

Liegenschaftszinssätze

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 vom 29. April 1988 Seite 634 ff.

Aufgrund des § 143 a des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 243 des Baugesetzbuches und des § 7 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. Juni 1981 (GVBl. S. 645, 736), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Oktober 1987 (GVBl. S. 2558), werden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke mit einem gewerblichen Anteil von 0 bis 30 v. H. sind auf der Grundlage der in die Kaufpreissammlung aufgenommenen entsprechenden Kauffälle der Jahre 1986/87 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 8 bis 13 der Wertermittlungsverordnung) abgeleitet worden.

Der Ableitung liegen die im Einzelfall von den Eigentümern angegebenen Jahresroherträge sowie folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten zugrunde:

- Betriebskosten einschließlich Grundsteuer in ihrer tatsächlichen Höhe nach Angaben der Eigentümer;
- Verwaltungskosten nach Eigentümerangaben, soweit diese zwischen 5 v.H. und 7 v.H. des Rohertrages lagen, ansonsten mit dem Erfahrungssatz 6 v.H. des Rohertrages;
- Mietausfallwagnis mit den Erfahrungssätzen 2 v.H. für Wohnungsmieten oder 4 v.H. für gewerbliche Mieten;
- Instandhaltungskosten nach folgenden Erfahrungssätzen:

Baujahre	DM/m ²		Zuschlag wegen vorh.		Abschlag wegen fehl.
	Wohnfläche	Nutzfläche	Zentralhgz.	Aufzug	Bad/Dusche
bis 1900	15,-	7,-	1,-	1,-	-
von 1901 bis 1948	14,-	7,-	1,-	1,-	-
von 1949 bis 1969	13,-	7,-	1,-	1,-	1,-
nach 1969	10,-	7,-	1,-	1,-	1,-
offene Wageneinstellplätze:			50,00 DM je Platz		
Garagen und gedeckte Stellplätze:			80,00 DM je Box/Platz		

Als Restnutzungsdauer der Gebäude ist die Differenz zwischen wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (in der Regel 100 Jahre) und Baualter angesetzt worden.

Die Analysen der Liegenschaftszinssätze haben für die Gruppe der steuerbegünstigten und freifinanzierten Neubauten statistische Abhängigkeiten des Zinssatzes zur Geschoßfläche der Gebäude, für die übrigen Gruppen zu dem jährlichen Reinertrag, teilweise zusätzlich zur tatsächlichen Geschoßflächenzahl oder zur Gebäudezustandsnote (1 = sehr guter Zustand, 6 = sehr schlechter Zustand) ergeben.

Bei dem Teilmarkt des sozialen Wohnungsbaus konnte zusätzlich festgestellt werden; daß die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise bei Geschoßflächenzahlen unter 0,9 geringer sind als der Bodenwert eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks.

Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von 0 bis 30 v.H.

a) Baujahre 1850 bis 1900

Reinertragsanteil am Rohertrag in v.H. bei tatsächlicher Geschoßflächenzahl							Zinssatz in v.H.
1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	
						10	0,5
				12	15	11-18	1,0
	10	13	17	13-20	16-23	19-26	1,5
15	11-19	14-22	18-25	21-28	24-32	27-35	2,0
16-24	20-27	23-30	26-33	29-37	33-40	36-43	2,5
25-32	28-35	31-38	34-42	38-45	41-48	44-52	3,0
33-40	36-43	39-46	43-50	46-53	49-57	53-60	3,5
41-49	44-52	47-55	51-58	54-62	58-65	61	4,0
50-57	53-60	56-63	59	63	66		4,5
58	61	64					5,0

b) Baujahre 1901 bis 1918

Reinertragsanteil am Rohertrag in v. H.	Zinssatz in v.H.
13	1,0
14-20	1,5
21-27	2,0
28-34	2,5
35-41	3,0
42-48	3,5
49-56	4,0
57-63	4,5
64	5,0

c) Baujahre 1918 bis 1945

Reinertragsanteil am Rohertrag in v. H. bei Gebäudezustandsnote				Zinssatz in v.H.
2	3	4	5	
19	13			0,5
20-24	14-18	13		1,0
25-29	19-23	14-18	12	1,5
30-34	24-28	19-23	13-17	2,0
35-39	29-33	24-28	18-22	2,5
40-44	34-38	29-33	23-27	3,0
45-49	39-43	34-38	28-32	3,5
50-54	44-48	39-43	33-37	4,0
55-59	49-53	44-48	38-42	4,5
60-64	54-58	49-53	43-47	5,0
65-69	59-63	54-58	48-52	5,5
70-74	64-68	59-63	53-57	6,0
75	69-73	64-68	58-62	6,5
	74	69-73	63-67	7,0
		74	68-72	7,5
			73	8,0

d) Baujahre 1953-1986 (sozialer Wohnungsbau)

Reinertragsanteil am Rohertrag in v. H.	Zinssatz in v.H.
14	1,0
15-20	1,5
21-26	2,0
27-32	2,5
33-38	3,0
39-45	3,5
46-51	4,0
52-57	4,5
58-63	5,0
64-70	5,5
71	6,0

e) Baujahre 1953-1986 (freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau)

Geschoßfläche in m ²	Zinssatz in v.H.
550	4,5
551- 990	5,0
991-1420	5,5
1421-1860	6,0
1861-2290	6,5
2291-2730	7,0
2731-3160	7,5
3161-3600	8,0
3601	8,5

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

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin