

Liegenschaftszinssätze Hansestadt Lübeck (ohne Innere Stadt)

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	314	63	49	101	58	43
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,12	1,63	1,63	2,23	2,66	2,30
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,63 - 3,59	0,33 - 2,86	0,05 - 3,04	0,85 - 3,87	1,37 - 4,06	0,24 - 3,99
Standardfehler (Median)	0,13	0,34	0,38	0,21	0,28	0,40
Ø Wohnfläche (m ²)	138	135	129	138	143	147
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	35	35	33	37	36	33
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,02	5,68	6,00	7,25	8,43	7,72

Doppelhaus/Reihenmittel- Reihenendhaus

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	538	159	85	160	73	61
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,66	2,52	2,39	2,90	3,46	2,30
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,58 - 4,06	1,32 - 3,38	1,65 - 4,25	1,9 - 3,91	2,3 - 4,94	0,14 - 4,22
Standardfehler (Median)	0,10	0,11	0,27	0,10	0,21	0,37
Ø Wohnfläche (m ²)	107	107	107	104	111	110
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	42	42	42	44	42	41
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	6,94	5,74	5,93	6,94	8,30	7,78

Mehrfamilienhaus

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	206	45	46	66	27	22
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	5,12	6,41	4,68	4,37	5,01	5,15
Spanne (16% - 84% Quantil)	3,11 - 7,59	3,94 - 8,77	3,63 - 7,27	2,8 - 6,46	2,58 - 9,72	2,80 - 6,54
Standardfehler (Median)	0,27	0,44	0,50	0,59	0,79	1,01
Ø Wohnfläche (m ²)	344	383	340	351	250	370
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	32	33	33	32	32	28
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,77	7,05	7,24	7,74	8,54	8,27

Eigentumswohnung

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

	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Stichproben	1255	204	253	283	193	322
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,80	3,63	3,77	3,30	3,04	2,74
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,68 - 6,13	0,3 - 7,88	0,18 - 8,34	1,46 - 5,46	1,36 - 5,92	0,78 - 5,46
Standardfehler (Median)	0,15	0,44	0,52	0,19	0,22	0,18
Ø Wohnfläche (m ²)	62	63	64	60	61	60
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	44	45	44	45	44	42
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,64	7,08	7,00	7,61	8,60	7,88

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 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)	Miete (€/m²) 2018
50	-
75	7,4
100	7,8
125	8,0
150	8,3
200	8,6
250	8,9
300	9,2
400	9,6
500	10,0
600	10,2

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 nachfolgende Tabelle)

2014 - 2017	Gebäudezustand	RND
	1 (sehr gut)	50
	2 (gut)	40
	3 (mittel)	30
	4 (schlecht)	20

ab 2018	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:
indiv. Wohnungsbau

Bodenrichtwert ohne Anpassung
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

$$p_0 = RE / KP$$