



# **Liegenschaftszinssätze**

**2025**

**Land Brandenburg**

**Überregional ermittelt durch den Oberen Gutachterausschuss  
des Landes Brandenburg  
zur Verwendung im Ertragswertverfahren  
nach §§ 27 bis 34 Immobilienwertermittlungsverordnung  
(ImmoWertV)**

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
des Landes Brandenburg

**Die Liegenschaftszinssätze wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg ermittelt und im April 2026 beschlossen.**

**Datum der Veröffentlichung:** April 2026

**Bezug:** *Die Liegenschaftszinssätze stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:*

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/liegenschaftszinssaetze/>

## **Herausgeber**

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Geschäftsstelle

Hausanschrift: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Robert-Havemann-Straße 4

15236 Frankfurt (Oder)

Postanschrift: c/o LGB

Heinrich-Mann-Alle 104 B

14473 Potsdam

Telefon: +49 331 8844 540

Telefax: +49 331 8844 126

E-Mail: [Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de](mailto:Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de)

Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

## **Inhaltsverzeichnis**

### A. Rahmenbedingungen für die Auswertung

### B. Mehrfamilienhäuser

*B1. Berliner Umland ohne Potsdam*

*B2. Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte*

*B3. Kreisfreie Städte ohne Potsdam*

### C. Wohn- und Geschäftshäuser

*C1. Berliner Umland ohne Potsdam*

*C2. Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte*

*C3. Kreisfreie Städte ohne Potsdam*

### D. Geschäftshäuser

*D1. Land Brandenburg*

*D2. Berliner Umland*

*D3. Weiterer Metropolitanraum*

### E. Individueller Wohnungsbau

*E1. Berliner Umland*

*E2. Weiterer Metropolitanraum*

### F. Wohnungseigentum

*F1. Berliner Umland ohne Potsdam*

*F2. Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte*

*F3. Kreisfreie Städte ohne Potsdam*

## **Anlagen:**

1. Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen
2. Räumliche Zuordnung

## A. Rahmenbedingungen für die Auswertung

Entsprechend § 193 Abs. 5 BauGB führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören unter anderem die **Kapitalisierungszinssätze** (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV), 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, auf der Datengrundlage der von den regionalen Gutachterausschüssen ausgewerteten Kauffällen, durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist das durch die Vorschriften vorgegebene Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge<sup>1</sup>.

---

<sup>1</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

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden für verschiedene Teilräume<sup>2</sup> ermittelt, mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet und beziehen sich auf den Zeitraum 2023 – 2025.

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:

1. Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20$  %),
2. Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20$  % bis  $< 80$  %),
3. reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $\geq 80$  %),
4. individueller Wohnungsbau (Gewerbemietanteil = 0 %),
5. Wohnungseigentum.

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.

---

<sup>2</sup> Siehe Anlage 2

# B. Mehrfamilienhäuser

## Lage der Kaufverträge

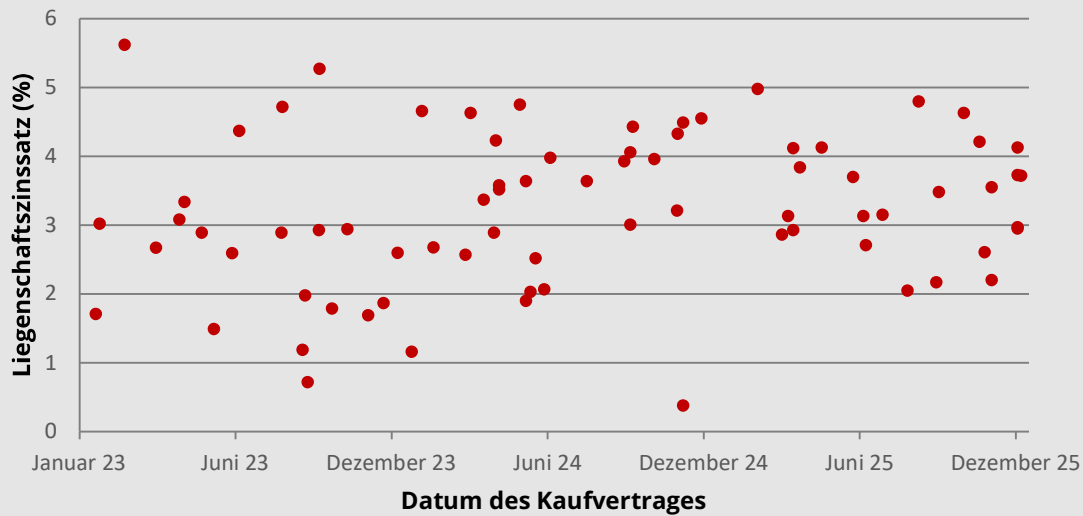


Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kaufallanzahl)						
Region	Berliner Umland ohne Potsdam		Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte		kreisfreie Städte ohne Potsdam	
Zeitraum						
2019 - 2021	2,7 %	(142)	4,2 %	(407)	2,5 %	(146)
2020 - 2022	2,6 %	(141)	3,9 %	(419)	2,3 %	(148)
2021 - 2023	2,5 %	(110)	3,4 %	(352)	2,0 %	(106)
2022 - 2024	2,8 %	(83)	3,2 %	(263)	2,0 %	(83)
2023 - 2025	3,2 %	(75)	3,5 %	(265)	2,8 %	(79)

## B1. Berliner Umland ohne Potsdam

Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser - Berliner Umland ohne Potsdam (75 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	74 €/m <sup>2</sup> - 600 €/m <sup>2</sup>	325 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	131 m <sup>2</sup> - 804 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 79 Jahre	45 Jahre	<b>3,2 %</b> (0,4 % - 5,6 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,9 €/m <sup>2</sup> - 16,8 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohertragsfaktor</b>	13,6 - 37,6	20,7	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 25 Kauffälle)</b>			<b>3,4 %</b>

