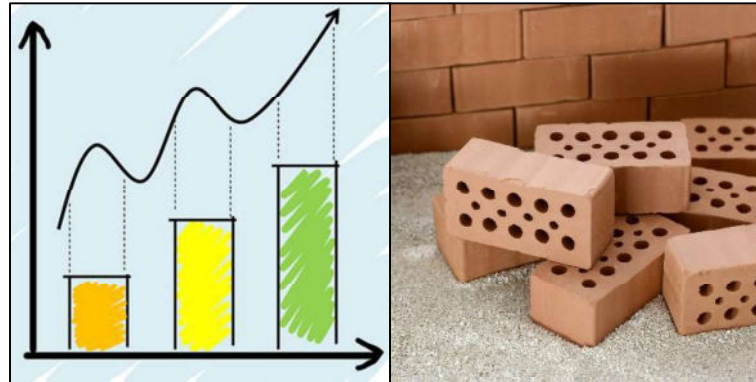


Sachwertfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Leseprobe

- EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER -
(Auswertzeitraum: 01.10.2022 bis 31.03.2025)



1 Berechnungs-Tool

Eingabebereich:

	82	01.01.2025	3,00	
Vorläufiger Sachwert	<u>Lagepunkte</u>	Bewertungsstich- tag	<u>Standard- stufe</u>	Restnutzungs- dauer

Ergebnis:

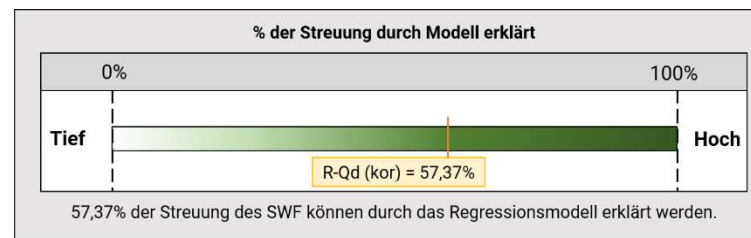
vorläufig objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor EFH/ZFH = 0,99
 marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 743.871 €

Hinweise:

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.

0,96 - 1,02



Web-Links zu den Ermittlungshilfen:

- Lagepunkte 2025
- Standardstufenrechner

Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungs-Tool	2
2	Modellparameter	4
3	Stichprobe	5
4	Werteinflüsse	10
5	Qualität des Modells	12
6	Deskriptive Statistik.....	14
7	Ergebnisprüfung	16
8	Impressum	19

2 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (2021)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 II. ImmoWertV)
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Regionalfaktoren	1,0 (§36 (3) ImmoWertV)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex	Vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Art der baulichen Anlage nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden entsprechend Anlage 2 ImmoWertV angepasst.
Alterswertminderungsfaktor	Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschal 5% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§§ 36, 37 ImmoWertV)
Wertansatz für Nebengebäude	<u>Garagen und Carports</u> Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach § 36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen: Je Garage 15.000 € <u>Andere Nebengebäude</u> Kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisvereinbarung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)
Bodenwert	Bodenwertanpassung nach §40, insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV. Zonale, angemessene Zu- bzw. Abschläge der Bodenrichtwerte zwischen den jeweilig zurückliegenden Stichtagen: 01.01.2022 bis 01.01.2024 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 01.01.22 und 01.01.24 Ab 01.01.2024 → Bodenrichtwert Stichtag 01.01.24 ohne Extrapolation
Grundstücksfläche	Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV)

3 Stichprobe

Die Stichprobe wird in Form von Tabellen, Histogrammen, Boxplots 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 Handbuch zum PDF-Rechner entnommen werden.

Beschreibung der Stichprobe	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, gemischten Objekten und Pflegeimmobilien
Anzahl der auswertbaren Fälle	1.178
Betrachtete Geschäftsjahre	10/2022 – 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).

