

2025

# 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

<b>Rechtliche Grundlage</b>	ImmoWertV 2021																								
<b>Gebäudestandard</b>	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV 2021																								
<b>Miete</b>	<p>Verwendung der tatsächlichen Erträge, wenn diese marktüblich erzielbar sind § 31 ImmoWertV 2021. Als marktüblich im Sinne dieses Modells gelten in Abhängigkeit der <a href="#">Lagepunkte 2025</a> folgende Spannen für die Wohnnutzung:</p> <table border="1" data-bbox="617 579 1426 786"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Bestand</th> <th colspan="2">Neubau</th> </tr> <tr> <th>Von</th> <th>Bis</th> <th>Von</th> <th>Bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lagepunkte 10-40</td> <td>6,00</td> <td>12,00</td> <td>8,50</td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Lagepunkte 40-70</td> <td>7,00</td> <td>13,00</td> <td>9,00</td> <td>16,00</td> </tr> <tr> <td>Lagepunkte 70-100</td> <td>8,00</td> <td>14,00</td> <td>10,00</td> <td>17,00</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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																					
<b>Jahresrohertrag</b>	Nettokaltmiete / m <sup>2</sup> x Wohnfläche x 12																								
<b>Bezugsmaßstab = Wohnfläche</b>	Wohnobjekte: Wohnfläche laut Bauakte, Fragebögen, Kaufvertrag oder Berechnung																								
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Verwaltung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Betriebskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021. Jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes																								
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	entsprechend Art der baulichen Anlage nach Anlage 1 ImmoWertV 2021																								
<b>Restnutzungsdauer</b>	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden entsprechend Anlage 2 ImmoWertV 2021 angepasst.																								
<b>Wertansatz für KFZ-Stellplätze</b>	Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten																								
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)																								

<b>Bodenwert</b>	Bodenwertanpassung nach § 40, insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021. Zonale, angemessene Zu- bzw. Abschläge der Bodenrichtwerte zwischen den jeweilig zurückliegenden Stichtagen: 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  Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ
<b>Grundstücksfläche</b>	separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV 2021), falls marktüblich

### 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"> <li>• Nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle</li> <li>• Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse</li> <li>• Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und Residuen-Prüfung</li> <li>• Bodenwert nicht größer als Kaufpreis</li> </ul>

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).

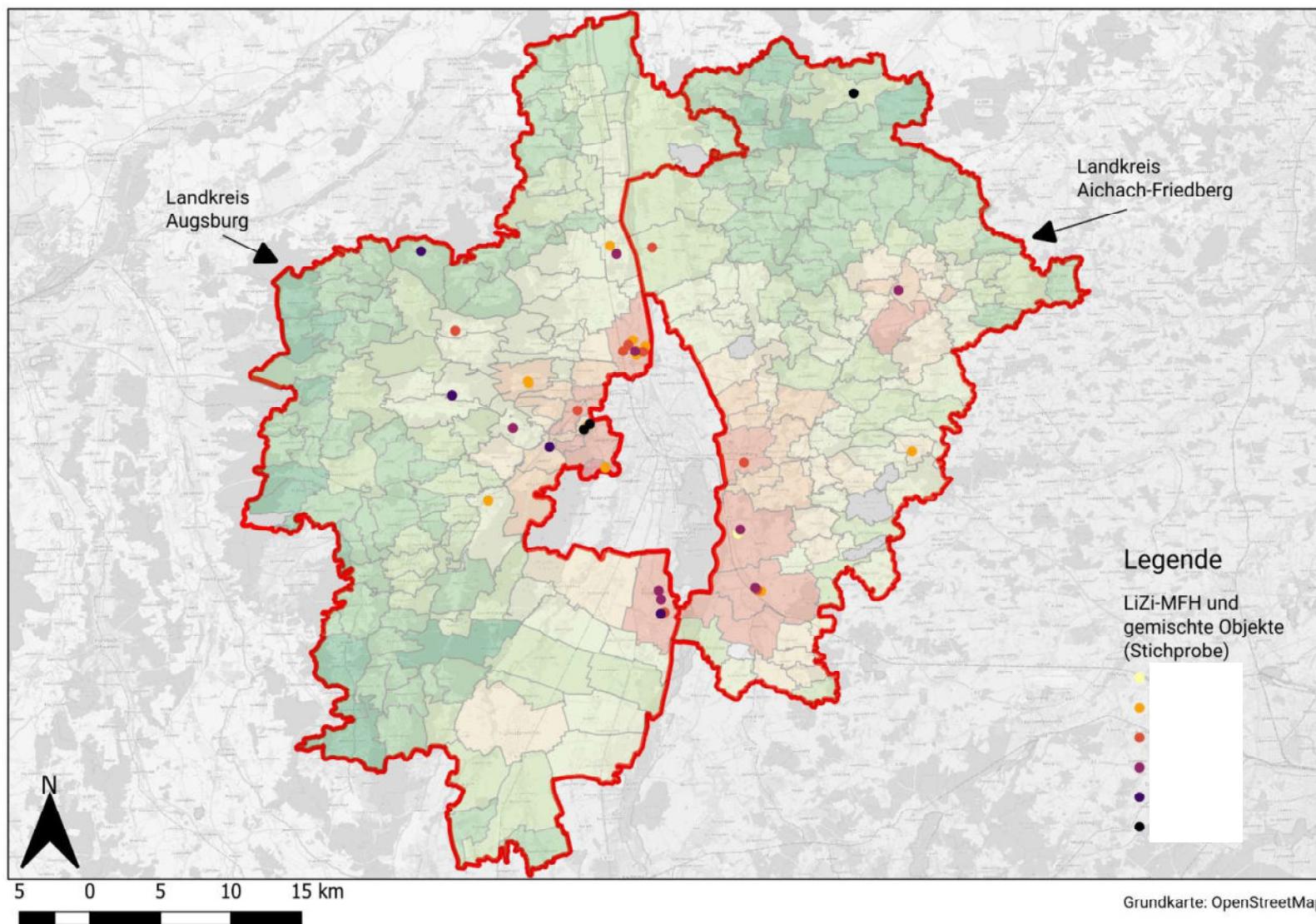
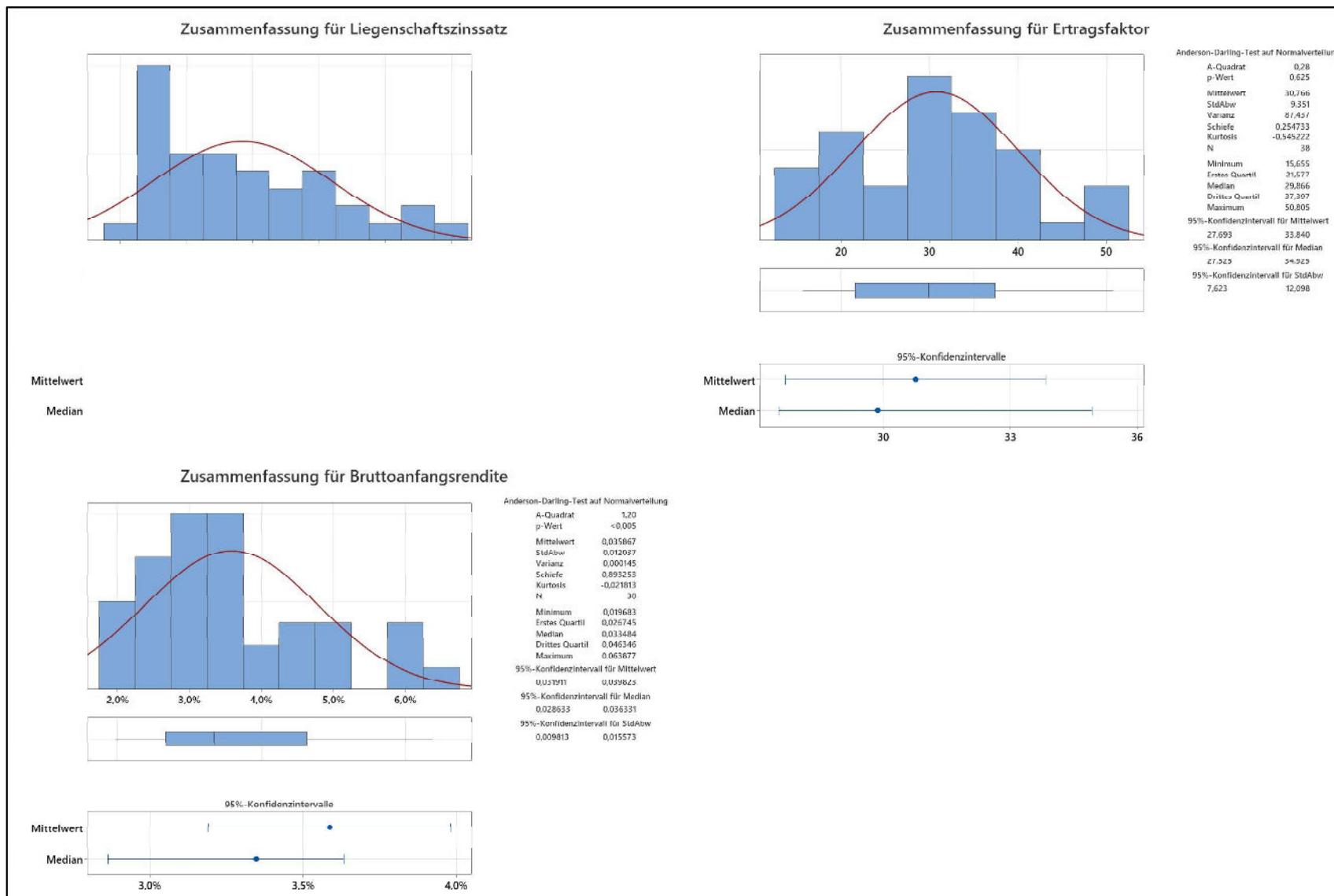
