

Liegenschaftszinssätze 2022

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier Mieteinheiten **zum Stichtag 30.06.2022**

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 29.03.2023
beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2252 ff.

1. Vorbemerkungen:

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)² werden nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 13 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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Verordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 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 - (§10 ImmoWertV , 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 Stichtag eine Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 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), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 6) geändert worden ist.

² ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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.

2 - Verwendete Daten und Ermittlungsmethodik

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 3. Januar 2019 bis 30. Juni 2022 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 1.133 Kauffälle zugrunde, von denen 911 in die Ableitung der Liegenschaftszinssätze eingeflossen sind.

Für die aktuelle Recherche aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Kaufpreise nicht berücksichtigt:

Erwerbsumfang kleiner 100 % (= Anteilsverkäufe), Nießbrauch, Wohnungsrechte unentgeltlich, ungewöhnlich niedriger Kaufpreis, Mischbaujahre, Häuser mit Podest/- Außentoilette, Heizungsart nicht bekannt.

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 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 $\geq 0,4$ beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen 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. Hierbei wird kein struktureller Leerstand unterstellt.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit Status 7 (Vertrag ausgewertet), Kauffälle mit den Vertragsarten Kauf, Angebot/Annahme, private Versteigerung und Bieterverfahren, Kauffälle mit der preisbestimmende Grundstücksart Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (WG), WG mit Läden/Büroflächen/Praxisräume, WG (zusätzlich) mit (einzelnen) Kleingewerbe/Werkstätten in Hintergebäuden, Gewerbehof mit Wohn-anteil, Baujahr ≥ 1865 , gewerblicher Mietertragsanteil $\leq 80\%$ und einer bekannten Jahresnettokaltmiete.

Es erfolgte eine grobe Extremwerteliminierung wie folgt:

-Grundstücksfläche: $>17.000 \text{ m}^2$ und $<140 \text{ m}^2$

-Wohnnutzfläche: $> 17.000 \text{ m}^2$ und $< 160 \text{ m}^2$

Die Ableitung erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse für die Variable Gebietsgruppe durchgeführt.

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen.

2.2 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 1:

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

| Aktuelle Bezirke | | Altbezirke | Aktuelle Ortsteile | Gebiets- gruppe | Stadt- lage |
|------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|----------------|
| Nr. | Name | Name | Name | Name | |
| | | | Hansaviertel | City | West |
| | | | Tiergarten | City | West |
| | | Wedding | Wedding | Nord | West |
| | | | 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 |

| Aktuelle Bezirke | | Altbezirke | Aktuelle Ortsteile | Gebiets- gruppe | Stadt- lage |
|------------------|----------------------|------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Nr. | Name | Name | Name | Name | |
| | | | Hakenfelde | West | West |
| | | | Falkenhagener Feld | West | West |
| | | | Wilhelmstadt | West | West |
| | | | (West-Staaken)* | West | Ost |
| 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 |

| Aktuelle Bezirke | | Altbezirke | Aktuelle Ortsteile | Gebiets- gruppe | Stadt- lage |
|------------------|---------------------|------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| Nr. | Name | Name | Name | Name | |
| | | | Friedrichshagen | Südost | Ost |
| | | | Rahnsdorf | Südost | Ost |
| | | | Grünau | Südost | Ost |
| | | | Müggelheim | Südost | Ost |
| | | | Schmöckwitz | Südost | Ost |
| 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 |

2.4 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.

2.5 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.).

2.6 Bewirtschaftungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde:

Die Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten sind nach der Anlage 3 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Die veröffentlichten Instandhaltungs- und Verwaltungskosten gelten zum Stichtag 01.01.2021.

Diese wurden mithilfe des Verbraucherpreisindex für Deutschland veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt für den Monat Oktober 2001= 81,6 gegenüber dem Monat Oktober 2021 = 110,7 angepasst.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende Ansätze gewählt:

Instandhaltungskosten

Wohnen: 12,20 EUR / m² Wohnfläche

Garagen: 92 EUR je Platz

Offene Wagenabstellplätze: 46 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.

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

Verwaltungskosten:

Wohnen: 312,00 EUR jährlich je Wohnung

Gewerbe: 3% vom gewerblichen Mietertrag

Mietausfallwagnis (Anlage 3 ImmoWertV)

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

2.7 Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

2.7.1 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: Zentralheizung⁴ (komplett) und Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden Abschlag 10 Jahre: weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder</p> |
|--|

⁴ Sammel-/ Etagenheizung

Tabelle 4

| |
|---|
| Zwischenkriegsbauten: Normalausstattung: Zentralheizung, Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett) |
|---|

2.7.2 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 |

3. 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 Südwest⁵ | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Altbezirke Steglitz und Charlottenburg (Ortsteil Westend) | | | | | | | |
| (Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.) | | | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² | | | | | | | |
| 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 1,5 | 1,6 | 1,7 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 |

⁵Für die Altbezirke Zehlendorf und Wilmersdorf (Ortsteile Grunewald und Schmargendorf) liegen keine Kauffälle vor.

