



Übersicht Modellansätze

Stand: 05.05.2021, v4

Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg

Gebädefaktoren in den
Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

2017
2018
2019

- EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER -
- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MFH -



Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg - Gutachterausschuss

Ertragsfaktoren in den
Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

2011 - 2019
2011 - 2018
2015 - 2018

- EIN-, ZWEI- UND MEHRFAMILIENHÄUSER -
- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MFH -



Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg - Gutachterausschuss

Sachwertfaktoren in den
Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

2017
2018
2019

- EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER -



Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg - Gutachterausschuss

Liegenschaftszinssätze in den
Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

2011 - 2018
2015 - 2018

- EIN-, ZWEI- UND MEHRFAMILIENHÄUSER -
- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MFH -



Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg - Gutachterausschuss

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 2 | Eigenschaften der Berechnungsmodelle | 4 |
| 2.1 | Gebädefaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus | 4 |
| 2.2 | Gebädefaktor Eigentumswohnung | 4 |
| 2.3 | Ertragsfaktor Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus | 5 |
| 2.4 | Ertragsfaktor Eigentumswohnungen | 5 |
| 2.5 | Sachwertfaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhäuser | 6 |
| 2.6 | Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser | 7 |
| 2.7 | Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen | 7 |

1 Vorbemerkungen

Im Folgenden Dokument werden die zentralen Parameter der unterschiedlichen Modelle zu den wertermittlungsrelevanten Daten dargestellt. Zusätzlich wird mittels dem korrigierten Bestimmtheitsmaß ein Überblick über die Qualität der einzelnen Modelle gegeben. Die berücksichtigten Verfahren gliedern sich in Gebädefaktor (GF), Ertragsfaktor (EF), Sachwertfaktor (SWF) und Liegenschaftszinssatz (LZS). Eine ausführlichere Erläuterung mit Angaben zu den Einflussfaktoren und deren Gewichtung, kann den jeweiligen Berichten sowie den Erläuterungen zu den wertrelevanten Daten entnommen werden. Diese Erläuterungen finden Sie auf unserer Webseite unter www.landkreis-augsburg.de/gaa. Die folgende Tabelle zeigt zunächst die rechtlichen Grundlagen für die unterschiedlichen Modellansätze.

Tabelle 1: Übersicht zu den rechtlichen Grundlagen der Modellansätze

| WertDaten | GF | EF | SWF | LZS |
|-----------------------|---|----|---------------------|------------------------|
| rechtliche Grundlagen | VW-RL (Vergleichswert-RL) | | SW-RL (Sachwert-RL) | EW-RL (Ertragswert-RL) |
| | ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) | | | |

Bei der Verwendung der einzelnen Faktoren ist vorab zu prüfen, ob das Bewertungsobjekt vergleichbar mit den individuellen Anforderungen (Stichprobenanforderungen) des jeweiligen Modells ist. Als erste Orientierung dient hier die **Tabelle 2**, welche Anzahl der berücksichtigten Kauffälle und Betrachtungszeitraum aufführt. Genaue Informationen zu Stichprobenanforderungen finden Sie in den jeweiligen Leseproben.

Tabelle 2: Angaben zu Stichproben der einzelnen Modellansätze

| | Anzahl berücksichtigter Fälle | Betrachtete Geschäftsjahre |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| GF für EFH, ZFH (Ein- und Zweifamilienhäusern) | 1.496 | 2017 bis August 2019 |
| GF für ETW (Eigentumswohnung) | 2.123 | 2017 bis August 2019 |
| EF für EFH, ZFH, DFH u. MFH | 506 | 2011 bis August 2019 |
| EF für ETW | 1.614 | 2011 bis 2018 |
| SWF für EFH | 950 | 2017 bis August 2019 |
| LZS für EFH, ZFH, DFH u. MFH | 506 | 2011 bis 2018 |
| LZS für ETW | 808 | 2015 bis 2018 |

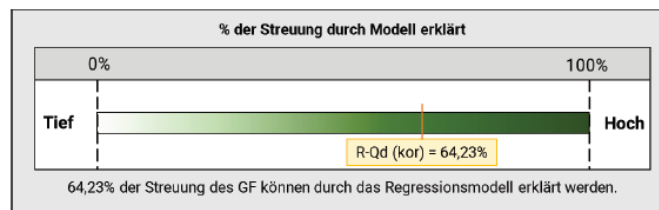
2 Eigenschaften der Berechnungsmodelle

2.1 Gebäudefaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus

Modellparameter:

| | |
|--|--|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, VW-RL |
| Rechenvorschrift | $GF = KP / WF$ <u>Erläuterungen:</u> GF = Gebäudefaktor [Euro / m ²] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro] WF = Wohnfläche [m ²] |
| Kaufpreis | Kaufpreisbereinigung von Inventar. Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten. Bodenwert im Kaufpreis enthalten. |
| Wohnfläche | Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag. |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |

Modellgüte:

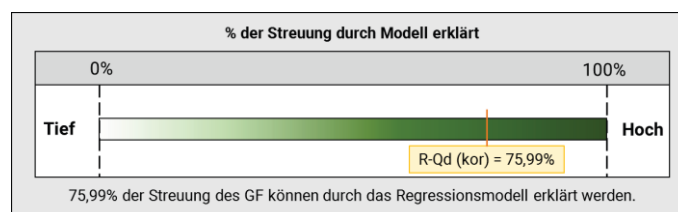


2.2 Gebäudefaktor Eigentumswohnung

Modellparameter:

| | |
|--|--|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, VW-RL |
| Rechenvorschrift | $GF = KP / WF$ <u>Erläuterungen:</u> GF = Gebäudefaktor [Euro / m ²] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro] WF = Wohnfläche [m ²] |
| Kaufpreis | Kaufpreisbereinigung von Inventar, KFZ-Stellplätze (sofern Wert bekannt) und Nebengebäude (sofern Wert bekannt). Bodenwert im Kaufpreis enthalten. |
| Wohnfläche | Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |

Modellgüte:

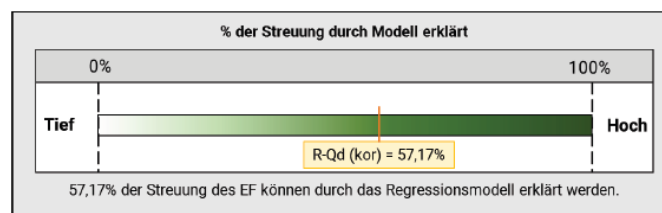


2.3 Ertragsfaktor Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus

Modellparameter:

| | |
|--|---|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, VW-RL |
| Rechenvorschrift | $EF = KP / ROH$ <u>Erläuterungen:</u> EF = Ertragsfaktor KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis \pm boG [Euro] ROH = Jahresrohertrag [Euro] = Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12 |
| Kaufpreis | Kaufpreisbereinigung von Inventar. Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten. Bodenwert im Kaufpreis enthalten. |
| Miete | Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete |
| Wohnfläche | Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag. |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |

Modellgüte:

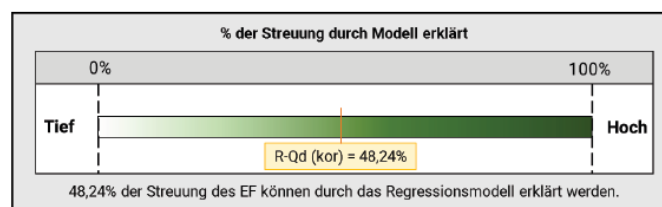


2.4 Ertragsfaktor Eigentumswohnungen

Modellparameter:

| | |
|--|--|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, VW-RL |
| Rechenvorschrift | $EF = KP / ROH$ <u>Erläuterungen:</u> EF = Ertragsfaktor [Euro / m ²] KP = normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis \pm boG [Euro] ROH = Jahresrohertrag [Euro] = Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12 |
| Kaufpreis | Kaufpreisbereinigung von Inventar, KFZ-Stellplätze (sofern Wert bekannt) und Nebengebäude (sofern Wert bekannt). Bodenwert im Kaufpreis enthalten. |
| Miete | Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete |
| Wohnfläche | Wohnflächen-Angaben laut Fragebogen, Bauakte und/oder Kaufvertrag |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |

Modellgüte:

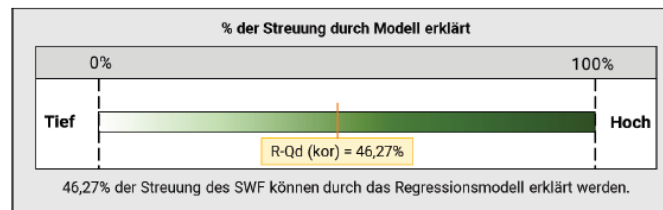


2.5 Sachwertfaktor Einfamilienhaus und Zweifamilienhäuser

Modellparameter:

| | | | |
|---|---|--|---|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, SW-RL | Wertansatz für Neben-gebäude | <u>Garagen und Carports</u> Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach SW-RL Anlage 1 oder Verwendung folgender Pauschalen: <ul style="list-style-type: none">• Kleine Garagen (Grundfläche < 25m²): 7.500€• Große Garagen (Grundfläche ≥ 25m²): 15.000€ |
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 (SW-RL, Anlage 1) | | <u>Andere Nebengebäude</u> Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten |
| Gebäudebaujahrs-klassen | kein Ansatz | | |
| Gebäudestandard | Entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2 | Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten |
| Baunebenkosten | in den NHK enthalten | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |
| Regionalfaktoren | kein Ansatz | Bodenwert | Verwendung des letzten zutreffenden Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt. Zonale Anpassung durch lineare Interpolation der Bodenrichtwerte zwischen den Stichtagen 31.12.2016 und 31.12.2018 Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße. |
| Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche (SW-RL, 4.1.1.4) | Grundstücksfläche | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße |
| Baupreisindex | vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes | | |
| Gesamtnutzungsdauer | SW-RL, Anlage 3 | | |
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL angepasst. | | |
| Alterswertminderung | linear (SW-RL, 4.3) | | |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen | pauschal 3% vom Sachwert | | |

Modellgüte:

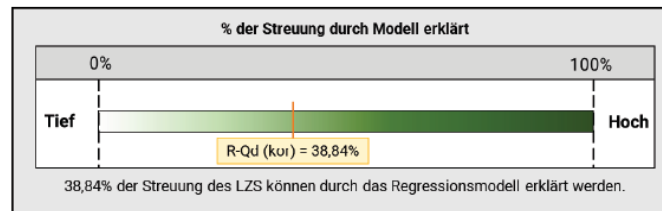


2.6 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser

Modellparameter:

| | | | |
|--|---|--|---|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, EW-RL | Wertansatz für KFZ-Stellplätze | Teilmarkttypische KFZ-Stellplätze und Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten |
| Grundstücksart | Mietwohngrundstücke | Wertansatz für sonstige bauliche Außenanlagen | kein Ansatz |
| Gebäudestandard | entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2 | Wertansatz für Inventar | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt |
| Miete | Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |
| Jahresrohertrag | Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12 | Korrekturfaktor | kein Ansatz |
| Bezugsmaßstab = Wohnfläche | Wohnfläche laut Fragebögen, Bauakte oder Kaufvertrag | Bodenwert | laut letzten zutreffendem Bodenrichtwert (im erschließungsbeitragsfreiem Zustand) zum Kaufzeitpunkt |
| Bewirtschaftungskosten | Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung nach EW-RL, Anlage 1 jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes | Grundstücksfläche | Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße. nach §17 ImmoWertV |
| Gesamtnutzungsdauer | SW-RL, Anlage 3 | | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Absatz 2 EW-RL angepasst | | |

Modellgüte:



2.7 Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

Modellparameter:

| | | | |
|--|---|--|---|
| Rechtliche Grundlage | ImmoWertV, EW-RL | Wertansatz für KFZ-Stellplätze | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt |
| Grundstücksart | Mietwohngrundstücke | Wertansatz für sonstige bauliche Außenanlagen | kein Ansatz |
| Gebäudestandard | entsprechend den Standardmerkmalen und Standardstufen nach SW-RL Anlage 2 | Wertansatz für Inventar | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt |
| Miete | Verwendung der tatsächlichen Nettokaltmiete | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) |
| Jahresrohertrag | Nettokaltmiete / m ² x Wohnfläche x 12 | Korrekturfaktor | kein Ansatz |
| Bezugsmaßstab = Wohnfläche | Wohnfläche laut Fragebögen, Bauakte oder Kaufvertrag | Bodenwert | laut letzten zutreffendem Bodenrichtwert (im erschließungsbeitragsfreiem Zustand) zum Kaufzeitpunkt |
| Bewirtschaftungskosten | Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung nach EW-RL, Anlage 1 (ohne Ansätze für Garagen, da die vom Kaufpreis bereinigt werden) jährliche Anpassung an Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes | Grundstücksfläche | Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße. nach §17 ImmoWertV |
| Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre nach SW-RL, Anlage 3 | | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL sowie Nr. 9 Absatz 2 EW-RL angepasst | | |

Modellgüte:

