

# Liegenschaftszinssätze 2019

## Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% und mindestens vier Mieteinheiten

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 29.08.2019 beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 20.09.2019 Seite 5885 ff.

### 1. Vorbemerkungen:

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB<sup>1</sup>) in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB<sup>2</sup>) werden nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV<sup>3</sup>) veröffentlicht.

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). 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 nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden – Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).
3. Die Liegenschaftszinssätze sind für Objekte mit mindestens vier Mieteinheiten anzuwenden. Sie gelten nicht für Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäuser.
4. 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 1. Halbjahr 2019 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.
5. 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 vier Grundstücke veräußert wurden.

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>2</sup> DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

<sup>3</sup> ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

6. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen übereignet, sogenannte Share Deals, besteht keine Übersendungspflicht der Vertragsunterlagen an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst und sind somit in der vorliegenden Untersuchung nicht enthalten.

Anhand der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreis-sammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 6. Januar 2016 bis 18. Juni 2019, 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 kerngebiets-typischen Nutzungen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W, M1, M2) berücksichtigt. Fälle in Gewerbegebieten, in Gebieten für sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = G, Gp, SF, GB) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf eine gebietstypische GFZ  $\geq 0,4$  beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Maßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Objekte, die einen größeren Leerstand als 20% der Wohneinheiten aufwiesen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde eine durchschnittliche Wohnungsmiete aus dem Objekt in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

## 1.1 Bodenwert

Als Bodenwert wird der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert 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, siehe

<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php> ).

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwertniveau 01.01.2019 anzusetzen.

## 1.2 Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt definiert:

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

(siehe <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php> )

### 1.3 Bezirke / Altbezirke

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(siehe <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php> )

### 1.4 Baulicher Zustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Zustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Zustand werden unter der Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> beschrieben.

### 1.5 Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete

Die **durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)** ist die auf das Gesamtobjekt berechnete monatliche Durchschnittsmiete incl. nutzflächenbezogener gewerblicher Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lagerräume etc.) sowie der Mieterträge aus sonstiger Vermietung (Garagen, Stellplätze etc.).

### 1.6 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

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

Die **Verwaltungskosten** sind nach Tabelle 1 anzusetzen.

**Tabelle 1** – Verwaltungskosten in Prozent pro Jahr

Summe Wohn- / Nutz- fläche	Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)										
	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00
400	7,7	6,9	6,4	6,0	5,6	5,4	5,1	4,9	4,8	4,6	4,5
1.000	7,1	6,3	5,8	5,4	5,1	4,8	4,5	4,3	4,2	4,0	3,9
2.000	6,8	6,1	5,5	5,1	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9	3,7	3,6
3.000	6,6	5,9	5,4	5,0	4,6	4,4	4,1	3,9	3,7	3,6	3,4
4.000	6,6	5,8	5,3	4,9	4,6	4,3	4,0	3,8	3,7	3,5	3,4
5.000	6,5	5,8	5,3	4,8	4,5	4,2	4,0	3,8	3,6	3,4	3,3
6.000	6,5	5,7	5,2	4,8	4,5	4,2	3,9	3,7	3,6	3,4	3,3
7.000	6,4	5,7	5,2	4,8	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2
8.000	6,4	5,7	5,2	4,7	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2
9.000	6,4	5,7	5,1	4,7	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,3	3,2

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

Die **Instandhaltungskosten** sind in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015<sup>4</sup> anzusetzen. Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)<sup>5</sup>.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen werden vom Gutachterausschuss für alle Baujahre dieselben Instandhaltungskosten angesetzt. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes erfolgt keine Anpassung nach der Ertragswertrichtlinie. Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. Diese wurden mithilfe des Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen - Basis 2015 = 100 auf das Jahr 2019 umgerechnet (November 2014 = 98,3, Februar 2019 = 119,8) veröffentlicht vom Amt für Statistik Berlin – Brandenburg.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende jährlich Ansätze gewählt:

**Wohnen: 13,40 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Garagen: 101 EUR je Platz**

**Offene Wagenabstellplätze: 51 EUR je Platz**

Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt, von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Den Instandhaltungskosten für **gewerbliche Nutzung** wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen.

50 vom Hundert für Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller.

### 1.6.3 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.

<sup>4</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

<sup>5</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

## 1.7 Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

### 1.7.1 Baujahre bis 1918 (Altbauten) und Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) nach Tabelle 2 und gegebenenfalls Korrekturen nach Tabelle 3 und 4:

**Tabelle 2**

Bauzustand	RND
gut	55
normal	40
schlecht	25

**Tabelle 3**

<p><b><u>Altbauten:</u></b> <b>Normalausstattung:</b> Zentralheizung<sup>6</sup> (komplett) und Bäder <b>Abschlag 5 Jahre:</b> keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden <b>Abschlag 10 Jahre:</b> weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder</p>
--

**Tabelle 4**

<p><b><u>Zwischenkriegsbauten:</u></b> <b>Normalausstattung:</b> Zentralheizung, Bäder <b>Abschlag 5 Jahre:</b> keine Zentralheizung (komplett)</p>
---

---

<sup>6</sup> Sammel-/ Etagenheizung

## 1.7.2 Baujahre ab 1949

Tabelle 5

<b>Baualter in Jahren</b>	<b>Bauzustand: gut</b>	<b>Bauzustand: normal</b>	<b>Bauzustand: schlecht</b>
<b>bis 2</b>	80		
<b>3 – 7</b>	75		
<b>8 – 12</b>	70	65	60
<b>13 – 17</b>	65	60	55
<b>18 – 22</b>	60	55	50
<b>23 – 27</b>	55	50	45
<b>28 – 32</b>	55	45	40
<b>33 – 37</b>	55	40	35
<b>38 – 42</b>	55	40	30
<b>43 – 47</b>	55	40	25
<b>48 – 52</b>	55	40	25
<b>53 – 57</b>	55	40	25
<b>ab 58</b>	55	40	25

## 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 multiplen linearen Regression sind im Folgenden differenziert nach drei Altbezirksgruppen dargestellt.

Für die nachfolgenden drei Tabellen gilt:

Die Fallzahlen stehen in Klammer.

Für die Altbezirke Treptow und Köpenick konnten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

**Tabelle 6**

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Friedrichshain (70), Kreuzberg (80), Mitte (33), Neukölln (110), Prenzlauer Berg (77), Schöneberg (60), Tiergarten (43) und Wedding (91).							
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil und 1991 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem einfachen und normalen baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)							
		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)					
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Bodenrichtwert 01.01.2019 (EUR/m <sup>2</sup> )	450	1,7	2,0	2,2	2,5	2,8	3,0
	1.000	1,7	1,9	2,2	2,4	2,7	3,0
	2.000	1,6	1,8	2,1	2,3	2,6	2,9
	3.000	1,5	1,7	2,0	2,2	2,5	2,8
	4.000	1,4	1,6	1,9	2,1	2,4	2,7
	5.000	1,3	1,5	1,8	2,0	2,3	2,6
	6.000	1,2	1,4	1,7	1,9	2,2	2,5



**Tabelle 7**

		<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Hellersdorf (11), Hohen- schönhausen (8), Marzahn (11), Reinickendorf (94), Steglitz (52), Tempelhof (66), Weißensee (22) und Zehlendorf (8).</b> <b>(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil und 1991 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojah- resrohertrag, einem einfachen und normalen baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)</b>					
		<b>Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)</b>					
		<b>5,00</b>	<b>6,00</b>	<b>7,00</b>	<b>8,00</b>	<b>9,00</b>	<b>10,00</b>
<b>Bodenrichtwert 01.01.2019 (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>450</b>	2,1	2,4	2,6	2,9	3,1	3,4
	<b>1.000</b>	2,1	2,3	2,6	2,8	3,1	3,4
	<b>2.000</b>	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0	3,3
	<b>3.000</b>	1,9	2,1	2,4	2,6	2,9	3,2
	<b>4.000</b>	1,8	2,0	2,3	2,5	2,8	3,1
	<b>5.000</b>	1,7	1,9	2,2	2,4	2,7	3,0
	<b>6.000</b>	1,6	1,8	2,1	2,3	2,6	2,9

**Tabelle 8**

		<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Charlottenburg (68), Lichtenberg (59), Pankow (60), Spandau (85) und Wilmersdorf (41).</b> <b>(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil und 1991 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresertrag, einem einfachen und normalen baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)</b>					
		<b>Durchschnittliche monatliche Objektmiete</b> <b>(netto kalt in EUR / m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)</b>					
		<b>5,00</b>	<b>6,00</b>	<b>7,00</b>	<b>8,00</b>	<b>9,00</b>	<b>10,00</b>
<b>Bodenrichtwert 01.01.2019 (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>450</b>	1,9	2,1	2,4	2,6	2,9	3,2
	<b>1.000</b>	1,8	2,1	2,3	2,6	2,8	3,1
	<b>2.000</b>	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0
	<b>3.000</b>	1,6	1,9	2,1	2,4	2,6	2,9
	<b>4.000</b>	1,5	1,8	2,0	2,3	2,5	2,8
	<b>5.000</b>	1,4	1,7	1,9	2,2	2,4	2,7
	<b>6.000</b>	1,3	1,6	1,8	2,1	2,3	2,6

Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 6, 7 und 8 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

**Stadträumliche Wohnlage:**

einfache stadträumliche Wohnlage	± 0,0
mittlere stadträumliche Wohnlage	± 0,0
gute stadträumliche Wohnlage	- 0,2
bevorzugte stadträumliche Wohnlage	± 0,0

**Baulicher Unterhaltungszustand:**

Guter baulicher Unterhaltungszustand	+ 0,3
Normaler baulicher Unterhaltungszustand	± 0,0
Schlechter baulicher Unterhaltungszustand	± 0,0

**Baujahresgruppe:**

Altbauten (Baujahre vor 1919):	- 0,5
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	- 0,3
Baujahre 1949 bis 1972:	- 0,2
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	± 0,0
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	k. A.
Baujahre 1991 bis 2002:	± 0,0
Baujahr nach 2002:	k. A.

**Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:**

0	± 0,0
10	+ 0,1
20	+ 0,2
30	+ 0,2
40	+ 0,3
50	+ 0,4
60	+ 0,5
70	+ 0,6

Weitere Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind gemäß Untersuchungsergebnis nicht signifikant nachgewiesen.

## Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden drei 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 9**

Alle Baujahre							
Anzahl	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro wertrelevanter Geschoss- fläche (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	Kaufpreis pro Wohn-/Nutz- fläche (EUR/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis/ Nettojahrens- rohertrag	Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzflä- che)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungs- kosten % p.a.
1.149	76,0	1.986	2.487	29,0	7,26	12,1	5,3
	<i>68,1-82,4</i>	<i>1.174-3.136</i>	<i>1.509-3.814</i>	<i>18,7-43,5</i>	<i>4,92-10,32</i>	<i>0,0-41,5</i>	<i>4,3-6,4</i>
	45,6-87,4	622-6.761	925-6.596	14,7-59,8	2,59-15,80	0,0-70,0	3,4-8,6

**Tabelle 10**

Alle Baujahre						
Anzahl	Grund- stücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Wertrele- vante Ge- schoss- fläche (m <sup>2</sup> )	Tat- sächliche GFZ	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>	Bodenricht- wert (01.01.2019 EUR/m <sup>2</sup> )
1.149	1.046	2.129	2,30	1.578	1.917	2.832
	<i>354-2.374</i>	<i>561-4.455</i>	<i>0,50-3,94</i>	<i>441-3.292</i>	<i>320-5.445</i>	<i>460-6.000</i>
	98-19.279	256-26.346	0,27-6,03	200-19.451	174-11.920	250-10.000

**Tabelle 11**

Alle Baujahre					
Alter der Objekte Jahre	Rest- nutzungs- dauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		gut	normal	einfache	mittlere
		schlecht		gute	bevor- zugte
		Anteil in %		Anteil in %	
93	43	16	83	51	32
23-139	35-55	1		16	1
16-152	20-65				

<sup>7</sup> Wertrelevante Geschossfläche, ist die Geschossfläche, die nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) auch die Flächen enthält, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen, aber nach baurechtlichen Bestimmungen nicht anzurechnen sind.

**Tabelle 12**

Baujahresgruppe	Anzahl
Altbauten (Baujahre vor 1919):	751
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	59
Baujahre 1949 bis 1972:	133
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	102
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	0
Baujahre 1991 bis 2002:	104
Baujahr nach 2002:	0
Gesamt	1.149

**Tabelle 13**

Kaufvertragsjahr	Anzahl
2016	407
2017:	365
2018:	306
2019:	71
Gesamt	1.149

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