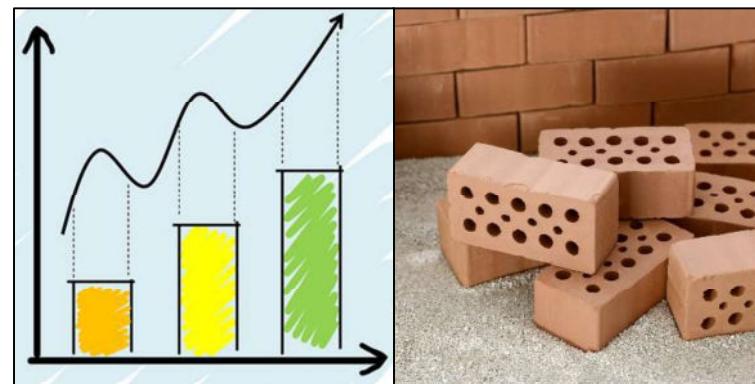


2025

# Sachwertfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

## Leseprobe

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



## 1 Berechnungs-Tool

Eingabebereich:

	82	01.01.2025	3,00	
Vorläufiger Sachwert	<u>Lagepunkte</u>	Bewertungsstichtag	<u>Standardstufe</u>	Restnutzungsdauer

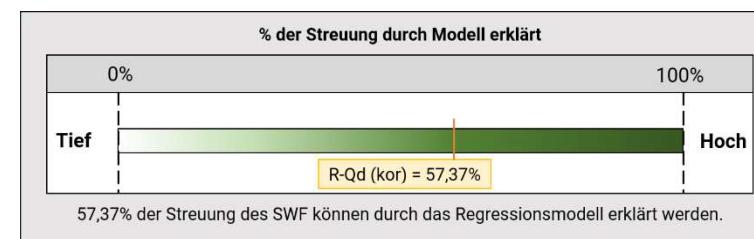
Ergebnis:

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 **0,96** - **1,02**  
95 Kauffälle der Grundgesamtheit in dieser Spanne.



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

<b>Beschreibung der Stichprobe</b>	
<b>Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, gemischten Objekten und Pflegeimmobilien</b>	
<b>Anzahl der auswertbaren Fälle</b>	1.178
<b>Betrachtete Geschäftsjahre</b>	10/2022 – 03/2025
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle</li><li>• Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse</li><li>• Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und Residuen-Prüfung</li><li>• Bodenwert nicht größer als Kaufpreis</li></ul>

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).

