

Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Kaufpreisanalysen (multiple Regression) von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelten Restnutzungsdauer.

Region Hannover

Für die Analyse stehen insgesamt 67 geeignete Kauffälle **vollständig vermieteter** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2019 bis 2021 mit folgenden Kennzahlen zur Verfügung:

Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend und Reihenhäuser / Doppelhaushälften)		
Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2019 bis 2021	Mitte 2020
Lage (Bodenrichtwert)	24 €/m ² bis 550 €/m ²	260 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche	70 m ² bis 275 m ²	141 m ²
Baujahr	1910 bis 2015	1979
Restnutzungsdauer	19 bis 65 Jahre	37 Jahre
Nettokaltmiete	5,25 €/m ² bis 12,09 €/m ² Wohnfläche	8,05 €/m ²

Der Liegenschaftszins für das Jahr 2021 beträgt

1,0 % (Spanne 0,06 bis 5,5 %)

Er bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2021
Lage (Bodenrichtwert)	260 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche	140 m ²
Nettokaltmiete	8,00 €/m ²

In erster Linie ist der Liegenschaftszinssatz abhängig von der Höhe der Miete und der Lage des Objekts. Abweichende Merkmale der Objekte von den durchschnittlichen Eigenschaften

führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

In der Auswertung für die **Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg** wurden 81 geeignete Kauffälle **vollständig vermieteter** freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2016 bis 2021 mit den folgenden Merkmalen untersucht:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2016 bis 2021	2019
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 160 €/m ²	73 €/m ²
Wohnfläche	65 m ² bis 240 m ²	149 m ²
Baujahr	1900 bis 2020	1961
Restnutzungsdauer	11 bis 70 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,70 €/m ² bis 6,95 €/m ²	5,00 €/m ²

Der Liegenschaftszins beträgt

1,8 % (Spanne 0,6 % - 4,8 %)

Er bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.07.2021
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
monatliche Nettokaltmiete	5,00 €/m ²

Er ist in erster Linie abhängig von der Höhe der Miete und der Lage des Objekts. Abweichende Merkmale der Objekte von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes bis zu einem Prozent. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Wohnfläche und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt