Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Der **Liegenschaftszinssatz** (Kapitalisierungszinssatz) wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, 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 1 der Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Selektionsansatz

Datum des Kaufvertrages	ab 01.01.2016
Baujahr	ab 1946
Wohnfläche	50 m ² - 300 m ²
Gebäudeart	Wohngebäude, Einfamilien- und Zweifamilienhaus

Landkreis Harburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1950 – 2006	1972
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 475 €/m ²	176 €/m ²
Wohnfläche	73 m ² – 296 m ²	137 m ²
Nettokaltmiete	2,17 €/m ² – 14,85 €/m ²	7,35 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Harburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** **1,8 %**

Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1948– 2016	1981
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 450 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 234 m ²	130 m ²
Nettokaltmiete	2,65 €/m ² – 15,00 €/m ²	6,11 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** 1,4 %

Landkreis Uelzen

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1948– 2000	1966
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² – 91 €/m ²	56 €/m ²
Wohnfläche	75 m ² – 260 m ²	152 m ²
Nettokaltmiete	3,28 €/m ² – 10,00 €/m ²	5,42 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** 2,9 %

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2021	01.01.2022
Baujahr	1957– 2013	1971
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 45 €/m ²	27 €/m ²
Wohnfläche	76 m ² – 220 m ²	125 m ²
Nettokaltmiete	4,00 €/m ² – 6,58 €/m ²	4,63 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- **Ein- oder Zweifamilienhaus:** 4,1 %