



# Stadt Ingolstadt



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

## Indexreihe

Die ermittelte Indexreihe beschreibt die zeitliche Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke, Weiterverkäufe individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäusern und Doppelhaushälften), im Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Ingolstadt. Bei der Darstellung der Kaufpreise handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Vergleichsfaktoren darstellen und lediglich als Orientierungswerte dienen.

Die Beschreibung der Stichprobe ist bei der Anwendung zwingend zu beachten. Zwischen den ermittelten Jahreswerten kann interpoliert werden.

## Modellbeschreibung Indexreihen für bebaute Grundstücke

### Beschreibung der Ermittlungsmethodik Indexreihen

Stichtag	die angegebenen Indexwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres und bilden den durchschnittlichen Jahreswert ab.
Ermittlungsmethodik	Nach der Ausreißerermittlung ist der Basiswert der einzelnen Jahre das arithmetische Mittel.
Ausreißertest	2-maliger Ausreißertest mit der 2-fachen Standardabweichung
Darstellung der Ergebnisse	Die Ergebnisse sind die arithmetischen Mittelwerte nach der Ausreißerbereinigung. Dargestellt werden die Anzahl der Kauffälle, der Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, die Indexwerte und die Veränderung zum Vorjahreswert. Die Werte in €/m <sup>2</sup> wurden auf volle 10 €/m <sup>2</sup> gerundet.

## Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Kauffälle die dem Ergebnis im Auswertzeitraum zu Grund liegen.
KP €/m <sup>2</sup> WF	der Kaufpreis in € pro Quadratmeter Wohnfläche beinhaltet sowohl die baulichen Anlagen als auch das Grundstück.
Garagen und Stellplätze	Garagen und Stellplätze wurden nicht aus dem Kaufpreis herausgerechnet

## Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Kauffälle die dem Ergebnis im Auswertzeitraum zu Grund liegen.
KP €/m <sup>2</sup> WF	der Kaufpreis in € pro Quadratmeter Wohnfläche beinhaltet sowohl die baulichen Anlagen als auch das Grundstück.
Garagen und Stellplätze	Garagen und Stellplätze wurden nicht aus dem Kaufpreis herausgerechnet

## Beschreibung der Stichprobe

### Sachlicher Teilmarkt

Teilmarkt	Weiterverkäufe (Restnutzungsdauer kleiner 77 Jahre) von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften.
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Kauffälle die dem Ergebnis im Auswertzeitraum zu Grund liegen.
Kauffälle	bereinigte Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne wertbeeinflussende Umstände und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.
Grundstückgröße	120 m <sup>2</sup> bis 1200m <sup>2</sup>
Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauBG und KAG
Entwicklungszustand	baureifes Land

Indexreihe Weiterverkäufe bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau 2020 = 100				
Jahr 01/07	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Index	Abweichung zum Vorjahr
2017	133	3.920	89,9	
2018	156	3.860	88,5	-2%
2019	175	4.170	95,6	8%
<b>2020</b>	<b>173</b>	<b>4.360</b>	<b>100,0</b>	5%
2021	141	4.570	104,8	5%
2022	102	5.100	117,0	12%
2023	104	4.550	104,4	-11%
2024	164	4.060	93,1	-11%