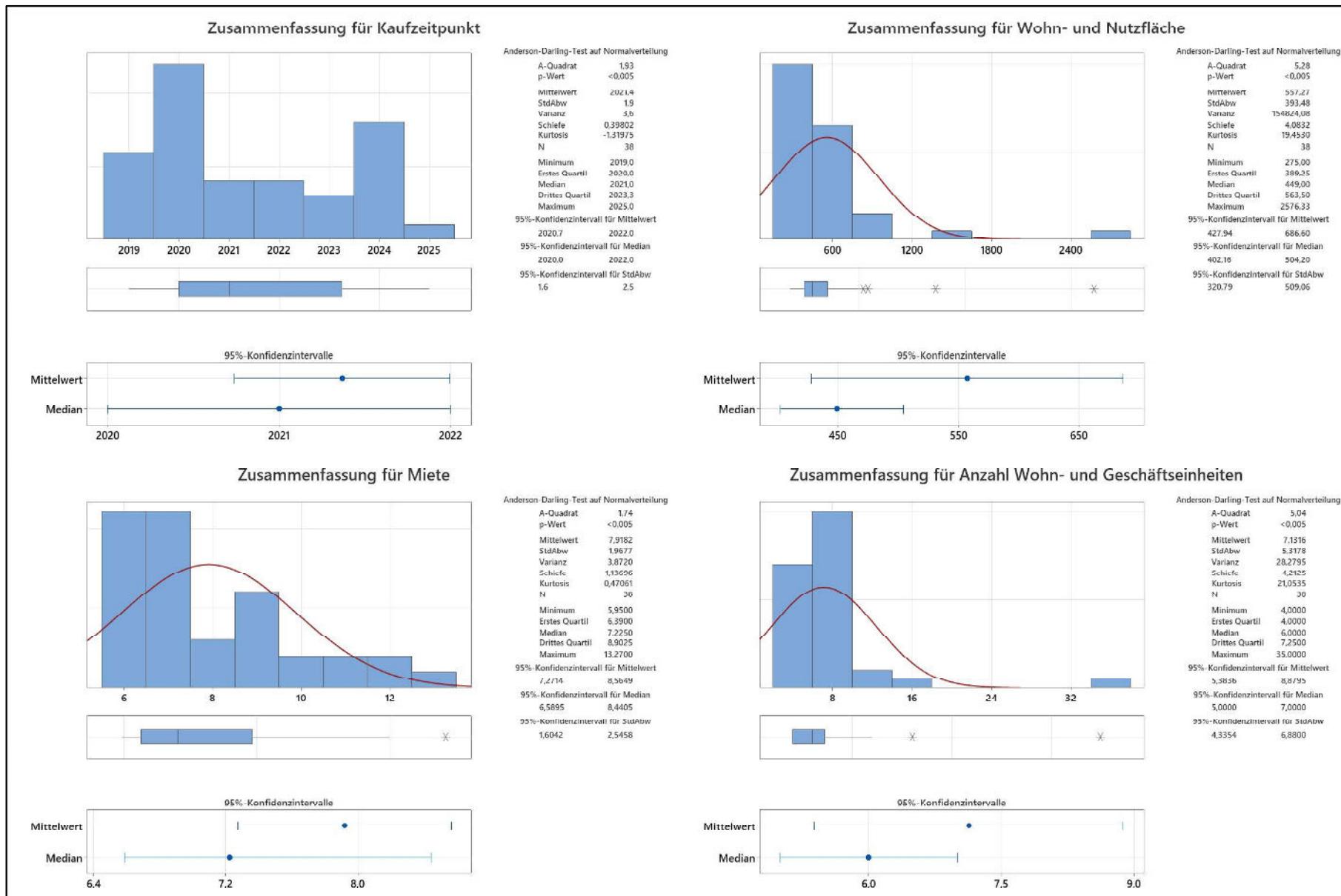
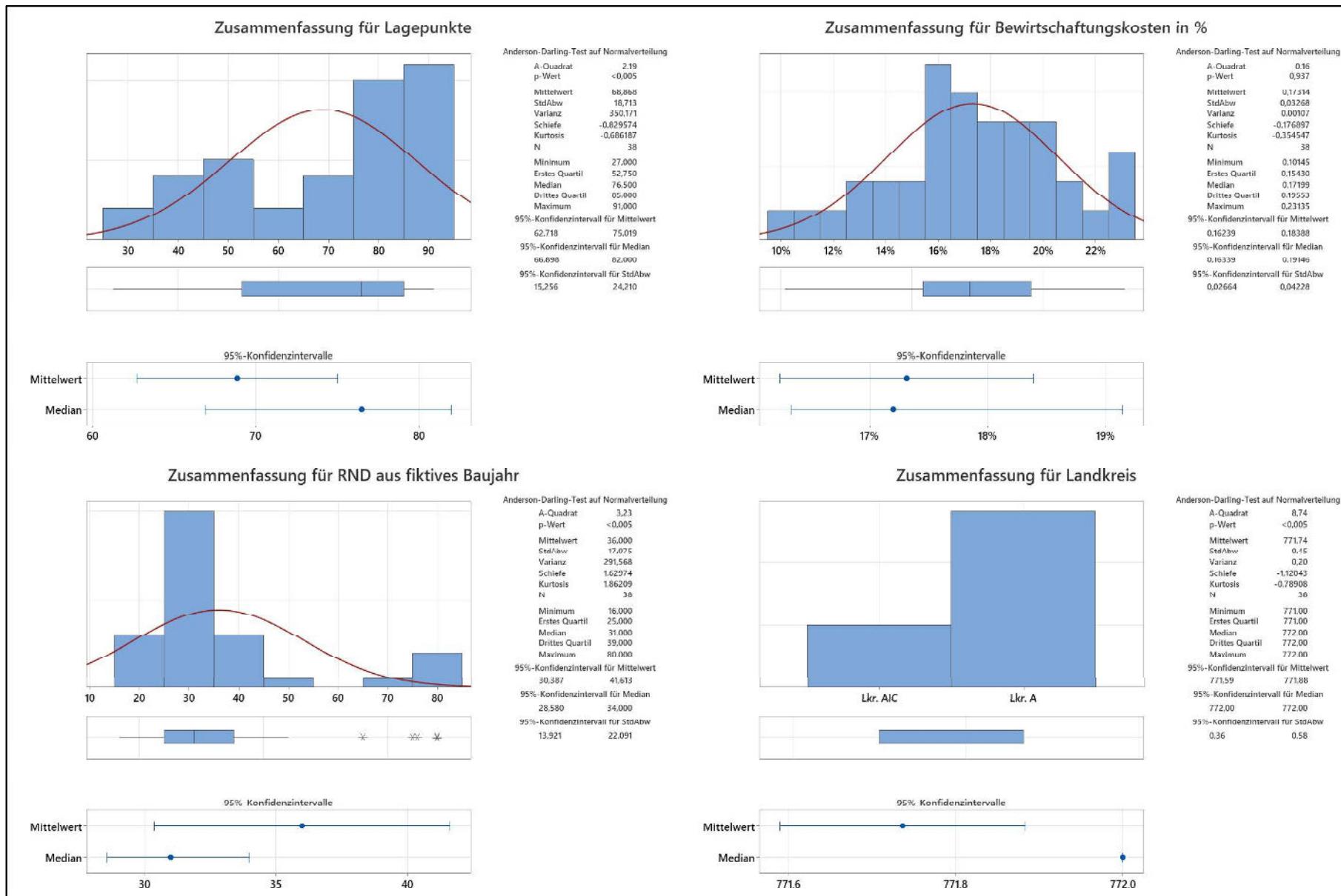


Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

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



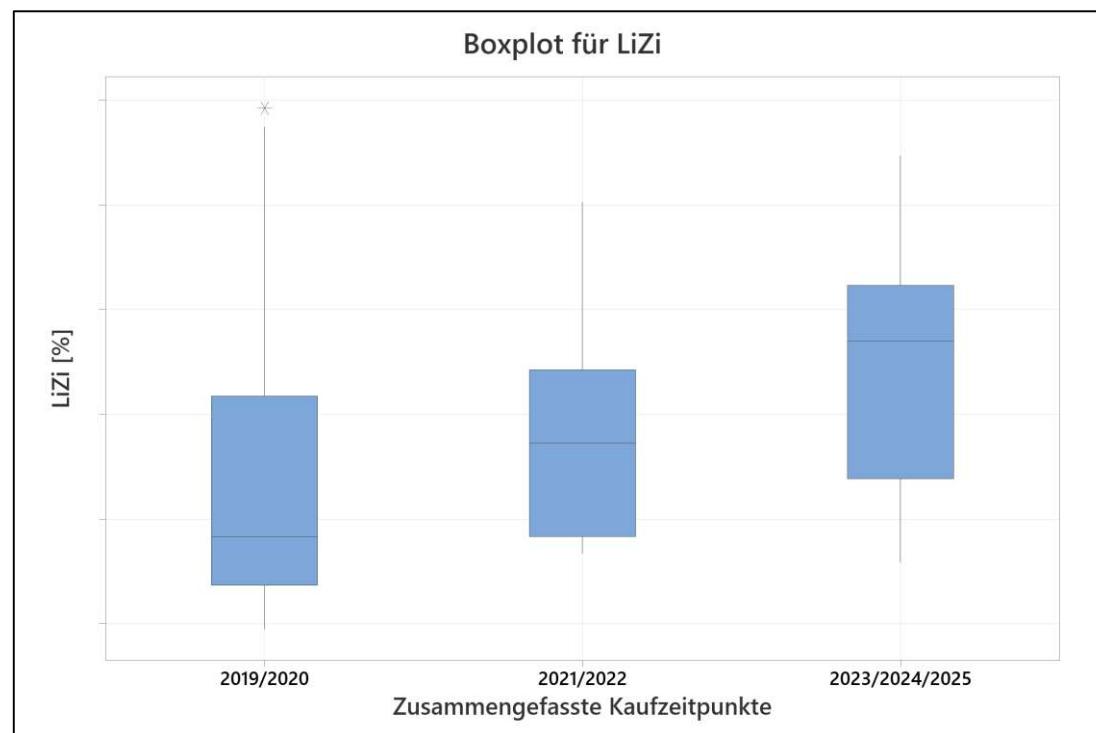




## 4 Deskriptive Statistik

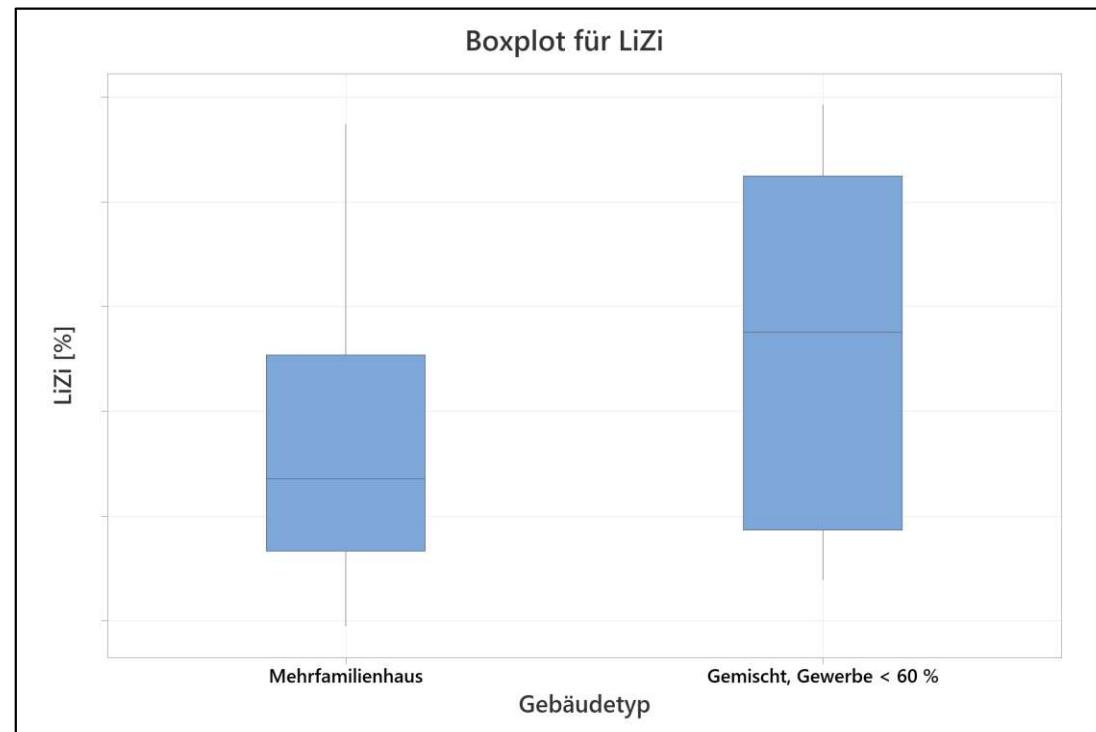
Aufgelistet nach Zeitpunkt des Kaufes

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

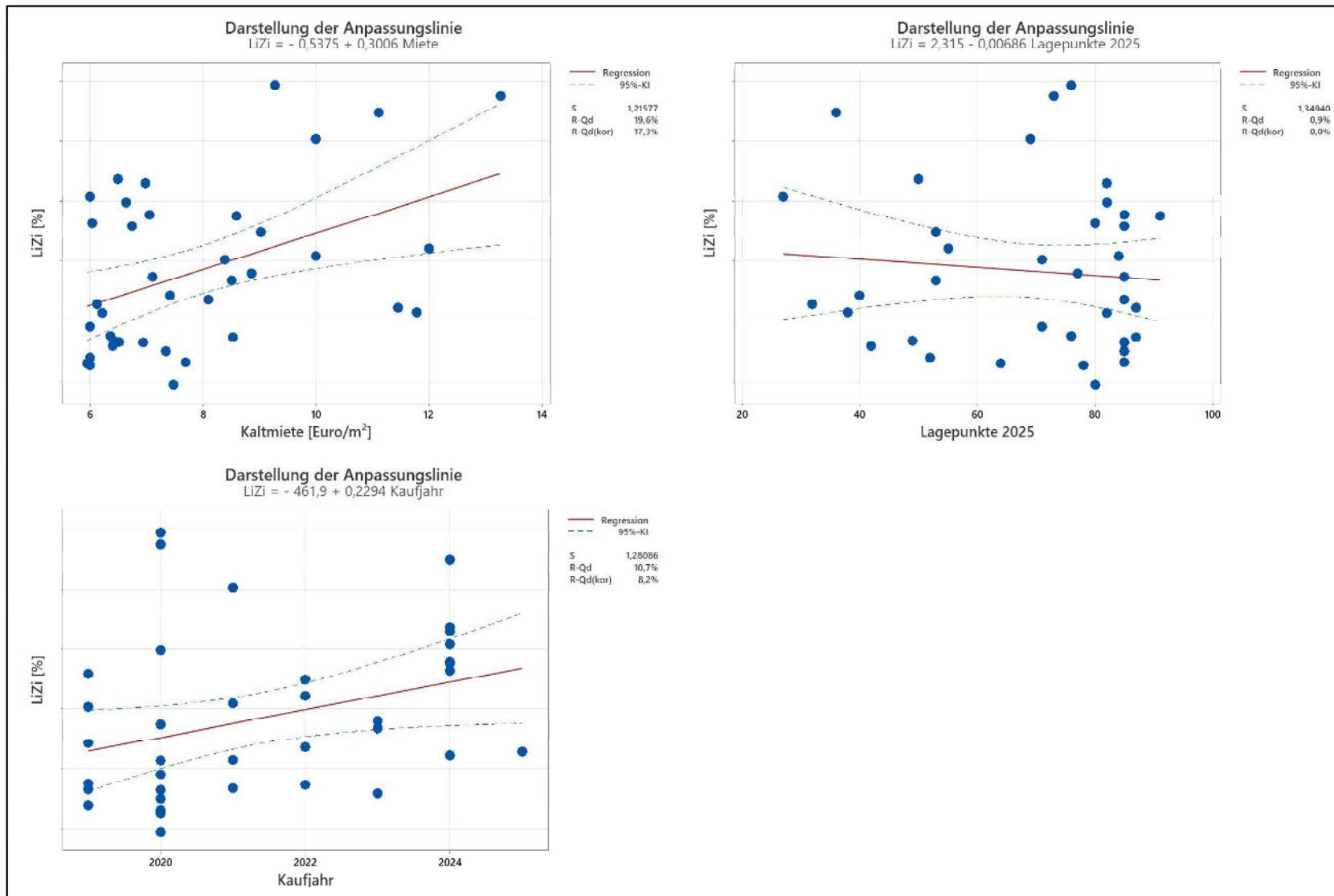


**Aufgelistet nach Gebäudetyp**

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



## 5 Werteinflüsse



## 6 Impressum

**Herausgeber:**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
Tel.: 0821/3102-2591  
E-Mail: [gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto:sven.pagallies@LRA-a.bayern.de)  
Pagallies 08251/92-3385, [sven.pagallies@lra-aic-fdb.de](mailto:sven.pagallies@lra-aic-fdb.de)  
Herr 0821/3102-2591, [michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de](mailto: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.