

Ertragsfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

- EIGENTUMSWOHNUNGEN -
(Auswertezeitraum: 01.10.2017 - 31.03.2023)

Leseprobe



Veröffentlichungstichtag: 16.08.2023



Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Tel.: 0821/3102-2591
E-Mail: gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Aichach-Friedberg
Münchener Straße 9
86551 Aichach
Tel.: 08251/92-3385
E-Mail: gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Redaktionelle Bearbeitung:

Sven Pagallies
Michael Tsigaridas

Grafiken, Tabellen, Karten u.a. Bildquellen:

Deckblatt: Symbolbilder von www.pixabay.com
Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber

Auskünfte und Rückfragen:

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und wertermittlungsrelevante Daten:

Herr	0821/3102-2883,	sven.pagallies@LRA-a.bayern.de
Pagallies	08251/92-3385,	sven.pagallies@lra-aic-fdb.de
Herr	0821/3102-2591,	michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de
Tsigaridas		

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	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser.....	4
1.1	Modellparameter	4
1.2	Stichprobe	5
1.3	Werteinflüsse	10
1.4	Qualität des Modells.....	12
1.5	Berechnungs-Tool.....	15
1.6	Ergebnisprüfung.....	18

1 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser

1.1 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (2021)												
	$EF = KP / WF$												
Rechenvorschrift	<u>Erläuterungen:</u> EF = Ertragsfaktor [-] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis \pm boG [Euro] ROH = Jahresrohertrag [Euro]												
Normierter Kaufpreis	Kaufpreisbereinigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie von KFZ-Stellplätzen, sofern Wert bekannt. Bodenwert im Kaufpreis enthalten												
Miete	Verwendung der tatsächlichen Erträge, wenn diese marktüblich erzielbar sind § 31 ImmoWertV 2021												
Jahresrohertrag	Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12												
Wohnfläche	Wohnfläche laut Bauakte, Fragebögen, Kaufvertrag oder Berechnung												
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Art der baulichen Anlage nach Anlage 1 ImmoWertV 2021												
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden entsprechend Anlage 2 ImmoWertV 2021 angepasst.												
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV												
Wertansatz für KFZ-Stellplätze	Kaufpreisbereinigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie von KFZ-Stellplätzen, sofern Wert bekannt. Ansonsten Berechnung nach § 36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen* (je nach Alter, Typ und Kaufzeitpunkt) <table> <tr> <td><i>Typ</i></td><td><i>Spannen</i></td></tr> <tr> <td>Tiefgarage</td><td>zwischen 7.500 € bis 20.000 €</td></tr> <tr> <td>Duplex- und Mehrfachparker</td><td>zwischen 7.500 € bis 16.000 €</td></tr> <tr> <td>Einzelgarage als Nebengebäude</td><td>zwischen 7.500 € bis 15.000 €</td></tr> <tr> <td>Carport</td><td>zwischen 3.000 € bis 8.000 €</td></tr> <tr> <td>oberirdischer Stellplatz</td><td>zwischen 2.500 € bis 6.000 €</td></tr> </table>	<i>Typ</i>	<i>Spannen</i>	Tiefgarage	zwischen 7.500 € bis 20.000 €	Duplex- und Mehrfachparker	zwischen 7.500 € bis 16.000 €	Einzelgarage als Nebengebäude	zwischen 7.500 € bis 15.000 €	Carport	zwischen 3.000 € bis 8.000 €	oberirdischer Stellplatz	zwischen 2.500 € bis 6.000 €
<i>Typ</i>	<i>Spannen</i>												
Tiefgarage	zwischen 7.500 € bis 20.000 €												
Duplex- und Mehrfachparker	zwischen 7.500 € bis 16.000 €												
Einzelgarage als Nebengebäude	zwischen 7.500 € bis 15.000 €												
Carport	zwischen 3.000 € bis 8.000 €												
oberirdischer Stellplatz	zwischen 2.500 € bis 6.000 €												
	<i>*Pauschalen wurden regelmäßig marktgerecht angepasst</i>												
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)												
Grundstücksfläche	separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV 2021), falls marktüblich												

1.2 Stichprobe

Die Stichprobe wird in Form von Tabellen, Histogrammen, Boxplots 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	Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern
Anzahl der auswertbaren Fälle	1.085
Betrachtete Geschäftsjahre	10/2017 – 03/2023
Stichprobenbegrenzung	<ul style="list-style-type: none"> Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode Bodenwert nicht größer als Kaufpreis <p><i>Hinweis: Stichprobe umfasst keine Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern!</i></p>

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).

