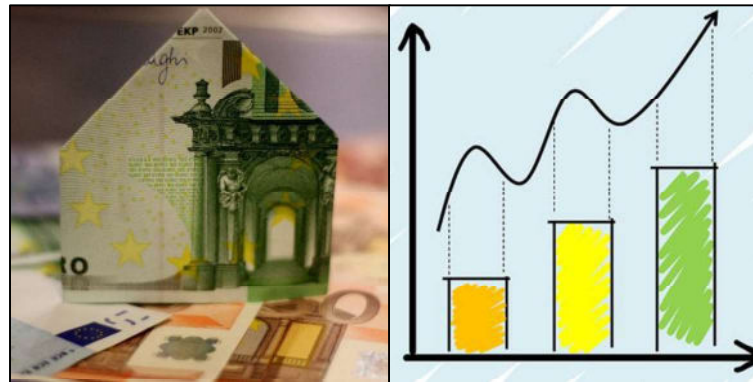


Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Leseprobe

- MEHRFAMILIENHÄUSER; GEMISCHTE OBJEKTE -
(Auswertezeitraum: 01.01.2019 bis 28.02.2025)



1 Berechnungs-Tool (nicht vorhanden)

Aufgrund der geringen Datenmenge steht für diesen Teilmarkt „Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser und gemischte Objekte“ keine Rechenfunktion zur Verfügung, da keine statistisch signifikanten Abhängigkeiten feststellbar sind.

Es ist eine sachverständige Würdigung der folgenden Mittelwerte, deskriptiven Statistik und Beschreibungen vor der Anwendung empfehlenswert.

Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungs-Tool (nicht vorhanden).....	2
2	Modellparameter	4
3	Stichprobe	6
4	Deskriptive Statistik.....	11
5	Werteinflüsse.....	13
6	Impressum	14

2 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021				
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV 2021				
Miete	Verwendung der tatsächlichen Erträge, wenn diese marktüblich erzielbar sind § 31 ImmoWertV 2021. Als marktüblich im Sinne dieses Modells gelten in Abhängigkeit der Lagepunkte 2025 folgende Spannen für die Wohnnutzung:				
		Bestand		Neubau	
		Von	Bis	Von	Bis
	Lagepunkte 10-40	6,00	12,00	8,50	15,00
	Lagepunkte 40-70	7,00	13,00	9,00	16,00
Lagepunkte 70-100	8,00	14,00	10,00	17,00	
Jahresrohertrag	Nettokaltmiete / m² x Wohnfläche x 12				
Bezugsmaßstab = Wohnfläche	Wohnobjekte: Wohnfläche laut Bauakte, Fragebögen, Kaufvertrag oder Berechnung				
Bewirtschaftungskosten	Verwaltung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Betriebskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021. Jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes				
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.				
Wertansatz für KFZ-Stellplätze	Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten				
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>01.01.2019 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 01.01.2024 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 01.01.22 und 01.01.24 Ab 01.01.2024 → Bodenrichtwert Stichtag 01.01.24 ohne Extrapolation</p> <p>Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ</p>
Grundstücksfläche	<p>separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV 2021), falls marktüblich</p>

3 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 aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie dem Handbuch zum PDF-Rechner entnommen werden.

Beschreibung der Stichprobe	Mehrfamilienhäuser und gemischte Objekte mit Wohnschwerpunkt
Anzahl der auswertbaren Fälle	38
Betrachtete Geschäftsjahre	01/2019 – 02/2025
Stichprobenbegrenzung	<ul style="list-style-type: none"> Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und Residuen-Prüfung Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

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).

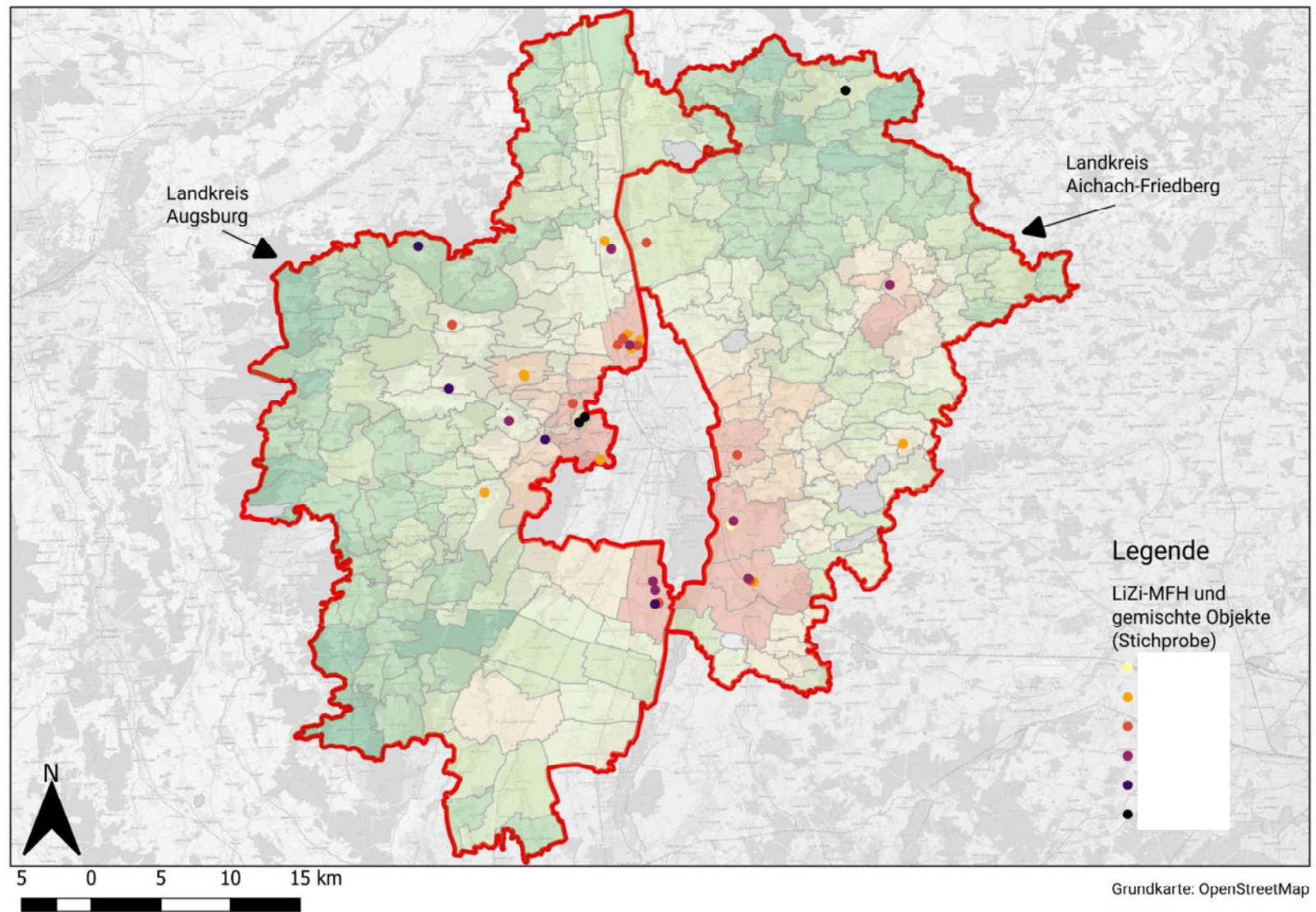
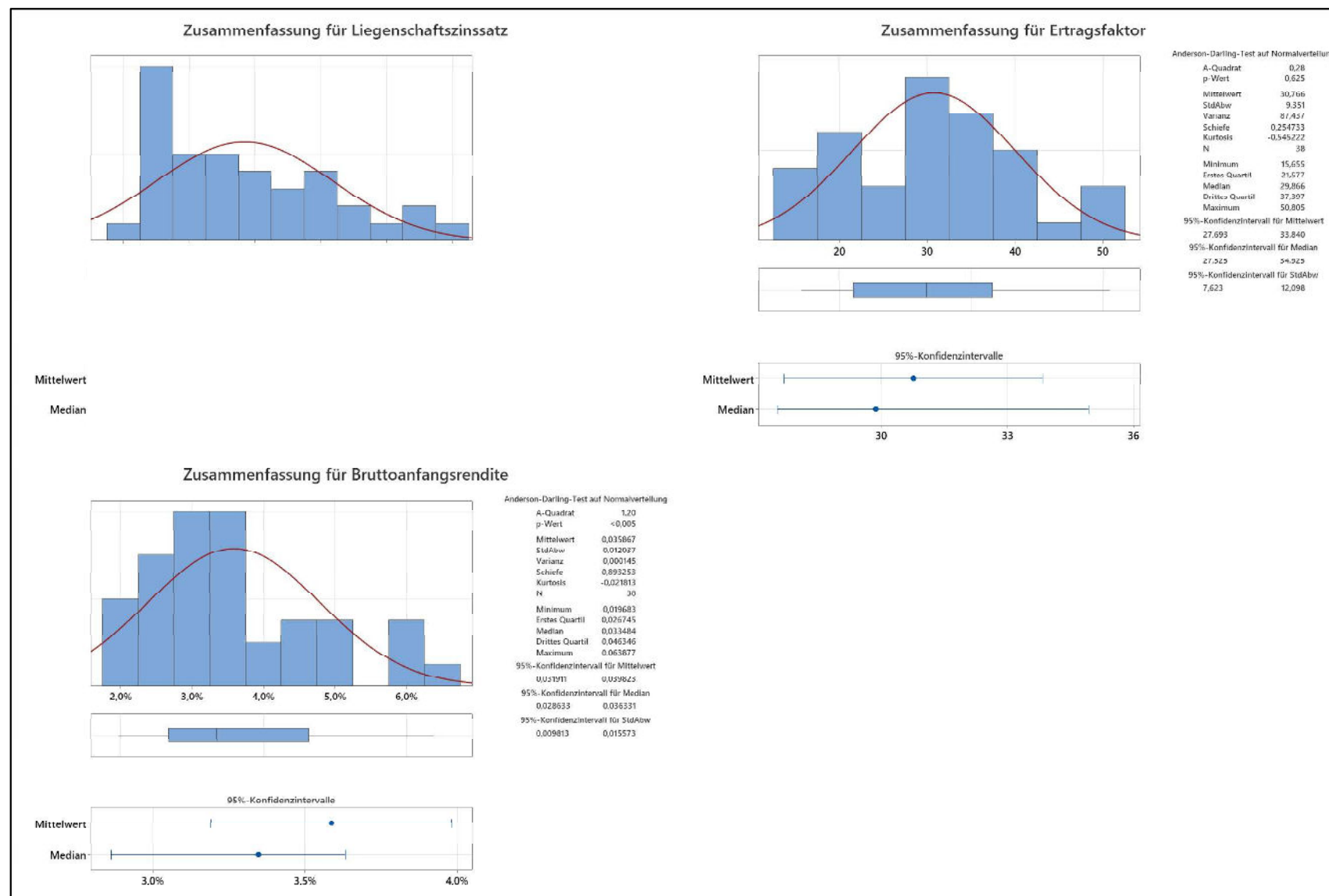
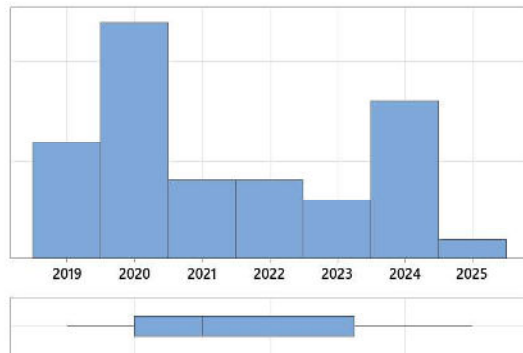


