

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Berlin

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 22. November 1996 Seite 4098 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitete, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) 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 bis 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 1993 bis 1995, 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 70 % nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Bodenwerte der verwendeten Kauffälle wurden in der Untersuchung auf den jeweiligen Kaufzeitpunkt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geschoßflächenzahl (GFZ) mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (ABl. Nr.7 / 10.02.1995) umgerechnet.

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

- **Betriebskosten** nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme Angegebene Betriebskosten außerhalb des 70 %-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) wurden durch Mittelwerte ersetzt)

- **Verwaltungskosten** nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme Angegebene Verwaltungskosten außerhalb des 70 %-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) wurden durch Mittelwerte ersetzt)
- **Mietausfallwagnis** 2 % der jährlichen Brutto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4 % der jährlichen Brutto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung
- **Instandhaltungskosten** gemäß der nachstehenden Aufstellung

Baujahr	Instandhaltungskosten für		Zuschlag bei		Abschlag bei fehlendem Bad /Dusche (DM/m ²)
	Wohnflächen (DM/m ²)	Nutzflächen (DM/m ²)	Zentralheizung (DM/m ²)	Aufzug (DM/m ²)	
bis 1900	22,00	11,00	1,00	1,60	-
von 1901 bis 1948	20,00	10,00	1,00	1,60	-
von 1949 bis 1969	18,00	9,00	1,00	1,60	1,10
von 1970 bis 1979	14,00	7,00	1,00	1,60	1,10
ab 1980	12,00	6,00	1,00	1,60	1,10
offener Wageneinstellplätze (je Platz):		55,00 DM			
Garage und gedeckte Stellplätze (je Platz):		110,00 DM			

Dem Kaufpreismaterial wurde bei der Analyse eine jeweilige Restnutzungsdauer entsprechend nachfolgender Tabelle zugrunde gelegt:

Baualter	Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
0	100	100	-	Neubauten: Normalausstattung: ZH, Bäder, Warmwasser, Personenaufzug
10	90	90	-	
20	80	80	-	
30	70	70	60	
40	60	60	50	
50	50	50	40	Zwischenkriegsbauten Normalausstattung: OH, IT, Bäder Zuschlag 5 Jahre: ZH
60	45	40	35	
70	40	35	30	
75	40	35	30	
80	35	30	25	Altbauten Normalausstattung: OH, IT, ggf. tlw. PT Zuschlag 5 Jahre: ZH oder Bäder Zuschlag 10 Jahre: ZH und Bäder Abschlag 5 Jahre: nur PT ZH: Zentralheizung OH: Ofenheizung IT: Innentoilette PT: Podesttotfette
85	35	30	25	
90	30	25	20	
95	30	25	20	
100	25	20	15	
105	25	20	15	
110	25	20	15	
115	25	20	15	
120	20	15	10	
125	20	15	10	
130	20	15	10	
135	-	15	10	
140	-	-	10	
145	-	-	10	
150	-	-	10	

Die durchgeführten Analysen ergaben, daß für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze eine Unterteilung der Bezirke in vier Bezirksgruppen erforderlich war, um unterschiedliche Zinsniveaus zu berücksichtigen. Es wurden folgende Gruppen gebildet. (Für die Bezirke Marzahn und Hellersdorf ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich):

Bezirksgruppe	
1	Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Neukölln, Reinickendorf
2	Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf, Tempelhof
3	Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Lichtenberg, Hohenschönhausen
4	Köpenick, Weißensee, Pankow

Erstmalig werden neben den Liegenschaftszinssätzen auch

- die mittleren Werte (Mediane) derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind und
- die 70 %-Erwartungsbereiche für die Einzelwerte (d.h. 70% aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich)

veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll allein dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen. Die Daten sind nicht dazu geeignet, als ortsübliche Durchschnittswerte verwendet zu werden.

Der aus einer Stichprobe errechnete Mittelwert ist ein Schätzwert für den wahren Wert. Daher ist zusätzlich in der Tabelle für die Liegenschaftszinssätze als Genauigkeitsmaß der Bereich angegeben, der bei einer statistischen Sicherheit von 95% den wahren Wert enthält (Konfidenzbereich).

Zahlendarstellung

In den Tabellen für die Daten geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mediane und die normal gedruckten Wertspannen deren 70 %-Erwartungsbereiche der Einzelwerte wieder.

In den Tabellen für die Liegenschaftszinssätze geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mittelwerte und die normal gedruckten Wertspannen deren 95 %-Konfidenzbereiche wieder.

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

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Baujahre bis 1918 (Altbauten)

Daten:	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Bezirksgruppe 1	6,96 5,31-9,78	15,23 6,78-22,35	7,55 5,66-10,88	1,65 1,30-2,07	6,50 4,80-6,50
Bezirksgruppe 2	7,50 5,80-10,21	17,07 8,72-28,67	8,12 6,38-12,05	1,73 1,38-2,19	5,80 4,50-7,30
Bezirksgruppen 1/2-modernisiert	8,60 7,02-11,97	18,13 7,93-24,64	8,79 7,61-12,83	2,01 1,71-2,52	5,50 3,50-7,50
Bezirksgruppe 3	5,77 5,09-6,40	11,25 6,78-19,00	6,17 5,33-7,43	1,64 1,26-1,94	6,20 5,00-8,50
Bezirksgruppe 4	5,77 5,01-6,31	16,38 5,95-23,20	6,14 5,11-8,00	1,54 1,18-1,86	6,50 4,90-9,30

