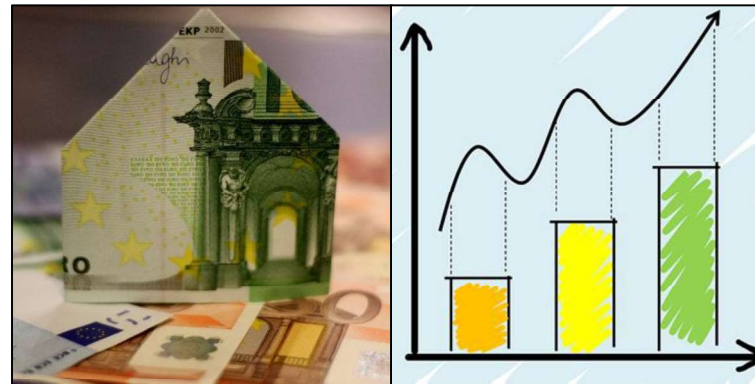


Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN -
(Auswerteperiode: 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 | 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) <table data-bbox="694 790 1523 973" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>Typ</th> <th>Spannen</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;"><i>*Pauschalen wurden regelmäßig marktgerecht angepasst</i></p> | Typ | Spannen | 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 € |
| Typ | Spannen | | | | | | | | | | | | |
| 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 | Bodenwertanpassung nach § 40, insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021. Zonale, angemessene Zu- bzw. Abschläge der Bodenrichtwerte zwischen den jeweilig zurückliegenden Stichtagen: 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 Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ | | | | | | | | | | | | |
| 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).

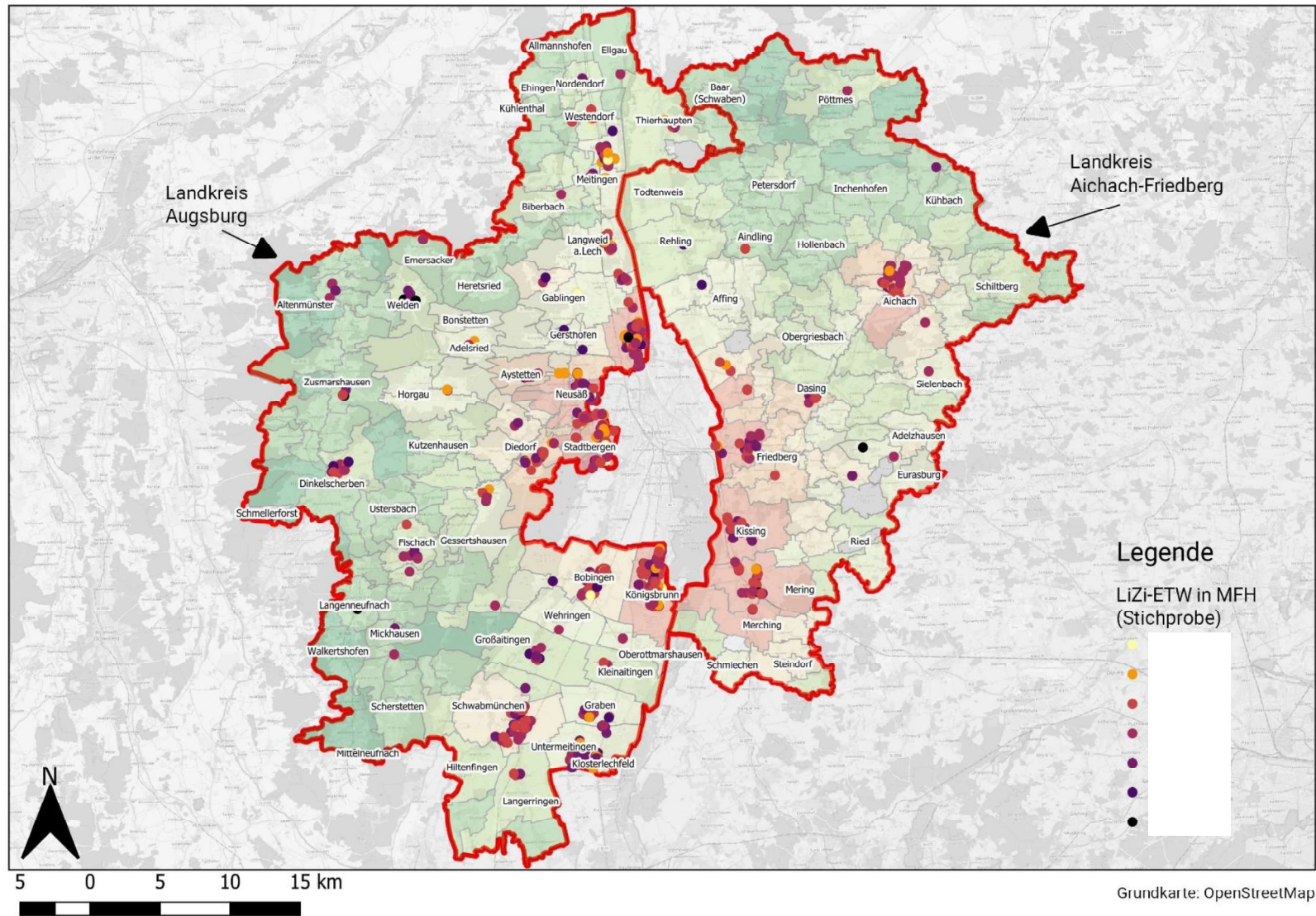
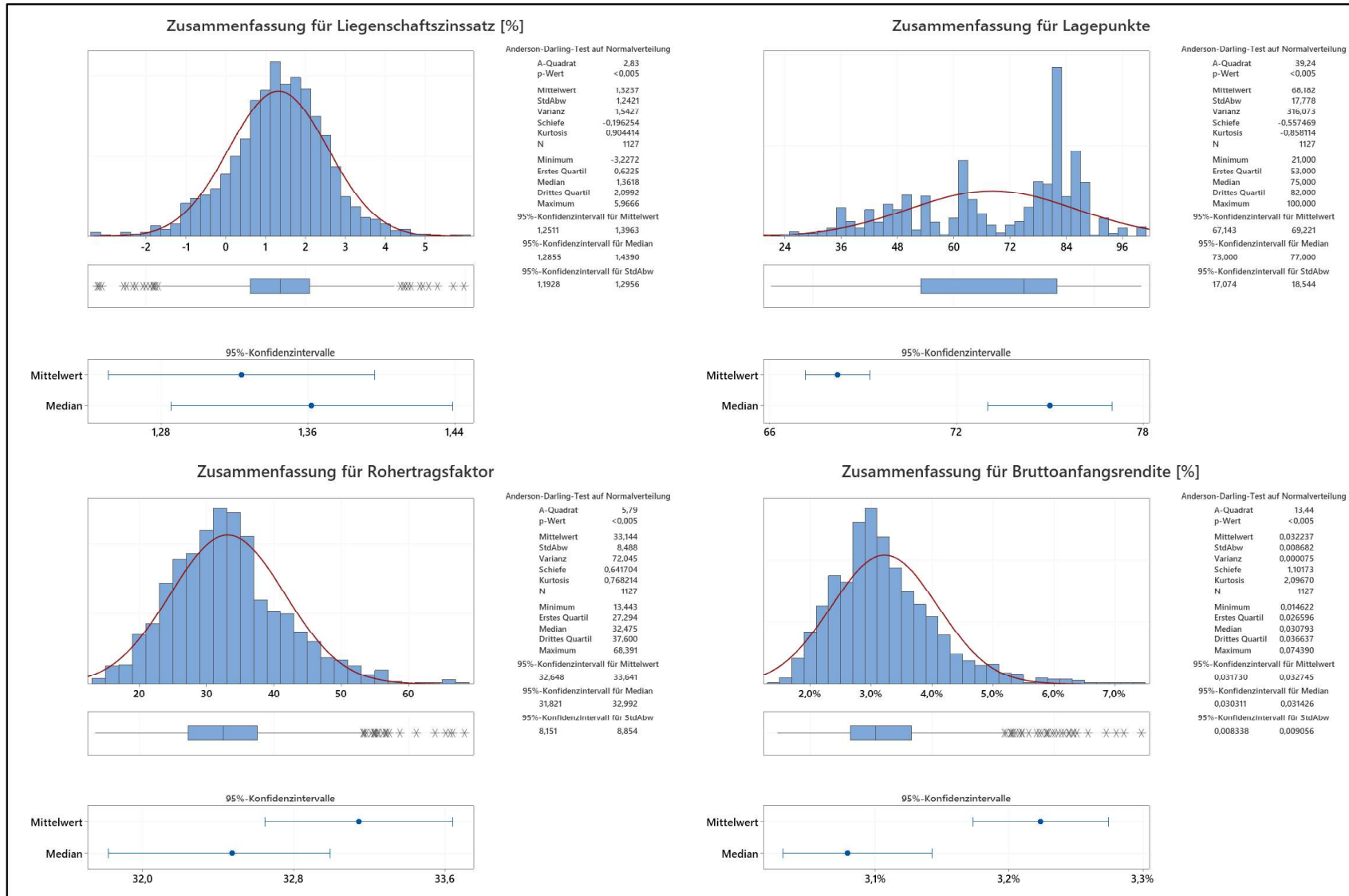
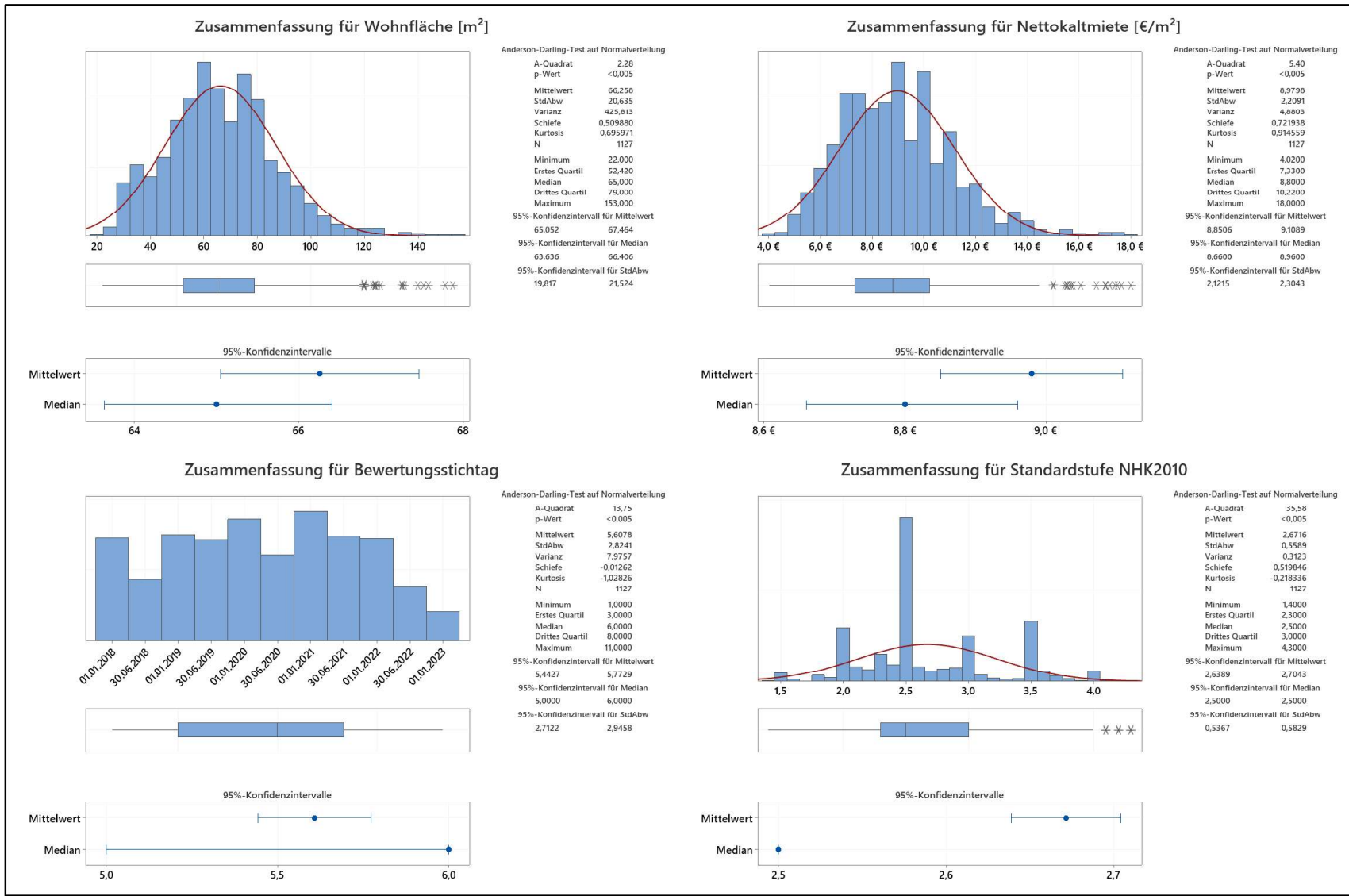


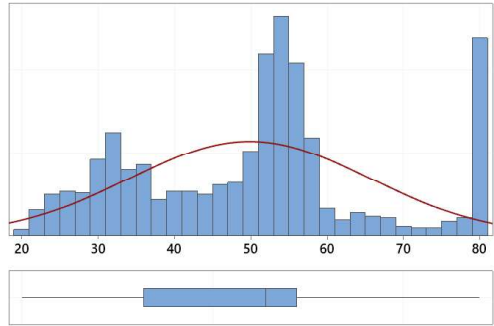
Abbildung 1: räumliche Verteilung der Stichprobe

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



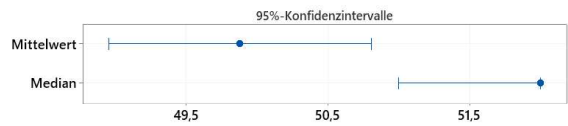


Zusammenfassung für Restnutzungsdauer [Jahre]

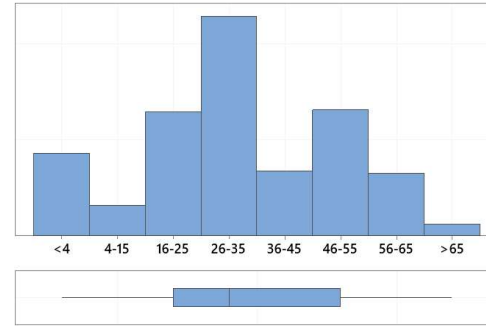


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| A-Quadrat | 19,49 |
| p-Wert | <0,005 |
| Mittelwert | 49,881 |
| StdAbw | 15,847 |
| Varianz | 251,139 |
| Schiefe | 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 50,807 |
| 95%-Konfidenzintervall für Median | 51,000 52,000 |
| 95%-Konfidenzintervall für StdAbw | 15,219 16,530 |

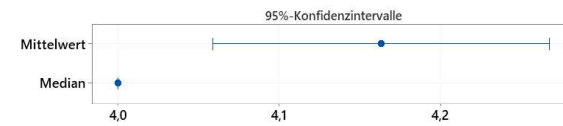


Zusammenfassung für Gebäudealter

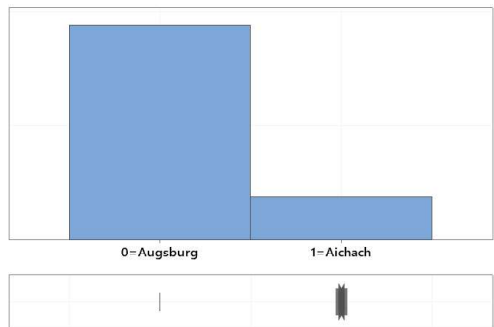


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| A-Quadrat | 25,36 |
| p-Wert | <0,005 |
| Mittelwert | 4,1633 |
| StdAbw | 1,7871 |
| Varianz | 3,1956 |
| Schiefe | -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 |

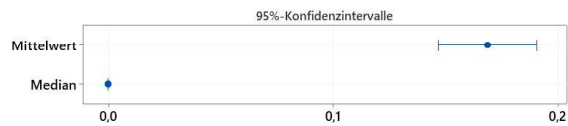


Zusammenfassung für Landkreis

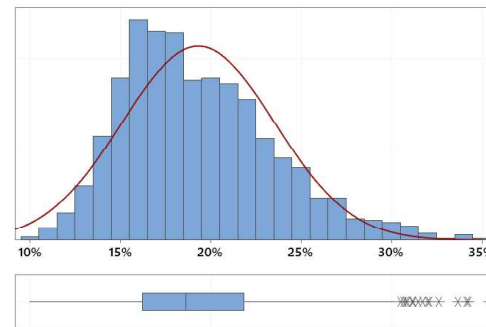


Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| A-Quadrat | 321,14 |
| p-Wert | <0,005 |
| Mittelwert | 0,16859 |
| StdAbw | 0,37455 |
| Varianz | 0,14029 |
| Schiefe | 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 |

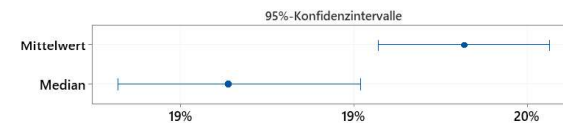


Zusammenfassung für Bewirtschaftungskosten in %



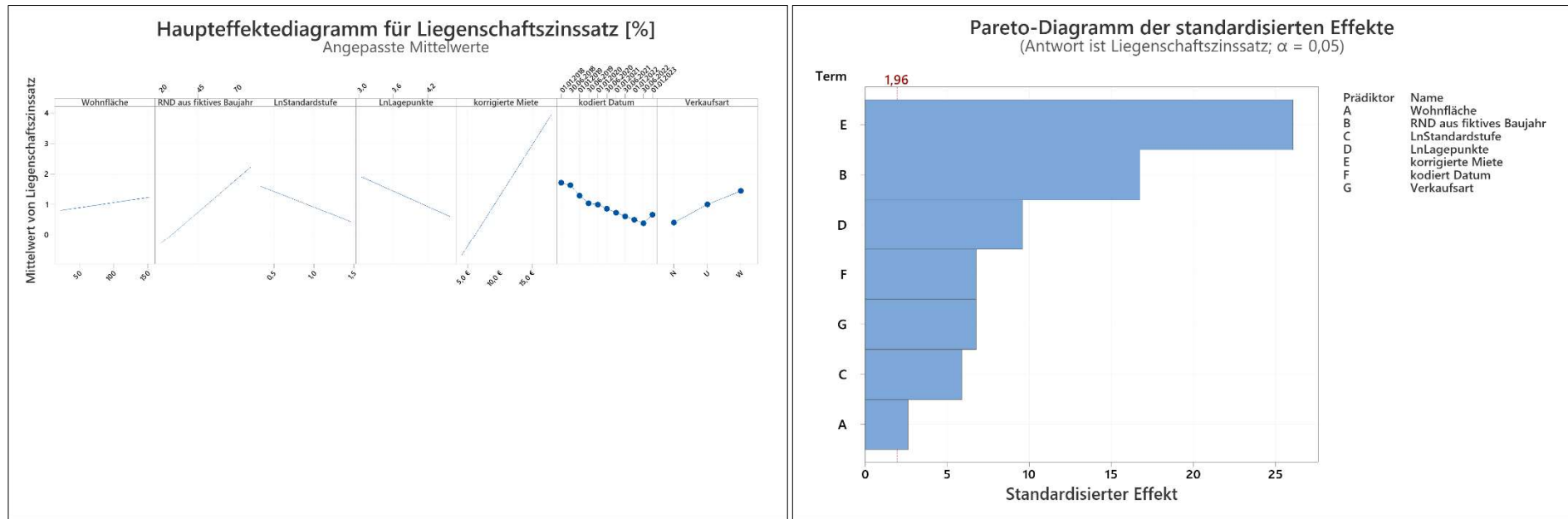
Anderson-Darling-Test auf Normalverteilung

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| A-Quadrat | 8,82 |
| p-Wert | <0,005 |
| Mittelwert | 0,19318 |
| StdAbw | 0,04228 |
| Varianz | 0,00179 |
| Schiefe | 0,694908 |
| 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