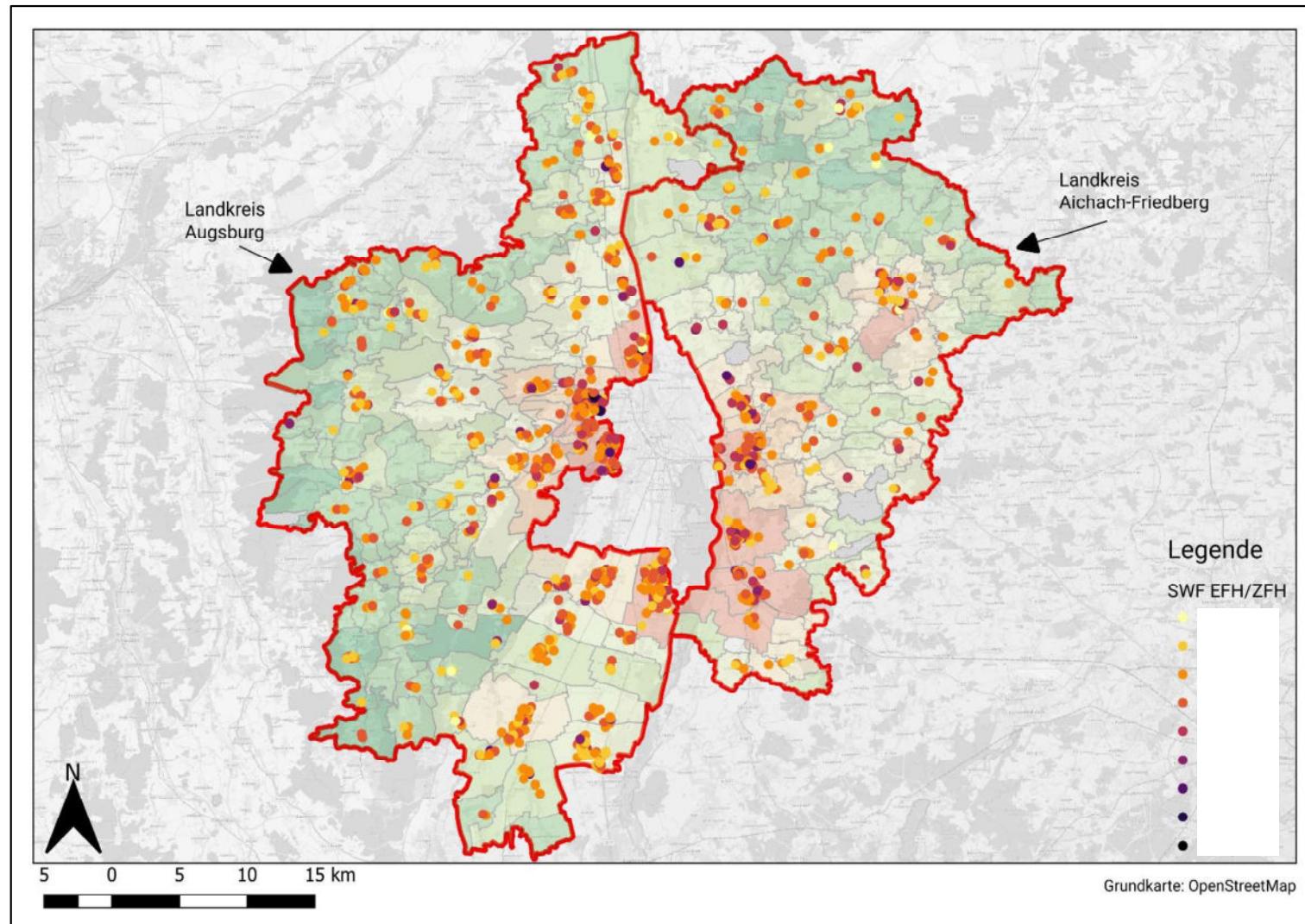
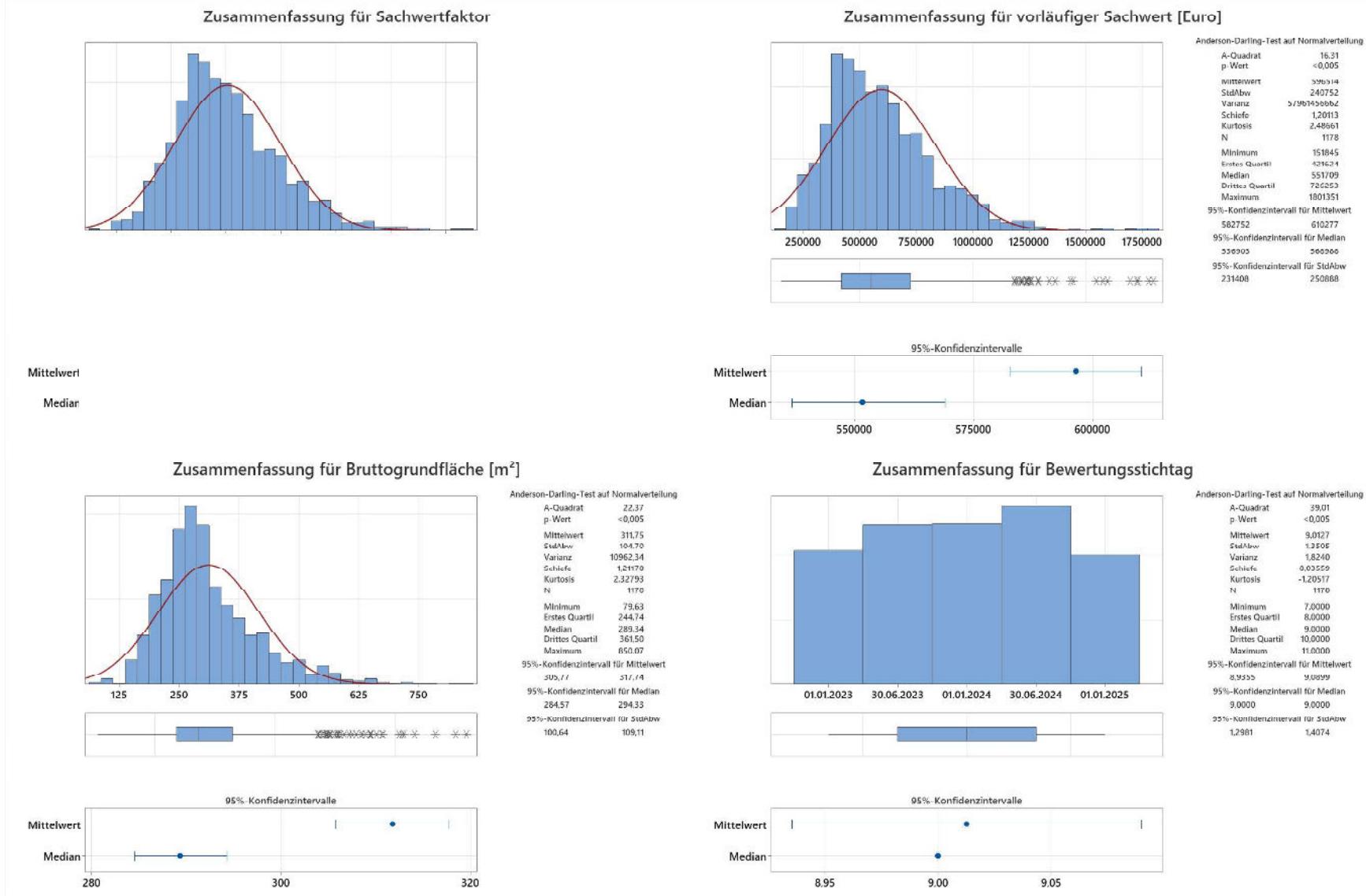
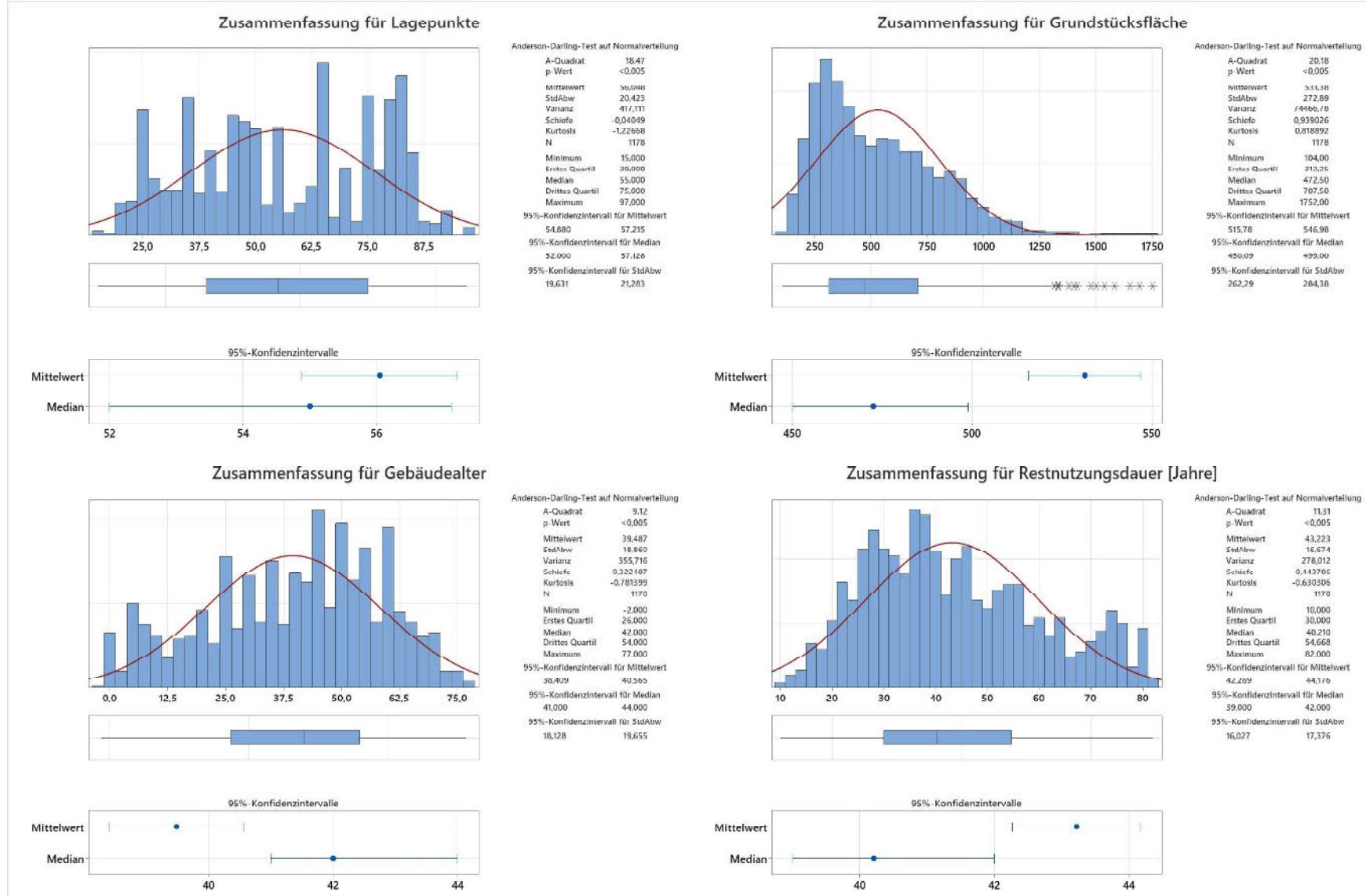
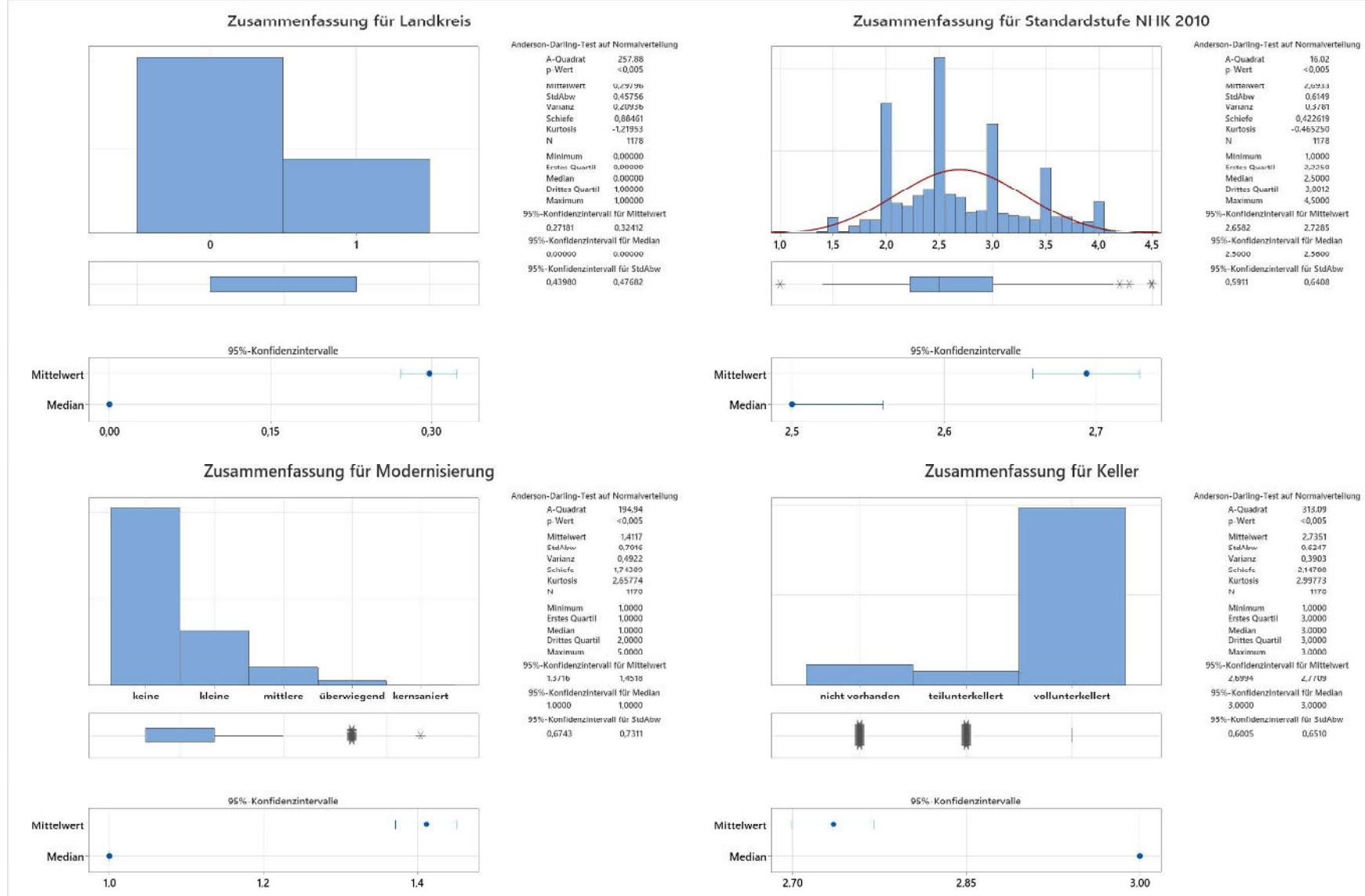