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

Zusätzlich werden einige Merkmale in Form von Histogrammen und Box-Plots dargestellt:



Zusammenfassung für Kaufzeitpunkt

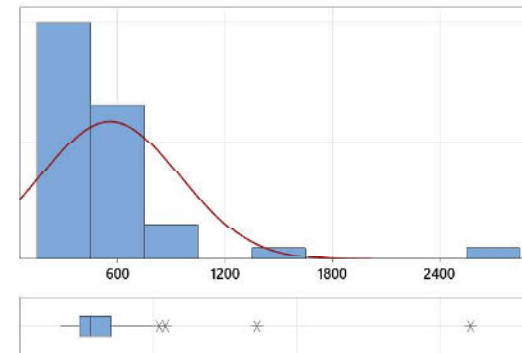


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	1,93
p-Wert	<0,005
Mittelwert	2021,4
StdAbw	1,9
Varianz	3,6
Schiefte	0,39802
Kurtosis	-1,31975
N	38
Minimum	2019,0
Erstes Quartil	2020,0
Median	2021,0
Drittes Quartil	2023,3
Maximum	2025,0
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	2020,7 2022,0
95%-Konfidenzintervall für Median	2020,0 2022,0
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	1,6 2,5

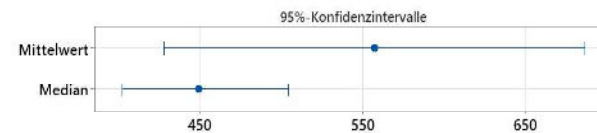


Zusammenfassung für Wohn- und Nutzfläche

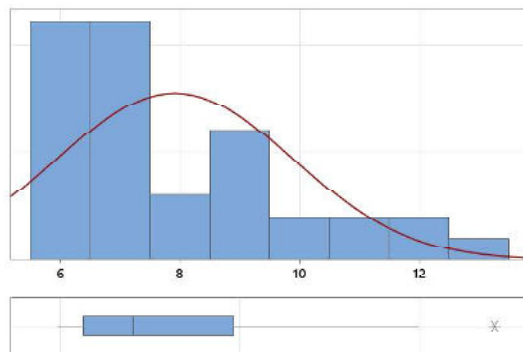


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	5,28
p-Wert	<0,005
Mittelwert	557,27
StdAbw	393,48
Varianz	154824,08
Schiefte	4,0832
Kurtosis	19,4530
N	38
Minimum	275,00
Erstes Quartil	386,25
Median	449,00
Drittes Quartil	563,50
Maximum	2576,33
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	427,94 686,60
95%-Konfidenzintervall für Median	402,18 504,20
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	320,79 509,06

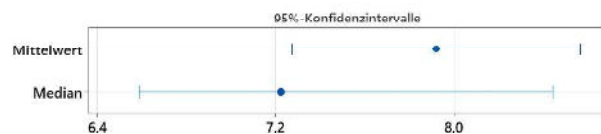


Zusammenfassung für Miete

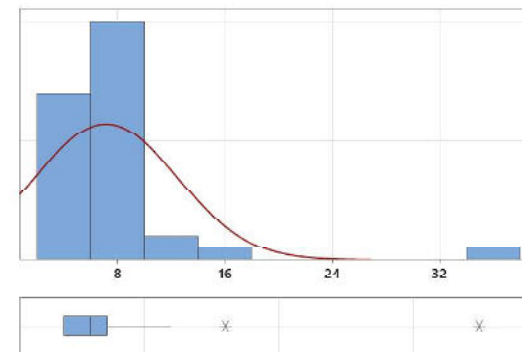


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	1,74
p-Wert	<0,005
Mittelwert	7,9182
StdAbw	1,9677
Varianz	3,8720
Schiefte	1,13606
Kurtosis	0,47061
N	30
Minimum	5,9500
Erstes Quartil	6,3900
Median	7,2250
Drittes Quartil	8,9025
Maximum	13,2700
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	7,2714 8,5649
95%-Konfidenzintervall für Median	6,5895 8,4405
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	1,6042 2,5458

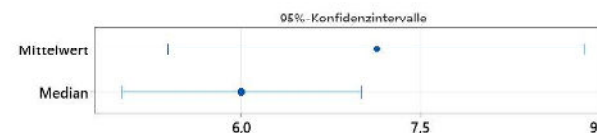


Zusammenfassung für Anzahl Wohn- und Geschäftseinheiten

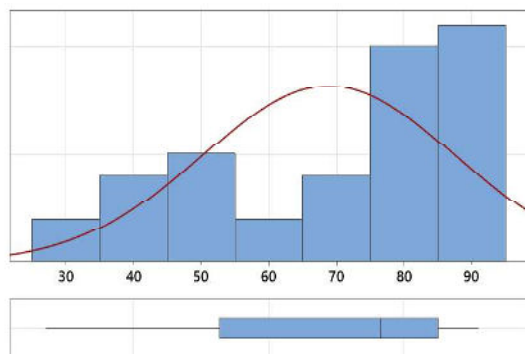


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	5,04
p-Wert	<0,005
Mittelwert	7,1316
StdAbw	5,3178
Varianz	28,2795
Schiefte	4,2425
Kurtosis	21,0535
N	30
Minimum	4,0000
Erstes Quartil	4,0000
Median	6,0000
Drittes Quartil	7,2500
Maximum	35,0000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	5,3836 8,8795
95%-Konfidenzintervall für Median	5,0000 7,0000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	4,3354 6,8800

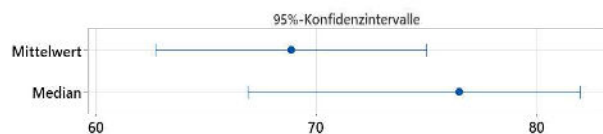


Zusammenfassung für Lagepunkte

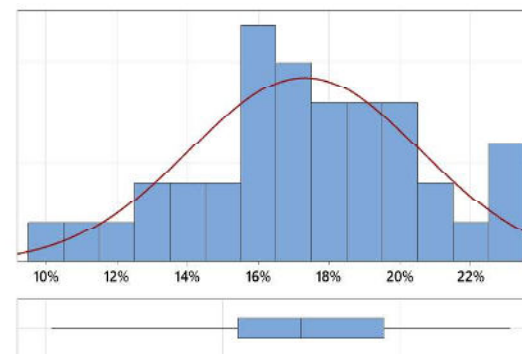


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	2,19
p-Wert	<0,005
Mittelwert	68,898
StdAbw	18,713
Varianz	350,171
Schiefte	-0,829574
Kurtosis	-0,686187
N	38
Minimum	27,000
Erstes Quartil	52,750
Median	76,500
Drittes Quartil	85,000
Maximum	91,000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	62,718 75,019
95%-Konfidenzintervall für Median	66,898 82,000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	15,256 24,210

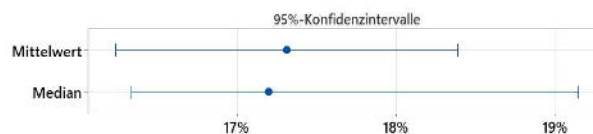


Zusammenfassung für Bewirtschaftungskosten in %

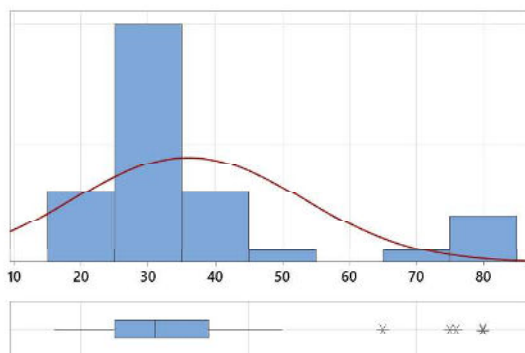


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	0,16
p-Wert	0,937
Mittelwert	0,17314
StdAbw	0,03268
Varianz	0,00107
Schiefte	-0,176897
Kurtosis	-0,154547
N	38
Minimum	0,10145
Erstes Quartil	0,15430
Median	0,17199
Drittes Quartil	0,19253
Maximum	0,23135
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	0,16239 0,18388
95%-Konfidenzintervall für Median	0,16339 0,19146
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	0,02664 0,04228