Korrekturen:

Altbezirk

Charlottenburg (Ortsteil Westend)

+ 0,2

Tabelle 7

| Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe West⁶ | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Altbezirk Spandau | | | | | | | |
| (Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.) | | | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² | | | | | | | |
| 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 1,5 | 1,6 | 1,7 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 |

⁶Für die Ortsteile Gatow, Haselhorst und Kladow liegen keine Kaufpreise vor.

Tabelle 8

| Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Ost⁷ | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Altbezirke Lichtenberg, Hohenschönhausen, Marzahn und Hellersdorf | | | | | | | |
| (Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.) | | | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² | | | | | | | |
| 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 |

⁷Für den Altbezirk Hohenschönhausen (Ortsteile Falkenberg, Malchow, Wartenberg und Neu-Hohenschönhausen) liegen keine Kauffälle vor

Tabelle 9

| Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe City | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Altbezirke Mitte, Tiergarten, Wilmersdorf (Ortsteile Wilmersdorf und Halensee) und Tempelhof (Ortsteil Tempelhof) | | | | | | | |
| (Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.) | | | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² | | | | | | | |
| 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 |

Korrekturen:

Altbezirk

| | |
|--|------|
| Prenzlauer Berg | +0,2 |
| Friedrichshain | +0,4 |
| Kreuzberg | +0,3 |
| Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg) | +0,2 |
| Schöneberg | +0,2 |
| Neukölln (Ortsteil Neukölln) | +0,2 |

Tabelle 10

| Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Nord⁸ | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Altbezirke Wedding und Pankow | | | | | | | |
| (Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.) | | | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² | | | | | | | |
| 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 |

⁸Für die Altbezirke Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg-Nord), Weißensee (Ortsteil Heinersdorf), Reinickendorf (Ortsteile Frohnau, Konradshöhe, Lübars und Wittenau) und Pankow (Ortsteil Blankenfelde) liegen keine Kauffälle vor.

Korrekturen:

Altbezirk

| | |
|---------------|------|
| Weißensee | +0,6 |
| Reinickendorf | +0,5 |

Tabelle 11

| Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Südost⁹ | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Altbezirke Treptow und Köpenick | | | | | | | |
| (Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.) | | | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² | | | | | | | |
| 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 |

⁹Für die Altbezirke Treptow (Ortsteil Altglienicke) und Köpenick (Ortsteile Rahnsdorf, Müggelheim und Schmöckwitz) liegen keine Kauffälle vor.

Korrekturen:

Altbezirk

| | |
|---|------|
| Neukölln (Ortsteil Britz, Buckow, Rudow und Gropiusstadt) | +0,2 |
|---|------|

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: | +0,0 |
| Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil: | +0,3 |
| Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil: | ±0,0 |
| Baujahre 1991 bis 2002: | +0,3 |
| Baujahr nach 2002: | k. A. |

Gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

| | |
|-----|-------|
| 0: | ±0,00 |
| 10: | +0,05 |
| 20: | +0,10 |
| 30: | +0,15 |
| 40: | +0,20 |
| 45: | +0,23 |

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

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden 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 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. |
| 841 | 79,2 | 2.281 | 2.964 | 31,4 | 7,98 | 12,9 | 5,0 |
| | <i>71,8-85,2</i> | <i>1.415-3.578</i> | <i>1.963-4.363</i> | <i>23,2-43,2</i> | <i>5,26-11,64</i> | <i>0,0-45,0</i> | <i>2,9-7,8</i> |
| | <i>56,3-90,4</i> | <i>925-5.616</i> | <i>1.185-6.441</i> | <i>17,9-63,1</i> | <i>3,19-17,89</i> | <i>0,0-78,0</i> | <i>1,08-10,5</i> |

Tabelle 13

| Alle Baujahre | | | | | | |
|---------------|-------------------------------------|--|------------------|----------------------------------|------------------------------|---|
| Anzahl | Grundstücksfläche (m ²) | Wertrelevante Geschossfläche (m ²) | Tatsächliche GFZ | Wohn-/ Nutzfläche m ² | Bodenwert EUR/m ² | Bodenrichtwert zum Vertragszeitpunkt EUR/m ² |
| 841 | 1.124 | 2.315 | 2,41 | 1.682 | 3.683 | 3.000 |
| | <i>346-3.025</i> | <i>566-5.049</i> | <i>0,51-4,17</i> | <i>428-3.869</i> | <i>500-8.745</i> | <i>500-7.000</i> |
| | <i>146-16.504</i> | <i>320-30.877</i> | <i>0,26-5,39</i> | <i>238-15.438</i> | <i>280-13.410</i> | <i>280-11.000</i> |

Tabelle 14

| Alle Baujahre | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------|--------|-------------------------|------------|
| Alter der Objekte Jahre | Restnutzungsdauer Jahre | Bauzustand | | Stadträumliche Wohnlage | |
| | | gut | normal | einfache | mittlere |
| | | schlecht | | gute | bevorzugte |
| | | Anteil in % | | Anteil in % | |
| 96 | 41 | 5,9 | 92,5 | 36,9 | 44,0 |
| 26-138 | 35-55 | 1,5 | | 19,1 | - |
| 19-157 | 20-55 | | | | |

