

## 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 Grundstückskaufverträge<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> 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

<b>Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>				
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	- Bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.			
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechend Anlage 3 ImmoWertV und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:</li> <li>- 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. <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung</a></li> </ul>			
	<b>Verwaltungskosten:</b>			
	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
	<b>Instandhaltungskosten – Wohnnutzung:</b>			
<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b> (jährlich je Wohnfläche)		<b>Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports</b> (jährlich je Parkplatz)	
ab 01.01.2022	12,2 €		92 €	
ab 01.01.2023	13,2 €		100 €	
ab 01.01.2024	13,8 €		104 €	
	<b>Instandhaltungskosten – Gewerbliche Nutzung:</b>			
<b>Zeitraum</b>	<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>			
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2022	3,7 €	6,1 €	12,2 €	
ab 01.01.2023	4,0 €	6,6 €	13,2 €	
ab 01.01.2024	4,1 €	6,9 €	13,8 €	
	<b>Mietausfallwagnis:</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>			
<b>Bodenwert</b>	- Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.			
<b>Datengrundlage</b>	- Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg; Stand: 28.02.2025			
<b>Ermittlungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regressionsanalyse</li> <li>- Ausreißer wurden eliminiert (2,5 fache der Standardabweichung).</li> </ul>			
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	- entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV			

<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %; enthält Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern</li> </ul>
<b>Grundstücksgröße</b>	- Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
<b>Kauffälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</li> <li>- Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)</li> <li>- für Einfamilienhäuser nur Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024, für die übrigen Grundstücksarten Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024, die jeweilige Anzahl ist der Tabelle „Kaufallanzahl“ zu entnehmen</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer</b>	- entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
<b>Rohrertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen</li> <li>- Sind die Mieten unbekannt, werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).</li> </ul>
<b>räumlicher Anwendungsbereich</b>	- Der jeweilige Anwendungsbereich ist den Ergebnistabellen für die jeweilige Grundstücksart zu entnehmen.
<b>sonstige Selektionsparameter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei allen Grundstücksarten werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahre berücksichtigt.</li> <li>- Bei Einfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen werden nur Kauffälle mit tatsächlichen Nettokaltmieten verwendet.</li> <li>- Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden nur Weiterverkäufe betrachtet.</li> </ul>
<b>Stichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Einfamilienhäuser: 01.01.2024</li> <li>- für die weiteren Grundstücksarten: 01.07.2023</li> <li>- Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertzeitraums sind in den Ergebnistabellen enthalten.</li> </ul>

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:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Bei Einfamilienhäusern wurden die Jahre 2023 und 2024 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 2022 – 2024.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Zur Verdeutlichung der Verteilung werden die Liegenschaftszinssätze in Diagrammform in Bezug zum Kaufdatum dargestellt. Bei einem signifikanten Einfluss des Bodenwertes auf den Liegenschaftszinssatz wird auch die Verteilung der Liegenschaftszinssätze in Bezug zum Bodenwert dargestellt.

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

Die Anzahl der Kaufverträge, die für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung standen, gingen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr weiter zurück. Es besteht daher keine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle in den drei Jahren des Auswertzeitraums.

<b>Kauffallanzahl*</b> <b>(nach Abschluss der Regressionsanalyse)</b>			
<b>Gebäudeart</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	181	119	114
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	55	39	29
<b>Geschäftshäuser</b>	20	7	9
<b>Einfamilienhäuser</b>	–	35	48
<b>Eigentumswohnungen</b>	506	356	264

\* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 28. Februar 2025 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2022 und 2023 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 überein.

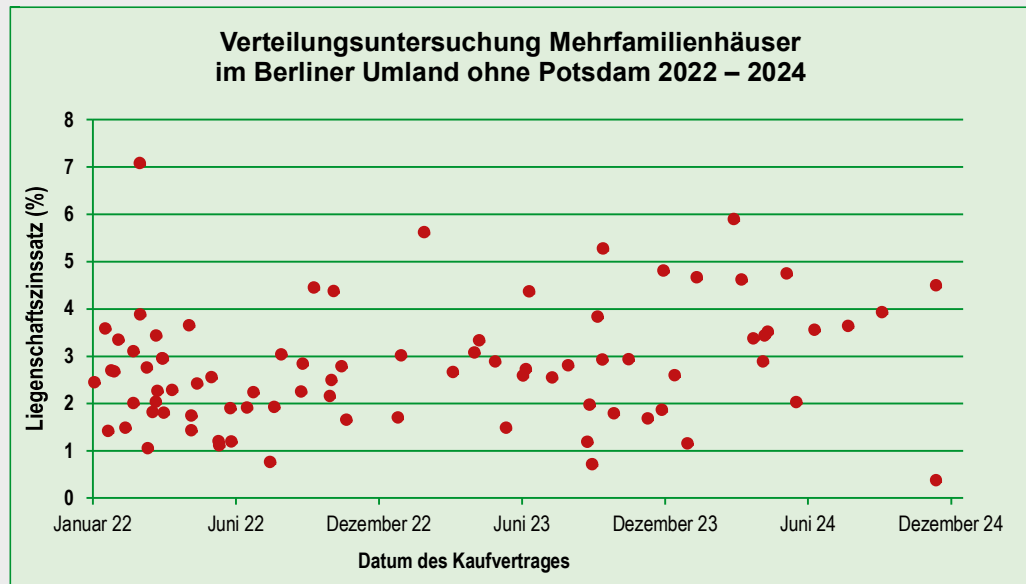
In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrundeliegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Der Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse 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

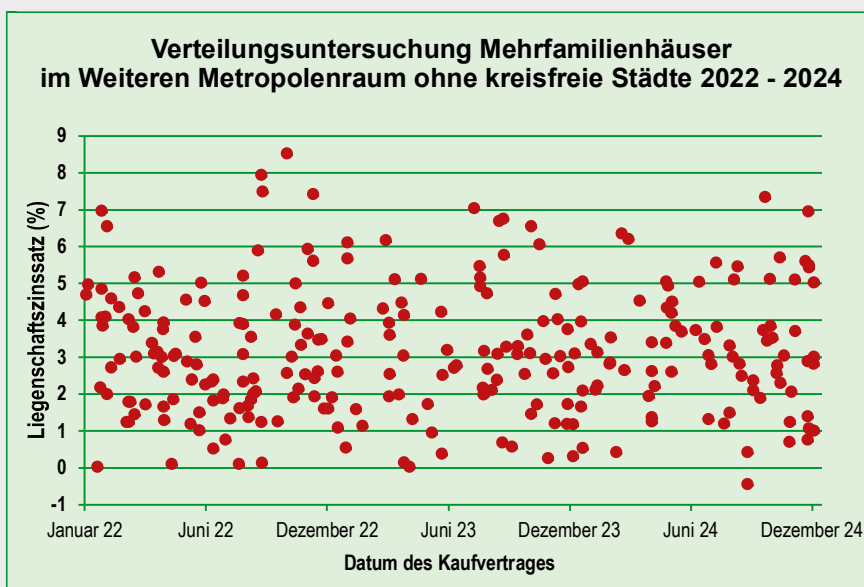
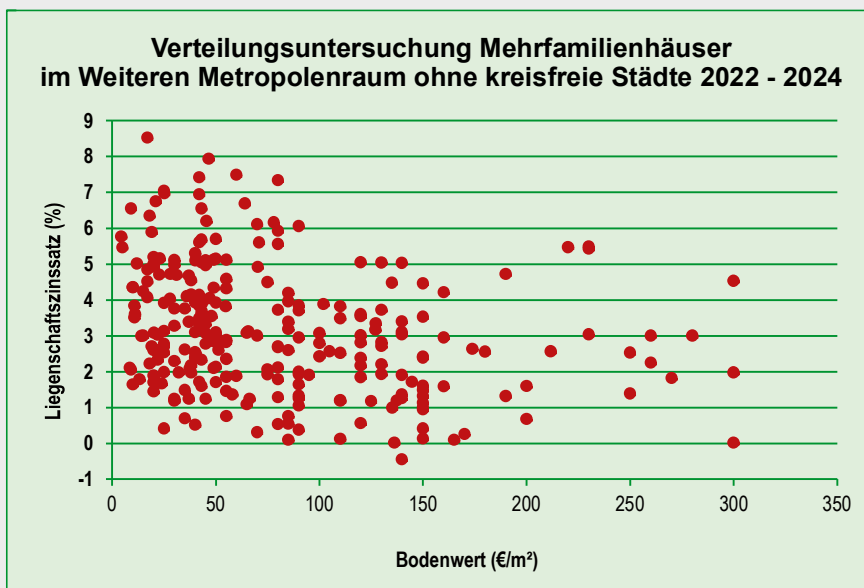
Entsprechend der Situation auf dem Immobilienmarkt werden für die Grundstücksart Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“, „Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ veröffentlicht.

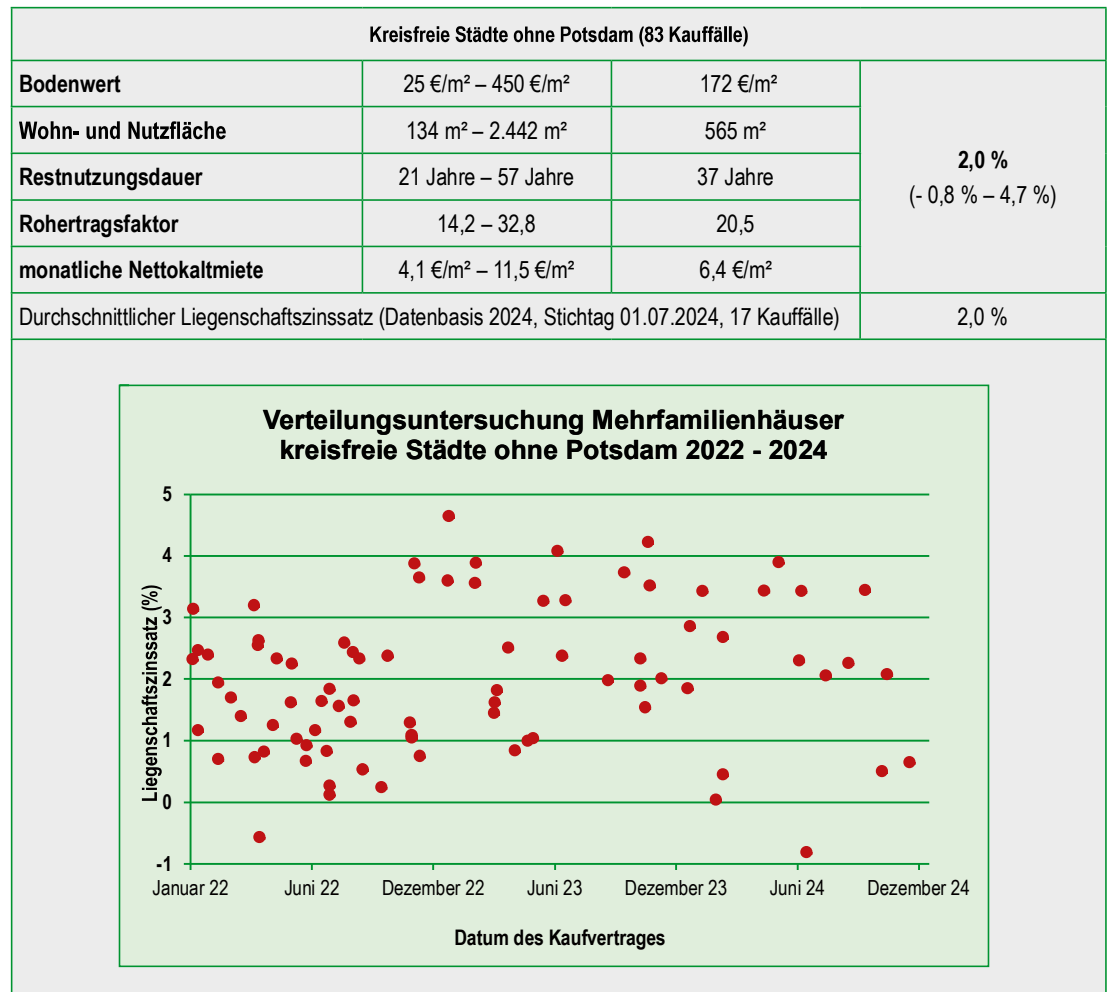
<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>			
<b>Region</b>	<b>Berliner Umland ohne Potsdam</b>	<b>Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte</b>	<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam</b>
<b>Zeitraum</b>			
<b>2018 - 2020</b>	2,9 % (136)	4,8 % (343)	3,1 % (146)
<b>2019 - 2021</b>	2,7 % (142)	4,2 % (407)	2,5 % (146)
<b>2020 - 2022</b>	2,6 % (141)	3,9 % (419)	2,3 % (148)
<b>2021 - 2023</b>	2,5 % (110)	3,4 % (352)	2,0 % (106)
<b>2022 - 2024</b>	2,8 % (83)	3,2 % (263)	2,0 % (83)

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2022 – 2024, Stichtag 01.07.2023)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (83 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	74 €/m <sup>2</sup> – 600 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	<b>2,8 % (0,4 % – 7,1 %)</b>
Wohn- und Nutzfläche	131 m <sup>2</sup> – 5.406 m <sup>2</sup>	654 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 79 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,1 – 37,6	23,1	
monatliche Nettokaltmiete	4,9 €/m <sup>2</sup> – 14,7 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 16 Kauffälle)			3,4 %



Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (263 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> – 300 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	3,2 % (- 0,4 % – 8,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	120 m <sup>2</sup> – 2.344 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 62 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 42,0	15,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 10,2 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 82 Kauffälle)			3,2 %





**5.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser**

Aufgrund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt werden für die Grundstücksart Wohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“ und „Weiterer Metropolitanraum“ veröffentlicht.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)		
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
Zeitraum		
2018 - 2020	3,9 % (38)	5,3 % (133)
2019 - 2021	3,2 % (28)	4,3 % (160)
2020 - 2022	3,3 % (32)	3,8 % (154)
2021 - 2023	2,8 % (30)	3,4 % (116)
2022 - 2024	3,2 % (30)	3,6 % (72)

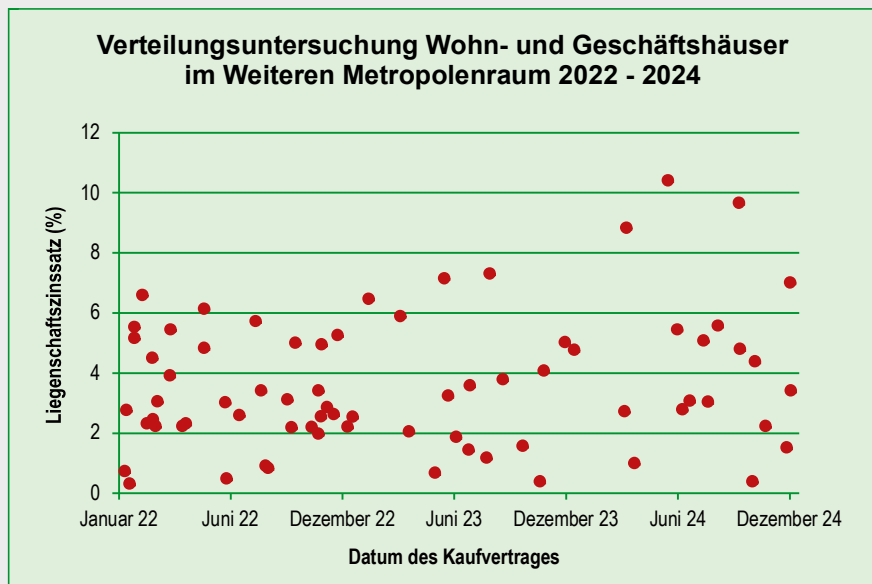
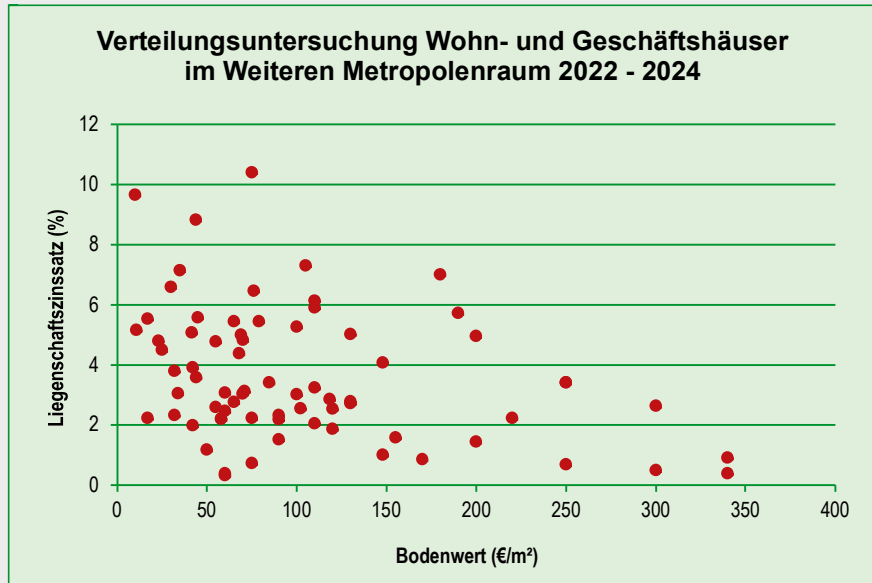
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2022 – 2024, Stichtag 01.07.2023)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (30 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	36 €/m <sup>2</sup> – 600 €/m <sup>2</sup>	355 €/m <sup>2</sup>	<b>3,2 %</b> (0,4 % – 6,1 %)
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	177 m <sup>2</sup> – 1.175 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre – 64 Jahre	40 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,6 – 33,3	19,9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,3 €/m <sup>2</sup> – 12,0 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 6 Kauffälle)			3,5 %

**Verteilungsuntersuchung Wohn- und Geschäftshäuser  
im Berliner Umland ohne Potsdam 2022 - 2024**

Datum des Kaufvertrages	Liegenschaftszinssatz (%)
Januar 22	1,0
Januar 22	3,0
Januar 22	3,0
Januar 22	4,0
Juni 22	1,5
Juni 22	1,8
Juni 22	2,0
Juni 22	4,0
Juni 22	3,0
Dezember 22	0,5
Dezember 22	1,0
Dezember 22	2,5
Dezember 22	3,5
Dezember 22	1,2
Juni 23	3,2
Juni 23	4,1
Juni 23	4,5
Juni 23	5,8
Juni 23	2,6
Juni 23	4,1
Dezember 23	3,5
Dezember 23	6,1
Dezember 23	4,0
Dezember 23	5,5
Juni 24	1,6
Juni 24	5,5
Dezember 24	3,2
Dezember 24	3,4
Dezember 24	4,3
Dezember 24	3,0

Weiterer Metropolitanraum (72 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> – 340 €/m <sup>2</sup>	104 €/m <sup>2</sup>	3,6 % (0,3 % – 10,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	131 m <sup>2</sup> – 1.021 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 56 Jahre	32 Jahre	
Rohtragsfaktor	6,6 – 26,7	15,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m <sup>2</sup> – 8,8 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 19 Kauffälle)			4,5 %

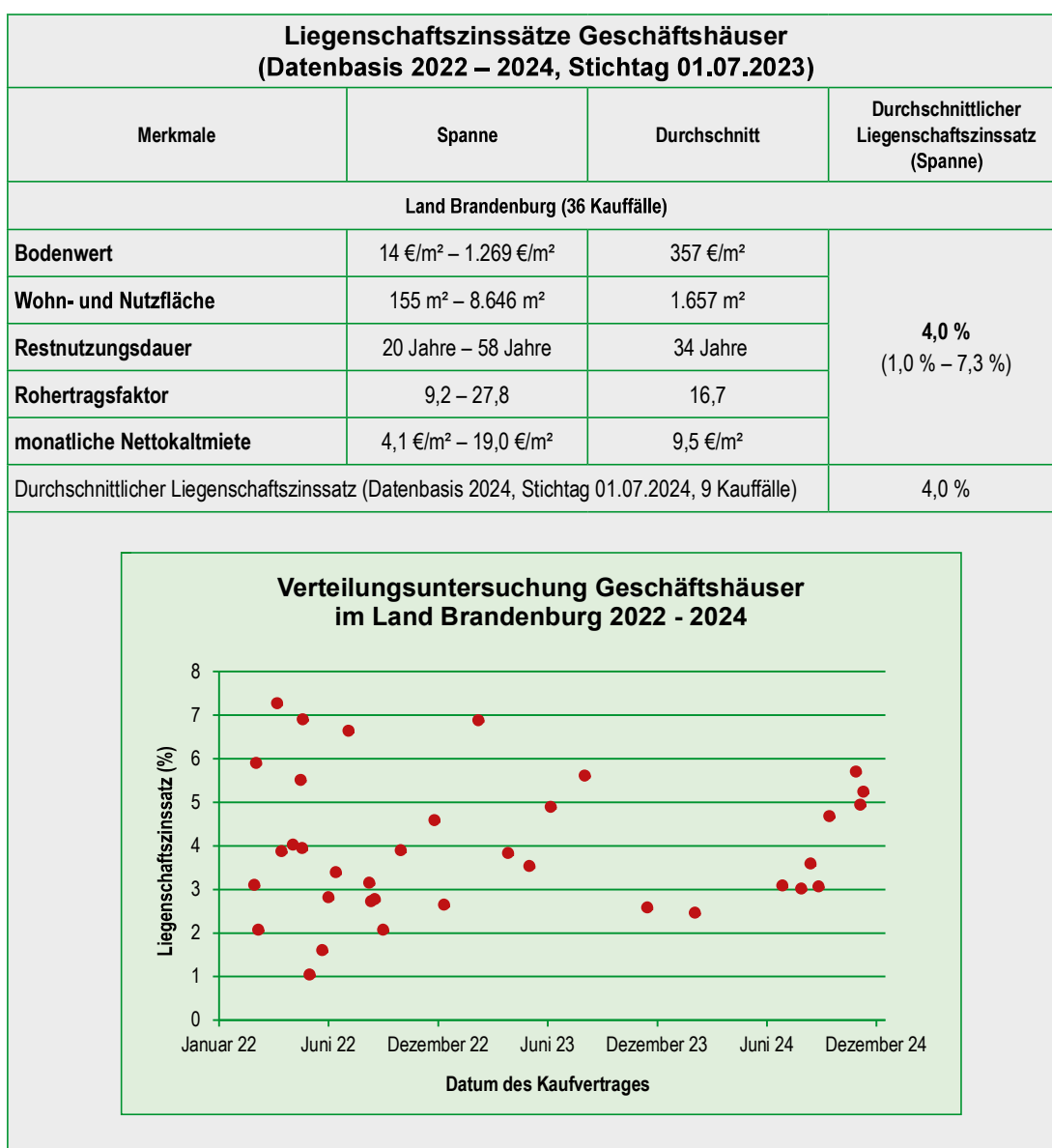


### 5.1.3 Geschäftshäuser

Die reinen Geschäftshäuser werden in folgende Objektarten unterschieden:

- Geschäftshäuser; hierzu gehören Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden), Kaufhäuser und sonstige Geschäftshäuser
- Verbrauchermärkte; hierzu gehören eingeschossige Objekte wie Verkaufshallen, Super- und Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Autohäuser und Baumärkte

Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen ist die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für das gesamte Land Brandenburg möglich. Bei weiteren Untersuchungen zeigte sich, dass das Berliner Umland niedrigere und der Weitere Metropolitanraum höhere Liegenschaftszinssätze im Vergleich zum Mittelwert des Landes Brandenburg aufweisen.



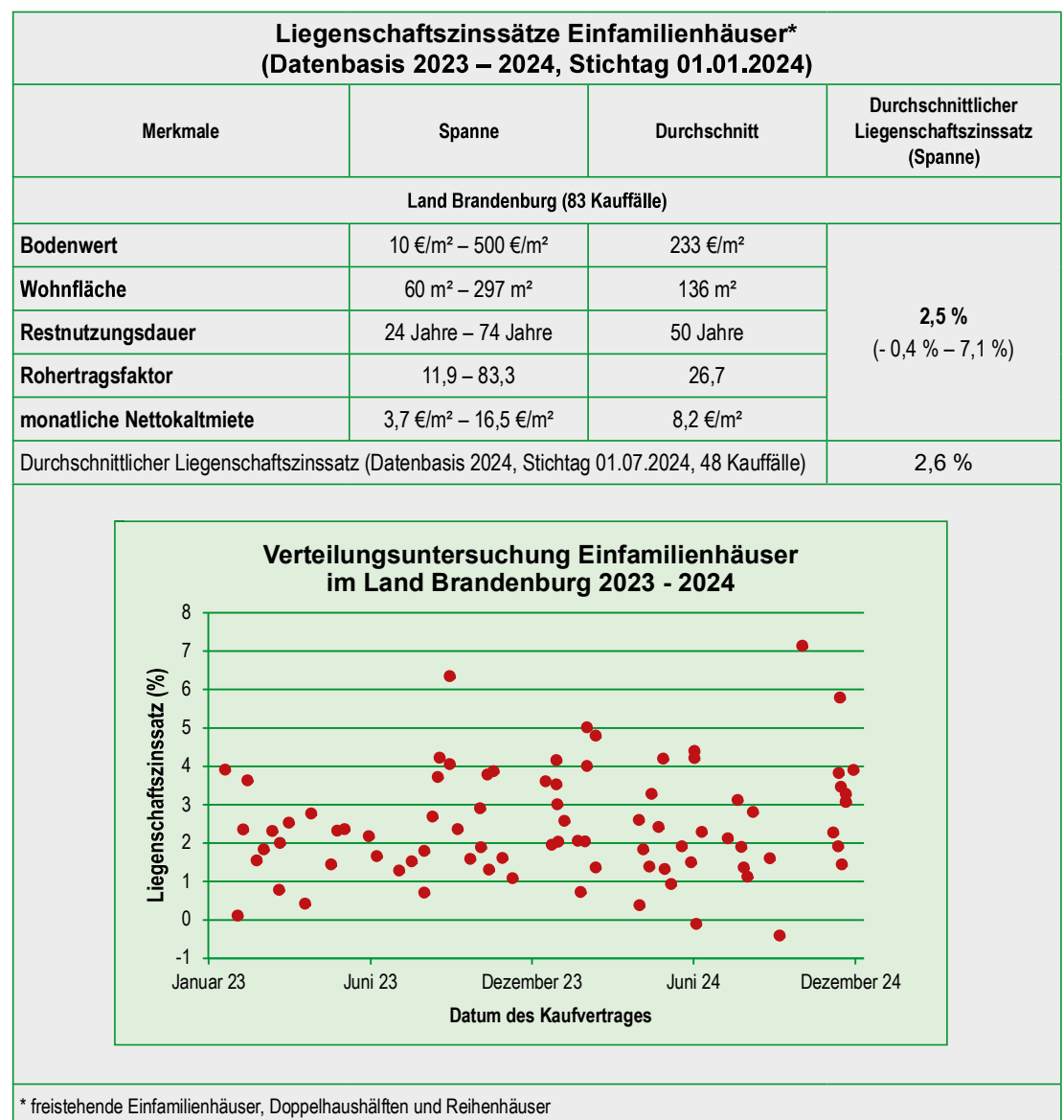
Aufgrund der unterschiedlichen Lage, Ausprägung und Qualität der Objekte stellen die in der Tabelle „Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2022 – 2024)“ angegebenen Liegenschaftszinssätze lediglich Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten.

Die zur Verfügung stehenden Kauffälle für Verbrauchermärkte erlauben keine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.