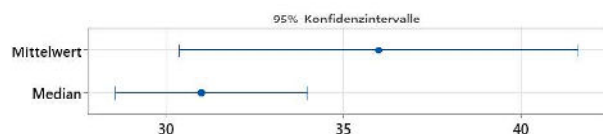


Zusammenfassung für RND aus fiktives Baujahr

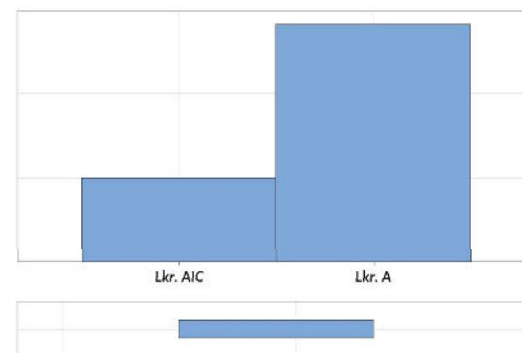


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

A-Quadrat	3,23
p-Wert	<0,005
Mittelwert	36,000
StdAbw	17,075
Varianz	291,568
Schiefte	1,62974
Kurtosis	1,86209
N	38
Minimum	16,000
Erstes Quartil	25,000
Median	31,000
Drittes Quartil	39,000
Maximum	80,000
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	30,387 41,613
95%-Konfidenzintervall für Median	28,580 34,000
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	13,921 22,091

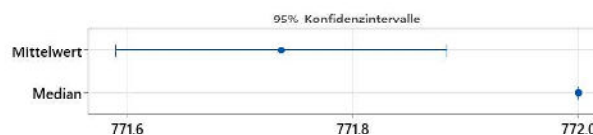


Zusammenfassung für Landkreis



Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

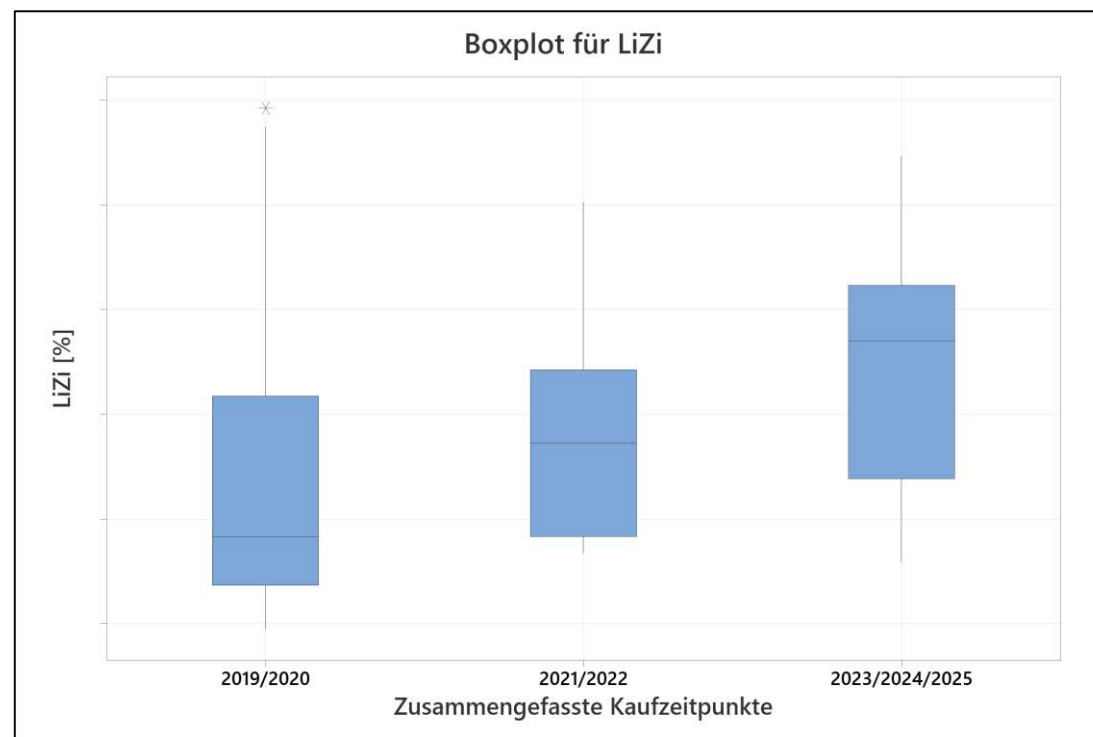
A-Quadrat	8,74
p-Wert	<0,005
Mittelwert	771,74
StdAbw	0,15
Varianz	0,20
Schiefte	-1,12043
Kurtosis	-0,78908
N	38
Minimum	771,00
Erstes Quartil	771,00
Median	772,00
Drittes Quartil	772,00
Maximum	772,00
95%-Konfidenzintervall für Mittelwert	771,59 771,88
95%-Konfidenzintervall für Median	772,00 772,00
95%-Konfidenzintervall für StdAbw	0,36 0,58



4 Deskriptive Statistik

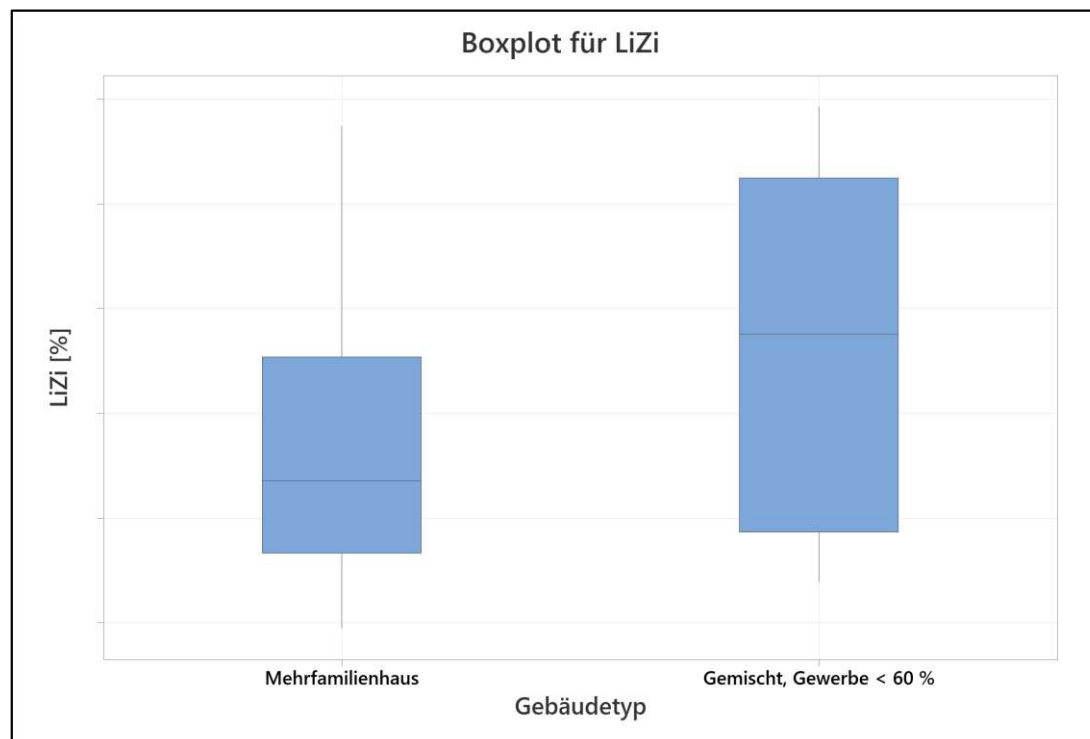
Aufgelistet nach Zeitpunkt des Kaufes

Kaufzeitpunkt	Anzahl	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
2019/2020	18							
2021/2022	8							
2023/2024/2025	12							

