

# **Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Miet- wohnungsgeschäftshäusern in Berlin mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 70%**

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 25. November 2005 Seite 4391 ff.  
(Berichtigte Fassung)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht auf Grund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO - BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524, 525), 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, 2110). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat diese Daten abschließend am 3. November 2005 beschlossen.

## Vorbemerkung:

1. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Der Ordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages einzusetzen ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der im vereinfachten Ertragswertverfahren (sogenannte Maklerformel) zur Kapitalisierung des Roh- oder Reinertrages im Sinne einer ewigen Rente ohne Trennung in Boden- und Gebäudeanteil eingesetzt wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auch nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzungen 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 innerhalb des Modells bleiben, das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen zugrunde gelegt wurde (Durchschnittsmieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).

3. Die Verwendung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ersetzt nicht automatisch die nach WertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Ertragswerte. Eine Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag der letzten Ableitung der Liegenschaftszinssätze (hier: 01.04.2005) eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat.
4. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Paket veräußert, können die nachfolgenden Zinssätze nicht verwandt werden. "Paketverkäufe" unterliegen nach Einschätzung des Gutachterausschusses besonderen Erwartungen und Kaufentscheidungen. Im Vergleich zu Einzelverkäufen, die das Marktgeschehen zahlenmäßig prägen, weichen Paketverkäufe vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des Marktwertes (§ 194 BauGB) ab. Wegen der investorentseitig unterstellten, über die eigentliche Renditeerwartung aus Vermietung hinausgehenden Verwertungspotentiale, kann im Vergleich zu Einzelverkäufen mit einem niedrigeren Zinssatz gerechnet werden. Derartige Paketverkäufe wurden in der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt.

## **1. Liegenschaftszinssatzermittlung**

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 2000 bis März 2005, 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.

Es wurden grundsätzlich nur Kauffälle aus Wohngebieten (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W) berücksichtigt. Fälle in Gebieten M1, M2 und G (Gp) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf die gebietstypische GFZ  $\geq 2,0$  beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Ferner wurde bei Objekten mit leerstehenden Wohneinheiten die durchschnittliche Objektmiete für diese Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Bei diesem Leerstand handelt es sich nicht um einen strukturellen Leerstand.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

### **1.1 Bodenwert**

Umgerechnete Bodenwerte zum Kaufzeitpunkt (= i.d.R. zeitlich angepasste Bodenrichtwerte mit Berücksichtigung der tatsächlichen Geschossflächenzahl GFZ) unter Berücksichtigung werterhöhender

/-mindernder Merkmale. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde Mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ - Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

## 1.2 Bewirtschaftungskosten (§18 WertV)

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

### 1.2.1 Verwaltungskosten (§18 Abs. 2 WertV)

Die Verwaltungskosten wurden nach Angaben der Eigentümer angesetzt, sofern sie bekannt waren. In den Fällen, in denen sie unbekannt waren, wurden sie nach der Tabelle 1 angesetzt.

**Tabelle 1**

<b>Jährliche Verwaltungskosten in % des Nettojahresrohertrages</b>								
<b>Summe Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup>/Monat und gewerblicher Mietanteil = 0%</b>							
	<b>3,00</b>	<b>3,50</b>	<b>4,00</b>	<b>4,50</b>	<b>5,00</b>	<b>5,50</b>	<b>6,00</b>	<b>6,50</b>
500	9,6	8,7	8,0	7,3	6,8	6,2	5,7	5,3
1.000	9,4	8,5	7,8	7,1	6,5	6,0	5,5	5,1
1.500	9,2	8,3	7,6	7,0	6,4	5,9	5,4	4,9
2.000	9,1	8,3	7,5	6,9	6,3	5,8	5,3	4,8
2.500	9,1	8,2	7,5	6,8	6,3	5,7	5,2	4,8
3.000	9,0	8,1	7,4	6,8	6,2	5,7	5,2	4,7
3.500	9,0	8,1	7,4	6,7	6,2	5,6	5,1	4,7

Korrekturen:

gewerblicher Mietanteil:	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%
	-0,2	-0,4	-0,6	-0,7	-0,9	-1,1	-1,3

**Tabelle 2**

(Darstellung der arithmetischen Mittelwerte (1. Zeile), der 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile). Diese Vorbemerkung gilt auch für die Tabellen 7, 8, 10, 11, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25 und 26.)

<b>Anzahl</b>	<b>Prozentuale Verwaltungskosten</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>Verwaltungskosten pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche p.a.</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Monat</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>Wohn- und Nutzfläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Gewerblicher Mietanteil</b> (%)
194	7,5 <i>3,7 - 11,5</i> <i>2,7 - 14,6</i>	3,42 <i>2,17 - 5,07</i> <i>1,74 - 5,88</i>	4,01 <i>2,49 - 6,43</i> <i>1,85 - 7,69</i>	1.535 <i>497 - 3.574</i> <i>372 - 6.243</i>	16,2 <i>0 - 55</i> <i>0 - 74</i>

### 1.2.2 Instandhaltungskosten (§18 Abs. 4 WertV)

Da sich der Preisindex für Instandhaltung gegenüber dem vorherigen Untersuchungszeitraum kaum verändert hat (Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen (Basis 2000=100): Februar 1999 = 102,0 und Februar 2005 = 100,1), wurden die Instandhaltungskosten in unveränderter Höhe angesetzt.

Instandhaltungskostenpauschalen: In EUR/m<sup>2</sup> pro Jahr gemäß der nachfolgenden Aufstellung:

**Tabelle 3**

<b>Baujahr</b>	<b>Instandhaltungskosten für</b>		<b>Zuschlag bei</b>	
	<b>Wohnflächen</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>Nutzflächen</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>Zentralheizung</b> (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>Aufzug</b> (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>bis 1900</b>	11,25	5,60	0,50	0,80
<b>von 1901 bis 1948</b>	10,20	5,10	0,50	0,80
<b>von 1949 bis 1969</b>	10,80	5,40	-	0,80
<b>von 1970 bis 1979</b>	8,50	4,30	-	0,80
<b>nach 1979</b>	6,70	3,40	-	0,80
Offene Wageneinstellplätze (je Platz):		32,- EUR		
Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz):		64,- EUR		

### 1.2.3 Mietausfallwagnis (§18 Abs. 5 WertV)

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

## 1.2.4 Restnutzungsdauer (§16 Abs. 4 WertV)

Tabelle 4

<b>Neubauten</b> (Baujahr nach 1948)	
Baualter	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
0 - 5	100
6 - 10	95
11 - 15	90
16 - 20	85
21 - 25	80
26 - 30	75
31 - 35	70
36 - 40	65
41 - 45	60
46 - 50	55
über 50	50

Tabelle 5

<b>Zwischenkriegs- (Baujahr 1919 bis 1948) und Altbauten (Baujahr bis 1918)</b>				
Baualter	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
<b>55 – 59</b>	50	45	40	<b>Zwischenkriegsbauten:</b> <b>Normalausstattung:</b> OH, IT, Bäder <b>Zuschlag 5 Jahre:</b> EH/ZH (komplett)
<b>60 – 69</b>	45	40	35	
<b>70 – 79</b>	40	35	30	
<b>80 – 84</b>	35	30	25	<b>Altbauten:</b> <b>Normalausstattung:</b> OH, IT <b>Zuschlag 5 Jahre:</b> bei EH/ZH (komplett) oder Bäder <b>Zuschlag 10 Jahre:</b> EH/ZH (komplett) und Bäder <b>Abschlag 5 Jahre:</b> ausschließlich PT
<b>85 – 89</b>	35	30	25	
<b>90 - -99</b>	30	25	20	
<b>100 – 119</b>	25	20	15	
<b>120 – 139</b>	20	15	10	
<b>140 - 149</b>	-	-	10	

Legende: EH/ZH = Etagen-/Zentralheizung; OH = Ofenheizung; IT = Innentoilette; PT = Podesttoilette

Anmerkung: Modernisierung wurde berücksichtigt durch Einordnung in entsprechende Zustandsnote, Baualter und Ausstattung.

## 2. Liegenschaftszinssätze

### 2.1 Neubauten (Baujahre nach 1948)

**Tabelle 6**

(In der Tabelle für die Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile kursiv die Wertspanne des 95%-Konfidenzbereichs. Diese Vorbemerkung gilt auch für die Tabellen 9,12,15,18,21 und 24)

<b>Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen, gute stadträumliche Wohnlage<sup>1</sup> der Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau</b>						
<b>Reinertragsanteil in %</b>						
(Zinssätze sind zum Stichtag 01.01.2005 berechnet für Objekte mit Komfortausstattung <sup>2</sup> , einem Baujahr nach 1948 und gewerblichen Mietanteilen)						
<b>55</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>85</b>
5,3 <i>3,9 - 6,7</i>	5,8 <i>4,6 - 7,0</i>	6,3 <i>5,3 - 7,3</i>	6,8 <i>5,9 - 7,7</i>	7,3 <i>6,5 - 8,2</i>	7,8 <i>7,1 - 8,6</i>	8,3 <i>7,5 - 9,2</i>

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

<sup>2</sup> Komfortausstattung = Sammel- bzw. Etagenheizung und Bad

Korrekturen:

Stichtag 01.01.2004:	-0,4
Stichtag 01.01.2003:	-0,8
Stichtag 01.01.2002:	-1,2
Stichtag 01.01.2001:	-1,6
Stichtag 01.01.2000:	-2,0
ausschließliche Wohnnutzung:	-0,5

**Tabelle 7**

<b>Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen, gute stadträumliche Wohnlage<sup>1</sup> der Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschafts- zins</b>	<b>Nettorein- ertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschoss- fläche</b>	<b>Kaufpreis/ Nettojahrens- rohertrag</b>	<b>Durchschnitts- miete</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> / Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
36	5,6 <i>3,1 - 8,7</i> <i>2,9 - 9,4</i>	71,5 <i>55,5 - 84,1</i> <i>54,0 - 86,1</i>	600 <i>347 - 887</i> <i>317 - 939</i>	13,1 <i>9,3 - 20,5</i> <i>8,2 - 22,9</i>	5,32 <i>3,22 - 9,48</i> <i>3,09 - 9,53</i>	6,5 <i>3,75 - 11,5</i> <i>3,75 - 11,5</i>	3,82 <i>2,99 - 4,97</i> <i>2,73 - 6,98</i>

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 8**

<b>Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen, gute stadträumliche Wohnlage<sup>1</sup> der Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau</b>						
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut                      normal schlecht (Anteil in %)	einfach                      mittel gut (Anteil in %)
36	965 <i>416 - 1.883</i> <i>300 - 2.045</i>	1.777 <i>981 - 3.918</i> <i>896 - 4.700</i>	1,9 <i>1,3 - 3,5</i> <i>1,2 - 3,65</i>	742 <i>445 - 1.129</i> <i>440 - 1.380</i>	3                      91 6	-                      - 100

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 9**

<b>Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen (einfache und mittlere stadträumliche Wohnlage<sup>1</sup> im Westteil Berlins)</b>				
<b>Reinertragsanteil in %</b>				
(Zinssätze sind zum Stichtag 01.01.2005 berechnet für Objekte mit Komfortausstattung <sup>2</sup> , in mittlerer stadträumlicher Wohnlage und einem Baujahr nach 1948)				
<b>57,5</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>
4,5 3,6 - 5,5	5,0 4,1 - 5,8	5,9 5,2 - 6,6	6,9 6,2 - 7,5	7,8 7,1 - 8,5

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

<sup>2</sup> Komfortausstattung = Sammel- bzw. Etagenheizung und Bad

Korrekturen:

Stichtag 01.01.2004:	-0,4
Stichtag 01.01.2003:	-0,8
Stichtag 01.01.2002:	-1,1
Stichtag 01.01.2001:	-1,5
Stichtag 01.01.2000:	-1,9
einfache stadträumliche Wohnlage:	0,9



**Tabelle 10**

<b>Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen (einfache und mittlere stadträumliche Wohnlage<sup>1</sup> im Westteil Berlins)</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschafts- zins</b>	<b>Nettorein- ertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschoss- fläche</b>	<b>Kaufpreis/ Nettojahrens- rohertrag</b>	<b>Durchschnitts- miete</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> / Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
57	5,9 3,4 - 8,8 2,85 - 9,8	67,1 58,0 - 75,4 57,0 - 75,8	439 278 - 567 260 - 628	11,8 7,6 - 16,4 7,3 - 18,1	4,14 3,04 - 5,46 2,80 - 5,51	7,6 5,8 - 9,9 5,5 - 11,5	3,73 2,83 - 5,50 2,32 - 7,26

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 11**

<b>Freifinanzierter Wohnungsbau inkl. Förderung ausgelaufen (einfache und mittlere stadträumliche Wohnlage<sup>1</sup> im Westteil Berlins)</b>						
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut                      normal schlecht (Anteil in %)	einfach                      mittel gut (Anteil in %)
57	853 356 - 1.984 342 - 2.862	.354 709 - 2.846 697 - 3.868	1,7 1,2 - 2,7 1,0 - 2,9	424 237 - 650 226 - 818	12                      88 -	61                      39 -

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

## 2.2 Zwischenkriegsbauten

Tabelle 12

Zwischenkriegsbauten (Baujahre von 1919 - 1948)					
GFZ	Reinertragsanteil in %				
	55	60	65	70	75
1,0	-	-	4,4 2,6 - 6,3	5,2 3,4 - 7,1	6,1 3,9 - 8,2
1,5	-	4,6 3,1 - 6,0	5,4 4,4 - 6,4	6,2 5,2 - 7,1	7,0 5,6 - 8,3
2,0	4,3 2,2 - 6,4	5,1 3,7 - 6,5	5,9 5,0 - 6,8	6,7 5,9 - 7,6	7,5 6,2 - 8,8
2,5	4,7 2,5 - 6,9	5,5 3,9 - 7,1	6,3 5,1 - 7,4	7,1 6,0 - 8,2	7,9 6,4 - 9,3
3,0	4,9 2,6 - 7,3	5,7 3,9 - 7,5	6,5 5,1 - 8,0	7,3 6,0 - 8,7	8,1 6,5 - 9,8

**Tabelle 13**

Darstellung der arithmetischen Mittelwerte (1. Zeile) und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 2. Zeile).

<b>Zwischenkriegsbauten (Baujahre von 1919 - 1948)</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschafts- zins</b>	<b>Nettorein- ertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschoss- fläche</b>	<b>Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag</b>	<b>Durchschnitts- miete</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> / Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
15	6,2 <i>4,1 - 9,2</i>	68,1 <i>55,7 - 77,9</i>	418 <i>246 - 674</i>	11,0 <i>7,9 - 14,2</i>	4,17 <i>2,82 - 7,53</i>	7,5 <i>5,6 - 9,8</i>	3,75 <i>2,88 - 8,52</i>

**Tabelle 14**

<b>Zwischenkriegsbauten (Baujahre von 1919 - 1948)</b>						
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut                      normal schlecht (Anteil in %)	einfach                      mittel gut (Anteil in %)
15	2.200 <i>554 - 5.296</i>	4.388 <i>668 - 11.278</i>	1,9 <i>1,1 - 3,2</i>	508 <i>293 - 1.135</i>	-                      100 -                      -	53                      40 7

## 2.1 Altbauten

Tabelle 15

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in guten stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau</b>			
<b>Reinertragsanteil in %</b>			
(Zinssätze sind zum Stichtag 01.01.2005 berechnet für Objekte mit Komfortausstattung <sup>2</sup> und gewerblichen Mietanteilen)			
<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>80</b>
5,8 5,0 - 6,7	6,1 5,5 - 6,8	6,4 5,9 - 7,0	6,7 6,1 - 7,3

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

<sup>2</sup> Komfortausstattung = Sammel- bzw. Etagenheizung und Bad

Korrekturen:

Stichtag 01.01.2004:	-0,4
Stichtag 01.01.2003:	-0,8
Stichtag 01.01.2002:	-1,2
Stichtag 01.01.2001:	-1,6
Stichtag 01.01.2000:	-2,0
Ausschließliche Wohnnutzung:	-0,7

**Tabelle 16**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in guten stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Nettoreinertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschossfläche</b>	<b>Kaufpreis/Nettojahresrohertrag</b>	<b>Durchschnittsmiete</b>	<b>Verwaltungskosten</b>	<b>Verwaltungskosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
76	5,3 2,9 - 7,8 2,2 - 9,5	73,5 64,8 - 80,6 63,1 - 82,9	623 362 - 1.041 308 - 1.333	13,1 9,0 - 18,1 8,3 - 20,0	5,20 3,67 - 7,17 3,38 - 8,12	5,8 3,8 - 7,9 3,75 - 8,0	3,47 2,94 - 3,96 2,40 - 4,43

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 17**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in guten stadträumlichen Wohnlagen der Ortsteile<sup>1</sup> Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau</b>						
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Geschossfläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut normal schlecht (Anteil in %)	einfach mittel gut (Anteil in %)
76	868 397 - 1.214 306 - 1.915	2.791 1.262 - 4.979 1.071 - 5.727	3,2 2,1 - 4,3 1,9 - 4,5	1.056 663 - 1.485 616 - 1.496	12 75 13	- 100 -

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 18**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in einfachen und mittleren stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Moabit, Charlottenburg, Schöneberg und Tempelhof</b>						
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Reinertragsanteil in %</b>					
	<b>57,5</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>80</b>
<b>750</b>	3,8 2,8 - 4,8	4,0 3,0 - 4,9	4,4 3,5 - 5,2	4,8 3,9 - 5,6	5,2 4,2 - 6,1	5,6 4,4 - 6,7
<b>1.000</b>	4,2 3,3 - 5,1	4,4 3,6 - 5,2	4,8 4,1 - 5,4	5,2 4,6 - 5,8	5,6 4,8 - 6,3	6,0 5,0 - 6,9
<b>1.500</b>	4,7 3,9 - 5,6	4,9 4,2 - 5,7	5,3 4,9 - 5,8	5,8 5,4 - 6,1	6,2 5,7 - 6,7	6,6 5,8 - 7,3
<b>2.000</b>	5,2 4,2 - 6,1	5,4 4,6 - 6,1	5,8 5,2 - 6,3	6,2 5,8 - 6,5	6,6 6,1 - 7,0	7,0 6,3 - 7,6
<b>2.500</b>	5,5 4,5 - 6,5	5,7 4,8 - 6,5	6,1 5,4 - 6,7	6,5 6,0 - 7,0	6,9 6,4 - 7,4	7,3 6,6 - 8,0
<b>3.000</b>	5,7 4,6 - 6,8	5,9 5,0 - 6,9	6,3 5,6 - 7,1	6,7 6,1 - 7,3	7,1 6,5 - 7,7	7,5 6,8 - 8,3
<b>3.250</b>	5,8 4,7 - 7,0	6,0 5,0 - 7,1	6,4 5,6 - 7,3	6,8 6,2 - 7,5	7,3 6,6 - 7,9	7,7 6,9 - 8,4

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 19**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in einfachen und mittleren stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Moabit, Charlottenburg, Schöneberg und Tempelhof</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschafts- zins</b>	<b>Nettorein- ertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschoss- fläche</b>	<b>Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag</b>	<b>Durchschnitts- miete</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> / Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
83	6,0 2,9 - 9,3 2,2 - 10,7	70,5 58,5 - 80,9 55,1 - 82,0	450 265 - 732 221 - 784	11,1 7,4 - 17,4 6,7 - 19,8	4,61 3,13 - 6,64 2,85 - 7,43	6,6 3,9 - 9,2 3,75 - 11,5	3,53 2,25 - 5,03 1,92 - 6,51

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 20**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in einfachen und mittleren stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Moabit, Charlottenburg, Schöneberg und Tempelhof</b>						
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut                      normal schlecht (Anteil in %)	einfach                      mittel gut (Anteil in %)
83	769 326 - 1.191 273 - 1.227	2.592 1.124 - 4.036 846 - 4.462	3,4 2,3 - 4,3 2,2 - 4,9	710 499 - 974 410 - 1.329	-                      100 -	53                      47 -

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

Tabelle 21

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in einfachen stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Mitte, Kreuzberg und Prenzlauer Berg</b>							
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Reinertragsanteil in %</b> (Zinssätze sind zum Stichtag 1.1.2005 berechnet für Objekte mit Komfortausstattung <sup>2</sup> und mit normalem baulichen Unterhaltungszustand)						
	<b>52,5</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>77,5</b>
<b>500</b>	1,8 <i>1,3 - 2,3</i>	2,1 <i>1,6 - 2,7</i>	2,9 <i>2,3 - 3,4</i>	3,6 <i>3,1 - 4,1</i>	4,3 <i>3,8 - 4,8</i>	5,0 <i>4,5 - 5,5</i>	5,4 <i>5,0 - 5,8</i>
<b>1.000</b>	2,1 <i>1,6 - 2,6</i>	2,5 <i>2,0 - 3,0</i>	3,2 <i>2,8 - 3,7</i>	4,0 <i>3,6 - 4,3</i>	4,7 <i>4,3 - 5,0</i>	5,4 <i>5,0 - 5,8</i>	5,7 <i>5,3 - 6,1</i>
<b>1.500</b>	2,3 <i>1,8 - 2,8</i>	2,7 <i>2,2 - 3,2</i>	3,4 <i>3,0 - 3,9</i>	4,2 <i>3,8 - 4,5</i>	4,9 <i>4,5 - 5,2</i>	5,6 <i>5,3 - 6,0</i>	6,0 <i>5,6 - 6,4</i>
<b>2.000</b>	2,5 <i>2,0 - 3,0</i>	2,9 <i>2,4 - 3,4</i>	3,6 <i>3,2 - 4,0</i>	4,3 <i>3,9 - 4,7</i>	5,0 <i>4,7 - 5,4</i>	5,8 <i>5,4 - 6,1</i>	6,1 <i>5,7 - 6,5</i>
<b>2.500</b>	2,6 <i>2,0 - 3,2</i>	3,0 <i>2,4 - 3,5</i>	3,7 <i>3,2 - 4,2</i>	4,4 <i>4,0 - 4,8</i>	5,2 <i>4,8 - 5,5</i>	5,9 <i>5,5 - 6,3</i>	6,2 <i>5,8 - 6,6</i>
<b>3.000</b>	2,7 <i>2,1 - 3,3</i>	3,1 <i>2,5 - 3,6</i>	3,8 <i>3,3 - 4,3</i>	4,5 <i>4,1 - 5,0</i>	5,3 <i>4,9 - 5,7</i>	6,0 <i>5,6 - 6,4</i>	6,3 <i>5,9 - 6,7</i>

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

<sup>2</sup> Komfortausstattung = Sammel- bzw. Etagenheizung und Bad

Korrekturen:

Lage in Ortsteil Kreuzberg: 0,5

Schlechter Bauzustand: 0,7

Guter Bauzustand: -0,5

Ausstattung ungleich Komfortausstattung: 0,7

Es ist keine Aussage für Objekte mit der Ausstattung OH,IT,PT möglich.



**Tabelle 22**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in einfachen stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Mitte, Kreuzberg und Prenzlauer Berg</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschafts- zins</b>	<b>Nettorein- ertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschoss- fläche</b>	<b>Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag</b>	<b>Durchschnitts- miete</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> / Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
294	4,8 2,1 - 7,6 1,0 - 9,2	65,2 52,0 - 77,8 43,4 - 82,8	396 241 - 659 185 - 1.089	11,9 8,5 - 16,9 6,9 - 20,6	3,94 2,57 - 6,30 2,17 - 8,73	7,6 4,4 - 10,4 3,75 - 11,5	3,39 2,53 - 4,16 0,98 - 7,25

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 23**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in einfachen stadträumlichen Wohnlagen<sup>1</sup> der Ortsteile Mitte, Kreuzberg und Prenzlauer Berg</b>						
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut                      normal schlecht (Anteil in %)	einfach                      mittel gut (Anteil in %)
294	647 293 - 1.251 199 - 1.636	2.179 920 - 4.190 630 - 6.569	3,4 2,3 - 4,4 1,85 - 4,7	715 489 - 971 376 - 1.074	9                      71 20	100                      - -

<sup>1</sup> Wohnlage entsprechend Mietspiegel

**Tabelle 24**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in den Ortsteilen Friedrichshain, Gesundbrunnen, Lichtenberg, Neukölln, Pankow, Spandau und Wedding</b>					
<b>Reinertragsanteil in %</b>					
(Zinssätze sind zum Stichtag 01.01.2005 berechnet für Objekte ohne Komfortausstattung <sup>1</sup> und mit normalen bzw. schlechten baulichen Unterhaltungszustand)					
<b>55</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>80</b>
6,8 6,2 - 7,5	7,2 6,6 - 7,8	7,6 7,0 - 8,2	8,0 7,4 - 8,7	8,5 7,7 - 9,3	9,0 8,1 - 9,9

<sup>1</sup> Komfortausstattung = Sammel- bzw. Etagenheizung und Bad

Ortsteil Spandau:	1,0
Guter Bauzustand:	-1,0
Komfortausstattung:	-0,6
Stichtag: 01.01.2004	-0,2
01.01.2003	-0,5
01.01.2002	-0,7
01.01.2001	-1,0
01.01.2000	-1,2

**Tabelle 25**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in den Ortsteilen Friedrichshain, Gesundbrunnen, Lichtenberg, Neukölln, Pankow, Spandau und Wedding</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Liegenschafts- zins</b>	<b>Nettorein- ertragsanteil</b>	<b>Kaufpreis pro Geschoss- fläche</b>	<b>Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag</b>	<b>Durchschnitts- miete</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>	<b>Verwaltungs- kosten</b>
	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> / Monat)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> p.a.)
214	6,9 4,1 - 10,0 3,7 - 11,1	67,8 55,6 - 78,0 47,9 - 81,9	347 183 - 615 156 - 922	9,6 6,9 - 13,0 5,7 - 15,1	4,15 2,71 - 5,97 2,25 - 7,49	7,2 4,1 - 10,3 3,75 - 11,5	3,43 2,69 - 3,98 1,75 - 5,34

**Tabelle 26**

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919) in den Ortsteilen Friedrichshain, Gesundbrunnen, Lichtenberg, Neukölln, Pankow, Spandau und Wedding</b>							
<b>Anzahl</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>Tatsächliche GFZ</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bauzustand</b>		<b>Stadträumliche Wohnlage</b>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(EUR/m <sup>2</sup> )	gut	normal	einfach mittel
					schlecht (Anteil in %)		gut (Anteil in %)
214	717 298 - 1.166 226 - 1.391	2.134 914 - 3.515 550 - 5.164	3,0 1,6 - 4,1 1,1 - 4,25	566 352 - 792 237 - 844	7	86	89 11 -