

# **Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70%**

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
am 25.04.2012 beschlossen

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 25.05.2012 Seite 793 ff.

## **1. Vorbemerkungen:**

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV<sup>1</sup>). Der Verordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) einzusetzen ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung 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 ImmoWertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Ertragswerte. Eine Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag der letzten Ableitung der Liegenschaftszinssätze (hier: 01.11.2011) eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) sind gesondert zu berücksichtigen, insbesondere bei Abweichungen des Wertermittlungsobjekts von den Modellansätzen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.
4. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Paket veräußert, können die nachfolgenden Zinssätze nicht verwandt werden. „Paketverkäufe“ unterliegen nach Einschätzung des Gutachterausschusses besonderen Erwartungen und Kaufentscheidungen. In der vorliegenden Untersuchung sind Paketverkäufe nicht berücksichtigt worden, bei denen mehr als zwei Grundstücke veräußert wurden.

---

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 2007 bis Oktober 2011, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 14 ImmoWertV 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 sowie Gebieten mit misch- oder kerngebietstypischen Nutzungen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W, M1, M2) berücksichtigt. Fälle in Gewerbegebieten und in Gebieten für sonstige Flächen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = G, (Gp), SF) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf die gebietstypische GFZ  $\geq 0,3$  beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Ferner wurde bei Objekten mit weniger als 20 % 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**

Als Bodenwert wird der zeitlich linear und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ – Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (veröffentlicht im Amtsblatt 2004, S. 1101/1102).

### **1.2 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (**netto**) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) zugrunde:

### 1.2.1 Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

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>Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Monatliche Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>						
	<b>3,00</b>	<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>6,00</b>	<b>7,00</b>	<b>8,00</b>	<b>9,00</b>
<b>500</b>	8,3	7,6	6,9	6,2	5,5	4,7	4,0
<b>1.000</b>	8,1	7,4	6,7	5,9	5,2	4,5	3,8
<b>1.500</b>	7,9	7,2	6,5	5,8	5,1	4,4	3,6
<b>2.000</b>	7,8	7,1	6,4	5,7	5,0	4,3	3,5
<b>2.500</b>	7,8	7,0	6,3	5,6	4,9	4,2	3,5
<b>3.000</b>	7,7	7,0	6,3	5,5	4,8	4,1	3,4
<b>3.500</b>	7,6	6,9	6,2	5,5	4,8	4,1	3,3

Korrekturen:

Der Einfluss des gewerblichen Mietanteils der Objekte auf die jährlichen Verwaltungskosten in Prozent des Nettojahresrohertrages ist statistisch nicht signifikant, daher erfolgt keine Korrektur in der Tabelle wiedergegebenen Werte hinsichtlich des gewerblichen Mietanteils.

### 1.2.2 Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

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 €/m<sup>2</sup> pro Jahr** gemäß der nachfolgenden Aufstellung:

**Tabelle 2**

Baujahr	Instandhaltungskostenpauschale für		Zuschlag bei	
	Wohnflächen (€/m <sup>2</sup> )	Nutzflächen (€/m <sup>2</sup> )	Zentralheizung (€/m <sup>2</sup> )	Aufzug (€/m <sup>2</sup> )
<b>bis 1900</b>	12,95	6,45	0,60	0,90
<b>von 1901 bis 1948</b>	11,75	5,85	0,60	0,90
<b>von 1948 bis 1969</b>	12,40	6,20	-	0,90
<b>von 1970 bis 1979</b>	9,80	4,95	-	0,90
<b>nach 1979</b>	7,70	3,90	-	0,90
<b>Offene Wageneinstellplätze (je Platz):</b>				37,- €
<b>Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz):</b>				74,- €

### 1.2.3 Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)

**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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Tabelle 3: Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1969) und Neubauten (Baujahre ab 1970)

Baualter in Jahren	Wirtschaftliche Restnut- zungsdauer in Jahren
bis 2	100
3 – 7	95
8 – 12	90
13 – 17	85
18 – 22	80
23 – 27	75
28 – 32	70
33 – 37	65
38 – 42	60
43 – 47	55
48 – 52	50
53 – 57	45
58 – 62	40

Tabelle 4: Zwischenkriegs- (Baujahre 1919 bis 1948) und Altbauten (Baujahre bis 1918)

Baualter	wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
62- 67	50	45	40	<b>Zwischenkriegsbauten:</b>
68 - 77	45	40	35	<b>Normalausstattung:</b>
78 - 87	40	35	30	IT, EH/ZH, Bäder
88 - 92	35	30	25	<b>Abschlag 5 Jahre:</b> keine EH/ZH (komplett)
93 - 97	40	35	30	<b>Altbauten:</b>
98 - 117	35	30	25	<b>Normalausstattung:</b>
118 - 149	30	25	20	IT, EH/ZH (komplett) und Bäder
				<b>Abschlag 5 Jahre:</b> keine EH/ZH (komplett) oder keine Bäder
				<b>Abschlag 10 Jahre:</b> weder EH/ZH (komplett) noch Bäder
				<b>Abschlag 5 Jahre:</b> ausschließlich PT

Legende:

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

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

## 2. Liegenschaftszinssätze

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage der unter 1. beschriebenen Modellannahmen und der sich hierfür ergebenden Regressionsgleichungen berechnet worden.

Die Ergebnisse der multivariaten Regression sind im folgenden differenziert nach vier Baualtersgruppen dargestellt.

In den Tabellen der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

**Tabelle 5:**

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919<sup>2</sup></b>													
<b>(Die Liegenschaftszinssätze sind für die Jahre 2008, 2009 und 2010, für eine tatsächliche GFZ von 3,0 und für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet)</b>													
<b>Altbezirk</b>		<b>Neukölln (128), Wilmersdorf (67), Wedding (140), Tiergarten (115), Charlottenburg (101), Steglitz (32), Pankow (70), Zehlendorf (7), Tempelhof (23), Hellersdorf (1)</b>						<b>Köpenick (73), Reinickendorf (36), Spandau (66), Treptow (32), Lichtenberg (49), Weißensee (40), Hohenschönhausen (3)</b>					
<b>Baujahr</b>		<b>bis 1900</b>			<b>1901 – 1918</b>			<b>bis 1900</b>			<b>1901 - 1918</b>		
<b>Stadträumliche Wohnlage</b>		<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>
<b>Monatliche Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.00</b>	<b>3.3</b> 3.1 – 3.5	<b>2.7</b> 2.5 – 3.0	<b>2.4</b> 2.1 – 2.6	<b>3.7</b> 3.5 – 3.9	<b>3.1</b> 2.9 – 3.3	<b>2.7</b> 2.5 – 3.0	<b>4.0</b> 3.7 – 4.2	<b>3.3</b> 3.1 – 3.6	<b>3.0</b> 2.6 – 3.4	<b>4.4</b> 4.1 – 4.6	<b>3.7</b> 3.5 – 4.0	<b>3.4</b> 3.0 – 3.7
	<b>5.00</b>	<b>4.0</b> 3.8 – 4.2	<b>3.4</b> 3.2 – 3.6	<b>3.0</b> 2.8 – 3.3	<b>4.4</b> 4.2 – 4.6	<b>3.8</b> 3.6 – 4.0	<b>3.4</b> 3.2 – 3.7	<b>4.7</b> 4.4 – 4.9	<b>4.0</b> 3.8 – 4.3	<b>3.7</b> 3.3 – 4.0	<b>5.1</b> 4.8 – 5.3	<b>4.4</b> 4.2 – 4.7	<b>4.1</b> 3.8 – 4.4
	<b>6.00</b>	<b>4.5</b> 4.3 – 4.7	<b>3.9</b> 3.6 – 4.1	<b>3.5</b> 3.2 – 3.8	<b>4.9</b> 4.7 – 5.1	<b>4.3</b> 4.0 – 4.5	<b>3.9</b> 3.7 – 4.2	<b>5.1</b> 4.9 – 5.4	<b>4.5</b> 4.2 – 4.8	<b>4.2</b> 3.8 – 4.5	<b>5.5</b> 5.3 – 5.8	<b>4.9</b> 4.6 – 5.2	<b>4.6</b> 4.2 – 4.9
	<b>7.00</b>	<b>4.8</b> 4.6 – 5.1	<b>4.2</b> 3.9 – 4.5	<b>3.8</b> 3.6 – 4.1	<b>5.2</b> 5.0 – 5.4	<b>4.6</b> 4.4 – 4.8	<b>4.2</b> 4.0 – 4.5	<b>5.5</b> 5.2 – 5.8	<b>4.8</b> 4.5 – 5.1	<b>4.5</b> 4.1 – 4.8	<b>5.9</b> 5.6 – 6.1	<b>5.2</b> 5.0 – 5.5	<b>4.9</b> 4.5 – 5.2
	<b>8.00</b>	<b>5.1</b> 4.8 – 5.3	<b>4.5</b> 4.2 – 4.7	<b>4.1</b> 3.8 – 4.4	<b>5.5</b> 5.2 – 5.7	<b>4.9</b> 4.6 – 5.1	<b>4.5</b> 4.2 – 4.7	<b>5.7</b> 5.4 – 6.0	<b>5.1</b> 4.8 – 5.4	<b>4.7</b> 4.4 – 5.1	<b>6.1</b> 5.8 – 6.4	<b>5.5</b> 5.2 – 5.8	<b>5.1</b> 4.8 – 5.5
	<b>9.00</b>	<b>5.3</b> 5.0 – 5.5	<b>4.6</b> 4.4 – 4.9	<b>4.3</b> 4.0 – 4.6	<b>5.7</b> 5.4 – 5.9	<b>5.0</b> 4.8 – 5.3	<b>4.7</b> 4.4 – 4.9	<b>5.9</b> 5.6 – 6.2	<b>5.3</b> 5.0 – 5.6	<b>4.9</b> 4.6 – 5.3	<b>6.3</b> 6.0 – 6.6	<b>5.7</b> 5.4 – 6.0	<b>5.3</b> 5.0 – 5.7

<sup>2</sup> Keine Verkäufe in dem Altbezirk Marzahn

Tabelle 6:

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919<sup>3</sup></b>													
<b>(Die Liegenschaftszinssätze sind für die Jahre 2008, 2009 und 2010, für eine tatsächliche GFZ von 3,0 und für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet)</b>													
<b>Altbezirk</b>		<b>Mitte (79), Kreuzberg (184), Prenzlauer Berg (163)</b>						<b>Schöneberg (118), Friedrichshain (167)</b>					
<b>Baujahr</b>		<b>bis 1900</b>			<b>1901 – 1918</b>			<b>bis 1900</b>			<b>1901 - 1918</b>		
<b>Stadträumliche Wohnlage</b>		<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut/ sehr gut</b>
<b>Monatliche Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.00</b>	<b>1.4</b> 1.2 – 1.7	<b>0.8</b> 0.6 – 1.1	<b>0.5</b> 0.1 – 0.8	<b>1.8</b> 1.6 – 2.1	<b>1.2</b> 0.9 – 1.5	<b>0.9</b> 0.5 – 1.2	<b>2.3</b> 2.0 – 2.5	<b>1.6</b> 1.3 – 1.9	<b>1.3</b> 1.0 – 1.6	<b>2.7</b> 2.4 – 2.9	<b>2.0</b> 1.8 – 2.3	<b>1.7</b> 1.4 – 2.0
	<b>5.00</b>	<b>2.1</b> 1.9 – 2.3	<b>1.5</b> 1.3 – 1.8	<b>1.2</b> 0.9 – 1.5	<b>2.5</b> 2.3 – 2.8	<b>1.9</b> 1.6 – 2.2	<b>1.6</b> 1.2 – 1.9	<b>3.0</b> 2.7 – 3.2	<b>2.3</b> 2.1 – 2.6	<b>2.0</b> 1.7 – 2.3	<b>3.4</b> 3.1 – 3.6	<b>2.7</b> 2.5 – 3.0	<b>2.4</b> 2.1 – 2.7
	<b>6.00</b>	<b>2.6</b> 2.4 – 2.8	<b>2.0</b> 1.7 – 2.2	<b>1.6</b> 1.3 – 1.9	<b>3.0</b> 2.8 – 3.2	<b>2.4</b> 2.1 – 2.6	<b>2.0</b> 1.7 – 2.3	<b>3.4</b> 3.2 – 3.7	<b>2.8</b> 2.5 – 3.1	<b>2.4</b> 2.1 – 2.7	<b>3.8</b> 3.6 – 4.1	<b>3.2</b> 2.9 – 3.5	<b>2.8</b> 2.6 – 3.1
	<b>7.00</b>	<b>2.9</b> 2.7 – 3.2	<b>2.3</b> 2.1 – 2.6	<b>2.0</b> 1.7 – 2.3	<b>3.3</b> 3.1 – 3.6	<b>2.7</b> 2.4 – 3.0	<b>2.4</b> 2.0 – 2.7	<b>3.8</b> 3.5 – 4.0	<b>3.1</b> 2.8 – 3.4	<b>2.8</b> 2.5 – 3.1	<b>4.2</b> 3.9 – 4.4	<b>3.5</b> 3.3 – 3.8	<b>3.2</b> 2.9 – 3.5
	<b>8.00</b>	<b>3.2</b> 3.0 – 3.4	<b>2.6</b> 2.3 – 2.8	<b>2.2</b> 1.9 – 2.5	<b>3.6</b> 3.3 – 3.8	<b>3.0</b> 2.7 – 3.2	<b>2.6</b> 2.3 – 2.9	<b>4.0</b> 3.7 – 4.3	<b>3.4</b> 3.1 – 3.7	<b>3.0</b> 2.7 – 3.3	<b>4.4</b> 4.1 – 4.7	<b>3.8</b> 3.5 – 4.1	<b>3.4</b> 3.1 – 3.7
	<b>9.00</b>	<b>3.4</b> 3.1 – 3.6	<b>2.8</b> 2.5 – 3.0	<b>2.4</b> 2.1 – 2.7	<b>3.8</b> 3.5 – 4.0	<b>3.2</b> 2.9 – 3.4	<b>2.8</b> 2.5 – 3.1	<b>4.2</b> 3.9 – 4.5	<b>3.6</b> 3.3 – 3.9	<b>3.2</b> 2.9 – 3.5	<b>4.6</b> 4.3 – 4.9	<b>4.0</b> 3.7 – 4.3	<b>3.6</b> 3.3 – 3.9

<sup>3</sup> Keine Verkäufe in dem Altbezirk Marzahn



Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 5 und 6 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

### Kaufvertragsjahr

2007: Absenkung von 0,3

2011: Absenkung von 1,1

### Tatsächliche GFZ

Bei geringerer GFZ als 3,0: Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2 Prozentpunkte pro 1,0 Veränderung der GFZ (Beispiel: GFZ 2,0 = Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2).

Bei höherer GFZ als 3,0: Minderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2 Prozentpunkte pro 1,0 Veränderung der GFZ (Beispiel: GFZ 4,5 = Minderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,3).

### Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag

Für jeweils 10% gewerblichen Mietanteil beim zu bewertenden Objekt ist der Liegenschaftszinssatz um je 0,1 Prozentpunkte zu erhöhen (Beispiel: gewerblicher Mietanteil 35%, Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,35).

### Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 7

Altbauten (Baujahr vor 1919)						
Anzahl	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis/ Nettojahres- rohertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (€/m <sup>2</sup> /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungs- kosten % p.a.
1.694	70,5	691	14,5	5,38	14,6	6,2
	<i>58,6-80,0</i>	<i>339-1.163</i>	<i>9,5-20,1</i>	<i>3,42-7,77</i>	<i>0,0-48,0</i>	<i>3,9-8,6</i>
	<i>-21,1-85,9</i>	<i>149-2.315</i>	<i>5,1-45,4</i>	<i>0,90-12,92</i>	<i>0,0-70,0</i>	<i>2,1-11,5</i>

Tabelle 8

Altbauten (Baujahr vor 1919)										
Anzahl	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Tatsächliche GFZ	Bodenwert €/m <sup>2</sup>	Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							Anteil in %		Anteil in %	
1.694	789	2.220	2,98	504	109	32	19	75	62	23
	329-1.454	720-4.230	1,07-4,35	203-1.002	97-133	20-35	6		15	
	148-6.420	288-10.800	0,34-6,06	95-4.505	89-146	10-40				

In der Tabelle der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

**Tabelle 9**

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1919 – 1948<sup>4</sup></b>							
<b>Altbezirk</b>	<b>Zehlendorf (16), Charlottenburg (9), Hohen-schönhausen (2), Weißensee (6), Reinicken-dorf (5), Friedrichshain (2), Wilmersdorf (6), Prenzlauer Berg (5)</b>		<b>Treptow (9), Pankow (5), Kreuzberg (1), Tempelhof (9)</b>		<b>Lichtenberg (1), Spandau (12), Köpenick (11), Hellersdorf (1), Wedding (5) Neukölln (6), Steglitz (8), Marzahn (1)</b>		
<b>Stadträum-liche Wohnlage</b>	<b>einfach</b>	<b>besser als einfach</b>	<b>einfach</b>	<b>besser als einfach</b>	<b>einfach</b>	<b>besser als einfach</b>	
<b>monatliche Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.00</b> 3.3 - 4.3	<b>3.8</b> 2.7 - 3.7	<b>4.3</b> 3.6 - 4.9	<b>3.7</b> 3.1 - 4.3	<b>5.1</b> 4.6 - 5.5	<b>4.5</b> 4.0 - 5.0	
	<b>5.00</b> 3.9 - 4.9	<b>4.4</b> 3.4 - 4.2	<b>4.9</b> 4.2 - 5.6	<b>4.3</b> 3.8 - 4.9	<b>5.7</b> 5.2 - 6.1	<b>5.1</b> 4.7 - 5.5	
	<b>6.00</b> 4.3 - 5.4	<b>4.8</b> 3.8 - 4.7	<b>5.3</b> 4.6 - 6.0	<b>4.8</b> 4.2 - 5.3	<b>6.1</b> 5.6 - 6.6	<b>5.6</b> 5.1 - 6.0	
	<b>7.00</b> 4.5 - 5.8	<b>5.1</b> 4.1 - 5.0	<b>5.6</b> 4.9 - 6.4	<b>5.1</b> 4.5 - 5.7	<b>6.4</b> 5.9 - 7.0	<b>5.9</b> 5.4 - 6.3	
	<b>8.00</b> 4.7 - 6.0	<b>5.3</b> 4.3 - 5.3	<b>5.9</b> 5.0 - 6.7	<b>5.3</b> 4.6 - 6.0	<b>6.6</b> 6.0 - 7.2	<b>6.1</b> 5.6 - 6.6	
	<b>9.00</b> 4.8 - 6.3	<b>5.5</b> 4.4 - 5.5	<b>6.0</b> 5.2 - 6.9	<b>5.5</b> 4.8 - 6.2	<b>6.8</b> 6.2 - 7.5	<b>6.3</b> 5.7 - 6.8	

Weitere Abhängigkeiten bestehen nicht, daher gibt es hier keine Zu- bzw. Abschläge.

<sup>4</sup> Keine Verkäufe in den Altbezirken Mitte, Tiergarten und Schöneberg

### Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 10

Zwischenkriegsbauten (1919-1948)						
Anzahl	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis/ Nettojahren- ertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (€/m <sup>2</sup> /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungs- kosten % p.a.
133	70,5	689	14,2	5,23	6,9	6,3
	<i>58,1-79,2</i>	<i>382-1.225</i>	<i>9,3-21,6</i>	<i>3,38-7,60</i>	<i>0,0-40,2</i>	<i>4,4-8,9</i>
	46,8-82,3	261-2.063	6,5-31,0	2,57-8,60	0,0-60,0	3,7-10,2

Tabelle 11

Zwischenkriegsbauten (1919-1948)										
An- zahl	Grund- stücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ge- schoss- fläche (m <sup>2</sup> )	Tat- sächli- che GFZ	Boden- wert €/m <sup>2</sup>	Alter der Ob- jekte Jahre	Rest- nut- zungs- dauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							Anteil in %		Anteil in %	
133	2.756	3.124	1,4	315	78	40	12	81	36	42
	<i>417-9.932</i>	<i>371- 11.116</i>	<i>0,4-3,6</i>	<i>135-700</i>	<i>67-88</i>	<i>30-45</i>	7		22	
	210- 46.586	129- 49.006	0,1-5,3	80-920	61-90	25-50				

In den Tabellen der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 12

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1949 – 1969<sup>5</sup></b> (Die Liegenschaftszinssätze sind ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet.) Wedding (24), Spandau (15), Zehlendorf (10), Tempelhof (21), Neukölln (20), Treptow (1), Reinickendorf (11)																			
Kaufvertragsjahr		2007, 2008, 2010, 2011									2009								
Baulicher Zustand		schlecht			normal			gut			schlecht			normal			gut		
Stadräumliche Wohnlage		ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut
<b>Monatliche Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.00</b>	<b>4.9</b> 4.3-5.6	<b>4.6</b> 3.8-5.3	<b>4.4</b> 3.6-5.2	<b>4.9</b> 4.6-5.1	<b>4.5</b> 4.1-4.9	<b>4.3</b> 3.9-4.8	<b>4.2</b> 3.8-4.7	<b>3.9</b> 3.3-4.5	<b>3.7</b> 3.1-4.3	<b>5.8</b> 5.0-6.5	<b>5.4</b> 4.6-6.2	<b>5.2</b> 4.4-6.0	<b>5.7</b> 5.2-6.1	<b>5.3</b> 4.9-5.8	<b>5.1</b> 4.6-5.6	<b>5.1</b> 4.5-5.6	<b>4.7</b> 4.1-5.3	<b>4.5</b> 3.9-5.1
	<b>5.00</b>	<b>5.7</b> 5.0-6.4	<b>5.3</b> 4.6-6.1	<b>5.1</b> 4.3-5.9	<b>5.6</b> 5.3-5.9	<b>5.2</b> 4.9-5.6	<b>5.0</b> 4.6-5.4	<b>5.0</b> 4.5-5.4	<b>4.6</b> 4.1-5.1	<b>4.4</b> 3.9-5.0	<b>6.5</b> 5.7-7.2	<b>6.1</b> 5.3-6.9	<b>5.9</b> 5.1-6.7	<b>6.4</b> 6.0-6.8	<b>6.0</b> 5.6-6.5	<b>5.8</b> 5.4-6.3	<b>5.8</b> 5.3-6.3	<b>5.4</b> 4.9-6.0	<b>5.2</b> 4.7-5.8
	<b>6.00</b>	<b>6.1</b> 5.4-6.9	<b>5.8</b> 5.0-6.6	<b>5.6</b> 4.8-6.4	<b>6.1</b> 5.7-6.4	<b>5.7</b> 5.3-6.1	<b>5.5</b> 5.1-5.9	<b>5.4</b> 4.9-5.9	<b>5.1</b> 4.6-5.6	<b>4.9</b> 4.3-5.5	<b>7.0</b> 6.2-7.7	<b>6.6</b> 5.8-7.4	<b>6.4</b> 5.6-7.2	<b>6.9</b> 6.4-7.3	<b>6.5</b> 6.1-7.0	<b>6.3</b> 5.8-6.8	<b>6.3</b> 5.7-6.8	<b>5.9</b> 5.3-6.5	<b>5.7</b> 5.1-6.3
	<b>7.00</b>	<b>6.5</b> 5.7-7.3	<b>6.1</b> 5.3-6.9	<b>5.9</b> 5.1-6.8	<b>6.4</b> 6.0-6.8	<b>6.1</b> 5.6-6.5	<b>5.9</b> 5.4-6.3	<b>5.8</b> 5.3-6.3	<b>5.4</b> 4.9-6.0	<b>5.2</b> 4.7-5.8	<b>7.3</b> 6.5-8.1	<b>7.0</b> 6.1-7.8	<b>6.8</b> 5.9-7.6	<b>7.2</b> 6.7-7.7	<b>6.9</b> 6.4-7.3	<b>6.7</b> 6.2-7.2	<b>6.6</b> 6.0-7.2	<b>6.3</b> 5.7-6.8	<b>6.1</b> 5.5-6.6
	<b>8.00</b>	<b>6.7</b> 5.9-7.5	<b>6.4</b> 5.6-7.2	<b>6.2</b> 5.3-7.0	<b>6.7</b> 6.2-7.1	<b>6.3</b> 5.9-6.7	<b>6.1</b> 5.6-6.6	<b>6.0</b> 5.5-6.6	<b>5.7</b> 5.1-6.3	<b>5.5</b> 4.9-6.1	<b>7.6</b> 6.7-8.4	<b>7.2</b> 6.4-8.0	<b>7.0</b> 6.2-7.9	<b>7.5</b> 6.9-8.0	<b>7.1</b> 6.6-7.6	<b>6.9</b> 6.4-7.5	<b>6.9</b> 6.3-7.4	<b>6.5</b> 5.9-7.1	<b>6.3</b> 5.7-6.9
	<b>9.00</b>	<b>6.9</b> 6.1-7.8	<b>6.6</b> 5.8-7.4	<b>6.4</b> 5.5-7.3	<b>6.9</b> 6.4-7.3	<b>6.5</b> 6.0-7.0	<b>6.3</b> 5.8-6.8	<b>6.2</b> 5.7-6.8	<b>5.9</b> 5.3-6.5	<b>5.7</b> 5.1-6.3	<b>7.8</b> 6.9-8.6	<b>7.4</b> 6.6-8.3	<b>7.2</b> 6.3-8.1	<b>7.7</b> 7.1-8.2	<b>7.3</b> 6.8-7.8	<b>7.1</b> 6.6-7.7	<b>7.1</b> 6.4-7.7	<b>6.7</b> 6.1-7.3	<b>6.5</b> 5.9-7.1

<sup>5</sup> Keine Verkäufe in den Altbezirken Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen und Lichtenberg

Tabelle 13

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1949 – 1969<sup>6</sup></b> (Die Liegenschaftszinssätze sind ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet.) <b>Weißensee (1), Prenzlauer Berg (3), Kreuzberg (38), Friedrichshain (5), Tiergarten (25), Mitte (2), Pankow (1), Wilmersdorf (23), Charlottenburg (22), Steglitz (26), Köpenick (4), Schöneberg (25)</b>																			
Kaufvertragsjahr		2007, 2008, 2010, 2011									2009								
Baulicher Zustand		schlecht			normal			gut			schlecht			normal			gut		
Stadräumliche Wohnlage		ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut	ein-fach	mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokalkmiete (€/m <sup>2</sup> )	4.00	<b>4.2</b> 3.5 - 4.8	<b>3.8</b> 3.1 - 4.5	<b>3.6</b> 2.9 - 4.3	<b>4.1</b> 3.8 - 4.3	<b>3.7</b> 3.4 - 4.0	<b>3.5</b> 3.2 - 3.9	<b>3.4</b> 3.0 - 3.9	<b>3.1</b> 2.6 - 3.6	<b>2.9</b> 2.4 - 3.4	<b>5.0</b> 4.2 - 5.7	<b>4.6</b> 3.9 - 5.4	<b>4.4</b> 3.7 - 5.2	<b>4.9</b> 4.4 - 5.3	<b>4.5</b> 4.1 - 5.0	<b>4.3</b> 3.9 - 4.8	<b>4.3</b> 3.7 - 4.8	<b>3.9</b> 3.3 - 4.5	<b>3.7</b> 3.2 - 4.3
	5.00	<b>4.9</b> 4.2 - 5.5	<b>4.5</b> 3.8 - 5.2	<b>4.3</b> 3.6 - 5.0	<b>4.8</b> 4.5 - 5.1	<b>4.4</b> 4.2 - 4.7	<b>4.2</b> 3.9 - 4.6	<b>4.2</b> 3.7 - 4.6	<b>3.8</b> 3.4 - 4.3	<b>3.6</b> 3.2 - 4.1	<b>5.7</b> 5.0 - 6.4	<b>5.3</b> 4.6 - 6.1	<b>5.1</b> 4.4 - 5.9	<b>5.6</b> 5.1 - 6.1	<b>5.3</b> 4.8 - 5.7	<b>5.1</b> 4.6 - 5.5	<b>5.0</b> 4.5 - 5.5	<b>4.6</b> 4.1 - 5.2	<b>4.4</b> 3.9 - 5.0
	6.00	<b>5.4</b> 4.7 - 6.1	<b>5.0</b> 4.3 - 5.7	<b>4.8</b> 4.1 - 5.5	<b>5.3</b> 4.9 - 5.6	<b>4.9</b> 4.6 - 5.2	<b>4.7</b> 4.4 - 5.1	<b>4.7</b> 4.2 - 5.1	<b>4.3</b> 3.8 - 4.8	<b>4.1</b> 3.6 - 4.6	<b>6.2</b> 5.4 - 6.9	<b>5.8</b> 5.1 - 6.6	<b>5.6</b> 4.9 - 6.4	<b>6.1</b> 5.6 - 6.6	<b>5.7</b> 5.3 - 6.2	<b>5.5</b> 5.1 - 6.0	<b>5.5</b> 4.9 - 6.0	<b>5.1</b> 4.6 - 5.7	<b>4.9</b> 4.4 - 5.4
	7.00	<b>5.7</b> 5.0 - 6.4	<b>5.4</b> 4.6 - 6.1	<b>5.2</b> 4.4 - 5.9	<b>5.6</b> 5.2 - 6.0	<b>5.3</b> 4.9 - 5.6	<b>5.1</b> 4.7 - 5.4	<b>5.0</b> 4.5 - 5.5	<b>4.6</b> 4.1 - 5.2	<b>4.5</b> 4.0 - 4.9	<b>6.5</b> 5.7 - 7.3	<b>6.2</b> 5.4 - 6.9	<b>6.0</b> 5.2 - 6.8	<b>6.4</b> 5.9 - 7.0	<b>6.1</b> 5.6 - 6.5	<b>5.9</b> 5.4 - 6.4	<b>5.8</b> 5.2 - 6.4	<b>5.5</b> 4.9 - 6.0	<b>5.3</b> 4.7 - 5.8
	8.00	<b>6.0</b> 5.2 - 6.7	<b>5.6</b> 4.8 - 6.4	<b>5.4</b> 4.6 - 6.2	<b>5.9</b> 5.4 - 6.3	<b>5.5</b> 5.1 - 5.9	<b>5.3</b> 4.9 - 5.7	<b>5.3</b> 4.7 - 5.8	<b>4.9</b> 4.4 - 5.4	<b>4.7</b> 4.2 - 5.2	<b>6.8</b> 5.9 - 7.6	<b>6.4</b> 5.6 - 7.2	<b>6.2</b> 5.4 - 7.0	<b>6.7</b> 6.1 - 7.2	<b>6.3</b> 5.8 - 6.8	<b>6.1</b> 5.6 - 6.6	<b>6.1</b> 5.5 - 6.7	<b>5.7</b> 5.2 - 6.3	<b>5.5</b> 5.0 - 6.1
	9.00	<b>6.2</b> 5.4 - 7.0	<b>5.8</b> 5.0 - 6.6	<b>5.6</b> 4.8 - 6.4	<b>6.1</b> 5.6 - 6.6	<b>5.7</b> 5.3 - 6.2	<b>5.5</b> 5.1 - 6.0	<b>5.5</b> 4.9 - 6.0	<b>5.1</b> 4.6 - 5.7	<b>4.9</b> 4.4 - 5.5	<b>7.0</b> 6.1 - 7.8	<b>6.6</b> 5.8 - 7.4	<b>6.4</b> 5.6 - 7.3	<b>6.9</b> 6.3 - 7.5	<b>6.5</b> 6.0 - 7.1	<b>6.3</b> 5.8 - 6.9	<b>6.3</b> 5.6 - 6.9	<b>5.9</b> 5.3 - 6.5	<b>5.7</b> 5.2 - 6.3

<sup>6</sup> Keine Verkäufe in den Altbezirken Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen und Lichtenberg

Bei Abweichungen des Bewertungsobjekts von der zuvor genannten Eigenschaften in den Tabellen 12 und 13 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

### Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag

Für jeweils 10% gewerblichen Mietanteil ist der Liegenschaftszinssatz um je 0,2 Prozentpunkte zu erhöhen. (Beispiel: gewerblicher Mietanteil 15%, Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,3).

### Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 14

Nachkriegsbauten (1949-1969)						
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittsmiete/Nettokalt (€/m <sup>2</sup> /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p.a.
279	69,0	652	13,8	5,18	8,0	6,5
	<i>58,8-80,0</i>	<i>378-1.072</i>	<i>9,2-18,9</i>	<i>3,56-8,03</i>	<i>0,0-42,0</i>	<i>3,8-8,5</i>
	<i>47,1-84,8</i>	<i>223-2.236</i>	<i>5,1-49,5</i>	<i>2,76-11,52</i>	<i>0,0-67,0</i>	<i>3,8-9,9</i>

Tabelle 15

Nachkriegsbauten (1949-1969)										
Anzahl	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Tatsächliche GFZ	Bodenwert €/m <sup>2</sup>	Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							Anteil in %		Anteil in %	
279	2.088	2.216	1,4	343	48	52	13	82	50	26
	<i>461-7.704</i>	<i>446-8.539</i>	<i>0,4-2,4</i>	<i>160-672</i>	<i>41-55</i>	<i>45-60</i>	5		24	
	<i>300-93.119</i>	<i>306-25.284</i>	<i>0,1-5,1</i>	<i>90-2.780</i>	<i>38-61</i>	<i>40-60</i>				

In den Tabellen der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 16

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970 Charlottenburg (17), Kreuzberg (27), Schöneberg (9), Steglitz (35)													
Kaufvertrags- jahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	4.00	<b>4.8</b> 4.5 - 5.2	<b>4.3</b> 3.8 - 4.7	<b>5.3</b> 4.8 - 5.8	<b>4.8</b> 4.2 - 5.3	<b>4.3</b> 3.9 - 4.7	<b>3.8</b> 3.3 - 4.2	<b>5.3</b> 5.0 - 5.6	<b>4.7</b> 4.3 - 5.2	<b>5.8</b> 5.4 - 6.3	<b>5.2</b> 4.7 - 5.8	<b>4.8</b> 4.4 - 5.2	<b>4.3</b> 3.8 - 4.7
	5.00	<b>5.4</b> 5.1 - 5.6	<b>4.8</b> 4.5 - 5.1	<b>5.9</b> 5.4 - 6.3	<b>5.3</b> 4.8 - 5.8	<b>4.9</b> 4.6 - 5.2	<b>4.3</b> 3.9 - 4.7	<b>5.9</b> 5.6 - 6.1	<b>5.3</b> 5.0 - 5.6	<b>6.4</b> 6.0 - 6.8	<b>5.8</b> 5.4 - 6.2	<b>5.4</b> 5.1 - 5.7	<b>4.8</b> 4.4 - 5.2
	6.00	<b>5.7</b> 5.5 - 6.0	<b>5.2</b> 4.9 - 5.5	<b>6.2</b> 5.8 - 6.7	<b>5.7</b> 5.2 - 6.1	<b>5.2</b> 5.0 - 5.5	<b>4.7</b> 4.3 - 5.0	<b>6.2</b> 5.9 - 6.5	<b>5.7</b> 5.3 - 6.0	<b>6.7</b> 6.3 - 7.1	<b>6.2</b> 5.7 - 6.6	<b>5.7</b> 5.5 - 6.0	<b>5.2</b> 4.8 - 5.5
	7.00	<b>6.0</b> 5.7 - 6.3	<b>5.4</b> 5.1 - 5.7	<b>6.5</b> 6.1 - 6.9	<b>5.9</b> 5.5 - 6.4	<b>5.5</b> 5.2 - 5.8	<b>4.9</b> 4.6 - 5.2	<b>6.5</b> 6.2 - 6.8	<b>5.9</b> 5.6 - 6.2	<b>7.0</b> 6.6 - 7.4	<b>6.4</b> 6.0 - 6.8	<b>6.0</b> 5.7 - 6.2	<b>5.4</b> 5.1 - 5.7
	8.00	<b>6.2</b> 5.9 - 6.5	<b>5.6</b> 5.3 - 5.9	<b>6.7</b> 6.3 - 7.1	<b>6.1</b> 5.7 - 6.6	<b>5.7</b> 5.4 - 6.0	<b>5.1</b> 4.8 - 5.4	<b>6.7</b> 6.4 - 7.0	<b>6.1</b> 5.8 - 6.4	<b>7.2</b> 6.8 - 7.6	<b>6.6</b> 6.2 - 7.0	<b>6.2</b> 5.9 - 6.5	<b>5.6</b> 5.3 - 5.9
	9.00	<b>6.3</b> 6.0 - 6.6	<b>5.8</b> 5.5 - 6.1	<b>6.8</b> 6.4 - 7.3	<b>6.3</b> 5.8 - 6.7	<b>5.8</b> 5.6 - 6.1	<b>5.3</b> 5.0 - 5.6	<b>6.8</b> 6.5 - 7.1	<b>6.3</b> 5.9 - 6.6	<b>7.3</b> 6.9 - 7.8	<b>6.8</b> 6.3 - 7.2	<b>6.3</b> 6.1 - 6.6	<b>5.8</b> 5.5 - 6.1



Tabelle 17

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970													
Friedrichshain (4), Mitte (12), Pankow (8), Prenzlauer Berg (7), Weißensee (3), Wilmersdorf (26), Zehlendorf (22)													
Kaufvertragsjahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011	
Stadräumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	4.00	<b>4.3</b> 3.9 - 4.7	<b>3.8</b> 3.3 - 4.2	<b>4.8</b> 4.3 - 5.4	<b>4.3</b> 3.7 - 4.8	<b>3.8</b> 3.4 - 4.3	<b>3.3</b> 2.8 - 3.7	<b>4.8</b> 4.4 - 5.2	<b>4.3</b> 3.8 - 4.7	<b>5.3</b> 4.8 - 5.8	<b>4.8</b> 4.3 - 5.3	<b>4.3</b> 3.9 - 4.7	<b>3.8</b> 3.3 - 4.2
	5.00	<b>4.9</b> 4.5 - 5.2	<b>4.3</b> 4.0 - 4.7	<b>5.4</b> 4.9 - 5.9	<b>4.8</b> 4.4 - 5.3	<b>4.4</b> 4.1 - 4.7	<b>3.8</b> 3.5 - 4.2	<b>5.4</b> 5.0 - 5.7	<b>4.8</b> 4.5 - 5.2	<b>5.9</b> 5.4 - 6.3	<b>5.3</b> 4.9 - 5.7	<b>4.9</b> 4.6 - 5.2	<b>4.3</b> 4.0 - 4.7
	6.00	<b>5.2</b> 4.9 - 5.6	<b>4.7</b> 4.4 - 5.0	<b>5.8</b> 5.3 - 6.2	<b>5.2</b> 4.8 - 5.6	<b>4.8</b> 4.5 - 5.1	<b>4.2</b> 3.9 - 4.5	<b>5.7</b> 5.4 - 6.1	<b>5.2</b> 4.9 - 5.5	<b>6.2</b> 5.8 - 6.7	<b>5.7</b> 5.3 - 6.1	<b>5.2</b> 5.0 - 5.5	<b>4.7</b> 4.4 - 5.0
	7.00	<b>5.5</b> 5.2 - 5.8	<b>4.9</b> 4.6 - 5.2	<b>6.0</b> 5.6 - 6.5	<b>5.4</b> 5.0 - 5.9	<b>5.0</b> 4.7 - 5.3	<b>4.5</b> 4.2 - 4.7	<b>6.0</b> 5.7 - 6.3	<b>5.4</b> 5.1 - 5.7	<b>6.5</b> 6.1 - 6.9	<b>5.9</b> 5.5 - 6.3	<b>5.5</b> 5.2 - 5.8	<b>4.9</b> 4.7 - 5.2
	8.00	<b>5.7</b> 5.4 - 6.0	<b>5.1</b> 4.8 - 5.4	<b>6.2</b> 5.8 - 6.7	<b>5.6</b> 5.2 - 6.1	<b>5.2</b> 4.9 - 5.5	<b>4.6</b> 4.4 - 4.9	<b>6.2</b> 5.8 - 6.5	<b>5.6</b> 5.3 - 5.9	<b>6.7</b> 6.3 - 7.1	<b>6.1</b> 5.7 - 6.5	<b>5.7</b> 5.4 - 6.0	<b>5.1</b> 4.9 - 5.4
	9.00	<b>5.9</b> 5.5 - 6.2	<b>5.3</b> 5.0 - 5.6	<b>6.4</b> 5.9 - 6.8	<b>5.8</b> 5.4 - 6.2	<b>5.4</b> 5.1 - 5.7	<b>4.8</b> 4.5 - 5.1	<b>6.3</b> 6.0 - 6.7	<b>5.8</b> 5.5 - 6.1	<b>6.8</b> 6.4 - 7.3	<b>6.3</b> 5.9 - 6.7	<b>5.9</b> 5.6 - 6.1	<b>5.3</b> 5.0 - 5.6

Tabelle 18

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970													
Hellersdorf (3), Hohenschönhausen (3), Spandau (34), Treptow (4), Wedding (26)													
Kaufvertrags- jahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	4.00	<b>5.9</b> 5.5 - 6.2	<b>5.3</b> 4.9 - 5.7	<b>6.4</b> 5.9 - 6.8	<b>5.8</b> 5.3 - 6.3	<b>5.4</b> 5.0 - 5.7	<b>4.8</b> 4.3 - 5.3	<b>6.3</b> 6.0 - 6.7	<b>5.8</b> 5.3 - 6.2	<b>6.9</b> 6.4 - 7.3	<b>6.3</b> 5.8 - 6.8	<b>5.9</b> 5.5 - 6.2	<b>5.3</b> 4.8 - 5.8
	5.00	<b>6.4</b> 6.1 - 6.7	<b>5.8</b> 5.5 - 6.2	<b>6.9</b> 6.5 - 7.3	<b>6.3</b> 5.9 - 6.8	<b>5.9</b> 5.6 - 6.2	<b>5.4</b> 4.9 - 5.8	<b>6.9</b> 6.6 - 7.2	<b>6.3</b> 5.9 - 6.7	<b>7.4</b> 7.0 - 7.8	<b>6.8</b> 6.4 - 7.3	<b>6.4</b> 6.1 - 6.7	<b>5.8</b> 5.4 - 6.3
	6.00	<b>6.8</b> 6.5 - 7.1	<b>6.2</b> 5.8 - 6.6	<b>7.3</b> 6.9 - 7.7	<b>6.7</b> 6.2 - 7.2	<b>6.3</b> 6.0 - 6.6	<b>5.7</b> 5.3 - 6.1	<b>7.3</b> 7.0 - 7.5	<b>6.7</b> 6.3 - 7.1	<b>7.8</b> 7.4 - 8.1	<b>7.2</b> 6.7 - 7.7	<b>6.8</b> 6.5 - 7.0	<b>6.2</b> 5.8 - 6.6
	7.00	<b>7.0</b> 6.7 - 7.3	<b>6.5</b> 6.1 - 6.8	<b>7.5</b> 7.1 - 8.0	<b>7.0</b> 6.5 - 7.4	<b>6.5</b> 6.3 - 6.8	<b>6.0</b> 5.6 - 6.4	<b>7.5</b> 7.2 - 7.8	<b>7.0</b> 6.6 - 7.3	<b>8.0</b> 7.6 - 8.4	<b>7.5</b> 7.0 - 7.9	<b>7.0</b> 6.8 - 7.3	<b>6.5</b> 6.1 - 6.9
	8.00	<b>7.2</b> 6.9 - 7.6	<b>6.7</b> 6.3 - 7.1	<b>7.7</b> 7.3 - 8.2	<b>7.2</b> 6.7 - 7.7	<b>6.7</b> 6.4 - 7.0	<b>6.2</b> 5.8 - 6.6	<b>7.7</b> 7.4 - 8.1	<b>7.1</b> 6.7 - 7.6	<b>8.2</b> 7.8 - 8.6	<b>7.7</b> 7.2 - 8.1	<b>7.2</b> 6.9 - 7.5	<b>6.7</b> 6.3 - 7.1
	9.00	<b>7.4</b> 7.0 - 7.7	<b>6.8</b> 6.4 - 7.2	<b>7.9</b> 7.4 - 8.3	<b>7.3</b> 6.8 - 7.8	<b>6.9</b> 6.6 - 7.2	<b>6.3</b> 5.9 - 6.7	<b>7.9</b> 7.5 - 8.2	<b>7.3</b> 6.9 - 7.7	<b>8.4</b> 7.9 - 8.8	<b>7.8</b> 7.3 - 8.3	<b>7.4</b> 7.1 - 7.7	<b>6.8</b> 6.4 - 7.2

Tabelle 19

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970													
Köpenick (7), Lichtenberg (1), Marzahn (3), Neukölln (35), Reinickendorf (33), Tempelhof (41), Tiergarten (17)													
Kaufvertrags- jahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011		1970 - 1981		1982 - 1985		1986 - 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	4.00	<b>5.2</b> 4.9 - 5.5	<b>4.7</b> 4.3 - 5.1	<b>5.7</b> 5.3 - 6.2	<b>5.2</b> 4.6 - 5.7	<b>4.8</b> 4.4 - 5.1	<b>4.2</b> 3.7 - 4.7	<b>5.7</b> 5.4 - 6.0	<b>5.2</b> 4.7 - 5.6	<b>6.2</b> 5.8 - 6.6	<b>5.7</b> 5.2 - 6.2	<b>5.2</b> 4.9 - 5.6	<b>4.7</b> 4.2 - 5.1
	5.00	<b>5.8</b> 5.5 - 6.0	<b>5.2</b> 4.9 - 5.6	<b>6.3</b> 5.9 - 6.7	<b>5.7</b> 5.3 - 6.2	<b>5.3</b> 5.0 - 5.6	<b>4.7</b> 4.3 - 5.1	<b>6.3</b> 6.0 - 6.5	<b>5.7</b> 5.4 - 6.1	<b>6.8</b> 6.4 - 7.1	<b>6.2</b> 5.8 - 6.7	<b>5.8</b> 5.6 - 6.0	<b>5.2</b> 4.9 - 5.6
	6.00	<b>6.1</b> 5.9 - 6.4	<b>5.6</b> 5.3 - 5.9	<b>6.7</b> 6.3 - 7.0	<b>6.1</b> 5.6 - 6.5	<b>5.7</b> 5.4 - 5.9	<b>5.1</b> 4.7 - 5.5	<b>6.6</b> 6.4 - 6.9	<b>6.1</b> 5.7 - 6.4	<b>7.1</b> 6.8 - 7.5	<b>6.6</b> 6.2 - 7.0	<b>6.2</b> 5.9 - 6.4	<b>5.6</b> 5.2 - 5.9
	7.00	<b>6.4</b> 6.2 - 6.7	<b>5.8</b> 5.5 - 6.2	<b>6.9</b> 6.5 - 7.3	<b>6.4</b> 5.9 - 6.8	<b>5.9</b> 5.7 - 6.2	<b>5.4</b> 5.0 - 5.7	<b>6.9</b> 6.6 - 7.1	<b>6.3</b> 6.0 - 6.7	<b>7.4</b> 7.0 - 7.8	<b>6.8</b> 6.4 - 7.3	<b>6.4</b> 6.2 - 6.6	<b>5.8</b> 5.5 - 6.2
	8.00	<b>6.6</b> 6.3 - 6.9	<b>6.0</b> 5.7 - 6.4	<b>7.1</b> 6.7 - 7.5	<b>6.5</b> 6.1 - 7.0	<b>6.1</b> 5.9 - 6.4	<b>5.6</b> 5.2 - 5.9	<b>7.1</b> 6.8 - 7.4	<b>6.5</b> 6.2 - 6.9	<b>7.6</b> 7.2 - 8.0	<b>7.0</b> 6.6 - 7.5	<b>6.6</b> 6.4 - 6.8	<b>6.0</b> 5.7 - 6.4
	9.00	<b>6.8</b> 6.5 - 7.1	<b>6.2</b> 5.8 - 6.5	<b>7.3</b> 6.8 - 7.7	<b>6.7</b> 6.2 - 7.2	<b>6.3</b> 6.0 - 6.5	<b>5.7</b> 5.4 - 6.1	<b>7.2</b> 6.9 - 7.5	<b>6.7</b> 6.3 - 7.0	<b>7.8</b> 7.4 - 8.1	<b>7.2</b> 6.7 - 7.6	<b>6.8</b> 6.5 - 7.0	<b>6.2</b> 5.9 - 6.5

Für die Tabellen 16 bis 19 bestehen keine weiteren Abhängigkeiten, daher gibt es hier keine Zu- bzw. Abschläge.

### Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt

**Tabelle 20**

Neubauten (ab 1970)						
Anzahl	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (€/m <sup>2</sup> /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungs- kosten % p.a.
377	80,1	915	13,8	6,78	8,9	5,3
	<i>72,1-87,1</i>	<i>441-1.810</i>	<i>9,5-19,0</i>	<i>4,51-10,41</i>	<i>0,0-46,3</i>	<i>3,8-7,2</i>
	58,6-92,0	280-3.389	7,4-25,4	2,84-26,00	0,0-68,0	3,5-11,5

**Tabelle 21**

Neubauten (ab 1970)										
An- zahl	Grund- stücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ge- schoss- fläche (m <sup>2</sup> )	Tat- sächli- che GFZ	Boden- wert €/m <sup>2</sup>	Alter der Objek- te Jahre	Rest- nut- zungs- dauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							Anteil in %		Anteil in %	
377	1.913	2.710	1,6	376	23	77	37	62	40	36
	<i>437-4.838</i>	<i>467-8.063</i>	<i>0,4-4,1</i>	<i>160-803</i>	<i>10-37</i>	<i>65-90</i>	1		24	
	<i>138- 81.704</i>	<i>228- 99.118</i>	<i>0,4-7,7</i>	<i>64-2.700</i>	<i>1-41</i>	<i>60-100</i>				

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an [gaa@sensw.berlin.de](mailto:gaa@sensw.berlin.de) bzw. an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).