



Grundstücksmarktbericht 2021

- Berichtszeitraum 01.01.2020
bis 31.12.2021
- Beschreibung und Analyse
- Daten für die Wertermittlung



Impressum

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Unterallgäu

Redaktionelle Bearbeitung

Jürgen Guggenmoos, Inga Hertel, Nadia Hofmaier

Gebühr:

Das Dokument steht für eine Gebühr von 80,- Euro als Download oder in gedruckter Form durch die Geschäftsstelle zur Verfügung.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Landratsamt Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim

E-Mail: gutachterausschuss@lra.unterallgaeu.de

Internet: www.landratsamt-unterallgaeu.de

Auskünfte, Rückfragen und Anmerkungen

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung:

Frau Nadia Hofmaier, 08261/995-121

gutachterausschuss@lra.unterallgaeu.de

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und wertermittlungsrelevante Daten:

Herr Guggenmoos, 08261/995-330 und Frau Hertel 08261/995-631

gutachterausschuss@lra.unterallgaeu.de

Quellen:

Sofern nicht anders gekennzeichnet, ist die Bildquelle für Abbildungen und Karten die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund der Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ostallgäu werden gleichlautende Formulierungen verwendet.

Hinweis zu Verwendung:

Dieser Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Veröffentlichung:

Mai 2023

Abkürzungen

Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BB	Bebaute Grundstücke
BGF	Bruttogrundfläche
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Bodenpreisindex
BRW	Bodenrichtwert
DFH	Dreifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
GF	Gebäundefaktor
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar, Flächenmaß = 10.000 m ²
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV	Immobilien-Wertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK2010	Normalherstellungskosten 2010
ö.b.u.v.	Von der örtlichen IHK öffentlich bestellt und vereidigt
OGA	Oberer Gutachterausschuss
R ²	Bestimmtheitsmaß
RHH	Reihenhaushälfte
SV	Sachverständige/r
SWF	Sachwertfaktor
UB	Unbebaute Grundstücke
UBB	Unbebaute Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau in W- und M-Gebieten
UK	Umrechnungskoeffizient
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum / Teileigentum
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl
z.B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist kein Geheimnis, dass das Unterallgäu eine attraktive Region zum Leben und Arbeiten ist. Zu verdanken haben wir das ganz wesentlich den vielen erfolgreichen Unternehmen, auf die selbst in Krisenzeiten Verlass ist. Parallel dazu legen der Landkreis und seine 52 Gemeinden größten Wert darauf, beste Rahmenbedingungen zu bieten, ganz egal, ob es um Kinderbetreuung und Bildung, um Angebote für Senioren oder Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung geht. Und vergessen dürfen wir natürlich nicht, dass wir von einer wunderbaren Natur und einer idealen geographischen Lage profitieren. Die logische Folge: Firmen siedeln sich gerne hier an und Familien fühlen sich bei uns wohl!



Es freut mich sehr, dass wir mit diesem Bericht einen interessanten Einblick in die Facetten unseres vielschichtigen Grundstücksmarkts geben können. Sie erfahren darin beispielsweise, wie sich die Situation in unserem Landkreis in den vergangenen zehn Jahren entwickelt hat und wie sich diese Entwicklung im deutschlandweiten Vergleich darstellt. Darüber hinaus finden Sie jede Menge fundiert aufbereitete Zahlen, Daten und Fakten. Natürlich sind diese in besonderer Weise für Sachverständige, Investoren, Banken, Versicherungen oder die öffentliche Verwaltung von Interesse. Aber auch für Privatpersonen, die sich vor dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie näher informieren wollen, kann diese neutrale Ausarbeitung wertvoll sein.

Mein herzliches Dankeschön gilt denen, die dieses Werk auf den Weg gebracht haben: Allen voran den Mitgliedern des Unterallgäuer Gutachterausschusses mit seinem Vorsitzenden Jürgen Guggenmoos und dem Team der Geschäftsstelle! Ich kann mir vorstellen, dass eine gehörige Portion Arbeit hinter den 139 Seiten steckt, gleichzeitig bin ich aber überzeugt davon, dass sich der Aufwand gelohnt hat und der Bericht nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz liefert, sondern unsere Region damit auch für weitere Investitionen interessant bleibt.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Alex Eder".

Alex Eder
Landrat

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
Abkürzungen	2
Vorwort des Landrats	3
Inhaltsverzeichnis	4
1. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	7
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	8
2.1. Rechtsgrundlage und Zielsetzung	8
2.2. Arbeitsweise und Datengrundlage.....	8
2.3. Mitglieder Gutachterausschuss und Geschäftsstelle.....	10
2.4. Weitere Produkte und Dienstleistungen	11
2.4.1. Bodenrichtwerte.....	11
2.4.2. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	11
2.4.3. Gutachten	11
2.4.4. Gebühren.....	12
3. Rahmendaten im Landkreis Unterallgäu	13
3.1. Lage und Abgrenzung.....	13
3.2. Topographie und Klima.....	13
3.3. Siedlungs- und Verkehrsstruktur	14
3.4. Demographie und Soziales.....	14
3.5. Wirtschaftsentwicklung	15
3.6. Tourismus.....	15
3.7. Hebesätze.....	16
3.8. Flächennutzung.....	18
3.9. Weitere Informationen	18
4. Grundstücksmarkt	19
4.1. Begriffserläuterungen	19
4.2. Hinweise zur Verwendung	20
4.3. Alle Teilmärkte	21
4.3.1. Zusammengefasst auf einen Blick	21
4.3.2. Anzahl der Kaufverträge	23
4.3.3. Geldumsatz	27
4.3.4. Flächenumsatz.....	30
4.3.5. Marktteilnehmer	32
4.4. Unbebaute Grundstücke - UB	36

4.4.1.	Wohnbauflächen	36
4.4.2.	Gewerbegrundstücke	41
4.4.3.	Landwirtschaftliche Grundstücke	45
4.4.4.	Forstwirtschaftliche Grundstücke	50
4.5.	Bebaute Grundstücke BB	54
4.5.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	54
4.5.2.	KFZ-Stellplätze, Nebengebäude und weitere Gebäudeteile	60
4.5.3.	Drei- und Mehrfamilienhäuser	61
4.5.4.	Nichtwohngebäude	65
4.6.	Wohnungseigentum und Teileigentum – WEG	69
4.6.1.	Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser - Erstverkauf.....	69
4.6.2.	Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf	75
4.6.3.	Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser – KFZ-Stellplätze.....	81
5.	Daten für die Wertermittlung	82
5.1.	Hinweise zur Anwendung und ImmoWertV	82
5.2.	Statistische Begrifflichkeiten und Genauigkeit	83
5.3.	Zusammengefasst auf einen Blick.....	86
5.4.	Sachwertfaktoren.....	88
5.4.1.	Definition, Bewertungsmodell, Anwendungsprinzip.....	88
5.4.2.	Kennzahlen Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus	90
5.4.3.	Anpassungsfunktion und Umrechnungskoeffizienten mit Beispielen.....	92
5.4.4.	Weitere Objekte	94
5.5.	Liegenschaftszinssätze	95
5.5.1.	Definition, Bewertungsmodell, Anwendungsprinzip.....	95
5.5.2.	Kennzahlen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser (45m ² bis 120m ²)	97
5.5.3.	Weitere Objekte	98
5.6.	Vergleichsfaktoren und Vergleichspreise	99
5.6.1.	Definition, Bewertungsmodell, Anwendungsprinzip.....	99
5.6.2.	Gebädefaktor - Modell	100
5.6.3.	Gebädefaktor Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus	101
5.6.4.	Gebädefaktor - Eigentumswohnungen	106
5.6.5.	Ertragsfaktor	111
5.6.6.	Anwendung und Beispiel	116
5.6.7.	Weitere Vergleichsfaktoren.....	116

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlage und Zielsetzung

5.7. Indexreihen	117
5.7.1. Definition, Zweck und Bewertungsmodell	117
5.7.2. Unbebaute Grundstücke	119
5.7.3. Bebaute Grundstücke	122
5.7.4. Wohnungseigentum	127
5.8. Weitere Auswertungen.....	131
5.8.1. Marktübliches Mietniveau.....	131
5.8.1.1. Anwendungsprinzip.....	131
5.8.1.2. Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern.....	132
5.8.1.3. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser.....	132
5.8.1.4. Gewerbliche Nutzung für Teilmarkt bebaute Grundstücke	133
5.8.1.5. Gewerbliche Nutzung für Teilmarkt Teil- und Wohnungseigentum	133
5.8.1.6. KFZ-Stellplätze bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser	133
5.8.1.7. KFZ-Stellplätze bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern	133
6. Weiterführende Informationen.....	134
Abbildungsverzeichnis.....	135
Tabellenverzeichnis.....	137
Literatur- und Quellenverzeichnis	138