

Liegenschaftszinssätze 2021

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier Mieteinheiten

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 24.11.2021 beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021 Seite 5103 ff.

1. Vorbemerkungen:

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)² werden nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)³ 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 Ordnungsgeber 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 2021 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.

¹ BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

² ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist.

³ DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. November 2021 (GVBl. I S. 1119) geändert.

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.
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 Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 3. Januar 2018 bis 26. Mai 2021, 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 80% 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 die durchschnittliche Wohnungsmiete/Gewerbemiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

1.1 Bodenwert

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert 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 Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 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>)

1.3.1. Regionale Einteilung der Ortsteile

Im Laufe der Jahre hat sich die Struktur der Stadt nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmals die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung der Ortsteile in die Gebietsgruppen:

- City (annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahnringes)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West

Siehe Tabelle:

Aktuelle Bezirke		Altbezirke	Aktuelle Ortsteile	Gebietsgruppe Name	Stadt-lage
Nr.	Name	Name	Name		
01	Mitte	Mitte	Mitte	City	Ost
		Tiergarten	Moabit	City	West
			Hansaviertel	City	West
			Tiergarten	City	West
		Wedding	Wedding	Nord	West

Aktuelle Bezirke		Altbezirke	Aktuelle Ortsteile	Gebietsgruppe	Stadt-lage
Nr.	Name	Name	Name	Name	
			Gesundbrunnen	Nord	West
02	Friedrichshain-Kreuzberg	Friedrichshain	Friedrichshain	City	Ost
		Kreuzberg	Kreuzberg	City	West
03	Pankow	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg	City	Ost
		Weißensee	Weißensee	Nord	Ost
			Blankenburg	Nord	Ost
			Heinersdorf	Nord	Ost
			Karow	Nord	Ost
			Malchow	Nord	Ost
		Pankow	Pankow	Nord	Ost
			Blankenfelde	Nord	Ost
			Buch	Nord	Ost
			Französisch Buchholz	Nord	Ost
			Niederschönhausen	Nord	Ost
			Rosenthal	Nord	Ost
			Wilhelmsruh	Nord	Ost
04	Charlottenburg-Wilmers-dorf	Charlottenburg	Charlottenburg	City	West
			Westend	Südwest	West
			Charlottenburg-Nord	Nord	West
		Wilmersdorf	Wilmersdorf	City	West
			Schmargendorf	Südwest	West
			Grunewald	Südwest	West
			Halensee	City	West
05	Spandau	Spandau	Spandau	West	West
			Haselhorst	West	West
			Siemensstadt	West	West
			Staaken	West	West
			Gatow	West	West
			Kladow	West	West
			Hakenfelde	West	West
			Falkenhagener Feld	West	West
			Wilhelmstadt	West	West
			(West-Staaken)*	West	Ost

Aktuelle Bezirke		Altbezirke	Aktuelle Ortsteile	Gebietsgruppe	Stadt-lage
Nr.	Name	Name	Name	Name	
06	Steglitz-Zehlendorf	Steglitz	Steglitz	Südwest	West
			Lichterfelde	Südwest	West
			Lankwitz	Südwest	West
		Zehlendorf	Zehlendorf	Südwest	West
			Dahlem	Südwest	West
			Nikolassee	Südwest	West
			Wannsee	Südwest	West
			Schlachtensee	Südwest	West
07	Tempelhof-Schöneberg	Schöneberg	Schöneberg	City	West
			Friedenau	City	West
		Tempelhof	Tempelhof	City	West
			Mariendorf	Südost	West
			Marienfelde	Südost	West
			Lichtenrade	Südost	West
08	Neukölln	Neukölln	Neukölln	City	West
			Britz	Südost	West
			Buckow	Südost	West
			Rudow	Südost	West
			Gropiusstadt	Südost	West
09	Treptow-Köpenick	Treptow	Alt-Treptow	Südost	Ost
			Plänterwald	Südost	Ost
			Baumschulenweg	Südost	Ost
			Johannisthal	Südost	Ost
			Niederschöneweide	Südost	Ost
			Altglienicke	Südost	Ost
			Adlershof	Südost	Ost
			Bohnsdorf	Südost	Ost
		Köpenick	Oberschöneweide	Südost	Ost
			Köpenick	Südost	Ost
			Friedrichshagen	Südost	Ost
			Rahnsdorf	Südost	Ost
			Grünau	Südost	Ost
			Müggelheim	Südost	Ost
			Schmöckwitz	Südost	Ost

Aktuelle Bezirke		Altbezirke	Aktuelle Ortsteile	Gebiets- gruppe	Stadt- lage
Nr.	Name	Name	Name	Name	
10	Marzahn-Hellersdorf	Marzahn	Marzahn	Ost	Ost
			Biesdorf	Ost	Ost
		Hellersdorf	Kaulsdorf	Ost	Ost
			Mahlsdorf	Ost	Ost
			Hellersdorf	Ost	Ost
11	Lichtenberg	Lichtenberg	Friedrichsfelde	Ost	Ost
			Karlshorst	Ost	Ost
			Lichtenberg	Ost	Ost
			Fennpfuhl	Ost	Ost
			Rummelsburg	Ost	Ost
		Hohenschönhausen	Falkenberg	Ost	Ost
			Malchow	Ost	Ost
			Wartenberg	Ost	Ost
			Neu-Hohenschönhausen	Ost	Ost
			Alt-Hohenschönhausen	Ost	Ost
12	Reinickendorf	Reinickendorf	Reinickendorf	Nord	West
			Tegel	Nord	West
			Konradshöhe	Nord	West
			Heiligensee	Nord	West
			Frohnau	Nord	West
			Hermsdorf	Nord	West
			Waidmannslust	Nord	West
			Lübars	Nord	West
			Wittenau	Nord	West
			Märkisches Viertel	Nord	West
			Borsigwalde	Nord	West

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** zum Kaufvertragszeitpunkt (**netto kalt in EUR / m² 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 ² 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 2015⁴ anzusetzen. Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)⁵.

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 2021 umgerechnet (November 2014 = 98,3, Februar 2021 = 131,7) veröffentlicht vom Amt für Statistik Berlin – Brandenburg.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende jährlich Ansätze gewählt:

Wohnen: 14,70 EUR / m² Wohnfläche

Garagen: 111 EUR je Platz

Offene Wagenabstellplätze: 56 EUR je Platz

Eine darüberhinausgehende 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.

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

⁵ 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><u>Altbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung⁶ (komplett) und Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden Abschlag 10 Jahre: weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder</p>
--

Tabelle 4

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

⁶ Sammel-/ Etagenheizung

1.7.2 Baujahre ab 1949

Tabelle 5

Baualter in Jahren	Bauzustand: gut	Bauzustand: normal	Bauzustand: schlecht
bis 2	80		
3 – 7	75		
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	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 in 6 Tabellen differenziert nach Gebietsgruppen dargestellt.

Tabelle 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Südwest⁷						
Altbezirke Steglitz und Wilmersdorf (Ortsteile Schmargendorf, Grunewald)						
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2021 und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1948 und 1973-1990 Ost berechnet.)						
Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m²						
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1,9	2,1	2,2	2,4	2,5	2,7	2,8

Korrekturen:

Altbezirk

Charlottenburg (Ortsteil Westend)

-0,1

Tabelle 7

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe West						
Altbezirk Spandau						
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2021 und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1948 und 1973-1990 Ost berechnet.)						
Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m²						
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1,5	1,6	1,8	1,9	2,1	2,2	2,4

⁷ Für den Altbezirk Zehlendorf liegen keine Kauffälle vor.

Tabelle 8

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Ost⁸						
Altbezirke Marzahn, Lichtenberg, Hohenschönhausen						
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2021 und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1948 und 1973-1990 Ost berechnet.)						
Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m²						
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1,2	1,3	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1

Tabelle 9

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Nord⁹						
Altbezirke Wedding, Pankow						
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2021 und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1948 und 1973-1990 Ost berechnet.)						
Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m²						
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1,2	1,3	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1

Korrekturen:

Altbezirke

Weißensee	+0,7
Reinickendorf	+0,6

⁸ Für den Altbezirk Hellersdorf liegen keine Kauffälle vor.

⁹ Für den Altbezirk Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg-Nord) liegen keine Kauffälle vor.

Tabelle 10

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe City						
Altbezirke Mitte, Tiergarten, Prenzlauer Berg und Tempelhof (Ortsteil Tempelhof).						
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2021 und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1948 und 1973-1990 Ost berechnet.)						
Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m²						
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1,2	1,3	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1

Korrekturen:

Altbezirke

Friedrichshain	+0,2
Kreuzberg	+0,4
Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg)	+0,3
Wilmerdorf (Ortsteile Wilmerdorf, Halensee)	+0,4
Schöneberg	+0,3
Neukölln (Ortsteil Neukölln)	+0,3

Tabelle 11

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Südost						
Altbezirke Tempelhof (Ortsteile Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade), Treptow und Köpenick.						
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2021 und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1948 und 1973-1990 Ost berechnet.)						
Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m²						
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1,4	1,5	1,7	1,8	2,0	2,1	2,3

Korrekturen:

Altbezirk

Neukölln (Ortsteile Britz, Buckow, Rudow, Gropiusstadt)	+0,3
---	------

Diese Korrekturen sind auf die Tabellen 6 bis 11 anzuwenden:

Baujahresgruppe:

Altbauten (Baujahre vor 1919):	± 0,0
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	± 0,0
Baujahre 1949 bis 1972:	+0,3
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	+0,3
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	± 0,0
Baujahre 1991 bis 2002:	+0,4
Baujahr nach 2002:	k. A.

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

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden Tabellen 10, 11, 12 und 13 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 12

Alle Baujahre							
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR/m ² /Wohn-/Nutzfläche)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p.a.
821	75,5	2.186	2.804	30,9	7,70	12,6	5,2
	<i>67,5-82,4</i>	<i>1.363-3.439</i>	<i>1.799-4.233</i>	<i>22,0-44,2</i>	<i>5,09-11,39</i>	<i>0,0-46,0</i>	<i>4,1-6,3</i>
	<i>51,50-87,3</i>	<i>874-5.782</i>	<i>1.185-6.379</i>	<i>16,9-63,1</i>	<i>3,19-18,20</i>	<i>0,0-80,0</i>	<i>3,3-7,8</i>

Tabelle 13

Verwaltungskosten pro Mieteinheit	
Anzahl der Mieteinheiten	Mittelwert der Verwaltungskosten p.a.
4 bis 8	421
9 bis 15	351
16 bis 30	339
31 bis 50	309
>50	275

Tabelle 14

Alle Baujahre						
Anzahl	Grundstücksfläche (m ²)	Wertrelevante Geschossfläche (m ²)	Tatsächliche GFZ	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bodenwert EUR/m ²	Bodenrichtwert (01.01.2021) EUR/m ²
821	1.057	2.139	2,30	1.564	3.132	3.085
	<i>342-2.516</i>	<i>559-4.505</i>	<i>0,46-4,01</i>	<i>430-3.373</i>	<i>422-7.643</i>	<i>600-7.000</i>
	<i>146-14.634</i>	<i>308-19.339</i>	<i>0,27-6,03</i>	<i>230-13.754</i>	<i>280-11.920</i>	<i>320-11.000</i>

Tabelle 15

Alle Baujahre					
Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		gut	normal	einfache	mittlere
		schlecht		gute	sehr gute
		Anteil in %		Anteil in %	
95	41	6,3	92,3	40,1	42,6
25-135	35-55	1,3		17,3	-

Tabelle 16

Baujahresgruppe	Anzahl
Altbauten (Baujahre vor 1919):	536
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	41
Baujahre 1949 bis 1972:	107
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	63
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	8
Baujahre 1991 bis 2002:	66
Baujahr nach 2002:	0
Gesamt	821

Tabelle 17

Kaufvertragsjahr	Anzahl
2018:	312
2019:	243
2020:	183
2021:	83
Gesamt	821

Tabelle 18

Altbezirk	Anzahl
Mitte	23
Tiergarten	30
Wedding	54
Prenzlauer Berg	39
Friedrichshain	45
Kreuzberg	57
Charlottenburg	58
Spandau	51
Wilmerdorf	17
Schöneberg	65
Steglitz	18
Tempelhof	66
Neukölln	82
Treptow	15
Köpenick	23

Lichtenberg	42
Weißensee	23
Pankow	35
Reinickendorf	64
Marzahn	5
Hohenschönhausen	9
Gesamt	821

Tabelle 19

Ortsteil	Anzahl
Mitte	23
Moabit	28
Tiergarten-Süd	2
Wedding	25
Gesundbrunnen	29
Friedrichshain	45
Kreuzberg	57
Prenzlauer Berg	39
Weißensee (in Pankow)	21
Blankenburg	1
Karow	1
Pankow	18
Buch	2
Französisch Buchholz	2
Niederschönhausen	9
Wilhelmsruh	4
Charlottenburg	49
Wilmersdorf	16
Schmargendorf	1
Westend	2
Halensee	7
Spandau	22
Haselhorst	1

Siemensstadt	4
Staaken	2
Gatow	1
Hakenfelde	3
Falkenhagener Feld	1
Wilhelmstadt	17
Steglitz	10
Lichterfelde	5
Lankwitz	3
Schöneberg	45
Friedenau	20
Tempelhof	13
Mariendorf	17
Marienfelde	5
Lichtenrade	31
Neukölln	66
Britz	4
Buckow	4
Rudow	6
Gropiustadt	2
Alt-Treptow	1
Plänterwald	2
Johannisthal	1
Niederschöneweide	4
Altglienicke	1
Adlershof	5
Bohnsdorf	1
Oberschöneweide	14
Köpenick	7
Friedrichshagen	1
Grünau	1
Marzahn	2
Biesdorf	3
Friedrichsfelde	2

Karlshorst	15
Lichtenberg	2
Alt-Hohenschönhausen	9
Fennpfuhl	1
Rummelsburg	22
Reinickendorf	30
Tegel	5
Heiligensee	2
Hermsdorf	12
Waidmannslust	1
Lübars	1
Wittenau	3
Märkisches Viertel	3
Borsigwalde	7
Gesamt	821

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

© 2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin