

Liegenschaftszinssätze Kreis Ostholstein

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein 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	1555	264	371	403	336	238
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,36	2,24	2,43	2,01	2,25	3,31
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,16 - 4,09	1,16 - 3,72	1,43 - 4,22	0,83 - 3,68	1,12 - 3,82	1,9 - 4,94
Standardfehler (Median)	0,06	0,11	0,12	0,11	0,11	0,16
Ø Wohnfläche (m ²)	136	131	133	138	137	141
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	40	40	39	40	40	39
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	9,64	7,51	8,77	9,73	10,84	11,40
Rohertragsfaktor (Median)	24,32	24,84	23,64	26,17	25,14	20,41
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

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	1191	138	125	277	203	133
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	2,37	2,37	2,6	2,51	2,43	3,04
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,25 - 4,14	1,34 - 5,3	1,68 - 4,67	1,11 - 3,84	1,23 - 4,43	1,9 - 4,82
Standardfehler (Median)	0,06	0,17	0,24	0,13	0,16	0,17
Ø Wohnfläche (m ²)	106	103	108	105	102	113
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	42	43	43	43	41	41
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	10,36	7,79	9,06	10,04	11,02	11,84
Rohertragsfaktor (Median)	24,32	23,55	22,87	25,78	25,21	21,55
Spanne (16% - 84% Quantil)	16,68 - 33,38	17,48 - 33,31	15,53 - 29,67	17,94 - 36,74	15,99 - 34,51	15,33 - 30,82

Mehrfamilienhaus

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	101	14	15	39	24	9
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	3,65	4,53	3,94	2,86	4,13	5,23
Spanne (16% - 84% Quantil)	1,9 - 5,7	3,16 - 7,43	1,97 - 4,75	1,53 - 5,42	1,9 - 5,71	1,77 - 7,1
Standardfehler (Median)	0,38	1,18	1,62	1,25	0,90	2,09
Ø Wohnfläche (m ²)	284	286	297	260	293	345
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	34	29	35	36	33	34
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	9,34	7,35	8,34	9,32	10,60	10,83
Rohertragsfaktor (Median)	17,61	13,49	17,18	18,81	17,18	14,91
Spanne (16% - 84% Quantil)	12,49 - 25,63	9,77 - 21,58	12,99 - 24,52	13,94 - 26,73	12,99 - 28,08	11,3 - 28,2

Eigentumswohnung

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

	2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Stichproben	3855	927	872	785	650	621
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	1,28	1,86	0,92	0,66	0,88	1,86
Spanne (16% - 84% Quantil)	-0,26 - 3,3	0,38 - 4,04	-0,6 - 2,64	-1,06 - 2,51	-0,4 - 2,52	0,44 - 4,08
Standardfehler (Median)	0,04	0,09	0,08	0,10	0,10	0,11
Ø Wohnfläche (m ²)	57	57	56	57	56	56
Ø Restnutzungsdauer	40	40	39	40	40	39
Ø Nettokaltmiete (Euro/m ²)	10,52	9,07	8,89	10,39	12,29	13,27
Rohertragsfaktor (Median)	29,27	25,84	30,79	33,99	32,71	26,14
Spanne (16% - 84% Quantil)	18,79 - 43,13	16,2 - 37,48	20,36 - 44,72	21,37 - 47,78	21,95 - 48,26	17,03 - 37,47

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/ZFH Miete (€/m ²)	GB Miete (€/m ²)
	2023	2023
100	9,5	8,8
125	10,0	9,2
150	10,4	9,6
200	11,2	10,3
250	11,8	10,8
300	12,3	11,3
400	13,2	12,0
500	13,9	12,6
1.000	16,4	14,8

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 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