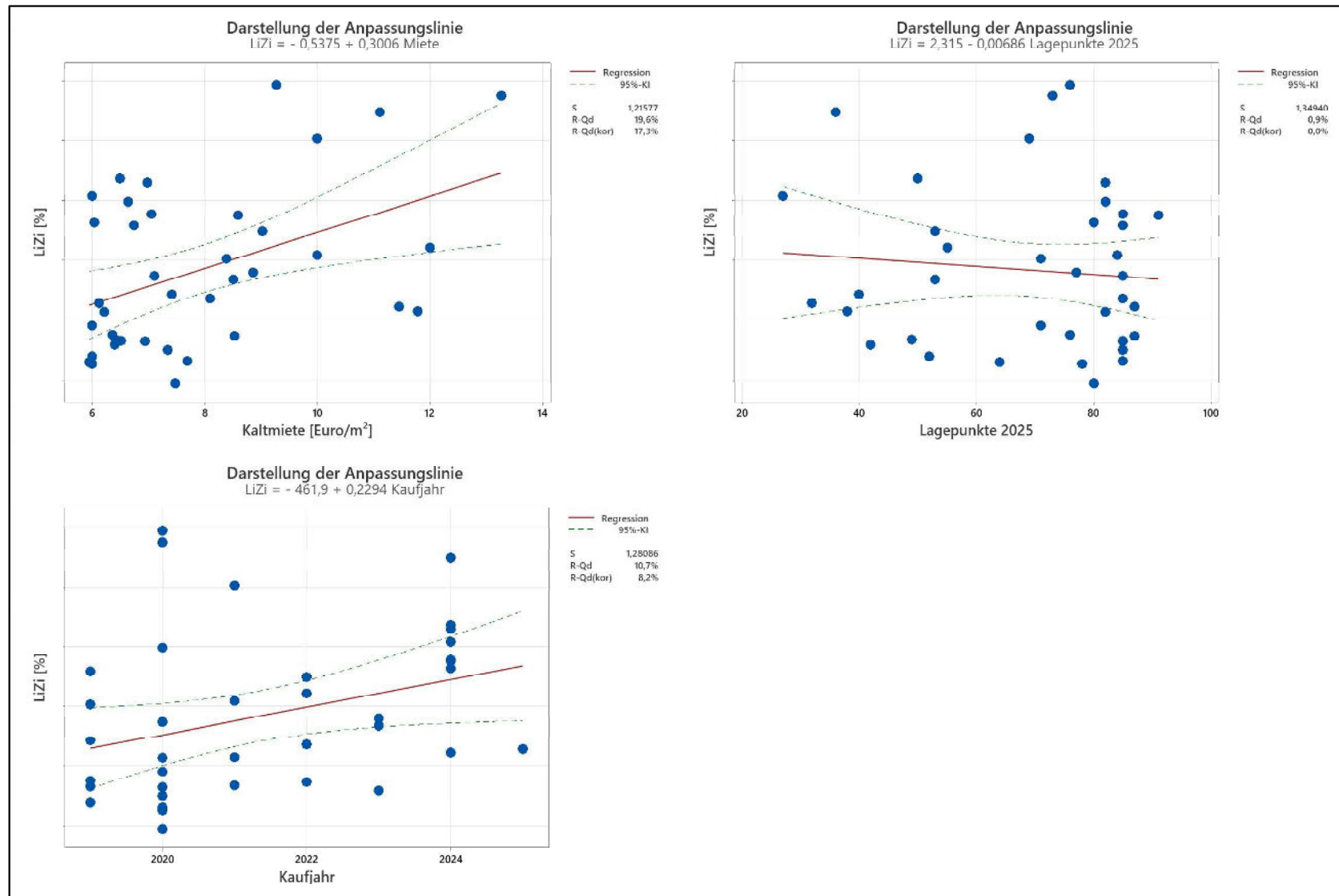


Aufgelistet nach Gebäudetyp

Gebäudetyp	Anzahl	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
Mehrfamilienhaus	29							
Gemischt, Gewerbe < 60 %	9							



5 Werteeinflüsse



6 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

Beschlussdatum: XX

Veröffentlichungsdatum: XX

Version	Datum	Änderung
1.0	07.08.2025	Erstellen der deskriptiven Statistik für Liegenschaftszinssätze MFH

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.