

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern in Berlin (West)

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 18. September 1992 Seite 2856 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 I GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S: 885 I GVBl. S. 1122), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitete, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209 I GVBl. 1989 S. 13) veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist das für das Ertragswertverfahren nach §§ 15 bis 20 WertV erforderliche und bestimmende Datum, mit dem die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1990 und 1991 (nur Westteil), bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen gemäß § 11 WertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 50% nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) zugrunde:

- Betriebskosten einschließlich Grundsteuer in ihrer tatsächlichen Höhe nach Angaben der Eigentümer
- Verwaltungskosten nach Eigentümerangaben, soweit diese zwischen 5% und 7% des Rohertrages lagen; ansonsten nach Erfahrungssätzen
- Mietausfallwagnis mit den Erfahrungssätzen 2 % für Wohnungsmieten und 4% für gewerbliche Mieten

- Instandhaltungskosten gemäß der nachstehenden Aufstellung

Baujahre	DM/m ² Wohnfläche	DM/m ² Nutzfläche	Zuschlag bei		Abschlag bei fehlendem Bad/Dusche
			Zentral- heizung	Aufzug	
bis 1900	16,50	7,70	1,10	1,10	-
von 1901 bis 1948	15,40	7,70	1,10	1,10	-
von 1949 bis 1969	14,30	7,70	1,10	1,10	1,10
ab 1970	11,00	7,70	1,10	1,10	1,10
offene Wageneinstellplätze:			55,00 DM je Platz		
Garagen und gedeckte Stellplätze:			90,00 DM je Platz		

Als Restnutzungsdauer der Gebäude ist die Differenz zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (in der Regel 100 Jahre) und dem Baualter angesetzt worden. Bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1918 (den Altbauten) wurde die Restnutzungsdauer für den baujahrstypischen Bauzustand (befriedigend bis ausreichend) wie folgt angesetzt, wobei für durchgreifend modernisierte Gebäude ein Zuschlag von mindestens 10 Jahren angebracht wurde:

Baualter in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren
70	40
75	40
80	35
85	35
90	30
95	30
100	30
105	30
110	25
115	25
120	20
125	20

Die Analysen haben für alle Gruppen statistisch gesicherte Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von dem jährlichen Reinertragsanteil am Rohertrag, teilweise zusätzlich zur tatsächlichen Geschossflächenzahl, der Lage oder vom Gebäudezustand (ausgedrückt durch die Zustandsnote) ergeben.

**Kreuzberg, Wedding, Tiergarten, Spandau, Tempelhof, Neukölln und Reinickendorf
- Baujahre bis 1918 -**

Reinertragsanteil am Rohertrag (%) bei einer tatsächlichen GFZ von:							Zinssatz
1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	P in%
18-24	19-25	20-26	22-28	23-29	24-30	25-31	0,50
24-30	25-31	26-32	28-34	29-35	30-36	31-37	1,00
30-36	31-37	32-38	34-40	35-41	36-42	37-43	1,50
36-42	37-43	38-44	40-46	41-47	42-48	43-49	2,00
42-48	43-49	44-50	46-52	47-53	48-54	49-55	2,50
48-54	49-55	50-56	52-58	53-59	54-60	55-61	3,00
54-60	55-61	56-62	58-64	59-65	60-66	61-67	3,50
60-66	61-67	62-68	64-70	65-71	66-72	67-73	4,00
66-72	67-73	68-74	70-76	71-77	72-78	73-79	4,50
72-78	73-79	74-80	76-82	77-83	78-84	79-85	5,00
78-84	79-85						5,50

Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf und Zehlendorf - Baujahre bis 1918 -

Reinertragsanteil am Rohertrag (%):	Zinssatz P in%
32-39	0,50
39-45	1,00
45-51	1,50
51-58	2,00
58-64	2,50
64-71	3,00
71-77	3,50
77-83	4,00

Zwischenkriegsbauten (alle Bezirke) - Baujahre 1918 bis 1948 -

Reinertragsanteil am Rohertrag (%):	Zinssatz P in%
28-32	1,00
32-37	1,50
37-42	2,00
42-46	2,50
46-51	3,00
51-56	3,50
56-60	4,00
60-65	4,50
65-70	5,00
70-75	5,50

Freifinanzierter und steuerbegünstigter Wohnungsbau (alle Bezirke) - Baujahre nach 1948 -

Reinertragsanteil am Rohertrag bei einem Bauzustand von:		Zinssatz P in%
2	3	P in%
50-54		2,00
54-57		2,50
57-61	48-51	3,00
61-64	51-55	3,50
64-67	55-58	4,00
67-71	58-61	4,50
71-74	61-65	5,00
74-77	65-68	5,50
	68-71	6,00
	71-75	6,50
	75-78	7,00

Sozialer Wohnungsbau (alle Bezirke) --Baujahre nach 1948 bis einschließlich-1968 -

Reinertragsanteil am Rohertrag (%):	Zinssatz P in%
11-18	0,50
18-26	1,00
26-33	1,50
33-40	2,00
40-47	2,50
47-55	3,00
55-62	3,50
62-69	4,50

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