

# Anlage zum Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen

## 1. Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)

### 1.1. Allgemeines und Modell

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“<sup>1</sup>

Die Formel für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (Ertragswertformel nach dem Zinssatz aufgelöst) lautet::

$$p = \left( \frac{RE}{KP_{ber}} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP_{ber} - BW}{KP_{ber}} \right) \times 100$$

#### Erläuterungen und Modellgrößen:

RE	Reinertrag, Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
KP_ber	Um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreis, ggf. Berücksichtigung von separat ausgewiesenen Anteilen für Stellplätze
q	Zinsfaktor = 1+p/100
p	Liegenschaftszinssatz/100
BW	Bodenwert marktkonform, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert zum entsprechenden Stichtag

Wohn- und Nutzfläche	Nach Angabe aus den Fragebögen zum Kaufvertrag
Rohertrag	Über Mietangaben aus den Fragebögen zum Kaufvertrag <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	Nach § 32 ImmoWertV, Modellansätze nach Anlage 3
Gesamtnutzungsdauer	Nach § 4 ImmoWertV, Ansätze nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	Nach § 4 ImmoWertV, Ansätze nach Anlage 2 und Erhebung aus den Fragebögen zum Kaufvertrag.

### 1.2. Anmerkungen zur Marktentwicklung

Auf Grund des sich durch die steigenden Hypothekenzinsen im Wandel befindlichen Immobilienmarkts und der gestiegenen Anforderung an die Modellbeschreibung nach ImmoWertV veröffentlicht der Gutachterausschuss die Kapitalisierungszinssätze für den Zeitraum 2021 und 2022 erst im Nachgang zum Jahresbericht in dieser Anlage.

<sup>1</sup> § 21 Absatz 2 ImmoWertV.

<sup>2</sup> Es gibt in Lörrach und Inzlingen keine Mietspiegel für die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB, so dass Ist-Mieten verwendet werden mussten. Fälle mit gänzlich unüblichen Mieten wurden jedoch nicht berücksichtigt.

Dadurch können die Zahlen aus dem Ermittlungszeitraum im Kontext zur allgemeinen Entwicklung im Jahr 2023, zumindest im wichtigen Teilmarkt der Eigentumswohnungen, dargestellt werden (siehe Abb.1).

Hieraus wird ersichtlich, dass die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 wieder auf das Niveau von 2021 gesunken sind. Wegen dieser Marktentwicklung veröffentlicht der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen für 2021 und 2022 getrennte Kapitalisierungszinssätze. Damit wird in den kommenden Bewertungsjahren, bis zur Veröffentlichung des nächsten Marktberichtes, eine konsistente Wertermittlung mit den veröffentlichten Daten ermöglicht. In den anderen Teilmärkten konnte auf Grund der geringen Anzahl an auswertbaren Verträgen keine Differenzierung vorgenommen werden. Vor dem Hintergrund weiter steigender Mieten, aber eher sinkender Preise, ist anzunehmen, dass die von den noch hohen Kaufpreisen im Jahr 2022 beeinflussten Zinssätze für die Bewertungsjahre 2023 ff. eher zu niedrig sind und bei der Wertermittlung mit entsprechenden Stichtagen ggf. nach § 33 ImmoWertV sachverständig angepasst werden müssen.

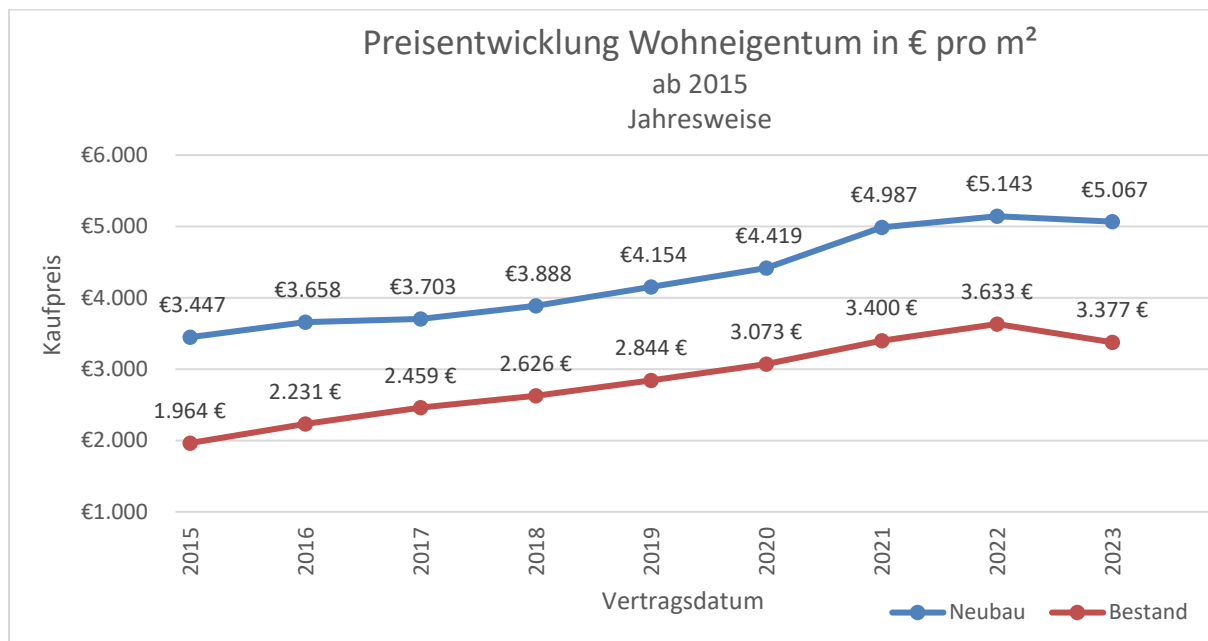


Abbildung 1: Preisentwicklung Wohnungseigentum

### 1.3. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2021

Prinzipiell zeigt sich bei den Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen eine Korrelation zur Restnutzungsdauer, die aber auf Grund der dünnen Datenlage nicht ausreichend statistisch gesichert ist. Bei Objekten mit sehr hoher Restnutzungsdauer ist der Zinssatz im Schnitt eher höher als im allgemeinen Mittel, bei Objekten mit geringer Restnutzungsdauer dagegen im Schnitt eher etwas niedriger.

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung
Bereinigter Kaufpreis	257.000€	±81.000 €
Miete pro m <sup>2</sup>	10 €	±1,8 €
Restnutzungsdauer	58 Jahre	±15 Jahre
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>	±17 m <sup>2</sup>

## Liegenschaftszinssatz

Mittelwert	Median	Untere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Obere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Standardabweichung	Spanne gesamt
1,8 %	1,9 %	1,5 %	2,1 %	0,9 %	0,0 % - 3,4 %

### 1.4. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2022

Die Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer zeigt sich analog zu den Werten von 2021, ebenfalls mit statistischen Unsicherheiten aufgrund der geringen Datenlage.

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung
Bereinigter Kaufpreis	288.400 €	± 71.000 €
Miete pro m <sup>2</sup>	9,6 €	± 1,6 €
Restnutzungsdauer	47 Jahre	± 14 Jahre
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>	± 11 m <sup>2</sup>

## Liegenschaftszinssatz

Mittelwert	Median	Untere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Obere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Standardabweichung	Spanne gesamt
1,5 %	1,5 %	0,8 %	2,1 %	1,0 %	-0,4 % - 2,8 %

### 1.5. Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern 2021/2022

Die Datenlage bei Verkäufen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern, die zur Auswertung geeignet sind, bzw. zu denen ausreichend Daten zur Auswertung bereitgestellt wurden, ist im Betrachtungszeitraum 2021 und 2022 sehr gering. Daher kann nur eine gemeinsame Auswertung des Zeitraums 2021/2022 angeboten werden.

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung
Bereinigter Kaufpreis	910.000 €	± 450.000 €
Miete pro m <sup>2</sup>	8,9 €	± 2,5 €
Restnutzungsdauer	34 Jahre	± 10 Jahre
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>	± 200 m <sup>2</sup>

## Liegenschaftszinssatz

Mittelwert	Median	Untere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Obere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Standardabweichung	Spanne gesamt
2,0 %	1,8 %	1,7 %	2,3 %	0,6 %	1,4 % - 3,3 %

### **1.6. Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern**

Auf Grund der geringen Anzahl an verwertbaren Verträgen kann keine gesicherte Aussage über einen Liegenschaftszinssatz in diesem Marktsegment getroffen werden.

Die Spanne beim Liegenschaftszinssatz lag für die vier ausgewerteten Verträge in den Jahren 2021 und 2022 zwischen **2,0 % und 5,0 %**

### **1.7. Liegenschaftszinssätze für andere Teilmärkte**

Für andere Teilbereiche, im Besonderen Gewerbegrundstücke und Grundstücke mit Büro- und Geschäftshäusern, kann auf Grund nicht vorhandener Kaufverträge oder fehlender Rückläufe bei Fragebögen zum Kaufvertrag kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht werden.