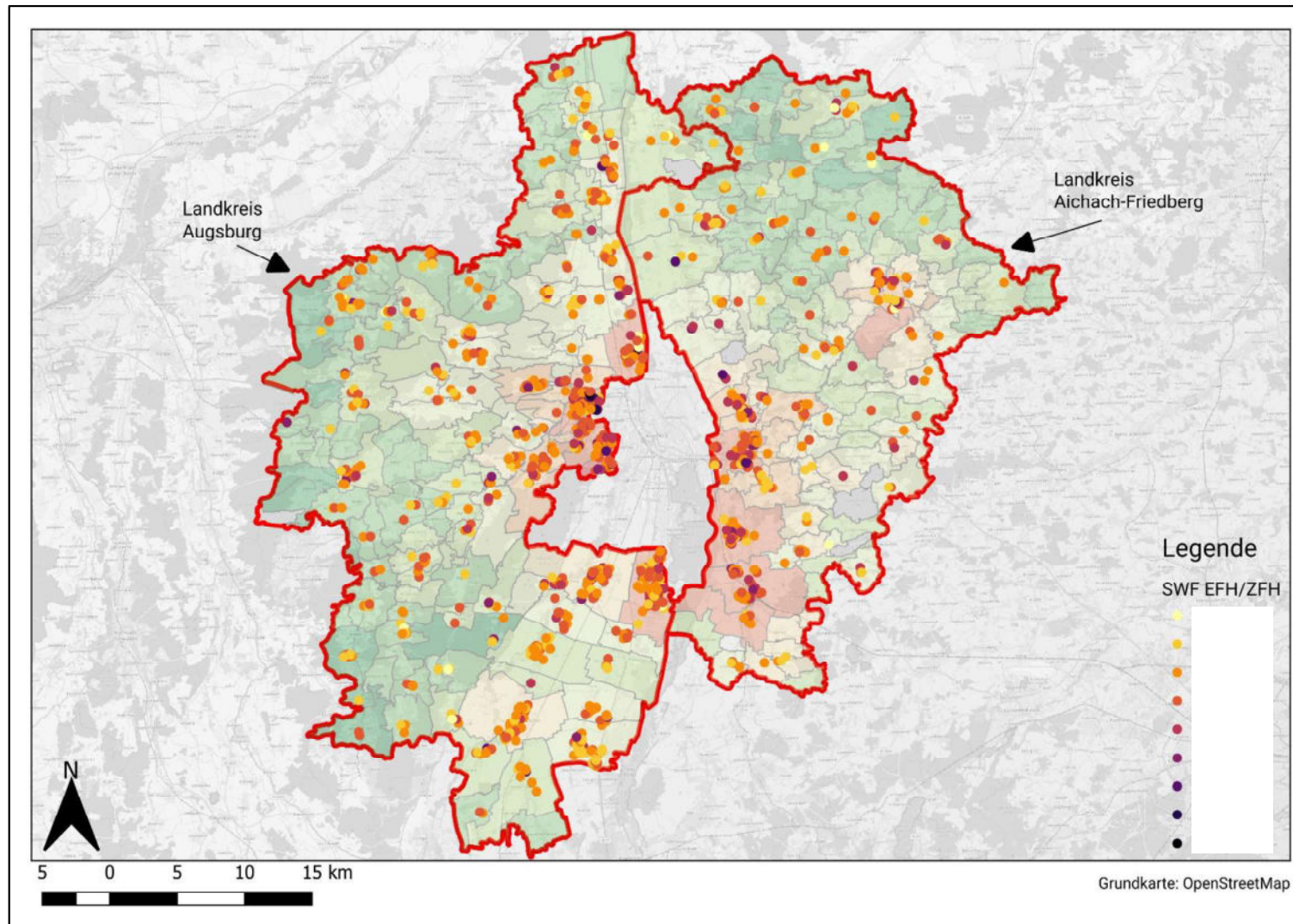
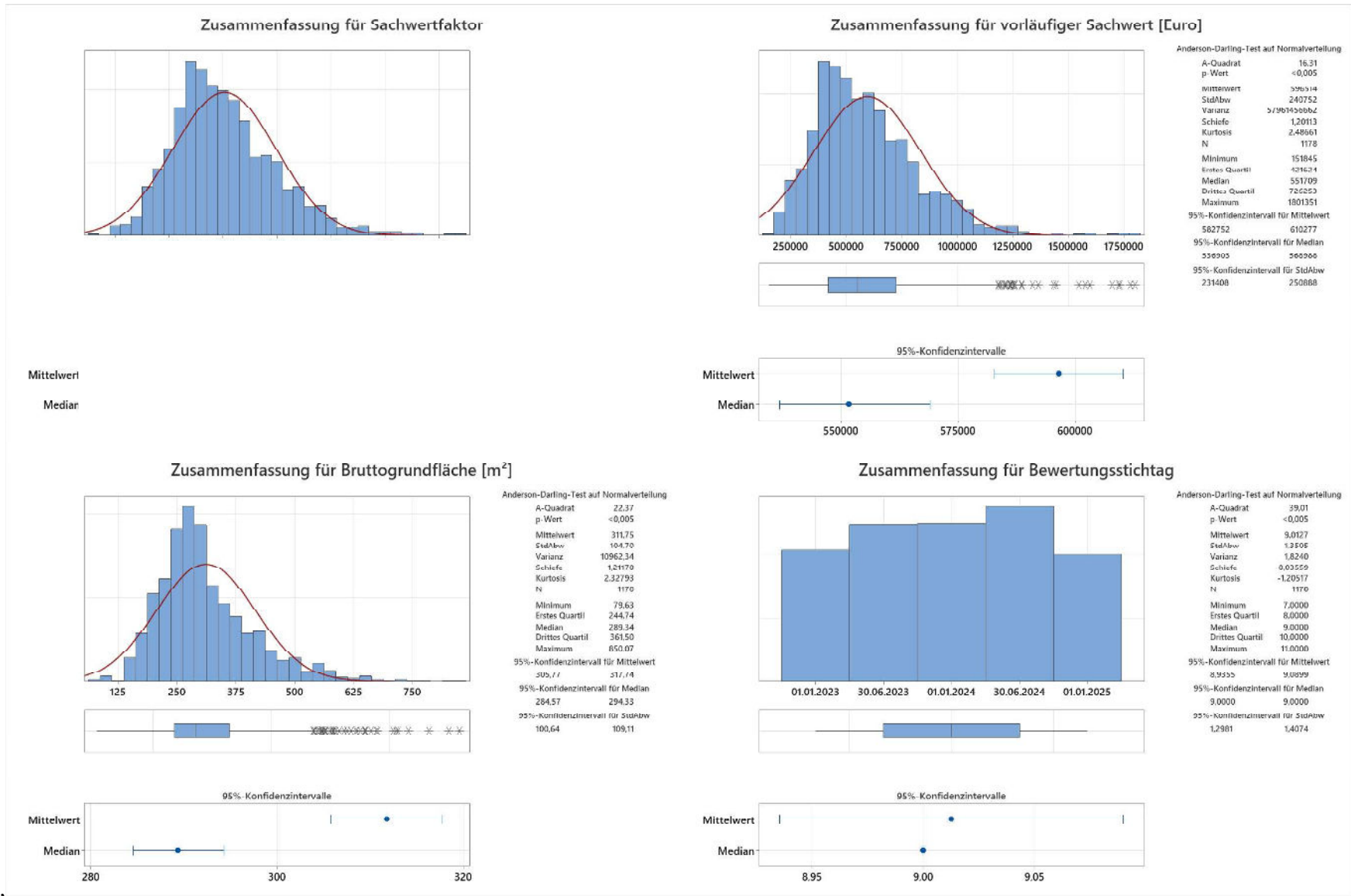
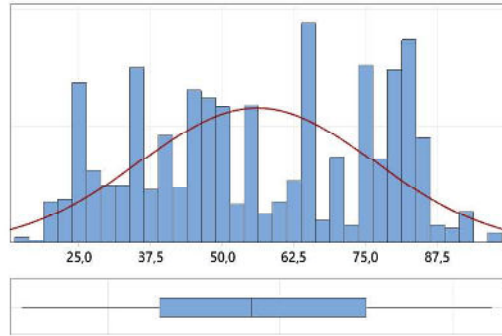


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

Zusätzlich werden einige Merkmale, welche auf Werteeinflüsse untersucht wurden, in Form von Histogrammen und Boxplots dargestellt:

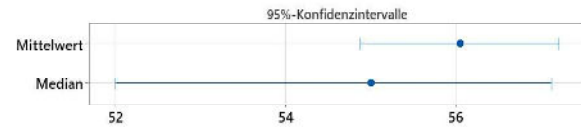


Zusammenfassung für Lagepunkte

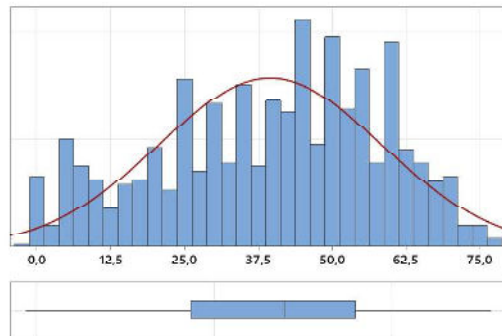


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	18,47
p-Wert	<0,005
Mittelwert	56,048
StdAbw	20,423
Varianz	417,111
Schiefk	-0,04049
Kurtosis	-1,22958
N	1178
Minimum	15,000
Erstes Quartil	39,000
Median	55,000
Drittes Quartil	75,000
Maximum	97,000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	54,880 57,215
95%-Konfidenzintervall für Median	52,000 57,126
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	19,631 21,283

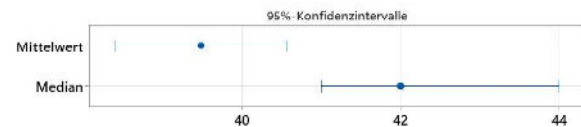


Zusammenfassung für Gebäudealter

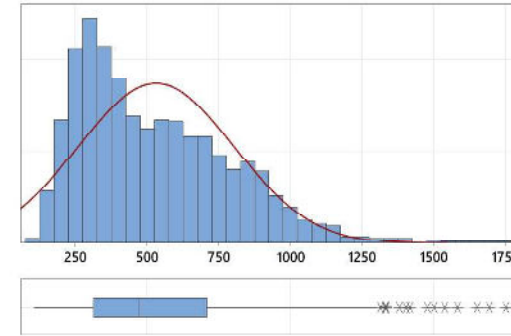


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	9,12
p-Wert	<0,005
Mittelwert	39,487
StdAbw	18,860
Varianz	355,716
Schiefk	0,322107
Kurtosis	-0,781399
N	1170
Minimum	-2,000
Erstes Quartil	25,000
Median	42,000
Drittes Quartil	54,000
Maximum	77,000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	38,409 40,565
95%-Konfidenzintervall für Median	41,000 44,000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	18,128 19,655

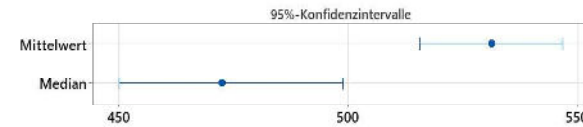


Zusammenfassung für Grundstücksfläche

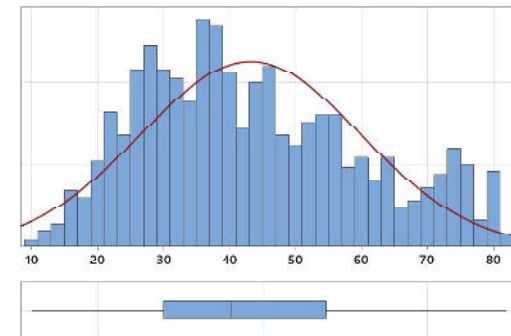


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	20,18
p-Wert	<0,005
Mittelwert	531,38
StdAbw	272,89
Varianz	74460,18
Schiefk	0,93026
Kurtosis	0,818992
N	1178
Minimum	104,00
Erstes Quartil	313,25
Median	472,50
Drittes Quartil	707,50
Maximum	1752,00
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	515,78 546,98
95%-Konfidenzintervall für Median	450,00 499,00
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	262,29 284,38



Zusammenfassung für Restnutzungsdauer [Jahre]

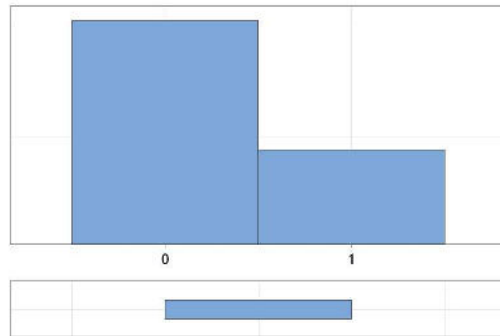


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	11,31
p-Wert	<0,005
Mittelwert	43,223
StdAbw	16,674
Varianz	278,012
Schiefk	0,143706
Kurtosis	-0,630305
N	1170
Minimum	10,000
Erstes Quartil	30,000
Median	40,210
Drittes Quartil	54,668
Maximum	82,000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	42,299 44,146
95%-Konfidenzintervall für Median	39,000 42,000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	16,027 17,376



Zusammenfassung für Landkreis

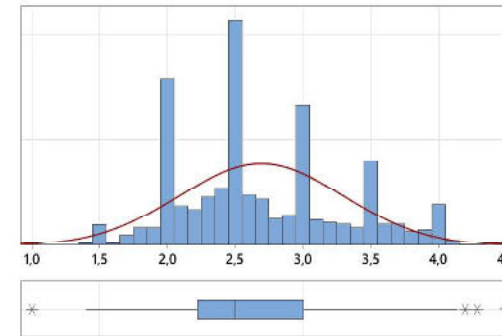


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	257,88
p-Wert	<0,005
Mittelwert	0,27181
StdAbw	0,45756
Varianz	0,20936
Schiefte	0,88461
Kurtosis	-1,21953
N	1178
Minimum	0,00000
Erstes Quartil	0,00000
Median	0,00000
Drittes Quartil	1,00000
Maximum	1,00000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	
0,27181	0,32412
95%-Konfidenzintervall für Median	
0,00000	0,00000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	
0,43980	0,47682

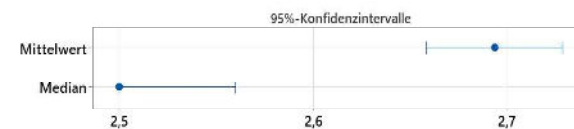


Zusammenfassung für Standardstufe NIIK 2010

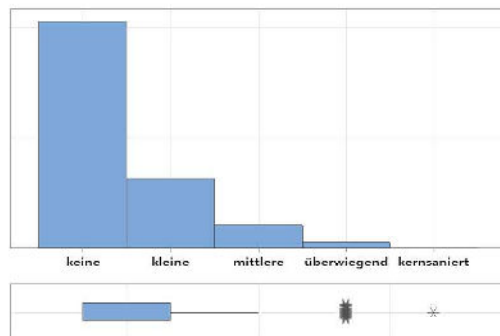


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	16,02
p-Wert	<0,005
Mittelwert	2,6582
StdAbw	0,6149
Varianz	0,3781
Schiefte	0,42269
Kurtosis	-0,46529
N	1178
Minimum	1,0000
Erstes Quartil	2,2350
Median	2,5000
Drittes Quartil	3,0012
Maximum	4,5000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	
2,6582	2,7285
95%-Konfidenzintervall für Median	
2,5000	2,5000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	
0,5911	0,6408



Zusammenfassung für Modernisierung

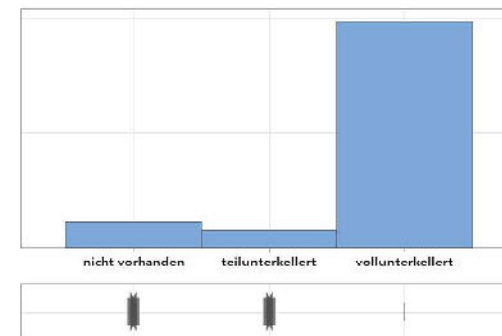


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	194,94
p-Wert	<0,005
Mittelwert	1,4117
StdAbw	0,7016
Varianz	0,4922
Schiefte	1,74309
Kurtosis	2,65774
N	1170
Minimum	1,0000
Erstes Quartil	1,0000
Median	1,0000
Drittes Quartil	2,0000
Maximum	5,0000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	
1,3176	1,4519
95%-Konfidenzintervall für Median	
1,0000	1,0000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	
0,6743	0,7311



Zusammenfassung für Keller



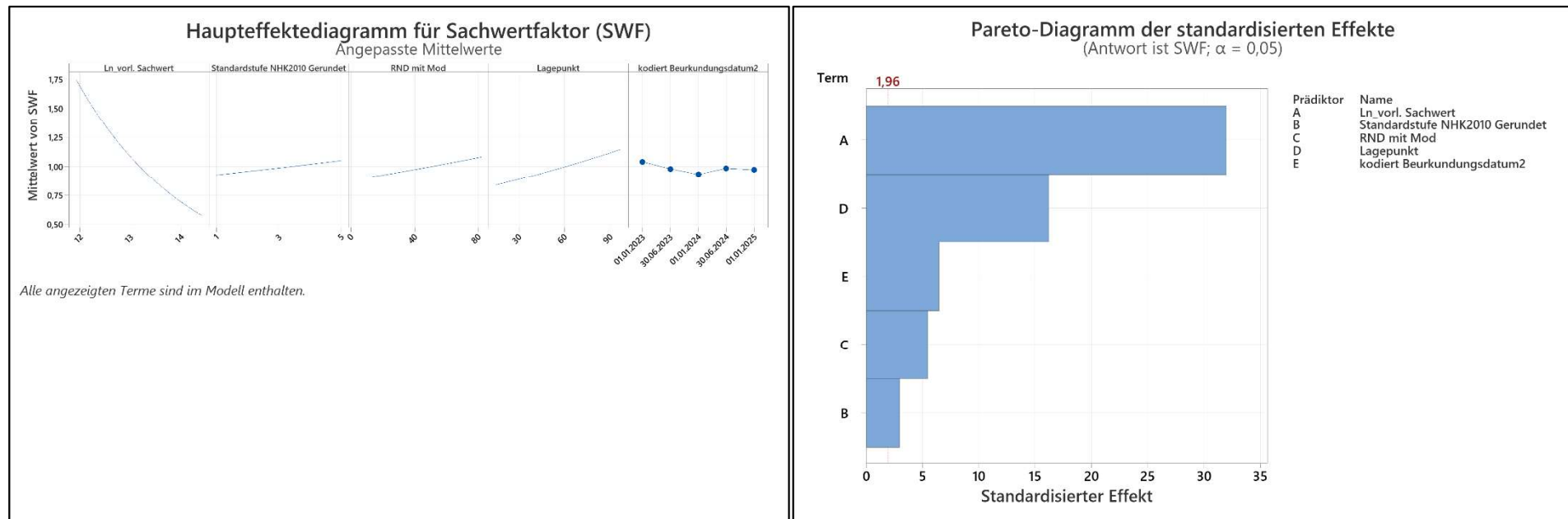
Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	313,09
p-Wert	<0,005
Mittelwert	2,7351
StdAbw	0,6247
Varianz	0,3903
Schiefte	2,14768
Kurtosis	2,99173
N	1170
Minimum	1,0000
Erstes Quartil	3,0000
Median	3,0000
Drittes Quartil	3,0000
Maximum	1,0000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	
2,6994	2,7709
95%-Konfidenzintervall für Median	
3,0000	3,0000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	
0,6005	0,6510



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 Liegenschaftszinssatz (kurz: SWF) geeignet.



Zusätzlich dient der Varianz-Einfluss-Faktor (VIF) als weitere Prüfgröße und wird im Kapitel 5 dargestellt. Des Weiteren veranschaulichen die Konturdiagramme in Kapitel 6 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:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner wird der Sachwertfaktor
- Hohe Restnutzungsdauern führen zu einem höheren Sachwertfaktor
- Der Stichtag beeinflusst die Höhe des Sachwertfaktors
- Hohe Lagepunkte führen zu höheren Sachwertfaktoren

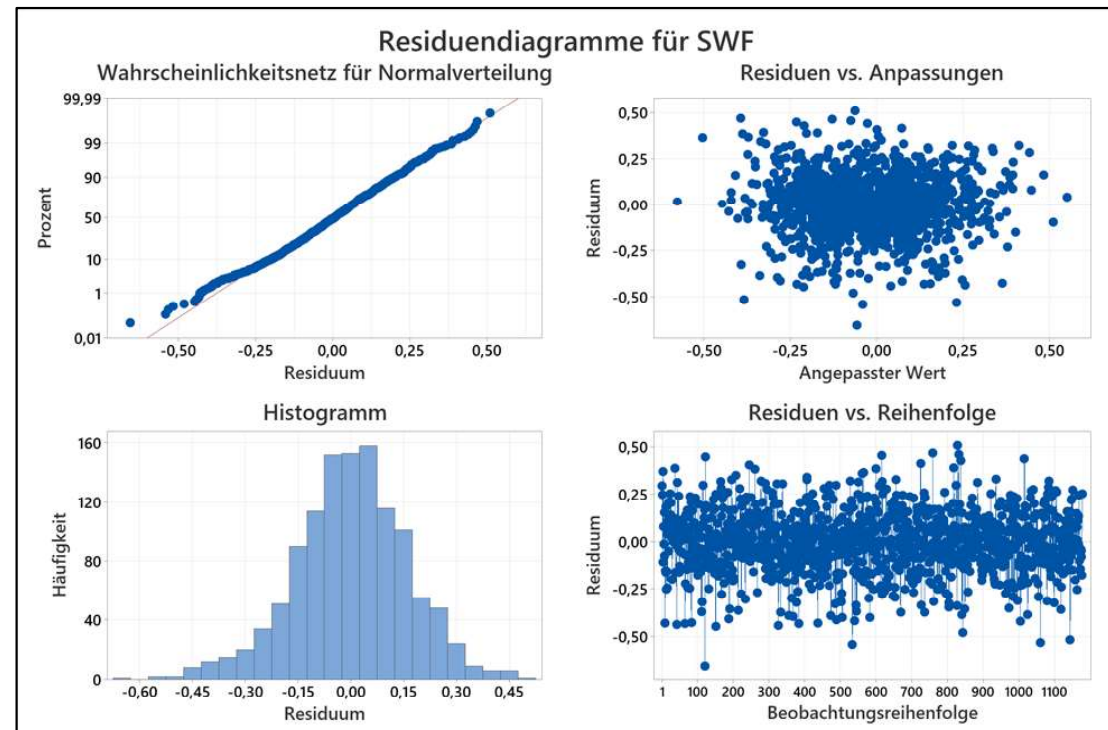
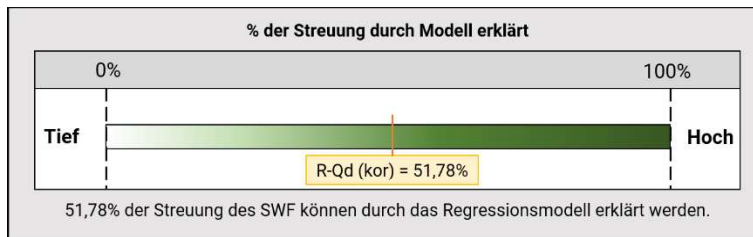
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Sachwertfaktor für EFH/ZFH wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

- = 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 SWF EFH/ZFH	Vorläufiger Sachwert	Lagepunkte	Bewertungs- stichtag	Standard- stufe	Restnut- zungsdauer
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.



Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
0,162232	52,11%	51,78%	51.32%	1.178	0,95

Durbin-Watson-Statistik
1,98618

Koeffizienten für Sachwertfaktor

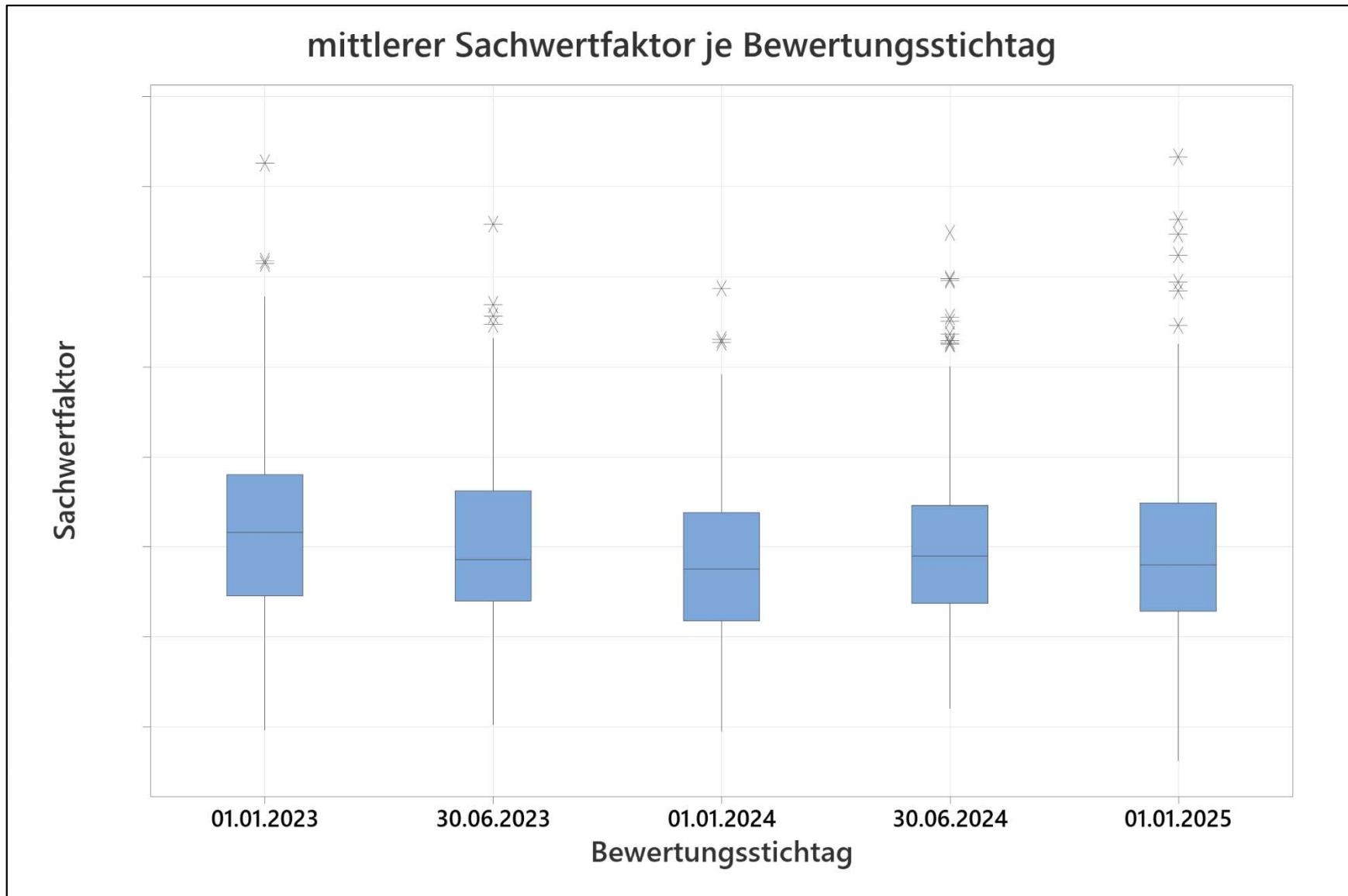
Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante			31,33	0,000	
Ln_vorl. Sachwert			-31,97	0,000	1,33
Standardstufe NHK2010 Gerundet			2,97	0,003	2,43
RND mit Mod			5,48	0,000	2,59
Lagepunkte			16,22	0,000	1,03
kodiert Beurkun- dungsdatum2					
30.06.2023			-3,91	0,000	1,74
01.01.2024			-7,21	0,000	1,75
30.06.2024			-3,66	0,000	1,79
01.01.2025			-4,23	0,000	1,64

6 Deskriptive Statistik

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

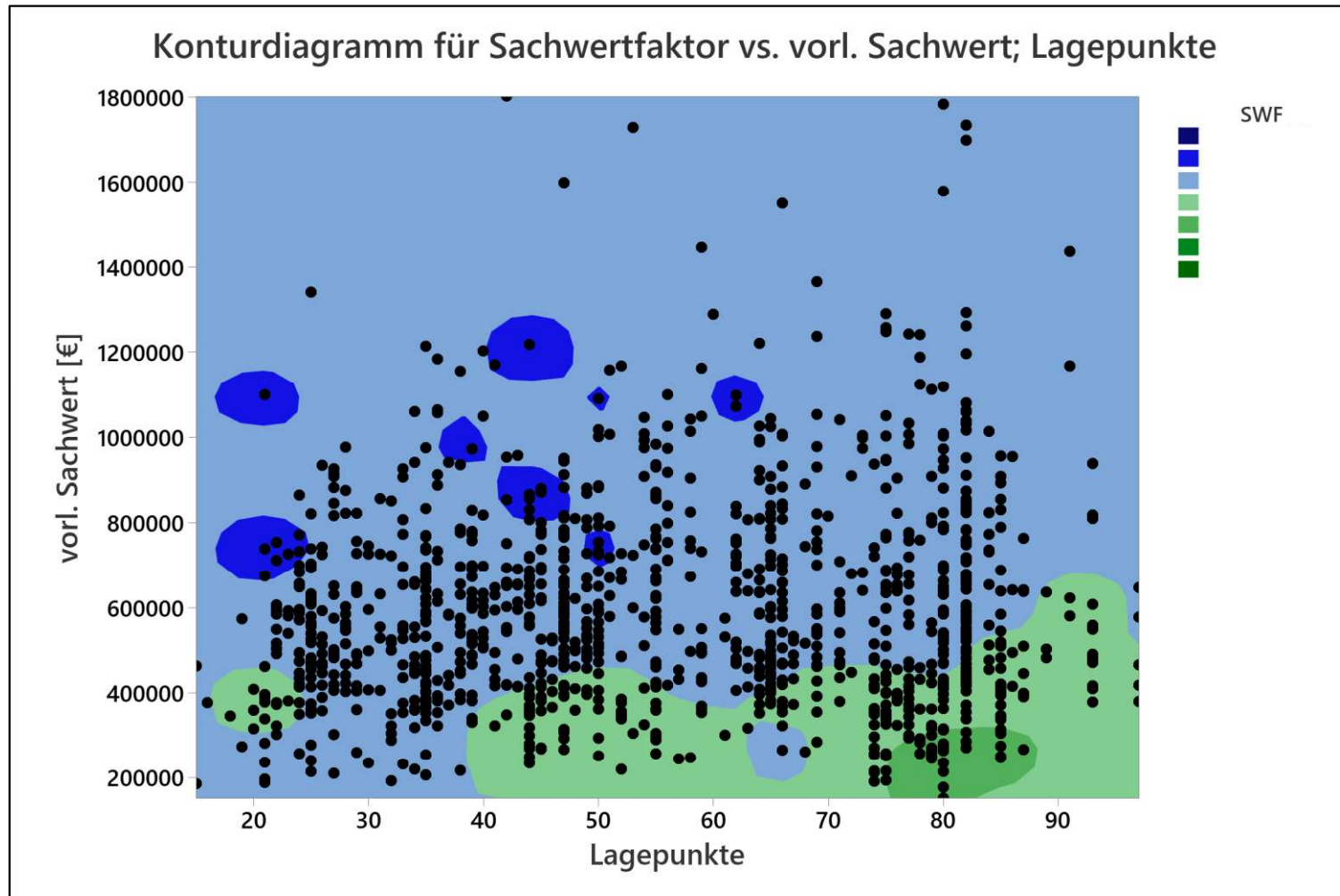
Ergänzend zur Stichprobenbeschreibung wird die deskriptive Statistik je Bewertungsstichtag für verschiedene Parameter dargestellt. Sie dient zur weiteren Einordnung des Bewertungsobjektes in die Stichprobe (insbesondere die Anzahl der untersuchten Kauffälle!).

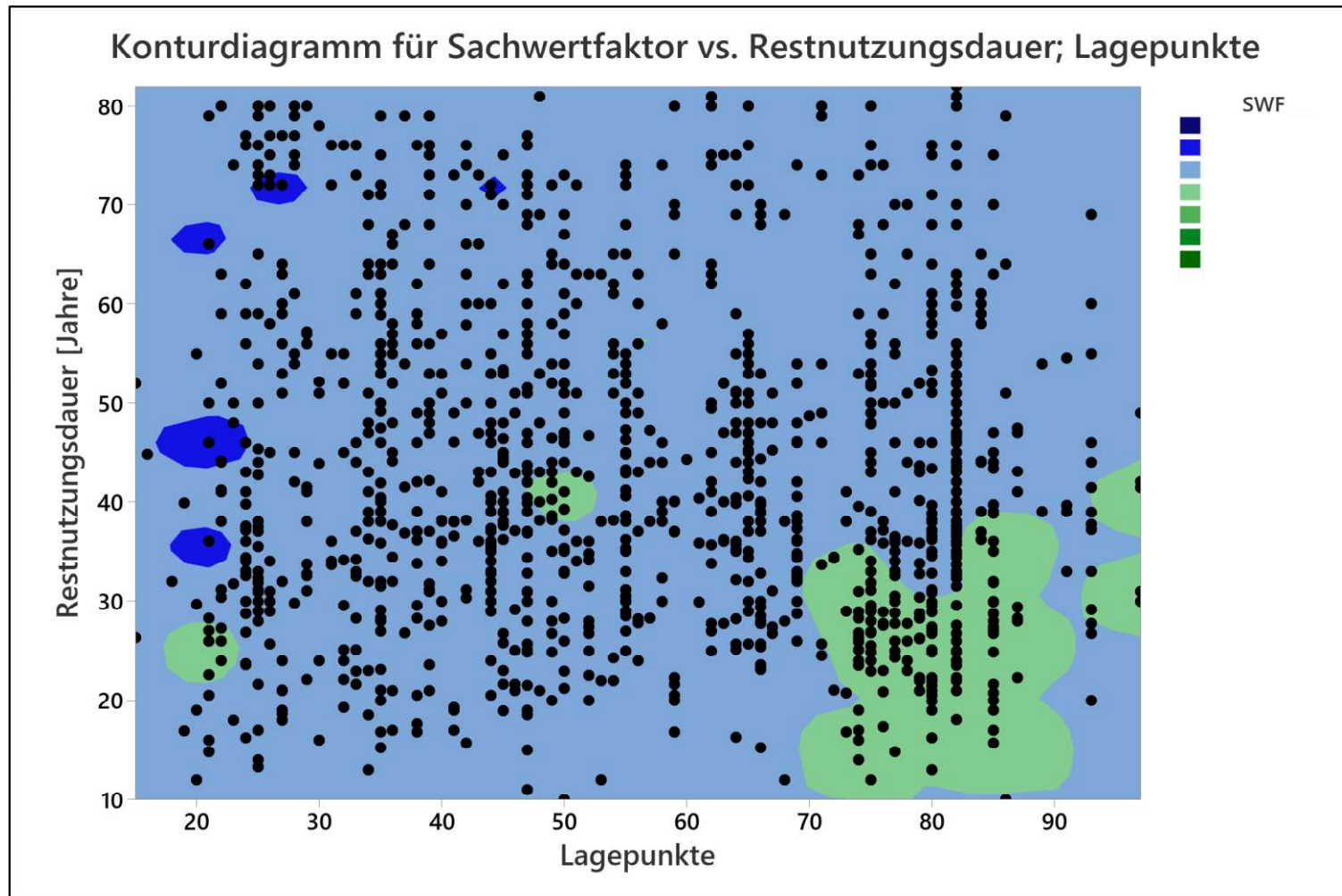
Bewertungs- stichtag	Anzahl	Mittelwert	SEM	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
01.01.2023	206								
30.06.2023	248								
01.01.2024	249								
30.06.2024	275								
01.01.2025	200								

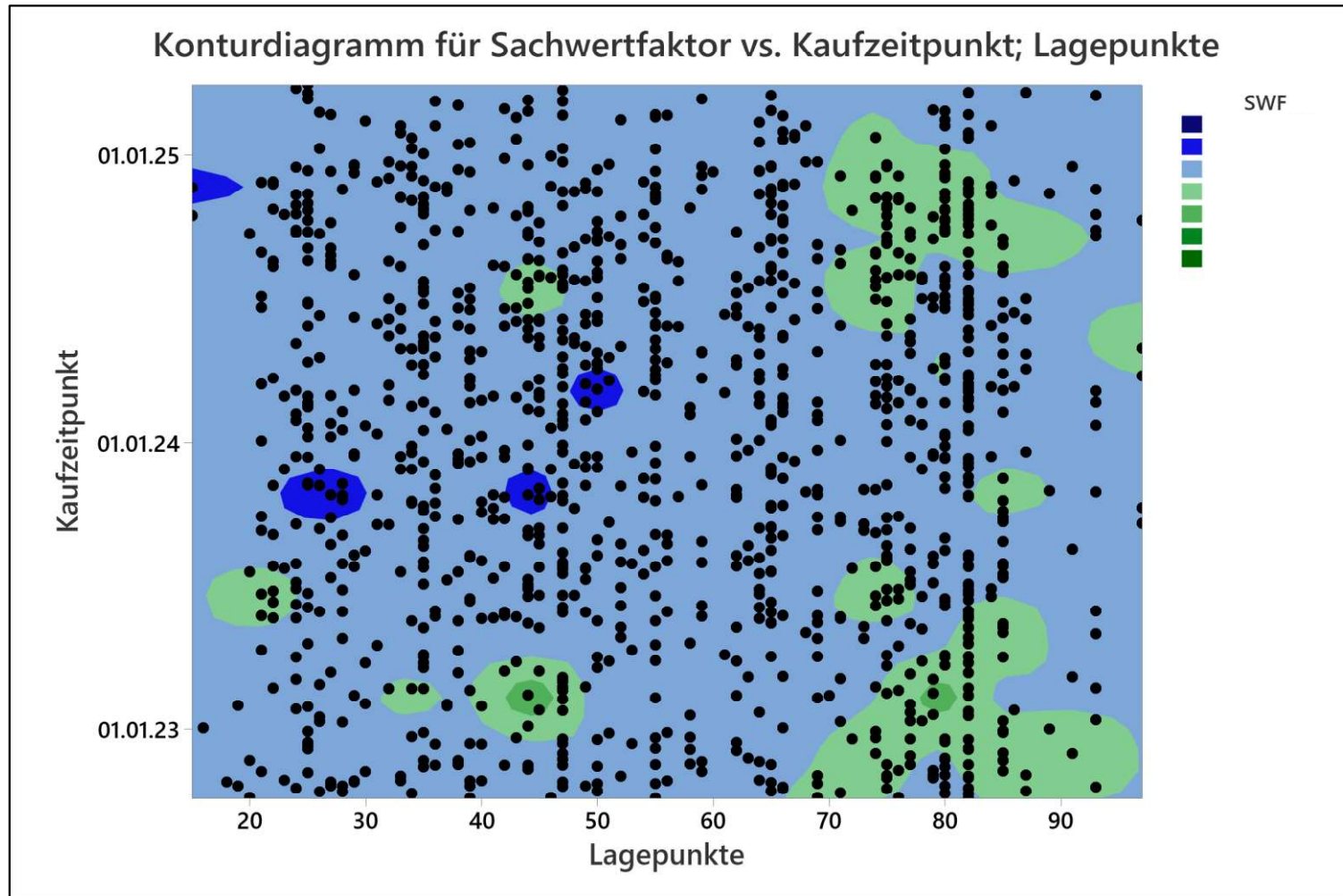


7 Ergebnisprüfung

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







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 Sachwertfaktoren EFH/ZFH

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.