

Liegenschaftszinssätze Hansestadt Lübeck (ohne Innere Stadt)

Der Gutachterausschuss hat für den Berichtszeitraum 2010 - 2015 die folgend abgebildeten Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Ein/Zweifamilienhaus

	2010-2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Stichproben	571	89	146	101	123	63	49
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,19	2,29	2,45	2,30	2,14	1,85	1,63
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,99 - 3,93	1 - 4,04	0,91 - 4,32	0,92 - 4,16	1,08 - 4,04	0,33 - 2,86	0,05 - 3,04
Standardfehler (Median)	0,11	0,22	0,22	0,31	0,23	0,34	0,38
Ø Wohnfläche (m ²)	136	135	139	140	133	135	129
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	36	38	36	35	35	35	33

Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	5,52
---	------

Doppelhaus/Reihenmittel- Reihenendhaus

	2010-2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Stichproben	880	116	176	158	186	159	85
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,74	3,12	3,03	2,91	2,63	2,52	2,39
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,66 - 4,13	2,19 - 3,98	1,54 - 2,95	1,69 - 3,04	1,46 - 3,13	1,28 - 3,38	1,65 - 4,25
Standardabweichung	0,04	0,14	0,10	0,16	0,09	0,14	0,24
Ø Wohnfläche (m ²)	106	105	104	108	107	107	104
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	43	45	45	43	43	42	42

Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	5,65
---	------

Mehrfamilienhaus

	2010-2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Stichproben	302	41	66	50	54	45	46
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	6,60	8,12	7,47	6,31	6,40	6,41	4,68
Spanne (16% - 84% Quantil)	4,47 - 9,89	5,96 - 12,96	5,26 - 12,02	4,78 - 9,97	4,11 - 8,35	3,94 - 10,07	3,63 - 7,27
Standardfehler (Median)	0,26	0,93	0,69	0,50	0,42	0,54	0,38
Ø Wohnfläche (m ²)	405	481	489	349	371	383	340
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	33	33	33	33	34	32	32

Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	6,81
---	------

Eigentumswohnung

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

	2010-2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Stichproben	1443	253	204	273	213	261	239
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,60	3,11	3,61	3,92	3,52	3,63	3,77
Spanne (16% - 84% Quantil)	-0,01 - 8,57	-0,15 - 8,25	-0,14 - 8,52	0,34 - 9,35	0,13 - 9,21	-0,14 - 7,88	0,15 - 8,34
Standardfehler (Median)	0,16	0,26	0,28	0,28	0,25	0,21	0,26
Ø Wohnfläche (m ²)	65	66	65	67	65	63	64
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	46	48	49	46	45	45	44

Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,00
---	------

Modellbeschreibung

boG's werden nicht berücksichtigt

Jahresrohertrag

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

Bodenrichtwert (Euro)	Quadratmetermiete (€/m ²)
50	4,8
75	5,4
100	5,9
125	6,3
150	6,6
200	7,2
250	7,6
300	8,0
400	8,7
500	9,3
1.000	11,3

Die Mieten wurden für das Jahr 2015 ermittelt. Eine jährliche Mietsteigerung von 1,5% wurde 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 10% 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

$$p_0 = RE / KP$$