

Sachwertfaktoren in den
Kreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

2017
2018
2019

- EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER -

- LESEPROBE -

Die vollständigen PDF-Rechner erhalten Sie unter www.boris-bayern.de

Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg

Prinzregentenplatz 4

86150 Augsburg

Tel.: 0821/3102-2883

Fax: 0821/3102-1883

E-Mail: gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg

Münchener Straße 9

86551 Aichach

Tel.: 08251/92-3385

Fax: 08251/92-194

E-Mail: gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Hinweis zur Verteilung:

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

2019-Demo

Redaktionelle Bearbeitung:

Mario Schüler, Michael Tsigaridas, Gerhard Dobberke sowie

Frank Schwindling (Vorsitzender des GAA Landkreis Augsburg)

Andres Richter (Vorsitzender des GAA Landkreis Aichach-Friedberg)

Mitglieder der Gutachterausschüsse

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Grafiken, Tabellen, Karten u.a. Bildquellen:

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber

Auskünfte und Rückfragen:

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und wertermittlungsrelevante Daten:

Herr 0821/3102-2883, mario.schueler@LRA-a.bayern.de

Schüler 08251/92-3385, mario.schueler@lra-aic-fdb.de

Herr 0821/3102-2591, michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de
Tsigaridas

Inhaltsverzeichnis

1	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	4
1.1	Modellparameter.....	4
1.2	Stichprobe	5
1.3	Werteinflüsse	9
1.4	Qualität des Modells	10
1.5	Berechnungs-Tool.....	14
1.6	Ergebnisprüfung.....	16

1 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

1.1 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, SW-RL
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (SW-RL, Anlage 1)
Gebäudebaujahrsklassen	kein Ansatz
Gebäudestandard	Entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Regionalfaktoren	kein Ansatz
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (SW-RL, 4.1.1.4)
Baupreisindex	vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	SW-RL, Anlage 3
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL angepasst.
Alterswertminderung	linear (SW-RL, 4.3)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	pauschal 3% vom Sachwert

Wertansatz für Nebengebäude	<p><u>Garagen und Carports</u> Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach SW-RL Anlage 1 oder Verwendung folgender Pauschalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleine Garagen (Grundfläche < 25m²): 7.500€ • Große Garagen (Grundfläche ≥ 25m²): 15.000€ <p><u>Andere Nebengebäude</u> Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten</p>
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.)
Bodenwert	Verwendung des letzten zutreffenden Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt. Zonale Anpassung durch lineare Interpolation der Bodenrichtwerte zwischen den Stichtagen 31.12.2016 und 31.12.2018 Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße.
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

1.2 Stichprobe

Die Stichprobe wird in Form von Tabellen, Histogrammen, Box-Plots und Karten dargestellt. Es ist zwingend notwendig, vor Verwendung der angepassten wertrelevanten Daten das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit der Stichprobe zu prüfen. Bei Abweichungen von den mittleren Werten wird eine sachverständige Würdigung der errechneten wertrelevanten Daten empfohlen. Weitere Erläuterungen zu Begrifflichkeiten können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Beschreibung der Stichprobe	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
Anzahl der auswertbaren Fälle	950
Betrachtete Geschäftsjahre	2017 + 2018 + 2019 (<i>bis August 2019</i>)
Stichprobenbegrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nur Kauffälle • Ohne Neubau • Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse • Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

Zusätzlich werden auf den folgenden Seiten eine Reihe von Merkmalen der Stichprobe hinsichtlich ihrer Mittel- und Extremwerte aufgeführt. Die 1-fache Standardabweichung (= 1-Sigma-Grenze) zeigt den Bereich der einfachen Streuung um den Mittelwert an. Bei den Min- und Max-Werten handelt es sich um die äußersten Grenzen, welche bei der Stichprobe untersucht wurden.

Zur Einschätzung der räumlichen Verteilung werden die Kauffallstichproben auf der Landkreiskarte dargestellt und geben Auskunft über Muster und die Verwendungsmöglichkeit der ermittelten Faktoren bzw. Zinssätze. Die eingefärbten Flächen im Hintergrund stellen die Höhe des mittleren Bodenrichtwertniveaus je Gemeinde dar (grün = niedrig, rot = hoch).

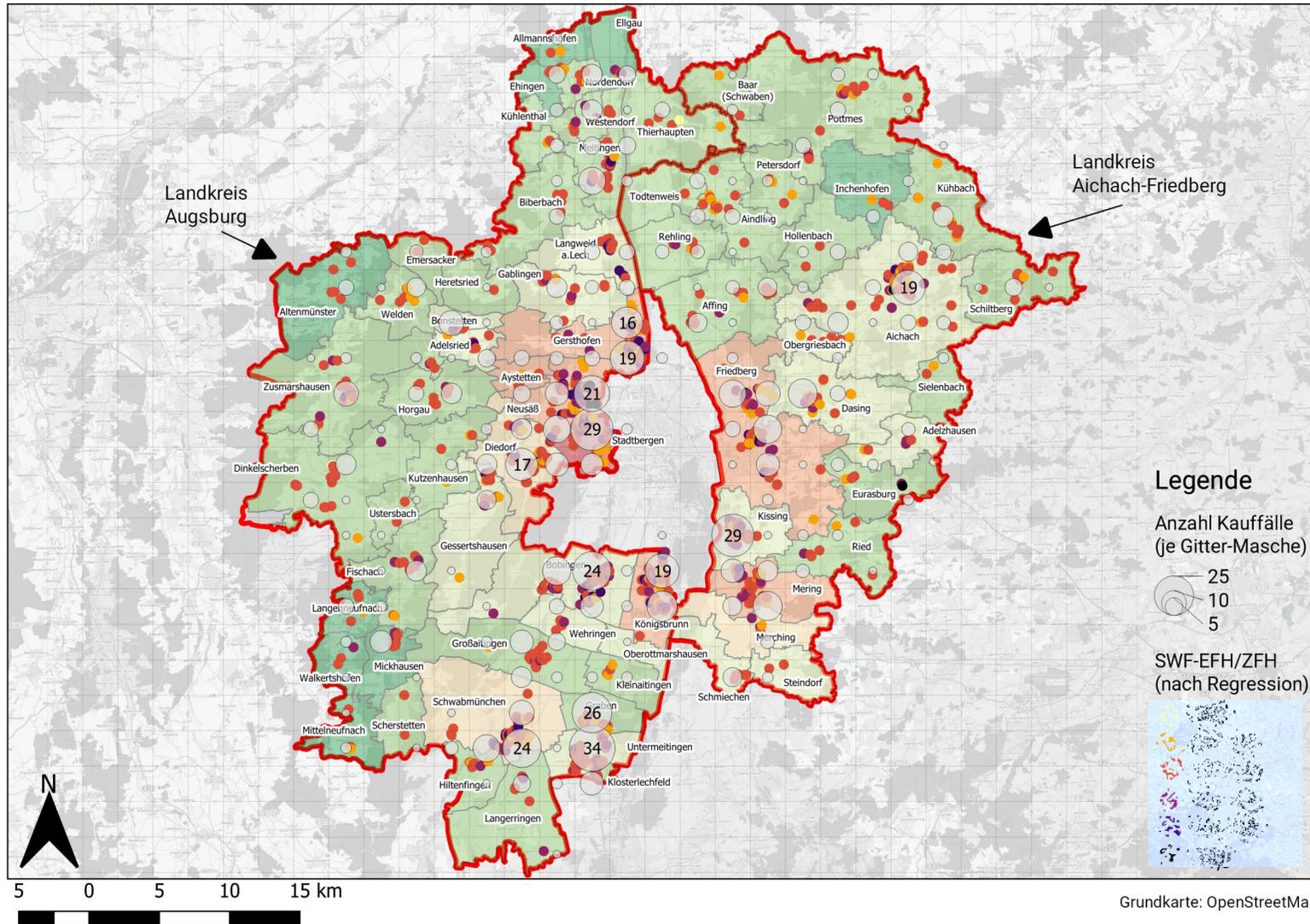
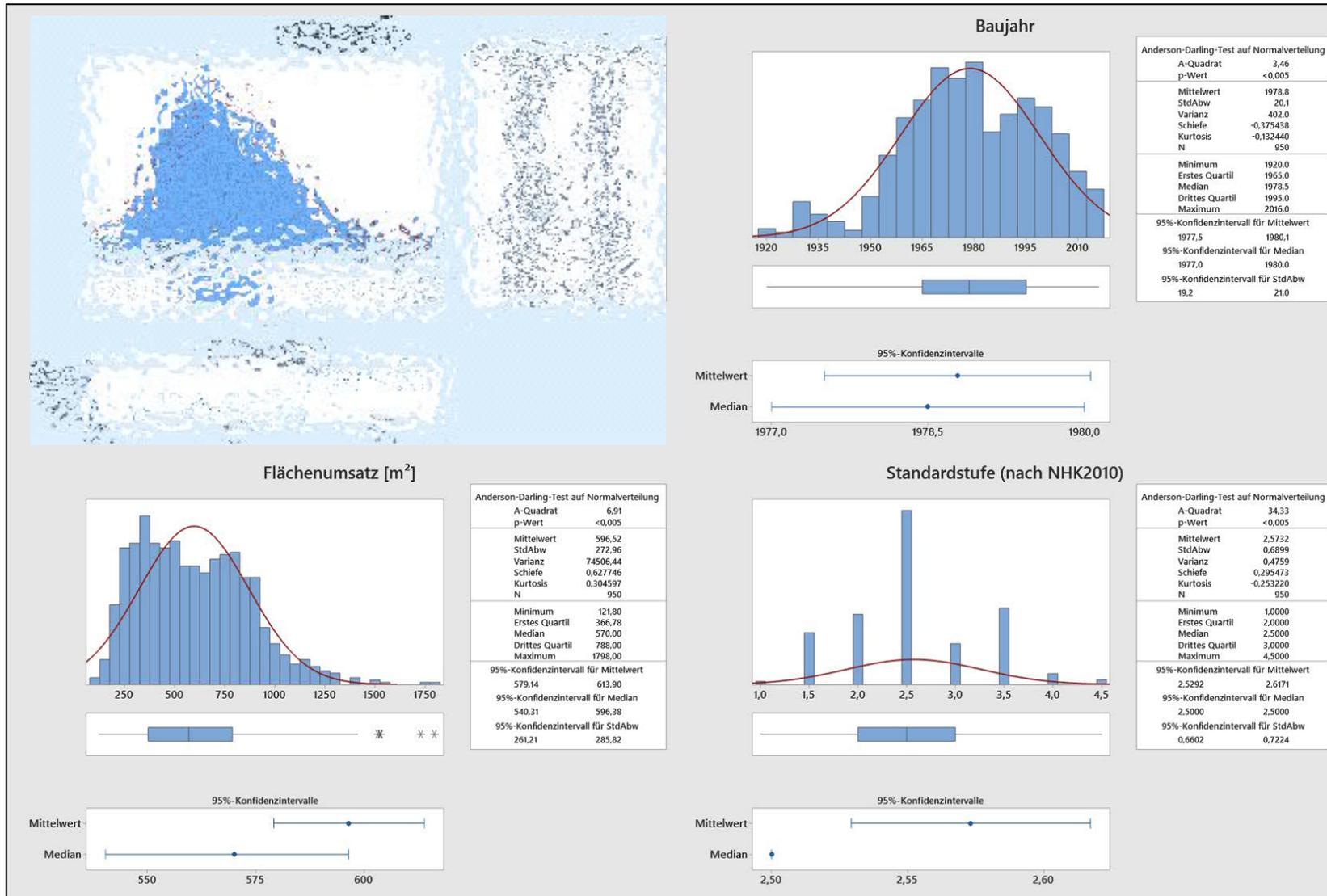
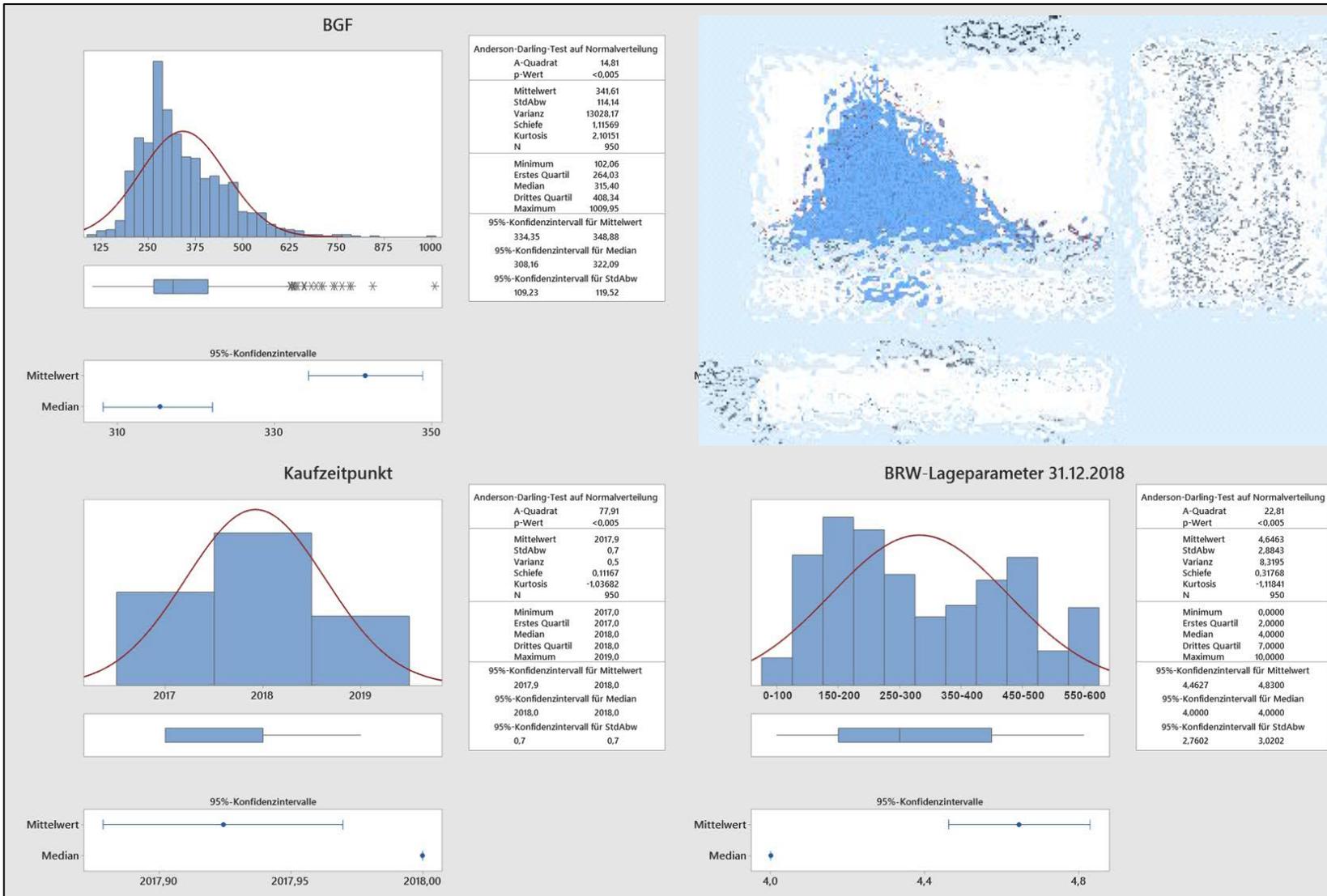


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

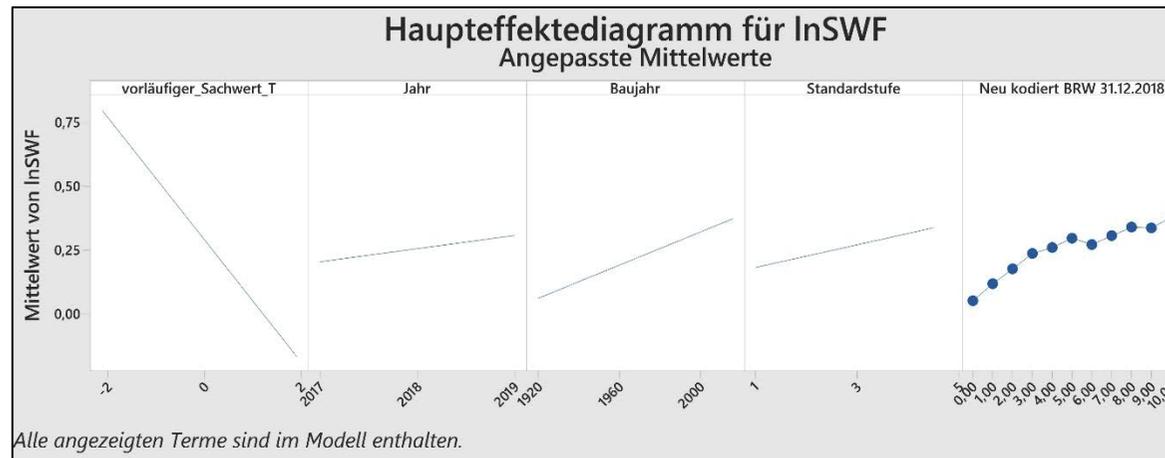
Zusätzlich werden einige Merkmale, welche auf Werteeinflüsse untersucht wurden, in Form von Histogrammen und Box-Plots dargestellt:





1.3 Werteeinflüsse

Der Einfluss der einzelnen Merkmale auf die wertrelevanten Daten kann beispielsweise im Haupteffekte-Diagramm (linke Abbildung) abgelesen werden. Hierbei gilt: Je steiler der Verlauf, desto größer der wahrscheinliche Effekt auf den Faktor. Ferner ist das Pareto-Diagramm (rechte Abbildung) zur Betrachtung der standardisierten Effekte auf den Sachwertfaktor geeignet.



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

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner wird der SWF
- Je älter das Kaufdatum, desto kleiner wird der SWF
- Je jünger das Baujahr, desto größer wird der SWF
- Eine höhere Standardstufe führt zu einem größeren SWF
- Hohe Bodenrichtwerte (= als Lageparameter) führen zu größeren SWF

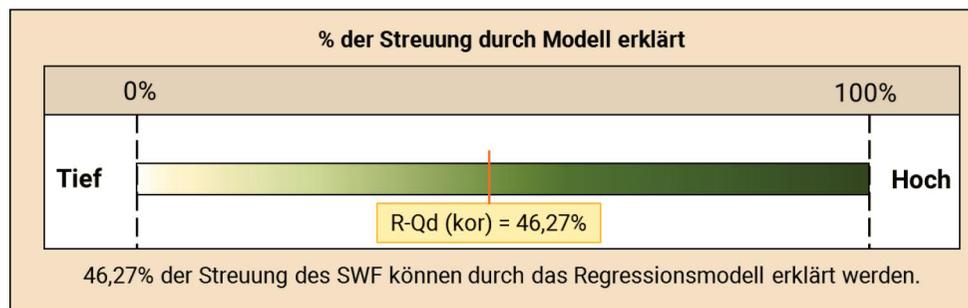
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Sachwertfaktor für EFH/ZFH wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

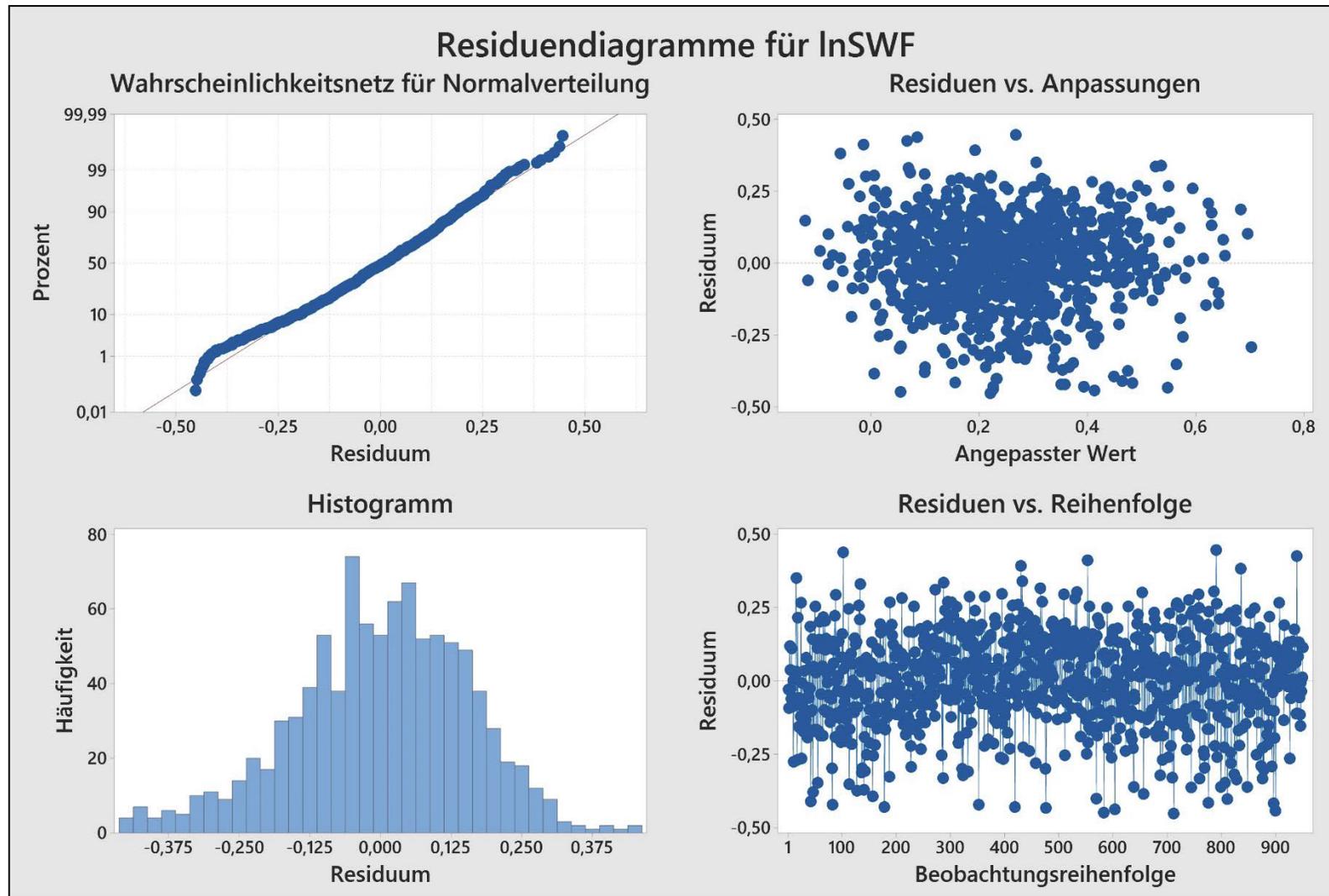
- = großer Einfluss der Variable
- = mittlerer Einfluss der Variable
- = geringer Einfluss der Variable

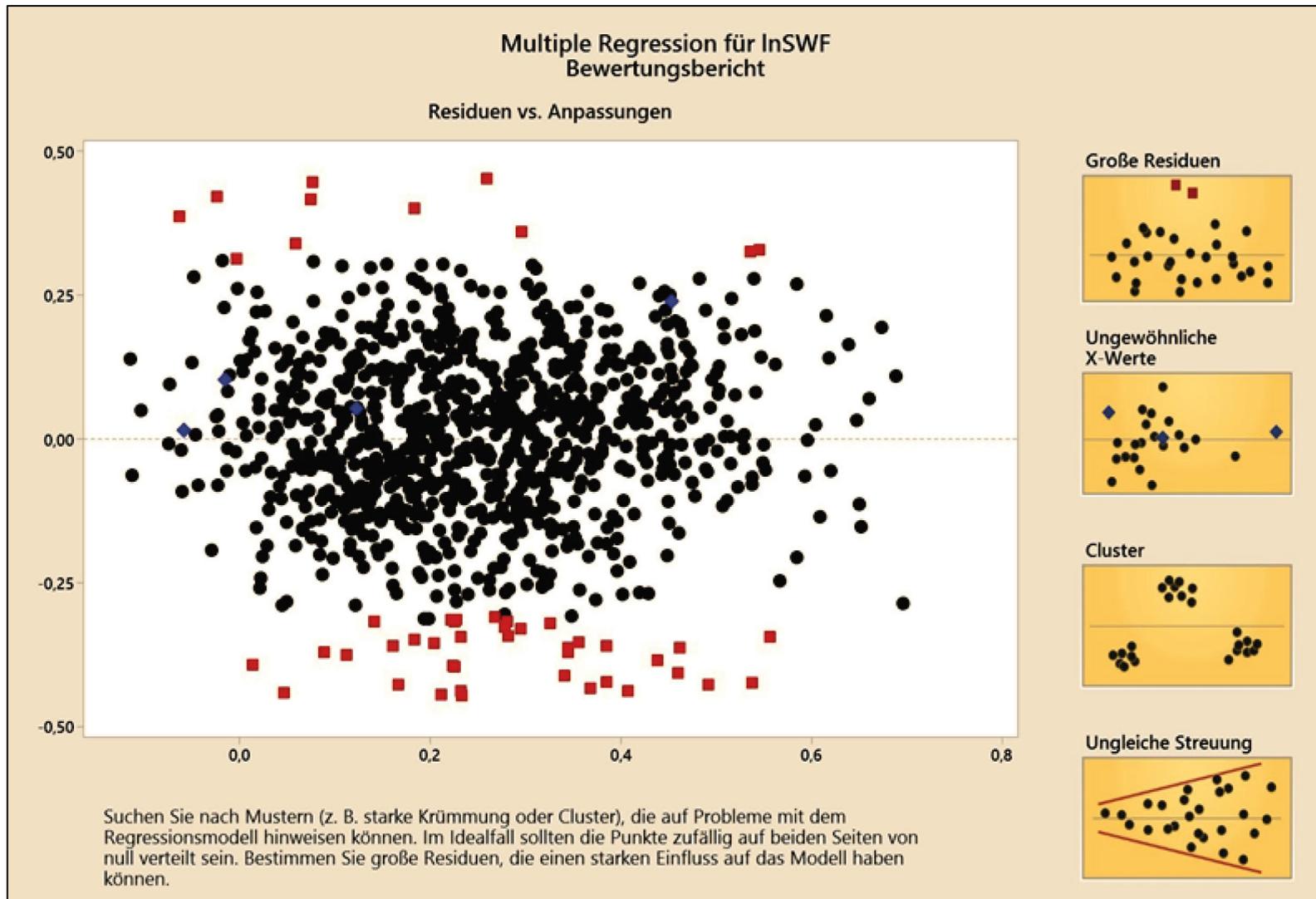
Merkmale SWF	vorläufiger Sachwert	BRW als Lageparameter	ursprüngliches Baujahr	Kaufzeitpunkt	Standardstufe	Restnutzungsdauer	Bruttogrundfläche	Flächenumsatz (FLAE)	Gebäudestellung	Keller vorhanden?	Landkreis
Einfluss	●	●	●	●	●	Multikorrelation	Multikorrelation	Multikorrelation	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss

1.4 Qualität des Modells

Zur Abbildung des Grundstücksmarktes wird die multiple Regressionsanalyse angewendet. Hinweise zur Interpretation der Kennzahlen und den statistischen Hintergründen sind im Grundstücksmarktbericht dargestellt.







Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
0,157455	47,12%	46,27%	45,24%	949	0,95

Durbin-Watson-Statistik

1,97562

Koeffizienten für InSWF (Transformiert)

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante					
vorläufiger_Sachwert <i>(Transformiert)</i>					
Kaufzeitpunkt					
2018					
2019					
Baujahr					
Standardstufe (NHK2010) <i>je 0,5-Schritt</i>					
BRW2018-Lageparameter					
100 - 150					
150 - 200					
200 - 250					
250 - 300					
300 - 350					
350 - 400					
400 - 450					
450 - 500					
500 - 550					
550 - 600					

Eingabebereich:

400.000 €

250 - 300

vorläufiger
Sachwert (vSW)BRW 2018 als
LageparameterBewertungs-
stichtag

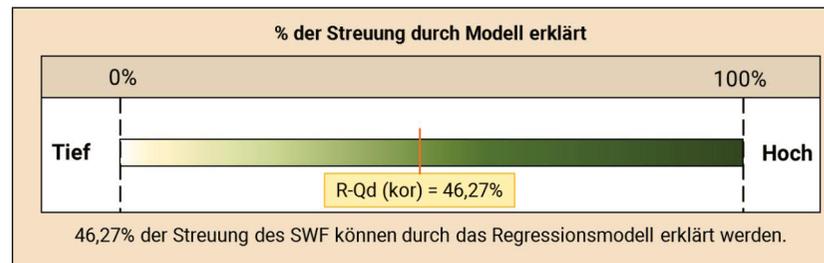
Standardstufe

ursprüngliches
Baujahr

Ergebnis:

SWF_{angepasst} = **1,29**

Hinweise:

*Bitte überprüfen Sie das Ergebnis mit der Stichproben-Beschreibung und dem Konturdiagramm.*Geschätzter Streubereich auf Basis
des SEM für das 95%-Konfidenzintervall**1,24 - 1,34***(im Rahmen des Regressions-Modells)*

gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Drucken

1.6 Ergebnisprüfung

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

