

## Liegenschaftszinssätze 2026

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser  
in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier  
Mieteinheiten **zum Stichtag 31.12.2025**

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 30.10.2025 Seite 3420 ff.

### 1. Vorbemerkungen:

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>1</sup> in Verbindung mit § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>2</sup> werden nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 13 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)<sup>3</sup> 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 Ordnungsgeber 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 und Wohnungs-/Teileigentum.
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 31.12.2025 eine konjunkturelle 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.
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 keine Paketverkäufe berücksichtigt worden.

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntgabe vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. Nr. 192) geändert.

<sup>2</sup> ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>3</sup> DVO-BauGB der Bekanntgabe vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. I S. 1119) geändert.

6. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen über-  
eignet, 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 Recherche aus der Kaufpreissammlung wurden nur Kauffälle aus Bodenrichtwertzonen mit der typischen Nutzungsart Wohnen, Kern- oder Mischgebietscharakter, Gewerbe und produzierendes Gewerbe (Darstellung in der Bodenrichtwertkarte typische Nutzungsart = W, M1, M2, G, Gp) berücksichtigt. Kauffälle aus den Bodenrichtwertzonen des marktfähigen Nichtbaulands (Darstellung in der Bodenrichtwertkarte typische Nutzungsart = SF u.a.) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche bei der typischen Nutzungsart Wohnen auf die gebietstypische WGFZ  $\geq 0,4$  beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Maßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Ferner wurde bei Objekten mit  $\leq 20$  % leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten die durchschnittliche Miete je Nutzungsart im Objekt für diese Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten in Ansatz gebracht. Hierbei wird kein struktureller Leerstand unterstellt.

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

Nicht berücksichtigt wurden Kauffälle mit dem Erwerbsumfang kleiner 100 % (= Anteilsverkäufe), Leerstand der Wohn- und Gewerbeeinheiten  $> 20\%$ , Nießbrauch, Wohnungsrechte, ungewöhnlich niedriger Kaufpreis, Paketverkäufe, und bei denen die Heizungsart nicht bekannt war.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2025 recherchiert, danach ergaben sich 727 Kauffälle.

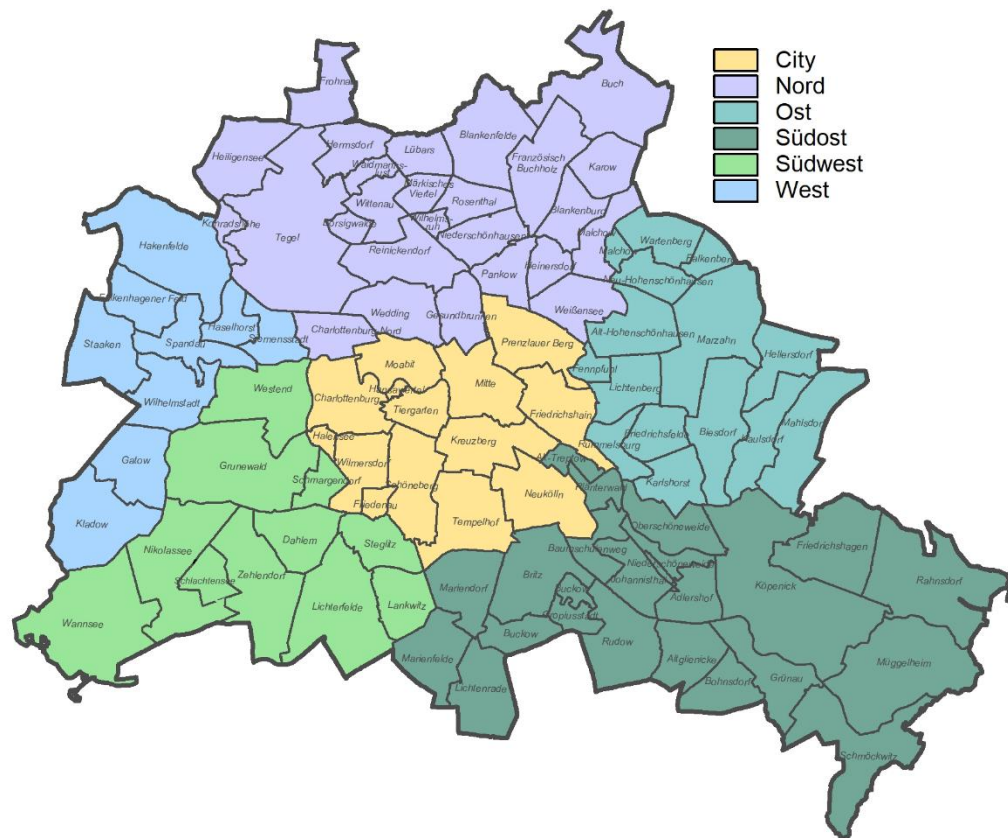
Zur Vorbereitung der statistischen Analyse erfolgte eine Extremwerteliminierung mit den folgenden Bedingungen:

- Grundstücksfläche:  $>20.000 \text{ m}^2$
- Kaufpreis/ Jahresnettorohrertrag:  $>50$ -fach
- Liegenschaftszinssatz:  $>7,0$

Für die mathematisch-statistischen Analysen ergaben sich danach 709 Kauffälle, die in die Ableitung der Liegenschaftszinssätze eingeflossen sind.

Die Ableitung erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse<sup>4</sup> für die Variable Gebietsgruppe (siehe Punkt 2.4.1) durchgeführt.

<sup>4</sup> IBM SPSS Statistics Version 26



Anschließend wurde die Regressionsanalyse mit den Variablen monatliche Objektkaltmiete in EUR/m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert, tatsächliche GFZ, gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag, Summe aus Wohn- und Nutzfläche, Grundstücksfläche, Zeit (Tagen) und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlagen, Stadtlage, Erhaltungsverordnungsgebiete (§ 172 BauGB), Altbezirke und den Filialknoten der Gebiete durchgeführt.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

## 2.1 Bodenwert

Bei der Auswertung der Kaufverträge wird als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen wertrelevanten GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen wertrelevanten GFZ wurde mithilfe der vom Gutachterausschuss ermittelten WGFZ – Umrechnungskoeffizienten<sup>5</sup> berücksichtigt

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 31.12.2025 ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 anzusetzen.

<sup>5</sup> veröffentlicht im Amtsblatt 2004, S. 1101/1102, siehe <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformatio-nen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php>

## 2.2 Baujahresgruppen

Die Baujahresgruppen werden gegenüber den vorangegangenen Veröffentlichungen unverändert angewendet.

## 2.3 Stadträumliche Wohnlagen

Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel die „Wohnlage“ wie folgt ein:

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

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

## 2.4 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> )

### 2.4.1. Regionale Einteilung der Ortsteile

Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Struktur der Stadt nachhaltig verändert. Mit dieser Veränderung ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses eine Lagedifferenzierung des Berliner Immobilienmarktes in östliches und westliches Stadtgebiet nicht mehr zu beobachten. Daher entfiel erstmals mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 die Zweiteilung der Preisniveautabellen in West- und Ostteil der Stadt 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        | Gebiets-<br>gruppe<br>Name | Stadt-<br>lage |
|------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|----------------|
| Nr.              | Name                       | Name            | Name                      |                            |                |
| 01               | Mitte                      | Mitte           | Mitte                     | City                       | Ost            |
|                  |                            | Tiergarten      | Moabit                    | City                       | West           |
|                  |                            |                 | Hansaviertel              | City                       | West           |
|                  |                            |                 | Tiergarten-Süd            | 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            |
|                  |                            |                 | Stadtrandsiedlung 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-Wilmersdorf | 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           |

| Aktuelle Bezirke |                      | Altbezirke | Aktuelle Ortsteile | Gebiets-<br>gruppe<br>Name | Stadt-<br>lage |
|------------------|----------------------|------------|--------------------|----------------------------|----------------|
| Nr.              | Name                 | Name       | Name               |                            |                |
|                  |                      |            | Staaken            | West                       | West           |
|                  |                      |            | Gatow              | West                       | West           |
|                  |                      |            | Kladow             | West                       | West           |
|                  |                      |            | 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            |

