

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin der Baujahre vor 1919

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
am 31.05.2007 beschlossen

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 06.07.2007 Seite 1752 ff.
(berichtigte Version)

A. Vorbemerkungen:

1. Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 2005 bis Dezember 2006, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 11 WertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

2. Gültigkeit

- 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.
- 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).

- 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: 01.01.2007) eine Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat.
- Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Paket veräußert, können die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze nicht verwandt werden. „Paketverkäufe“ unterliegen nach Einschätzung des Gutachterausschusses besonderen Erwartungen und Kaufentscheiden. 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 abweichenden Zinssatz gerechnet werden. Derartige Paketverkäufe wurden in der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt.
- 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.

B. Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden modellhaften Ansätzen abgeleitet, die nur z.T. aus Marktuntersuchungen ermittelt wurden:

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.

2. Rohertrag

Als Roherträge wurden die jährlichen Netto-Kaltmieten in Ansatz gebracht, so wie sie dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vom Grundstückseigentümer zum jeweiligen Kaufvertragszeitpunkt nachgewiesen worden sind. Bei Objekten mit leerstehenden Wohneinheiten wurde die durchschnittliche Objektmiete für diese Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Bei diesem Leerstand handelt es sich nicht um einen strukturellen Leerstand.

3. Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (**netto**) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) zugrunde, wobei die Verwaltungskosten, sofern sie vorliegen, auf tatsächlichen Angaben der Erwerber beruhen, ansonsten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin nachfolgende Modellansätze gewählt:

3.1 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

Jährliche Verwaltungskosten in % des Nettojahresrohertrages								
Summe Wohn- und Nutzfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ² /Monat und gewerblicher Mietanteil = 0%							
	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00	5,50	6,00	6,50
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 % = -0,2	20 % = -0,4	30% = -0,6	40% = -0,7
	50 % = -0,9	60% = -1,1		

3.2 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), wurden die Instandhaltungskosten in unveränderter Höhe angesetzt.

Instandhaltungskostenpauschalen: In €/m² pro Jahr gemäß der nachfolgenden Aufstellung:

Tabelle 2

Baujahr	Instandhaltungskosten für		Zuschlag bei	
	Wohn- flächen (€/m ²)	Nutz- flächen (€/m ²)	Zentral- heizung (€/m ²)	Aufzug (€/m ²)
bis 1900	11,25	5,60	0,50	0,80
von 1901 bis 1948	10,20	5,10	0,50	0,80
Offene Wageneinstellplätze (je Platz):				32,- €
Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz):				64,- €

3.3 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.

3.4 Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Tabelle 3: Altbauten (Baujahr bis 1918)

Baualter	wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
85 – 89	35	30	25	Altbauten: Normalausstattung: OH, IT Zuschlag 5 Jahre: EH/ZH (komplett) oder Bäder Zuschlag 10 Jahre: EH/ZH (komplett) und Bäder Abschlag 5 Jahre: ausschließlich PT
90 – 99	30	25	20	
100 – 119	25	20	15	
120 – 139	20	15	10	
140 – 149	-	-	10	

Legende:

EH/ZH = Etagen-/Zentralheizung; OH = Ofenheizung; IT = Innetoilette; PT = Podesttoilette

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

C. abgeleitete Liegenschaftszinssätze

Die Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat gezeigt, dass sich dieser Teilmarkt derzeit inhomogener darstellt, als dies im Rahmen einer statistischen Untersuchung zum Ausdruck kommen kann. Die höchste Aussagekraft der ermittelten Liegenschaftszinssätze ist für die in der nachfolgenden Tabelle genannten Grundstücksmerkmale gegeben.

Je größer die Abweichung der Merkmale beim Bewertungsobjekt von den typischen Merkmalen ist, umso ungenauer wird die Aussage für den Liegenschaftszinssatz.

Alle Liegenschaftszinssätze gelten für das 4. Quartal 2006. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte festgestellt werden. Daher gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Korrekturwerte für die einzelnen Quartale vom 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2006 an.

Die nachstehend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind nur auf Objekte anzuwenden, bei denen der gewerbliche Mietanteil geringer als 40% vom Nettojahresrohertrag ist.

In der Tabelle für die Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertspanne des 95%-Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert.

Tabelle 4

Altbauten (Baujahr vor 1919)				
Objektmiete in €/m²/Monat (Liegenschaftszinssätze sind für das 4. Quartal 2006 für Objekte im Westteil der Stadt, in einfacher stadträumlicher Wohnlage¹, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand, mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl – GFZ – von 3,0, ohne gewerblichen Mietanteil mit einem Baujahr vor 1900 berechnet)				
3,25	4,00	5,00	6,00	7,00
3,0	3,4	3,9	4,3	4,6
2,4-3,5	2,9-4,0	3,3-4,4	3,7-4,8	4,0-5,2

¹Wohnlage entsprechend Mietspiegel

Korrekturen:

3. Quartal 2006:	+ 0,4
2. Quartal 2006	+ 0,9
1. Quartal 2006	+ 1,4
4. Quartal 2005	+ 1,7
1. bis 3. Quartal 2005	+ 2,4

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen (typischen) Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für den Teilmarkt der Altbauten folgende Tendenzen festgestellt.

tatsächliche GFZ (635 Kauffälle):

bei niedrigerer GFZ leichte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes (bis zu + 0,2)
bei höherer GFZ leichte Absenkung des Liegenschaftszinssatzes (bis zu - 0,7)

Baujahr ab 1900 (307 Kauffälle):

leichte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes (bis zu + 0,6)

Lage im Ostteil Berlins (167 Kauffälle):

leichte Absenkung des Liegenschaftszinssatzes (bis zu - 0,8)

besserer baulicher Unterhaltungszustand (74 Kauffälle):

leichte Absenkung des Liegenschaftszinssatzes (bis zu - 0,5)

mittlere stadträumliche Wohnlage (88 Kauffälle):

leichte Absenkung des Liegenschaftszinssatzes

(bis zu – 0,5)

gute stadträumliche Wohnlage (52 Kauffälle):

deutliche Absenkung des Liegenschaftszinssatzes

(bis zu – 1,8)