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

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

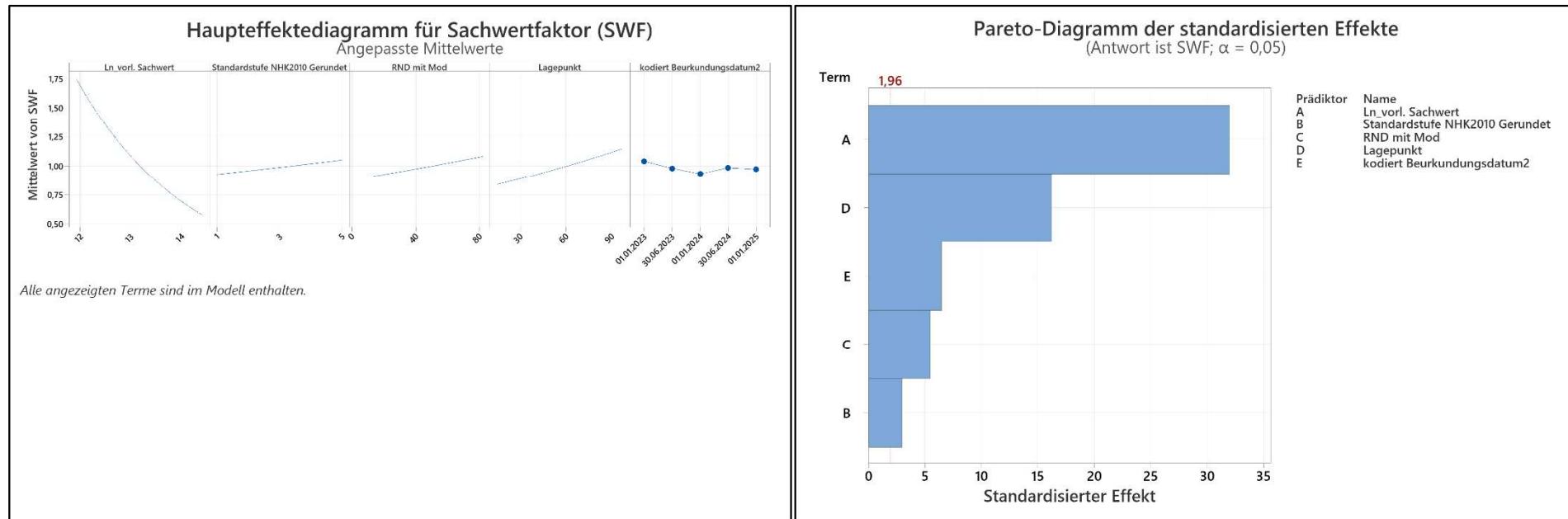






## 4 Werteinflüsse

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
- Der Stichtag beeinflusst die Höhe des Sachwertfaktors
- Hohe Restnutzungsdauern führen zu einem höheren Sachwertfaktor
- Hohe Lagepunkte führen zu höheren Sachwertfaktoren

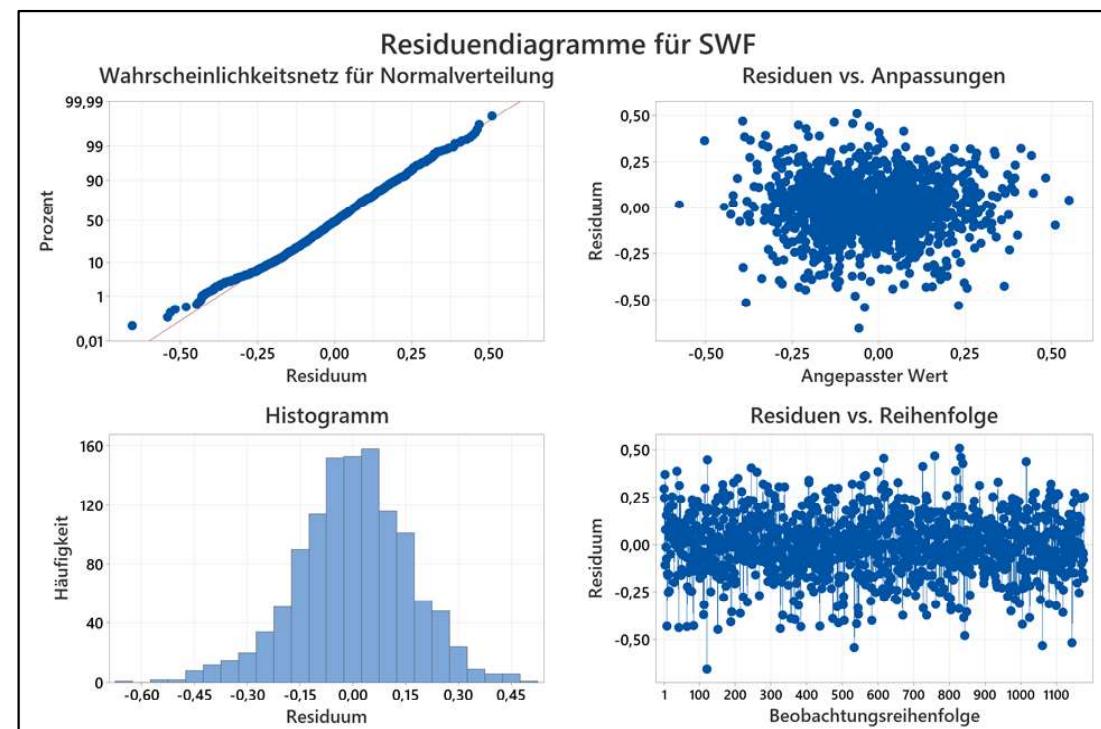
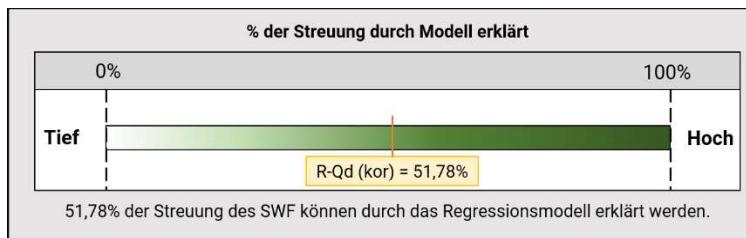
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Sachwertfaktor für EFH/ZFH wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

- = 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	<span style="color: green;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>

## 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 <sup>2</sup>	adj. R <sup>2</sup>	prog. R <sup>2</sup>	Anzahl	Signifikanz-Niveau
0,162232	52,11%	51,78%	51,32%	1.178	0,95

Durbin-Watson-Statistik
1,98618

**Koeffizienten für Sachwertfaktor**

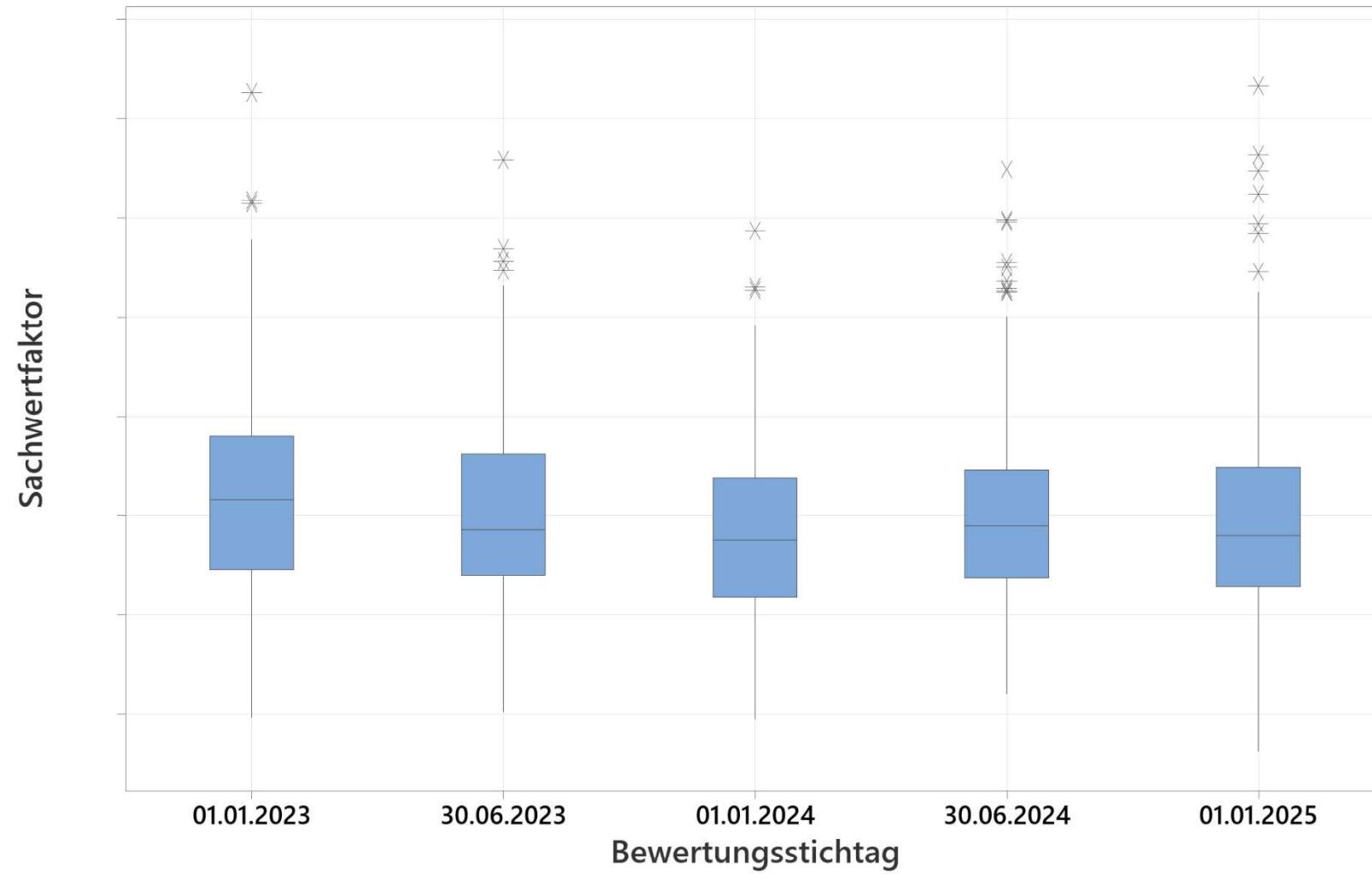
Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
<b>Konstante</b>			31,33	0,000	
<b>Ln_vorl. Sachwert</b>			-31,97	0,000	1,33
<b>Standardstufe NHK2010 Gerundet</b>			2,97	0,003	2,43
<b>RND mit Mod</b>			5,48	0,000	2,59
<b>Lagepunkte</b>			16,22	0,000	1,03
<b>kodiert Beurkundungsdatum2</b>					
<b>30.06.2023</b>			-3,91	0,000	1,74
<b>01.01.2024</b>			-7,21	0,000	1,75
<b>30.06.2024</b>			-3,66	0,000	1,79
<b>01.01.2025</b>			-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.

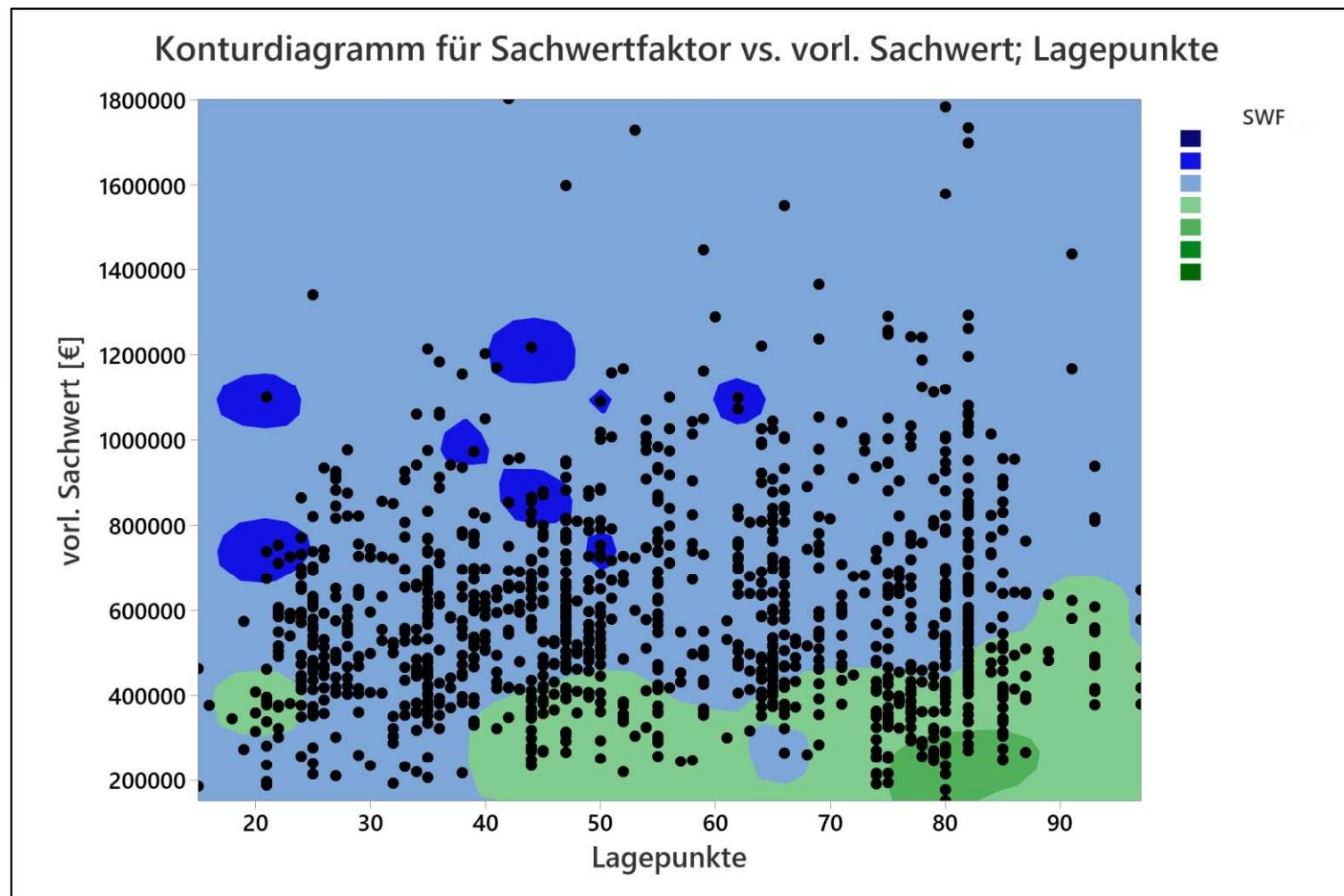
Ergänzend zur Stichprobenbeschreibung wird die deskriptive Statistik je Bewertungsstichtag für verschiedene Parameter dargestellt. Sie dient zur weiteren Einordnung des Bewertungsobjektes in die Stichprobe (insbesondere die Anzahl der untersuchten Kauffälle!).

