

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern in Berlin der Baujahre nach 1948 (Neubauten)

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 25. Januar 2002 Seite 313 ff.
Berichtigt durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 8. April 2002 Seite 1192.

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), zuletzt geändert durch Artikel 62 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785), 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 Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

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 Januar 2000, 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 Untersuchungsergebnisse stützen sich auf Kaufpreismaterial in der Währung DM. Bei Entnahme von Daten für die Wertermittlungen in Euro können die DM-Beträge, insbesondere für Instandhaltungskostenansätze und monatliche Mieten je m² als Einflussgröße für Liegenschaftszinssätze, hinreichend genau halbiert werden.

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 70%-Erwartungsbereichs für den Mittelwert liegen, wurden durch den Mittelwert 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 bzw. in DM/Stellplatz pro Jahr gemäß der nachfolgenden Aufstellung:

Tabelle 1

Jährliche Instandhaltungskosten		
Die jährlichen Instandhaltungskosten werden für Wohnraum, Garagen- und offene Stellplätze in Höhe der Sätze der II. BV, gültig ab 01.08.1996, angesetzt. Für gewerbliche Nutzflächen werden, entsprechend der bisherigen Praxis beim Gutachterausschuss, Beträge in halber Höhe der Ansätze von Wohnflächen angesetzt.		
Fertigstellung	für Wohnflächen (DM/m ²)	für gewerbliche Nutzflächen (DM/m ²)
bis 31.12.1969	21,00	10,50
zwischen 01.01.1970 und 13.12.1979	16,50	8,25
nach 31.12.1979	13,00	6,50
Offener Stellplatz (je Stellplatz):	62,50 DM	
Garage (je Stellplatz):	125,00 DM	
Zuschlag für Aufzug:	+1,85 DM/m ²	
Abschlag wegen fehlenden Bades oder fehlender Dusche:	-1,30 DM/m ²	
Abschlag wegen eigenständig gewerbl. Lieferung von Wärme:	-0,35 DM/m ²	
Abschlag wegen kleiner Instandhaltungen durch Mieter:	-1,90 DM/m ²	

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

Tabelle 2

Restnutzungsdauer				
Im Ostteil Berlins liegen für die nicht belegten Felder keine Fälle vor. Eine unterschiedliche Ausstattung korreliert hoch signifikant mit dem Baualter, so dass sie nicht zusätzlich zum Baualter als Einflussgröße berücksichtigt werden darf.				
Im Westteil Berlins korrelieren sowohl Ausstattung als auch der Zustand der baulichen Anlagen hoch signifikant mit dem Baualter, so dass sie nicht zusätzlich zum Baualter als Einflussgrößen berücksichtigt werden dürfen.				
Baualter	Normalausstattung: Zentralheizung, Bad, Innentoilette, soweit vorhanden Aufzugsanlage			
	Ostteil Berlins bei Zustandsnote			Westteil Berlins
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
1 - 5	100	-	-	100
6 - 10	95	-	-	95
11 - 15	95	75	50	90
16 – 20	90	70	50	85
21 - 25	90	70	-	80
26 - 30	85	65	-	75
31 - 35	85	65	-	70
36 - 40	80	60	-	65
41 - 45	-	60	-	60
Über 45	-	55	-	55

Nachfolgend werden für die Wohnungsmieten, die Gewerberaummieten, die Durchschnittsmieten und für die Verwaltungskosten jeweils der Median, der 70% Erwartungsbereich für Einzelwerte und die Spannweite (Minimum und Maximum) angegeben. Hinter den Medianen (fett gedruckte Zahlen) wird in Klammern die Anzahl der Fälle mitgeteilt, die für die jeweilige Ermittlung zur Verfügung stand. Bei Stichproben unter 5 Fällen wird auf die Angabe des 70-%Erwartungsbereichs verzichtet; die Grenzwerte sind in der Regel identisch mit der Spannweite.

Tabelle 3

	Wohnungsmieten (DM/m ²)		Gewerbemieten (DM/m ²)		Durchschnittsmieten (DM/m ²)		Verwaltungskosten (%)	
Grundstücke mit baulichen Anlagen ohne Förderung								
Ostteil Berlins								
Median (Anzahl)	6,32 (53)		19,51 (8)		6,43 (53)		10,2 (13)	
70%-Erwartungsbereich	5,55	7,92	9,50	30,21	5,55	8,58	8,8	13,9
Spannweite	3,62	15,38	9,28	30,34	3,63	15,38	4,8	20,6
Westteil Berlins								
Median (Anzahl)	12,53 (60)		30,54 (22)		15,05 (60)		5,6 (38)	
70%-Erwartungsbereich	6,30	17,74	21,81	58,81	6,66	23,68	4,1	6,7
Spannweite	4,27	26,15	14,27	104,17	4,79	46,07	3,3	9,1
Grundstücke im Westteil Berlins mit Förderung im 1.Förderungsweg bis einschließlich 1968								
Median (Anzahl)	6,94 (60)		23,46 (5)		6,94 (60)		9,1 (32)	
70%-Erwartungsbereich	5,44	9,69	-	-	5,44	9,66	7,31	9,97
Spannweite	4,23	16,75	6,38	151,67	4,23	16,75	6,86	11,14
Grundstücke im Westteil Berlins mit Förderung im 1. Förderungsweg ab 1969								
Median (Anzahl)	8,58 (7)		34,71 (1)		8,58 (7)		8,7* (3)	
70%-Erwartungsbereich	7,14	11,47	-	-	8,11	10,39	4,0	12,0
Spannweite	6,90	11,47	-	-	8,07	12,05	4,0	12,0
*) bezogen auf die von den Mietern zu zahlende Jahresrohmiete								

Tabelle 3 (Fortsetzung)

	Wohnungsmieten (DM/m ²)		Gewerbemieten (DM/m ²)		Durchschnittsmieten (DM/m ²)		Verwaltungskosten (%)	
Grundstücke im Ostteil Berlins mit Förderung im 1. Förderungsweg ab 1900								
Median (Anzahl)	9,92 (5)		20,55 (2)		9,92 (5)		6,1 (2)	
70%-Erwartungsbereich	-	-	-	-	-	-	-	-
Spannweite	8,02	11,00	3,83	37,27	8,02	11,00	3,5	8,6
Grundstücke im Westteil Berlins mit Förderung im 2. Förderungsweg (steuerbegünstigter Wohnungsbau)								
Median (Anzahl)	9,40 (4)		29,74 (3)		12,75 (4)		6,3 (3)	
70%-Erwartungsbereich	-	-	-	-	-	-	-	-
Spannweite	6,88	12,63	25,05	29,74	7,90	13,90	5,74	6,3

Liegenschaftszinssätze

In Klammern hinter der Bezeichnung der Stichprobe ist jeweils die **Anzahl der Fälle in der Stichprobe** angegeben.

Kursiv unter den fett gedruckten Werten für die Liegenschaftszinssätze stehen die **Grenzwerte für den Konfidenzbereich** des Mittelwertes auf dem 95%-Signifikanzniveau.

Im Wesentlichen hat sich wieder die **Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze** vom Reinertragsanteil an der Jahresrohmiete (Nettomiete) bestätigt. Nur in zwei Stichproben zeigt die Abhängigkeit von der Durchschnittsmiete je Objekt eine höhere Signifikanz.

Als Wohnungsmieten werden grundsätzlich die **Mietermieten** angesetzt, also auch bei Grundstücken mit Förderung durch Annuitätshilfen bzw. Aufwendungshilfen (ab 1969). Die Ursache hierfür liegt darin, dass es nach den Erfahrungen bei der Auswertung des Datenmaterials 1993 bis 1995 äußerst schwierig ist, von der Investitionsbank Berlin Angaben über die Höhe der Annuitätshilfen und Aufwendungshilfen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zu erhalten.

Tabelle 4

baulicher Unter- haltungszustand	Reinertragsanteil an der Jahresrohmiete (netto)									
	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85
Grundstücke ohne Förderung										
Ostteil Berlins (53)										
gut (1)	- --	- --	- --	- --	3,3 1,8 - 4,8	4,0 2,6 - 5,4	4,7 3,3 - 6,1	5,4 3,9 - 6,9	6,1 4,4 - 7,8	- --
normal (2)	- --	3,6 1,7 - 5,6	4,3 2,8 - 5,9	5,0 3,9 - 6,2	5,7 4,9 - 6,6	6,5 5,8 - 7,1	7,2 6,4 - 7,9	7,9 6,9 - 8,9	8,6 7,2 - 9,9	- --
schlecht (3)	- --	- --	- --	- --	8,9 7,4 - 10,3	9,6 8,1 - 11,1	10,3 8,6 - 12,0	- --	- --	- --
Westteil Berlins (61)										
-	- --	2,4 1,5 - 3,3	2,7 1,9 - 3,5	3,0 2,2 - 3,7	3,3 2,6 - 3,9	3,7 3,1 - 4,2	4,1 3,6 - 4,6	4,6 4,2 - 5,0	5,2 4,9 - 5,6	- --
Grundstücke in der Förderung										
Westteil Berlins im 1. Förderungsweg bis 1968 (60)										
gut (1)	- --	- --	- --	1,7 0,9 - 2,6	2,5 1,7 - 3,3	3,2 2,4 - 4,0	- --	- --	- --	- --
normal (2)	0,6 -0,4 - 1,6	1,3 0,5 - 2,1	2,0 1,4 - 2,7	2,8 2,3 - 3,2	3,5 3,1 - 3,9	4,2 3,9 - 4,6	5,0 4,6 - 5,4	5,7 5,2 - 6,3	6,5 5,8 - 7,2	- --
schlecht (3)	- --	- --	- --	- --	- --	- --	6,0 5,0 - 7,0	6,8 5,7 - 7,8	- --	- --
Ostteil Berlins im 1. Förderungsweg nach 1990 (5)										
gut (1)	- --	- --	- --	- --	- --	- --	- --	1,2 0,9 - 1,6	1,9 1,5 - 2,2	2,6 1,8 - 3,3

Tabelle 5:

Grundstücke in der Förderung (11)						
Westteil Berlins im 1. Förderweg ab 1969						
Durchschnittsmiete DM/m² (Mietermiete)	8	9	10	11	12	14
Liegenschaftszinssatz <i>95% Konfidenzbereich</i>	1,8 <i>0,9 - 2,8</i>	2,4 <i>1,6 - 3,2</i>	2,9 <i>2,1 - 3,7</i>	3,3 <i>2,4 - 4,3</i>	3,7 <i>2,6 - 4,9</i>	- <i>--</i>
Westteil Berlins im 2. Förderweg (steuerbegünstigter Wohnungsbau)						
Durchschnittsmiete DM/m² (Mietermiete)	8	9	10	11	12	14
Liegenschaftszinssatz <i>95% Konfidenzbereich</i>	2,7 <i>1,1 - 4,3</i>	3,3 <i>1,9 - 4,6</i>	3,8 <i>2,6 - 4,9</i>	4,2 <i>3,2 - 5,2</i>	4,6 <i>3,6 - 5,6</i>	5,3 <i>4,1 - 6,5</i>