



VERGLEICHSAKTOREN

Vergleichsfaktoren werden gemäß § 20 ImmoWertV wie folgt definiert:

(1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Bei den ermittelten Vergleichsfaktoren handelt es sich um Durchschnittswerte, die bei der Anwendung ggf. sachverständig miteinander zu verknüpfen und auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen sind.

Vergleichsfaktoren individueller Wohnbau

Beschreibung der Ermittlungsmethodik Vergleichsfaktoren

Rechtliche Grundlage der Ableitung der Vergleichsfaktoren ist die ImmoWertV 2021.

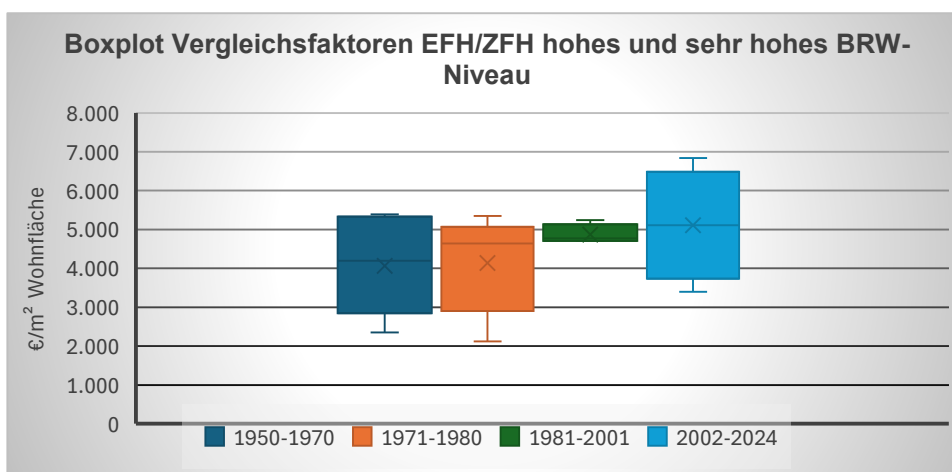
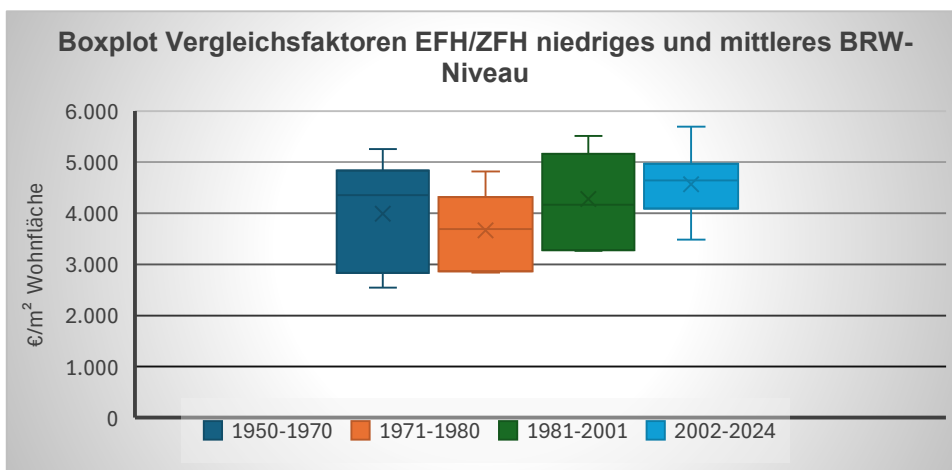
Stichtag	Die Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.
Lage	Die Klassifizierung der Objekte des individuellen Wohnungsbaus erfolgt neben den Baualtersklassen über die Lagequalität. Diese wird über das Bodenrichtwertniveau innerhalb des Stadtgebietes bestimmt. Das Bodenrichtwertniveau ergibt sich aus dem an eine einheitliche Wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ) angepassten jeweiligen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024. Als sinnvolle Abgrenzung der Niveaus haben sich die Bereiche in niedriges und mittleres Bodenrichtwertniveau sowie hohes und sehr hohes Bodenrichtwertniveau erwiesen. Die Einteilung der Bodenrichtwertzonen in die Niveaus ist am Ende des Abschnitts hinterlegt. Besonderheiten der Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone wie z.B. Nachteile durch örtliche Verkehrsimmissionen oder Vorteile wie bevorzugte Randlagen sind individuell sachverständig einzuschätzen.
Ermittlungsmethodik	Der Vergleichsfaktor wird durch folgende Formel ermittelt: $\text{Vergleichsfaktor} = \frac{\text{normierter Kaufpreis}}{\text{Wohnfläche}}$ Die Vergleichsfaktoren sind nach Baujahresklassen und Niveaus gruppiert. Etwaige Modernisierungen wurden gemäß Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt. Modernisierungen führen zu einer veränderten Restnutzungsdauer und können gegebenenfalls zu einer dem ursprünglichen Baujahr abweichenden Zuordnung führen. Garagen, Stellplätze etc. sind in den Vergleichsfaktoren enthalten.
Ausreißertest	Ausreißer wurden mit der 2,5-fachen Standardabweichung und 2-maliger Iteration ermittelt und nicht weiterverwendet.

Teilmarkt	Verkäufe von freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche kleiner 1.200 m ²
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
Kauffälle	Bereinigte Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne wertbeeinflussende Umstände und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Aus der Stichprobe wurden Kauffälle eliminiert, die in ihren individuellen Merkmalen wesentlich von den Grundparametern eines Standardobjektes abweichen. Garagen, Stellplätze etc. sind in den Vergleichsfaktoren enthalten.

Betrachtungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Selektionskriterien:

Grundstücksfläche: 100 m² - 1.200 m²
 Wohnfläche: 90 m² - 300 m²
 Restnutzungsdauer: größer 10 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre



Vergleichsfaktoren EFH / ZFH

Stichtag 01.01.2025

Lage

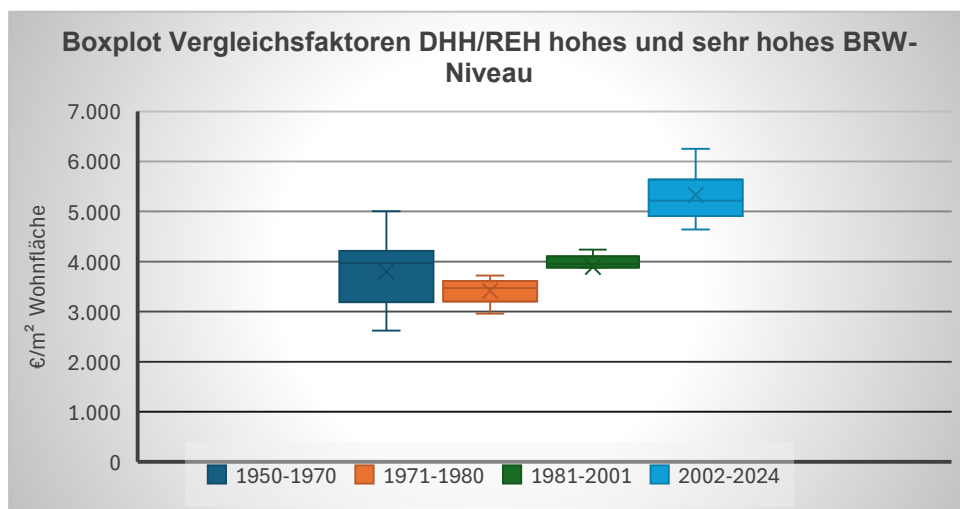
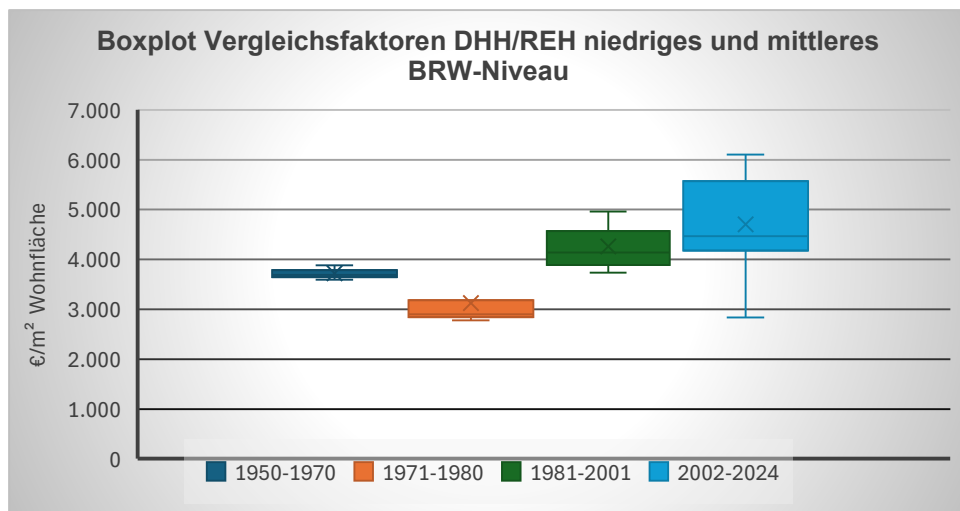
Baujahresklassen

Lagequalität	Baujahre	1950-1970	1971-1980	1981-2001	2002-2024
niedriges BRW-Niveau und mittleres BRW-Niveau	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	3.986	3.663	4.273	4.564
	Anzahl	8	7	4	8
	Minimum Wohnflächenpreis (€/m²)	2.541	2.835	3.258	3.480
	Maximum Wohnflächenpreis (€/m²)	5.255	4.815	5.510	5.691
	Standardabweichung (€/m²)	1.032	726	1.175	673
	Standardabweichung in %	26%	20%	27%	15%
	Median Wohnflächenpreis (€/m²)	4.348	3.684	4.162	4.641
	mittlere Wohnfläche (m²)	147	167	195	175
	mittlere Grundstücksfläche (m²)	686	748	699	557
	mittleres Baujahr	1963	1976	1988	2013
	mittlerer Kaufpreis (€)	554.688	603.143	770.000	817.125

Lagequalität	Baujahre	1950-1970	1971-1980	1981-2001	2002-2024
hohes BRW-Niveau und sehr hohes BRW-Niveau	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	4.062	4.348	4.870	5.109
	Anzahl	7	8	4	4
	Minimum Wohnflächenpreis (€/m²)	2.350	2.115	4.700	3.391
	Maximum Wohnflächenpreis (€/m²)	5.389	5.857	5.237	6.832
	Standardabweichung (€/m²)	1.213	1.281	251	1.740
	Standardabweichung in %	30%	29%	5%	34%
	Median Wohnflächenpreis (€/m²)	4.194	4.787	4.772	5.106
	mittlere Wohnfläche (m²)	147	164	159	203
	mittlere Grundstücksfläche (m²)	668	700	600	524
	mittleres Baujahr	1962	1976	1988	2007
	mittlerer Kaufpreis (€)	598.571	711.990	770.000	1.021.375

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Teilmarkt	Verkäufe von Doppelhäusern und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche kleiner 700 m ² .
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
Kauffälle	Bereinigte Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne wertbeeinflussende Umstände und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Aus der Stichprobe wurden Kauffälle eliminiert, die in ihren individuellen Merkmalen wesentlich von den Grundparametern eines Standardobjektes abweichen. Garagen, Stellplätze etc. sind in den Vergleichsfaktoren enthalten.
Betrachtungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024	
Selektionskriterien:	
Grundstücksfläche:	100 m ² - 700 m ²
Wohnfläche:	80 m ² - 250 m ²
Restnutzungsdauer:	größer 10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre



Vergleichsfaktoren DHH/REH

Stichtag 01.01.2025

Lage

Baujahresklassen

Lagequalität	Baujahre	1950-1970	1971-1980	1981-2001	2002-2024
niedriges BRW-Niveau und mittleres BRW-Niveau	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	3.720	3.124	4.256	4.697
	Anzahl	3	4	9	7
	Minimum Wohnflächenpreis (€/m²)	3.592	2.778	3.732	2.833
	Maximum Wohnflächenpreis (€/m²)	3.880	3.921	4.955	6.098
	Standardabweichung (€/m²)	147	535	458	1.158
	Standardabweichung in %	4%	17%	11%	25%
	Median Wohnflächenpreis (€/m²)	3.689	2.898	4.135	4.465
	mittlere Wohnfläche (m²)	165	152	128	134
	mittlere Grundstücksfläche (m²)	425	474	290	311
	mittleres Baujahr	1961	1977	1991	2012
	mittlerer Kaufpreis (€)	615.606	480.250	540.167	694.836

Lagequalität	Baujahre	1950-1970	1971-1980	1981-2001	2002-2024
hohes BRW-Niveau und sehr hohes BRW-Niveau	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	3.795	3.650	4.253	5.329
	Anzahl	6	11	13	4
	Minimum Wohnflächenpreis (€/m²)	2.619	2.959	3.281	4.641
	Maximum Wohnflächenpreis (€/m²)	5.003	5.104	6.228	6.250
	Standardabweichung (€/m²)	873	605	753	693
	Standardabweichung in %	23%	17%	18%	13%
	Median Wohnflächenpreis (€/m²)	3.966	3.580	4.100	5.212
	mittlere Wohnfläche (m²)	131	138	143	149
	mittlere Grundstücksfläche (m²)	328	382	336	258
	mittleres Baujahr	1965	1977	1988	2018
	mittlerer Kaufpreis (€)	486.667	499.318	601.500	801.313

Teilmarkt Verkäufe von Reihenmittelhäusern mit einer Grundstücksfläche kleiner 700 m².

Datengrundlage Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt

Kauffälle Bereinigte Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne wertbeeinflussende Umstände und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Aus der Stichprobe wurden Kauffälle eliminiert, die in ihren individuellen Merkmalen wesentlich von den Grundparametern eines Standardobjektes abweichen. Garagen, Stellplätze etc. sind in den Vergleichsfaktoren enthalten.

Betrachtungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Selektionskriterien:

Grundstücksfläche:	100 m ² - 700 m ²
Wohnfläche:	80 m ² - 250 m ²
Restnutzungsdauer:	größer 10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Im Bereich der Stadt Ingolstadt liegen nicht genügend Verkäufe von Reihenmittelhäusern vor, um alle Lagen und Baujahresklassen zu belegen und abzubilden. Daher wurde für das Jahr 2024 das Verhältnis der Wohnflächenpreise (€/m² Wohnfläche) von Reihenmittelhäusern bzw. Doppelhaushälften und Reihenendhäusern untersucht. Hier konnten prozentuale Unterschiede bestätigt werden. Mit diesem Verhältnis ist es möglich, die mittleren Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern für die Anwendung auf Reihenmittelhäuser umzurechnen.

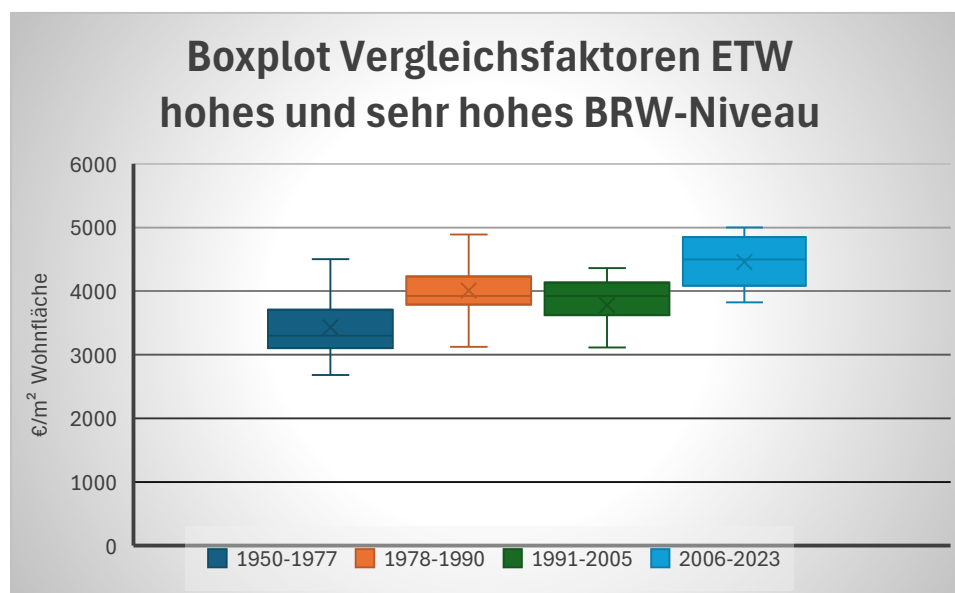
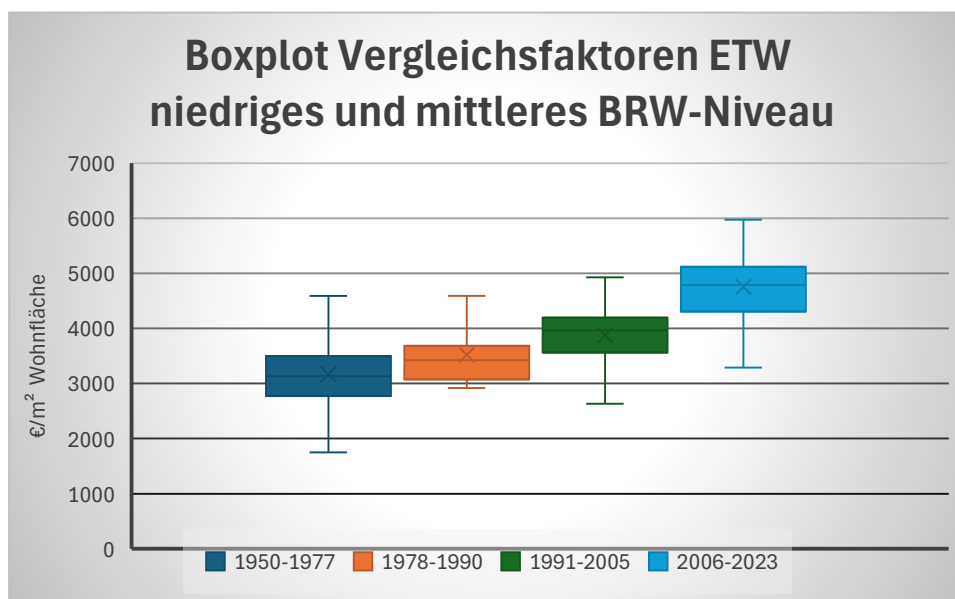
Der durchschnittliche Abschlag auf den Wohnflächenpreis eines Reihenmittelhauses gegenüber einer Doppelhaushälfte / eines Reihenendhauses beträgt rund 10%.

Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Verkäufe und Umwandlung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 130 m ² . Kein Denkmalschutz
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
Kauffälle	Bereinigte Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne wertbeeinflussende Umstände und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Garagen, Stellplätze etc. sind in den Vergleichsfaktoren nicht enthalten.

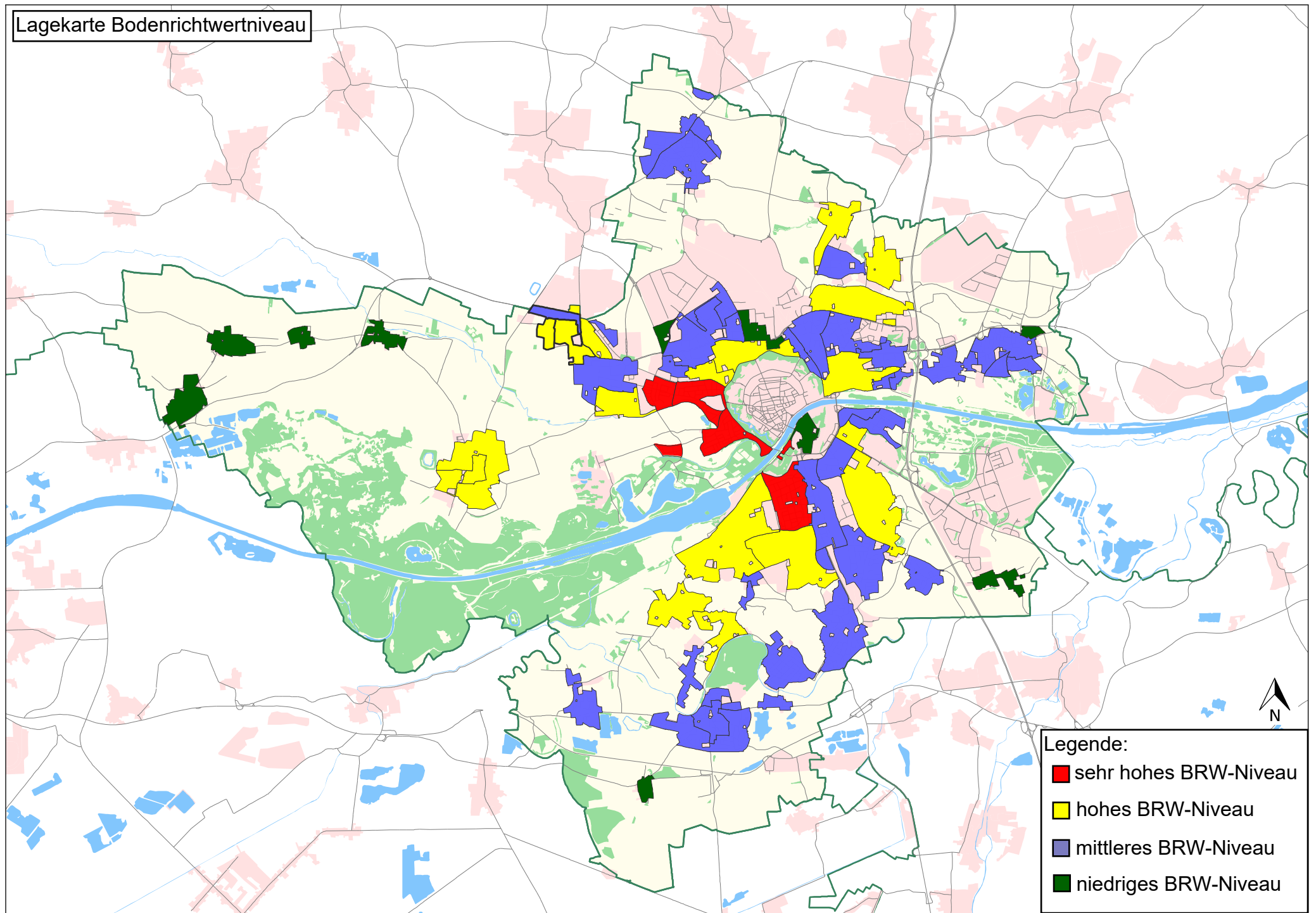
Betrachtungszeitraum:

01.01.2024 - 31.12.2024



Vergleichsfaktoren ETW						
Stichtag		01.01.2025				
Lage		Baujahresklassen				
						Erstverkäufe
Lagequalität	Baujahre	1950-1977	1978-1990	1991-2005	2006-2023	2024
niedriges BRW-Niveau und mittleres BRW-Niveau	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	3.164	3.519	3.873	4.749	5.860
	Anzahl	55	11	50	29	31
	Minimum Wohnflächenpreis (€/m²)	1.747	2.913	2.410	3.285	4.907
	Maximum Wohnflächenpreis (€/m²)	4.640	4.616	4.928	6.509	6.504
	Standardabweichung (€/m²)	562	604	547	762	445
	Standardabweichung in %	18%	17%	14%	16%	8%
	Median Wohnflächenpreis (€/m²)	3.130	3.423	3.958	4.786	5.847
	mittlere Wohnfläche (m²)	62	64	60	60	73
	mittleres Baujahr	1966	1986	1996	2015	2024
	mittlerer Kaufpreis (€)	196.959	224.818	230.945	287.729	425.092
Lagequalität	Baujahre	1950-1977	1978-1990	1991-2005	2006-2023	2024
hohes BRW-Niveau und sehr hohes BRW-Niveau	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	3.429	4.006	4.113	4.796	6.355
	Anzahl	33	22	59	61	28
	Minimum Wohnflächenpreis (€/m²)	2.133	5.000	1.767	3.823	5.303
	Maximum Wohnflächenpreis (€/m²)	5.179	3.122	5.946	6.270	7.090
	Standardabweichung (€/m²)	576	524	707	623	463
	Standardabweichung in %	17%	13%	17%	13%	7%
	Median Wohnflächenpreis (€/m²)	3.299	3.923	4.070	4.848	6.413
	mittlere Wohnfläche (m²)	65	59	64	65	72
	mittleres Baujahr	1967	1986	1997	2015	2024
	mittlerer Kaufpreis (€)	218.836	235.091	263.511	315.822	459.498

Lagekarte Bodenrichtwertniveau



Einteilung Bodenrichtwert-Niveau		
Bodenrichtwertzone	Bezeichnung	BRW-Niveau
0010	Irgertsheim	niedriges BRW-Niveau
0040	Pettenhofen	niedriges BRW-Niveau
0050	Mühlhausen	niedriges BRW-Niveau
0060	Friedrichshofen - West	hohes BRW-Niveau
0070	Dünzlau	niedriges BRW-Niveau
0110	Friedrichshofen Mittlere Heide	mittleres BRW-Niveau
0120	Friedrichshofen Jurastraße	hohes BRW-Niveau
0130	Friedrichshofen Mitte	hohes BRW-Niveau
0131	Friedrichshofen Mitte	hohes BRW-Niveau
0160	Gerolfing Nord-West und Süd	hohes BRW-Niveau
0190	Gerolfing Mitte	hohes BRW-Niveau
0270	Etting Am Fort	mittleres BRW-Niveau
0280	Etting Am Westerberg	mittleres BRW-Niveau
0290	Etting Mitte	mittleres BRW-Niveau
0320	Etting Nordost	mittleres BRW-Niveau
0370	An der Stinnesstraße	niedriges BRW-Niveau
0410	Hollerstauden	mittleres BRW-Niveau
0420	Effnerstraße/Haslang	hohes BRW-Niveau
0440	Westlich Westpark	mittleres BRW-Niveau
0460	Große Zellgasse	sehr hohes BRW-Niveau
0480	Östlich Fort Haslang Park	sehr hohes BRW-Niveau
0490	Schlüterstraße	mittleres BRW-Niveau
0510	Buxheimer Weg	hohes BRW-Niveau
0520	Piusviertel	mittleres BRW-Niveau
0530	Gaimersheimer-/Gabelsbergerstraße	hohes BRW-Niveau
0540	Altes Westviertel	sehr hohes BRW-Niveau
0550	Probierweg	sehr hohes BRW-Niveau
0551	Probierweg	sehr hohes BRW-Niveau
0560	Hindemith-/Brucknerstraße	niedriges BRW-Niveau
0570	Bereich Nordbahnhof	mittleres BRW-Niveau
0580	Waldeysenstraße	mittleres BRW-Niveau
0590	Nürnberger Straße	mittleres BRW-Niveau
0620	Oberhaunstadt	hohes BRW-Niveau
0660	Müllerbadsiedlung	mittleres BRW-Niveau
0670	Unterhaunstadt	hohes BRW-Niveau
0710	Stadtteil Nordost	hohes BRW-Niveau
0711	Stadtteil Nordost	hohes BRW-Niveau
0720	Nördlich Goethestraße	mittleres BRW-Niveau
0730	Stadtteil St. Konrad	hohes BRW-Niveau
0750	Goethestraße	mittleres BRW-Niveau
0770	Wirffelstraße	mittleres BRW-Niveau
0780	Viehmarktplatz	mittleres BRW-Niveau
0860	Feldkirchen	mittleres BRW-Niveau
0880	Mailing Ort	mittleres BRW-Niveau
0890	Mailing Süd	mittleres BRW-Niveau
0900	Mailing Nordost	niedriges BRW-Niveau
0940	Hagau	mittleres BRW-Niveau
1020	Haunwöhr	hohes BRW-Niveau
1030	Lindberghstraße	sehr hohes BRW-Niveau
1040	Münchener Straße Nord	mittleres BRW-Niveau
1050	Münchener Straße Süd	mittleres BRW-Niveau
1070	Knoglersfreude/Vogelfeld	hohes BRW-Niveau
1080	An der Lagerschanze	mittleres BRW-Niveau

Einteilung Bodenrichtwert-Niveau		
Bodenrichtwertzone	Bezeichnung	BRW-Niveau
1110	Hundszell/Spitalhof	hohes BRW-Niveau
1150	Südlich der Maximilianstraße	hohes BRW-Niveau
1180	Winden	niedriges BRW-Niveau
1210	Oberbrunnenreuth	mittleres BRW-Niveau
1220	Zuchering Nord	mittleres BRW-Niveau
1230	Zuchering Mitte	mittleres BRW-Niveau
1240	Zuchering Süd	mittleres BRW-Niveau
1260	Unterbrunnenreuth	mittleres BRW-Niveau
1270	Seehof	mittleres BRW-Niveau
1310	Schmalzbuckel/Einbogen	mittleres BRW-Niveau
1340	Unsernherrn	mittleres BRW-Niveau
1360	ehemalige Pionierkaserne	hohes BRW-Niveau
1390	Stauffenbergstraße	niedriges BRW-Niveau
1400	Peisserstraße	mittleres BRW-Niveau
1410	Nördl. Asamstraße, Schwäblstraße	mittleres BRW-Niveau
1420	Kothau	hohes BRW-Niveau
1430	Ringsee	mittleres BRW-Niveau
1460	Breslauerstraße	mittleres BRW-Niveau
1490	Rothenturm	mittleres BRW-Niveau
1630	Niederfeld	niedriges BRW-Niveau
1740	Mailing - Schindergrubenäcker	mittleres BRW-Niveau