

Analysezeitraum: 01/2017 bis 12/2022

Gebäundefaktor für den Landkreis Fürstentfeldbruck

Einfamilienhäuser

Zweifamilienhäuser

LESEPROBE



Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Fürstfeldbruck

Münchner Str. 32

82256 Fürstfeldbruck

Tel.: 08141/519-339

Fax: 08141/519-219-583

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

Redaktionelle Bearbeitung:

Mario Schüler

Joanna Ayar

Grafiken, Tabellen, Karten u.a. Bildquellen:

Foto S. 1: Kloster Fürstfeld in Fürstfeldbruck (Mario Schüler)

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber

Auskünfte und Rückfragen:

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und wertermittlungsrelevante Daten:

Herr 08141/519-976 Mario.Schueler@lra-ffb.bayern.de
Schüler

Frau 08141/519-5614 Joanna.Ayar@lra-ffb.bayern.de
Ayar

Hinweis zur Verteilung:

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	4
1.1	Modellparameter	4
1.2	Stichprobe	5
1.3	Werteinflüsse	16
1.4	Qualität des Modells	18
1.5	Berechnungs-Tool	21
1.6	Ergebnisprüfung.....	23

1 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

1.1 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (2021)
Rechenvorschrift	$GF = KP / WF$ <p><u>Erläuterungen:</u> GF = Gebäudefaktor [Euro / m²] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro] WF = Wohnfläche [m²]</p>
Normierter Kaufpreis	<p><i>Kaufpreisbereinigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, sofern Wert bekannt.</i></p> <p><i>Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten.</i></p> <p><i>Bodenwert im Kaufpreis enthalten.</i></p>
Wohnfläche	Wohnfläche laut Fragebögen, Exposé, Bauakte oder Kaufvertrag
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)

1.2 Stichprobe

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

Beschreibung der Stichprobe	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
Anzahl der auswertbaren Fälle	1.951
Betrachtete Geschäftsjahre	01.01.2017 – 31.12.2022
Stichprobenbegrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle • Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse • Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel • Bodenwert nicht größer als Kaufpreis • EFH/ ZFH sind real geteilt (keine WEG-Teilung)

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

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

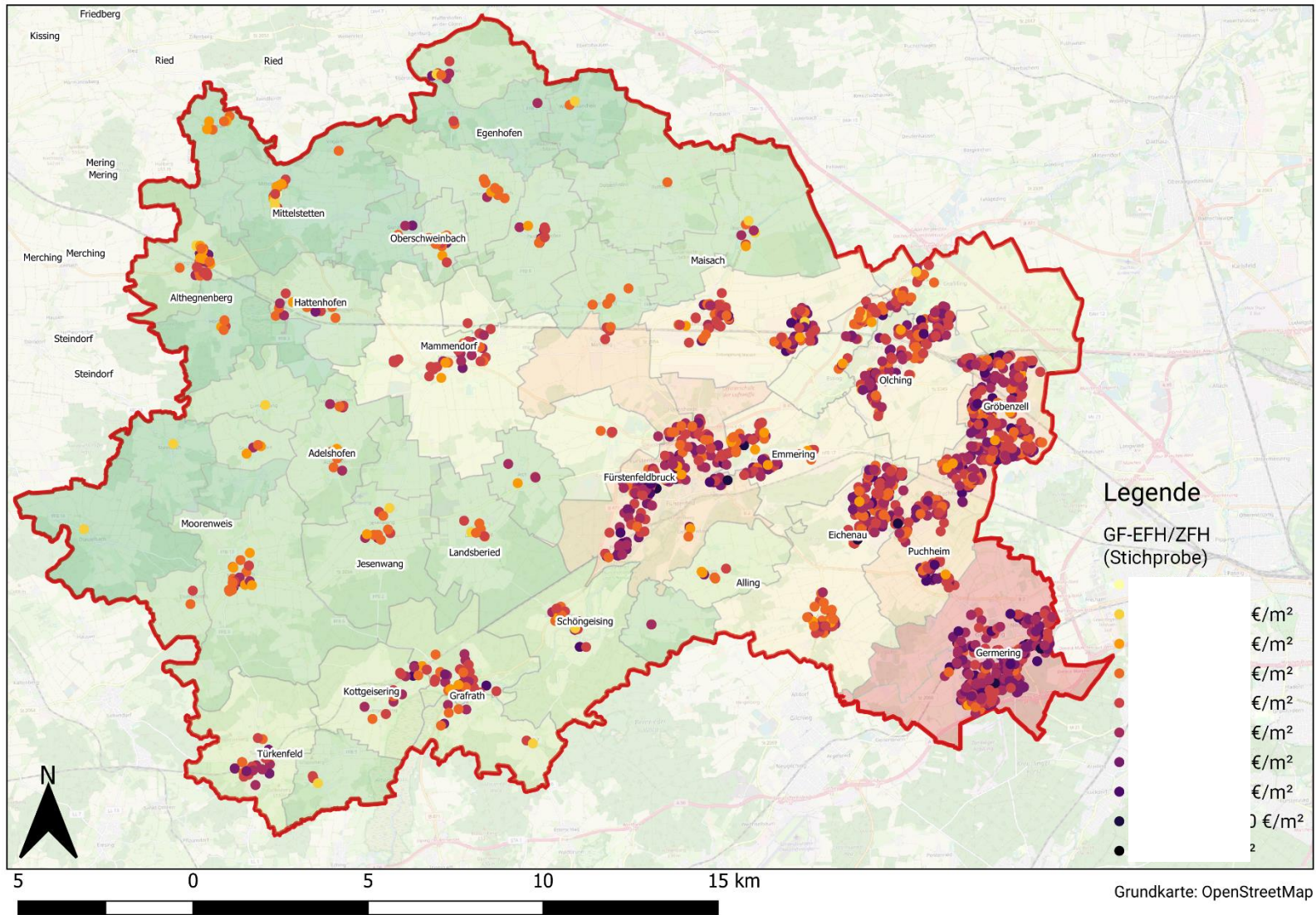


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe im Landkreis Fürstentfeldbruck

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

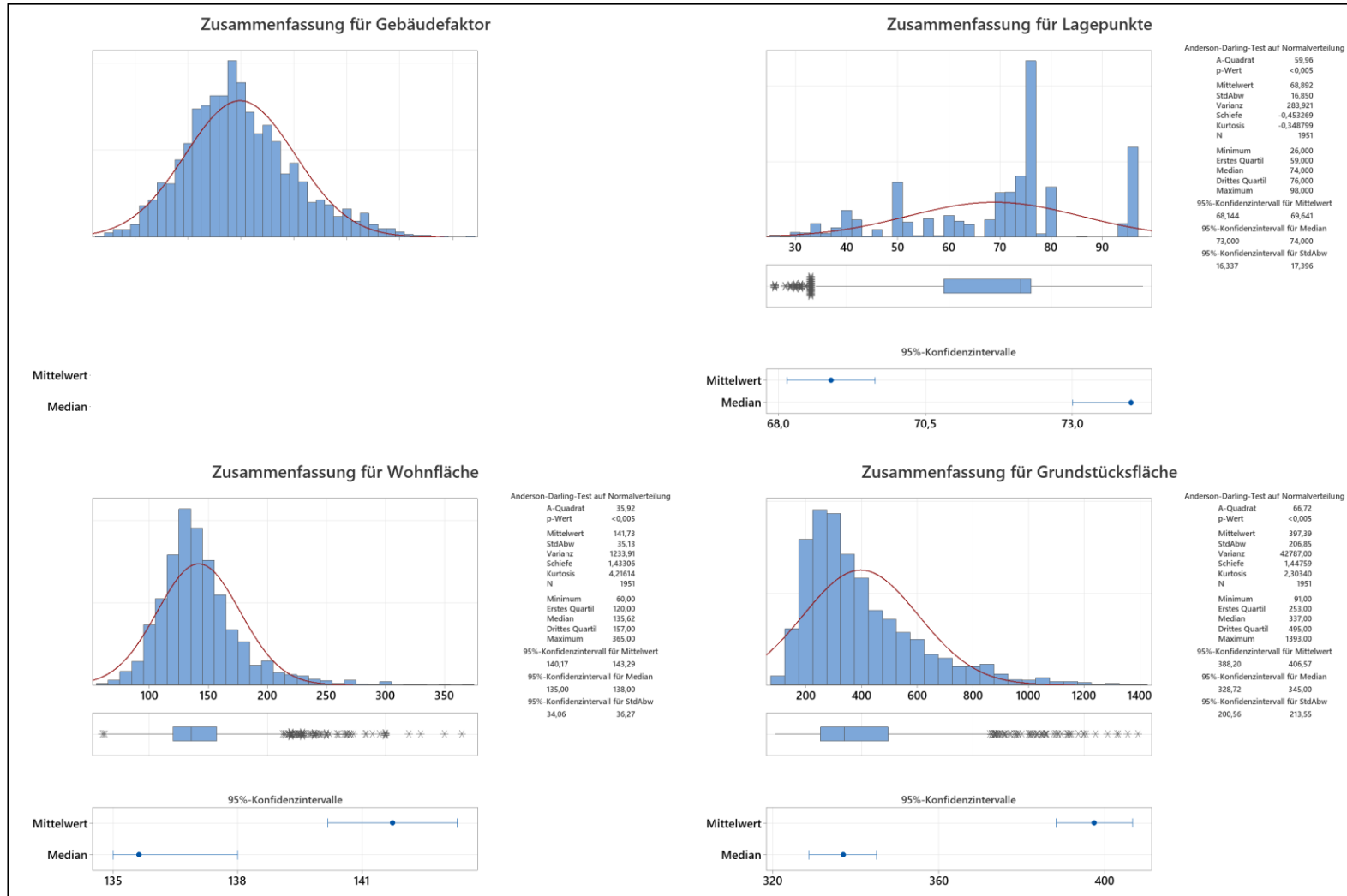


Abbildung 2: Histogramme für Gebäudedefaktor, Lagepunkte, Wohnfläche und Grundstücksfläche

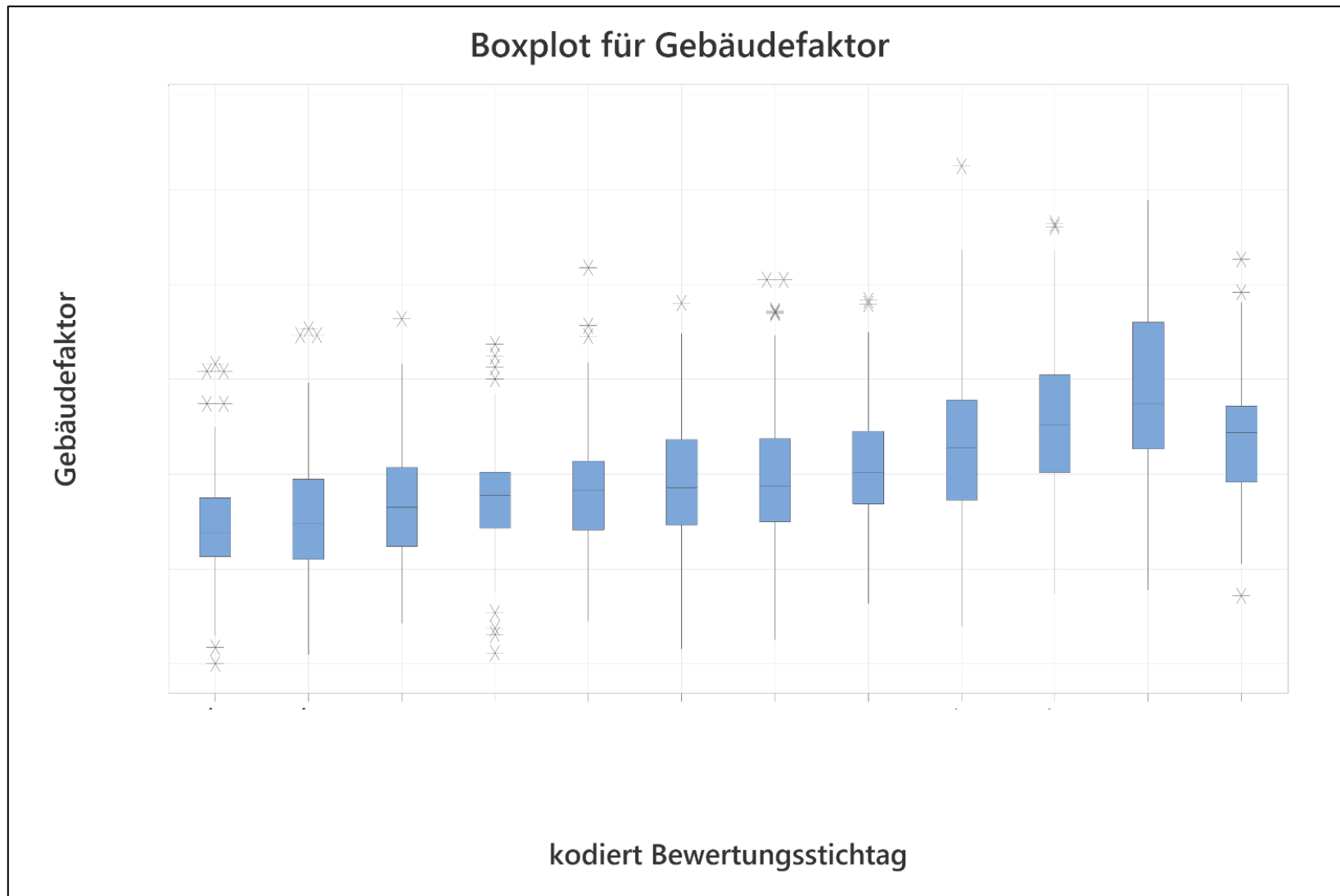


Abbildung 3: Boxplot für den Gebäudefaktor in €/m², kodierte Bewertungsstichtag

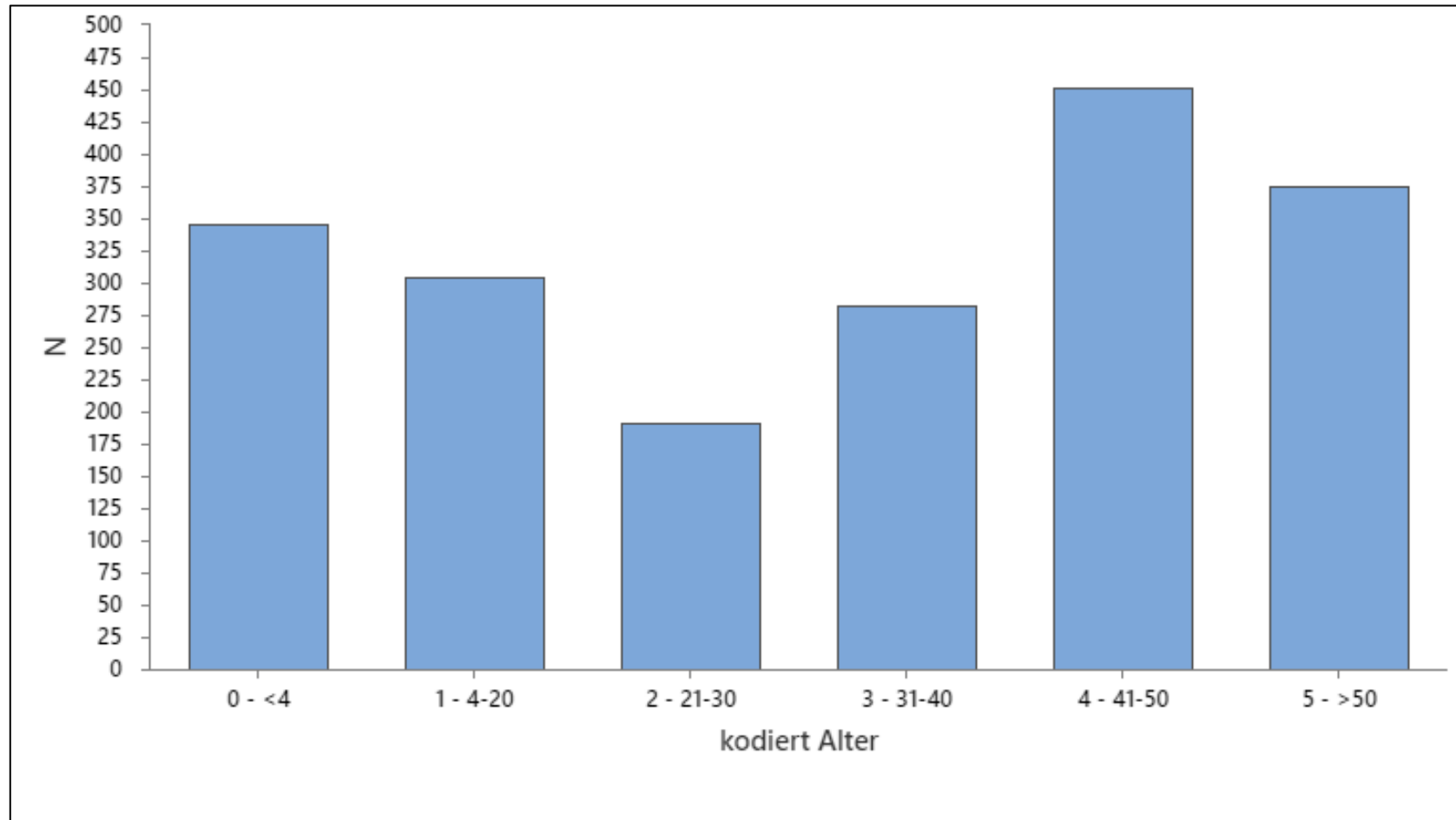


Abbildung 4: Histogramm für das tatsächliche Gebäudealter (kodiert), N= Anzahl der Kauffälle

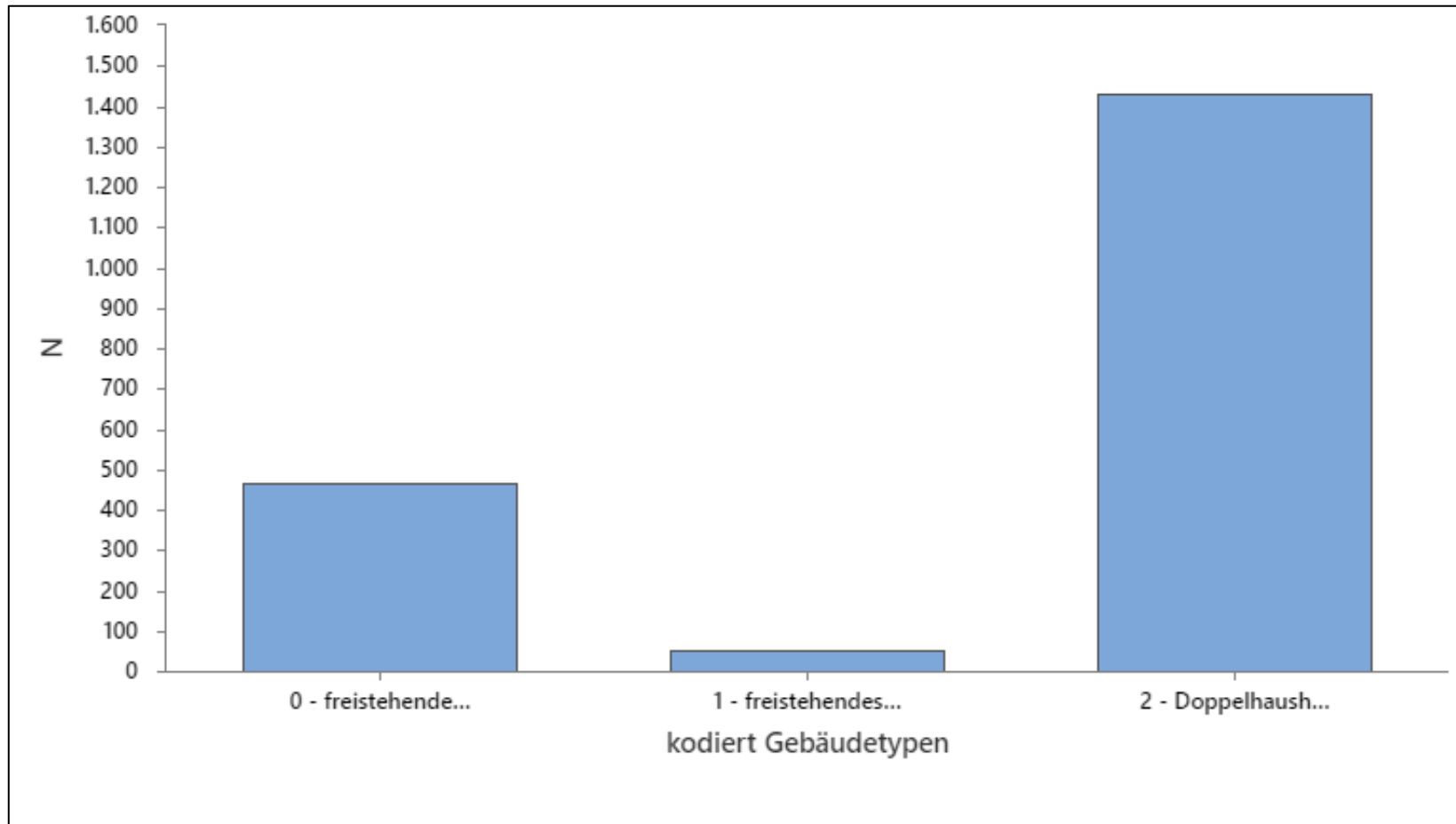


Abbildung 5: Histogramm für den Gebäudetyp (kodiert: 0 – freistehendes Einfamilienhaus, 1 – freistehendes Zweifamilienhaus, 2 – Doppelhaushälfte / Reihenhaus), N= Anzahl der Kauffälle

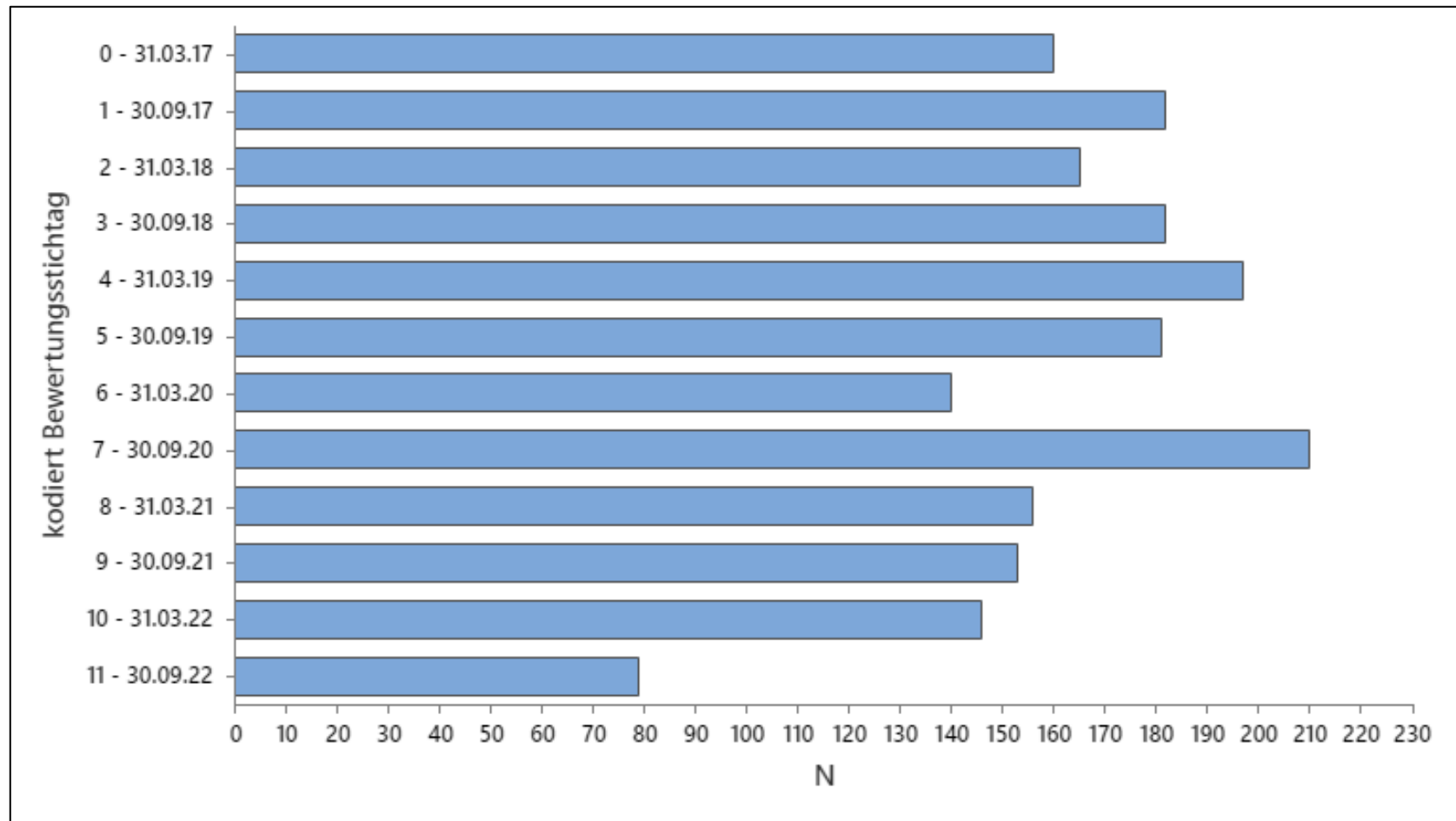


Abbildung 6: Histogramm für den Bewertungsstichtag (kodierte), N= Anzahl der Kauffälle

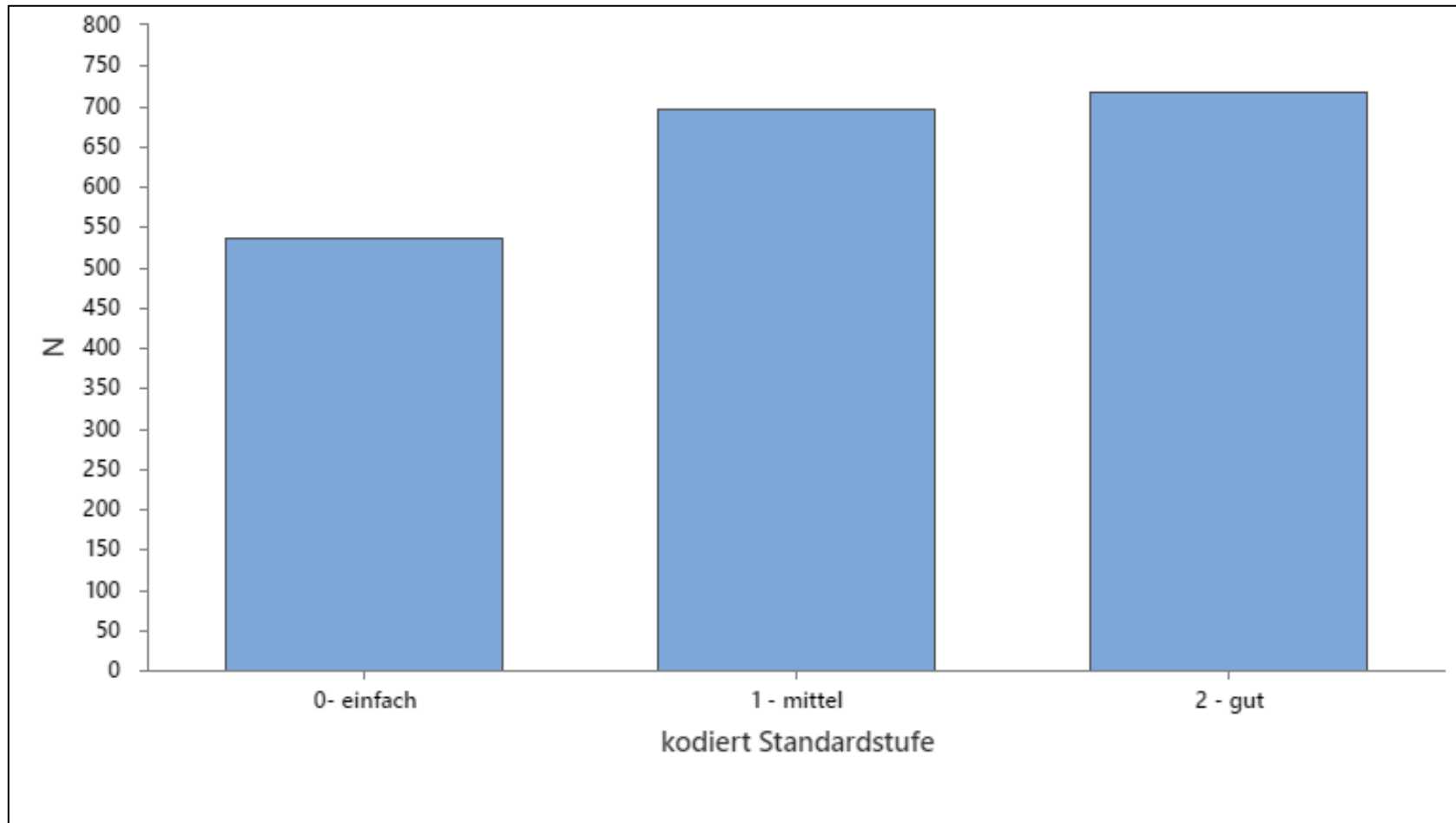


Abbildung 7: Histogramm für die Standardstufe (kodiert), N= Anzahl der Kauffälle

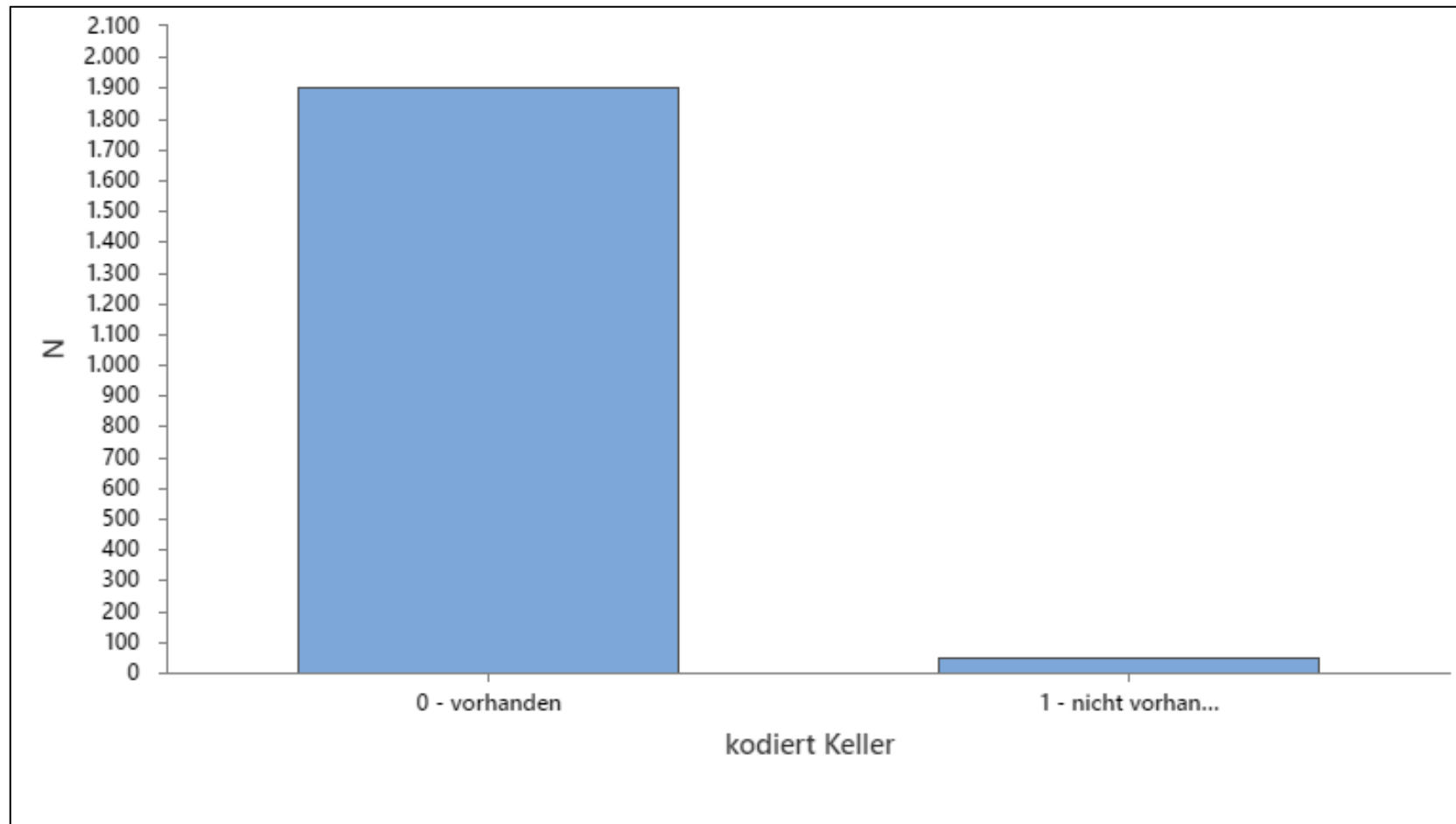


Abbildung 8: Histogramm für den Keller (kodiert: 0 – Keller vorhanden, 1 – Keller nicht vorhanden), N= Anzahl der Kauffälle

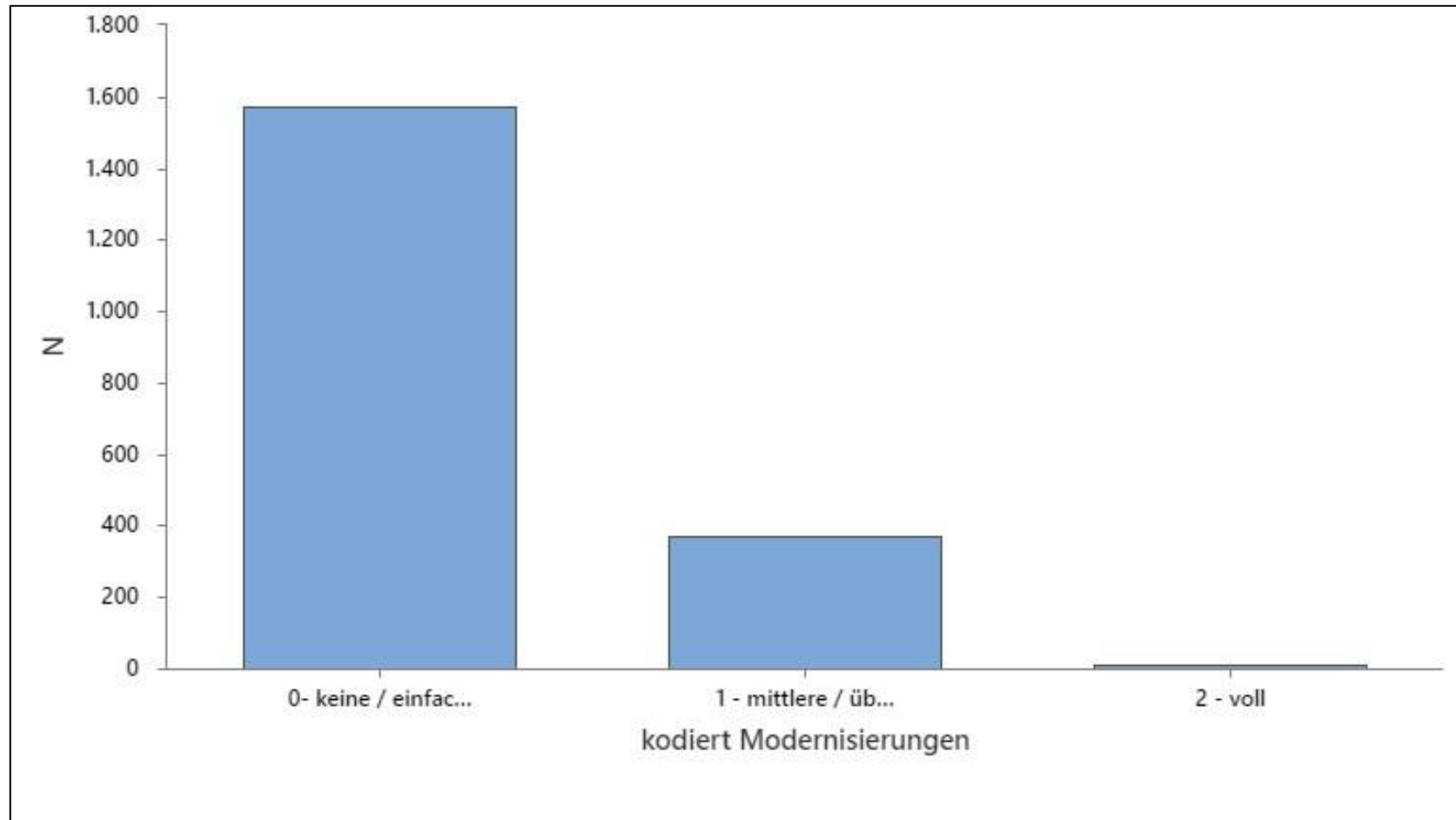


Abbildung 7: Histogramm für Modernisierungen (kodierte: 0 – keine / einfache, 1- mittlere / überwiegend, 2 – voll), N= Anzahl der Kauffälle

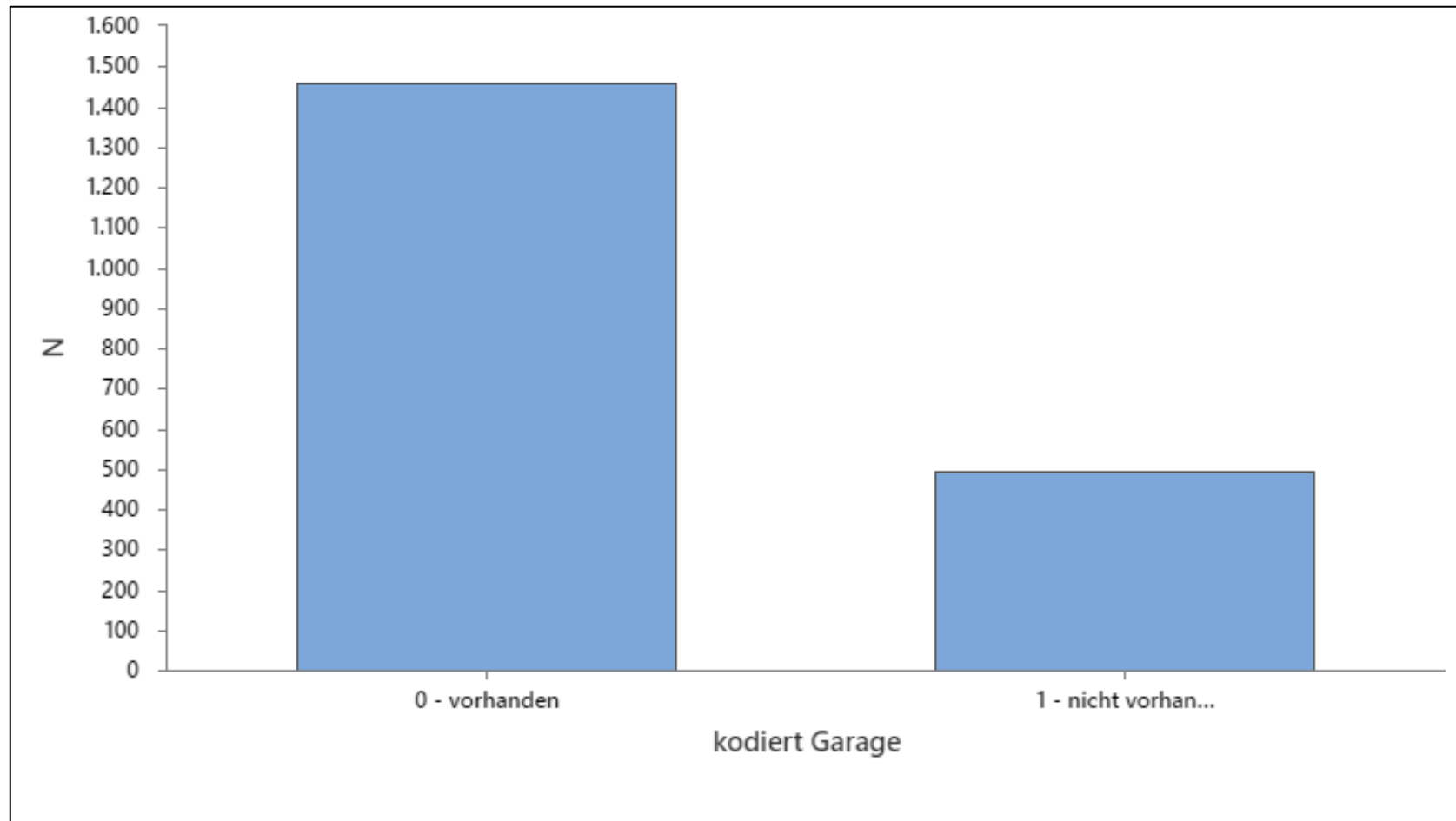
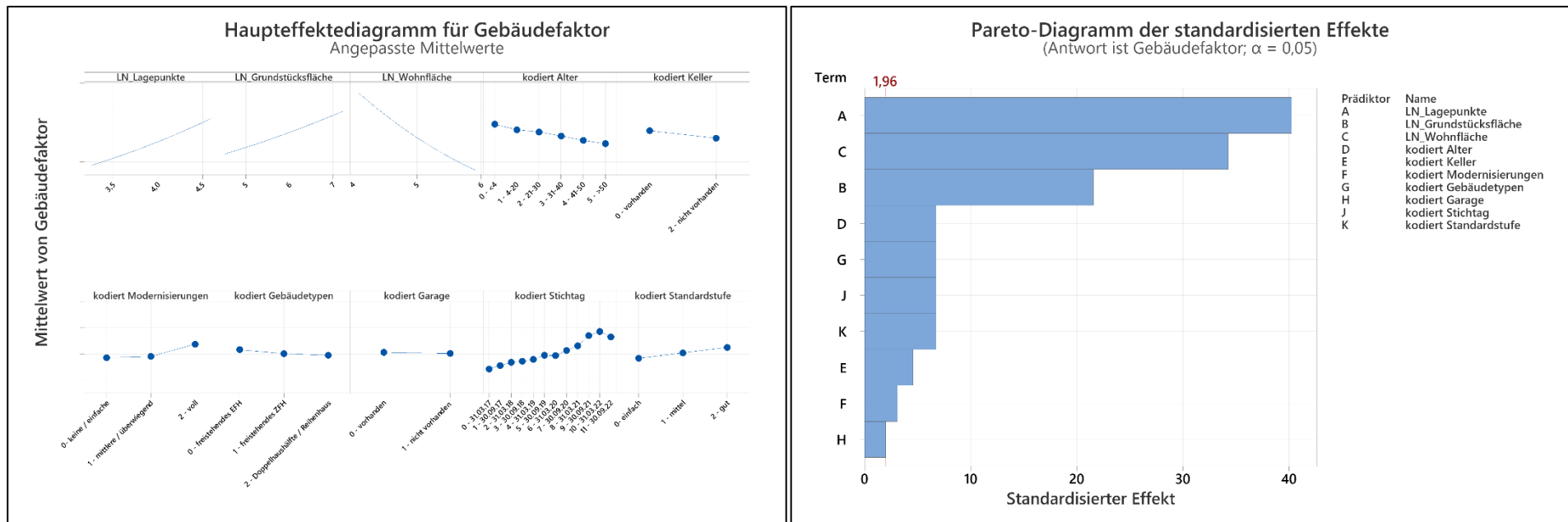


Abbildung 8: Histogramm für die Garage (kodiert: 0 – vorhanden, 1 – nicht vorhanden), N= Anzahl der Kauffälle

1.3 Werteinflüsse




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













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

- Hohe Lagepunkte führen zu höheren GF
- Je kleiner die Wohnfläche, desto größer wird der GF
- Je größer die Grundstücksfläche, desto größer wird der GF
- Ein geringes Gebäudealter führt zu einem höheren GF
- Ein freistehendes Gebäude führt zu einem höheren GF
- Hohe Standardstufe führt zu einem höheren GF
- Ein vorhandener Keller führt zu einem höheren GF
- Modernisierungen führen zu höheren GF
- Eine vorhandene Garage führt zu einem höheren GF

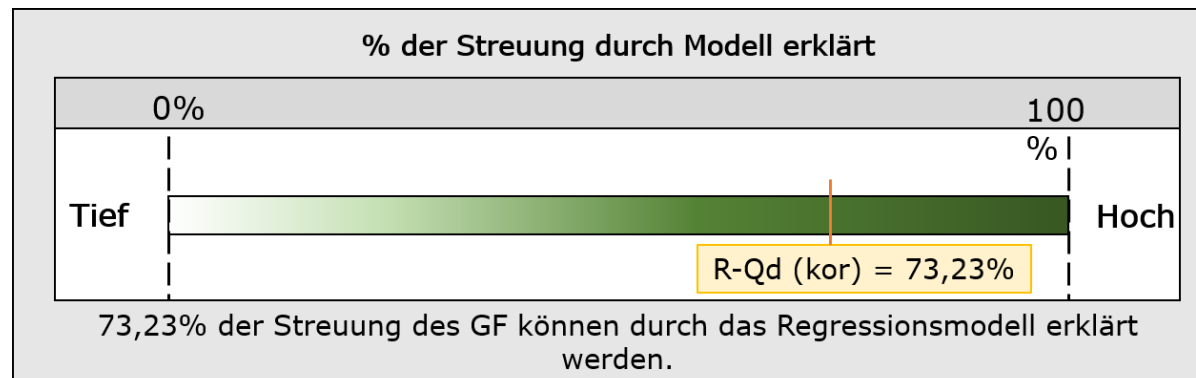
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Gebäudedefaktor wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

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

Merkmale GF EFH- ZFH	Lagepunkte	Wohnfläche	Grund- stücksflä- che	tatsächl. Gebäude- alter	Gebäude- typ	Bewer- tungsstich- tag	Standard- stufe	Keller	Moderni- sierungen	Garage
Einfluss										

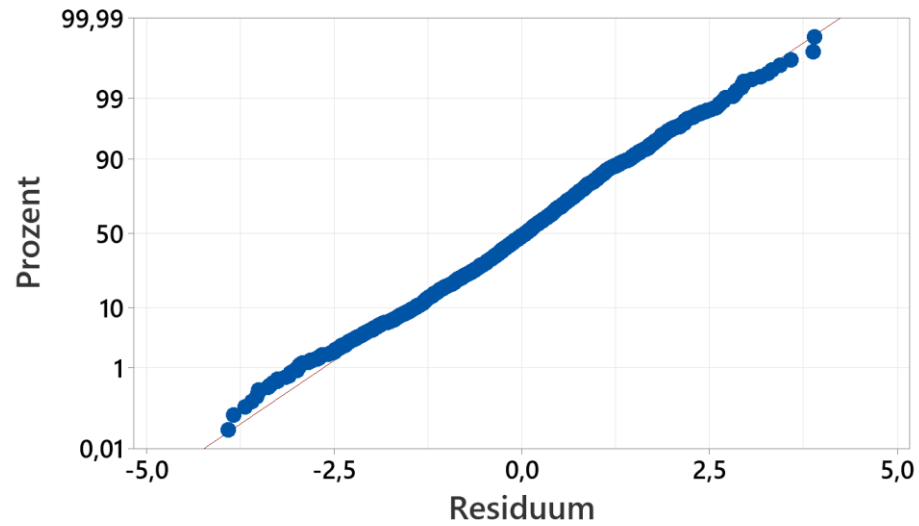
1.4 Qualität des Modells

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

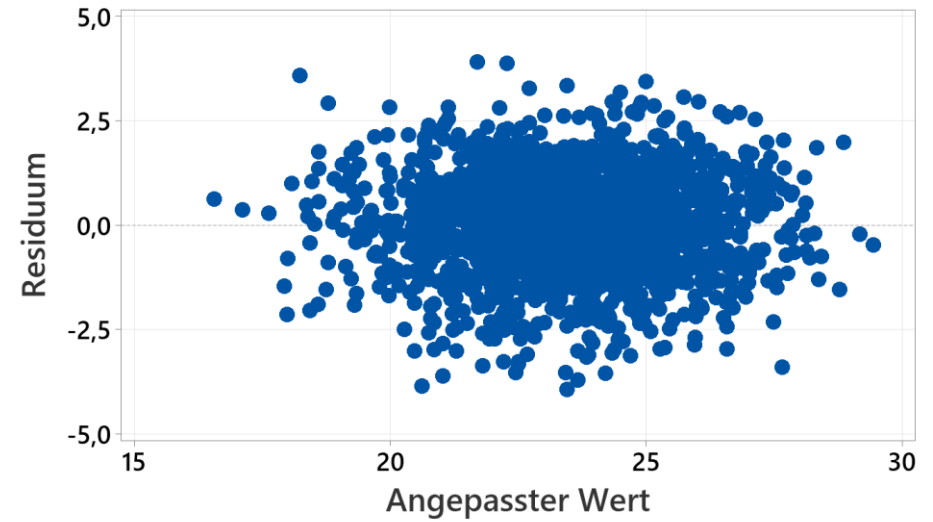


Residuendiagramme für Gebäundefaktor

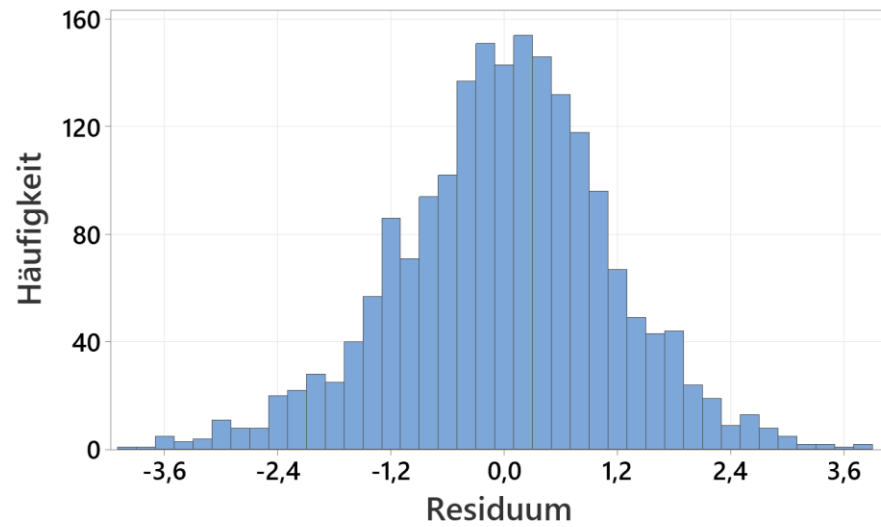
Wahrscheinlichkeitsnetz für Normalverteilung



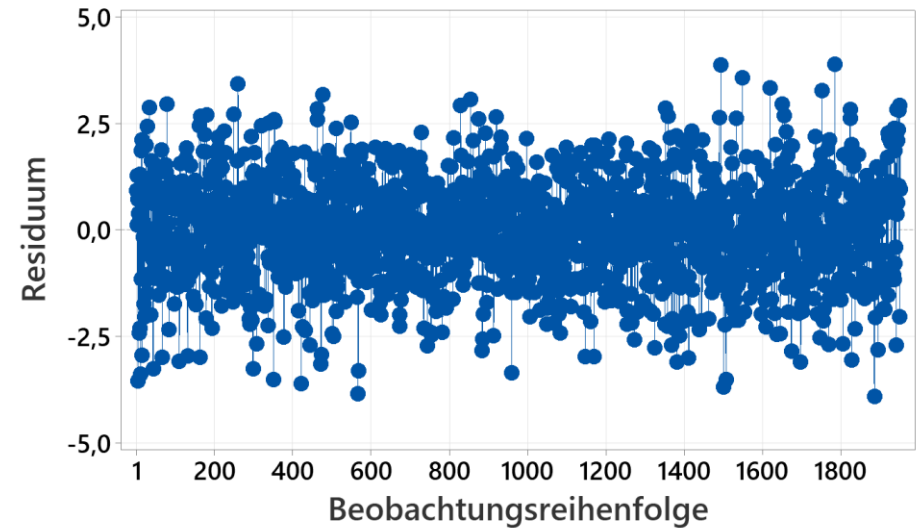
Residuen vs. Anpassungen



Histogramm



Residuen vs. Reihenfolge



Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
1,15023	73,60%	73,23%	72,72%	1.951	95 %

Durbin-Watson-Statistik

1,88302

Koeffizienten für GF^{Λ0,363479} (Box-Cox-Transformation)

Term	Koef	SE Koef	t- Wert	p- Wert	VIF
Konstante			22,15	0,000	
LN_Lagepunkte			40,22	0,000	1,2
LN_Grundstücksfläche			21,57	0,000	2,07
LN_Wohnfläche			-34,29	0,000	1,47
kodiert Alter					
1 - 4-20			-5,8	0,000	1,77
2 - 21-30			-6,28	0,000	2,03
3 - 31-40			-10,06	0,000	2,73
4 - 41-50			-14,23	0,000	3,74
5 - >50			-16,07	0,000	3,87
kodiert Keller					
1 - nicht vorhanden			-4,56	0,000	1,09
kodiert Modernisierungen					
1 - mittlere / überwiegend			1,69	0,091	1,39
2 - voll			3,25	0,001	1,04

Term	Koef	SE Koef	t- Wert	p- Wert	VIF
kodiert Gebäudetypen					
1 - freistehendes ZFH			-2,41	0,016	1,14
2 - Doppelhaushälfte / Reihenhaus			-7,8	0,000	1,68
kodiert Garage					
1 - nicht vorhanden			-2,01	0,045	1,11
kodiert Stichtag					
1 - 30.09.17			3,35	0,001	1,95
2 - 31.03.18			6,36	0,000	1,87
3 - 30.09.18			7,41	0,000	1,96
4 - 31.03.19			9,45	0,000	2,03
5 - 30.09.19			12,81	0,000	1,96
6 - 31.03.20			11,63	0,000	1,77
7 - 30.09.20			17,54	0,000	2,09
8 - 31.03.21			20,02	0,000	1,84
9 - 30.09.21			27,44	0,000	1,84
10 - 31.03.22			30,27	0,000	1,79
11 - 30.09.22			21,91	0,000	1,45
kodiert Standardstufe					
1 - mittel			8,24	0,000	1,84
2 - gut			11,85	0,000	3,43

Eingabebereich mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen bezogen auf die Stichprobe:

38	120			freisteh. EFH ▾	30.09.18 ▾	mittel ▾			vorhanden ▾
<u>Lagepunkte</u>	Wohnfläche	Grundstücksfäche	tatsächl. Gebäudealter	Gebäudetyp	Bewertungsstichtag	Standardstufe	Keller	Modernisierungen	Garage

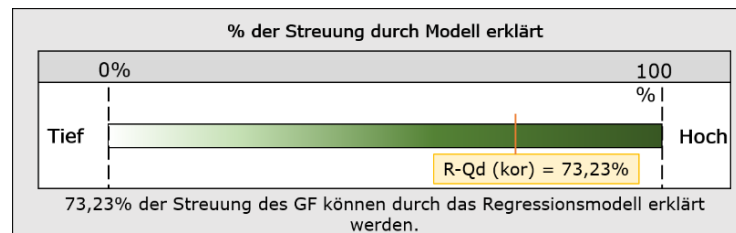
Ergebnis:

Gebäudefaktor EFH / ZFH (in €/m²) = 3.370

Hinweise:

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

Bezüglich der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Bewertungsobjekts wäre nun noch eine objektspezifische Anpassung des Gebäudefaktors (der sich auf ein durchschnittliches Normobjekt bezieht) an das Bewertungsobjekt durchzuführen, dann mit der Bezugseinheit zu multiplizieren und abschließend wären noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies kann der Gebäudefaktor nicht leisten. Der Gebäudefaktor ersetzt keine ganzheitliche Individualbetrachtung eines bebauten Grundstücks. Dies kann nur durch ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten im Sinne § 194 BauGB erreicht werden. Hierbei werden alle Besonderheiten eines bebauten Grundstücks berücksichtigt.



Drucken

1.6 Ergebnisprüfung

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

