

Liegenschaftszinssätze 2015

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% und mindestens vier Mieteinheiten

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 12.05.2015 beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 05.06.2015 Seite 1207 ff.

- berichtigte Fassung -

1. Vorbemerkungen:

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV¹). Der Verordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) einzusetzen ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.
2. Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem markt-gerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung innerhalb des Modells bleiben, das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen zugrunde gelegt wurde (Durchschnittsmieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer - Modellkonformität).
3. Die Liegenschaftszinssätze sind für Objekte mit mindestens vier Mieteinheiten anzuwenden. Sie gelten nicht für Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäuser.
4. Die Verwendung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ersetzt nicht automatisch die nach ImmoWertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Ertragswerte. Eine Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem 31.12.2014 eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) sind gesondert zu berücksichtigen, insbesondere bei Abweichungen des Wertermittlungsobjekts von den Modellansätzen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.
5. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Paket veräußert, können die nachfolgenden Zinssätze nicht verwandt werden. „Paketverkäufe“ unterliegen nach Einschätzung des Gutachterausschusses besonderen Erwartungen und Kaufentscheidungen. In der vorliegenden Untersuchung sind Paketverkäufe nicht berücksichtigt worden, bei denen mehr als zwei Grundstücke veräußert wurden.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 08. Januar 2010 bis 21. Januar 2015, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe ma-

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

thematisch statistischer Analysen gemäß § 14 ImmoWertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Es wurden grundsätzlich nur Kauffälle aus Wohngebieten sowie Gebieten mit misch- oder kerngebiets-typischen Nutzungen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W, M1, M2) berücksichtigt. Fälle in Gewerbegebieten, in Gebieten für sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = G, (Gp), SF, GB) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf eine gebietstypische GFZ $\geq 0,4$ beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Sanierungsmaßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Objekte, die einen größeren Leerstand als 20% aufwiesen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Objektmiete in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

1.1 Bodenwert

Als Bodenwert wird der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ – Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (veröffentlicht im Amtsblatt 2004, S. 1101/1102, siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php).

1.2 Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

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

(siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php)

1.3 Baulicher Unterhaltungszustand

In dieser Veröffentlichung wird auf den baulichen Unterhaltungszustand der Immobilie Bezug genommen und mit gut, normal oder schlecht angegeben. Der Differenzierung des baulichen Unterhaltungszustandes liegen folgende Kriterien zugrunde:

gut

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

normal

Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

schlecht

Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

1.4 Monatliche Nettokaltmiete

Der Gutachterausschuss definiert die monatliche Nettokaltmiete wie folgt: Die monatliche Nettokaltmiete ist die auf das Gesamtobjekt berechnete monatliche Durchschnittsmiete incl. nutzflächenbezogener gewerblicher Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lagerräume etc.) sowie der Mieterträge aus sonstiger Vermietung (Garagen, Stellplätze etc.).

1.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (**netto**) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) zugrunde:

1.5.1 Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die **Verwaltungskosten** sind nach Tabelle 1 anzusetzen.

Tabelle 1 – Verwaltungskosten in Prozent pro Jahr

Summe Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche								
	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	10,50
400	8,0	7,6	7,0	6,4	6,0	5,6	5,3	5,0	4,9
1.000	7,4	7,1	6,4	5,9	5,5	5,1	4,8	4,5	4,4
1.500	7,2	6,8	6,2	5,7	5,3	4,9	4,6	4,3	4,1
2.000	7,1	6,7	6,1	5,5	5,1	4,7	4,4	4,1	4,0
2.500	6,9	6,6	5,9	5,4	5,0	4,6	4,3	4,0	3,9
3.000	6,8	6,5	5,8	5,3	4,9	4,5	4,2	3,9	3,8
3.500	6,7	6,4	5,7	5,2	4,8	4,4	4,1	3,8	3,7
4.000	6,7	6,3	5,7	5,2	4,7	4,4	4,0	3,7	3,6
4.500	6,6	6,2	5,6	5,1	4,7	4,3	4,0	3,7	3,5

Ein Einfluss des gewerblichen Mietanteils der Objekte auf die jährlichen Verwaltungskosten in Prozent des Nettojahresrohertrags ist statistisch nicht signifikant.

1.5.2 Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Der Preisindex für Instandhaltung hat sich gegenüber dem vorherigen Untersuchungszeitraum verändert (Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen (Basis 2010=100: November 2011 = 103,2; Mai 2014 110,4). Die bisherigen Ansätze werden daher um 7% gegenüber der letzten Veröffentlichung und der Ansatz für die Nutzflächen von 50% auf 75% erhöht.

Tabelle 2 – Instandhaltungskostenpauschalen in EUR/m² pro Jahr:

Baujahr	Instandhaltungskostenpauschale für		Zuschlag bei	
	Wohnflächen (EUR/m ²)	Nutzflächen (EUR/m ²)	Zentralheizung ² (EUR/m ²)	Aufzug (EUR/m ²)
bis 1900	13,85	10,40	0,65	1,00
von 1901 bis 1948	12,55	9,40	0,65	1,00
von 1949 bis 1969	13,25	9,95	-	1,00
von 1970 bis 1979	10,50	7,90	-	1,00
nach 1979	8,25	6,20	-	1,00
Offene Wageneinstellplätze (je Platz):			40,- EUR	
Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz):			80,- EUR	

Für Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller sind 50% der Instandhaltungskosten für vergleichbare oberirdische Nutzflächen anzusetzen.

Weitergehende nutzungsartspezifische Differenzierungen z.B. nach Handel, Büro etc. sind anhand vorliegender Daten nicht möglich.

1.5.3 Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)

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

² Sammel-/ Etagenheizung

1.6 Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

1.6.1 Baujahre bis 1918 (Altbauten) und Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

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

Tabelle 3

Bauzustand	RND
gut	55
normal	40
schlecht	25

Tabelle 4

<u>Zwischenkriegsbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung ³ , Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett)
<u>Altbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung (komplett) und Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden Abschlag 10 Jahre: weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder

³ Sammel-/ Etagenheizung

1.6.2 Baujahre 1949 bis 1969 und Baujahre ab 1970

Tabelle 5

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

2. Liegenschaftszinssätze

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage der unter 1. beschriebenen Modellannahmen und der sich hierfür ergebenden Regressionsgleichungen berechnet worden.

Die Ergebnisse der multivariaten Regressionen sind im Folgenden differenziert nach vier Baujahresgruppen dargestellt.

2.1 Baujahre vor 1919 (Altbauten)

In der Tabelle 6 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,77. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern (keine Verkäufe aus dem Altbezirk Marzahn).

Tabelle 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 in den Altbezirken Mitte (66), Prenzlauer Berg (149), Kreuzberg (137), Charlottenburg (99), Wilmersdorf (62) und Schöneberg (118) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 500,- EUR/m ² , für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag, mit einem guten bzw. normalen baulichen Unterhaltungszustand und in einer besseren als einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn- / Nutzfläche					
		4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
Wohn- / Nutzfläche (m ²)	500	0,34 0,17-0,51	0,94 0,77-1,10	1,43 1,26-1,59	1,84 1,67-2,01	2,19 2,03-2,36	2,51 2,34-2,68
	1.000	0,43 0,27-0,59	1,02 0,86-1,18	1,51 1,35-1,67	1,92 1,76-2,09	2,28 2,12-2,44	2,60 2,43-2,76
	1.500	0,48 0,32-0,63	1,07 0,92-1,23	1,56 1,41-1,72	1,98 1,82-2,13	2,33 2,17-2,49	2,65 2,49-2,81
	2.000	0,51 0,36-0,67	1,11 0,96-1,26	1,60 1,44-1,75	2,01 1,86-2,17	2,37 2,21-2,52	2,68 2,53-2,84
	2.500	0,54 0,39-0,69	1,14 0,99-1,29	1,63 1,47-1,78	2,04 1,89-2,19	2,40 2,24-2,55	2,71 2,56-2,87
	3.000	0,56 0,42-0,71	1,16 1,01-1,31	1,65 1,50-1,80	2,06 1,91-2,21	2,42 2,27-2,57	2,73 2,58-2,89
	3.500	0,58 0,44-0,73	1,18 1,03-1,33	1,67 1,52-1,82	2,08 1,93-2,23	2,44 2,29-2,59	2,75 2,60-2,90

In der Tabelle 7 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,77. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 7

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 im Altbezirk Friedrichshain (159) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 500,- EUR/m ² , für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag, mit einem guten bzw. normalen baulichen Unterhaltungszustand und in einer besseren als einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche					
		4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
Wohn- /Nutzfläche (m ²)	500	0,62 0,42-0,82	1,22 1,02-1,42	1,71 1,50-1,91	2,12 1,92-2,32	2,48 2,27-2,68	2,79 2,59-3,00
	1.000	0,71 0,51-0,90	1,31 1,11-1,50	1,79 1,60-1,99	2,21 2,01-2,40	2,56 2,37-2,76	2,88 2,68-3,08
	1.500	0,76 0,57-0,95	1,36 1,16-1,55	1,84 1,65-2,04	2,26 2,06-2,45	2,61 2,42-2,81	2,93 2,73-3,12
	2.000	0,79 0,61-0,98	1,39 1,20-1,58	1,88 1,69-2,07	2,29 2,10-2,48	2,65 2,46-2,84	2,96 2,77-3,16
	2.500	0,82 0,64-1,01	1,42 1,23-1,61	1,91 1,72-2,09	2,32 2,13-2,51	2,68 2,49-2,87	2,99 2,80-3,18
	3.000	0,85 0,66-1,03	1,44 1,26-1,63	1,93 1,75-2,12	2,34 2,16-2,53	2,70 2,51-2,89	3,02 2,83-3,20
	3.500	0,86 0,68-1,05	1,46 1,28-1,64	1,95 1,77-2,13	2,36 2,18-2,55	2,72 2,53-2,90	3,03 2,85-3,22

In der Tabelle 8 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,77. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern (keine Verkäufe aus dem Altbezirk Marzahn).

Tabelle 8

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 in den Altbezirken Wedding (129), Tiergarten (97), Zehlendorf (6), Neukölln (147), Lichtenberg (59), Pankow (42), Hohenschönhausen (4) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 500,- EUR/m ² , für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag, mit einem guten bzw. normalen baulichen Unterhaltungszustand und in einer besseren als einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche					
		4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
Wohn- /Nutzfläche (m ²)	500	1,15 0,97-1,32	1,74 1,57-1,92	2,23 2,06-2,41	2,64 2,47-2,82	3,00 2,82-3,18	3,32 3,14-3,49
	1.000	1,23 1,07-1,40	1,83 1,66-2,00	2,32 2,15-2,49	2,73 2,56-2,90	3,09 2,92-3,26	3,40 3,23-3,57
	1.500	1,28 1,12-1,45	1,88 1,72-2,05	2,37 2,20-2,53	2,78 2,62-2,95	3,14 2,97-3,30	3,45 3,29-3,62
	2.000	1,32 1,16-1,48	1,92 1,76-2,08	2,41 2,24-2,57	2,82 2,66-2,98	3,18 3,01-3,34	3,49 3,33-3,65
	2.500	1,35 1,19-1,51	1,95 1,79-2,10	2,43 2,27-2,59	2,85 2,69-3,01	3,20 3,04-3,36	3,52 3,36-3,68
	3.000	1,37 1,22-1,53	1,97 1,81-2,13	2,46 2,30-2,61	2,87 2,71-3,03	3,23 3,07-3,38	3,54 3,38-3,70
	3.500	1,39 1,24-1,54	1,99 1,83-2,14	2,48 2,32-2,63	2,89 2,73-3,04	3,25 3,09-3,40	3,56 3,40-3,72

In der Tabelle 9 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbe-reichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,77. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern (keine Verkäufe aus dem Altbezirk Marzahn).

Tabelle 9

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 in den Altbezirken Spandau (63), Steglitz (39), Tempelhof (35), Trep-tow (19), Köpenick (38), Weißensee (31), Reinickendorf (43), Hellersdorf (1) (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 500,- EUR/m², für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag, mit einem guten bzw. normalen baulichen Unterhaltungszustand und in einer besseren als einfachen stadträumlichen Wohnlage berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche					
		4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
Wohn- /Nutzfläche (m²)	500	1,66 1,47-1,85	2,26 2,07-2,45	2,75 2,55-2,94	3,16 2,97-3,35	3,52 3,32-3,71	3,83 3,64-4,03
	1.000	1,75 1,56-1,93	2,35 2,16-2,53	2,83 2,65-3,02	3,25 3,06-3,43	3,60 3,42-3,79	3,92 3,73-4,11
	1.500	1,80 1,62-1,98	2,40 2,22-2,58	2,88 2,70-3,07	3,30 3,11-3,48	3,65 3,47-3,84	3,97 3,79-4,15
	2.000	1,84 1,66-2,01	2,43 2,25-2,61	2,92 2,74-3,10	3,33 3,15-3,51	3,69 3,51-3,87	4,01 3,82-4,19
	2.500	1,86 1,69-2,04	2,46 2,28-2,64	2,95 2,77-3,13	3,36 3,18-3,54	3,72 3,54-3,90	4,03 3,85-4,21
	3.000	1,89 1,71-2,06	2,48 2,31-2,66	2,97 2,80-3,15	3,38 3,21-3,56	3,74 3,56-3,92	4,06 3,88-4,23
	3.500	1,91 1,73-2,08	2,50 2,33-2,68	2,99 2,82-3,17	3,40 3,23-3,58	3,76 3,59-3,94	4,08 3,90-4,25

Bei Abweichungen von den in den Tabellen 6, 7, 8 und 9 genannten Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt (Änderungen jeweils in Prozentpunkten):

Jahr des Wertermittlungsstichtages:

2010: + 2,16
2011: + 1,51
2012: + 0,91
2013: + 0,47

Baulicher Unterhaltungszustand:

Schlechter baulicher Unterhaltungszustand: - 1,30

Stadträumliche Wohnlage:

Einfache stadträumliche Wohnlage: + 0,31

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0% + 0,00
10% + 0,06
20% + 0,12
30% + 0,17
40% + 0,23

Bodenrichtwert in EUR/m² zum Jahr des Wertermittlungsstichtags:

200 + 0,38
300 + 0,21
400 + 0,09
500 ± 0,00
600 - 0,08
700 - 0,14
800 - 0,20
900 - 0,25
1.000 - 0,29

Weitere Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 10

Baujahre vor 1919 (Altbauten)							
Anzahl	Liegenschafts- zinssatz (%)	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/ Nettojahrens- rohertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (EUR/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil (%)	Verwaltungs- kosten (% p.a.)
1.543	3,39	71,6	916	17,3	5,97	14	5,8
	<i>1,20-5,60</i>	<i>62,2-78,9</i>	<i>482-1.539</i>	<i>11,5-24,7</i>	<i>4,01-8,39</i>	<i>0,0-46</i>	<i>4,6-7,0</i>
	-1,73-7,43	49,4-85,0	274-3.045	9,0-44,8	3,01-12,49	0,0-67	3,0-8,5

Tabelle 11

Baujahre vor 1919 (Altbauten)										
Anzahl	Grund- stücks- fläche (m ²)	Geschoss- fläche (m ²)	Tat- sächli- che GFZ	Boden- wert (EUR/m ²)	Boden- richt- wert (EUR/m ²)	Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mitt- lere
							schlecht		gute und sehr gute	
							(%)		(%)	
1.543	787	2.319	3,1	605	503	41	17	80	56	28
	<i>317- 1.452</i>	<i>800-4.320</i>	<i>1,2-4,5</i>	<i>223- 1.291</i>	<i>200-1.000</i>	<i>35-55</i>	3		16	
	<i>140- 5.667</i>	<i>391-9.374</i>	<i>0,3-6,1</i>	<i>120- 4.293</i>	<i>120-5.500</i>	<i>20-55</i>				

2.1 Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

In der Tabelle 12 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,70. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern (keine Verkäufe aus den Altbezirken Mitte, Tiergarten, Friedrichshain, Kreuzberg, Wilmersdorf, Schöneberg).

Tabelle 12

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1919 – 1948 (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag und mit einem normalen Bauzustand berechnet.)					
Altbezirk		Pankow (6), Treptow (6), Lichtenberg (28), Reinickendorf (7), Köpenick (4), Prenzlauer Berg (4), Hellersdorf (6), Weißensee (1), Tempelhof (20), Charlottenburg (1)		Spandau (13), Wedding (7), Neukölln (7), Zehlendorf (3), Steglitz (4), Hohenschönhausen (2), Marzahn (4)	
Stadt-räumliche Wohnlage		einfach (35)	besser als einfach (48)	einfach (21)	besser als einfach (19)
Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche	3,00	1,53 0,99-2,07	1,00 0,45-1,56	2,04 1,45-2,64	1,52 0,91-2,12
	4,00	2,01 1,48-2,55	1,49 0,95-2,03	2,53 1,94-3,11	2,00 1,41-2,59
	5,00	2,39 1,86-2,91	1,86 1,33-2,40	2,90 2,33-3,48	2,37 1,79-2,96
	6,00	2,70 2,18-3,21	2,17 1,64-2,70	3,21 2,64-3,77	2,68 2,10-3,26
	7,00	2,96 2,44-3,47	2,43 1,91-2,95	3,47 2,90-4,03	2,94 2,37-3,51
	8,00	3,18 2,67-3,69	2,65 2,14-3,17	3,69 3,13-4,25	3,16 2,60-3,73
	9,00	3,38 2,87-3,88	2,85 2,34-3,36	3,89 3,33-4,44	3,36 2,80-3,92

Bei Abweichungen von den in der Tabelle 12 genannten Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt (Änderungen jeweils in Prozentpunkten):

Jahr des Wertermittlungsstichtages:

2010: + 2,61
2011: + 1,30
2012: + 1,30
2013: + 1,30

Baulicher Unterhaltungszustand:

guter baulicher Unterhaltungszustand: - 0,87

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

- 0% + 0,00
- 10% + 0,28
- 20% + 0,57
- 30% + 0,85
- 40% + 1,13

Weitere Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 13

Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)							
Anzahl	Liegen- schafts-zins- satz (%)	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (EUR/m²)	Kaufpreis/ Nettojahres- rohertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (EUR/m²/Mo- nat)	gewerblicher Mietanteil (%)	Verwaltungs- kosten (% p.a.)
123	4,05	71,6	830	15,5	5,63	7	5,9
	<i>2,14-6,26</i>	<i>64,2-77,1</i>	<i>428-1.332</i>	<i>10,8-21,6</i>	<i>4,02-7,39</i>	<i>0-34</i>	<i>4,7-7,1</i>
	<i>-0,22-7,76</i>	<i>55,8-80,9</i>	<i>305-1.788</i>	<i>9,4-33,9</i>	<i>3,09-8,84</i>	<i>0-64</i>	<i>3,4-8,4</i>

Tabelle 14

Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)										
An- zahl	Grund- stücks- fläche (m²)	Geschoss- fläche (m²)	Tat- sächli- che GFZ	Boden- wert (EUR/m²)	Boden- richt- wert (EUR/m²)	Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mitt- lere
							schlecht		gute und sehr gute	
							(%)		(%)	
123	2.513	3.057	1,4	252	239	40	5	95	45,5	45,5
	<i>435-10.909</i>	<i>361-13.101</i>	<i>0,4-2,8</i>	<i>110-453</i>	<i>100-398</i>	<i>35-48</i>	--		9	
	<i>370-21.105</i>	<i>236-26.070</i>	<i>0,3-3,6</i>	<i>100-568</i>	<i>100-580</i>	<i>35-55</i>				

2.3 Baujahre 1949 - 1969

In der Tabelle 15 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,75. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern (keine Verkäufe aus dem Altbezirk Mitte, Treptow, Weißensee, Pankow, Hohenschönhausen, Hellersdorf, Marzahn).

Tabelle 15

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1949 – 1969 (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Kaufvertragsjahr 2014 und ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet.)							
Altbezirk		Tiergarten (24), Schöneberg (19), Kreuzberg (36), Charlottenburg (15), Prenzlauer Berg (3), Steglitz (22), Neukölln (22), Wilmersdorf (27), Friedrichshain (3)			Wedding (18), Spandau (24), Reinickendorf (12), Tempelhof (15), Lichtenberg (4), Köpenick (1), Zehlendorf (2)		
Stadt-räumliche Wohnlage		einfach (74)	mittel (48)	gut/ sehr gut (49)	einfach (51)	mittel (21)	gut (4)
Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche	3,50	1,13 0,81-1,45	0,87 0,52-1,23	0,61 0,25-0,97	2,05 1,71-2,40	1,80 1,42-2,18	1,53 1,15-1,92
	4,00	1,50 1,18-1,81	1,24 0,89-1,60	0,98 0,62-1,34	2,42 2,08-2,76	2,17 1,79-2,55	1,90 1,52-2,29
	5,00	2,11 1,80-2,43	1,86 1,51-2,21	1,59 1,24-1,95	3,04 2,70-3,38	2,78 2,41-3,16	2,52 2,14-2,90
	6,00	2,62 2,31-2,93	2,36 2,01-2,71	2,10 1,74-2,46	3,54 3,21-3,88	3,29 2,91-3,66	3,02 2,64-3,40
	7,00	3,05 2,73-3,36	2,79 2,44-3,14	2,52 2,17-2,88	3,97 3,63-4,31	3,71 3,34-4,09	3,45 3,07-3,83
	8,00	3,41 3,10-3,73	3,16 2,81-3,51	2,89 2,54-3,25	4,34 4,00-4,67	4,08 3,71-4,46	3,82 3,44-4,20
	8,50	3,58 3,27-3,89	3,33 2,98-3,67	3,06 2,71-3,41	4,51 4,17-4,84	4,25 3,88-4,62	3,99 3,61-4,36

Bei Abweichungen von den in der Tabelle 15 genannten Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt (Änderungen jeweils in Prozentpunkten):

Jahr des Wertermittlungsstichtages:

2010: + 2,40
2011: + 1,65
2012: + 1,06
2013: + 0,69

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0%	+ 0,00
10%	+ 0,15
20%	+ 0,29
30%	+ 0,44
40%	+ 0,58

Weitere Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 16

Baujahre 1949 bis 1969							
Anzahl	Liegenschaftszins (%)	Nettoeinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittsmiete/Nettokalt (EUR/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil (%)	Verwaltungskosten (% p.a.)
247	3,86	70,3	852	16,0	5,78	9	6,1
	<i>1,79-6,09</i>	<i>61,6-78,2</i>	<i>492-1.361</i>	<i>10,8-23,9</i>	<i>3,95-8,34</i>	<i>0-46</i>	<i>4,8-7,3</i>
	<i>0,79-7,31</i>	<i>54,5-81,5</i>	<i>350-2.788</i>	<i>8,8-31,3</i>	<i>3,19-10,47</i>	<i>0-67</i>	<i>3,2-9,8</i>

Tabelle 17

Baujahre 1949 bis 1969										
Anzahl	Grundstücksfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	Tatsächliche GFZ	Bodenwert (EUR/m ²)	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Restnutzungsdauer (Jahre)	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							(%)		(%)	
247	1.559	1.923	1,4	360	449	41	8	88	51	28
	<i>425-5.284</i>	<i>442-7.630</i>	<i>0,4-2,6</i>	<i>160-784</i>	<i>200-950</i>	<i>40-55</i>	4		21	
	<i>300-21.686</i>	<i>300-16.800</i>	<i>0,3-4,9</i>	<i>130-1.226</i>	<i>130-1.100</i>	<i>25-55</i>				

2.3 Baujahre ab 1970

In der Tabelle 18 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,73. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 18

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970 in den Altbezirken							
Tempelhof (56), Kreuzberg (16), Prenzlauer Berg (11), Steglitz (37), Marzahn (2), Hellersdorf (7), Neukölln (34), Tiergarten (23), Lichtenberg (14), Schöneberg (20), Pankow (16), Zehlendorf (15)							
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 400,- EUR/m ² , für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag und in einer einfachen bzw. mittleren stadträumlichen Wohnlage und einem Baujahr von 1970 bis 1990 berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche					
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	400	3,40 3,22-3,58	3,55 3,36-3,73	3,67 3,48-3,86	3,78 3,58-3,97	3,87 3,67-4,07	3,95 3,75-4,16
	1.000	3,57 3,38-3,76	3,72 3,52-3,91	3,84 3,64-4,04	3,95 3,74-4,15	4,04 3,83-4,25	4,13 3,91-4,34
	2.000	3,70 3,51-3,90	3,85 3,65-4,05	3,97 3,76-4,18	4,08 3,87-4,29	4,17 3,96-4,39	4,26 4,04-4,48
	3.000	3,78 3,58-3,98	3,92 3,72-4,13	4,05 3,83-4,26	4,15 3,94-4,37	4,25 4,03-4,47	4,33 4,11-4,56
	4.000	3,83 3,63-4,04	3,98 3,77-4,19	4,10 3,89-4,32	4,21 3,99-4,43	4,30 4,08-4,53	4,39 4,16-4,61
	5.000	3,87 3,67-4,08	4,02 3,81-4,23	4,14 3,92-4,36	4,25 4,03-4,47	4,34 4,12-4,57	4,43 4,20-4,66
	6.000	3,91 3,70-4,12	4,05 3,84-4,27	4,18 3,96-4,40	4,28 4,06-4,51	4,38 4,15-4,61	4,46 4,23-4,70

In der Tabelle 19 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,73. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 19

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970 in den Altbezirken							
Wedding (21), Hohenschönhausen (7), Spandau (37), Reinickendorf (54), Köpenick (4)							
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 400,- EUR/m ² , für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag und in einer einfachen bzw. mittleren stadträumlichen Wohnlage und einem Baujahr von 1970 bis 1990 berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m ² Wohn-/ Nutzfläche					
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	400	3,67 3,48-3,86	3,81 3,62-4,01	3,94 3,73-4,14	4,04 3,84-4,25	4,14 3,93-4,35	4,22 4,01-4,44
	1.000	3,84 3,64-4,04	3,99 3,78-4,20	4,11 3,90-4,32	4,22 4,00-4,44	4,31 4,09-4,53	4,39 4,17-4,62
	2.000	3,97 3,76-4,18	4,12 3,90-4,33	4,24 4,02-4,46	4,35 4,12-4,57	4,44 4,21-4,67	4,52 4,29-4,76
	3.000	4,05 3,83-4,26	4,19 3,97-4,41	4,32 4,09-4,54	4,42 4,19-4,65	4,52 4,28-4,75	4,60 4,36-4,84
	4.000	4,10 3,88-4,32	4,25 4,02-4,47	4,37 4,14-4,60	4,48 4,24-4,71	4,57 4,33-4,81	4,65 4,41-4,90
	5.000	4,14 3,92-4,36	4,29 4,06-4,52	4,41 4,18-4,64	4,52 4,28-4,76	4,61 4,37-4,85	4,70 4,45-4,94
	6.000	4,18 3,95-4,40	4,32 4,09-4,55	4,45 4,21-4,68	4,55 4,31-4,79	4,65 4,40-4,89	4,73 4,48-4,98

In der Tabelle 20 steht in der ersten Zeile der Liegenschaftszinssatz in Prozent. In der zweiten Zeile die Wertespanne des 95% Konfidenzbereichs. Der Konfidenzbereich ist nicht als Spanne des Liegenschaftszinssatzes anzuwenden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,73. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 20

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970							
in den Altbezirken Charlottenburg (27), Wilmersdorf (29), Friedrichshain (9), Mitte (7), Weißensee (3), Treptow (1)							
(Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2014, einen Bodenrichtwert von 400,- EUR/m², für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag und in einer einfachen bzw. mittleren stadträumlichen Wohnlage und einem Baujahr von 1970 bis 1990 berechnet)							
		Monatliche Nettokaltmiete in EUR / m² Wohn-/ Nutzfläche					
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Wohn-/ Nutzfläche (m²)	400	3,02 <small>2,82-3,23</small>	3,17 <small>2,96-3,38</small>	3,29 <small>3,07-3,51</small>	3,40 <small>3,18-3,62</small>	3,49 <small>3,27-3,72</small>	3,58 <small>3,35-3,81</small>
	1.000	3,19 <small>2,98-3,41</small>	3,34 <small>3,12-3,56</small>	3,46 <small>3,24-3,69</small>	3,57 <small>3,34-3,80</small>	3,66 <small>3,43-3,90</small>	3,75 <small>3,51-3,99</small>
	2.000	3,32 <small>3,10-3,55</small>	3,47 <small>3,24-3,70</small>	3,59 <small>3,36-3,83</small>	3,70 <small>3,46-3,94</small>	3,79 <small>3,55-4,04</small>	3,88 <small>3,63-4,13</small>
	3.000	3,40 <small>3,17-3,63</small>	3,55 <small>3,31-3,78</small>	3,67 <small>3,43-3,91</small>	3,78 <small>3,53-4,02</small>	3,87 <small>3,62-4,12</small>	3,95 <small>3,70-4,21</small>
	4.000	3,45 <small>3,22-3,69</small>	3,60 <small>3,36-3,84</small>	3,72 <small>3,48-3,97</small>	3,83 <small>3,58-4,08</small>	3,92 <small>3,67-4,18</small>	4,01 <small>3,75-4,27</small>
	5.000	3,50 <small>3,26-3,73</small>	3,64 <small>3,40-3,88</small>	3,77 <small>3,52-4,01</small>	3,87 <small>3,62-4,12</small>	3,97 <small>3,71-4,22</small>	4,05 <small>3,79-4,31</small>
	6.000	3,53 <small>3,29-3,77</small>	3,68 <small>3,43-3,92</small>	3,80 <small>3,55-4,05</small>	3,91 <small>3,65-4,16</small>	4,00 <small>3,74-4,26</small>	4,08 <small>3,82-4,35</small>

Bei Abweichungen von den in den Tabellen 18, 19 und 20 genannten Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt (Änderungen jeweils in Prozentpunkten):

Jahr des Wertermittlungsstichtages:

2010: + 1,78
2011: + 1,28
2012: + 0,78
2013: + 0,43

Baujahre:

Baujahre ab 1991: - 0,21

Stadträumliche Wohnlage:

Gute / Sehr gute stadträumliche Wohnlage: - 0,25

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0% + 0,00
10% + 0,15
20% + 0,30
30% + 0,44
40% + 0,59

Bodenrichtwert in EUR/m² zum Jahr des Wertermittlungsstichtags:

150 + 0,43
200 + 0,30
300 + 0,12
400 ± 0,00
500 - 0,10
600 - 0,18
700 - 0,24
800 - 0,30
900 - 0,35

Weitere Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/ Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 21

Baujahre ab 1970							
Anzahl	Liegenschafts- zinssatz (%)	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag	Durch- schnitts- miete/Nettokalt (EUR/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil (%)	Verwaltungs- kosten (% p.a.)
450	4,80	80,1	1.102	15,9	7,09	9	5,4
	<i>3,20-6,35</i>	<i>73,4-85,0</i>	<i>573-1.886</i>	<i>11,6-21,2</i>	<i>5,02-9,98</i>	<i>0-44</i>	<i>4,1-6,4</i>
	<i>2,27-7,71</i>	<i>66,8-88,8</i>	<i>425-3.911</i>	<i>9,8-26,2</i>	<i>4,16-13,71</i>	<i>0-69</i>	<i>3,0-8,7</i>

Tabelle 22

Baujahre ab 1970										
An- zahl	Grund- stücks- fläche (m ²)	Geschoss- fläche (m ²)	Tat- sächli- che GFZ	Boden- wert (EUR/m ²)	Boden- richt- wert (EUR/m ²)	Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mitt- lere
							schlecht		gute und sehr gute	
							(%)		(%)	
450	1.460	2.334	1,7	405	385	52	30	70	41	36
	<i>480-4.361</i>	<i>468-7.436</i>	<i>0,5-3,9</i>	<i>170- 1.030</i>	<i>160-909</i>	<i>40-65</i>	---		23	
	<i>292-8.763</i>	<i>262-19.609</i>	<i>0,3-6,2</i>	<i>95-1.824</i>	<i>95-1.350</i>	<i>40-80</i>				

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