

## Liegenschaftszinssätze Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat für den Berichtszeitraum 2019 - 2023 die folgend abgebildeten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet und am 15.04.2024 im Internet veröffentlicht:

### Ein/Zweifamilienhaus

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	1167	147	180	370	293	177
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,49	2,47	2,69	2,26	2,38	3,32
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,37 - 4,07	1,58 - 3,71	1,31 - 4,22	1,2 - 3,7	1,38 - 3,86	2,13 - 5,21
Standardfehler (Median)	0,06	0,15	0,16	0,09	0,13	0,18
Ø Wohnfläche (m²)	137	136	141	138	133	137
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	40	41	39	40	40	38
Ø Nettokaltmiete (Euro/m²)	10,04	7,98	8,93	10,07	10,87	11,46
Rohertragsfaktor (Median)	23,95	24,29	22,86	24,62	25,35	21,02
Spanne (16% - 84% Quantil)	17,19 - 32,49	17,98 - 31,8	16,43 - 30,36	18,54 - 34,21	17,67 - 35,25	15,12 - 29,21

### Doppelhaus/Reihenmittel - Reihenendhaus

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	685	98	78	204	188	117
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,95	2,97	2,87	2,51	2,30	2,79
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,88 - 4,34	2,16 - 5,03	1,88 - 3,8	1,6 - 3,82	1,43 - 3,6	2,02 - 4,05
Standardfehler (Median)	0,09	0,31	0,17	0,16	0,15	0,15
Ø Wohnfläche (m²)	107	108	107	107	107	106
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	44	44	46	45	45	43
Ø Nettokaltmiete (Euro/m²)	10,12	8,14	9,44	10,45	11,25	11,64
Rohertragsfaktor (Median)	23,40	24,29	22,86	24,08	24,06	20,04
Spanne (16% - 84% Quantil)	17,17 - 30,2	17,98 - 31,8	16,43 - 30,36	17,3 - 30,69	18,1 - 30,58	15,3 - 26,03

### Mehrfamilienhaus

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	22	3	6	10	2	1
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,48	-	4,46	4,75	-	-
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,05 - 9,99	-	3,14 - 18,31	2,05 - 8,75	-	-
Standardfehler (Median)	1,12	-	3,03	1,00	-	-
Ø Wohnfläche (m²)	409	-	501	399	-	-
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	36	-	25	43	-	-
Ø Nettokaltmiete (Euro/m²)	9,16	-	8,08	8,96	-	-
Rohertragsfaktor (Median)	13,44	-	12,97	13,44	-	-
Spanne (16% - 84% Quantil)	8,38 - 27,44	-	4,64 - 17,4	9,62 - 28,47	-	-

## Eigentumswohnung

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

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	902	200	188	209	180	125
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,18	4,05	2,96	2,67	2,82	3,61
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,84 - 4,97	2,72 - 5,75	1,87 - 4,25	1,49 - 4,27	1,45 - 4,51	1,93 - 5,29
Standardfehler (Median)	0,08	0,17	0,19	0,18	0,15	0,21
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	72	72	75	70	69	71
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	41	41	41	42	41	40
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	9,61	8,8	8,72	9,46	10,48	1125,00
Rohetragsfaktor (Median)	21,51	24,06	20,04	21,76	21,40	19,21
Spanne (16% - 84% Quantil)	15,64 - 28,73	18,1 - 30,58	15,3 - 26,03	16,02 - 28,97	15,36 - 29,1	13,62 - 27,2

## 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/ZFH Miete (€/m <sup>2</sup> ) 2023	GB Miete (€/m <sup>2</sup> ) 2023
100	10,5	7,9
125	10,8	8,4
150	11,0	8,8
200	11,4	9,6
250	11,7	10,2
300	11,9	10,7
400	12,3	11,6
500	12,7	12,4

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 <sup>2</sup>	1,1
51 bis 110m <sup>2</sup>	1
über 110m <sup>2</sup>	0,9

**Bewirtschaftungskosten:** Ermittelt auf der Grundlage der ImmoWertV

**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	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:  $p_0 = RE / KP$

Kauffälle mit fehlerhaften/lückenhaften Angaben wurden nicht verwendet

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssatz als Median ermittelt.

**Rohertragsfaktor:** Kaufpreis / Rohertrag