

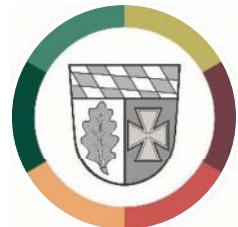
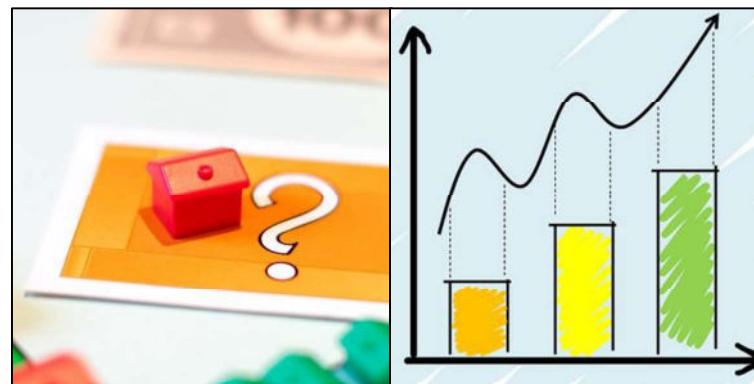
2025

Gebäudefaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Leseprobe

- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN -

(Auswertezeitraum: 01.10.2019 bis 31.03.2025)



1 Berechnungs-Tool

Eingabebereich:

	4,0	Nein	01.01.25		Nein		nur Wohnen	Ja	Ja
<u>Lagepunkte</u>	<u>Standard-stufe</u>	Vermietet?	Stichtag	tatsächliches Gebäudealter (Stichtag – Baujahr)	Teil einer Pflegeimmobilie?	Wohnfläche	Gebäudetyp (Wohnhaus oder gemischte Nutzung?)	Balkon oder Garten vorhanden?	Keller vorhanden?

Ergebnis:

objektspezifisch angepasster Gebäudefaktor ETW = **3.626**

angepasster, vorläufiger Vergleichswert = **271.947 €**

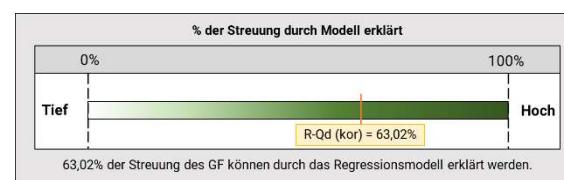
Hinweise:

Alle Ergebnisse ohne Wertanteil für PKW-Stellplätze

Bitte überprüfen Sie das Ergebnis mit der Stichproben-Beschreibung und dem Konturdiagramm

95%-Vertrauensintervall: Von 100 Kauffällen befinden sich 95 Kauffälle der Grundgesamtheit in dieser Spanne.

3.505 – 3.747



Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungs-Tool	2
2	Modellparameter	4
3	Stichprobe	5
4	Werteinflüsse	10
5	Qualität des Modells	12
6	Berechnungs-Tool	15
7	Ergebnisprüfung	17
8	Impressum	21

2 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV												
Rechenvorschrift	<p>GF = KP / WF</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>GF = Gebäudefaktor [Euro / m²] KP = bereinigter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro] WF = Wohnfläche [m²]</p>												
bereinigter Kaufpreis	<p>Kaufpreisbereinigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie von KFZ-Stellplätzen, sofern Wert bekannt. Ansonsten Berechnung nach § 36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen (je nach Alter, Typ und Kaufzeitpunkt*)</p> <table> <tbody> <tr> <td><i>Typ</i></td> <td><i>Spannen (Q1 bis Q3, 50% aller Werte)</i></td> </tr> <tr> <td>Tiefgarage</td> <td>zwischen 12.000€ bis 28.000€</td> </tr> <tr> <td>Duplex- und Mehrfachparker</td> <td>zwischen 7.000€ bis 21.000€</td> </tr> <tr> <td>Einzelgarage als Nebengebäude</td> <td>zwischen 8.500€ bis 22.000€</td> </tr> <tr> <td>Carport</td> <td>zwischen 5.000€ bis 14.000€</td> </tr> <tr> <td>oberirdischer Stellplatz</td> <td>zwischen 3.000€ bis 14.000€</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*Pauschalen wurden regelmäßig marktgerecht angepasst</small></p> <p>Bodenwert im Kaufpreis enthalten</p>	<i>Typ</i>	<i>Spannen (Q1 bis Q3, 50% aller Werte)</i>	Tiefgarage	zwischen 12.000€ bis 28.000€	Duplex- und Mehrfachparker	zwischen 7.000€ bis 21.000€	Einzelgarage als Nebengebäude	zwischen 8.500€ bis 22.000€	Carport	zwischen 5.000€ bis 14.000€	oberirdischer Stellplatz	zwischen 3.000€ bis 14.000€
<i>Typ</i>	<i>Spannen (Q1 bis Q3, 50% aller Werte)</i>												
Tiefgarage	zwischen 12.000€ bis 28.000€												
Duplex- und Mehrfachparker	zwischen 7.000€ bis 21.000€												
Einzelgarage als Nebengebäude	zwischen 8.500€ bis 22.000€												
Carport	zwischen 5.000€ bis 14.000€												
oberirdischer Stellplatz	zwischen 3.000€ bis 14.000€												
Wohnfläche	Wohnfläche laut Bauakte, Fragebögen, Kaufvertrag oder Berechnung												
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)												
Grundstücksfläche	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV), falls marktüblich												

3 Stichprobe

Die Stichprobe wird in Form von Tabellen, Histogrammen, Box-Plots und Karten dargestellt. Es ist zwingend notwendig, vor Verwendung der angepassten wertrelevanten Daten das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit der Stichprobe zu prüfen. Bei Abweichungen von den mittleren Werten wird eine sachverständige Würdigung der errechneten wertrelevanten Daten empfohlen. Weitere Erläuterungen zu Begrifflichkeiten können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie dem Handbuch zum PDF-Rechner entnommen werden.

Beschreibung der Stichprobe	Eigentumswohnungen
Anzahl der auswertbaren Fälle	4.783
Betrachtete Geschäftsjahre	10/2019 – 03/2025
Stichprobenbegrenzung	<ul style="list-style-type: none">• Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle• Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse• Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und Residuen-Prüfung• Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

Zusätzlich werden auf den folgenden Seiten eine Reihe von Merkmalen der Stichprobe hinsichtlich ihrer Mittel- und Extremwerte aufgeführt. Die 1-fache Standardabweichung (= 1-Sigma-Grenze) zeigt den Bereich der einfachen Streuung um den Mittelwert an. Bei den Min- und Max-Werten handelt es sich um die äußersten Grenzen, welche bei der Stichprobe untersucht wurden.

Zur Einschätzung der räumlichen Verteilung werden die Kauffallstichproben auf der Landkreiskarte dargestellt und geben Auskunft über Muster und die Verwendungsmöglichkeit der ermittelten Faktoren bzw. Zinssätze. Die eingefärbten Flächen im Hintergrund stellen die Höhe der mittleren Lagequalität je Gemeinde dar (grün = niedrig, rot = hoch).

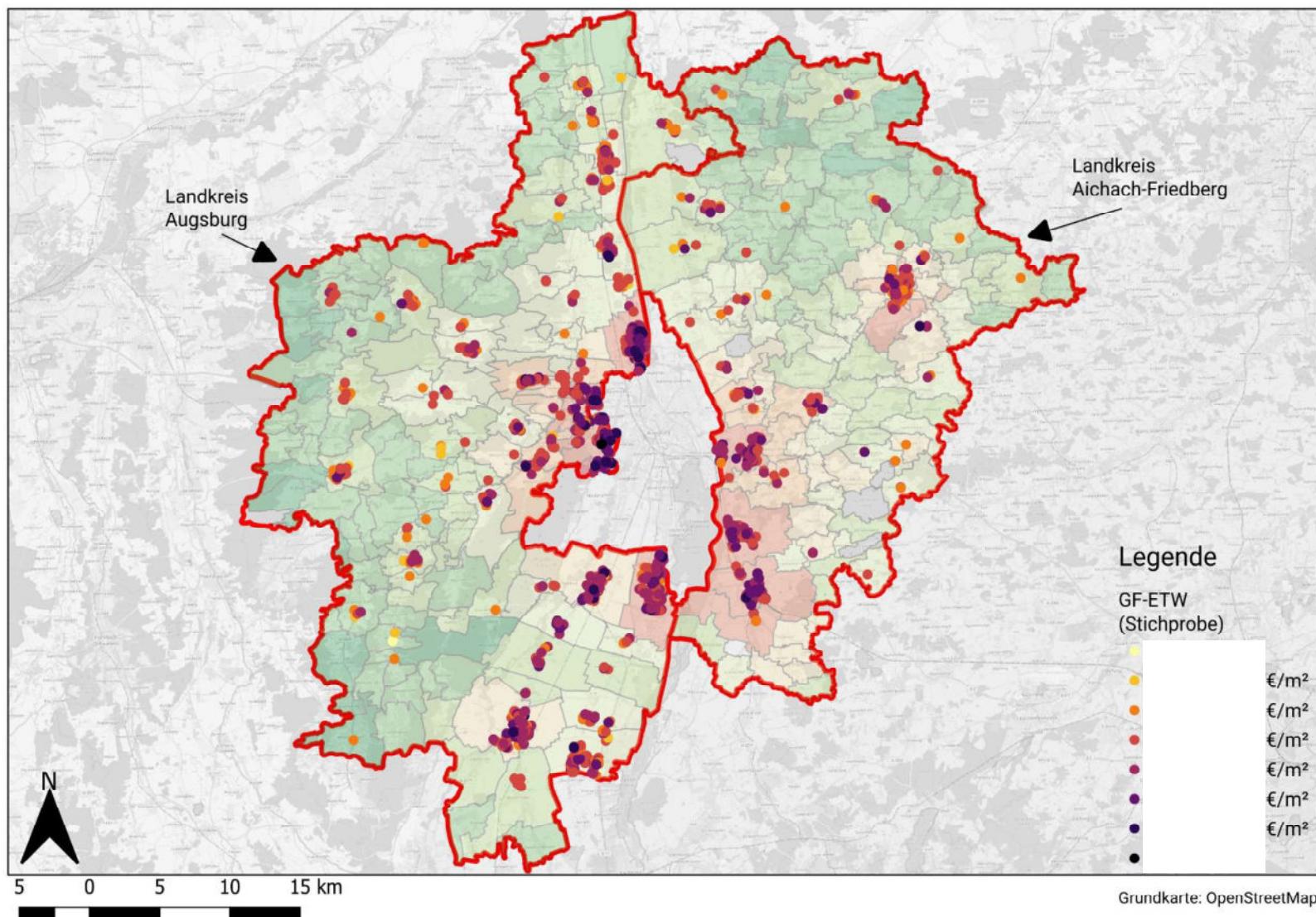
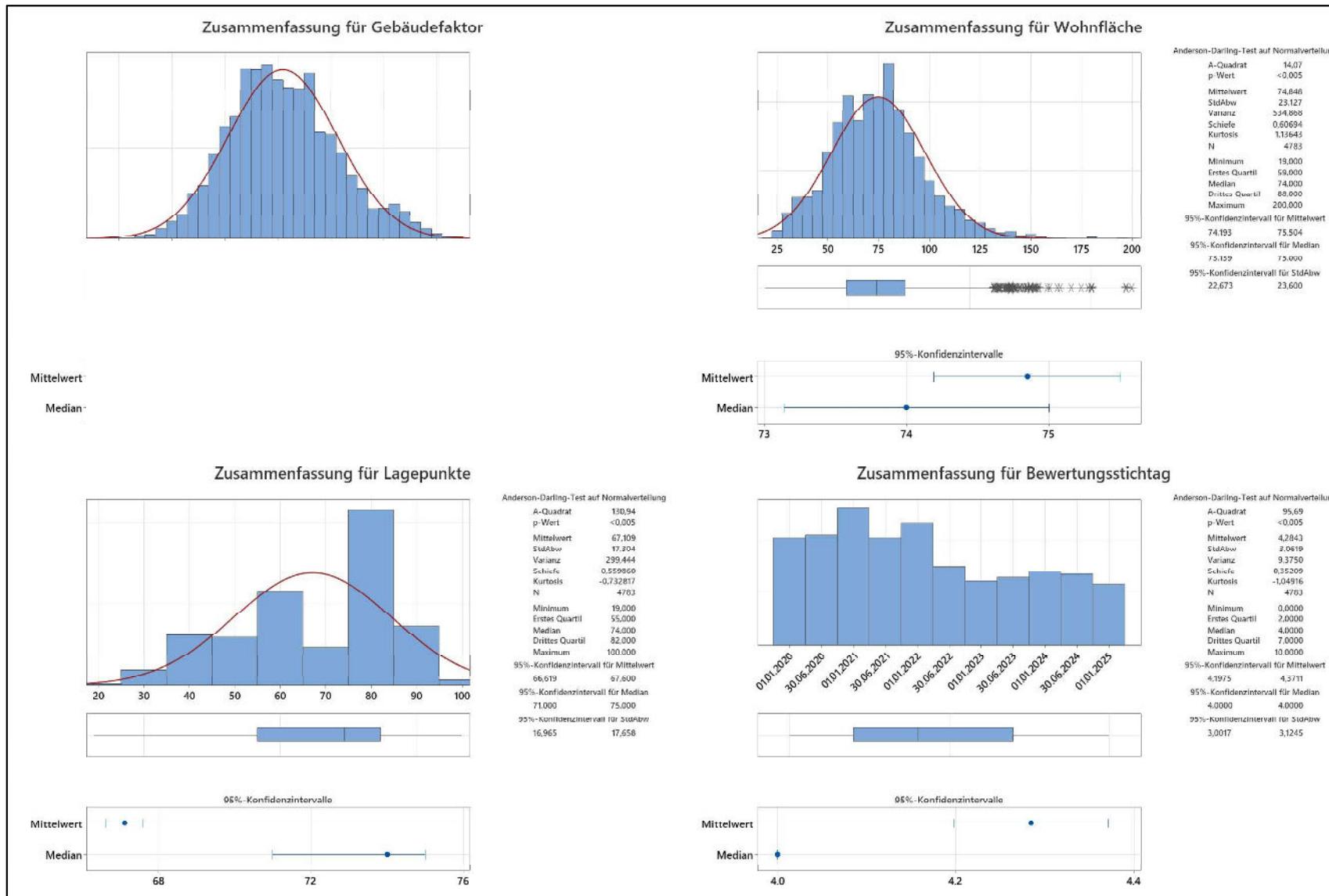
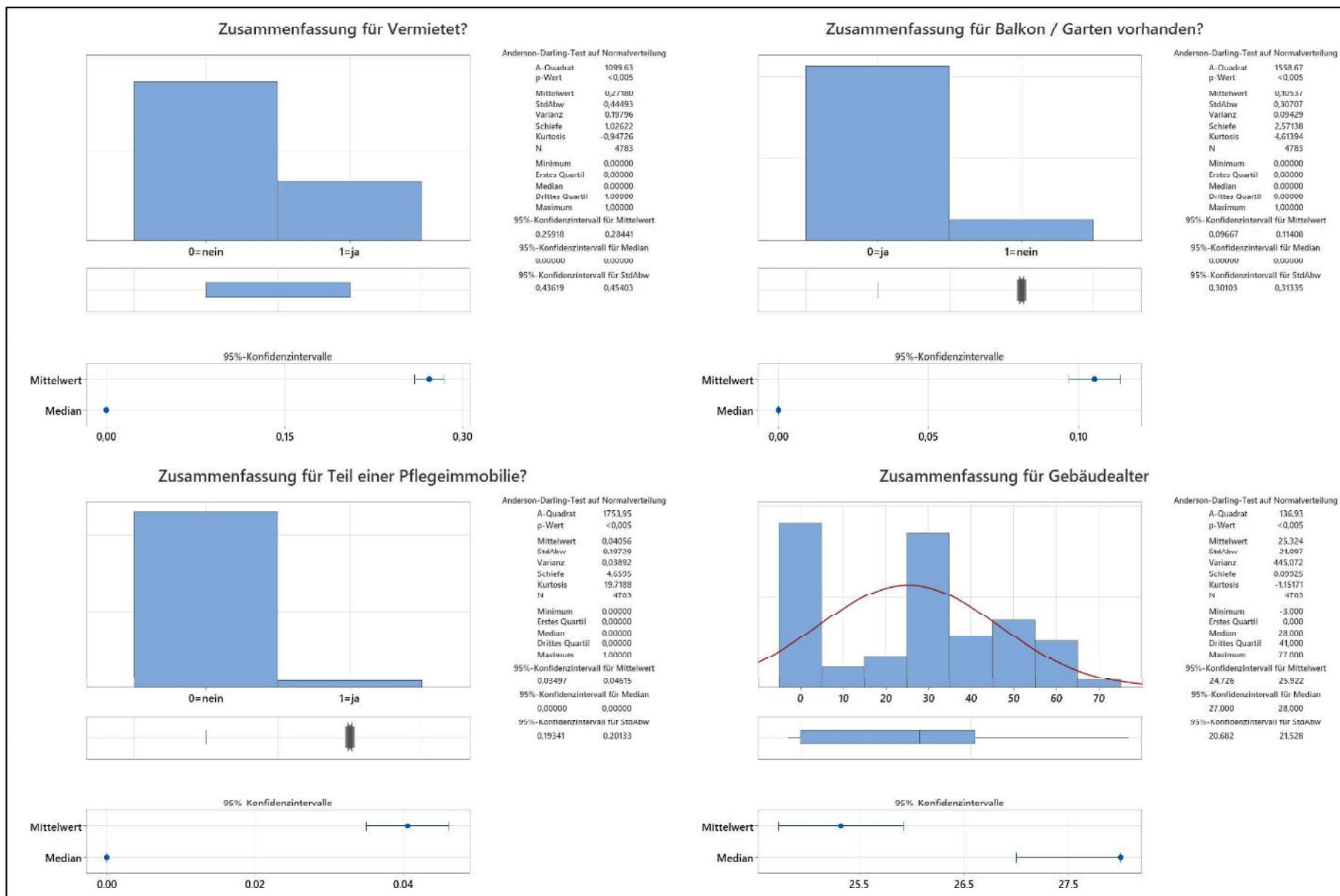


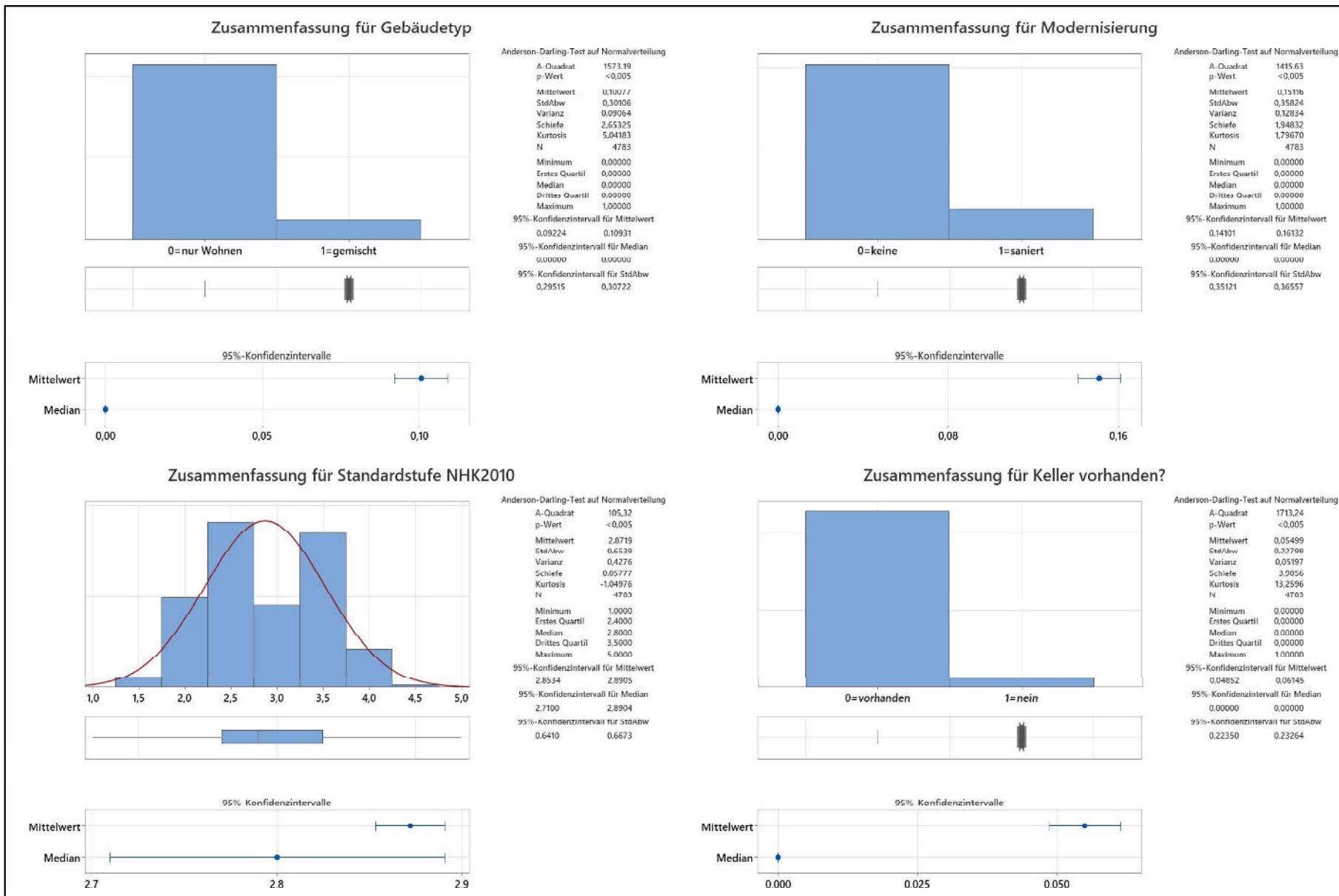
Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

Zusätzlich werden einige Merkmale, welche auf Werteinflüsse untersucht wurden, in Form von Histogrammen und Box-Plots dargestellt:



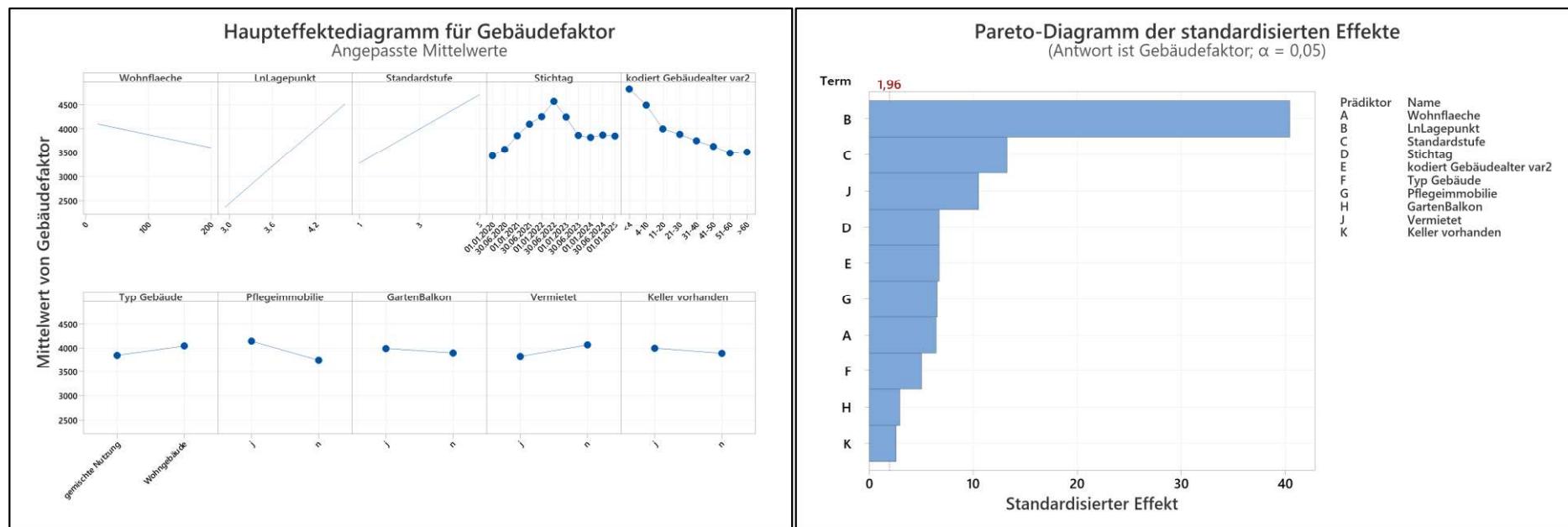
8 Gebäudefaktoren Eigentumswohnungen im Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg - 2025





4 Werteinflüsse

Der Einfluss der einzelnen Merkmale auf die wertrelevanten Daten kann beispielsweise im Haupteffekte-Diagramm (linke Abbildung) abgelesen werden. Hierbei gilt: je steiler der Verlauf, desto größer ist der Effekt auf den Faktor oder Zinssatz. Ferner ist das Pareto-Diagramm (rechte Abbildung) zur Betrachtung der standardisierten Effekte auf den Gebäudefaktor (kurz: GF) geeignet.



Zusätzlich dient der Varianz-Einfluss-Faktor (VIF) als weitere Prüfgröße und wird im Kapitel 5 dargestellt. Des Weiteren veranschaulichen die Konturdiagramme in Kapitel 7 den Einfluss der Variablen. Ein Vergleich der Merkmale und ihre Einflüsse über alle Modelle hinweg können dem Handbuch zu den PDF-Rechnern entnommen werden. Auf Basis dieser Ergebnisse können folgende verallgemeinernde Aussagen getroffen werden:

- Hohe Lagepunkte führen zu höheren GF
- Je kleiner die Wohnfläche, desto größer wird der GF
- Ein geringes Gebäudealter führt zu einem höheren GF
- Ein vorhandener Keller führt zu einem höheren GF
- Ein Gebäude mit Mischnutzung führt zu einem geringeren GF
- Vermietete Objekte haben einen geringeren GF
- Ein vorhandener Balkon / Terrasse führt zu einem höheren GF
- Sanierungen führen zu höheren GF
- Eine Pflegenutzung der Wohnung erhöht den GF

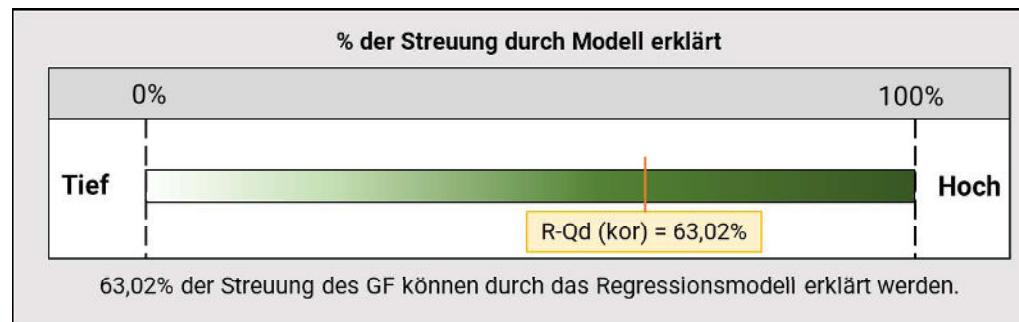
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Gebäudefaktor für ETW wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

-  = großer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz
-  = mittlerer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz
-  = geringer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz

Merkmale GF ETW	Lagepunkte	Standard-stufe	Vermietet?	Stichtag	tatsächl. Gebäude-alter	Teil einer Pflege-immobilie?	Wohnfläche	Gebäu-de-nutzung	Balkon oder Garten vor-handen	Keller vor-handen?
Einfluss										

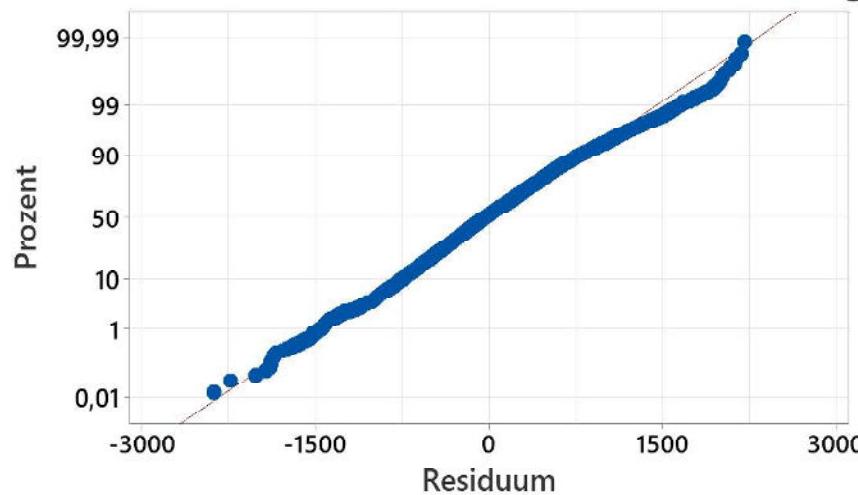
5 Qualität des Modells

Zur Abbildung des Grundstücksmarktes wird die multiple Regressionsanalyse angewendet. Hinweise zur Interpretation der Kennzahlen und den statistischen Hintergründen sind im Grundstücksmarktbericht sowie Handbuch zum PDF-Rechner dargestellt.

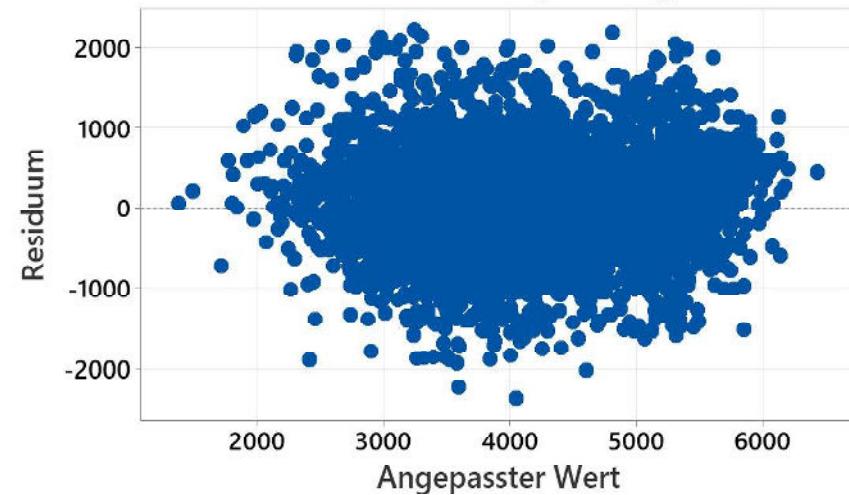


Residuendiagramme für Gebäudefaktor

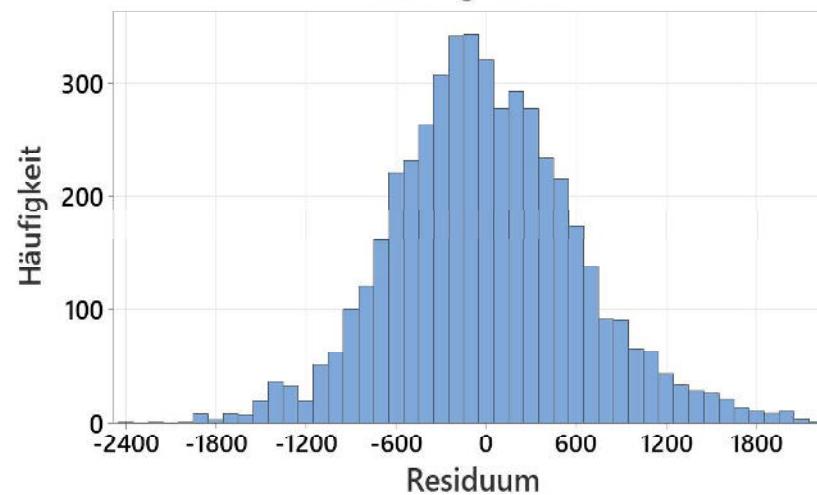
Wahrscheinlichkeitsnetz für Normalverteilung



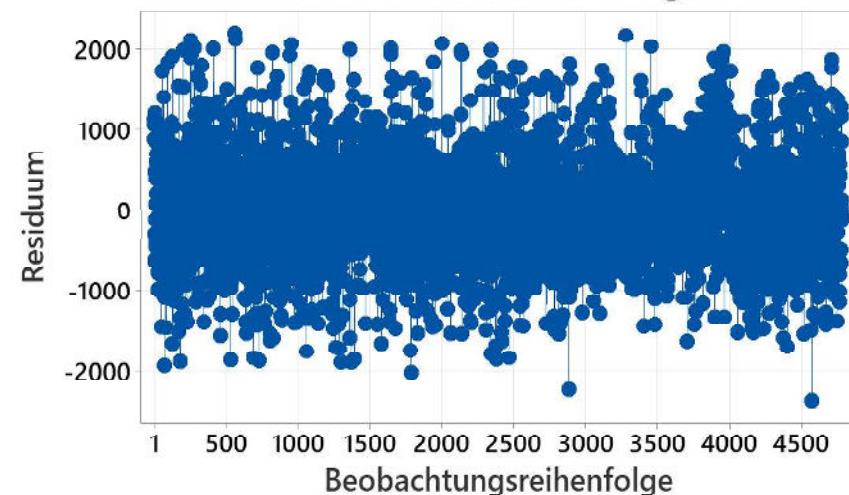
Residuen vs. Anpassungen



Histogramm



Residuen vs. Reihenfolge



Zusammenfassung des Modells

Standard-fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz-Niveau
627,72	63,21%	63,02%	62,79%	4.783	0,95

Durbin-Watson-Statistik

1,79373

Koeffizienten für Gebäudefaktor

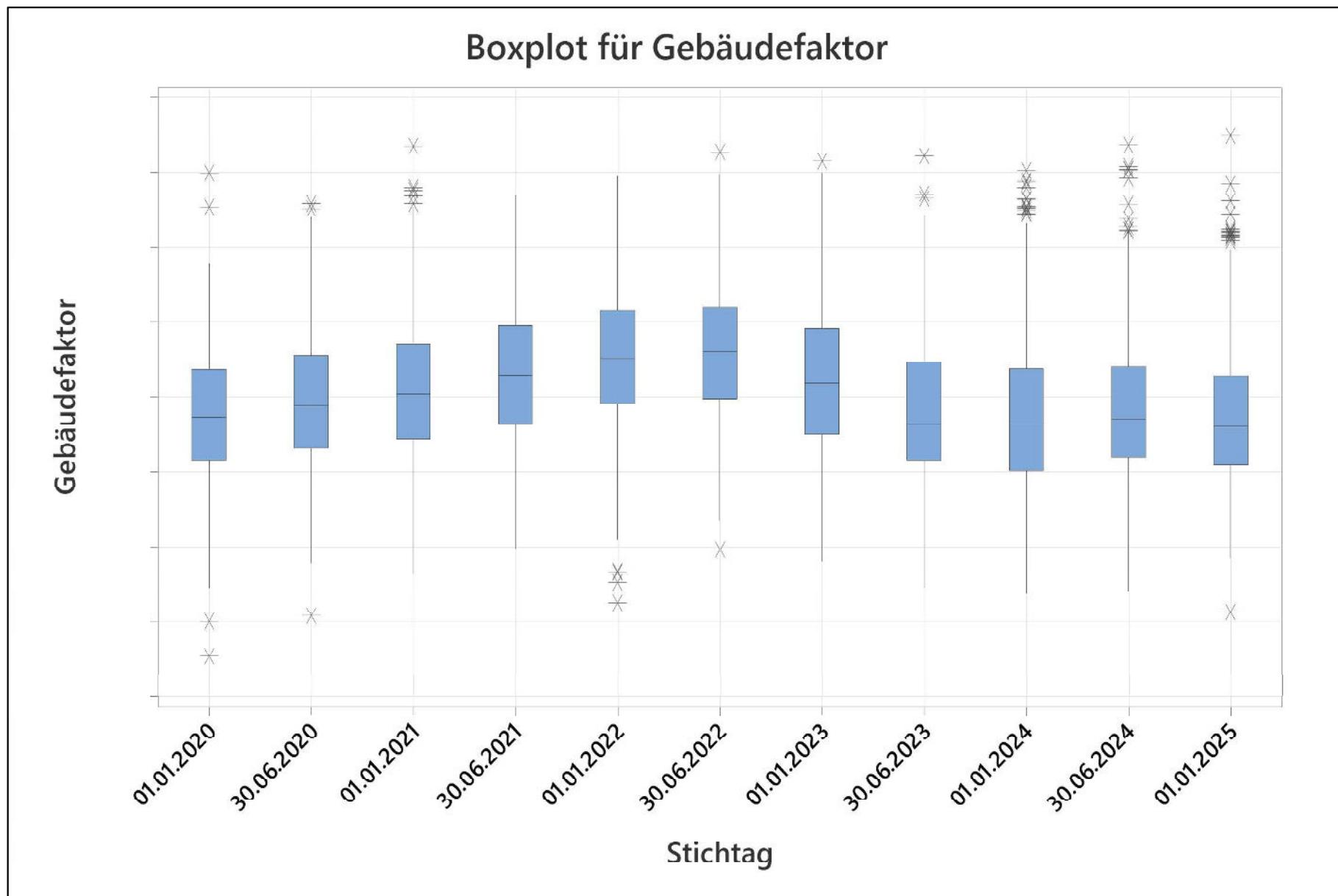
Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante			-10,80	0,000	
Wohnfläche			-6,43	0,000	1,19
LnLagepunkte			40,43	0,000	1,12
Standardstufe			13,25	0,000	3,78
Stichtag					
30.06.2020			3,39	0,001	1,81
01.01.2021			11,42	0,000	1,98
30.06.2021			16,95	0,000	1,80
01.01.2022			21,50	0,000	1,90
30.06.2022			26,62	0,000	1,62
01.01.2023			17,81	0,000	1,52
30.06.2023			9,52	0,000	1,55
01.01.2024			8,80	0,000	1,60

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
30.06.2024			9,86	0,000	1,59
01.01.2025			8,83	0,000	1,52
Gebäudealter					
4-10			-5,90	0,000	1,10
11-20			-16,85	0,000	1,21
21-30			-24,65	0,000	3,20
31-40			-23,84	0,000	3,02
41-50			-24,35	0,000	2,82
51-60			-27,03	0,000	2,94
>60			-21,24	0,000	1,76
Gebäudetyp					
Wohngebäude					
Pflegeimmobilie					
Nein			-6,56	0,000	1,70
Balkon oder Garten					
Nein					
Vermietet					
Nein					
Keller vorhanden					
Nein					

6 Deskriptive Statistik

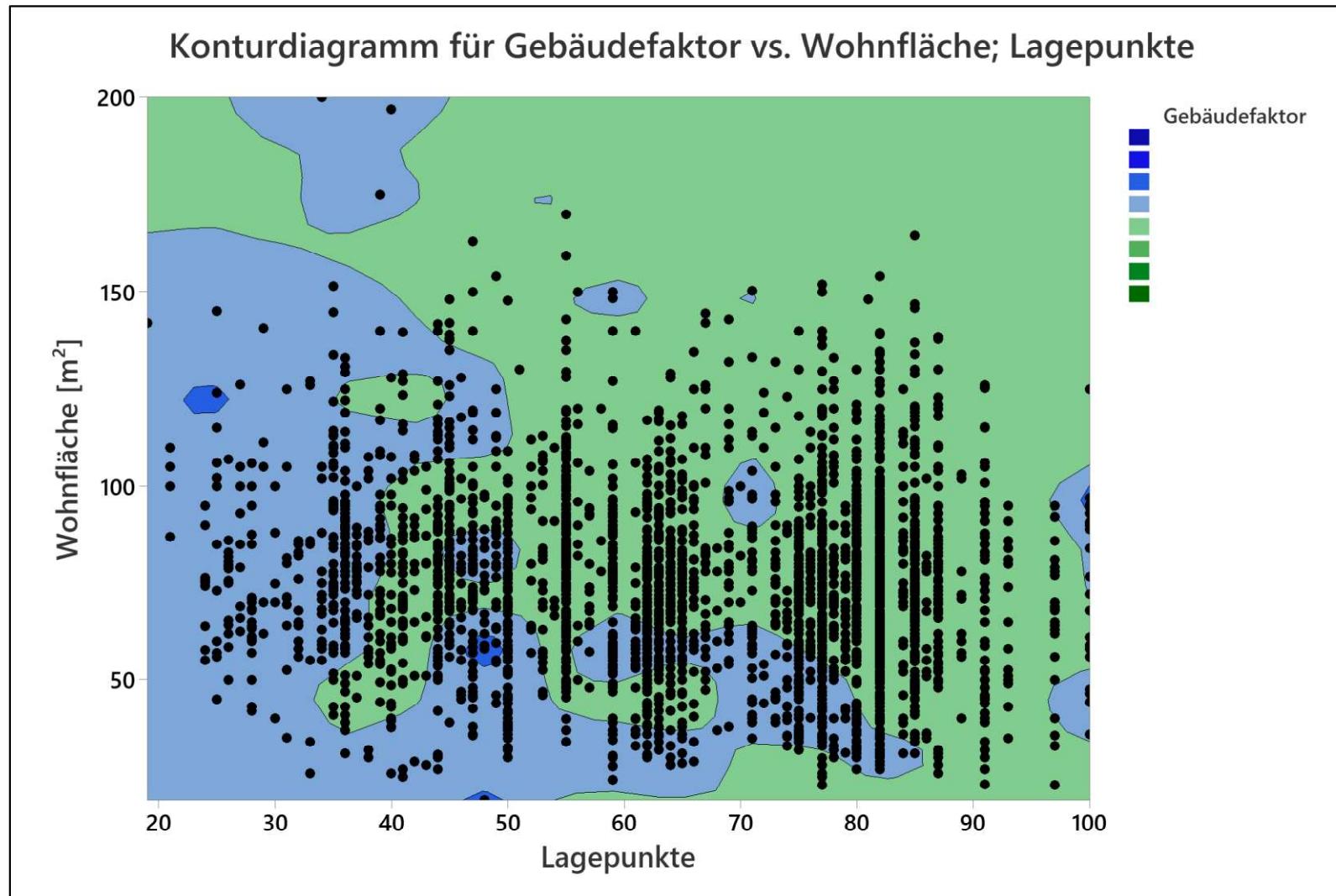
Die korrekte Anwendung der Eingabefelder sowie die Interpretation der Ergebnisse sind im Grundstücksmarktbericht oder im Handbuch zu den PDF-Rechnern nachzulesen.

Ergänzend zur Stichprobenbeschreibung wird oberhalb des Rechners die deskriptive Statistik je Bewertungsstichtag in €/m² Wohnfläche dargestellt. Sie dient zur weiteren Einordnung des Bewertungsobjektes in die Stichprobe (insbesondere die Anzahl der untersuchten Kauffälle!).

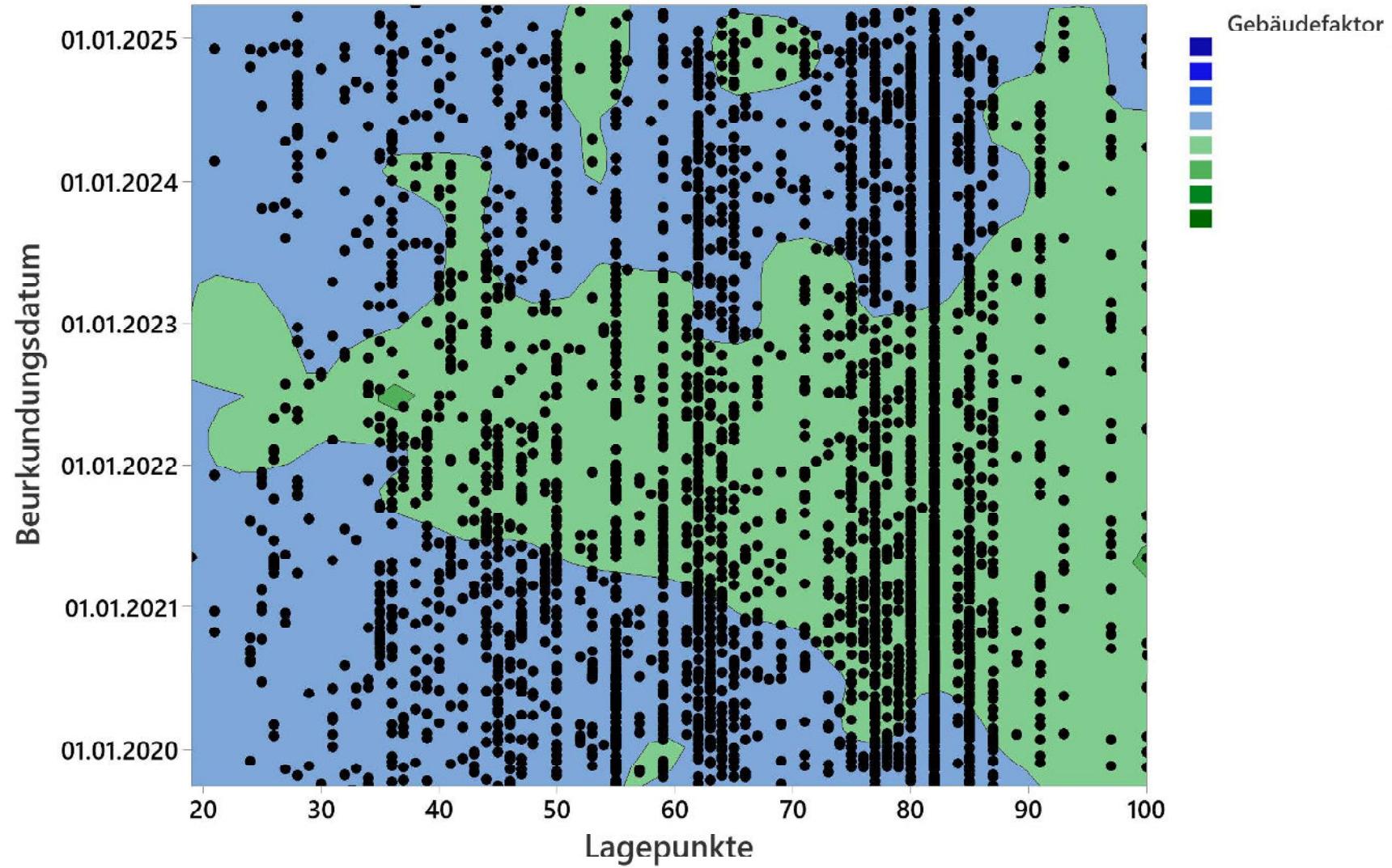


7 Ergebnisprüfung

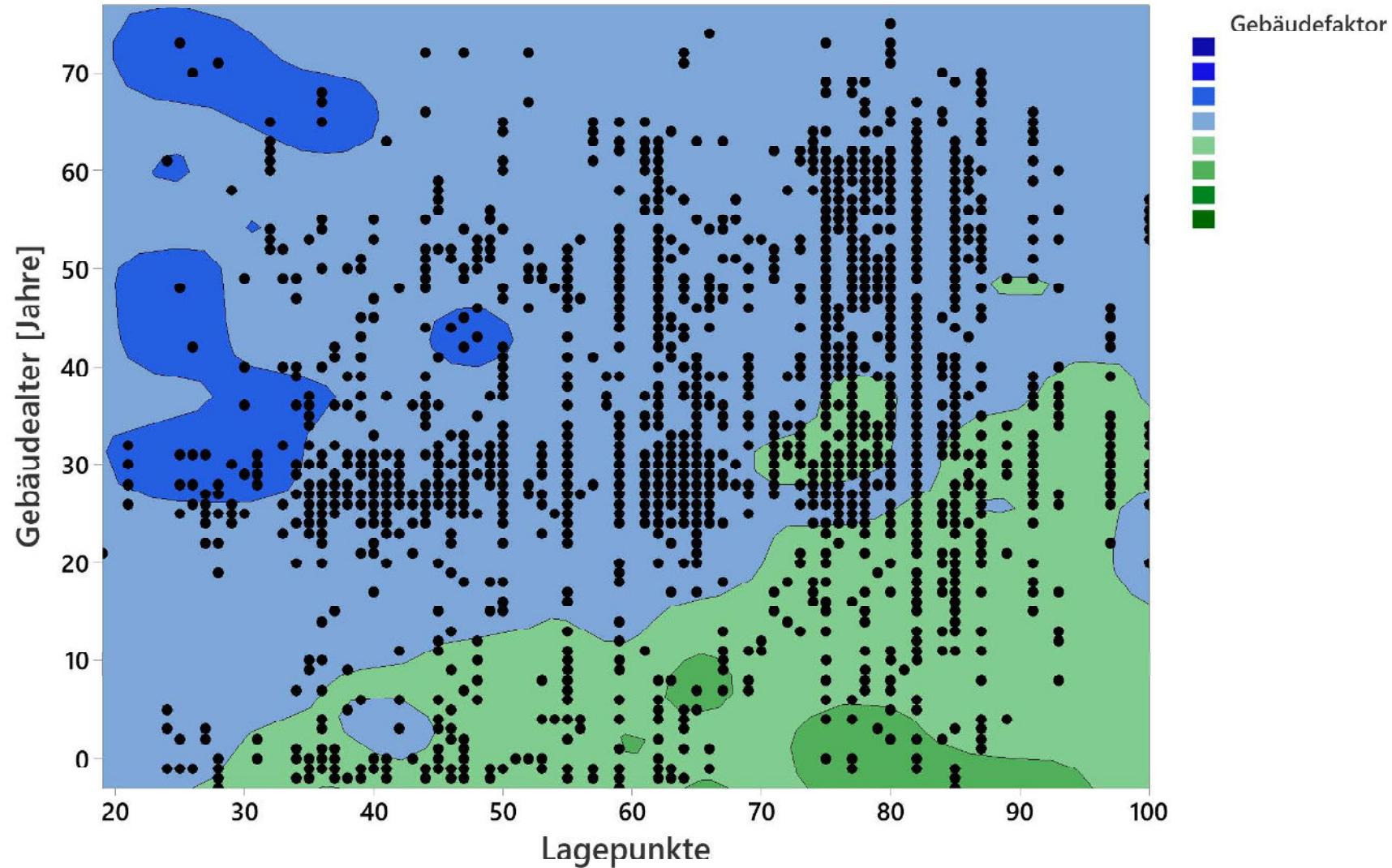
Der ermittelte Gebäudefaktor ist mit der Stichprobe abzugleichen. Zusätzlich dienen die folgenden Konturdiagramme der Ergebnisprüfung.



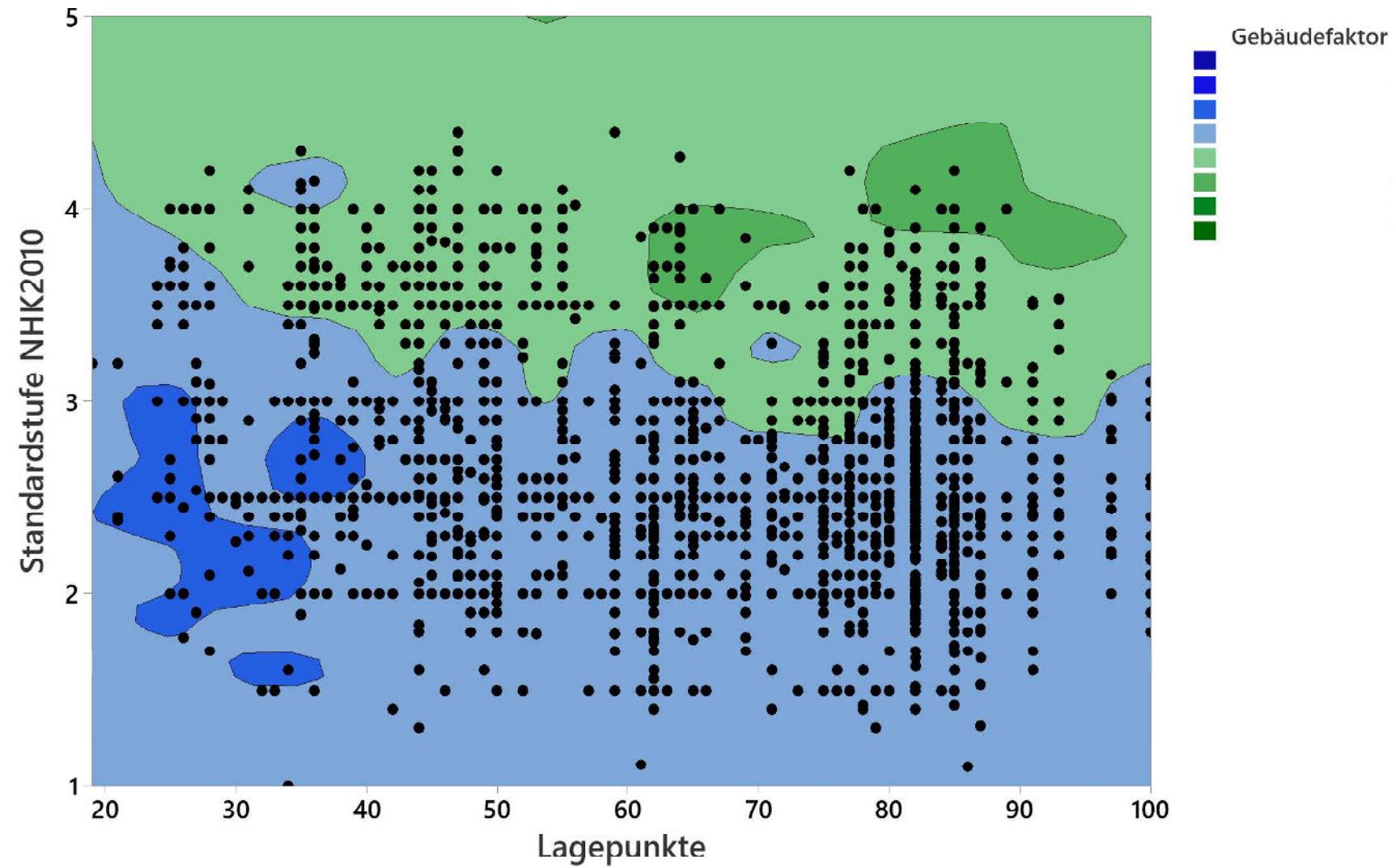
Konturdiagramm für Gebäudefaktor vs. Beurkundungsdatum; Lagepunkte



Konturdiagramm für Gebäudefaktor vs. Gebäudealter; Lagepunkte



Konturdiagramm für Gebäudefaktor vs. Standardstufe NHK2010; Lagepunkte



8 Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Tel.: 0821/3102-2591
E-Mail: gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Aichach-Friedberg
Münchener Straße 9
86551 Aichach
Tel.: 08251/92-3385
E-Mail: gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Beschlussdatum: XX

Veröffentlichungsdatum: XX

Version	Datum	Änderung
1.0	07.08.2025	Erstellung des PDF-Rechner für Gebäudefaktoren ETW

Redaktionelle Bearbeitung:

Sven Pagallies
Michael Tsigaridas

Grafiken, Tabellen, Karten u.a. Bildquellen:

Deckblatt: Symbolbilder von www.pixabay.com

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber

Auskünfte und Rückfragen:

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und wertermittlungsrelevante Daten:

Herr 0821/3102-2883, sven.pagallies@LRA-a.bayern.de
Pagallies 08251/92-3385, sven.pagallies@lra-aic-fdb.de
Herr 0821/3102-2591, michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de
Tsigaridas

Hinweis zur Verteilung:

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Der Druck ist nur für den Eigengebrauch zulässig. Die Weitergabe oder Vervielfältigung ist nicht gestattet.