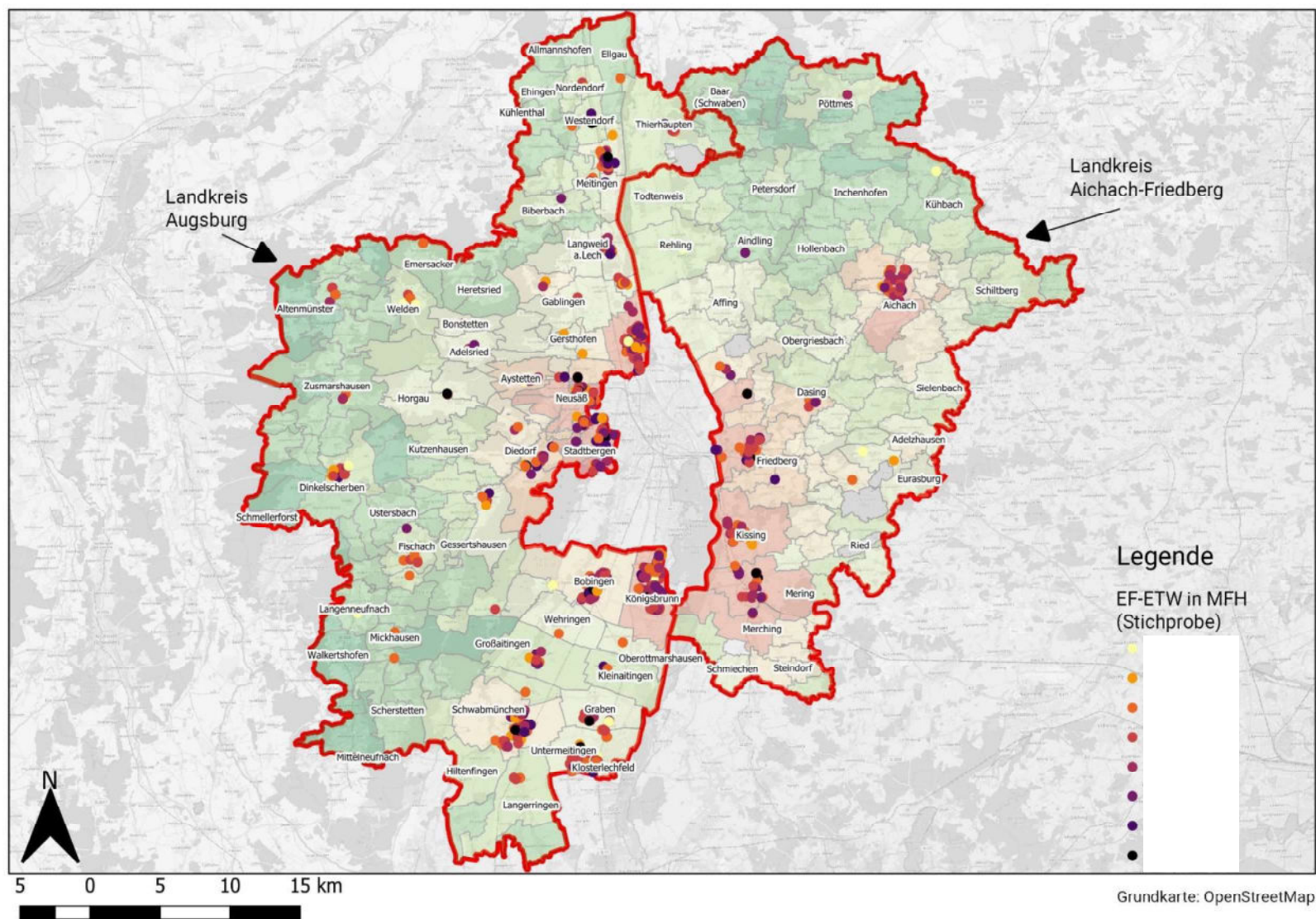
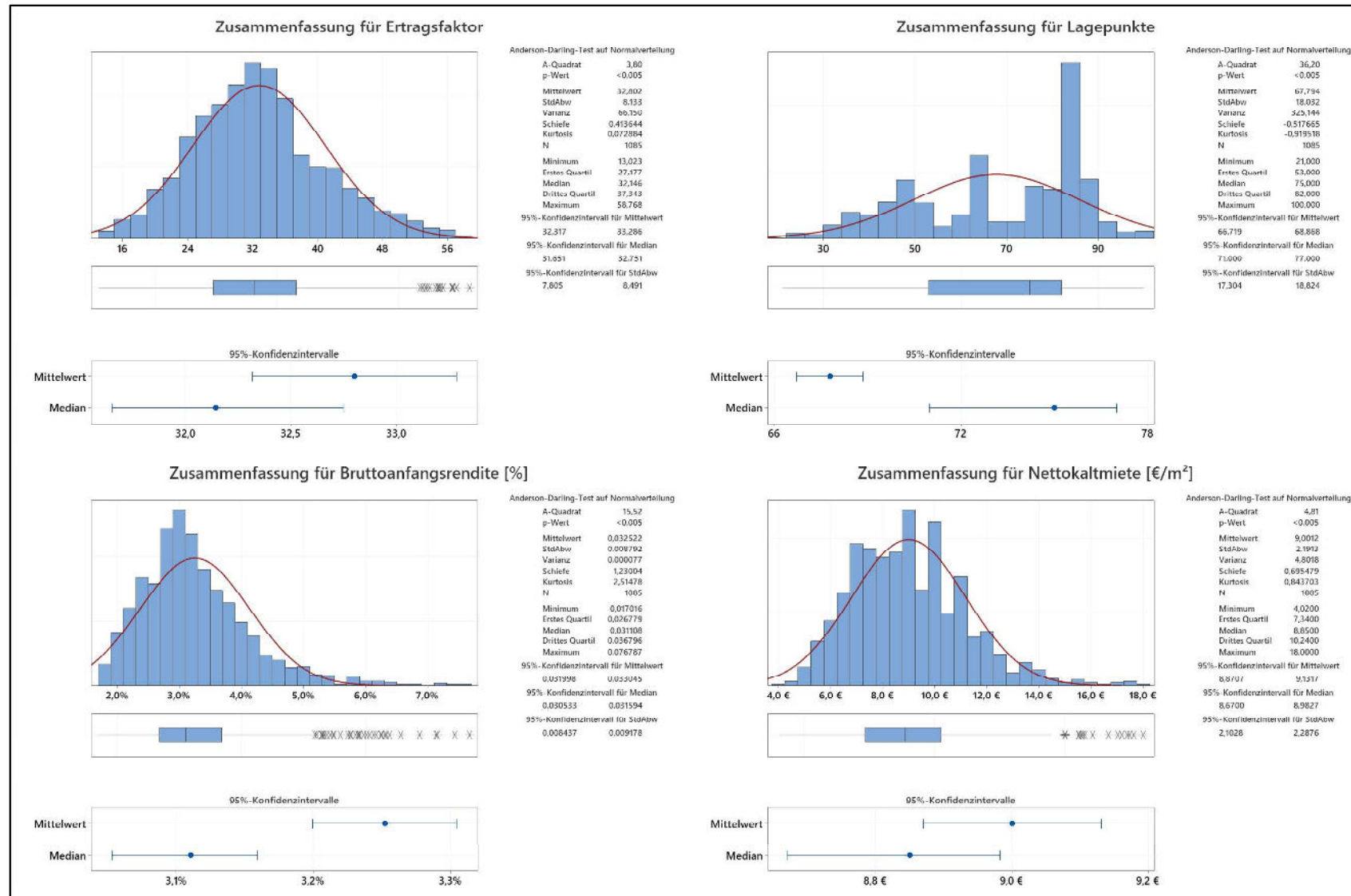
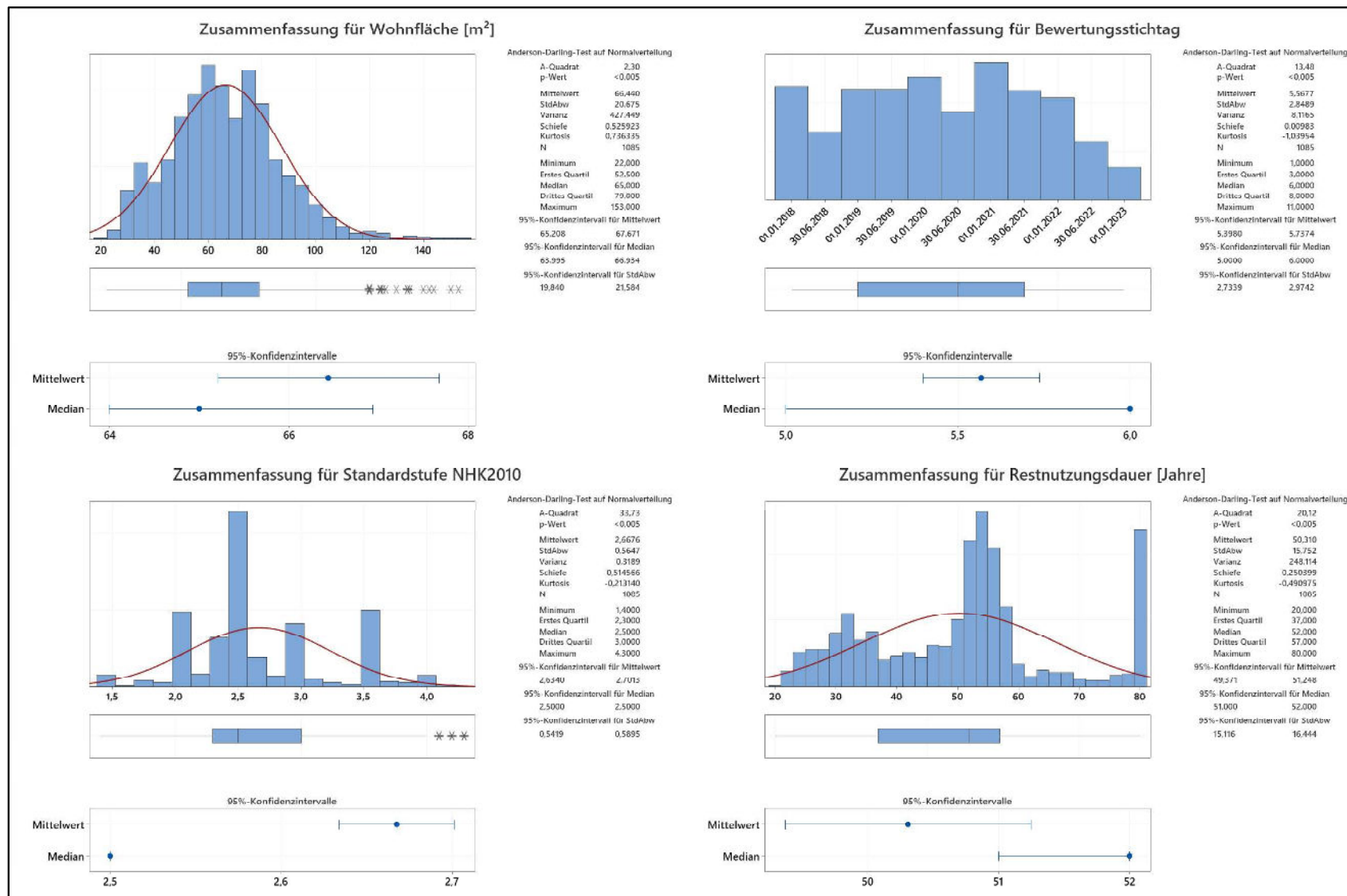
