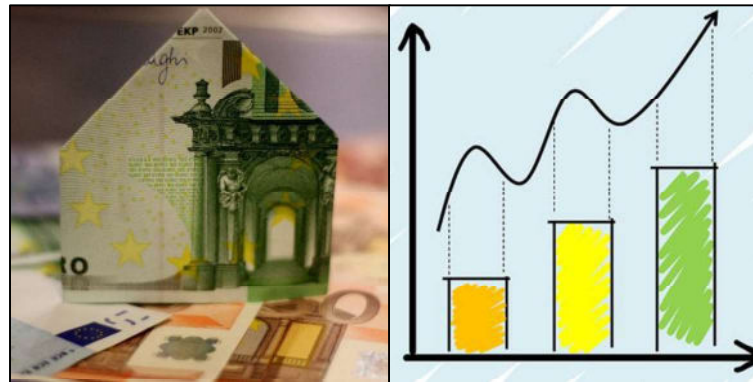


Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN -
(Auswertezeitraum: 01.10.2017 bis 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	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

1.1 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (2021)												
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV												
Miete	Verwendung der tatsächlichen Erträge, wenn diese marktüblich erzielbar sind (§ 31 ImmoWertV)												
Jahresrohertrag	Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12												
Bezugsmaßstab = Wohnfläche	Wohnobjekte: Wohnfläche laut Bauakte, Fragebögen, Kaufvertrag oder Berechnung												
Bewirtschaftungskosten	Verwaltung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Betriebskosten (§ 32 ImmoWertV) nach Anlage 3 der ImmoWertV. Jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ohne Ansätze für KFZ-Stellplätze, da diese vom Kaufpreis bereinigt werden												
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Art der baulichen Anlage nach Anlage 1 ImmoWertV												
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden entsprechend Anlage 2 ImmoWertV angepasst.												
Wertansatz für KFZ-Stellplätze	<p>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)</p> <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> <p style="text-align: right;"><i>*Pauschalen wurden regelmäßig marktgerecht angepasst</i></p>	<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 €												
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)												
Bodenwert	<p>Bodenwertanpassung nach § 40, insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021. Zonale, angemessene Zu- bzw. Abschläge der Bodenrichtwerte zwischen den jeweilig zurückliegenden Stichtagen:</p> <p>01.10.2017 bis 31.12.2018 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 31.12.16 und 31.12.18 01.01.2019 bis 31.12.2020 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 31.12.18 und 31.12.20 01.01.2021 bis 01.01.2022 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 31.12.20 und 01.01.22 01.01.2022 bis 31.03.2023 → Bodenrichtwert Stichtag 01.01.22 <u>ohne</u> Extrapolation</p> <p>Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ</p>												
Grundstücksfläche	separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV), 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 aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie dem Handbuch zum PDF-Rechner entnommen werden.

Beschreibung der Stichprobe	Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern
Anzahl der auswertbaren Fälle	1.127
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).

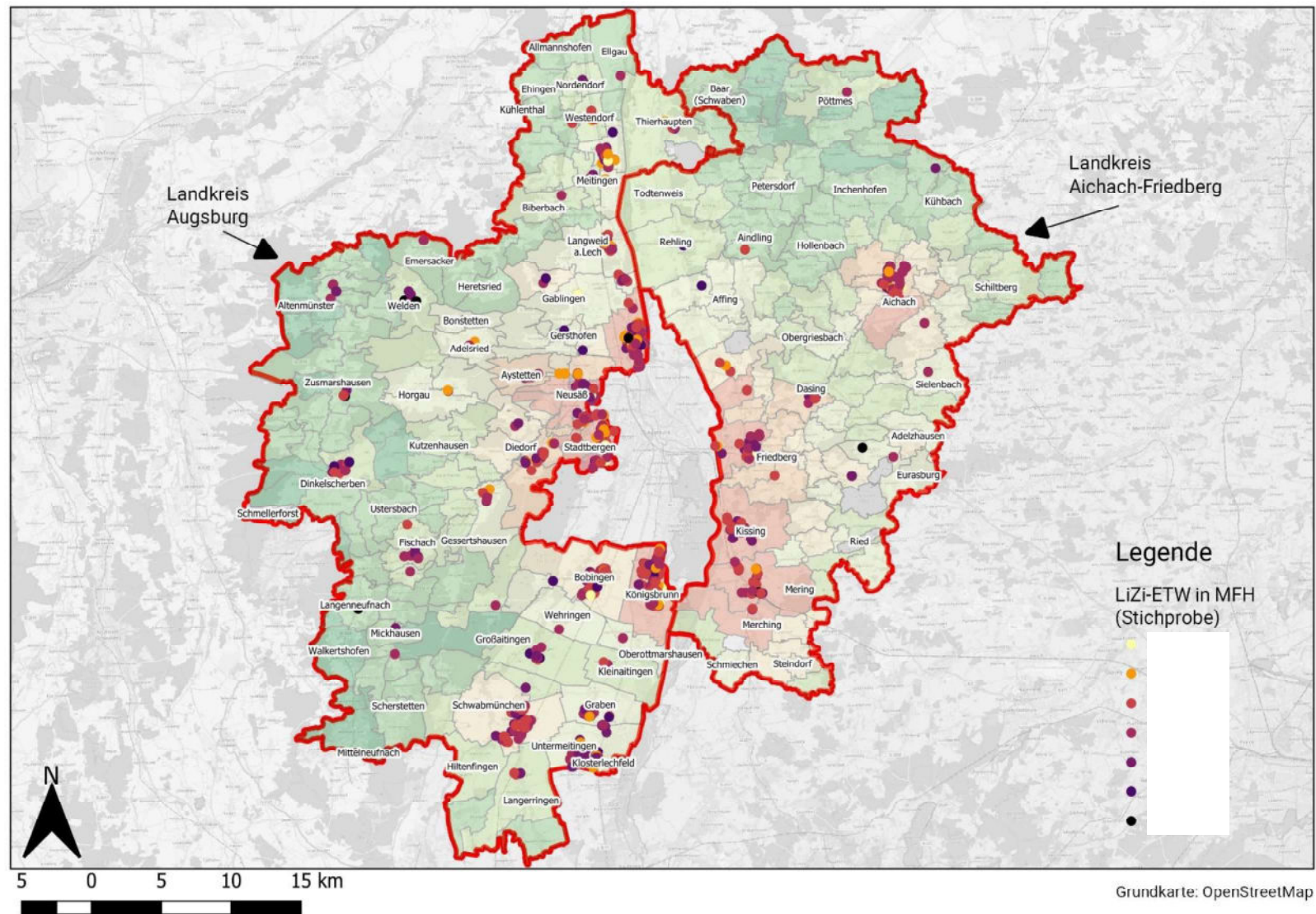
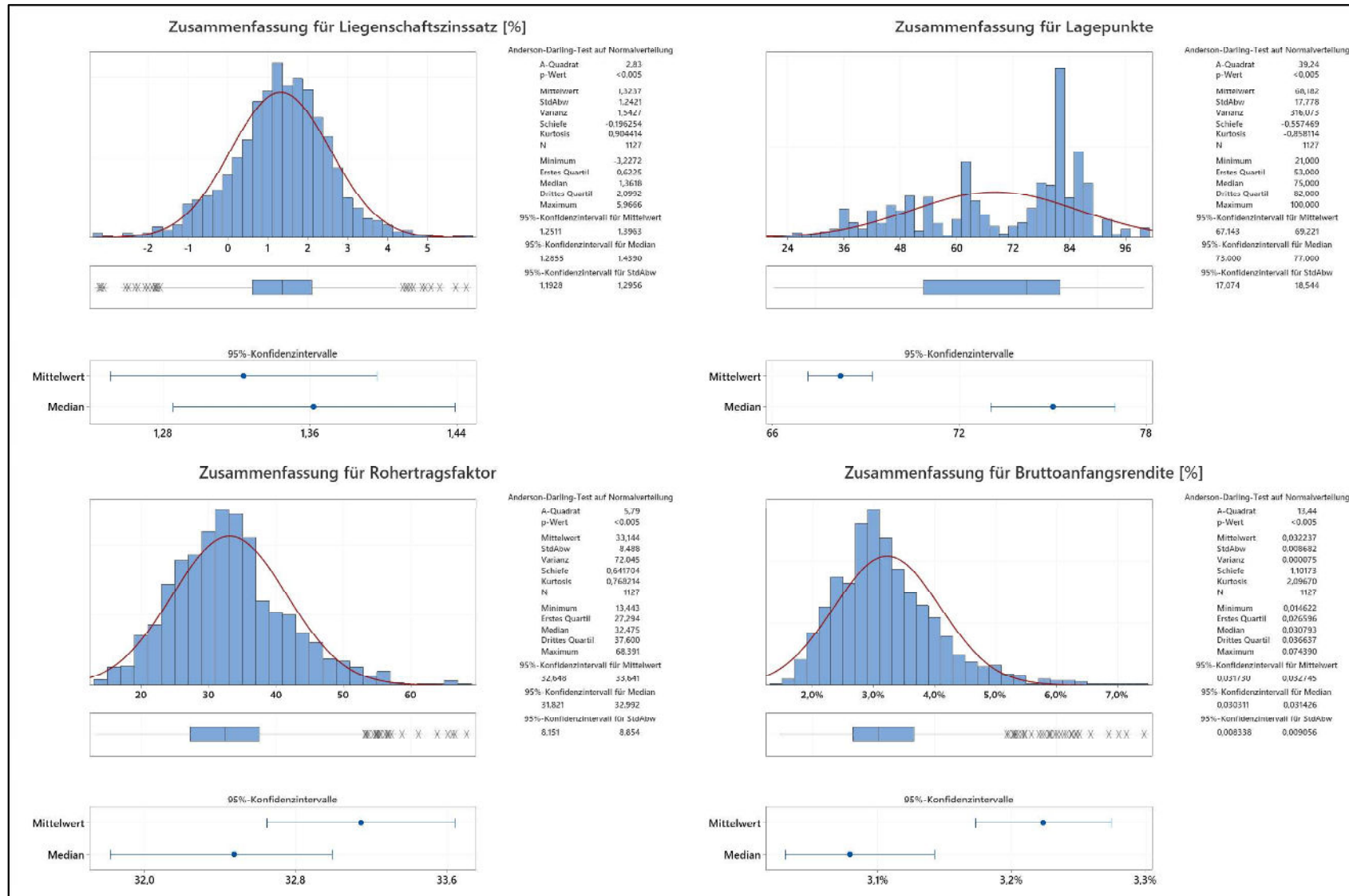
