

Liegenschaftszinssätze Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat für den Berichtszeitraum 2016 - 2020 die folgend abgebildeten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet und am 31.07 2021 im Internet veröffentlicht:

Ein/Zweifamilienhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	817	193	128	169	147	180
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,68	2,77	2,79	2,72	2,47	2,69
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,53 - 4,16	1,31 - 4,38	1,62 - 4,49	1,68 - 4,02	1,5 - 3,71	1,31 - 4,22
Standardfehler (Median)	0,08	0,21	0,26	0,17	0,15	0,16
Ø Wohnfläche (m ²)	139	140	137	142	136	141
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	40	38	37	43	41	39
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,68	6,96	7,03	7,5	7,98	8,93
Rohertragsfaktor (Median)	22,27	21,22	21,26	22,24	24,29	22,86
Spanne (16% - 84% Quantil)	15,93 - 29,18	14,1 - 27,45	13,84 - 26,75	17,69 - 29,29	17,98 - 31,8	16,43 - 30,36

Doppelhaus/Reihenmittel - Reihenendhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	430	83	88	83	98	78
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,05	3,32	3,09	3,05	2,97	2,87
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,93 - 4,63	1,9 - 5,19	1,7 - 4,17	2,18 - 4,69	1,94 - 4,94	1,88 - 3,8
Standardfehler (Median)	0,11	0,29	0,17	0,22	0,31	0,17
Ø Wohnfläche (m ²)	110	113	105	115	108	107
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	44	42	45	41	44	46
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,03	7,36	7,55	7,68	8,14	9,44
Rohertragsfaktor (Median)	21,29	18,40	21,51	21,79	21,24	22,70
Spanne (16% - 84% Quantil)	15,17 - 27,8	12,68 - 26,03	15,19 - 27,81	14,55 - 28,13	15,43 - 27,34	17,51 - 28,93

Mehrfamilienhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	30	10	4	7	3	6
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,71	5,01	4,16	4,07	-	4,46
Spanne (16% - 84% Quantil)	2 - 10,38	0,82 - 7,21	-	2,95 - 10,61	-	3,14 - 18,31
Standardfehler (Median)	0,94	1,11	2,09	1,67	-	3,32
Ø Wohnfläche (m ²)	357	376	481	296	-	501
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	31	32	32	32	-	25
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,55	7,09	7,201	7,82	-	8,08
Rohertragsfaktor (Median)	14,47	14,07	15,58	16,82	16,47	12,97
Spanne (16% - 84% Quantil)	8,94 - 18,3	9,26 - 17,58	---	8,37 - 18,33	---	4,64 - 17,4

Eigentumswohnung

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

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	728	209	76	55	200	188
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,76	4,78	4,15	3,99	4,05	2,96
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,44 - 5,86	2,98 - 6,97	2,9 - 5,89	2,42 - 5,68	2,72 - 5,75	1,87 - 4,25
Standardfehler (Median)	0,10	0,16	0,22	0,28	0,17	0,19
Ø Wohnfläche (m ²)	72	72	69	72	72	75
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	44	47	48	50	41	41
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,22	7,41	8,08	8,07	8,80	8,72
Rohertragsfaktor (Median)	17,33	15,30	17,13	16,55	16,45	20,19
Spanne (16% - 84% Quantil)	12,29 - 24,04	11,06 - 22,08	12,16 - 22,48	12,51 - 24,14	12,72 - 22,46	15,36 - 27,0

Modellbeschreibung

Kaufpreis: Entnommen aus der Kaufpreissammlung (nur Weiterverkäufe) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) werden nicht berücksichtigt

Jahresrohertrag: Produkt aus Nettokaltmiete (marktüblich-erzielbar) und Wohnfläche. Die Gemeinden, sind, die Lage betreffend, sehr inhomogen. Deshalb wurden die erzielbaren Kaltmieten (Angebotsmieten aus dem Internet) nicht gemeindeweise, sondern nach der Lage (nach Bodenrichtwert) gegliedert und vom Gutachterausschuss stichprobenartig geprüft.

Bodenrichtwert (Euro)	EFH/DH/RH Miete (€/m ²) 2020	GB Miete (€/m ²) 2020
75	7,6	6,8
100	8,3	7,2
125	8,7	7,6
150	9,1	7,9
200	9,8	8,4
250	10,3	8,8
300	10,8	9,2
400	11,6	9,8

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 Ertragswertrichtlinie

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 Restnutzungsdauer (RND) (siehe in nachfolgenden Tabellen)

Gebäudezustand 2016 und 2017	RND
1 (sehr gut)	50
2 (gut)	40
3 (mittel)	30
4 (schlecht)	20

Gebäudezustand ab 2018	RND
1 (schlecht)	10
2 (schlecht)	10
3 (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

Bodenwert individueller 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: $p_0 = RE / KP$

Rohetragsfaktor: Kaufpreis / Rohertrag