

Liegenschaftszinssätze Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Gutachterausschuss hat für den Berichtszeitraum 2012 - 2017 die folgend abgebildeten Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Ein/Zweifamilienhaus

	2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Stichproben	1141	194	204	215	207	193	128
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,22	3,73	3,55	3,31	3,05	2,77	2,79
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,78 - 5,14	2,34 - 5,5	1,99 - 5,27	1,77 - 5,09	1,86 - 5,34	1,32 - 4,47	1,62 - 4,49
Standardfehler (Median)	0,08	0,19	0,19	0,19	0,25	0,21	0,26
Ø Wohnfläche (m ²)	137	135	139	136	133	140	137
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	38	39	41	39	35	38	37
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)					6,9		7,03

Doppelhaus/Reihenmittel- Reihenendhaus

	2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Stichproben	467	36	83	89	83	88	88
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,46	3,68	3,85	3,81	2,98	3,32	3,09
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,29 - 5,13	2,7 - 5,23	2,58 - 5,19	2,51 - 5,94	1,92 - 4,96	1,97 - 5,11	1,7 - 4,17
Standardfehler (Median)	0,10	0,22	0,19	0,27	0,23	0,29	0,17
Ø Wohnfläche (m ²)	108	107	108	109	107	113	105
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	44	47	41	44	44	42	45
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)					7,18		7,55

Mehrfamilienhaus

	2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Stichproben	43	9	7	4	9	10	4
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,79	7,43	4,41	5,68	5,38	5,01	4,16
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,87 - 7,83	3,39 - 9,02	1,35 - 12,84	-	1,73 - 7,87	0,82 - 7,21	-
Standardfehler (Median)	0,57	1,04	2,22	1,42	1,26	1,11	2,09
Ø Wohnfläche (m ²)	596	689	1339	374	322	376	481
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	31	37	28	27	27	32	32
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)					6,97		7,2

Eigentumswohnung

mit Wohnflächenfaktoren : bis 50m²: 1,1 ; 50-110m²: 1,0 ; über 110m²: 0,9

	2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Stichproben	709	93	140	98	102	200	76
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,18	4,41	4,36	4,10	3,72	4,78	4,15
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,85 - 6,38	2,97 - 7,37	2,89 - 6,48	2,87 - 5,95	2,69 - 5,47	2,95 - 6,78	2,9 - 5,89
Standardfehler (Median)	0,09	0,25	0,28	0,18	0,27	0,16	0,22
Ø Wohnfläche (m ²)	49	72	70	66	71	47	48
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	49	48	49	49	52	47	48
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)					6,73		8,08

Modellbeschreibung

Kaufpreis

Entnommen aus der Kaufpreissammlung (nur Weiterverkäufe)
boG's werden nicht berücksichtigt

Jahresrohertrag

Produkt aus Nettokaltmiete (Neuvermietung) und Wohnfläche
Die Gemeinden sind, die Lage betreffend, sehr inhomogen.
Deshalb wurden die erzielbaren Kaltmieten nicht gemeindeweise, sondern nach der Lage
(nach Bodenrichtwert) gegliedert und vom Gutachterausschuss stichprobenartig geprüft.

Bodenrichtwert (Euro)	Quadratmetermiete (€/m ²)
50	5,7
75	6,6
100	7,2
125	7,8
150	8,3
200	9,1
250	9,8
300	10,4

Die Mieten wurden für die Jahre 2015+ 2017 ermittelt und für 2016 der Mittelwert angesetzt.
Für 2012 - 2014 wurde eine jährliche Mietsteigerung von 1,5% berücksichtigt.
Die Wohnfläche wird der Kaufpreissammlung (Angaben der Eigentümer) entnommen.
Die **Mieten für Eigentumswohnungen** werden in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnfläche
um den nachfolgenden Faktor korrigiert:

Wohnfläche	Faktor
bis 50m ²	1,1
51 bis 110m ²	1
über 110m ²	0,9

Bewirtschaftungskosten

Ermittelt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten

Restnutzungsdauer

Errechnet aus Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) minus Alter der baulichen Anlagen.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen verbessern den Gebäudezustand
und ergeben eine höhere RND (siehe in nachfolgende Tabelle)

Gebäudezustand	RND
1 (sehr gut)	50
2 (gut)	40
3 (mittel)	30
4 (schlecht)	20

Bodenwert

Mehrfamilienhaus:
indiv. Wohnungsbau

Bodenrichtwert ohne Anpassung
Der Bodenwert ist aus Bodenrichtwerten abgeleitet und auf
unterschiedliche Grundstücksgrößen umgerechnet.
Bei übergroßen Grundstücken wird die Fläche über 1.000m²
mit 15% des Bodenrichtwertes berechnet.

Berechnungsformel

$$p = RE / KP - (q-1) / (q^n-1) \times G / KP$$

worin G = KP - BW

mit

RE = Reinertrag des Grundstücks
KP= Kaufpreis
G= Gebäudewertanteil am Kaufpreis
BW= Bodenwertanteil am Kaufpreis
p= Liegenschaftszinssatz
q= 1 + p
n= Restnutzungsdauer des Gebäudes

Da die Formel auf der rechten Seite wegen $q=1+p$ den Liegenschaftszinssatz p enthält,
ist eine **iterative** Ermittlung erforderlich. **Bis 2. Nachkommastelle stabil.**

Als erste Näherung gilt

$$p_0 = RE / KP$$