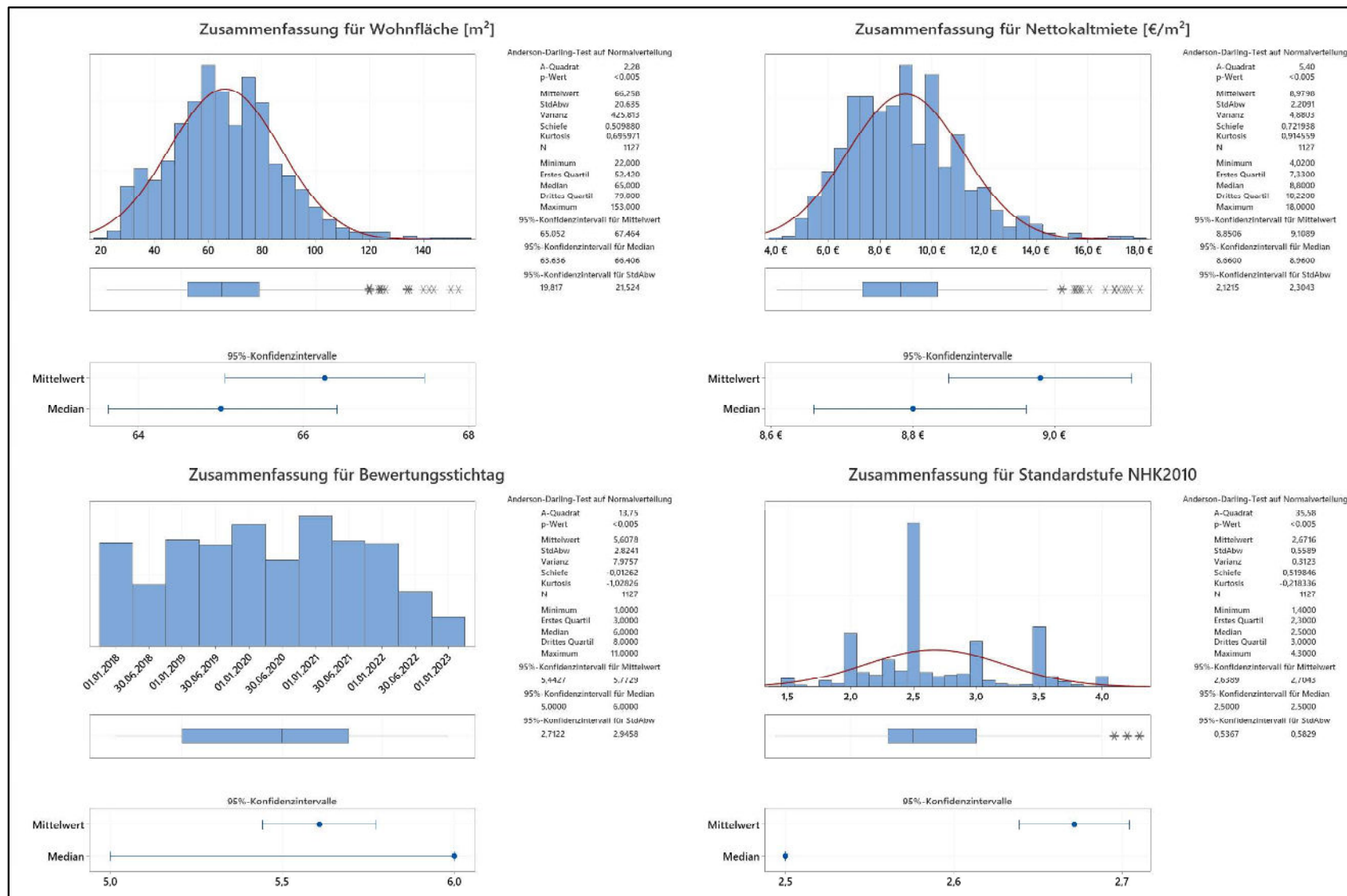


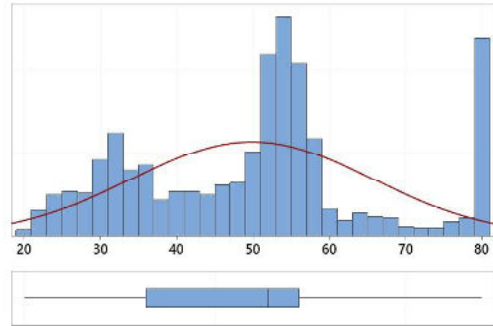
Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

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





Zusammenfassung für Restnutzungsdauer [Jahre]

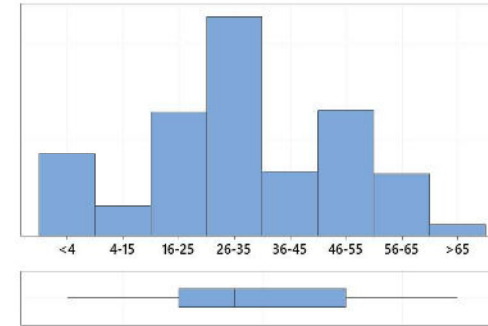


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	19,49
p-Wert	<0,005
Mittelwert	49,381
StdAbw	15,047
Varianz	251,139
Schiefte	0,269955
Kurtosis	-0,504006
N	1127
Minimum	20,000
Erstes Quartil	36,000
Median	52,000
Drittes Quartil	56,000
Maximum	80,000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	48,955 50,007
95%-Konfidenzintervall für Median	51,000 52,000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	15,219 16,530

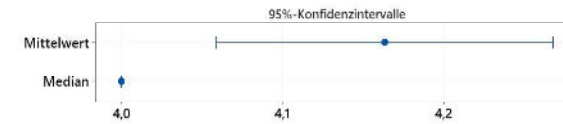


Zusammenfassung für Gebäudealter

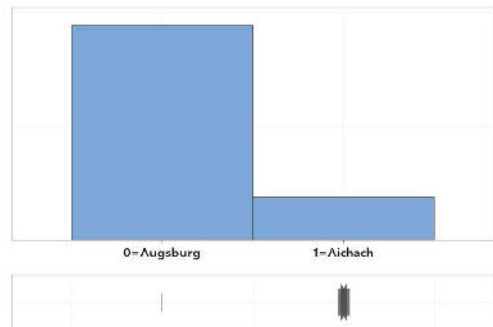


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	25,36
p-Wert	<0,005
Mittelwert	41,533
StdAbw	1,7871
Varianz	3,1936
Schiefte	-0,050226
Kurtosis	-0,629939
N	1127
Minimum	1,0000
Erstes Quartil	3,0000
Median	4,0000
Drittes Quartil	6,0000
Maximum	8,0000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	4,0588 4,2677
95%-Konfidenzintervall für Median	4,0000 4,0000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	1,7162 1,8641

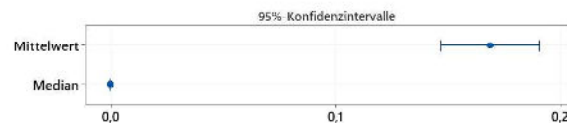


Zusammenfassung für Landkreis

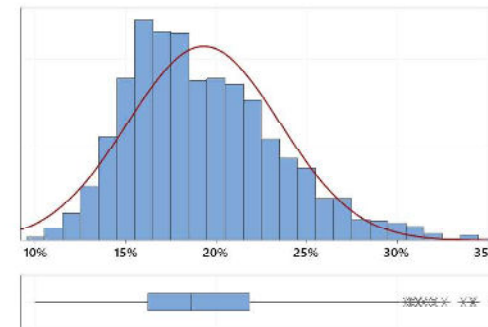


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	321,14
p-Wert	<0,005
Mittelwert	0,16859
StdAbw	0,17455
Varianz	0,14029
Schiefte	1,77277
Kurtosis	1,14475
N	1127
Minimum	0,00000
Erstes Quartil	0,00000
Median	0,00000
Drittes Quartil	0,00000
Maximum	1,00000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	0,14670 0,19048
95%-Konfidenzintervall für Median	0,00000 0,00000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	0,35970 0,39069

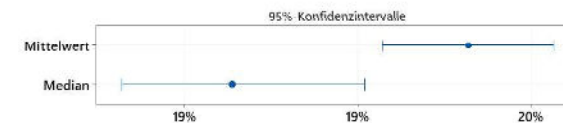


Zusammenfassung für Bewirtschaftungskosten in %



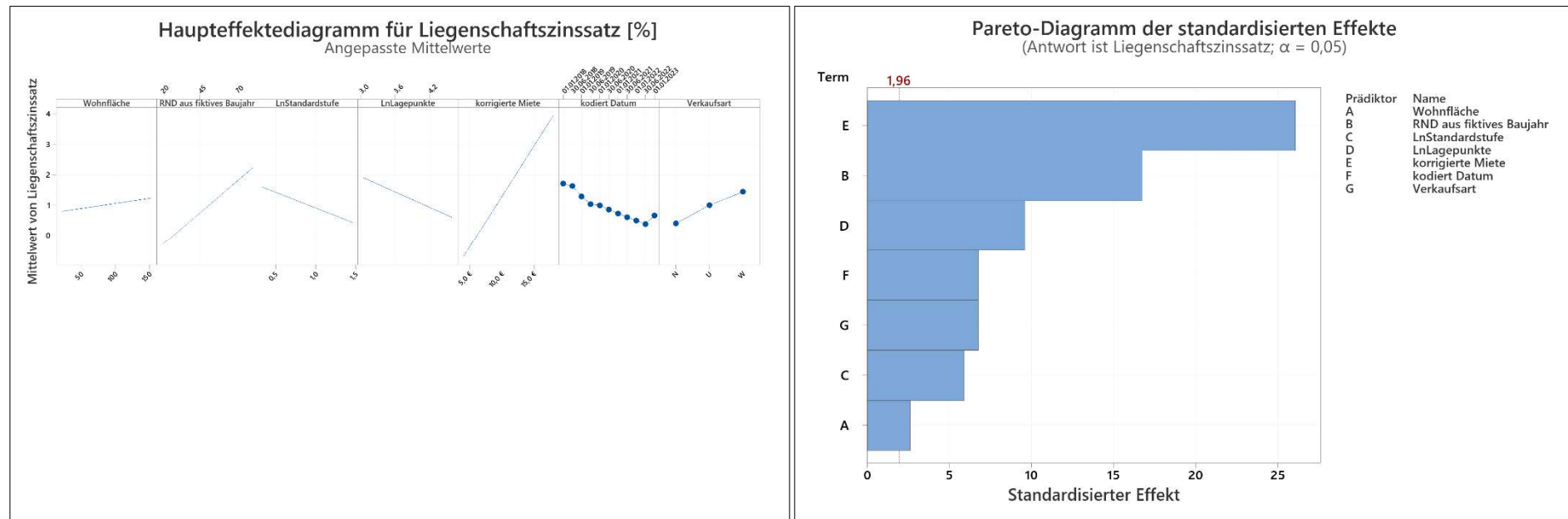
Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	8,82
p-Wert	<0,005
Mittelwert	0,19318
StdAbw	0,04238
Varianz	0,00179
Schiefte	0,694906
Kurtosis	0,372609
N	1127
Minimum	0,09980
Erstes Quartil	0,16234
Median	0,18637
Drittes Quartil	0,21842
Maximum	0,35431
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	0,19071 0,19565
95%-Konfidenzintervall für Median	0,18319 0,19019
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	0,04060 0,04410



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 Liegenschaftszinssatz (kurz: LiZi) 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 zum PDF-Rechner entnommen werden. Auf Basis dieser Ergebnisse können folgende verallgemeinernde Aussagen getroffen werden:

- Je größer die Wohnfläche, desto größer wird der LiZi
- Hohe Lagepunkte führen zu kleineren LiZi
- Je älter der Stichtag desto größer wird der LiZi (vor 2023)
- Eine höhere Restnutzungsdauer führt zu einem höheren LiZi
- Bestands-Objekte haben einen höheren LiZi
- Hohe Standardstufen führt zu einem niedrigeren LiZi
- Höhere Mieten führt zu einem höheren LiZi

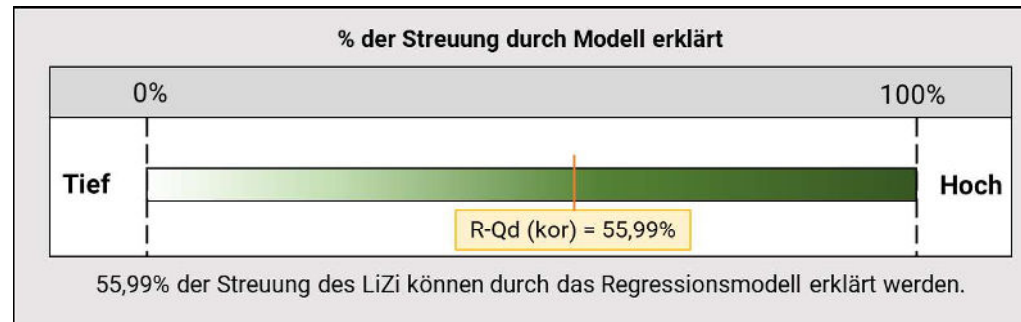
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

-  = 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 LiZi ETW	Monatskalt- miete je m ² Wohnfläche	Restnutz- ungsdauer	Lagepunkte	Bewertungs- stichtag	Kategorie	Standard- stufe	Wohnfläche
Einfluss							

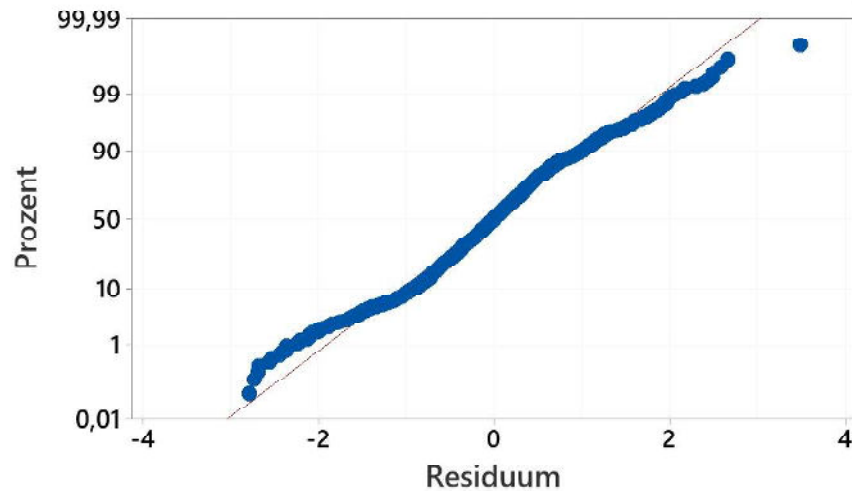
1.4 Qualität des Modells

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

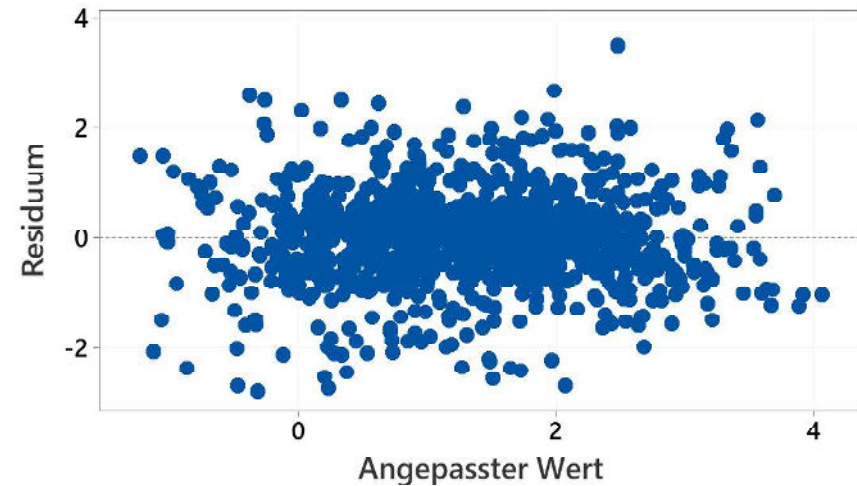


Residuendiagramme für Liegenschaftszinssatz

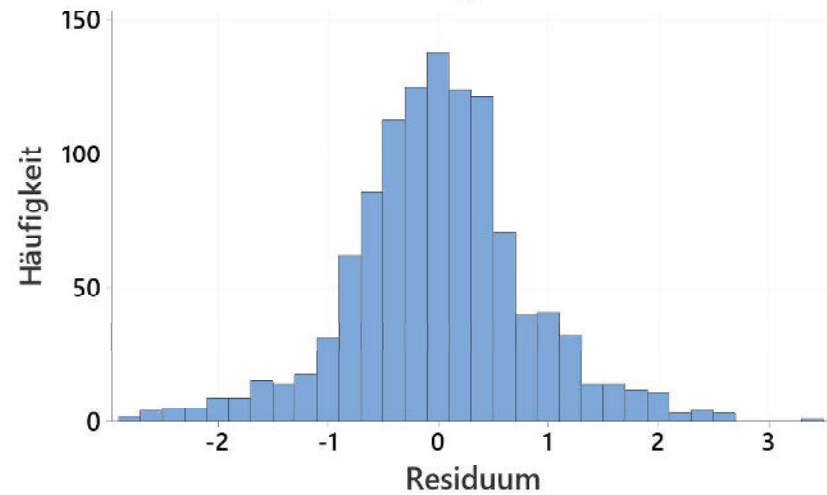
Wahrscheinlichkeitsnetz für Normalverteilung



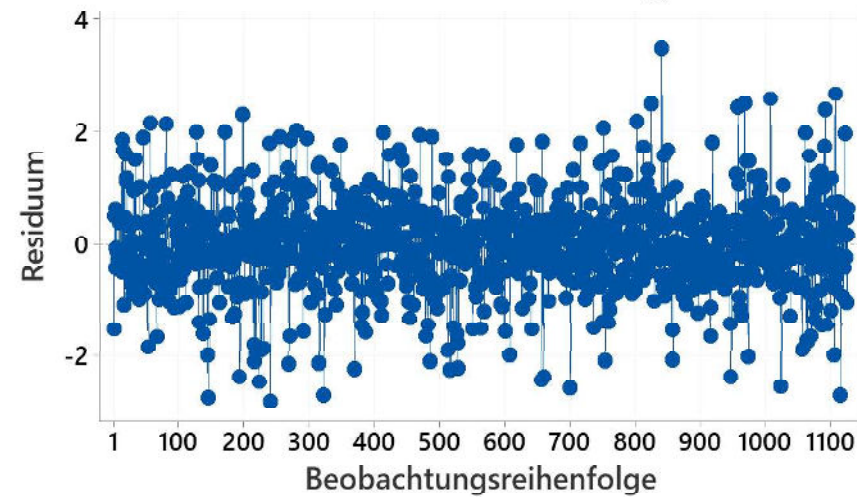
Residuen vs. Anpassungen



Histogramm



Residuen vs. Reihenfolge



Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
0,823997	56,65%	55,99%	55,08%	1.127	0,95

Durbin-Watson-Statistik

1,92894

Koeffizienten für LiZi

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante			0,81	0,416	
Wohnfläche			2,63	0,009	1,14
Restnutzungsdauer			16,74	0,000	2,64
LnStandardstufe			-5,91	0,000	2,17
LnLagepunkte			-9,59	0,000	1,16
Nettokaltmiete			26,05	0,000	1,31

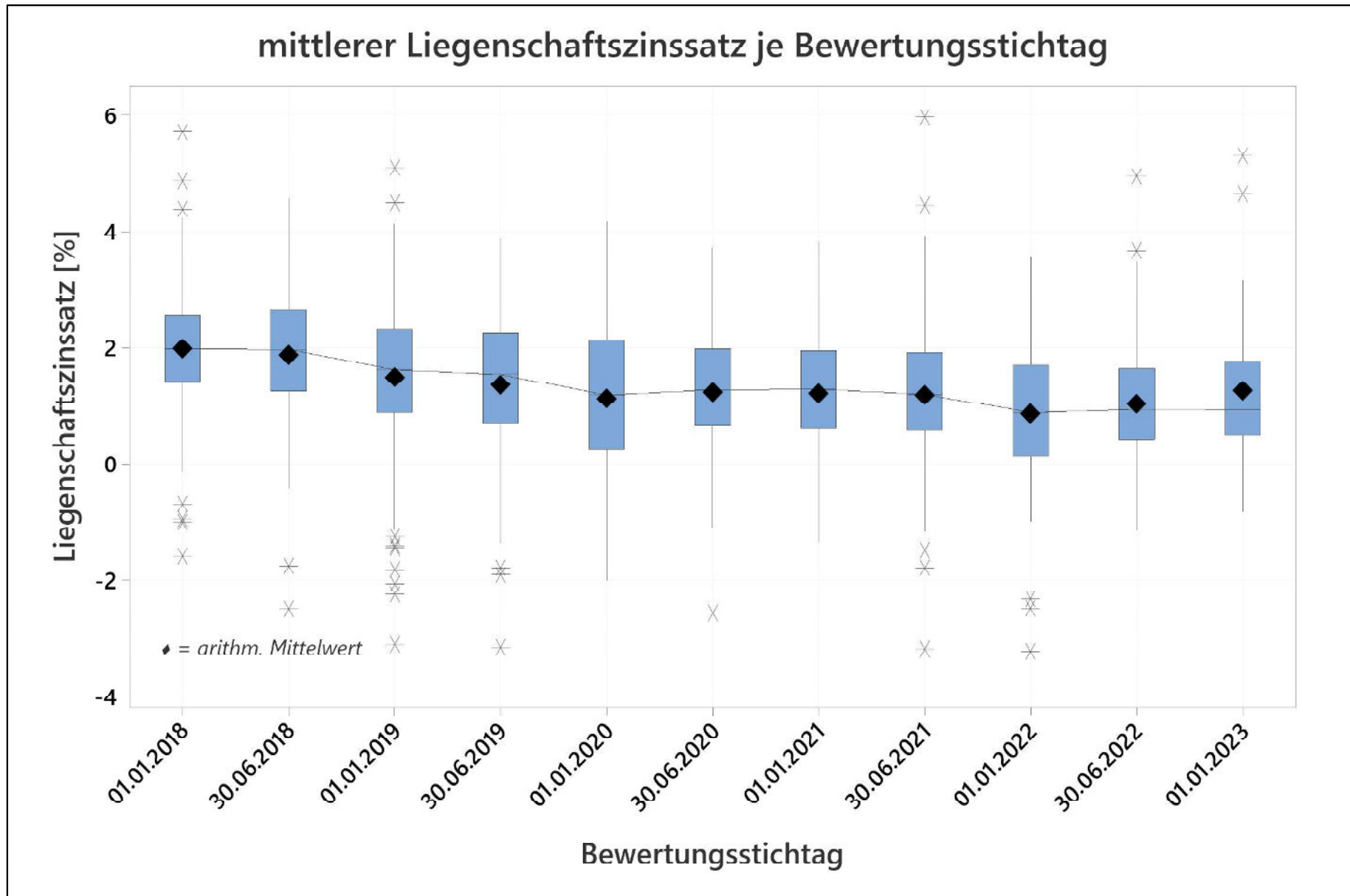
Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Bewertungsstichtag					
30.06.2018			-0,62	0,535	1,52
01.01.2019			-3,82	0,000	1,85
30.06.2019			-6,08	0,000	1,81
01.01.2020			-6,75	0,000	1,99
30.06.2020			-7,37	0,000	1,71
01.01.2021			-9,34	0,000	2,05
30.06.2021			-9,98	0,000	1,88
01.01.2022			-10,96	0,000	1,85
30.06.2022			-9,92	0,000	1,52
01.01.2023			-6,35	0,000	1,29
Kategorie					
Umwandlung			3,37	0,001	1,87
Bestand			9,73	0,000	2,31

1.5 Berechnungs-Tool

Die korrekte Anwendung der Eingabefelder sowie die Interpretation der Ergebnisse sind im Grundstücksmarktbericht oder 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.

Bewertungs- stichtag	Anzahl	arithmetischer Mittelwert	SEM	Standard- abweichung	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
01.01.2018	116								
30.06.2018	70								
01.01.2019	119								
30.06.2019	114								
01.01.2020	137								
30.06.2020	97								
01.01.2021	146								
30.06.2021	118								
01.01.2022	115								
30.06.2022	62								
01.01.2023	33								



Eingabebereich:

	50	68	01.01.23		2,7	
Monatskaltmiete je m ² Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Lagepunkte	Bewertungsstichtag	Kategorie	Standardstufe	Wohnfläche

Ergebnis:

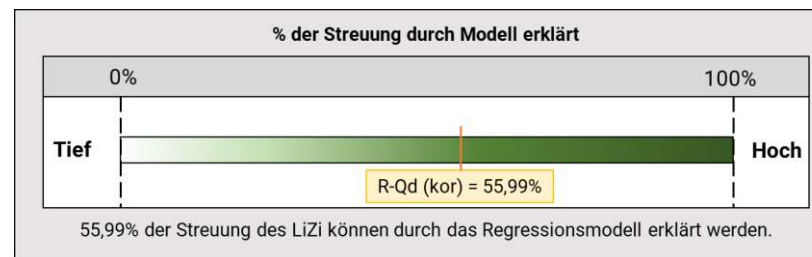
vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ETW = **1,1**

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.

0,8 - 1,4



Webkarte Lagepunkte



Drucken

1.6 Ergebnisprüfung

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