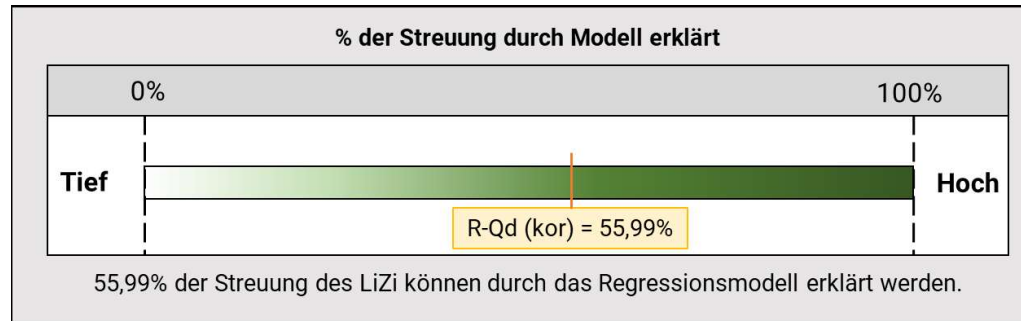
Zusätzlich visualisiert die folgende Tabelle die wichtigsten untersuchten Merkmale auf einen Blick. Der abgeschätzte Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird in Form eines Ampelsystems dargestellt.

-  = 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 | Monatskaltmiete je m ² Wohnfläche | Restnutzungsdauer | Lagepunkte | Bewertungsstichtag | Kategorie | Standardstufe | Wohnfläche |
|-------------------|---|---|--|---|---|---|---|
| Einfluss |  |  |  |  |  |  |  |

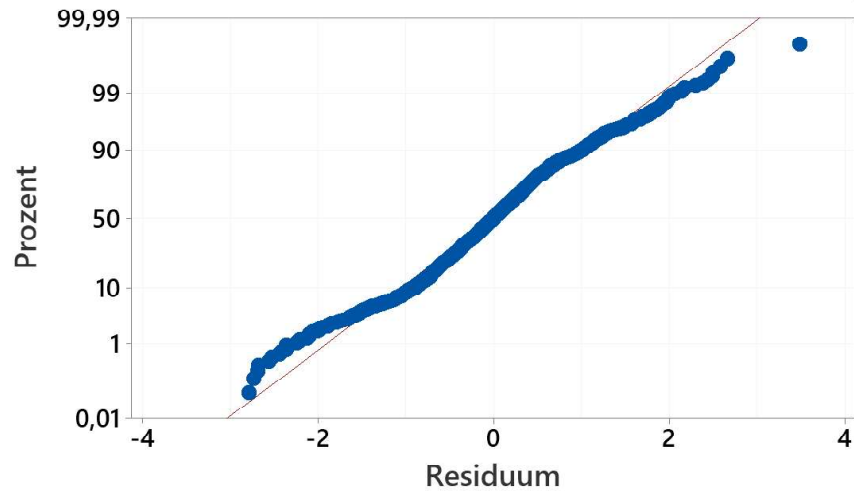
1.4 Qualität des Modells

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.

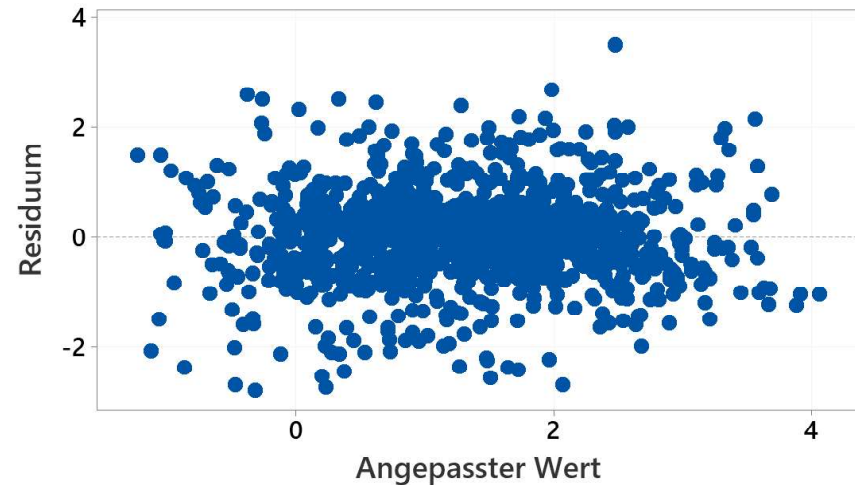


Residuendiagramme für Liegenschaftszinssatz

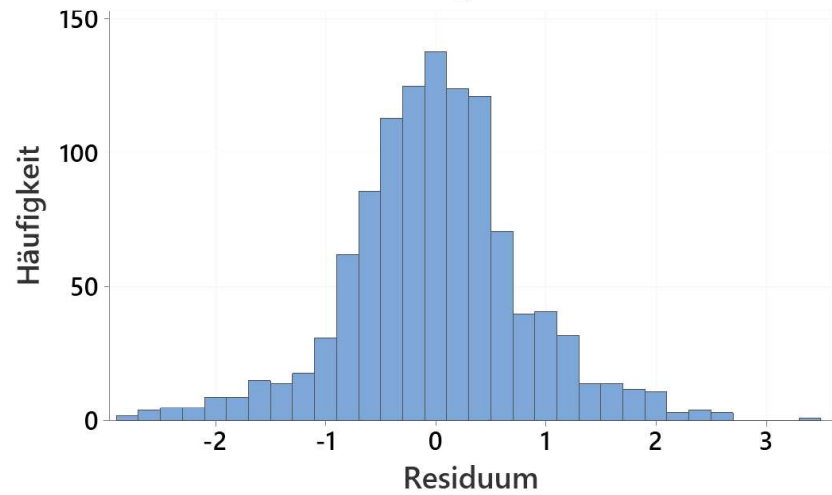
Wahrscheinlichkeitsnetz für Normalverteilung



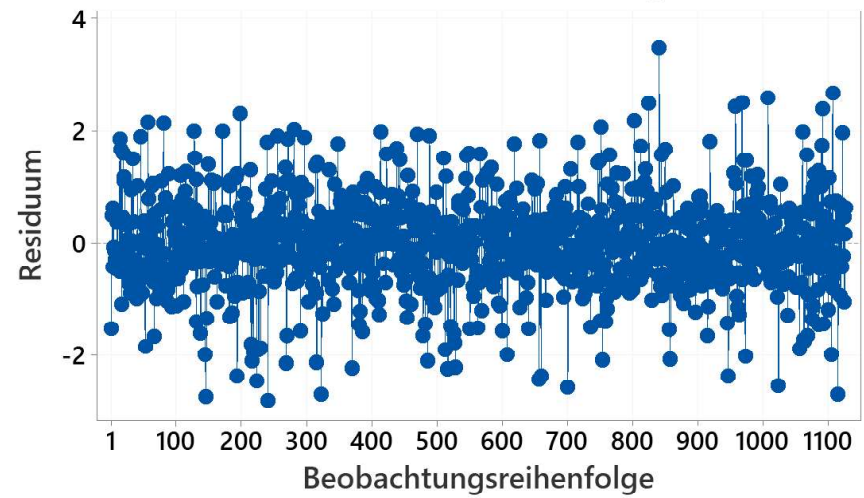
Residuen vs. Anpassungen



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 |

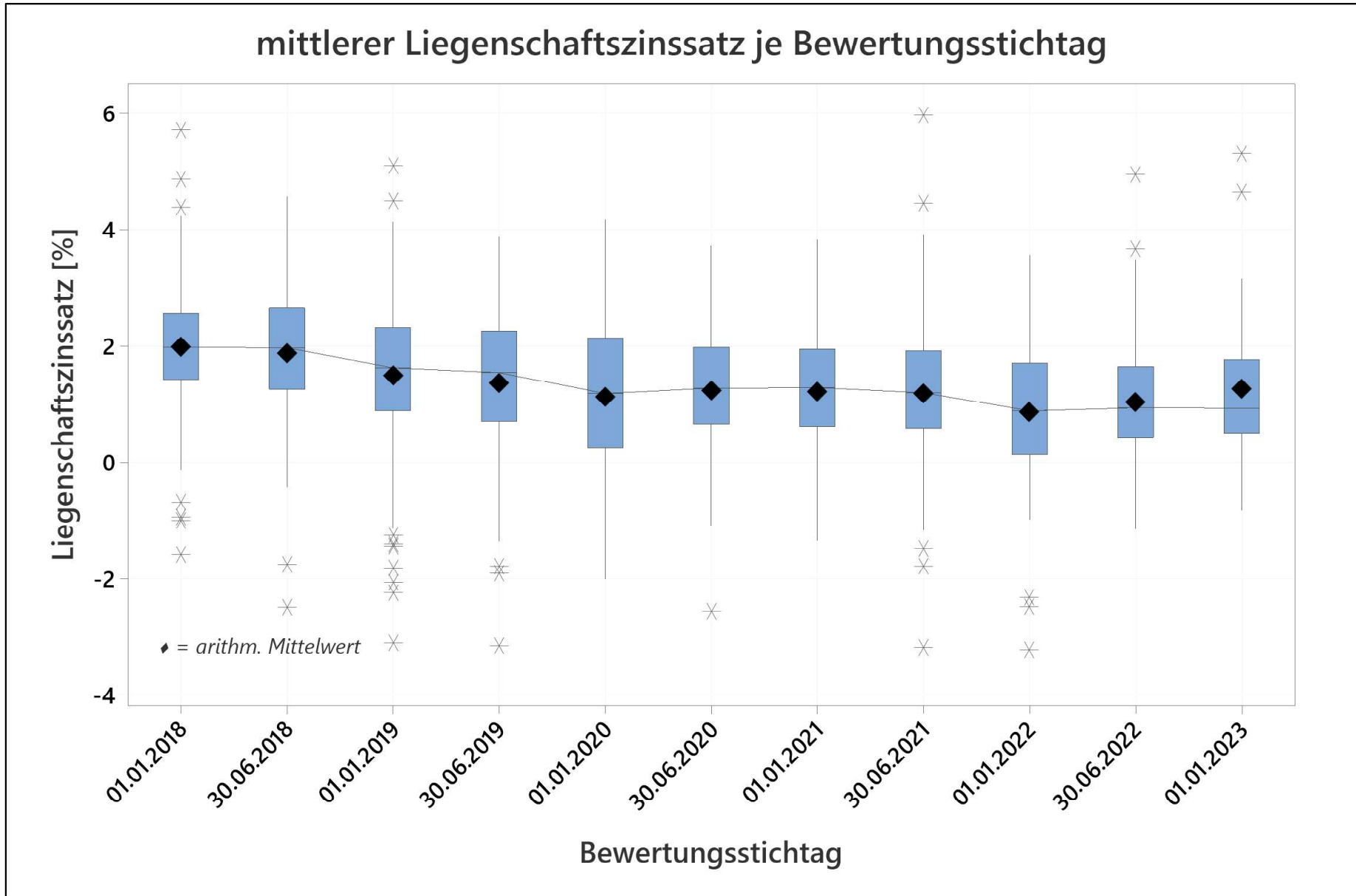
Durbin-Watson-Statistik

| |
|---------|
| 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 |



Eingabebereich:

| | | | | | | |
|--|-------------------|------------|-------------------|-----------|---------------|------------|
| | 50 | 68 | 01.01.23 | | 2,7 | |
| Monatskaltmiete je m ² Wohnfläche | Restnutzungsdauer | Lagepunkte | Bewertungstichtag | Kategorie | Standardstufe | Wohnfläche |

Ergebnis:

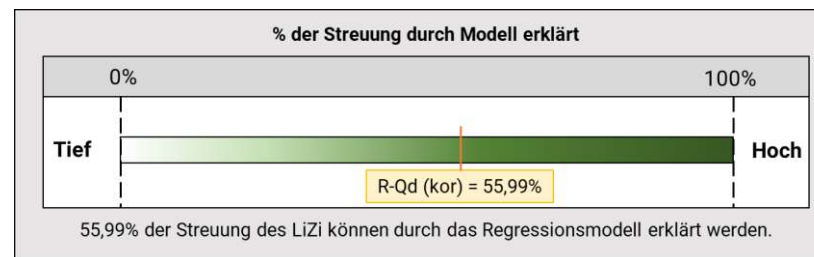
vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ETW = 1,1

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.

