

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke nach dem in der ImmoWertV normierten Ertragswertverfahren empirisch zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszinssatz dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Land Brandenburg erfolgt die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach der ImmoWertV i. V. mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03. Mai 2023.

Im Land Brandenburg steht in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nicht für alle Objektarten eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist das durch die Richtlinien vorgegebene Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge⁵.

⁵ Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Änderungserlass vom 18. April 2024

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.			
Bewirtschaftungskosten:	- entsprechend Anlage 3 ImmoWertV - Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung			
	Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
	Instandhaltungskosten – Wohnnutzung:			
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)		Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)	
ab 01.01.2021	11,7 €		88 €	
ab 01.01.2022	12,2 €		92 €	
ab 01.01.2023	13,2 €		100 €	
	Instandhaltungskosten – Gewerbliche Nutzung:			
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %	
ab 01.01.2021	3,5 €	5,9 €	11,7 €	
ab 01.01.2022	3,7 €	6,1 €	12,2 €	
ab 01.01.2023	4,0 €	6,6 €	13,2 €	
	Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung 2 %			
	- für gewerbliche Nutzung 4 %			
Bodenwert	- Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.			
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg; Stichtag: 27.02.2024			
Ermittlungsmethodik	- Regressionsanalyse - Ausreißer wurden eliminiert (2,5 fache der Standardabweichung).			
Gesamtnutzungsdauer	- entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV			

Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %; enthält Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - für Einfamilienhäuser nur Kauffälle aus dem Jahr 2023, für die übrigen Grundstücksarten Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023, die jeweilige Anzahl ist der Tabelle „Kaufallanzahl“ zu entnehmen
Restnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen - Sind die Mieten unbekannt, werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).
räumlicher Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Der jeweilige Anwendungsbereich ist den Ergebnistabellen für die jeweilige Grundstücksart zu entnehmen.
sonstige Selektionsparameter	<ul style="list-style-type: none"> - Bei allen Grundstücksarten werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahre berücksichtigt. - Bei Einfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen werden nur Kauffälle mit tatsächlichen Nettokaltmieten verwendet. - Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden nur Weiterverkäufe betrachtet.
Stichtag	<ul style="list-style-type: none"> - für Einfamilienhäuser: 01.07.2023 - für die weiteren Grundstücksarten: 01.07.2022 - Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertzeitraums sind in den Ergebnistabellen enthalten.
Wohn- und Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = $1 + 0,01 \times p$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Bei Einfamilienhäusern wurde nur das Jahr 2023 verwendet. Die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden für verschiedene Teilräume ermittelt, mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet und beziehen sich auf den Zeitraum 2021 – 2023.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern keine statistisch gesicherte zeitliche Abhängigkeit besteht, werden die Liegenschaftszinssätze in Diagrammform in Bezug zum Kaufdatum dargestellt.

Liegenschaftszinssätze werden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %), reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %), Einfamilienhäuser (Gewerbmietetanteil = 0 %) sowie Eigentumswohnungen. Zu den Einfamilienhäusern gehören freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Durch den Rückgang der Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2023 ging auch die Anzahl der Kauffälle zurück, die für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung standen. Es besteht daher keine gleichgewichtige Verteilung der Kauffälle in den drei Jahren des Auswertzeitraums. Die landesweite Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Jahre beträgt nach Abschluss der Regressionsanalysen bei den einzelnen Objektarten:

Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2021	2022	2023
Mehrfamilienhäuser	274	185	114
Wohn- und Geschäftshäuser	72	55	37
Geschäftshäuser	12	20	7
Einfamilienhäuser*1	-	-	32
Eigentumswohnungen	489	471	314

* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2024 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2021 und 2022 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 überein.
*1 geringes Datenmaterial wegen Modellumstellung

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrundeliegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Der Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Durchschnittswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden (vgl. § 33 ImmoWertV). Für die Verkehrswertermittlung mit dem Ertragswertverfahren sind vorrangig die Liegenschaftszinssätze zu verwenden, die durch die regionalen Gutachterausschüsse ermittelt werden, insbesondere bei Wertermittlungen in der Landeshauptstadt Potsdam.

5.1.1 Mehrfamilienhäuser

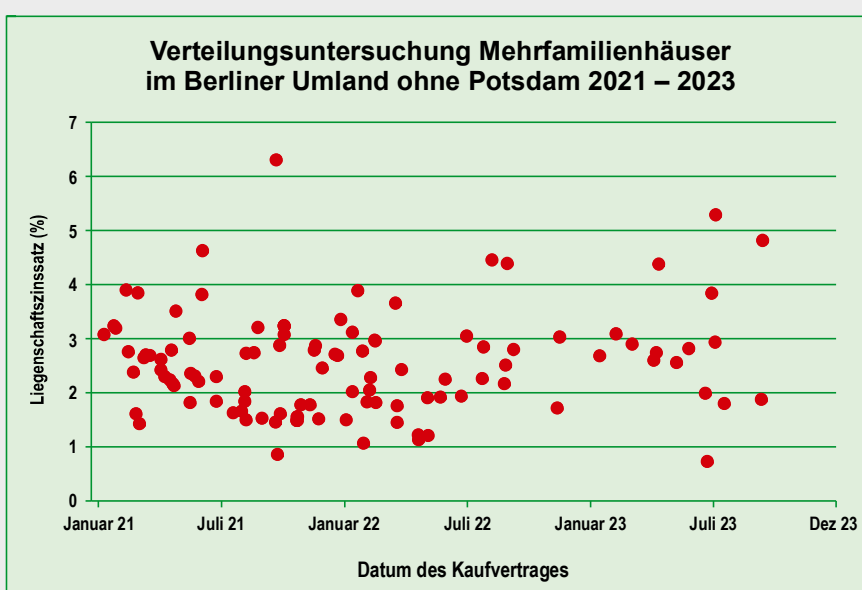
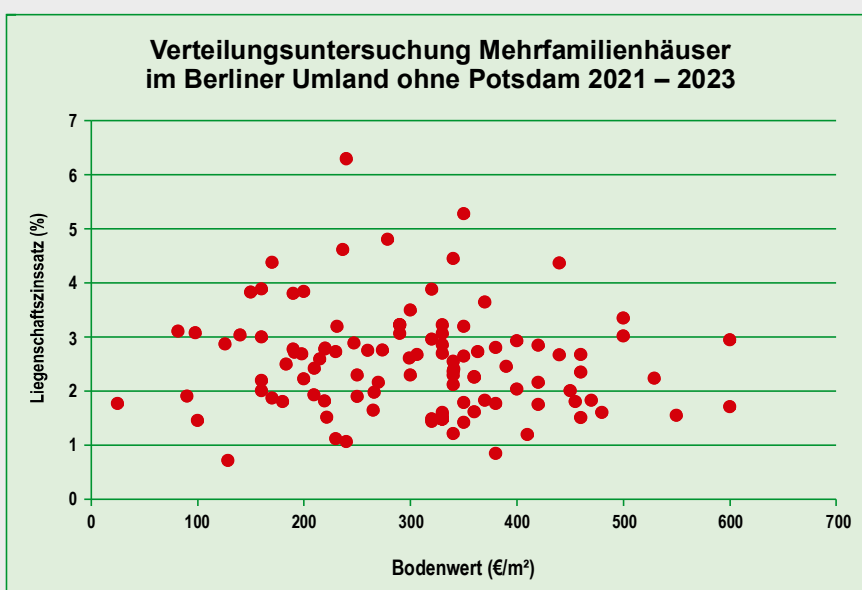
Entsprechend der Situation auf dem Immobilienmarkt werden für die Grundstücksart Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“, „Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ veröffentlicht.

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022, 2021 – 2023) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern folgende Tendenz: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz, was sich durch das geringe Risiko in guten (nachgefragten) Lagen erklären lässt. In den Tabellen wurden Streudiagramme eingefügt, die die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau darstellen.

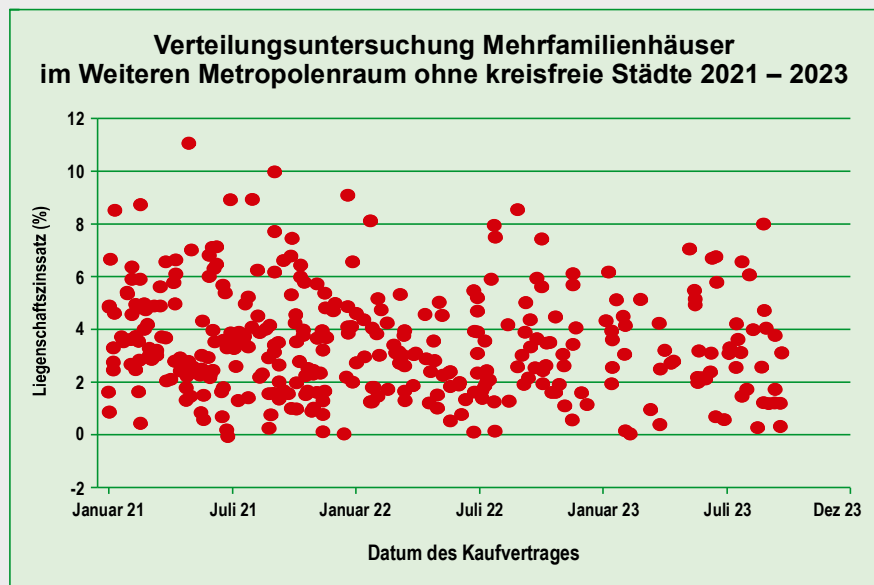
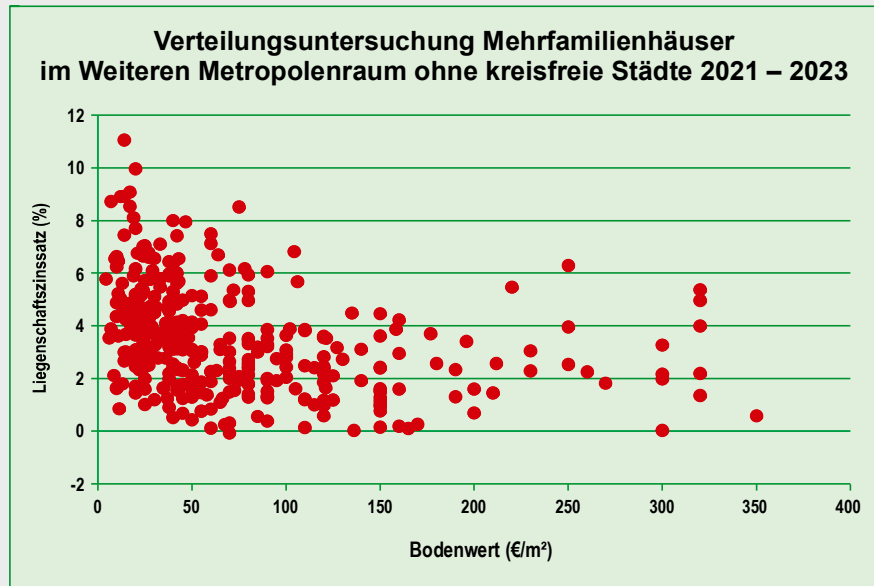
Betrachtet man die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertungszeiträume, zeigt sich wiederum im Ergebnis der Ermittlung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023 eine leicht fallende Tendenz in allen Teilräumen. Auch wenn im Ergebnis der Regressionsanalyse keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes statistisch nachgewiesen werden kann, deutet sich jedoch für das Jahr 2023 ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser an. Aus der Mittelbildung nach Regression sind daher die jeweiligen Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2023 in der tabellarischen Darstellung angegeben.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)			
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum			
2017 – 2019	3,3 % (104)	5,1 % (327)	3,6 % (130)
2018 – 2020	2,9 % (136)	4,8 % (343)	3,1 % (146)
2019 – 2021	2,7 % (142)	4,2 % (407)	2,5 % (146)
2020 – 2022	2,6 % (141)	3,9 % (419)	2,3 % (148)
2021 – 2023	2,5 % (110)	3,4 % (352)	2,0 % (106)

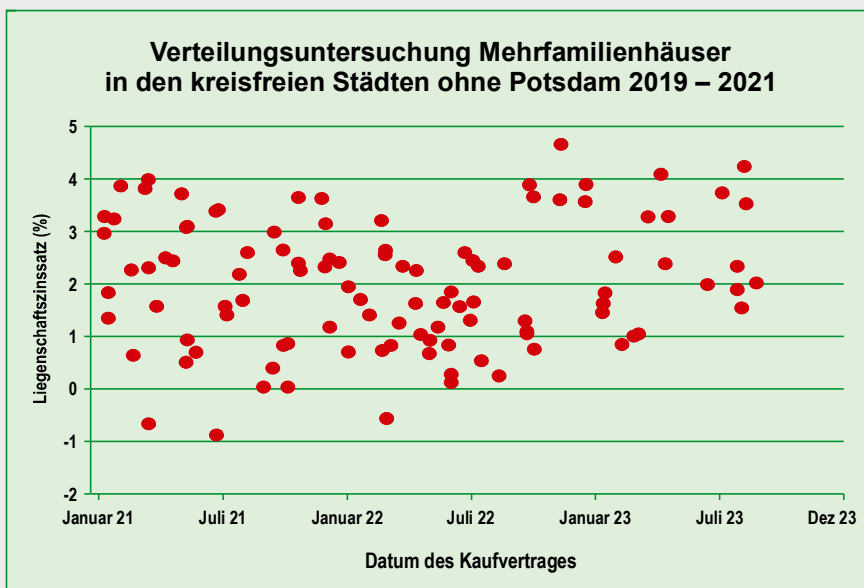
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (110 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 600 €/m ²	304 €/m ²	2,5 % (0,7 % – 6,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	188 m ² – 5.406 m ²	679 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 79 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 39,6	25,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 16,1 €/m ²	8,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,9 %



Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (352 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² – 350 €/m ²	73 €/m ²	3,4 % (-0,1 % – 11,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	106 m ² – 5.640 m ²	539 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 62 Jahre	36 Jahre	
Rohtragsfaktor	6,2 – 42,0	15,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 11,8 €/m ²	5,6 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,2 %



Kreisfreie Städte ohne Potsdam (148 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 450 €/m ²	163 €/m ²	2,0 % (- 0,9 % – 4,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	134 m ² – 3.214 m ²	638 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 57 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,2 – 30,9	20,4	
monatliche Nettokaltmiete	4,1 €/m ² – 10,6 €/m ²	6,3 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,6 %



5.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

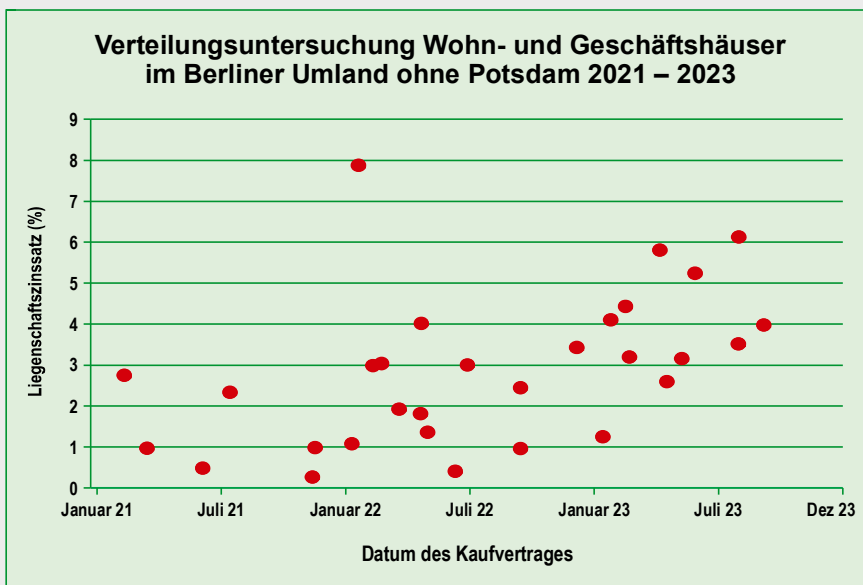
Entsprechend der Situation auf dem Immobilienmarkt werden auch für die Grundstücksart Wohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“, „Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ veröffentlicht.

Betrachtet man die Liegenschaftszinssätze für die Wohn- und Geschäftshäuser für die letzten fünf Auswertezwischenräume, zeigt sich wiederum im Ergebnis der Ermittlung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023 eine leicht fallende Tendenz in allen Teilräumen. Auch wenn im Ergebnis der Regressionsanalyse keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes statistisch nachgewiesen werden kann, zeigt sich jedoch für das Jahr 2023 ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser. Aus der Mittelbildung nach Regression sind daher die jeweiligen Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2023 in der tabellarischen Darstellung angegeben.

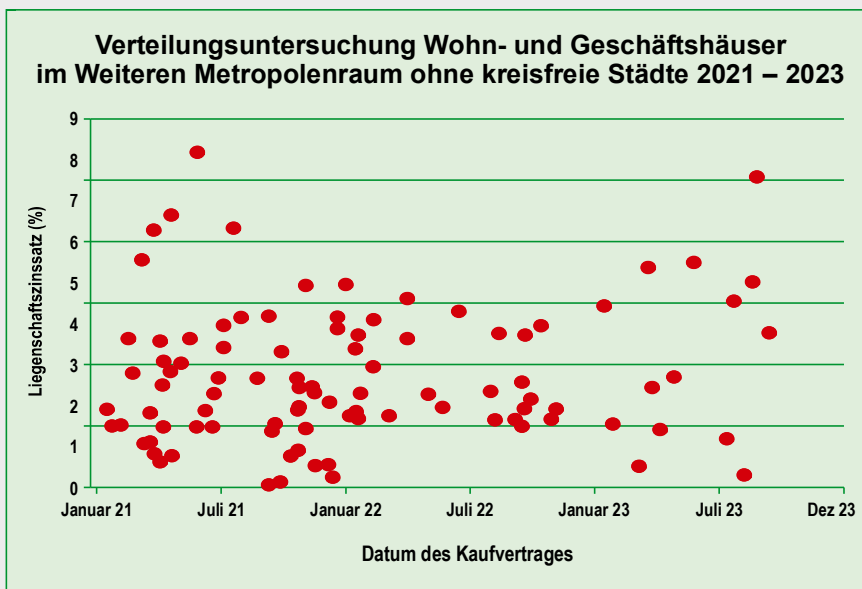
Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)			
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum			
2017 – 2019	4,4 % (33)	5,8 % (92)	**
2018 – 2020	3,9 % (38)	5,6 % (109)	3,8 % (29)
2019 – 2021	3,2 % (28)	4,4 % (129)	3,6 % (29)
2020 – 2022	3,3 % (32)	4,1 % (124)	3,1 % (32)
2021 – 2023	2,8 % (30)	3,6 % (95)	2,6 % (19)

** wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich

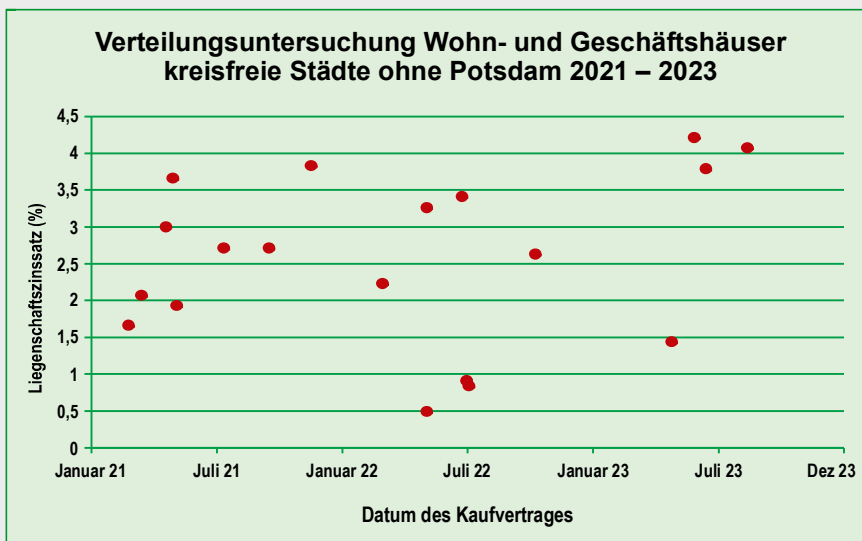
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (30 Kauffälle)			
Bodenwert	150 €/m ² – 550 €/m ²	347 €/m ²	2,8 % (0,3 % – 7,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	202 m ² – 1.326 m ²	549 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 59 Jahre	40 Jahre	
Rohertagsfaktor	9,7 – 33,3	20,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² – 11,5 €/m ²	7,6 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,9 %



Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (95 Kauffälle)			
Bodenwert	11 €/m ² – 337 €/m ²	85 €/m ²	3,6 % (0,1 % – 10,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² – 2.349 m ²	496 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 65 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 30,8	15,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 10,3 €/m ²	5,9 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			4,2 %



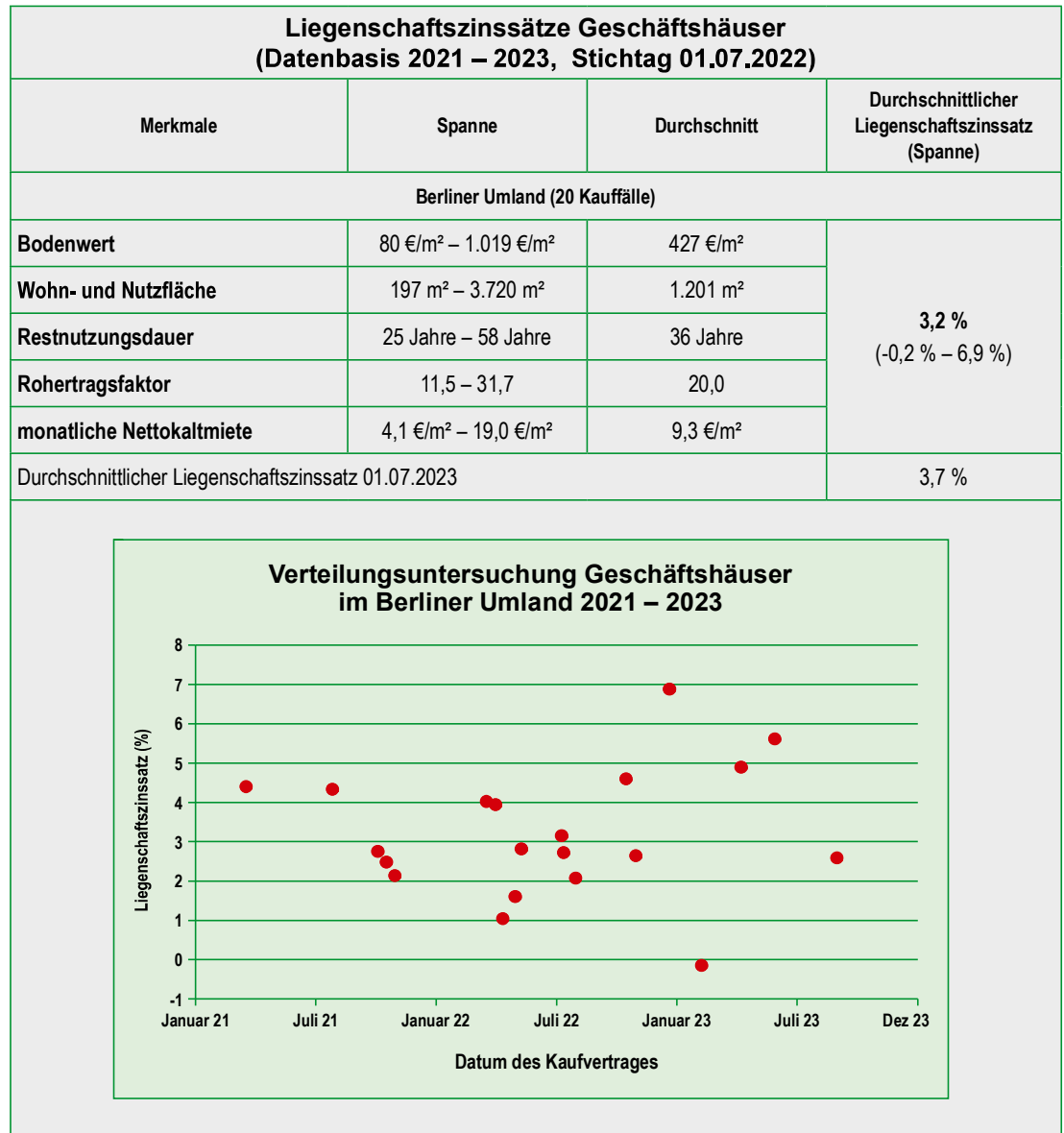
kreisfreie Städte ohne Potsdam (19 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 480 €/m ²	225 €/m ²	2,6 % (0,5 % – 4,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	261 m ² – 1.867 m ²	672 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 59 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 25,1	18,5	
monatliche Nettokaltmiete	5,1 €/m ² – 11,7 €/m ²	6,7 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,4 %



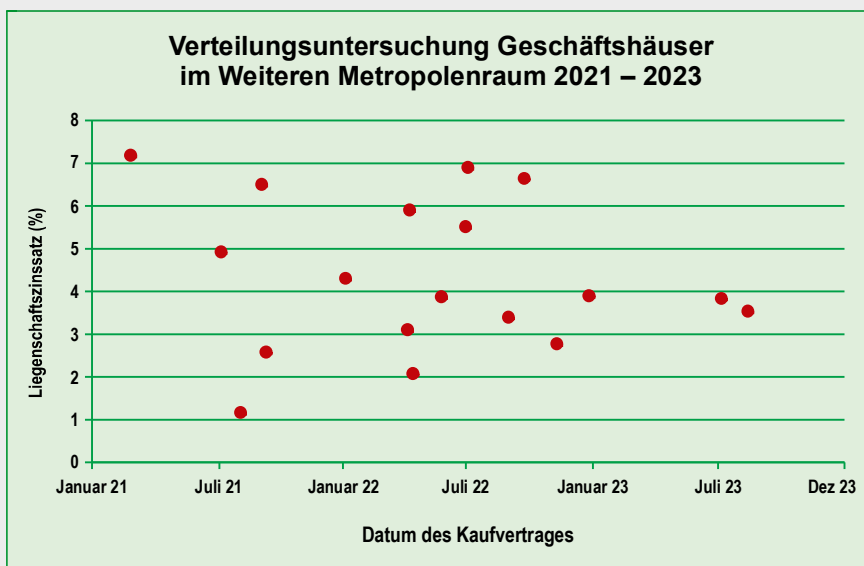
5.1.3 Geschäftshäuser

Zu den reinen Geschäftshäusern gehören Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden), Kaufhäuser und sonstige Geschäftshäuser.

Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen erfolgt die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für die Teilregionen Weiterer Metropolitanraum und das Berliner Umland. Der Liegenschaftszinssatz für Potsdam ist dabei unterhalb des Durchschnittswerts einzuordnen. Auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam wird verwiesen.



Weiterer Metropolitanraum (18 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² – 420 €/m ²	103 €/m ²	4,3 % (1,2 % – 7,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	300 m ² – 8.646 m ²	2.283 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 41 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,2 – 22,2	14,2	
monatliche Nettokaltmiete	4,4 €/m ² – 11,0 €/m ²	7,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,7 %



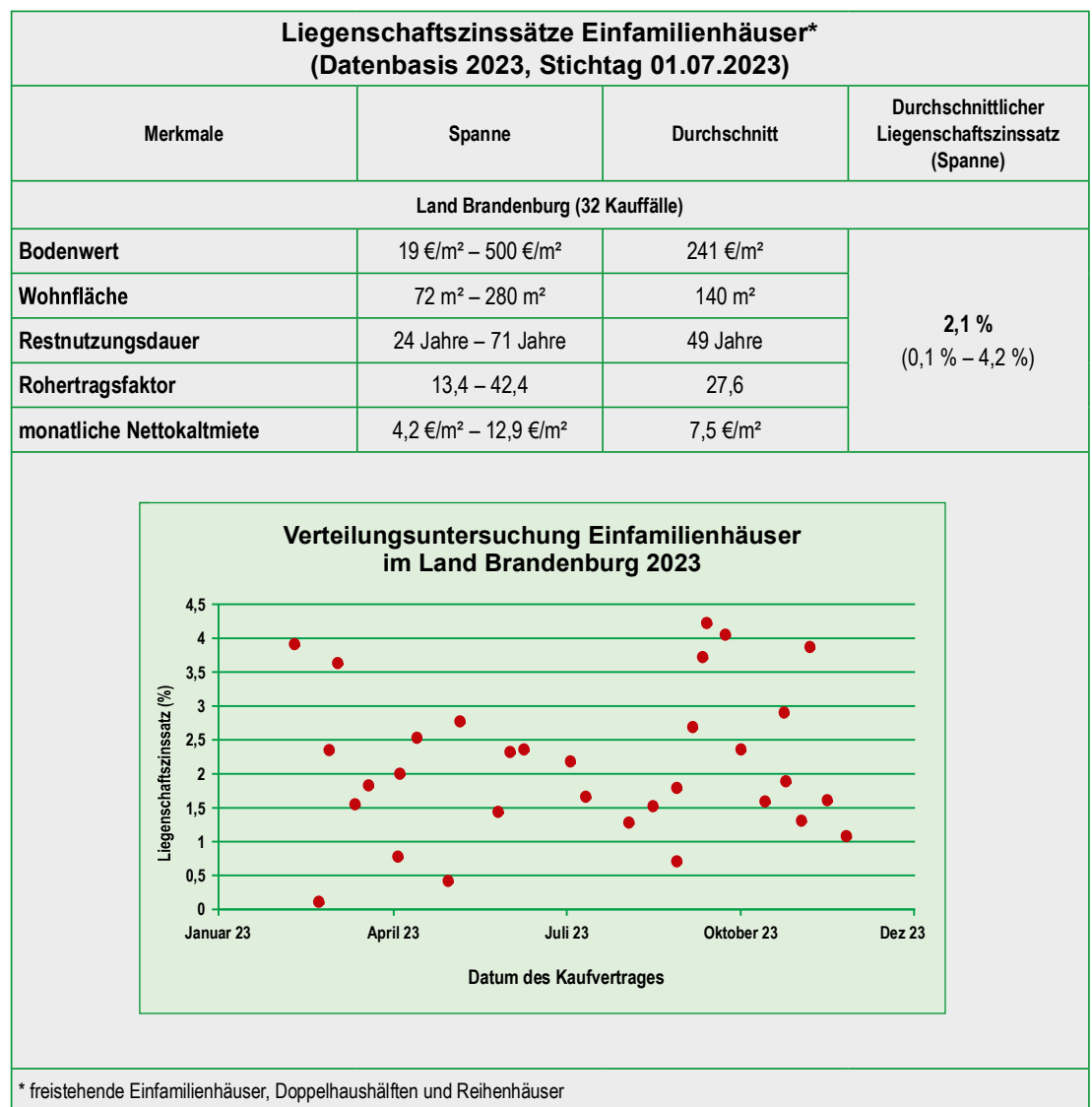
Aufgrund der unterschiedlichen Lage, Ausprägung und Qualität der Objekte stellen die in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2021 – 2023) angegebenen Liegenschaftszinssätze lediglich Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten.

5.1.4 Einfamilienhäuser

Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach der ImmoWertV 2021 bei der Erfassung und Auswertung zur Anwendung.

Aufgrund der Modellumstellung stehen für das Land Brandenburg 32 Kauffälle von Einfamilienhäusern (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) mit geprüften Mietangaben zur Verfügung.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.



5.1.5 Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden in den letzten Jahren zunehmend Verkäufe von umgewandelten Wohnungen registriert, die tlw. mit Vermietungs- und Mietpreisgarantien veräußert wurden. Diese weisen tendenziell sehr niedrige Liegenschaftszinssätze auf. Aus diesem Grund wurden ab dem Zeitraum 2018 – 2020 die Liegenschaftszinssätze nur aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Inhalt hatten.

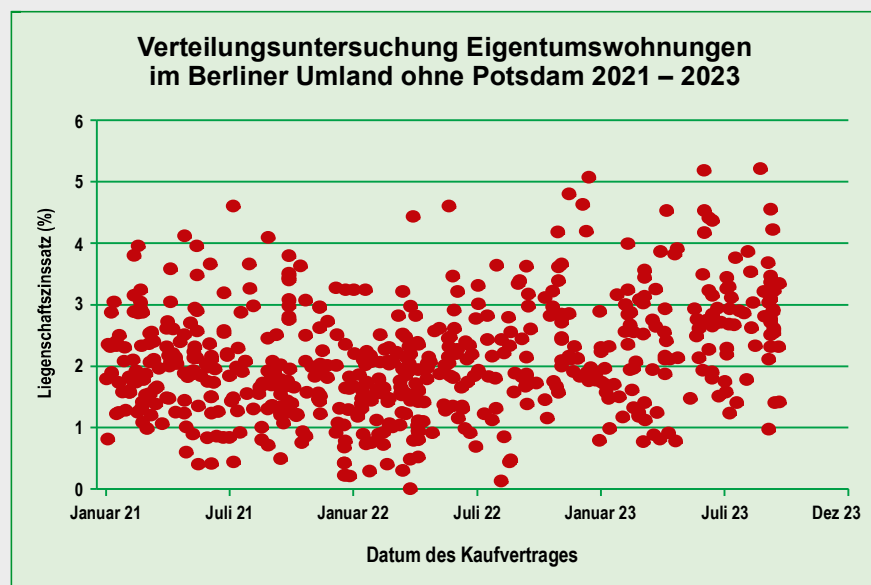
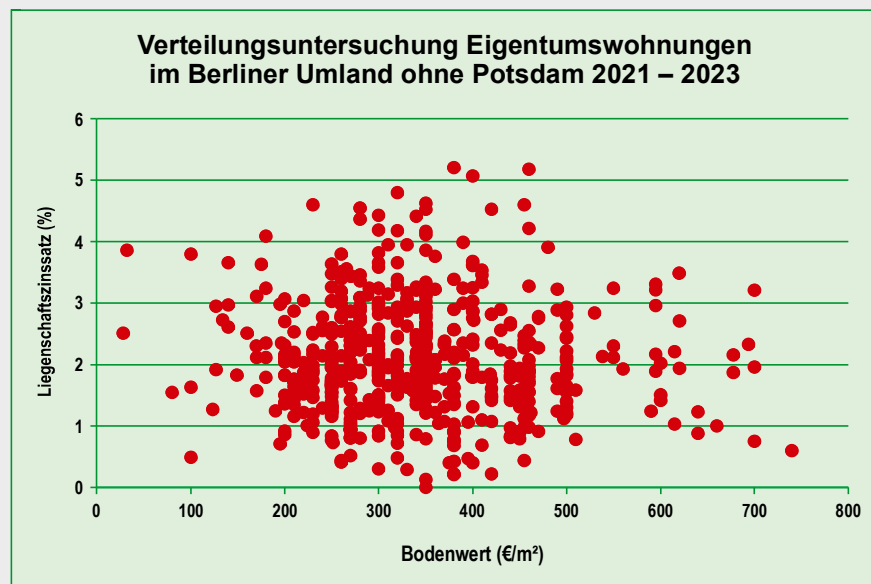
Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)		
Zeitraum	Region Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum
2017 – 2019	3,3 % (547)	4,1 % (297)
2018 – 2020*	2,8 % (892)	4,6 % (303)
2019 – 2021*	2,5 % (746)	3,5 % (327)
2020 – 2022*	2,2 % (708)	2,7 % (340)
2021 – 2023*	2,1 % (601)	2,4 % (330)

* in der Auswertung sind keine Verkäufe von umgewandelten Wohnungen enthalten

In beiden Teilregionen ist ein Einfluss des Bodenwertes, der Restnutzungsdauer und der Nettokaltmiete auf die Höhe des Zinssatzes nachweisbar. Mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz in beiden Regionen (geringes Risiko in guten Lagen). Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist jeweils dargestellt. Bei der Nettokaltmiete zeigte sich die folgende Tendenz: mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins. Zusätzlich unterliegt der Liegenschaftszinssatz einer zeitlichen Abhängigkeit innerhalb des Untersuchungszeitraumes. Ergänzend zum Mittelwert für die Jahre 2021 – 2023 ist der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für die einzelnen Jahre und ein Verteilungsdiagramm des Liegenschaftszinssatzes zum Datum des Kaufvertrages angegeben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Zweifamilienhäusern für das Berliner Umland ohne die Stadt Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum aufgeführt. Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im regionalen Grundstücksmarktbericht verwiesen.

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (601 Kauffälle)			
Bodenwert	28 €/m ² – 740 €/m ²	339 €/m ²	2,1 % (0,0 % – 5,2 %)
Wohnfläche	23 m ² – 134 m ²	62 m ²	
Restnutzungsdauer	47 Jahre – 62 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,0 – 51,9	28,0	
monatliche Nettokaltmiete	4,7 €/m ² – 14,1 €/m ²	8,2 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2021			2,0 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2022			1,8 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,6 %



Weiterer Metropolitanraum (330 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² – 480 €/m ²	122 €/m ²	2,4 % (- 0,9 % – 6,3 %)
Wohnfläche	26 m ² – 137 m ²	69 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 76 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,6 – 52,8	22,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² – 10,8 €/m ²	6,2 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2021			2,8 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2022			2,0 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,3 %

