



Liegenschaftszinssätze zwischen chaotischem Markt und Mittelwert

**Volker Junge
Bodenseeforum 2007
2.10.2007**

Inhalt



- ◆ **Der Mittelwert und was dahinter steckt:
Liegenschaftszinssätze für Büro- und
Geschäftshäuser in der Hamburger Innenstadt**
- ◆ **Ordnung im Chaos:
Abhängigkeiten am Beispiel des Liegenschafts-
zinssatzes für Mehrfamilienhäuser in Hamburg**
- ◆ **Liegenschaftszinssätze oder Ertragsfaktoren:
Ertragsorientierte Bewertung von
Gewerbehallen in Hamburg**

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Hamburg



| | 2004 | 2005 | 2006 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Innenstadt | 4,4 % | 4,7 % | 4,6 % |
| außerhalb der Innenstadt, Baujahr bis 1939 | 5,2 % | 5,2 % | 5,4 % |
| außerhalb der Innenstadt, Baujahr ab 1940 | 6,3 % | 6,2 % | 6,5 % |

Anzahl Kauffälle von Büro- und Geschäftshäusern in Hamburg



| | 2004 | 2005 | 2006 |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| insgesamt | 181 | 223 | 334 |
| davon Innenstadt | 25 | 35 | 66 |
| davon verwertbar | 5 | 11 | 21 |

Liegenschaftszinssätze 2004 für Büro- und Geschäftshäuser in Hamburg



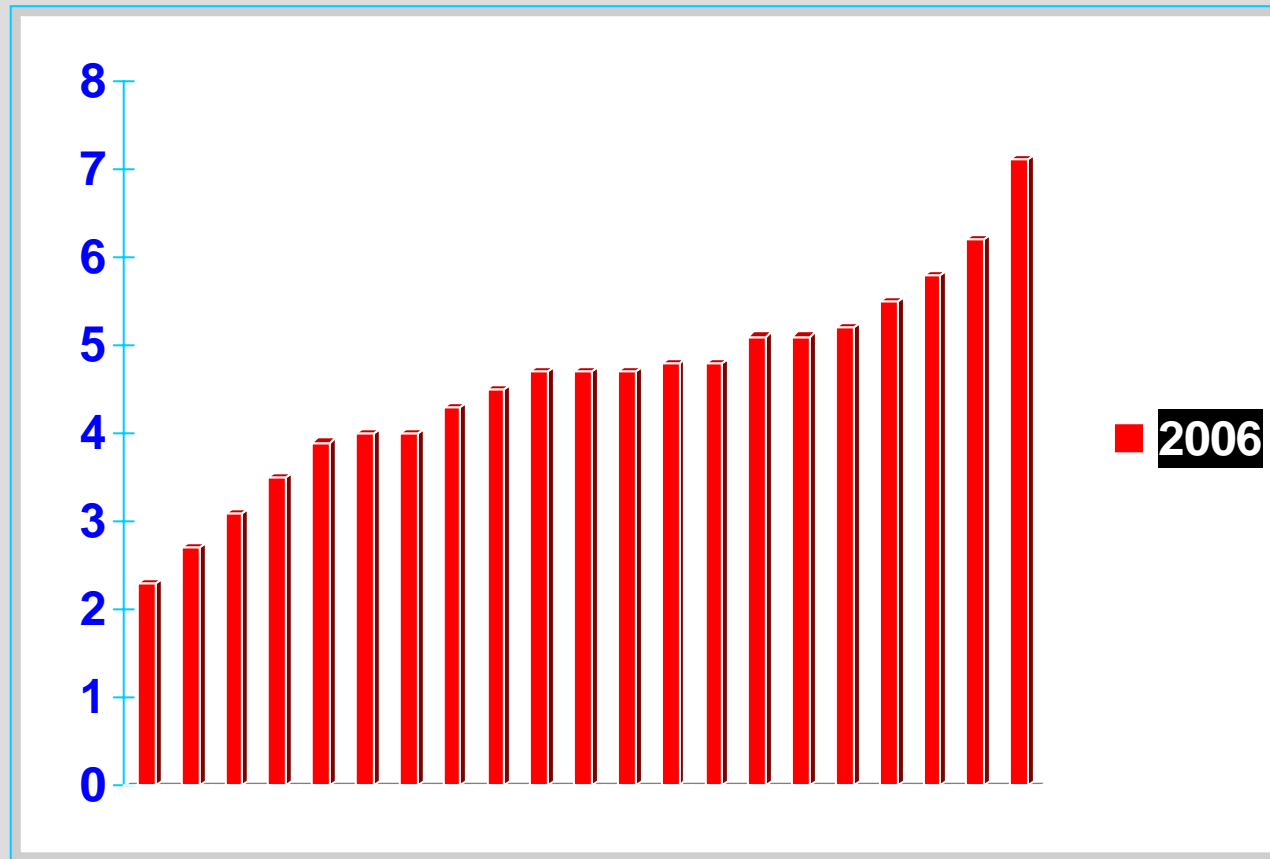
| | | | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Li.zi. 2004 | 3,2 % | 3,6 % | 4,2 % | 5,1 % | 6,1 % |
| Ertragsfaktor | 20,3 | 18,6 | 18,2 | 16,3 | 14,3 |
| NKM [Mio. € p.a.] | 0,2 | 0,6 | 0,6 | 1,0 | 6,7 |
| Baujahr | 1828 | 1964 | 1911 | 1974 | 1998 |
| Lage | + | - | +++ | +++ | - |
| KP/m² NFI. | 2.300 | 4.200 | 7.000 | 5.500 | 3.800 |

Liegenschaftszinssätze 2005 für Büro- und Geschäftshäuser in Hamburg



| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Li.zi. 2005 [%] | 2,9 | 3,5 | 3,9 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,9 | 5,1 | 5,1 | 6,1 | 6,2 |
| Ertrags- faktor | 22, 7 | 20, 3 | 15, 7 | 15, 7 | 17, 4 | 16, 4 | 15, 4 | 14, 5 | 14, 9 | 12, 3 | 13, 9 |
| NKM [Mio €p.a.] | 1,0 | 1,4 | 2,1 | 1,8 | 0,8 | 0,7 | 3,0 | 0,2 | 2,2 | 0,1 | 3,1 |
| Baujahr | 19 78 | 19 06 | 18 83 | 19 60 | 19 11 | 20 03 | 19 22 | 19 05 | 19 72 | 19 00 | 19 94 |
| Lage | ++ | ++ | 0 | - | ++ | + | 0 | - | + | 0 | - |
| KP/m² NFI. | 5 500 | 7 600 | 3 100 | 2 800 | 7 500 | 5 200 | 3 000 | 1 200 | 2 100 | 1 200 | 3 200 |

Liegenschaftszinssätze 2006 für Büro- und Geschäftshäuser in Hamburg



Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Hamburg



Liegenschaftszinssatz [%] =

$$(2,0581 + 2,6917 * \text{NKM} / \text{Mietenspiegel} - 0,001192 * \text{NormBRW92} + 0,0253 * \text{GFZ86})$$

- * Korrekturfaktor Baujahr
- * Stadtteilstückfaktor
- * Aktualisierungsfaktor

Einfluss Miethöhe



| Miethöhe / Mietenspiegel | Liegenschafts-zinssatz |
|--------------------------|------------------------|
| 80 % | 4,0 % |
| 90 % | 4,3 % |
| 100 % | 4,6 % |
| 110 % | 4,9 % |
| 120 % | 5,2 % |

Einfluss Lage I



| Bodenrichtwert 1992 für GFZ 1,0 | Liegenschafts- zinssatz |
|--|------------------------------------|
| 400 DM/m² | 5,0 % |
| 700 DM/m² | 4,6 % |
| 1.000 DM/m² | 4,2 % |
| 1.300 DM/m² | 3,8 % |
| 1.600 DM/m² | 3,4 % |

Einfluss Lage II



| Stadtteil | Liegenschafts- zinssatz |
|---------------------|------------------------------------|
| Wilhelmsburg | 5,9 % |
| Bergedorf | 5,1 % |
| Rahlstedt | 4,5 % |
| Blankenese | 4,3 % |
| St. Georg | 4,1 % |

Einfluss Baujahr



| Baujahr | Liegenschafts- zinssatz |
|-------------|----------------------------|
| bis 1919 | 4,6 % |
| 1920 - 1959 | 4,4 % |
| 1960 - 1969 | 4,6 % |
| 1970 - 1979 | 4,8 % |
| ab 1980 | 5,4 % |

Einfluss Zeit



| Jahr | Liegenschafts- zinssatz |
|-------------|------------------------------------|
| 1988 | 4,2 % |
| 2000 | 4,1 % |
| 2002 | 4,6 % |
| 2004 | 4,9 % |
| 2006 | 4,6 % |

Kauffälle von vermieteten Gewerbehallen in Hamburg 2004 – 2006 (Baujahr 1980-89)



| | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Li.zi. [%] | 5,4 | 5,9 | 6,1 | 6,3 | 7,3 | 8,3 | 8,4 | 8,8 | 9,4 | 10,7 | 7,7 |
| Ertragsfaktor | 13,5 | 9,6 | 10,0 | 9,7 | 9,8 | 8,9 | 7,6 | 8,0 | 7,1 | 6,9 | 9,1 |
| NKM [€/m² p.m.] | 6,3 | 3,2 | 4,4 | 5,1 | 5,7 | 5,3 | 4,2 | 4,4 | 4,4 | 6,9 | 5,0 |
| Baujahr | 1982 | 1985 | 1985 | 1981 | 1989 | 1981 | 1985 | 1980 | 1980 | 1986 | |
| Größe [m²] | 1700 | 2000 | 2300 | 2600 | 1200 | 14500 | 1000 | 500 | 500 | 1300 | |
| KP/m² NFI. | 1000 | 380 | 520 | 490 | 670 | 570 | 380 | 390 | 380 | 580 | |

Kauffälle von vermieteten Gewerbehallen in Hamburg 2004 – 2006 (Baujahr 1914-63)



| | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Li.zi. [%] | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,9 | 4,4 | 4,5 | 3,8 |
| Ertragsfaktor | 12,8 | 12,0 | 10,9 | 10,3 | 11,5 | 10,7 | 11,4 |
| NKM [€/m² p.m.] | 2,42 | 4,66 | 3,70 | 2,79 | 2,47 | 4,16 | 3,37 |
| Baujahr | 1960 | 1930 | ? | 1914 | 1963 | ? | |
| Größe [m²] | 13000 | 4 400 | 2 500 | 1 100 | 1 900 | 7 000 | |
| KP/m² NFI. | 370 | 670 | 480 | 340 | 340 | 530 | |

Fazit



- **Kaufpreise streuen stark ohne ersichtlichen Grund**
- **Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren sind teilweise von vielfältigen Einflussgrößen abhängig**
- **Bei der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen muss man unbedingt „im System bleiben“**
- **Ertragsfaktoren führen ohne weitere Hypothesen (Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten) direkter zum Ziel**
- **Den besten Einblick gewinnt man durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Ende



- **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**
- **Fragen sind willkommen !**