

AKuK-Anleitung

Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

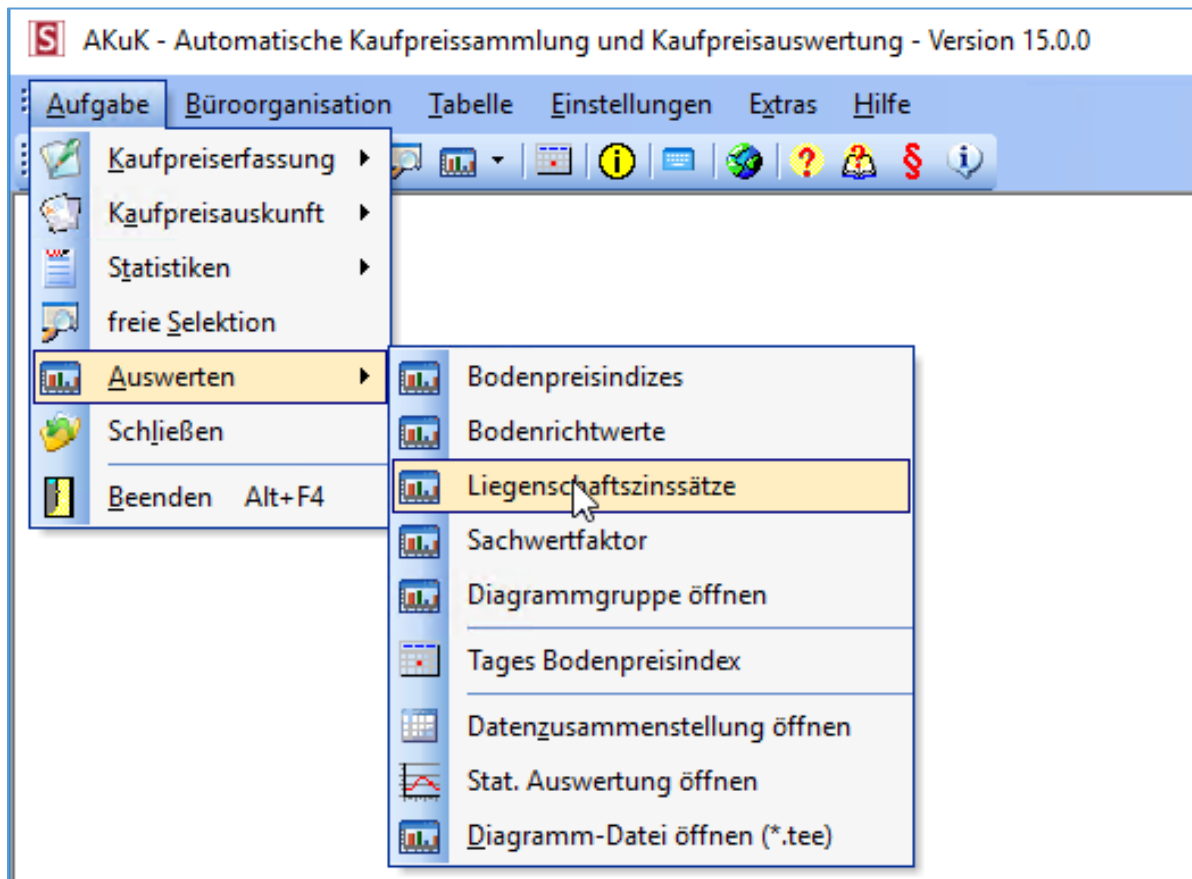
(Stand: 22.10.2020)

Diese Anleitung unterstützt Sie bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen mit AKuK. Sie wurde erstellt und freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Eckhard Vandersee (Vorsitzender Gemeinsamer Gutachterausschuss Bühl).

Bei Fragen und Anregungen zu dieser Anleitung und/oder anderen Fragen rund um AKuK steht Ihnen unser Support-Team über hilfe@support.sprengnetter.de oder telefonisch unter 02641/91304567 zur Verfügung.

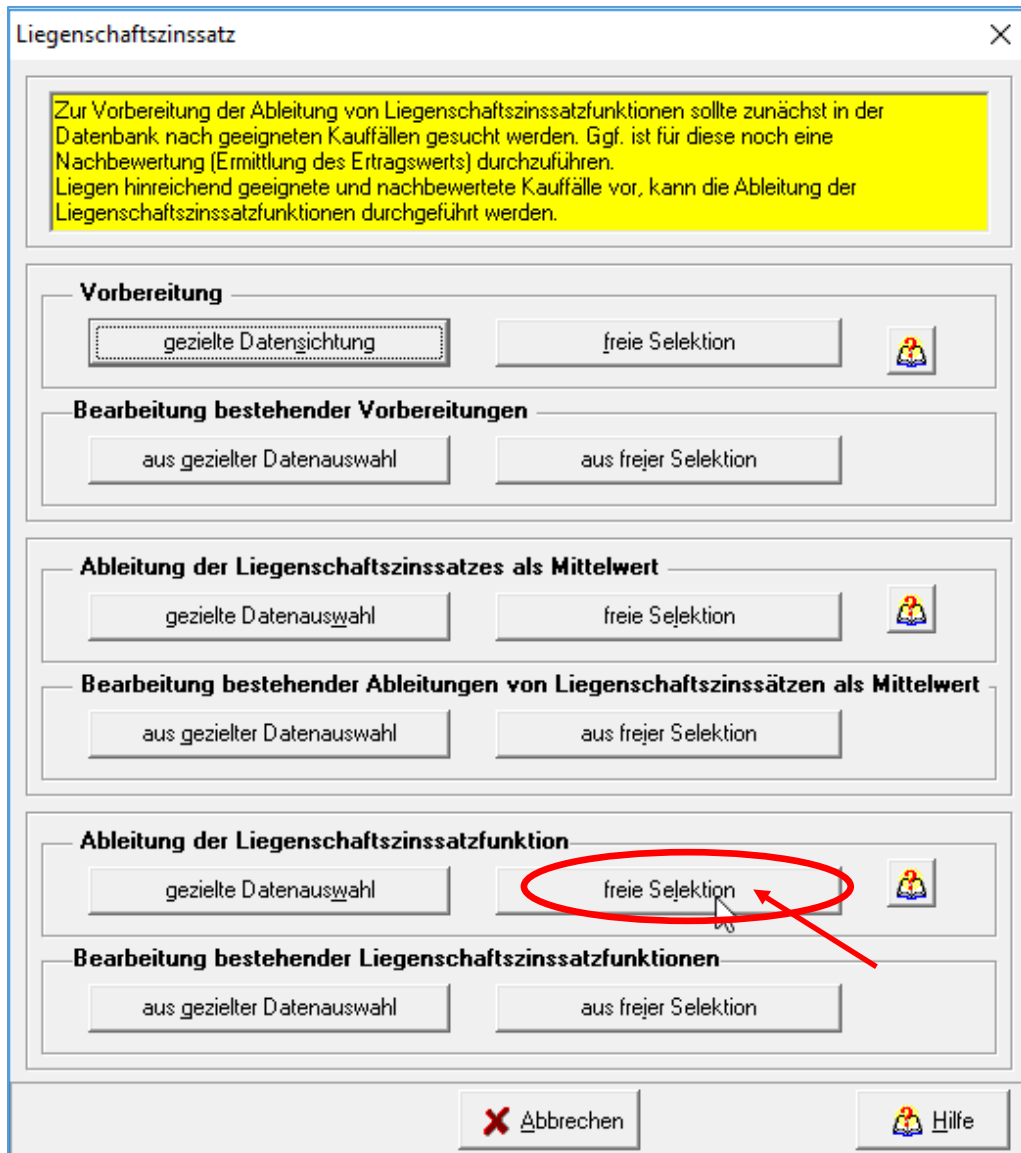
Zur programmunterstützten Ableitung von Liegenschaftszinssätzen rufen Sie zunächst den Auswertedialog „Liegenschaftszinssätze“ auf:

1. Menüpunkt „Aufgabe“ => „Auswerten“ => „Liegenschaftszinssätze“ auswählen



In dem neuen Fenster können Sie nun unter „Ableitung der Liegenschaftzinssatzfunktion“ zwischen „gezielte Datenauswahl“ und „freie Selektion“ wählen. In dieser Anleitung wählen wir hier die Option „freie Selektion“ aus.

2. Schaltfläche „freie Selektion“ unter „Ableitung der Liegenschaftzinssatzfunktion“ wählen



3. Selektionskriterien festlegen

In dem Dialogfeld „freie Selektion“ können nun Eingaben vorgenommen und Optionen eingestellt werden, die die Stichprobe (die für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrundeliegenden Kauffälle) einschränkt. In dieser Anleitung geben wir über die freie Selektion im 1. Reiter („Vertrags- und Grundstücksdaten“) den Zeitraum an, über den die Auswertung erfolgen soll (z.B.: „2015:2019“ – der Doppelpunkt steht für „bis“), die PLZ (nur Kauffälle aus dieser PLZ gehen in die Auswertung ein), dass nur die zur Auswertung/Bewertung geeigneten Kauffälle einbezogen werden sollen, den Teilmarkt (hier: bebaute Grundstücke“, die Objektart (hier: „Normalfall“) sowie in dem 4. Reiter („Gebäude/Erträge“) die Spanne der Liegenschaftszinssätze (z.B.: „0,1:4“ – auch hier steht der Doppelpunkt für „bis“).

3.1 Einstellungen in dem 1. Reiter der Eingabemaske

freie Selektion - Objektart: bebaute Grundstücke

Vertrags- und Grundstücksdaten | Boden | Boden II | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Vertragsdaten

Reg.-Nr.: 15:2019 (letzte Reg.-Nr.:) Vertragstyp:
Notar / Amtsgericht: Urkundennr. / Az.: Verkäufer Typ: PLZ:
Eingangsdatum: Vertragsdatum: Käufer Typ: Kaufpreis (€):
(gem. Vertrag) Fotos erfasst

Grundstücksdaten

Postleitzahl: 77815 Ort / Gemeinde: Straße: Haus-Nr.:
Grundbuchangaben **zusätzliche Katasterangaben**
Grundbuchbezirk: Gemarkung: Flur: weitere Angaben
Band: Blatt lfd. Nr. Flurstück: Fläche: Teilfläche:
Rechte und Belastungen (Abt. II): Gesamtteilfläche m² Gesamtteilfläche m²

Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja
Teilmarkt: bebaute Grundstücke
Objektart: Normalfall

Besonderheiten Besonderheiten wurden erfasst
 Gemeinbedarfsflächen

Arrondierungsflächen Arrondierungsfläche
Typ:

Zurücksetzen Suchprofil öffnen Anzeigeprofil öffnen OK Abbrechen Hilfe

3.2 Einstellungen in dem 4. Reiter der Eingabemaske

freie Selektion Objektart: bebaute Grundstücke

Vertrags- und Grundstücksdaten | Boden | Boden | **Gebäude/Erträge** | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Gebäueliste

Bezeichnung: Nebengebäude vorhanden Hauptgebäude Denkmalschutz

Folgenutzung: Gebäudesachwert: € Dachform/-ausbau:

NHK 2000 | NHK 2010 | Einheiten | Besondere Einricht. Baujahr: Vermietungssituation:

Nutzungsgruppe: Alter: Objektzustand:

Gebäudeart: (fikt.) Baujahr: BRI: m²

Ausstattungsstandard: Wert: (fikt.) Alter: BGF: m²

Durchgeführte Mod.: angesetzte RND: GND: Anz. Geschosse: Anz. Gar./Stellpl.: Unterkellerung: %

Unterstellte Mod.: Gesamte Mod.: RND:

Mieteinheiten

lfd. Nr. Nutzung Geschoss Lage Ausstattung

privat gew. beide: Anp. Vereinb. marktüb. NKm/m² € tats. NKm/m² €

Datum der letzten Mietänderung Laufzeit Mietvertrag marktüb. NKm/Monat € tats. NKm/Monat €

Fläche der einzelnen Mieteinheiten m² insgesamt: m² WF m² NF gew. Ant. RE: % Vergleichsm.: €/m²

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen € Sachwertfaktor ki:

Bodenwert: €/m² vorläufiger Sachwert: € Liegenschaftszinssatz pi: **0,1:4**

Bodenwert: € Rohertrag: € pausch. Wert von Nebengebäuden: €

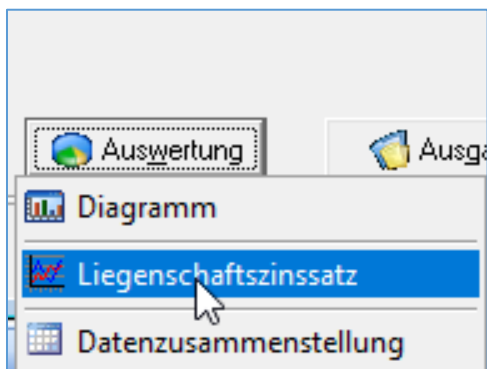
Zurücksetzen | Suchprofil öffnen | Anzeigeprofil öffnen | **OK** | Abbrechen | Hilfe

Nach Eingabe aller gewünschten Selektionskriterien über alle Reiter werden diese schließlich mit „OK“ bestätigt und das Suchergebnis (die Stichprobe) wird angezeigt.

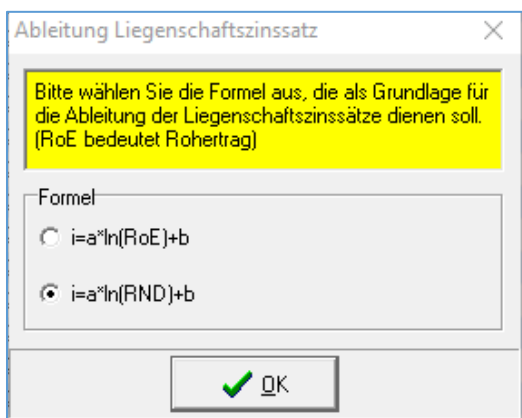
4. Auswertung starten

Nun kann die eigentliche Auswertung gestartet werden, in dem über die Schaltfläche „Auswertung“ auf „Liegenschaftszinssatz“ geklickt und in dem neuen Fenster die ausgegebene Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes (vom Rohertrag oder von der Restnutzungsdauer) ausgewählt wird. Schließlich sollte die Ableitung unter einem sinnvollen Namen abgespeichert werden.

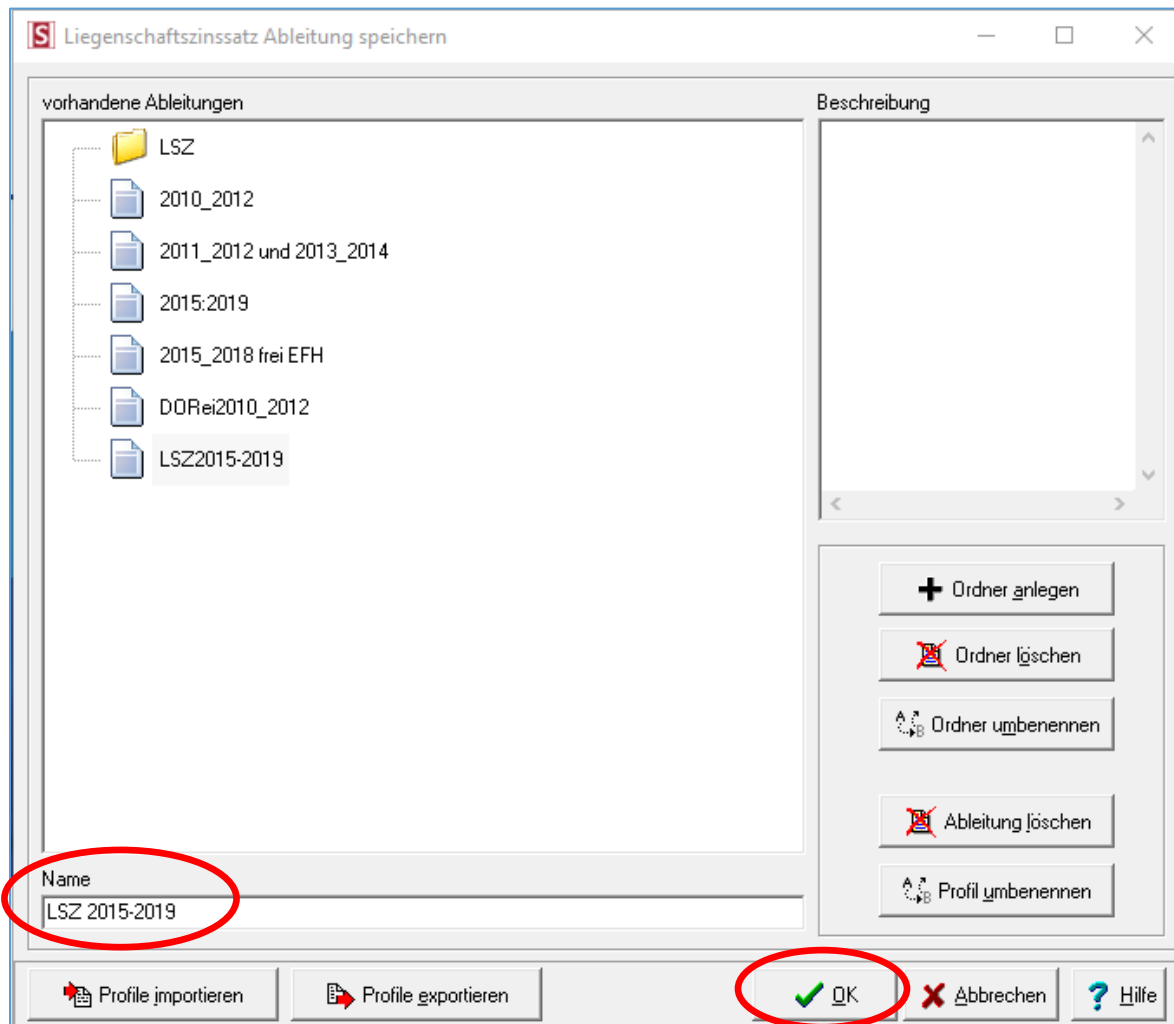
4.1 Assistenten zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes starten



4.2 Auswählen, ob der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag oder in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer ausgegeben werden soll



4.3 Liegenschaftszinssatzableitung speichern (Name vergeben) und mit „OK“ bestätigen



5. Stichprobe im Diagramm darstellen und Schätzung durchführen

In dem neuen Fenster ist auf der linken Seite ein leeres Diagramm abgebildet und auf der rechten Seite finden Sie Ihre Stichprobe („Gruppierung“), Optionen und Einzelergebnisse der Stichprobe. Mit Klick auf „Suchergebnis“ wird dieses im Feld „Ergebnis“ angezeigt. Hier kann nochmals korrigiert werden, welche Ergebnisse geschätzt und angezeigt werden sollen (Aus- oder Abwahl mit dem Haken bei Darstellung). Mit Klick auf die Schaltfläche „Schätzung“ wird das ggf. selektierte Ergebnis geschätzt und mit Klick auf „Diagramm aktualisieren“ im Diagrammfeld angezeigt.

5.1 Suchergebnis anzeigen

Diagramm

Gruppierung

Darstellung	Bezeichnung	Anzahl	a	Sigma
<input checked="" type="checkbox"/>	LSZ 2015-2019			

Ergebnis

Darstellung	Reg.-Nr.	Reg.-Jahr	RND	Zinssatz	BRW
<input checked="" type="checkbox"/>	49	2015	42	2,97	
<input checked="" type="checkbox"/>	50	2015	46	1,71	

5.2 Schätzung durchführen und Diagramm aktualisieren

Ableitung Liegenschaftszinssatzfunktion

Diagramm

Ansicht

Vergößern Standardansicht Beschriftung Legende

Verkleinern Diagramm-Einstellungen

Gruppierung

Darstellung	Bezeichnung	Anzahl	a	Sigma	ε
<input checked="" type="checkbox"/>	LSZ 2015-2019	67	0,93315	0,2	

Gruppe bearbeiten Suchprofil bearbeiten

+ Untergruppe anlegen Suchergebnis

Gruppe Löschen **Schätzung $j = a \cdot \ln(\text{RND}) + b$**

Ergebnis

Darstellung	Reg.-Nr.	Reg.-Jahr	RND	Zinssatz	BRW
<input checked="" type="checkbox"/>	49	2015	42	2,97	
<input checked="" type="checkbox"/>	50	2015	46	1,71	

Diagramm aktualisieren Text erzeugen

6. Ergebnisse in ein Textverarbeitungsdokument übertragen

Über die Schaltfläche „Text erzeugen“ können Sie sich die Liegenschaftszinssatzfunktion und das Diagramm in ein Textverarbeitungsprogramm übertragen.

The screenshot shows the 'Ableitung Liegenschaftszinssatzfunktion' software interface. The main window displays a scatter plot of 'Liegenschaftszinssatz' (Y-axis, 0,50 to 3,50) versus 'RND' (X-axis, 20,00 to 60,00). A green trend line is visible. Below the plot are view controls: 'Vergrößern', 'Standardansicht', 'Beschriftung', 'Legende', 'Verkleinern', and 'Diagramm-Einstellungen'. To the right, there are panels for 'Gruppierung' and 'Ergebnis'. The 'Gruppierung' panel shows a table with columns 'Darstellung', 'Bezeichnung', 'Anzahl', 'a', and 'Sigma e'. The 'Ergebnis' panel shows a table with columns 'Darstellung', 'Reg.-Nr.', 'Reg.-Jahr', 'RND', 'Zinssatz', and 'BRW'. At the bottom, a toolbar contains buttons for 'Diagramm aktualisieren', 'Text erzeugen' (circled in red), 'OK', and 'Hilfe'.

Sie werden nun aufgefordert einen Dateinamen für das Dokument einzugeben. Diesen müssen Sie mit „OK“ bestätigen.

6.1 Text erzeugen

The screenshot shows the 'Textdokument erzeugen' dialog box. It prompts the user to specify a filename for the document. The text reads: "Hier können Sie den Dateinamen festlegen, unter dem das Dokument der Ableitung Liegenschaftszinssatz gespeichert werden soll. Wenn Sie den vorgeschlagenen Dateinamen verwenden, wird eine bereits vorhandene Datei mit diesem Dateinamen überschrieben." Below this is a text input field containing the path "me\WF-Software\WF-Akuk\Auswertungen\Wandersee Ableitung Liegenschaftzinssatzfunktion.rtf". At the bottom, there are buttons for "OK" (circled in red), "Abbrechen", and "Hilfe".

6.2 Das Textverarbeitungs-Dokument öffnet sich, die Ableitung mit der Funktion wird angezeigt

Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion

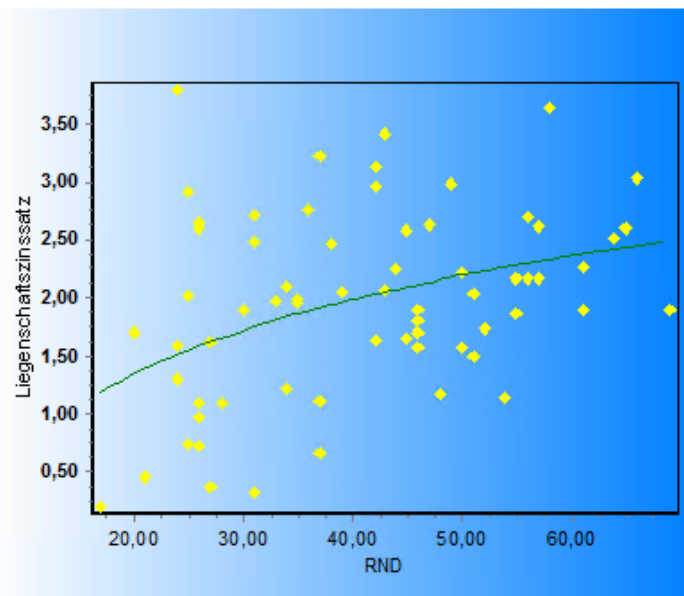
LSZ 2015-2019

Formel $i = a * \ln(\text{RND}) + b$

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	σ a	b	σ b
LSZ 2015-2019	67	0,93315	0,27451	-1,45263	1,00594

Freier Text vor dem Diagramm



7. Individuelle Weiterverarbeitung mit einer Tabellenkalkulationssoftware

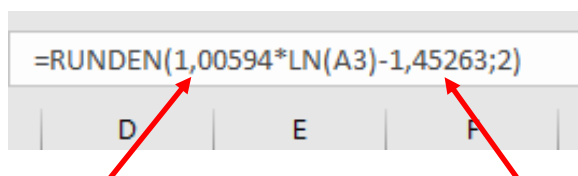
Die über AKuK ermittelte Funktion kann auch genutzt werden, um individuelle Grafiken zu gestalten. Dazu müssen Sie in der Tabellenkalkulationssoftware eine Spalte mit der Abhängigkeits-Größe (z.B. RND) einfügen und befüllen sowie in einer weiteren Spalte dann die Formel der Liegenschaftszinssatzfunktion eingeben.

RND	LSZ
5	0,05
10	0,70
15	1,07
20	1,34
25	1,55
30	1,72
35	1,87
40	1,99
45	2,10
50	2,20
55	2,29
60	2,37
65	2,44
70	2,51

Die Formel lautet dabei in unserem Beispiel:

=RUNDEN(a*LN(RND)+b;2)

Dabei z.B. bei einer Restnutzungsdauer (RND) von 5 Jahren beim Liegenschaftszinssatz (LSZ) folgendes eingeben:



Hier steht der Wert für a

hier steht der Wert für b

Das Ganze lässt sich mit der Diagrammfunktion der Tabellenkalkulationssoftware auch grafisch darstellen:

