

## Liegenschaftszinssätze Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Gutachterausschuss hat für den Berichtszeitraum 2014 - 2018 die folgend abgebildeten Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

### Ein/Zweifamilienhaus

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	912	215	207	193	128	169
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,94	3,31	3,05	2,77	2,79	2,72
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,68 - 4,81	1,77 - 5,09	1,86 - 5,34	1,31 - 4,38	1,62 - 4,49	1,68 - 4,02
Standardfehler (Median)	0,09	0,18	0,20	0,21	0,26	0,17
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	137	136	133	140	137	142
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	38	39	35	38	37	43
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	7,05	6,86	6,90	6,96	7,03	7,50

### Doppelhaus/Reihenmittel- Reihenendhaus

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	378	88	88	83	88	83
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,18	3,81	2,98	3,32	3,09	3,05
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,08 - 5,05	2,51 - 5,94	1,92 - 4,96	1,9 - 5,19	1,70 - 4,17	2,18 - 4,69
Standardfehler (Median)	0,12	0,27	0,23	0,29	0,17	0,22
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	110	109	107	113	105	115
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	43	44	44	42	45	41
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	7,37	7,07	7,18	7,36	7,55	7,68

### Mehrfamilienhaus

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	34	4	9	10	4	7
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	5,25	5,68	5,38	5,01	4,16	4,07
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,5 - 7,87	-	1,73 - 7,87	0,82 - 7,21	-	2,95 - 10,61
Standardfehler (Median)	0,64	1,42	1,26	1,11	2,09	1,67
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	357	374	322	376	481	296
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	30	27	27	32	32	32
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	7,19	6,87	6,97	7,09	7,20	7,82

### Eigentumswohnung

mit Wohnflächenfaktoren : bis 50m<sup>2</sup>: 1,1; 50-110m<sup>2</sup>: 1,0; über 110m<sup>2</sup>: 0,9

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	531	98	102	200	76	55
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,09	4,10	3,72	4,78	4,15	3,99
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,77 - 6,11	2,8 - 5,95	2,69 - 5,47	2,98 - 6,97	2,9 - 5,89	2,42 - 5,68
Standardfehler (Median)	0,11	0,18	0,27	0,16	0,22	0,28
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	70	66	71	72	69	72
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	49	49	52	47	48	50
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	7,38	6,63	6,73	7,41	8,08	8,07

veröffentlicht im Internet am: 03.12.2019

## Modellbeschreibung

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

**Jahresrohertrag** Produkt aus Nettokaltmiete (marktüblich-erzielbar) 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)	Miete (€/m²) 2018
50	5,5
75	6,4
100	7,1
125	7,7
150	8,2
200	9,1
250	9,9
300	10,5

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 50m²	1,1
51 bis 110m²	1
über 110m²	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 nachfolgenden Tabellen)

2014 - 2017	Gebäudezustand	RND	ab 2018	Gebäudezustand	RND
	1 (sehr gut)	50		1 (schlecht)	10
	2 (gut)	40		2 (schlecht)	10
	3 (mittel)	30		3 (schlecht)	20
	4 (schlecht)	20		4 (mittel)	20
				5 (mittel)	30
				6 (mittel)	30
				7 (gut)	40
				8 (gut)	40
				9 (gut)	40

**Bodenwert** Mehrfamilienhaus: Bodenrichtwert ohne Anpassung  
indiv. Wohnungsbau Anpassung siehe Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

### 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

$$p_0 = RE / KP$$