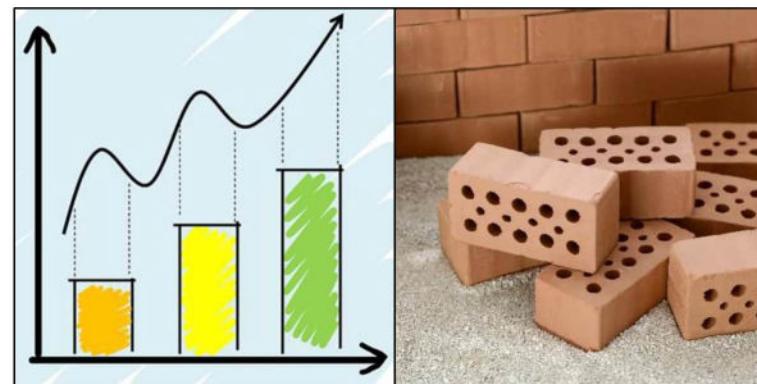


Sachwertfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

LESEPROBE

- EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER -
(Auswertezeitraum: 01.01.2017 bis 30.06.2021)



Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Tel.: 0821/3102-2883
Fax: 0821/3102-1883
E-Mail: gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Aichach-Friedberg
Münchener Straße 9
86551 Aichach
Tel.: 08251/92-3385
Fax: 08251/92-194
E-Mail: gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Redaktionelle Bearbeitung:

Mario Schüler
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	mario.schueler@LRA-a.bayern.de
Schüler	08251/92-3385	mario.schueler@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.

Inhaltsverzeichnis

1	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	4
1.1	Modellparameter	4
1.2	Stichprobe	5
1.3	Werteinflüsse	9
1.4	Qualität des Modells.....	11
1.5	Berechnungs-Tool.....	14
1.6	Ergebnisprüfung.....	16

1 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

1.1 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)									
	Garagen und Carports Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach § 36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen:									
Wertansatz für Nebengebäude	<table> <thead> <tr> <th>Typ</th> <th>Grundfläche</th> <th>Pauschale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kleine Garagen</td> <td>< 25 m²</td> <td>13.000 €</td> </tr> <tr> <td>Große Garagen</td> <td>≥ 25 m²</td> <td>18.000 €</td> </tr> </tbody> </table>	Typ	Grundfläche	Pauschale	Kleine Garagen	< 25 m ²	13.000 €	Große Garagen	≥ 25 m ²	18.000 €
Typ	Grundfläche	Pauschale								
Kleine Garagen	< 25 m ²	13.000 €								
Große Garagen	≥ 25 m ²	18.000 €								
	Andere Nebengebäude Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten									
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Sonst kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten									
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)									
	Bodenwertanpassung nach §40, insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV. Zonale, angemessene Zu- bzw. Abschläge der Bodenrichtwerte zwischen den jeweilig zurückliegenden Stichtagen:									
Bodenwert	01.01.2017 bis 31.12.2018 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 31.12.16 und 31.12.18 01.01.2019 bis 31.12.2020 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 31.12.18 und 31.12.20 01.01.2021 bis 30.06.2021 → lineare Extrapolation auf Basis der Bodenrichtwertentwicklung zwischen 31.12.18 und 31.12.20									
Grundstücksfläche	Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV)									

1.2 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	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
Anzahl der auswertbaren Fälle	1.866
Betrachtete Geschäftsjahre	01.01.2017 – 30.06.2021
Stichprobenbegrenzung	<ul style="list-style-type: none">• Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle• Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse• Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

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).

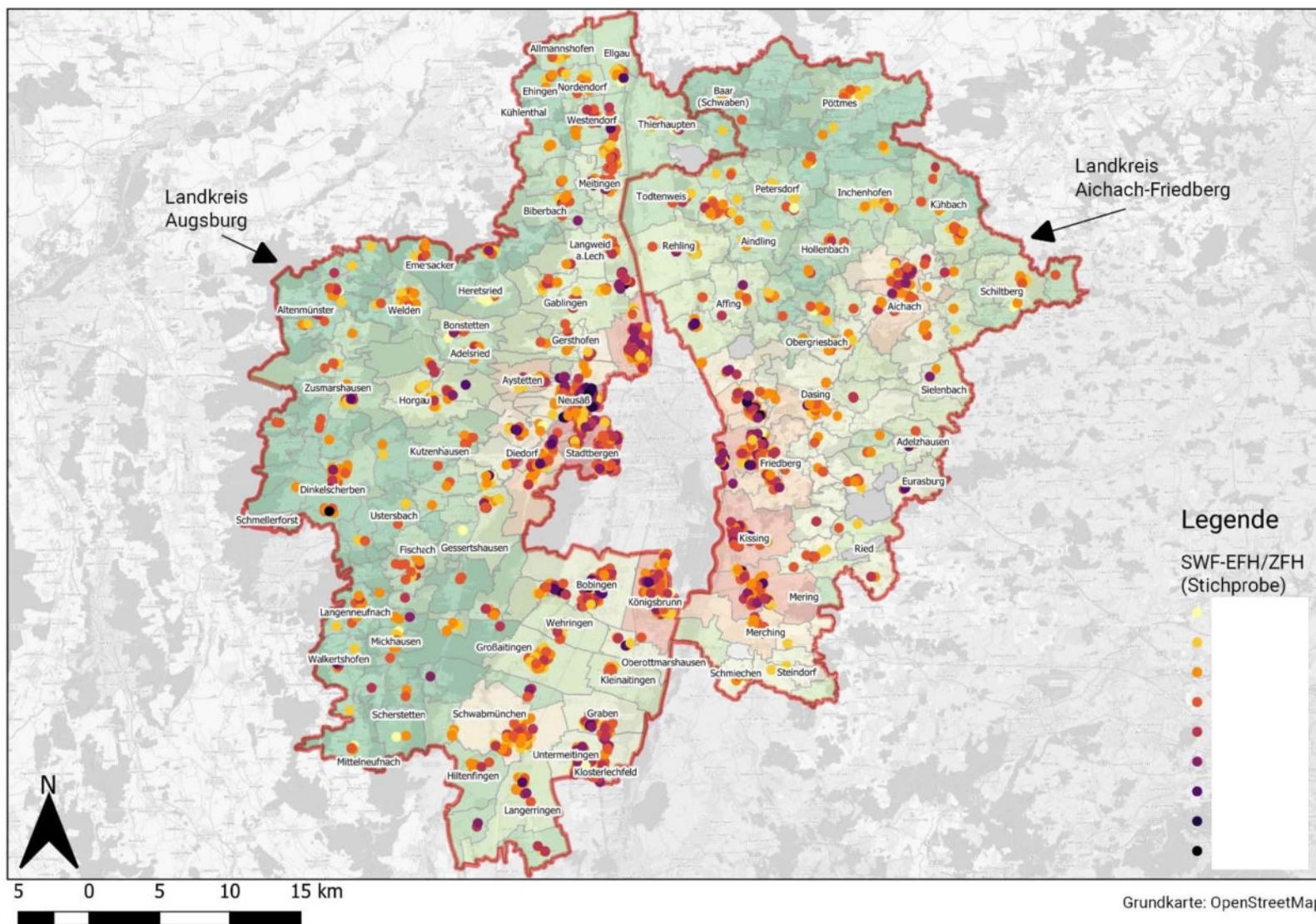
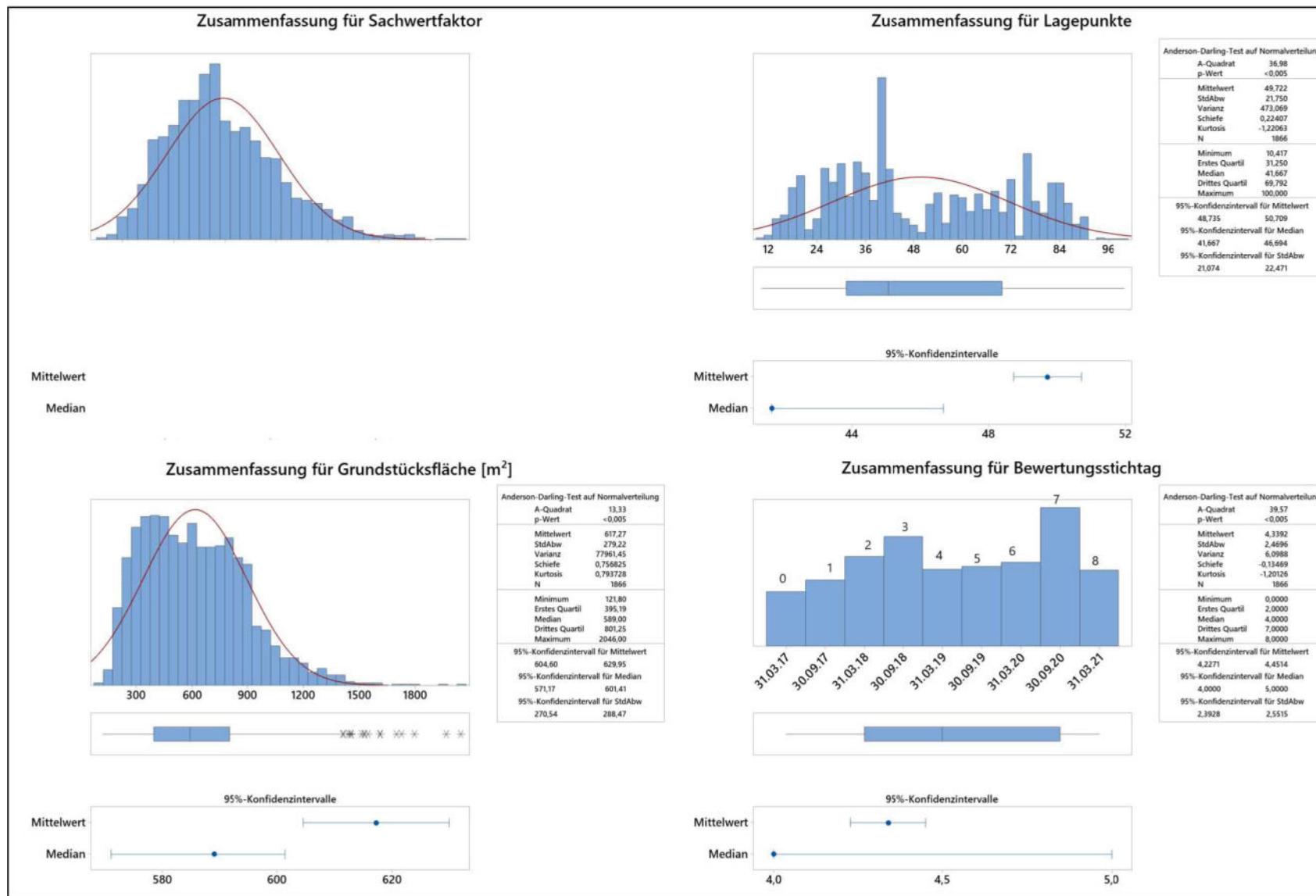
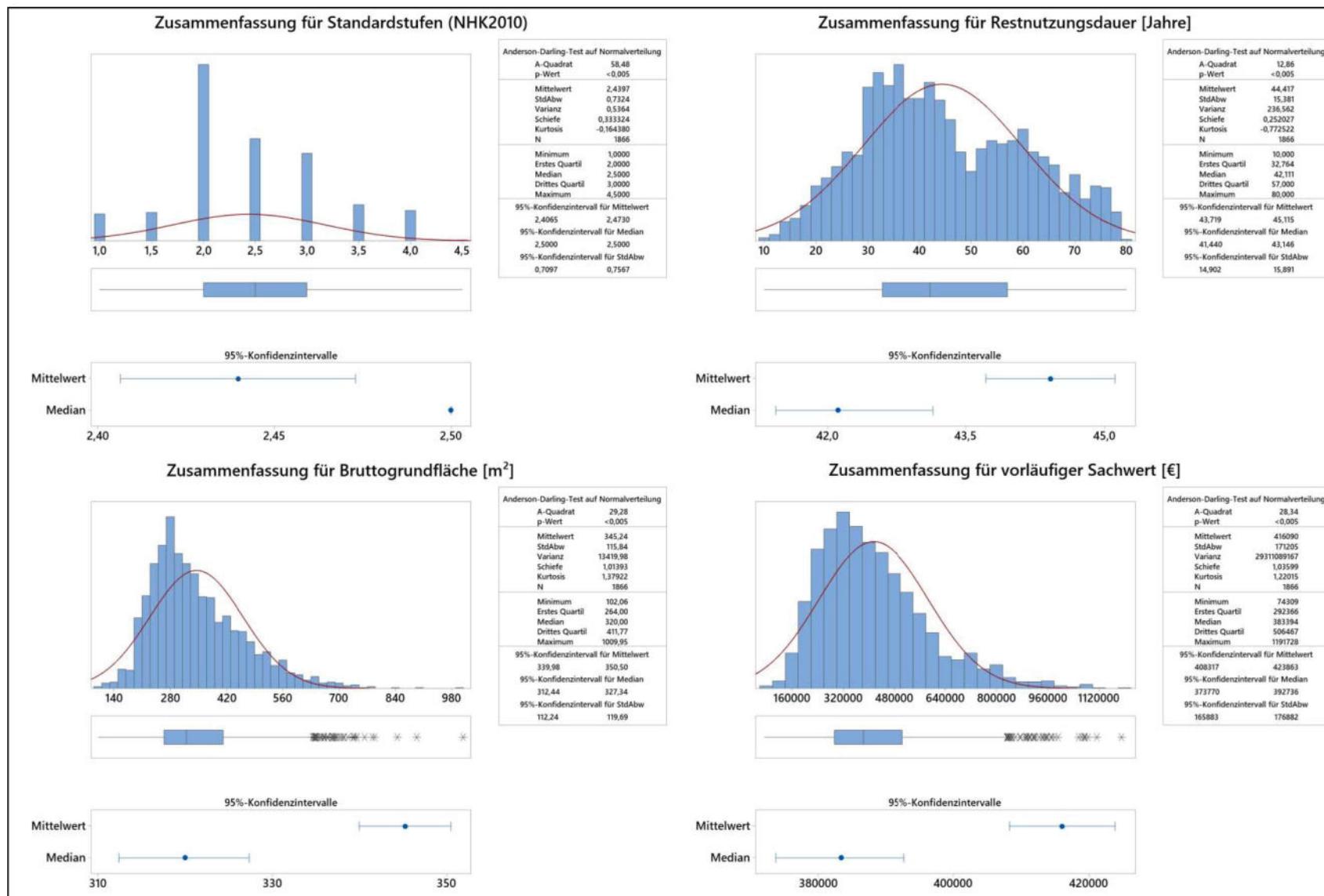


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

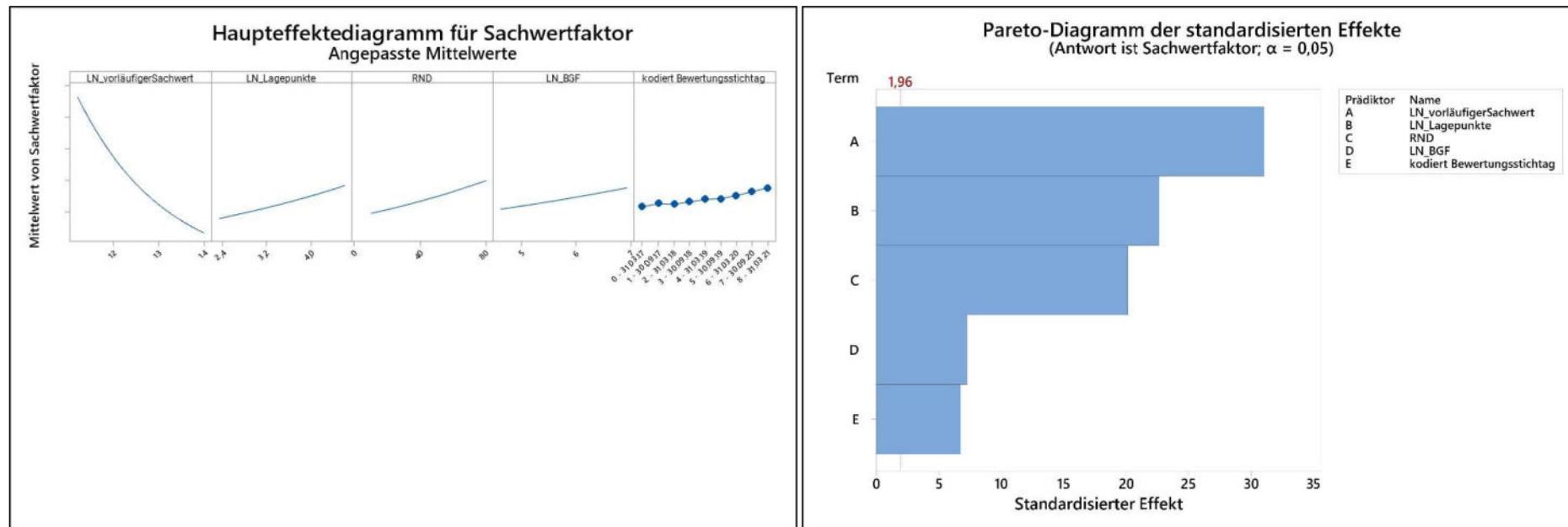
Zusätzlich werden einige Merkmale, welche auf Werteinflüsse untersucht wurden, in Form von Histogrammen und Boxplots dargestellt:





1.3 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 Sachwertfaktor (kurz: SWF) geeignet.



Zusätzlich dient der Varianz-Einfluss-Faktor (VIF) als weitere Prüfgröße und wird im Kapitel 1.4 dargestellt. Des Weiteren veranschaulichen die Konturdiagramme in Kapitel 1.6 den Einfluss der Variablen. Ein Vergleich der Merkmale und ihre Einflüsse über alle Modelle hinweg können dem Handbuch zum PDF-Rechner entnommen werden. Auf Basis dieser Ergebnisse können folgende verallgemeinernde Aussagen getroffen werden:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner wird der SWF
- Je älter der Stichtag, desto kleiner wird der SWF
- Hohe Restnutzungsdauern führen zu einem höheren SWF
- Hohe Lagepunkte führen zu höheren SWF
- Hohe Bruttogrundflächen führen zu höheren SWF

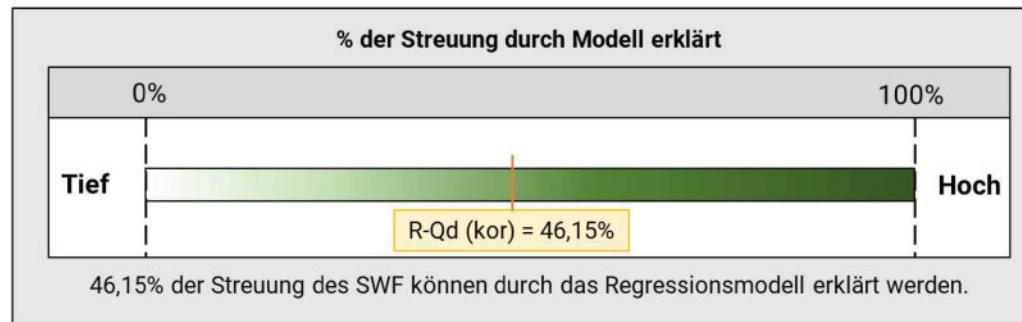
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Sachwertfaktor für EFH/ZFH wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

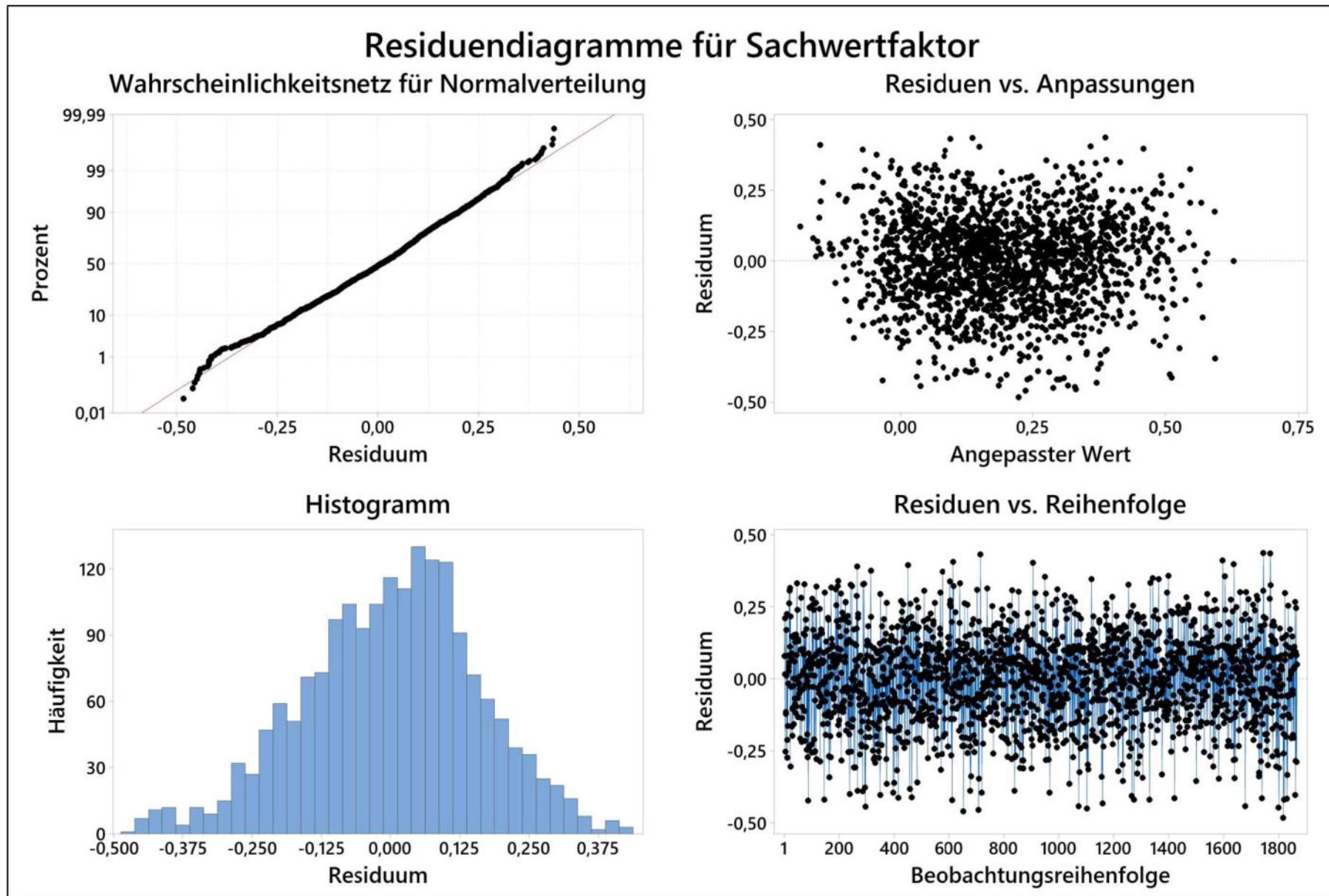
- = großer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz
- = mittlerer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz
- = geringer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz

Merkmale SWF EFH/ZFH	Vorläufiger Sach- wert	Lagepunkte	Restnutzungs- dauer	Bruttogrundflä- che	Bewertungsstich- tag
Einfluss					

1.4 Qualität des Modells

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





Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
0,158648	46,50%	46,15%	45,73%	1.866	0,95

Durbin-Watson-Statistik

2,00528

Koeffizienten für Ln (Sachwertfaktor)

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante		36,43	0,000		
LN_vorläufiger Sachwert		-31,03	0,000	3,41	
LN_Lagepunkte		22,66	0,000	1,43	
Restnutzungsdauer		20,11	0,000	1,62	
LN_Bruttogrundfläche		7,28	0,000	2,21	

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Bewertungsstichtag					
1 - 30.09.17			2,67	0,008	2,03
2 - 31.03.18			2,18	0,029	2,37
3 - 30.09.18			4,18	0,000	2,68
4 - 31.03.19			5,65	0,000	2,28
5 - 30.09.19			6,11	0,000	2,41
6 - 31.03.20			8,28	0,000	2,56
7 - 30.09.20			11,4	0,000	3,49
8 - 31.03.21			12,38	0,000	2,64

1.5 Berechnungs-Tool

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

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

Eingabebereich:

416.000 €	44			31.03.19
------------------	-----------	--	--	-----------------

Vorläufiger Sachwert	<u>Lagepunkte</u>	Restnutzungs- dauer	Bruttogrund- fläche	Bewertungs- stichtag
-------------------------	-------------------	------------------------	------------------------	-------------------------

Ergebnis:

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor EFH/ZFH = 1,15

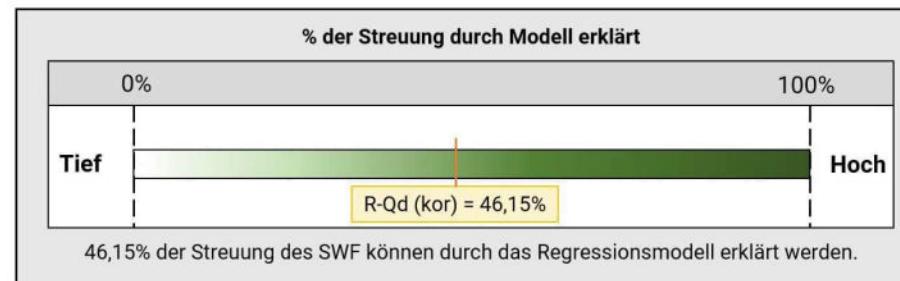
*marktangepasster, vorläufiger Sachwert = **480.050 €***

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.

1,12 - 1,19



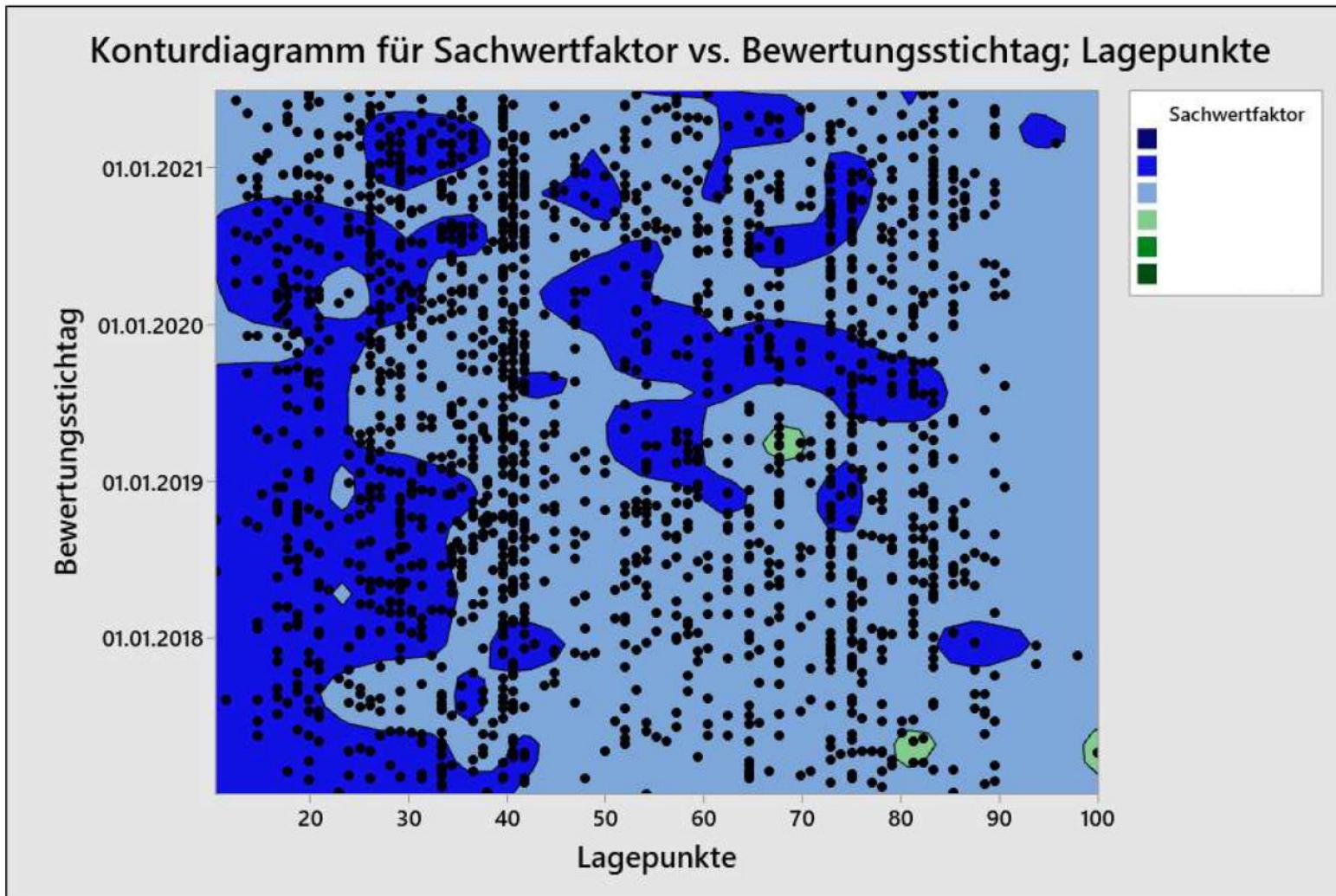
Webkarte Lagepunkte

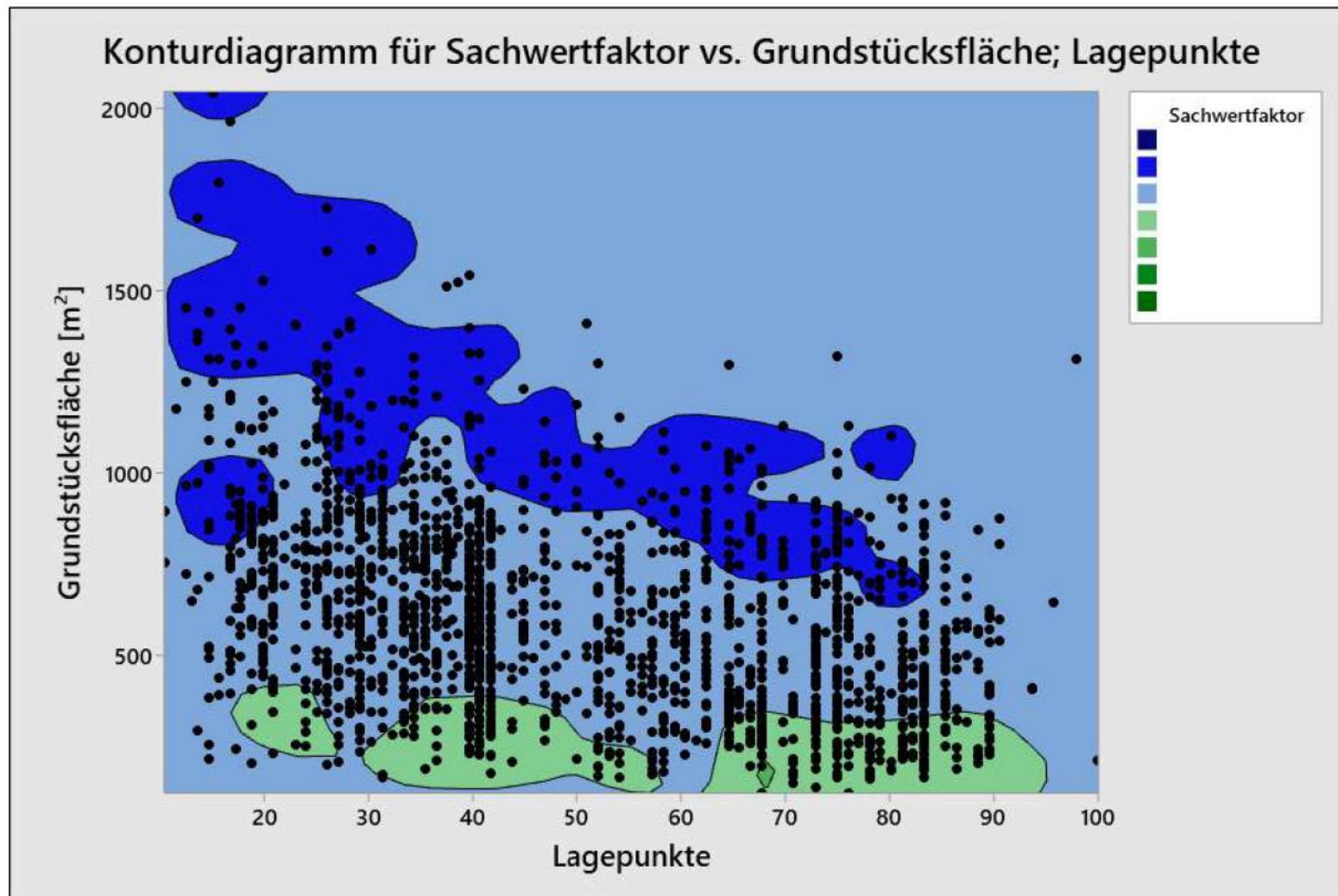


Drucken

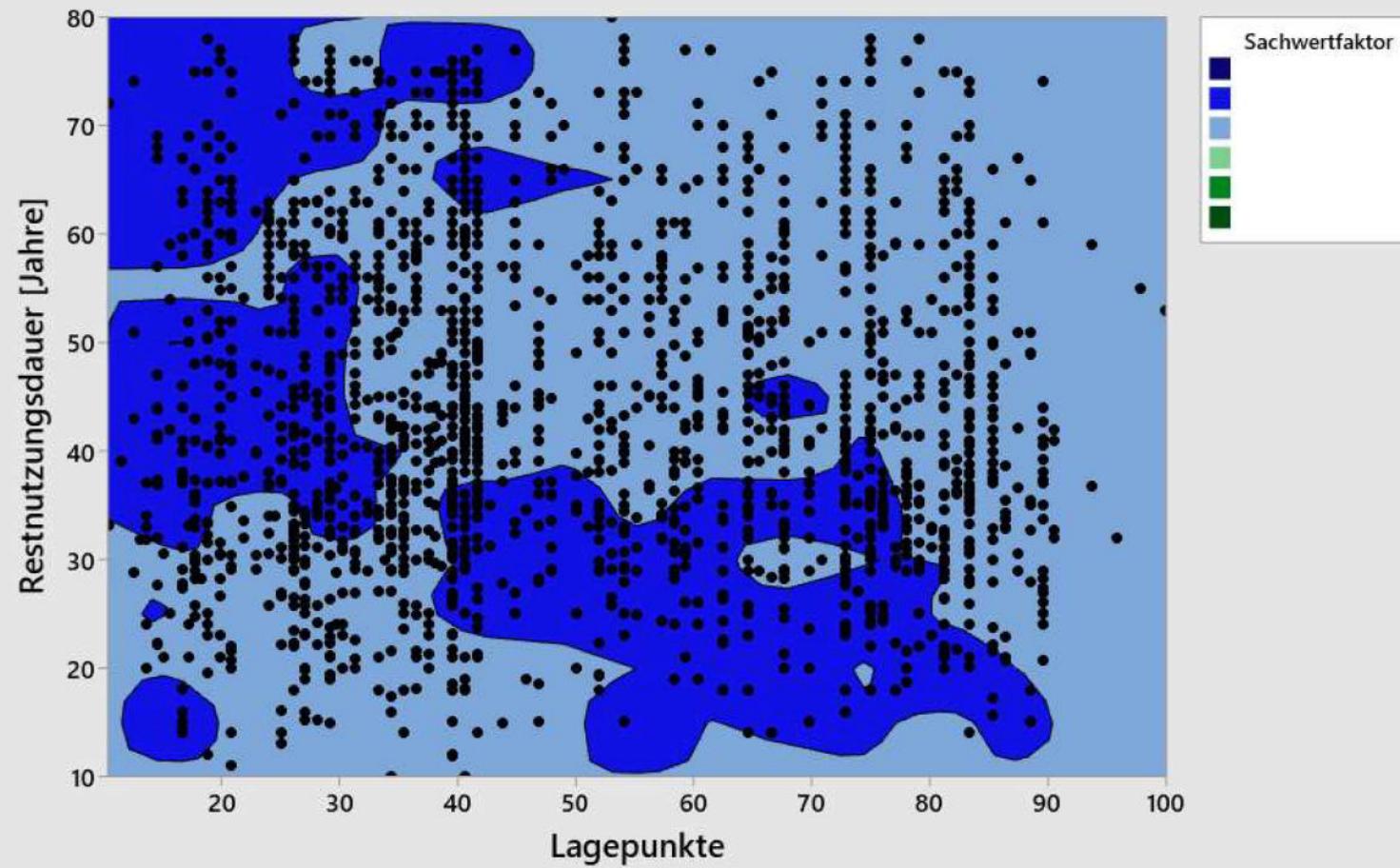
1.6 Ergebnsprüfung

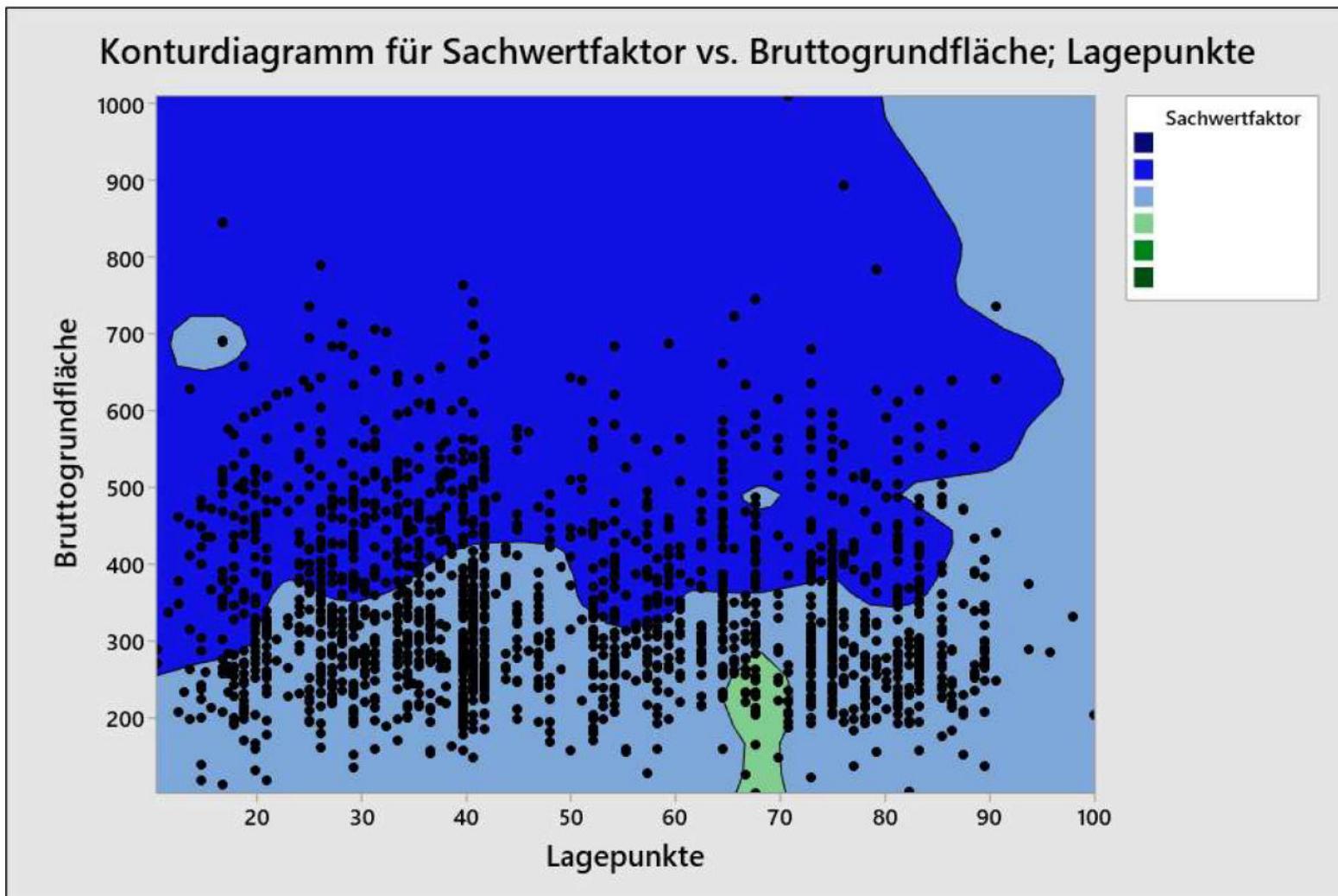
Der ermittelte Sachwertfaktor ist mit der Stichprobe abzugleichen. Zusätzlich dienen die folgenden Konturdiagramme der Ergebnsprüfung.





Konturdiagramm für Sachwertfaktor vs. Restnutzungsdauer; Lagepunkte





Konturdiagramm für Sachwertfaktor vs. vorläufiger Sachwert; Lagepunkte

