

## Liegenschaftszinssätze Hansestadt Lübeck (ohne Innere Stadt)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck 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	474	118	60	123	116	57
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,15	2,47	2,19	1,87	1,76	3,22
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,64 - 3,84	0,99 - 4,09	0,68 - 4,3	0,29 - 3,31	0,26 - 3,41	1,83 - 4,25
Standardfehler (Median)	0,11	0,21	0,36	0,18	0,23	0,22
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	140	129	126	151	143	148
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	36	40	34	38	35	33
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	10,05	8,67	8,61	9,89	11,22	12,43
Rohertragsfaktor (Median)	24,23	24,16	24,23	28,65	27,19	21,37
Spanne (16% - 84% Quantil)	16,63 - 32,26	17,03 - 32,26	15,43 - 32,71	20,07 - 38,22	19,15 - 40,26	17,22 - 27,37

### Doppelhaus/Reihenmittel - Reihenendhaus

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	629	59	58	216	212	84
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,49	2,48	2,70	2,17	2,45	3,08
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,07 - 4,35	1,33 - 4,39	0,94 - 4,68	0,76 - 3,8	1,06 - 4,14	2,15 - 4,68
Standardfehler (Median)	0,10	0,31	0,44	0,14	0,17	0,37
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	117	103	108	116	113	123
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	37	43	43	37	36	37
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	10,84	7,79	9,06	10,43	11,55	12,38
Rohertragsfaktor (Median)	23,11	23,64	20,21	23,95	23,88	20,59
Spanne (16% - 84% Quantil)	15,91 - 30,45	15,26 - 30,33	13,98 - 28,69	17,45 - 32,18	16,9 - 30,76	13,2 - 26,38

### Mehrfamilienhaus

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	107	9	23	42	23	10
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,69	4,92	2,36	2,55	3,09	4,77
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,25 - 5,55	2,31 - 6,79	0,76 - 4,53	0,93 - 4,19	1,25 - 6,31	3,17 - 8,42
Standardfehler (Median)	0,29	0,84	0,48	0,36	0,83	0,80
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	673	286	284	623	694	496
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	32	30	28	33	37	28
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	9,88	8,78	8,96	9,96	10,60	11,02
Rohertragsfaktor (Median)	18,59	13,73	18,34	20,39	19,85	13,31
Spanne (16% - 84% Quantil)	12,89 - 25,2	10,95 - 21,16	13,94 - 25,29	15,66 - 25,78	11,63 - 31,84	9,63 - 17,05

## 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	1492	300	306	345	275	266
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,13	2,52	2,22	1,66	1,54	2,42
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,58 - 3,87	1,23 - 4,95	0,7 - 3,9	0,04 - 3,14	0,25 - 3,58	1,03 - 4,16
Standardfehler (Median)	0,07	0,16	0,18	0,12	0,14	0,14
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	65	61	60	65	65	62
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	39	41	38	38	38	40
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	10,08	9,15	8,99	9,92	10,90	11,73
Rohertragsfaktor (Median)	23,06	21,77	22,37	23,71	24,64	21,81
Spanne (16% - 84% Quantil)	16,11 - 33,17	13,99 - 31,21	15,99 - 32,31	17,55 - 38,64	16,8 - 35,1	15,59 - 30,7

## 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/ZFH Miete (€/m <sup>2</sup> ) 2023	GB Miete (€/m <sup>2</sup> ) 2023
75	8,8	
100	9,4	7,3
125	9,9	7,9
150	10,4	8,4
200	11,2	9,3
250	11,8	10,0
300	12,4	10,7
400	13,3	11,8
500	14,0	12,8
600		13,6
800		15,1

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