

Liegenschaftszinssätze 2017

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% und mindestens vier Mieteinheiten

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 15.09.2017
beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 vom 29.10.2017 Seite 4699 ff.

- berichtigte Fassung -

1. Vorbemerkungen:

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV¹). Der Verordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) einzusetzen ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.
2. Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden – Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).
3. Die Liegenschaftszinssätze sind für Objekte mit mindestens vier Mieteinheiten anzuwenden. Sie gelten nicht für Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäuser.
4. Die Verwendung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ersetzt nicht automatisch die nach ImmoWertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Ertragswerte. Eine Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem 1. Halbjahr 2017 eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) sind gesondert zu berücksichtigen, insbesondere bei Abweichungen des Wertermittlungsobjekts von den Modellansätzen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.
5. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Paket veräußert, können die nachfolgenden Zinssätze nicht verwandt werden. „Paketverkäufe“ unterliegen nach Einschätzung des Gutachterausschusses besonderen Erwartungen und Kaufentscheidungen. In der vorliegenden Untersuchung sind Paketverkäufe nicht berücksichtigt worden, bei denen mehr als vier Grundstücke veräußert wurden.

Anhand der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 09. Januar 2014 bis 07. Juli 2017, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 14 ImmoWertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

¹ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Es wurden grundsätzlich nur Kauffälle aus Wohngebieten sowie Gebieten mit misch- oder kerngebietstypischen Nutzungen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W, M1, M2) berücksichtigt. Fälle in Gewerbegebieten, in Gebieten für sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = G, (Gp), SF, GB) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf eine gebietstypische GFZ $\geq 0,4$ beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Sanierungsmaßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Objekte, die einen größeren Leerstand als 20% der Wohneinheiten aufwiesen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde eine durchschnittliche Wohnungsmiete aus dem Objekt in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

1.1 Bodenwert

Als Bodenwert wird der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ – Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (veröffentlicht im Amtsblatt 2004, S. 1101/1102, siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php).

1.2 Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt definiert:

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

(siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php)

1.3 Bezirke / Altbezirke

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php)

1.4 Baulicher Unterhaltungszustand

In dieser Veröffentlichung wird auf den baulichen Unterhaltungszustand der Immobilie Bezug genommen und mit gut, normal oder schlecht angegeben. Der Differenzierung des baulichen Unterhaltungszustandes liegen folgende Kriterien zugrunde:

gut

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

normal

Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

schlecht

Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

1.5 Monatliche Nettokaltmiete

Der Gutachterausschuss definiert die monatliche Nettokaltmiete wie folgt: Die monatliche Nettokaltmiete ist die auf das Gesamtobjekt berechnete monatliche Durchschnittsmiete incl. nutzflächenbezogener gewerblicher Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lagerräume etc.) sowie der Mieterträge aus sonstiger Vermietung (Garagen, Stellplätze etc.).

1.6 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (**netto**) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) zugrunde:

1.6.1 Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die **Verwaltungskosten** sind nach Tabelle 1 anzusetzen.

Tabelle 1 – Verwaltungskosten in Prozent pro Jahr

Summe Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche								
	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	10,50
400	8,0	7,6	7,0	6,4	6,0	5,6	5,3	5,0	4,9
1.000	7,4	7,1	6,4	5,9	5,5	5,1	4,8	4,5	4,4
1.500	7,2	6,8	6,2	5,7	5,3	4,9	4,6	4,3	4,1
2.000	7,1	6,7	6,1	5,5	5,1	4,7	4,4	4,1	4,0
2.500	6,9	6,6	5,9	5,4	5,0	4,6	4,3	4,0	3,9
3.000	6,8	6,5	5,8	5,3	4,9	4,5	4,2	3,9	3,8
3.500	6,7	6,4	5,7	5,2	4,8	4,4	4,1	3,8	3,7
4.000	6,7	6,3	5,7	5,2	4,7	4,4	4,0	3,7	3,6
4.500	6,6	6,2	5,6	5,1	4,7	4,3	4,0	3,7	3,5

Ein Einfluss des gewerblichen Mietanteils der Objekte auf die jährlichen Verwaltungskosten in Prozent des Nettojahresrohertrags ist statistisch nicht signifikant.

1.6.2 Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die **Instandhaltungskosten** sind in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015² anzusetzen. Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)³.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen wird vom Gutachterausschuss für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes erfolgt keine Anpassung. Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. Diese wurden mithilfe des Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen - Basis 2010 = 100 auf das Jahr 2016 umgerechnet (November 2014 = 111,2, November 2016 = 118,0), veröffentlicht vom Amt für Statistik Berlin – Brandenburg.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende Ansätze gewählt:

Wohnen: 11,70 EUR / m² Wohnfläche

Garagen: 88 EUR je Platz

Offene Wagenabstellplätze: 44 EUR je Platz

Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt, von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Den Instandhaltungskosten für **gewerbliche Nutzung** wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen.

50 vom Hundert für Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller.

1.6.3 Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis: 2% der jährlichen Netto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4% der jährlichen Netto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung, entsprechend der Kaufvertragsauswertung.

² Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

³ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

1.7 Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

1.7.1 Baujahre bis 1918 (Altbauten) und Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) nach Tabelle 2 und gegebenenfalls Korrekturen nach Tabelle 3 und 4:

Tabelle 2

Bauzustand	RND
gut	55
normal	40
schlecht	25

Tabelle 3

<p><u>Altbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung⁴ (komplett) und Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden Abschlag 10 Jahre: weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder</p>
--

Tabelle 4

<p><u>Zwischenkriegsbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung, Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett)</p>

⁴ Sammel-/ Etagenheizung

1.7.2 Baujahre ab 1949

Tabelle 5

Baualter in Jahren	Bauzustand: gut	Bauzustand: normal	Bauzustand: schlecht
bis 2	80		
3 – 7	75		
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	55	40	25

2. Liegenschaftszinssätze

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage der unter 1. beschriebenen Modellannahmen und der sich hierfür ergebenden Regressionsgleichungen berechnet worden.

Die Ergebnisse der multivariaten Regressionen sind im Folgenden differenziert nach vier Altbezirksgruppen dargestellt.

Für die nachfolgenden vier Tabellen gilt:

Die obere Zeile enthält die Liegenschaftszinssätze und die untere Zeile die 95% Konfidenzintervalle der Liegenschaftszinssätze. Die Fallzahlen stehen in Klammer.

Für die Altbezirke Treptow und Köpenick sind keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden.

Tabelle 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Kreuzberg (94), Prenzlauer Berg (85), Mitte (34), Tiergarten (49) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das 1. Halbjahr 2017, einem Bodenrichtwert von 850,- EUR/m ² , einer tatsächlichen Geschossflächenzahl -GFZ- von 2,5, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalem baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen stadt- räumlichen Wohnlage berechnet)								
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche						
		4,50	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	9,50
Wohn- Nutzfläche (m ²)	500	0,45 0,31-0,57	0,69 0,55-0,81	1,11 0,97-1,23	1,46 1,33-1,59	1,77 1,63-1,90	2,04 1,91-2,17	2,17 2,03-2,29
	1.000	0,50 0,36-0,63	0,74 0,60-0,87	1,16 1,02-1,29	1,52 1,38-1,64	1,83 1,69-1,95	2,10 1,97-2,22	2,22 2,08-2,35
	1.500	0,53 0,39-0,66	0,77 0,63-0,90	1,19 1,05-1,32	1,55 1,41-1,67	1,86 1,72-1,98	2,13 1,99-2,25	2,25 2,11-2,38
	2.000	0,55 0,41-0,68	0,80 0,66-0,92	1,22 1,08-1,34	1,57 1,43-1,70	1,88 1,74-2,00	2,15 2,01-2,28	2,27 2,14-2,40
	2.500	0,57 0,43-0,70	0,81 0,67-0,94	1,23 1,09-1,36	1,59 1,45-1,72	1,90 1,76-2,02	2,17 2,03-2,29	2,29 2,15-2,42
	3.000	0,58 0,44-0,71	0,83 0,69-0,96	1,25 1,11-1,38	1,60 1,46-1,73	1,91 1,77-2,04	2,18 2,04-2,31	2,31 2,17-2,43
	3.500	0,60 0,45-0,73	0,84 0,70-0,97	1,26 1,12-1,39	1,61 1,47-1,74	1,92 1,78-2,05	2,19 2,05-2,32	2,32 2,18-2,44
	4.000	0,61 0,46-0,74	0,85 0,71-0,98	1,27 1,23-1,40	1,62 1,48-1,75	1,93 1,79-2,06	2,20 2,06-2,33	2,33 2,19-2,45

Tabelle 7

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Charlottenburg (55), Schöneberg (71), Lichtenberg (56), Friedrichshain (77), Wilmersdorf (44), Neukölln (109), Wedding (92) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das 1. Halbjahr 2017, einem Bodenrichtwert von 850,- EUR/m², einer tatsächlichen Geschossflächenzahl -GFZ- von 2,5, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalem baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)								
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche						
		4,50	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	9,50
Wohn- Nutzfläche (m²)	500	0,67 0,54-0,79	0,91 0,78-1,03	1,33 1,20-1,45	1,68 1,56-1,81	1,99 1,86-2,12	2,26 2,14-2,39	2,39 2,26-2,51
	1.000	0,72 0,59-0,85	0,96 0,83-1,09	1,38 1,25-1,51	1,74 1,61-1,86	2,05 1,92-2,17	2,32 2,19-2,44	2,44 2,31-2,57
	1.500	0,75 0,62-0,88	0,99 0,86-1,12	1,41 1,28-1,54	1,77 1,64-1,89	2,08 1,95-2,17	2,35 2,22-2,47	2,47 2,34-2,60
	2.000	0,77 0,64-0,90	1,02 0,89-1,14	1,44 1,31-1,56	1,79 1,66-1,92	2,10 1,97-2,22	2,37 2,24-2,50	2,49 2,37-2,62
	2.500	0,79 0,66-0,92	1,03 0,90-1,16	1,45 1,32-1,58	1,81 1,68-1,94	2,12 1,99-2,24	2,39 2,26-2,51	2,51 2,38-2,64
	3.000	0,80 0,67-0,93	1,05 0,92-1,18	1,47 1,34-1,60	1,82 1,69-1,95	2,13 2,00-2,26	2,40 2,27-2,53	2,53 2,40-2,65
	3.500	0,82 0,68-0,95	1,06 0,93-1,19	1,48 1,35-1,61	1,83 1,70-1,96	2,14 2,01-2,27	2,41 2,28-2,54	2,54 2,41-2,66
	4.000	0,83 0,69-0,96	1,07 0,94-1,20	1,49 1,36-1,62	1,84 1,71-1,97	2,15 2,02-2,28	2,42 2,29-2,55	2,55 2,42-2,67

Tabelle 8

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Tempelhof (59), Pankow (55), Zehlendorf (7), Weißensee (21) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das 1. Halbjahr 2017, einem Bodenrichtwert von 850,- EUR/m², einer tatsächlichen Geschossflächenzahl -GFZ- von 2,5, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalem baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)								
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche						
		4,50	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	9,50
Wohn- Nutzfläche (m²)	500	0,87 0,71-1,01	1,11 0,95-1,25	1,53 1,37-1,67	1,88 1,73-2,03	2,19 2,03-2,34	2,46 2,31-2,61	2,59 2,43-2,73
	1.000	0,92 0,76-1,07	1,16 1,00-1,31	1,58 1,42-1,73	1,94 1,78-2,08	2,25 2,09-2,39	2,52 2,36-2,66	2,64 2,48-2,79
	1.500	0,95 0,79-1,10	1,19 1,03-1,34	1,61 1,45-1,76	1,97 1,81-2,11	2,28 2,12-2,39	2,55 2,39-2,69	2,67 2,51-2,82
	2.000	0,97 0,81-1,12	1,22 1,06-1,36	1,64 1,48-1,78	1,99 1,83-2,14	2,30 2,14-2,44	2,57 2,41-2,72	2,69 2,54-2,84
	2.500	0,99 0,83-1,14	1,23 1,07-1,38	1,65 1,49-1,80	2,01 1,85-2,16	2,32 2,16-2,46	2,59 2,43-2,73	2,71 2,55-2,86
	3.000	1,00 0,84-1,15	1,25 1,09-1,40	1,67 1,51-1,82	2,02 1,86-2,17	2,33 2,17-2,48	2,60 2,44-2,75	2,73 2,57-2,87
	3.500	1,02 0,85-1,17	1,26 1,10-1,41	1,68 1,52-1,83	2,03 1,87-2,18	2,34 2,18-2,49	2,61 2,45-2,76	2,74 2,58-2,88
	4.000	1,03 0,86-1,18	1,27 1,11-1,42	1,69 1,53-1,84	2,04 1,88-2,19	2,35 2,19-2,50	2,62 2,46-2,77	2,75 2,59-2,89

Tabelle 9

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Steglitz (44), Hohenschönhausen (4), Spandau (83), Reinickendorf (63), Hellersdorf (11), Marzahn (8) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das 1. Halbjahr 2017, einem Bodenrichtwert von 850,- EUR/m², einer tatsächlichen Geschossflächenzahl -GFZ- von 2,5, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalem baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)								
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche						
		4,50	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	9,50
Wohn- Nutzfläche (m²)	500	1,29 1,15-1,43	1,53 1,39-1,67	1,95 1,81-2,09	2,30 2,17-2,45	2,61 2,47-2,76	2,88 2,75-3,03	3,01 2,87-3,15
	1.000	1,34 1,20-1,49	1,58 1,44-1,73	2,00 1,86-2,15	2,36 2,22-2,50	2,67 2,53-2,81	2,94 2,80-3,08	3,06 2,92-3,21
	1.500	1,37 1,23-1,52	1,61 1,47-1,76	2,03 1,89-2,18	2,39 2,25-2,53	2,70 2,56-2,84	2,97 2,83-3,11	3,09 2,95-3,24
	2.000	1,39 1,25-1,54	1,64 1,50-1,78	2,06 1,92-2,20	2,41 2,27-2,56	2,72 2,58-2,86	2,99 2,85-3,14	3,11 2,98-3,26
	2.500	1,41 1,27-1,56	1,65 1,51-1,80	2,07 1,93-2,22	2,43 2,29-2,58	2,74 2,60-2,88	3,01 2,87-3,15	3,13 2,99-3,28
	3.000	1,42 1,28-1,57	1,67 1,53-1,82	2,09 1,95-2,24	2,44 2,30-2,59	2,75 2,61-2,90	3,02 2,88-3,17	3,15 3,01-3,29
	3.500	1,44 1,29-1,59	1,68 1,54-1,83	2,10 1,96-2,25	2,45 2,31-2,60	2,76 2,62-2,91	3,03 2,89-3,18	3,16 3,02-3,30
	4.000	1,45 1,30-1,60	1,69 1,55-1,84	2,11 1,97-2,26	2,46 2,33-2,61	2,77 2,63-2,92	3,04 2,90-3,19	3,17 3,03-3,31

Bei Abweichungen von den in den Tabellen 6, 7, 8 und 9 genannten Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz durch Addition der nachfolgenden Korrekturen wie folgt:

Bodenrichtwert in EUR/m²:

200:	+0,06
500:	+0,03
850:	±0,00
900:	±0,00
1.000:	-0,01
1.500:	-0,06
2.000:	-0,11
2.400:	-0,15
3.000:	-0,20

Tatsächliche GFZ:

0,6	+0,36
1,0	+0,28
1,5	+0,19
2,0	+0,09
2,5	±0,00
3,0	-0,09
3,5	-0,19
4,0	-0,28

Stadträumliche Wohnlage:

einfache stadträumliche Wohnlage	±0,000
mittlere stadträumliche Wohnlage	-0,173
gute stadträumliche Wohnlage	-0,393
sehr gute stadträumliche Wohnlage	-1,093

Baulicher Unterhaltungszustand:

schlechter baulicher Unterhaltungszustand	keine Aussage möglich
normaler baulicher Unterhaltungszustand	±0,000
guter baulicher Unterhaltungszustand	+0,166

Baujahresgruppe:

Altbauten (Baujahre vor 1901):	±0,000
Altbauten (Baujahre 1901 bis 1918):	±0,000
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	±0,000
Baujahre 1949 bis 1972:	+0,254
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	+0,591
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	+0,830
Baujahre 1991 bis 2002:	+0,480
Baujahr nach 2002:	keine Aussage möglich

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0:	±0,000
10:	+0,080
20:	+0,160
30:	+0,240
40:	+0,320

Kaufvertragshalbjahr:

Erstes Halbjahr 2015:	+0,728
Zweites Halbjahr 2015:	+0,465
Erstes Halbjahr 2016:	±0,000
Zweites Halbjahr 2016:	±0,000
Erstes Halbjahr 2017:	±0,000

Die vorstehenden zeitlichen Korrekturen bedeuten nicht, dass es keine konjunkturelle Entwicklung gegeben hat.

Die konjunkturellen Entwicklungen werden unter Zugrundelegung der Gesamtheit aller Einflussgrößen (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert) abgebildet.

Der Gutachterausschuss weist daraufhin, dass es nach den vorgegebenen Korrekturen zu negativen Liegenschaftszinssätzen kommen kann.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Für die nachfolgenden drei Tabellen sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 10

Alle Baujahre							
Anzahl	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (EUR/m ²)	Kaufpreis pro Wohn- /Nutzfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag	Nettokaltmiete (EUR/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungs- kosten % p.a.
1.121	76,5	1.521	1.927	23,8	6,61	11,7	5,50
	<i>69,2-82,1</i>	<i>833-2.498</i>	<i>1.098-3.009</i>	<i>16,0-34,2</i>	<i>4,61-9,36</i>	<i>0,0-41,0</i>	<i>4,3-6,7</i>
	<i>50,1-87,3</i>	<i>517-4.911</i>	<i>669-5.931</i>	<i>12,0-46,3</i>	<i>2,59-15,18</i>	<i>0,0-70,0</i>	<i>3,0-9,5</i>

Tabelle 11

Alle Baujahre						
Anzahl	Grund- stücks- fläche (m ²)	Geschoss- fläche (m ²)	Tat- sächliche GFZ	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bodenwert EUR/m ²	Boden- richtwert EUR/m ²
1.121	1.220	2.310	2,41	1.361	1.008	856
	<i>357-2.764</i>	<i>505-4.994</i>	<i>0,57-4,08</i>	<i>453-3.795</i>	<i>210-3.042</i>	<i>210-2.400</i>
	<i>98-31.852</i>	<i>198-41.523</i>	<i>0,11-5,92</i>	<i>217-30.031</i>	<i>128-7.600</i>	<i>120-5.000</i>

Tabelle 12

Alle Baujahre					
Alter der Objekte Jahre	Rest- nutzungs- dauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		gut	normal	einfache	mittlere
		schlecht		gute	sehr gute
		Anteil in %		Anteil in %	
90	44	21	79	56	28
<i>20-135</i>	<i>35-55</i>	0		15	1
<i>-2-150</i>	<i>30-80</i>				

Tabelle 13

Baujahresgruppe	Anzahl
Altbauten (Baujahre vor 1901):	328
Altbauten (Baujahre 1901 bis 1918):	390
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	64
Baujahre 1949 bis 1972:	130
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	99
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	6
Baujahre 1991 bis 2002:	102
Baujahr nach 2002:	2
Gesamt	1.121

Tabelle 14

Halbjahr	Anzahl
Erstes Halbjahr 2015:	137
Zweites Halbjahr 2015:	185
Erstes Halbjahr 2016	181
Zweites Halbjahr 2016:	192
Erstes Halbjahr 2017:	93

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232) oder Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).