¹⁾ in DM/m² - brutto monatlich

²⁾ in DM/m² - monatlich

³⁾ jährlich in % der Jahresrohmiete

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Bezirksgruppe 1¹⁾	1,3 1,0-1,7	1,6 1,3-1,9	1,9 1,7-2,2	2,2 2,0-2,4	2,5 2,3-2,7	2,8 2,7-2,9	3,1 3,0-3,2	3,4 3,3-3,5	3,7 3,5-3,8	4,0 3,8-4,1	4,2 4,0-4,4	4,5 4,3-4,8
Bezirksgruppe 2	-	0,9 0,5-1,4	1,3 0,9-1,6	1,6 1,3-1,9	1,9 1,7-2,2	2,3 2,1-2,5	2,6 2,4-2,8	2,9 2,8-3,1	3,3 3,1-3,5	3,6 3,4-3,8	3,9 3,7-4,2	4,3 3,9-4,6
Bezirksgruppe 3	1,3 1,0-1,6	1,7 1,4-1,9	2,1 1,9-2,3	2,5 2,3-2,7	2,9 2,8-3,0	3,3 3,2-3,4	3,7 3,6-3,9	4,1 4,0-4,3	4,5 4,3-4,8	5,0 4,7-5,2	5,4 5,0-5,7	-
Bezirksgruppe 4	0,3 -0,4-0,9	0,7 0,2-1,2	1,2 0,8-1,6	1,7 1,3-2,0	2,1 1,9-2,4	2,6 2,3-2,9	3,1 2,8-3,4	3,6 3,2-4,0	4,0 3,6-4,5	4,5 3,9-5,1	5,0 4,3-5,7	-

1) einschließlich modernisierter Altbauten

Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Daten:	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnitts- mieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebs- kosten ²⁾	Verwaltungs- kosten ³⁾
Bezirksgruppen 1 und 2	7,61 6,28-10,00	20,35 9,84-102,68	8,07 7,20-10,34	2,11 1,47-2,53	6,50 5,80-9,50
Bezirksgruppen 3 und 4	6,34 5,29-7,18	8,00 - ⁴⁾	6,48 5,39-7,61	1,63 - ⁴⁾	6,00 - ⁴⁾

1) in DM/m² - brutto monatlich

2) in DM/m² - monatlich

3) jährlich in % der Jahresrohmiete

4) zu geringe Fallzahlen

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Bezirksgruppen 1 und 2	-	-	-	2,3 1,5-3,0	2,5 1,9-3,1	2,7 2,2-3,2	2,9 2,6-3,2	3,1 2,8-3,4	3,3 3,0-3,7	3,5 3,1-4,0	3,7 3,1-4,3	-
Bezirksgruppen 3 und 4	1,3 0,8-2,3	1,5 1,0-2,4	1,8 1,3-2,5	2,1 1,6-2,7	2,4 2,0-2,9	2,8 2,3-3,3	3,2 2,6-3,9	3,7 2,8-4,9	4,3 3,0-6,1	4,9 3,1-7,8	-	-

Baujahre nach 1948 (Neubauten)

Nur für Bezirksgruppen 1 und 2 - (für Bezirksgruppen 3 und 4 lag kein ausreichendes Datenmaterial vor!).

Daten:	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnitts- mieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebs- kosten ²⁾	Verwaltungs- kosten ³⁾
Ohne Förderung	15,53 8,89-24,79	30,16 16,16-54,93	17,83 10,13-25,78	3,07 1,76-4,00	4,80 2,70- 5,60
Sozialer Wohnungsbau bis 1968	7,94 6,53 - 9,98	32,47 - ⁴⁾	8,19 6,63-10,20	2,21 1,80-2,68	6,60 4,20-8,60
Sozialer Wohnungsbau bis 1968, öffentliche Mittel abgelöst	8,23 6,47-11,64	- ⁴⁾	8,23 6,47-12,00	2,10 - ⁴⁾	7,50 - ⁴⁾

¹⁾ in DM/m² - brutto monatlich

²⁾ in DM/m² - monatlich

³⁾ jährlich in % der Jahresrohmiete

⁴⁾ zu geringe Fallzahlen

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
Ohne Förderung	1,9 1,2-1,7	2,1 1,4-2,8	2,3 1,6-3,0	2,5 1,8-3,1	2,7 2,1-3,2	2,9 2,4-3,4	3,1 2,7-3,5	3,4 3,0-3,7	3,7 3,4-4,0	4,1 3,8-4,3	4,5 4,1-4,8	5,0 4,5-5,5
Sozialer Wohnungsbau bis 1968	1,2 0,9-1,6	1,6 1,3-2,0	2,0 1,7-2,3	2,4 2,2-2,6	2,7 2,5-3,0	3,1 2,9-3,4	3,5 3,1-3,9	3,9 3,4-4,4	4,2 3,6-4,9	4,6 3,9-5,4	-	-
Sozialer Wohnungsbau bis 1968, öffentliche Mittel abge- löst	-	-	2,1 1,8-2,4	2,6 2,3-2,8	3,1 2,8-3,4	3,6 3,2-4,0	4,1 3,5-4,8	-	-	-	-	-