



Landkreis Augsburg Gutachterausschuss

IMMOBILIENMARKTBERICHT
FÜR DEN LANDKREIS AUGSBURG
2023

Bildquelle: Julia Pietsch



Bildquelle: Julia Pietsch



Bildquelle: Christian Pitz



Immobilienmarkt 2010–2022
Daten für die Wertermittlung 2018–2023
(separat erhältlich)

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktionelle Bearbeitung:

Michael Tsigaridas, Sven Pagallies, Gerhard Dobberke, Ingrid Schnürle sowie Frank Schwindling (Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Mitglieder des Gutachterausschusses
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Unter Mitwirkung von Noah Grimmelt

Auskünfte und Rückfragen:

Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Besucheradresse: Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg

Frau Schnürle 0821 3102 2558, ingrid.schnuerle@LRA-a.bayern.de

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und zu wertermittlungsrelevanten Daten:

Herr Pagallies 0821 3102 2883, sven.pagallies@LRA-a.bayern.de
08251 92 3385, sven.pagallies@lra-aic-fdb.de

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

Grafiken, Tabellen, Karten u.a. Bildquellen:

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber.

Deckblatt-Foto: Julia Pietsch, Christian Pitz

Hinweis zur Verteilung:

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

Veröffentlichungsdatum:

18. August 2023

Die Verwendung der männlichen Form bei Personenbezeichnungen gilt im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Vorwort des Landrats

Liebe Leserinnen und Leser,

es freut mich sehr, dass wir mit diesem Bericht erneut einen interessanten und aktuellen Einblick in die Facetten des Immobilienmarktes im Augsburger Land geben können. Als faktenbasierte Entscheidungsgrundlage ist er in besonderer Weise für die öffentliche Verwaltung, für Investorinnen bzw. Investoren und Banken sowie vor allem für die Politik von großem Interesse. Aber auch für Privatpersonen, die sich vor einem Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie näher informieren wollen, ist der Immobilienmarktbericht ein wertvolles Nachschlagewerk.

Mein herzlicher Dank gilt an dieser Stelle all denjenigen, die diesen Immobilienmarktbericht erstellt haben: Allen voran dem Vorsitzenden Frank Schwindling und den Mitgliedern des Gutachterausschusses sowie den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Wie viel Arbeit in diesen nachfolgenden Seiten steckt, kann ich nur erahnen, gleichzeitig bin ich aber davon überzeugt, dass sich der Aufwand mehr als gelohnt hat.

Gutachterausschüsse – und somit auch der Immobilienmarktbericht – sind unabhängig und tragen einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Wer beispielsweise die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gibt, erhält durch das Expertengremium Werte, auf die man sich zu hundert Prozent verlassen kann. Denn die Gutachterausschüsse in ganz Deutschland sind die einzigen Institutionen, welche durch die Vorlage jeder Kaufurkunde über ein vollständiges Abbild des Immobilienmarktes verfügen.

Ich hoffe, dass der Immobilienmarktbericht eine wertvolle Orientierungs- und Informationsquelle für Sie darstellt und Sie bei Ihrer Entscheidung rund um die Immobilie unterstützt.

Ihr



Martin Sailer

Landrat

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses

Werte Leserinnen und Leser,

nach der Analyse von Verträgen, die im Zeitraum von 2021 bis 2022 (teilweise bis Anfang 2023) abgeschlossen wurden, stellt der Immobilienmarktbericht wichtige Basisdaten zur Umsatz- und Preisentwicklung im Landkreis Augsburg bereit. Durch seine Veröffentlichung wird die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt gefördert und die Entwicklung des Marktes dokumentiert.

Durch den Einsatz wissenschaftlicher Methoden wie GIS-Analysen oder multivariater Statistik wurden Zusammenhänge und Hintergrundinformationen untersucht. Fortlaufende Kurvendiagramme stellen die Preisentwicklung ausführlich dar. Darüber hinaus ermöglichen kartografische Darstellungen, z.B. des Bodenwertniveaus im Landkreis, die Identifizierung räumlicher Muster.

Im Jahr 2022 waren die Preise und Bedingungen auf dem Immobilienmarkt aufgrund verschiedener Faktoren stark beeinflusst. Bis zum Frühjahr 2022 verzeichnete der Gutachterausschuss steigende Preise. Der Ausbruch des Ukraine-Krieges, begleitet von einem erhöhten Zinsniveau, der Inflation und steigenden Baukosten, führte jedoch zu einer spürbaren Veränderung des Immobilienmarktes. Allerdings hat die Dynamik inzwischen abgenommen und es ist eine abwartende Position von Käufern zu beobachten. Dies spiegelt sich in der historisch niedrigen Anzahl an Transaktionen wider.

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.



Frank Schwindling

Leitender Baudirektor
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

1	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	6
1.1	Rechtsgrundlagen und Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1.2	Arbeitsweise und Kaufpreissammlung	6
1.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	8
1.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
1.5	Produkte und Dienstleistungen	9
2	Rahmendaten zum Landkreis Augsburg	11
3	Lokaler Immobilienmarktbericht – Allgemein	13
3.1	Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten	13
3.2	Zusammenfassung aller Teilmärkte auf einen Blick	14
3.2.1	Verteilung der Kauffälle im Landkreis (NEU)	14
3.2.2	Zusammenfassung Geldumsatz, Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle	16
3.2.3	Aufteilung nach Teilmärkten	16
3.2.4	Anzahl der Kauffälle im monatlichen Vergleich (NEU)	18
3.2.5	Untergliederung der Kauffälle in fachliche Teilmärkte	19
3.2.6	Herkunft der Marktteilnehmer	20
3.3	Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten	22
4	Unbebaute Grundstücke	24
4.1	Bauland	24
4.1.1	Gesamtübersicht	24
4.1.2	Indexreihen individuelles Wohnbauland	24
4.1.3	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2022	29
4.1.4	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2022	33
4.1.5	Höherwertiges Gewerbe	36
4.1.6	Verhältnis Wohnbauflächen im Außenbereich („Quasi-Bauland“) zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage	38
4.1.7	Verhältnis Bauerwartungsland zum nächsten Bodenrichtwert	40
4.2	Landwirtschaft	42
4.2.1	Gesamtübersicht	42
4.2.2	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2022	42
4.2.3	Indexreihen Acker- und Grünland	42
4.2.4	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022	45
4.2.5	Einfluss Bodengüte auf Ackerland	49
4.3	Forstwirtschaft	52
4.3.1	Gesamtübersicht	52
4.3.2	Preisentwicklung Forstwirtschaft	52
4.3.3	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2022	53
4.3.4	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022	53
5	Bebaute Grundstücke	55
5.1	Wohnobjekte	55
5.1.1	Gesamtübersicht	55
5.1.2	Preisniveau von Einfamilienhäuser je Gemeinde	55
5.1.3	Indexreihen Eigenheime	56
5.1.4	Inflationsbereinigte Indexreihen (NEU)	61
5.1.5	Mittlere Abbruchkosten (boG-Rechenhilfe)	63
5.2	Gewerbeobjekte	64
5.2.1	Gesamtübersicht	64
6	Wohnungs- und Teileigentum	64
6.1	Wohnobjekte	64
6.1.1	Gesamtübersicht	64
6.1.2	Preisniveau von Eigentumswohnungen je Gemeinde	65
6.1.3	Indexreihen Eigentumswohnungen	66
6.1.4	Inflationsbereinigte Indexreihen (NEU)	71
6.1.5	Entwicklung Kaufpreise vs. Miete	72
6.1.6	PKW-Stellplätze	74

6.2	Gewerbeobjekte.....	74
6.2.1	Gesamtübersicht.....	74
7	Mietübersicht.....	75
7.1	Hinweis zur Verwendung	75
7.2	Wohnobjekte.....	75
7.2.1	Eigentumswohnungen	75
7.2.2	Bebaute Grundstücke	76
7.3	Gewerbliche Nutzung	77
7.3.1	Bebaute Grundstücke	77
8	Wertermittlungsrelevante Daten	78
8.1	Hinweis zur neuen ImmoWertV 2021	78
8.2	Art der Veröffentlichung und objektspezifisch angepasste Werte	78
8.3	Vergleich der Werteeinflüsse und Umrechnungskoeffizienten	79
9	Anlagen.....	81
9.1	Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Unbebaut	81
9.2	Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Bebaut und Wohnungseigentum	82
9.3	Abbildungsverzeichnis	83
9.4	Literatur- und Quellenverzeichnis	83
9.5	Abkürzungsverzeichnis	85

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.

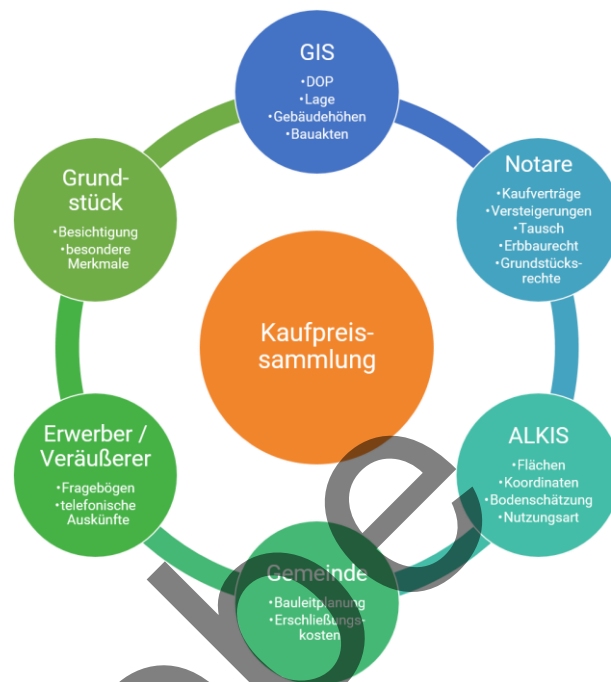


Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung

Haushaltsjahr (01. Dezember – 30. November)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verkauf BRW-Liste und Online-Dauerauskünfte	4	104	117	18	159	39	176	166
Verkauf BRW-Liste (Einzelauskunft, schriftlich oder online)	335	310	487	638	958	1.401	1.915	2.068
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	101	76	105	85	88	94	96	108
Verkehrswertgutachten (Erstellung)	1	11	15	17	13	11	15	11
Gutachterliche Äußerungen und Stellungnahmen	42	50	26	36	37	36	40	42
Immobilienmarktbericht	-	-	-	-	-	26	16	44
Wertermittlungsrelevante Daten (nur PDF-Rechner, ohne Immobilienmarktbericht)	-	-	-	-	-	7	8	19
Immobilienmarktbericht plus wertrelevante Daten	-	-	-	-	-	56	23	89
Wertermittlungsrelevante Daten (Einzelauskunft), davon	-	-	-	-	-	71	94	148
• Gebädefaktoren						35	64	126
• Sachwertfaktoren						16	13	8
• Liegenschaftszinssätze						12	11	13
• Ertragsfaktoren						8	6	1

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 (August 2023) folgende Mitglieder:

(stellv.) Vorsitzende des Gutachterausschusses	
Schwindling, Frank	Dipl.-Ing. (Univ.), Ltd. BD, Kreisbaumeister, Vorsitzender
Dobberke, Gerhard	Dipl.-Ing. (FH), stellv. Vorsitzender
Tsigaridas, Michael	M.Sc. Geographie, stellv. Vorsitzender
Förg Daniel	RR, stellv. Vorsitzender, Gutachter gem. § 2 Abs. 3 BayGaV
Ehrenamtliche Sachverständige (alphabetisch)	
Brehmer, Jürgen	Dipl.-Sachverständiger (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger
Dreßel, Burkhard	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger
Eberle, Erwin	VOR a. D., Dipl.-Ing. (FH)
Hins, Ulrich	Dipl.-Ing. agr. (Univ.), ö.b.u.v. Sachverständiger
Huber, Erich	Dipl.-Ing. (FH), Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), DIA Zert. (LF), REV, ö.b.u.v. Sachverständiger
Kalus, Andreas	Dipl.-Ing. (FH), Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Lauter, Josef	LAR a.D.
Müller, Daniel	M.A. (Bau u. Immobilien), MRICS, CIS Hyp Zert. (F)
Peitzsch, Joachim	Dipl.-Forstwirt (Univ.), ö.b.u.v. Sachverständiger
Piosczyk, Stefan	Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing., FRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger
Preiß, Markus	Dipl.-Ing. (Architektur), Dipl.-Wirt.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger
Santiago, Bettina	Dipl.-Ing. (FH), Architektin, Dipl. Wirt.-Ing. (FH)
Schraudy, Michael	Dipl.-Forstwirt (Univ.), ö.b.u.v. Sachverständiger
Schreck, Florian	Dipl.-Sachverständiger (DIA), Immobilienfachwirt (IHK), Immobilienwirt (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger
Wilhelm, Joachim	Dipl. Ing. (FH)
Wirth, Wolfgang	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	
Fackler, Ulrich	VOR, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
Gruber, Thomas	LVD, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
Ortler, Thomas	RR, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Finanzamt Augsburg-Land)
Schmaus, Ulrich	ALS, Gutachter gem. § 2 Abs. 4 BayGaV (Finanzamt Augsburg-Land)

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)	
Dobberke Gerhard	Pagallies, Sven
Engert Katharina	Schnürle Ingrid
Hitzler Sandra	Schwindling Frank (Geschäftsstellenleiter)
Löschner Kathrin	Tsigaridas Michael

Anschrift: Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
E-Mail: 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 Juli 2023):

Bodenrichtwertauskünfte						
Einzelauskunft				Dauerauskunft		
Stichtag	Online	Schriftlich		Stichtag	Online	
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	
Hinweis: Einzelne Bodenrichtwerte können ab dem Stichtag 31.12.2018 bequem und ohne Wartezeit über das Online-Auskunftssystem https://boris-bayern.de/ bezogen werden.						
Als Service können die aktuellsten Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle kostenfrei eingesehen werden (keine Fotokopien erlaubt!). Telefonische Auskünfte werden <u>nicht</u> erteilt.						
Bodenrichtwertatlas				Immobilienmarktbericht (ohne wertermittlungsrelevante Daten)		
Stichtag	PDF	Gedruckt	Kopie je Seite	Erschienen	PDF	Gedruckt
01.01.2022	-	320 Euro	50 Euro	2023	60 Euro	-
31.12.2020	320 Euro	320 Euro	50 Euro	2021	60 Euro	-
31.12.2018	320 Euro	320 Euro	50 Euro	2019	60 Euro	60 Euro solange Vorrat reicht
vor 2012	auf Anfrage	auf Anfrage	50 Euro			
wertermittlungsrelevante Daten						
Erschienen	Verfügbare Daten			Einzelauskunft	Dauerauskunft	
2023	Sachwertfaktoren 2017 - 2023			50 Euro je Wert je weiterer Stichtag zum Objekt weitere 15 Euro	280 Euro	
	Liegenschaftszinssätze 2018 - 2022/23					
	Gebäudefaktoren 2017 - 2023					
	Ertragsfaktoren 2017 - 2022/23					
2021	Sachwertfaktoren 2017 - 2021			50 Euro je Wert je weiterer Stichtag zum Objekt weitere 15 Euro	280 Euro	
	Liegenschaftszinssätze 2017 - 2020/21					
	Gebäudefaktoren 2017 - 2021					
	Ertragsfaktoren 2017 - 2020/21					
2019	Sachwertfaktoren 2017 - 2019			50 Euro je Wert je weiterer Stichtag zum Objekt weitere 15 Euro	280 Euro	
	Liegenschaftszinssätze 2011/15 - 2018					
	Gebäudefaktoren 2017 - 2019					
	Ertragsfaktoren 2011 - 2018/19					
2014	Sachwertfaktoren 2013/2014			25 Euro für PDF-Bericht ohne Berechnungsfunktion		
	Liegenschaftszinssätze 2013/2014					
Hinweis: Die Dauerauskünfte werden als PDF-Rechner veröffentlicht, um den objektspezifisch angepassten Faktor bzw. Zinssatz zu bestimmen. Der online erhältliche IMB-Plus* ist ein Komplett-Paket (340 Euro) aus Immobilienmarktbericht und der PDF-Rechner.						
Auskunft aus der Kaufpreissammlung						
Individuelle Auskunft durch die Geschäftsstelle					Gebühr	
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					50 Euro	
Statistische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung					nach Arbeitsaufwand	
Hinweis: Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung gem. § 11 BayGaV ist ausschließlich bei berechtigtem Interesse möglich.						
Verkehrswertermittlung - Grundstücksbewertung						
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.						

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 261.000 Menschen (Stand: 31. Dezember 2022, BayLSt 2022) in den 46 Städten, Märkten und Gemeinden. Als drittgrößter Landkreis in Bayern umfasst das Augsburger Land eine Fläche von 1.071 km². In den mehr als 50 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) verwiesen.

Die Übersicht der Einwohnerzahlen (BayLSt 2023c):

Gemeinde	Einwohner Stand 31. Dez. 2022	Gemeinde	Einwohner Stand 31. Dez. 2022
Adelsried	2.552	Königsbrunn, St	28.231
Allmannshofen	970	Kühlenthal	855
Altenmünster	4.488	Kutzenhausen	2.611
Aystetten	3.063	Langenneufnach	1.873
Biberbach, M	3.572	Langerringen	4.136
Bobingen, St	18.070	Langweid a. Lech	8.757
Bonstetten	1.620	Meitingen, M	12.133
Diedorf, M	10.705	Mickhausen	1.396
Dinkelscherben, M	6.657	Mittelseufnach	1.089
Ehingen	1.135	Neusäß, St	22.872
Ellgau	1.195	Nordendorf	2.589
Emersacker	1.475	Oberottmarshausen	1.742
Fischach, M	5.094	Scherstetten	1.120
Gablingen	4.785	Schwabmünchen, St	14.819
Gersthofen, St	23.274	Stadtbergen, St	15.488
Gessertshausen	4.451	Thierhaupten, M	4.108
Graben	4.019	Untermeitingen	7.441
Großaitingen	5.335	Ustersbach	1.251
Heretsried	1.020	Walkertshofen	1.180
Hiltensingen	1.635	Wehringen	3.031
Horgau	3.007	Welden, M	3.830
Kleinaitingen	1.374	Westendorf	17.40
Klosterlechfeld	2.996	Zusmarshausen, M	6.572

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

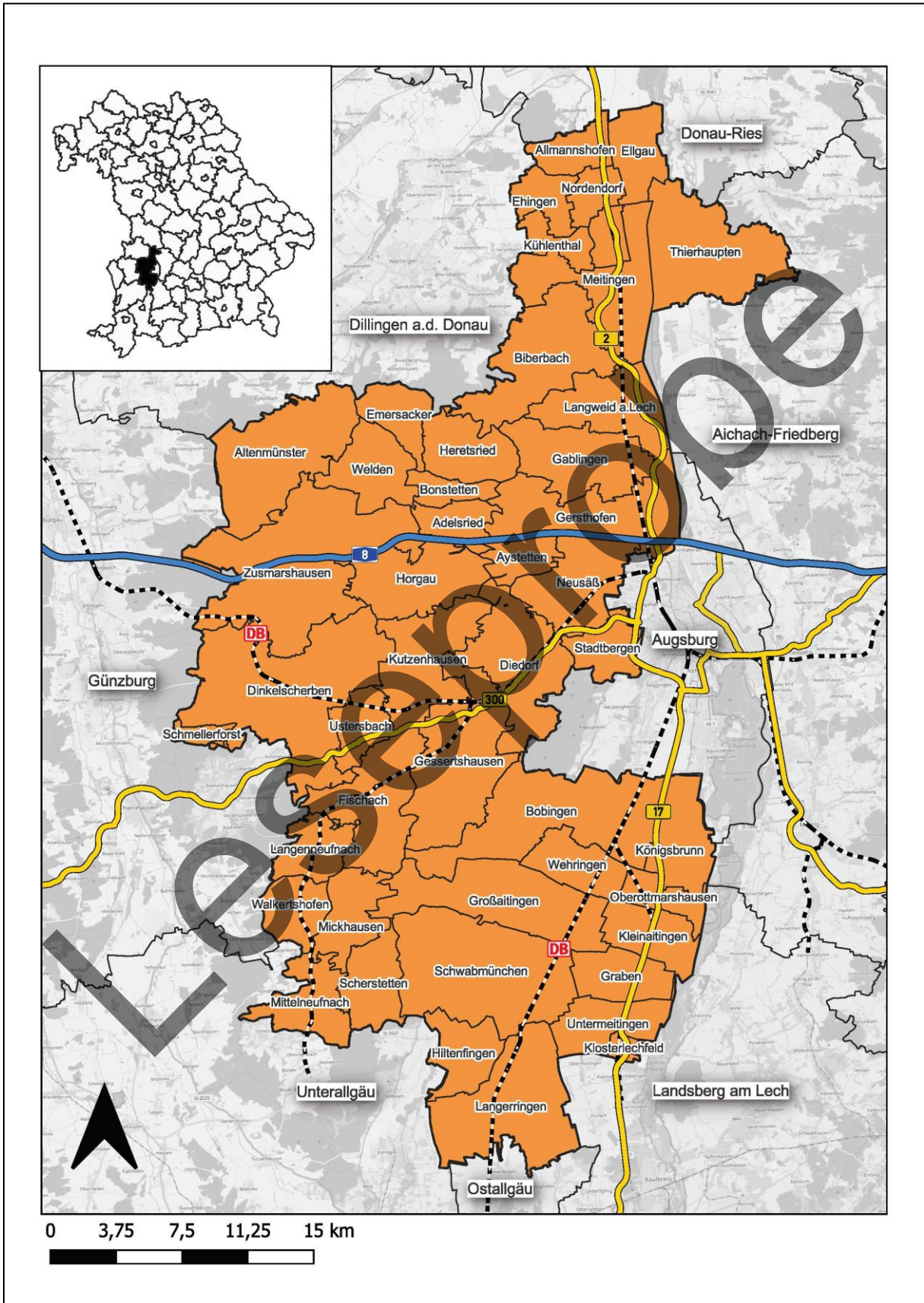


Abbildung 2: Übersichtskarte Landkreis Augsburg

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 2022 (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.

Bodenrichtwertniveau	Mittlerer Bodenrichtwert innerhalb einer Gemeinde bzw. einer Gemarkung. Errechnet aus dem arithmetischen Mittel der Bodenrichtwerte. Zeigt das ungefähre preisliche Niveau für unbebaute Grundstücke.
Erschließungskosten	Kosten für die öffentliche Erschließung des Grundstücks. Darunter fallen u.a. Wasserversorgung, Abwasser und Straßenanschluss
Geldumsatz	Summe der gezahlten Vertragspreise für die Transaktionen.
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	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.
Grundstücksflächenumsatz	Parallel wird auch der Begriff „Flächenumsatz“ oder FLAE verwendet. Dabei handelt es sich um die veräußerte Grundstücksfläche. Bei Wohnungseigentum bezeichnet dies den Anteil an der Gesamtfläche des Grundstücks entsprechend dem Miteigentumsanteil.
Kauffall	Freiwilliger Handel eines Grundstücks gegen Entgelt (keine Versteigerungen, Schenkungen, Tausch oder ähnliches).
Räumlicher Teilmarkt	Unter Umständen lassen sich regionale Muster erkennen, welche mit einer Gruppierung in einen räumlichen Teilmarkt eine bessere Beschreibung und Verarbeitung zulassen (z.B. Nord-Region, Süd-Region, urbane Gebiete, ländliche Gebiete).
Transaktion	Damit wird ein Übergang eines Eigentums gegen Entgelt oder durch Tausch bezeichnet.
Ungeeignete Verträge	Hierbei handelt es sich um Tauschverträge, Zwangsversteigerungen, Schenkungen oder ähnliches, welche nicht dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zugeordnet werden können (= gewöhnlicher Geschäftsverkehr). Diese Verträge werden bei der Auswertung der Kaufpreissammlung derzeit nicht berücksichtigt.
Vergleichsfälle	Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit umfangreichen und vollständig nachgeprüften Informationen, die als Vergleich für ähnliche regionale Objekte herangezogen werden können.

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

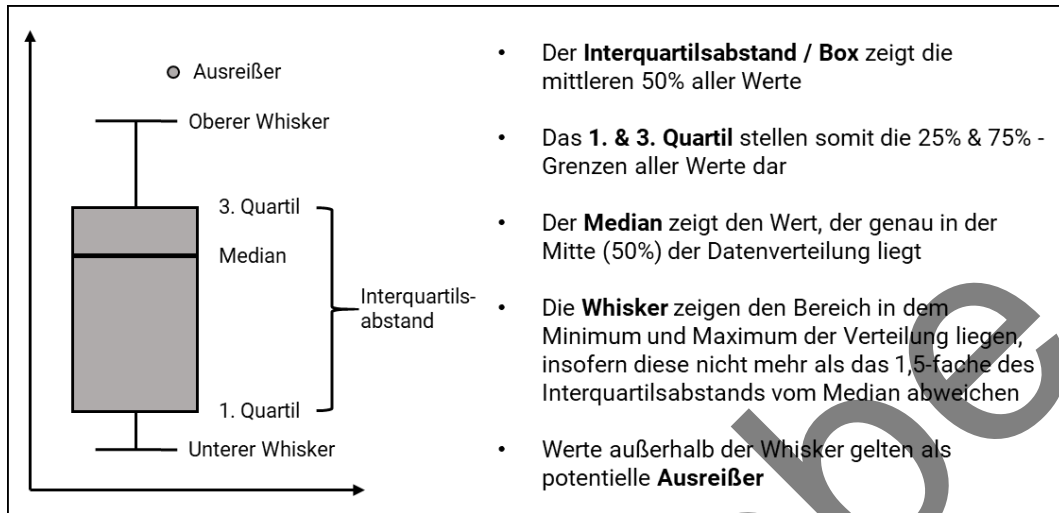


Abbildung 3: Aufbau und Funktionsweise eines Boxplots

Es ist möglich, dass Kaufverträge nachträglich erfasst (z.B. verspätete Übersendung eines Kaufvertrags an die Geschäftsstelle), umgruppiert (z.B. bessere Auswertmöglichkeiten) oder bereinigt (z.B. neue Umstände wie Verwandtschaftsverkauf erklären einen abweichenden Preis) werden. Daher ist es möglich, dass bei zukünftigen Veröffentlichungen geringfügig andere Werte angegeben sind (Stand der Auswertungen: März 2023). Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Daten in der aktuellsten Veröffentlichung zutreffend sind.

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

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

3.2 Zusammenfassung aller Teilmärkte auf einen Blick

Zur Einordnung der Daten wird an dieser Stelle auf den Immobilienmarktbericht Bayern (OGA Bayern 2022) und den Immobilienmarktbericht Deutschland (AK OGA 2021) verwiesen.

3.2.1 Verteilung der Kauffälle im Landkreis (NEU)

In folgenden Visualisierungen ist die Verteilung der Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 im Landkreis dargestellt. Hierbei wurde unterteilt in Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Wohneigentum.

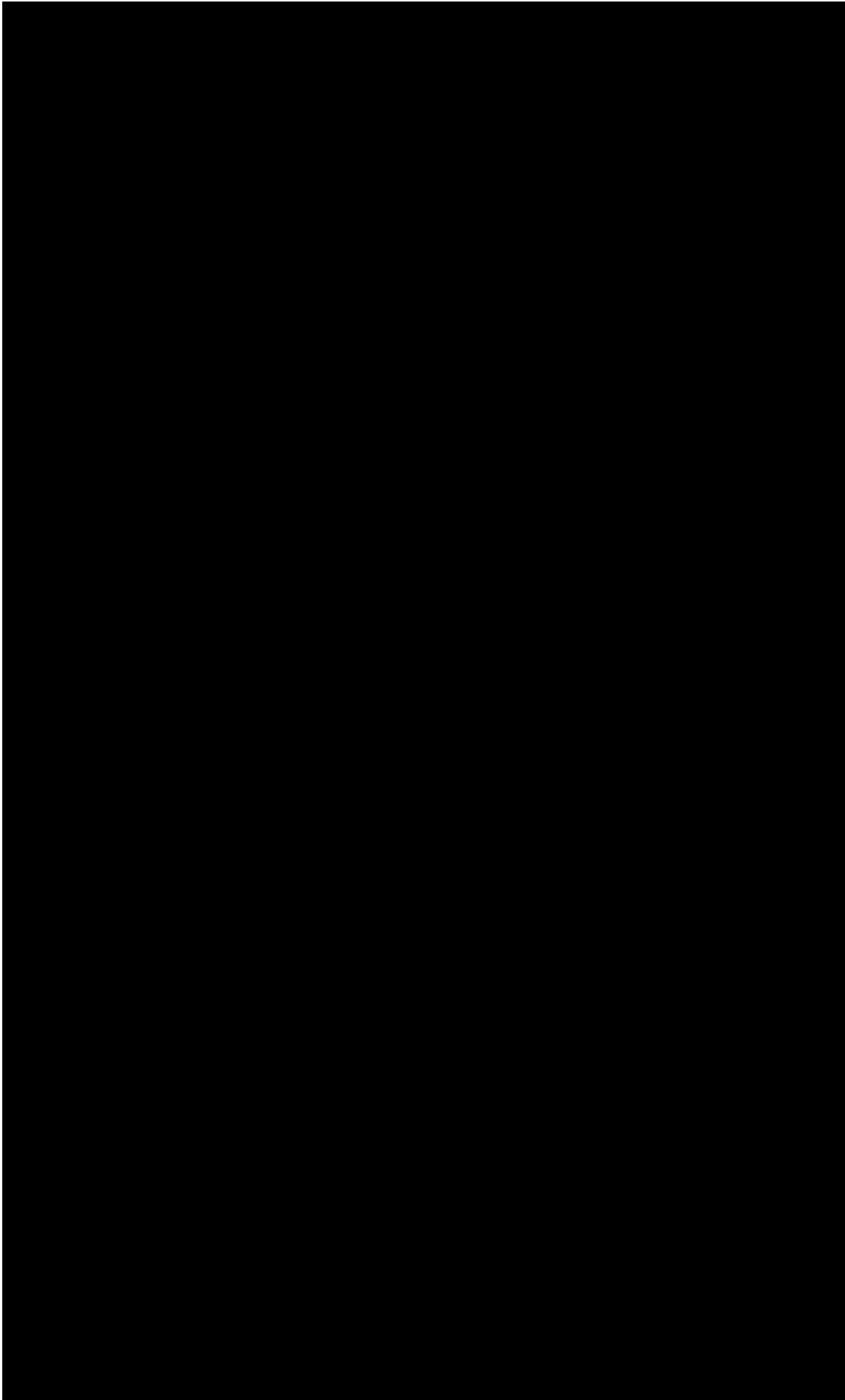


Abbildung 4: Verteilung der Kauffälle im Landkreis

3.2.2 Zusammenfassung Geldumsatz, Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle

Die Summen der Geldumsätze, die Anzahl der Kaufverträge sowie Flächenumsätze (Flächen ohne Wohnungs- und Teileigentum) für den Zeitraum 2010 bis 2022 in einem zusammenfassenden Diagramm.

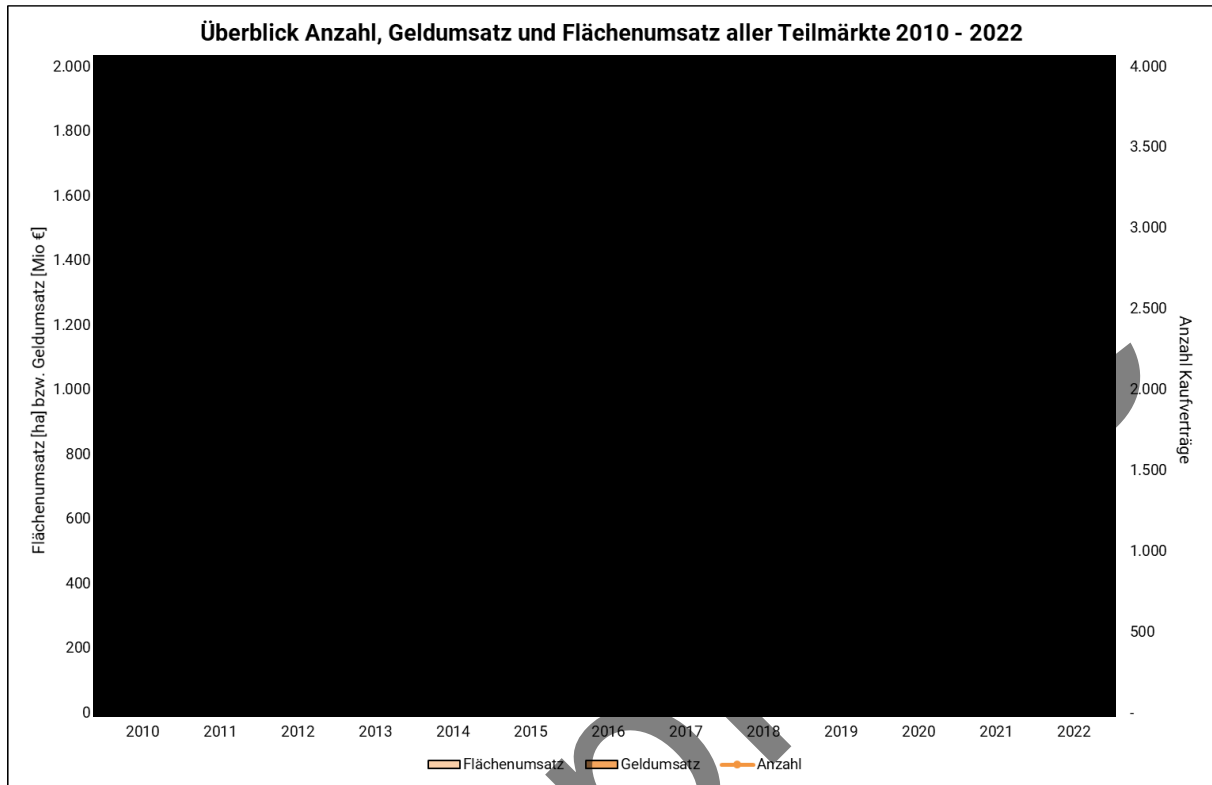


Abbildung 5: Zusammenfassung Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz

3.2.3 Aufteilung nach Teilmärkten

Die Anzahl der Kauffälle, die Geldumsätze sowie die Flächenumsätze (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sowie den Zeitraum 2010 bis 2020 werden aufgetrennt in Teilmärkten dargestellt.

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



Abbildung 6: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

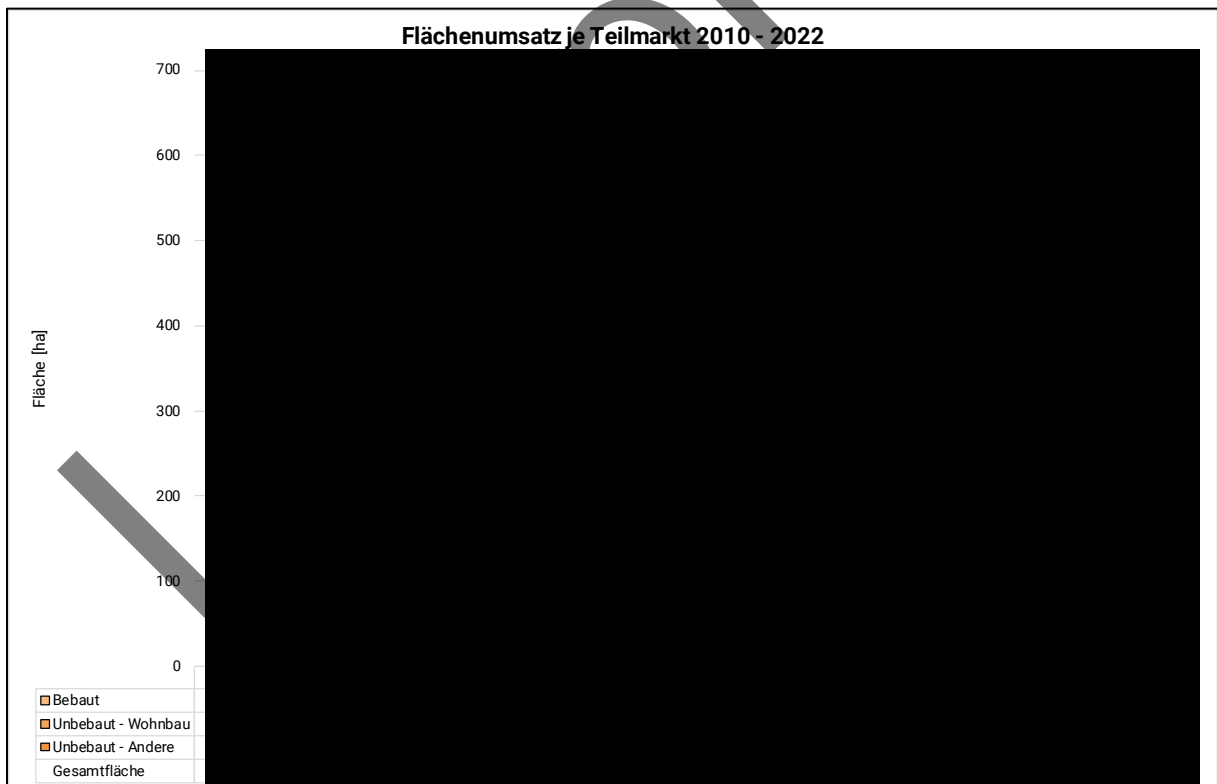


Abbildung 7: Flächenumsatz nach Teilmärkten



Abbildung 8: Geldumsatz nach Teilmärkten

3.2.4 Anzahl der Kauffälle im monatlichen Vergleich (NEU)

Mit einer Stichprobe vom 23. Juni 2023 wurden die Anzahl der Kauffälle der letzten fünf Jahre je Monat aufsummiert. Die X-Achse stellt die Monate 1 (Januar) bis 12 (Dezember) dar. Hinweis: Die Werte für März bis Mai 2023 können sich durch z.B. verspätete Übersendung eines Kaufvertrags an die Geschäftsstelle noch ändern.

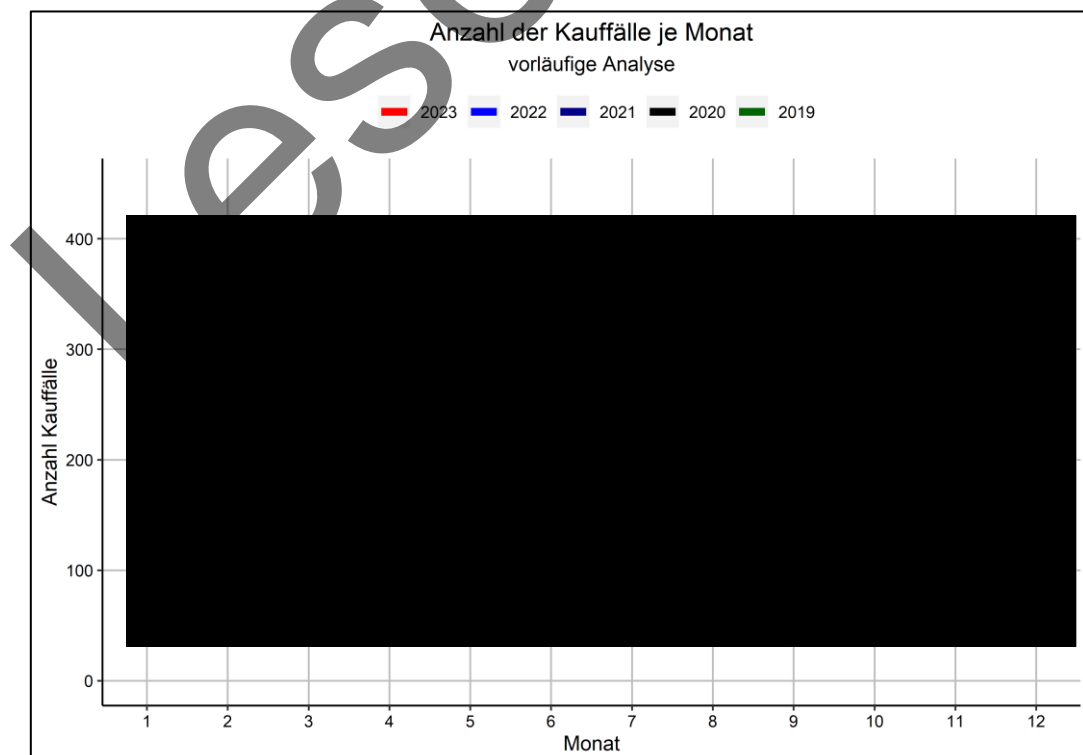


Abbildung 9: Anzahl der monatlichen Kauffälle

3.2.5 Untergliederung der Kauffälle in fachliche Teilmärkte

„Welche Immobilien waren 2022 besonders gefragt? Wie setzt sich der Markt zusammen?“

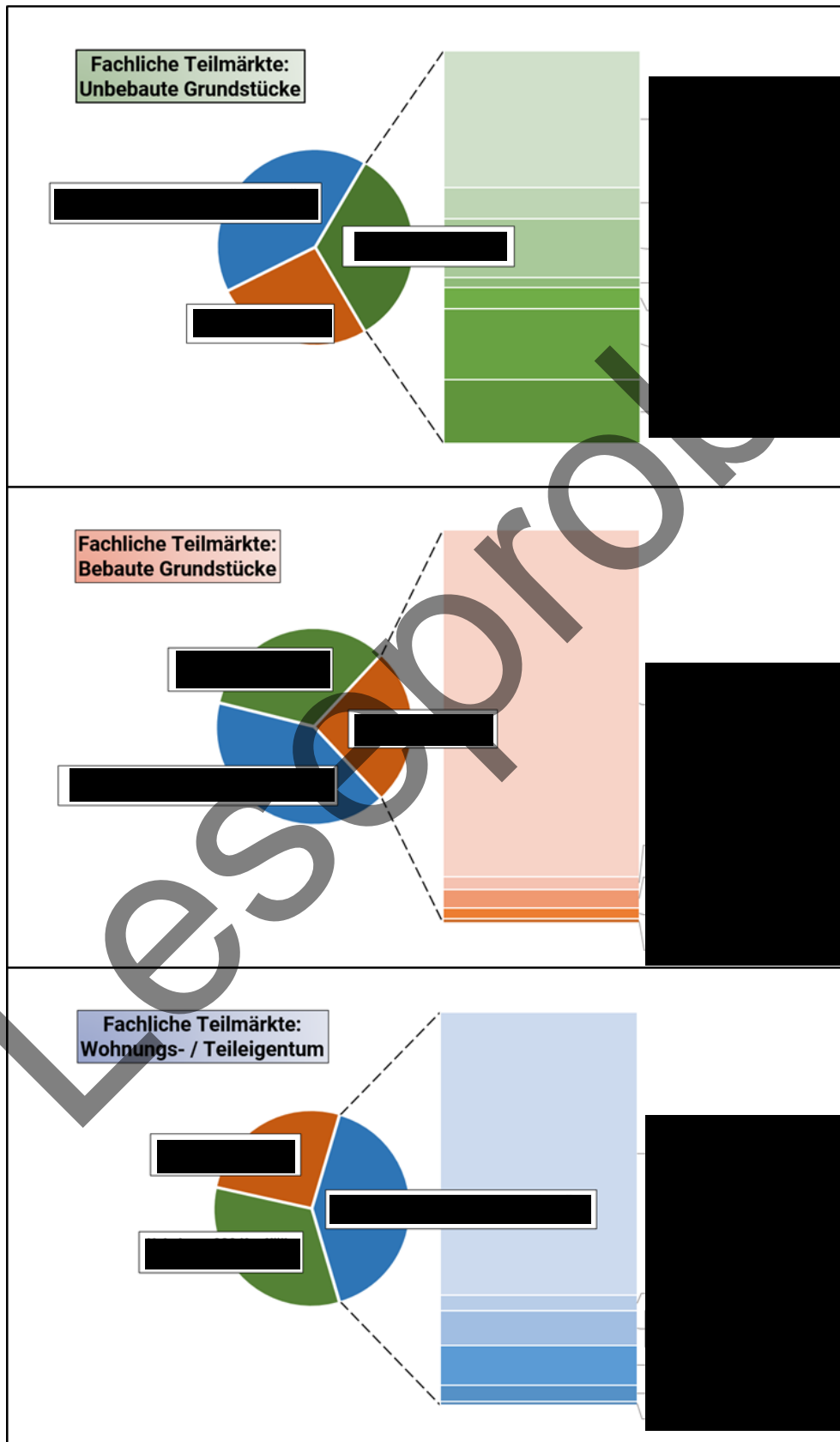


Abbildung 10: Untergliederung der Kauffälle 2022 in fachliche Teilmärkte

3.2.6 Herkunft der Marktteilnehmer

„Woher kommen die Marktteilnehmer im Landkreis Augsburg“

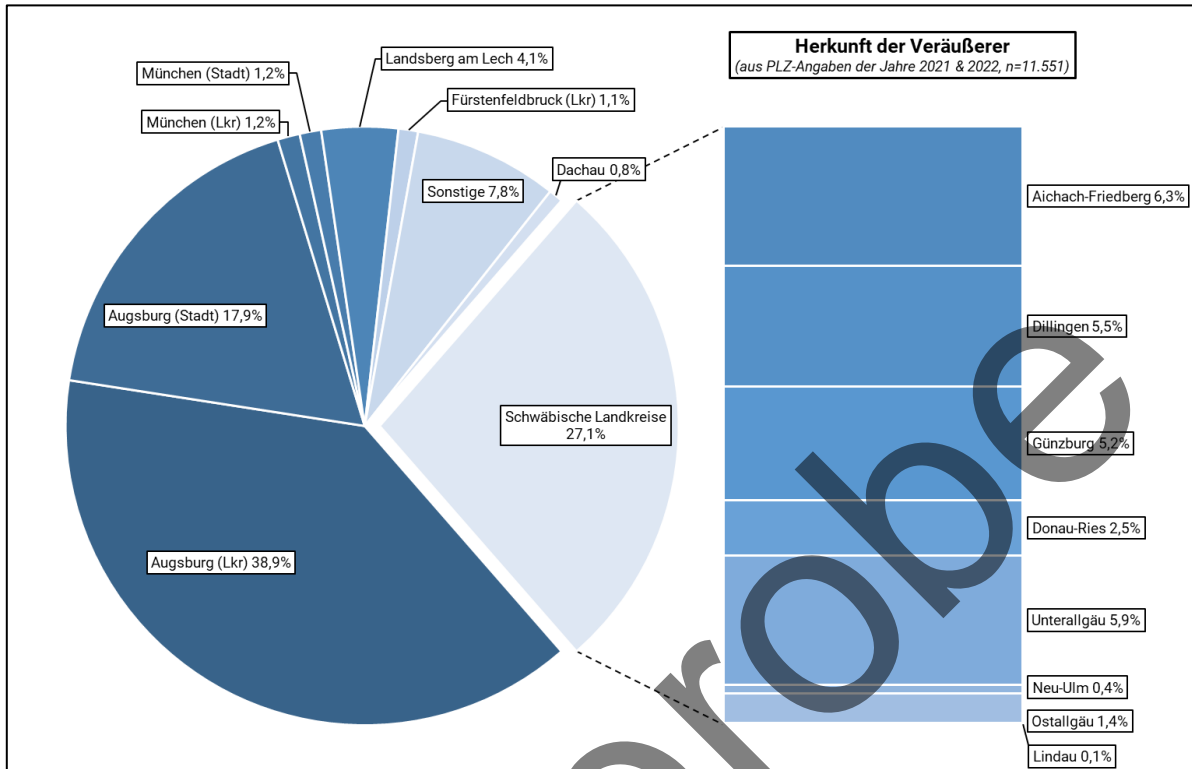


Abbildung 11: Herkunft der Veräußerer in Prozent

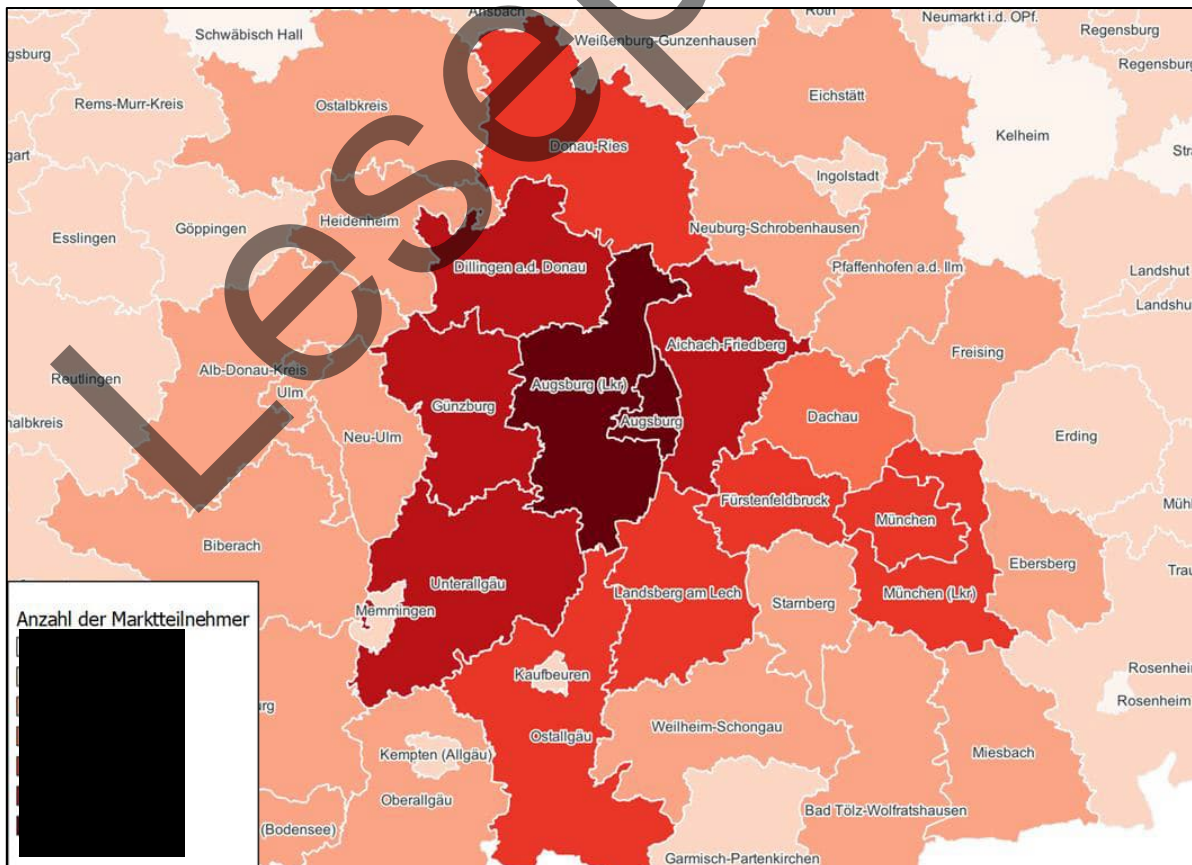


Abbildung 12: Herkunft der Veräußerer visualisiert

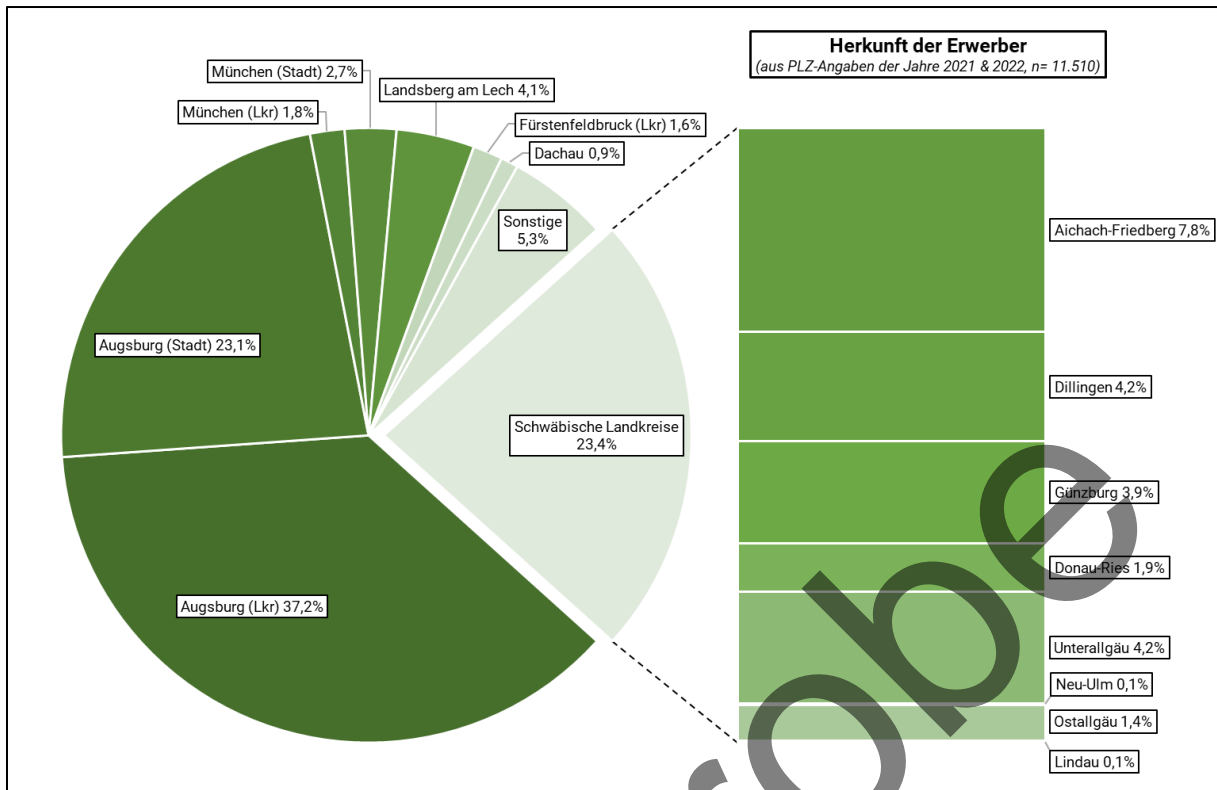


Abbildung 13: Herkunft der Erwerber in Prozent

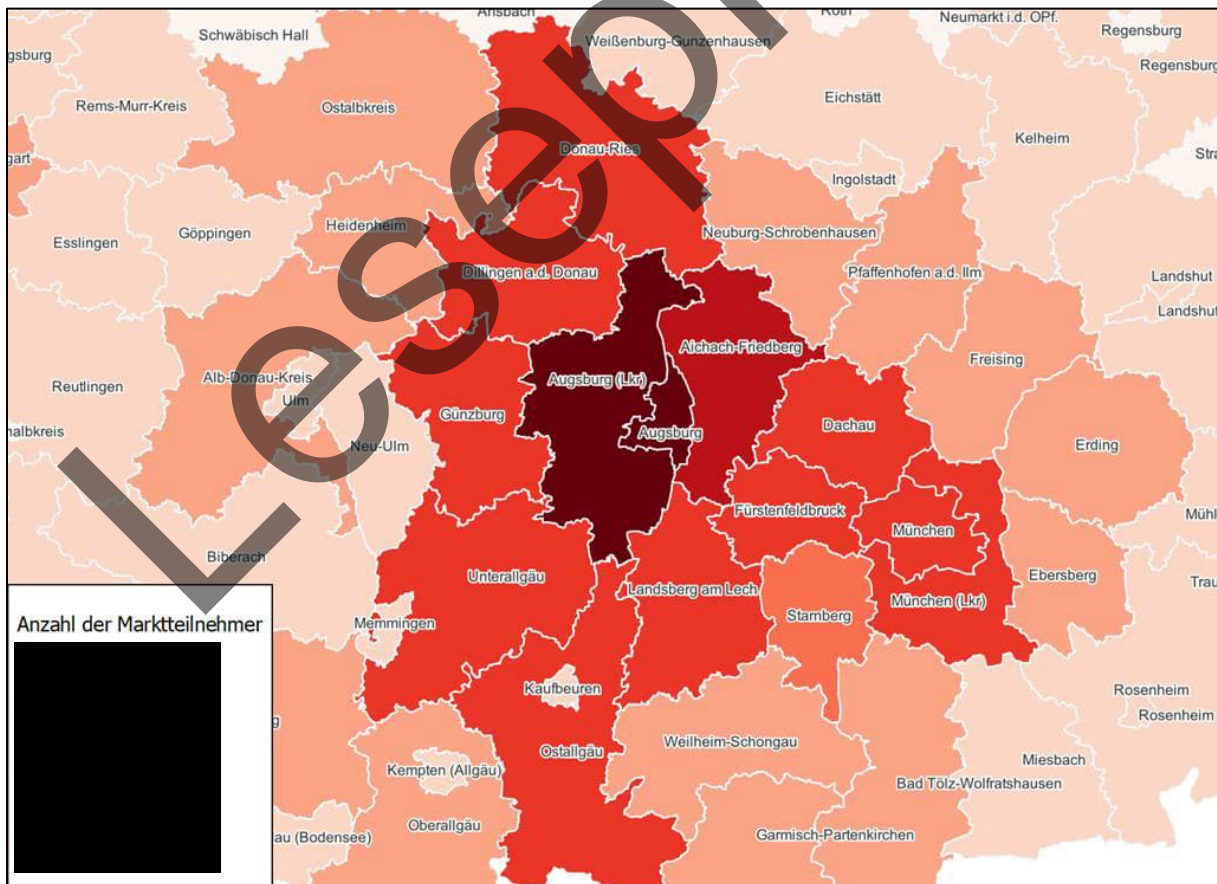


Abbildung 14: Herkunft der Erwerber visualisiert

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 Wohnbaukredite. Aus diesem Grund zeigt die Abbildung 11 den Verlauf diverser Indizes (Basis 2010). Einzelne Kurvenausschläge können verschiedenen Ereignissen zugeordnet werden, z.B. der Finanzkrise, der Corona-Pandemie oder dem Ukraine-Angriffskrieg.

Zur Erstellung der Abbildung 11 wurden folgende Daten miteinander kombiniert:

Datensatz	Quellen
Dollar/Gold-Index	Deutsche Bundesbank (2023a)
Euro/Gold-Index	Deutsche Bundesbank (2023a)
Baulandpreisindex BRD	Destatis (2023a) Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a) Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b)
Reallohnindex BRD	Destatis (2023b)
Verbraucherpreisindex BRD	Destatis (2023c)
Aktienindex MSCI World	MSCI (2023)
Bauzinsindex (5-10 Jahre) <i>Wohnbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung 5-10 Jahre (bis 2003: nur 10 Jahre)</i>	Deutsche Bundesbank (2023b) Deutsche Bundesbank (2023c)

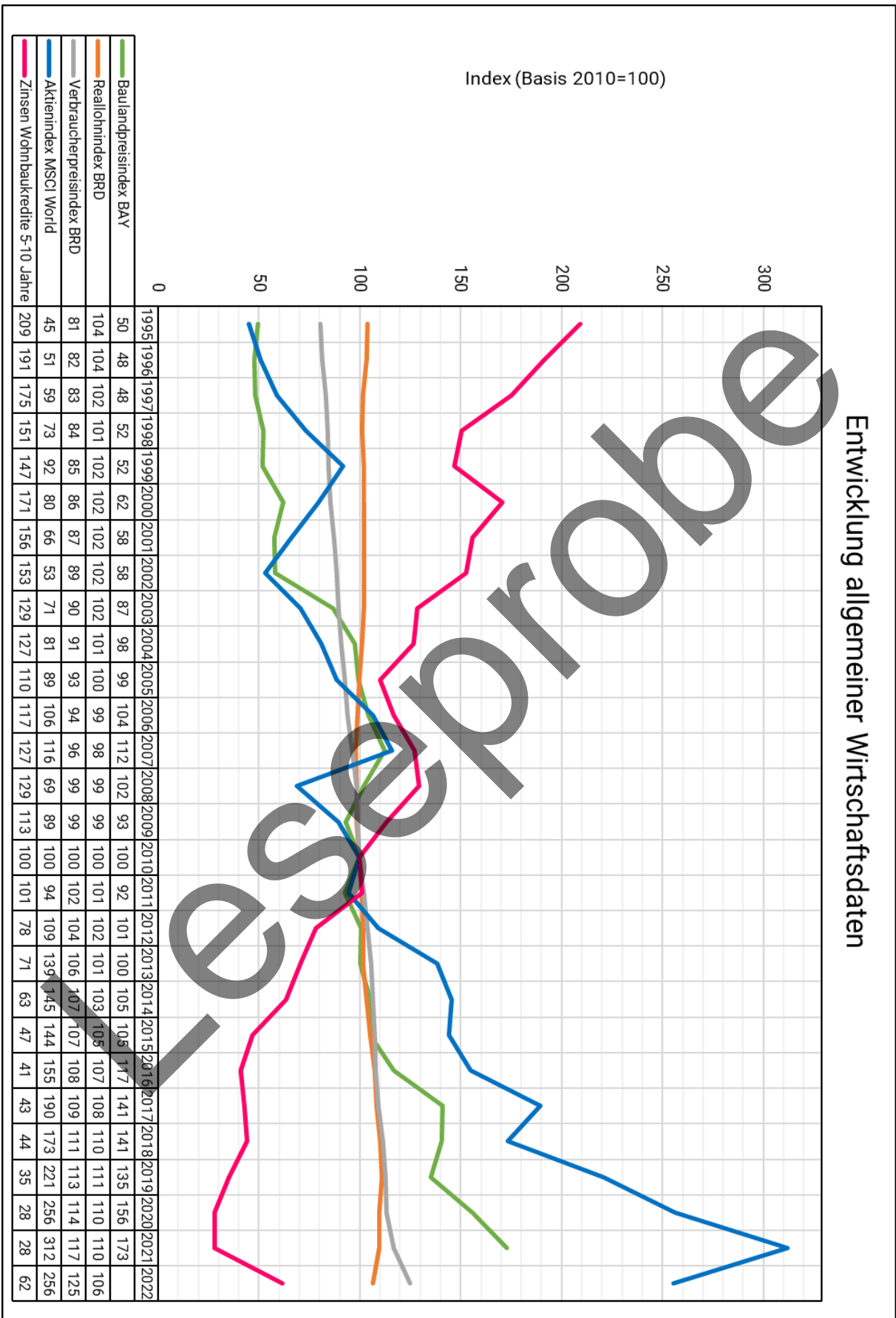


Abbildung 15: Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Bauland

4.1.1 Gesamtübersicht

Über diesen Teilmarkt können folgende allgemeine Aussagen getroffen werden

	Anzahl der Kauffälle 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung ge- genüber 2020
Wohnbau- grundstücke (WI)				
Geschoss- wohnungsbau (WG)				
Gewerbliche Flächen (G)				
Bauerwartungsland (BE)				-

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 2021 / 2022 = intersubjektive Einschätzung des Gutachterausschusses
- Laut einer Analyse zu Bauerwartungsland liegen die Kaufpreise typischerweise zwischen 15 Prozent und 30 Prozent des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohn- oder Mischgebiete (vgl. Analyse in Kapitel 4.1.7)

4.1.2 Indexreihen individuelles Wohnbauland

In nachfolgende Abbildung 16 veranschaulicht den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für individuelle Wohnbauflächen (ohne WG). Detaillierte Informationen, Zoneneinteilungen als Karten und die Berechnungsmethode für die Indexreihen sind ebenfalls in diesem Kapitel enthalten. Die Preisentwicklungen lassen sich in Prozent wie folgt quantifizieren:

Zone	Mittlere Preisentwicklung 2010 bis 2022
1 – Speckgürtel Stadt Augsburg	
2 – ländlich-zentrale Lage	
3 – ländliche Lage	

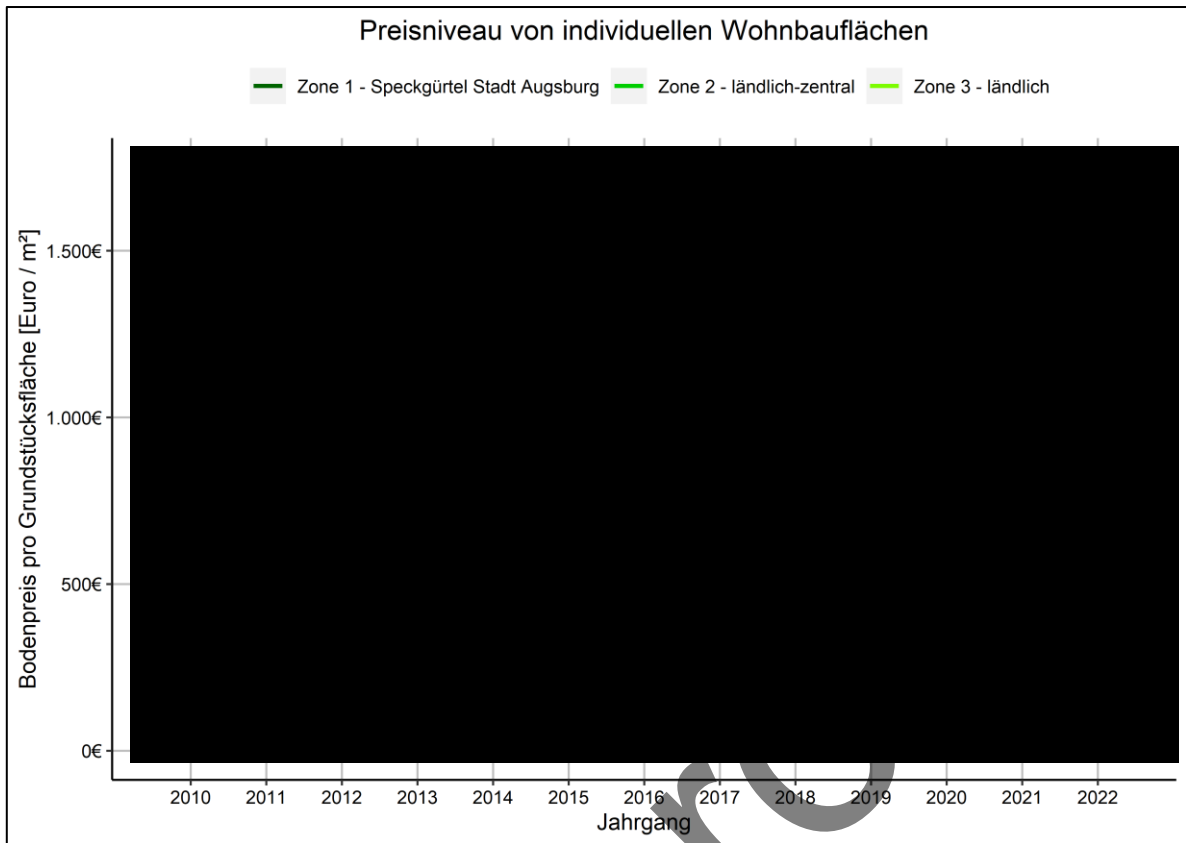


Abbildung 16: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen

Um die Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland darstellen zu können, wurden drei räumliche Teilmärkte gebildet. Die Abbildung 17 zeigt die Einteilung kartographisch.

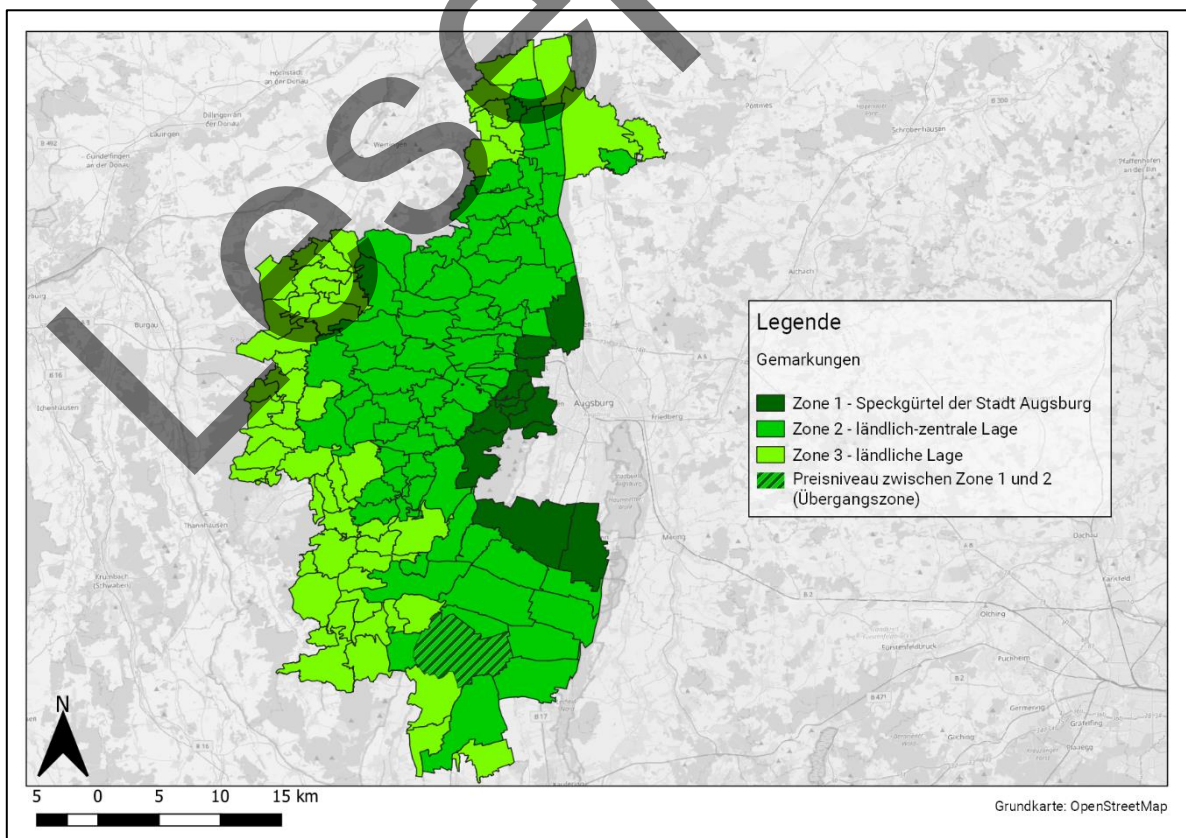


Abbildung 17: Einteilung der räumlichen Teilmärkte

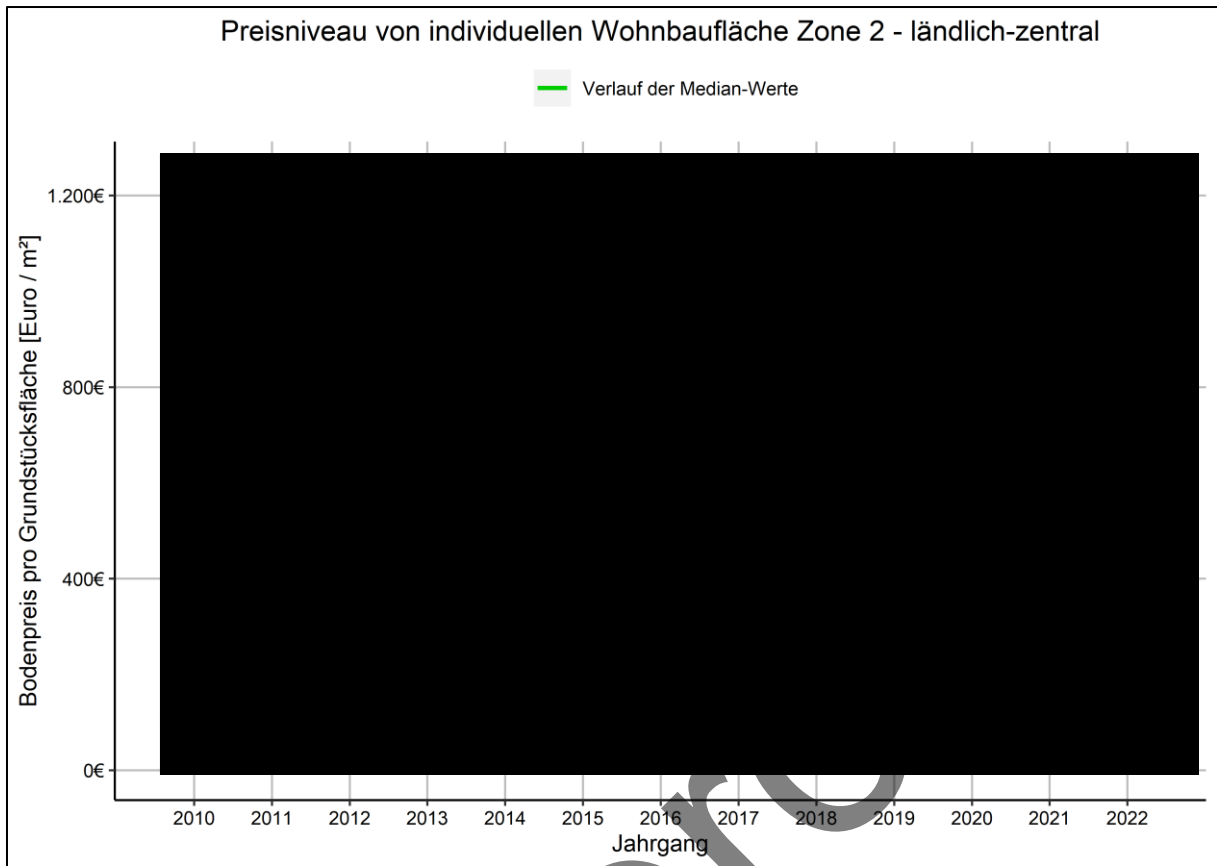


Abbildung 19: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 2

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010							
2011							
2012							
2013							
2014							
2015							
2016							
2017							
2018							
2019							
2020							
2021							
2022							

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 geteilt durch alten Indexwert*“. Ein Beispiel:

Wie hat sich der Markt von Bauflächen für individuellen Wohnbau 2016 bis 2022 in der Zone 2 – ländlich-zentrale Lage entwickelt?

Gegeben: Indexwert 2016: 135 Indexwert 2022: 373

Berechnung: $373/135 =$ Faktor von 2,76 \rightarrow das Preisniveau ist um 176% gestiegen

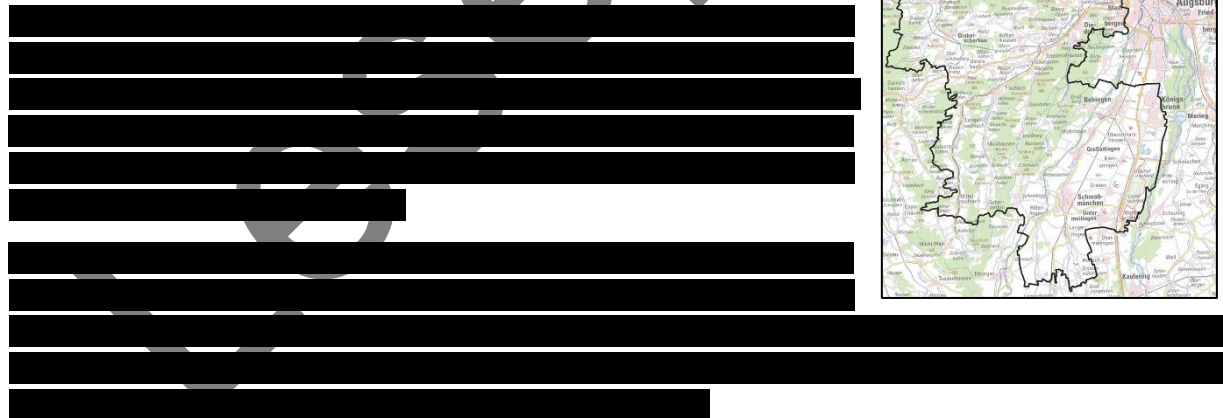
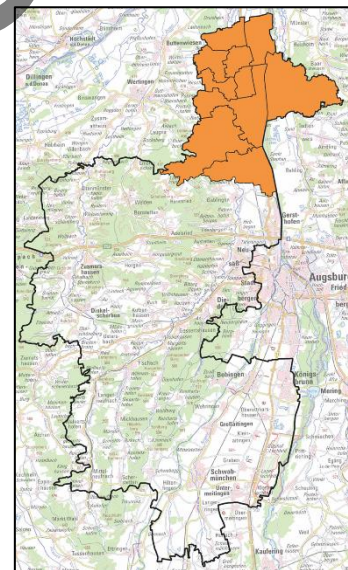
4.1.3 Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2022

Die einzelnen Regionen im Detail

Im Folgenden haben Sachverständige im Gutachterausschusses bei der Vorbereitung der Bodenrichtwerte festgestellte Auffälligkeiten in einzelnen Regionen beschrieben.

Nord

Über die von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße 2 sind die in diesem Bereich befindlichen Gemeinden in Richtung Süden sehr gut an Augsburg sowie in Richtung Norden an Donauwörth, Ingolstadt und Nürnberg angebunden. Die Bahnlinie Augsburg-Donauwörth-Nürnberg verläuft durch die Region. Das Gebiet ist ländlich geprägt, die Nähe zu Augsburg sowie die in Meitingen bzw. Donauwörth ansässigen großen Industriebetriebe bieten jedoch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen.

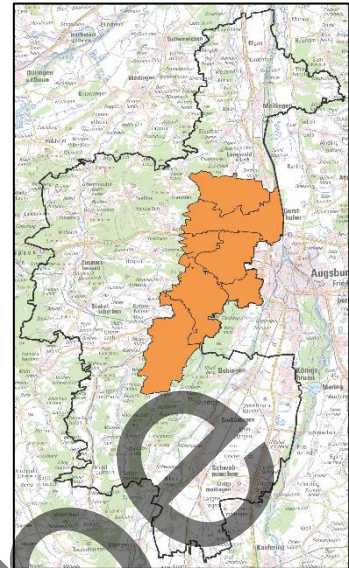


Ost

Der Speckgürtel um die Stadt Augsburg ist aufgrund seiner fließenden Übergänge und dem häufig urbanen Charakter das Gebiet mit den höchsten Bodenrichtwerten des Landkreises.

Die Verkehrs-Infrastruktur mit B300 und A8 sowie der gute ÖPNV-Anschluss zur Stadt Augsburg führen zu einer angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt. Diese wird zusätzlich durch den Ausbau des Universitätsklinikums und dem weiterhin sehr engen Angebot an stadtnahen Flächen verstärkt. Als Folge sind auch einfache oder ländlichere Lagen trotz deren Nachteile (z.B. Lärm oder mangelnde Anbindung) weiter stark nachgefragt.

Bei den Gewerbe- und Logistikflächen an der A8 ist ein aktives Marktgeschehen zu beobachten, welches sich mit einem Plus von rund fünf Prozent niederschlägt.

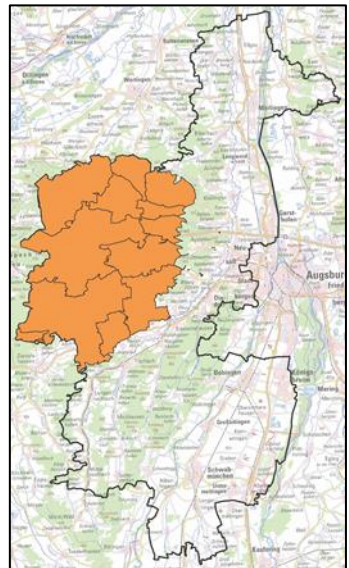


[REDACTED]

West

Der regionale Markt für Wohnimmobilien präsentierte sich zum Stichtag 01.01.2022 im „Teilmarkt-West“ des Landkreises Augsburg in einer guten Verfassung; er wies kurz- bis mittelfristig gute Wachstumsperspektiven auf.

Der bisherige Nachfrageüberhang wird durch ein knappes Angebot, allgemeines Bevölkerungswachstum und niedriger Zinsen weiter verstärkt. Im gesamten Wirtschaftsraum ist insbesondere im Bereich Wohnen eine hohe Marktaktivität vorhanden, die sich in Preissteigerungen in nahezu allen Segmenten zeigt.



[REDACTED]

Besonderheiten des Gebiets:

- Konzentration der Grundstückstransaktionen auf die zentralen Orte. Insbesondere die Gemeinde Adelsried und umliegende Gemeinden weisen Kaufpreissteigerungen auf, die auf dem betrachteten Teilmarkt überdurchschnittlich ausfallen.
- Ländlich geprägte Ortsteile rücken mehr in den Fokus der Nachfrager. Dies ist auf die Verknappung des Angebots in zentraleren Bereichen zurückzuführen.

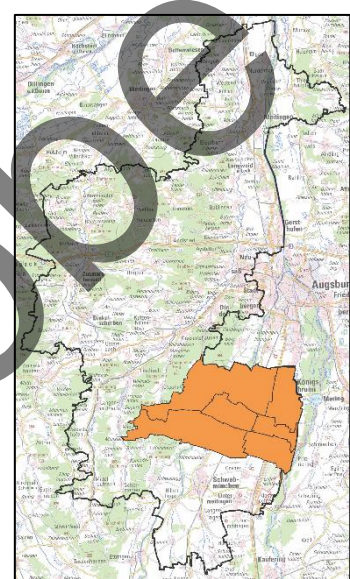
- Preissteigerungen variieren im Betrachtungsgebiet erheblich, wobei die höchsten Preissteigerungen in Adelsried, Oberschöneberg und Ustersbach, die geringsten in Zusmarshausen und Heretsried zu verzeichnen sind. Zudem fällt die Preissteigerungsrate erwartungsgemäß mit zunehmender Entfernung von Augsburg, somit von Osten nach Westen.
- Gerade die stichtagsnahen Vergleichskaufpreise lassen weiterhin deutliche Bodenpreissteigerungen im Betrachtungsgebiet für das laufende Jahr erwarten.

Süd I

Die Ortschaften südlich von Augsburg weisen hohe prozentuelle Preissteigerungen auf und passen in das Gesamtgefüge des Speckgürtels Augsburg. Weiterhin besteht eine hohe Nachfrage, insbesondere auch für Kapitalanleger. Durch die großen Unsicherheiten am Kapitalmarkt und mangels alternativer Anlegemöglichkeiten ist eine „Flucht“ in Immobilien seit 2015 erkennbar und setzt sich auch weiterhin fort. Die Gewerbeflächen an der B17 sind weiterhin stark nachgefragt.

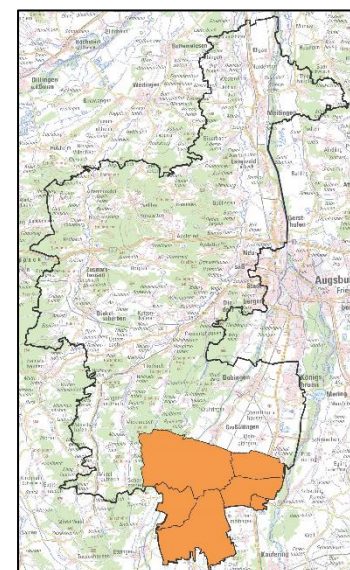
Weitere Besonderheiten im regionalen Gebiet:

- In Königsbrunn ist der Anschluss der Straßenbahnlinie in die Stadt Augsburg abgeschlossen und wird mittelfristig zu einer Verbesserung der ÖPNV-Anbindung / allgemeinen Infrastruktur führen.
- In Bobingen wurden in den letzten Jahren eine Reihe von neuen Baugebieten ausgewiesen, welche vom Markt unverzüglich angenommen wurden. Die geringe Vermarktungsdauer zeigt die hohe Nachfrage nach Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau.
- Auch in den kleineren Gemeinden wie Oberottmarshausen, Wehringen, Großaitingen und Kleinaitingen gibt es eine hohe Nachfrage, aber teils wenig Angebot.



Süd II

Der Bereich Süd II liegt am südlichen Rand des Landkreises Augsburg und grenzt an die Landkreise Unterallgäu, Ostallgäu und Landsberg am Lech. Schwabmünchen ist die einzige Stadt in dem Bereich und nimmt dementsprechend eine hohe Bedeutung innerhalb dieser ländlich geprägten Region ein. Dies kommt auch in dem Umstand zum Ausdruck, dass die höchsten Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Schwabmünchen zu finden sind. Der Bereich Süd II profitiert insbesondere von der Nähe zur B17 und der günstigen Straßenanbindung sowohl nach Augsburg als auch nach Landsberg am Lech und München.

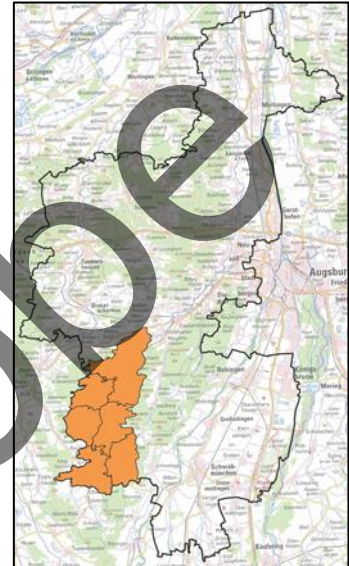


[REDACTED]

Stauden

Die Stauden liegen in landschaftlich reizvoller Lage im südlichen Bereich des Naturparks „Westliche Wälder“ und südwestlich der Stadt Augsburg. Die Landschaft ist durch bewaldete Höhenrücken und Landwirtschaftsflächen in den Tälern geprägt. In den überwiegend von Norden nach Süden verlaufenden Tälern sind zudem einige Bachverläufe wie z. B. die Zusam oder die Schmutter vorhanden.

In den Stauden sind ausschließlich kleinere Gemeinden (< 5.000 Einwohner) mit ländlich geprägter Struktur vorzufinden. Die größte Gemeinde ist Fischach mit knapp 5.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2021). Die Wirtschaft der Region ist überwiegend durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe geprägt.



[REDACTED]

4.1.4 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2022

Die folgenden Visualisierungen zeigen das Verhältnis der mittleren Bodenrichtwertniveaus für **Bauland** zum Stichtag 01.01.2022.

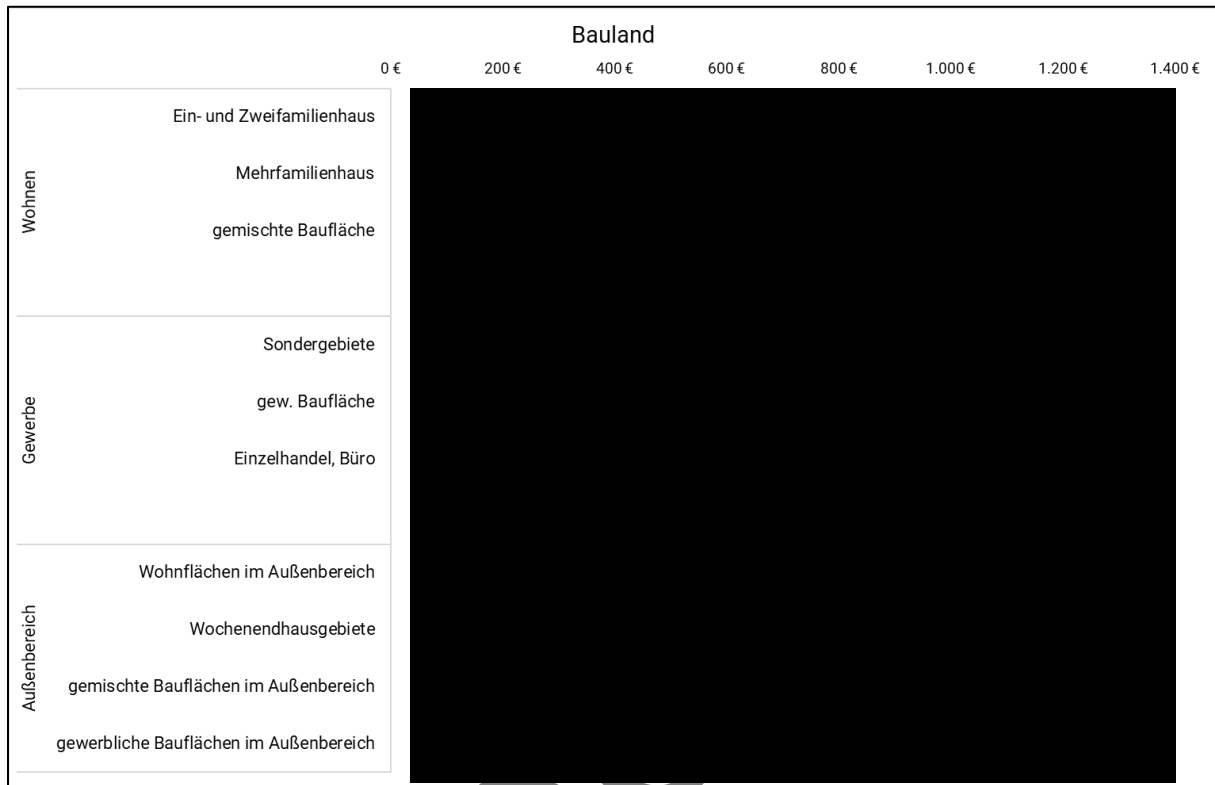


Abbildung 21: Bodenrichtwertspannen Bauland Wohnen, Gewerbe und Außenbereich

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

Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

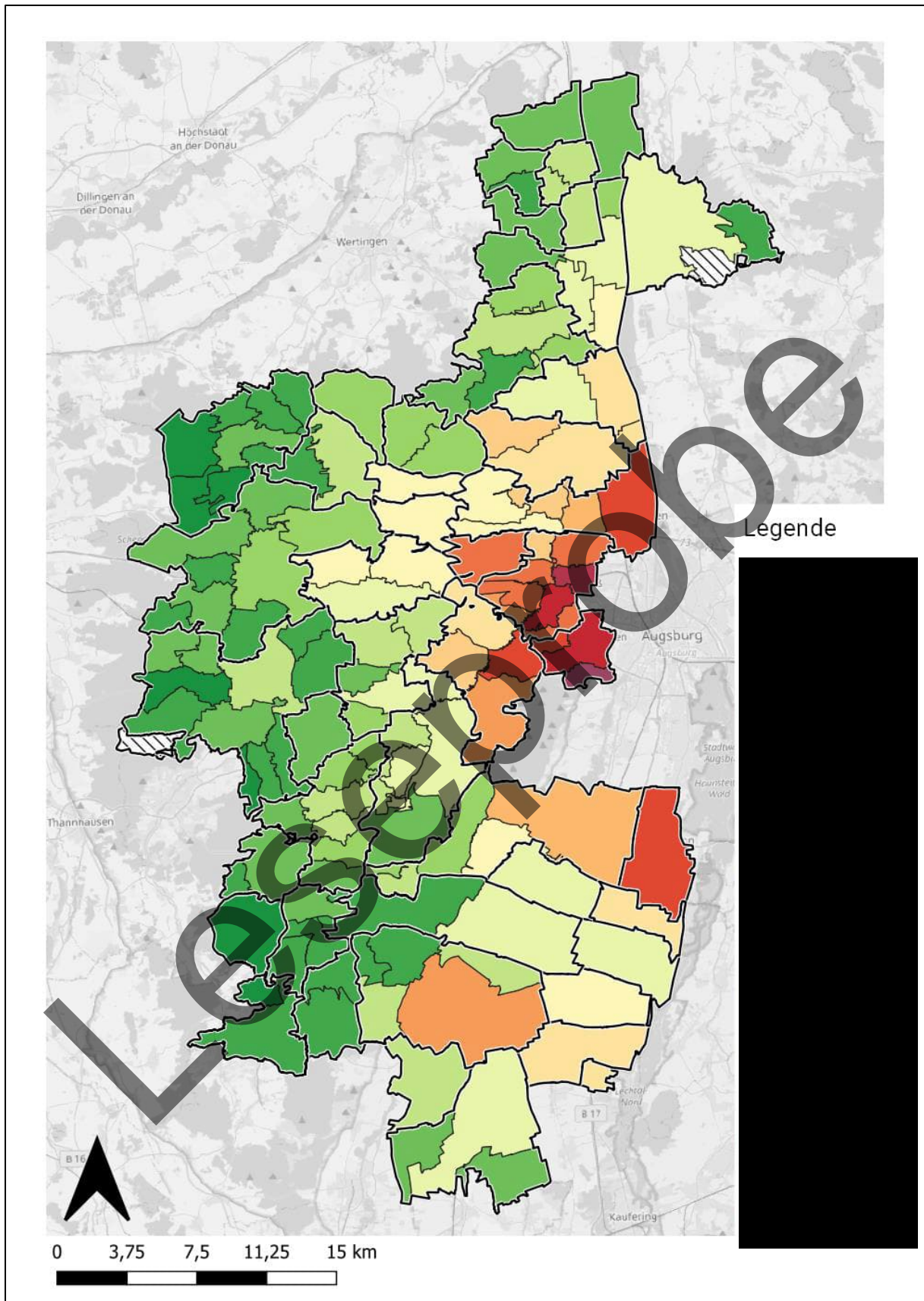


Abbildung 22: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland

Um die historische Entwicklung einzuschätzen, werden Im Folgenden diese Bodenrichtwertniveaus für den Zeitraum 2014 bis 2020 kartographisch dargestellt:



Abbildung 23: Bodenrichtwertniveau 2016 - 2022 für individuelles Wohnbauland

4.1.5 Höherwertiges Gewerbe

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	
Bodenwert für höherwertiges Gewerbe	= 1,0875 x Bodenrichtwert Gewerbe + 38,457
Stichprobenbeschreibung	
Zeitraum der Stichprobe:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 (Plausibilisierung durch 16 Kauffälle aus 2017 – 2020)
Anzahl der untersuchten Bodenrichtwerte Gewerbe:	48 Stk. überlagernde / angrenzende / nächstgelegene G/GE zu HG/SO BRW-Zonen (max. <1,5 km Entfernung, i.d.R. wenige Meter)
Bodenrichtwertbereich:	40 €/m ² bis 200 €/m ²
Bestimmtheitsmaß R²:	0,80
Umrechnungskoeffizienten	
klassische Gewerbeflächen	z.B. Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, Werkstätten
höherwertige gewerbliche Nutzung	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	[Redacted]								

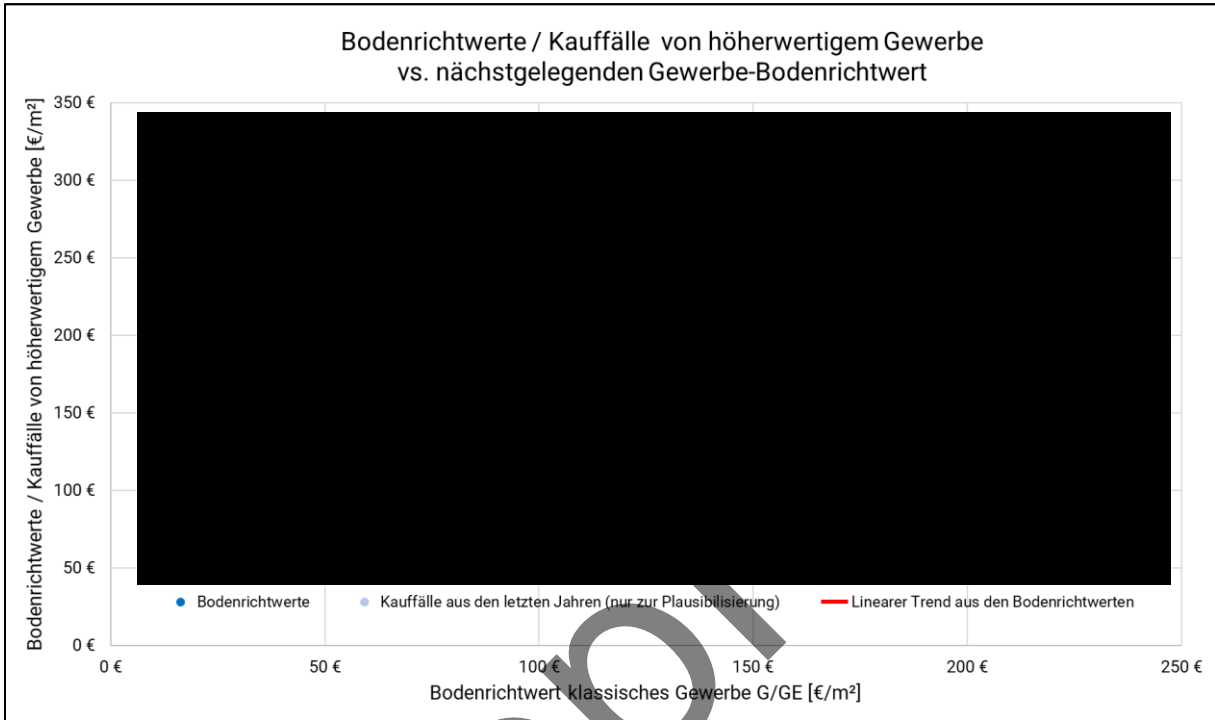
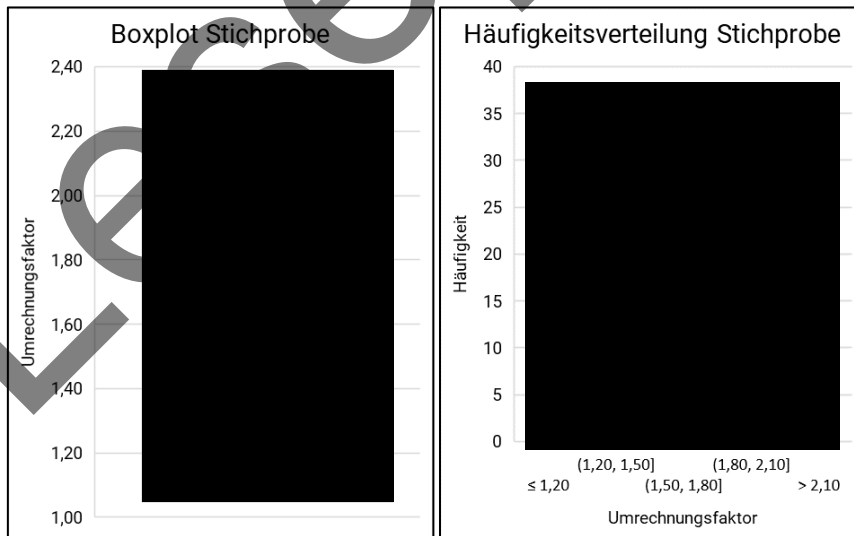


Abbildung 24: Verhältnis Bodenrichtwerte zu Kauffällen



Hinweis: diese Untersuchung wurde im Immobilienmarktbericht 2021 bereits veröffentlicht

4.1.6 Verhältnis Wohnbauflächen im Außenbereich („Quasi-Bauland“) zum nächsten Bodenrichtwert in Ortslage

„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 genutzt 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 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	
Bodenwert Wohnen im Außenbereich =	$0,5744 \times \text{nächstgelegener Bodenrichtwert (W/M)} [\text{€/m}^2] - 11,69 \times \text{Ln}(\text{Distanz [m] zum nächstgelegenen Bodenrichtwert W/M}) + 75,80$
Stichprobenbeschreibung	
Zeitraum der Stichprobe:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018
Anzahl der untersuchten Bodenrichtwerte von umgebenden Landkreisen:	Aichach-Friedberg (76 Stk.), Unterallgäu (1 Stk.) und Starnberg (31 Stk.).
Stichprobenbegrenzung	Bodenrichtwert im Außenbereich < 600 €/m ² , Umrechnungsfaktor < 0,3, Distanz < 200 m
Final ausgewertete Bodenrichtwerte:	73 Stk.
Bodenrichtwertbereich in Ortslage:	100 €/m ² bis 680 €/m ²
Distanz zum nächsten BRW Ortslage:	233 m bis 2.339 m (kürzeste Luftlinie ab Zonenrand)
Bestimmtheitsmaß R²:	0,89
positive Plausibilitätsprüfung durch:	Ähnliche Untersuchung BRW-Zonen im Bundesland NRW (Stichprobe: n=1.827 Stk. (!) Außenbereichs-Bodenrichtwerte), R ² = 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 ²]	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 €/m², Luftlinie 1.250 m

Gesucht: Bodenwert für De-Facto-Bauland Wohnen

UK aus Kreuztabelle: 0,54

Anpassung: 200 €/m² x 0,54 = rd. 108 €/m²

Anschließende sachverständige Prüfung auf weitere Zu- und Abschläge.

Hinweis: diese Untersuchung wurde im Immobilienmarktbericht 2021 bereits veröffentlicht

4.1.7 Verhältnis Bauerwartungsland zum nächsten Bodenrichtwert

„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	
Umrechnungsfaktor:	0,3584 – 0,000523 x nächstgelegener Bodenrichtwert (W/M)
Stichprobenbeschreibung	
Zeitraum der Stichprobe:	01/2017 bis 09/2020
Räumlicher Teilmarkt:	Landkreis Augsburg, Kaufpreise mit der preisbestimmenden Nutzung „Bauerwartungsland“
Stichprobenbegrenzung	Kaufpreis \geq 10 €/m ² , Verhältnis Bodenpreis zu Bodenrichtwert < 0,5 (sonst Rohbauland unterstellt), geplante Bebauung/Nutzung: Wohn- und Mischflächen (ohne Gewerbe), Distanz <400 m
Besonderheiten:	Vier Kauffälle in hochpreisigen Gebieten wichen außergewöhnlich stark vom restlichen Landkreis ab. Daher wurden diese bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Nachrichtlich: Bodenpreis 79 – 250 €/m ² bei einem Bodenrichtwert von 500 – 800 €/m ² . Der Umrechnungsfaktor bewegt sich hier zwischen 0,10 - 0,48.

Anzahl Kauffälle	128 (davon 74 für Auswertung geeignet)
Bestimmtheitsmaß R²:	0,69

Auf Basis der Funktionsgleichung werden folgende Umrechnungskoeffizienten dargestellt:

Nächster BRW WM	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €
Umrechnungsfaktor							

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



Abbildung 25: Verhältnis zwischen Umrechnungsfaktor und nächster Bodenrichtwert

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 €/m²

Gesucht: Bodenwert für hinreichend gesichertes Bauerwartungsland

UK aus Tabelle: 0,28

Anpassung: 150 €/m² x 0,28 = rd. 42 €/m²

Anschließende sachverständige Prüfung auf weitere Zu- und Abschläge.

Hinweis: diese Untersuchung wurde im Immobilienmarktbericht 2021 bereits veröffentlicht

4.2 Landwirtschaft

4.2.1 Gesamtübersicht

	Anzahl der Kauffälle 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2020
Grünland (LG)				
Ackerland (LA)				
Gartenland (GL)				

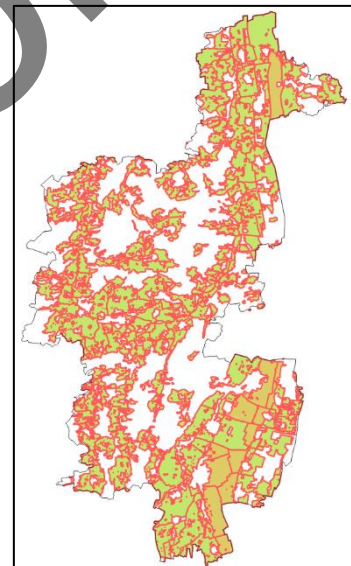
Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgrößen = die oberen und unteren 25 Prozent (1. und 4. Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Entwicklung gegenüber 2020 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses

4.2.2 Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2022

Bericht der landwirtschaftlichen Sachverständigen im Gutachterausschuss

[Redacted text block]



4.2.3 Indexreihen Acker- und Grünland

Um die Preisentwicklung von Acker- und Grünland darstellen zu können, wurden Indexreihen ermittelt. Diese werden mithilfe von Boxplots visualisiert, um zusätzlich eine Auskunft über die Streuung und die Lageverteilung der Werte zu geben. 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. 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!

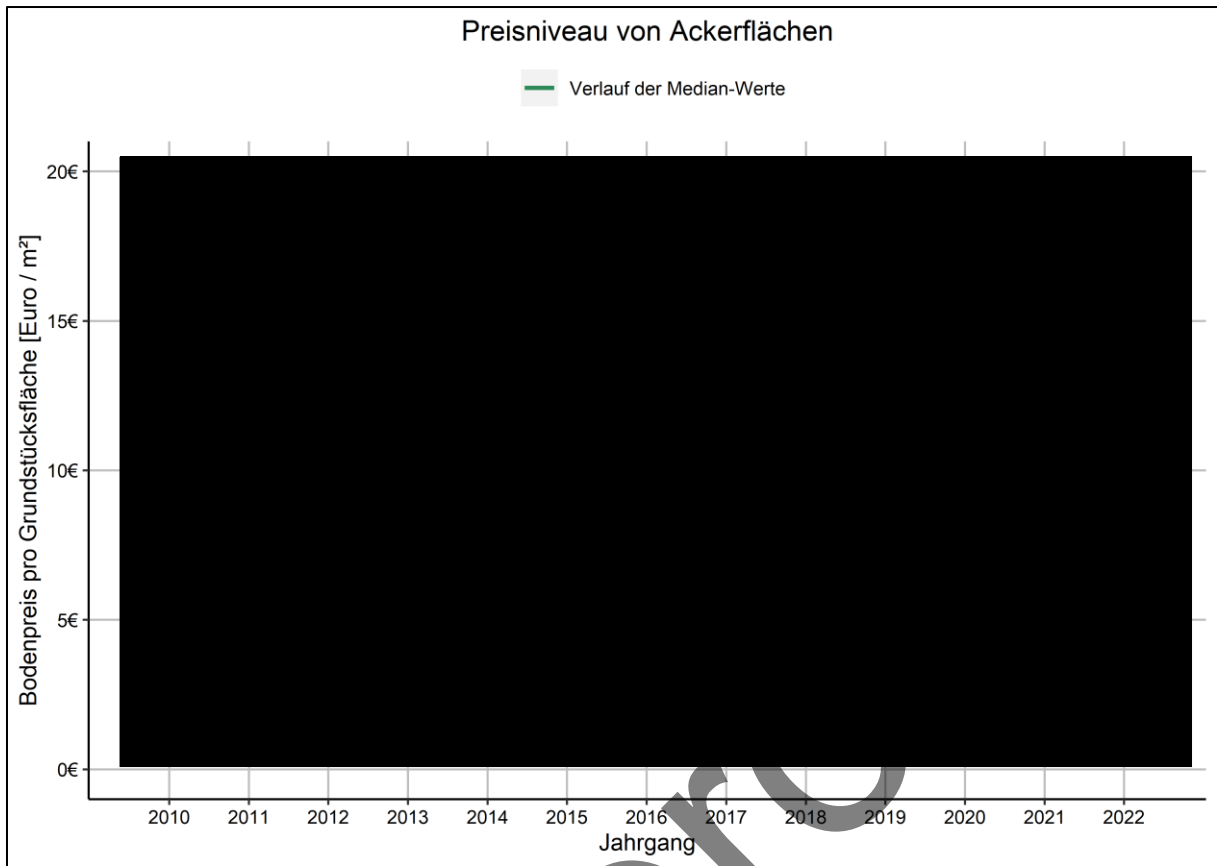


Abbildung 26: Preisniveau von Ackerflächen

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010							
2011							
2012							
2013							
2014							
2015							
2016							
2017							
2018							
2019							
2020							
2021							
2022							

Die folgende Abbildung zeigt den jährlichen Verlauf der beiden Teilmärkte im direkten Vergleich.



Abbildung 28: Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen

4.2.4 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022

Die folgenden Abbildungen zeigen das mittlere Bodenrichtwertniveau für Ackerland und Grünland zum Stichtag 01.01.2022. Bei der Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung errechnet wird.

Darin enthalten sind auch besondere Bodenrichtwertgebiete wie z.B. das *Hochfeld (Ackerland)*, welche sich teilweise deutlich von den restlichen Werten in der Gemeinde unterscheiden.

Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

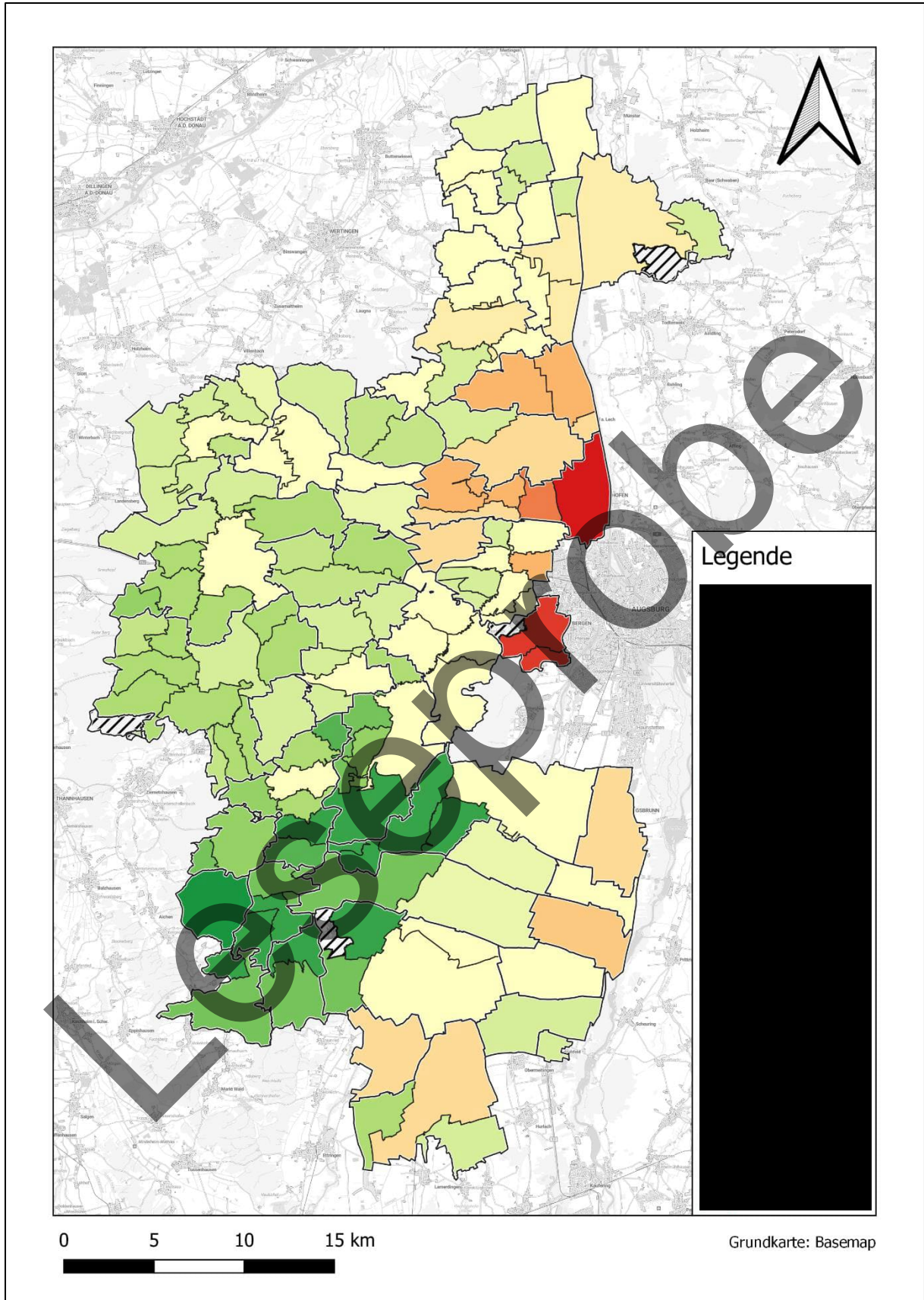


Abbildung 29: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen

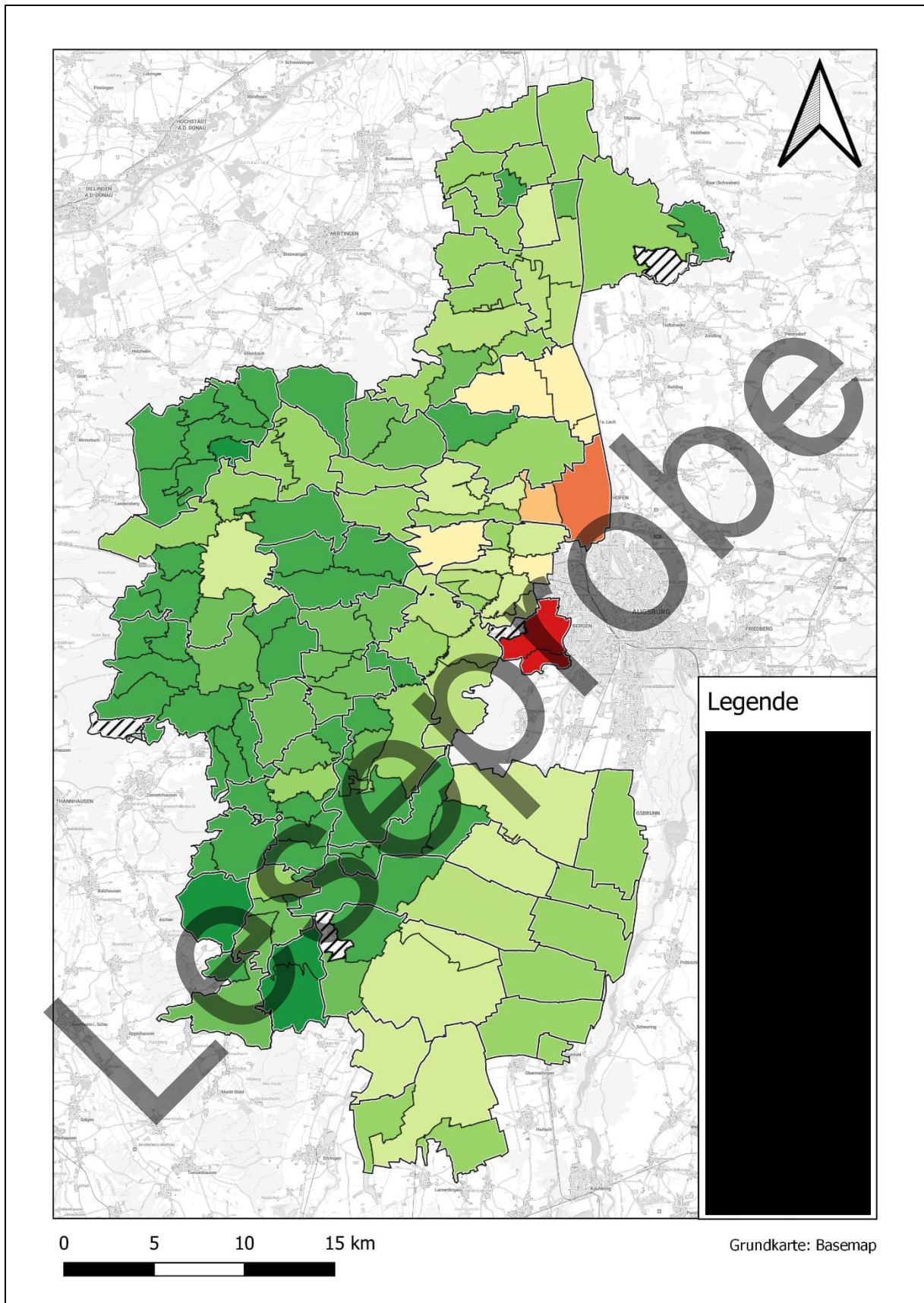


Abbildung 30: Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen

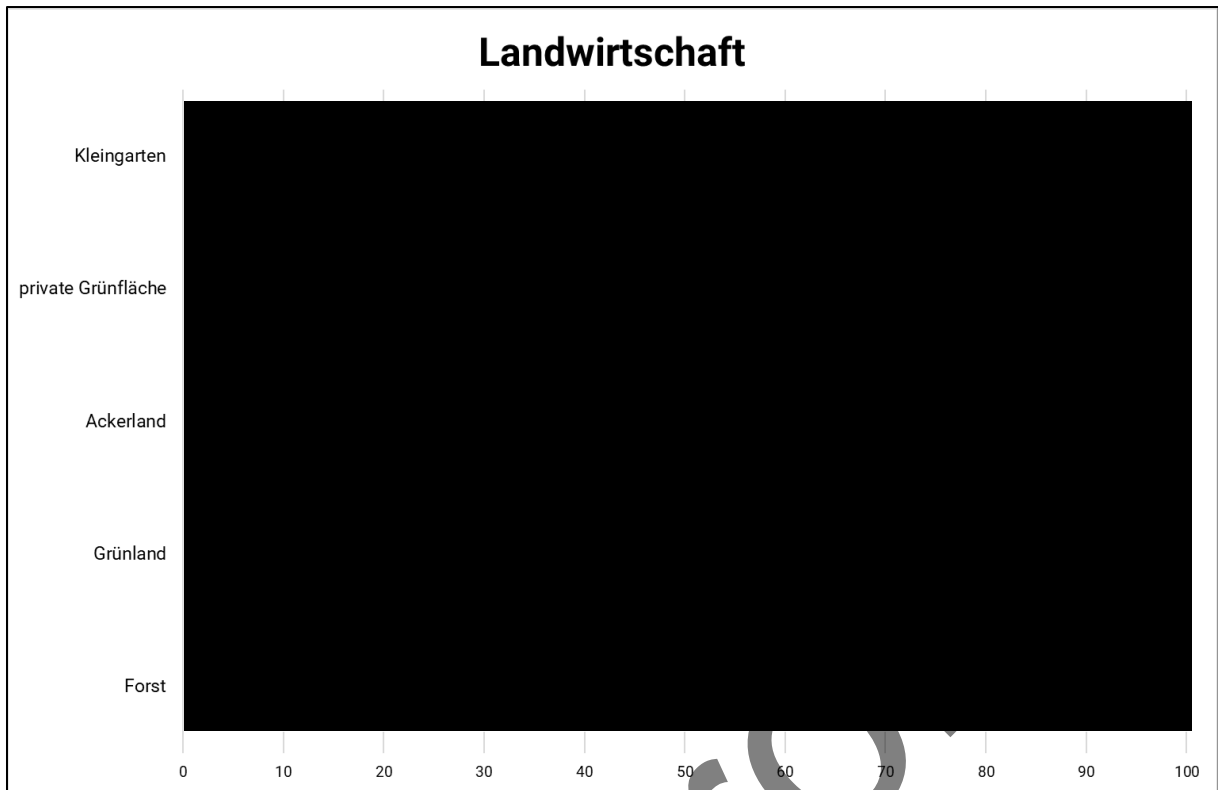


Abbildung 31: Bodenrichtwertspannen Land- und Forstwirtschaft

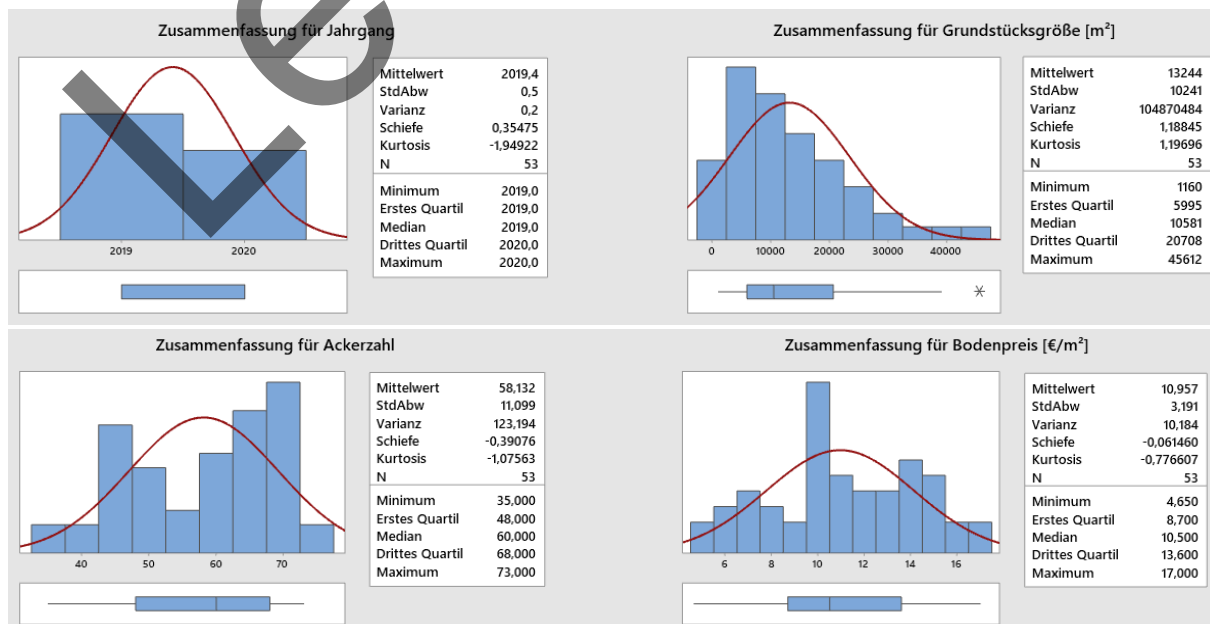
Leseprotokoll

4.2.5 Einfluss Bodengüte auf Ackerland

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

Der folgende Umrechnungsfaktor kann helfen, ein wertprägendes Merkmal unter mehreren Merkmalen statistisch herzuleiten. Die folgende Übersicht für die Ackerzahlen zeigt gerade für 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	
Umrechnungskoeffizient UK (Regressionsgleichung)	= (0,00011 x Fläche [m ²] + 0,11777 x Ackerzahl [-] + 2,64354) / 10,96
Bestimmtheitsmaß R²:	0,31
Stichprobenbeschreibung	
Zeitraum der Stichprobe:	Kauffälle aus den Jahren 2019-2020
Kauffälle in der untersuchten Stichprobe:	Eindeutig identifizierbare Kauffälle von Ackergrundstücken nur für die Bodenrichtwertableitung geeignete Fälle (ohne außergewöhnliche, Grundstücksgröße > 1.000 m ² , nur Kauffälle mit Ackerzahl-Angaben); n = 56 Stk.
Räumlicher Teilmarkt:	Südlicher Landkreis Augsburg sowie Landkreis Aichach-Friedberg (s. Karte)
Anmerkung:	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!
Ausreißer-Definition:	Extremwerte im Rahmen der Boxplot-Methode (Kauffälle außerhalb der Whisker) sowie ungewöhnliche Verhältnisse
Final ausgewertete Kauffälle:	n = 53 Stk.



Kreuztabelle Umrechnungskoeffizient

		Grundstücksfläche [m ²]						
		2.500	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000
Ackerzahl	40	[Redacted]						
	45	[Redacted]						
	50	[Redacted]						
	55	[Redacted]						
	60	[Redacted]						
	65	[Redacted]						
	70	[Redacted]						

Berechnungsbeispiel

Gegeben: Bodenrichtwert für Ackerland, 11,5 €/m², Ackerzahl: 60, Grundstücksgröße 10.000 m²

Gesucht: Bodenwert für Ackerland, Ackerzahl: 45, Grundstücksgröße 15.000 m²

UK für BRW-Grundstück: 0,99

UK für gesuchtes Grundstück: 0,88

$$\text{Anpassung: } 11,5 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,88}{0,99} = \underline{\underline{\text{rd. } 10,2 \text{ €/m}^2}}$$

Räumliche Verteilung auf der folgenden Seite



Liste der Gemarkungen in der Blauen Zone (signifikante Abhängigkeiten feststellbar)

Gemarkung	Gemeinde	Landkreis	Gemarkung	Gemeinde	Landkreis
Bachern	Friedberg	AIC	Königsbrunn	Königsbrunn	A
Baierberg	Mering	AIC	Langerringen	Langerringen	A
Baindlkirch	Ried	AIC	Merching	Merching	AIC
Bobingen	Bobingen	A	Mering	Mering	AIC
Brunnen	Merching	AIC	Mittelstetten	Schwabmünchen	A
Eismannsberg	Ried	AIC	Oberottmarshausen	Oberottmarshausen	A
Eresried	Steindorf	AIC	Ried	Ried	AIC
Gennach	Langerringen	A	Schmiechen	Schmiechen	AIC
Graben	Graben	A	Schwabegg	Schwabmünchen	A
Großaitingen	Großaitingen	A	Schwabmühlhausen	Langerringen	A
Hausen b. Hofheggenberg	Steindorf	AIC	Schwabmünchen	Schwabmünchen	A
Hiltentingen	Hiltentingen	A	Sirchenried	Ried	AIC
Hochdorf	Merching	AIC	Steinach b. Mering	Merching	AIC
Hofheggenberg	Steindorf	AIC	Steindorf	Steindorf	AIC
Höglwald	Ried	AIC	Unterbergen	Schmiechen	AIC
Hörmannsberg	Ried	AIC	Untermeitingen	Klosterlechfeld; Untermeitingen	A
Kissing	Kissing	AIC	Wehringen	Bobingen; Wehringen	A
Kleinaitingen	Kleinaitingen	A	Zillenbergl	Ried	AIC

Hinweis: diese Untersuchung wurde im Immobilienmarktbericht 2021 bereits veröffentlicht

4.3 Forstwirtschaft

4.3.1 Gesamtübersicht

	Anzahl der Kauffälle 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2020
Forst (F)				

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgößen = die oberen und unteren 25 Prozent (1tes und 4tes Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Entwicklung gegenüber 2020 = 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. Es ist zu beachten, dass die Auswertungen für das Jahr 2022 noch nicht vollständig abgeschlossen sind und die Stichprobe derzeit nachbereitet wird. Durch weitere Kauffälle kann sich das Ergebnis noch geringfügig verändern.

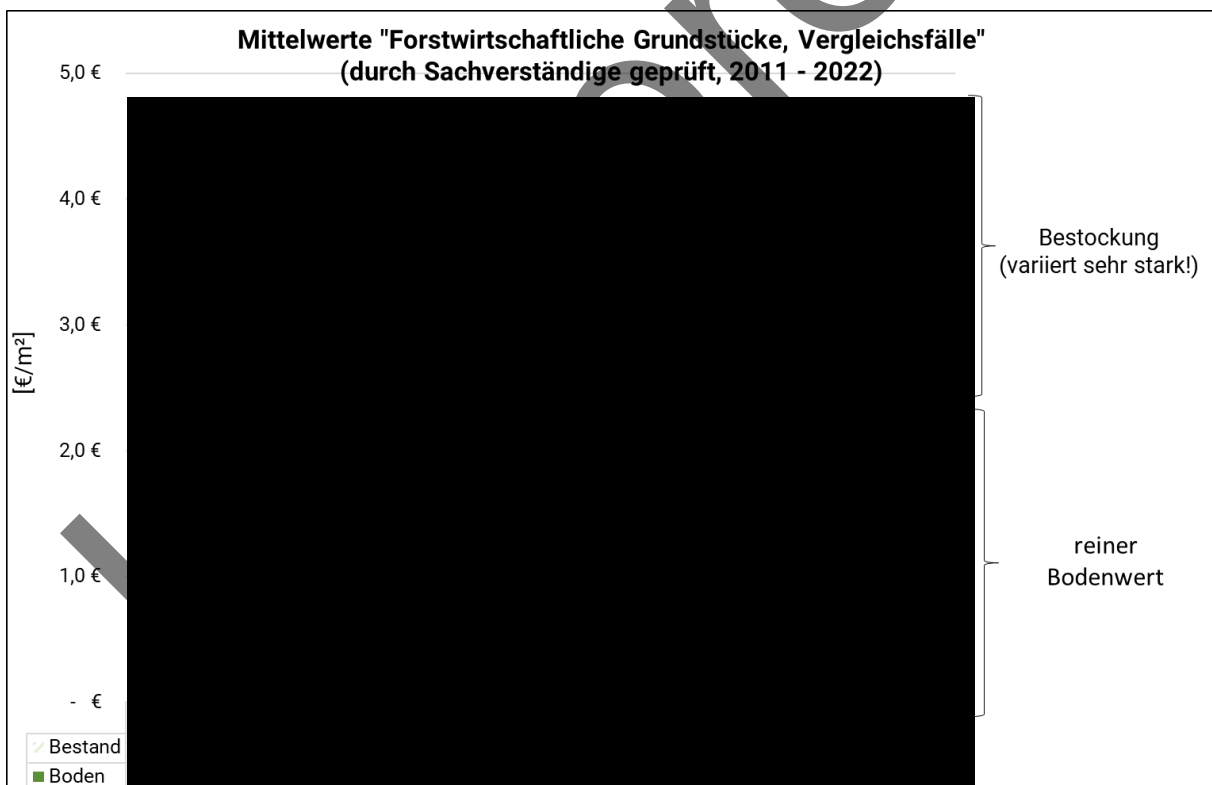


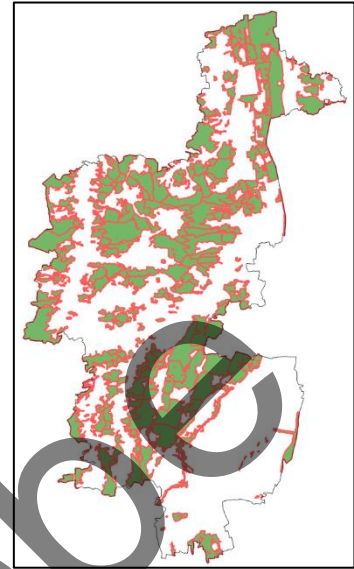
Abbildung 32: Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken

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.

4.3.3 Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2022

Bericht der forstwirtschaftlichen Sachverständigen im Gutachterausschuss

[REDACTED]



Von den 65 Transaktionen im Jahr 2021 konnten 40 verwertbare Verkaufsfälle analysiert werden. Die Durchschnittsgröße der verkauften Klein-Privatwaldflächen lag bei [REDACTED]

[REDACTED] Dies steht im Gegensatz zum langjährigen Trend einer steten Reduzierung derartiger Kauffälle.

[REDACTED]

4.3.4 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022

Die folgende Abbildung zeigt das mittlere Bodenrichtwertniveau für Forstflächen zum Stichtag 01.01.2022. Bei der Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung errechnet wird.

Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

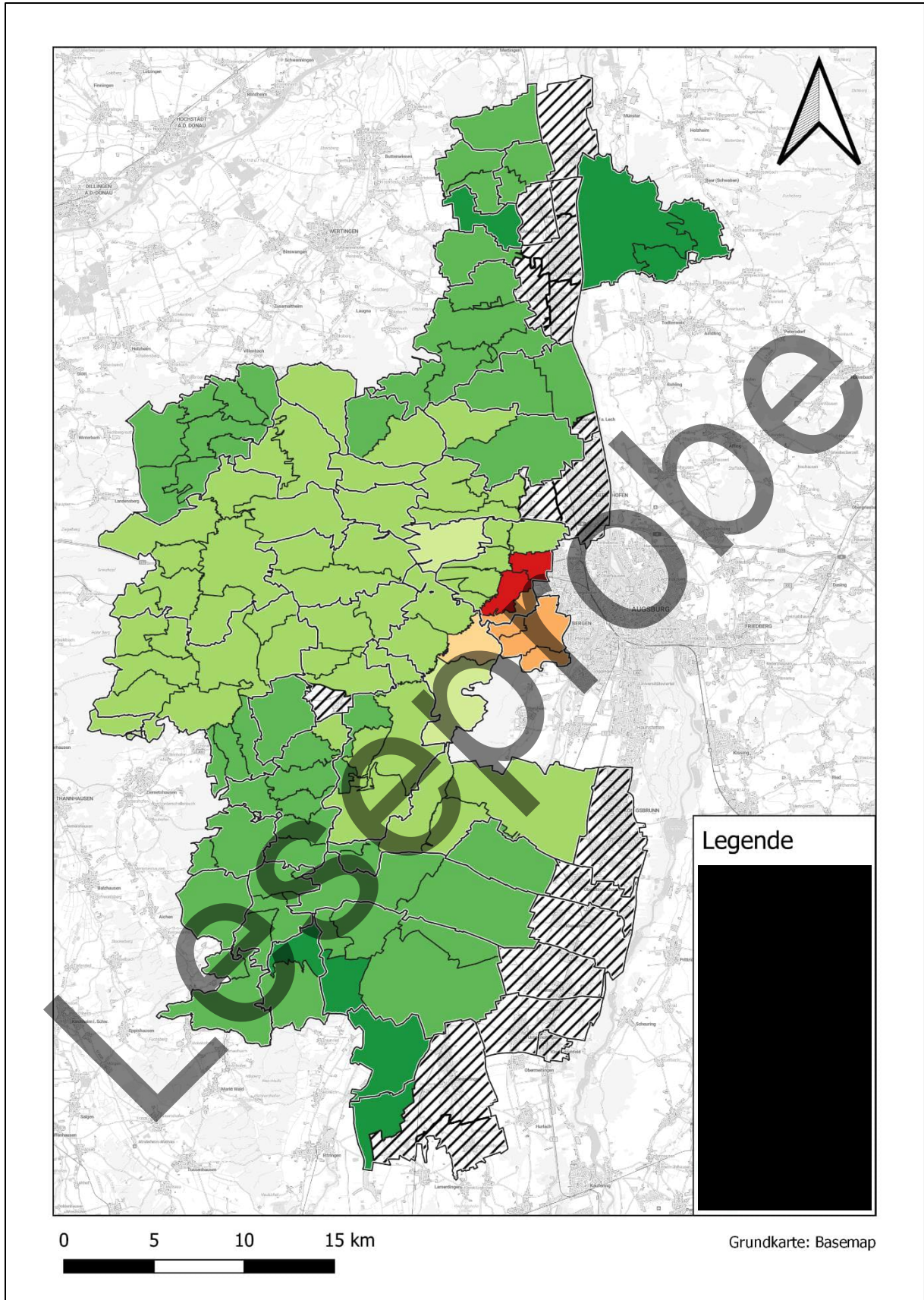


Abbildung 33: Bodenrichtwertniveau für Forstflächen

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Wohnobjekte

5.1.1 Gesamtübersicht

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

	Anzahl der Kauffälle 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgößen (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2020
Einfamilienhäuser				
Zweifamilien- häuser				
Ferien und Wo- chenendhäuser				
Drei- und Mehr- familienhäuser				
Gemischte Wohn- / Gewerbeobjekte				

Weitere Hinweise:

- Typische Kaufpreise / Grundstücksgößen = die oberen und unteren 25 Prozent (1. und 4. Quartil) wurden abgeschnitten und es verbleiben die 50 Prozent in der Mitte (Boxplot)
- Kaufpreise auf volle Tausender gerundet
- Entwicklung gegenüber 2020 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses

5.1.2 Preisniveau von Einfamilienhäuser je Gemeinde

„Wie viel kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Landkreis Augsburg Anfang 2023?“

Auf Basis eines Regression-Modells (= Gebädefaktor, für individuelle Objekte separat erhältlich) kann das ungefähre Preisniveau für ein durchschnittliches, freistehendes Einfamilienhaus (Wohnfläche 150 m², Grundstücksgöße 500 m², vollunterkellert, selbstgenutzt) in Abhängigkeit von der Lage im Landkreis und Baujahr dargestellt werden.

Lage im Landkreis	Bsp. Ortschaften	Baujahr 1970	Baujahr 2015
Speckgürtel Stadt Augsburg	Stadtbergen Neusäß Gersthofen		
	Diedorf Aystetten Bobingen		
Ländlich-Zentral	Untermeitingen Langweid Meitingen		
	Zusmarshausen Dinkelscherben Fischach		
Ländlich	Altenmünster Mittelneufnach		

Zusätzlich sind für den Teilmarkt "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bestand" eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen (bis Anfang 2023) vorzunehmen.

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

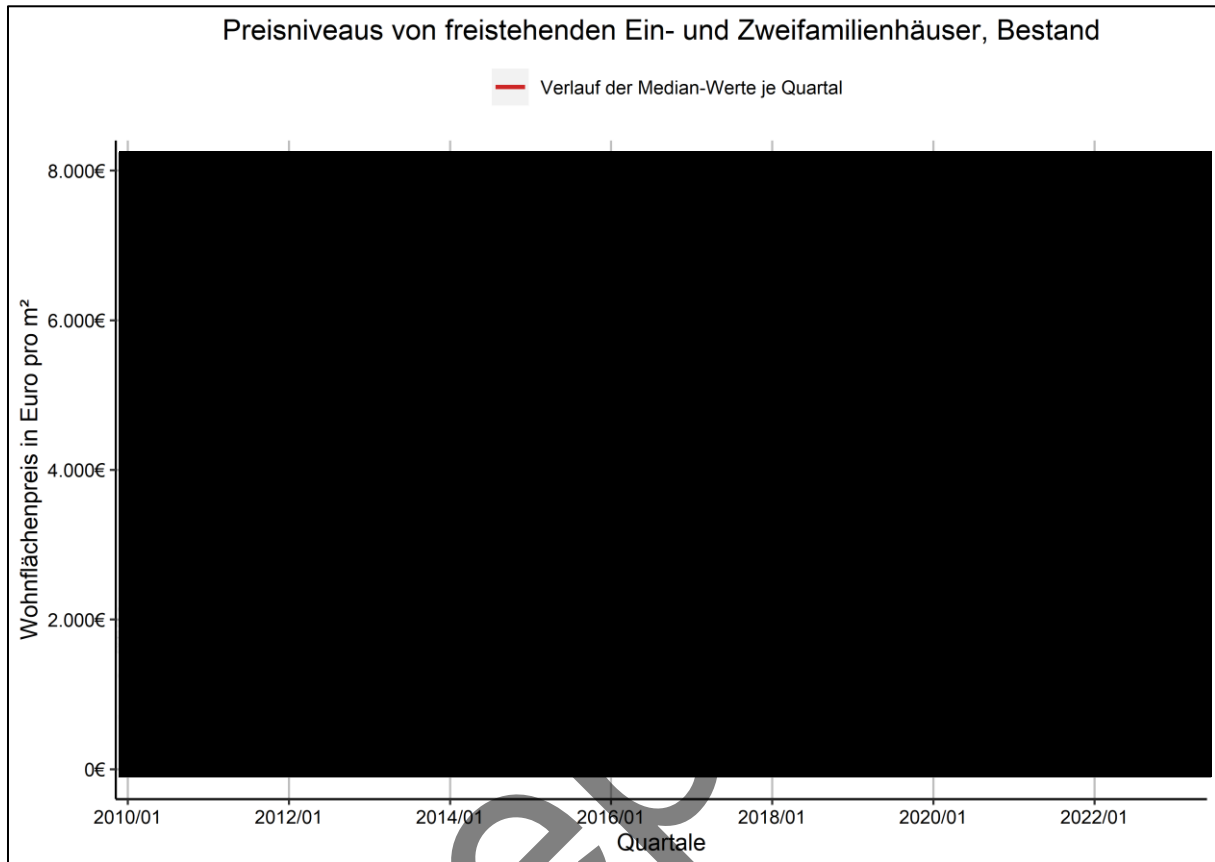


Abbildung 35: Quartalswerte BHF

Zusätzlich sind für den Teilmarkt "Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Bestand" eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen (bis Anfang 2023) vorzunehmen.

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

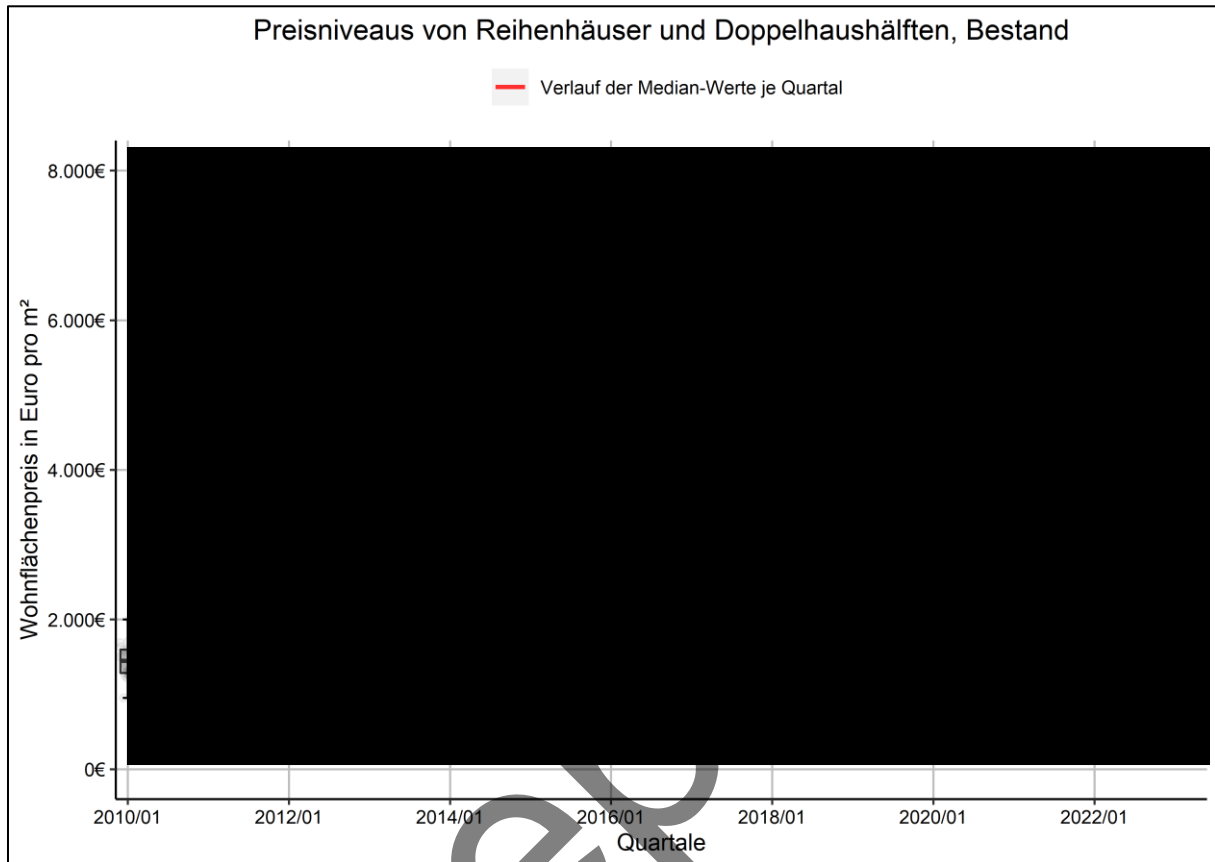


Abbildung 37: Quartalswerte BHNH

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

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

Gegeben: Indexwert 2016: 148 Indexwert 2022: 268

Berechnung: $\frac{268}{148} = \text{Faktor von 1,81} \rightarrow \text{das Preisniveau ist um 81 Prozent gestiegen}$

Eigenheime (bebaut) im Vergleich

Der jährliche Verlauf der drei Teilmärkte im direkten Vergleich

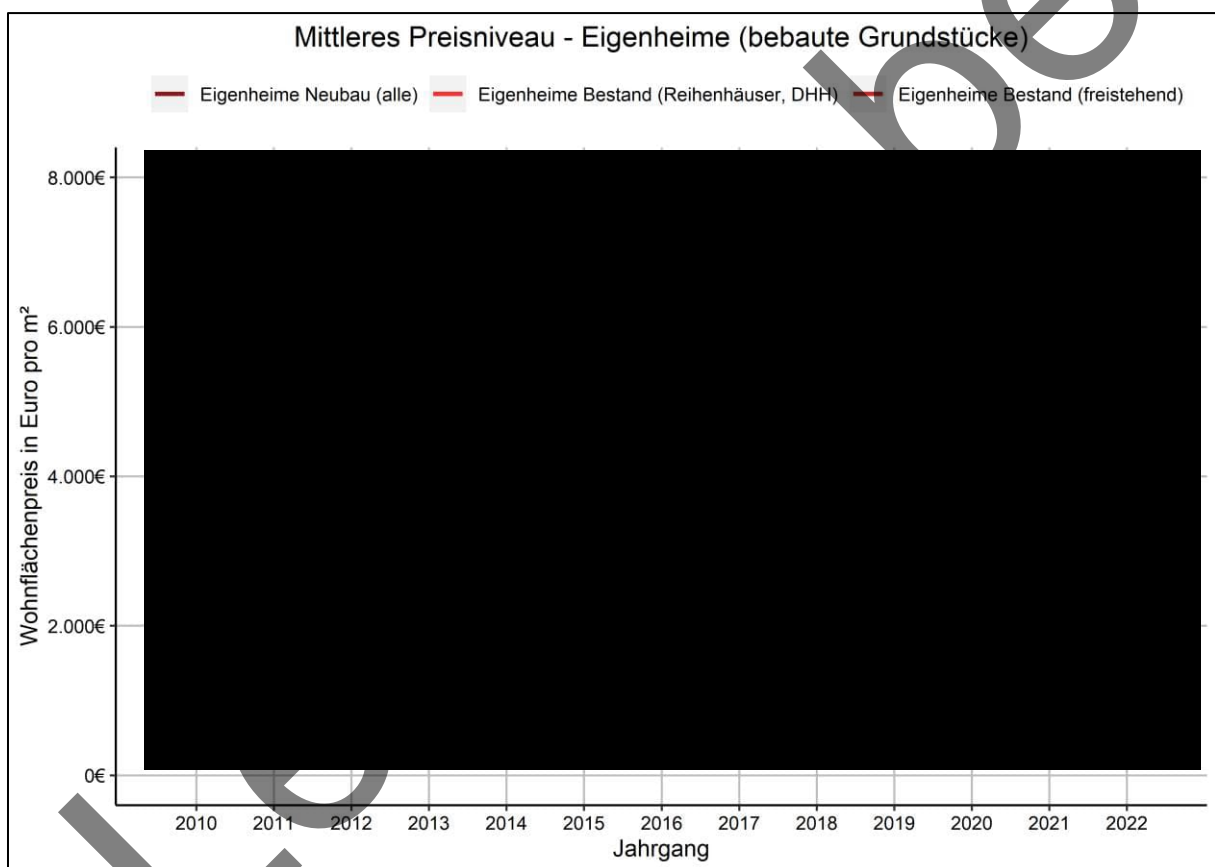


Abbildung 39: Vergleich der Teilmärkte Eigenheime

5.1.4 Inflationsbereinigte Indexreihen (NEU)

Zusätzlich können die oben aufgeführten nominalen Indexreihen um die Inflation bereinigt werden. Dieser Vorgang der Deflationierung erfolgt mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (VPI). Durch die Division des nominalen Index durch den VPI-Index können reale Indexreihen ermittelt werden. Diese geben Auskunft über die reale Preisentwicklung des Teilmarktes.

Die Veränderung zum Vorjahreswert des nominalen und realen Index wird als Säule dargestellt. Die Werte sind an der rechten Y-Achse aufgeführt.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bestand (kurz: BHF)

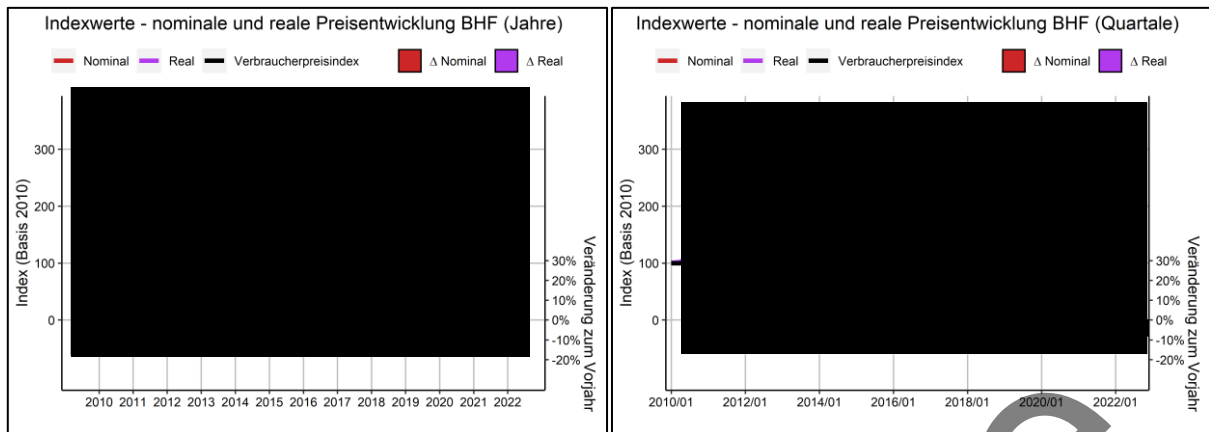


Abbildung 40: nominale und reale Preisentwicklung BHF (Jahre & Quartale)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Bestand (kurz: BHNH)

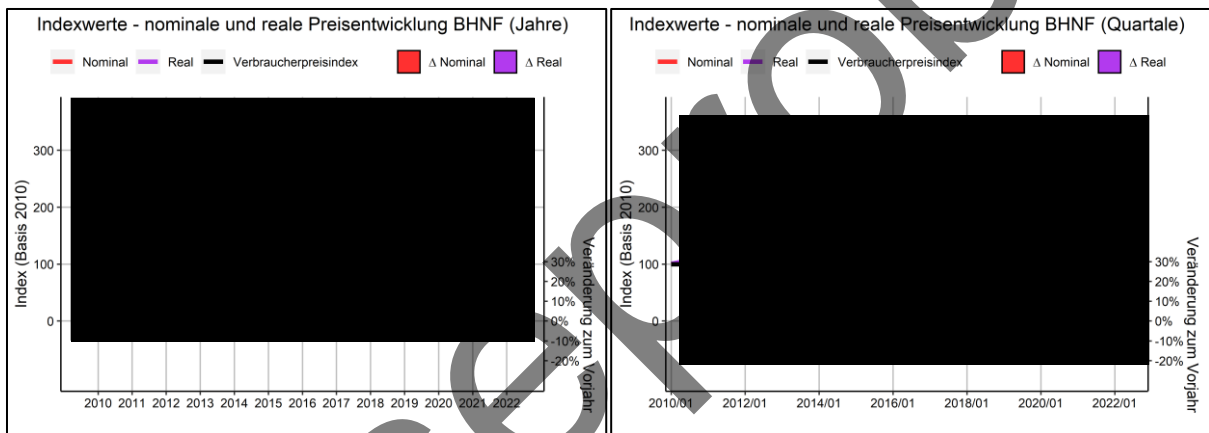


Abbildung 41: nominale und reale Preisentwicklung BHNH (Jahre & Quartale)

Eigenheime (alle) - Neubau (kurz: NHF)

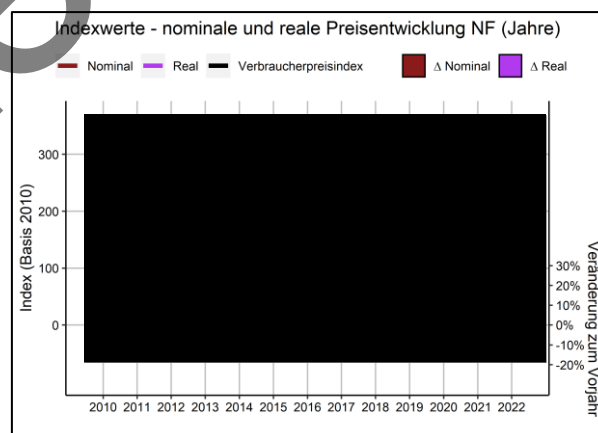


Abbildung 42: nominale und reale Preisentwicklung NHF (Jahre)

5.1.5 Mittlere Abbruchkosten (boG-Rechenhilfe)

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

Funktionsgleichung	
Abbruchkosten pro Kauffall	= $-16,77 \times \ln(\text{Summe aller Gebäudevolumen [m}^3]) + 146,1$
Gebäudevolumen (ohne Keller)	= Grundflächen [m ²] x mittlere Gebäudehöhen [m]
Stichprobenbeschreibung	
Zeitraum der Stichprobe:	Kauffälle von Abbruchobjekten aus den Jahren 2019 / 2020
Anzahl der Stichprobe:	n = 162 Stk.
Anzahl final ausgewertete Kauffälle:	n = 101 Stk.
Räumlicher Teilmarkt:	Gesamter Landkreis Augsburg
Anmerkung:	Kellervolumen konnten nicht berücksichtigt werden. Abbruchkosten laut Angaben Verkäufer/Käufer/Baufirma
Ausreißer-Definition:	Abbruchfälle ohne Preisangaben; > 2.100 m ³ Gesamt Gebäudevolumen, da nicht repräsentativ; Preise pro m ³ > 72 Euro, da nicht repräsentativ
Bestimmtheitsmaß R²:	0,41

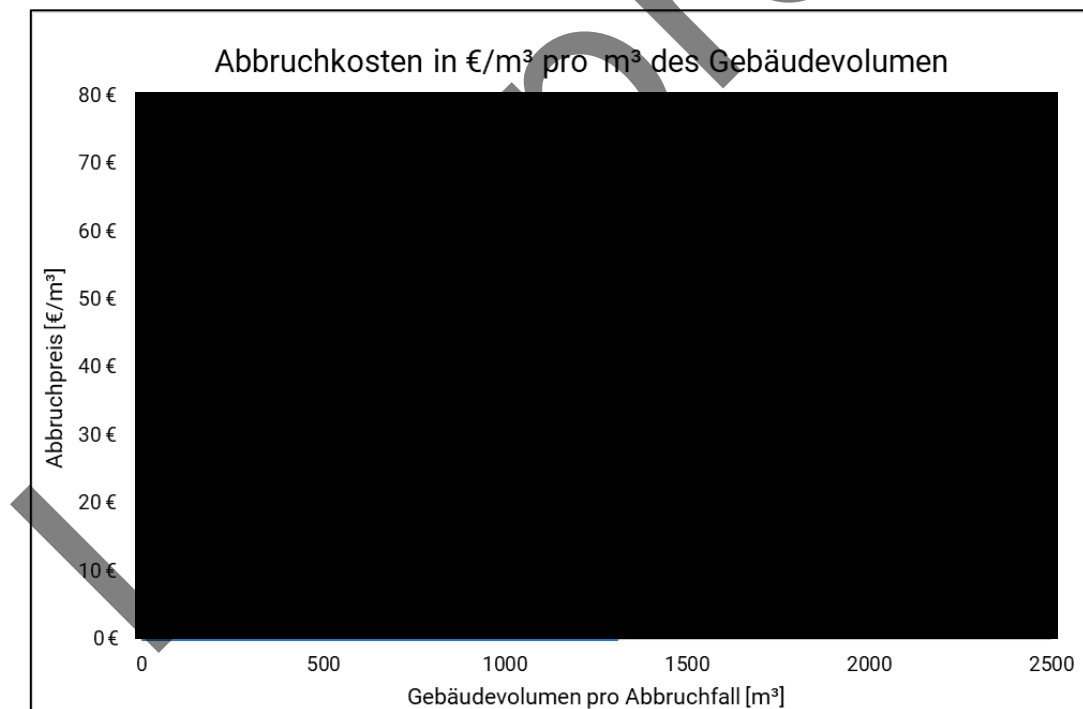


Abbildung 43: Verhältnis der Abbruchkosten zum Gebäudevolumen 2019 / 2020

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

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

Hinweis: diese Untersuchung wurde im Immobilienmarktbericht 2021 bereits veröffentlicht

5.2 Gewerbeobjekte

5.2.1 Gesamtübersicht

	Anzahl der Kauffälle 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Typische Grund- stücksgrößen (mittlere 50% aller Werte)
Gemischte Wohn- und Gewerbeobjekte			
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

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 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2020
Zweifamilienhäuser	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			
Drei- und Mehrfamilienhäuser	Erstverkauf			
	Wiederverkauf			
Gemischte Wohn- und Gewerbeobjekte	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 2020 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses

6.1.2 Preisniveau von Eigentumswohnungen je Gemeinde

„Wie viel kostet eine durchschnittliche Eigentumswohnung im Landkreis Augsburg Anfang 2023?“

Auf Basis eines Regression-Modells (= Gebädefaktor, für individuelle Objekte separat erhältlich) kann das ungefähre Preisniveau für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnfläche 75 m², nicht vermietet, PKW Stellplatz vorhanden, mit Balkon) in Abhängigkeit der Lage im Landkreis und dem Baujahr dargestellt werden.

Lage im Landkreis	Bsp. Ortschaften	Baujahr 1970	Baujahr 2015
Speckgürtel Stadt Augsburg	Stadtbergen Neusäß Gersthofen		
	Diedorf Aystetten Bobingen		
Ländlich-Zentral	Untermeitingen Langweid Meitingen		
	Zusmarshausen Dinkelscherben Fischach		
Ländlich	Altenmünster Mittelneufnach		

Zusätzlich sind für den Teilmarkt "Eigentumswohnungen - Bestand" eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen (bis Anfang 2023) vorzunehmen.

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

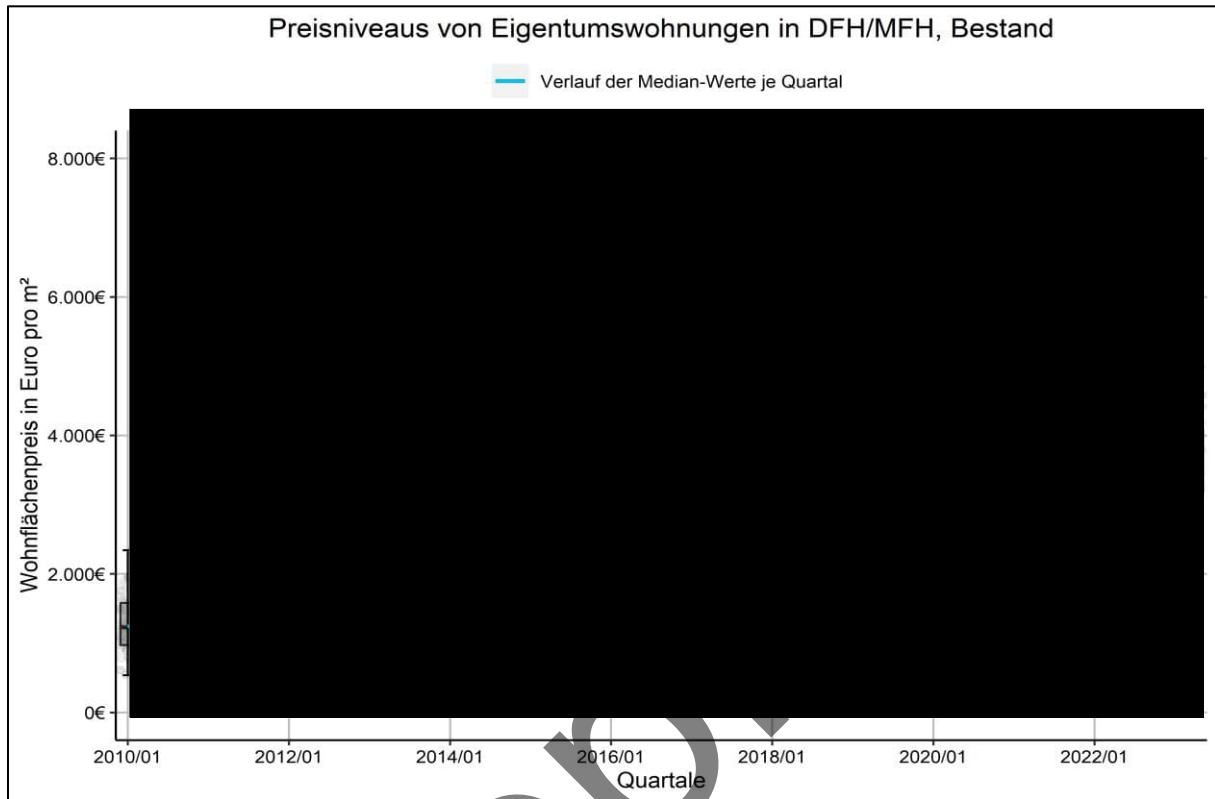


Abbildung 45: Quartalswerte BETW

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 2016: 126 Indexwert 2022: 214

Berechnung: $214/126 = \text{Faktor von } 1,70 \rightarrow \text{das Preisniveau ist um } 70\% \text{ gestiegen}$

Eigentumswohnungen im Vergleich

Der jährliche Verlauf der beiden Teilmärkte im direkten Vergleich

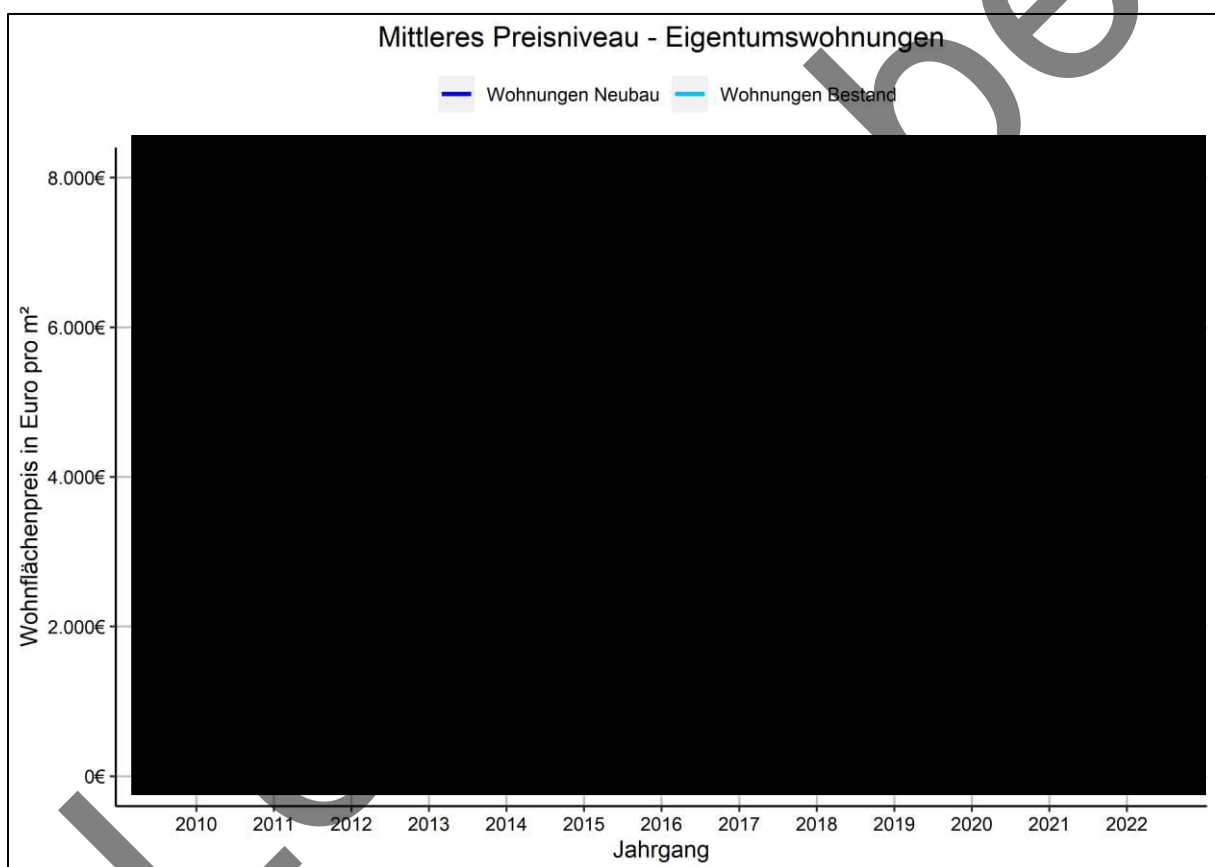


Abbildung 47: Vergleich der Teilmärkte Eigentumswohnungen

6.1.4 Inflationsbereinigte Indexreihen (NEU)

Zusätzlich können die oben aufgeführten nominalen Indexreihen um die Inflation bereinigt werden. Dieser Vorgang der Deflationierung erfolgt mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (VPI). Durch die Division des nominalen Index durch den VPI-Index können reale Indexreihen ermittelt werden. Diese geben Auskunft über reale Preisentwicklung des Teilmarktes.

Die Veränderung zum Vorjahreswert des nominalen und realen Index wird als Säule dargestellt. Die Werte sind an der rechten Y-Achse aufgeführt.

Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser (DFH/MFH) – Bestand (kurz: BETW)

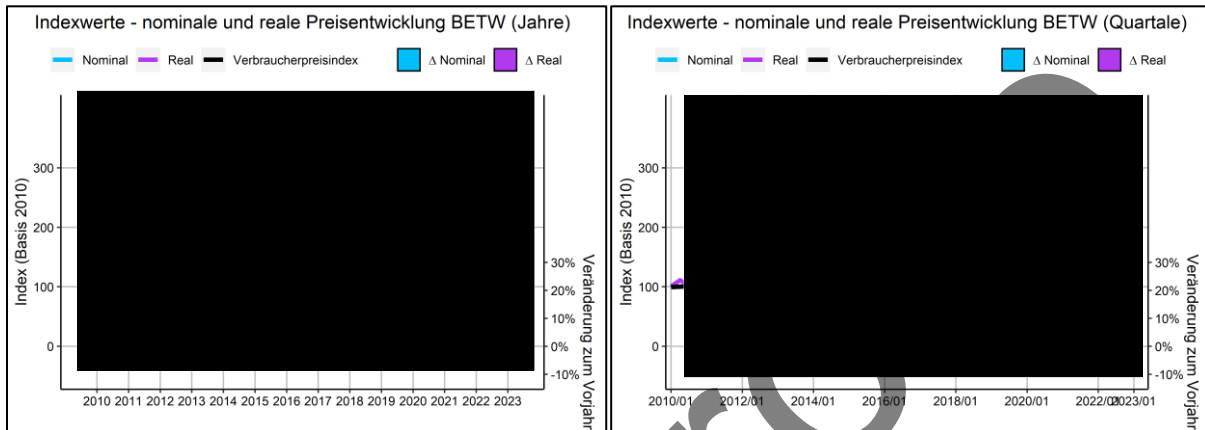


Abbildung 49: nominale und reale Preisentwicklung BETW (Jahre & Quartale)

Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäuser (DFH/MFH) – Neubau (kurz: NETW)

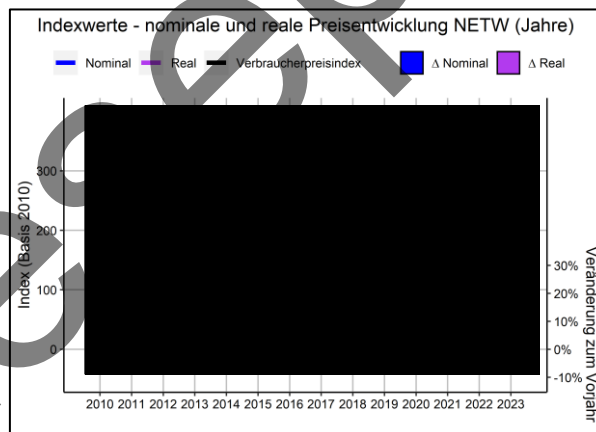


Abbildung 50: nominale und reale Preisentwicklung NETW (Jahre)

6.1.6 PKW-Stellplätze

Zur Plausibilisierung von Stellplatz-Ansätzen wurden die Kauffälle für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 2021 und 2022 nach Preisangaben für PKW-Stellplätze untersucht. Aus den 2.596 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
Carport CP	15							
Garage GA	35							
Duplex-/ Mehrfachparker MP	18							
Stellplatz (oberird.) STP	89							
Tiefgarage TG	377							
Doppelgarage DGA		zu wenig Daten für eine Auswertung						

Bestand

Typ	n	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
Carport CP								
Garage GA								
Duplex-/ Mehrfachparker MP								
Stellplatz (oberird.) STP								
Tiefgarage TG								
Doppelgarage DGA		zu wenig Daten für eine Auswertung						

6.2 Gewerbeobjekte

6.2.1 Gesamtübersicht

Teileigentum mit Gewerbenutzung in...	Verkaufsart	Anzahl der Kauffälle 2021 / 2022	Typische Kaufpreise (mittlere 50% aller Werte)	Entwicklung gegenüber 2020
Büro- und Geschäftshaus	Erstverkauf	1		
	Wiederverkauf	4		
Wohn- und Geschäftshäuser	Erstverkauf	7		
	Wiederverkauf	23		

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 2020 = intersubjektive Einschätzung Gutachterausschusses

7 Mietübersicht

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 m² bzw. bei den gewerblichen Objekten auf die Nutzfläche in m². Es wurde hierbei in der Regel der mittlere Wert der letzten sechs Jahre (2017 bis 2022, damit rechnerische Stichtag: 31.12.2019) 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.

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

7.2 Wohnobjekte

7.2.1 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern (2017 – 2022)

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten.

	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau					
Bestand					

Eigentumswohnungen in gemischten Objekten (2017 – 2022)

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

	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau					
Bestand					

Eigentumswohnungen in Pflegeimmobilien (2017 – 2022)

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

	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle mit Mie- tenangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau					
Bestand					

7.2.2 Bebaute Grundstücke

Eigenheime (2017 – 2022)

Erläuterung: Eigenheime = Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

	Anzahl Kauffälle mit Mie- tenangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

Mehrfamilienhäuser (2017 – 2022)

Erläuterung: Mehrfamilienhäuser = Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten

	Anzahl Kauffälle mit Mie- tenangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

Gemischte Objekte (2017 – 2022)

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

Anteil Wohnen und Gewerbe vorerst nicht genauer untersucht

	Anzahl Kauffälle mit Mie- tenangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

7.3 Gewerbliche Nutzung

7.3.1 Bebaute Grundstücke

Büro- und Geschäftshäuser (2017 – 2022)

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

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

Einzelhandel und Fachmärkte (2017 – 2022)

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

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

Gewerbeobjekte (2017 – 2022)

Erläuterung: Gewerbeobjekte = produzierendes Gewerbe und Hallenbau

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

Lagerobjekte (2017 – 2022)

Erläuterung: Lagerobjekte = Lagerhallen, Lagergebäude, Lager mit Büro

	Anzahl Kauffälle mit Mietangaben	unterer Wert in €/m ² 1. Quartil (25% aller Werte)	Median in €/m ²	oberer Wert in €/m ² 3. Quartil (75% aller Werte)
Neubau				
Bestand				

8 Wertermittlungsrelevante Daten

8.1 Hinweis zur neuen ImmoWertV 2021

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist zum 01.01.2022 in Kraft getreten 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 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 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.“

Des Weiteren wurden nach 2019 erneut Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen, sowie für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser ermittelt.

Ferner wurden bei der Veröffentlichung 2023 Liegenschaftszinssätze lediglich für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser abgeleitet. Für Mehrfamilienhäuser kann mangels repräsentativer Datenmenge derzeit keine Aussage getroffen werden.

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 und Ertragswertfaktoren sowie 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

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

Gebädefaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg 17

Eingabebereich:

56	149	543	2,8	01.01.2023	26-35	vorhanden	keine	freistehend	Nein
Lagepunkte	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Standardstufe	Bewertungsstichtag	tatsächl. Gebäudesalter (Jahre, Monate)	Keller vorhanden?	Modernisierung	Gebäudestellung	Vermietet?

Ergebnis:

vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor EFH/ZFH = **4.578**
angepasster, vorläufiger Vergleichswert = **682.160 €**

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

95%-Vertrauensintervall: Von 100 Kauffällen befinden sich **4.440 - 4.716**
95 Kauffälle der Grundgesamtheit in dieser Spanne.

% der Streuung durch Modell erklärt

0% 100%

Tief Hoch

R² (kz) = 73,9%

73,9% der Streuung des GF können durch das Regressionsmodell erklärt werden.

Drucken

Abbildung 53: Beispielhafte Darstellung der Eingabemaske eines PDF-Rechners

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).

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 wertbeeinflussenden Merkmale	GF EFH/ZFH	EF EFH/DFH	GF ETW	EF ETW	SWF EFH/ZFH	LiZi EFH/DFH	LiZi ETW
Untersuchter Zeitraum	2017-2023	2017-2022	2017-2023	2017-2023	2017-2023	2018-2022	2017-2023
Lagepunkte	●	●	●	●	●	●	●
Bewertungsstichtag (Kaufdatum)	●	●	●	●	●	●	●
Gebäudealter bzw. Baujahr	●	Multikollinearität	●	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität
Restnutzungsdauer	Multikollinearität	●	Multikollinearität	●	●	Multikollinearität	●
Modernisierung	●	Multikollinearität	●	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität
Standardstufe	●	Multikollinearität	Multikollinearität	●	Multikollinearität	Multikollinearität	●
Landkreis A oder AIC	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Wohnfläche	●	●	●	●	X	●	●
Grundstücksfläche (Flächenumsatz)	●	●	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	Multikollinearität	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss

mögliche wertebeeinflussende Merkmale	GF EFH/ZFH	EF EFH/DFH	GF ETW	EF ETW	SWF EFH/ZFH	LiZi EFH/DFH	LiZi ETW
Anzahl Zimmer	X	X	Multikollinearität	Multikollinearität	X	X	X
Miete	X	●	X	●	X	●	●
Keller ja/nein	●	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss
Freistehend ja/nein	●	kein sign. Einfluss	X	X	kein sign. Einfluss	X	X
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Multikollinearität	Multikollinearität	X	X	X	Multikollinearität	kein sign. Einfluss
Anzahl Gewerbeeinheiten im Gebäude	X	X	X	X	X	X	X
Nutzung des Bewertungsobjekt	X	X	●	X	X	X	X
Höherwertige Nutzung (z.B. Pflege)	X	X	●	X	X	X	X
Neubau oder Bestand	Multikollinearität	Multikollinearität	Multikollinearität	●	Multikollinearität	Multikollinearität	●
Vermietet ja/nein	●	Multikollinearität	●	Multikollinearität	X	X	X
Vorläufiger Sachwert	X	X	X	X	●	X	X
Bruttogrundfläche	X	X	X	X	Multikollinearität	X	X
Aufzug ja/nein	X	X	kein sign. Einfluss	X	X	X	Multikollinearität
Balkon / Garten ja/nein	X	X	●	X	X	X	Multikollinearität
Etagenanzahl	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	0	0	X	X	0
Geschosslage (Nord, Ost, Süd, West)	0	0	0	0	X	X	0
Bauart (Mauerwerk, Holz etc.)	kein sign. Einfluss	X	X	X	X	X	0
Leitungsrecht ja/nein	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	X	X	X	X	X
Wegerecht ja/nein	kein sign. Einfluss	kein sign. Einfluss	X	X	X	X	X
Stellplatz PKW ja/nein	0	0	●	X	X	X	X
Dachform	kein sign. Einfluss	X	X	X	X	X	X

9 Anlagen

9.1 Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Unbebaut

Parameter	Unbebaut
Rechenvorschrift 1	$KP / GF =$ mit Kaufpreis (KP in Euro) Grundstücksfläche (GF in Quadratmeter)
Stichprobenbegrenzung	Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
Definitionen / Bereinigung der Kauf-falldaten	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)
Teilmärkte	<u>UBB</u> - Unbebaute Bauplätze (individueller Wohnungsbau) in W- und M-Gebieten <u>ULA</u> - Unbebaute landwirtschaftliche Ackerflächen <u>ULGR</u> - Unbebaute landwirtschaftliche Grünflächen
Stichprobenbegrenzung	<u>UBB</u> - Grundstücksgröße liegt zwischen 150 m ² und 1.500 m ² - Bildung von drei Zonen (s. Karte): 1 Speckgürtel Stadt Augsburg 2 ländlich-zentral 3 ländlich - Verkauf ausschließlich durch private, natürliche Personen (ohne Kommune, ohne Wohnbauträger) - Pauschalen bei fehlender Erschließung: Teilerschlossen: 6 € / m ² (rd. 31 % aller Kauffälle) Erschließungsbeitragspflichtig: 59 € / m ² (rd. 3 % aller Kauffälle)
Kaufpreise als Vorbereitung für Ausreißer	<u>ULA / ULGR</u> - Grundstücksfläche ≥ 1.000 m ² 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.
Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)	Das Basisjahr wird auf 100 festgesetzt. $\text{Index} = KP_{\text{Median Jahr}} / KP_{\text{Median Basisjahr}} \times 100$

9.2 Berechnungsmodell für Indexreihen, Teilmarkt Bebaut und Wohnungseigentum

Parameter	Bebaut	Wohnungseigentum
Rechenvorschrift 1 (Vergleichsfaktor)	KP / WF mit Kaufpreis (KP, in Euro) Wohnfläche (WF, in Quadratmeter)	
Stichprobenbegrenzung	Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse	
Definitionen / Bereinigung der Kauffalldaten	Kaufpreis: bereinigt um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Dazu je nach Teilmarkt <u>Bebaut</u> : ohne Inventar, ohne untypische Nebengebäude und ohne übergroße 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)	
Teilmärkte	<u>NE</u> - Grundstücke mit neuen Eigenheimen <u>BHE</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
Stichprobenbegrenzung	<u>Allgemein</u> - Nur geeignete Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche liegt zwischen 70 m ² und 300 m ² - Grundstücksgröße ≤ 1.500 m ² <u>NE</u> : - Gebäude ist jünger als 4 Jahre <u>BHE / BHNE</u> - Gebäude nicht älter als 55 Jahre - ohne Neubau	<u>Allgemein</u> - Nur geeignete Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche liegt zwischen 45 m ² und 120 m ² <u>NETW</u> - Verkaufsart = Erstverkauf <u>BETW</u> - Verkaufsart = Wiederverkauf
Kaufpreise als Vorbereitung für Ausreißer	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.	
Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)	Das Basisjahr wird auf 100 festgesetzt. Index = $KP_{\text{Median Jahr}} / KP_{\text{Median Basisjahr}} \times 100$	

9.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung	7
Abbildung 2: Übersichtskarte Landkreis Augsburg	12
Abbildung 3: Aufbau und Funktionsweise eines Boxplots	14
Abbildung 4: Verteilung der Kauffälle im Landkreis	15
Abbildung 5: Zusammenfassung Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz	16
Abbildung 6: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten	17
Abbildung 7: Flächenumsatz nach Teilmärkten	17
Abbildung 8: Geldumsatz nach Teilmärkten	18
Abbildung 9: Anzahl der monatlichen Kauffälle	18
Abbildung 10: Untergliederung der Kauffälle 2022 in fachliche Teilmärkte	19
Abbildung 11: Herkunft der Veräußerer in Prozent	20
Abbildung 12: Herkunft der Veräußerer visualisiert	20
Abbildung 13: Herkunft der Erwerber in Prozent	21
Abbildung 14: Herkunft der Erwerber visualisiert	21
Abbildung 15: Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten	23
Abbildung 16: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen	25
Abbildung 17: Einteilung der räumlichen Teilmärkte	25
Abbildung 18: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 1	26
Abbildung 19: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 2	27
Abbildung 20: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 3	28
Abbildung 21: Bodenrichtwertspannen Bauland Wohnen, Gewerbe und Außenbereich	33
Abbildung 22: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland	34
Abbildung 23: Bodenrichtwertniveau 2016 - 2022 für individuelles Wohnbauland	35
Abbildung 24: Verhältnis Bodenrichtwerte zu Kauffällen	37
Abbildung 25: Verhältnis zwischen Umrechnungsfaktor und nächster Bodenrichtwert	41
Abbildung 26: Preisniveau von Ackerflächen	43
Abbildung 27: Preisniveau von Grünlandflächen	44
Abbildung 28: Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen	45
Abbildung 29: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen	46
Abbildung 30: Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen	47
Abbildung 31: Bodenrichtwertspannen Land- und Forstwirtschaft	48
Abbildung 32: Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken	52
Abbildung 33: Bodenrichtwertniveau für Forstflächen	54
Abbildung 34: Preisniveau von freistehenden EFH 7 ZFH, Bestand	56
Abbildung 35: Quartalswerte BHF	57
Abbildung 36: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand	58
Abbildung 37: Quartalswerte BHNF	59
Abbildung 38: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau	60
Abbildung 39: Vergleich der Teilmärkte Eigenheime	61
Abbildung 40: nominale und reale Preisentwicklung BHF (Jahre & Quartale)	62
Abbildung 41: nominale und reale Preisentwicklung BHNF (Jahre & Quartale)	62
Abbildung 42: nominale und reale Preisentwicklung NF (Jahre)	62
Abbildung 43: Verhältnis der Abbruchkosten zum Gebäudevolumen 2019 / 2020	63
Abbildung 44: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand	66
Abbildung 45: Quartalswerte BETW	67
Abbildung 46: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau	68
Abbildung 47: Vergleich der Teilmärkte Eigentumswohnungen	69
Abbildung 48: Preisniveau verschiedener Gemeinden, Bestand	70
Abbildung 49: nominale und reale Preisentwicklung BETW (Jahre & Quartale)	71
Abbildung 50: nominale und reale Preisentwicklung NETW (Jahre)	71
Abbildung 51: Index - Preisniveau vs. Mietniveau von Eigentumswohnungen, Bestand	72
Abbildung 52: Index - Preisniveau vs. Mietniveau von Eigentumswohnungen, Neubau	73
Abbildung 53: Beispielhafte Darstellung der Eingabemaske eines PDF-Rechners	78

9.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-111z. Preisindex für Bauland. https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61511-111z#abreadcrumb, abgerufen am 15.03.2023.

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-901z. Preisindex für Bauland. https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61511-901z#abreadcrumb, abgerufen am 15.03.2023.

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2023c): Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2022. https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2, abgerufen am 22.06.2023.

Destatis Statistisches Bundesamt (2023a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-0050. Preisindex für Bauland. https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61511-0050#abreadcrumb, abgerufen am 15.03.2023.

Destatis Statistisches Bundesamt (2023b): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 62361-0020. Reallohnindex. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/Tabelle/liste-reallohnindex.html>, abgerufen am 15.03.2023.

Destatis Statistisches Bundesamt (2023c): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61111-0001. Verbraucherpreisindex. https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61111-0001#abreadcrumb, abgerufen am 15.03.2023.

Deutsche Bundesbank (2023a): Jahresdurchschnitte. Devisenkurse, Euro-Referenzkurse, Gold. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_sdks_b01015_1, abgerufen am 15.03.2023.

Deutsche Bundesbank (2023b): Bauzinsindex. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_sh4, abgerufen am 15.03.2023.

Deutsche Bundesbank (2023c): Bauzinsindex. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_s510_ph3_neu&tsId=BBK01.SUD118&dateSelect=2021, abgerufen am 15.03.2023.

MSCI (2023): MSCI World Index. End of day data Country - MSCI, abgerufen am 15.03.2023.

9.5 Abkürzungsverzeichnis

	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland	GF	Gebäundefaktor	REH	Reihenendhaus
AK OGA		GFZ	Geschossflächenzahl	RH	Reihenhaus
		GIS	Geografisches Informationssystem	RMH	Reihenmittelhaus
BauGB	Baugesetzbuch	GND	Gesamtnutzungsdauer	RND	Restnutzungsdauer
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung	ha	Hektar	R-Qd	Bestimmtheitsmaß
BayLSt	Bayerisches Landesamt für Statistik	hG	Höherwertiges Gewerbe	R-Qd (kor)	korrigierte Bestimmtheitsmaß
BB	Bebaute Grundstücke	i.d.R.	in der Regel	R-Qd (prog)	prognostiziertes Bestimmtheitsmaß
BGF	Bruttogrundfläche	IMB	Immobilienmarktbericht	s	Standardabweichung
boG	besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Immo WertV	Immobilien-Wertermittlungsverordnung	SE Koef	Standardfehler des Koeffizienten
BPI	Bodenpreisindex	KF	Kauffall	StdAbw	Standardabweichung
BRW	Bodenrichtwert	KP	Kaufpreis	SV	Sachverständiger
DFH	Dreifamilienhaus	LW	Landwirtschaft	SWF	Sachwertfaktor
DOP	Digitales Orthophoto	LiZi	Liegenschaftszinssatz	u.a.	unter anderem
	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	MFH	Mehrfamilienhaus	u.v.a.	und viele andere
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	N / n	Anzahl	UB	Unbebaute Bauplätze (Grundstücke)
		NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010	UK	Umrechnungskoeffizient
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigte(r) Sachverständige(r) (z.B. von IHK)	usw.	und so weiter
		StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr	vgl.	vergleiche
EF	Ertragsfaktor	OGA	Oberer Gutachterausschuss	VIF	Variance inflation factors
EFH	Einfamilienhaus	OGA-Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern	vs.	versus
etc.	et cetera			WEG	Wohnungseigentum / Teileigentum
ETW	Eigentumswohnung	Q1	erstes Quartil	WF	Wohnfläche
GAA	Gutachterausschuss	Q3	drittes Quartil	WGFZ	Wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl
		R ²	Bestimmtheitsmaß	z.B.	zum Beispiel
				ZFH	Zweifamilienhaus