### 5.1.4 Einfamilienhäuser

Seit 2023 finden bei der Erfassung und Auswertung die neuen Modellansätze zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze gemäß ImmoWertV 2021 Anwendung.

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



### 5.1.5 Eigentumswohnungen

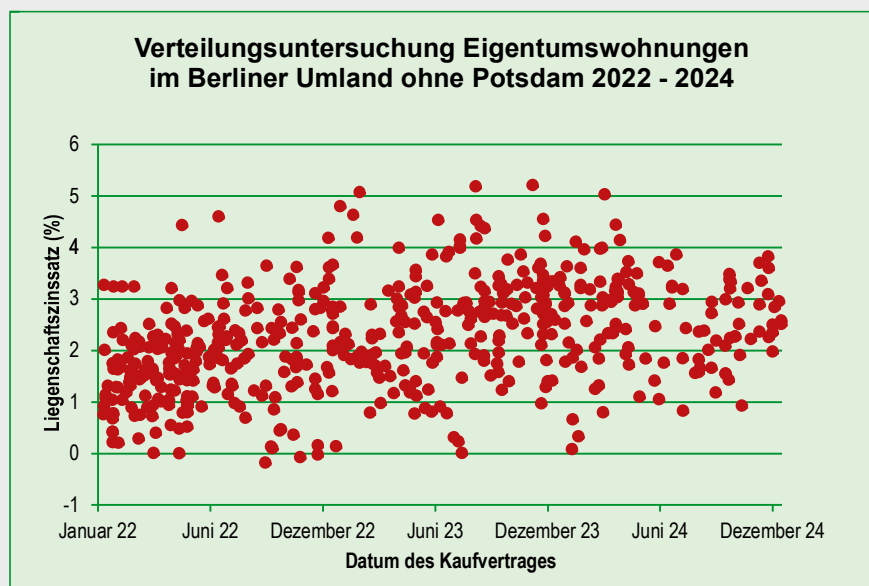
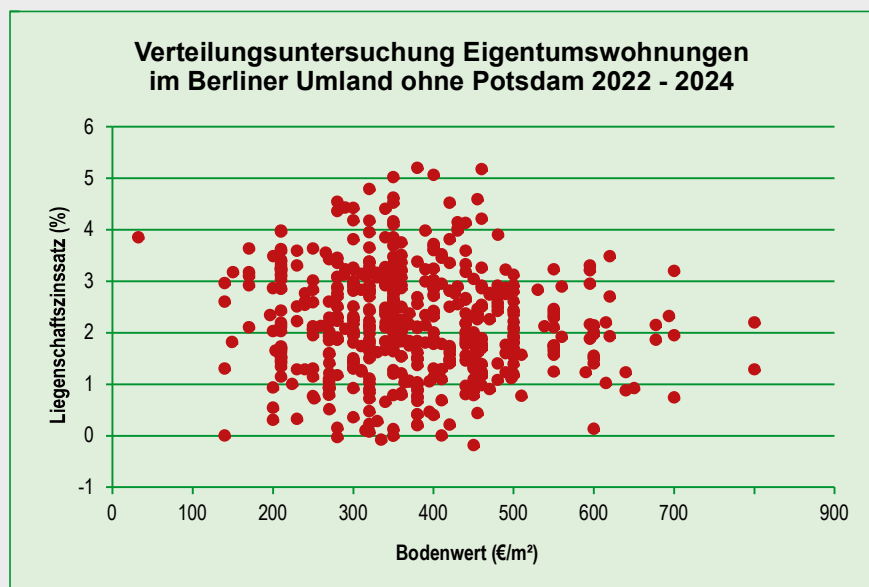
In den vergangenen Jahren wurden bei Eigentumswohnungen vermehrt Verkäufe von umgewandelten Wohnungen registriert, die teilweise mit Vermietungs- und Mietpreisgarantien veräußert wurden. Diese Verkäufe weisen tendenziell sehr niedrige Liegenschaftszinssätze auf. Aus diesem Grund werden seit dem Auswertzeitraum 2018 – 2020 die Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen betreffen.

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)</b>		
Zeitraum	Region Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum
2018 – 2020	2,8 % (892)	*
2019 – 2021	2,5 % (746)	*
2020 – 2022	2,2 % (708)	*
2021 – 2023	2,1 % (601)	*
2022 – 2024	2,2 % (549)	2,3 % (130)
* wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich		

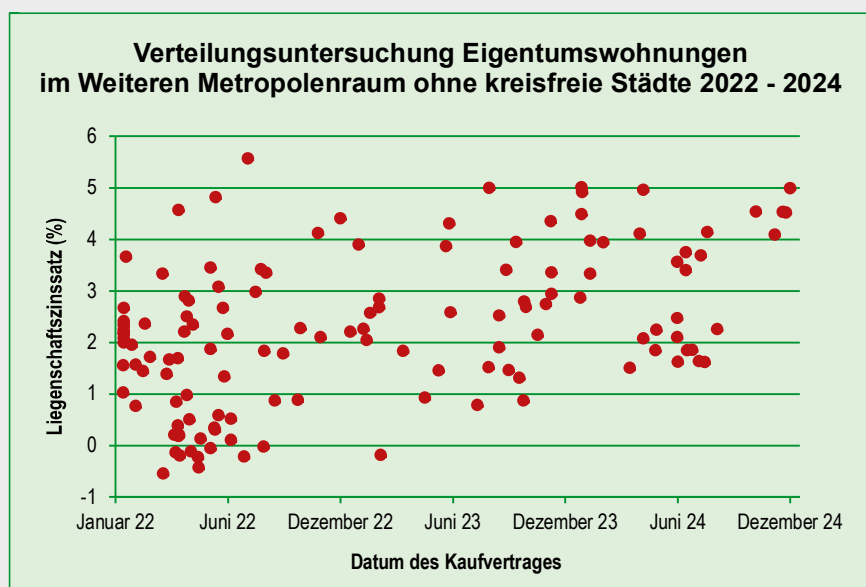
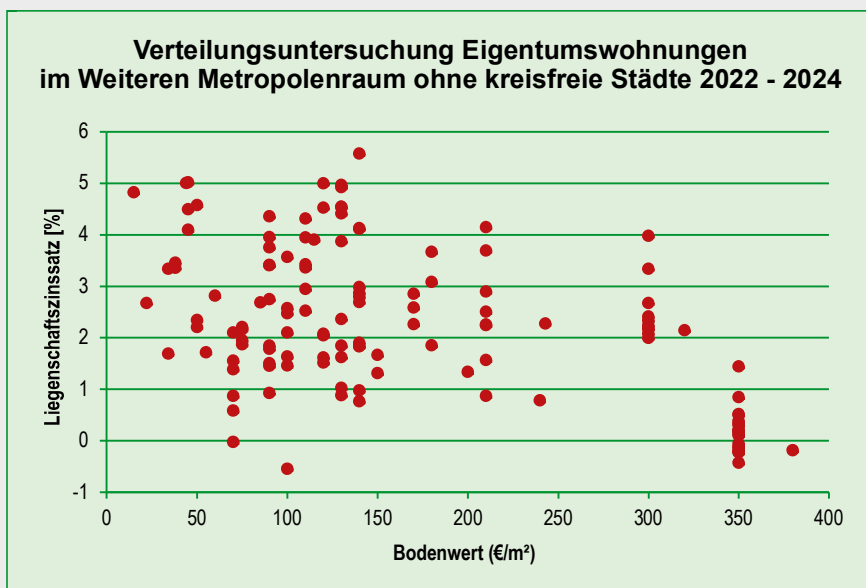
In beiden Teilregionen ist ein Einfluss des Bodenwertes und der Nettokaltmiete auf die Höhe des Zinssatzes nachweisbar. Mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz in beiden Regionen (geringes Risiko in guten Lagen). Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist jeweils dargestellt. Mit zunehmender Nettokaltmiete zeigte sich ein steigender Liegenschaftszins. Zusätzlich weist der Liegenschaftszinssatz einer zeitlichen Abhängigkeit innerhalb des Untersuchungszeitraumes auf. Ergänzend zum Mittelwert für die Jahre 2022 – 2024 wird der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2024 und ein Verteilungsdiagramm des Liegenschaftszinssatzes zum Kaufzeitpunkt 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 ohne die kreisfreien Städte aufgeführt. Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im regionalen Grundstücksmarktbericht verwiesen.

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2022 – 2024, Stichtag 01.07.2023)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (549 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	32 €/m <sup>2</sup> – 800 €/m <sup>2</sup>	371 €/m <sup>2</sup>	<b>2,2 %</b> (- 0,2 % – 5,2 %)
Wohnfläche	24 m <sup>2</sup> – 136 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	49 Jahre – 57 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,0 – 49,7	27,1	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> – 14,1 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 129 Kauffälle)			2,6 %



Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (130 Kauffälle*)			
Bodenwert	15 €/m <sup>2</sup> – 380 €/m <sup>2</sup>	168 €/m <sup>2</sup>	2,3 % (- 0,6 % – 5,6 %)
Wohnfläche	45 m <sup>2</sup> – 128 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 55 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,7 – 52,8	26,0	
monatliche Nettokaltmiete	4,6 €/m <sup>2</sup> – 9,0 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 31 Kauffälle)			3,3 %



\*52 der Kauffälle fanden im Landkreis Havelland statt