

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern in Berlin

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 31. August 1990 Seite 1616 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 22.-September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung abgeleitete für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209/GVBl. 1989 S. 13) veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist das für das Ertragswertverfahren nach §§ 15-20 WertV erforderliche und bestimmende Datum, mit dem die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1988 und 1989, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 11 WertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 50% nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) zugrunde:

- Betriebskosten einschließlich Grundsteuer in ihrer tatsächlichen Höhe nach Angaben der Eigentümer
- Verwaltungskosten nach Eigentümerangaben, soweit diese zwischen 5% und 7% des Rohertrages lagen; ansonsten nach Erfahrungssätzen
- Mietausfallwagnis mit den Erfahrungssätzen 2 % für Wohnungsmieten und 4% für gewerbliche Mieten
- Instandhaltungskosten gemäß der nachstehenden Aufstellung

Baujahre	DM/m ² Wohnfläche	DM/m ² Nutzfläche	Zuschlag bei		Abschlag bei fehlendem Bad/Dusche
			Zentral- hei- zung	Aufzug	
bis 1900	16,50	7,70	1,10	1,10	-
von 1901 bis 1948	15,40	7,70	1,10	1,10	-
von 1949 bis 1969	14,30	7,70	1,10	1,10	1,10
ab 1970	11,00	7,70	1,10	1,10	1,10
offene Wageneinstellplätze:			55,00 DM je Platz		
Garagen und gedeckte Stellplätze:			90,00 DM je Platz		

Als Restnutzungsdauer der Gebäude ist die Differenz zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (in der Regel 100 Jahre) und dem Baualter angesetzt worden. Bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1920 wurde die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von der Zustandsbeurteilung des Gebäudes wie folgt angesetzt:

Zustandsnote:	2	3	4	5
Baualter (in Jahren)				
70	33	32	31	30
75	29	28	27	26
80	26	25	24	23
85	24	22	21	19
90	23	21	19	17
95	22	19	17	14
100	21	18	16	13
105	20	17	15	12
110	19	17	14	12
115	19	16	14	11
120	18	16	13	10
125	17	15	12	10

Bei durchgreifender Modernisierung ist ein Zuschlag von 10 Jahren anzubringen.

Die Analysen der Liegenschaftszinssätze haben für die Gruppen der steuerbegünstigten und freifinanzierten Neubauten statistisch gesicherte Abhängigkeiten des Zinssatzes von der Geschoßfläche der Gebäude, für die übrigen Gruppen zu dem jährlichen Reinertragsanteil am Rohertrag, teilweise zusätzlich zur tatsächlichen Geschoßflächenzahl oder zur Gebäudezustandsnote (2 = guter Zustand bis 5 = mangelhafter Zustand) ergeben.

Bei dem Teilmarkt des sozialen Wohnungsbaus konnte zusätzlich festgestellt werden; daß die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise bei. Geschoßflächenzahlen unter 0,9 geringer sind als der Bodenwert eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks.

Liegenschaftszinssätze für Baujahre bis 1900

Reinertragsanteil am Rohertrag [%] bei einer tatsächlichen GFZ von:								Zinssatz
1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	p in %
11-17	14-20	17-24	20-27	24-30	27-34	30-37	34-41	0,5
18-24	21-27	25-31	28-34	31-37	35-41	38-44	42-47	1,0
25-31	28-34	32-37	35-41	38-44	42-48	45-51	48-54	1,5
32-38	35-41	38-44	42-48	45-51	49-54	52-58	56-61	2,0
39-44	42-48	45-51	49-55	52-58	55-61	59-65	62-68	2,5
45-51	49-55	52-58	56-61	59-65	62-68	66-71	69-76	3,0
52-58	56-62	59-65	62-68	66-72	69-76	72-79		3,5
59-65	63-68	66-72	69-76	73-79				4,0
66-72	69-76	73-79						4,5
73-79								5,0

Liegenschaftszinssätze für Baujahre 1901-1918

Reinertragsanteil am Rohertrag [%] bei einer tatsächlichen GFZ von:							Zinssatz
1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	p in %
14-20	15-21	17-23	19-25	20-26	22-28	24-30	0,5
21-26	22-27	24-29	26-31	27-32	30-34	31-36	1,0
27-32	28-33	30-35	32-37	33-39	35-40	37-42	1,5
33-38	34-40	36-41	38-43	40-45	41-46	43-48	2,0
39-44	41-46	42-47	44-49	46-51	47-52	49-54	2,5
45-50	47-52	48-53	50-55	52-57	53-58	55-60	3,0
51-56	53-58	54-59	56-61	58-63	59-64	61-66	3,5
57-62	59-64	60-65	62-67	64-69	65-71	67-73	4,0
63-68	65-70	66-72	68-74	70-76	72-77		4,5
69-75	71-76						5,0

Liegenschaftszinssätze für Baujahre 1919-1948

Reinertragsanteil am Rohertrag [%] bei einer Zustandsnote von:			Zinssatz
2	3	4	p in %
27-44			2,0
45-62			2,5
63-80	32-49		3,0
	50-67		3,5
	68-85	37-55	4,0
		56-73	4,5

Liegenschaftszinssätze für sozialen Wohnungsbau

Reinertragsanteil am Rohertrag [%]:	Zinssatz
	p in %
24-30	2,0
31-35	2,5
36-41	3,0
42-47	3,5
48-53	4,0
54-59	4,5
60-65	5,0

Liegenschaftszinssätze für freifinanzierten oder steuerbegünstigten Wohnungsbau

Geschoßfläche [m²]:	Zinssatz
	p in %
-1010	5,0
1011-1910	5,5
1911-2810	6,0
2811-3700	6,5
3701-4600	7,0

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an gaa@sensw.berlin.de .