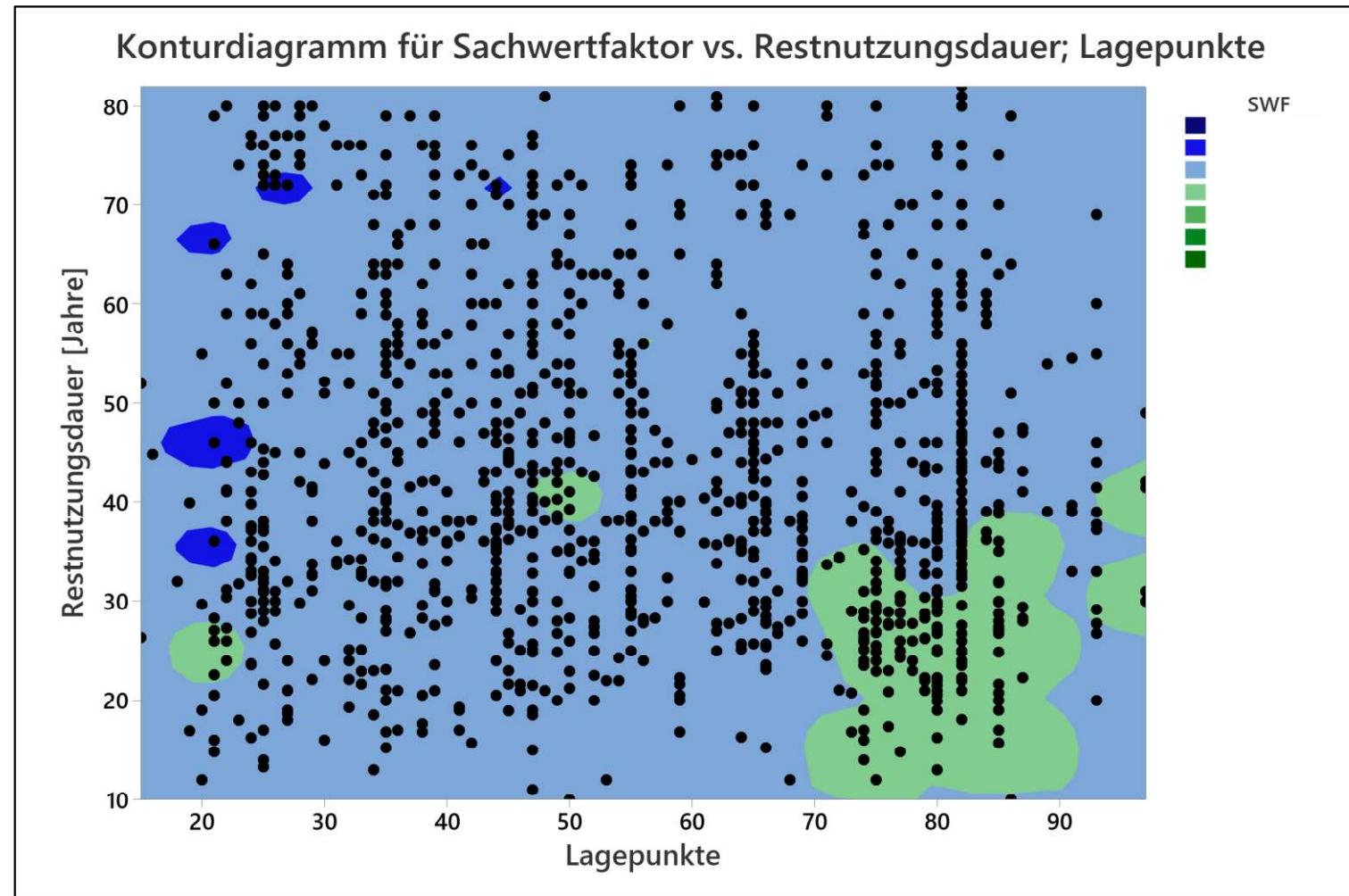
### mittlerer Sachwertfaktor je Bewertungsstichtag

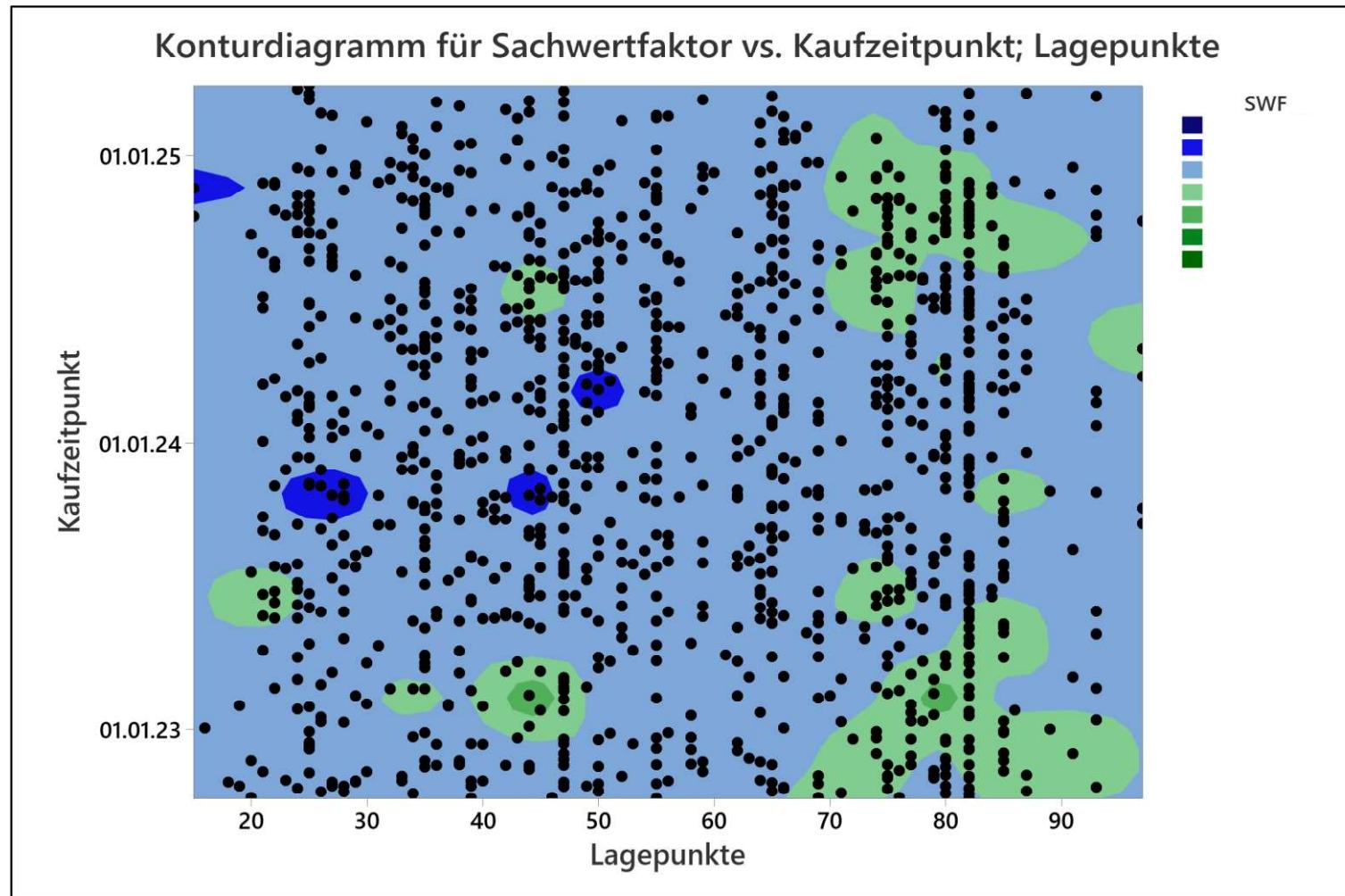


## 7 Ergebnisprüfung

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](mailto: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](mailto: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](http://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,	<a href="mailto:sven.pagallies@LRA-a.bayern.de">sven.pagallies@LRA-a.bayern.de</a>
Pagallies	08251/92-3385,	<a href="mailto:sven.pagallies@lra-aic-fdb.de">sven.pagallies@lra-aic-fdb.de</a>
Herr	0821/3102-2591,	<a href="mailto:michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de">michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de</a>
Tsigaridas		

**Hinweis zur Verteilung:**

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