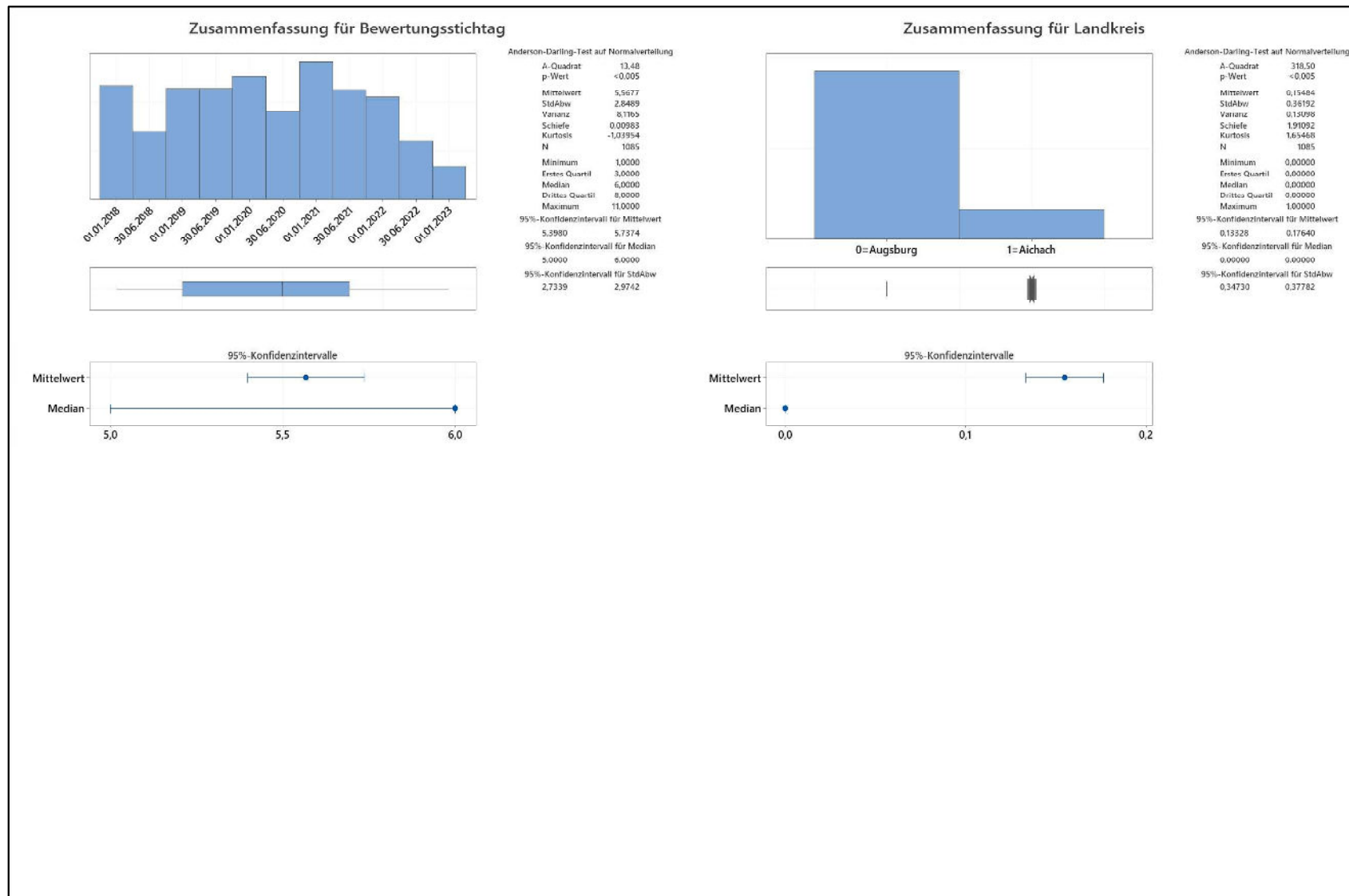


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

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

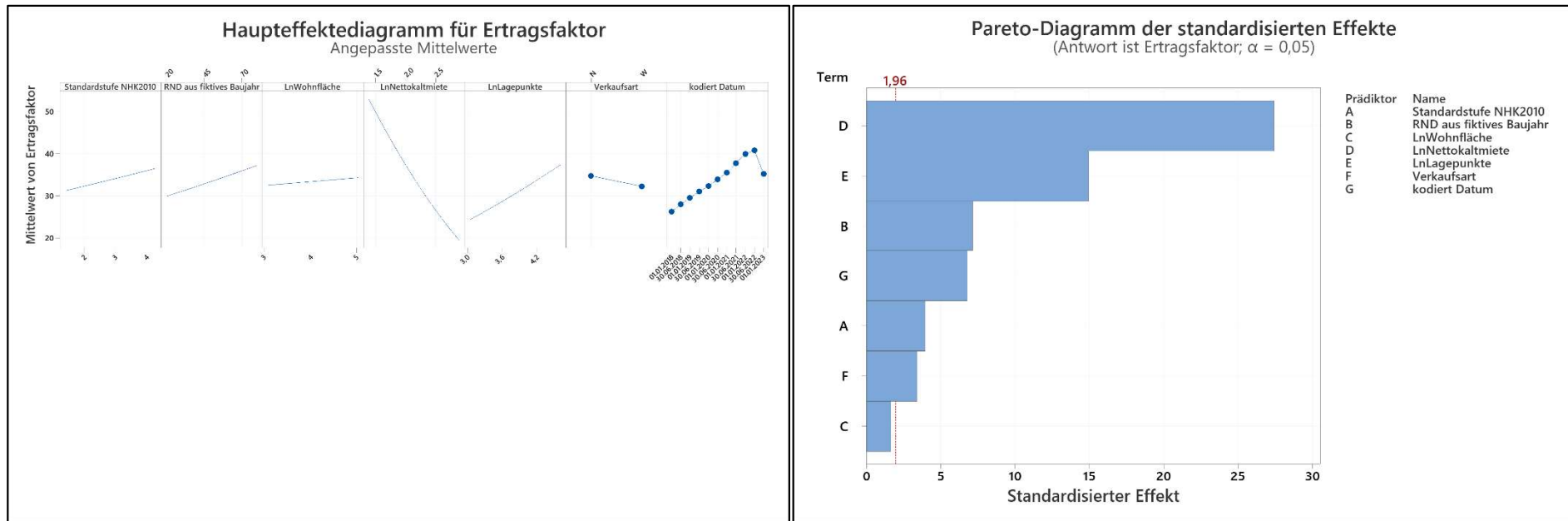






1.3 Werteeinflüsse




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

- Je größer die Wohnfläche, desto größer wird der EF
- Hohe Lagepunkte führen zu höheren EF
- Hohe Standardstufen führen zu höheren EF
- Bestandsobjekte haben einen geringeren EF
- Je älter der Stichtag desto niedriger wird der EF (vor 2023)
- Niedrigere Mieten führen zu einem höheren EF
- Hohe Restnutzungsdauern führen zu höheren EF

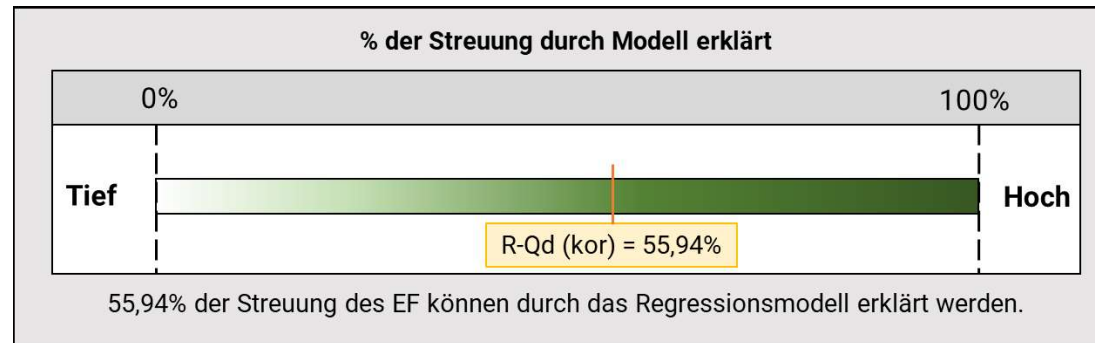
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Ertragsfaktor für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

-  = 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 EF ETW	Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche	Lagepunkte	Restnutzungs- dauer	Bewertungs- stichtag	Standardstufe	Kategorie	Wohnfläche
Einfluss							

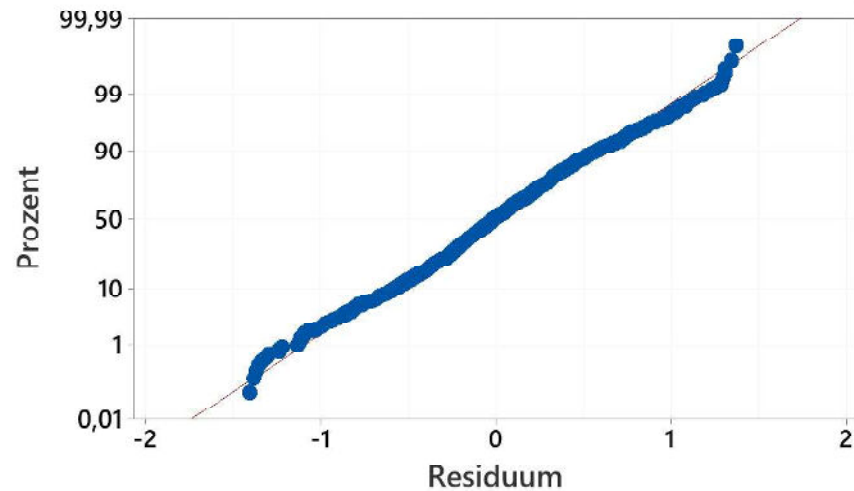
1.4 Qualität des Modells

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.

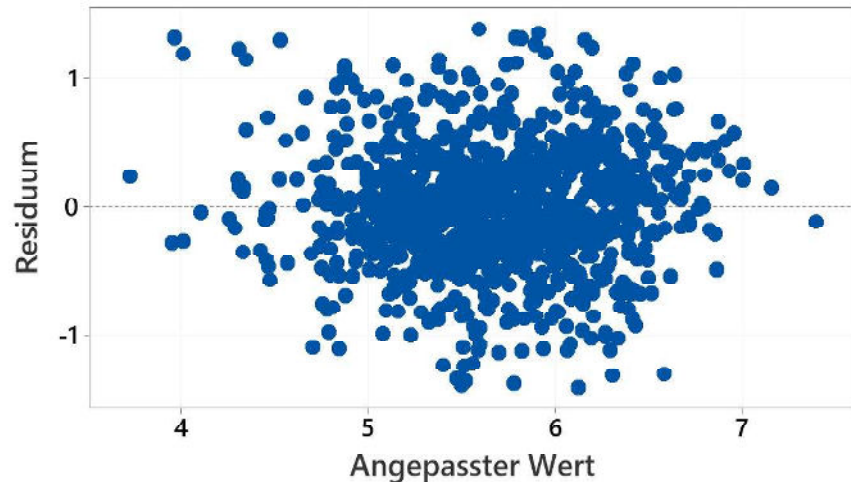


Residuendiagramme für Ertragsfaktor

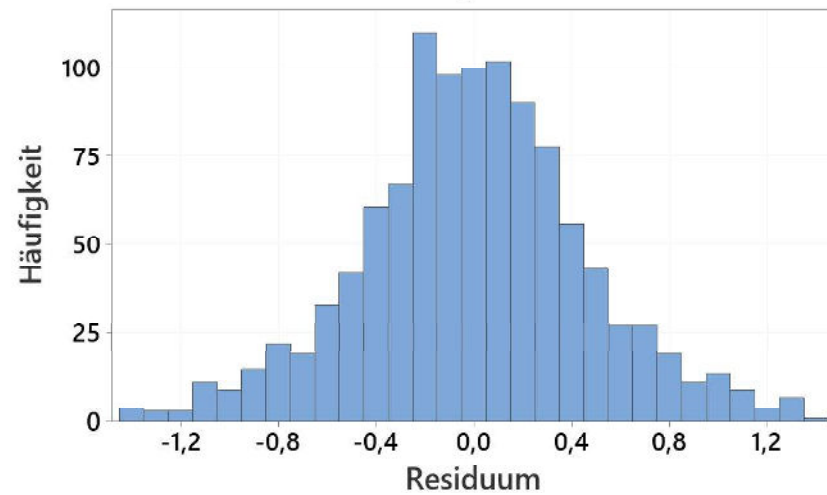
Wahrscheinlichkeitsnetz für Normalverteilung



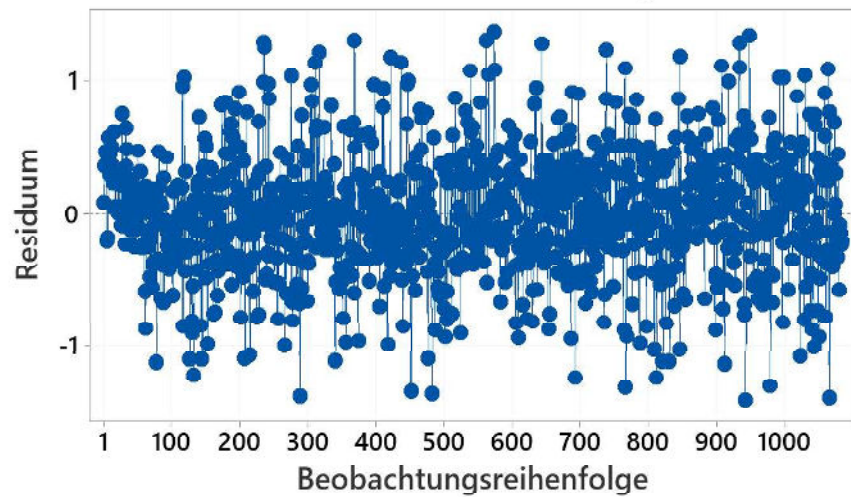
Residuen vs. Anpassungen



Histogramm



Residuen vs. Reihenfolge



Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
0,471558	56,59%	55,94%	55,15%	1.085	0,95

Durbin-Watson-Statistik

1,87

Koeffizienten für Ertragsfaktor^{0,5}

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante			14,56	0,000	
Standardstufe NHK2010			3,97	0,000	2,42
Restnutzungsdauer			7,15	0,000	2,59
Ln Wohnfläche			1,66	0,097	1,17
Ln Nettokaltmiete			-27,40	0,000	1,38
Ln Lagepunkte			14,95	0,000	1,16

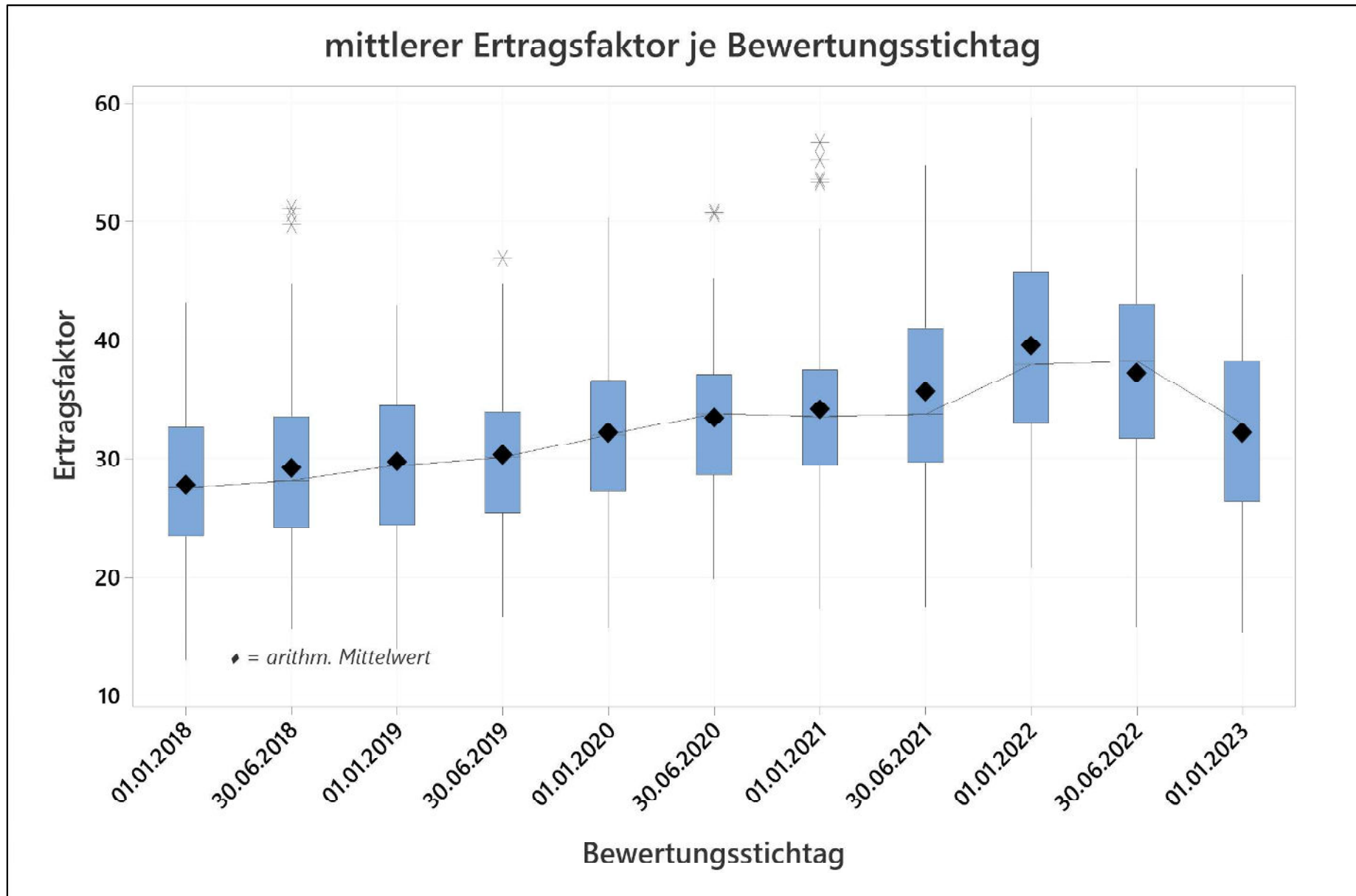
Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Kategorie					
Bestand			-3,42	0,001	1,84
Bewertungsstichtag					
30.06.2018			2,32	0,021	1,51
01.01.2019			4,93	0,000	1,80
30.06.2019			7,12	0,000	1,80
01.01.2020			9,11	0,000	1,89
30.06.2020			10,51	0,000	1,66
01.01.2021			13,90	0,000	2,00
30.06.2021			16,07	0,000	1,84
01.01.2022			18,61	0,000	1,77
30.06.2022			16,41	0,000	1,51
01.01.2023			8,67	0,000	1,29

1.5 Berechnungs-Tool

Die korrekte Anwendung der Eingabefelder sowie die Interpretation der Ergebnisse sind im Handbuch zu den PDF-Rechnern nachzulesen.

Ergänzend zur Stichprobenbeschreibung wird oberhalb des Rechners die deskriptive Statistik pro Kalenderjahr dargestellt. Sie dient zur weiteren Einordnung des Bewertungsobjektes in die untersuchte Stichprobe (insbesondere die Anzahl der untersuchten Kauffälle!).

Bewertungs- stichtag	Anzahl	arithmetischer Mittelwert	SEM	Standard- abweichung	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
01.01.2018	117								
30.06.2018	70								
01.01.2019	114								
30.06.2019	114								
01.01.2020	126								
30.06.2020	91								
01.01.2021	141								
30.06.2021	113								
01.01.2022	105								
30.06.2022	60								
01.01.2023	34								



Eingabebereich:

	68		01.01.23	2,7	Bestand	
Monatskaltmiete je m ² Wohnfläche	<u>Lagepunkte</u>	Restnutzungsdauer	Bewertungsstichtag	<u>Standardstufe</u>	Kategorie	Wohnfläche

Ergebnis:

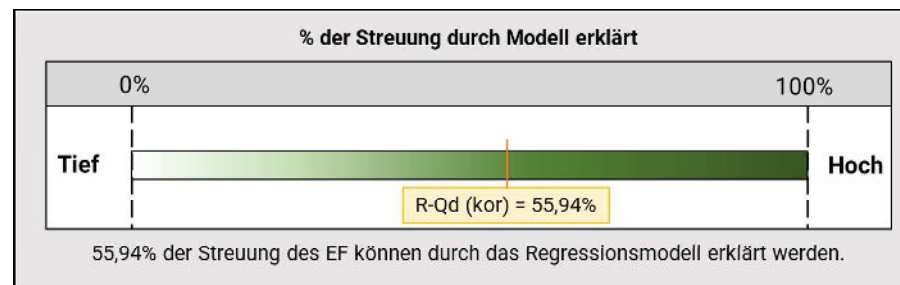
vorläufig objektspezifisch angepasster Ertragsfaktor ETW = 33,8

Hinweise:

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

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

31,9 - 35,7



Webkarte Lagepunkte



Drucken

1.6 Ergebnisprüfung

Der ermittelte Ertragsfaktor ist mit der Stichprobe abzugleichen. Zusätzlich dienen die folgenden Diagramme der Ergebnisprüfung.