| Aktuelle Bezirke |                     | Altbezirke       | Aktuelle Ortsteile   | Gebiets-<br>gruppe<br>Name | Stadt-<br>lage |
|------------------|---------------------|------------------|----------------------|----------------------------|----------------|
| Nr.              | Name                | Name             | Name                 |                            |                |
|                  |                     |                  | 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            |
| 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           |

| Aktuelle Bezirke |      | Altbezirke | Aktuelle Ortsteile | Gebiets-<br>gruppe<br>Name | Stadt-<br>lage |
|------------------|------|------------|--------------------|----------------------------|----------------|
| Nr.              | Name | Name       | Name               |                            |                |
|                  |      |            | Wittenau           | Nord                       | West           |
|                  |      |            | Märkisches Viertel | Nord                       | West           |
|                  |      |            | Borsigwalde        | Nord                       | West           |

## 2.5 Baulicher Zustand

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

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

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

## 2.6 Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete

Die **durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete** zum Kaufvertragszeitpunkt (**nettokalt in EUR / m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche**) ist die auf das Gesamtobjekt bezogene tatsächliche monatliche Durchschnittsmiete inkl.

- nutzflächenbezogener gewerblicher Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lager-  
räume etc.) sowie
- nicht nutzflächenbezogener Mieterträge aus sonstiger Vermietung (Garagen, Stellplätze  
etc.).

## 2.7 Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

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

Die Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten sind ausgehend von Anlage 3 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Für die Kaufvertragsjahre 2023 und 2024 wurden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mit dem jeweils gültigen Verbraucherpreisindex angepasst.

### Kaufvertragsjahr 2025

Diese wurden mithilfe des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100) veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt für den Monat Oktober 2001= 77,1 gegenüber dem Monat Oktober 2024 = 120,2 angepasst.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden für Kauffälle aus dem Jahr 2025 folgende Ansätze gewählt:

**Instandhaltungskosten pro Jahr:**

- Wohnen: 14,00 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garagen: 106 EUR je Platz
- Offene Wagenabstellplätze: 53 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 Nutzungen wird jeweils der Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Nach Anlage 3 ImmoWertV ergeben sich folgende Ansätze:

- 100% für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen.
- 30% für Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller.

**Verwaltungskosten:**

- Wohnen: 359,00 EUR jährlich je Wohnung
- Gewerbe und Sonstiges: 3% vom jeweiligen Mietertrag

Zum Sonstigen zählen insbesondere Stellplätze und Garagen.

**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.

## **2.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

### **2.8.1 Baujahre vor 1918 (Altbauten) und Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)**

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

**Tabelle 2**

| <b>Bauzustand</b> | <b>RND</b> |
|-------------------|------------|
| <b>gut</b>        | 55         |
| <b>normal</b>     | 40         |

|          |    |
|----------|----|
| schlecht | 25 |
|----------|----|

**Tabelle 3**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Altbauten:</u></b><br><b>Normalausstattung:</b><br>vollständig mit Zentralheizung <sup>6</sup> und Bädern ausgestattet<br><b>Abschlag 5 Jahre:</b><br>vollständig mit Zentralheizung oder Bädern ausgestattet<br><b>Abschlag 10 Jahre:</b><br>Weder vollständig mit Zentralheizung noch vollständig mit Bädern ausgestattet |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Tabelle 4**

|                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Zwischenkriegsbauten:</u></b><br><b>Normalausstattung:</b><br>Zentralheizung, Bäder<br><b>Abschlag 5 Jahre:</b><br>nicht vollständig mit Zentralheizung ausgestattet |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

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

## 2.8.2 Baujahre ab 1949

Tabelle 5

| <b>Baualter<br/>in Jahren</b> | <b>Bauzustand:<br/>gut</b> | <b>Bauzustand:<br/>normal</b> | <b>Bauzustand:<br/>schlecht</b> |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>bis 2</b>                  | 80                         |                               |                                 |
| <b>3 – 7</b>                  | 75                         | 70                            |                                 |
| <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                              |

### 3. Liegenschaftszinssätze

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage der unter 2. beschriebenen Modellannahmen und der sich hierfür ergebenden Regressionsgleichungen berechnet worden.

Das Ergebnis der multiplen linearen Regression ist im Folgenden dargestellt.

Die Liegenschaftszinssätze gelten zum Stichtag unter Anwendung untenstehender Korrekturfaktoren.

**Tabelle 6**

| <b>Liegenschaftszinssätze<br/>für Objekte in der Gebietsgruppe Südost</b><br><br><b>(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.)</b> |                                                                             |      |      |      |      |      |       |       |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|-------|-------|--------------------|
| WNfl.                                                                                                                                                                                                                                                                          | Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m <sup>2</sup> WNfl.) |      |      |      |      |      |       |       |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4,00 <sup>7</sup>                                                           | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 14,00 <sup>7</sup> |
| 200 <sup>7</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               | 2,1                                                                         | 2,2  | 2,4  | 2,6  | 2,8  | 3,0  | 3,2   | 3,4   | 3,9                |
| 400                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2,1                                                                         | 2,3  | 2,5  | 2,7  | 2,9  | 3,1  | 3,3   | 3,5   | 4,0                |
| 1.000                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,2                                                                         | 2,4  | 2,6  | 2,8  | 3,0  | 3,2  | 3,4   | 3,6   | 4,1                |
| 1.500                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,3                                                                         | 2,5  | 2,7  | 2,9  | 3,0  | 3,2  | 3,4   | 3,6   | 4,2                |
| 2.000                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,3                                                                         | 2,5  | 2,7  | 2,9  | 3,1  | 3,3  | 3,5   | 3,6   | 4,2                |
| 2.500                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,3                                                                         | 2,5  | 2,7  | 2,9  | 3,1  | 3,3  | 3,5   | 3,7   | 4,2                |
| 3.000                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,4                                                                         | 2,6  | 2,7  | 2,9  | 3,1  | 3,3  | 3,5   | 3,7   | 4,3                |
| 14.000 <sup>7</sup>                                                                                                                                                                                                                                                            | 2,5                                                                         | 2,7  | 2,9  | 3,1  | 3,3  | 3,5  | 3,7   | 3,9   | 4,4                |

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 31.12.2025 =  $0,398 + 0,189 \times \text{Objektmiete pro m}^2 \text{ WNfl./Monat} + 0,114 \times \ln(\text{WNfl.}) + 0,000271 \times 1.096$  (Anzahl der Tage vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2025)  
(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

<sup>7</sup> Minimum-/Maximum-Werte

**Tabelle 7**

| <b>Liegenschaftszinssätze<br/>für Objekte in der Gebietsgruppe City</b>                                                                                                                       |                                                                        |             |             |             |             |             |              |              |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------------------|
| <b>(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.)</b> |                                                                        |             |             |             |             |             |              |              |                          |
| <b>WNfl.</b>                                                                                                                                                                                  | <b>Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² WNfl.)</b> |             |             |             |             |             |              |              |                          |
|                                                                                                                                                                                               | <i>4,00<sup>8</sup></i>                                                | <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>11,00</b> | <i>14,00<sup>8</sup></i> |
| <i>200<sup>8</sup></i>                                                                                                                                                                        | 2,1                                                                    | 2,2         | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2          | 3,4          | 3,9                      |
| <b>400</b>                                                                                                                                                                                    | 2,1                                                                    | 2,3         | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3          | 3,5          | 4,0                      |
| <b>1.000</b>                                                                                                                                                                                  | 2,2                                                                    | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,1                      |
| <b>1.500</b>                                                                                                                                                                                  | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,2                      |
| <b>2.000</b>                                                                                                                                                                                  | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,6          | 4,2                      |
| <b>2.500</b>                                                                                                                                                                                  | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,2                      |
| <b>3.000</b>                                                                                                                                                                                  | 2,4                                                                    | 2,6         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,3                      |
| <i>14.000<sup>8</sup></i>                                                                                                                                                                     | 2,5                                                                    | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,4                      |

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 31.12.2025 =  $0,398 + 0,189 \times \text{Objektmiete pro m}^2 \text{ WNfl./Monat} + 0,114 \times \ln(\text{WNfl.}) + 0,000271 \times 1.096$  (Anzahl der Tage vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2025)  
(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

Korrekturen:

**Altbezirk**  
Mitte

-0,7

<sup>8</sup> Minimum-/Maximum-Werte

**Tabelle 8**

| <b>Liegenschaftszinssätze<br/>für Objekte in der Gebietsgruppe Nord</b><br><br><b>(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.)</b> |                                                                        |             |             |             |             |             |              |              |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------------------|
| <b>WNfl.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² WNfl.)</b> |             |             |             |             |             |              |              |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>4,00<sup>9</sup></i>                                                | <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>11,00</b> | <i>14,00<sup>9</sup></i> |
| <i>200<sup>9</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                       | 2,1                                                                    | 2,2         | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2          | 3,4          | 3,9                      |
| <b>400</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,1                                                                    | 2,3         | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3          | 3,5          | 4,0                      |
| <b>1.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,2                                                                    | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,1                      |
| <b>1.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,2                      |
| <b>2.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,6          | 4,2                      |
| <b>2.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,2                      |
| <b>3.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,4                                                                    | 2,6         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,3                      |
| <i>14.000<sup>9</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,5                                                                    | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,4                      |

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 31.12.2025 =  $0,398 + 0,189 \times \text{Objektmiete pro m}^2 \text{ WNfl./Monat} + 0,114 \times \ln(\text{WNfl.}) + 0,000271 \times 1.096$  (Anzahl der Tage vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2025)

(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

<sup>9</sup> Minimum-/Maximum-Werte

**Tabelle 9**

| <b>Liegenschaftszinssätze<br/>für Objekte in der Gebietsgruppe Südwest</b><br><br><b>(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.)</b> |                                                                                   |             |             |             |             |             |              |              |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
| <b>WNfl.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m<sup>2</sup> WNfl.)</b> |             |             |             |             |             |              |              |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>4,00<sup>10</sup></i>                                                          | <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>11,00</b> | <i>14,00<sup>10</sup></i> |
| <i>200<sup>10</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                         | 2,1                                                                               | 2,2         | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2          | 3,4          | 3,9                       |
| <b>400</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2,1                                                                               | 2,3         | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3          | 3,5          | 4,0                       |
| <b>1.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,2                                                                               | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,1                       |
| <b>1.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,3                                                                               | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,2                       |
| <b>2.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,3                                                                               | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,6          | 4,2                       |
| <b>2.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,3                                                                               | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,2                       |
| <b>3.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,4                                                                               | 2,6         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,3                       |
| <i>14.000<sup>10</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                      | 2,5                                                                               | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,4                       |

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 31.12.2025 =  $0,398 + 0,189 \times \text{Objektmiete pro m}^2 \text{ WNfl./Monat} + 0,114 \times \ln(\text{WNfl.}) + 0,000271 \times 1.096$  (Anzahl der Tage vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2025)  
(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

<sup>10</sup> Minimum-/Maximum-Werte

**Tabelle 10**

| <b>Liegenschaftszinssätze<br/>für Objekte in der Gebietsgruppe Ost</b><br><br><b>(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.)</b> |                                                                        |             |             |             |             |             |              |              |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
| <b>WNfl.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² WNfl.)</b> |             |             |             |             |             |              |              |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>4,00<sup>11</sup></i>                                               | <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>11,00</b> | <i>14,00<sup>11</sup></i> |
| <i>200<sup>11</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,3                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,2                       |
| <b>400</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,4                                                                    | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,2                       |
| <b>1.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,5                                                                    | 2,7         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4         | 3,6          | 3,8          | 4,4                       |
| <b>1.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,5                                                                    | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,6          | 3,8          | 4,4                       |
| <b>2.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,5                                                                    | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,4                       |
| <b>2.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,6                                                                    | 2,8         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,5                       |
| <b>3.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,6                                                                    | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,5                       |
| <i>14.000<sup>11</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,8                                                                    | 3,0         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7         | 3,9          | 4,1          | 4,7                       |

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 31.12.2025 =  $0,398 + 0,189 \times \text{Objektmiete pro m}^2 \text{ WNfl./Monat} + 0,114 \times \ln(\text{WNfl.}) + 0,000271 \times 1.096$  (Anzahl der Tage vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2025) + 0,225  
(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

<sup>11</sup> Minimum-/Maximum-Werte

**Tabelle 11**

| <b>Liegenschaftszinssätze<br/>für Objekte in der Gebietsgruppe West</b><br><br><b>(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.)</b> |                                                                                   |             |             |             |             |             |              |              |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
| <b>WNfl.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m<sup>2</sup> WNfl.)</b> |             |             |             |             |             |              |              |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>4,00<sup>12</sup></i>                                                          | <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>11,00</b> | <i>14,00<sup>12</sup></i> |
| <i>200<sup>12</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                      | 2,3                                                                               | 2,5         | 2,7         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4          | 3,6          | 4,2                       |
| <b>400</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,4                                                                               | 2,5         | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5          | 3,7          | 4,2                       |
| <b>1.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,5                                                                               | 2,7         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,4         | 3,6          | 3,8          | 4,4                       |
| <b>1.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,5                                                                               | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,6          | 3,8          | 4,4                       |
| <b>2.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,5                                                                               | 2,7         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,4                       |
| <b>2.500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,6                                                                               | 2,8         | 2,9         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,5                       |
| <b>3.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,6                                                                               | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,3         | 3,5         | 3,7          | 3,9          | 4,5                       |
| <i>14.000<sup>12</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,8                                                                               | 3,0         | 3,1         | 3,3         | 3,5         | 3,7         | 3,9          | 4,1          | 4,7                       |

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 31.12.2025 =  $0,398 + 0,189 \times \text{Objektmiete pro m}^2 \text{ WNfl./Monat} + 0,114 \times \ln(\text{WNfl.}) + 0,000271 \times 1.096$  (Anzahl der Tage vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2025) + 0,225  
(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

<sup>12</sup> Minimum-/Maximum-Werte

Zudem sind folgende Korrekturen zu verwenden:

**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:            | +0,4               |
| Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:             | ±0,0               |
| Baujahre 1991 bis 2002:                        | -0,4               |
| Baujahr nach 2002:                             | k.A. <sup>13</sup> |

**Gewerblicher Anteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 0:                 | ±0,00 |
| 10:                | +0,08 |
| 20:                | +0,16 |
| 30:                | +0,24 |
| 40:                | +0,32 |
| 50 <sup>14</sup> : | +0,40 |
| 60 <sup>14</sup> : | +0,48 |
| 70 <sup>14</sup> : | +0,56 |
| 80 <sup>13</sup> : | k.A.  |

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

---

<sup>13</sup> Es liegen keine Kaufpreise vor.

<sup>14</sup> Maximumwerte

## Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden Tabellen 12, 13 und 14 sind in der 1. Zeile die Mittelwerte, in der 2. Zeile die Mediane, in der 3. Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der 4. Zeile kursiv die Minimum-/Maximum-Werte dargestellt.

**Tabelle 12**

| Alle Baujahre |                                    |                                                  |                                                    |                                          |                                                                                                    |                                    |                                  |
|---------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl        | Nettorein-<br>ertragsanteil<br>(%) | Kaufpreis pro<br>Geschoss-<br>fläche<br>(EUR/m²) | Kaufpreis pro<br>Wohn-/Nutz-<br>fläche<br>(EUR/m²) | Kaufpreis/<br>Nettojahrens-<br>rohertrag | Durchschnittli-<br>che monatliche<br>Objektmiete<br>(netto kalt in<br>EUR/m²/Wohn-<br>/Nutzfläche) | gewerblicher<br>Mietanteil<br>in % | Verwaltungs-<br>kosten<br>% p.a. |
| 635           | 77,6                               | 1.694                                            | 2.286                                              | 23,5                                     | 8,22                                                                                               | 12,0                               | 5,4                              |
|               | 78,1                               | 1.615                                            | 2.208                                              | 22,8                                     | 8,05                                                                                               | 7,0                                | 5,2                              |
|               | 69,3-83,8                          | 1.027-2.571                                      | 1.549-3.325                                        | 17,3-31,9                                | 5,43-11,37                                                                                         | 0,0-41,2                           | 3,0-8,2                          |
|               | 54,9-87,0                          | 800-4.730                                        | 1.208-4.431                                        | 13,6-48,9                                | 3,88-14,03                                                                                         | 0,0-74,0                           | 1,5-14,5                         |

**Tabelle 13**

| Anzahl | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>(m²) | Wertrele-<br>vante Ge-<br>schoss-<br>fläche<br>(m²) | Tat-<br>sächliche<br>GFZ | Wohn-/ Nutzflä-<br>che<br>m² | Bodenwert<br>EUR/m² | Bodenrichtwert zum<br>Vertragszeitpunkt<br>EUR/m² |
|--------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 635    | 974                                 | 1.758                                               | 2,48                     | 1.251                        | 2.992               | 2.500                                             |
|        | 802                                 | 1.814                                               | 2,42                     | 1.287                        | 2.318               | 2.100                                             |
|        | 363-2.012                           | 569-4.456                                           | 0,58-4,47                | 443-3.101                    | 611-7.059           | 600-5.000                                         |
|        | 246-10.496                          | 299-16.647                                          | 0,25-6,00                | 219-13.905                   | 293-9.120           | 380-9.500                                         |

**Tabelle 14**

| Alle Baujahre                 |                                      |             |        |                            |           |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------|----------------------------|-----------|
| Alter der<br>Objekte<br>Jahre | Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>Jahre | Bauzustand  |        | Stadträumliche<br>Wohnlage |           |
|                               |                                      | gut         | normal | einfache                   | mittlere  |
|                               |                                      | schlecht    |        | gute                       | sehr gute |
|                               |                                      | Anteil in % |        | Anteil in %                |           |
| 103                           | 40                                   | 2,8         | 96,1   | 37,2                       | 39,2      |
| 116                           | 40                                   |             |        |                            |           |
| 35-143                        | 35-45                                | 1,1         |        | 23,6                       | -         |

**Tabelle 15**

| Baujahresgruppe | Häufigkeit |
|-----------------|------------|
| vor1919         | 433        |
| 1919-1948       | 29         |
| 1949-1972       | 93         |
| 1973-1990 West  | 50         |
| 1973-1990 Ost   | 2          |
| 1991-2002       | 28         |
| ab 2003         | 0          |
| Gesamt          | 635        |

**Tabelle 16**

| Kaufvertragshalbjahr | Häufigkeit |
|----------------------|------------|
| 1. Halbjahr 2023     | 80         |
| 2. Halbjahr 2023     | 115        |
| 1. Halbjahr 2024     | 91         |
| 2. Halbjahr 2024     | 122        |
| 1. Halbjahr 2025     | 114        |
| 2. Halbjahr 2025     | 113        |
| Gesamt               | 635        |

**Tabelle 17**

| Altbezirk       | Häufigkeit |
|-----------------|------------|
| Mitte           | 9          |
| Tiergarten      | 32         |
| Wedding         | 38         |
| Prenzlauer Berg | 30         |
| Friedrichshain  | 29         |
| Kreuzberg       | 54         |
| Charlottenburg  | 41         |
| Spandau         | 42         |
| Wilmerdorf      | 24         |
| Zehlendorf      | 3          |
| Schöneberg      | 34         |
| Steglitz        | 48         |
| Tempelhof       | 32         |
| Neukölln        | 75         |
| Treptow         | 14         |
| Köpenick        | 18         |
| Lichtenberg     | 17         |
| Weißensee       | 19         |
| Pankow          | 29         |
| Reinickendorf   | 43         |

|                  |     |
|------------------|-----|
| Marzahn          | 0   |
| Hohenschönhausen | 0   |
| Hellersdorf      | 4   |
| Gesamt           | 635 |

**Tabelle 18**

| Ortsteil                   | Häufigkeit |
|----------------------------|------------|
| Mitte                      | 9          |
| Moabit                     | 31         |
| Hansaviertel               | 0          |
| Tiergarten-Süd             | 1          |
| Wedding                    | 21         |
| Gesundbrunnen              | 17         |
| Friedrichshain             | 29         |
| Kreuzberg                  | 54         |
| Prenzlauer Berg            | 30         |
| Weißensee (in Pankow)      | 19         |
| Blankenburg                | 0          |
| Heinersdorf                | 0          |
| Karow                      | 0          |
| Stadttrandsiedlung Malchow | 0          |
| Pankow                     | 18         |
| Blankenfelde               | 0          |
| Buch                       | 0          |
| Französisch Buchholz       | 3          |
| Niederschönhausen          | 6          |
| Rosenthal                  | 1          |
| Wilhelmsruh                | 1          |
| Charlottenburg             | 37         |
| Wilmersdorf                | 23         |
| Schmargendorf              | 1          |
| Grunewald                  | 0          |
| Westend                    | 2          |
| Charlottenburg-Nord        | 0          |
| Halensee                   | 2          |
| Spandau                    | 20         |
| Haselhorst                 | 0          |
| Siemensstadt               | 2          |
| Staaken                    | 2          |
| Gatow                      | 0          |
| Kladow                     | 0          |
| Hakenfelde                 | 1          |
| Falkenhagener Feld         | 3          |

|                   |    |
|-------------------|----|
| Wilhelmstadt      | 14 |
| Steglitz          | 17 |
| Lichterfelde      | 22 |
| Lankwitz          | 9  |
| Zehlendorf        | 2  |
| Dahlem            | 0  |
| Nikolassee        | 1  |
| Wannsee           | 0  |
| Schlachtensee     | 0  |
| Schöneberg        | 26 |
| Friedenau         | 8  |
| Tempelhof         | 15 |
| Mariendorf        | 4  |
| Marienfelde       | 3  |
| Lichtenrade       | 10 |
| Neukölln          | 61 |
| Britz             | 7  |
| Buckow            | 6  |
| Rudow             | 1  |
| Gropiusstadt      | 0  |
| Alt-Treptow       | 5  |
| Plänterwald       | 2  |
| Baumschulenweg    | 2  |
| Johannisthal      | 0  |
| Niederschöneweide | 3  |
| Altglienicke      | 0  |
| Adlershof         | 2  |
| Bohnsdorf         | 0  |
| Oberschöneweide   | 5  |
| Köpenick          | 7  |
| Friedrichshagen   | 4  |
| Rahnsdorf         | 0  |
| Grünau            | 2  |
| Müggelheim        | 0  |
| Schmöckwitz       | 0  |
| Marzahn           | 0  |
| Biesdorf          | 0  |
| Kaulsdorf         | 2  |
| Mahlsdorf         | 2  |
| Hellersdorf       | 0  |
| Friedrichsfelde   | 1  |
| Karlshorst        | 7  |
| Lichtenberg       | 3  |
| Falkenberg        | 0  |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Malchow (in Li)      | 0   |
| Wartenberg           | 0   |
| Neu-Hohenschönhausen | 0   |
| Alt-Hohenschönhausen | 0   |
| Fennpfuhl            | 0   |
| Rummelsburg          | 6   |
| Reinickendorf        | 26  |
| Tegel                | 6   |
| Konradshöhe          | 2   |
| Heiligensee          | 0   |
| Frohnau              | 0   |
| Hermisdorf           | 3   |
| Waidmannslust        | 1   |
| Lübars               | 0   |
| Wittenau             | 1   |
| Märkisches Viertel   | 0   |
| Borsigwalde          | 4   |
| Gesamt               | 635 |

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an [gaa@sensw.berlin.de](mailto:gaa@sensw.berlin.de) oder Frau Prokott (Tel. (030) 90173-5234).

© 2026, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin