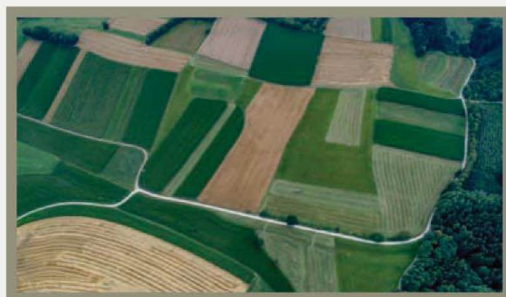




# Landkreis Augsburg Gutachterausschuss

**LESEPROBE**

IMMOBILIENMARKTBERICHT  
FÜR DEN LANDKREIS AUGSBURG  
2021



Bildquellen: Christian Pitz



Immobilienmarkt 2010–2020  
Daten für die Wertermittlung: 2017–2021  
(separat erhältlich)

LESEPROBE

## Impressum

### Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Augsburg  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
E-Mail: [gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de)

### Redaktionelle Bearbeitung:

Michael Tsigaridas, Mario Schüler, Gerhard Dobberke, Ingrid Schnürle sowie Frank Schwindling (Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Mitglieder des Gutachterausschusses  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Unter Mitwirkung von Sven Pagallies, Johannes Schmid, Michael Schuster, Michael Stegmaier und Martin Walter

### Auskünfte und Rückfragen:

Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, [gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de)  
Besucheradresse: Halderstraße 29, 86150 Augsburg  
Frau Schnürle 0821 3102 2558, [ingrid.schnuerle@LRA-a.bayern.de](mailto:ingrid.schnuerle@LRA-a.bayern.de)

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und zu wertermittlungsrelevanten Daten:

Herr Schüler 0821 3102 2883, [mario.schueler@LRA-a.bayern.de](mailto:mario.schueler@LRA-a.bayern.de)  
08251 92 3385, [mario.schueler@lra-aic-fdb.de](mailto:mario.schueler@lra-aic-fdb.de)

Herr Tsigaridas 0821 3102 2591, [michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de](mailto:michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de)

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

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber.

Deckblatt-Foto: Christian Pitz

Symbolbilder: [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

### Hinweis zur Verteilung:

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

## Vorwort des Landrats

Liebe Leserinnen und Leser,

wer einen Blick in die Tageszeitung oder auf die bekannten Immobilienportale im Internet wirft, stellt schnell fest: Eigentum – egal, ob zum Wohnen oder für ein Gewerbe – wird immer teurer. Ein Trend der vergangenen Jahre, von dem auch das Augsburger Land nicht verschont geblieben ist. Einen schnellen, unabhängigen Überblick über die Marktentwicklung und die aktuelle Preissituation verschafft Ihnen dieser kompakte Immobilienmarktbericht. Der Gutachterausschuss des Landkreis Augsburg und seine Geschäftsstelle hat ihn in diesem Jahr zum zweiten Mal aufgelegt. Erfasst darin sind die gemeldeten und beurkundenden Eigentumsübergänge bis zum Sommer 2021.

Es lohnt sich auf den folgenden Seiten einen Blick auf die Entwicklung der Marktpreise zu werfen. Ziel der Macher war es dabei, fernab von Werbesprüchen und Lockangeboten, eine Entwicklung des Immobilienmarktes zu dokumentieren. Das ist, wie ich finde, wieder hervorragend geglückt. Egal, ob sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, um sie selbst zu nutzen oder Vermögen zu investieren: Hier finden Sie wichtige Anhaltspunkte für ein Verkaufsgespräch.

Mein Dank gilt dem Gutachterausschuss und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, die diese wertvolle Übersicht in der bewährt verlässlichen, anschaulichen Weise zusammengestellt haben. Für die Politik ist dieses Nachschlagewerk Ansporn, auch weiterhin Akzente zu setzen, die das Leben im Augsburger Land für jede und jeden lebenswerter machen. Ich denke da nicht zuletzt an unsere umtriebige Wohnungsbaugesellschaft WBG, die mit ihrem Angebot die Attraktivität der Städte, Märkte und Gemeinden bei uns stärkt.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr



Martin Sailer

Landrat

## Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses

Der Immobilienmarktbericht liefert nach der Auswertung der in den Jahren 2019 – 2020 (teilweise bis Mitte 2021) eingegangenen Verträge die Basisdaten zur Umsatz- und Preisentwicklung im Landkreis Augsburg. Er fördert die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt und dokumentiert die Marktentwicklung.

Mittels wissenschaftlicher Methoden wie GIS-Analysen oder multivariater Statistik wurden Zusammenhänge und Hintergrundinformationen untersucht. Die Preisentwicklungskurven wurden fortgeführt. Kartendarstellungen insbesondere über das Bodenniveauniveau im Landkreis erlauben zusätzlich die Identifikation von räumlichen Mustern. Ergänzend werden u. a. Rechenhilfen für Abbruchkosten oder Umrechnungsfaktoren für Ackerland veröffentlicht. Erstmals wurde eine einfache Mietübersicht als Orientierungshilfe erstellt.

Trotz der Corona-Pandemie kennen die Preise auf dem Immobilienmarkt größtenteils nur eine Richtung – die nach oben! So haben sich die beurkundeten Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen seit 2010 mehr als verdoppelt und eine Entspannung ist nicht in Sicht! Eine Ursache hierfür ist die Kombination verschiedener Einflussfaktoren wie die aktuelle Niedrigzinspolitik (mangelnde Investitionsmöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt), knapper werdendes (Wohn-)Angebot sowie Verdrängungseffekte aus der Stadt Augsburg aufgrund der dort steigenden Preise und Mieten.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis Aichach-Friedberg abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht kann die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert einer Immobilie im Einzelfall nicht umfassend widerspiegeln. Die dargestellten Durchschnittswerte ersetzen daher keine qualifizierte Verkehrswertermittlung in Form eines Verkehrswertgutachtens.

Haben Sie Anregungen für weitere Analysen oder möchten Sie uns ein Feedback zum Marktbericht geben? Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung an [gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de).



Frank Schwindling

Leitender Baudirektor

Vorsitzender des Gutachterausschusses

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>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	7
1.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
1.5	Produkte und Dienstleistungen	9
<b>2</b>	<b>Rahmendaten zum Landkreis Augsburg</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Lokaler Immobilienmarktbericht - Allgemein</b>	<b>13</b>
3.1	Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten	13
3.2	Zusammenfassung aller Teilmärkte auf einen Blick	14
3.2.1	Zusammenfassung Geldumsatz, Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle	14
3.2.2	Aufteilung nach Teilmärkten	15
3.2.3	Untergliederung der Kauffälle in fachliche Teilmärkte (NEU)	17
3.2.4	Herkunft der Marktteilnehmer	18
3.3	Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten	19
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
4.1	Bauland	21
4.1.1	Gesamtübersicht (NEU)	21
4.1.2	Indexreihen individuelles Wohnbauland	22
4.1.3	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 31.12.2020 (NEU)	26
4.1.4	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2020	29
4.1.5	Höherwertiges Gewerbe (NEU)	32
4.1.6	Verhältnis Wohnbauflächen im Außenbereich („De-Facto-Bauland“) zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage (NEU)	34
4.1.7	Verhältnis Bauerwartungsland zum nächsten Bodenrichtwert (NEU)	36
4.2	Landwirtschaft	38
4.2.1	Gesamtübersicht (NEU)	38
4.2.2	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 31.12.2020 (NEU)	38
4.2.3	Indexreihen Acker- und Grünland (NEU)	39
4.2.4	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2020	41
4.2.5	Einfluss Bodengüte auf Ackerland (NEU)	44
4.3	Forstwirtschaft	47
4.3.1	Gesamtübersicht (NEU)	47
4.3.2	Preisentwicklung Forstwirtschaft	47
4.3.3	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 31.12.2020 (NEU)	48
4.3.4	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2020	48
4.3.5	Verhältnis Landwald zu Auwald (NEU)	50
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>51</b>
5.1	Wohnobjekte	51
5.1.1	Gesamtübersicht (NEU)	51
5.1.2	Preisniveau von Einfamilienhäuser je Gemeinde (NEU)	52
5.1.3	Indexreihen Eigenheime 2010 – 2021	53
5.1.4	Mittlere Abbruchkosten (boG-Rechenhilfe) (NEU)	57
5.1.5	Nebengebäude, PKW-Stellplätze und PV-Anlagen (NEU)	58
5.1.6	Anzahl von Wohnungen vs. Wohnflächen (NEU)	59
5.1.7	Verhältnis Bruttogrundfläche vs. Wohnflächen (NEU)	60
5.2	Gewerbeobjekte	61
5.2.1	Gesamtübersicht (NEU)	61
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>61</b>
6.1	Wohnobjekte	61
6.1.1	Gesamtübersicht (NEU)	61
6.1.2	Preisniveau von Eigentumswohnungen je Gemeinde (NEU)	62
6.1.3	Indexreihen Eigentumswohnungen 2010 – 2021	63
6.1.4	Entwicklung Kaufpreise vs. Miete (NEU)	67
6.1.5	PKW-Stellplätze (NEU)	68

6.1.6	Anzahl von Zimmern vs. Wohnfläche (NEU).....	70
6.2	Gewerbeobjekte.....	70
6.2.1	Gesamtübersicht (NEU).....	70
<b>7</b>	<b>Mietübersicht (NEU) .....</b>	<b>71</b>
7.1	Hinweis zur Verwendung .....	71
7.2	Wohnobjekte (NEU).....	71
7.2.1	Eigentumswohnungen .....	71
7.2.2	Bebaute Grundstücke .....	72
7.3	Gewerbliche Nutzung (NEU) .....	73
7.3.1	Teileigentum .....	73
7.3.2	Bebaute Grundstücke .....	73
7.4	PKW-Stellplätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern (NEU) .....	74
<b>8</b>	<b>Wertermittlungsrelevante Daten .....</b>	<b>75</b>
8.1	Hinweis zur neuen ImmoWertV2021 .....	75
8.2	Art der Veröffentlichung und objektspezifisch angepasste Werte .....	75
8.3	Vergleich der Werteeinflüsse und Umrechnungskoeffizienten .....	76
<b>9</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>78</b>
9.1	Abbildungsverzeichnis .....	78
9.2	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	79
9.3	Abkürzungsverzeichnis .....	80

# 1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

## 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 Immobiliensachverständigen 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 mit wissenschaftlichen Methoden bei Wahrung des Datenschutzes analysiert und in aggregierter Form veröffentlicht. Sie sind Grundlage von Verkehrswertgutachten oder Besteuerung.

Die Gutachterausschüsse sind 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 Gutachterausschussverordnung (BayGaV) geregelt. Die Aufgaben nach §§ 193 ff. BauGB umfassen u.a.:

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

## 1.2 Arbeitsweise und Kaufpreissammlung

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

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 Auswertungen. 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. Nicht alle Kauffälle können für konkrete Wertermittlungen verwendet werden, deshalb findet 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.



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 Abbildung 1 verdeutlicht schematisch die einzelnen Datenquellen, aus denen die Kaufpreissammlung gefüllt wird.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Auszüge aus der Kaufpreissammlung ausgegeben. 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.



**Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung**

Haushaltsjahr (01.Dezember – 30. November)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Verkauf BRW-Liste und Online-Dauerauskünfte</b>	4	104	117	18	159	39
<b>Verkauf BRW-Liste (Einzelauskunft, schriftlich oder online)</b>	335	310	487	638	958	1401
<b>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>	101	76	105	85	88	94
<b>Verkehrswertgutachten (Erstellung)</b>	1	11	15	17	13	11
<b>Gutachterliche Äußerungen / Stellungnahmen</b>	42	50	26	36	37	36
<b>Immobilienmarktbericht</b>	-	-	-	-	-	82
<b>Wertermittlungsrelevante Daten (nur PDF-Rechner, ohne Immobilienmarktbericht)</b>	-	-	-	-	-	7
<b>Wertermittlungsrelevante Daten (Einzelauskunft)</b>	-	-	-	-	-	71

### 1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Entsprechend des § 192 BauGB besteht der Gutachterausschuss aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertreter 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 (Dezember 2021) folgende Mitglieder:

**(stellv.) Vorsitzende des Gutachterausschusses**

<b>Schwindling, Frank</b>	Dipl.-Ing. (Univ.), Ltd. BD, Kreisbaumeister, Vorsitzender
<b>Dobberke, Gerhard</b>	Dipl.-Ing. (FH), stellv. Vorsitzender
<b>Tsigaridas, Michael</b>	M.Sc. Geographie, stellv. Vorsitzender
<b>Schamberger, Simon</b>	RR, stellv. Vorsitzender, Gutachter gem. § 2 Abs. 3 BayGaV

**ehrenamtliche Sachverständige (alphabetisch)**

<b>Brehmer, Jürgen</b>	Dipl.-Sachverständiger (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Dreißel, Burkhard</b>	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Eberle, Erwin</b>	VOR a. D., Dipl.-Ing. (FH)
<b>Hins, Ulrich</b>	Dipl.-Ing. agr. (Univ.), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Huber, Erich</b>	Dipl.-Ing. (FH), Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), DIA Zert. (LF), REV, ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Kalus, Andreas</b>	Dipl.-Ing. (FH), Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Lauter, Josef</b>	LAR a.D.
<b>Lindner, Christoph</b>	VD a.D.
<b>Müller, Daniel</b>	M.A. (Bau u. Immobilien), MRICS, CIS Hyp Zert. (F)
<b>Peitzsch, Joachim</b>	Dipl.-Forstwirt (Univ.), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Piosczyk, Stefan</b>	Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing., FRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Preiß, Markus</b>	Dipl.-Ing. (Architektur), Dipl.-Wirt.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Santiago, Bettina</b>	Dipl.-Ing. (FH), Architektin, Dipl. Wirt.-Ing. (FH)
<b>Schraudy, Michael</b>	Dipl.-Forstwirt (Univ.), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Schreck, Florian</b>	Dipl.-Sachverständiger (DIA), Immobilienfachwirt (IHK), Immobilienwirt (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Wilhelm, Joachim</b>	Dipl. Ing. (FH)
<b>Wirth, Wolfgang</b>	Dipl.-Ing. (FH), Dipl. Wirt.-Ing. (FH), MRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger

**zusätzliche ehrenamtliche Gutachter**

für die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

<b>Fackler, Ulrich</b>	VOR, 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)
<b>Trautwein, Gerhard</b>	VOR, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

## 1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, welche nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Geschäfte und die Kaufpreissammlung führt. Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertauskünfte oder statistische Analysen steht das Team der Geschäftsstelle in Voll- und Teilzeit zur Verfügung:

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (alphabetisch)

Azman Serpil	Schnürle Ingrid
Dobberke Gerhard	Schüler Mario
Engert Katharina	Schwindling Frank (Geschäftsstellenleiter)
Hitzler Sandra	Seifert Petra
Löschner Kathrin	Tsigaridas Michael

**Sitz:** Halderstraße 29, 86150 Augsburg  
**Post:** Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg  
**E-Mail:** [gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de)  
**Internet:** <https://www.landkreis-augsburg.de/gaa>

## 1.5 Produkte und Dienstleistungen

### 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. 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 Bodenrichtwertkarten auf Grundlage der Geobasisdaten dargestellt.

### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung von Verkehrswerten bedarf es der Plausibilisierung durch Vergleichspreise. Daher können Sachverständige bei berechtigtem Interesse eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 11 BayGaV beantragen.

### 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 (<https://www.landkreis-augsburg.de/gaa>) abgerufen werden.

### Gebühren

Auskünfte zu Bodenrichtwerten, aus der Kaufpreissammlung oder über wertrelevante Daten sind kostenpflichtige Amtshandlungen gemäß Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 bzw. Tarif-Nr. 1.I.2 des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (KG).

Folgende Gebühren werden berechnet (Stand Dezember 2021):

<b>Bodenrichtwertauskünfte</b>						
<b>Einzelauskunft</b>				<b>Dauerauskunft</b>		
<b>Stichtag</b>	<b>Online</b>	<b>Schriftlich</b>		<b>Stichtag</b>	<b>Online</b>	
ab 2018	25 Euro je Wert	Auskunft durch Geschäftsstelle für alle Stichtage 25 Euro je Wert		ab 2018	300 Euro	
vor 2018	keine Online-Auskunft			vor 2018	keine Online-Auskunft	
<p><i>Hinweis: Einzelne Bodenrichtwerte für aktuelle Stichtage können bequem und ohne Wartezeit über das Online-Auskunftssystem <a href="https://boris-bayern.de/">https://boris-bayern.de/</a> bezogen werden.</i></p> <p><i>Als Service können die Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle im Bohus-Center kostenfrei eingesehen werden (keine Fotokopien erlaubt!). Telefonische Auskünfte werden <u>nicht</u> erteilt.</i></p>						
<b>Bodenrichtwertatlas</b>				<b>Immobilienmarktbericht</b> (ohne wertermittlungsrelevante Daten)		
<b>Stichtag</b>	<b>PDF</b>	<b>Gedruckt</b>	<b>Kopie je Seite</b>	<b>Erschienen</b>	<b>PDF</b>	<b>Gedruckt</b>
31.12.2020	-	300 Euro	50 Euro	2021	60 Euro	-
31.12.2018	300 Euro	300 Euro	50 Euro	2019	60 Euro	60 Euro solange Vorrat reicht
vor 2012	auf Anfrage	300 Euro	50 Euro			
<b>wertermittlungsrelevante Daten</b>						
<b>Erschienen</b>	<b>Verfügbare Daten</b>			<b>Einzelauskunft</b>	<b>Dauerauskunft</b>	
2021	Sachwertfaktoren 2017 - 2021 Liegenschaftszinssätze 2017 - 2020/21 Gebäudefaktoren 2017 - 2021			50 Euro je Wert je weiterer Stichtag zum Objekt weitere 15 Euro	280 Euro	
2019	Sachwertfaktoren 2017 - 2019 Liegenschaftszinssätze 2011/15 - 2018 Gebäudefaktoren 2017 - 2019 Ertragsfaktoren 2011 - 2018/19			50 Euro je Wert je weiterer Stichtag zum Objekt weitere 15 Euro	280 Euro	
2014	Sachwertfaktoren 2013/2014 Liegenschaftszinssätze 2013/2014			25 Euro für PDF-Bericht ohne Berechnungsfunktion		
<p><i>Hinweis: Die Dauerauskünfte werden als PDF-Rechner veröffentlicht, um den objektspezifisch angepassten Faktor bzw. Zinssatz zu bestimmen. Der online erhältliche <b>IMB-Plus+</b> ist ein <b>Komplett-Paket (340 Euro)</b> aus Immobilienmarktbericht und der PDF-Rechner.</i></p>						
<b>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>						
<b>Individuelle Auskunft durch die Geschäftsstelle</b>					<b>Gebühr</b>	
Auskunft aus der Kaufpreissammlung					25 Euro je Wert	
Auskunft über Vergleichspreise (geprüfte und angepasste Verkaufsfälle)					350 Euro je Wert	
Verpflichtungserklärung zur Verschwiegenheit bei nicht anonymisierten Auskünften					40 Euro	
Statistische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung					nach Arbeitsaufwand	
<p><i>Hinweis: Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach BayGaV §11 ist ausschließlich bei berechtigtem Interesse möglich und grundsätzlich anonymisiert. Grundstücksbezogene Auskünfte sind ausschließlich an zertifizierte und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige möglich.</i></p>						
<b>Verkehrswertermittlung - Grundstücksbewertung</b>						
<p>Der Gutachterausschuss erhebt für die Erstellung von Gutachten Gebühren und Auslagen nach §15 BayGaV. Die Höhe ist im Regelfall wertabhängig. Maßgeblich für die Ermittlung des Werts sind die für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.</p>						

## 2 Rahmendaten zum Landkreis Augsburg

Bei der Gebietsreform in Bayern im Jahr 1972 entstand aus den Landkreisen Augsburg und Schwabmünchen der heutige Landkreis Augsburg. Gemeinden des ehemaligen Landkreises Wertingen sowie einige Orte der Landkreise Donauwörth und Neuburg / Donau sind ebenfalls hinzugefügt worden. Es leben rund 256.900 Menschen (Stand: 30. Juni 2021, BayLSt 2021) in den 46 Städten, Märkten und Gemeinden. Als drittgrößter Landkreis in Bayern umfasst das Augsburger Land eine Fläche von 1.071 km<sup>2</sup>. In den 40 Jahren seines Bestehens hat sich die Bevölkerungszahl des Landkreises nahezu verdoppelt. Aufgrund der Ausdehnung des Landkreises Augsburg sind in Hinblick auf die Bevölkerungsdichte differenzierte Strukturen vorhanden. Es ist zu unterscheiden in die stadtnahen Orte um Augsburg, in ländliche Ortschaften, die dennoch gut an die Hauptverkehrsadern angeschlossen sind sowie in stark ländlich geprägte Bereiche (überarbeitet nach Santiago 2014). Insbesondere im Speckgürtel Augsburg ist eine hohe Pendlerquote in die Stadt Augsburg zu beobachten. Für weitere Informationen zum Wirtschaftsstandort und dem überregionalen Immobilienmarkt wird auf die Webseite der Regio Augsburg Wirtschaft ([www.region-a3.com](http://www.region-a3.com)) verwiesen.

Die Übersicht der Einwohnerzahlen (BayLSt 2021):

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b> Stand 30. Juni 2021	<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b> Stand 30. Juni 2021
Adelsried	2.452	Königsbrunn, St	27.944
Allmannshofen	970	Kühlenthal	848
Altenmünster	4.309	Kutzenhausen	2.532
Aystetten	3.039	Langenneufnach	1.804
Biberbach, M	3.527	Langerringen	3.941
Bobingen, St	17.667	Langweid a. Lech	8.473
Bonstetten	1.548	Meitingen, M	11.978
Diedorf, M	10.643	Mickhausen	1.440
Dinkelscherben, M	6.479	Mittelneufnach	1.036
Ehingen	1.082	Neusäß, St	22.547
Ellgau	1.159	Nordendorf	2.557
Emersacker	1.471	Oberottmarshausen	1.732
Fischach, M	5.030	Scherstetten	1.078
Gablingen	4.753	Schwabmünchen, St	14.460
Gersthofen, St	22.778	Stadtbergen, St	15.248
Gessertshausen	4.443	Thierhaupten, M	4.102
Graben	4.011	Untermeitingen	7.409
Großaitingen	5.289	Ustersbach	1.179
Heretsried	990	Walkertshofen	1.116
Hiltensfingen	1.635	Wehringen	2.972
Horgau	2.966	Welden, M	3.852
Kleinaitingen	1.336	Westendorf	1.701
Klosterlechfeld	2.989	Zusmarshausen, M	6.419

Die folgende Abbildung zeigt die Gemeinden des Landkreises Augsburg und die überregionalen Hauptverkehrsachsen in der Region.

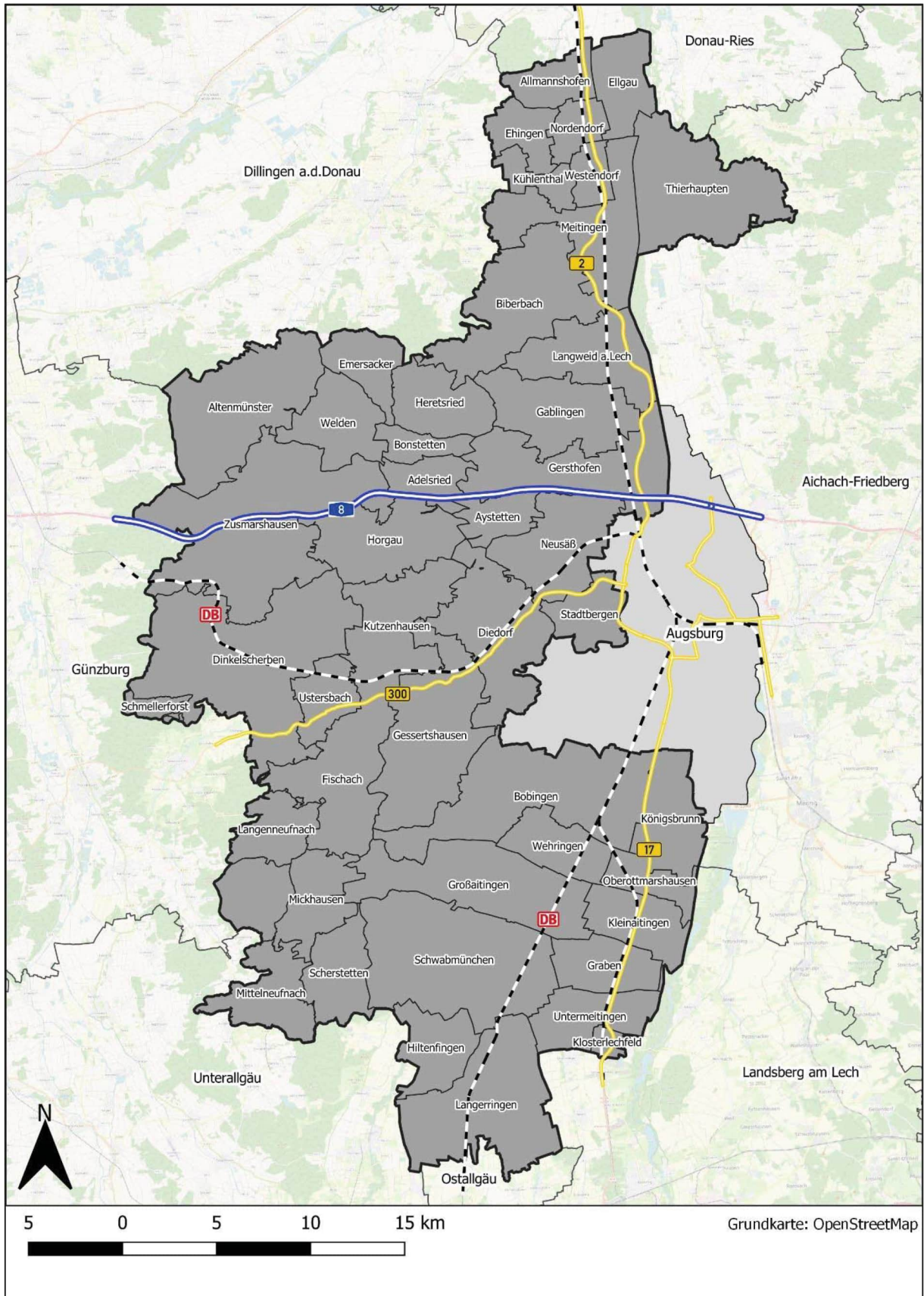


Abbildung 2: Übersichtskarte Landkreis Augsburg

## 3 Lokaler Immobilienmarktbericht - Allgemein

Dieses Kapitel beschreibt die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis der in der Kaufpreissammlung erfassten Transaktionen aus den Jahren 2010 bis 2020 (vgl. Arbeitsweise Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle in Kapitel 1.2).

### 3.1 Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten

Der Grundstücksmarkt wird grundsätzlich in drei Teilbereiche unterschieden:

- **Unbebaut – UB:** z.B. Bauplätze für Wohnimmobilien, Abbruchgrundstücke, Bauplätze für Gewerbeimmobilien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- **Bebaut – BB:** z.B. Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, bebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- **Wohnungseigentum / Teileigentum – WEG:** z.B. Eigentumswohnungen, Wohnungsanteile, Teileigentum in gemischt genutzten Objekten

Diese Teilmärkte lassen sich je nach Datenlage in weitere Unterteilmärkte unterscheiden. In den folgenden Kapiteln werden bei Bedarf hierzu weitere Erläuterungen gemacht.

<b>Bodenrichtwertniveau</b>	Mittlerer Bodenrichtwert innerhalb einer Gemeinde bzw. einer Gemarkung. Errechnet aus dem arithmetischen Mittel der Bodenrichtwerte. Zeigt das ungefähre preisliche Niveau für unbebaute Grundstücke.
<b>Erschließungskosten</b>	Kosten für die öffentliche Erschließung des Grundstücks. Darunter fallen unter anderem Wasserversorgung, Abwasser und Straßenanschluss
<b>Geldumsatz</b>	Summe der gezahlten Vertragspreise für die Transaktionen.
<b>gewöhnlicher Geschäftsverkehr</b>	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.
<b>Grundstücksflächenumsatz</b>	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.
<b>Kauffall</b>	Freiwilliger Handel eines Grundstücks gegen Entgelt (keine Versteigerungen, Schenkungen, Tausch oder ähnliches).
<b>Räumlicher Teilmarkt</b>	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).
<b>Transaktion</b>	Damit wird ein Übergang eines Eigentums gegen Entgelt oder durch Tausch bezeichnet.
<b>Ungeeignete Verträge</b>	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.
<b>Vergleichsfälle</b>	Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit umfangreichen und vollständig nachgeprüften Informationen, die als Vergleich für ähnliche regionale Objekte herangezogen werden können.

### 3.2.4 Herkunft der Marktteilnehmer

*„Woher kommen die Marktteilnehmer im Landkreis Augsburg?“*

Abbildung 8: Herkunft der Veräußerer

Abbildung 9: Herkunft der Erwerber



**„Können wir im Landkreis Augsburg eine verstärkte Nachfrage aus den nächsten Großstädten Augsburg und München beobachten?“**

Zur Beantwortung dieser Frage wurde eine Zeitreihenanalyse durchgeführt. Für ausgewählte Herkunftsgebiete wurde die Anzahl der Kauffälle von Grundstückserwerbern im Zeitraum 2010 bis 2020 untersucht. Zur Orientierung: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst auf lange Sicht relativ konstant um die 3.500 Kauffälle pro Jahr (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 10: Entwicklung der Kauffallanzahl von Grundstückserwerbern nach Herkunft

### 3.3 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 zu Grundstückspreisen oder der Vergleich aus Weltwirtschaft (hier: MSCI World) zu Zinsentwicklung für Wohnbaukrediten. Aus diesem Grund zeigt die Abbildung 11 den Verlauf diverser Indizes (Basis 2010). Einzelne Kurvenausschläge können verschiedenen Ereignissen zugeordnet werden, z.B. der Finanzkrise oder der Corona-Pandemie.

Zur Erstellung der Abbildung 11 wurden folgende Daten miteinander kombiniert:

Datensatz	Quellen
Dollar/Gold-Index	Deutsche Bundesbank (2021a)
Euro/Gold-Index	Deutsche Bundesbank (2021a)
Baulandpreisindex BRD	Destatis (2021a)
Reallohnindex BRD	Destatis (2021b)
Verbraucherpreisindex BRD	Destatis (2021c)
Aktienindex MSCI World	MSCI (2021)
Bauzinsindex (5-10 Jahre)	Deutsche Bundesbank (2021b)
Wohnbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung 5-10 Jahre (bis 2003: nur 10 Jahre)	Deutsche Bundesbank (2021c)

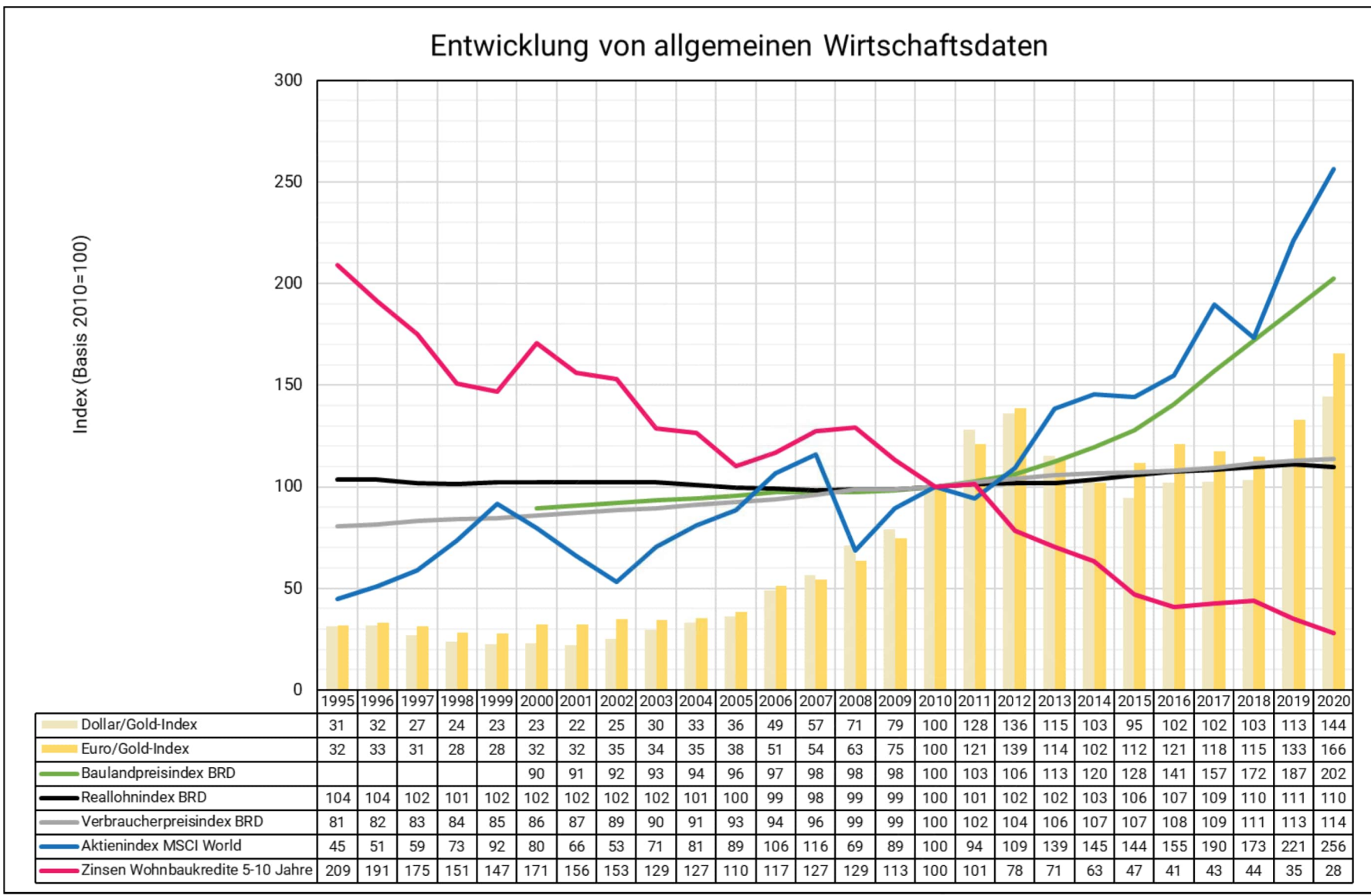


Abbildung 11: Entwicklung von allgemeinen Wirtschaftsdaten

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Bauland

#### 4.1.1 Gesamtübersicht (NEU)

Über diesen Teilmarkt können folgende allgemeine Aussagen getroffen werden

	Anzahl der Kauffälle 2019 / 2020	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung ge- genüber 2018
<b>Wohnbau- grundstücke (WI)</b>				
<b>Geschoss- wohnungsbau (WG)</b>				
<b>Gewerbliche Flächen (G)</b>				
<b>Bauerwartungsland (BE)</b>				

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgrößen = die oberen und unteren 25 Prozent (erstes und viertes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Entwicklung gegenüber 2018 = intersubjektive Einschätzung des Gutachterausschusses
- Laut einer Analyse zu Bauerwartungsland liegen die Kaufpreise typischerweise zwischen XX Prozent und XX Prozent des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohn- oder Mischgebiete (vgl. Analyse in Kapitel 4.1.7)

Ergänzend wird in der folgenden Abbildung 12 die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von individuellen Wohnbauflächen (ohne WG) dargestellt. Detailinformationen, Zoneneinteilungen als Karte sowie Berechnungsmethode zu den Indexreihen finden sich in Kapitel 4.1.2. Diese Preisentwicklungen lassen sich in Prozent wie folgt beziffern:

Zone	Mittlere Preisentwicklung 2010 bis 2020
1 – Speckgürtel Stadt Augsburg	
2 – ländlich-zentrale Lage	
3 – ländliche Lage	

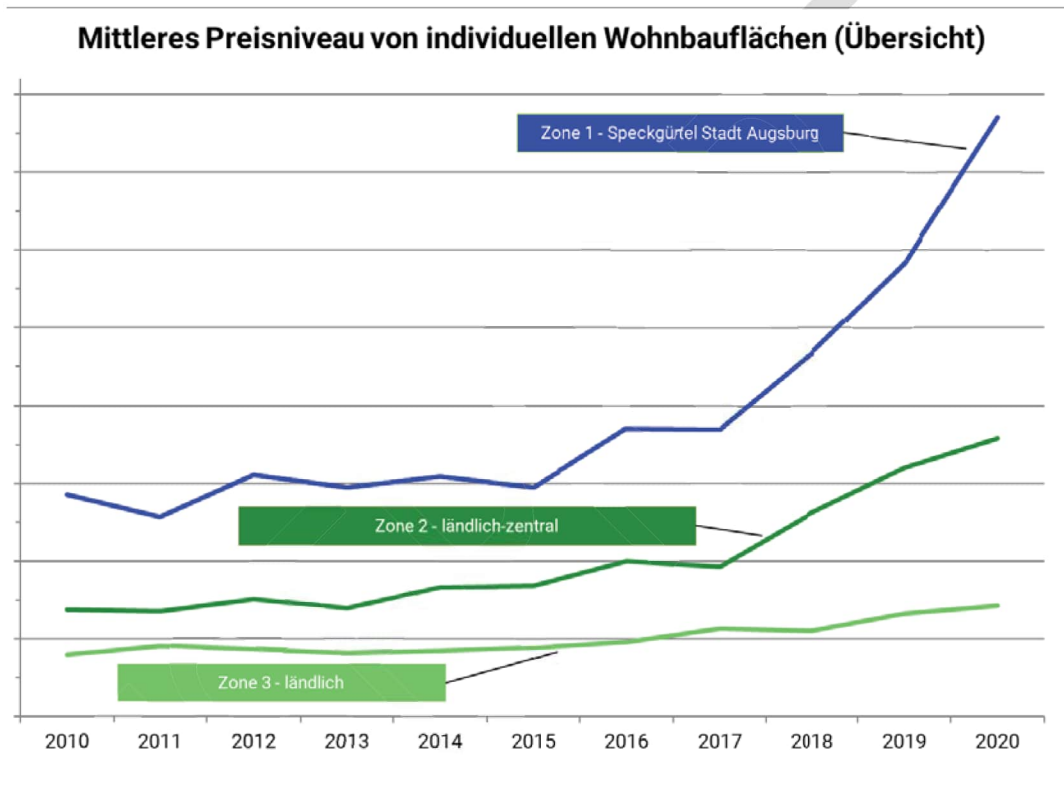


Abbildung 12: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen

### 4.1.2 Indexreihen individuelles Wohnbauland

Um die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland darstellen zu können, wurden drei räumliche Teilmärkte gebildet. Die Abbildung 13 zeigt die Einteilung kartographisch.

Diese dargestellten Indexreihen können zur Abschätzung der Marktentwicklung (d.h. auch zur sachverständigen Anpassung von Vergleichspreisen vergangener Jahre nach § 9 ImmoWertV 2021) herangezogen werden und beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Dazu gilt die Vorgehensweise „neuer Indexwert durch alten Indexwert“. Ein Beispiel:

**Wie hat sich der Markt von Bauflächen für individuellen Wohnbau 2014 bis 2020 in der Zone 2 – ländlich-zentrale Lage entwickelt?**

Gegeben: Indexwert 2014: XXX Indexwert 2020: XXX

Berechnung:  $\frac{XXX}{XXX} = \text{Faktor von XXX} \rightarrow \text{das Preisniveau ist um XXX\% gestiegen}$

Im Folgenden wird das Berechnungsmodell der Indexreihen für unbebaute Flächen dargestellt:

Parameter	Unbebaut
<b>Rechenvorschrift 1</b>	$\text{KP} / \text{GF} =$ mit <b>Kaufpreis (KP in Euro)</b> <b>Grundstücksfläche (GF in Quadratmeter)</b>
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
<b>Definitionen / Bereinigung der Kaufalldaten</b>	Kaufpreis: immer erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (außer landwirtschaftliche Grundstücke) sowie bereinigt um boGs.  Dazu je nach Teilmarkt <u>Unbebaut</u> : bereinigt um Abbruchkosten und übergroße Grundstücksteile  Datenherkunft: <u>Grundstücksfläche</u> : basierend auf Angaben in Kaufverträgen oder amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
<b>Teilmärkte</b>	<u>UBB</u> - Unbebaute Bauplätze (individueller Wohnungsbau) in W- und M-Gebieten <u>ULA</u> - Unbebaute landwirtschaftliche Ackerflächen <u>ULGR</u> - Unbebaute landwirtschaftliche Grünflächen
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<u>UBB</u> - Grundstücksgröße liegt zwischen 150 m <sup>2</sup> und 1.500 m <sup>2</sup> - Bildung von drei Zonen (s. Karte): 1 Speckgürtel Stadt Augsburg 2 ländlich-zentral 3 ländlich  - Verkauf ausschließlich durch natürliche Privatpersonen (ohne Kommune, ohne Wohnbauträger) - Pauschalen bei fehlender Erschließung: Teilerschlossen: 6 €/m <sup>2</sup> (rd. 10% aller Kauffälle) Erschließungsbeitragspflichtig: 59 €/m <sup>2</sup> (rd. 2% aller Kauffälle)
<b>Kaufpreise als Vorbereitung für Ausreißer</b>	<u>ULA / ULGR</u> - Grundstücksfläche ≥ 1.000 m <sup>2</sup>  Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst. Daraus wird das arithmetische Mittel ermittelt (= rechnerischer Stichtag ist 30.06. eines Jahres)  $\text{KP}_{(\text{Jahr})} = \sum \text{KP} / n$ mit n = Anzahl der Fälle pro Jahr  Identifikation von Ausreißern mittels Boxplot-Methode und 2,5-Sigma-Regel  Nach möglicher Ausreißer-Bereinigung dient der Median pro zusammengefasstes Jahr als Grundlage für die Indexableitung.
<b>Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)</b>	Das Basisjahr wird auf 100 festgesetzt.  $\text{Index} = \text{KP}_{\text{Median Jahr}} / \text{KP}_{\text{Median Basisjahr}} \times 100$

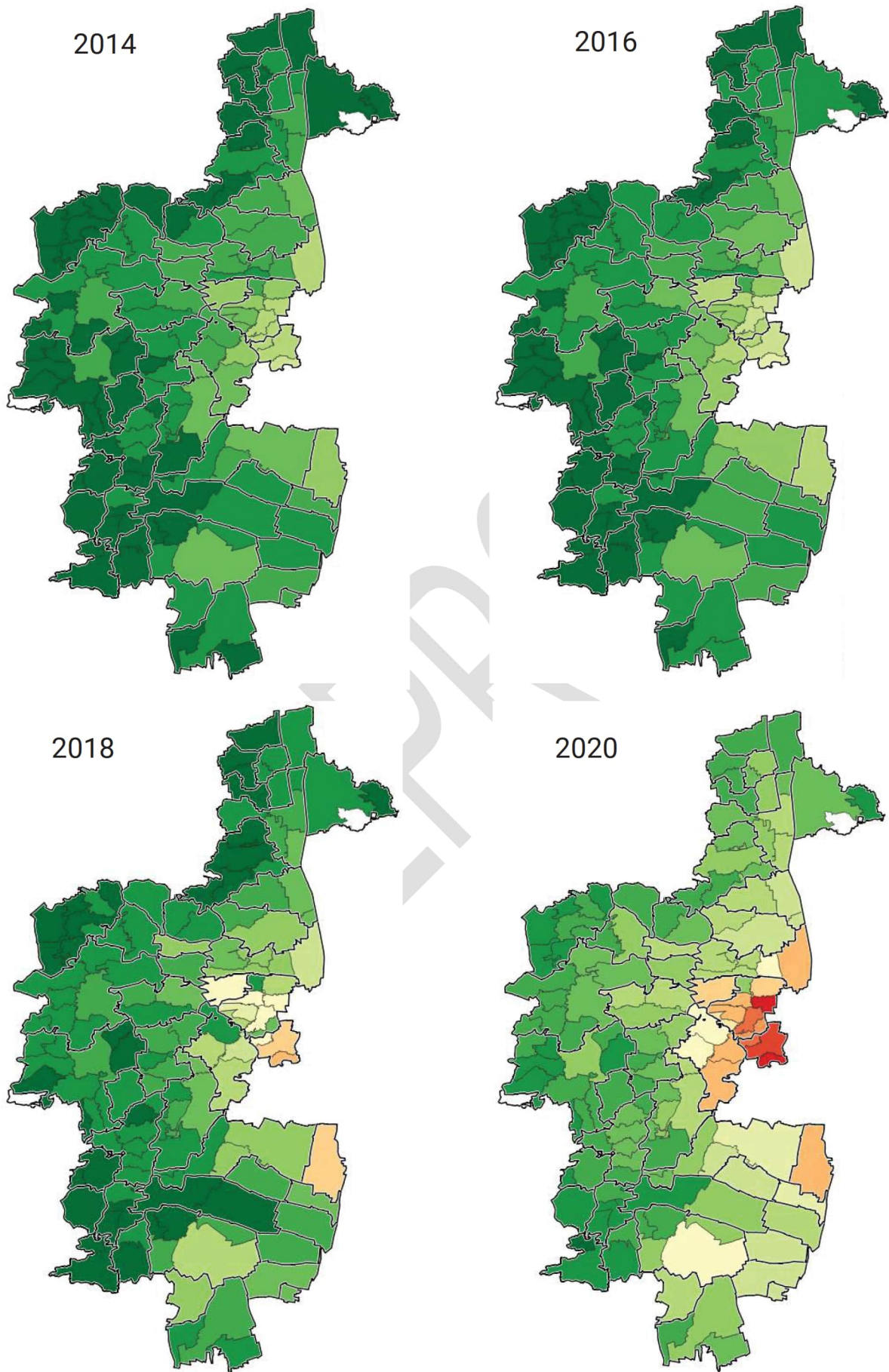


Abbildung 19: Bodenrichtwertniveau 2014 - 2020 für individuelles Wohnbauland

#### 4.1.5 Höherwertiges Gewerbe (NEU)

Gewerbliche Bauflächen können im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben entweder

- dem „klassischen“ Gewerbe (z.B. Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, Werkstätten) zugeordnet werden oder einer
- „höherwertigen gewerblichen“ Nutzung (z.B. Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Gesundheits- und Sozialimmobilien, Tertiärsektor).

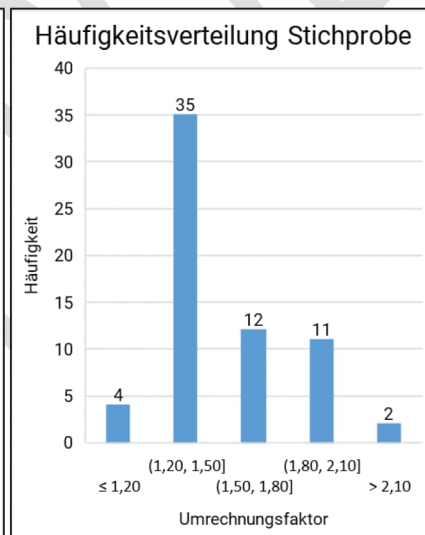
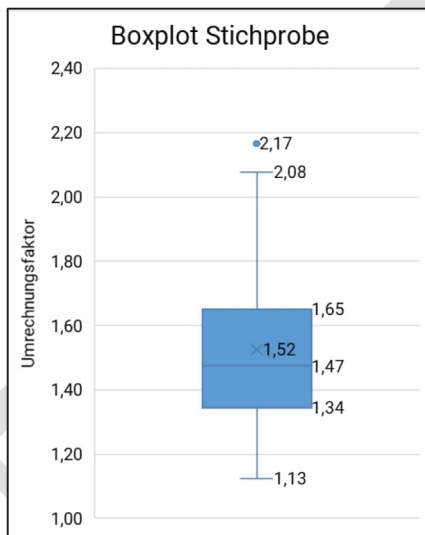
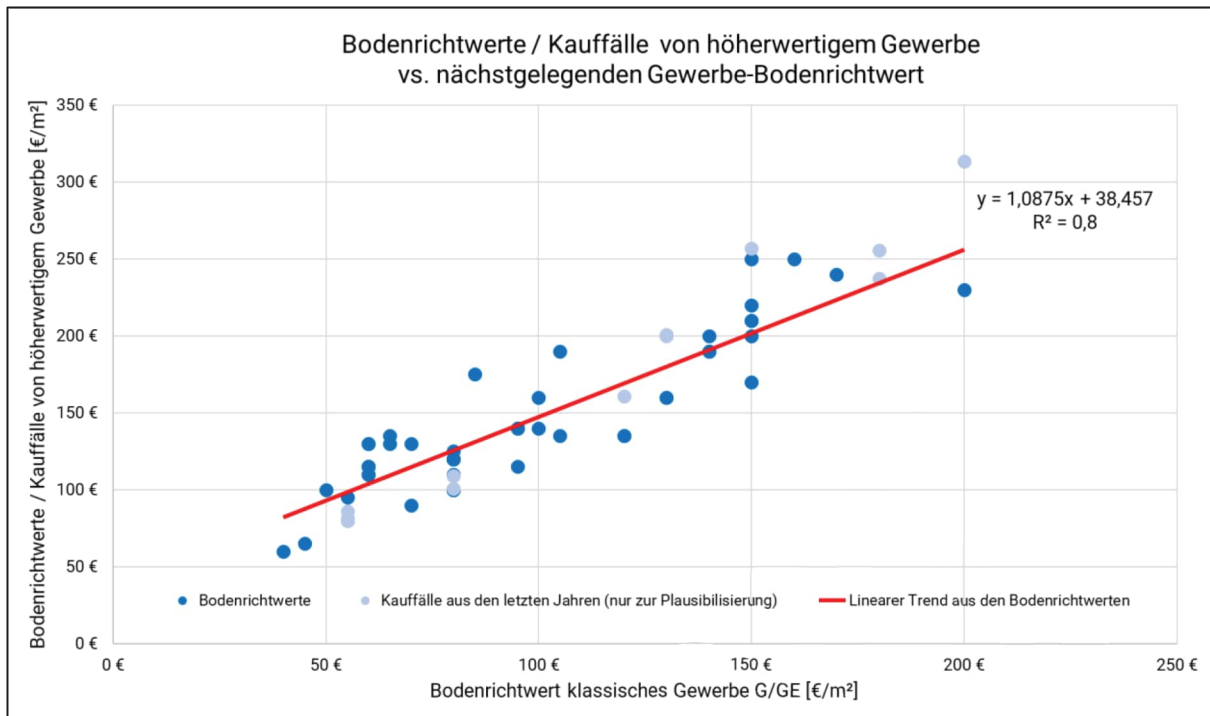
Diese Flächen sind in der Bodenrichtwertkarte je nach Art der Nutzung und Darstellung im Bebauungsplan als „G“ (Gewerbe) oder „SO“ (Sonderbaufläche wie z.B. Einkaufszentren oder Pflegeheime) dargestellt. Teilweise wird in der ergänzenden Nutzungsart die Art der höherwertigen Nutzung konkretisiert (z.B. „LAD“ = eingeschossige Läden, oder „BGH“ = Büro- und Geschäftshäuser).

Die meisten Standorte weisen eine lagetypische Nutzungsstruktur auf. In einigen Bodenrichtwertzonen können aber auch beide Nutzungen vertreten sein (Gemengelage). Die Umrechnung zwischen klassischem und höherwertigem Gewerbe erfolgt mittels folgender Umrechnungskoeffizienten. Da dieser Ansatz nicht direkt aus originären Kauffällen, sondern aus sachverständig gewürdigten Bodenrichtwerten ermittelt wurde, handelt es sich hierbei um einen intersubjektiven Ansatz.

Funktionsgleichung	
<b>Bodenwert für höherwertiges Gewerbe</b>	= 1,0875 x Bodenrichtwert Gewerbe + 38,457
Stichprobenbeschreibung	
<b>Zeitraum der Stichprobe:</b>	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 (Plausibilisierung durch 16 Kauffälle aus 2017 – 2020)
<b>Anzahl der untersuchten Bodenrichtwerte Gewerbe:</b>	48 Stk. überlagernde / angrenzende / nächstgelegene G/GE zu HG/SO BRW-Zonen (max. <1,5 km Entfernung, i.d.R. wenige Meter)
<b>Bodenrichtwertbereich:</b>	40 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>:</b>	0,80
Umrechnungskoeffizienten	
<b>klassische Gewerbeflächen</b>	z.B. Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, Werkstätten
<b>höherwertige gewerbliche Nutzung</b>	z.B. Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Gesundheits- und Sozialimmobilien, Tertiärsektor

Für Bodenrichtwerte zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten muss zwingend sachverständig gewürdigt werden. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden.

Bodenrichtwert von klassischen Gewerbeflächen G / GE	40 €	60 €	80 €	100 €	120 €	140 €	160 €	180 €	200 €
Umrechnungskoeffizient für höherwertige gewerbliche Nutzung	2,05	1,73	1,57	1,47	1,41	1,36	1,33	1,30	1,28





#### 4.1.6 Verhältnis Wohnbauflächen im Außenbereich („De-Facto-Bauland“) zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage (NEU)

##### „Können Bodenwerte im Außenbereich (nach § 35 BauGB) für „De-Facto-Bauland Wohnen“ statistisch geschätzt werden?“

###### Grundsätzliches

Bei der Verwendung des Begriffs „Außenbereich“ werden die Ausführungen von Kleiber (2021) 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 Vergleichsverfahren 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 Kauffälle in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg nicht abgebildet werden.

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 der Region.** Dazu wurden Bodenrichtwerte (BRW) Wohn- und Mischgebiete mit der ergänzenden Nutzungsart Außenbereich (ASB) der Landkreise Aichach-Friedberg (76 Stück), Unterallgäu (1 Stück) und Starnberg (31 Stück) ausgewertet → positives Ergebnis, es konnte ein Modell mit einer Erklärkraft von 89 Prozent in Abhängigkeit von der Distanz zum nächstgelegenen BRW in Ortslage sowie der Höhe des nächstgelegenen BRW in Ortslage abgeleitet werden. Da dieser Ansatz nicht direkt aus originären Kauffällen, sondern aus sachverständig gewürdigten Bodenrichtwerten ermittelt wurde, handelt es sich hierbei um einen intersubjektiven Ansatz.

###### Funktionsgleichung

<b>Bodenwert Wohnen im Außenbereich =</b>	
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Zeitraum der Stichprobe:</b>	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018
<b>Anzahl der untersuchten Bodenrichtwerte von umgebenden Landkreisen:</b>	Aichach-Friedberg (76 Stk.), Unterallgäu (1 Stk.) und Starnberg (31 Stk).
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	Bodenrichtwert im Außenbereich < 600 €/m <sup>2</sup> , Umrechnungsfaktor < 0,3, Distanz < 200 m
<b>Final ausgewertete Bodenrichtwerte:</b>	73 Stk.
<b>Bodenrichtwertbereich in Ortslage:</b>	100 €/m <sup>2</sup> bis 680 €/m <sup>2</sup>
<b>Distanz zum nächsten BRW Ortslage:</b>	233 m bis 2.339 m (kürzeste Luftlinie ab Zonenrand)
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>:</b>	0,89
<b>positive Plausibilitätsprüfung durch:</b>	Ähnliche Untersuchung BRW-Zonen im Bundesland NRW (Stichprobe: n=1.827 Stk. (!) Außenbereichs-Bodenrichtwerte), R <sup>2</sup> = 0,69

Auf Basis der Funktionsgleichung werden folgende Umrechnungskoeffizienten dargestellt:

		Distanz zum nächsten erschließungsbeitragsfreiem W/M-BRW in Ortslage [m]							
		250	500	750	1000	1250	1500	1750	2000
Höhe des nächsten erschließungsbeitragsfreiem W/M-BRW in Ortslage [€/m <sup>2</sup> ]	100 €								
	150 €								
	200 €								
	250 €								
	300 €								
	350 €								
	400 €								

Für erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten muss zwingend sachverständig gewürdigt werden. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden.

**Berechnungsbeispiel**



Gegeben: erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert Ortslage 200 €/m<sup>2</sup>, Luftlinie 1.250m

Gesucht: Bodenwert für De-Facto-Bauland Wohnen

UK aus Kreuztabelle: XXX

Anpassung: 200 €/m<sup>2</sup> x XXX = rd. XXX €/m<sup>2</sup>

Anschließende sachverständige Prüfung auf weitere Zu- und Abschläge.

#### 4.1.7 Verhältnis Bauerwartungsland zum nächsten Bodenrichtwert (NEU)

##### „Zu welchem Verhältnis wird Bauerwartungsland im Vergleich zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohn- und Mischgebiete im Landkreis gehandelt?“

###### Grundsätzliches

Bauerwartungsland wird im § 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021 als Fläche bezeichnet, „die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ Dieser Umstand ist bereits in der Rechtsprechung ausführlich behandelt worden (s. Auflistung in Kleiber 2021).

In der Geschäftsstelle erfolgt bei der Erhebung und Erfassung von Kaufurkunden die Kategorisierung zu Bauerwartungsland in folgenden Situationen (nicht abschließend):

- Hinweis in der Kaufurkunde, dass der Kauf zur Aufstellung eines Baugebietes dient (teilweise mit Auszug des Gemeinderatsbeschlusses im Anhang)
- Sichtung Bauleitplanung (Flächennutzungs- oder Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung)
- Ein überdurchschnittlich hoher Preis für eine landwirtschaftliche Fläche und eine ortsnahe Lage -> direkte Nachfrage bei Gemeinde

In der Fachliteratur werden große Spannen für das Verhältnis von Bauerwartungsland zu vollerschlossenen Bodenrichtwerten in Innenbereichsflächen in Abhängigkeit vom Grad der Entwicklung genannt:

- 15-30% vom baureifen, abgabefreien Land (Bonczek'sche Treppenkurve, zitiert in Kleiber 2021)
- 15-70% vom baureifen, abgabepflichtigen Land (Troff 2017)
- 20-55% vom baureifen, abgabepflichtigen Land (Sprengnetter 2013)

Zu bevorzugen ist ein Wertansatz im (indirekten) Vergleichsverfahren auf Basis von Kaufpreisen.

###### Ansatz: vorläufige Auswertung von Kauffällen im Landkreis Augsburg aus den Jahren 2017 bis 2020

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. Explizit wird darauf hingewiesen, dass die Analyse ohne Kenntnis der konkreten Wartezeit bis zur Baureife durchgeführt wurde. Daher ist die folgende Auswertung als vorläufig zu betrachten und bei Bedarf mit einem z.B. deduktiven Verfahren zu bestätigen. Für eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich der Distanz zur nächsten Ortslage und der Wartezeit bis zur Rechtsgültigkeit der Bauleitplanung wird derzeit noch eine Stichprobe aufgebaut

###### vorläufige Funktionsgleichung

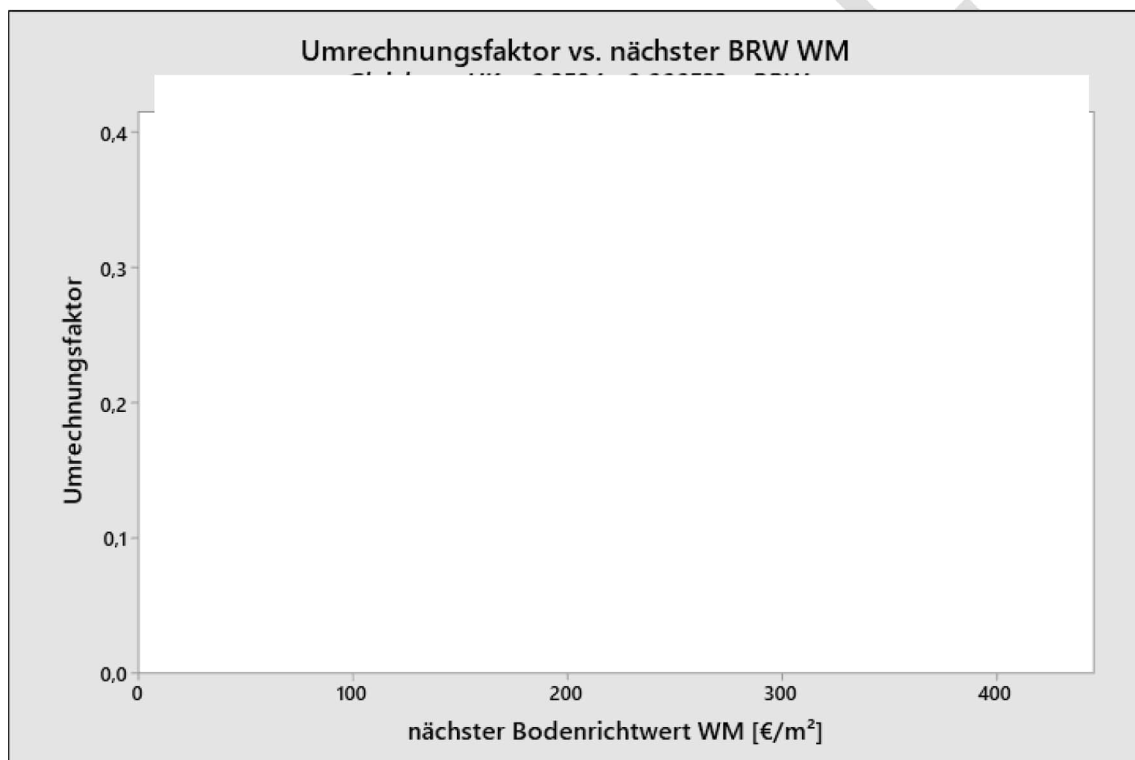
<b>Umrechnungsfaktor:</b>	
	<b>Stichprobenbeschreibung</b>
<b>Zeitraum der Stichprobe:</b>	01/2017 bis 09/2020
<b>Räumlicher Teilmarkt:</b>	Landkreis Augsburg, Kaufpreise mit der preisbestimmenden Nutzung „Bauerwartungsland“
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	Kaufpreis $\geq 10$ €/m <sup>2</sup> , Verhältnis Bodenpreis zu Bodenrichtwert $< 0,5$ (sonst Rohbauland unterstellt), geplante Bebauung/Nutzung: Wohn- und Mischflächen (ohne Gewerbe), Distanz $< 400$ m
<b>Besonderheiten:</b>	Vier Kauffälle in hochpreisigen Gebieten wichen außergewöhnlich stark vom restlichen Landkreis ab. Daher wurden diese bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Nachrichtlich:

<b>Anzahl Kauffälle</b>	128 (davon 74 für Auswertung geeignet)
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>:</b>	0,69

Auf Basis der Funktionsgleichung werden folgende Umrechnungskoeffizienten dargestellt:

<b>Nächster BRW WM</b>	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €
<b>Umrechnungsfaktor</b>							

Die Anwendung einer linearen Regression zwischen dem Umrechnungsfaktor und dem nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ergibt ein aussagekräftiges Bild:



Für Bodenrichtwerte zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten muss zwingend sachverständig gewürdigt werden. Die Ergebnisse sind sachgerecht zu runden.

#### Berechnungsbeispiel

*Gegeben:* Bodenrichtwert Ortslage 150 €/m<sup>2</sup>

*Gesucht:* Bodenwert für hinreichend gesichertes Bauerwartungsland

UK aus Tabelle: xxx

*Anpassung:* 150 €/m<sup>2</sup> x xxx = rd. xxx €/m<sup>2</sup>

Anschließende sachverständige Prüfung auf weitere Zu- und Abschläge.

### 4.2.3 Indexreihen Acker- und Grünland (NEU)

Um die Preisentwicklung von Acker- und Grünland darstellen zu können, wurden Indexreihen ermittelt. Diese beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Es wurden keine räumlichen Teilmärkte gebildet, es handelt sich um einen Mittelwert über den gesamten Landkreis Augsburg. Alternativ können die Bodenpreise in Form von Boxplots dargestellt werden. Diese geben zusätzlich Auskunft über die Streuung der Bodenpreise. Hinweis: Bei der Kaufpreiserfassung wurde erst ab 2017 eine detaillierte Trennung zwischen Acker und Grünland durchgeführt. Die **Werte von 2010 bis 2016 sind daher mit Vorsicht zu interpretieren**, insbesondere bei einer geringen Anzahl von analysierten Kauffällen!

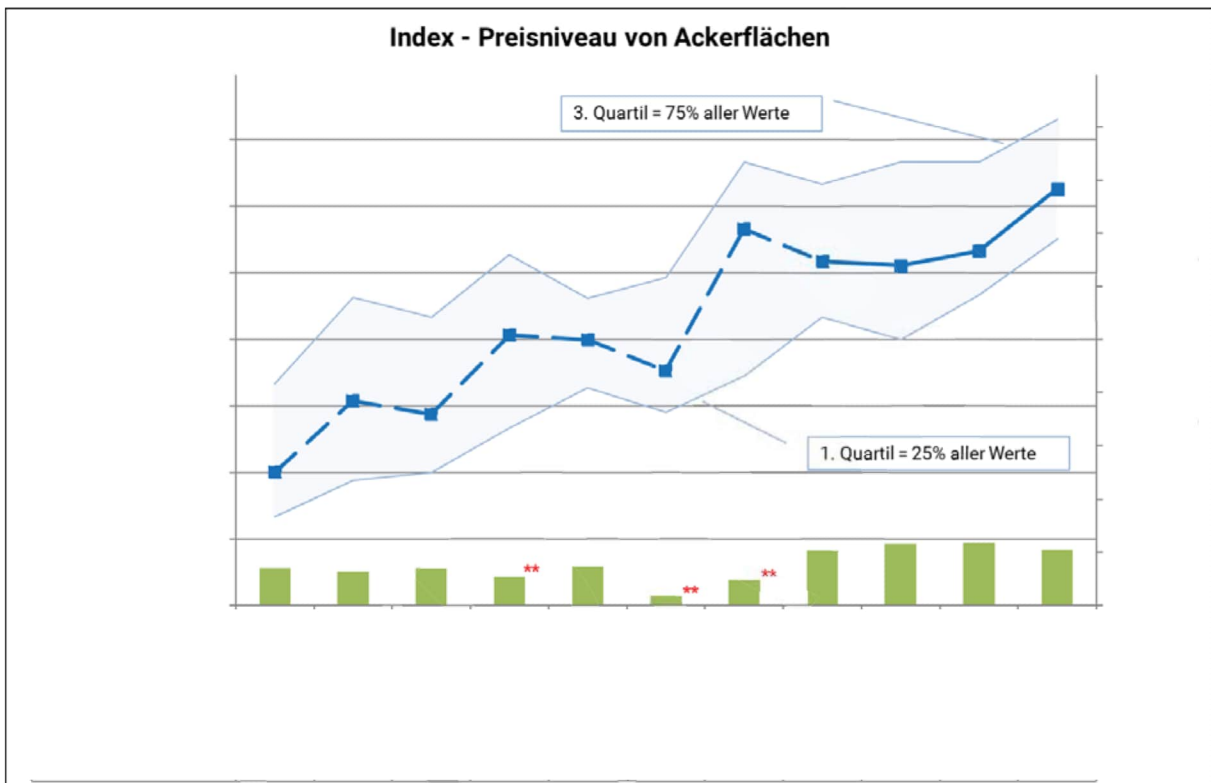


Abbildung 20: Index - Preisniveau von Ackerflächen

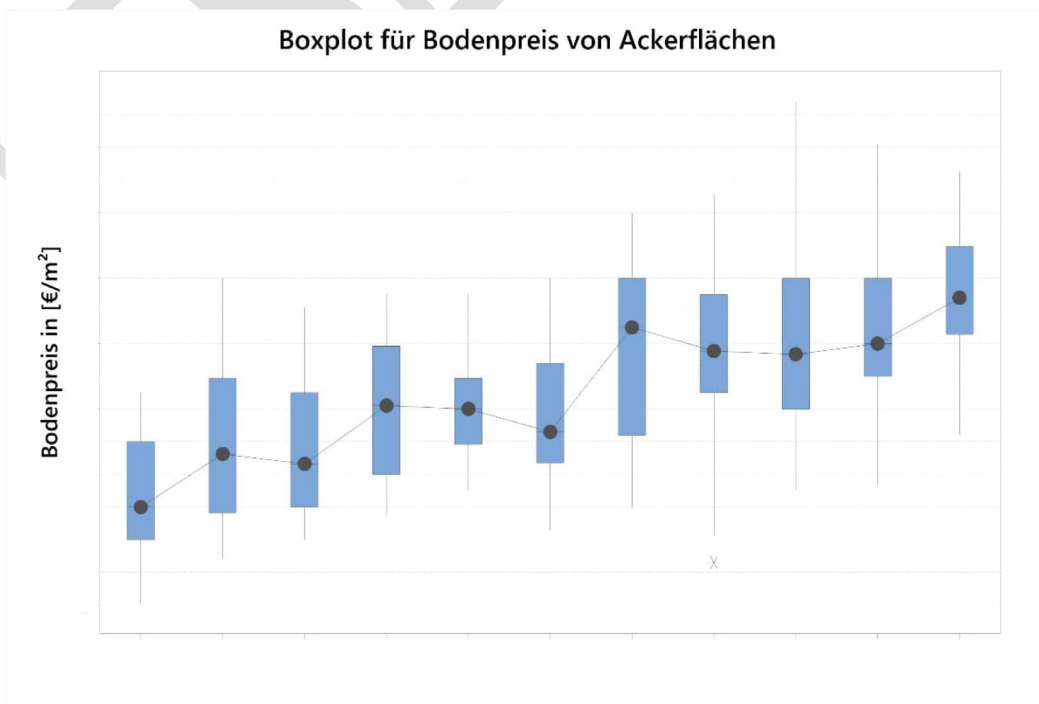


Abbildung 21: Boxplot - Bodenpreise Ackerflächen

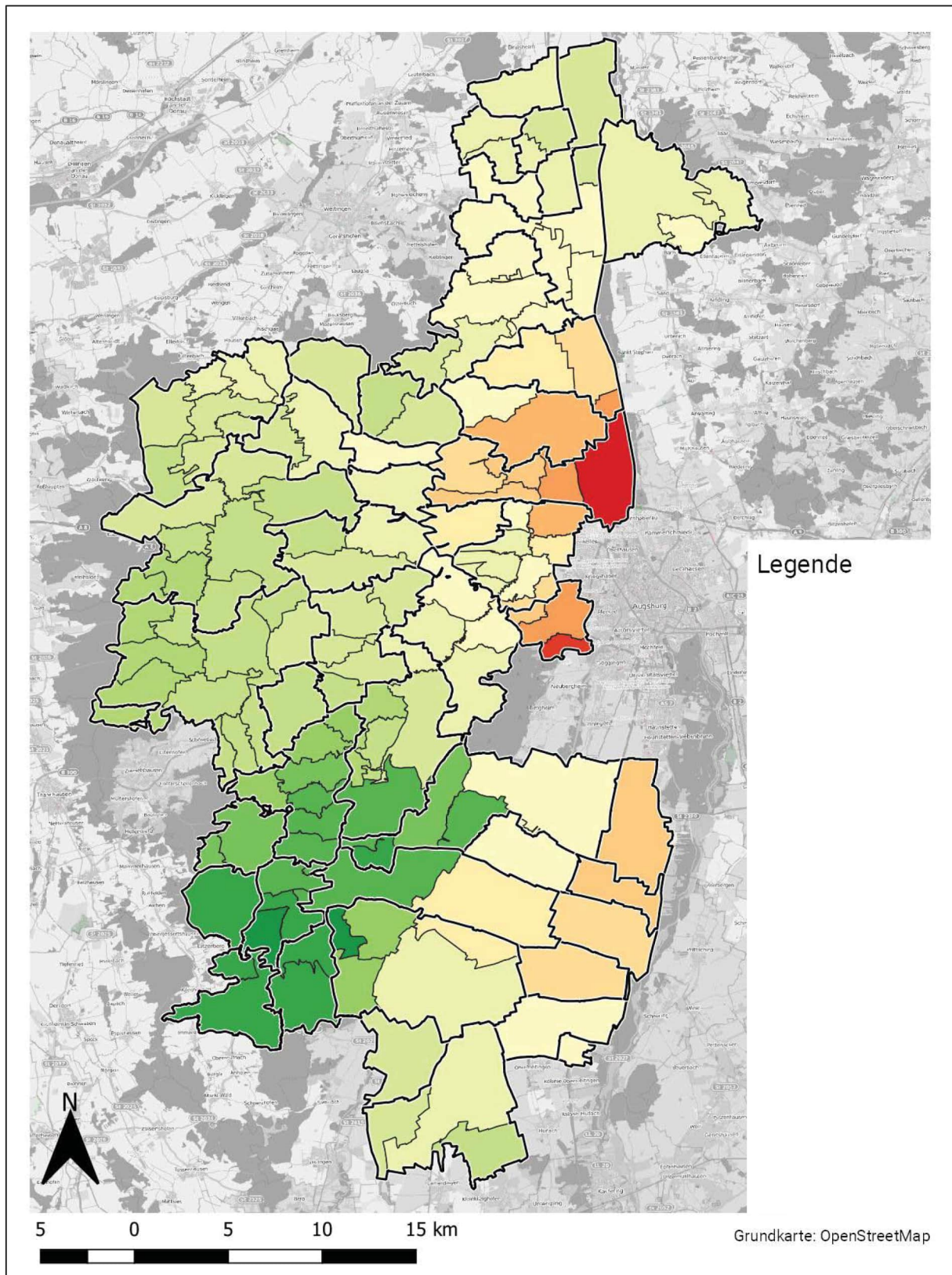


Abbildung 25: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen

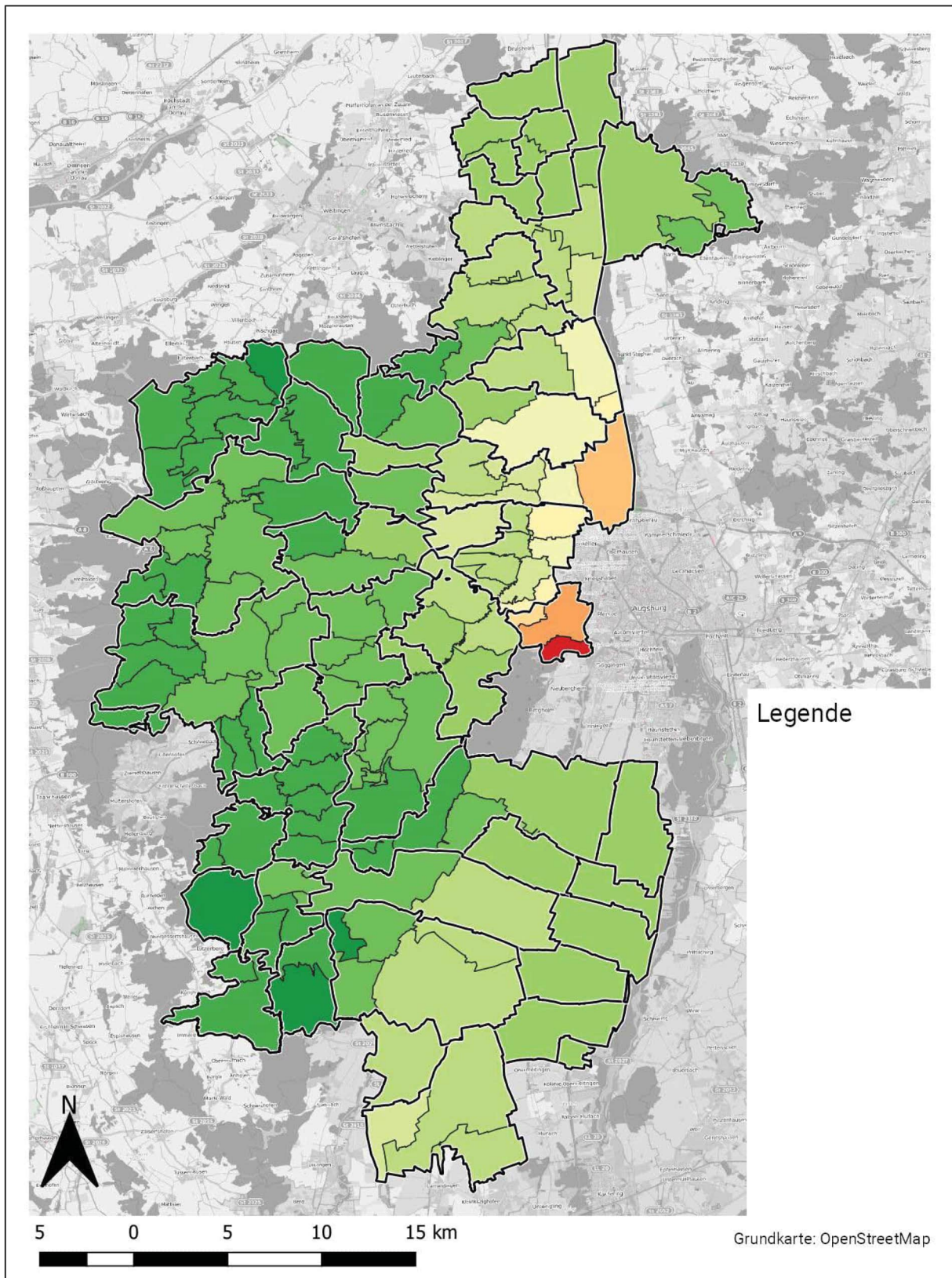


Abbildung 26: Bodenrichtwertniveau für Grünland

#### 4.2.5 Einfluss Bodengüte auf Ackerland (NEU)

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 die 70er Böden den Einfluss des Hochfeldes mit den Lößböden. Die Bodenzahl 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.

##### Funktionsgleichung

<b>Umrechnungskoeffizient UK (Regressionsgleichung)</b>	
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>:</b>	0,31
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Zeitraum der Stichprobe:</b>	Kauffälle aus den Jahren 2019-2020
<b>Kauffälle in der untersuchten Stichprobe:</b>	Eindeutig identifizierbare Kauffälle von Ackergrundstücken nur für die Bodenrichtwertableitung geeignete Fälle (ohne außergewöhnliche, Grundstücksgröße > 1.000 m <sup>2</sup> , nur Kauffälle mit Ackerzahl-Angaben); n = 56 Stk.
<b>Räumlicher Teilmarkt:</b>	Südlicher Landkreis Augsburg sowie Landkreis Aichach-Friedberg (s. Karte)
<b>Anmerkung:</b>	Ein geringer statistisch signifikanter Werteeinfluss konnte nur in einem Teilraum (blaues Gebiet) festgestellt werden. 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!
<b>Ausreißer-Definition:</b>	Extremwerte im Rahmen der Boxplot-Methode (Kauffälle außerhalb der Whisker) sowie ungewöhnliche Verhältnisse
<b>Final ausgewertete Kauffälle:</b>	n = 53 Stk.



### 4.3 Forstwirtschaft

#### 4.3.1 Gesamtübersicht (NEU)

	Anzahl der Kauffälle 2019 / 2020	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2018
Forst (F)				

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgrößen = die oberen und unteren 25 Prozent (1tes und 4tes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Entwicklung gegenüber 2018 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses
- Für die Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen ohne Baumbestand wurde eine Analyse in Kapitel 4.3.2 durchgeführt

#### 4.3.2 Preisentwicklung Forstwirtschaft

Die nachfolgende Darstellung zeigt eine Zusammenfassung der mittleren Bodenwerte aus Vergleichsfällen, welche durch Forstsachverständige gesondert überprüft wurden.

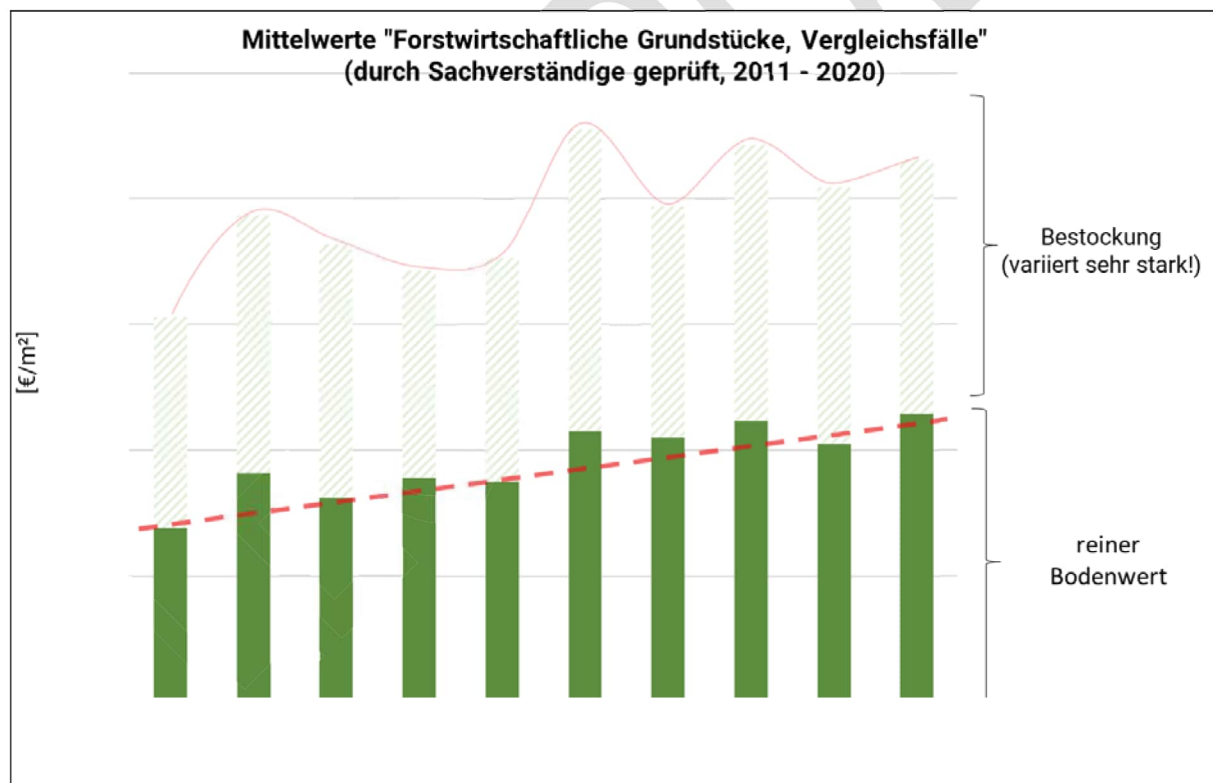


Abbildung 27: Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken

Die Bodenpreise ergeben sich durch den Abzug des Wertes des Baumbestandes vom Gesamtkaufpreis. Es ist ersichtlich, dass der Wert der Bestockung stark schwankt. Dieser ist durch wertbestimmende Faktoren wie Baumart, Bestandsalter, Wuchsleistung, Bewirtschaftungsmethode, usw. bestimmt. Daher ist alleine über den reinen Bodenwert eine aussagekräftige Mittelwertbildung möglich. Nur dieser lässt eine Aussage über die durchschnittliche Preisentwicklung von forstwirtschaftlichen Flächen zu.

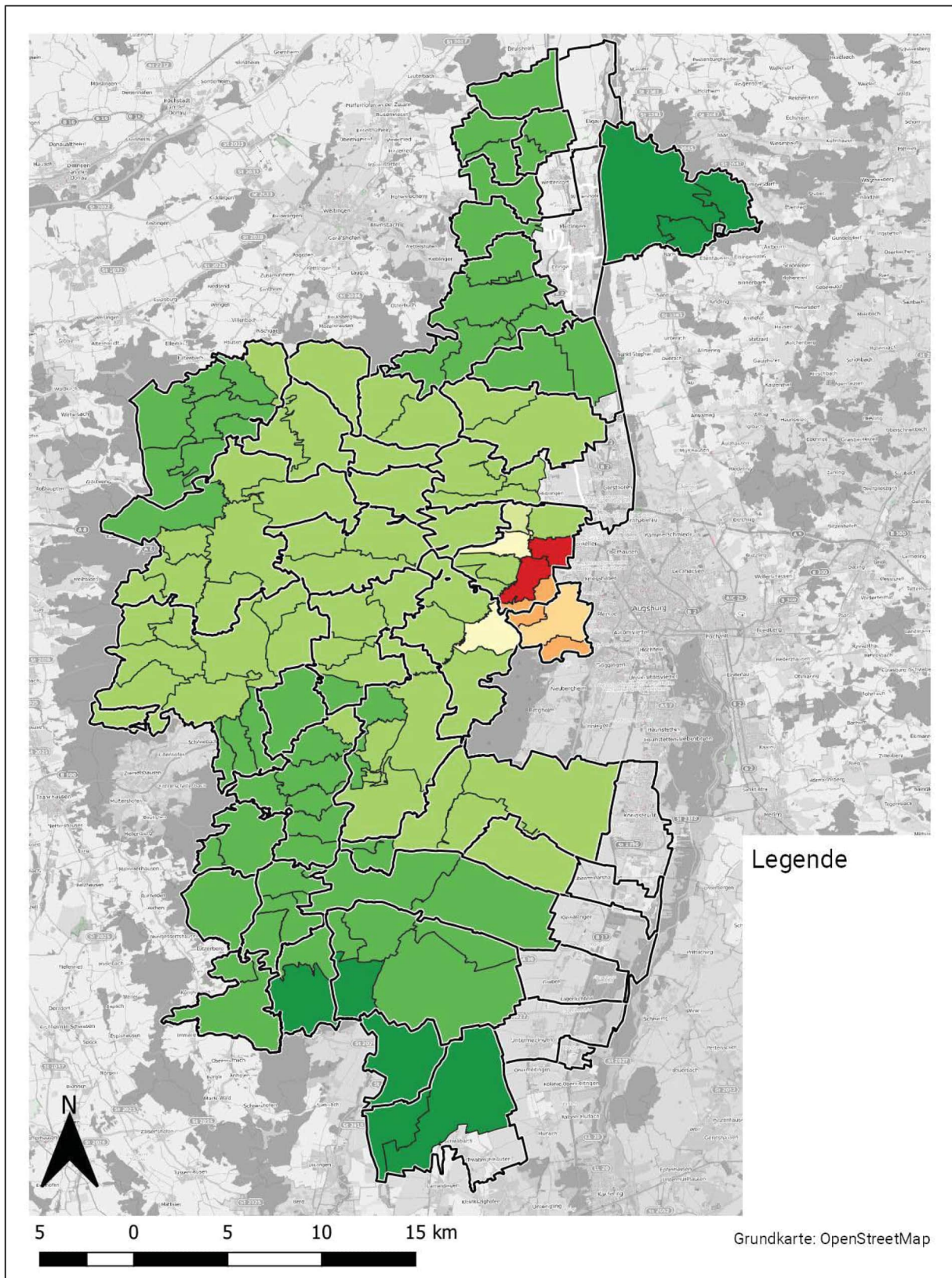


Abbildung 28: Bodenrichtwertniveau für Forstflächen

### 4.3.5 Verhältnis Landwald zu Auwald (NEU)

Bei der Gegenüberstellung der überlagernden Bodenrichtwerte von Landwald und Auwald zum Stichtag 31.12.2018 sowie der Kauffälle für Auwald-Grundstücke von 2017 bis 2020 konnte auf Basis der n=20 Werte ein statistisch schwacher Zusammenhang ( $R^2 = 0,33$ ) festgestellt werden. Mittels einer linearen Regression konnte daher ein Umrechnungskoeffizient von Landwald zu Auwald abgeleitet werden.

Bodenrichtwert Landwald	1,2 €	1,4 €	1,6 €	1,8 €	2,0 €	2,2 €	2,4 €	2,6 €
Umrechnungskoeffizient Auwald								

Aufgrund der individuellen Besonderheiten eines jeden Grundstücks stellt dieser Umrechnungskoeffizient lediglich eine grobe Orientierung dar, eine sachverständige Einschätzung ist zur genauen Wertermittlung unabdingbar. Im Folgenden wird zur Würdigung des Umrechnungskoeffizienten die Stichprobe als Punktwolke visualisiert.

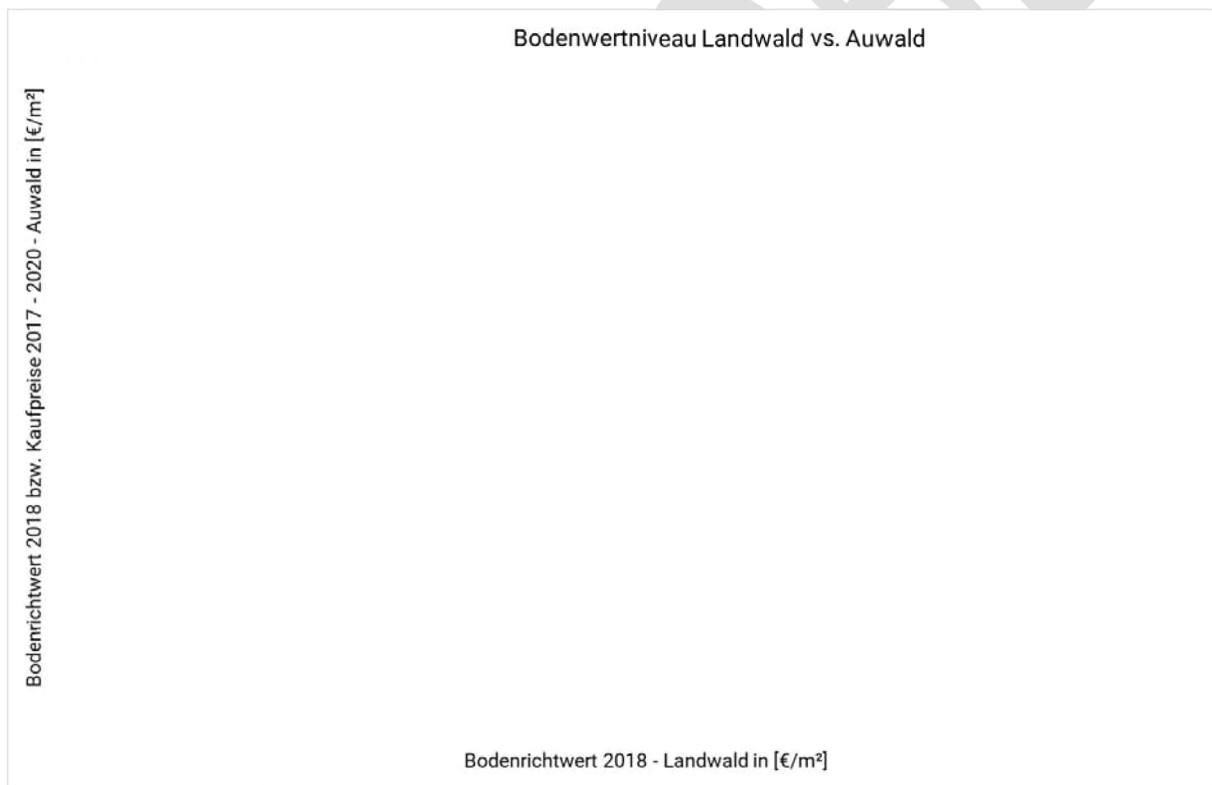


Abbildung 29: Verhältnis Landwald zu Auwald

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Wohnobjekte

#### 5.1.1 Gesamtübersicht (NEU)

Ein Überblick über ausgewählte Teilmärkte. Genauere Angaben und Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Umrechnungskoeffizienten können den PDF-Rechnern entnommen werden.

	Anzahl der Kauffälle 2019 / 2020	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2018
<b>Einfamilienhäuser</b>				
<b>Zweifamilien- häuser</b>				
<b>Ferien und Wo- chenendhäuser</b>				
<b>Drei- und Mehr- familienhäuser</b>				
<b>Gemischte Wohn- / Gewerbeobjekte</b>				

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgrößen = die oberen und unteren 25 Prozent (1tes und 4tes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Kaufpreise auf volle Tausender gerundet
- Entwicklung gegenüber 2018 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses

Ergänzend werden in der folgenden Abbildung 30 die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für Eigenheime dargestellt. Detailinformationen und Berechnungsmethode zu den Indexreihen finden sich in Kapitel 5.1.3.

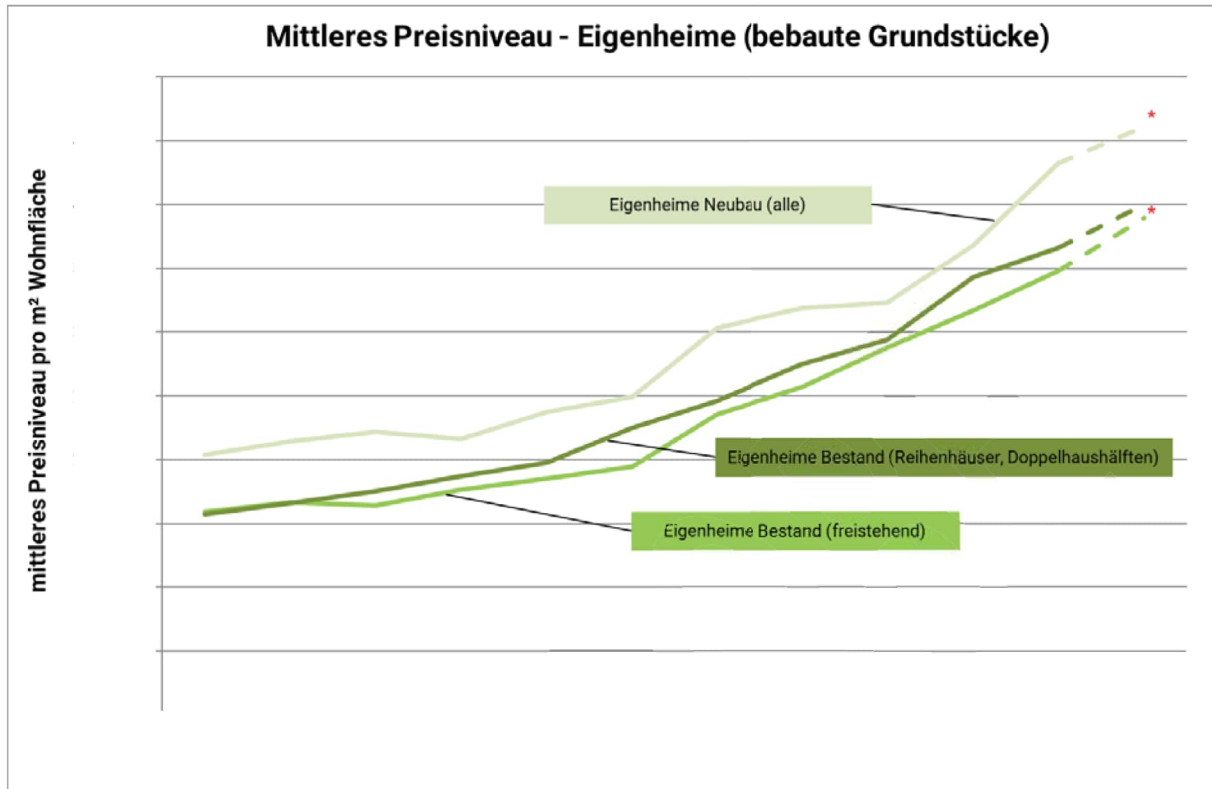


Abbildung 30: Übersicht mittleres Preisniveau – Eigenheime

## 5.1.2 Preisniveau von Einfamilienhäuser je Gemeinde (NEU)

*„Wie viel kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Landkreis Augsburg Anfang 2021?“*

Auf Basis eines Regression-Modells (= Gebädefaktor, 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>) in Abhängigkeit von der Lage im Landkreis und Baujahr dargestellt werden.

Lage im Landkreis	Bsp. Ortschaften	Baujahr 1970	Baujahr 2010
<b>Speckgürtel Stadt Augsburg</b>	Stadtbergen Neusäß Gersthofen	€	€
	Diedorf Aystetten Bobingen	€	€
<b>Ländlich-Zentral</b>	Untermeitingen Langweid	€	€
	Zusmarshausen Meitingen Großaitingen Fischach	€	€
<b>Ländlich</b>	Langenneufnach Ustersbach Altenmünster	€	€

Im Folgenden wird das Berechnungsmodell der Indexreihen dargestellt:

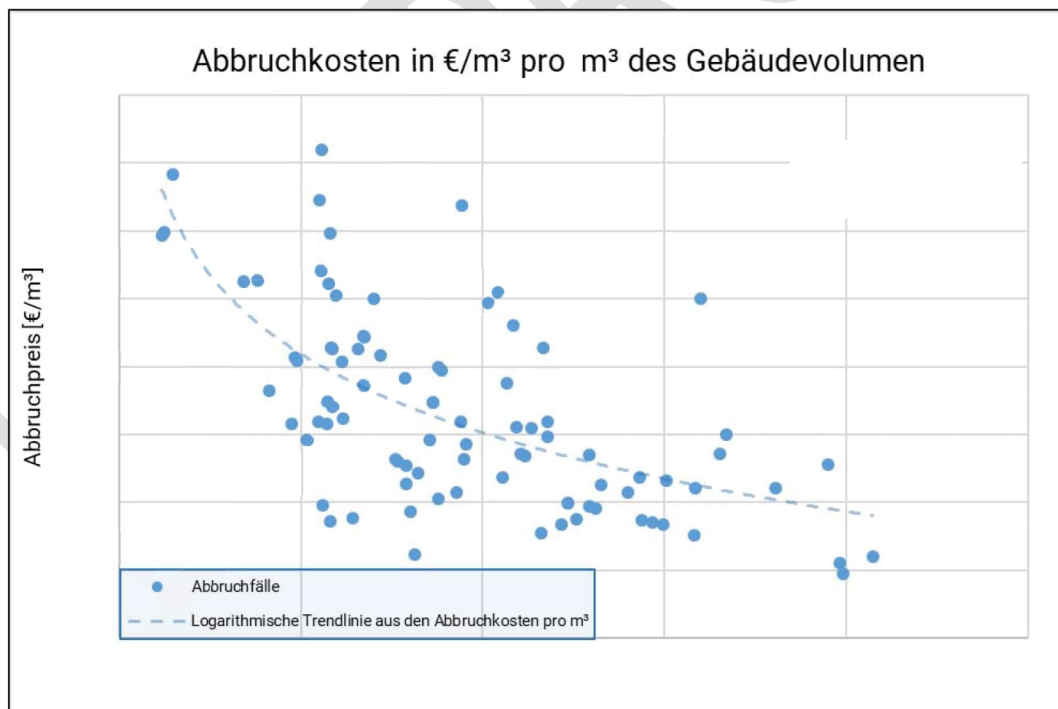
Parameter	Bebaut	Wohnungseigentum
<b>Rechenvorschrift 1 (Vergleichsfaktor)</b>	<b>KP / WF</b>	
	mit <b>Kaufpreis</b> (KP, in Euro) <b>Wohnfläche</b> (WF, in Quadratmeter)	
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse	
<b>Definitionen / Bereinigung der Kaufalldaten</b>	Kaufpreis: bereinigt um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Dazu je nach Teilmarkt <u>Bebaut</u> : ohne Inventar, ohne untypische Nebengebäude und ohne über große Grundstücksteile <u>Wohnungseigentum</u> : ohne Inventar, ohne Garage, Carport oder Stellplatz  Datenherkunft: <u>Wohnfläche</u> : basierend auf Angaben in Kaufverträgen und Fragebogen an den Käufer <u>Grundstücksfläche</u> : basierend auf Angaben in Kaufverträgen oder amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)	
<b>Teilmärkte</b>	<u>NE</u> - Grundstücke mit neuen Eigenheimen  <u>BHF</u> - Grundstücke mit Eigenheimen Bestand (freistehend)  <u>BHNE</u> - Grundstücke mit Eigenheimen Bestand (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	<u>NETW</u> - Neue Eigentumswohnungen  <u>BETW</u> - Eigentumswohnungen Bestand
<b>Stichprobenbegrenzung</b>	<u>Allgemein</u> - Nur geeignete Vergleichsfälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche liegt zwischen 70 m <sup>2</sup> und 300 m <sup>2</sup> - Grundstücksgröße ≤ 1.500 m <sup>2</sup>  <u>NE</u> : - Gebäude ist jünger als 4 Jahre  <u>BHF / BHNE</u> - Gebäude nicht älter als 55 Jahre - ohne Neubau	<u>Allgemein</u> - Nur geeignete Vergleichsfälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche liegt zwischen 45m <sup>2</sup> und 120m <sup>2</sup>  <u>NETW</u> - Verkaufsart = Erstverkauf  <u>BETW</u> - Verkaufsart = Wiederverkauf
<b>Kaufpreise als Vorbereitung für Ausreißer</b>	Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst. Daraus wird das arithmetische Mittel ermittelt. (= rechnerischer Stichtag ist 30.06. eines Jahres)  $KP_{(\text{Jahr})} = \sum KP / n$ mit n = Anzahl der Fälle pro Jahr  Identifikation von Ausreißern mittels Boxplot-Methode und 2,5-Sigma-Regel  Nach möglicher Ausreißer-Bereinigung dient der Median pro zusammengefasstes Jahr als Grundlage für die Indexableitung.	
<b>Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)</b>	Das Basisjahr wird auf 100 festgesetzt.  <b>Index = <math>KP_{\text{Median Jahr}} / KP_{\text{Median Basisjahr}} \times 100</math></b>	

### 5.1.4 Mittlere Abbruchkosten (boG-Rechenhilfe) (NEU)

**„Was waren die mittleren Abbruchkosten für bebaute Grundstücke in Abhängigkeit vom oberirdischen Gebäudevolumens?“**

**Funktionsgleichung**

<b>Abbruchkosten pro Kauffall</b>	
<b>Gebäudevolumen (ohne Keller)</b>	= Grundflächen [m <sup>2</sup> ] x mittlere Gebäudehöhen [m]
<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
<b>Zeitraum der Stichprobe:</b>	Kauffälle von Abbruchobjekten aus den Jahren 2019 / 2020
<b>Anzahl der Stichprobe:</b>	n = 162 Stk.
<b>Anzahl final ausgewertete Kauffälle:</b>	n = 101 Stk.
<b>Räumlicher Teilmarkt:</b>	Gesamter Landkreis Augsburg
<b>Anmerkung:</b>	Kellervolumen konnten nicht berücksichtigt werden. Abbruchkosten laut Angaben Verkäufer/Käufer/Baufirma
<b>Ausreißer-Definition:</b>	Abbruchfälle ohne Preisangaben; > 2.100 m <sup>3</sup> Gesamt Gebäudevolumen, da nicht repräsentativ; Preise pro m <sup>3</sup> > 72 Euro, da nicht repräsentativ
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>:</b>	0,41



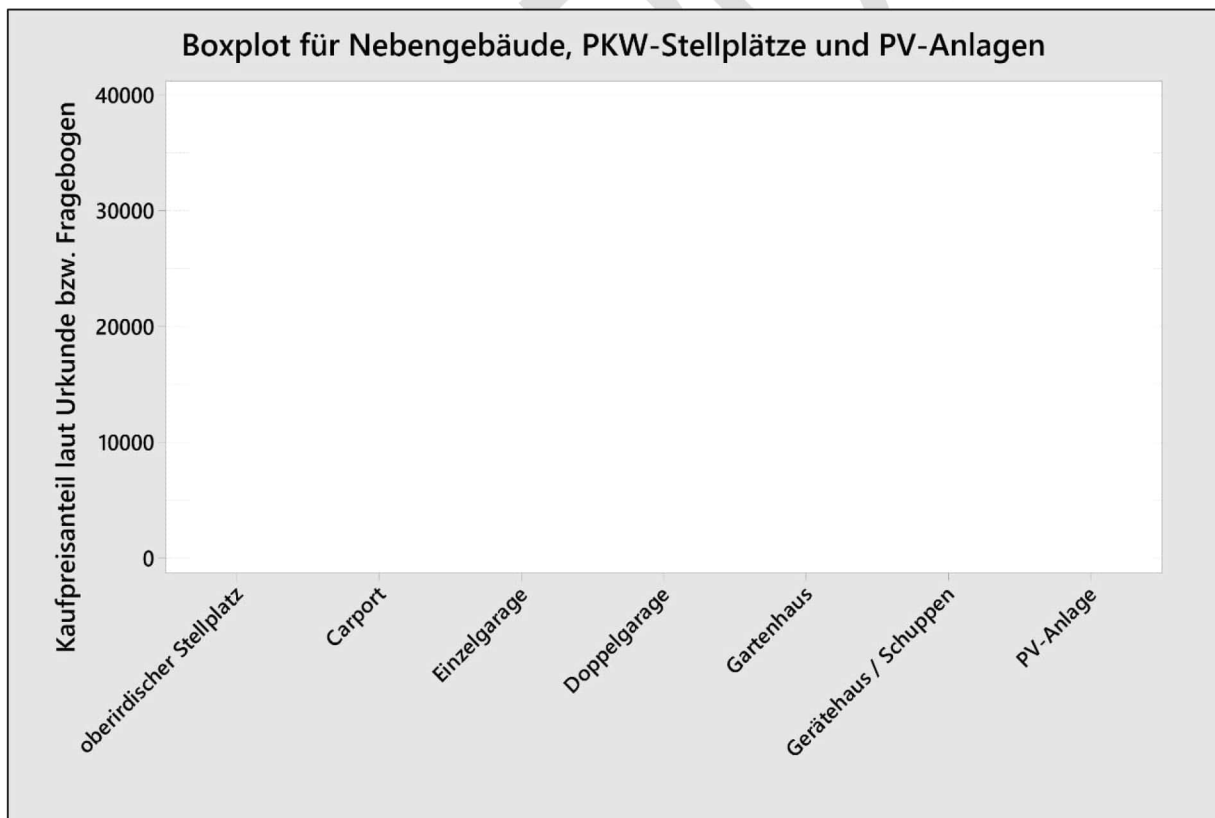
Hinweis: Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Analyse, welche durch neue Kauffälle und Nacherehebungen zu abweichenden Analyseergebnissen führen kann. Des Weiteren ist dies eine statistische Betrachtung von verallgemeinernden Aussagen, welche als Ausgangsgrundlage dienen kann. Bei der Bewertung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

### 5.1.5 Nebengebäude, PKW-Stellplätze und PV-Anlagen (NEU)

Zur Plausibilisierung von Nebengebäuden, PKW-Stellplätze und PV-Anlagen wurden die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2019 und 2020 nach Preisangaben untersucht. Aus den 1.746 Kauffällen konnten lediglich n = 49 eindeutig zuordenbare Angaben mit eindeutigen Wertanteil extrahiert werden.

Typ	n	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
oberirdischer Stellplatz								
Carport								
Einzelgarage								
Doppelgarage								
Gartenhaus								
Gerätehaus / Schuppen								
PV-Anlage								

Diese Angaben können als Boxplots visualisiert werden:

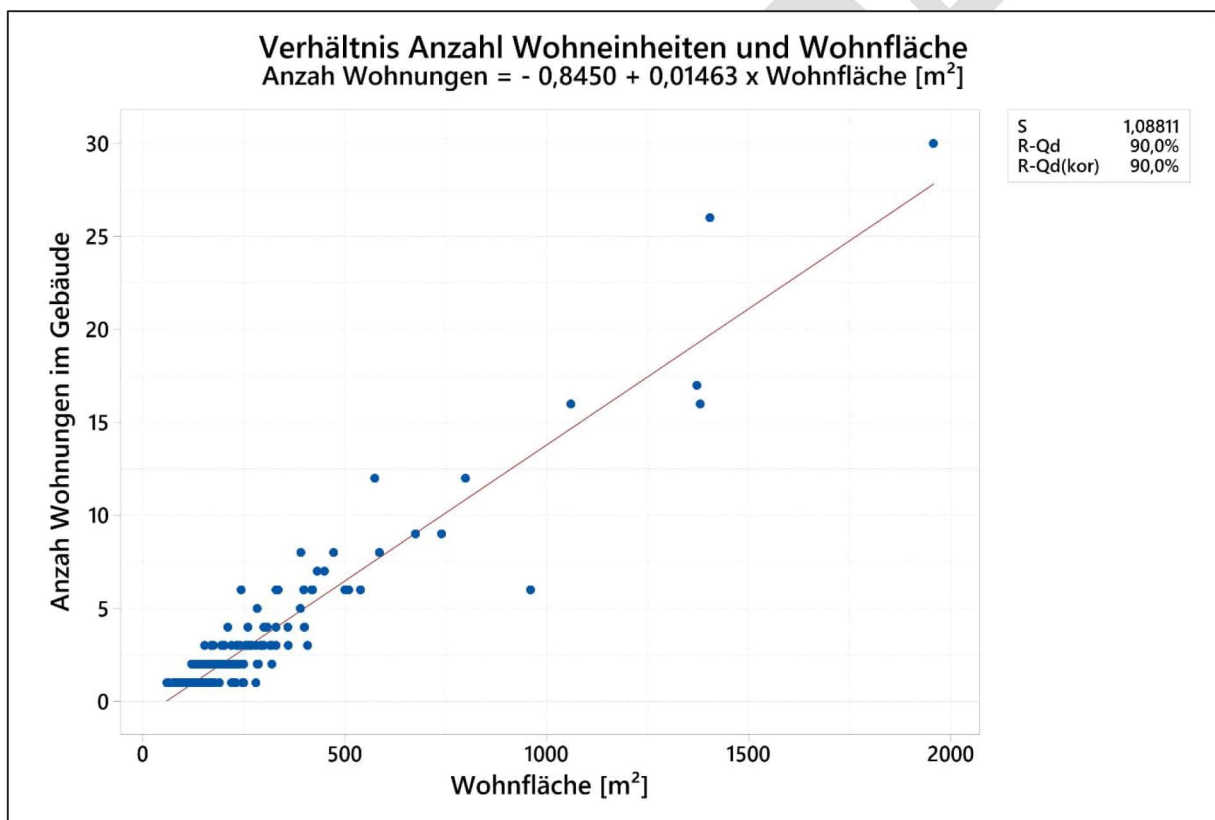




### 5.1.6 Anzahl von Wohnungen vs. Wohnflächen (NEU)

#### „Wie ist das Verhältnis der Anzahl von Wohneinheiten und der Gesamtwohnfläche in Wohngebäuden?“

Zur Beantwortung dieser Frage wird die Stichprobe für die Liegenschaftszinssätze von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg verwendet. Im Folgenden wird das Verhältnis zwischen der Anzahl an Wohneinheiten und der Gesamtwohnfläche dargestellt. Daraus wird mittels Regression ein mittlerer, linearer Trend abgeleitet. Das Bestimmtheitsmaß mit  $R^2 = 0,90$  ist hierbei außergewöhnlich hoch und spricht für eine sehr hohe statistische Signifikanz. Für weitere Stichprobenbeschreibungen werden auf den PDF-Rechner für Liegenschaftszinssätze sowie auf die Homepage ([www.landkreis-augsburg.de/gaa](http://www.landkreis-augsburg.de/gaa)) verwiesen.



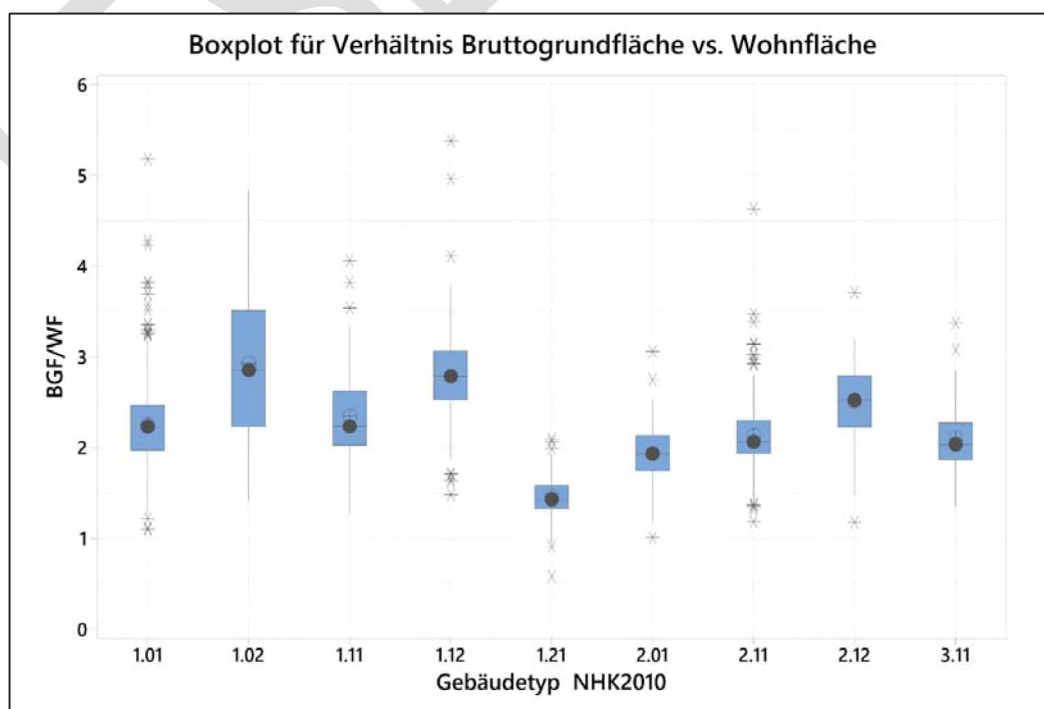
Auf Basis dieser Ergebnisse können beispielsweise die Gesamtwohnfläche eines Mehrfamilienhauses mit der Anzahl der Wohneinheiten plausibilisiert werden.

### 5.1.7 Verhältnis Bruttogrundfläche vs. Wohnflächen (NEU)

Mittels des Nutzflächenfaktors (= Verhältnis aus Bruttogrundfläche und Wohnfläche) können Wohnflächenangaben sachverständig plausibilisiert werden. Darüber hinaus ist auch eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit der Baustruktur möglich (Kleiber 2021).

Dazu wird die Stichprobe für den Sachwertfaktor von Ein- und Zweifamilienhäuser der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg 2017-2021 verwendet. Hierbei konnten lediglich die Kauffälle untersucht werden, welche neben der ermittelten Bruttogrundfläche eine Wohnflächenangabe aufweisen. Ferner wurden Mittelwerte nur gebildet, wenn mindestens  $n > 50$  Kauffälle in der Stichprobe je Gebäudetyp nach NHK2010 vorhanden sind. Für weitere Stichprobenbeschreibungen werden auf den PDF-Rechner für Sachwertfaktoren sowie auf die Homepage ([www.landkreis-augsburg.de/gaa](http://www.landkreis-augsburg.de/gaa)) verwiesen.

Gebäudetyp NHK2010	Anzahl	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
<b>freistehende Eigenheime</b>								
1.01 – Keller-, Erdgeschoss; Dachgeschoss ausgebaut	563	<b>2,3</b>	0,4	1,1	2,0	<b>2,2</b>	2,5	5,2
1.02 – Keller-, Erdgeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut	133	<b>2,9</b>	0,8	1,4	2,2	<b>2,9</b>	3,5	4,8
1.11 – Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ausgebaut	92	<b>2,3</b>	0,5	1,3	2,0	<b>2,2</b>	2,6	4,1
1.12 – Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut	137	<b>2,8</b>	0,6	1,5	2,5	<b>2,8</b>	3,1	5,4
1.21 – Erdgeschoss, nicht unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut	58	<b>1,5</b>	0,3	0,6	1,3	<b>1,4</b>	1,6	2,1
<b>Doppel- und Reihenendhäuser</b>								
2.01 – Keller-, Erdgeschoss; Dachgeschoss ausgebaut	132	<b>1,9</b>	0,3	1,0	1,7	<b>1,9</b>	2,1	3,1
2.11 – Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ausgebaut	230	<b>2,1</b>	0,4	1,2	1,9	<b>2,1</b>	2,3	4,6
2.12 – Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut	67	<b>2,5</b>	0,5	1,2	2,2	<b>2,5</b>	2,8	3,7
<b>Reihenmittelhäuser</b>								
3.11 – Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ausgebaut	65	<b>2,1</b>	0,4	1,4	1,9	<b>2,0</b>	2,3	3,4



## 5.2 Gewerbeobjekte

### 5.2.1 Gesamtübersicht (NEU)

	Anzahl der Kauffälle 2019 / 2020	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)
<b>Gemischte Wohn- und Gewerbeobjekte</b>			
Einzelhandel und Fachmärkte			
Büro- und Geschäftshäuser			
Gewerbe- und Industrieobjekte			
Lagerobjekte			

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgrößen = die oberen und unteren 25 Prozent (erstes und viertes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Kaufpreise auf volle Tausender gerundet

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnobjekte

#### 6.1.1 Gesamtübersicht (NEU)

Ein Überblick über ausgewählte Teilmärkte. Genauere Angaben und Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen mit Umrechnungskoeffizienten können den PDF-Rechnern entnommen werden.

Eigentumswohnung in...	Verkaufsart	Anzahl der Kauffälle 2019 / 2020	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2018
<b>Zweifamilienhäuser</b>	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			
<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			
<b>Pflegeimmobilien</b>	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			
<b>Gemischte Wohn- und Gewerbeobjekte</b>	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise = die oberen und unteren 25 Prozent (erstes und viertes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Kaufpreise auf volle Tausender gerundet
- Entwicklung gegenüber 2018 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses

Ergänzend werden in der folgenden Abbildung 36 die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für Eigenheime dargestellt. Detailinformationen und Berechnungsmethode zu den Indexreihen finden sich in Kapitel 6.1.3

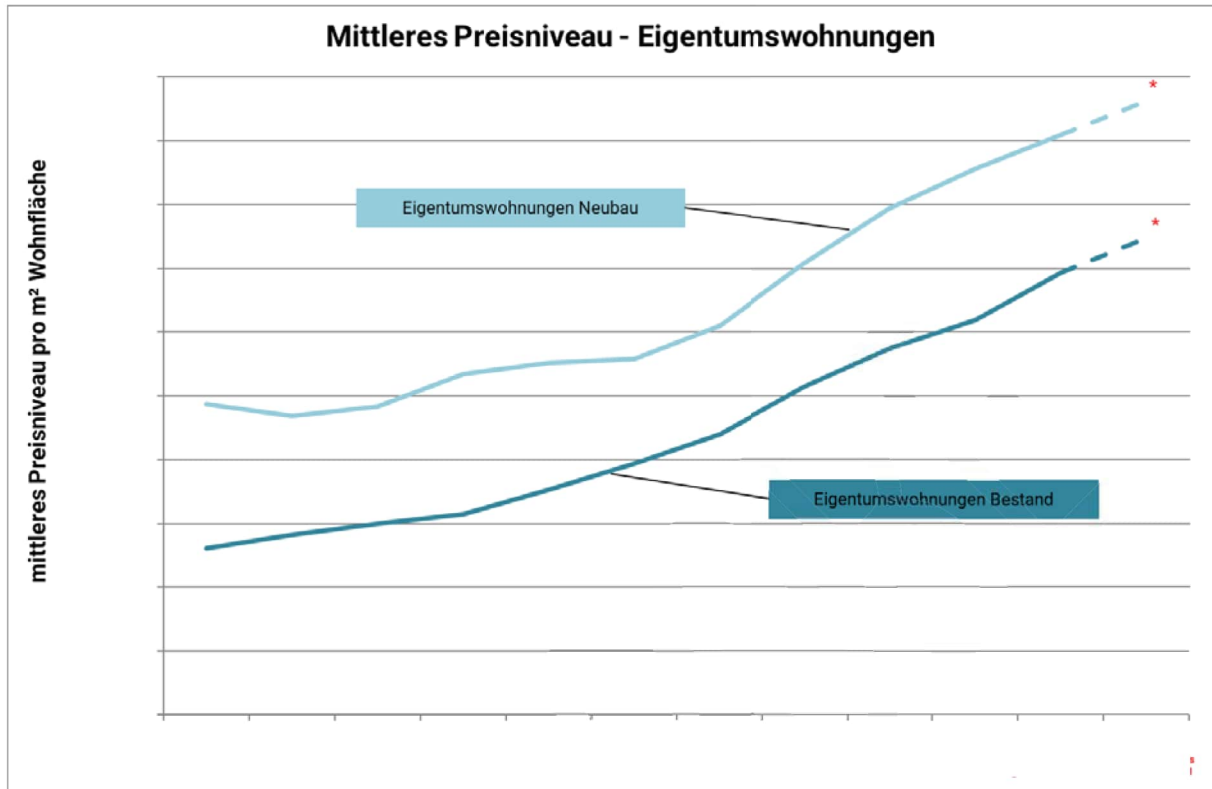


Abbildung 36: Übersicht mittleres Preisniveau – Eigentumswohnungen

## 6.1.2 Preisniveau von Eigentumswohnungen je Gemeinde (NEU)

**„Wie viel kostet eine durchschnittliche Eigentumswohnung im Landkreis Augsburg Anfang 2021?“**

Auf Basis eines Regression-Modells (= Gebädefaktor, für individuelle Objekte separat erhältlich) kann das ungefähre Preisniveau für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>, nicht vermietet) in Abhängigkeit der Lage im Landkreis und dem Baujahr dargestellt werden.

Lage im Landkreis	Bsp. Ortschaften	Baujahr 1970	Baujahr 2010
<b>Speckgürtel Stadt Augsburg</b>	Stadtbergen Neusäß Gersthofen		
	Diedorf Aystetten Bobingen		
<b>Ländlich-Zentral</b>	Untermeitingen Langweid		
	Zusmarshausen Meitingen Großaitingen Fischach		
<b>Ländlich</b>	Langenneufnach Ustersbach Altenmünster		

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:

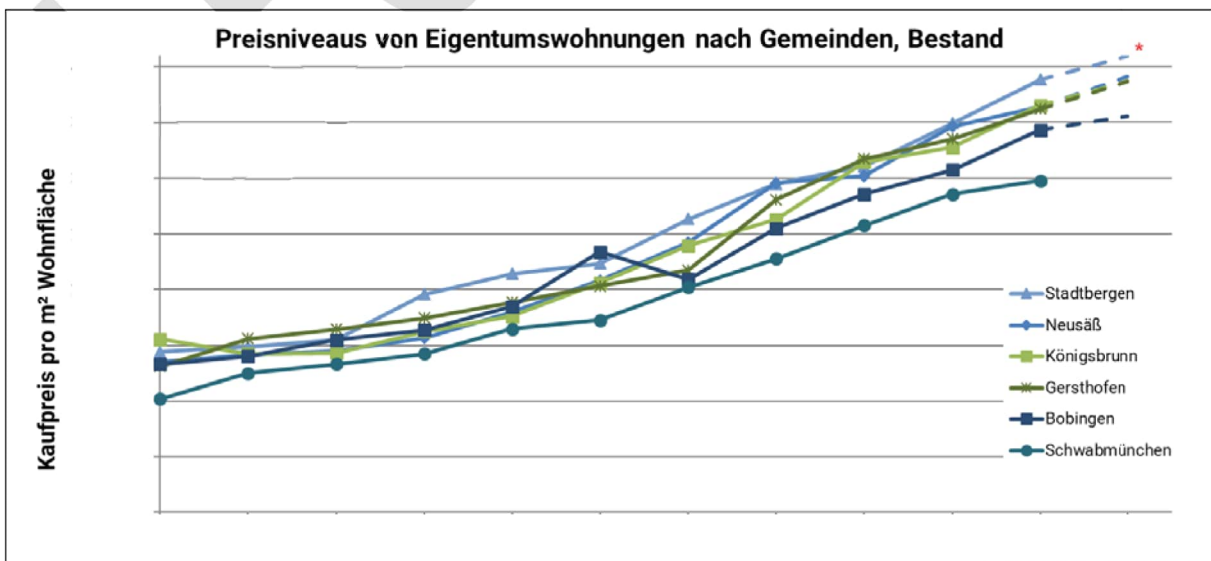
**Wie hat sich der Markt von Eigentumswohnungen, Neubau von 2014 bis 2020 entwickelt?**

Gegeben: Indexwert 2014: xxx Indexwert 2020: xxx

Berechnung:  $\frac{xxx}{xxx} = \text{Faktor von } xxx \rightarrow \text{das Preisniveau ist um } xxx\% \text{ gestiegen}$

Die Entwicklung im Teilmarkt **Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser (DFH/MFH), Bestand** kann in den folgenden städtischen Gemeinden gesondert aufgegliedert werden. Die Jahresmittelwerte beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres (außer 2021 als vorläufige Prognose, hier ca. 30.04.)

Jahrgang	Bobingen		Gersthofen		Königsbrunn		Neusäß		Schwabmünchen		Stadtbergen	
	n	Median	n	Median	n	Median	n	Median	n	Median	n	Median
2010												
2011												
2012												
2013												
2014												
2015												
2016												
2017												
2018												
2019												
2020												
2021 (Prognose)												



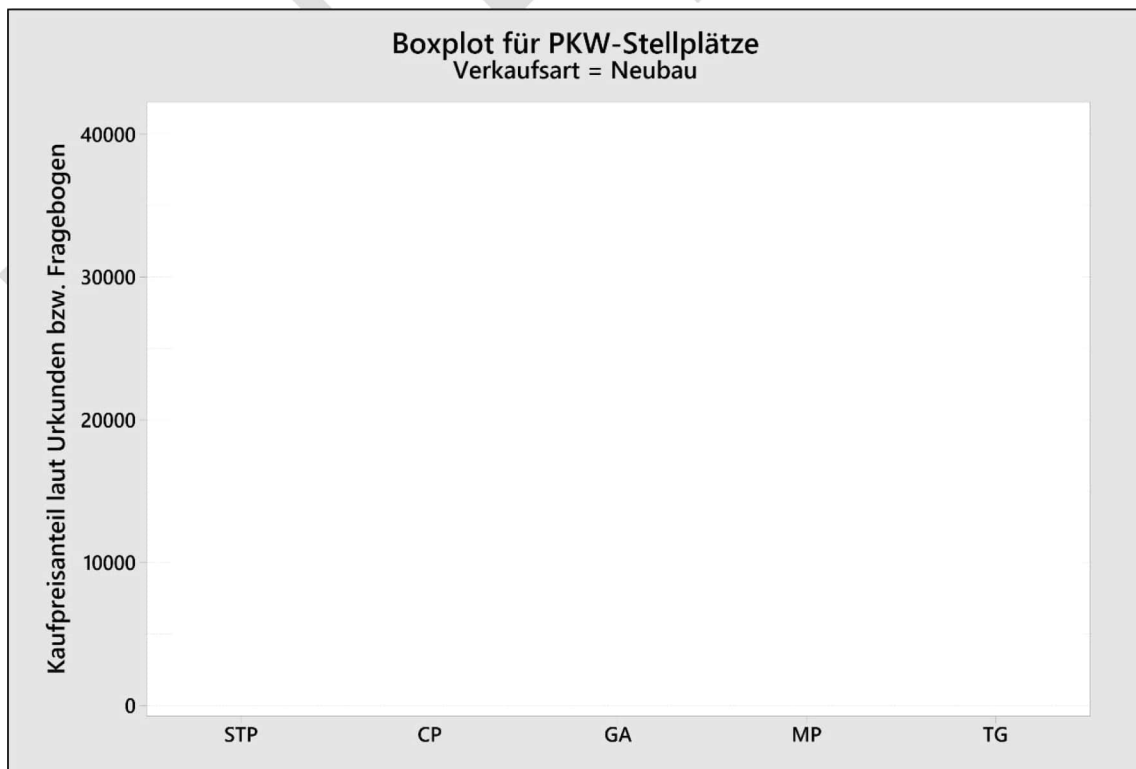
### 6.1.5 PKW-Stellplätze (NEU)

Zur Plausibilisierung von Stellplatz-Ansätzen wurden die Kauffälle für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 2019 und 2020 nach Preisangaben für PKW-Stellplätze untersucht. Aus den 2.317 Kauffälle konnten, untergliedert in Neubau und Bestand, folgende zuordenbare Angaben mit eindeutigem Wertanteil extrahiert werden.

#### Neubau

Typ	n	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
Stellplatz (oberirdisch) STP								
Carport CP								
Garage GA								
Doppelgarage DGA								
Duplex-/ Mehrfachparker MP								
Tiefgarage TG								

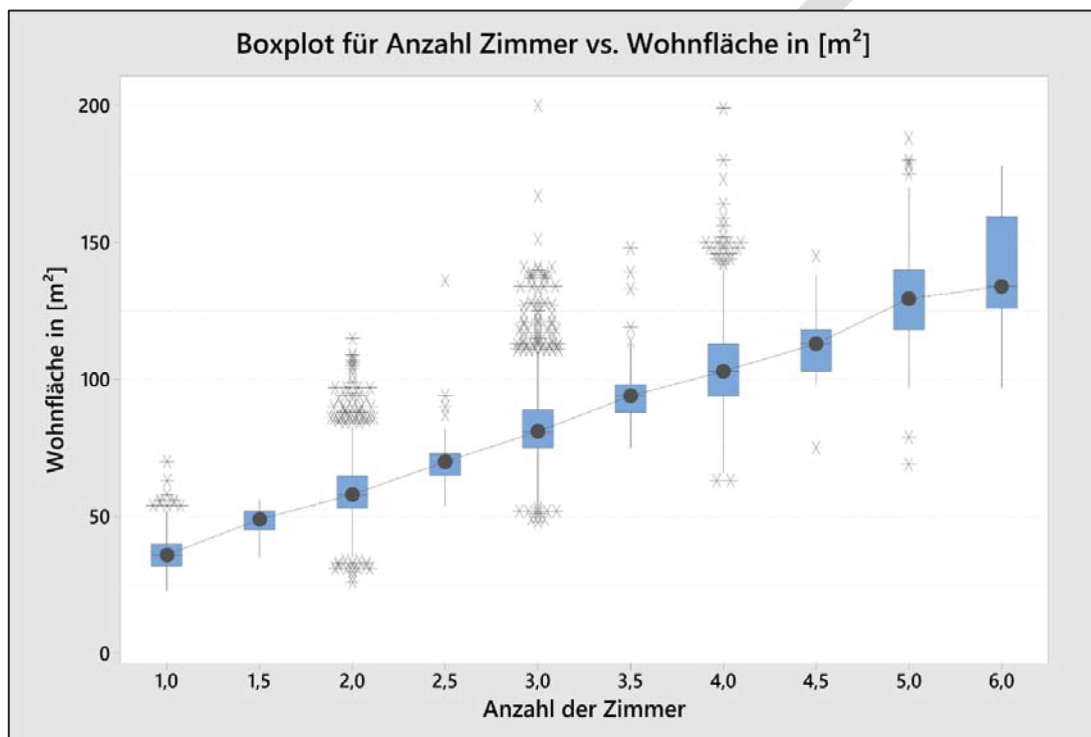
Diese Angaben können als Boxplots visualisiert werden:



### 6.1.6 Anzahl von Zimmern vs. Wohnfläche (NEU)

**„Wie ist das Verhältnis zwischen der Wohnfläche einer Eigentumswohnung und der Anzahl von Zimmern?“**

Zur Beantwortung dieser Frage wird die Stichprobe für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg verwendet. Im Folgenden wird das Verhältnis zwischen der Anzahl an Zimmern und der Wohnfläche je verkaufter Eigentumswohnung in Form von Boxplots dargestellt. Die visuelle Betrachtung der mehr als 5.000 Kauffälle spricht für einen hohen statistisch signifikanten Zusammenhang zwischen Zimmerzahl und Wohnfläche. Für weitere Stichprobenbeschreibungen werden auf den PDF-Rechner für Liegenschaftszinssätze sowie auf die Homepage ([www.landkreis-augsburg.de/gaa](http://www.landkreis-augsburg.de/gaa)) verwiesen. Auf Basis dieser Ergebnisse können beispielsweise die Anzahl der Zimmer einer Eigentumswohnung mit der Gesamtwohnfläche plausibilisiert werden.



## 6.2 Gewerbeobjekte

### 6.2.1 Gesamtübersicht (NEU)

Teileigentum mit Gewerbenutzung in...	Verkaufsart	Anzahl der Kauffälle 2019 / 2020	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2018
Büro- und Geschäftshaus	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			
Wohn- und Geschäftshäuser	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise = die oberen und unteren 25 Prozent (erstes und viertes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Kaufpreise auf volle Tausender gerundet
- Entwicklung gegenüber 2018 = zu wenig Daten für eine gesicherte Aussage

## 7 Mietübersicht (NEU)

### 7.1 Hinweis zur Verwendung

Bei jedem Kauffall wird durch die Geschäftsstelle nach einer monatlichen Nettokaltmiete gefragt. Die Mietangaben beziehen sich bei Wohnobjekten auf die Wohnfläche in m<sup>2</sup> bzw. bei den gewerblichen Objekten auf die Nutzfläche in m<sup>2</sup>. Es wurde hierbei in der Regel der mittlere Wert der letzten sechs Jahre (2015 bis 2020, damit rechnerische Stichtag: 31.12.2017) 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 folgenden Werten stellen eine einfache Mietübersicht dar.

Weitere Mietangaben zu PKW-Stellplätzen sind als Pauschale pro Stellplatz zu interpretieren und stammen aus den Jahren 2019 bis 2020 (damit rechnerische Stichtag: 31.12.2019). Sofern 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.

### 7.2 Wohnobjekte (NEU)

#### 7.2.1 Eigentumswohnungen

##### **Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern (2015 – 2020)**

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten.

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>	<45	6			
	46 - 60	28			
	61 - 80	53			
	81 - 100	46			
	>100	20			
<b>Bestand</b>	<45	235			
	46 - 60	370			
	61 - 80	490			
	81 - 100	180			
	>100	57			

##### **Eigentumswohnungen in gemischten Objekten (2015 – 2020)**

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

Anteil Wohnen und Gewerbe vorerst nicht genauer untersucht.

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten		
<b>Bestand</b>	<45	12			
	46 - 60	16			
	61 - 80	14			
	81 - 100	13			
	>100		zu wenig Daten		



**Eigentumswohnungen in Pflegeimmobilien (2015 – 2020)**

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

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle mit Mietenangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten		
<b>Bestand</b>	<45	11			
	46 - 60	14			
	61 - 80	9			
	81 - 100		zu wenig Daten		
	>100		zu wenig Daten		

**7.2.2 Bebaute Grundstücke****Eigenheime (2015 – 2020)**

Erläuterung: Eigenheime = Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

	Anzahl Kauffälle mit Mietenangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>	10			
<b>Bestand</b>	262			

**Mehrfamilienhäuser (2015 – 2020)**

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten

	Anzahl Kauffälle mit Mietenangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>		zu wenig Daten		
<b>Bestand</b>	78			

**Gemischte Objekte (2015 – 2020)**

Erläuterung: Gemischte Objekte = Wohn- und Geschäftshaus, Wohnhaus und Werkstatt, Wohnhaus und Gaststätte. Anteil Wohnen und Gewerbe vorerst nicht genauer untersucht

	Anzahl Kauffälle mit Mietenangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>		zu wenig Daten		
<b>Bestand</b>	46			

## 7.3 Gewerbliche Nutzung (NEU)

### 7.3.1 Teileigentum

#### **Teileigentum: Gewerbliche Nutzung in gemischten Objekten (2015 – 2020)**

Erläuterung: Gemischte Objekte = Wohn- und Geschäftshaus. Anteil Wohnen und Gewerbe vorerst nicht genauer untersucht.

	Art der gewerblichen Nutzung	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten		
<b>Bestand</b>	Arztpraxis	8			
	Büro	11			
	Einzelhandel	11			

Für Teileigentum in rein gewerblichen Objekten liegen derzeit nicht ausreichend Informationen für eine gesonderte Analyse vor.

### 7.3.2 Bebaute Grundstücke

#### **Büro- und Geschäftshäuser (2015 – 2020)**

Erläuterung: Büro- und Geschäftshäuser = reine Büro- und Geschäftshäuser ohne Wohnanteile

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten	
<b>Bestand</b>	11			

#### **Einzelhandel und Fachmärkte (2015 – 2020)**

Erläuterung: Einzelhandel und Fachmärkte (ohne Einkaufszentren) = Einzelhandel, Supermarkt, Discounter, Fachmärkte

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten	
<b>Bestand</b>	10			

#### **Gewerbeobjekte (2015 – 2020)**

Erläuterung: Gewerbeobjekte = produzierendes Gewerbe und Hallenbau

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten	
<b>Bestand</b>	13			

#### **Lagerobjekte (2015 – 2020)**

Erläuterung: Lagerobjekte = Lagerhallen, Lager mit Büro

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m <sup>2</sup> 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m <sup>2</sup>	oberer Wert in €/m <sup>2</sup> 3. Quartil (75% aller Werte)
<b>Neubau</b>			zu wenig Daten	
<b>Bestand</b>	8			

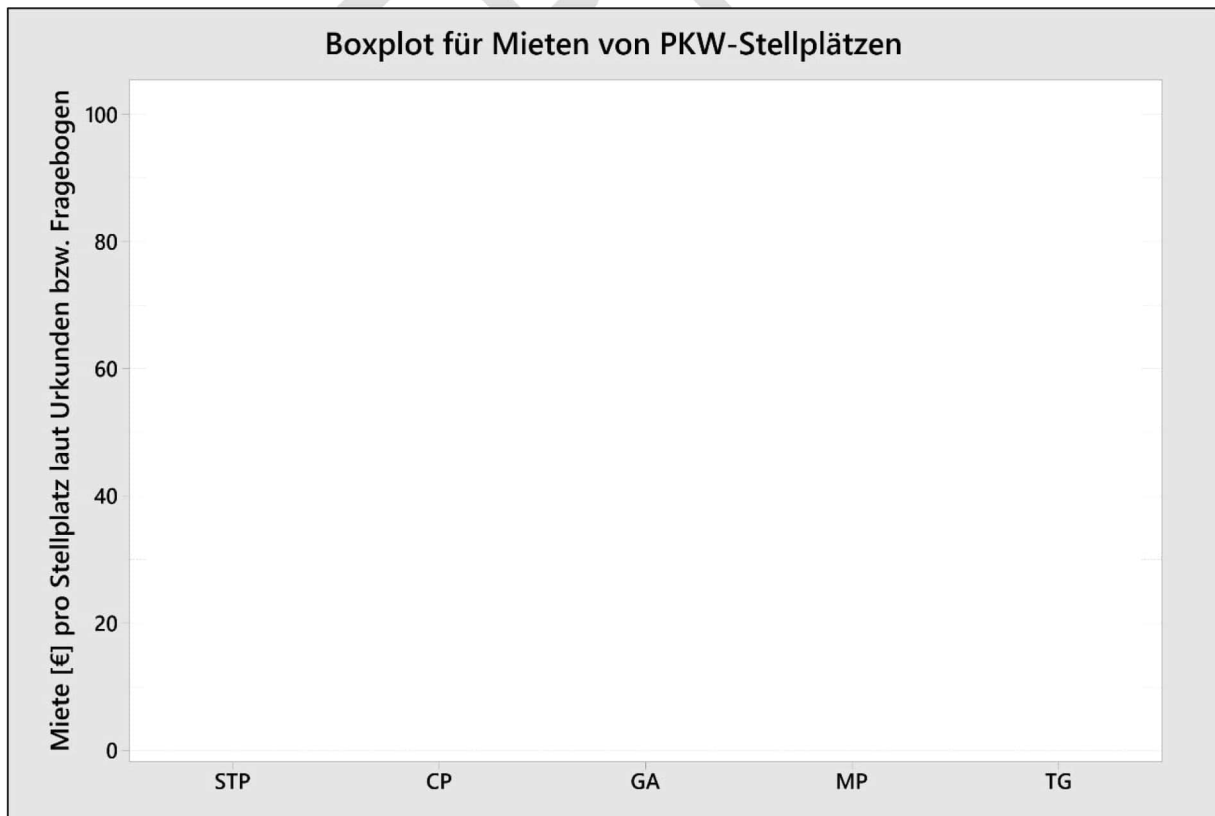
## 7.4 PKW-Stellplätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern (NEU)

Zur einfachen Darstellung von durchschnittlichen Mieten für PKW-Stellplätze wurden die Kauffälle für Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser der Jahre 2019 und 2020 nach Mietangaben für PKW-Stellplätze untersucht. Aus den 3.575 Kauffälle im Landkreis Augsburg konnten folgende zuordenbare Angaben mit eindeutigen Mietanteil extrahiert werden. Eine Unterscheidung zwischen Neubau und Bestand fand nicht statt.

Typ	n	Mittelwert	StdAbw	Minimum	unterer Wert 1. Quartil	Median	oberer Wert 3. Quartil	Maximum
Stellplatz (oberirdisch) STP	70							
Carport CP	5*							
Garage GA	42							
Doppelgarage DGA								
Duplex / Mehr- fachparker MP	15							
Tiefgarage TG	180							

\* nur sehr wenig Daten vorhanden

Diese Angaben können als Boxplots visualisiert werden:



## 8 Wertermittlungsrelevante Daten

### 8.1 Hinweis zur neuen ImmoWertV2021

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) tritt zum 01.01.2022 in Kraft und ersetzt die bisherige ImmoWertV. In § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist festgesetzt, dass „bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, [...] unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden [ist]“.

Aus diesem Grund wurden frühzeitig die Muster-Berechnungsmodelle der schwäbischen Landkreis-Gutachterausschüsse zur Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (kurz: wertDaten) auf die neue Rechtsgrundlage angepasst. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass

- die zum Dezember 2021 veröffentlichten wertDaten bereits nach der neuen ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden. Hierbei wurden als zusätzlicher Service für vergangene Stichtage (bis 2017) die wertDaten mit den neuen Modellen erneut abgeleitet
- sofern wertDaten für Stichtage benötigt werden, für welche der Gutachterausschuss keine Daten nach der neuen ImmoWertV 2021 abgeleitet hat, gilt entsprechend § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

### 8.2 Art der Veröffentlichung und objektspezifisch angepasste Werte

Die wertDaten werden in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis Aichach-Friedberg abgeleitet und veröffentlicht. Hierbei wurden Vergleichsfaktoren = Gebädefaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren abgeleitet. Um bei einer modellkonformen Anwendung und Bestimmung der objektspezifisch angepassten Faktoren bzw. Zinssätze zu unterstützen, werden diese wertDaten 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 Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

18 Gebädefaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

**Eingabebereich:**

51	150	430	2,8	31.03.21	26-35	vorhanden	keine	freistehend	Nein
Lagepunkte	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Standardstufe	Bewertungsstichtag	tatsächl. Gebäudealter (norm. abgegr.)	Keller vorhanden?	Modernisierung	Gebäudestellung nach Bewertung = Doppelhaushälfte / Reihenhaus	Vermietet?

**Ergebnis:**

**objektspezifisch angepasster Gebädefaktor EFH/ZFH = 4.299**  
 angepasster, vorläufiger Vergleichswert = **644.857 €**

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

95%-Vertrauensintervall: Von 100 Kauffällen befinden sich  
95 Kauffälle der Grundgesamtheit in dieser Spanne. **4.177 - 4.433**

% der Streuung durch Modell erklärt

0% 100%

Tief Hoch

R-Quadrat = 72,80%

72,80% der Streuung des GF können durch das Regressionsmodell erklärt werden.

Webkarte Lagepunkte

Drucken

Die Bezugsmöglichkeiten, die verwendeten Ableitungsmodelle sowie das Handbuch zu den PDF-Rechnern können auf der Homepage ([www.landkreis-augsburg.de/gaa](http://www.landkreis-augsburg.de/gaa)) eingesehen werden.

### 8.3 Vergleich der Werteeinflüsse 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 ([www.landkreis-augsburg.de/gaa](http://www.landkreis-augsburg.de/gaa)).

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

- = großer Einfluss der Variable auf Faktor / Zinssatz im Regressionsmodell
- = mittlerer Einfluss der Variable auf Faktor / Zinssatz im Regressionsmodell
- = geringer Einfluss der Variable auf Faktor / Zinssatz im Regressionsmodell
- 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 wertbeeinflussende Merkmale	GF EFH/ZFH	GF ETW	SWF EFH/ZFH	LiZi EFH/ZFH/MFH	LiZi ETW
Untersuchter Zeitraum	2017-2021	2017-2021	2017-2021	2017-2020	2017-2021
Lagepunkte	●	●	●	●	●
Bewertungsstichtag (Kaufdatum)	●	●	●	●	●
Gebäudealter bzw. Baujahr	●	●	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität
Restnutzungsdauer	Multikollinearität	Multikollinearität	●	●	●
Modernisierung	●	●	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität
Standardstufe	●	Multikollinearität	Multikollinearität	●	●
Landkreis A oder AIC	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Wohnfläche	●	●	X	●	●

mögliche wertebeeinflussende Merkmale	GF EFH/ZFH	GF ETW	SWF EFH/ZFH	LiZi EFH/ZFH/MFH	LiZi ETW
Grundstücksfläche (Flächenumsatz)	●	●**	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Anzahl Zimmer	X	Multikollinearität	X	X	X
Miete	X	X	X	●	●
Keller ja/nein	●	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Freistehend ja/nein	●	x	kein sign. Einfluss	X	X
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Multikollinearität	Multikollinearität	X	Multikollinearität	kein sign. Einfluss
Anzahl Gewerbeeinheiten im Gebäude	X	Multikollinearität	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	●	X	X
Aufzug ja/nein	X	kein sign. Einfluss	X	X	●
Balkon / Garten ja/nein	X	●	X	X	●
Etagenzahl	kein sign. Einfluss	0	X	X	0
Geschosslage (Nord, Ost, Süd, West)	0	0	X	X	0
Bauart (Mauerwerk, Holz etc.)	kein sign. Einfluss	X	X	X	0
Leitungsrecht ja/nein	kein sign. Einfluss	X	X	X	X
Wegerecht ja/nein	kein sign. Einfluss	X	X	X	X
Stellplatz PKW ja/nein	0	●	X	kein sign. Einfluss	X
Dachform	kein sign. Einfluss	X	kein sign. Einfluss	X	X

## 9 Anlagen

### 9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung .....	7
Abbildung 2: Übersichtskarte Landkreis Augsburg.....	12
Abbildung 3: Zusammenfassung Geldumsatz, Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle.....	14
Abbildung 4: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten .....	15
Abbildung 5: Flächenumsatz nach Teilmärkten.....	15
Abbildung 6: Geldumsatz nach Teilmärkten .....	16
Abbildung 7: Untergliederung Anzahl der Kauffälle 2020 in fachliche Teilmärkte.....	17
Abbildung 8: Herkunft der Veräußerer.....	18
Abbildung 9: Herkunft der Erwerber .....	18
Abbildung 10: Entwicklung der Kauffallanzahl von Grundstückserwerbern nach Herkunft .....	19
Abbildung 11: Entwicklung von allgemeinen Wirtschaftsdaten .....	20
Abbildung 12: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen .....	22
Abbildung 13: Einteilung der räumlichen Teilmärkte .....	23
Abbildung 14: Index - Preisniveau von Wohnbaufläche Zone 1.....	23
Abbildung 15: Index - Preisniveau von Wohnbaufläche Zone 2 .....	24
Abbildung 16: Index - Preisniveau von Wohnbaufläche Zone 3.....	24
Abbildung 17: Übersicht Spannen und Boxplots für Bodenrichtwerte Bauland .....	29
Abbildung 18: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland .....	30
Abbildung 19: Bodenrichtwertniveau 2014 - 2020 für individuelles Wohnbauland.....	31
Abbildung 20: Index - Preisniveau von Ackerflächen .....	39
Abbildung 21: Boxplot - Bodenpreise Ackerflächen.....	39
Abbildung 22: Index - Preisniveau von Grünlandflächen .....	40
Abbildung 23: Boxplot - Bodenpreise Grünlandflächen .....	40
Abbildung 24: Übersicht Spannen und Boxplots für Bodenrichtwerte der Land- und Forstwirtschaft .....	41
Abbildung 25: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen .....	42
Abbildung 26: Bodenrichtwertniveau für Grünland .....	43
Abbildung 27: Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken .....	47
Abbildung 28: Bodenrichtwertniveau für Forstflächen .....	49
Abbildung 29: Verhältnis Landwald zu Auwald .....	50
Abbildung 30: Übersicht mittleres Preisniveau – Eigenheime.....	52
Abbildung 31: Index - Preisniveau freistehende EFH / ZFH, Bestand.....	53
Abbildung 32: Deutschland-Vergleich - freistehende EFH/ZFH, Bestand .....	53
Abbildung 33: Index - Preisniveau Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bestand .....	54
Abbildung 34: Deutschland-Vergleich – Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bestand .....	54
Abbildung 35: Index - Preisniveau Eigenheime, Neubau .....	55
Abbildung 36: Übersicht mittleres Preisniveau – Eigentumswohnungen .....	62
Abbildung 37: Index - Preisniveau Eigentumswohnungen, Bestand.....	63
Abbildung 38: Deutschland-Vergleich - Eigentumswohnungen, Bestand.....	63
Abbildung 39: Index - Preisniveau Eigentumswohnungen, Neubau .....	64
Abbildung 40: Deutschland-Vergleich – Eigentumswohnungen, Neubau .....	64
Abbildung 41: Index - Preisniveau vs. Mietniveau von Eigentumswohnungen, Bestand .....	67

## 9.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland [Hrsg.] (2019): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Oldenburg. ISBN: 978-3-00-064293-7
- BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 12411-000. Bevölkerung: Gemeinden, amtliche Einwohnerzahl aktuell (jährlich, vierteljährlich). URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, abgerufen am 18.11.2021
- Destatis Statistisches Bundesamt (2021a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61262-0001. Preisindex für Bauland. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data>, abgerufen am 06.10.2021
- Destatis Statistisches Bundesamt (2021b): Entwicklung der Reallöhne, der Nominallohne und der Verbraucherpreise. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/Tabellen/liste-reallohnindex.html>, abgerufen am 06.10.2021
- Destatis Statistisches Bundesamt (2021c): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61111-0001. Verbraucherpreisindex. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data>, abgerufen am 06.10.2021
- Deutsche Bundesbank (2021a): Jahresdurchschnitte. Devisenkurse, Euro-Referenzkurse, Gold. URL: [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www\\_s331\\_b01015\\_1](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s331_b01015_1), abgerufen am 06.10.2021
- Deutsche Bundesbank (2021b): Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre. URL: [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 06.10.2021
- Deutsche Bundesbank (2021c): Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke. URL: [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 06.10.2021
- Kleiber, Wolfgang (2021): Kleiber-digital, die Online-Version des Kommentars und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Unter Mitarbeit von Fischer, Roland und Werling, Ullrich. Bundesanzeiger Verlag GmbH. Köln.
- MSCI (2021): MSCI World Index. URL: <https://www.msci.com/end-of-day-history?chart=regional&priceLevel=41&scope=R&style=C&currency=15&size=36&indexId=106>, abgerufen am 06.10.2021
- OGA Bayern - Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern [Hrsg.] (2020): Immobilienmarktbericht Bayern 2020. Daten – Fakten – Trends. Landshut
- OGA Bayern - Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern [Hrsg.] (2021): Immobilienmarktbericht Bayern 2021 – Corona Zwischenbericht. Daten – Fakten – Trends. Landshut
- Santiago, Bettina (2014). Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser unter ökonomischen Aspekten dargestellt am Beispiel des Landkreises Augsburg. Diplomarbeit. Diedorf.