



LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG

# Immobilienmarktbericht 2025

für den Landkreis Aichach-Friedberg

Sehrope



## Impressum

### Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Aichach-Friedberg

Münchener Straße 9  
86551 Aichach-Friedberg  
E-Mail: [gutachterausschuss@LRA-Aic-Fdb.de](mailto:gutachterausschuss@LRA-Aic-Fdb.de)

### Redaktionelle Bearbeitung:

Herr Sven Pagallies, Herr Thomas Löffler, Frau Gisela Bradl, Frau Christina Vogl sowie  
Herr Andres Richter (Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Mitglieder des Gutachterausschusses

### Auskünfte und Rückfragen:

Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	<a href="mailto:Gutachterausschuss@LRA-Aic-Fdb.de">Gutachterausschuss@LRA-Aic-Fdb.de</a>
Frau Gisela Bradl	<a href="mailto:Gisela.Bradl@LRA-Aic-Fdb.de">Gisela.Bradl@LRA-Aic-Fdb.de</a>
Frau Christina Vogl	<a href="mailto:Christina.Vogl@LRA-Aic-Fdb.de">Christina.Vogl@LRA-Aic-Fdb.de</a>

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und zu wertermittlungsrelevanten Daten:

Herr Sven Pagallies	08251/92-3385	<a href="mailto:Sven.Pagallies@LRA-Aic-Fdb.de">Sven.Pagallies@LRA-Aic-Fdb.de</a>
	0821/3102-2883	<a href="mailto:Sven.Pagallies@LRA-a.bayern.de">Sven.Pagallies@LRA-a.bayern.de</a>
Herr Thomas Löffler	08251/92-173	<a href="mailto:Thomas.Loeffler@LRA-Aic-Fdb.de">Thomas.Loeffler@LRA-Aic-Fdb.de</a>

### Grafiken, Tabellen, Karten u. a. Bildquellen:

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber.

### Hinweis zur Verteilung:

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

**Beschlussdatum:** XXX

**Veröffentlichungsdatum:** XXX

Die Verwendung der männlichen Form bei Personenbezeichnungen gilt im Sinne der Gleich-  
behandlung für alle Geschlechter.

## Vorwort

Nach Jahren rasanter Preissteigerungen, die durch günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Nachfrage geprägt waren, hat sich der Markt infolge gestiegener Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheiten spürbar verändert. Im Landkreis Aichach-Friedberg ist eine geringere Kaufpreisspreizung und in Teilsegmenten sogar eine stabile Kaufpreisentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren zu beobachten.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 soll eine verlässliche und objektive Grundlage zur Interpretation dieser Veränderungen bieten. Aufbauend auf ausgewerteten Kaufverträgen und fundierten Marktdaten ergänzt er die bereits 2024 veröffentlichten Bodenrichtwerte. Ziel ist es, das Marktgeschehen für Bürger, Fachleute sowie Entscheidungsträger transparent und nachvollziehbar darzustellen. Auch wenn die hier ermittelten Durchschnittswerte keine qualifizierte Verkehrswertermittlung im Sinne eines Gutachtens ersetzen, liefern sie doch eine wichtige Orientierung für Marktteilnehmer.

Der Bericht informiert über die Arbeit des Gutachterausschusses, bietet einen Überblick über die strukturellen Rahmenbedingungen des Landkreises, analysiert das Marktgeschehen der jeweiligen Teilmärkte bis einschließlich 2024 und enthält themenspezifische Sonderauswertungen.

Die Erstellung dieses Marktberichts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit Sachverständigen und dem Landkreis Augsburg. Diese enge Kooperation dient der Vereinheitlichung der Datenaufbereitung und fördert die Vergleichbarkeit der Marktentwicklungen über regionale Grenzen hinweg.

Mit Spannung blicken wir auf die weitere Entwicklung des Immobilienmarkts unter den Vorzeichen wirtschaftlicher Anpassung, dem fortschreitenden demografischen Wandel und neuen politischen Rahmenbedingungen. Wir danken allen Beteiligten für ihre Mitwirkung an diesem Bericht und freuen uns über Anregungen, Rückmeldungen oder Wünsche für künftige Auswertungen.



Andres Richter  
Vorsitzender des Gutachterausschusses  
des Landkreises Aichach-Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....</b>	<b>6</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Aufgaben des Gutachterausschusses.....	6
1.2 Arbeitsweise und Kaufpreissammlung.....	6
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	8
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	10
1.5 Produkte und Dienstleistungen.....	10
1.5.1 Bodenrichtwerte .....	10
1.5.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	11
1.5.3 Gutachtenerstellung .....	11
1.5.4 Gebühren .....	11
<b>2 Rahmendaten zum Landkreis.....</b>	<b>13</b>
2.1 Lage und Entstehung des Landkreises Aichach-Friedberg .....	13
2.2 Städte, Märkte und Gemeinden.....	14
2.3 Wirtschaftliche Struktur .....	15
2.4 Wirtschaftsraum A <sup>3</sup> .....	15
2.5 Wittelsbacher Land e. V.....	15
<b>3 Lokaler Immobilienmarkt.....</b>	<b>16</b>
3.1 Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten.....	16
3.2 Hinweis zu Mieten.....	17
3.3 Zusammenfassung aller Teilmärkte auf einen Blick .....	18
3.3.1 Räumliche Verteilung der Kauffälle im Landkreis .....	18
3.3.2 Übersicht Geldumsatz, Flächenumsatz, sowie Anzahl der Verkäufe.....	20
3.3.3 Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf.....	21
3.3.4 Aufteilung nach Teilmärkten.....	22
3.3.5 Untergliederung der Kauffälle in fachliche Teilmärkte .....	24
3.4 Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten.....	26
<b>4 Wohnimmobilien.....</b>	<b>28</b>
4.1 Eigenheime .....	28
4.1.1 Indexreihen individuelles Wohnbauland.....	28
4.1.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland (Stichtag 01.01.2024).....	34
4.1.3 Indexreihen Eigenheime.....	37
4.1.4 Durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäuser je Gemeinde.....	43
4.1.5 Mietniveau Eigenheime .....	44
4.2 Eigentumswohnungen.....	45
4.2.1 Indexreihen Eigentumswohnungen .....	45
4.2.2 Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen je Gemeinde .....	49
4.2.3 Mietniveau Eigentumswohnungen.....	50
4.3 Mehrfamilienhäuser .....	51
4.3.1 Mietniveau Mehrfamilienhäuser .....	51
4.3.2 Verhältnis WGFZ / Geschosse zu Bodenpreis .....	52

<b>5 Wirtschaftsimmobilien .....</b>	<b>54</b>
5.1 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 .....	54
5.2 Indexreihen Wirtschaftsimmobilien .....	56
<b>6 Landwirtschaftliche Immobilien .....</b>	<b>60</b>
6.1 Indexreihen landwirtschaftliche Immobilien .....	60
6.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2024) .....	63
<b>7 Landkreisübergreifende Auswertungen.....</b>	<b>65</b>
7.1 Indexkurven diverser Landkreise .....	65
7.2 Mittlere Abbruchkosten.....	65
7.3 Verhältnis zwischen der Grundstücksgröße von Eigenheim-Bauplätzen und dem nächsten Bodenrichtwert .....	67
7.4 Arrondierungs- und Verkehrsflächen .....	68
7.5 Korrelation von Wohnbauflächen im Außenbereich („Quasi-Bauland“) zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage .....	71
7.6 Einfluss der Bodengüte auf Ackerland.....	74
7.7 Orientierungswerte für sonstige Nutzungen.....	77
7.7.1 Bodenwert von Flächen im Innenbereich.....	78
7.7.2 Bodenwert von Flächen im Außenbereich.....	79
7.7.3 Umgriffsfläche von Wohnobjekten im Außenbereich .....	79
<b>8 Wertermittlungsrelevante Daten (nicht enthalten) .....</b>	<b>81</b>
8.1 Art der Veröffentlichung und objektspezifisch angepasste Werte .....	81
8.2 Vergleich der Werteinflüsse und Umrechnungskoeffizienten .....	81
<b>9 Anlagen .....</b>	<b>84</b>
9.1 Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Unbebau.....	84
9.2 Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Bebau und Wohnungseigentum ...	85
9.3 Abbildungsverzeichnis .....	86
9.4 Literatur- und Quellenverzeichnis .....	87
9.5 Abkürzungsverzeichnis .....	88

# 1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Das folgende Kapitel stellt den Gutachterausschuss, seine Arbeitsweise und Produkte vor.

## 1.1 Rechtsgrundlagen und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Einrichtung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ wurde in Deutschland 1960 mit dem Bundesbaugesetz geschaffen, um mit einem unabhängigen Gremium von Immobilien Sachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu erhalten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse von den beurkundenden Stellen (z. B. Notare) Abschriften aller in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Kaufverträge übersandt. Die wertrelevanten Daten aus den Kaufverträgen werden von den Gutachterausschüssen in zusammengefasster Form in der Kaufpreissammlung geführt. Die Daten werden unter mathematisch-statistischen Gesichtspunkten bei Wahrung des Datenschutzes analysiert und in aggregierter Form veröffentlicht. Sie sind u. a. Grundlage von Verkehrswertgutachten oder Beleihungswertgutachten. Der Gutachterausschuss erstellt selbst Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Gesetzliche Grundlage ist der § 192 BauGB. Die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind in den §§ 193 ff. BauGB geregelt. Die Gutachterausschüsse sind gemäß Ermächtigungsverordnung nach § 199 BauGB in den Bundesländern eingerichtete Ausschüsse, die z.B. in Bayern bei den Landkreisen und kreisfreien Städten angesiedelt sind. In Bayern werden die Bildung und Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse durch die bayerische Gutachterausschus verordnung (BayGaV) geregelt.

Die Aufgaben umfassen u. a.:

1. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
2. Erteilung von Auskünften daraus.
3. Erstellung von Verkehrswertgutachten und Gutachten über die Höhe von Entschädigungen im Zusammenhang mit Rechtsverlusten u. a. auch die von Enteignungen.
4. Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
5. Erteilung von Auskünften über diese.
6. Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Benötigt werden Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze), Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktor bzw. Ertragsfaktor) und Umrechnungskoeffizienten je nach Wert einfluss.

## 1.2 Arbeitsweise und Kaufpreissammlung

Sämtliche Arbeiten des Gutachterausschusses basieren auf der Kaufpreissammlung. Zur Führung und Auswertung bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle.

In Bayern ist diese beim zuständigen Landratsamt oder bei den kreisfreien Städten angesiedelt. Zu den Kauffällen werden insbesondere die Vertragsdaten und im erforderlichen Umfang die preis- und wertbestimmenden Merkmale erfasst. Dies ist unabdingbare Voraussetzung für die Erzeugung allgemeiner Markttransparenz und dient im erheblichen Umfang auch den Aus-

wertungen. Da dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB alle Transaktionsurkunden zugesendet werden müssen, steht damit ein tatsächliches Abbild des Grundstücksmarktes zur Verfügung. Die Informationen aus dem Kaufvertrag werden durch Bauleitpläne, Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Mitteilungen der Gemeinden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Fragebögen an die Eigentümer ergänzt. Dabei sind Aufwand und Nutzen der Kaufpreissammlung in Einklang zu bringen. Nicht alle Kauffälle können für konkrete Wertermittlungen verwendet werden. Es findet z. B. eine Prüfung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse statt. Ziel ist die Bereitstellung von Daten aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, um eine neutrale und objektive Darstellung des Grundstücksmarktes zu erreichen.

Aufgrund der hohen Qualität der Daten wird die Kaufpreissammlung auch für statistische Zwecke insbesondere durch die Finanzverwaltung, die statistischen Landesämter und das statistische Bundesamt genutzt. Diese zusätzliche Nutzung macht die Kaufpreissammlung sehr wirtschaftlich und ermöglicht bei automatisierter Führung auch die schnelle und zuverlässige Abgabe der Daten für Grundstückswechselstatistiken über sonstige unbebaute oder bebaute Grundstücksarten.

Die über die Basisdatenerfassung hinausgehende, vertiefte Auswertung der Kaufverträge für Zwecke der Grundstückswertermittlung ist sehr arbeitsaufwändig und kann nicht analog durchgeführt werden. Deswegen ist eine (teil)automatisierte Kaufpreissammlung für die Arbeit der Gutachterausschüsse unabdingbar. Die folgende Abbildung 1 verdeutlicht schematisch die einzelnen Datenquellen, aus denen die Kaufpreissammlung gefüllt wird.

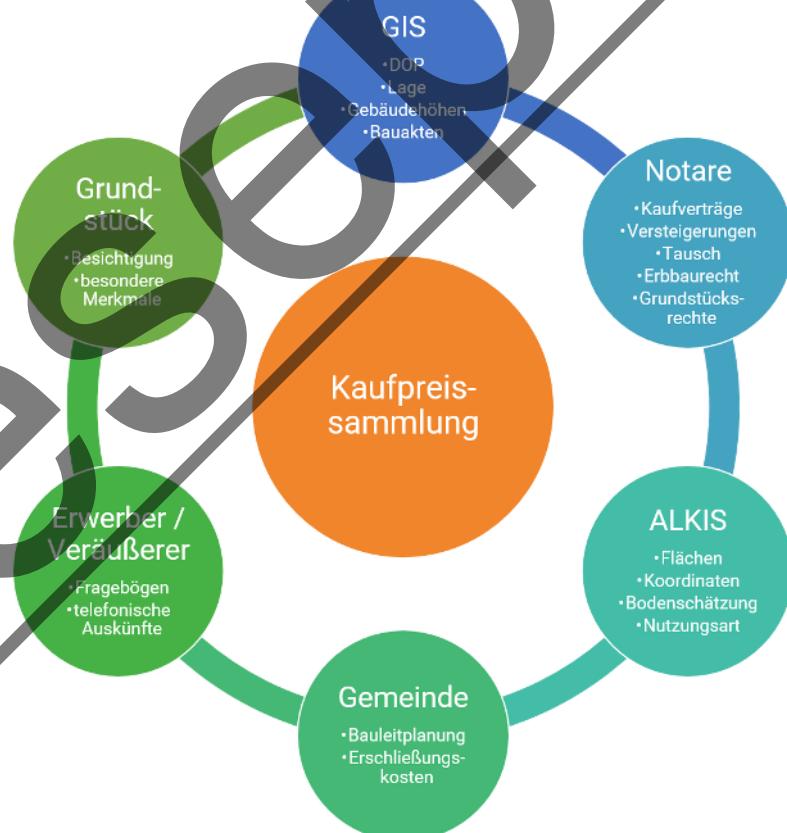


Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erteilt. Des Weiteren werden vom Gutachterausschuss Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen angefertigt. In der nachfolgenden Tabelle werden exemplarisch die aufgeführten Tätigkeiten zusammengefasst. Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes ist eine weitere Serviceleistung für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung. Der Bericht soll die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt stärken und als Entscheidungsgrundlage für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung beim Erwerb bzw. Verkauf dienen.

<b>Haushaltsjahr (01.12. – 30.11.)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Verkauf BRW, Dauerauskünfte</b>	128	116	21	115
<b>Verkauf BRW, Einzelauskunft</b>	999	1122	1123	1081
<b>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>	62	44	73	63
<b>Gutachten (Erstellung)</b>	27	18	11	15
<b>Gutachterliche Äußerungen / Stellungnahmen</b>	7	9	21	29
<b>Wertrelevante Daten - Einzelauskunft</b>	41	86	141	118
<b>Wertrelevante Daten - Dauerauskunft</b>	17	39	42	31

### 1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Entsprechend des § 192 BauGB besteht der Gutachterausschuss aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen Bedienstete beim Landratsamt sein. Die Mitgliedschaft der weiteren Gutachter im Gutachterausschuss ist eine ehrenamtliche Tätigkeit und wird interdisziplinär besetzt. Dazu gehören beispielsweise öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (ö. b. u. v.), zertifizierte Sachverständige, Wohnungswirtschaftler und weitere Bewertungsfachleute aus Bank-, Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Gutachter werden für einen Zeitraum von vier Jahren bestellt. Durch diese fachliche Breite ist eine hohe Sachkunde gewährleistet. Ferner sind nach § 2 BayGaV bei der Ableitung von Bodenrichtwerten sowie sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sowie der staatlichen Vermessungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Gutachterausschuss umfasst zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichtes folgende Mitglieder:

<b>(stellv.) Vorsitzende des Gutachterausschusses</b>	
<b>Richter, Andres</b>	Vorsitzender des Gutachterausschusses, Kreisbaumeister, Bauoberrat
<b>Luther, Philipp</b>	1. stellv. Vorsitzender, Jurist, gem. § 2 Abs. 3 BayGaV, Oberregierungsrat
<b>Löffler, Thomas</b>	2. stellv. Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger

<b>Ehrenamtliche Sachverständige (alphabetisch)</b>	
<b>Dr. Aalto, Maria</b>	Dr. Ing. Arch., Chartered Surveyor (MRICS), HypZert (F), ö. b. u. v. Sachverständige
<b>Braun, Cornelius</b>	Dipl.-Ing. (FH), Chartered Surveyor (MRICS), HypZert (F) ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Brehmer, Jürgen</b>	Dipl.-Sachverständiger, DIA Zert. (LF), REV ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Dr. Bruckmeir, Georg</b>	Landwirtschaftlicher Sachverständiger, Leitender Regierungsdirektor
<b>Dreßel, Burkhard</b>	Dipl.-Ing., ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Halm, Martin</b>	Chartered Surveyor (MRICS), HypZert (F) Immobilien Sachverständiger
<b>Hins, Ulrich</b>	Dipl.-Ing. agr. (Univ.) Landwirtschaftlicher Sachverständiger
<b>Huber, Erich</b>	Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), DIA Zert. (LF), REV, ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Hugel, Alexander</b>	M.Sc. Real Estate Valuation, Chartered Surveyor (MRICS), HypZert (S) -
<b>Mascha, Thomas</b>	DIA Zert (F), Dipl.-Sachverständiger (DIA); HypZert (F), Chartered Surveyor (MRICS), ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Mittler, Melanie</b>	B. Sc. Real Estate Management, HypZert (F), Chartered Surveyor (MRICS), ö. b. u. v. Sachverständige
<b>Piosczyk, Stefan</b>	Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing., FRICS, HypZert (F), Dipl.-Immobilienökonom (ADI), ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Santiago, Bettina</b>	Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Dipl. Wirt.-Ing. (FH), DIA Zert (FH) Öffentlich-rechtlich zertifizierte Sachverständige
<b>Schreck, Florian</b>	Dipl.-Sachverständiger (DIA), Immobilienfachwirt (IHK) Immobilienwirt (DIA), ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Schüler, Mario</b>	Dipl.-Ing. (FH), Geoinformatik und Vermessung
<b>Wirth, Wolfgang</b>	Dipl.-Ing. (FH), Dipl. Wirt.-Ing. (FH), Chartered Surveyor (MRICS), ö. b. u. v. Sachverständiger
<b>Wurzer, Florian</b>	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
<b>Zusätzliche ehrenamtliche Gutachter für die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten</b>	
<b>Mayer, Berthold</b>	VD, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
<b>Ortler, Thomas</b>	RR, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Finanzamt Augsburg Land)
<b>Schmaus, Ulrich</b>	ALS, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Finanzamt Augsburg Land)

## 1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich nach § 192 BauGB einer Geschäftsstelle, welche nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Geschäfte führt. Im Landkreis Aichach-Friedberg sind in der Geschäftsstelle folgende Personen beschäftigt:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	
<b>Richter, Andres</b>	Vorsitzender des Gutachterausschusses, Kreisbaumeister
<b>Bradl, Gisela</b>	Führung und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, BRW-Auskünfte, Vorbereitung und Koordination der Gutachten
<b>Löffler, Thomas</b>	Gutachtenerstellung und Gutachtenkontrolle BRW-Auskünfte, Auskünfte zu den wertrelevanten Daten
<b>Vogl, Christina</b>	Führung und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, BRW-Auskünfte
<b>Pagallies, Sven</b>	Analyse der Kaufpreissammlung, Auskünfte zum Grundstücks- marktbericht und den wertrelevanten Daten

**Sitz:** Münchener Straße 9  
86551 Aichach-Friedberg

**E-Mail:** [gutachterausschuss@Lra-aic-fdb.de](mailto:gutachterausschuss@Lra-aic-fdb.de)

**Internet:** <https://www.Lra-aic-fdb.de/gaa>

## 1.5 Produkte und Dienstleistungen

### 1.5.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach Ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Dieser wurde lange Zeit zum 31.12. und mit der Grundsteuerreform seit 2022 zum 01.01. der geraden Kalenderjahre ermittelt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert ist ein Ausgangswert zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale (u. a. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc.) sind durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte sind in digitalen Bodenrichtwertkarten auf Grundlage der Geobasisdaten dargestellt (inkl. Darstellung der Flurstücke und Hausnummern). Die Bodenrichtwerte können über die Internetseite [BORIS-Bayern](#) in digitaler Form gebührenpflichtig erworben werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Wunsch per E-Mail oder schriftlich gebührenpflichtige Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

### 1.5.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung von Verkehrswerten bedarf es der Plausibilisierung durch Vergleichspreise. Darauf können Sachverständige und andere bei berechtigtem Interesse eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 11 BayGaV beantragen. ([Antrag-Kaufpreissammlung.pdf](#)). Weitere Informationen finden Sie unter [Kaufpreissammlung - Landratsamt Aichach-Friedberg](#).

### 1.5.3 Gutachtenerstellung

Auf Antrag können berechtigte Personen den Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragen (§ 193 Abs. 1 BauGB sowie § 14 BayGaV). Das Antragsformular sowie das Merkblatt können auf der Homepage des Gutachterausschusses ([Verkehrswertgutachten - Landratsamt Aichach-Friedberg](#)) abgerufen werden.

### 1.5.4 Gebühren

Schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichten, der Kaufpreissammlung oder über wertrelevante Daten sind kostenpflichtige Amtshandlungen gemäß Kostengesetz (KG) in Verbindung mit der Verordnung über den Erlass des Kostengesetzes (Kostenverzeichnis).

Folgende Gebühren werden berechnet (Stand 03/2020):

#### Bodenrichtwerte

<b>Einzelauskunft</b> (online unter Boris-Bayern.de oder schriftlich)	25,- Euro je Wert
<b>Dauerauskunft (je Stichtag)</b> ; online unter Boris-Bayern.de)	300,- Euro

Seit Anfang 2025 ist ein kostenloses Bodenrichtwert-Viewing im Bayern-Atlas geplant. Die Richtwerte sollen dann unter [BayernAtlas](#) zum Abruf bereit stehen.

Bei Fragen zum kostenfreien Bodenrichtwert-Viewing können wir nur auf die Internetseite des Oberen Gutachterausschusses verweisen. Hier soll zukünftig öffentlich auf Änderungen im Zusammenhang mit dem Bezug von Bodenrichtwerten hingewiesen werden.

#### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

<b>Einzelauskunft</b> (schriftlich)	25,- Euro je Wert (max. 350,- €)
<b>Verschwiegenheitsverpflichtung</b> (§ 11 (4) BayGaV) für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung)	40,- Euro (einmalig)

#### Grundstücksmarktbericht (allgemeine Daten und Indexreihen) und wertrelevante Daten

<b>Grundstücksmarktbericht</b> ohne wertrelevante Daten in digitaler Form	60,- Euro
<b>Einzelauskunft</b> wertrelevante Daten ohne Grundstücksmarktbericht; Digital als PDF	50,- Euro je Wert

<b>Einzelauskunft</b> zu den wertrelevanten Daten <u>je weiterer Stichtag zum o.g. Bewertungsobjekt; Digital als PDF</u>	15,- Euro je weiterer Stichtag
<b>Alle zur Wertermittlung relevanten Daten</b> für die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg in digitaler Form als PDF-Rechner	280,- Euro
<b>Grundstücksmarktbericht<sup>plus+</sup></b> Alle zur Wertermittlung relevanten Daten für die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg als PDF-Rechner <u>inkl. Grundstücksmarktbericht Landkreis Aichach-Friedberg in digitaler Form</u>	340,- Euro
<b>Weitere Auskünfte</b> statistische Auswertungen aus der Kaufpreissammlung	nach Arbeitsaufwand

## Gutachten

Der Gutachterausschuss erhebt für die Erstellung von Gutachten Gebühren und Auslagen (Benutzungsgebühren), welche auf der BayGaV basieren. Schuldner der Benutzungsgebühren ist der Antragsteller oder derjenige, der die Benutzungsgebühren dem Gutachterausschuss gegenüber schriftlich übernimmt. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner. Maßgeblich für die Ermittlung des Werts ist das bzw. sind die für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt derzeit:

Marktangepasster vorläufiger Wert ohne boG	Gebühr
<b>bei einem ermittelten Wert bis</b> 200.000 €	2.450 €
<b>bei einem ermittelten Wert bis</b> 300.000 €	2.600 €
<b>bei einem ermittelten Wert bis</b> 400.000 €	2.700 €
<b>bei einem ermittelten Wert bis</b> 500.000 €	2.800 €
<b>bei einem ermittelten Wert bis</b> 1.000.000 €	1.800 € + (0,002 x Wert)
<b>bei einem ermittelten Wert bis</b> 10.000.000 €	2.800 € + (0,001 x Wert)
<b>bei einem ermittelten Wert ab</b> 10.000.000 €	3.200 € + (0,001 x Wert)

Des Weiteren kann die Gebühr um bis zu 50 % erhöht bzw. verringert werden, sofern die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen erheblichen zusätzlichen oder geringeren Aufwand als üblich verursacht.

Zusätzlich werden die Gebühren für jeden herangezogenen Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert und weitere wertermittlungsrelevanten Daten berücksichtigt. Ferner werden weitere Entgelte für Telekommunikationsleistungen oder Zustellungsaufräge erhoben. Reisekosten sowie die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen können weitere Kosten verursachen. Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, werden mindestens 50 € als Gebühr erhoben.

Detaillierte Informationen können dem § 15 BayGaV entnommen werden.

## 2 Rahmendaten zum Landkreis

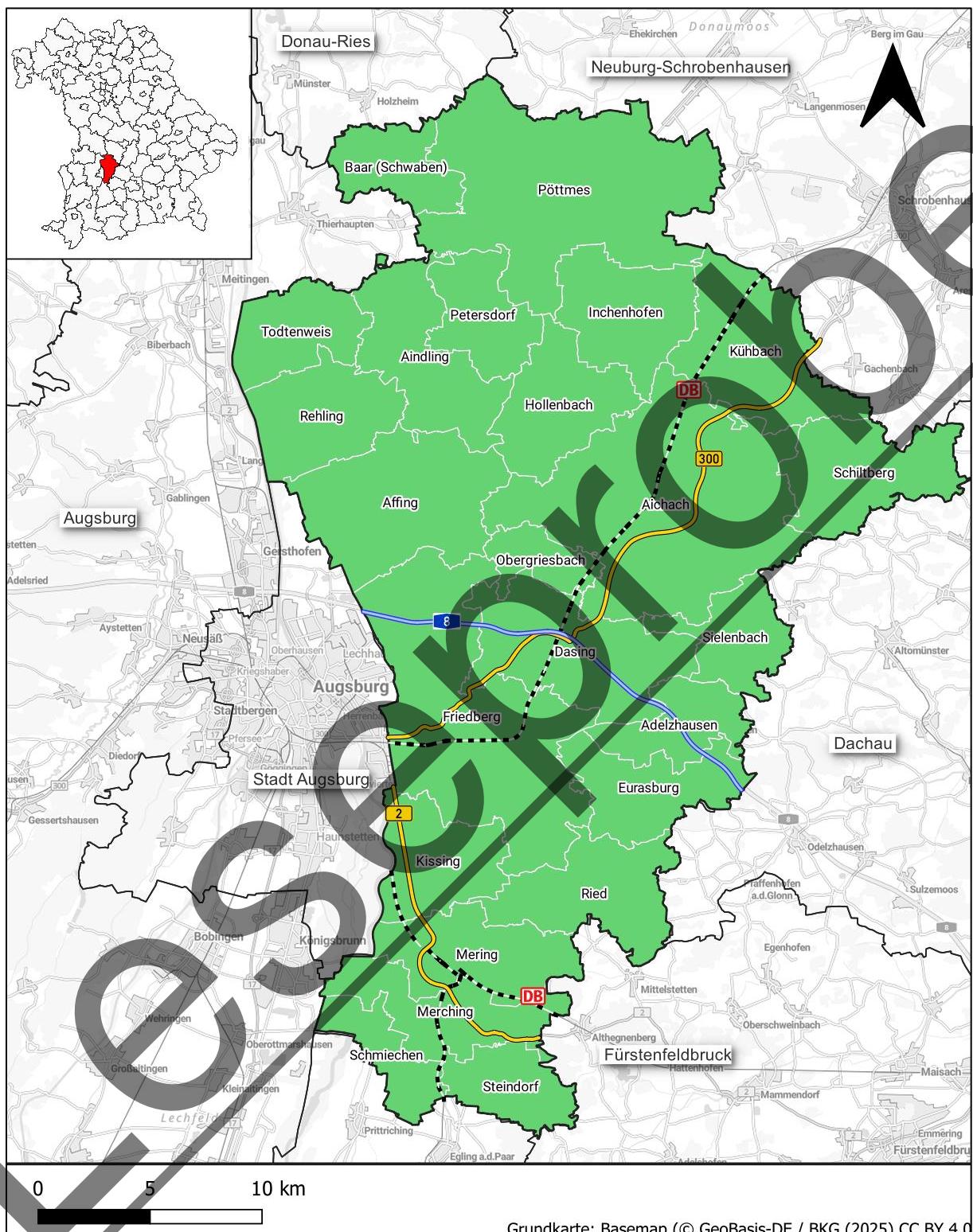


Abbildung 2: Übersichtskarte Landkreis Aichach-Friedberg

### 2.1 Lage und Entstehung des Landkreises Aichach-Friedberg

Im Herzen Bayerns, zwischen den Zentren München, Augsburg und Ingolstadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 780 km<sup>2</sup> der Landkreis Aichach-Friedberg, das „Wittelsbacher Land“.

In seiner heutigen Form entstand der Landkreis im Zuge der Landkreisreform 1972 aus Großteilen der früheren Landkreise Aichach und Friedberg sowie aus Einzelminden der Nachbarlandkreise Fürstenfeldbruck, Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen. Gleichzeitig wurde er dem Regierungsbezirk Schwaben zugeordnet. Gerne bezeichnet sich Aichach-Friedberg noch immer als der altbayerische Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben. Denn sowohl Friedberg (bis 1944), als auch Aichach (bis 1972) gehörten historisch betrachtet ehemals zu Altbayern und so hört man dort überwiegend bayerischen Dialekt. Typisch altbayerische Kultur findet sich im Wittelsbacher Land ebenso wie typisch schwäbische. Etwa mehr als 136.500 Einwohner im Landkreis verteilen sich auf die Städte Aichach und Friedberg sowie 22 weitere Märkte und Gemeinden (Stand 30.06.2024 auf Basis Zensus 2022).

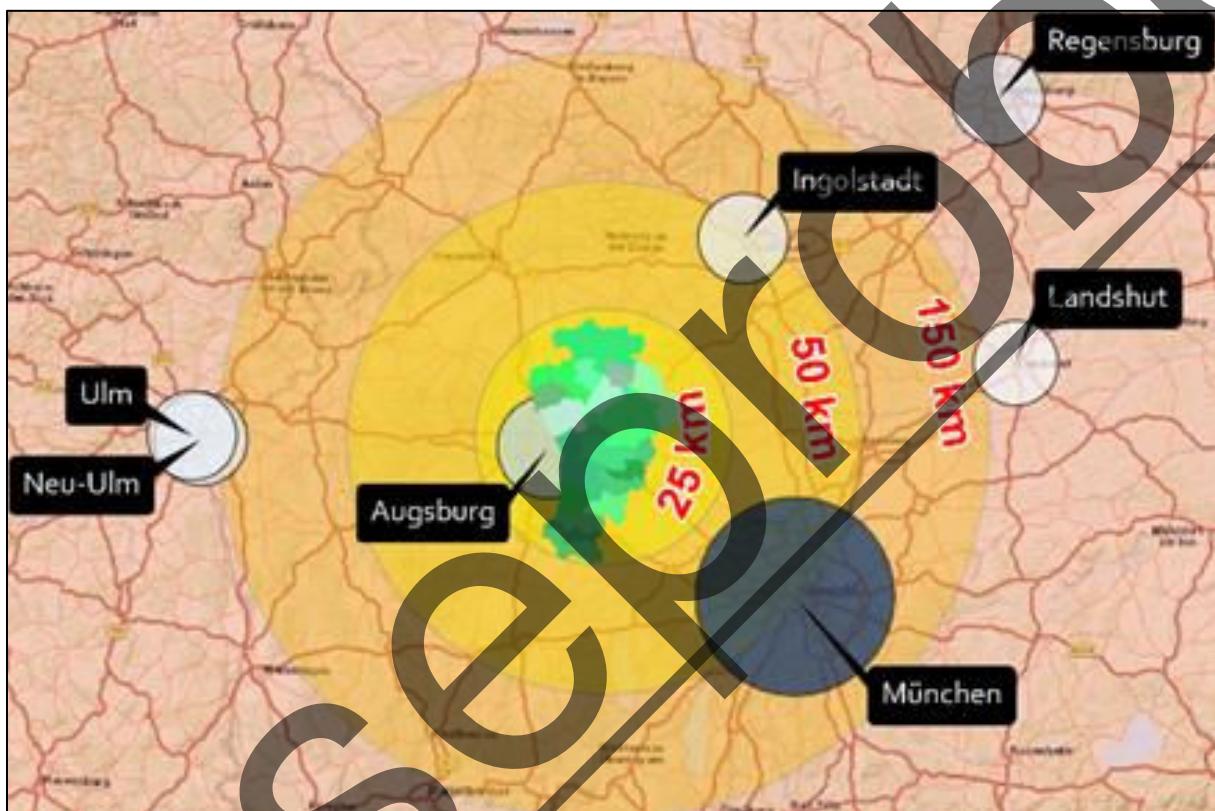


Abbildung 3: Übersichtskarte der Wirtschaftsregion Aichach-Friedberg

## 2.2 Städte, Märkte und Gemeinden

Von den 24 Verwaltungseinheiten des Landkreises Aichach-Friedberg sind 17 Gemeinden, 5 Märkte und 2 Städte. Die beiden Städte, Aichach und Friedberg sind Mittelstädte<sup>1</sup>. Weiter gegliedert werden kann der Landkreis in fünf Verwaltungsgemeinschaften (VG):

1. VG Aindling: mit Markt Aindling und Gemeinden Petersdorf und Todtenweis
2. VG Dasing: mit Gemeinden Dasing, Adelzhausen, Eurasburg, Obergriesbach und Sielenbach
3. VG Kühbach: mit Markt Kühbach und Gemeinde Schiltberg
4. VG Mering: mit Markt Mering und Gemeinden Schmiechen und Steindorf
5. VG Pöttmes: mit Markt Pöttmes und Gemeinde Baar

<sup>1</sup> Bezeichnung für alle Städte mit mindestens 20.000 und unter 100.000 Einwohnern

Die Städte Aichach und Friedberg sind wie der Markt Inchenhofen und die Gemeinden Affing, Hollenbach, Kissing, Merching, Rehling und Ried nicht Mitglied einer Verwaltungsgemeinschaft. Zehn Gemeinden haben eine Fläche von über 20 km<sup>2</sup> und sieben Gemeinden sind über 10 km<sup>2</sup> groß. Die kleinsten Flächen haben die Gemeinden Steindorf mit ca. 16 km<sup>2</sup>, Schmiechen mit ca. 13,5 km<sup>2</sup> und Obergriesbach mit ca. 10 km<sup>2</sup>. Den größten Anteil an der Bevölkerung des Landkreises haben die Städte Friedberg mit ca. 30.000 Einwohnern und Aichach mit ca. 22.000 Einwohnern. Die drei von der Einwohnerzahl her kleinsten Gemeinden sind Schmiechen, Baar und Steindorf. Die größte Bevölkerungsdichte innerhalb des Kreises haben die Gemeinden Mering und Kissing. Gefolgt werden diese von den Städten Friedberg und Aichach.

## 2.3 Wirtschaftliche Struktur

Überwiegend kleine und mittelständische Betriebe prägen die wirtschaftliche Struktur des Landkreises und haben großen Anteil an der insgesamt positiven Entwicklung der Region in den letzten Jahren, mit einer durchwegs niedrigen Arbeitslosenquote. Der Landkreis selbst hat in jüngster Zeit vor allem in die Bereiche Bildung, Soziales und Verkehrsinfrastruktur investiert. Von wachsender Bedeutung in der Region ist der Tourismus. Im Mittelpunkt steht ein naturnaher, sanfter Tourismus, der die einmaligen Kulturdenkmäler genauso mit einbindet wie die bäuerlichen Betriebe und die traditionsreichen Gasthäuser. Der Landkreis Aichach-Friedberg zählt flächenmäßig zwar nicht zu den größten, aber schon allein durch seine Geschichte zu den bemerkenswertesten Landkreisen im Freistaat. Ganz stark bezieht er sich hierbei auf seine historischen Wurzeln und vermarktet sich als „Wittelsbacher Land“.

## 2.4 Wirtschaftsraum A<sup>3</sup>

Die Standortbedingungen zu verbessern und zu stärken ist gemeinsames Ziel aller Akteure im Wirtschaftsraum Augsburg. Zusammen mit der Stadt und dem Landkreis Augsburg bildet der Landkreis Aichach-Friedberg die innovative und wachsende Region A<sup>3</sup>. So ist A<sup>3</sup> eine treibende Kraft in Hightech-Innovationen und führend in Mechatronik und Automation, Luft- und Raumfahrt, Faserverbundtechnologie, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie.

## 2.5 Wittelsbacher Land e. V.

Der Begriff Wittelsbacher Land spielt nicht nur im Tourismus eine bedeutende Rolle. Der 1999 gegründete Wittelsbacher Land e. V. hat sich die Förderung, Erhaltung und nachhaltige Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der regionalen Entwicklung sowie der Landkreis- und der kulturellen Identität zum Ziel gemacht, um so die Zukunftssicherung des Landkreises Aichach-Friedberg zu fördern. Eine Vielzahl an Projekten wurde seit Gründung des Vereins verwirklicht. Der Verein ist bestrebt möglichst viele Bürger aktiv an der regionalen Entwicklung teilhaben zu lassen. So gehören nicht nur der Landkreis selbst und alle Gemeinden zu den Mitgliedern, sondern Unternehmer, Vereine, Gastwirte, Direktvermarkter und Privatpersonen. Aktuelle Handlungsfelder sind die Bereiche Kultur & Freizeit, Tourismus, Energie & Umwelt, Landschafts- und Siedlungsentwicklung, Gemeindeleben & Soziales sowie Öffentlichkeitsarbeit.

### 3 Lokaler Immobilienmarkt

Dieses Kapitel beschreibt die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis der in der Kaufpreissammlung erfassten Transaktionen aus den Jahren 2010 bis 2024 (vgl. Arbeitsweise Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle in Kapitel 1.2).

#### 3.1 Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten

Folgend werden für das Verständnis relevante Fachbegriffe erläutert.

**Bodenrichtwertniveau**

Mittlerer Bodenrichtwert innerhalb einer Gemeinde bzw. einer Gemarkung. Errechnet aus dem arithmetischen Mittel der Bodenrichtwerte. Zeigt das ungefähre preislche Niveau für unbebaute Grundstücke.

**Erschließungskosten**

Kosten für die öffentliche Erschließung des Grundstücks. Darunter fallen u.a. Wasserversorgung, Abwasser und Straßenanschluss

**Geldumsatz**

Summe der gezahlten Vertragspreise für die Transaktionen.

**Gewöhnlicher**

Der Kaufpreis muss unter normal üblichen Verhältnissen (ohne Zwang, Zeitdruck, ungewöhnliche oder persönliche Beziehungen) zustande gekommen sein und das Grundstück dem freien Markt zur Verfügung stehen.

**Geschäftsverkehr**

Parallel wird auch der Begriff „Flächenumsatz“ oder FLAE verwendet. Dabei handelt es sich um die veräußerte Grundstücksfläche. Bei Wohnungseigentum bezeichnet dies den Anteil an der Gesamtfläche des Grundstücks entsprechend dem Miteigentumsanteil.

**Kauffall**

Freiwilliger Handel eines Grundstücks gegen Entgelt (keine Versteigerungen, Schenkungen, Tausch oder ähnliches).

**Räumlicher Teilmarkt**

Unter Umständen lassen sich regionale Muster erkennen, welche mit einer Gruppierung in einen räumlichen Teilmarkt eine bessere Beschreibung und Verarbeitung zulassen (z.B. Nord-Region, Süd-Region, urbane Gebiete, ländliche Gebiete).

**Transaktion**

Damit wird ein Übergang eines Eigentums gegen Entgelt oder durch Tausch bezeichnet.

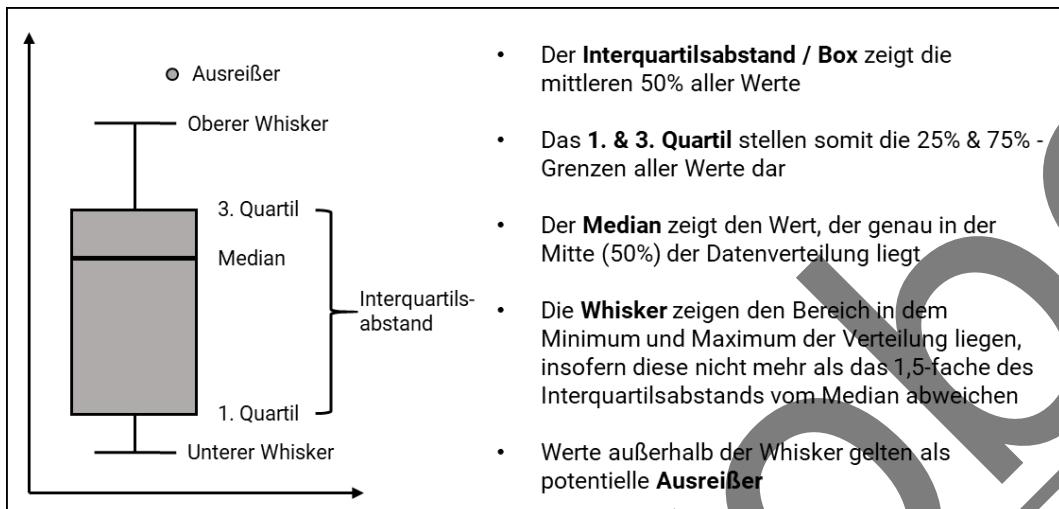
**Ungeeignete Verträge**

Hierbei handelt es sich um Tauschverträge, Zwangsversteigerungen, Schenkungen oder ähnliches, welche nicht dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zugeordnet werden können (= gewöhnlicher Geschäftsverkehr). Diese Verträge werden bei der Auswertung der Kaufpreissammlung derzeit nicht berücksichtigt.

**Vergleichsfälle**

Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit umfangreichen und vollständig nachgeprüften Informationen, die als Vergleich für ähnliche regionale Objekte herangezogen werden können.

Im Immobilienmarktbericht werden einige Boxplots dargestellt. Ein Boxplotdiagramm soll schnell den Eindruck über die Verteilung einer Datenmenge geben. Somit kann übersichtlich gezeigt werden, in welchem Bereich die Daten liegen und welche Eigenschaften die Stichprobe besitzt. Folgende Abbildung gibt einen Überblick über den Aufbau eines Boxplots.



**Abbildung 4: Aufbau und Funktionsweise eines Boxplots**

Es ist möglich, dass Kaufverträge nachträglich erfasst (z.B. verspätete Übersendung eines Kaufvertrags an die Geschäftsstelle), umgruppiert (z.B. bessere Auswertemöglichkeiten) oder bereinigt (z.B. neue Umstände wie Verwandtschaftsverkauf erklären einen abweichenden Preis) werden. Daher ist es möglich, dass bei zukünftigen Veröffentlichungen geringfügig andere Werte angegeben sind (Stand der Auswertungen: April 2025). Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Daten in der aktuellsten Veröffentlichung zutreffend sind.

Die nachfolgenden Zahlen wurden nicht auf Ausreißer bereinigt, d.h. auch außergewöhnliche Umstände (z.B. Verwandtschaftsverkauf, Bauschäden) sind in den ausgewiesenen Daten enthalten, um eine Aussage über den vollständigen Markt und Grundstücksverkehr treffen zu können. Bei entsprechenden Analysen, in welchen eine Vorauswahl getroffen wurde, wird dies entsprechend gekennzeichnet. Einzig Transaktionen wie Zwangsversteigerungen, Schenkungen oder dergleichen sind in der Regel nicht berücksichtigt worden.

Ferner werden aus Gründen der Übersichtlichkeit insbesondere Übersichtswerte oftmals auf ganze Stellen gerundet. Aus diesem Grund kann es vorkommen, dass z.B. die Summe von prozentualen Angaben nicht exakt 100 Prozent ergibt. Diese Abweichungen sind ebenfalls geringfügig.

### 3.2 Hinweis zu Mieten

Bei jedem Kauffall wird durch die Geschäftsstelle nach einer monatlichen Nettokaltmiete gefragt, sofern das Objekt vermietet ist. Die Mietangaben beziehen sich bei Wohnobjekten auf die Wohnfläche in Quadratmetern. Es wurde hierbei in der Regel der mittlere Wert der letzten sechs Jahre (2019 bis 2024, damit rechnerische Stichtag: 31.12.2021) gebildet. Bei dieser Übersicht handelt es sich daher ausdrücklich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel, da keine repräsentative Stichprobe zu einem festgelegten Zeitpunkt untersucht wurde, sondern

die Mieten nur im Verkaufsfall erfasst werden. Die aufgeführten Werte stellen eine einfache Mietübersicht dar.

Insofern weniger als fünf Kauffälle bei der Analyse zur Verfügung standen, wurden keine Mittelwerte ausgewiesen. Als Durchschnittswert wird der Median-Wert dargestellt, da dieser hinsichtlich Extremwerte und Ausreißer deutlich unempfindlicher ist als das arithmetische Mittel. Zur Einschätzung der Streuung um den Mittelwert wird das erste bzw. das dritte Quartil verwendet. Die Mietangaben wurden gerundet.

Darüber hinaus wurden für die Modelle der Liegenschaftszinssätze (separat erhältlich) die Marktüblichkeit der Erträge (§ 31 ImmoWertV) im Rahmen des Modells definiert. Als marktüblich im Sinne dieses Modells gelten in Abhängigkeit der [Lagepunkte 2025](#) (online einsehbar unter [https://gaa.landkreis-für-alle.de/lagepunkte/imb2025](https://gaa.landkreis-fuer-alle.de/lagepunkte/imb2025)) folgende Spannen in Euro pro Quadratmeter für die Wohnnutzung

	Bestand		Neubau	
	Von	Bis	Von	Bis
Lagepunkte 10-40				
Lagepunkte 40-70				
Lagepunkte 70-100				

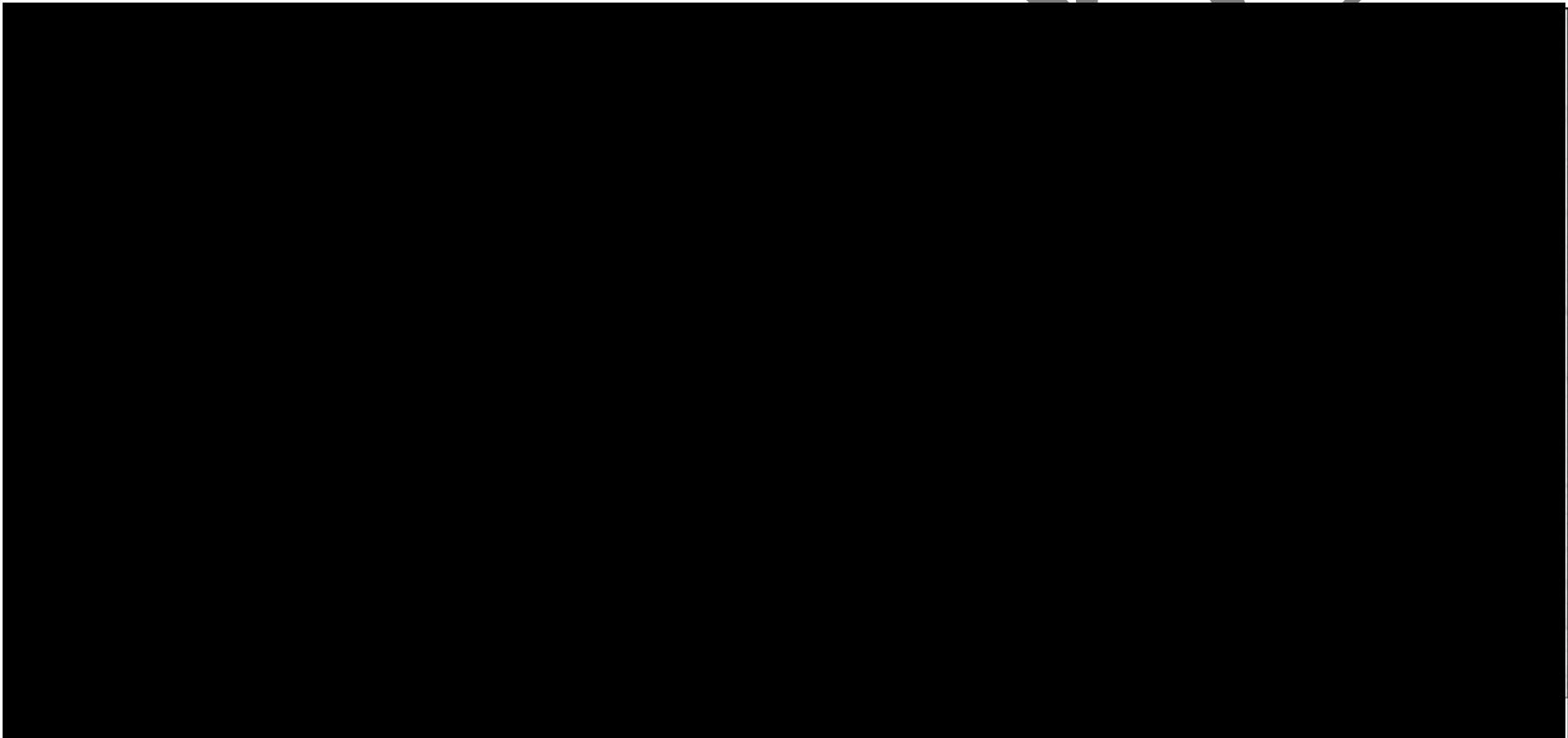
### 3.3 Zusammenfassung aller Teilmärkte auf einen Blick

Zur Einordnung der Daten wird an dieser Stelle auf den Immobilienmarktbericht Bayern (OGA Bayern 2024) und den Immobilienmarktbericht Deutschland (AK OGA 2023) verwiesen.

#### 3.3.1 Räumliche Verteilung der Kauffälle im Landkreis

In folgender Visualisierung ist die Verteilung der Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 im Landkreis dargestellt. Hierbei wurde unterteilt in Verkäufe von bebauten und unbebauten Wohngrundstücken, sowie Wohneigentum.

Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt



### 3.3.2 Übersicht Geldumsatz, Flächenumsatz, sowie Anzahl der Verkäufe

Die Summen der Geldumsätze, die Anzahl der Kaufverträge sowie Flächenumsätze (Flächen ohne Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2010 bis 2024 in einem zusammenfassenden Diagramm.

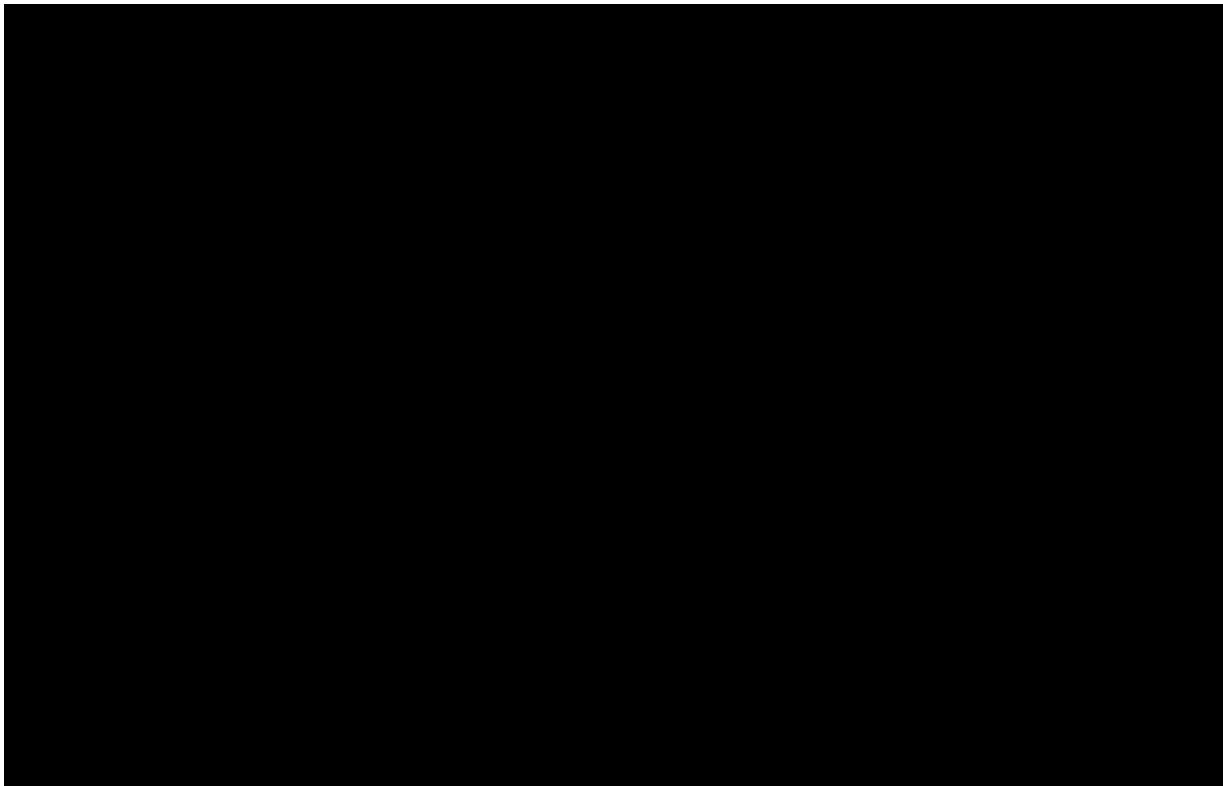


Abbildung 6: Zusammenfassung Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz

### 3.3.3 Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf

Folgende Grafik zeigt die Anzahl der Kauffälle der letzten fünf Jahre je Monat aufsummiert. Die X-Achse stellt die Monate Januar (1) bis Dezember (12) dar.

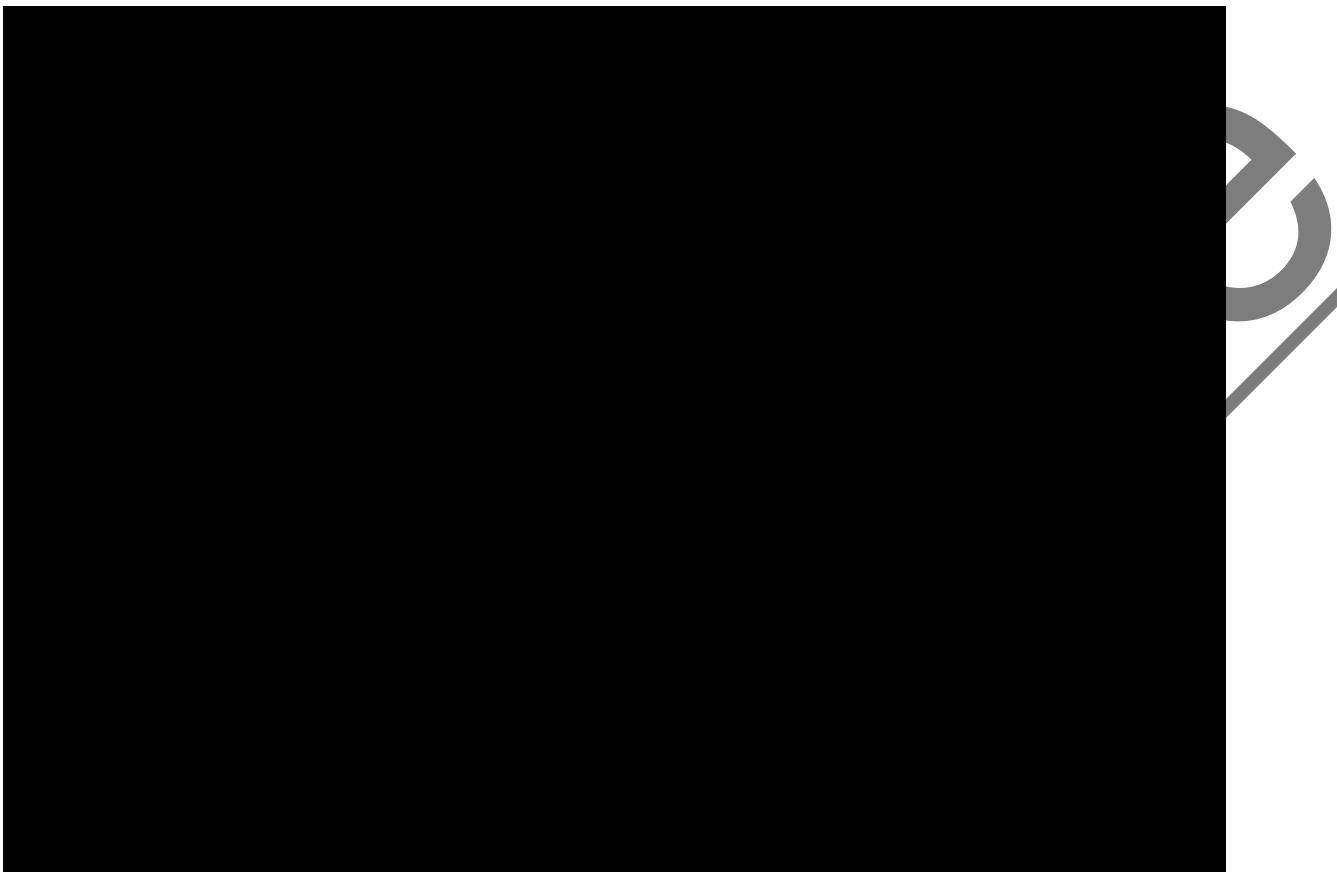


Abbildung 7: Anzahl der monatlichen Kauffälle

leser

### 3.3.4 Aufteilung nach Teilmärkten

Die Anzahl der Kauffälle, die Geldumsätze sowie die Flächenumsätze (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sowie den Zeitraum 2010 bis 2024 werden aufgetrennt in Teilmärkten dargestellt.

Hierbei gilt: „Unbebaute – Wohnbau“ = eindeutige Bauplätze für Individual- und Geschosswohnungsbau.

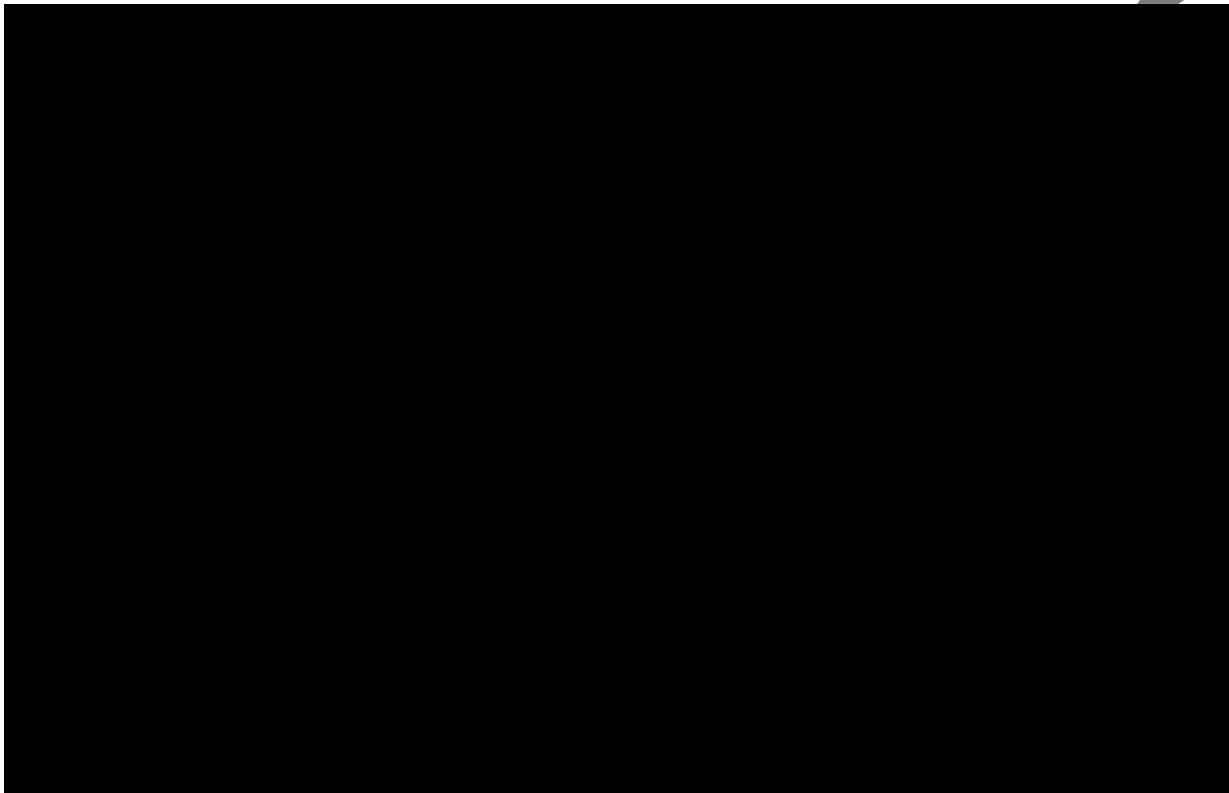


Abbildung 8: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten



Abbildung 9: Flächenumsatz nach Teilmärkten

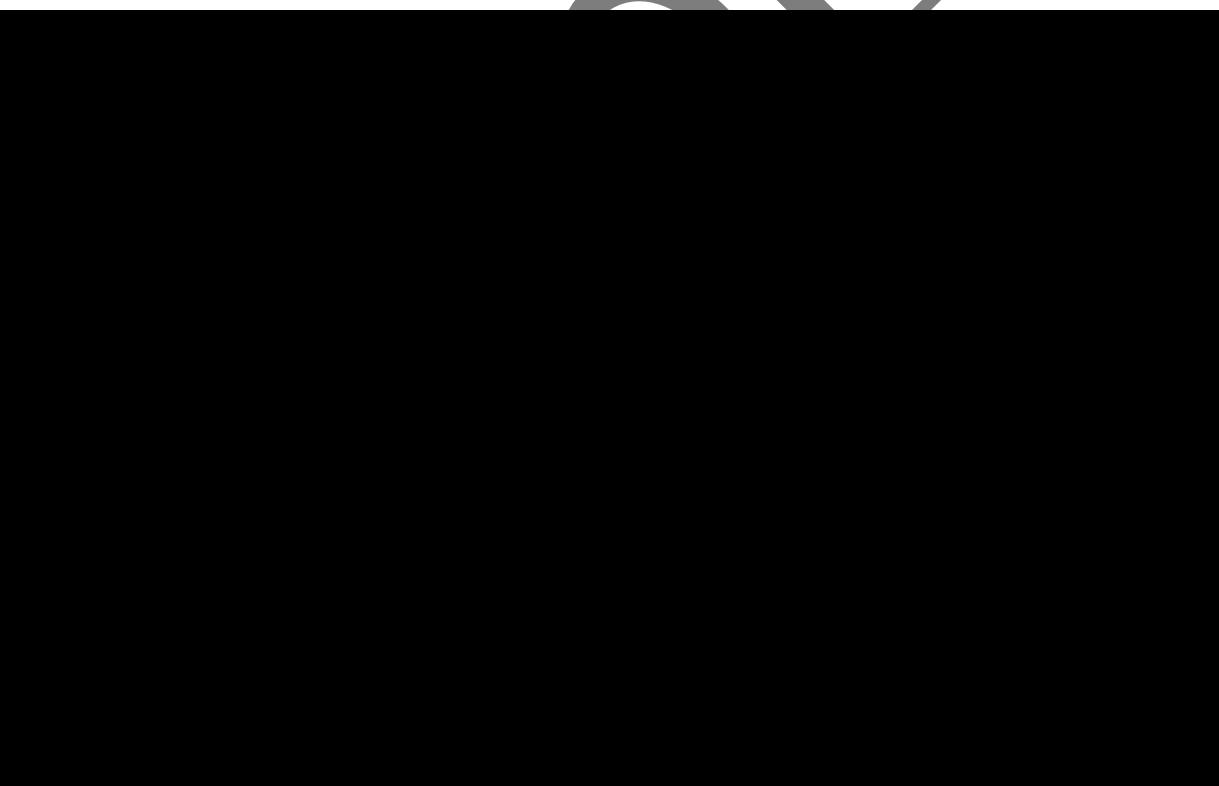


Abbildung 10: Geldumsatz nach Teilmärkten

### 3.3.5 Untergliederung der Kauffälle in fachliche Teilmärkte

Folgende Abbildungen gliedern die Teilmärkte auf und legen dar, wie sich der Markt in den Jahren 2023 & 2024 zusammensetzt.

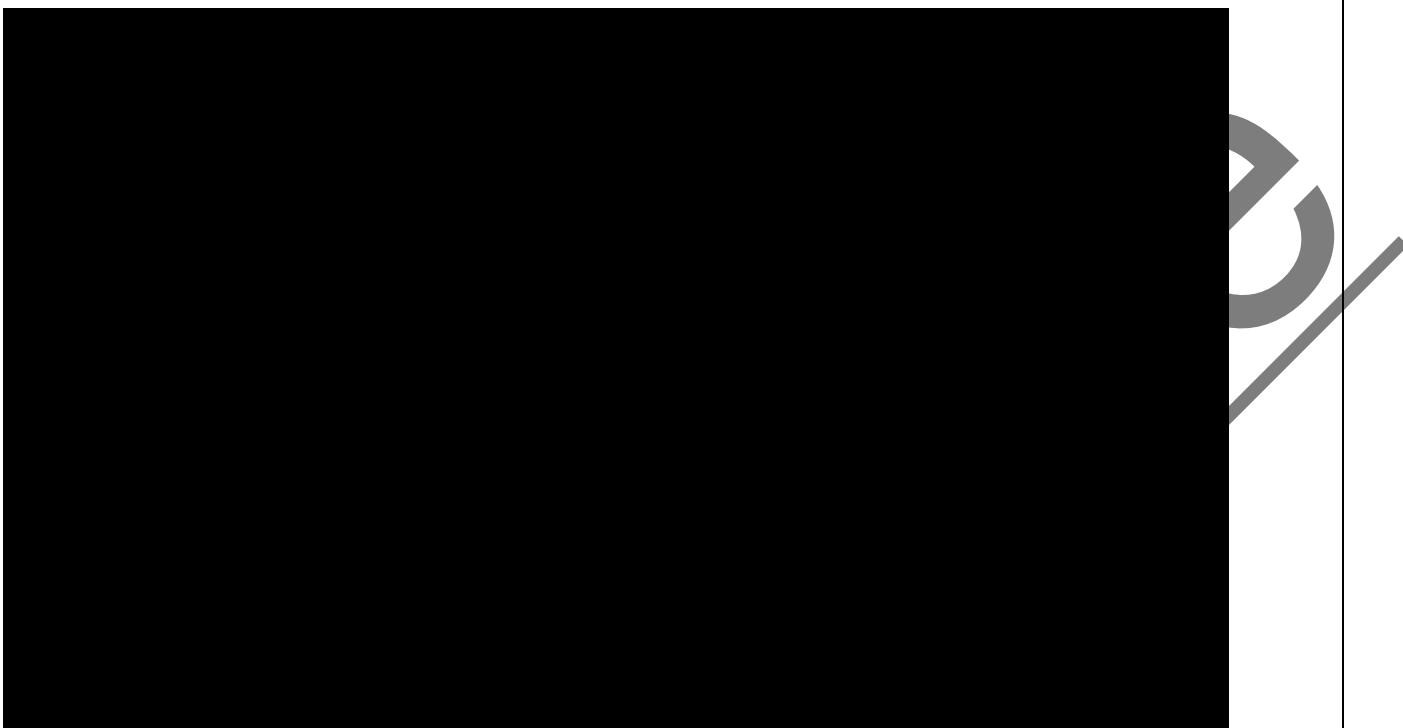


Abbildung 11: Teilmkt Unbebaute Grundstücke



Abbildung 12: Teilmkt Bebauete Grundstücke

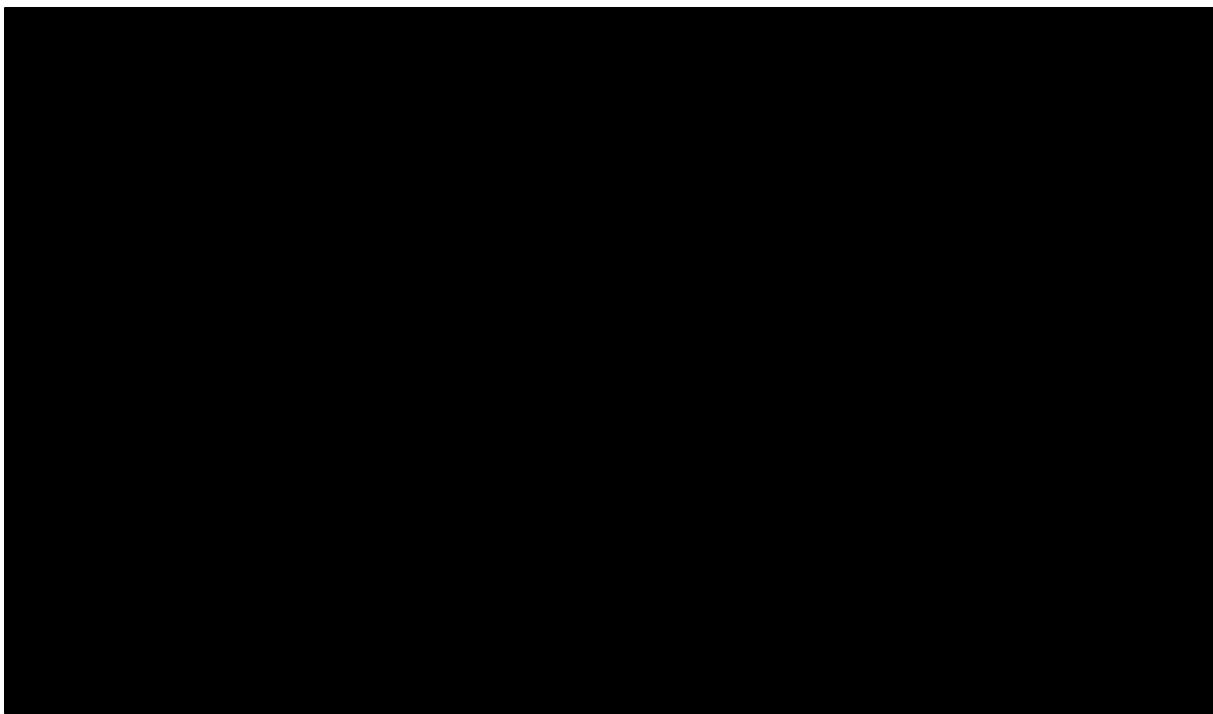


Abbildung 13: Teilmarkt Wohnungseigentum

Lesepro

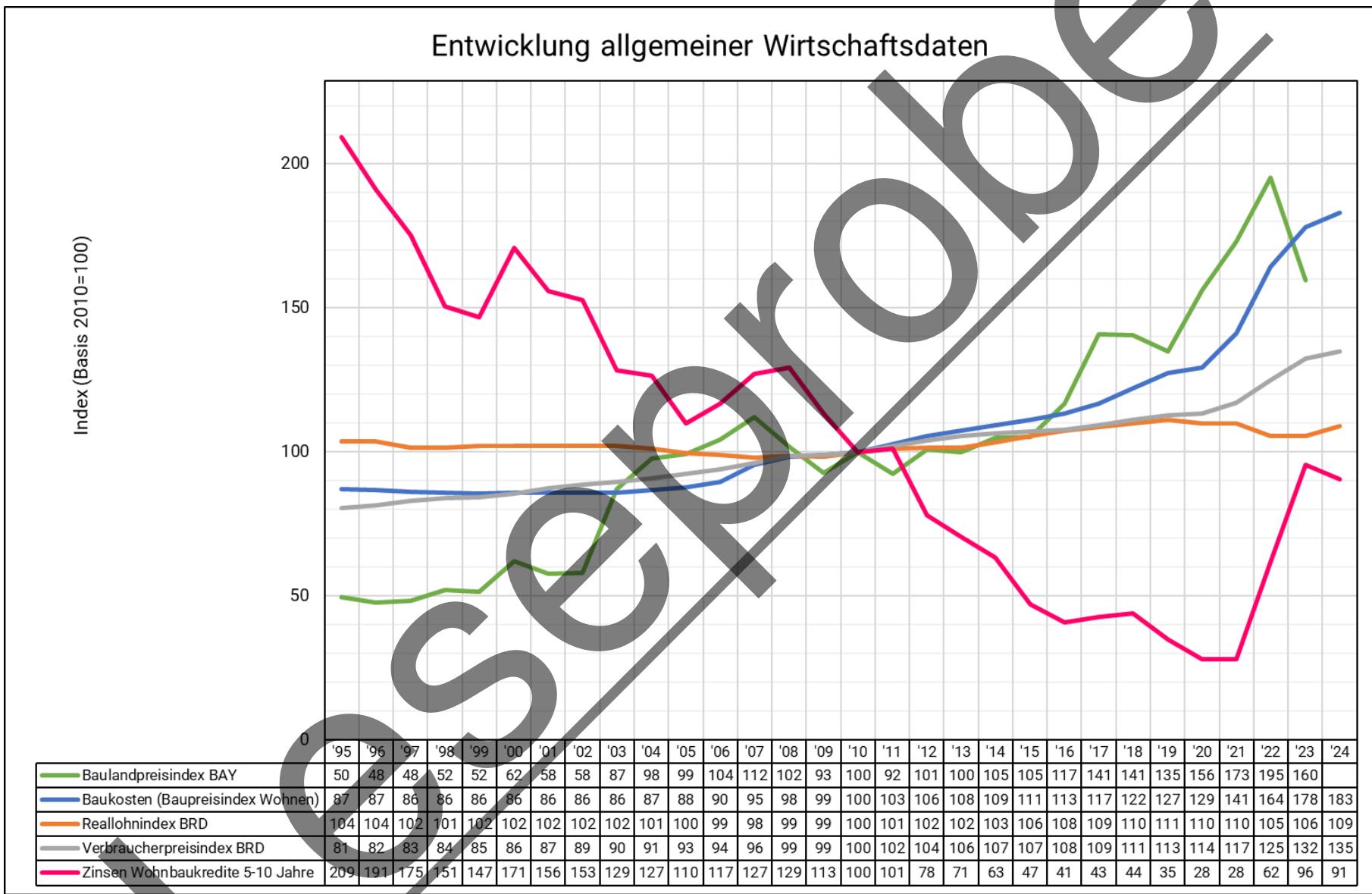
### 3.4 Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten

Zur korrekten Interpretation der Verkehrswerte aus verschiedenen Stichtagen sind die Entwicklungen der allgemeinen Wirtschaft zu berücksichtigen. Ein wichtiger Punkt ist hierbei die Entwicklung von Verbraucherpreisen im Vergleich zu Grundstückspreisen oder der Vergleich aus Weltwirtschaft (hier: MSCI World) zu Zinsentwicklung für Wohnbaukredite. Hierzu zeigt die Abbildung 11 den Verlauf diverser Indizes (Basis 2010). Einzelne Kurvenausschläge können verschiedenen Ereignissen zugeordnet werden, zum Beispiel der Finanzkrise, der Corona-Pandemie oder dem Angriffskrieg auf die Ukraine.

Zur Erstellung der Abbildung 11 wurden folgende Daten miteinander kombiniert und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet:

Datensatz	Quellen
<b>Baulandpreisindex BRD</b>	Destatis (2024b) Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a) Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b)
<b>Baukosten (Baupreisindex Wohnen)</b> <i>Baupreisindex, Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer, Wohngebäude</i>	Destatis (2024d)
<b>Reallohnindex BRD</b>	Destatis (2024c)
<b>Verbraucherpreisindex BRD</b>	Destatis (2024a)
<b>Bauzinsindex (5-10 Jahre)</b> <i>Wohnbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung 5-10 Jahre (bis 2003: nur 10 Jahre)</i>	Deutsche Bundesbank (2023) Deutsche Bundesbank (2024)

Abbildung 14: Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten



## 4 Wohnimmobilien

Die Preisentwicklung von Wohnimmobilien ist bei der Marktlage der letzten Jahre ein zentrales Thema. Folgende Unterpunkte analysieren die jüngsten Trends in den Teilssegmenten Eigenheime und Eigentumswohnungen und zeigen die Preisentwicklung mithilfe von Indexreihen, sowie Kartenmaterial.

### 4.1 Eigenheime

Im Folgenden wird die Entwicklung der Preise für Eigenheime betrachtet, die in den letzten Jahren deutliche Veränderungen erfahren haben.

#### 4.1.1 Indexreihen individuelles Wohnbauland

Nachfolgende Abbildung 15 veranschaulicht den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für individuelle Wohnbauflächen (ohne WG). Detaillierte Informationen, Zoneneinteilungen als Karten und die Berechnungsmethode für die Indexreihen sind ebenfalls in diesem Kapitel enthalten. Die Preisentwicklungen lassen sich in Prozent wie folgt quantifizieren:

Zone	Mittlere Preisentwicklung 2010 bis 2024
1 – Speckgürtel Stadt Augsburg	[Redacted]
2 – ländlich-zentrale Lage	[Redacted]
3 – ländliche Lage	[Redacted]



**Abbildung 15: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen**

Um die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland darstellen zu können, wurden drei räumliche Teilmärkte gebildet. Die Abbildung 16 zeigt die Einteilung kartographisch.

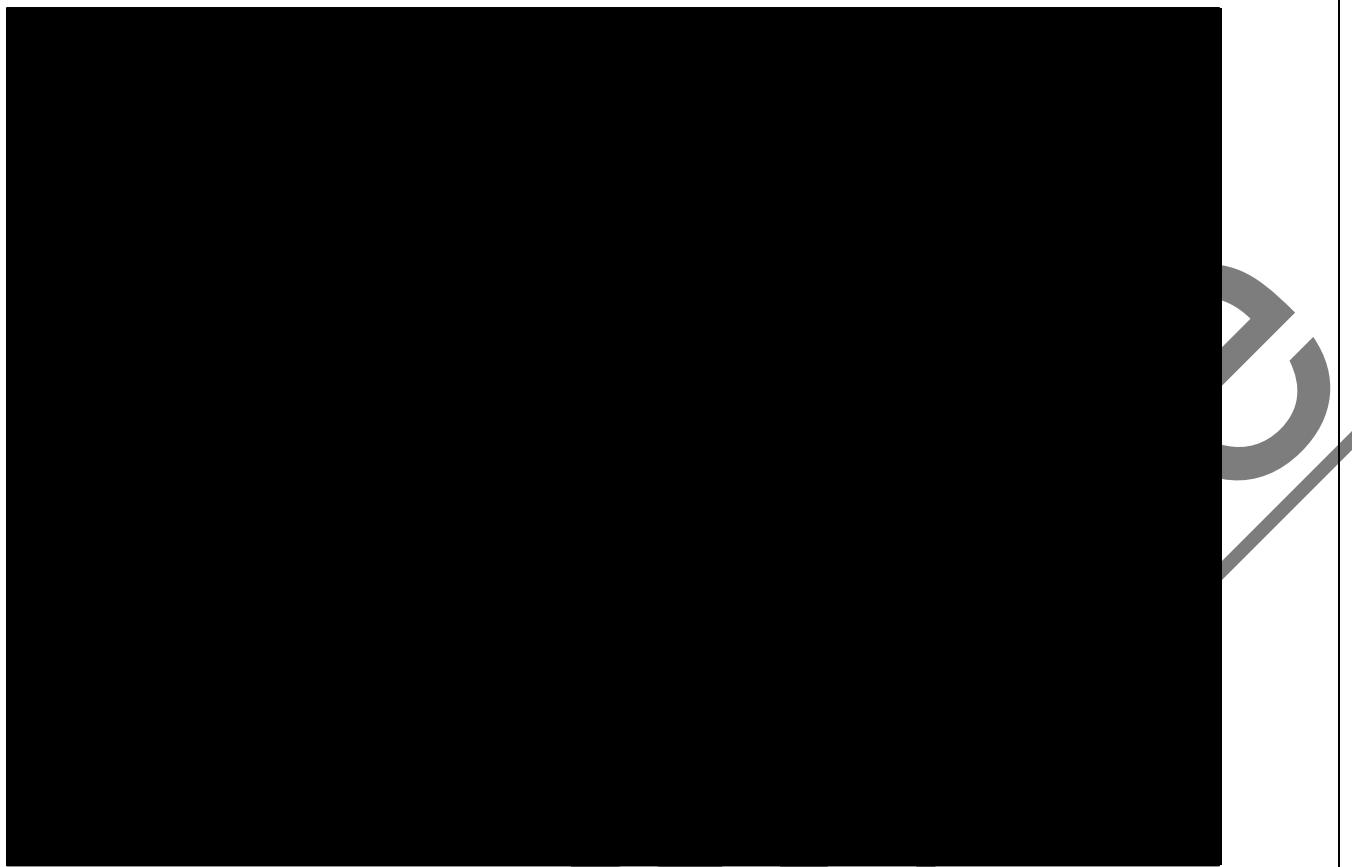


Abbildung 16: Einteilung der räumlichen Teilmärkte

leser

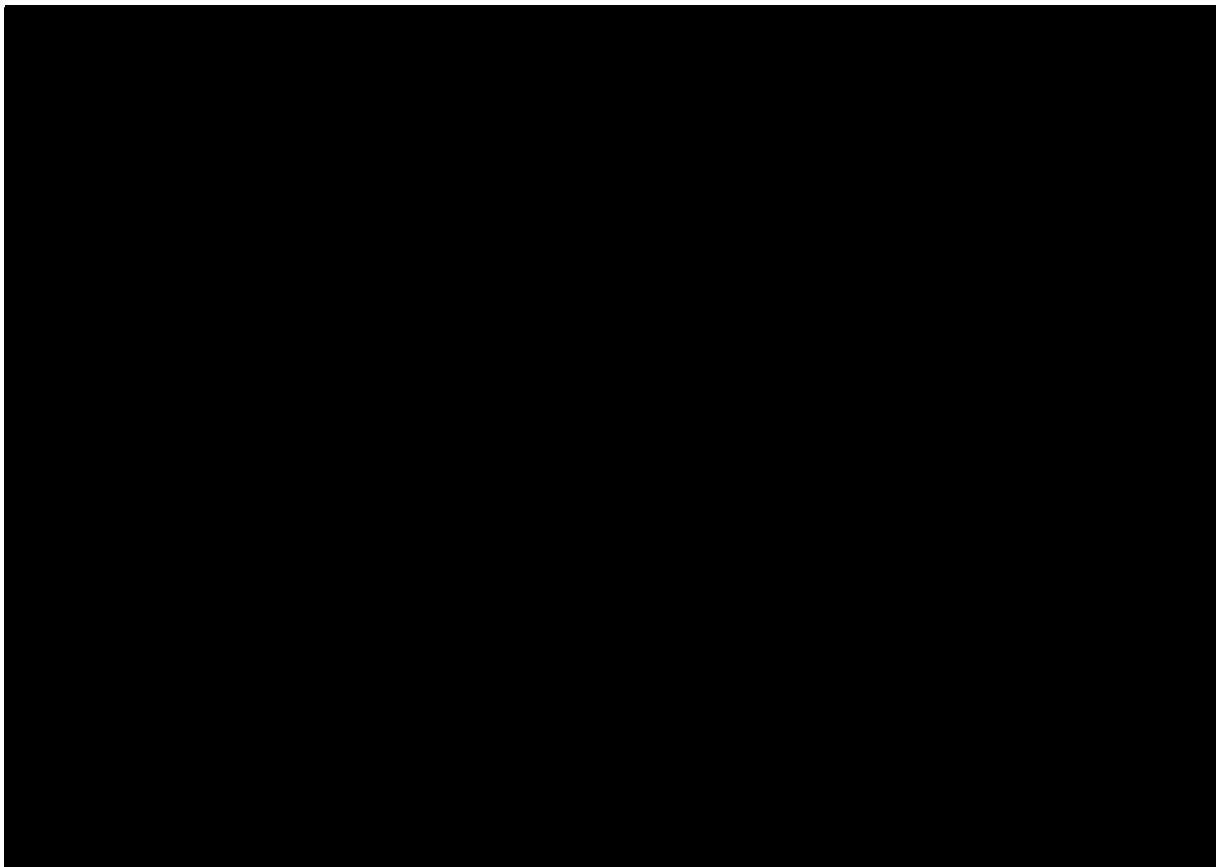


Abbildung 17: Preisniveau von Wohnbauflächen der Zone 1

Jahr- gang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quar- til	Median	3. Quar- til	95% Perzentil	Index
2010	12	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2011	15	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2012	18	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2013	22	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2014	25	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2015	28	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2016	32	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2017	35	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2018	38	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2019	42	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2020	45	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2021	48	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2022	52	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2023	55	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2024	58	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
2025	60	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000

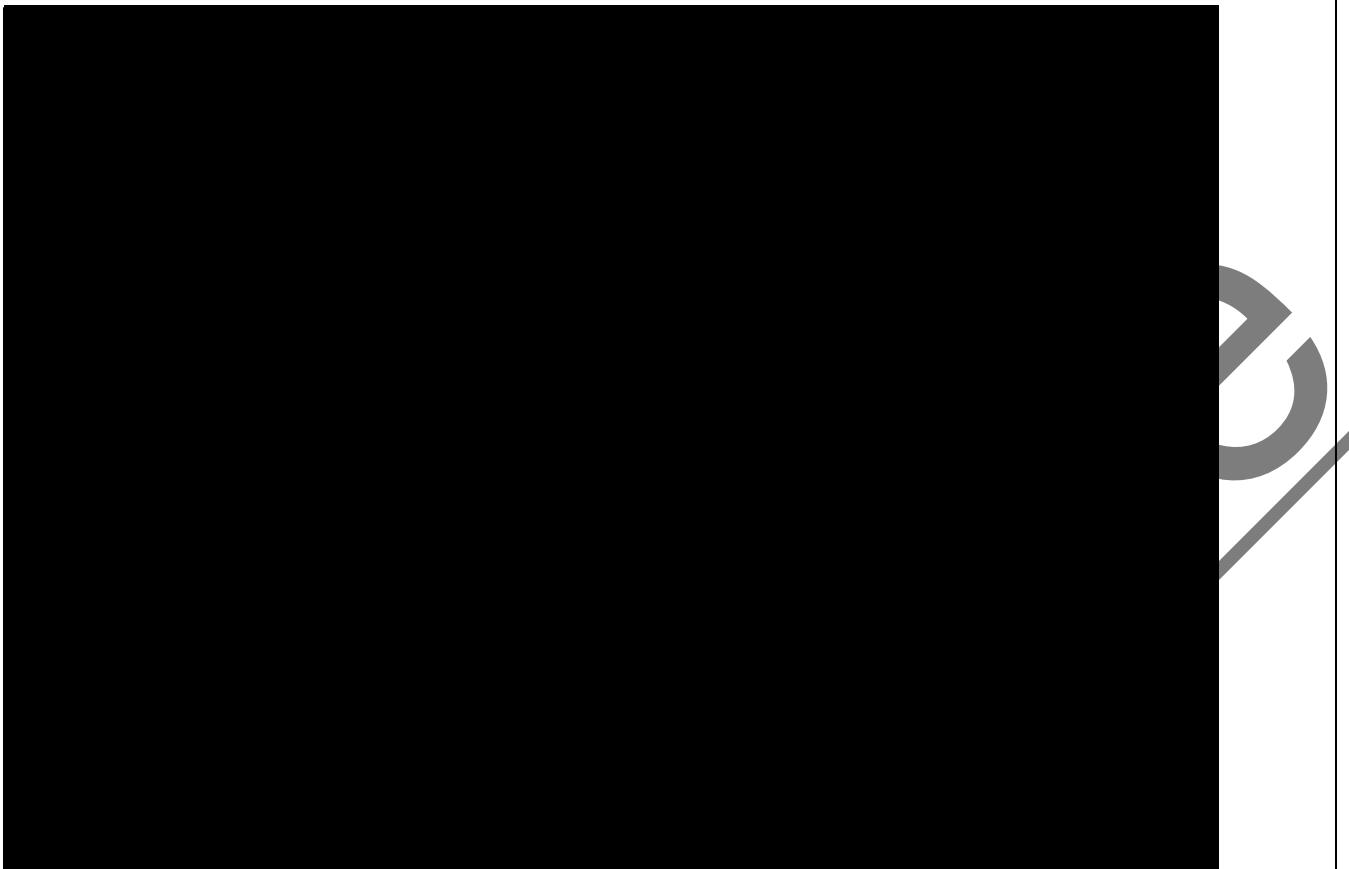


Abbildung 18: Preisniveau von Wohnbauflächen der Zone 2

Jahr-gang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quar- til	Median	3. Quar- til	95% Perzentil	Index
2012	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2013	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2014	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2015	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2016	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2017	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2018	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2019	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2020	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2021	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2022	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2023	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2024	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
2025	12	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000

