

Liegenschaftszinssätze Kreis Ostholstein

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein 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	1495	330	200	330	264	371
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,46	2,47	2,87	2,51	2,24	2,43
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,27 - 4,16	1,67 - 5,13	1,38 - 4,3%	1,17 - 4,08	1,09 - 3,68	1,28 - 4,11
Standardfehler (Median)	0,07	0,14	0,24	0,13	0,11	0,13
Ø Wohnfläche (m ²)	133	135	142	133	131	133
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	40	39	40	41	40	39
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,42	6,39	6,96	7,13	7,51	8,77
Rohertragsfaktor (Median)	23,16	22,23	21,50	23,59	24,84	23,64
Spanne (16% - 84% Quantil)	16,33 - 32,18	15,88 - 30,44	14,69 - 31,36	16,32 - 32,79	17,77 - 33,92	16,88 - 31,63

Doppelhaus/Reihenmittel- Reihenendhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	529	125	72	69	138	125
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,82	3,25	3,80	2,28	2,37	2,60
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,61 - 4,68	2,28 - 5,08	2,38 - 5,3	0,99 - 3,35	1,34 - 5,3	1,68 - 4,67
Standardfehler (Median)	0,10	0,19	0,27	0,18	0,17	0,24
Ø Wohnfläche (m ²)	105	106	108	102	103	108
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	45	47	50	45	43	43
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,59	6,67	7,32	7,13	7,79	9,06
Rohertragsfaktor (Median)	22,00	20,59	19,99	24,62	23,55	22,87
Spanne (16% - 84% Quantil)	15,91 - 29,89	14,92 - 25,67	14,19 - 26,76	17,87 - 32,38	17,48 - 33,31	15,53 - 29,67

Mehrfamilienhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	111	39	23	20	14	15
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	5,03	5,73	5,34	5,23	4,53	3,94
Spanne (16% - 84% Quantil)	2,92 - 8,57	4,09 - 10,08	1,78 - 7,9	2,86 - 9,15	3,16 - 7,43	1,97 - 4,75
Standardfehler (Median)	0,42	0,72	0,70	1,25	1,18	1,62
Ø Wohnfläche (m ²)	344	431	321	290	286	297
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	40	46	50	30	29	35
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	7,26	6,5	6,89	7,23	7,35	8,34
Rohertragsfaktor (Median)	14,20	12,89	15,00	14,25	13,49	17,18
Spanne (16% - 84% Quantil)	9,18 - 21,5	8,25 - 17,5	10,43 - 34,27	8,94 - 21,13	9,77 - 21,58	12,99 - 24,52

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	4650	1151	725	1030	872	872
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,34	3,12	3,16	2,33	1,86	0,92
Spanne (16% - 84% Quantil)	0,61 - 5,08	1,65 - 5,21	1,64 - 6,25	0,88 - 4,92	0,38 - 4,04	-0,6 - 2,64
Standardfehler (Median)	0,05	0,06	0,14	0,09	0,09	0,08
Ø Wohnfläche (m ²)	58	60	60	56	57	56
Ø Restnutzungsdauer	43	46	45	42	40	39
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	8,67	8,12	8,47	8,81	9,07	8,89
Rohertragsfaktor (Median)	23,73	19,85	21,31	23,55	25,84	30,79
Spanne (16% - 84% Quantil)	14,13 - 32,93	12,01 - 29,82	12,78 - 31,84	14,89 - 35,86	16,21 - 37,48	20,36 - 44,71

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 in Ostholstein, insbesondere in Küstennähe, 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
50	7,1	6,0
75	7,7	6,7
100	8,2	7,2
125	8,6	7,7
150	8,9	8,0
200	9,4	8,6
250	9,9	9,2
300	10,3	9,6
400	10,9	10,4
500	11,4	11,0
1.000	13,1	13,1

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 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