

Liegenschaftszinssätze Hansestadt Lübeck (ohne Innere Stadt)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck 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	378	101	58	43	118	58
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,41	2,23	2,66	2,30	2,47	2,19
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,78 - 4,07	0,85 - 3,87	1,37 - 4,06	0,24 - 3,99	0,99 - 4,09	0,68 - 4,3
Standardfehler (Median)	0,06	0,21	0,28	0,40	0,21	0,37
Ø Wohnfläche (m ²)	135	138	143	147	129	126
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	37	37	36	33	40	34
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,14	7,25	8,43	7,72	8,67	8,61
Rohertragsfaktor (Median)	20,52	15,42	14,73	23,66	24,16	24,33
Spanne (16% - 84% Quantil)	11,75 - 31,27	9,63 - 28,22	9,08 - 25,14	15,54 - 33,88	17,03 - 32,26	15,43 - 32,71

Doppelhaus/Reihenmittel - Reihenendhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	411	160	73	61	59	58
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,84	2,90	3,46	2,30	2,48	2,70
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,54 - 4,38	1,9 - 3,91	2,3 - 4,94	0,14 - 4,22	1,33 - 4,39	0,94 - 4,68
Standardfehler (Median)	0,12	0,10	0,21	0,37	0,31	0,44
Ø Wohnfläche (m ²)	113	104	111	110	119	121
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	41	44	42	41	40	34
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,07	6,94	8,30	7,78	7,56	9,76
Rohertragsfaktor (Median)	21,07	20,77	19,86	23,36	23,64	20,21
Spanne (16% - 84% Quantil)	15,17 - 28,15	15,8 - 27,39	14,74 - 25,08	14,64 - 31,25	15,26 - 30,33	13,98 - 28,69

Mehrfamilienhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	147	66	27	22	9	23
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,07	4,37	5,01	5,15	4,92	2,36
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,24 - 6,57	2,8 - 6,46	2,58 - 9,72	2,8 - 6,54	2,31 - 6,79	0,76 - 4,55
Standardfehler (Median)	0,35	0,59	0,79	1,01	0,84	0,48
Ø Wohnfläche (m ²)	308	351	250	370	286	284
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	31	32	32	28	30	28
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,46	7,74	8,54	8,27	8,78	8,96
Rohertragsfaktor (Median)	14,42	14,30	11,64	13,58	13,73	18,34
Spanne (16% - 84% Quantil)	10,25 - 18,96	10,42 - 17,7	8,43 - 17,39	11,09 - 21,37	10,95 - 21,16	13,94 - 25,29

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	1404	283	193	322	300	306
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,46	3,30	3,04	2,74	2,52	2,22
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,97 - 4,88	1,46 - 5,46	1,36 - 5,92	0,78 - 5,46	1,23 - 4,95	0,7 - 3,9
Standardfehler (Median)	0,08	0,19	0,22	0,18	0,16	0,18
Ø Wohnfläche (m ²)	61	60	61	60	61	60
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	42	45	44	42	41	38
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,45	7,61	8,60	7,88	9,15	8,99
Rohetragsfaktor (Median)	20,76	20,06	18,01	20,99	21,77	22,37
Spanne (16% - 84% Quantil)	12,25 - 33,15	9,50 - 46,19	8,70 - 32,14	13,68 - 33,35	13,99 - 31,21	15,99 - 32,31

Modellbeschreibung

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

Jahresrohertrag: Produkt aus Nettokaltmiete (marktüblich-erzielbar) und Wohnfläche. Die Stadtteile 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	6,1	6,4
100	6,8	6,9
125	7,4	7,3
150	7,9	7,7
200	8,8	8,2
250	9,5	8,7
300	10,2	9,1
400	11,3	9,8
500	12,3	10,4
600		10,9
800		11,7

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: $p_0 = RE / KP$

Rohertragsfaktor: Kaufpreis / Rohertrag