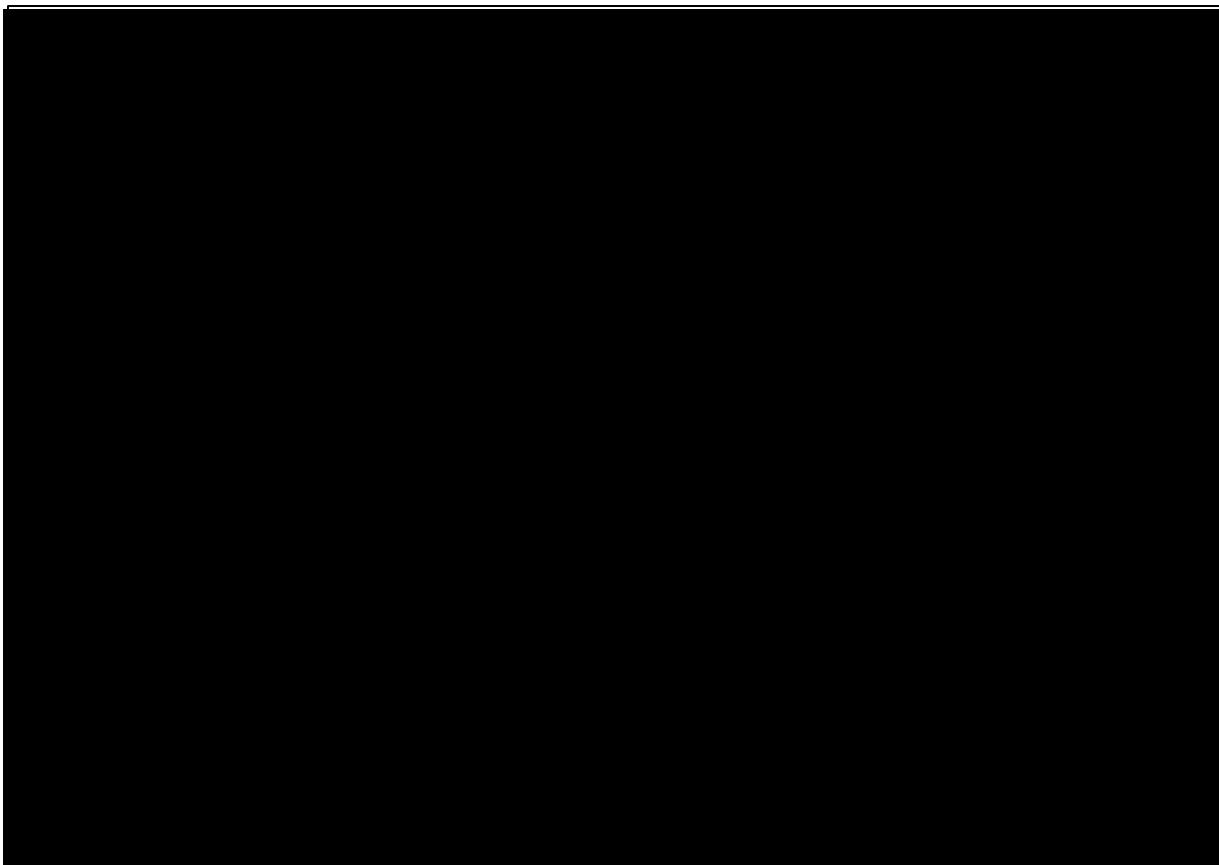


Abbildung 19: Preisniveau von Wohnbauflächen der Zone 3

Jahr-gang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quar- til	Median	3. Quar- til	95% Perzentil	Index

Diese dargestellten Indexreihen können zur Abschätzung der Marktentwicklung (d.h. auch zur sachverständigen Anpassung von Vergleichspreisen vergangener Jahre nach § 9 ImmoWertV) herangezogen werden und beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Dazu gilt die Vorgehensweise „*neuer Indexwert geteilt durch alten Indexwert*“. Ein Beispiel:

**Wie hat sich der Markt von Bauflächen für individuellen Wohnbau 2016 bis 2023 in der Zone 2 – ländlich-zentrale Lage entwickelt?**

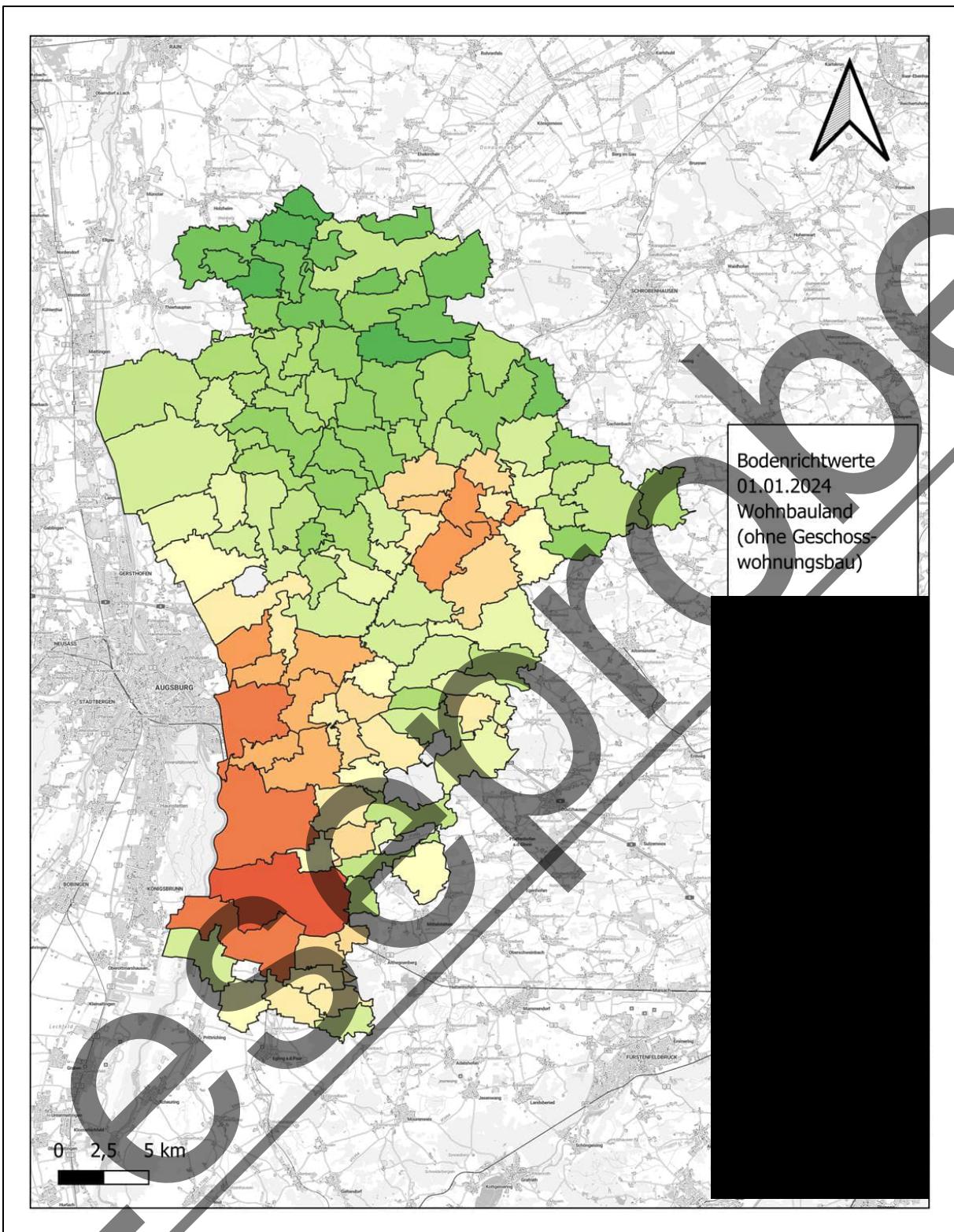
Gegeben: Indexwert 2016: [REDACTED] Indexwert 2023: [REDACTED]

Berechnung: [REDACTED] = Faktor von [REDACTED] → das Preisniveau ist um [REDACTED] % gestiegen

**4.1.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland (Stichtag 01.01.2024)**

Bei der folgenden Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung errechnet wird. Darin enthalten sind teilweise auch Bodenrichtwertgebiete außerhalb einer Ortschaft welche sich teilweise deutlich von den restlichen Werten innerhalb der Gemarkung unterscheiden.

**Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter [BORIS-Bayern](#) kostenpflichtig abgerufen werden.**



**Abbildung 20: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland 2024**

Um die historische Entwicklung einzuschätzen, werden im Folgenden die Bodenrichtwertniveaus für den Zeitraum 2018 bis 2024 kartographisch dargestellt.

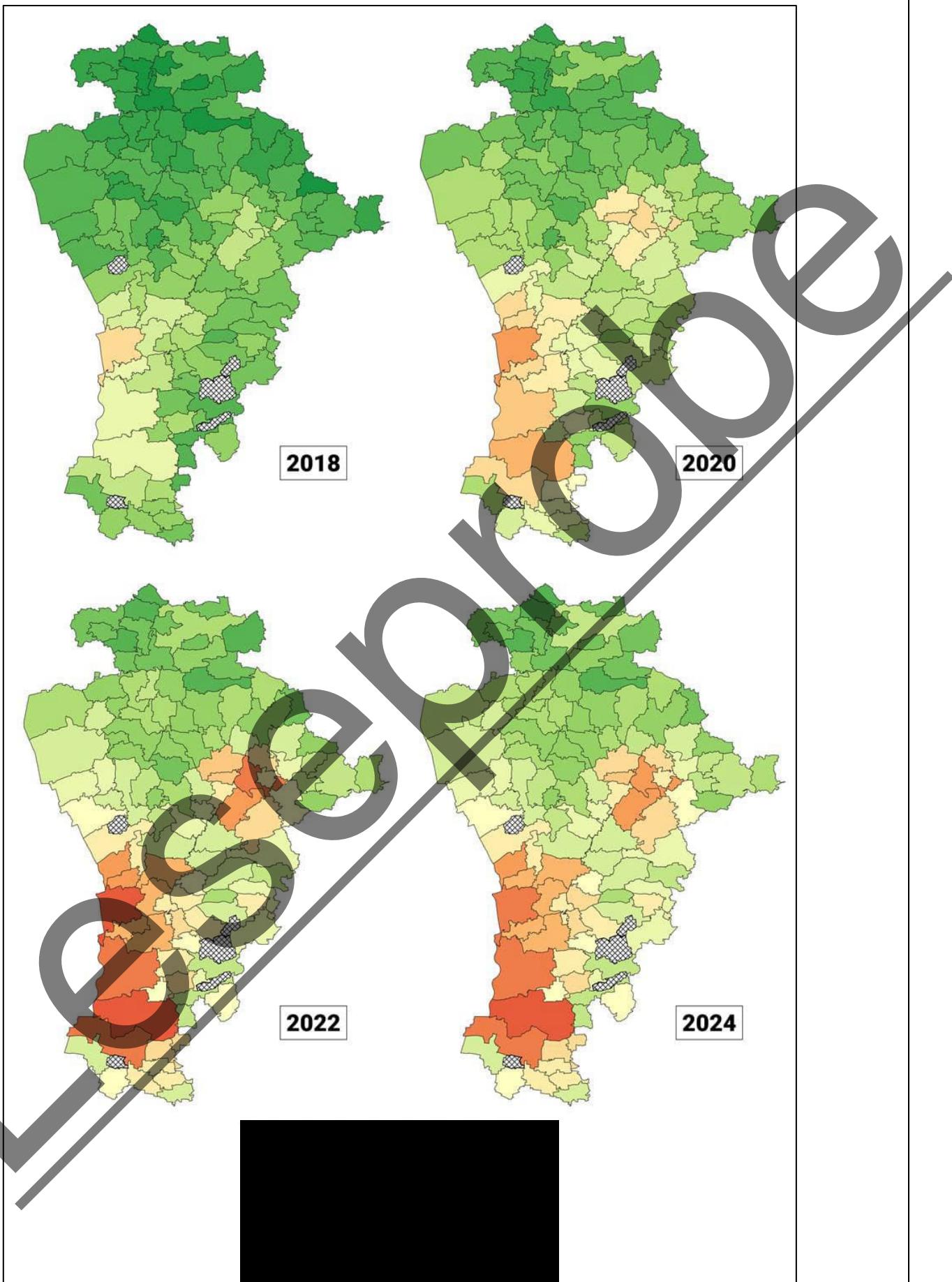


Abbildung 21: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland 2018 – 2024

#### 4.1.3 Indexreihen Eigenheime

Nachfolgende Abbildung 22 veranschaulicht den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigenheime. Detaillierte Informationen und die Berechnungsmethode für die Indexreihen sind ebenfalls in diesem Kapitel enthalten. Die Preisentwicklungen lassen sich in Prozent wie folgt quantifizieren:

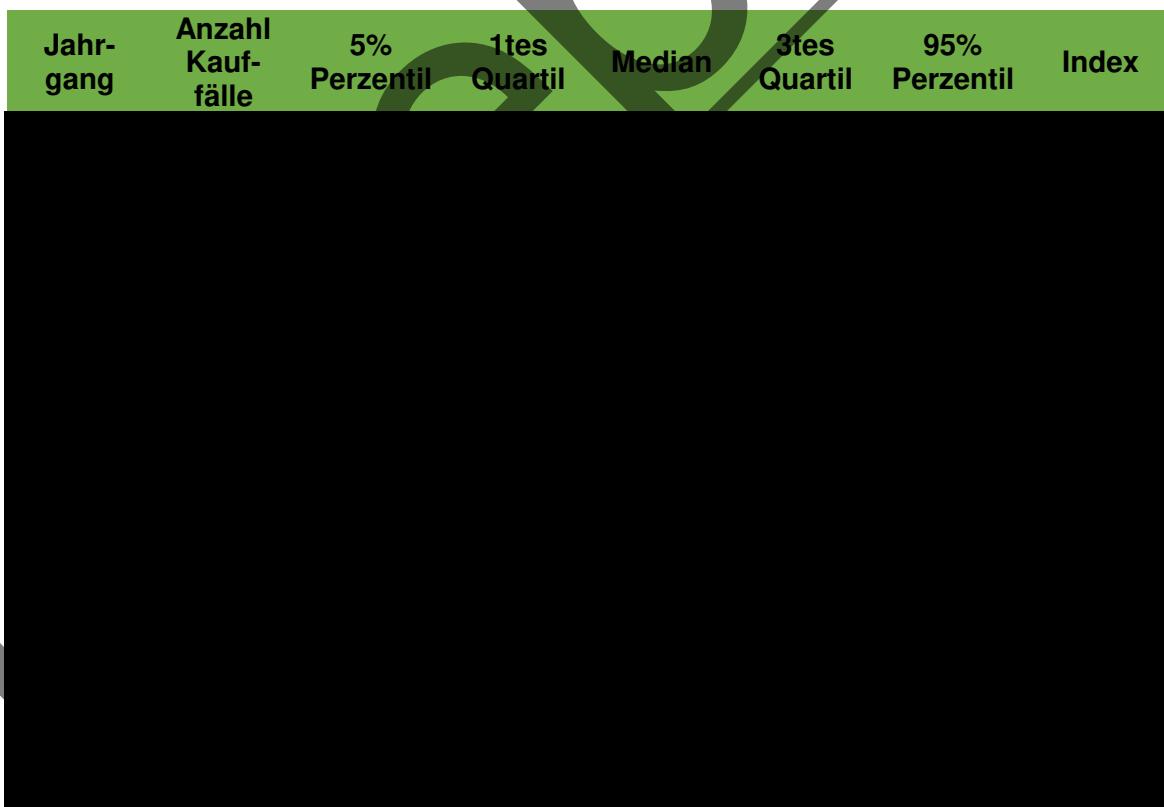
Teilmarkt	Mittlere Preisentwicklung 2010 bis 2024
Eigenheime Bestand (freistehend)	[REDACTED]
Eigenheime Bestand (Reihenhäuser, DHH)	[REDACTED]
Eigenheime Neubau (alle)	[REDACTED]

Abbildung 22: Übersicht mittleres Preisniveau - Eigenheime

Die folgenden Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres.



Abbildung 23: Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Bestand (BHF)



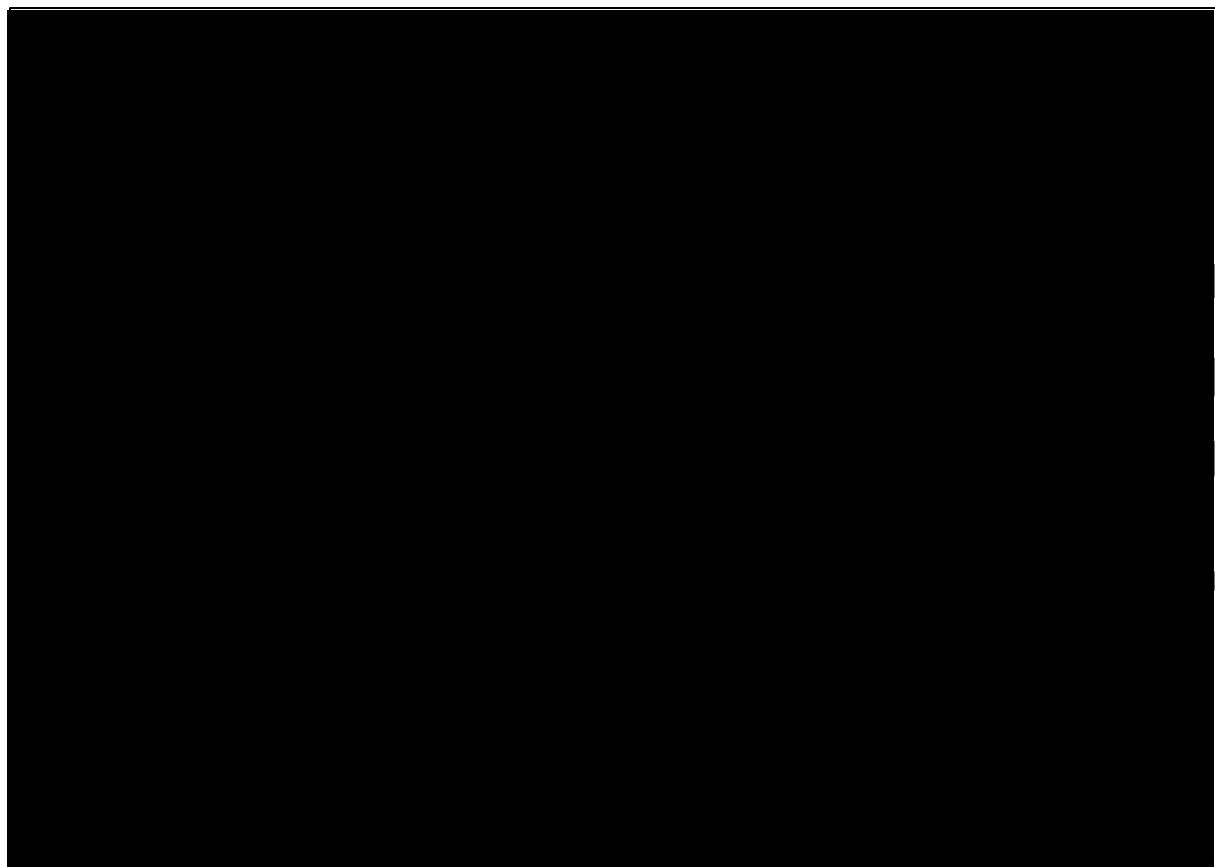
Zusätzlich sind für den Teilmarkt "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bestand" eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen vorzunehmen.

Die Interpretation sollte sachverständig erfolgen! Aufgrund der niedrigen zeitlichen Auflösung können einzelne Quartale durch eine räumliche Häufung von Kauffällen sprunghaft wirken.



Abbildung 24: Quartalswerte BHF

leser



**Abbildung 25: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand (BHNF)**

Jahr-gang	Anzahl Kauf-fälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index

Zusätzlich sind für den Teilmarkt "Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Bestand" eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen vorzunehmen.

Die Interpretation sollte sachverständig erfolgen! Aufgrund der niedrigen zeitlichen Auflösung können einzelne Quartale durch eine räumliche Häufung von Kauffällen sprunghaft wirken.

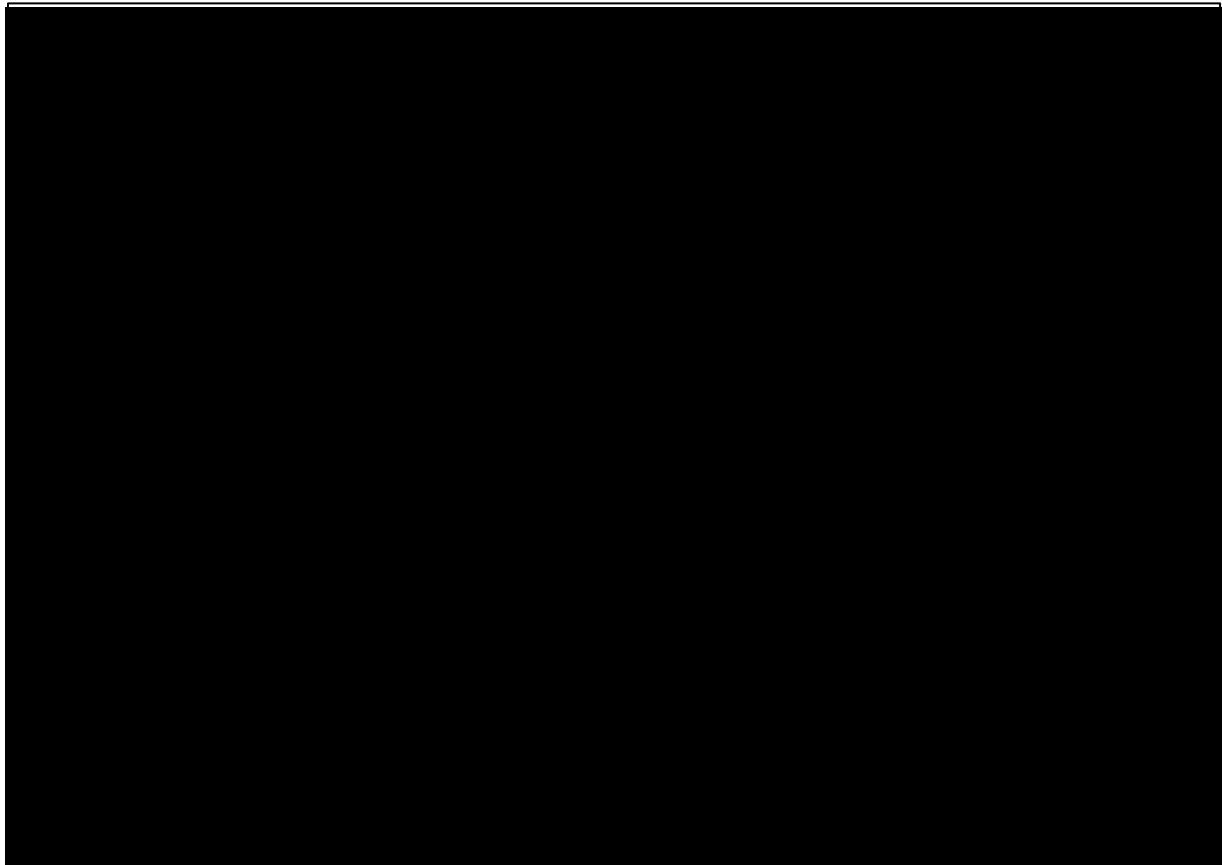
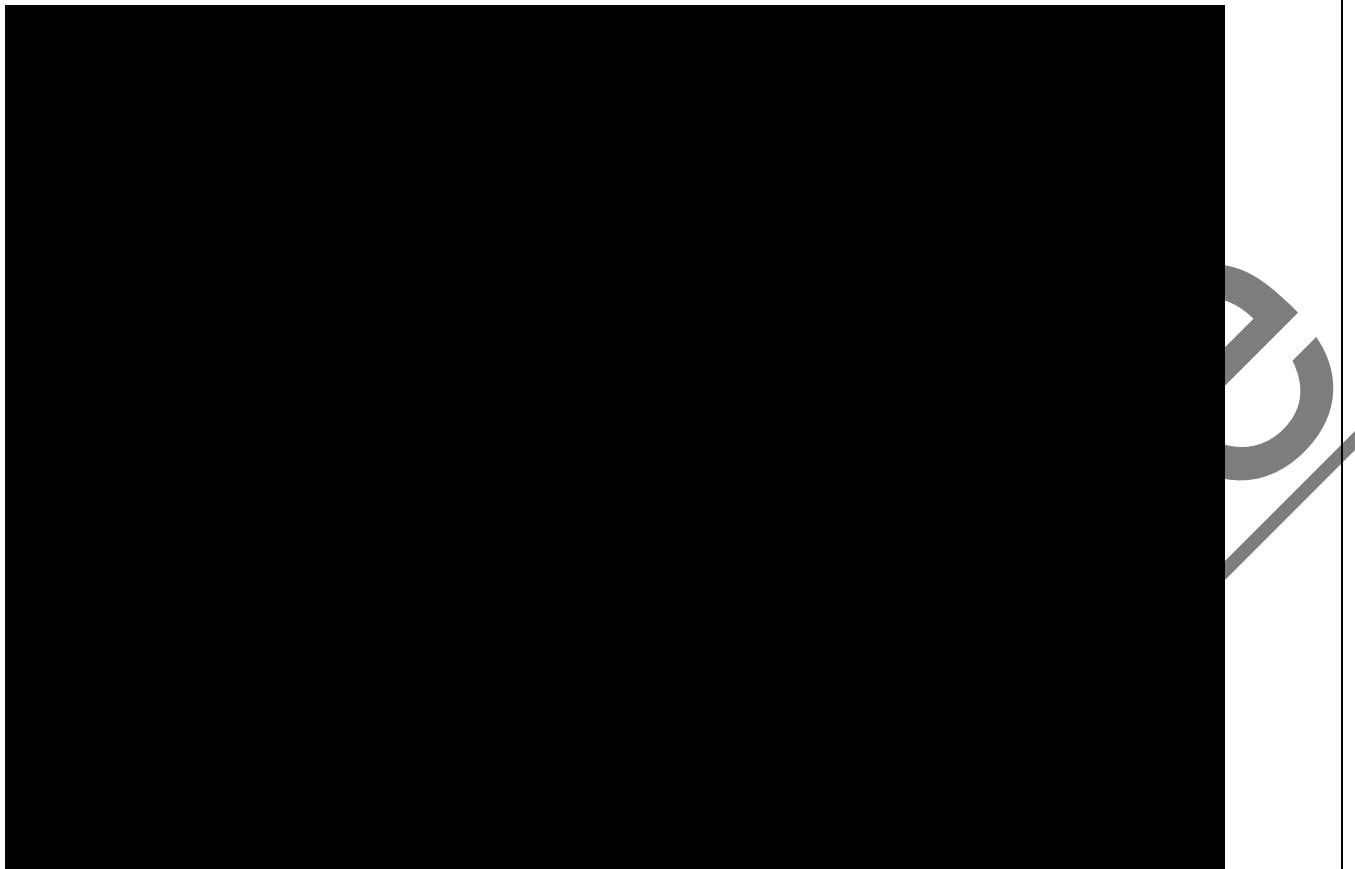


Abbildung 26: Quartalswerte BHNF

leser



**Abbildung 27: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau**

Diese dargestellten Indexreihen können zur Abschätzung der Marktentwicklung (d.h. auch zur Anpassung von Vergleichspreisen vergangener Jahre nach § 9 ImmoWertV 2021) herangezogen werden. Dazu gilt die Vorgehensweise „neuer Indexwert durch alten Indexwert“. Ein Beispiel:

#### **Wie hat sich der Markt von Eigenheimen, Neubau von 2016 bis 2022 entwickelt?**

Gegeben: Indexwert 2016: [REDACTED] Indexwert 2022: [REDACTED]

Berechnung: [REDACTED] = Faktor von [REDACTED] → das Preisniveau ist um [REDACTED] Prozent gestiegen

#### **4.1.4 Durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäuser je Gemeinde**

Die folgende Auswertung zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis für ein Einfamilienhaus im Landkreis Aichach-Friedberg zu Beginn des Jahres 2025.

Auf Basis eines Regression-Modells (= Gebäudefaktor, für individuelle Objekte separat erhältlich) kann das ungefähre Preisniveau für ein durchschnittliches, freistehendes Einfamilienhaus (Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>, vollunterkellert, selbstgenutzt) in Abhängigkeit von der Lage im Landkreis und Baujahr dargestellt werden. Die räumliche Zuordnung können Sie auf der aktualisierten Webkarte inklusive Adresssuche abrufen. ([gaa.landkreis-für-alle.de/lagepunkte/imb2025/#10/48.3923/11.0268](http://gaa.landkreis-fuer-alle.de/lagepunkte/imb2025/#10/48.3923/11.0268))

Lage im Landkreis	Bsp. Ortschaften	Durchschnittliche Lagepunkte	Baujahr 1970	Baujahr 2015
Einflussgebiet Stadt Augsburg	Mering Friedberg			
Ländlich-Zentral	Kissing Aichach Merching  Eurasburg Ried Adelzhausen			
Ländlich	Aindling Kühbach Pöttmes  Baar Hollenbach Inchenhofen			

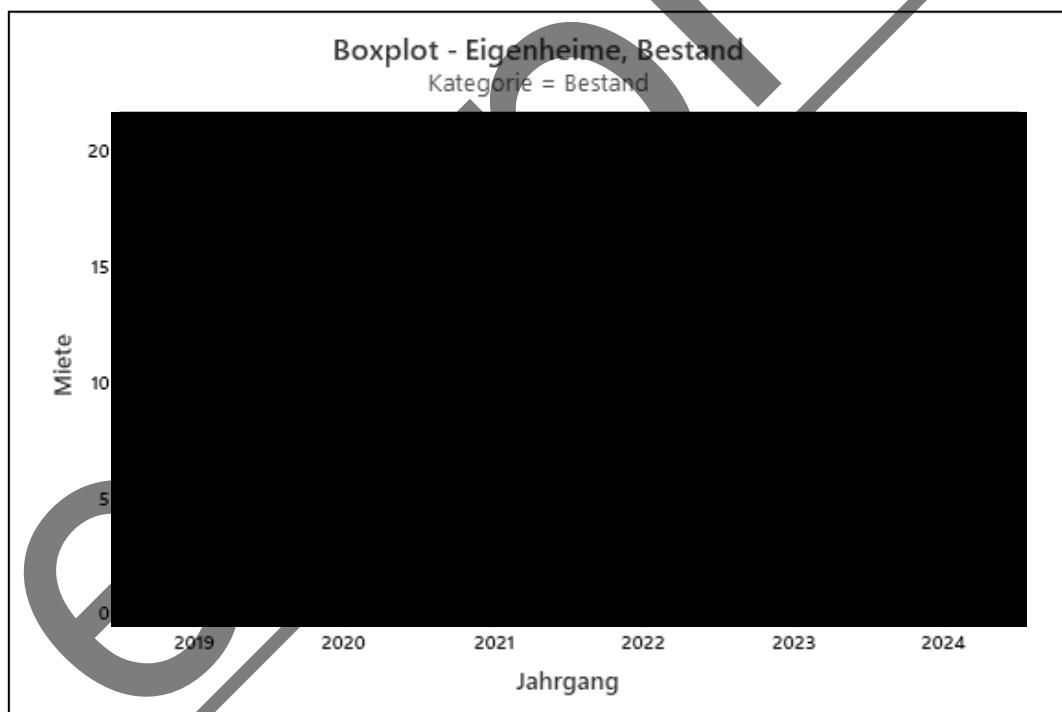
#### 4.1.5 Mietniveau Eigenheime

Folgende Mieten konnten in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg ergänzend zu den Kauffällen erfasst werden. Erläuterungen in Kapitel 3.2 sind zu berücksichtigen.

##### Eigenheime (2019 – 2024) – Bestand

Erläuterung: Eigenheime = Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

	Anzahl Kauffälle	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil
2019	46			
2020	52			
2021	63			
2022	63			
2023	38			
2024	50			



Für Neubau Eigenheime liegen zu wenig Daten für eine Auswertung vor.

## 4.2 Eigentumswohnungen

Auch im Teilmarkt der Eigentumswohnungen gab es in den letzten Jahren größere Schwankungen.

### 4.2.1 Indexreihen Eigentumswohnungen

Nachfolgende Abbildung 28 veranschaulicht den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen. Detaillierte Informationen und die Berechnungsmethode für die Indexreihen sind ebenfalls in diesem Kapitel enthalten. Die Preisentwicklungen lassen sich in Prozent wie folgt quantifizieren:

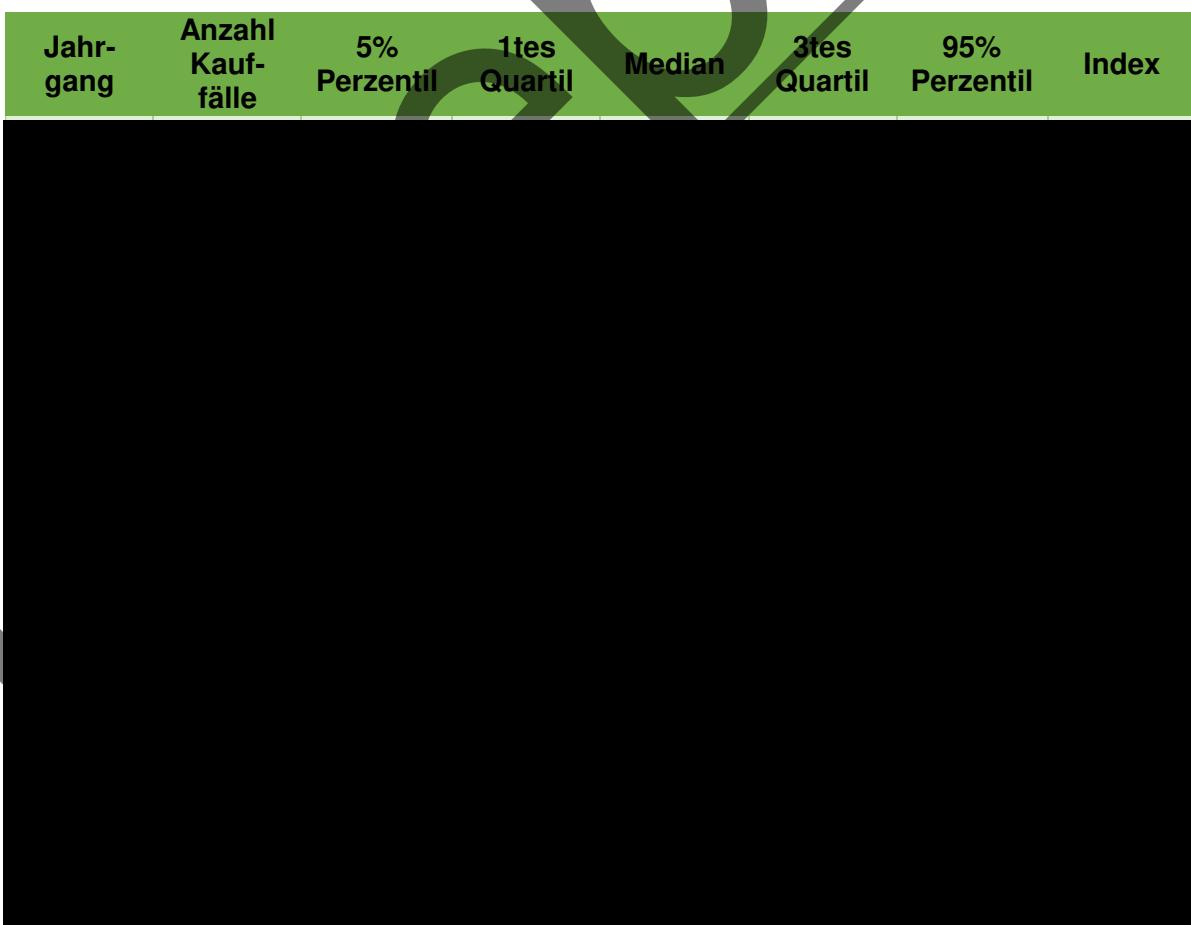
Teilmarkt	Mittlere Preisentwicklung 2010 bis 2024
Eigentumswohnungen Bestand	[REDACTED]
Eigentumswohnungen Neubau	[REDACTED]

Abbildung 28: Übersicht mittleres Preisniveau – Eigentumswohnungen

Die folgenden Indexreihen für Eigentumswohnungen beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres.



Abbildung 29: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand (BETW)



Zusätzlich sind für den Teilmarkt "Eigentumswohnungen - Bestand" eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen vorzunehmen.

Die Interpretation sollte sachverständig erfolgen! Aufgrund der niedrigen zeitlichen Auflösung können einzelne Quartale durch eine räumliche Häufung von Kauffällen sprunghaft wirken.

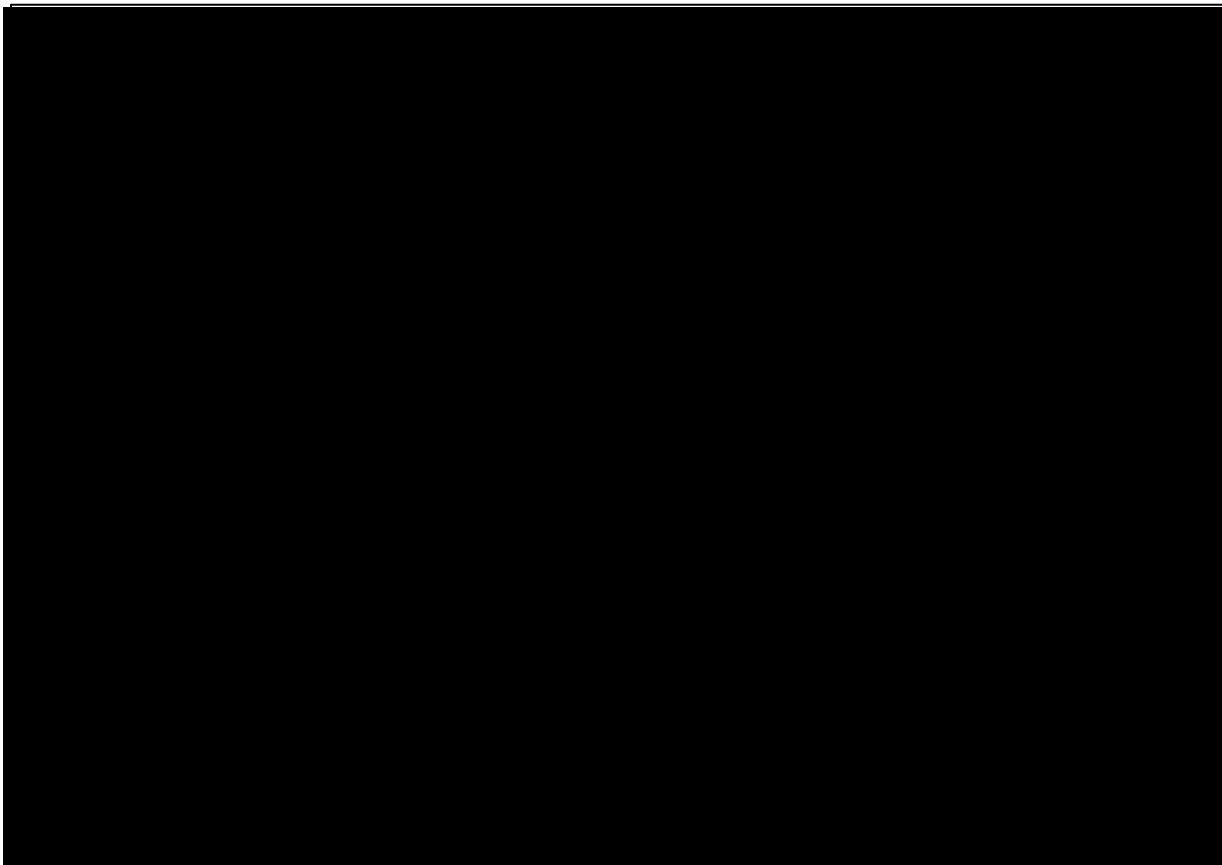


Abbildung 30: Quartalswerte BETW

leser



Abbildung 31: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau

Jahr-gang	Anzahl Kauf-fälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	120	150.000	200.000	250.000	300.000	400.000	100
2011	130	160.000	210.000	260.000	310.000	410.000	105
2012	140	170.000	220.000	270.000	320.000	420.000	110
2013	150	180.000	230.000	280.000	330.000	430.000	115
2014	160	190.000	240.000	290.000	340.000	440.000	120
2015	170	200.000	250.000	300.000	350.000	450.000	125
2016	180	210.000	260.000	310.000	360.000	460.000	130
2017	190	220.000	270.000	320.000	370.000	470.000	135
2018	200	230.000	280.000	330.000	380.000	480.000	140
2019	210	240.000	290.000	340.000	390.000	490.000	145
2020	220	250.000	300.000	350.000	400.000	500.000	150
2021	230	260.000	310.000	360.000	410.000	510.000	155
2022	240	270.000	320.000	370.000	420.000	520.000	160
2023	250	280.000	330.000	380.000	430.000	530.000	165
2024	260	290.000	340.000	390.000	440.000	540.000	170
2025	270	300.000	350.000	400.000	450.000	550.000	175

Diese dargestellten Indexreihen können zur Abschätzung der Marktentwicklung (d.h. auch zur Anpassung von Vergleichspreisen vergangener Jahre nach § 9 ImmoWertV 2021) herangezogen werden. Dazu gilt die Vorgehensweise „neuer Indexwert durch alten Indexwert“. Ein Beispiel:

**Wie hat sich der Markt von Eigentumswohnungen, Neubau von 2016 bis 2022 entwickelt?**

Gegeben: Indexwert 2016: [REDACTED] Indexwert 2022: [REDACTED]

Berechnung: [REDACTED] = Faktor von [REDACTED] → das Preisniveau ist um [REDACTED] % gestiegen

#### 4.2.2 Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen je Gemeinde

Die folgende Auswertung zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Landkreis Aichach-Friedberg zu Beginn des Jahres 2025.

Auf Basis eines Regression-Modells (= Gebäudefaktor, für individuelle Objekte separat erhältlich) kann das ungefähre Preisniveau für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>, nicht vermietet, Keller vorhanden, mit Balkon) in Abhängigkeit der Lage im Landkreis und dem Baujahr dargestellt werden. Die räumliche Zuordnung können Sie auf der aktualisierten Webkarte inklusive Adresssuche abrufen. ([gaa.landkreis-für-alle.de/lagepunkte/imb2025/#10/48.3923/11.0268](http://gaa.landkreis-fuer-alle.de/lagepunkte/imb2025/#10/48.3923/11.0268))

Lage im Landkreis	Bsp. Ortschaften	Durchschnittliche Lagepunkte	Baujahr 1970	Baujahr 2015
Einflussgebiet Stadt Augsburg	Mering Friedberg	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Kissing Aichach Merching	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ländlich-Zentral	Eurasburg Ried Adelzhausen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Aindling Kühbach Pöttmes	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ländlich	Baar Hollenbach Inchenhofen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

#### 4.2.3 Mietniveau Eigentumswohnungen

Folgende Mieten konnten in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg ergänzend zu den Kauffällen erfasst werden. Erläuterungen in Kapitel 3.2 sind zu berücksichtigen.

##### **Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern (2019 – 2024) – Neubau**

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten.

	Anzahl Kauffälle	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil
2019	27			
2020	24			
2021	28			
2022	17			
2023	6			
2024				

##### **Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern (2019 – 2024) – Bestand**

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten.

	Anzahl Kauffälle	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil
2019	261			
2020	252			
2021	275			
2022	189			
2023	161			
2024	177			

##### **Eigentumswohnungen in gemischten Objekten (2019 – 2024) – Bestand**

Erläuterung: Gemischte Objekte = Wohn- und Geschäftshaus sowie Wohnhaus und Werkstatt.

Anteil Wohnen und Gewerbe vorerst nicht genauer untersucht.

	Anzahl Kauffälle	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil
2019	9			
2020	19			
2021	26			
2022	26			
2023	23			
2024	25			

### **Eigentumswohnungen in Pflegeimmobilien (2019 – 2024) – Bestand**

Erläuterung: Pflegeimmobilien = Altenwohn- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlage

	Anzahl Kauffälle	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil
2019	9			
2020	10			
2021	8			
2022	11			
2023				
2024	15			

## **4.3 Mehrfamilienhäuser**

Für das Segment der Mehrfamilienhäuser wurden die Mieten detaillierter angesehen, sowie das Verhältnis der wertrelevanten Geschossflächenzahl im Vergleich zum Bodenpreis analysiert.

### **4.3.1 Mietniveau Mehrfamilienhäuser**

Folgende Mieten konnten in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg ergänzend zu den Kauffällen erfasst werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wurden Zweijahres-Zeiträume gebildet. Erläuterungen in Kapitel 3.2 sind zu berücksichtigen.

#### **Mehrfamilienhäuser (2019 – 2024) – Bestand**

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten

	Anzahl Kauffälle	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil
2019/2020	23			
2021/2022	9			
2023/2024	9			

### **Zur allgemeinen Einordnung von (ehemalig) geförderten Wohnungsbau und Wohnungsbaugesellschaften**

Stellenweise befinden sich über den Landkreis verteilt Objekte, die einer öffentlichen Förderung und Preisbindung unterliegen. Diese liegen teilweise (deutlich) unterhalb der oben genannten sowie in Kapitel 3.2 aufgeführten Modellmieten.

Ebenfalls sind in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zahlreiche Mehrfamilienhäuser aus dem ehemaligen Sozialwohnungsbau entstanden, die von Organisationen wie Wohnungsbaugesellschaften zu sehr günstigen Konditionen vermietet werden (teilweise mit öffentlicher Förderung). Zu deren Mietniveau bei Neuvermietung lassen sich folgende Orientierungswerte auswerten:

### **Mehrfamilienhäuser aus ehemaligen Sozialbau – Bestand**

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten.

Anzahl	unterer Wert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup>	3. Quartil
122				

Neubauobjekte dieser Wohnungsbaugesellschaften liegen ebenfalls unterhalb der Modellmieten in Kapitel 3.2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und bewegen sich im Bereich von 8,00 – 12,00 Euro.

#### **4.3.2 Verhältnis WGFZ / Geschosse zu Bodenpreis**

Dieses Kapitel untersucht, in welchem Verhältnis die wertrelevante Geschossflächenzahl von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser zum jeweiligen Bodenpreis in den Landkreisen steht.

#### **Ansatz: Auswertung von Kauffällen im Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg**

Hinweis: Hierbei handelt es sich um eine Analyse, welche durch neue Kauffälle und Nacherhebungen zu abweichenden Analyseergebnissen führen kann. Des Weiteren ist dies eine statistische Betrachtung von verallgemeinernden Aussagen, welche als Ausgangsgrundlage dienen kann. Bei der Bewertung von Grundstücken ist stets eine individuelle Betrachtung notwendig.

<b>Funktionsgleichung</b>	
<b>Bodenwert für Bauplatz Mehrfamilienhäuser =</b>	
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	R <sup>2</sup> = 0,30
<b>Signifikanzniveau</b>	95 % (entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %)
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg
<b>Zeitraum der Stichprobe</b>	01/2021 bis 06/2023
<b>Anzahl Kauffälle</b>	36 (davon 35x Lkr. Augsburg, 1x Lkr. Aichach-Friedberg)
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesichtete Kauffälle zur Ermittlung der Bodenrichtwerte</li> <li>• Alle Kauffälle erschließungskostenbeitragsfrei</li> <li>• Ohne kommunale Veräußerer</li> <li>• geplante Bebauung / Nutzung: Mehrfamilienhäuser</li> </ul>
<b>Lageparameter</b>	
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Box-Plot-Methode</li> <li>• Residuen-Prüfung</li> </ul>
<b>Besonderheiten</b>	Ein Abgleich des zu bewertenden Grundstückes mit dem fiktiven, zonalen Richtwertgrundstück (= Durchschnitt in einer Zone) wird empfohlen

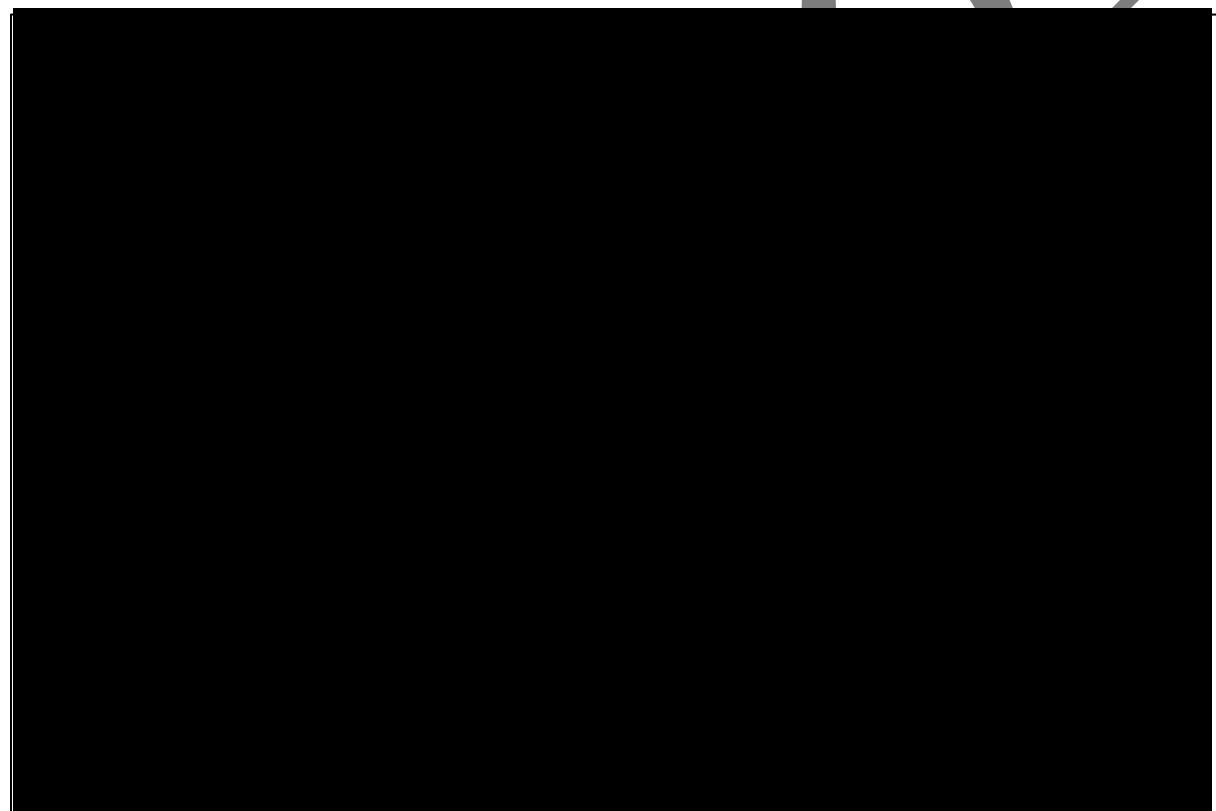
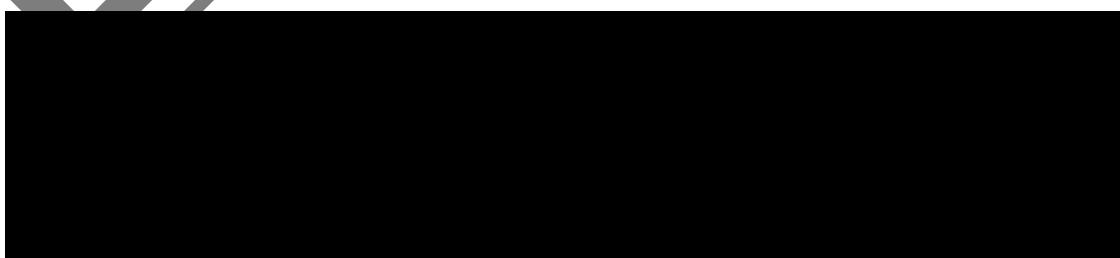
**Plausibilisierung**

Ein Abgleich mit den Beispielen in Kleiber 2025 sowie der Vergleichswertrichtlinie 2014 ergeben plausible Ergebnisse

Auf Basis der Funktionsgleichung werden für den mittleren, rechnerischen Bodenwert von 665 €/m<sup>2</sup> folgende Umrechnungskoeffizienten dargestellt:

**WGFZ****UK****WGFZ****UK**

Für WGFZ zwischen den angegebenen Intervallen ist eine lineare Interpolation möglich. Über den tabellarisch aufgeführten **Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation** der Umrechnungskoeffizienten oder **Anwendung in abweichenden Bodenwertniveaus muss sachverständig gewürdigt** werden.

**Berechnungsbeispiel**

## 5 Wirtschaftsimmobilien

Auch im Bereich der Wirtschaftsimmobilien machen sich die Entwicklungen der vergangenen Jahre deutlich bemerkbar. Ein Blick auf die Indexreihen zeigt einen klaren Preisanstieg bei Gewerbegrundstücken, der durch die ebenfalls gestiegenen Bodenrichtwerte in diesem Segment untermauert wird.

### 5.1 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024

Bei der folgenden Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung errechnet wird. Darin enthalten sind teilweise auch Bodenrichtwertgebiete außerhalb einer Ortschaft welche sich teilweise deutlich von den restlichen Werten innerhalb der Gemarkung unterscheiden.

**Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) kostenpflichtig abgerufen werden.**

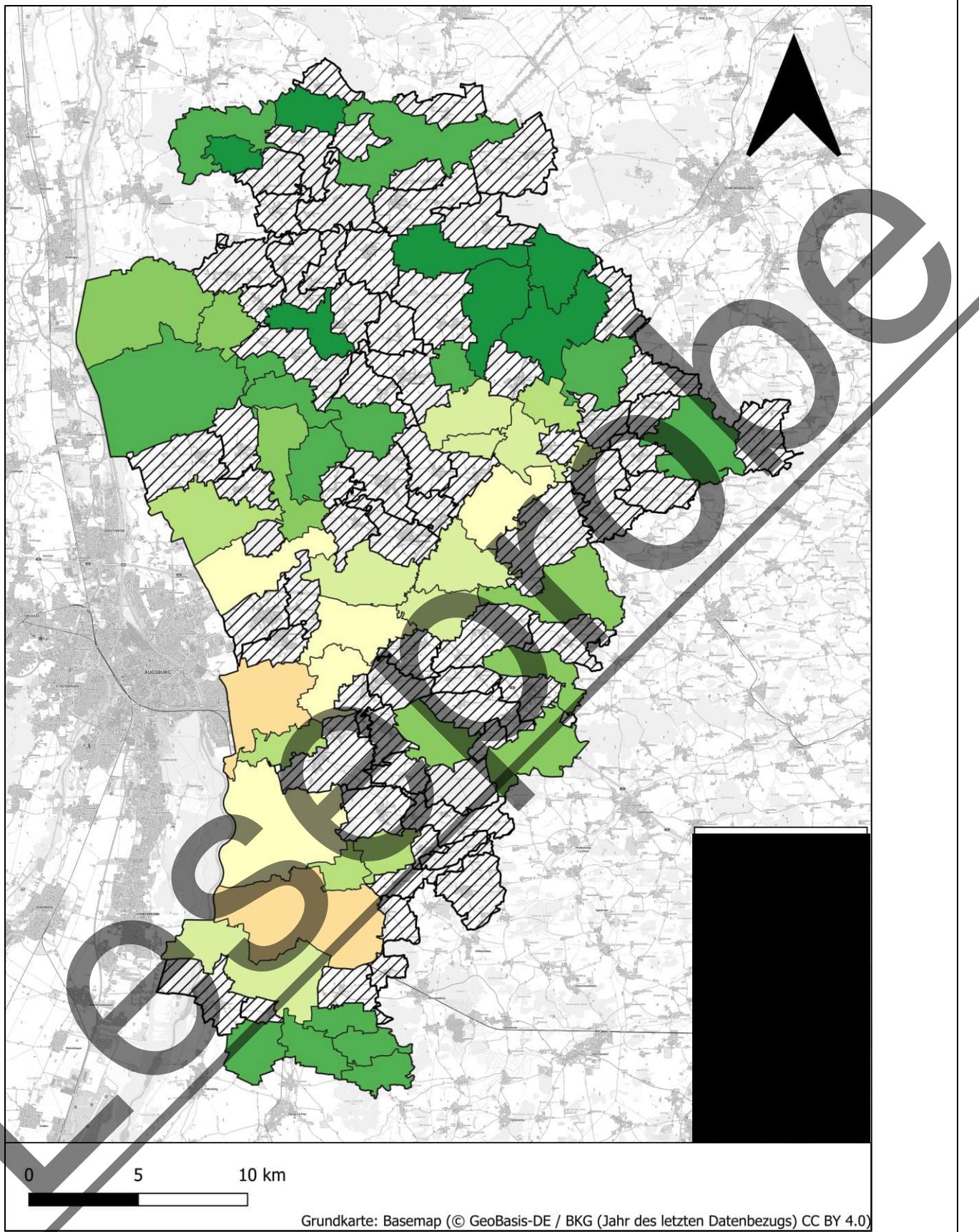


Abbildung 32: Bodenrichtwertniveau für klassische Gewerbeimmobilien

## 5.2 Indexreihen Wirtschaftsimmobilien

Die folgenden Indexreihen veranschaulichen den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für Wirtschaftsimmobilien. Es wurden dazu jeweils unterschiedliche Teilmärkte definiert. Die folgenden Indexreihen für Wirtschaftsimmobilien beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres.

Aufgrund der geringen Datenmenge wurden die Daten der Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg zusammengelegt und gemeinsam ausgewertet. Hierbei wurde zusätzlich unterschieden, ob die Grundstücke von öffentlicher Hand (Kommune, Land, Bund = Abkürzung KO) veräußert wurden. Es wurde hierbei nicht zwischen höherwertigem und klassischem Gewerbe unterschieden. Auch flossen in die Auswertungen ausschließlich reine Gewerbeobjekte ein; gemischt genutzte Immobilien wurden nicht berücksichtigt.

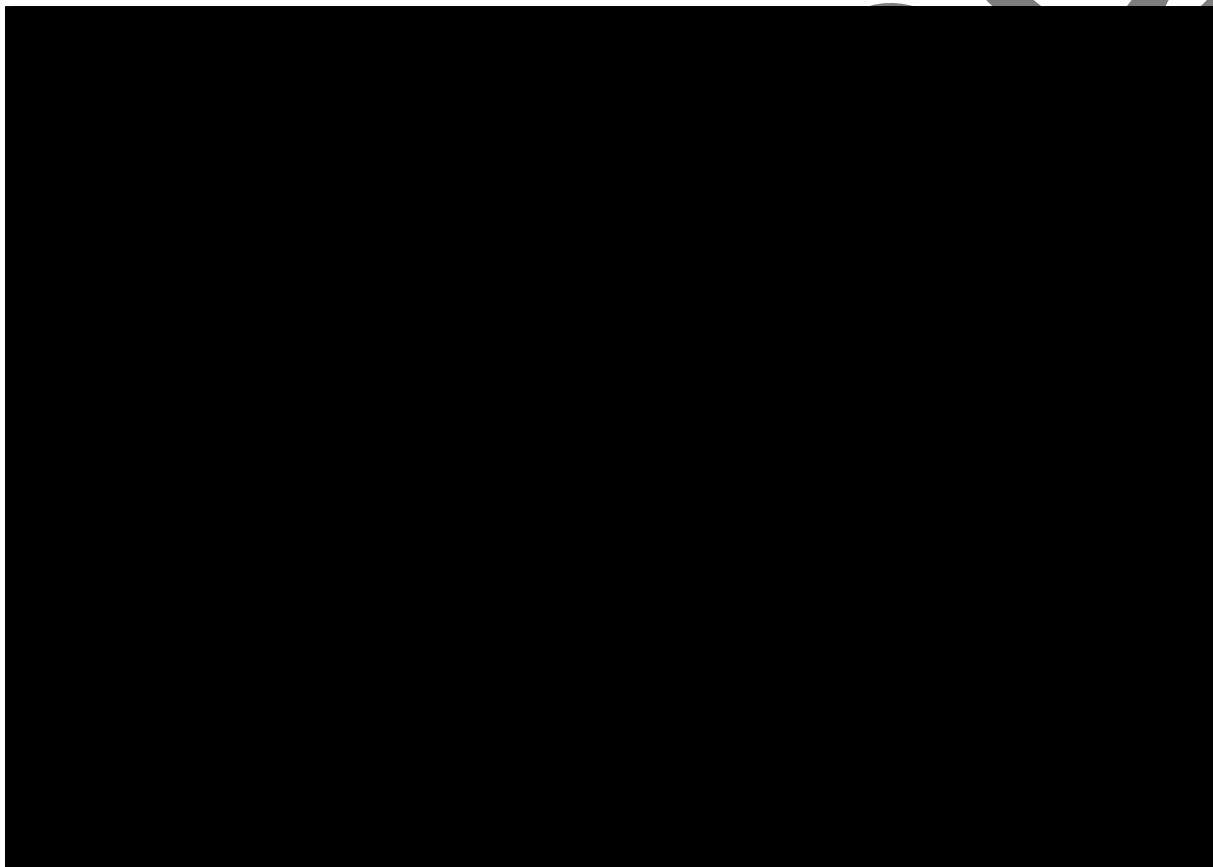
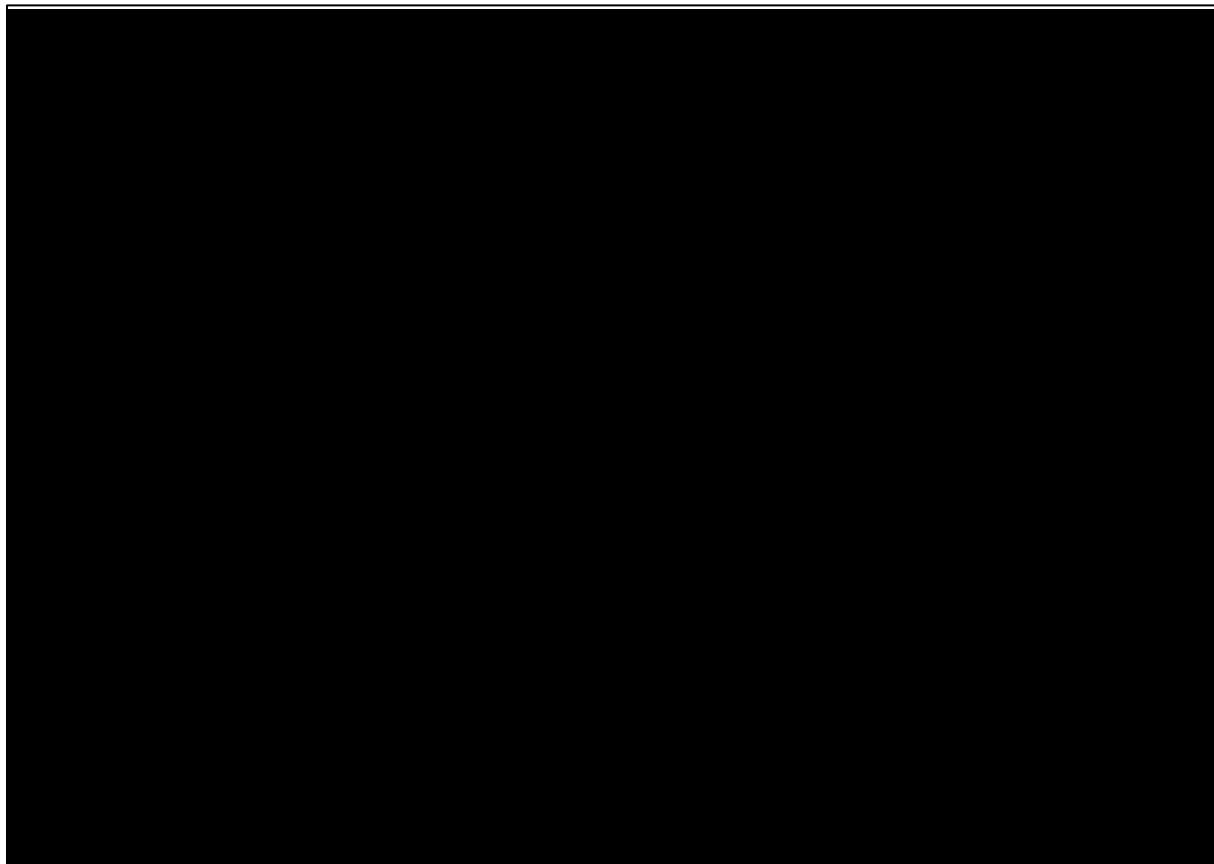


Abbildung 33: Übersicht mittleres Preisniveau - Bauflächen für Wirtschaftsimmobilien

## **Ohne kommunale Verkäufe**



**Abbildung 34:** Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien, ohne kommunale Verkäufe

**Private und kommunale Verkäufe gemeinsam****Abbildung 35: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien, inkl. kommunale Verkäufe**

Jahr-gang	Anzahl Kauf-fälle	da-von A	da-von AIC	5% Perzentil	1tes Quar-til	Me-dian	3tes Quar-til	95% Perzentil	Index
2010	120	100	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2011	130	110	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2012	140	120	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2013	150	130	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2014	160	140	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2015	170	150	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2016	180	160	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2017	190	170	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2018	200	180	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2019	210	190	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2020	220	200	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2021	230	210	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2022	240	220	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2023	250	230	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2024	260	240	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000
2025	270	250	20	100000	100000	100000	100000	100000	100000

## **nur kommunale Verkäufe**



**Abbildung 36: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien, nur kommunale Verkäufe**

Jahrgang	Anzahl Kauf-fälle	da-von A	da-von AIC	5% Perzentil	1tes Quar-tile	Me-dian	3tes Quar-tile	95% Perzentil	Index
1990-1994	100	50	40	10	10	10	10	10	100
1995-1999	100	45	35	10	10	10	10	10	100
2000-2004	100	40	30	10	10	10	10	10	100
2005-2009	100	35	25	10	10	10	10	10	100
2010-2014	100	30	20	10	10	10	10	10	100

## 6 Landwirtschaftliche Immobilien

Im Marktsegment der landwirtschaftlichen Grundstücke zeigen sich in den letzten Jahren differenzierte Entwicklungen zwischen Acker- und Grünland. Während die Preise für Grünlandflächen weitgehend stagnieren, ist für Ackerflächen ein deutlicher Wertzuwachs zu verzeichnen. Die folgenden Unterpunkte beleuchten diese Trends mithilfe von Indexreihen zur Preisentwicklung.

### 6.1 Indexreihen landwirtschaftliche Immobilien

Nachfolgende Abbildung 37 veranschaulicht den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für landwirtschaftliche Grundstücke. Die Preisentwicklungen lassen sich in Prozent wie folgt quantifizieren:

Teilmarkt	Mittlere Preisentwicklung 2015 bis 2024
Ackerland	[REDACTED]
Grünland	[REDACTED]

Abbildung 37: Übersicht mittleres Preisniveau - landwirtschaftliche Grundstücke

Die folgenden Abbildungen beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres.

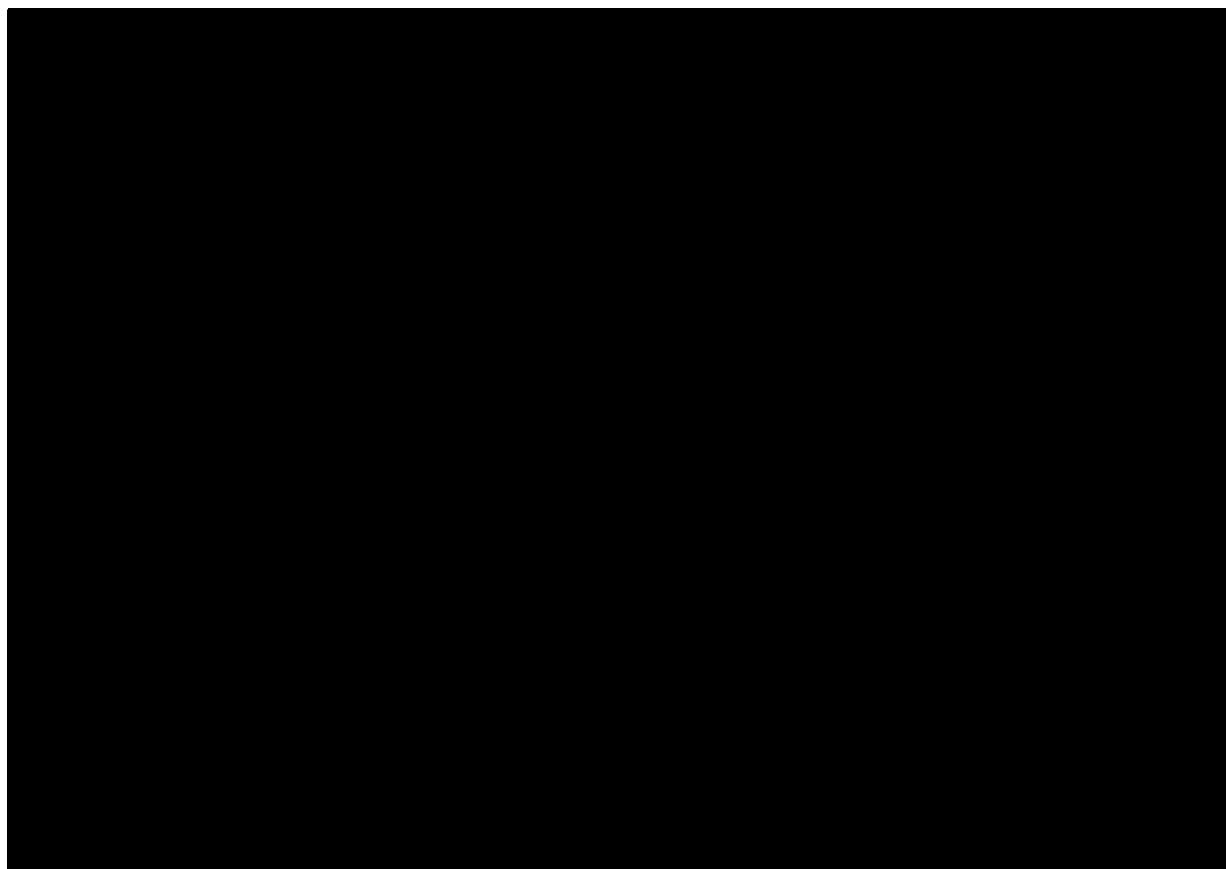
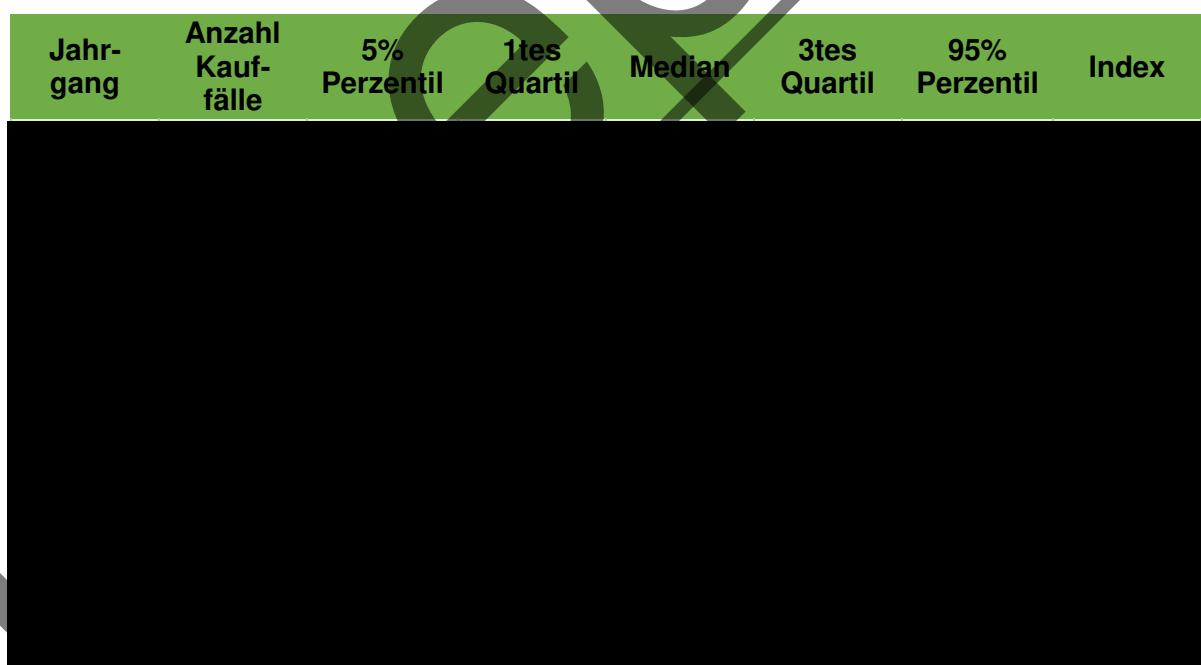
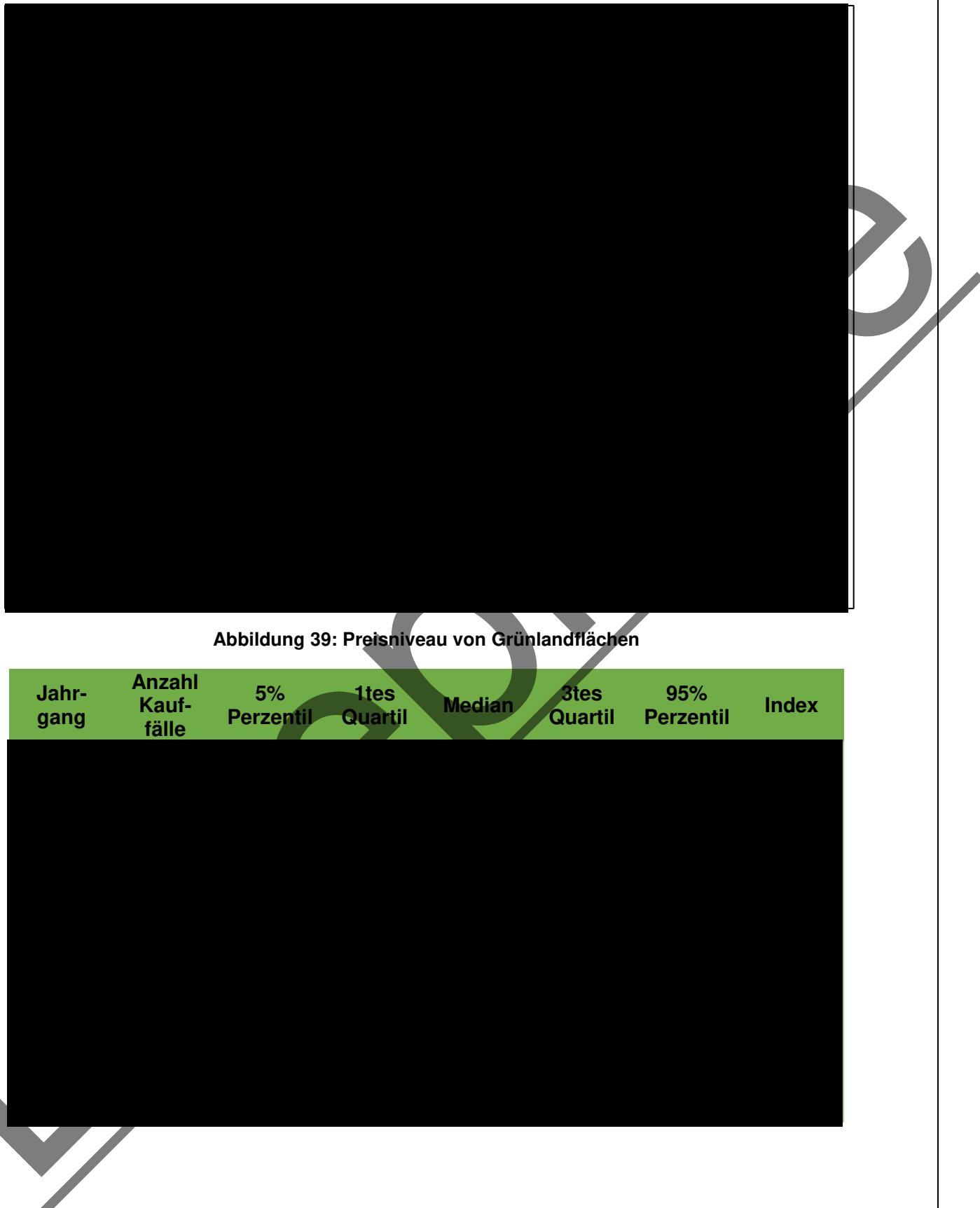


Abbildung 38: Preisniveau von Ackerflächen





## 6.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2024)

Die folgenden Abbildungen zeigen das mittlere Bodenrichtwertniveau für Ackerland und Grünland zum Stichtag 01.01.2024. Bei den Karten handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemeinde errechnet wird. Darin enthalten sind auch besondere Bodenrichtwertgebiete wie zum Beispiel die Moorgebiete in Pöttmes, welche sich teilweise deutlich von den restlichen Werten in der Gemeinde unterscheiden können.

Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) kostenpflichtig abgerufen werden.

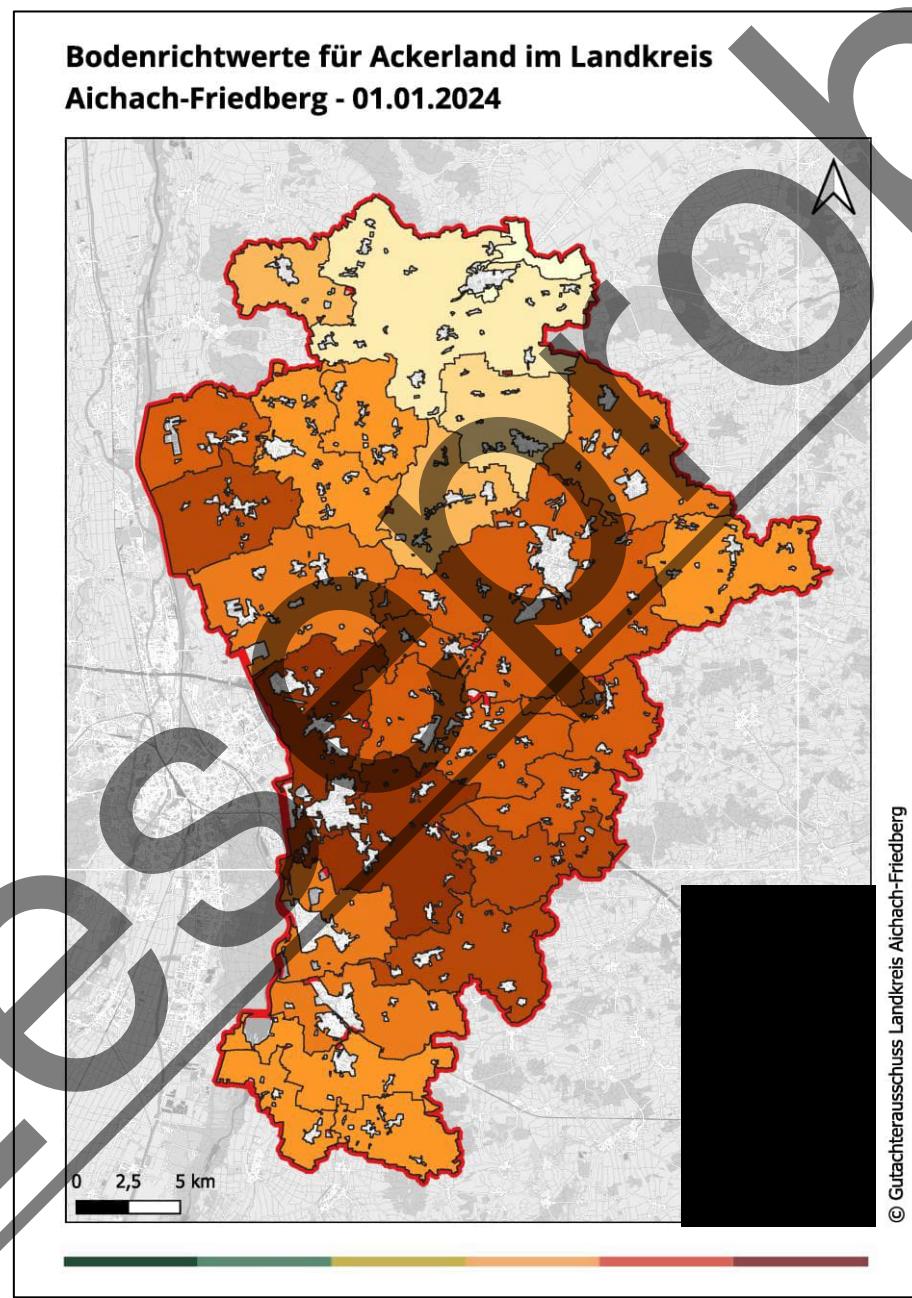


Abbildung 40: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen

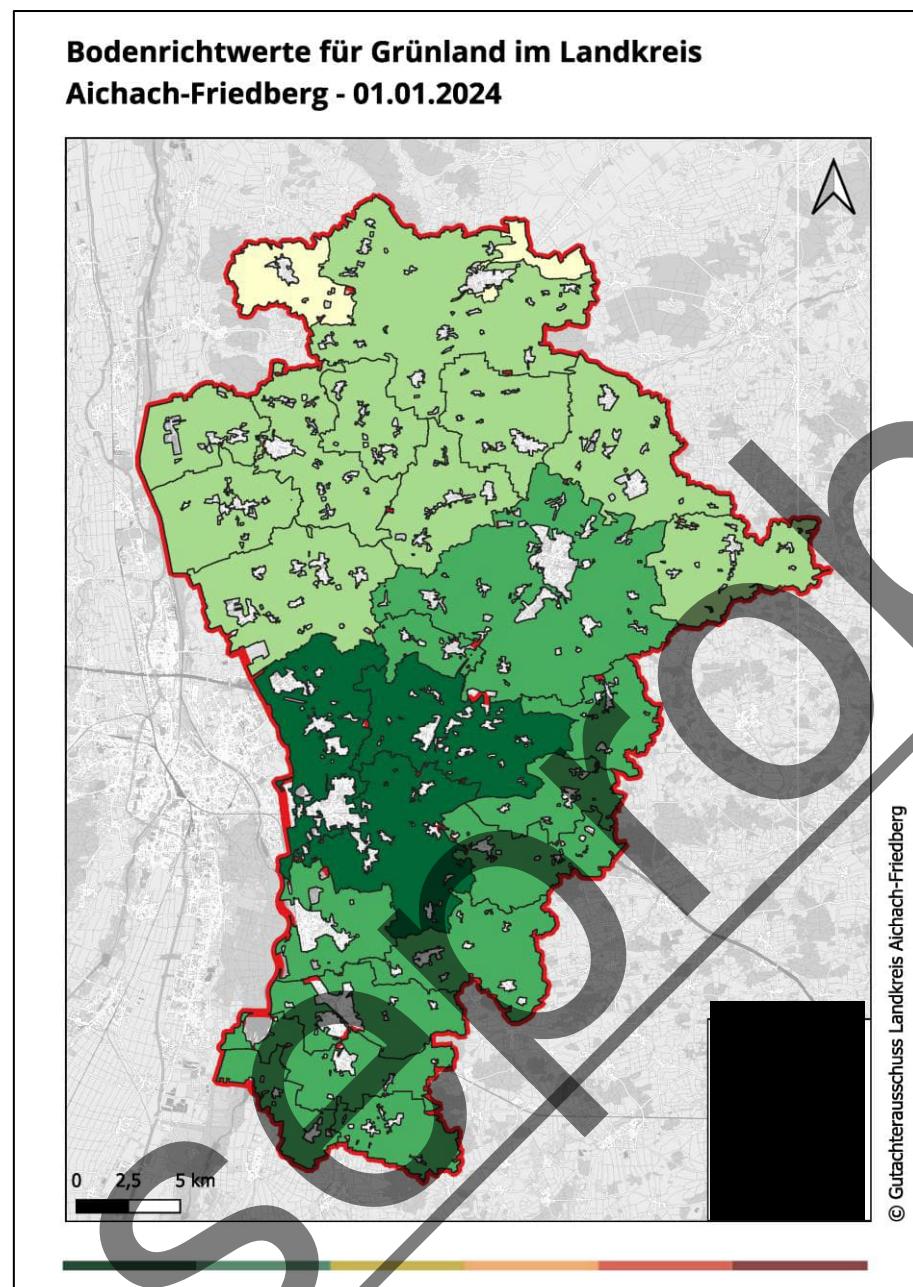


Abbildung 41: Bodenrichtwertniveau für Grünland

## 7 Landkreisübergreifende Auswertungen

Das nachfolgende Kapitel enthält eine Zusammenstellung verschiedener Auswertungen, die im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit angrenzenden Landkreisen entstanden ist.

### 7.1 Indexkurven diverser Landkreise

Im Rahmen einer gemeinsamen Auswertung mehrerer Landkreise in der Umgebung wurden Indexreihen mit dem Basisjahr 2015 erstellt, die die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen vergleichend abbilden. Diese Indexierung ermöglicht es, strukturelle Veränderungen und Trends über die Jahre hinweg unabhängig von absoluten Größen sichtbar zu machen. Durch den einheitlichen Bezugsrahmen lassen sich Unterschiede und Parallelen zwischen den Landkreisen präzise analysieren und bewerten.

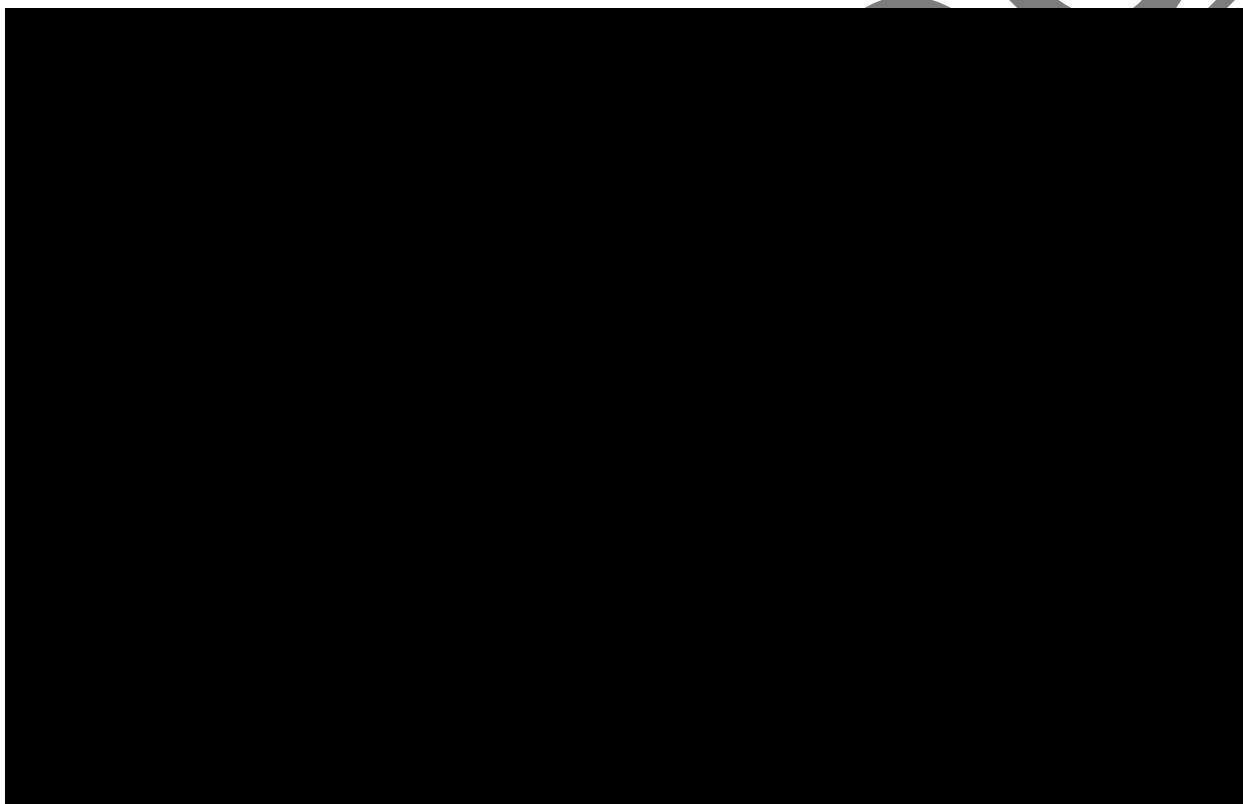


Abbildung 42: Indexkurve von Eigentumswohnungen

### 7.2 Mittlere Abbruchkosten

In folgender Auswertung wurde das durchschnittliche Kostenniveau für den Abbruch von Ein- und Zweifamilienhäusern in Relation zum oberirdischen Gebäudevolumen für die Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg untersucht.

Funktionsgleichung	
Abbruchkosten	[REDACTED]
Gebäudevolumen (nur oberirdisch)	Grundflächen [m <sup>2</sup> ] x mittlere Gebäudehöhen [m]

<b>Bestimmtheitsmaß</b>	$R^2 = 0,30$
<b>Signifikanzniveau</b>	95 % (entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %)
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	Landkreis Aichach-Friedberg und Landkreis Augsburg
<b>Zeitraum der Stichprobe:</b>	Kauffälle mit Angabe der Abbruchkosten 01/2021 bis 12/2024
<b>Normierung der Kauffälle</b>	Anpassung mit Baupreisindex auf das Jahr 2024 (DESTATIS Tabelle 61261-0001, Bauleistungen am Bauwerk)
<b>Anzahl Kauffälle</b>	289 (davon 223 für Auswertung geeignet)
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nur Abbruchkauffälle mit Angabe von Abbruchkosten</li> <li>Abbruchkosten laut Verkäufer / Käufer / Baufirma</li> <li>Gebäudevolumen &gt; 2.500 m<sup>3</sup> nicht berücksichtigt</li> <li>Abbruchkosten &gt; 150 Euro / m<sup>3</sup> nicht berücksichtigt</li> </ul>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Box-Plot-Methode</li> <li>Residuen-Prüfung</li> </ul>
<b>Besonderheiten</b>	Keine Berücksichtigung von Kellervolumen, nur oberirdisches Gebäudevolumen aus LoD2-Datensatz

Abbildung 43: Verhältnis der Abbruchkosten zum Gebäudevolumen



Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Analyse, welche durch neue Kauffälle und Nacherhebungen zu abweichenden Analyseergebnissen führen kann. Des Weiteren ist dies eine statistische Betrachtung von verallgemeinernden Aussagen, welche als Ausgangsgrundlage dienen kann. Bei der Bewertung von Grundstücken ist stets eine individuelle Betrachtung notwendig.

Es wird empfohlen, eine zeitliche Anpassung der Abbruchkosten mit einem geeigneten Index sachverständlich durchzuführen (z.B. Baukostenindex).

### **7.3 Verhältnis zwischen der Grundstücksgröße von Eigenheim-Bauplätzen und dem nächsten Bodenrichtwert**

„Die Auswertung beleuchtet, in welchem Wertverhältnis Grundstücksgrößen von Eigenheim-Bauplätzen im Vergleich zum Bodenrichtwert für Wohn- und Mischgebiete im Landkreis stehen?“

#### **Ansatz: Auswertung von Kauffällen im Landkreis Aichach-Friedberg und Landkreis Augsburg**

Hinweis: Hierbei handelt es sich um eine Analyse, welche durch neue Kauffälle und Nacherhebungen zu abweichenden Analyseergebnissen führen kann. Des Weiteren ist dies eine statistische Betrachtung von verallgemeinernden Aussagen, welche als Ausgangsgrundlage dienen kann. Bei der Bewertung von Grundstücken ist stets eine individuelle Betrachtung notwendig.

<b>Funktionsgleichung</b>	
<b>Bodenwert für Bauplatz Eigenheim 2023 und BRW-Niveau von 450 Euro / m<sup>2</sup> =</b>	
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	R <sup>2</sup> = 0,77
<b>Signifikanzniveau</b>	95 % (entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %)
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	Landkreis Aichach-Friedberg und Landkreis Augsburg
<b>Zeitraum der Stichprobe</b>	01/2019 bis 12/2023
<b>Anzahl Kauffälle</b>	996 (davon 992 für Auswertung geeignet)
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesichtete Kauffälle zur Ermittlung der Bodenrichtwerte</li> <li>• Alle Kauffälle erschließungskostenbeitragsfrei</li> <li>• Ohne kommunale Veräußerer</li> <li>• geplante Bebauung / Nutzung: Eigenheime</li> </ul>
<b>Lageparameter</b>	
<b>Grundstücksgröße</b>	Spanne von 155 m <sup>2</sup> bis 1.981 m <sup>2</sup>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Box-Plot-Methode</li> <li>• Residuen-Prüfung</li> </ul>

<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In einfacheren Lagen ist der prozentuale Anteil der Wertunterschiede am Bodenwert höher als in sehr guten Lagen</li> <li>• Ein Abgleich des zu bewertenden Grundstückes mit dem fiktiven, zonalen Richtwertgrundstück (= Durchschnitt in einer Zone) wird empfohlen</li> </ul>
<b>Plausibilisierung</b>	Ein Abgleich mit den Beispielen in Kleiber 2025 sowie der Vergleichswertrichtlinie 2014 ergeben plausible Ergebnisse

Auf Basis der Funktionsgleichung werden für das mittlere Bodenrichtwertniveau von rd. 450 Euro / m<sup>2</sup> folgende Umrechnungskoeffizienten dargestellt:



Für Grundstücksflächen zwischen den angegebenen Intervallen ist eine Interpolation möglich. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten oder **Anwendung in abweichenden Bodenrichtwertniveaus muss sachverständlich gewürdigt** werden. Erfahrungsgemäß kommen mit zunehmendem Bodenrichtwertniveau den UK eine größere Bedeutung zu. Bei geringerem Bodenrichtwertniveau verringert sich der Einfluss der Bodengröße. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden.

#### Berechnungsbeispiel



Anschließende sachverständige Prüfung auf weitere Zu- und Abschläge.

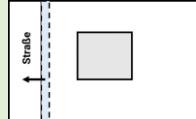
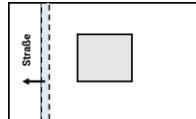
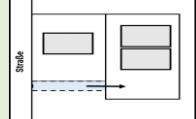
## 7.4 Arrondierungs- und Verkehrsflächen

Arrondierungsflächen sind Grundstücksflächen, die zur Abrundung oder Ergänzung bestehender Grundstücke dienen. Diese Flächen werden oft genutzt, um Grundstücke zu vergrößern oder zu optimieren, indem sie an bestehende Grundstücke angrenzen und deren Nutzungsmöglichkeiten verbessern. Dabei kommen für entsprechende Splitterflächen als Erwerber häufig nur Eigentümer von benachbarten Grundstücken in Frage.

Bei Verkehrsflächen handelt es sich, mit Ausnahme von privater Zuwegung, um Flächen, die von der öffentlichen Hand erworben und entwickelt werden. Diese dienen dem öffentlichen oder privaten Verkehr.

Methodik	
<b>Methode</b>	Auswertung aus der Kaufpreissammlung: Verhältnis zwischen Bodenpreis und dort vorliegendem Bodenrichtwert
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	Landkreis Aichach-Friedberg und Landkreis Augsburg
<b>Zeitraum der Stichprobe</b>	01/2020 bis 12/2024
<b>Anzahl Kauffälle</b>	791 (davon 692 für Auswertung geeignet)
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksfläche &lt; 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>kein selbstständiges Bauland</li> </ul>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	Box-Plot-Methode
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zukauf Bauland / Gartenland: eine genaue Trennung ist hier nicht möglich, da eine größere Grundstücksfläche unter Umständen Einfluss auf das mögliche Maß der baulichen Nutzung hat (z.B. Veränderung der GRZ / GFZ) und damit eine latente Entwicklung als Bauland in den Kaufpreisen steckt. Es handelt sich um Teilflächen, die sowohl an bebaute Grundstücke als auch zu unbebauten Grundstücken liegen.</li> <li>Private Zuwegung, Innerorts: teilweise Miteigentumsanteile an einer gemeinsamen Zuwegung</li> <li>Weitere Flächen wie Freizeitflächen oder Parkplätze im Kapitel 7.7 dargestellt</li> </ul>

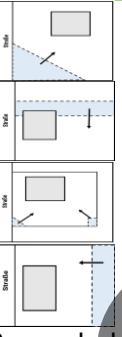
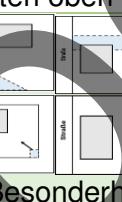
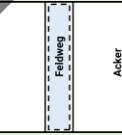
Die Anwendung der Spannen und des mittleren Bodenwertniveaus muss zwingend sachverständig gewürdigt werden. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden.

Art der Flächen	Anzahl	Nutzungsart BRW <sup>2</sup>	Mittlerer Bodenwert <sup>3</sup>	Spanne (Q1-Q3) <sup>4</sup>	Beispiel / Fallskizze
Straße, Geh- und Radweg, Innerorts	203	W / M			
Straße, Geh- und Radweg, Innerorts	8	G			
Private Zuwegung, Innerorts	23	W / M			 s. Besonderheiten oben

<sup>2</sup> Nutzungsarten nach Bodenrichtwertkatalog, M = Mischgebiet, W = Wohngebiet, G = Gewerbegebiet, A = Ackerland, GR = Grünland

<sup>3</sup> Medianwert der Antworten

<sup>4</sup> Q1 = 1tes Quartil, Q3 = 3tes Quartil

Zukauf Bau- und Gartenland, Innerorts	228	W / M		
Zukauf Bauland, Innerorts	21	G		 s. Besonderheiten oben
Straße, Geh- und Radweg, Außerorts	87	A		
Feldweg, Außerorts	8	A		
Straßenbegleitgrün / Unland, Außerorts	5	A		

## 7.5 Korrelation von Wohnbauflächen im Außenbereich („Quasi-Bauland“) zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage

### Grundsätzliches

Bei der Verwendung des Begriffs „Außenbereich“ werden die Ausführungen von Kleiber (2025) zugrunde gelegt. Kleiber spricht von „De-Facto-Bauland“, wenn diese im baurechtlichen Sinne eine eingeschränkte Bebaubarkeit für privilegierte Bauherren erlauben, allerdings im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und Unterschiede in Erschließungssituation und Umfang der Bebaubarkeit aufweisen.

Grundsätzlich sind Bodenwerte im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert für Baugrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) kann allerdings kaum aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und für jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt. Ein fachlicher Teilmarkt für sogenannte privilegierte Bauherren kann mangels Kauffällen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg nicht abgebildet werden.

Durch die grundsätzliche Einschränkung bzw. Unzulässigkeit der (Wohn)Bebauung abseits von den privilegierten, meist landwirtschaftlichen Vorhaben im Außenbereich, ist bei der Bewertung ein besonderes Augenmerk auf die planungsrechtliche Situation zu legen. Immer häufiger werden für Weiler im Außenbereich sogenannte Außenbereichssatzungen erlassen. Diese ändern zwar nicht den planungsrechtlichen Zustand (also Außenbereich), ermöglichen aber eine Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb dieser Satzungsbereiche. Dies kann einen positiven Effekt gegenüber Grundstücken haben, die nicht in einer solchen Außenbereichssatzung (teilweise) eingeschlossen sind. Eine entsprechende Anpassung ist sachverständlich zu würdigen.

Sofern keine direkt vergleichbaren Vergleichspreise vorliegen, können auf Bodenrichtwerte vergleichbar genutzter Innenbereichsflächen zurückgegriffen werden. Die Unterschiede aufgrund der abweichenden Nutzbarkeit und der unterschiedlichen Erschließungssituation sind in Form von Zu- oder Abschlägen zu würdigen. Der folgende Ansatz beschreibt die Verhältnisse zu Innenbereichsflächen, wobei eine Außenbereichstypische Erschließungssituation unterstellt wird.

**Ansatz: Abschätzung mit BRW-Zonen im Außenbereich in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg.** Dazu wurden Bodenrichtwerte (BRW) Wohn- und Mischgebiete mit der ergänzenden Nutzungsart Außenbereich (ASB) der Landkreise Augsburg (35 Stück) und Aichach-Friedberg (31 Stück). Ausgewertet. Hierbei konnte ein Modell in Abhängigkeit von der Distanz, der Höhe des nächstgelegenen BRW in Ortslage sowie Anzahl an Wohngebäuden in der BRW-Zone im Außenbereich (= Umgebung) abgeleitet werden. Da dieser Ansatz nicht direkt aus originären Kauffällen, sondern aus sachverständlich gewürdigten Bodenrichtwerten ermittelt wurde, handelt es sich hierbei um einen intersubjektiven Ansatz.

Sofern Bodenrichtwerte mit dem Zusatz ASB = Außenbereich näher an der zu bewertende Fläche liegen als der nächste Bodenrichtwert in Ortslage, so sind diese zu bevorzugen.

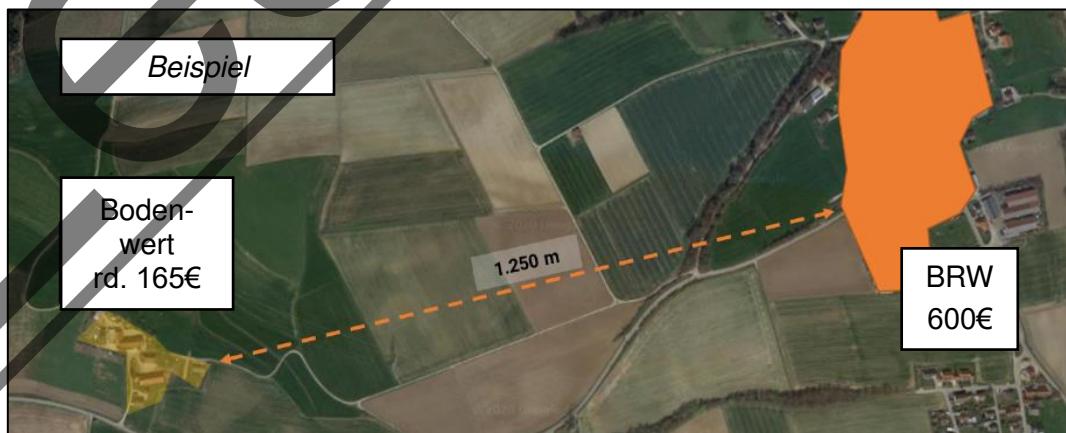
<b>Funktionsgleichung</b>	
<b>Bodenwert Wohnen im Außenbereich =</b>	
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	$R^2 = 0,84$
<b>Signifikanzniveau</b>	95 % (entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %)
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	Landkreis Aichach-Friedberg und Landkreis Augsburg
<b>Zeitraum der Stichprobe</b>	Bodenrichtwerte zum 01.01.2024
<b>Anzahl Bodenrichtwerte</b>	66 (davon 35 aus Augsburg und 31 aus Aichach-Friedberg)
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenrichtwertzonen mit dem Zusatz ASB = Außenbereich</li> <li>• Bodenrichtwertzonen mit den Nutzungsarten Wohn- oder Mischgebiet</li> <li>• Distanz zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage zwischen 1 und 1932 Metern (kürzeste Luftlinie ab Zonenrand)</li> </ul>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Box-Plot-Methode</li> <li>• Residuen-Prüfung</li> </ul>
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwei Außenbereichs-Zonen direkt am Ortsrand lagen im Bereich 70 – 80 % des Bodenrichtwerts für Wohn- oder Mischgebiet in Ortslage (400 – 500 Euro)</li> <li>• Im Vergleich zur Untersuchung im Immobilienmarktbericht 2021 ist das Wertniveau für ASB-Zonen grundsätzlich etwas niedriger (rd. 10 Prozentpunkte). Dies ist erklärbar durch die Konzentration auf den lokalen Markt ohne Berücksichtigung von anderen Landkreisen wie Starnberg oder Unterallgäu</li> <li>• Haltepunkt für ÖPNV weist eine Multikollinearität zu der Anzahl an Wohngebäuden auf und ist daher keine statistisch signifikante, zusätzliche Variable</li> </ul>

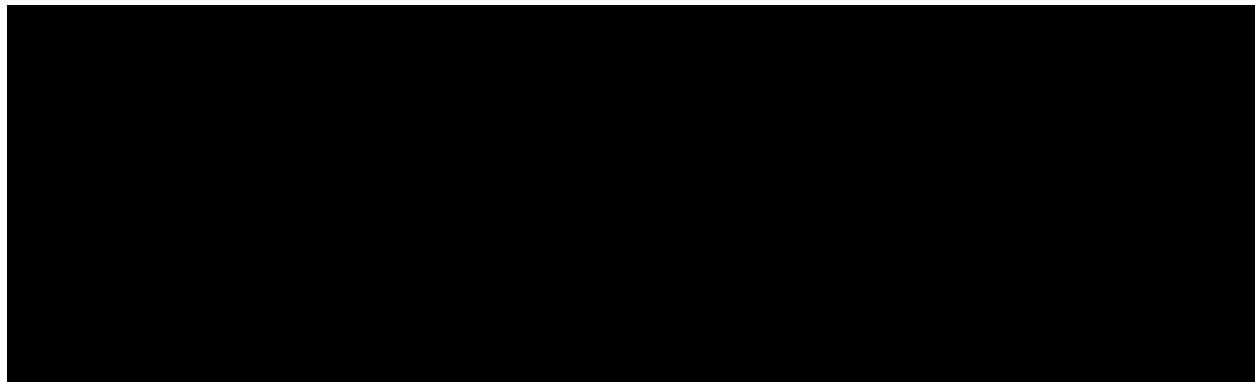
Auf Basis der Funktionsgleichung werden folgende Umrechnungskoeffizienten für den BRW-Stichtag 01.01.2024 dargestellt:

		Distanz zum nächsten erschließungsbeitragsfreiem W/M-BRW in Ortslage [m]						
		250	500	750	1000	1250	1500	1750
Höhe des nächsten erschließungsbeitragsfreiem W/M-BRW in Ortslage [€/m²]	300 €							
	400 €							
	500 €							
	600 €							
	700 €							
	800 €							
	900 €							

Für erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Eine über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten muss zwingend sachverständlich gewürdigt werden. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden. In einzelnen Fällen ist die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht, insbesondere, wenn durch eine Variablenkombination ein negativer oder sehr geringer Bodenwert unterhalb vom Ackerwert-Niveau geschätzt wird.

### Berechnungsbeispiel





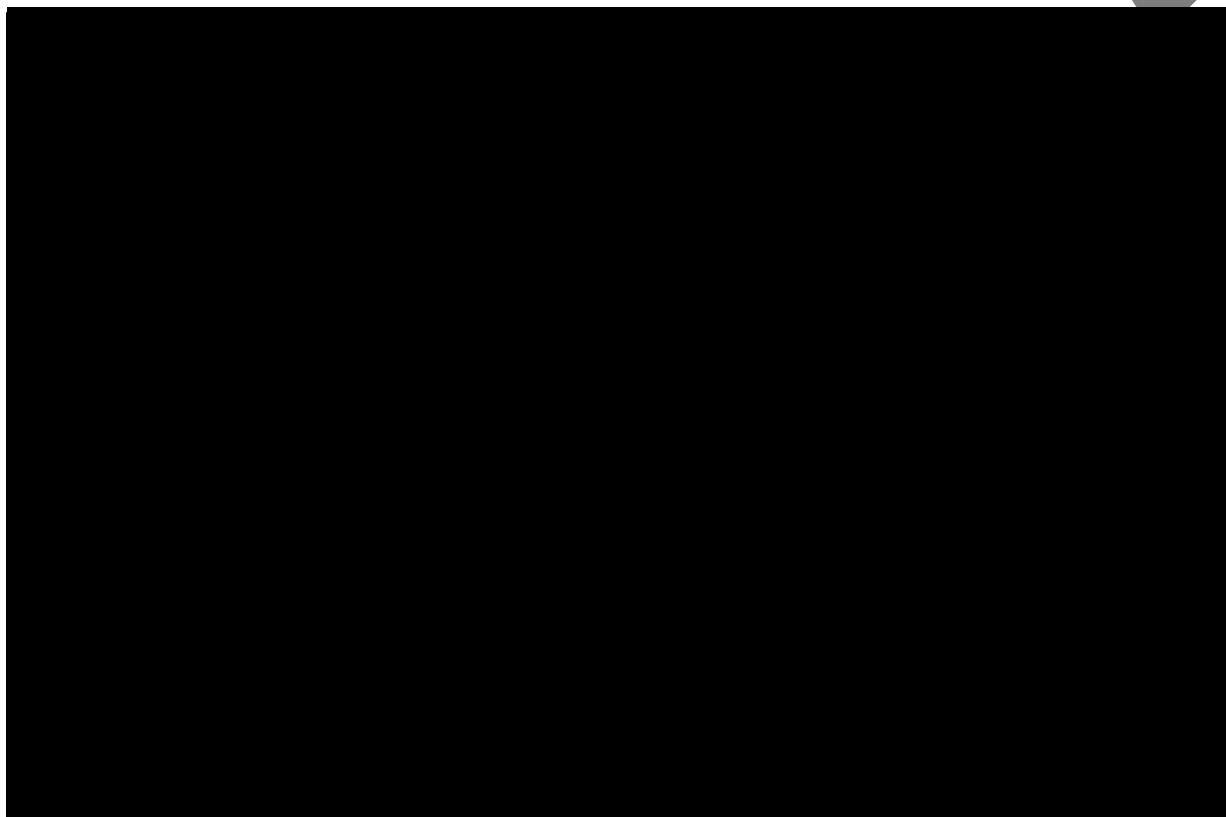
## 7.6 Einfluss der Bodengüte auf Ackerland

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Wert von Ackerland sich, wenn überhaupt, nur in engen Zonen über die Ackerzahl bestimmen lässt. Zu groß sind die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale und die Zufälligkeiten des Marktes. Neben der reinen Ackerzahl spielen auch der Bodentyp, die Bodenart und die Bodengenese eine Rolle sowie natürlich die Lage und die Region. Tendenziell ist festzuhalten, dass Ackerland mit höheren Ackerzahlen ein höherer Wert zugemessen wird.

Der folgende Umrechnungsfaktor kann helfen, ein wertprägendes Merkmal unter mehreren Merkmalen statistisch herzuleiten. Die folgende Übersicht für die Ackerzahlen zeigt gerade für Flächen mit einer Ackerzahl über 70 den Einfluss des Hochfeldes mit den Lößböden. Die Ackerzahl um 45 erfasst das Lechfeld, die Wertach-Ebene und Teile der Hügellandschaft südlich von Friedberg. Der Bodenpreis ist zusätzlich beeinflusst davon, in welcher Häufigkeit die Grundstücke wo liegen.

<b>Funktionsgleichung</b>	
<b>Bodenwert Ackerland =</b>	[REDACTED]
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	R <sup>2</sup> = 0,28
<b>Signifikanzniveau</b>	95 % (entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %)
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	Landkreis Aichach-Friedberg und Landkreis Augsburg
<b>Zeitraum der Stichprobe</b>	01/2021 bis 12/2023
<b>Anzahl Kauffälle</b>	193 (davon 35 für Auswertung geeignet, s. Karte)
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eindeutig identifizierbare Kauffälle von Ackergrundstücken</li> <li>• nur für die Bodenrichtwertableitung geeignete Fälle</li> <li>• Grundstücksfläche &gt; 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Box-Plot-Methode</li> <li>• Residuen-Prüfung</li> </ul>
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringer statistisch signifikanter Werteinfluss konnte nur im südlichen Teilraum der Landkreise festgestellt werden (s. Karte). Daher kann der Umrechnungsfaktor nur für Grundstücke in diesem räumlichen Teilmarkt angewendet werden. Bei einer Übertragung auf andere Gebiete durch Extrapolation über die Stichprobe hinaus ist eine gesonderte sachverständige Würdigung notwendig</li> </ul>

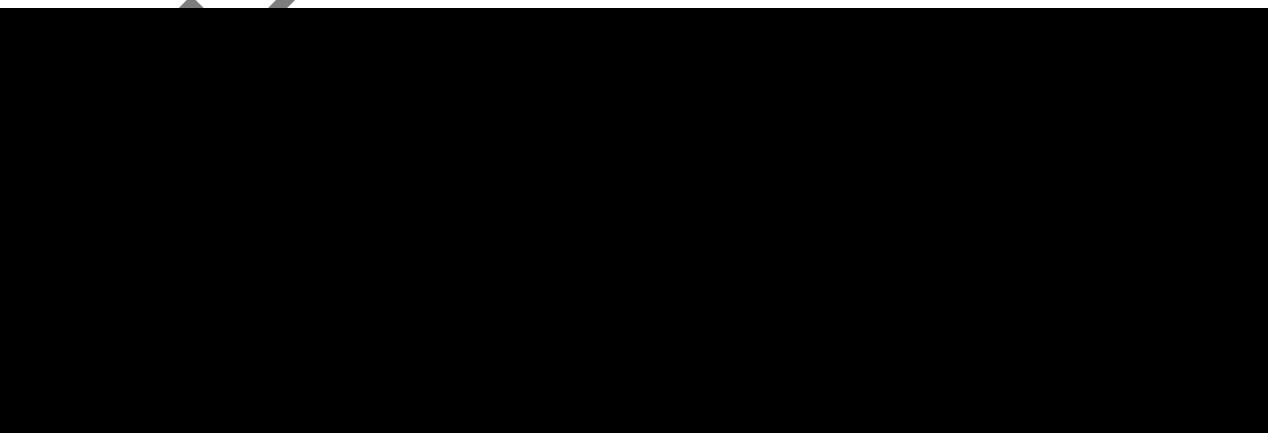
- Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Bodenpreis kann bei dieser Analyse nicht statistisch signifikant festgestellt werden, eine sachverständige Würdigung ist notwendig. Vergangene Auswertungen im Immobilienmarktbericht 2021 sowie des bayerischen Landesamtes für Statistik (s. BayLfSt 2023) deuten auf folgenden Einfluss hin: Je größer die Fläche, desto höher der Bodenpreis.
- Abgleich des zu bewertenden Grundstückes mit dem fiktiven, zonalen Richtwertgrundstück (= Durchschnitt in einer Zone) wird empfohlen



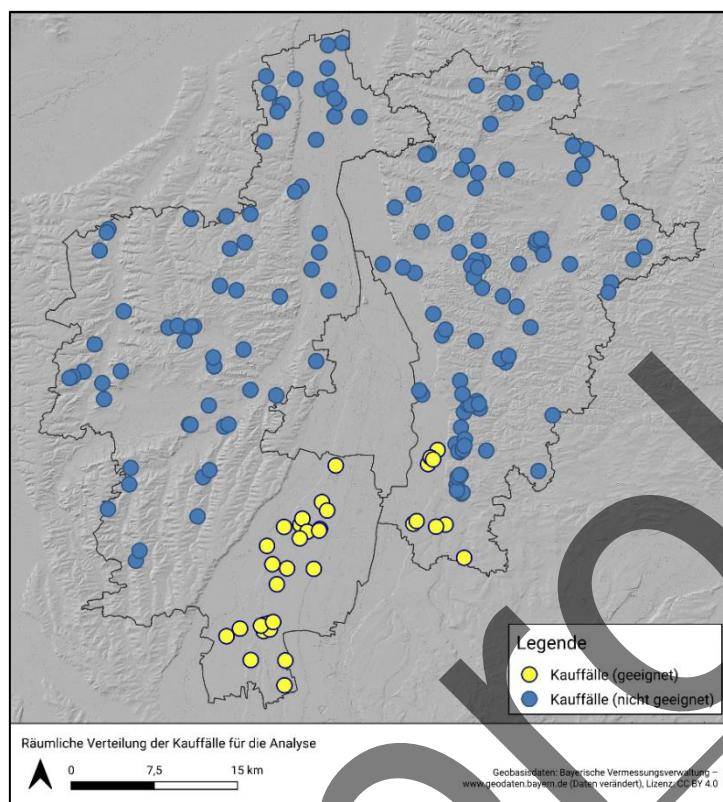
**Abbildung 44: Verhältnis zwischen Bodenpreis und Ackerzahl**

Auf Basis der Funktionsgleichung werden folgende Umrechnungskoeffizienten dargestellt:

Ackerzahl



Räumliche Verteilung der geeigneten Kauffälle und Schummerungs-Layer zur Visualisierung der Lage in der Lech-Ebene



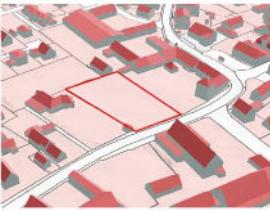
#### Liste der Gemarkungen, in welcher signifikante Abhängigkeiten feststellbar sind

Gemarkung	Gemeinde	Landkreis	Gemarkung	Gemeinde	Landkreis
<b>Bobingen</b>	Bobingen	A	<b>Brunnen</b>	Merching	AIC
<b>Gennach</b>	Langerringen	A	<b>Kissing</b>	Kissing	AIC
<b>Graben</b>	Graben	A	<b>Merching</b>	Merching	AIC
<b>Großaitingen</b>	Großaitingen	A	<b>Mering</b>	Mering	AIC
<b>Hiltenfingen</b>	Hiltenfingen	A	<b>Schmiechen</b>	Schmiechen	AIC
<b>Kleinaitingen</b>	Kleinaitingen	A	<b>Steindorf</b>	Steindorf	AIC
<b>Königsbrunn</b>	Königsbrunn	A	<b>Unterbergen</b>	Schmiechen	AIC
<b>Langerringen</b>	Langerringen	A			
<b>Mittelstetten</b>	Schwabmünchen	A			
<b>Oberottmarshausen</b>	Oberottmarshausen	A			
<b>Schwabmühlhausen</b>	Langerringen	A			
<b>Schwabmünchen</b>	Schwabmünchen	A			
<b>Untermeitingen</b>	Klosterlechfeld; Untermeitingen	A			
<b>Wehringen</b>	Bobingen; Wehringen	A			

## 7.7 Orientierungswerte für sonstige Nutzungen

Im Rahmen einer intersubjektiven Befragung der Gutachterausschüsse der Landkreise Augsburg, Aichach-Friedberg und Fürstenfeldbruck können Aussagen zum Bodenwert sonstiger Nutzungsarten getroffen werden. Eine sachverständige Würdigung, insbesondere bei abweichen- den Nutzungsarten, Grundstücksgrößen oder Bodenrichtwertniveaus, wird empfohlen. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden.

Zur Veranschaulichung der Fragetypen dient folgender exemplarischer Auszug:

<p><b>Wie würden Sie den Bodenwert von Alten-/Pflegeheimen anhand dieses Beispiels einschätzen?</b></p>  <p>Nutzung Bodenrichtwertzone: Gemischte Baufläche Geplante Nutzung: Alten-/Pflegeheim Bodenrichtwert: 600 € Grundstücksgröße: 3.000 m²</p> <p>Wie schätzen Sie das Preisniveau sachverständlich ein? (Prozentual vom Bodenrichtwert (600 €) mit Hilfe des Schiebereglers)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>0%</td> <td>50%</td> <td>+ 500%</td> <td><input type="radio"/> keine Antwort</td> </tr> </table>	0%	50%	+ 500%	<input type="radio"/> keine Antwort	<p><b>Wie würden Sie den Bodenwert von Flächen für Energieerzeugung anhand dieses Beispiels einschätzen?</b></p>  <p>Nutzung Bodenrichtwertzone: Acker Geplante Nutzung: Solaranlage/Windpark Bodenrichtwert: 10 € Grundstücksgröße: 18 ha</p> <p>Wie schätzen Sie das Preisniveau sachverständlich ein? (Prozentual vom Bodenrichtwert (10 €) mit Hilfe des Schiebereglers)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>0%</td> <td>500%</td> <td>+ 1000%</td> <td><input type="radio"/> keine Antwort</td> </tr> </table>	0%	500%	+ 1000%	<input type="radio"/> keine Antwort
0%	50%	+ 500%	<input type="radio"/> keine Antwort						
0%	500%	+ 1000%	<input type="radio"/> keine Antwort						

Methodik	
<b>Methode</b>	Intersubjektive Befragung in Form eines Onlinefragebogens
<b>Fragetypen</b>	siehe exemplarischer Auszug oben
<b>Befragungszeitraum</b>	03/2025 bis 04/2025
<b>Befragte Personen</b>	Sachverständige Mitglieder der Gutachterausschüsse der Landkreise Augsburg, Aichach-Friedberg und Fürstenfeldbruck
<b>Anzahl der Adressaten</b>	36 Personen
<b>Anzahl der Antworten</b>	9 bis 17 Antworten, variiert je Frage, durchschnittlich 14 Antworten
<b>Rücklaufquote</b>	25 bis 47 %, variiert je Frage, durchschnittlich 39 %
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	keine
<b>Besonderheiten</b>	-

### 7.7.1 Bodenwert von Flächen im Innenbereich

#### Ergebnisse Befragung:

	Anzahl Antworten	Bodenrichtwert	Nutzungsart*	Grundstücksgröße	mittlerer Bodenwert**	Spanne (Q1-Q3)***
Kleine Hotels (<20 Zimmer)/ Gaststätten	17	600 Euro	M	1.000 m <sup>2</sup>		
Große Hotels (> 20 Zimmer)	16	600 Euro	M	3.000 m <sup>2</sup>		
Große Hotels (> 20 Zimmer)	16	100 Euro	G	4.000 m <sup>2</sup>		
Alten- und Pflegeheime	15	600 Euro	M	3.000 m <sup>2</sup>		
Stellplatzflächen (Parkhaus/ Parkplatz/Garagenhof)	15	600 Euro	M	2.000 m <sup>2</sup>		
Freizeitimmobilien (Urban-Entertainment-Center/ Großraumdiskothek/Kino/ Theater)	14	100 Euro	G	20.000 m <sup>2</sup>		
Lager- und Logistik	14	100 Euro	G	20.000 m <sup>2</sup>		
Schlösser/Burgen (ohne Gartenfläche)	14	600 Euro	M	1.000 m <sup>2</sup>		
Kirchen/Kapellen/Klöster	9	600 Euro	M	1.000 m <sup>2</sup>		
Friedhöfe	12	600 Euro	M	9.000 m <sup>2</sup>		
Schulen/Kitas	13	600 Euro	M	4.000 m <sup>2</sup>		
Gartenland (nicht bebaubar)	14	500 Euro	W	1.700 m <sup>2</sup>		

#### Ergebnisse Auswertung aus der Kaufpreissammlung

(Methodik und Stichprobenbeschreibung in Kapitel 7.4)

	Anzahl Kauffälle	Nutzungsart*	mittlerer Bodenwert**	Spanne (Q1-Q3)***
Freizeitgrundstück, Innerorts (KEIN Gartenland an Baugrundstück)	6	W/M		
Funkstation, Trafoplatz, Verteilerkasten, Innerorts	5	W/M		
Parkplatz (unbebaut, hier befestigt und unbefestigt)	21	W/M		

\* Nutzungsarten nach Bodenrichtwertkatalog, M = Mischgebiet, W = Wohngebiet, G = Gewerbegebiet, A= Ackerland, GR = Grünland

\*\* Medianwert der Antworten

\*\*\* Q1 = 1tes Quartil, Q3 = 3tes Quartil

### 7.7.2 Bodenwert von Flächen im Außenbereich

	Anzahl Antworten	Bodenrichtwert	Nutzungsart*	Grundstücksgröße	mittlerer Bodenwert**	Spanne (Q1-Q3)***
Energieflächen (Solanlagen/Windpark)	14	10 Euro	A	18 ha		
Golfanlagen	13	10 Euro	A	13 ha		
Campingplätze (ganzjährig geöffnet)	13	5 Euro	GR	1,2 ha		
Angelteiche/Fischweiher	14	5 Euro	GR	0,3 ha		
Freizeitgarten im Außenbereich	15	10 Euro	A	0,35 ha		
Naturflächen (Heide/Geringstland/ Böschungen/Gräben/Wallhecken)	13	5 Euro	GR	-		
Ökologische Ausgleichsflächen	13	10 Euro	A	-		

Anmerkung zur Streuung von **Naturflächen und Ausgleichsflächen**:

Die große Streuung der Preise von Naturflächen und Ausgleichsflächen lässt sich auch damit erklären, dass ein Zusammenhang zwischen den Ökopunkten der Einlagefläche und dem Aufwertungspotential erkennbar ist. Tendenz: Je weiter entfernt vom Klimaxstadium, desto höher der Wert.



### Ergebnisse Auswertung aus der Kaufpreissammlung

(Methodik und Stichprobenbeschreibung in Kapitel 7.4)

	Anzahl Kauffälle	Nutzungsart*	mittlerer Bodenwert**	Spanne (Q1-Q3)***
Freizeitgarten im Außenbereich	51	A		

### 7.7.3 Umgriffsfläche von Wohnobjekten im Außenbereich

Zusätzlich wurde mit dargestellter Frage nach den durchschnittlichen Umgriff von Wohnobjekten im Außenbereich gefragt.

Die Umgriffsfläche unterliegt keiner festen Definition und wird sachverständlich auf Basis der marktüblichen Größe festgesetzt. Zur Plausibilisierung der in der Befragung genannten Antworten wird empfohlen, das Verhältnis zum Maß der baulichen Nutzung (beispielsweise in Form der Geschossflä-

Wie groß ist Ihrer Meinung nach der durchschnittliche Umgriff von Wohnobjekten im Außenbereich?

Folgende Darstellungen dienen lediglich als Beispiele:



Wie groß schätzen Sie die durchschnittliche Umgriffsfläche sachverständlich ein?

Fläche in m²

chenzahl) zu prüfen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, in welchem Preisniveau sich die Fläche befindet und ob es einen Zusammenhang mit einer kultivierten Außenfläche gibt.

	Anzahl Antworten	mittlere Grundstücksgröße**	Spanne (Q1-Q3)***
Umgriff Wohnen im Außenbereich	9	[REDACTED]	[REDACTED]

\* Nutzungsarten nach Bodenrichtwertkatalog, M = Mischgebiet, W = Wohngebiet, G = Gewerbegebiet, A= Ackerland, GR = Grünland

\*\* Medianwert der Antworten

\*\*\* Q1 = 1tes Quartil, Q3 = 3tes Quartil

leseprobe

## 8 Wertermittlungsrelevante Daten (nicht enthalten)

### 8.1 Art der Veröffentlichung und objektspezifisch angepasste Werte

Die wertDataen werden in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis Augsburg abgeleitet und veröffentlicht. Hierbei wurden Vergleichsfaktoren = Gebäudefaktoren sowie Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren abgeleitet. Um die bei einer modellkonformen Anwendung und Bestimmung der objektspezifisch angepassten Faktoren bzw. Zinssätze zu unterstützen, werden diese wert-Daten als sogenannte PDF-Rechner veröffentlicht. Diese können als eigenständiges Produkt erworben werden.

Hierbei können durch die Eingabe von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen der gewünschte Faktor bzw. Zinssatz mithilfe eines multiplen Regressionsmodells an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Beispielhaft folgt die Eingabemaske des PDF-Rechners über den Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bezugsmöglichkeiten, die verwendeten Ableitungsmodelle sowie das Handbuch zu den PDF-Rechnern können auf der Homepage ([Wertrelevante Daten - Landratsamt Aichach-Friedberg](#)) eingesehen werden.

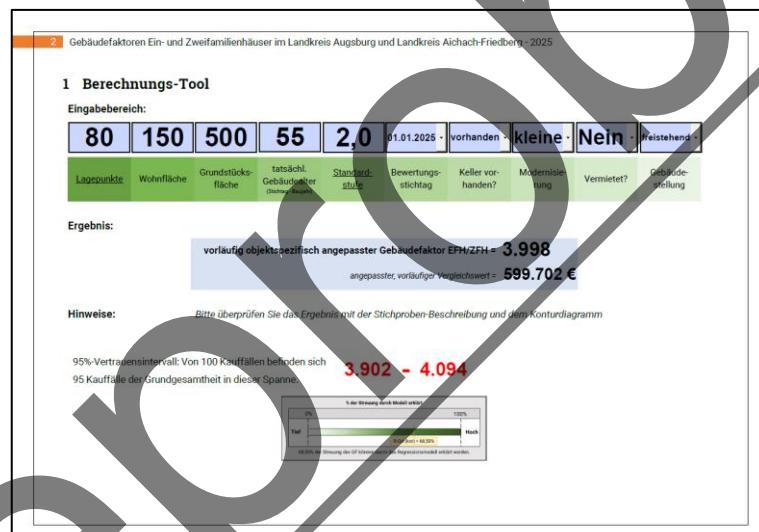


Abbildung 45: Beispielhafte Darstellung der Eingabemaske eines PDF-Rechners

### 8.2 Vergleich der Werteinflüsse und Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen der Regressionsanalyse werden eine Reihe von wertbeeinflussenden Merkmalen berücksichtigt, welche bei einer Anwendung der PDF-Rechner nicht angepasst werden müssen. Erst bei der sachverständigen Würdigung des objektspezifisch angepassten Faktors bzw. Zinssatzes ist unter Berücksichtigung der Stichprobe bei einer wesentlichen Abweichung des einzelnen Merkmals eine weitere Anpassung zu prüfen.

In den PDF-Rechnern findet eine ausführliche und transparente Darstellung der Stichproben und Anpassungsmöglichkeiten statt. Leseproben finden sich auf der Homepage des Gutachterausschusses ([Wertrelevante Daten - Landratsamt Aichach-Friedberg](#)).

Zusätzlich visualisiert die folgende Übersicht die untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der statistische Einfluss auf die wertDaten wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

<span style="color: green;">●</span>	= großer Einfluss der Variable auf Faktor / Zinssatz <u>im Regressionsmodell</u>
<span style="color: yellow;">●</span>	= mittlerer Einfluss der Variable auf Faktor / Zinssatz <u>im Regressionsmodell</u>
<span style="color: red;">●</span>	= geringer Einfluss der Variable auf Faktor / Zinssatz <u>im Regressionsmodell</u>
X	= nicht geprüft
O	= Datenreihe diskontinuierlich / Erfassungsmethode wurde umgestellt / keine repräsentative Anzahl
**	= statistisch schwacher Einfluss messbar, allerdings keine weitere Berücksichtigung bei Regressionsmodell
Multikollinearität	= Einfluss der Variable korreliert mit einer anderen Variable, welche mehr zur Modellqualität beiträgt
kein sign. Einfluss	= kein statistisch signifikanter Einfluss messbar

mögliche wertbeeinflussenden Merkmale	GF EFH/ZFH	GF ETW	SWF EFH/ZFH	LiZi EFH-DFH	LiZi ETW
Untersuchter Zeitraum	2019-2025	2019-2025	2023-2025	2019-2024	2019-2025
Lagepunkte	<span style="color: green;">●</span>	<span style="color: green;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>
Bewertungsstichtag (Kaufdatum)	<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>
Gebäudealter bzw. Baujahr	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität
Restnutzungsdauer	Multikollinearität	Multikollinearität	<span style="color: red;">●</span>	Multikollinearität	<span style="color: green;">●</span>
Modernisierung	<span style="color: red;">●</span>	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität
Standardstufe	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>	Multikollinearität	<span style="color: yellow;">●</span>
Landkreis A oder AIC	kein sign. Einfluss				
Wohnfläche	<span style="color: green;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>	X	<span style="color: green;">●</span>	<span style="color: yellow;">●</span>
Grundstücksfläche (Flächenumsatz)	<span style="color: yellow;">●</span>	kein sign. Einfluss	Multikollinearität	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Anzahl Zimmer	X	Multikollinearität	X	X	X
Miete	X	X	X	<span style="color: yellow;">●</span>	<span style="color: green;">●</span>
Keller ja/nein	<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: red;">●</span>	X	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Freistehend ja/nein	<span style="color: red;">●</span>	X	X	X	X
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Multikollinearität	X	X	Multikollinearität	kein sign. Einfluss

Anzahl Gewerbeeinheiten im Gebäude	X	X	X	X	X
Nutzung des Bewertungsobjekt	X	●	X	X	X
Höherwertige Nutzung (z.B. Pflege)	X	●	X	X	X
Neubau oder Bestand	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität	●
Vermietet ja/nein	●	●	X	X	X
Vorläufiger Sachwert	X	X	●	X	X
Bruttogrundfläche	X	X	Multikollinearität	X	X
Aufzug ja/nein	X	kein sign. Einfluss	X	X	Multikollinearität
Balkon / Garten ja/nein	X	●	X	X	Multikollinearität
Etagenzahl	X	O	X	X	O
Geschosslage (Nord, Ost, Süd, West)	O	O	X	X	O
Bauart (Mauerwerk, Holz etc.)	X	X	X	X	O
Leitungsrecht ja/nein	X	X	X	X	X
Wegerecht ja/nein	X	X	X	X	X
Stellplatz PKW ja/nein	O	kein sign. Einfluss	X	X	X
Dachform	X	X	X	X	X

## 9 Anlagen

### 9.1 Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Unbebaut

Parameter	Unbebaut
<b>Rechenvorschrift 1</b>	<p><b>Bodenpreis = KP / GF</b></p> <p>Mit <b>Kaufpreis (KP in Euro)</b> sowie <b>Grundstücksfläche (GF in Quadratmeter)</b></p>
<b>Definitionen / Bereinigung der Kauffalldaten</b>	<p><u>Kaufpreis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauland: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG</li> <li>- bereinigt um Abbruchkosten und übergroße Grundstücksteile</li> <li>- bereinigt um besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</li> </ul> <p><u>Grundstücksfläche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- basierend auf Angaben in Kaufverträgen oder amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)</li> </ul>
<b>Teilmärkte</b>	<p><u>UBB</u> - Unbebaute Bauplätze (individueller Wohnungsbau) in W- und M-Gebieten  <u>UBW</u> - Unbebaute Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien  <u>ULA</u> - Unbebaute landwirtschaftliche Ackerflächen  <u>ULGR</u> - Unbebaute landwirtschaftliche Grünflächen  <u>ULF</u> - Unbebaute Flächen für die Forstwirtschaft</p>
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse</li> </ul> <p><u>UBB</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksfläche zwischen 150 und 1.500 Quadratmeter</li> <li>- Bildung von drei Zonen:           <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Speckgürtel Stadt Augsburg</li> <li>2 ländlich-zentral</li> <li>3 ländlich</li> </ul> </li> <li>- Verkauf ausschließlich durch private, natürliche Personen (ohne Kommune, ohne Wohnbauträger)</li> <li>- Pauschalen bei fehlender Erschließung:  <b>Basisjahr 2023</b>            Teilerschlossen: 9 Euro pro Quadratmeter            Erschließungsbeitragspflichtig: 72 Euro pro Quadratmeter  <i>Pauschalen werden mithilfe des Baupreisindex entsprechend des Auswertejahrs angepasst</i> </li> </ul> <p><u>UBW</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksfläche <math>\geq</math> 150 Quadratmeter</li> <li>- Bildung von drei Teilmärkten (ohne Kommune, nur Kommune, alle Marktteilnehmer)</li> <li>- Pauschalen bei fehlender Erschließung:  <b>Basisjahr 2021</b>            Teilerschlossen: 7 Euro pro Quadratmeter            Erschließungsbeitragspflichtig: 36 Euro pro Quadratmeter  <i>Pauschalen werden mithilfe des Baupreisindex entsprechend des Auswertejahrs angepasst</i> </li> </ul> <p><u>ULA / ULGR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksfläche <math>\geq</math> 1.000 Quadratmeter</li> </ul> <p><u>ULF (ohne Bestand)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenwerte aus Kaufpreisen <b>abzüglich</b> Bestockungswert</li> <li>- Bestockungswert = forstsachverständlich ermittelt</li> <li>- kein negativer Bodenwert</li> <li>- Grundstücksfläche <math>\geq</math> 100 Quadratmeter</li> </ul>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	Boxplot-Methode zur Prüfung von Extrem-Werten und möglichen Ausreißern

<b>Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)</b>	<p>Der Median pro zusammengefasstes Jahr dient als Grundlage für die Indexableitung. Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst. Daraus wird der Mittelwert ermittelt (= rechnerischer Stichtag ist 30.06. eines Jahres).</p> <p>Das Basisjahr wird auf den Indexwert 100 gesetzt.</p> <p><b>Index = <math>KP_{Median\ Jahr} / KP_{Median\ Basisjahr} \times 100</math></b></p>
--	--

## 9.2 Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Bebauat und Wohnungseigentum

Parameter	Bebauat	Wohnungseigentum
<b>Rechenvorschrift 1 (Vergleichsfaktor)</b>	<p><b>Wohnflächenpreis = <math>KP / WF</math></b></p> <p>mit</p> <p><b>Kaufpreis (KP, in Euro)</b></p> <p><b>Wohnfläche (WF, in Quadratmeter)</b></p>	
<b>Definitionen / Bereinigung der Kauffall-daten</b>	<p>Kaufpreis: bereinigt um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Dazu je nach Teilmarkt</p> <p><b>Bebauat:</b> ohne Inventar, ohne untypische Nebengebäude und ohne über-große Grundstücksteile</p> <p><b>Wohnungseigentum:</b> ohne Inventar, ohne Garage, Carport oder Stellplatz</p> <p>Datenherkunft:</p> <p><b>Wohnfläche:</b> basierend auf Angaben in Kaufverträgen und Fragebogen an den Käufer</p> <p><b>Grundstücksfläche:</b> basierend auf Angaben in Kaufverträgen oder amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)</p>	
<b>Teilmärkte</b>	<p><u>NF</u> - Grundstücke mit neuen Eigenheimen (freistehend)</p> <p><u>NHF</u> - Grundstücke mit neuen Eigenheimen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)</p> <p><u>BHF</u> - Grundstücke mit Eigenheimen Bestand (freistehend)</p> <p><u>BHNF</u> - Grundstücke mit Eigenheimen Bestand (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)</p>	<p><u>NETW</u> - Neue Eigentumswohnungen</p> <p><u>BETW</u> - Eigentumswohnungen Bestand</p>
<b>Stichproben-begrenzung</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse</li> <li>- Wohnfläche liegt zwischen 70 und 300 Quadratmeter</li> <li>- Grundstücksgröße <math>\leq 1.500</math> Quadratmeter</li> </ul> <p><u>NF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudealter <math>\leq 3</math> Jahre</li> <li>- Gebäudestellung ist „freistehend“</li> </ul> <p><u>NHF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudealter <math>\leq 3</math> Jahre</li> <li>- Gebäudestellung ist „freistehend“</li> </ul> <p><u>BHF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudealter zwischen 4 und 55 Jahre</li> <li>- Gebäudestellung ist „freistehend“</li> </ul> <p><u>BHNF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudealter zwischen 4 und 55 Jahre</li> <li>- Gebäudestellung ist nicht „freistehend“</li> </ul>	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse</li> <li>- Wohnfläche liegt zwischen 45 und 120 Quadratmeter</li> <li>- Angabe eines Baujahres vorhanden</li> <li>- Gebäudetypen: Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus</li> </ul> <p><u>NETW</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkaufsart = Erstverkauf</li> </ul> <p><u>BETW</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkaufsart = Wiederverkauf</li> </ul>
<b>Ausreißer-Prüfung</b>	Boxplot-Methode zur Prüfung von Extrem-Werten und möglichen Ausreißern	

**Rechenvorschrift 2  
(zur Indexableitung)**

Der Median pro zusammengefasstes Jahr dient als Grundlage für die Indexableitung. Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst. Daraus wird der Mittelwert ermittelt (= rechnerischer Stichtag ist 30.06. eines Jahres).

Das Basisjahr wird auf den Indexwert 100 gesetzt.

$$\text{Index} = \text{KP}_{\text{Median Jahr}} / \text{KP}_{\text{Median Basisjahr}} \times 100$$

### 9.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung .....	7
Abbildung 2: Übersichtskarte Landkreis Aichach-Friedberg .....	13
Abbildung 3: Übersichtskarte der Wirtschaftsregion Aichach-Friedberg .....	14
Abbildung 4: Aufbau und Funktionsweise eines Boxplots .....	17
Abbildung 5: Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten .....	19
Abbildung 6: Zusammenfassung Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz .....	20
Abbildung 7: Anzahl der monatlichen Kauffälle .....	21
Abbildung 8: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten .....	22
Abbildung 9: Flächenumsatz nach Teilmärkten .....	23
Abbildung 10: Geldumsatz nach Teilmärkten .....	23
Abbildung 11: Teilmarkt Unbebaute Grundstücke .....	24
Abbildung 12: Teilmarkt Bebaute Grundstücke .....	24
Abbildung 13: Teilmarkt Wohnungseigentum .....	25
Abbildung 14: Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten .....	27
Abbildung 15: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen .....	29
Abbildung 16: Einteilung der räumlichen Teilmärkte .....	30
Abbildung 17: Preisniveau von Wohnbauflächen der Zone 1 .....	31
Abbildung 18: Preisniveau von Wohnbauflächen der Zone 2 .....	32
Abbildung 19: Preisniveau von Wohnbauflächen der Zone 3 .....	33
Abbildung 20: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland 2024 .....	35
Abbildung 21: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland 2018 – 2024 .....	36
Abbildung 22: Übersicht mittleres Preisniveau - Eigenheime .....	37
Abbildung 23: Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Bestand (BHF) .....	38
Abbildung 24: Quartalswerte BHF .....	39
Abbildung 25: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand (BHNF) ...	40
Abbildung 26: Quartalswerte BHNF .....	41
Abbildung 27: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau .....	42
Abbildung 28: Übersicht mittleres Preisniveau – Eigentumswohnungen .....	45
Abbildung 29: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand (BETW) .....	46
Abbildung 30: Quartalswerte BETW .....	47
Abbildung 31: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau .....	48
Abbildung 32: Bodenrichtwertniveau für klassische Gewerbeimmobilien .....	55
Abbildung 33: Übersicht mittleres Preisniveau - Bauflächen für Wirtschaftsimmobilien .....	56
Abbildung 34: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien, ohne kommunale Verkäufe .....	57
Abbildung 35: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien, inkl. kommunale Verkäufe .....	58

Abbildung 36: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien, nur kommunale Verkäufe .....	59
Abbildung 37: Übersicht mittleres Preisniveau - landwirtschaftliche Grundstücke.....	60
Abbildung 38: Preisniveau von Ackerflächen .....	61
Abbildung 39: Preisniveau von Grünlandflächen .....	62
Abbildung 40: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen .....	63
Abbildung 41: Bodenrichtwertniveau für Grünland .....	64
Abbildung 42: Indexkurve von Eigentumswohnungen.....	65
Abbildung 43: Verhältnis der Abbruchkosten zum Gebäudevolumen.....	66
Abbildung 44: Verhältnis zwischen Bodenpreis und Ackerzahl .....	75
Abbildung 45: Beispielhafte Darstellung der Eingabemaske eines PDF-Rechners .....	81

## 9.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistische Berichte. Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2023. Hrsg. im August 2024. Bestellnr. M1700C 202300.

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2025a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-111z. Preisindex für Bauland. [https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung\\_language=de&query=61511-111z#abreadcrumb](https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61511-111z#abreadcrumb), abgerufen am 12.05.2025.

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2025b):GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-901z. Preisindex für Bauland. [https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung\\_language=de&query=61511-901z#abreadcrumb](https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61511-901z#abreadcrumb), abgerufen am 12.05.2025.

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2025c): Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2024. [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link\\_2](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2), abgerufen am 02.07.2025.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61111-0001. Verbraucherpreisindex. [https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung\\_language=de&query=61111-0001#abreadcrumb](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61111-0001#abreadcrumb), abgerufen am 12.05.2025.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024b): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-0050. Preisindex für Bauland. [https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung\\_language=de&query=61511-0050#abreadcrumb](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61511-0050#abreadcrumb), abgerufen am 12.05.2025.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024c): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 62361-0020. Reallohnindex. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/Tabellen/liste-reallohnindex.html>,abgerufen am 12.05.2025.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024d): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61261-0001. Baupreisindizes: Deutschland, Jahre, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau). <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61261/table/61261-0001>,abgerufen am 12.05.2025.

Deutsche Bundesbank (2023): Bauzinsindex. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen/datenbanken/zeitreihen/datenbank/759778/759778?listId=www\\_s510\\_sh4](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen/datenbanken/zeitreihen/datenbank/759778/759778?listId=www_s510_sh4), abgerufen am 12.05.2025.

Deutsche Bundesbank (2024): Bauzinsindex. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www\\_s510\\_ph3\\_neu&tsId=BBK01.SUD118&dateSelect=2021](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_s510_ph3_neu&tsId=BBK01.SUD118&dateSelect=2021), abgerufen am 12.05.2025.

## 9.5 Abkürzungsverzeichnis

AK OGA	Arbeitskreis der Oberen Gutachter-ausschüsse, Zentra- len Geschäftsstellen und Gutachteraus- schüsse in der Bun- desrepublik Deutsch- land	GF	Gebäudefaktor	RH	Reihenhaus
BauGB	Baugesetzbuch	GFZ	Geschossflächen- zahl	RMH	Reihenmittelhaus
BayGaV	Bayerische Gut- achterausschussver- ordnung	GIS	Geografisches Infor- mationssystem	RND	Restnutzungsdauer
BayLSt	Bayerisches Landes- amt für Statistik	GND	Gesamtnutzungs- dauer	R-Qd	Bestimmtheitsmaß
BB	Bebaute Grundstü- cke	ha	Hektar	R-Qd (kor)	korrigierte Be- stimmtheitsmaß
BGF	Bruttogrundfläche	hG	Höherwertiges Ge- werbe	R-Qd (prog)	prognostiziertes Be- stimmtheitsmaß
boG	besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	i.d.R.	in der Regel	s	Standardabweichung
BPI	Bodenpreisindex	IMB	Immobilienmarktbe- richt	SE Koef	Standardfehler des Koeffizienten
BRW	Bodenrichtwert	Immo WertV	Immobilien-Wertermittlungsverordnung	StdAbw	Standardabweichung
DFH	Dreifamilienhaus	KF	Kauffall	SV	Sachverständiger
DOP	Digitales Orthophoto	KP	Kaufpreis	SWF	Sachwertfaktor
ebf	erschließungsbei- trags-/kostenerstat- tungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalab- gabengesetz	LW	Landwirtschaft	u.a.	unter anderem
ebpf	erschließungsbei- trags-/kostenerstat- tungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalab- gabengesetz	LiZi	Liegenschaftszins- satz	u.v.a.	und viele andere
EF	Ertragsfaktor	MFH	Mehrfamilienhaus	UB	Unbebaute Bau- plätze (Grundstücke)
EFH	Einfamilienhaus	N / n	Anzahl	UK	Umrechnungskoeffi- zient
etc.	et cetera	NHK 2010	Normalherstellungs- kosten 2010	usw.	und so weiter
ETW	Eigentumswohnung	ö.b.u.v.	öffentliche bestellt und vereidigte(r) Sach- verständige(r) (z.B. von IHK)	vgl.	vergleiche
GAA	Gutachterausschuss	OGA	Oberer Gutachter- ausschuss	VIF	Variance inflation factors
		OGA-Bayern	Oberer Gutachter- ausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern	vs.	versus
		Q1	erstes Quartil	WEG	Wohnungseigentum / Teileigentum
		Q3	drittes Quartil	WF	Wohnfläche
		R <sup>2</sup>	Bestimmtheitsmaß	WGZ	Wertermittlungsrele- vante Geschossflä- chenzahl
		REH	Reihenendhaus	z.B.	zum Beispiel
				ZFH	Zweifamilienhaus