15.555	15.596	15.612	15.648	15.699	15.717	15.788	15.833

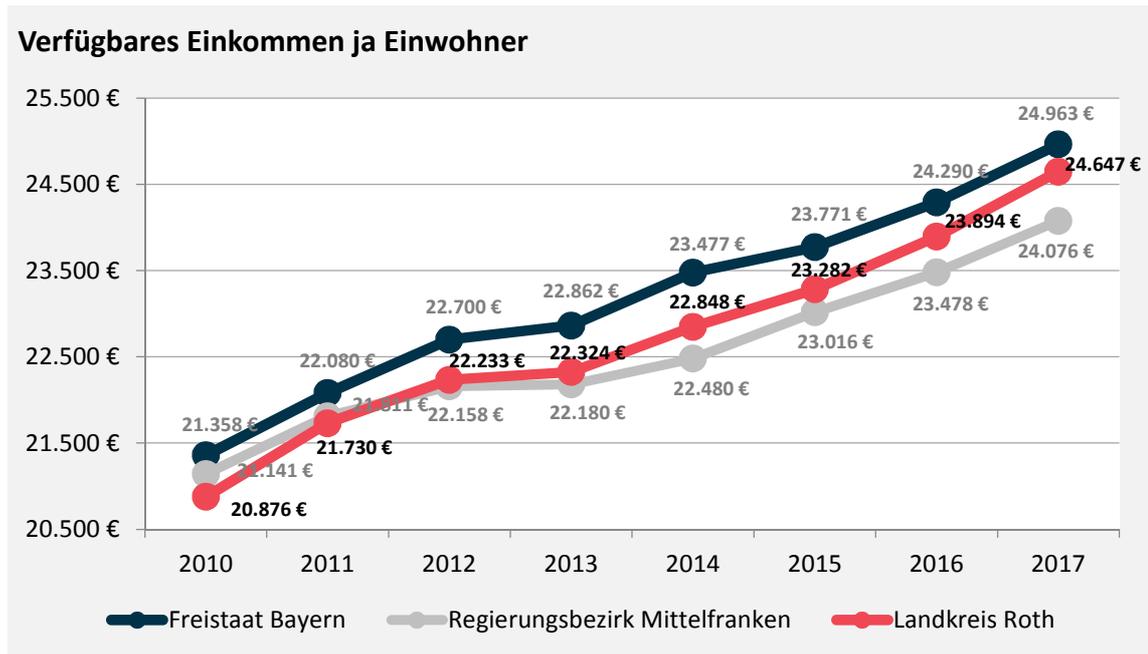
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis



Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen (Stand: 2018)



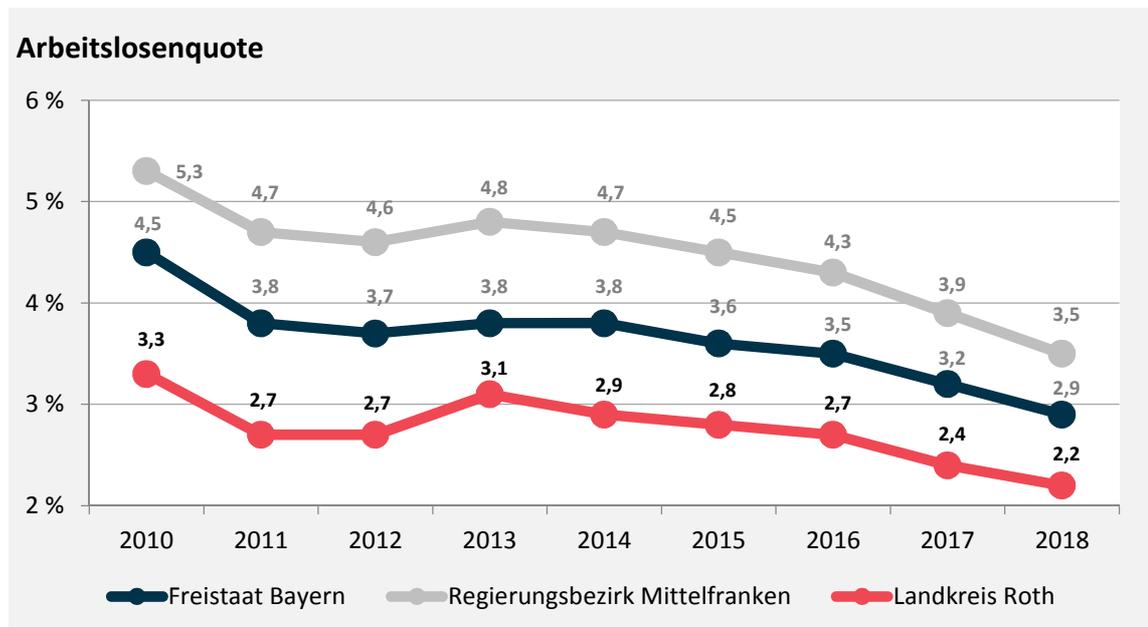
4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Das verfügbare Einkommen je Einwohner ist der Einkommensbetrag, der nach Erhalt der Arbeitnehmerentgelte oder Vermögenseinkommen und nach Abzug von Steuern und Sozialbeiträgen zum Konsum und zum Sparen zur Verfügung steht.

Der Landkreis Roth lag 2017 mit 1,3 % knapp unter dem bayerischen Durchschnitt, allerdings 2,4% über dem mittelfränkischen Wert.



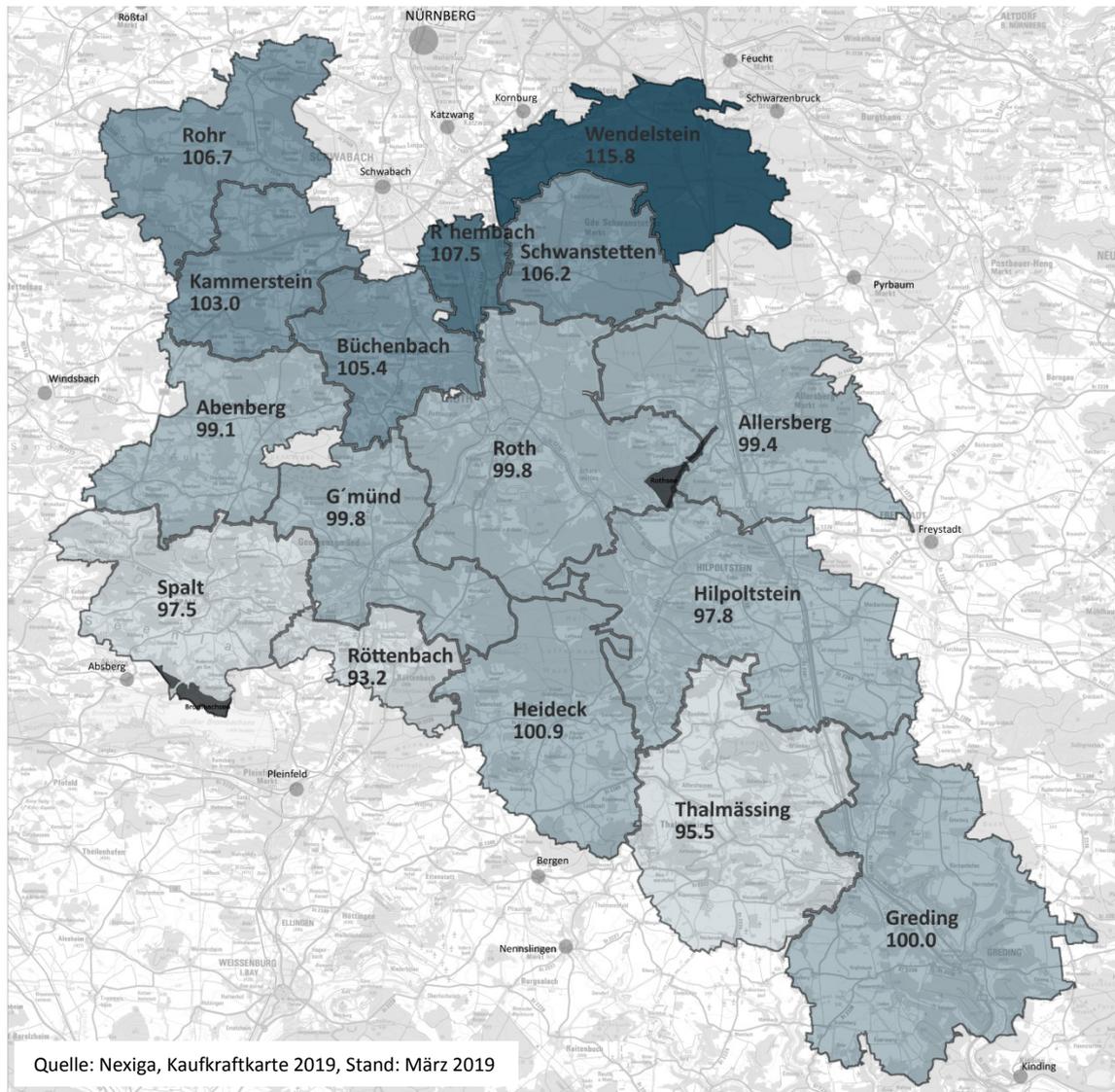
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Arbeitslosenquote im Landkreis lag 2018 mit 2,2 % auf dem niedrigsten Niveau seit 2010. Der Wert lag mit 1,3 %-Punkten deutlich unter dem mittelfränkischen Durchschnitt und auch mit 0,7 %-Punkten unter dem bayerischen Durchschnitt.

4.5 Kaufkraftindex

Der Kaufkraftindex spiegelt das Niveau für die einzelnen Gemeindegebiete im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt wieder. Der Normwert beträgt 100,0 und bezieht sich auf die Kaufkraft je Einwohner oder Haushalt.

Als Kaufkraft wird das für Konsumzwecke verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Abzug der regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen (Kredit, Miete, usw.) zur Verfügung steht.



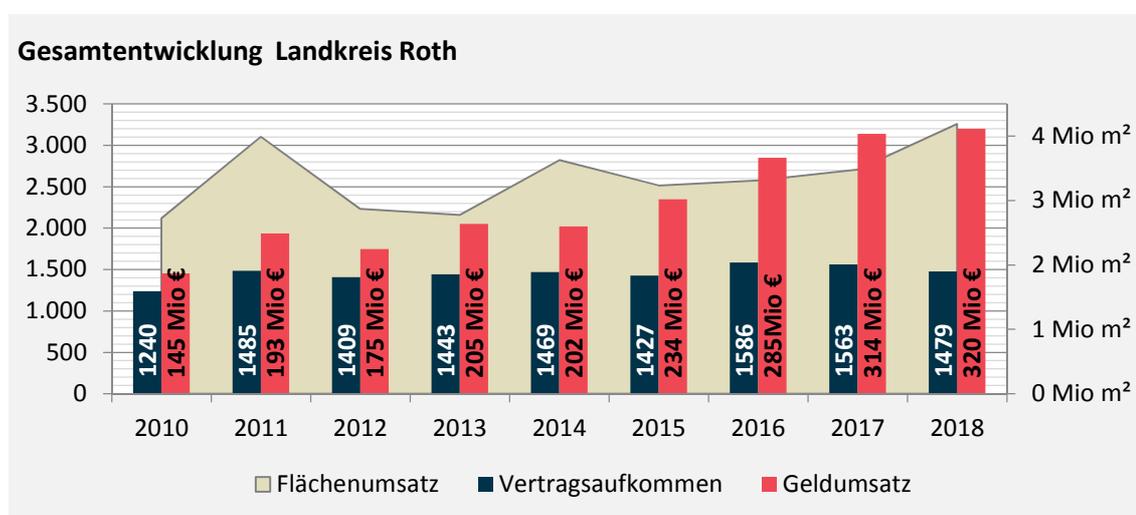
Die nördlichen, an Nürnberg und Schwabach angrenzenden, Gemeinden verfügen über die höchsten Kaufkraftwerte im Landkreis. Spitzenreiter ist Wendelstein mit einem Indexwert von 115,8. Den niedrigsten Wert im Landkreis hat die Gemeinde Röttenbach (93,2). Die übrigen Gemeinden liegen knapp über bzw. unter dem Normwert von 100,0.