Tabelle 15

| Baujahrsgruppe | Anzahl |
|----------------|--------|
| vor 1919 | 547 |
| 1919-1948 | 49 |
| 1949-1972 | 107 |
| 1973-1990 West | 71 |
| 1973-1990 Ost | 9 |
| 1991-2002 | 58 |
| Gesamt | 841 |

Tabelle 16

| Kaufvertragsjahr | Anzahl |
|------------------|--------|
| 2019 | 240 |
| 2020 | 222 |
| 2021 | 261 |
| 2022 | 118 |
| Gesamt | 841 |

Tabelle 17

| Altbezirk | Anzahl |
|------------------|--------|
| Mitte | 23 |
| Tiergarten | 36 |
| Wedding | 46 |
| Prenzlauer Berg | 45 |
| Friedrichshain | 52 |
| Kreuzberg | 58 |
| Charlottenburg | 63 |
| Spandau | 44 |
| Wilmerdorf | 21 |
| Zehlendorf | 0 |
| Schöneberg | 61 |
| Steglitz | 19 |
| Tempelhof | 50 |
| Neukölln | 98 |
| Treptow | 13 |
| Köpenick | 31 |
| Lichtenberg | 43 |
| Weißensee | 22 |
| Pankow | 35 |
| Reinickendorf | 62 |
| Marzahn | 5 |
| Hohenschönhausen | 4 |

| | |
|-------------|-----|
| Hellersdorf | 10 |
| Gesamt | 841 |

Tabelle 18

| Ortsteil | Anzahl |
|-----------------------|--------|
| Mitte | 23 |
| Moabit | 34 |
| Tiergarten-Süd | 2 |
| Wedding | 24 |
| Gesundbrunnen | 22 |
| Friedrichshain | 52 |
| Kreuzberg | 58 |
| Prenzlauer Berg | 45 |
| Weißensee (in Pankow) | 20 |
| Blankenburg | 1 |
| Heinersdorf | 0 |
| Karow | 1 |
| Pankow | 15 |
| Blankenfelde | 0 |
| Buch | 6 |
| Französisch Buchholz | 2 |
| Niederschönhausen | 8 |
| Rosenthal | 2 |
| Wilhelmsruh | 2 |
| Charlottenburg | 54 |
| Wilmersdorf | 21 |
| Grunewald | 0 |
| Schmargendorf | 0 |
| Westend | 1 |
| Charlottenburg-Nord | 0 |
| Halensee | 8 |
| Spandau | 19 |
| Haselhorst | 0 |
| Siemensstadt | 2 |
| Staaken | 1 |
| Gatow | 0 |
| Kladow | 0 |
| Hakenfelde | 7 |
| Falkenhagener Feld | 1 |
| Wilhelmstadt | 14 |
| Steglitz | 6 |
| Lichterfelde | 10 |
| Lankwitz | 3 |

| | |
|----------------------|----|
| Zehlendorf | 0 |
| Dahlem | 0 |
| Nikolassee | 0 |
| Wannsee | 0 |
| Schlachtensee | 0 |
| Schöneberg | 41 |
| Friedenau | 20 |
| Tempelhof | 14 |
| Mariendorf | 13 |
| Marienfelde | 5 |
| Lichtenrade | 18 |
| Neukölln | 79 |
| Britz | 6 |
| Buckow | 6 |
| Rudow | 6 |
| Gropiustadt | 1 |
| Alt-Treptow | 1 |
| Plänterwald | 2 |
| Baumschulenweg | 2 |
| Johannisthal | 1 |
| Niederschöneweide | 5 |
| Altglienicke | 0 |
| Adlershof | 1 |
| Bohnsdorf | 1 |
| Oberschöneweide | 15 |
| Köpenick | 11 |
| Friedrichshagen | 4 |
| Rahnsdorf | 0 |
| Grünau | 1 |
| Müggelheim | 0 |
| Schmöckwitz | 0 |
| Marzahn | 2 |
| Biesdorf | 3 |
| Kaulsdorf | 4 |
| Mahlsdorf | 5 |
| Hellersdorf | 1 |
| Friedrichsfelde | 4 |
| Karlshorst | 13 |
| Lichtenberg | 4 |
| Falkenberg | 0 |
| Malchow | 0 |
| Wartenberg | 0 |
| Neu-Hohenschönhausen | 0 |
| Alt-Hohenschönhausen | 4 |

| | |
|--------------------|-----|
| Fennpfuhl | 1 |
| Rummelsburg | 21 |
| Reinickendorf | 33 |
| Tegel | 7 |
| Konradshöhe | 0 |
| Heiligensee | 4 |
| Frohnau | 0 |
| Hermsdorf | 9 |
| Waidmannslust | 4 |
| Lübars | 0 |
| Wittenau | 0 |
| Märkisches Viertel | 1 |
| Borsigwalde | 4 |
| Gesamt | 841 |

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

© 2023, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin