

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern in Berlin bis Baujahre 1948 (Alt- und Zwischenkriegsbauten)

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 31. März 2000 Seite 1064 ff.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331) nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat diese Daten abschließend am 08. März 2000 beschlossen.

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 1996 bis 1999, 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 70% nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

- Umgerechnete Bodenwerte zum Kaufzeitpunkt (= in der Regel zeitlich angepasste Bodenrichtwerte mit Berücksichtigung der tatsächlichen Geschossflächenzahl - GFZ). Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (ABl. 1995 S. 402) berücksichtigt.

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

- Verwaltungskosten: Nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme: Angegebene Verwaltungskosten, die außerhalb des 90%-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) liegen, wurden durch den oberen bzw. unteren Spannenwert ersetzt)
- Mietausfallwagnis: 2% der jährlichen Netto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4% der jährlichen Netto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung
- Instandhaltungskostenpauschalen: In DM/m² pro Jahr gemäß der nachfolgenden Aufstellung:

Tabelle 1

Baujahr	Instandhaltungskosten für		Zuschlag bei		Abschlag bei fehlen- dem Bad /Dusche
	Wohnflächen (DM/m ²)	Nutzflächen (DM/m ²)	Zentralheizung (DM/m ²)	Aufzug (DM/m ²)	
Bis 1900	22,00	11,00	1,00	1,60	-
Von 1901 bis 1948	20,00	10,00	1,00	1,60	-
Offener Wageneinstellplätze (je Platz): 55,00 DM					
Garage und gedeckte Stellplätze (je Platz): 110,00 DM					

Dem Kaufpreismaterial wurde bei der Analyse eine jeweilige Restnutzungsdauer entsprechend nachfolgender Tabelle zugrunde gelegt:

Tabelle 2

Baualter	Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
50	50	50	40	Zwischenkriegsbauten: (Baujahr 1919 bis 1948) Normalausstattung: OH, IT, Bäder Zuschlag 5 Jahre bei: ZH
60	45	40	35	
70	40	35	30	
75	40	35	30	
80	35	30	25	
85	35	30	25	Altbauten: (Baujahr bis 1918) Normalausstattung: OH, IT, ggf. tlw. PT Zuschlag 5 Jahre bei: ZH oder Bäder Zuschlag 10 Jahre bei: ZH und Bäder Abschlag 5 Jahre bei: nur PT ZH: Zentralheizung OH: Ofenheizung IT: Innentoilette PT: Podesttoilette
90	30	25	20	
95	30	25	20	
100	25	20	15	
105	25	20	15	
110	25	20	15	
115	25	20	15	
120	20	15	10	
125	20	15	10	
130	20	15	10	
135	-	15	10	
140	-	-	10	
145	-	-	10	
150	-	-	10	

Die durchgeführten Analysen ergaben, dass für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze eine Unterteilung der Bezirke bei den Altbauten in vier Gruppen und bei den Zwischenkriegsbauten in zwei (Ostteil / Westteil) erforderlich war, um bestehende unterschiedliche Zinsniveaus zu berücksichtigen. Es wurden folgende Gruppen gebildet (Für die Bezirke Marzahn und Hellersdorf ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich.):

Tabelle 3

Bezirksgruppe gültig nur für Altbauten bis Baujahr 1918	
W1	Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf
W2	Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf
O1	Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow
O2	Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Hohenschönhausen

Neben den Liegenschaftszinssätzen werden auch

- die mittleren Werte (Mediane) derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind, und
- die 5% und 95% Perzentile für die Einzelwerte (d.h. 90% aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich)

veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll allein dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen. Die Daten sind **n i c h t** dazu geeignet, als ortsübliche Durchschnittswerte verwendet zu werden.

Der aus einer Stichprobe errechnete Mittelwert ist ein Schätzwert für den wahren Wert. Daher ist zusätzlich in der Tabelle für die Liegenschaftszinssätze als Genauigkeitsmaß der Bereich angegeben, der bei einer statistischen Sicherheit von 95% den wahren Wert enthält (Konfidenzbereich).

Zahlendarstellung

In den Tabellen für die Daten geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mediane und die normal gedruckten die 5%- bzw- 95%-Perzentile der Einzelwerte wieder.

In den Tabellen für die Liegenschaftszinssätze geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mittelwerte und die normal gedruckten Wertspannen deren 95%-Konfidenzbereiche wieder.

Baujahre bis 1918 (Altbauten)

Tabelle 4

Daten:	Liegenschafts- zinssatz	Reinertragsanteil am Rohertrag	monatliche Durchschnitts- miete pro m ² Wohn- und Nutzfläche (DM/m ²)	Gewerblicher Mietanteil am Rohertrag	Verhältnis Wohn- Nutzflä- che/Geschossfläche	monatliche Be- triebskosten	Verwaltungs- kostenanteil am Rohertrag
	(%)	(%)	(DM/m ²)	(%)		(DM/m ²)	(%)
W1	4,0 0,9-7,3	65,2 44,9-79,2	6,95 4,01-14,55	4 0-53	0,721 0,627-0,836	2,14 1,51-2,98	7,2 4,5-9,4
W2	3,1 0,6-5,4	67,9 48,8-78,7	7,68 4,39-13,76	6 0-62	0,738 0,642-0,828	2,13 1,31-2,97	7,3 4,5-9,7
O1	4,1 1,4-6,8	57,7 39,9-72,6	5,53 3,81-9,52	0 0-47	0,693 0,589-0,790	2,09 1,60-2,86	7,7 5,3-9,9
O2	5,1 2,2-8,6	61,8 48,9-75,1	6,03 4,15-10,94	0 0-50	0,713 0,631-0,810	2,11 1,60-2,80	7,2 5,3-9,9

Baujahre bis 1918 (Altbauten)

Tabelle 5:

Lage	Reinertragsanteil von der Nettomiete (in %)								
	40	45	50	55	60	65	70	75	80
W1	-	2,2 1,8-2,7	2,8 2,4-3,2	3,4 3,1-3,8	4,1 3,8-4,4	4,7 4,4-5,0	5,3 5,0-5,6	5,9 5,6-6,3	6,6 6,2-6,9
W2	-	-	1,2 0,8-1,6	1,8 1,5-2,1	2,4 2,1-2,6	3,0 2,8-3,2	3,6 3,4-3,8	4,2 3,9-4,5	4,8 4,4-5,2
O1	2,1 1,8-2,3	2,6 2,4-2,8	3,1 3,0-3,3	3,7 3,5-3,8	4,2 4,0-4,4	4,7 4,5-4,9	5,2 5,0-5,5	5,8 5,5-6,1	-
O2	-	3,4 2,9-3,9	4,1 3,7-4,6	4,8 4,4-5,2	5,5 5,2-5,9	6,2 5,9-6,6	6,9 6,5-7,3	7,6 7,1-8,1	-

Anpassungen W1:

Die Tabellenwerte für W1 sind zum Stichtag 31.12.1999 berechnet

Abschlag für Stichtag 31.12.1998: -0,3

Abschlag für Stichtag 31.12.1996: -0,8

Abschlag für Stichtag 31.12.1997: -0,5

Abschlag für Stichtag 31.12.1995: -1,0

Anpassungen W2:

keine

Anpassungen O1:

Anpassung für Lage im Sanierungsgebiet: 0,5

Anpassung für Ausstattung ZH, Bad, IT: -0,6

Anpassung für Ausstattung OH, IT/PT: 0,5

Anpassungen O2:

Die Tabellenwerte für O1 sind zum Stichtag 31.12.1999 berechnet

Abschlag für Stichtag 31.12.1998:	-0,3	Abschlag für Stichtag 31.12.1997:	-0,6
Abschlag für Stichtag 31.12.1996:	-0,9	Abschlag für Stichtag 31.12.1995:	-1,2
Anpassung für Lage im Sanierungsgebiet:	0,5	Anpassung für Ausstattung ZH, Bad, IT:	-1,8

Baujahre von 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Tabelle 6

Daten:	Liegenschafts- zinssatz	Reinertragsanteil am Rohertrag	monatliche Durchschnitts- miete pro m ² Wohn- und Nutzfläche (DM/m ²)	Gewerblicher Mietanteil am Rohertrag	Verhältnis Wohn- Nutzflä- che/Geschossfläche	monatliche Be- triebskosten	Verwaltungs- kostenanteil am Roher- trag
	(%)	(%)	(DM/m ²)	(%)		(DM/m ²)	(%)
Westteil	4,5 2,1-6,5	66,2 57,3-81,9	7,29 5,32-19,71	3 0-65	0,785 0,687-0,905	2,41 1,66-3,11	7,9 7,1-10,1
Ostteil	4,1 0,9-7,3	60,5 46,4-70,9	5,68 3,92-9,35	0 0-35	0,721 0,590-0,862	2,02 1,25-2,77	7,9 7,2-10,3

Baujahre von 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Tabelle 7

	Reinertragsanteil von der Nettomiete (in %)						
Lage	50	55	60	65	70	75	80
Westteil	-	3,8 3,3-4,4	4,4 4,0-4,8	4,9 4,5-5,3	5,5 5,1-5,9	6,0 5,5-6,5	6,6 6,0-7,2
Ostteil	2,3 1,8-2,8	3,4 3,0-3,7	4,4 4,1-4,7	5,4 5,0-5,8	6,4 5,9-7,0	-	-

Anpassungen Westteil:

Anpassung für mittlere/gute stadträumliche Wohnlage: -1,3

Anpassung für guten Bauszustand:

-0,9

Anpassungen Ostteil:

keine