5. Umsätze

5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze

Berücksichtigt werden alle Verträge, deren Vertragsdatum in abgeschlossene Geschäftsjahre entfallen. Das Vertragsaufkommen erfasst alle Notarverträge, es werden keine Unterschiede zwischen auswertbaren und nicht auswertbaren Fällen gemacht.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2018	1479	320,25 Mio €	4.189.507 m ²
2017	1563	314,07 Mio €	3.481.661 m ²
2016	1586	284,98 Mio €	3.314.043 m ²
2015	1427	234,90 Mio €	3.235.522 m ²
2014	1469	202,29 Mio €	3.627.791 m ²
2013	1443	205,08 Mio €	2.776.677 m ²
2012	1409	174,65 Mio €	2.870.644 m ²
2011	1485	193,50 Mio €	3.991.557 m ²
2010	1240	145,40 Mio €	2.724.925 m ²

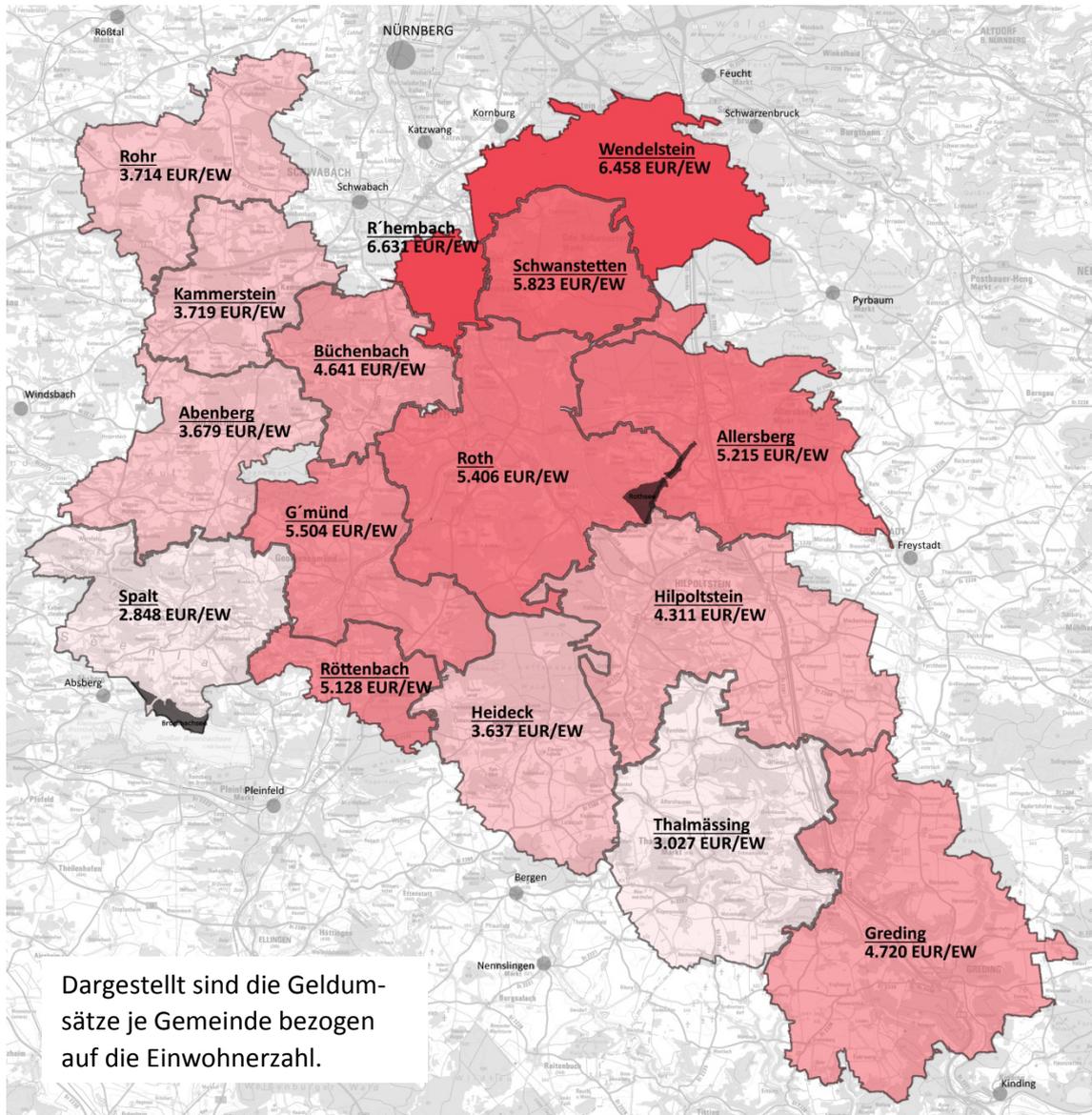


Gesamtentwicklung (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsaufkommen	87%	104%	99%	101%	103%	100%	111%	110%	104%
Geldumsatz	62%	82%	74%	87%	86%	100%	121%	134%	136%
Flächenumsatz	84%	123%	89%	86%	112%	100%	102%	108%	129%

Im Vergleich zum Berichtszeitraum 2015/2016 stieg die Anzahl der Kaufurkunden um 1% von 3.013 auf 3.042 (2017/2018). Der Geldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 22% von 519,88 Mio € auf 634,32 Mio € und der Flächenumsatz um 17% von 655 ha auf 767 ha.

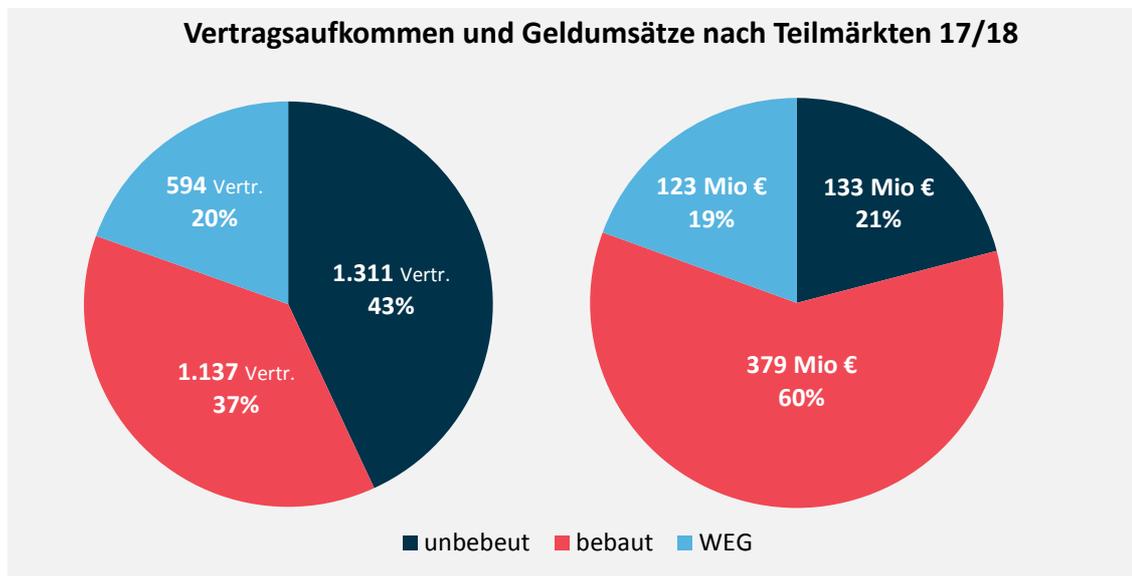
5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2017/2018



Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
Abenberg	123	20,28 Mio €	535.054 m ²
Allersberg	227	43,48 Mio €	1.103.364 m ²
Büchenbach	140	24,32 Mio €	362.854 m ²
Georgensgmünd	213	36,91 Mio €	384.493 m ²
Greding	130	33,63 Mio €	637.315 m ²
Heideck	103	16,92 Mio €	334.389 m ²
Hilpoltstein	307	58,74 Mio €	837.599 m ²
Kammerstein	66	11,44 Mio €	244.190 m ²
Rednitzhembach	174	45,29 Mio €	141.325 m ²
Rohr	83	13,80 Mio €	392.273 m ²
Roth	554	138,36 Mio €	845.820 m ²
Röttenbach	78	16,40 Mio €	242.373 m ²
Schwanstetten	200	42,44 Mio €	186.068 m ²
Spalt	135	14,31 Mio €	314.367 m ²
Thalmässing	163	15,75 Mio €	669.627 m ²
Wendelstein	347	102,24 Mio €	451.399 m ²

6. Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2017/2018

Die Kaufurkunden werden in die Bereiche Unbebaut, Bebaut und Wohn- und Teileigentum kategorisiert. 43% aller eingegangenen Kaufurkunden betrafen den Bereich der unbebauten Grundstücke. Gleichzeitig verzeichnete dieser Bereich den geringsten Geldumsatz. Der größte Geldumsatz wurde bei den bebauten Grundstücken mit 306,73 Mio € erzielt. Sowohl beim Vertragsaufkommen, wie auch beim Geldumsatz macht das Wohn-/und Teileigentum knapp über 20% der Umsätze aus.

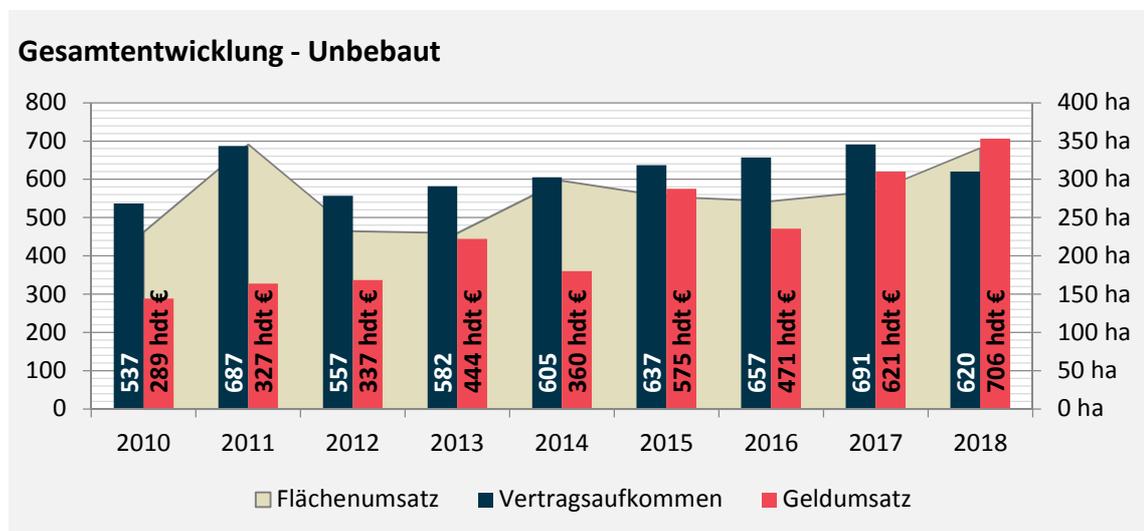


Vergleich zum Zeitraum 2015/2016

	<u>Verträge</u>	<u>Geldumsatz</u>	<u>Flächenumsatz</u>
• Unbebaut	+ 1,3 %	+ 26,7 %	+ 13,8 %
• Bebaut	+ 8,2 %	+ 29,3 %	+ 34,9 %
• Wohn-/Teileigentum	- 11,1 %	+ 12,8 %	-

6.1 Unbebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl	Umsatz	Fläche
2018	620	70,64 Mio €	3.407.817 m ²
2017	691	62,07 Mio €	2.845.701 m ²
2016	657	47,08 Mio €	2.713.595 m ²
2015	637	57,53 Mio €	2.773.044 m ²
2014	605	36,03 Mio €	2.980.774 m ²
2013	582	44,42 Mio €	2.297.319 m ²
2012	557	33,67 Mio €	2.322.107 m ²
2011	687	32,72 Mio €	3.456.544 m ²
2010	537	28,87 Mio €	2.311.521 m ²



Entwicklung Unbebaut (Basisjahr 2015)

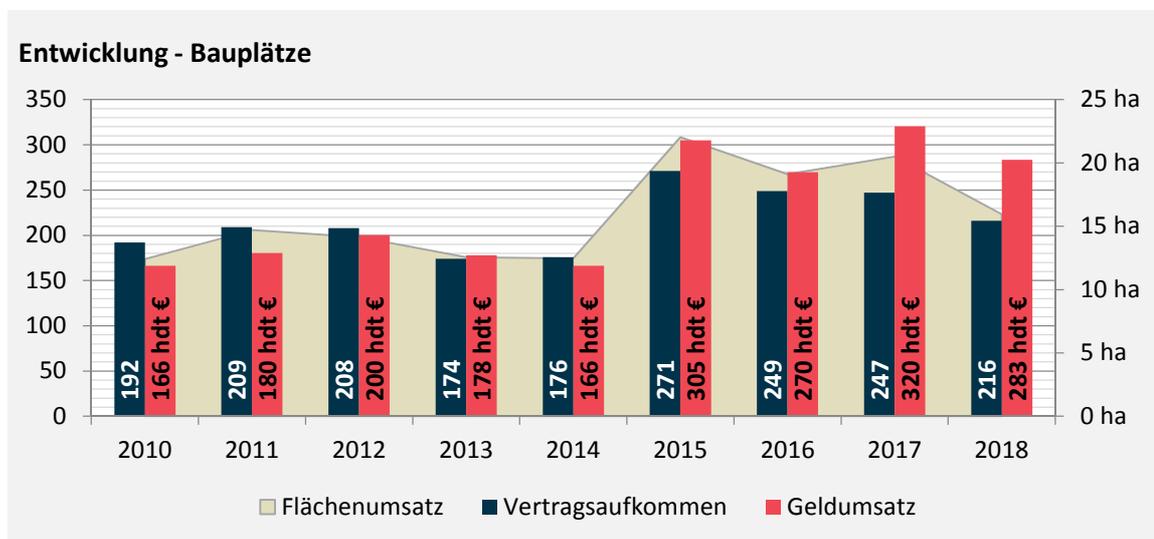
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	84%	108%	87%	91%	95%	100%	103%	108%	97%
Geldumsatz	50%	57%	59%	77%	63%	100%	82%	108%	123%
Flächenumsatz	83%	125%	84%	83%	107%	100%	98%	103%	123%

Anteil nach Flächennutzung 2017/2018

Wohnbauflächen (inkl. gem. Ortslage):	35,3 %	(463 Verträge)
Gewerbeflächen:	5,3 %	(69 Verträge)
Bauerwartungsland/Rohbauland:	5,9 %	(78 Verträge)
Landwirtschaftsflächen:	13,3 %	(174 Verträge)
Forstwirtschaftsflächen:	13,2 %	(173 Verträge)
Straßenbauflächen:	9,7 %	(127 Verträge)
Sonst. Flächen: (inkl. Wochenend- und Gartenland)	17,3 %	(227 Verträge)

6.2 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2018	216	28,34 Mio €	159.412 m ²
2017	247	32,04 Mio €	204.961 m ²
2016	249	26,97 Mio €	191.067 m ²
2015	271	30,49 Mio €	220.348 m ²
2014	176	16,64 Mio €	124.688 m ²
2013	174	17,78 Mio €	125.512 m ²
2012	208	20,00 Mio €	141.520 m ²
2011	209	18,04 Mio €	146.919 m ²
2010	192	16,65 Mio €	124.157 m ²



Gesamtentwicklung (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsaufkommen	71%	77%	77%	64%	65%	100%	92%	91%	80%
Geldumsatz	55%	59%	66%	58%	55%	100%	88%	105%	93%
Flächenumsatz	56%	67%	64%	57%	57%	100%	87%	93%	72%

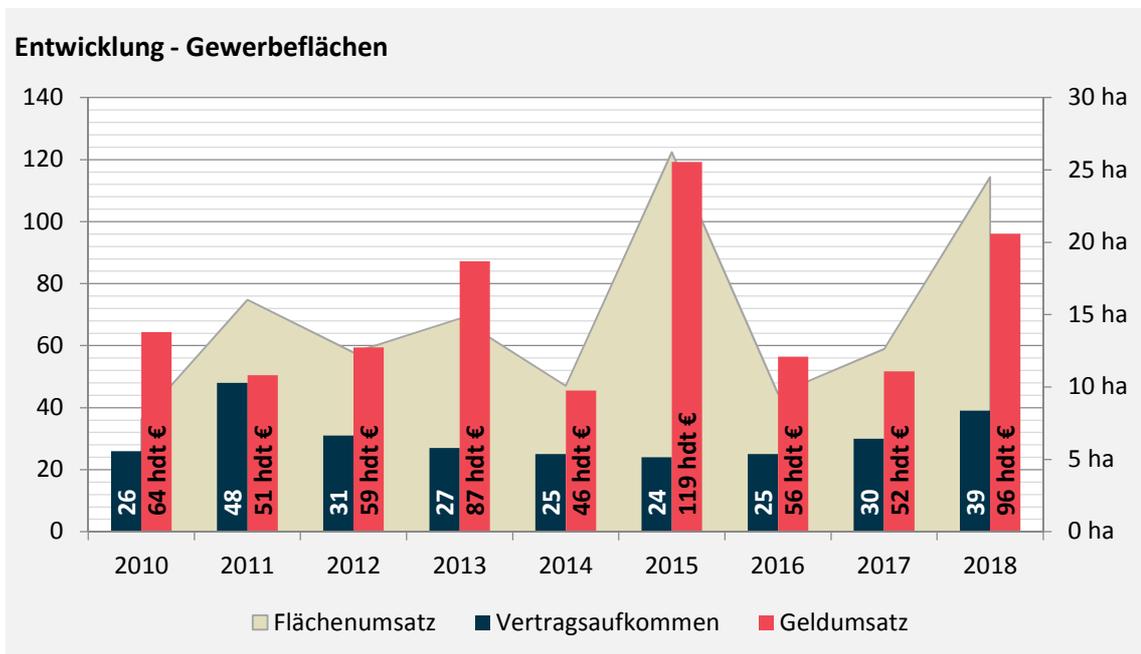
Vergleicht man den Berichtszeitraum 2015/2016 mit 2017/2018 sanken die Vertragszahlen um 11,0%, der Geldumsatz stieg um 5,1% und der Flächenumsatz sank ebenfalls um 11,4%.

Erschließungsbeiträge bei Bauplätzen

Sämtliche Bodenrichtwerte und auch nachfolgende Angaben zu Bodenwerten beziehen sich auf einen erschließungs- und kanalanschlussfreien Grundstückszustand. Ein erschlossenes Grundstück enthält i.d.R. bereits Kosten für die Straßenherstellung, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen oder Lärmschutzmaßnahmen. Zudem sind die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal abgerechnet. Auskünfte zum Erschließungszustand eines Grundstücks können bei den Gemeinden eingeholt werden.

6.3 Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2018	39	9,61 Mio €	245.137 m ²
2017	30	5,17 Mio €	126.227 m ²
2016	25	5,65 Mio €	95.283 m ²
2015	24	11,93 Mio €	262.301 m ²
2014	25	4,56 Mio €	100.798 m ²
2013	27	8,72 Mio €	147.312 m ²
2012	31	5,95 Mio €	123.834 m ²
2011	48	5,05 Mio €	160.327 m ²
2010	26	6,43 Mio €	77.989 m ²



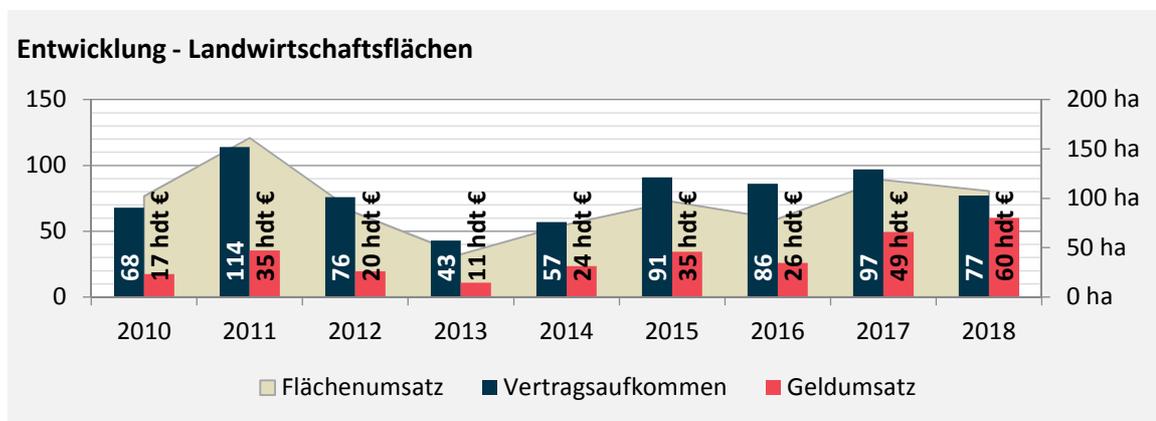
Gesamtentwicklung (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsaufkommen	108%	200%	129%	113%	104%	100%	104%	125%	163%
Geldumsatz	54%	42%	50%	73%	38%	100%	47%	43%	81%
Flächenumsatz	30%	61%	47%	56%	38%	100%	36%	48%	93%

2017/2018 stieg das gewerbliche Vertragsaufkommen um 40,8% im Vergleich zu 2015/2016. Dagegen fiel in dem Betrachtungszeitraum der Geldumsatz um 15,9%. Der Flächenumsatz stieg leicht um 3,9%.

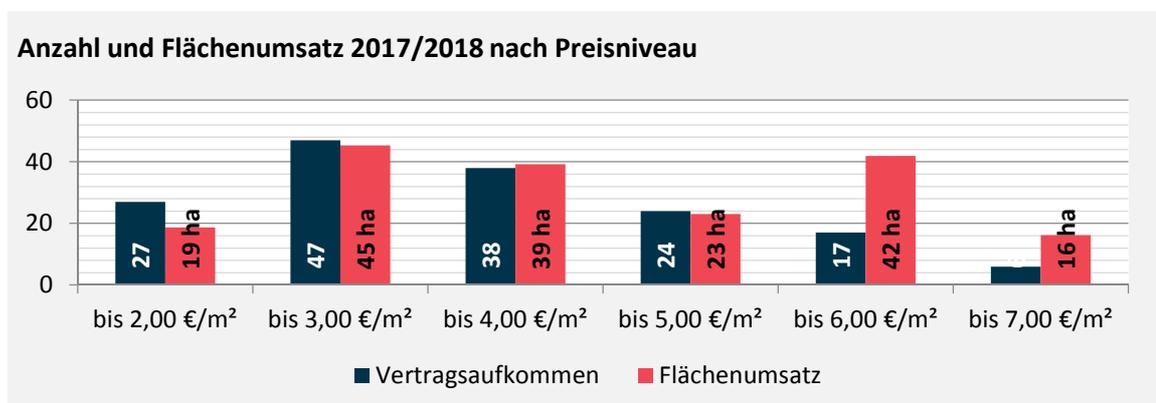
6.4 Landwirtschaftsflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2018	77	6,01 Mio €	1.074.222 m ²
2017	97	4,95 Mio €	1.188.146 m ²
2016	86	2,59 Mio €	793.179 m ²
2015	91	3,45 Mio €	965.911 m ²
2014	57	2,37 Mio €	734.558 m ²
2013	43	1,09 Mio €	433.622 m ²
2012	76	1,97 Mio €	853.985 m ²
2011	114	3,53 Mio €	1.612.187 m ²
2010	68	1,74 Mio €	1.021.482 m ²



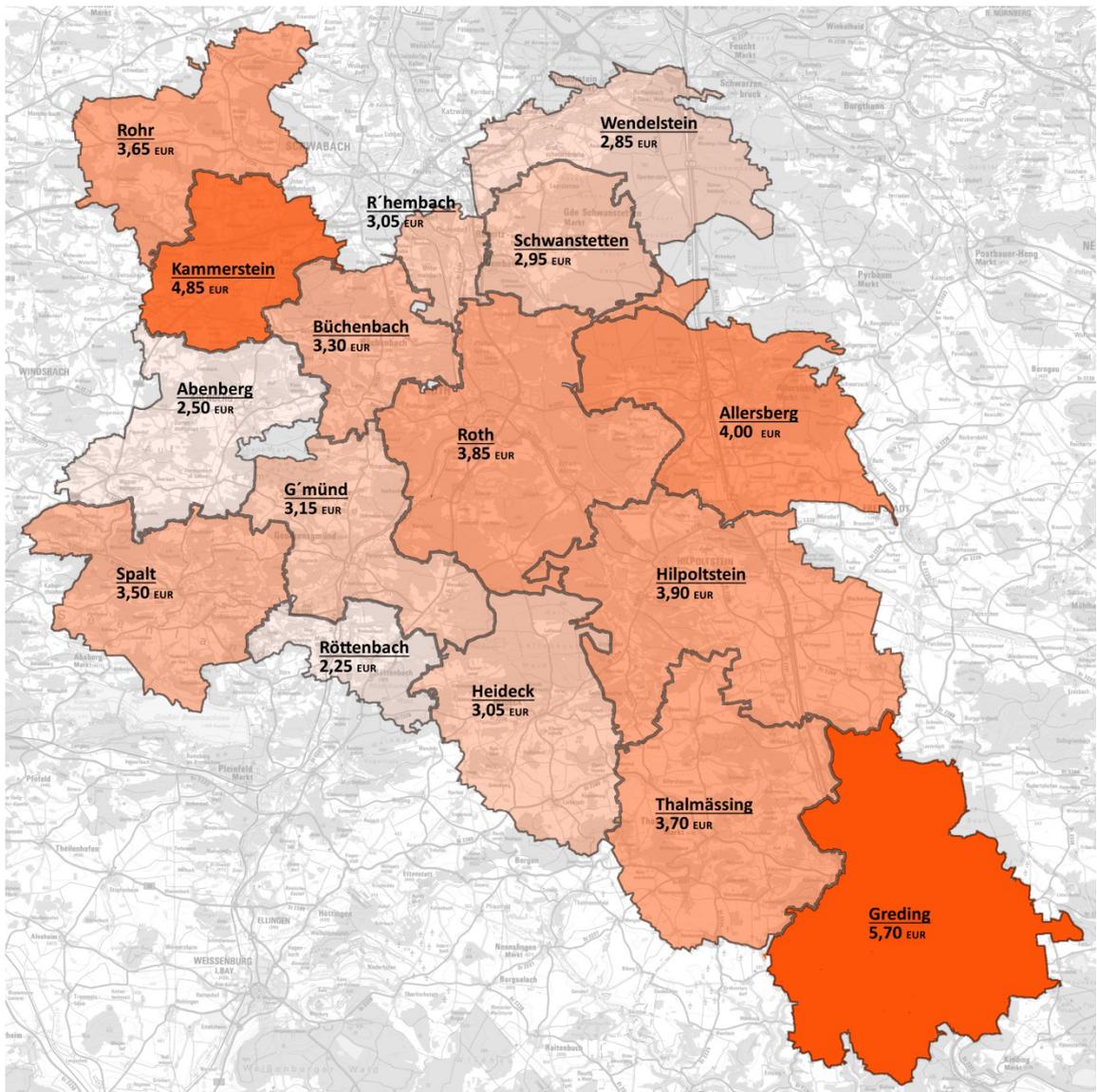
Gesamtentwicklung (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsaufkommen	75%	125%	84%	47%	63%	100%	95%	107%	85%
Geldumsatz	50%	102%	57%	32%	68%	100%	75%	143%	174%
Flächenumsatz	106%	167%	88%	45%	76%	100%	82%	123%	111%

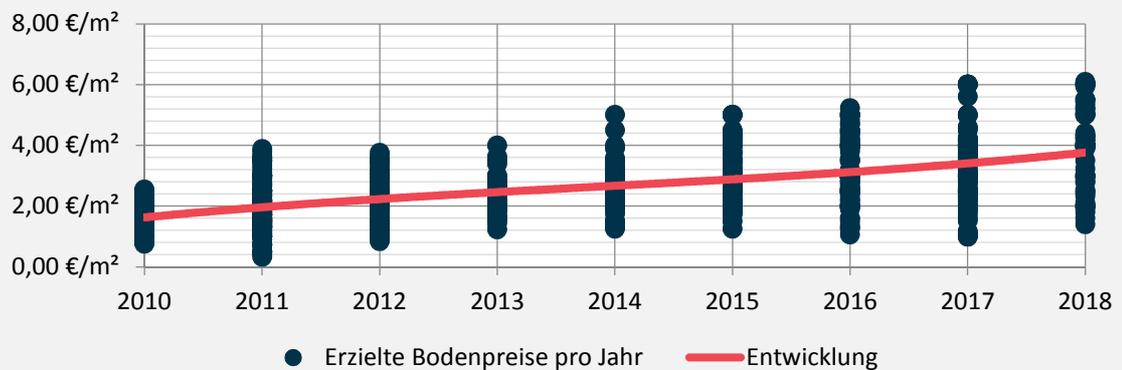


Für die Ableitung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden 174 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 ausgewertet. Ausreißer, Flächen unter 1.000 m², Teiche und Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege, etc. wurden nicht berücksichtigt. Eine Wertdifferenzierung zwischen Acker- und Grünland war nicht zu beobachten und erfolgte deshalb nicht.

Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen zum Stichtag 31.12.18



Erzielte Bodenpreise pro Jahr

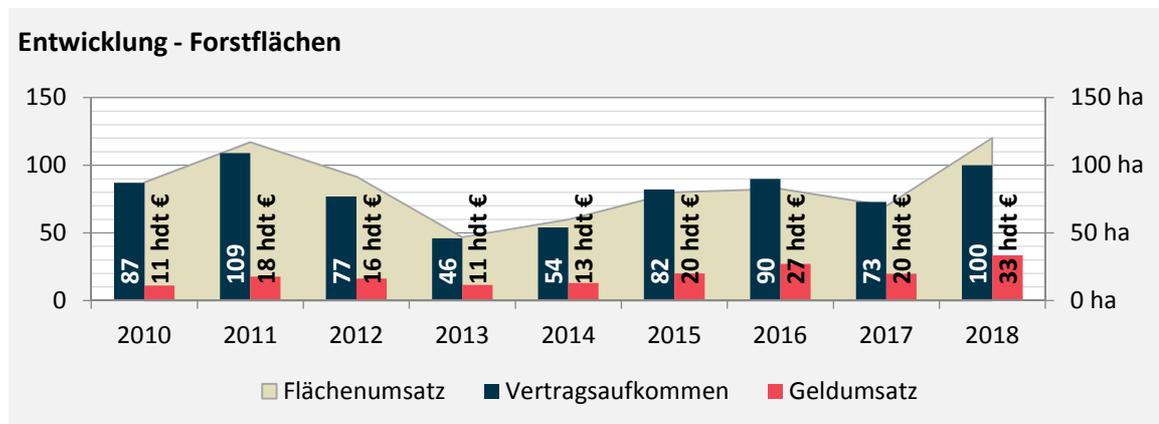


Entwicklung (Basisjahr 2015)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,62 €/m²	1,98 €/m²	2,21 €/m²	2,33 €/m²	2,69 €/m²	2,96 €/m²	3,16 €/m²	3,26 €/m²	3,85 €/m²
54,8	66,9	74,7	78,6	90,7	100,0	106,8	110,1	130,0

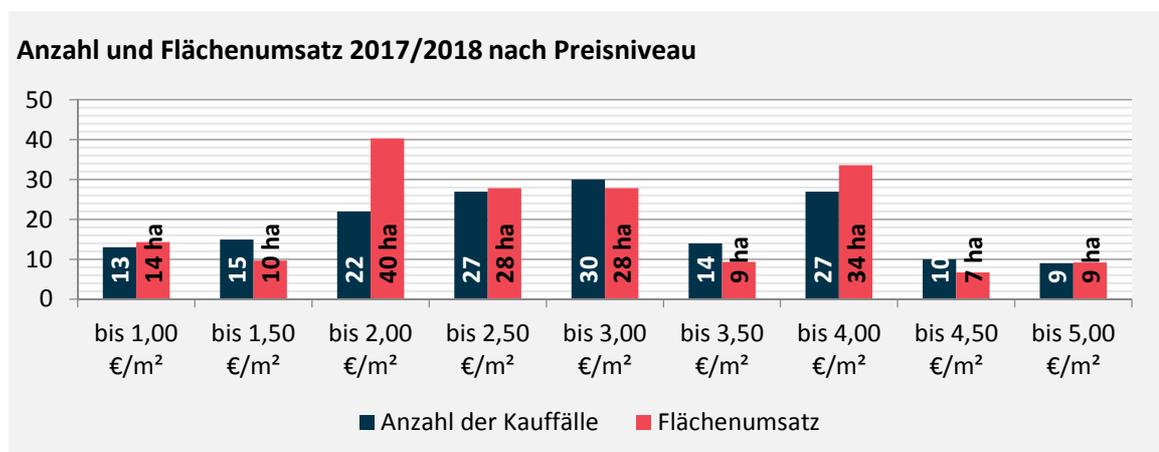
6.5 Forstflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2018	100	3,35 Mio €	1.202.799 m ²
2017	73	1,97 Mio €	700.277 m ²
2016	90	2,70 Mio €	826.610 m ²
2015	82	1,99 Mio €	800.231 m ²
2014	54	1,29 Mio €	599.161 m ²
2013	46	1,15 Mio €	468.002 m ²
2012	77	1,61 Mio €	916.093 m ²
2011	109	1,76 Mio €	1.170.088 m ²
2010	87	1,10 Mio €	873.630 m ²



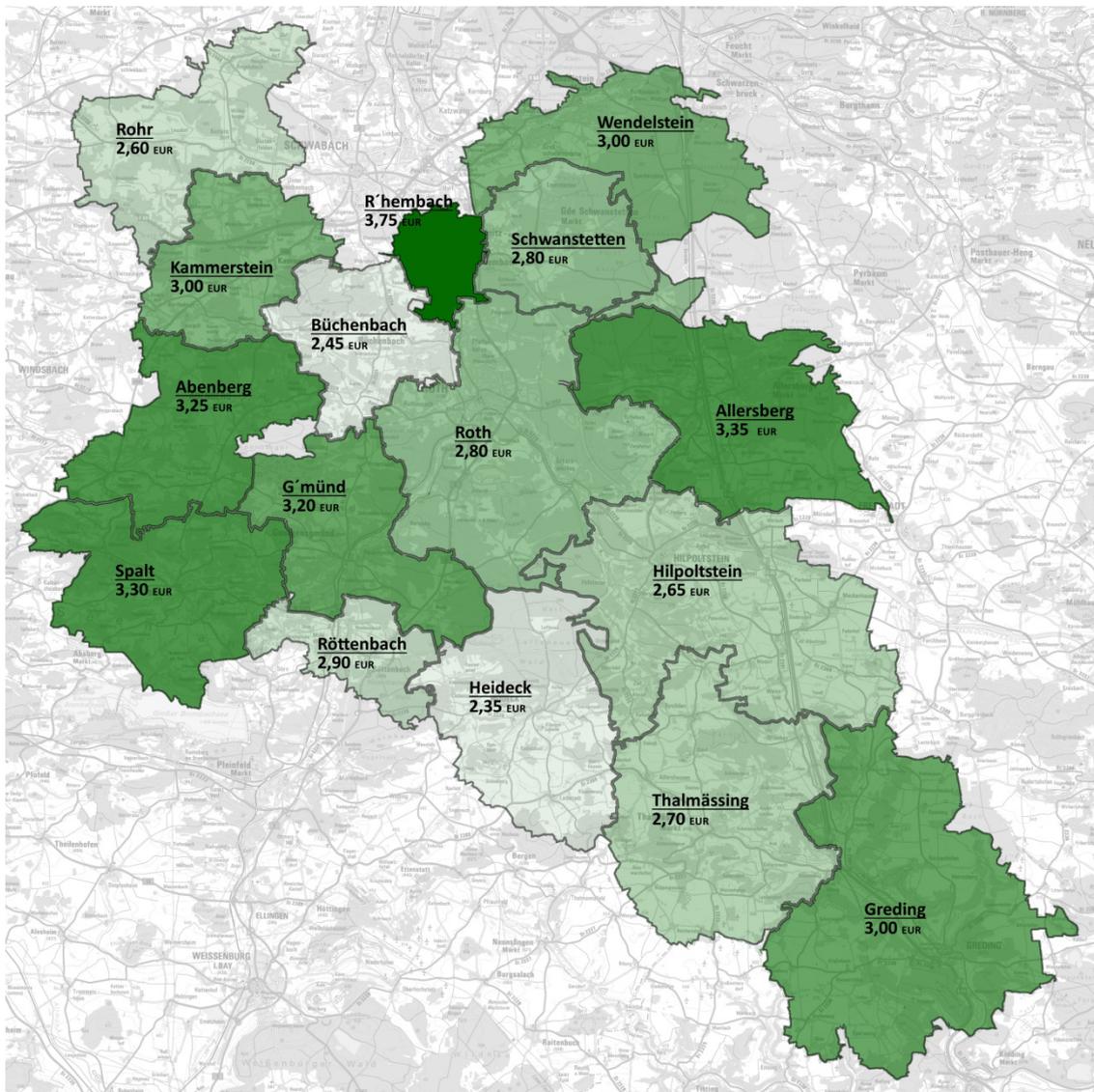
Gesamtentwicklung (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsaufkommen	106%	133%	94%	56%	66%	100%	110%	89%	122%
Geldumsatz	55%	88%	81%	58%	64%	100%	135%	99%	168%
Flächenumsatz	109%	146%	114%	58%	75%	100%	103%	88%	150%

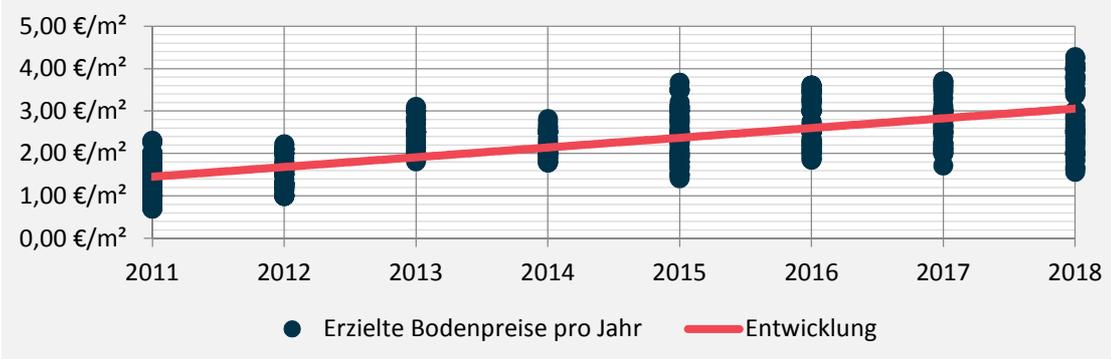


Für die Ableitung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen wurden 173 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 ausgewertet. Ausreißer sowie Flächen unter 1.000 m², Sandbauflächen, Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege, etc. wurden nicht berücksichtigt.

Bodenrichtwerte für Forstwirtschaftsflächen zum Stichtag 31.12.18



Erzielte Bodenpreise pro Jahr



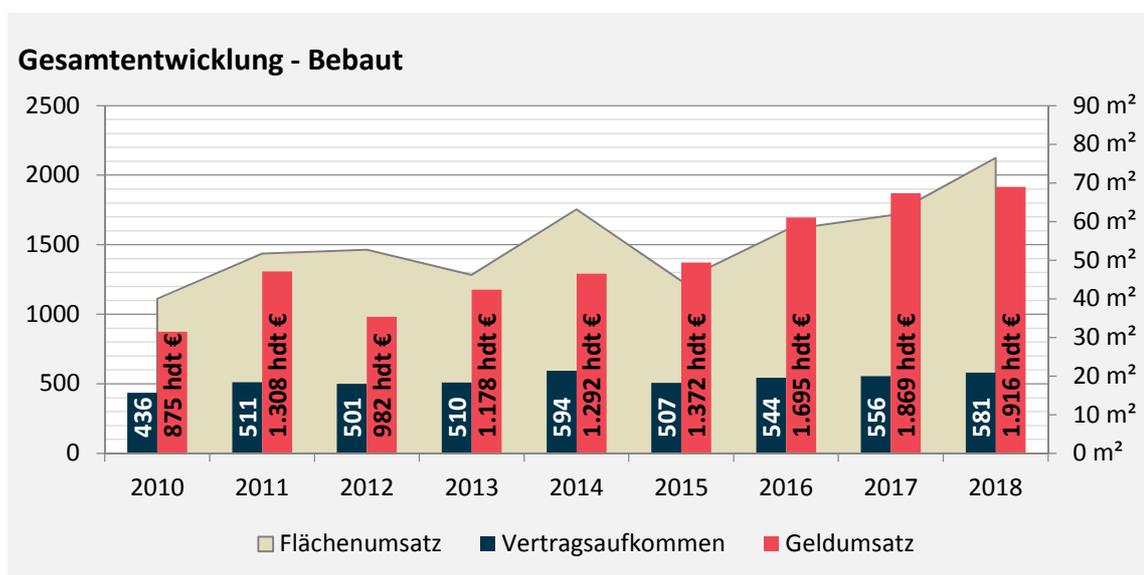
Entwicklung (Basisjahr 2015)

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bodenpreis (€/m²)	1,24	1,36	1,52	2,44	2,17	2,45	2,74	2,76	2,91
Index	50,6	55,7	62,0	99,8	88,6	100,0	111,9	112,6	119,0

7. Bebaute Grundstücke

7.1 Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl	Umsatz	Fläche
2018	581	191,56 Mio €	764.746 m ²
2017	556	186,92 Mio €	616.371 m ²
2016	544	169,54 Mio €	577.989 m ²
2015	507	137,19 Mio €	446.126 m ²
2014	594	129,20 Mio €	631.364 m ²
2013	510	117,81 Mio €	461.955 m ²
2012	501	98,23 Mio €	526.878 m ²
2011	511	130,77 Mio €	517.170 m ²
2010	436	87,51 Mio €	400.410 m ²



Entwicklung Bebaut (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	86%	101%	99%	101%	117%	100%	107%	110%	115%
Geldumsatz	64%	95%	72%	86%	94%	100%	124%	136%	140%
Flächenumsatz	90%	116%	118%	104%	142%	100%	130%	138%	171%

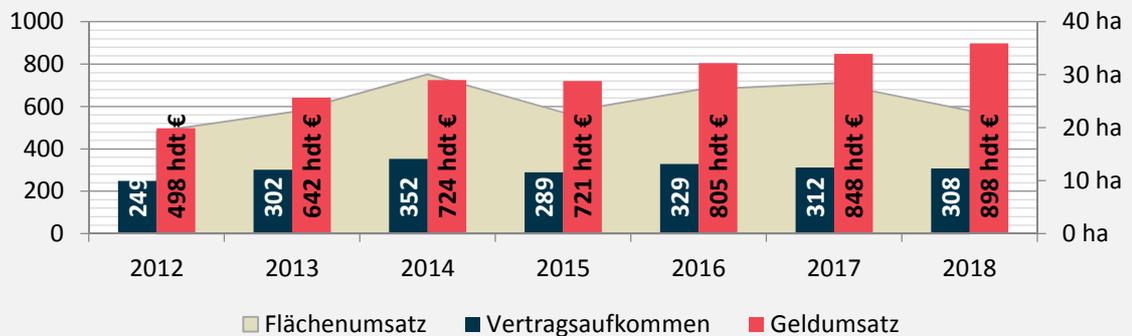
Verteilung der Vertrags- und Geldumsätze bei bebauten Grundstücken:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	911 Verkäufe	263,46 Mio €
Dreifamilienhäuser:	12 Verkäufe	4,38 Mio €
Mehrfamilienhäuser:	13 Verkäufe	4,83 Mio €
Wohn- und Geschäftshäuser:	26 Verkäufe	13,95 Mio €
Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsgeb.:	76 Verkäufe	59,43 Mio €
Sonst. Gebäudearten:	99 Verkäufe	32,43 Mio €

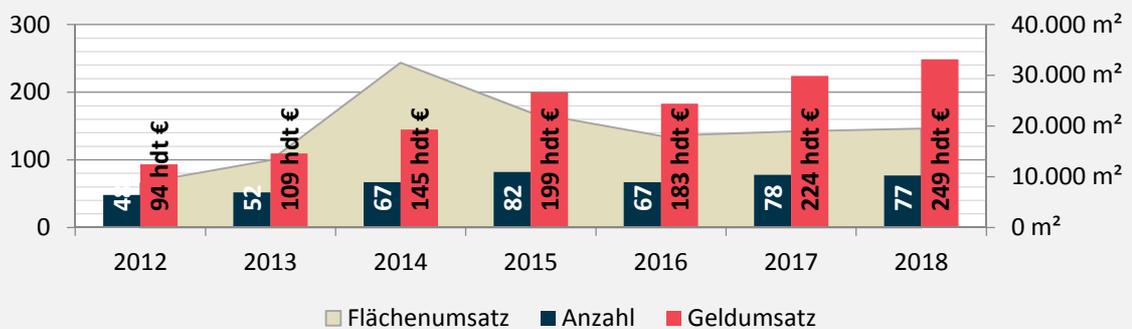
7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	EFH/ZFH		RMH/REH		DHH	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
2018	308	89,77 Mio €	77	24,88 Mio €	64	21,81 Mio €
2017	312	84,83 Mio €	78	22,44 Mio €	66	18,75 Mio €
2016	329	80,45 Mio €	67	18,32 Mio €	56	16,49 Mio €
2015	289	72,10 Mio €	82	19,95 Mio €	39	9,29 Mio €
2014	352	72,42 Mio €	67	14,49 Mio €	55	11,74 Mio €
2013	302	64,18 Mio €	52	10,92 Mio €	41	8,25 Mio €
2012	249	49,79 Mio €	48	9,36 Mio €	41	7,68 Mio €

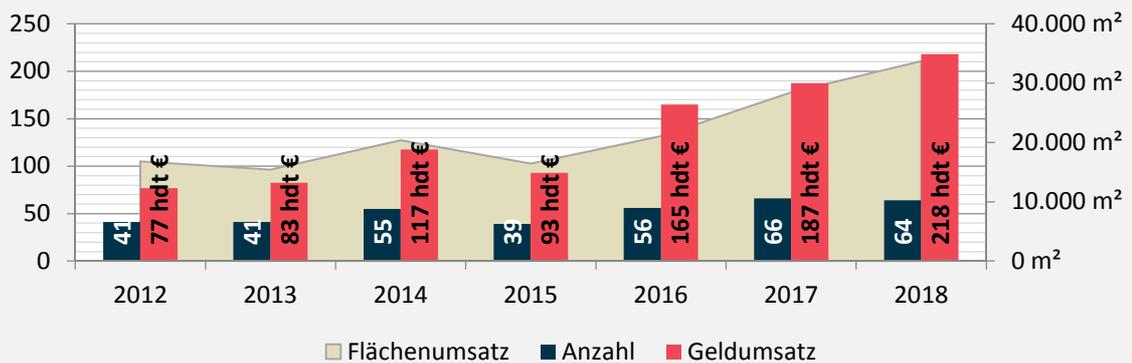
Entwicklung - Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)



Entwicklung - Reihenhäuser



Entwicklung - Doppelhaushälften



7.3 Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften 2017/2018

Abenberg

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Allersberg

RMH wfl.: 186 m² Bj.: 2000-2002 ø 347.400 € +/- 37.600 € (2 Verkäufe)

Büchenbach

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Georgensmünd

REH wfl.: 128m² Bj.: 1962-1965 ø 149.400 € +/- 16.100 € (2 Verkäufe)

DHH wfl.: 180 m² Bj.: 1986-1990 ø 232.000 € +/- 108.000 € (2 Verkäufe)

wfl.: 122 m² Bj.: 1953-1957 ø 231.300 € +/- 79.700 € (3 Verkäufe)

wfl.: 133 m² Bj.: Ersterwerb ø 335.700 € +/- 8.400 € (2 Verkäufe)

Greding

DHH wfl.: 158 m² Bj.: Ersterwerb ø 477.800 € +/- 17.200 € (2 Verkäufe)

Heideck

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Hilpoltstein

RMH wfl.: 133 m² Bj.: 1989-2004 ø 297.900 € +/- 27.800 € (11 Verkäufe)

wfl.: 135 m² Bj.: Ersterwerb ø 348.800 € +/- 22.900 € (12 Verkäufe)

REH wfl.: 113 m² Bj.: 1998-1999 ø 335.000 € +/- 5.700 € (2 Verkäufe)

wfl.: 124 m² Bj.: Ersterwerb ø 366.000 € +/- 33.100 € (9 Verkäufe)

DHH wfl.: 140 m² Bj.: 1984-1998 ø 275.500 € +/- 24.800 € (2 Verkäufe)

wfl.: 160 m² Bj.: 1950-1969 ø 265.300 € +/- 24.000 € (3 Verkäufe)

Kammerstein

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Rednitzhembach

RMH wfl.: 175 m² Bj.: 1975-1978 ø 292.500 € +/- 24.800 € (2 Verkäufe)

REH wfl.: 160 m² Bj.: 1980-1993 ø 327.000 € +/- 6.300 € (2 Verkäufe)

DHH wfl.: 172 m² Bj.: 1995-2000 ø 372.600 € +/- 118.000 € (2 Verkäufe)

wfl.: 162 m² Bj.: 1972-1985 ø 341.000 € +/- 32.600 € (5 Verkäufe)

wfl.: 152 m² Bj.: Ersterwerb ø 451.000 € +/- 39.000 € (13 Verkäufe)

Röttenbach

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Rohr

DHH	wfl.: 190 m ²	Bj.: 1998-2000	ø 362.500 €	+/- 78.500 €	(2 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

Roth

RMH	wfl.: 168 m ²	Bj.: 1991	ø 314.500 €	+/- 57.300 €	(2 Verkäufe)
-----	--------------------------	-----------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 150 m ²	Bj.: 1980-1999	ø 254.500 €	+/- 41.000 €	(4 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

REH	wfl.: 137 m ²	Bj.: 1998-2002	ø 302.500 €	+/- 70.100 €	(3 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 129 m ²	Bj.: 1986	ø 264.000 €	+/- 1.400 €	(2 Verkäufe)
--	--------------------------	-----------	-------------	-------------	--------------

	wfl.: 159 m ²	Bj.: 1966-1975	ø 276.500 €	+/- 96.900 €	(2 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

DHH	wfl.: 109 m ²	Bj.: 1998-2005	ø 350.500 €	+/- 66.400 €	(3 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 187 m ²	Bj.: 1983-1993	ø 326.800 €	+/- 41.800 €	(3 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 141 m ²	Bj.: 1961-1964	ø 289.000 €	+/- 36.800 €	(2 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 147 m ²	Bj.: Ersterwerb	ø 418.600 €	+/- 96.700 €	(4 Verkäufe)
--	--------------------------	-----------------	-------------	--------------	--------------

Schwanstetten

RMH	wfl.: 128 m ²	Bj.: 1968-1980	ø 268.600 €	+/- 25.400 €	(4 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 147 m ²	Bj.: Ersterwerb	ø 344.000 €	+/- 1.400 €	(2 Verkäufe)
--	--------------------------	-----------------	-------------	-------------	--------------

REH	wfl.: 120 m ²	Bj.: 2001-2002	ø 332.300 €	+/- 16.200 €	(2 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 130 m ²	Bj.: 1976-1973	ø 333.200 €	+/- 63.800 €	(3 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 144 m ²	Bj.: Ersterwerb	ø 385.000 €	+/- 4.300 €	(3 Verkäufe)
--	--------------------------	-----------------	-------------	-------------	--------------

DHH	wfl.: 136 m ²	Bj.: 1970-1983	ø 302.100 €	+/- 68.000 €	(3 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 122 m ²	Bj.: 1957-1968	ø 266.500 €	+/- 99.300 €	(3 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

Spalt

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Thalmässing

Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl

Wendelstein

RMH	wfl.: 159 m ²	Bj.: 1982-1983	ø 223.500 €	+/- 46.000 €	(2 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 130 m ²	Bj.: 1965-1974	ø 255.800 €	+/- 30.100 €	(11 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	---------------

REH	wfl.: 136 m ²	Bj.: 2005-2007	ø 441.000 €	+/- 29.700 €	(2 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 139 m ²	Bj.: 1965-1982	ø 310.900 €	+/- 45.200 €	(6 Verkäufe)
--	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

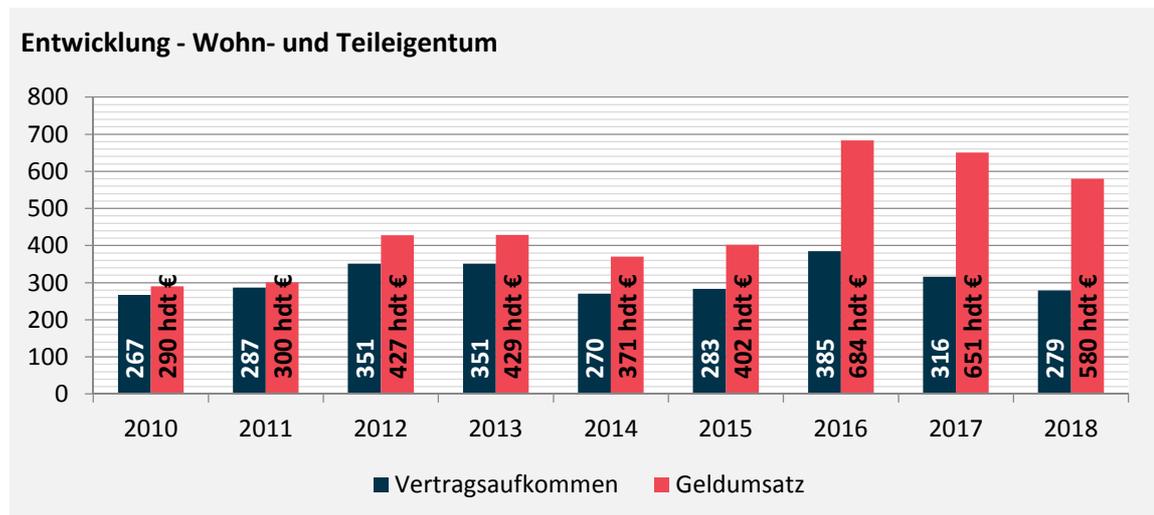
DHH	wfl.: 139 m ²	Bj.: 1968-1980	ø 371.600 €	+/- 76.500 €	(7 Verkäufe)
-----	--------------------------	----------------	-------------	--------------	--------------

	wfl.: 116 m ²	Bj.: Ersterwerb	ø 373.000 €	+/- 11.300 €	(2 Verkäufe)
--	--------------------------	-----------------	-------------	--------------	--------------

8. Wohn- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl	Geldumsatz
2018	279	58,05 Mio €
2017	316	65,08 Mio €
2016	385	68,36 Mio €
2015	283	40,18 Mio €
2014	270	37,05 Mio €
2013	351	42,86 Mio €
2012	351	42,75 Mio €
2011	287	30,01 Mio €
2010	267	29,02 Mio €



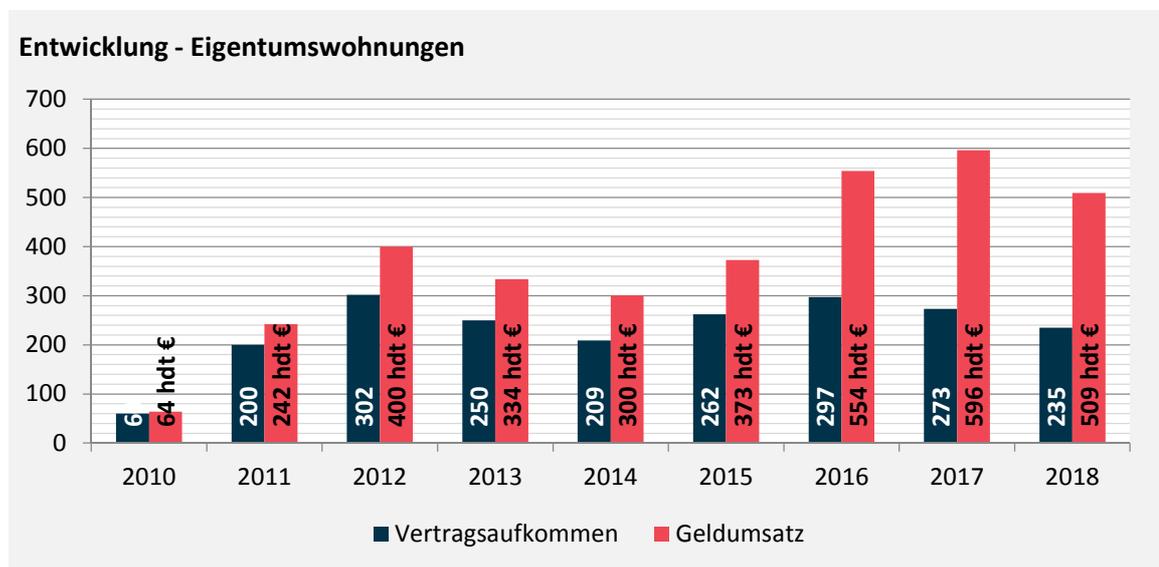
Entwicklung Wohn- und Teileigentum (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	94%	101%	124%	124%	95%	100%	136%	112%	98%
Geldumsatz	72%	75%	106%	107%	92%	100%	170%	162%	144%

2017/2018 sank das Vertragsaufkommen im Bereich des Wohneigentums um 10,9%, im Vergleich zu 2015/2016. Der Geldumsatz stieg in dem Betrachtungszeitraum um 13,4%.

8.2 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz
2018	235	50,95 Mio €
2017	273	59,60 Mio €
2016	297	55,39 Mio €
2015	262	37,29 Mio €
2014	209	30,03 Mio €
2013	250	33,38 Mio €
2012	302	39,97 Mio €
2011	200	24,20 Mio €
2010	60	6,40 Mio €



Gesamtentwicklung (Basisjahr 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsaufkommen	23%	76%	115%	95%	80%	100%	113%	104%	90%
Geldumsatz	17%	65%	107%	89%	81%	100%	149%	160%	137%

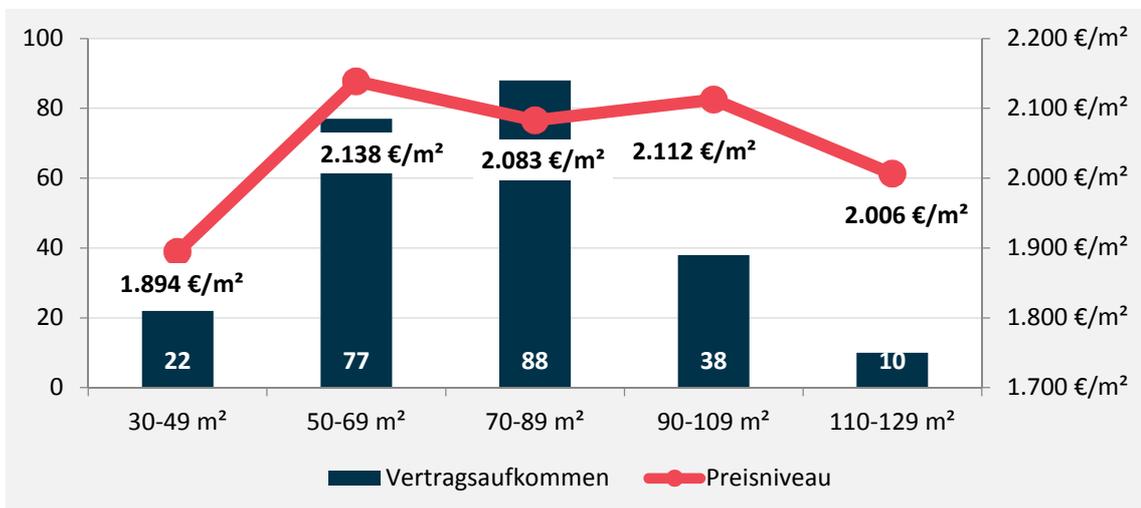
2017/2018 sank das Vertragsaufkommen im Bereich des Wohneigentums um 9,1%, im Vergleich zu 2015/2016. Der Geldumsatz stieg in dem Betrachtungszeitraum um 19,3%.

8.3 Durchschnittswerte bei Wohneigentum

8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis

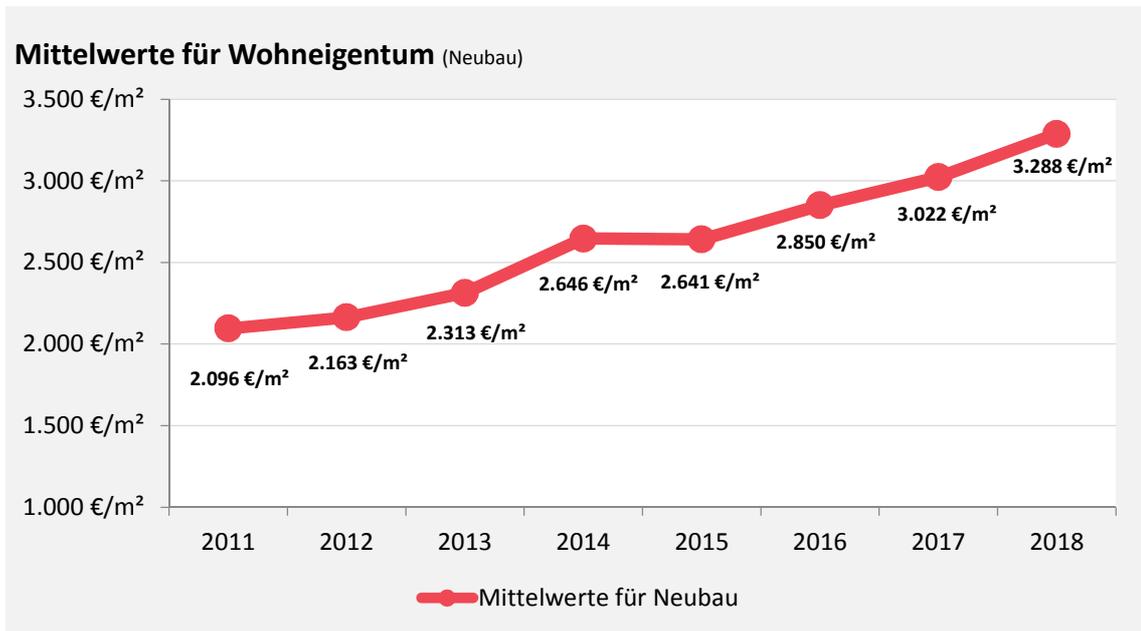


Das durchschnittliche Preisniveau im Landkreis steigt weiterhin deutlich an. Im Schnitt sind die Preise seit 2015 pro Jahr um 12,1 % gestiegen.

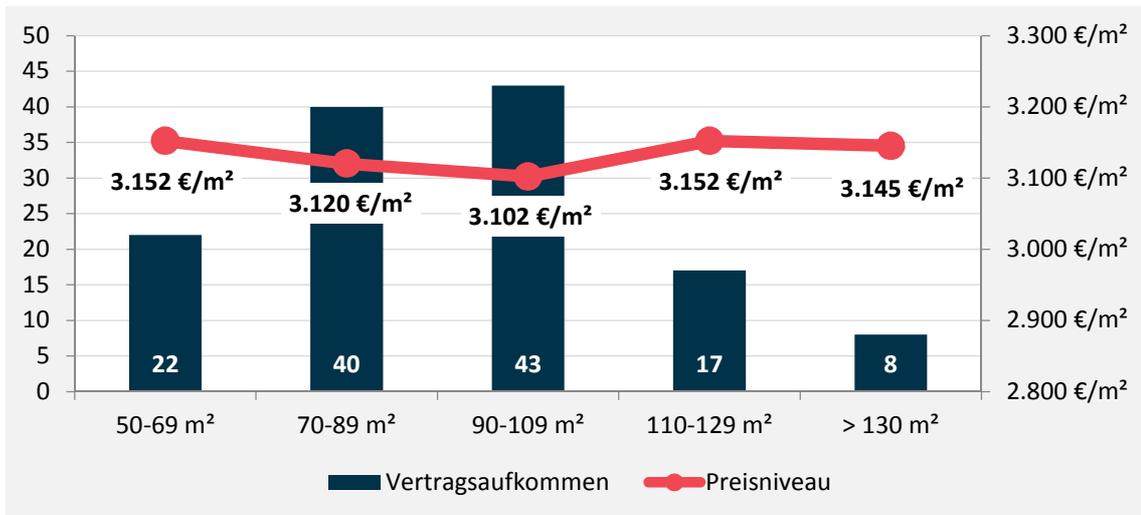


Bei einer Betrachtung gestaffelt nach Wohnungsgrößen lag die höchste Verfügbarkeit im Bereich zwischen 50-89 m². In der Spanne liegt das mittlere Preisniveau bei rd. 2.111 €/m².

8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis



Das durchschnittliche Preisniveau im Landkreis steigt weiterhin an. Im Schnitt sind die Preise seit 2015 pro Jahr um 7,6 % gestiegen.



Im Vergleich zu den Bestandsobjekten verschiebt sich das Angebot im Segment der Neubauwohnungen hin zu größeren Wohnungen. Die größten Umsätze liegen zwischen 70-109 m² Wohnfläche. Der Entwicklung folgend sind auch Größen über 130 m² angeboten worden. Hingegen wurden im Bereich 30-49 m² keine Wohnungsverkäufe erfasst.

8.4 Mittelwerte von Eigentumswohnungen nach Gemeinden

Bestandsobjekte

Abenberg	Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl			
Allersberg	Bj.: 1980-1999	Ø 2.436 €/m ²	+/- 154 €/m ²	(4 Verkäufe)
Büchenbach	Bj.: 1988-1997	Ø 2.081 €/m ²	+/- 292 €/m ²	(12 Verkäufe)
Georgensgmünd	Bj.: 1991-1994	Ø 1.719 €/m ²	+/- 82 €/m ²	(2 Verkäufe)
Greding	Bj.: 1993-1996	Ø 1.776 €/m ²	+/- 355 €/m ²	(6 Verkäufe)
	Bj.: 1965-1967	Ø 1.434 €/m ²	+/- 259 €/m ²	(4 Verkäufe)
Heideck	Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl			
Hilpoltstein	Bj.: 2004-2008	Ø 2.591 €/m ²	+/- 212 €/m ²	(2 Verkäufe)
	Bj.: 1980-1993	Ø 1.998 €/m ²	+/- 514 €/m ²	(5 Verkäufe)
Kammerstein	Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl			
Rednitzhembach	Bj.: 2010-2011	Ø 2.109 €/m ²	+/- 193 €/m ²	(2 Verkäufe)
	Bj.: 1981-1997	Ø 2.051 €/m ²	+/- 263 €/m ²	(12 Verkäufe)
	Bj.: 1972-1978	Ø 1.977 €/m ²	+/- 678 €/m ²	(3 Verkäufe)
Röttenbach	Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl			
Rohr	Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl			
Roth	Bj.: 2001-2015	Ø 2.258 €/m ²	+/- 640 €/m ²	(4 Verkäufe)
	Bj.: 1980-1997	Ø 1.989 €/m ²	+/- 371 €/m ²	(82 Verkäufe)
	Bj.: 1960-1979	Ø 1.623 €/m ²	+/- 386 €/m ²	(17 Verkäufe)
Schwanstetten	Bj.: 1985-1997	Ø 2.224 €/m ²	+/- 337 €/m ²	(24 Verkäufe)
Spalt	Bj.: 1988-1998	Ø 1.476 €/m ²	+/- 251 €/m ²	(4 Verkäufe)
Thalmässing	Keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl			
Wendelstein	Bj.: 2001-2014	Ø 3.061 €/m ²	+/- 672 €/m ²	(5 Verkäufe)
	Bj.: 1980-1999	Ø 2.387 €/m ²	+/- 471 €/m ²	(25 Verkäufe)
	Bj.: 1973-1979	Ø 2.274 €/m ²	+/- 76 €/m ²	(3 Verkäufe)

Seniorenwohnungen (Bestand)

Büchenbach	Bj.: 1999	Ø 2.525 €/m ²	+/- 780 €/m ²	(2 Verkäufe)
Roth	Bj.: 1992-1995	Ø 2.390 €/m ²	+/- 350 €/m ²	(4 Verkäufe)
Schwanstetten	Bj.: 1996	Ø 2.574 €/m ²	+/- 114 €/m ²	(5 Verkäufe)

Hinweis:

Um auf eine hinreichende Anzahl von Kauffällen pro Kommune zu kommen, wurden die Kauffälle nach fixen Baujahrspannen gestaffelt.

Neubauobjekt (Bj.: 2017/2018)

Abenberg	2.440 €/m ²	+/- 67 €/m ²	(2 Verkäufe)
Allersberg	2.952 €/m ²	+/- 77 €/m ²	(26 Verkäufe)
Georgensgmünd	3.028 €/m ²	+/- 126 €/m ²	(22 Verkäufe)
Hilpoltstein	2.728 €/m ²	+/- 84 €/m ²	(8 Verkäufe)
Rednitzhembach	3.242 €/m ²	+/- 301 €/m ²	(21 Verkäufe)
Roth	3.327 €/m ²	+/- 299 €/m ²	(41 Verkäufe)
Spalt	2.444 €/m ²	+/- 245 €/m ²	(4 Verkäufe)
Wendelstein	3.239 €/m ²	+/- 203 €/m ²	(19 Verkäufe)

Neubauobjekte Seniorenwohnungen (Pflegeheim)

Wendelstein Kleinschwarzenlohe	6.454 €/m ²	+/- 57 €/m ²	(6 Verkäufe)
-----------------------------------	------------------------	-------------------------	--------------

8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2018

Anzahl der ausgewerteten Fälle	661
Kauffälle der Jahrgänge	2015 bis 2018
Mittelwert Baujahr	1999
Baujahre von	1960 bis 2018
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
(in Anlehnung an SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser)	
Mittelwert RND	51 Jahre
RND von	30 Jahren bis 70 Jahren
Mittelwert Wohnfläche	82 m²
Wohnfläche von	27 m ² bis 149 m ²
Mittelwert Kaufpreis	2.286 €/m²
Mittelwert marktübliche Miete	8,13 €/m²
Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE)	20,0 %
Verwaltung	5,1 %
Instandhaltung	11,9 %
Nicht umgelegte Betr.K.	1,0 %
Mietausfallwagnis	2,0 %

Liegenschaftszinssatz	2,1 %
Spanne	+/- 0,9 %
(1-fache Standardabweichung ≈ 2/3 aller Fälle liegen innerhalb der Spanne)	

Korrekturbeträge

Wohnfläche	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	82 m ²	90 m ²	100 m ²	120 m ²
Korrekturbetrag	0,4 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %

Restnutzungsdauer	35 Jahre	40 Jahre	50 Jahre	51 Jahre	55 Jahre	60 Jahre	65 Jahre	Neubau*
Korrekturbetrag	-0,3 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,3 %	0,0 %	-0,3 %

Bodenwertniveau	150 €/m ²	200 €/m ²	250 €/m ²	260 €/m ²	300 €/m ²	350 €/m ²	400 €/m ²	450 €/m ²	500 €/m ²
Korrekturbetrag	0,4 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %

*Mieten für Neubauobjekte basieren auf den Daten des Rother bzw. Schwabacher Mietenspiegels ohne Zuschlag (Stand: 01.01.2013 bzw. 01.01.2012)

9. Auskünfte, Wertermittlungen und Gebühren

9.1 Auskünfte zu Kaufpreisen und Bodenrichtwerten

- Schriftliche Auskunft zu Bodenrichtwert: 25 €/Wert
- Schriftliche Auskunft aus Kaufpreissammlung: 25 €/Wert
- Verkehrswertgutachten: siehe Abschnitt 9.2

Anfragen zu Auskünften sind ausschließlich schriftlich, per E-Mail oder über das Kontaktformular der Landratsamt-Homepage an den Gutachterausschuss zu stellen.

- postalisch: Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth
- Telefon (09171) 81-1144
(09171) 81-1136
- E-Mail: Gutachterausschuss@landratsamt-roth.de

9.2 Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten

Es werden folgende Gebührensätze bei Erstellung eines Wertgutachtens in Ansatz gebracht.

Die Gebühren für bebaute Grundstücke richten sich gemäß § 15 Gutachterausschussverordnung nach der Höhe des im Gutachten ermittelten Verkehrswertes:

Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| • bis 200.000 €: | 1.650 € |
| • bis 300.000 €: | 1.700 € |
| • bis 400.000 €: | 1.800 € |
| • bis 500.000 €: | 1.900 € |
| • bis 1.000.000 €: | 1.000 € zzgl. 2 v.T. des Werts |
| • bis 10.000.000 €: | 2.000 € zzgl. 1 v.T. des Werts |
| • über 10.000.000 €: | 5.000 € zzgl. 0,7 v.T. des Werts |

Die wertabhängige Gebühr kann um bis zu 50 v.H. erhöht werden, wenn die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursacht. Die Gebühr kann um bis zu 50 v.H. ermäßigt werden, wenn das Gutachten einen erheblichen geringeren Aufwand als üblich verursacht, insbesondere bei unbebauten Grundstücken mit land-, forstwirtschaftlicher oder vergleichbarer Nutzung. Sind in einem Gutachten für ein Wertermittlungsobjekt mehrere Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Viertel aller weiteren ermittelten Werte zu Grunde gelegt.

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.

Neben den Gebühren werden folgende Auslagen erhoben:

- Beträge, die Dritte für Auskünfte an den Gutachterausschuss zustehen oder zustehen würden.
- Entgelte für Telekommunikation sowie Entgelte für Zustellaufträge, Einschreibe- oder Nachnahmeverfahren; wird durch Bedienstete der Geschäftsstelle förmlich oder unter Erhebung von Geldbeträgen zugestellt, so ist derjenige Betrag zu erheben, der bei der

förmlichen Zustellung mit Zustellungsauftrag durch die Post oder bei Erhebung im Nachnahmeverfahren entstanden wäre.

- Reisekosten im Sinne der Reiskostenvorschriften und sonstige Aufwendungen aus Anlass einer Ortsbesichtigung
- Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen

Art. 10 Abs. 2 und Art. 11 bis 19 des Kostengesetzes gelten entsprechend. Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 8 Abs. 2 des Kostengesetzes entsprechend der Maßgabe, dass mindestens 50 € als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden.

Die erforderlichen Unterlagen für Verkehrswertgutachten:

- schriftlicher Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mit Angabe des Wertermittlungsstichtages
- Lageplan 1 : 1000, neuesten Datums
- Bestandspläne 1 : 100 (bei Gebäuden)
- Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raumes
- Baubeschreibung
- Ggf. Unterlagen zu grundlegenden Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Grundbuchauszug nach neuestem Stand (zwingend erforderlich)
- Übersicht von Mieteinnahmen bei Renditeobjekten
- Übersicht der Bewirtschaftungskosten
- Energieausweis

IMPRESSUM

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Bereich des Landkreises Roth

Redaktion: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Weinbergweg 1
91154 Roth

Telefon (09171) 81-1136
(09171) 81-1144

E-Mail gutachterausschuss@landratsamt-roth.de

Ausgabe: Oktober 2019

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen sind nur für nichtkommerzielle Zwecke zu verwenden und nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Antrag auf Verkehrswertermittlung

Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth

Ansprechpartner:

Frau Kaschner
Herr Walter
Herr Grafe

Antragsteller:

Name, Vorname _____
Straße, Hs.Nr. _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____

Beantragt wird die Verkehrswertermittlung für das Anwesen / Grundstück:

Straße, Hs.Nr./
Wohnungs-od. Teileigentum Nr. _____
Gemarkung / Flurstück _____
Eigentümer / Miteigentümer _____

Für die Wertermittlung sind nachfolgend aufgeführte Unterlagen (soweit vorhanden) beizufügen.

- Lageplan (Gesamtübersicht)
- Aktueller Grundbuchauszug
- Bauplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baujahr, Zeitpunkt von größeren Renovierungsarbeiten
- Angabe über bebaute Flächen oder umbauten Raum
- Übersicht von Mieteinnahmen bei Renditeobjekten
- Übersicht der Bewirtschaftungskosten
- Energieausweis
- _____

Wertermittlungstichtag: _____ Datum: _____

Die nach § 16 Gutachterausschussverordnung erhobenen Gebühren und Auslagen trägt der Antragsteller.

Ort, Datum

Stempel / Unterschrift

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Grundstücke)

Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth

Ansprechpartner:

Frau Kaschner
Herr Walter
Herr Grafe

Antragsteller als:

- Behörde (entsprechend § 11 Abs. 2 GutachterausschussV)
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Antragsteller als freier Sachverständiger (Darlegung des berechtigten Interesses in Kopie)
- Privatperson

Name, Vorname _____
Straße, Hs.Nr. _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____

Beantragt werden bis zu _____ Vergleichsdaten für das Grundstück
(bitte Anzahl eingeben)

Straße, Hs.Nr./ _____
Gemarkung / Flurstück _____

- Wohn-/gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- forstwirtschaftliche Flächen

Die Vergleichspreise sollen folgende Merkmale aufweisen:

Grundstücksgröße: von _____ m² bis _____ m²

Weitere Merkmale: _____

- in der Umgebung des Bewertungsobjektes
- in vergleichbarer Lage

Die Gebühr pro Vergleichswert beträgt 25 €!

Ich verpflichte mich, folgende Vorschrift (§ 11 Abs. 3 GutachterausschussV) einzuhalten:

Die Auskünfte sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Ort, Datum

Stempel / Unterschrift

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Eigentumswohnung)

Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth

Ansprechpartner:

Frau Kaschner
Herr Walter
Herr Grafe

Antragsteller als:

- Behörde (entsprechend § 11 Abs. 2 GutachterausschussV)
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Antragsteller als freier Sachverständiger (Darlegung des berechtigten Interesses in Kopie)
- Privatperson

Name, Vorname _____
Straße, Hs.Nr. _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____

Beantragt werden bis zu _____ Vergleichsdaten für die Eigentumswhg.
(bitte Anzahl eingeben)

Straße, Hs.Nr./ _____
Gemarkung / Flurstück _____

Die Vergleichspreise sollen folgende Merkmale aufweisen:*

Ausstattung	<input type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben
Baujahr	von _____	bis _____	
Wohnfläche	von _____	bis _____	
Kauffälle der Jahre	von _____	bis _____	

- in der Umgebung des Bewertungsobjektes
- in vergleichbarer Lage

*Hinweis: Eine restriktiv angesetzte Spanne ergibt häufig eine geringe Anzahl von Kauffällen. Eine Qualifizierung der Ausstattung erfolgt nicht. Der Wert evtl. mitverkaufter Stellplätze ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Gebühr pro Vergleichswert beträgt 25 €!

Ich verpflichte mich, folgende Vorschrift (§ 11 Abs. 3 GutachterausschussV) einzuhalten:

Die Auskünfte sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Ort, Datum

Stempel / Unterschrift