

2025

Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Leseprobe

- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN -

(Auswertezeitraum: 01.10.2019 bis 31.03.2025)



1 Berechnungs-Tool

Eingabebereich:

9,90

68

01.01.25

2,5

Monatskalt-
miete je m²
Wohnfläche

Restnutzungs-
dauer

Lagepunkte

Bewertungs-
stichtag

Standardstufe

Wohnfläche

Kategorie

Ergebnis:

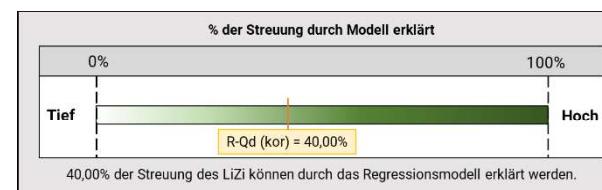
vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ETW = 2,2

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.

2,0-2,4



Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungs-Tool	2
2	Modellparameter	4
3	Stichprobe	6
4	Werteinflüsse	12
5	Qualität des Modells	14
6	Deskriptive Statistik	17
6.1	Liegenschaftszinssatz	17
6.2	Ertragsfaktor	18
6.3	Bruttoanfangsrendite	19
6.4	Nettokaltmiete	20
7	Ergebnisprüfung	21
8	Impressum	26

2 Modellparameter

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021																								
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV																								
Miete	<p>Verwendung der tatsächlichen Erträge, wenn diese marktüblich erzielbar sind (§ 31 ImmoWertV). Als marktüblich im Sinne dieses Modells gelten in Abhängigkeit der Lagepunkte 2025 folgende Spannen für die Wohnnutzung:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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																					
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	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><i>Typ</i></p> <p>Tiefgarage</p> <p>Duplex- und Mehrfachparker</p> <p>Einzelgarage als Nebengebäude</p> <p>Carport</p> <p>oberirdischer Stellplatz</p>	<p>Spannen (Q1 bis Q3)</p> <p>zwischen 12.000 € bis 28.000 €</p> <p>zwischen 7.500 € bis 21.000 €</p> <p>zwischen 10.000 € bis 22.000 €</p> <p>zwischen 3.000 € bis 8.000 €</p> <p>zwischen 4.000 € bis 14.000 €</p>
<i>*Pauschalen wurden regelmäßig marktrecht angepasst</i>		
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.</p> <p>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</p> <p>01.01.2021 bis 01.01.2022 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 31.12.20 und 01.01.22</p> <p>01.01.2022 bis 01.01.2024 → lineare Interpolation Bodenrichtwert Stichtage 01.01.22 und 01.01.24</p> <p>Ab 01.01.2024 → Bodenrichtwert Stichtag 01.01.24 ohne Extrapolation</p> <p>Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ</p>	
Grundstücksfläche	separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV) falls marktüblich	

3 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	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, gemischten Objekten und Pflegeimmobilien
Anzahl der auswertbaren Fälle	978
Betrachtete Geschäftsjahre	10/2019 – 03/2025
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).

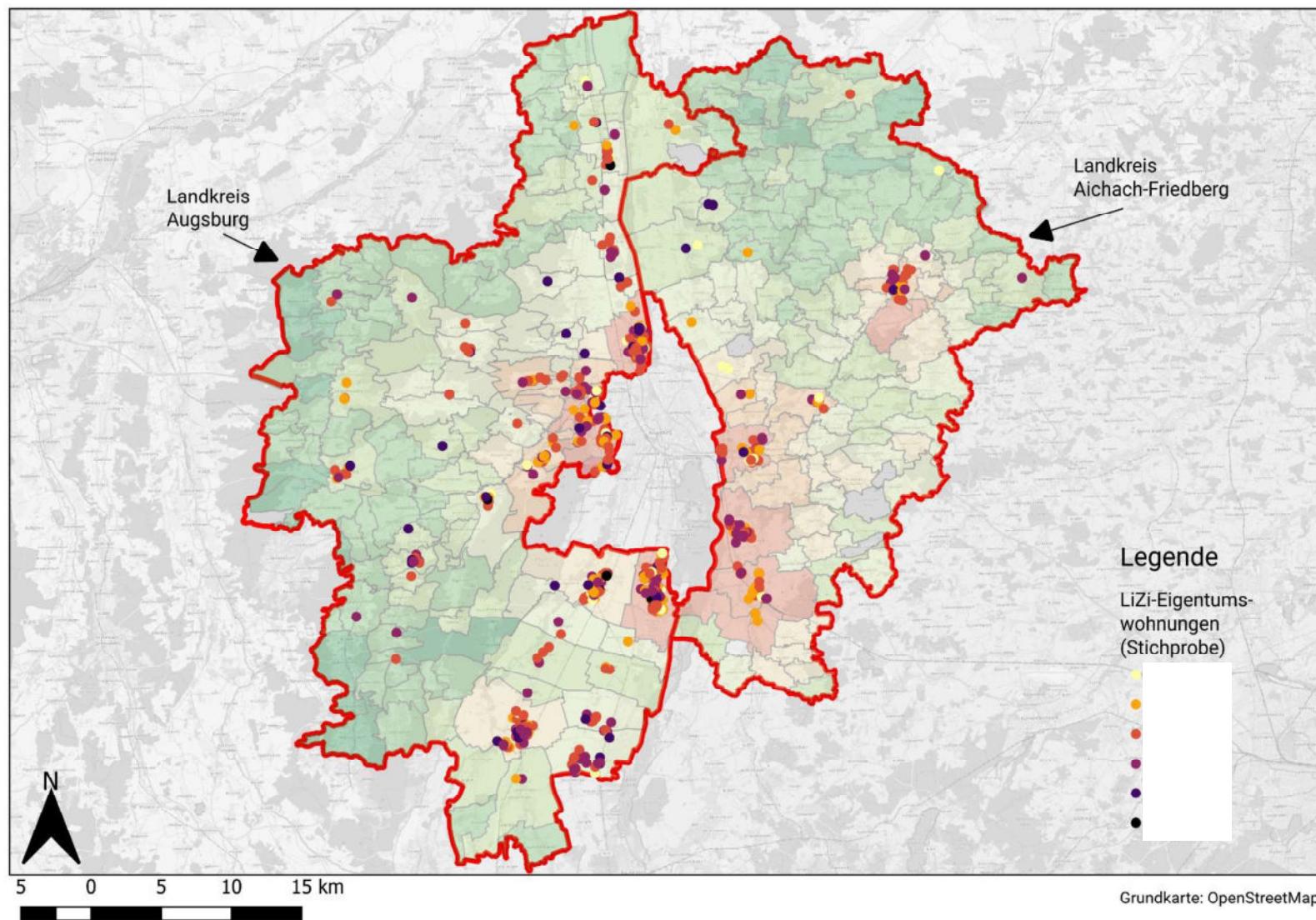
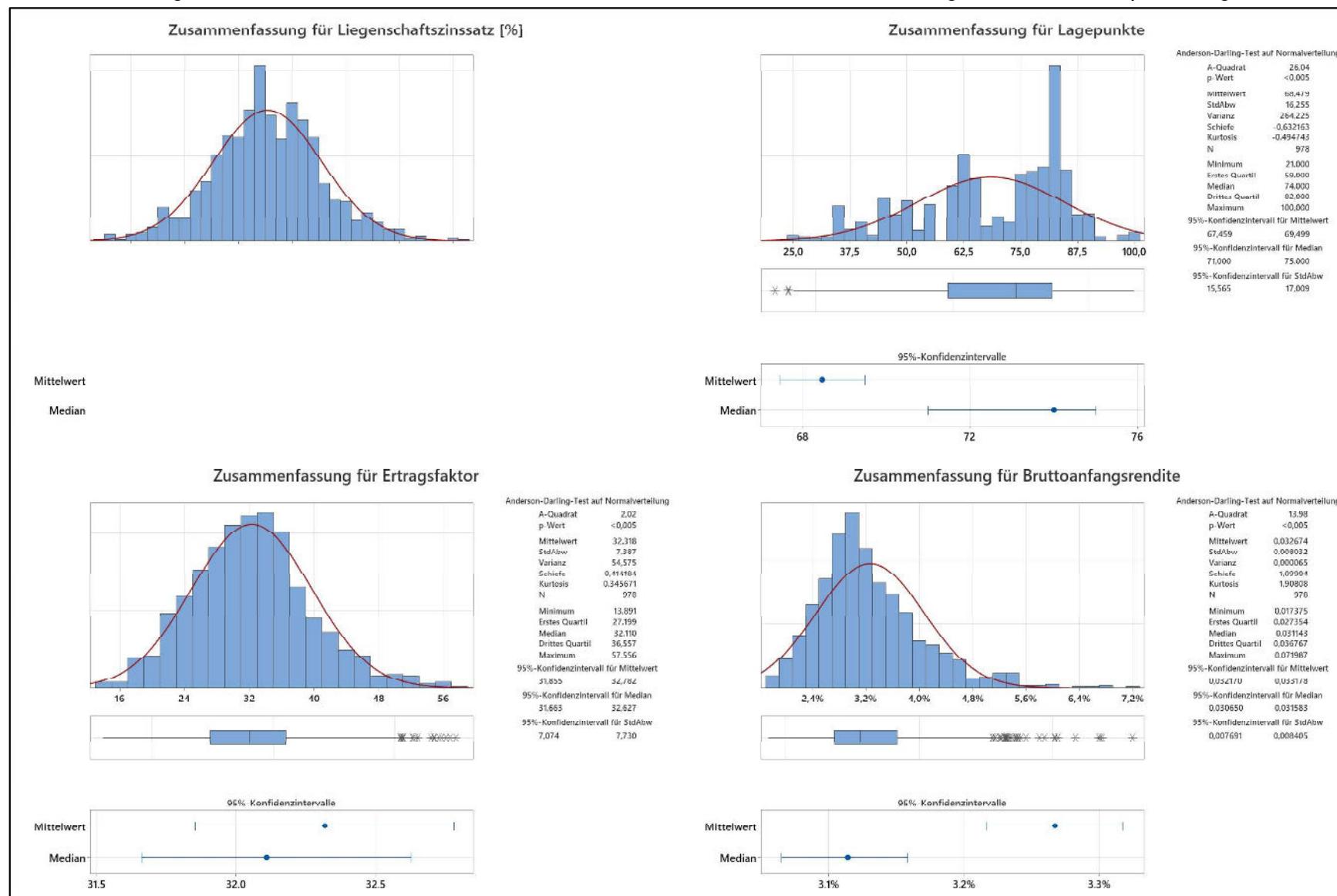
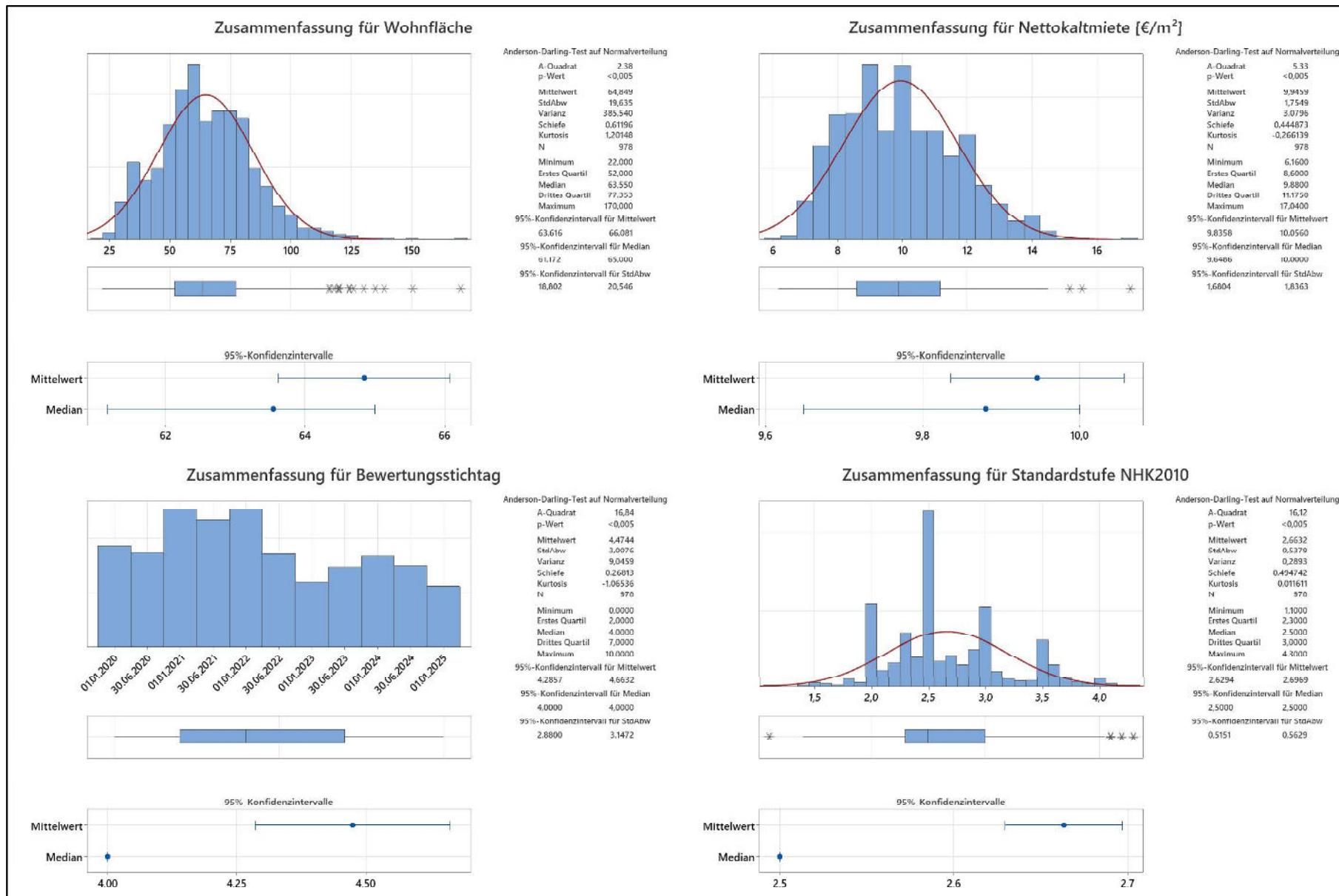
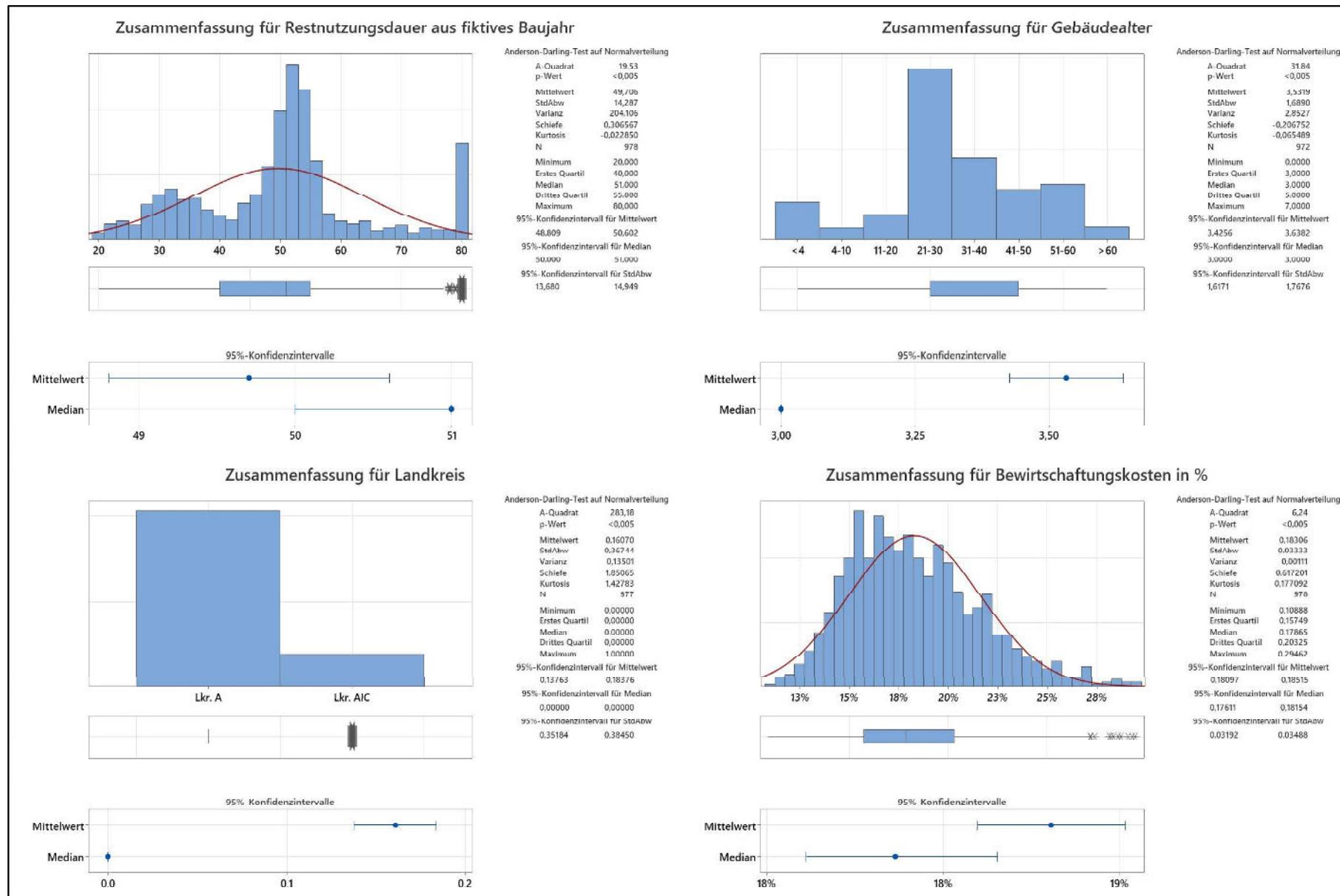


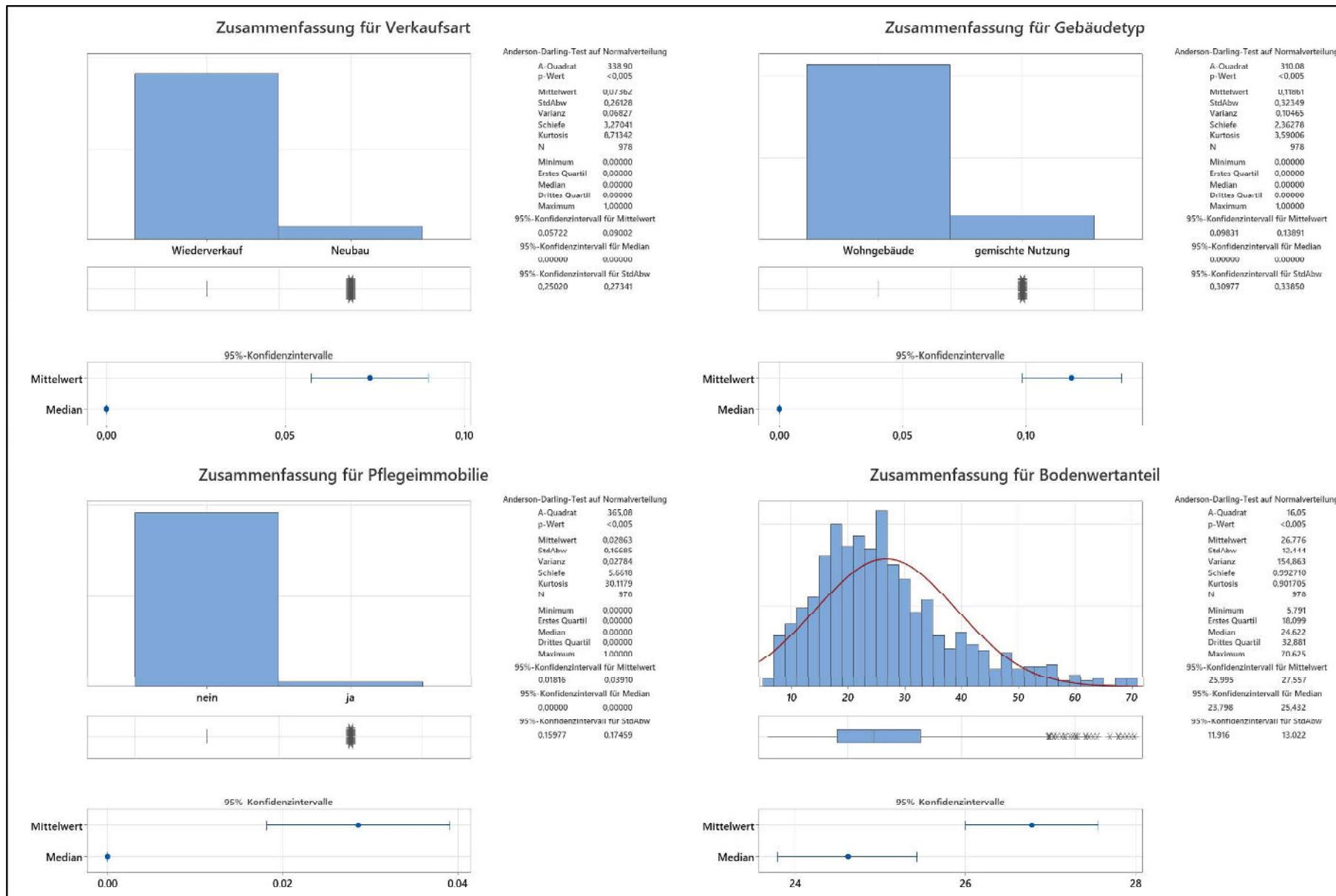
Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

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



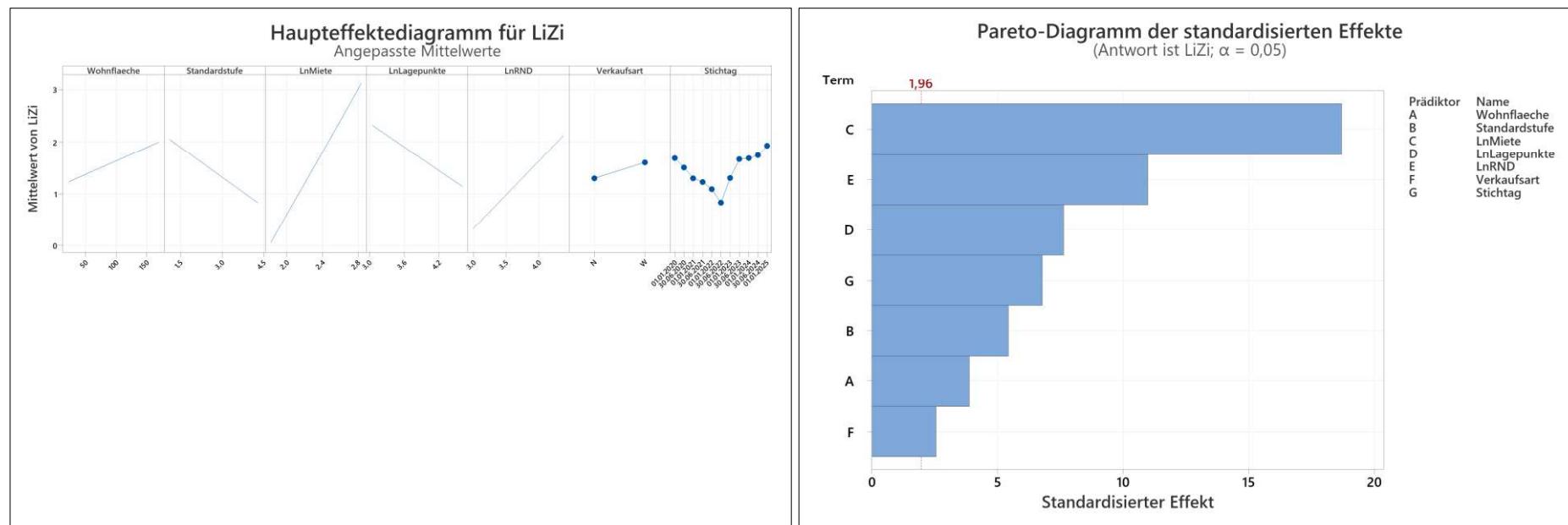






4 Werteinflüsse

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 5 dargestellt. Des Weiteren veranschaulichen die Konturdiagramme in Kapitel 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 LiZi
- Hohe Lagepunkte führen zu kleineren LiZi
- Der Bewertungsstichtag beeinflusst den LiZi
- 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

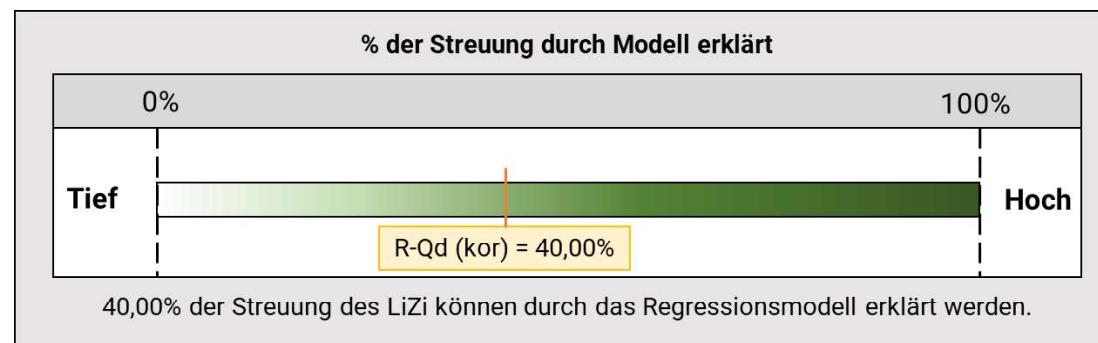
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz für EFH-DFH wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

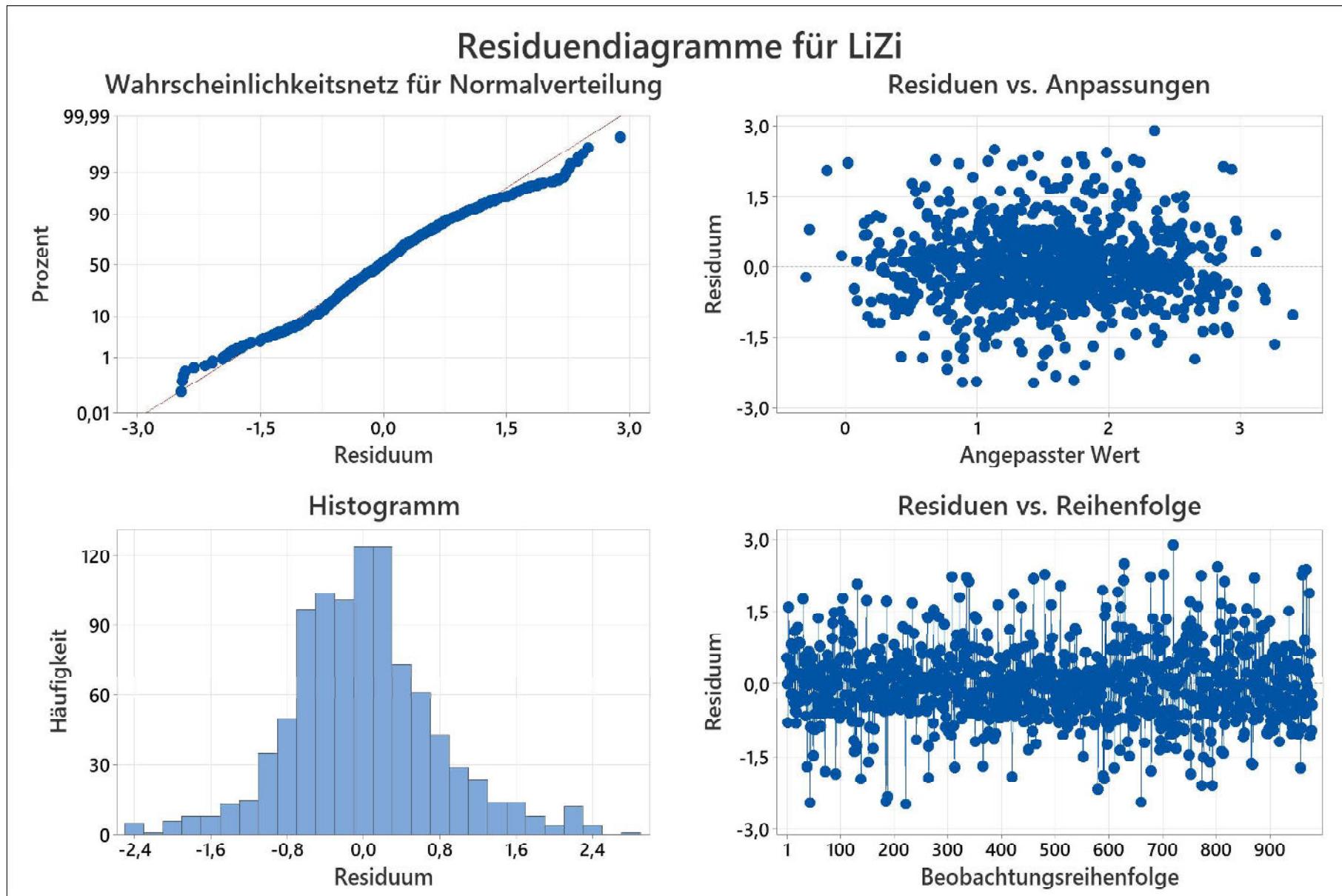
- = großer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz
- = mittlerer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz
- = geringer Einfluss der Variable auf den Faktor/Zinssatz

Merkmale LiZi ETW	Monatskalt- miete je m ² Wohnfläche	Restnutz- ungsdauer	Lagepunkte	Bewertungs- stichtag	Standard- stufe	Wohnfläche	Kategorie
Einfluss	●	●	○	○	○	○	■

5 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.





Zusammenfassung des Modells

Standard- fehler	R ²	adj. R ²	prog. R ²	Anzahl	Signifikanz- Niveau
0,786274	40,98%	40,00%	38,72%	978	0,95

Durbin-Watson-Statistik

2,03380

Koeffizienten für LiZi

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante			-9,67	0,000	
Wohnfläche			3,88	0,000	1,09
Standardstufe			-5,43	0,000	2,30
LnMiete			18,70	0,000	1,25
LnLagepunkte			-7,63	0,000	1,18
LnRestnutzungsdauer			10,98	0,000	2,06

Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Verkaufsart					
Bestand			2,55	0,011	1,58
Stichtag					
30.06.2020			-1,53	0,127	1,77
01.01.2021			-3,60	0,000	2,08
30.06.2021			-4,19	0,000	1,99
01.01.2022			-5,53	0,000	2,07
30.06.2022			-7,28	0,000	1,76
01.01.2023			-2,93	0,003	1,56
30.06.2023			-0,16	0,876	1,68
01.01.2024			-0,02	0,981	1,77
30.06.2024			0,46	0,649	1,71
01.01.2025			1,78	0,075	1,52

6 Deskriptive Statistik

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

Ergänzend zur Stichprobenbeschreibung wird die deskriptive Statistik je Bewertungsstichtag für verschiedene Parameter dargestellt. Sie dient zur weiteren Einordnung des Bewertungsobjektes in die Stichprobe (insbesondere die Anzahl der untersuchten Kauffälle!).

6.1 Liegenschaftszinssatz

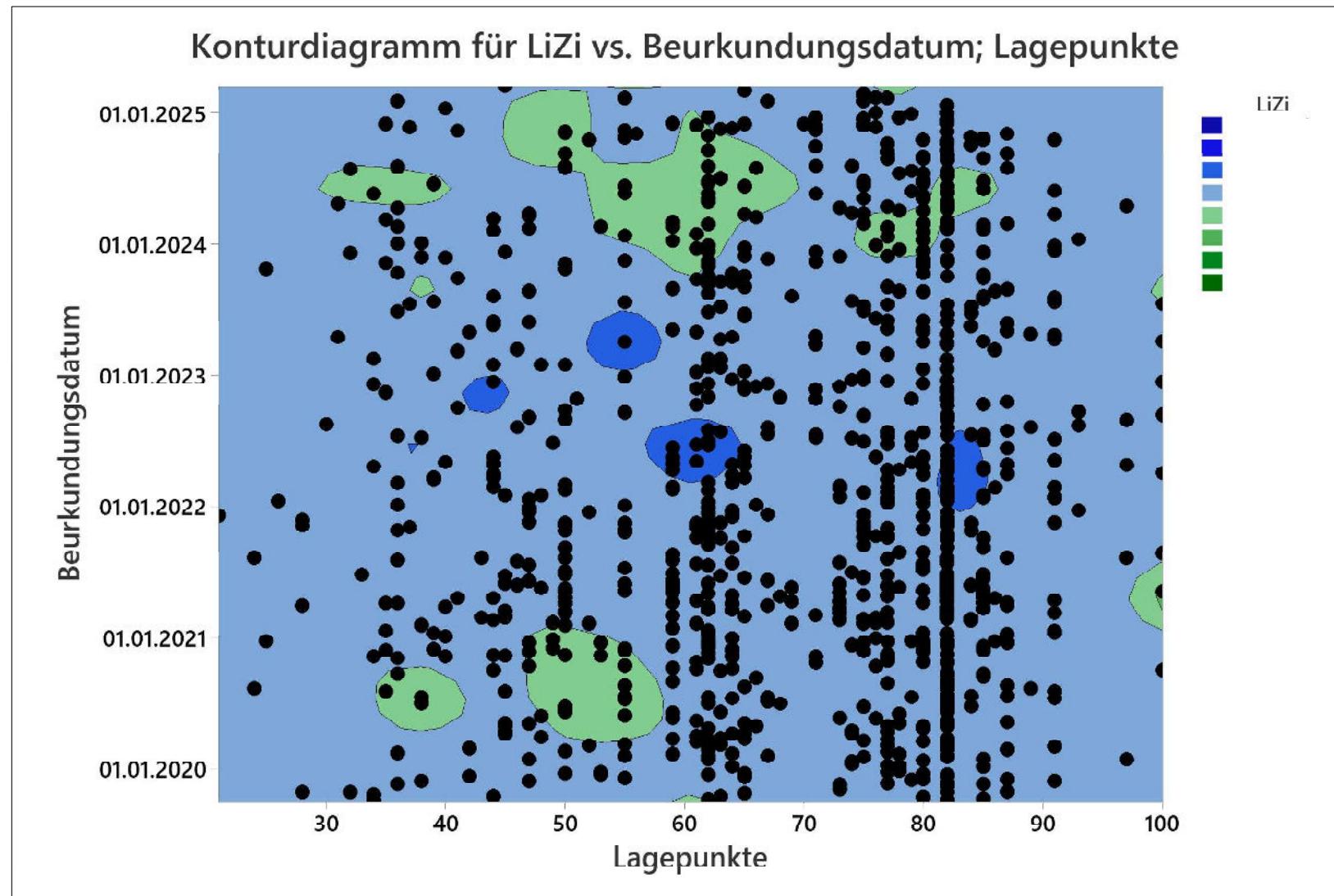
6.2 Ertragsfaktor

6.3 Bruttoanfangsrendite

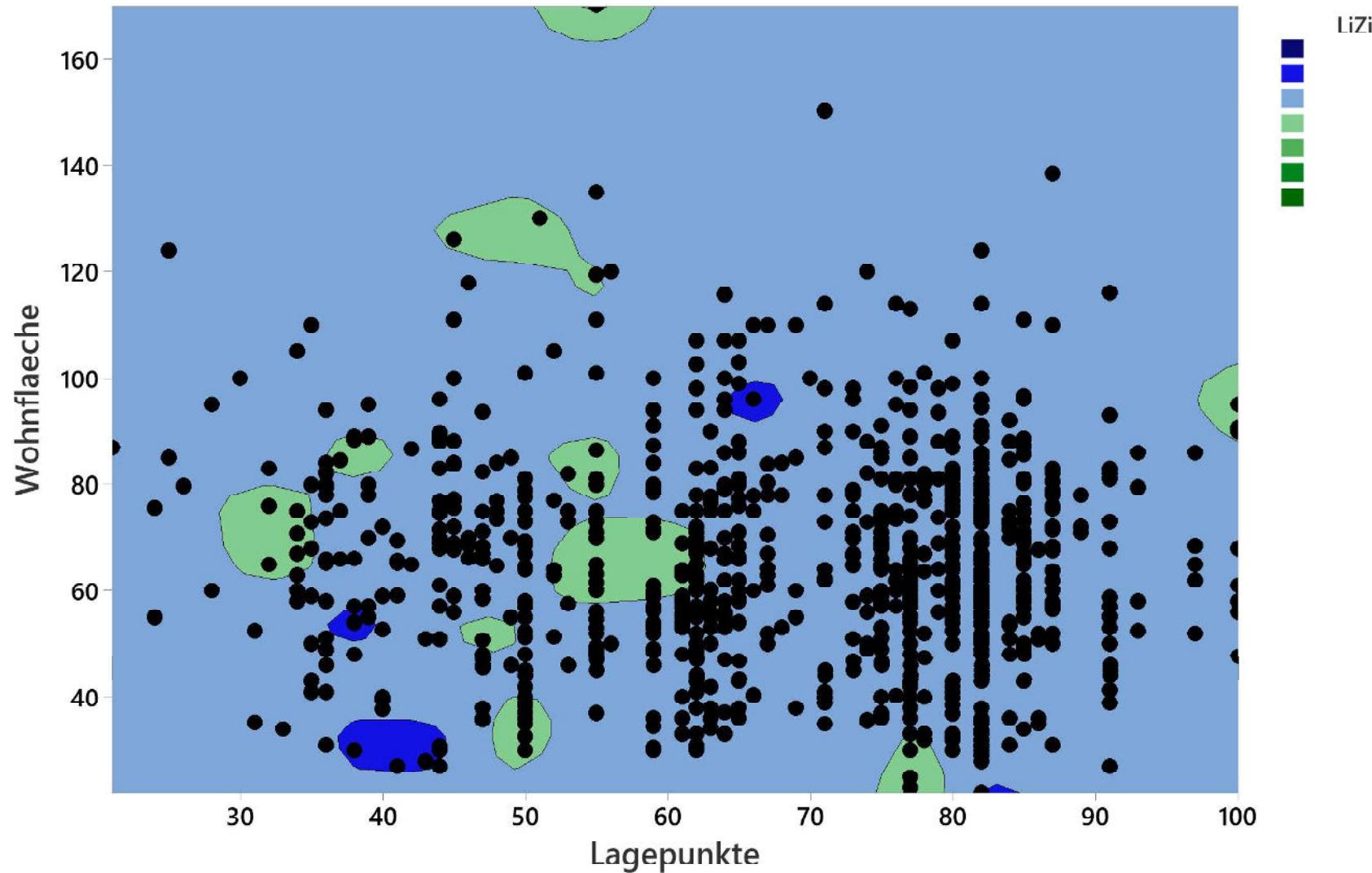
6.4 Nettokaltniete

7 Ergebnisprüfung

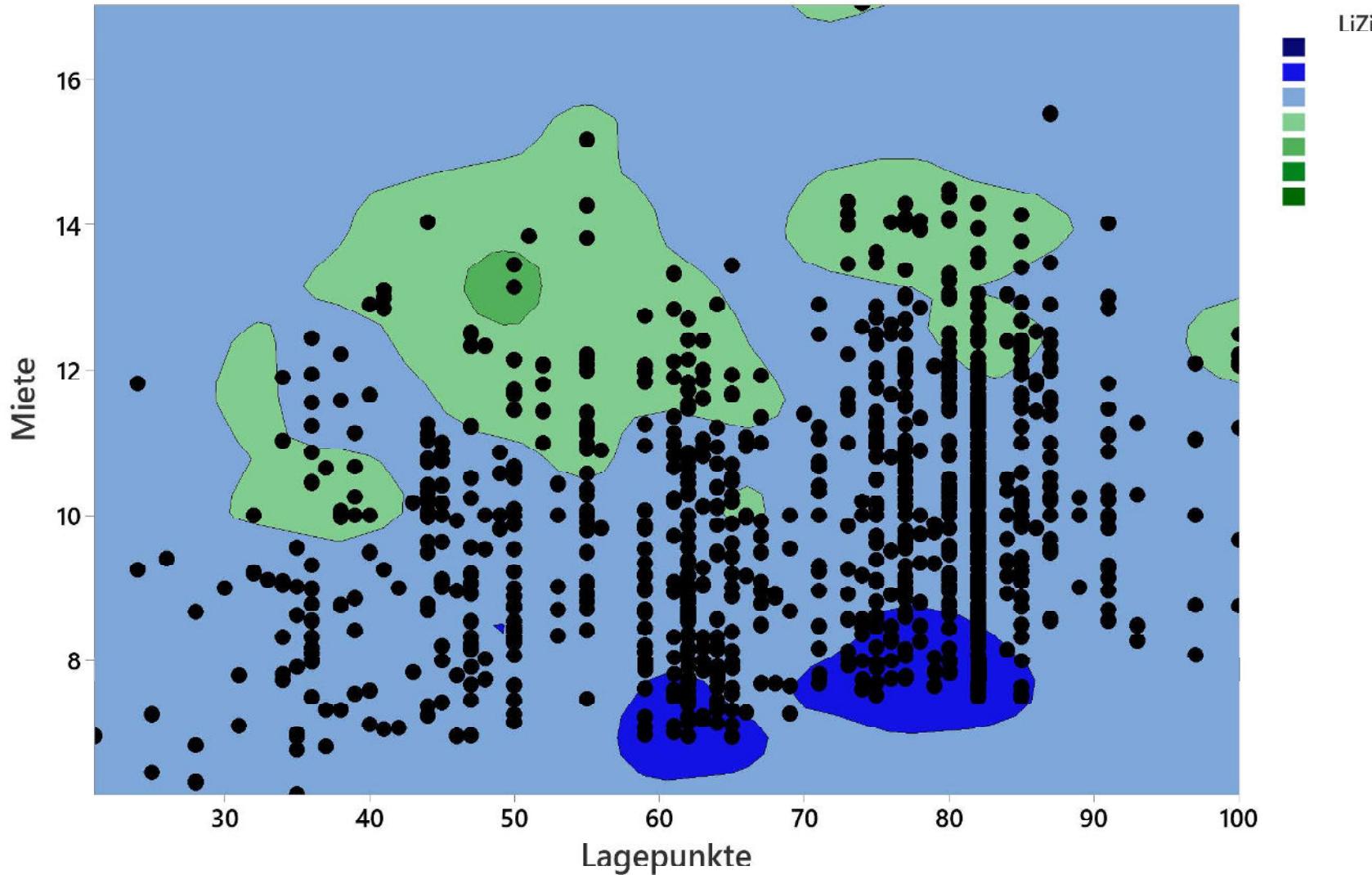
Der ermittelte Liegenschaftszinssatz ist mit der Stichprobe abzugleichen. Zusätzlich dienen die folgenden Konturdiagramme der Ergebnisprüfung.



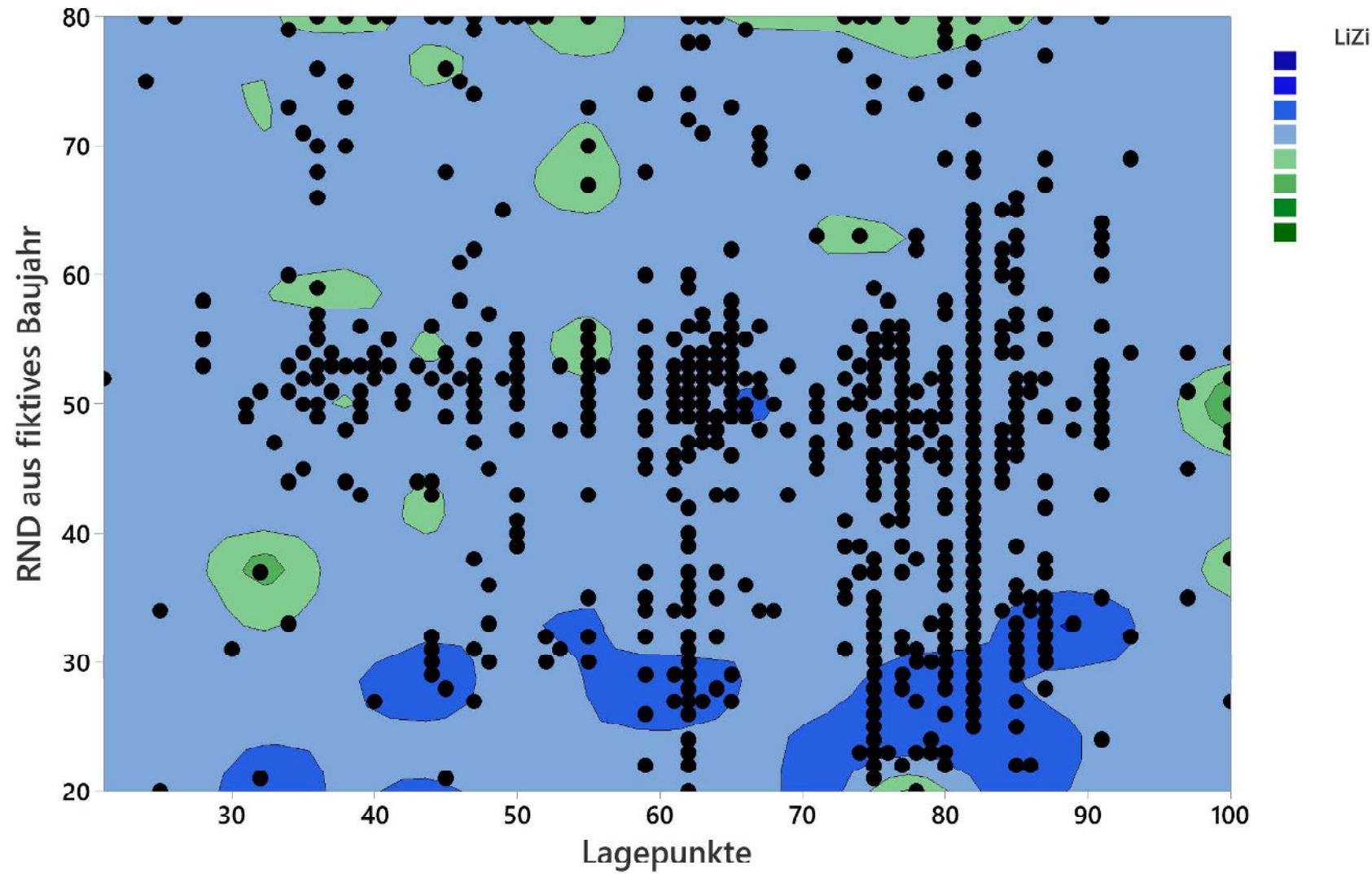
Konturdiagramm für LiZi vs. Wohnfläche; Lagepunkte



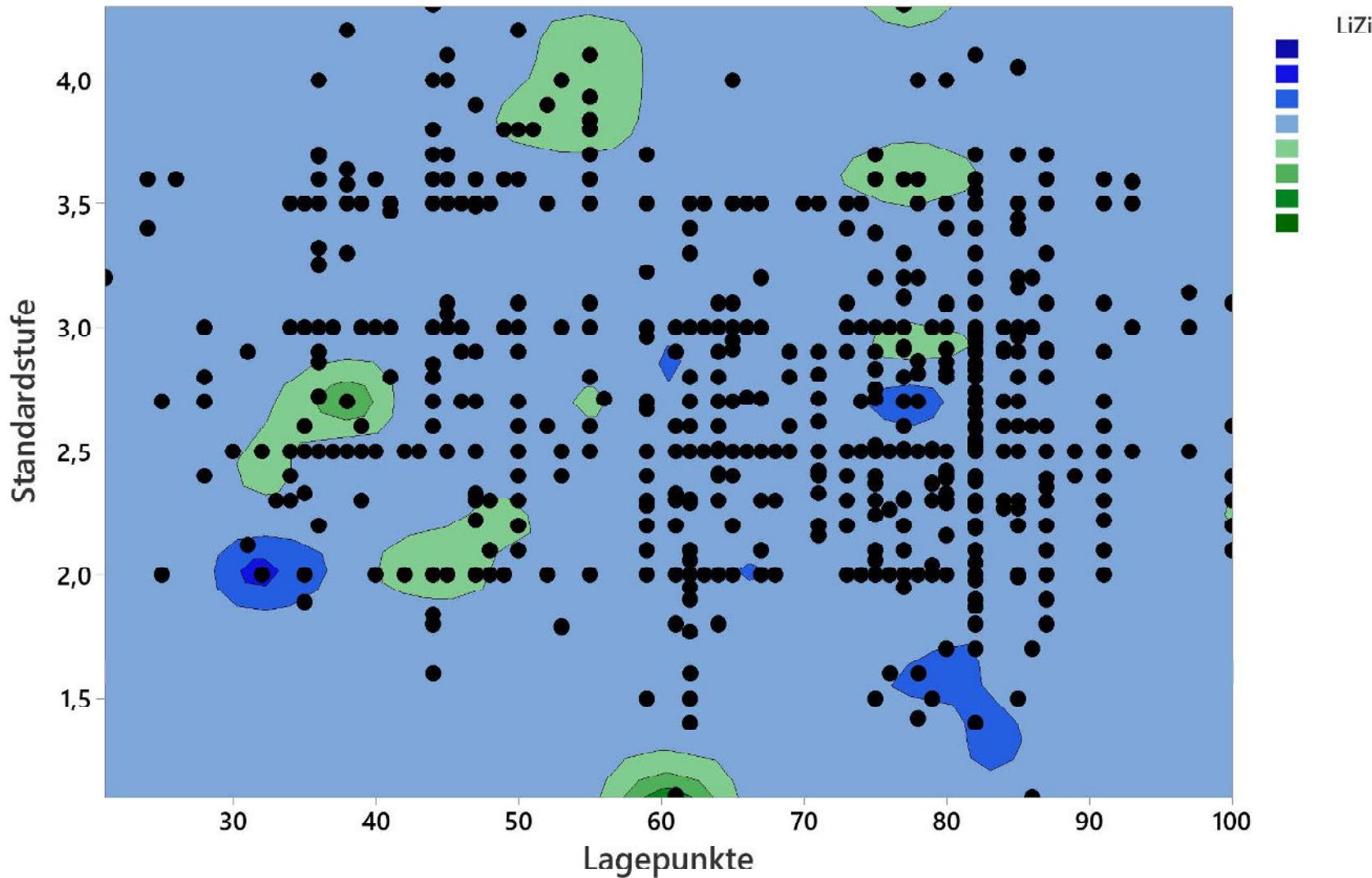
Konturdiagramm für LiZi vs. Miete; Lagepunkte



Konturdiagramm für LiZi vs. RND aus fiktives Baujahr; Lagepunkte



Konturdiagramm für LiZi vs. Standardstufe; Lagepunkte



8 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	Erstellung des PDF-Rechner für Liegenschaftszinssätze ETW

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.