D. statistische Angaben und Kartendarstellung zum verwendeten Datenmaterial

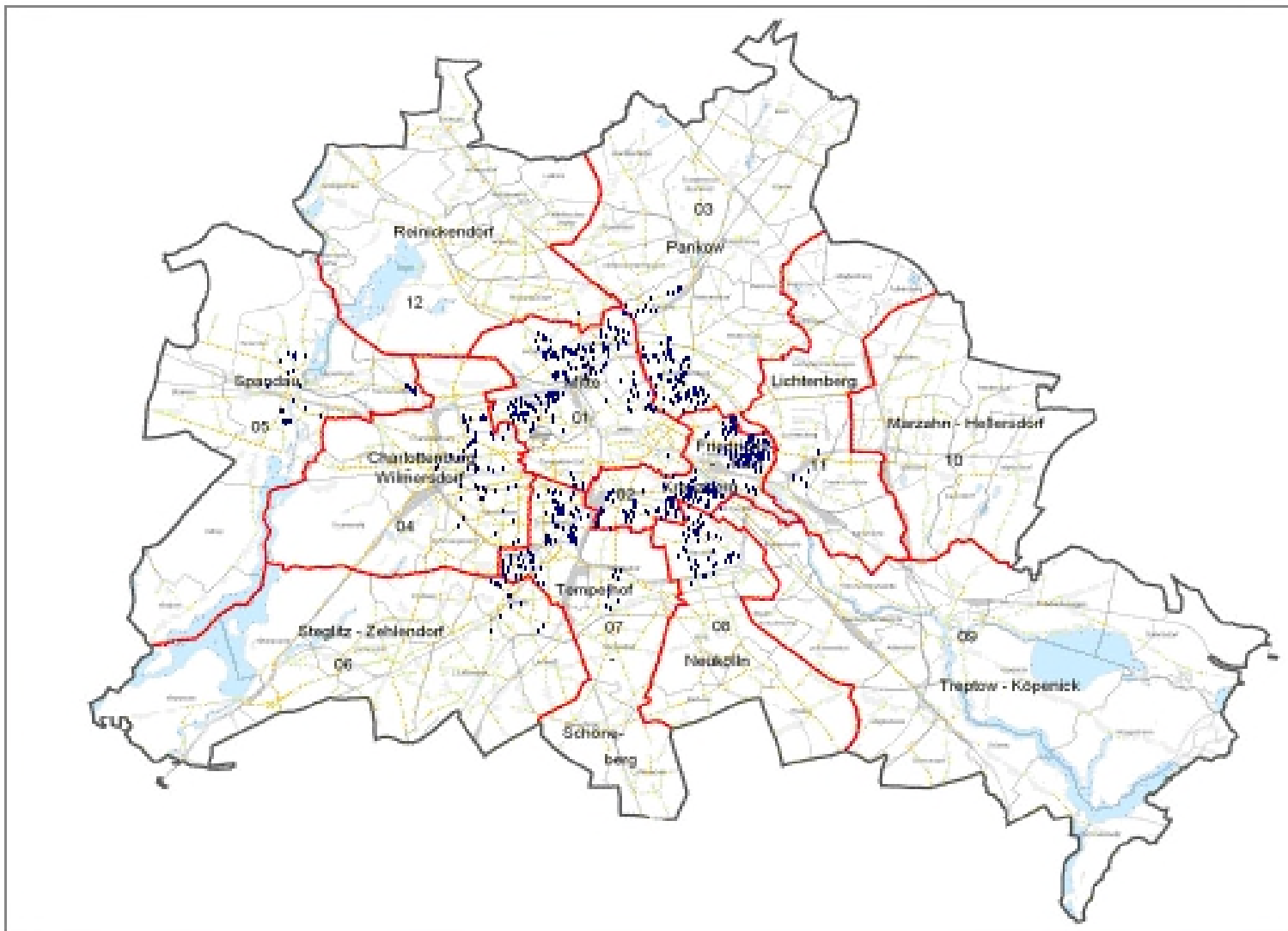
Tabelle 5: - Mittelwerte (1. Zeile) und der 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile) [diese Vorbemerkung gilt auch für Tabelle 6]

Altbauten (Baujahr vor 1919)								
Anzahl	Liegenschafts- zins (%)	Nettoreinertrags- anteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (€/m ²)	Kaufpreis / Nettojah- resrohertrag	Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil (%)	Leerstand (%)	Verwal- tungs- kosten (% p.a.)
635	4,9	71,5	526	12,2	4,90	12,2	2,1	6,6
	<i>2,5-8,0</i>	<i>60,8-80,1</i>	<i>279-880</i>	<i>8,3-16,5</i>	<i>3,26-6,85</i>	<i>0-41</i>	<i>0-14</i>	<i>4,5-8,8</i>
	<i>1,0-9,2</i>	<i>51,9-82,5</i>	<i>168-1.193</i>	<i>6,7-20,8</i>	<i>2,64-8,48</i>	<i>0-65</i>	<i>0-20</i>	<i>3,75-10,9</i>

Tabelle 6

Altbauten (Baujahr vor 1919)										
Anzahl	Grundstücksfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	tatsächliche GFZ	Bodenwert (€ / m ²)	Alter der Ob- jekte (Jahre)	Restnutzungs- dauer (Jahre)	Bauzustand		stadträumliche Wohnlage	
							gut normal schlecht (Anteil in %)	normal schlecht (Anteil in %)	Einfache gute (Anteil in %)	mittlere gute (Anteil in %)
635	775	2.495	3,3	483	107	30	12	84	78	14
	<i>360-1.300</i>	<i>1.124-4.172</i>	<i>1,9-4,4</i>	<i>285-720</i>	<i>95-130</i>	<i>20-35</i>				
	<i>218-1.884</i>	<i>792-5.700</i>	<i>1,2-4,9</i>	<i>179-1.196</i>	<i>88-136</i>	<i>15-40</i>	4		8	

Kaufpreiskarte (Darstellung der für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufpreise von Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser aus den Jahren 2005 und 2006 aus Gebieten der typischen GFZ => 2,0)



Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an gaa@sensw.berlin.de .

© 2007, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin