

Liegenschaftszinssätze – Regionale Auswertung

Inhaltsverzeichnis

Liegenschaftszinssätze – Regionale Auswertung	1
Ferienhäuser.....	2
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich.....	2
Ferienwohnungen	3
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich.....	3
Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	6
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden	6
Verkaufshallen (Discounter).....	7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich.....	7
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf.....	7
Verbrauchermärkte	9
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg.....	9
Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	10
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich.....	10
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg	10
Lager- und Logistikimmobilien	11
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden	11

Ferienhäuser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Ferienhäuser mit einer oder mehreren Wohnungen, Apartmenthäuser sowie Pensionen sind vorwiegend ertragsorientiert zu betrachten, so dass dem Liegenschaftszinssatz hierbei eine zentrale Rolle zukommt. Diese Objekte werden in demselben Ertragswertmodell bewertet wie die Ferienwohnungen; insofern wird auf die in Kapitel 9.4.4 beschriebenen Modellparameter verwiesen.

Der aktuellen Analyse lagen insgesamt 19 Kauffälle für Objekte in den Küstenorten und 11 Objekte auf den ostfriesischen Inseln zugrunde. Die Objekt- und Ertragsdaten sind den beiden nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Küstenbereich (19 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Kauffalldatum (Jahre):	2020 - 2021	2020
Wohn-/Nutzfläche:	65 m ² - 349 m ²	145 m ²
Restnutzungsdauer:	29 Jahre - 61 Jahre	43 Jahre
Vermietungstage:	120 – 180	150
Kaufpreise pro m ² Wohnfläche:	1.040 € - 4.640 €	2.530 €
Liegenschaftszinssatz (Stichtag 01.01.2021):	0,4 % - 4,2 %	1,8 %

Inseln (11 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Kauffalldatum (Jahre):	2019 - 2021	2020
Wohn-/Nutzfläche:	55 m ² - 500 m ²	185 m ²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 49 Jahre	35 Jahre
Kaufpreise pro m ² Wohnfläche:	4.160 € - 10.500 €	6.250 €
Liegenschaftszinssatz (Stichtag 01.01.2021):	-2,9 % - 3,3 %	1,4 %

Ferienwohnungen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Der Gutachterausschuss hat einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen und Wohnungen in Bruchteilseigentum mit möglicher Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) auf den ostfriesischen Inseln abgeleitet. Ferienwohnungen sind vorwiegend ertragsorientiert zu betrachten, so dass dem Liegenschaftszinssatz hierbei eine zentrale Rolle zukommt.

Dem Ertragswertmodell lagen hinsichtlich der Roherträge die durchschnittlichen Vermietungspreise (Tagespreise) von Ferienwohnungen auf den Inseln zu Grunde, welche überwiegend aus den jeweiligen Gastgeberverzeichnissen des Jahres 2019 ermittelt wurden. Dabei wurde zwischen den Vermietungspreisen von Haupt- und Nebensaison unterschieden. Neben den Tagespreisen spielen die Vermietungstage pro Jahr eine wesentliche Rolle. Diese wurden inselspezifisch gewählt, wobei entsprechend des Alters eine Abstufung vorgenommen wurde (Baujahr vor 1980: minimaler Ansatz; Baujahre 1980 bis 2010: mittlerer Ansatz; Baujahre nach 2010: maximaler Ansatz). Es wurden 100 Vermietungstage der Hauptsaison und die restlichen Vermietungstage der Nebensaison zugeordnet. Zur Ermittlung des Netto-Rohertrags wurde ein Abzug in Höhe von 7% für die im Brutto-Rohertrag enthaltene Umsatzsteuer und 10% für das Mobiliar angesetzt.

An Bewirtschaftungskosten wurden zunächst die Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 berücksichtigt. Dabei ist bei den Instandhaltungskosten ein jährlicher Zuschlag für Schönheitsreparaturen in Höhe von 5 €/m² in Ansatz gebracht worden. Weiterhin wurden Betriebskosten (Nebenkosten wie Heizung, Wasser, etc.) mit monatlich 1,50 €/m² bzw. jährlich 18 €/m² angesetzt. Ferner wurde eine Vermietungspauschale in Höhe von 20% des Jahresrohertrages für den Vermietungsaufwand (Inserate, Buchungsmanagement, Reinigung, etc.) bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde mit 70 Jahren angesetzt und die Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und Modernisierungsgrades mit dem Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Der Analyse lagen insgesamt 594 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2021 zugrunde. Dabei entfallen auf die einzelnen Inseln jeweils Kauffälle und Ertragsdaten mit den in den nachfolgenden Tabellen beschriebenen Kennzahlen. Die Liegenschaftszinssätze bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022.

Baltrum (15 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	350 €/m ² - 550 €/m ²	450 €/m ²
Wohnfläche:	29 m ² - 172 m ²	56 m ²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 61 Jahre	31 Jahre
Kaufpreise:	97.500 € - 940.000 €	256.500 €
Tagespreise Hauptsaison:	74 € - 320 €	120 €
Tagespreise Nebensaison:	69 € - 171 €	89 €
Vermietungstage:	140 – 220	180
Bewirtschaftungskosten:	41 % - 48 %	43 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,5 % - 1,6 %	1,0 %

Borkum (124 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	130 €/m ² - 2.100 €/m ²	450 €/m ²
Wohnfläche:	24 m ² - 235 m ²	56 m ²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 69 Jahre	36 Jahre
Kaufpreise:	79.000 € - 1.670.000 €	285.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	44 € - 342 €	89 €
Tagespreise Nebensaison:	36 € - 230 €	65 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	43 % - 50 %	46 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	-0,3 % - 1,1 %	0,4 %

Juist (64 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	600 €/m ² - 2.800 €/m ²	1.800 €/m ²
Wohnfläche:	27 m ² - 267 m ²	56 m ²
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 70 Jahre	41 Jahre
Kaufpreise:	190.000 € - 1.436.000 €	500.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	73 € - 590 €	136 €
Tagespreise Nebensaison:	69 € - 240 €	90 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 44 %	40 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,4 % - 1,4 %	0,9 %

Langeoog (128 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.200 €/m ² - 1.400 €/m ²	1.200 €/m ²
Wohnfläche:	22 m ² - 145 m ²	58 m ²
Restnutzungsdauer:	13 Jahre - 70 Jahre	38 Jahre
Kaufpreise:	160.000 € - 1.100.000 €	430.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	88 € - 166 €	111 €
Tagespreise Nebensaison:	51 € - 124 €	72 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 51 %	43 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,0 % - 1,0 %	0,5 %

Norderney (171 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	550 €/m ² - 5.500 €/m ²	2.100 €/m ²
Wohnfläche:	9 m ² - 229 m ²	55 m ²
Restnutzungsdauer:	14 Jahre - 70 Jahre	47 Jahre
Kaufpreise:	188.000 € - 3.288.000 €	542.500 €
Tagespreise Hauptsaison:	44 € - 435 €	126 €
Tagespreise Nebensaison:	41 € - 275 €	90 €
Vermietungstage:	160 - 280	220
Bewirtschaftungskosten:	37 % - 44 %	40 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	-0,1 % - 1,4 %	0,6 %

Spiekeroog (21 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.300 €/m ² - 1.600 €/m ²	1.300 €/m ²
Wohnfläche:	27 m ² - 135 m ²	48 m ²
Restnutzungsdauer:	25 Jahre - 70 Jahre	60 Jahre
Kaufpreise:	226.000 € - 1.383.000 €	625.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	81 € - 260 €	116 €
Tagespreise Nebensaison:	62 € - 201 €	89 €
Vermietungstage:	160 - 240	240
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 42 %	39 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	1,1 % - 2,0 %	1,5 %

Wangerooge (71 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	220 €/m ² - 2.100 €/m ²	700 €/m ²
Wohnfläche:	24 m ² - 132 m ²	52 m ²
Restnutzungsdauer:	14 Jahre - 70 Jahre	66 Jahre
Kaufpreise:	95.000 € - 932.000 €	398.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	70 € - 198 €	103 €
Tagespreise Nebensaison:	48 € - 148 €	74 €
Vermietungstage:	160 - 240	240
Bewirtschaftungskosten:	39 % - 46 %	42 %
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,6 % - 1,8 %	1,2 %

Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Für das gesamte Berichtsgebiet des Gutachterausschusses Sulingen-Verden wurden Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen, getrennt nach Wohnungen in Altenpflegeheimen und Wohnungen in Seniorenresidenzen, durchgeführt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Untersuchungen, dabei sind die Spannen in Klammern dargestellt:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen (Verkäufe 2017 – 2021)			
	Wohnungen in	Anzahl	Liegenschaftszinssatz
GAG Sulingen- Verden	Altenpflegeheimen	192	2,7 % (2,3 % – 3,7 %)
	Seniorenresidenzen	42	2,8 % (0,3 % – 4,8 %)

Verkaufshallen (Discounter)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Bei der Analyse wurden die marktüblichen Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten entnommen, sofern keine tatsächlichen Mieten bekannt waren bzw. diese von den marktüblichen Erträgen abwichen. Die Gesamtnutzungsdauer wurde bei Verkaufshallen (Discounter) mit 30 Jahren. Die jeweilige Restnutzungsdauer wurde anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 verwendet.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022. Bis zum Vorjahr war der Bezugszeitpunkt der 01.07. des jeweiligen Berichtsjahres.

Der Analyse lagen 20 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2019 bis 2021 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	13 €/m ² - 140 €/m ²	68 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	850 m ² – 6.559 m ²	1.149 m ²
Restnutzungsdauer:	10 Jahre - 29 Jahre	18 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,00 €/m ² - 12,00 €/m ²	8,78 €/m ²

Liegenschaftszinssatz (Medianwert nach Normierung): **3,7 %** (90%-Spanne von 1,2 % - 6,1 %)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der genannte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren zum Stichtag 01.07.2020. Zur Fortschreibung auf aktuellere Stichtage ist zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren der Liegenschaftszinssatz jährlich um ca. 0,6 % gesunken ist.

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,31	1,16	1,00	0,84	0,69

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Für diesen Immobilienmarkt steht die geschäftliche Nutzung im Vordergrund. Da solche Immobilien in der Regel nicht zur eigenen Nutzung erworben werden, stehen bei dem Erwerb Renditeüberlegungen im Vordergrund. Kaufpreise dieser Objekte sind insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden. Auf der Grundlage dieser Daten hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 21 ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Verwendete Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Verkaufshallen:

1. Rohrerträge
Rohrerträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 3 % vom Jahresrohertrag
 - b. Instandhaltungskosten

- 4,50 Euro je m² Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
- c. Mietausfallwagnis
- 4 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat

3. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Verkaufshallen ist einheitlich mit 30 Jahren anzusetzen

4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf.

Die Kauffälle genügen folgenden Anforderungen:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre,
- sie enthalten keinen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar oder sind soweit erkennbar nicht durch sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände beeinflusst.

Berechnungsmodell: auf der Grundlage der ImmoWertV aufgeführten Modellparametern

- Bodenwert: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche (marktübliche Grundstücksgröße)
- Jahresreinertrag: nachhaltig gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV

Der Auswertung liegen 10 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet aus dem Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2021 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	03.2017 bis 07.2020	03.2019
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² bis 200 €/m ²	88 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	420 m ² bis 7.000 m ²	1.068 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 30 Jahre	17 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	6 €/m ² bis 21 €/m ²	11,30 €/m ²

Für das Normobjekt einer Verkaufshalle im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von

3,7 %
(Spanne 0,6 – 6,9 %)

Verbrauchermärkte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Dem Gutachterausschuss liegen für das Berichtsjahr 2021 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.

Lagergebäude, Produktionsgebäude

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Die Definitionen zum Liegenschaftszins und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Abschnitt 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern) zu entnehmen. Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde mit 40 Jahre angesetzt und die jeweilige Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV verwendet.

Der Analyse lagen die bereits unter 9.8.1 genannten 39 Kauffälle für Lager- und Produktionsgebäude aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2020 und 2021 zugrunde.

Liegenschaftszinssatz (Medianwert nach Normierung): **4,5 %** (90%-Spanne von 2,6 % - 7,1 %)

Als Einflussgrößen wurde die Miethöhe ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Gebäude mit einer Miete von 3,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Da sich der Liegenschaftszinssatz zum Vorjahr nicht wesentlich verändert haben, sind diese nach Einschätzung des Gutachterausschusses auch für den Stichtag 01.01.2022 geeignet.

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes aufgrund abweichender Mieten können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Miete	1,50 €/m ²	2,00 €/m ²	2,50 €/m ²	3,00 €/m ²	3,50 €/m ²	4,00 €/m ²	4,50 €/m ²
UK Liegenschaftszinssatz	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Dem Gutachterausschuss liegen für das Berichtsjahr 2021 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.

Lager- und Logistikimmobilien

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Die angegebenen mittleren Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit größeren Lager- und Logistikimmobilien und kleineren Lagergebäuden bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bei Lager- und Logistikgebäuden
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2017 - 2021	Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	19	
Verkaufsdatum	2017 bis 2021	2018
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 65 €/m ²	40 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	350 – 23.500 m ²	1.200 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 40 Jahre	15 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,60 €/m ² – 9,05 €/m ²	4,20 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	11 – 26 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

3,1 %
(Spanne 0,6 % bis 8,7 %)

Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes von Produktionsgebäuden und Werkstätten liegen keine gesicherten Ergebnisse vor.