## Verteilungsuntersuchung Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland ohne Potsdam 2023 - 2025

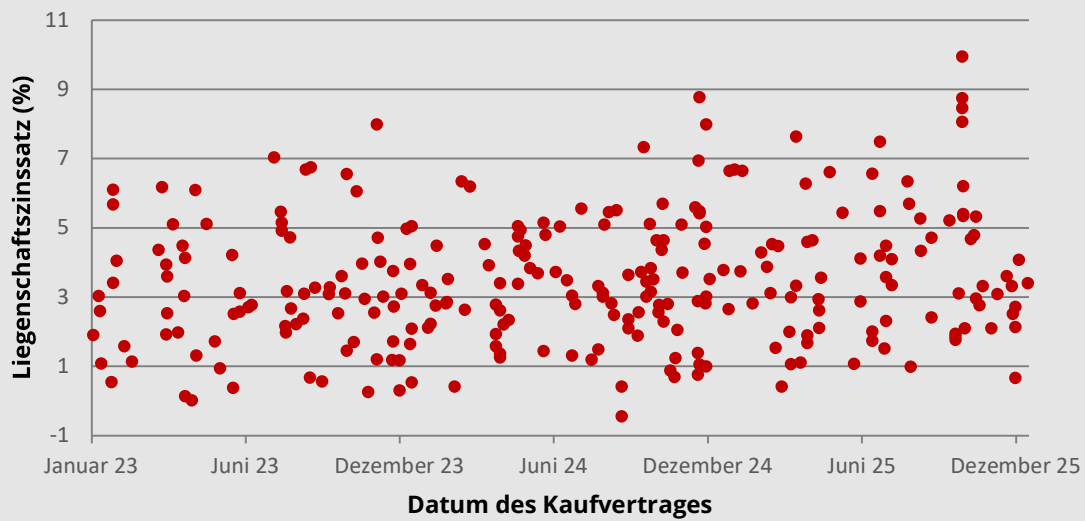


## B2. Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte

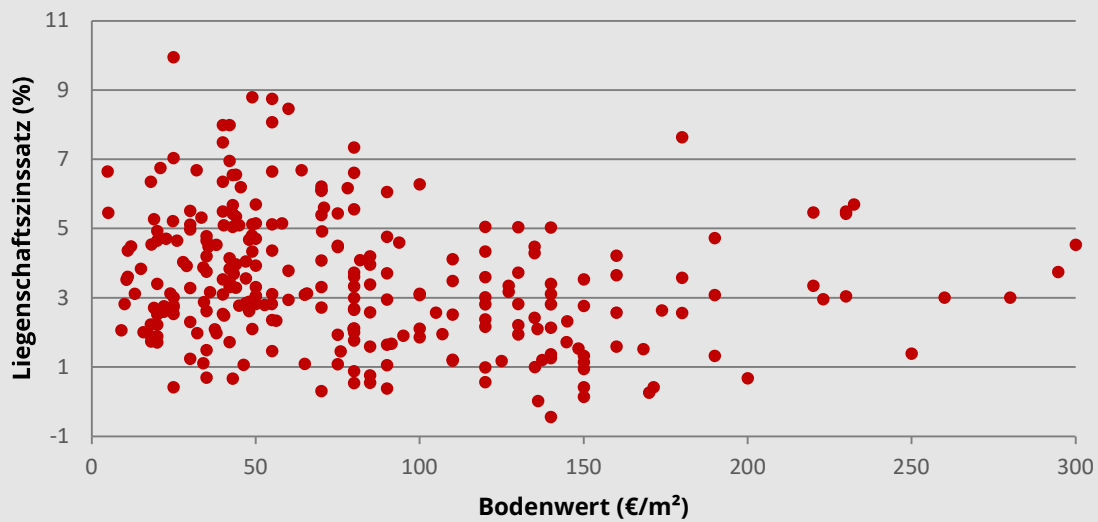
**Liegenschaftszinssätze - Mehrfamilienhäuser - Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte  
(265 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)**

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	5 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	81 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	120 m <sup>2</sup> - 1.521 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 70 Jahre	34 Jahre	<b>3,5 %</b> (-0,4 % - 10,0 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,9 €/m <sup>2</sup> - 11,0 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohertragsfaktor</b>	6,3 - 42,0	14,9	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 82 Kauffälle)</b>			3,9 %

### Verteilungsuntersuchung Mehrfamilienhäuser im Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 2023 - 2025

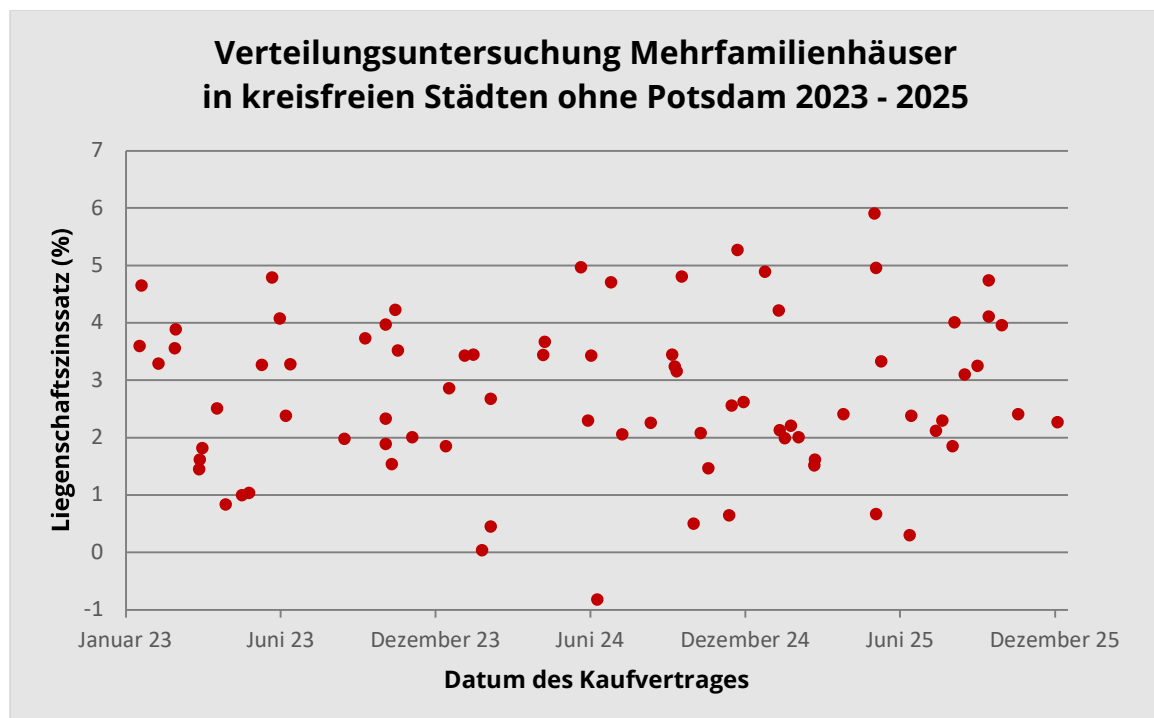


### Verteilungsuntersuchung Mehrfamilienhäuser im Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 2023 - 2025



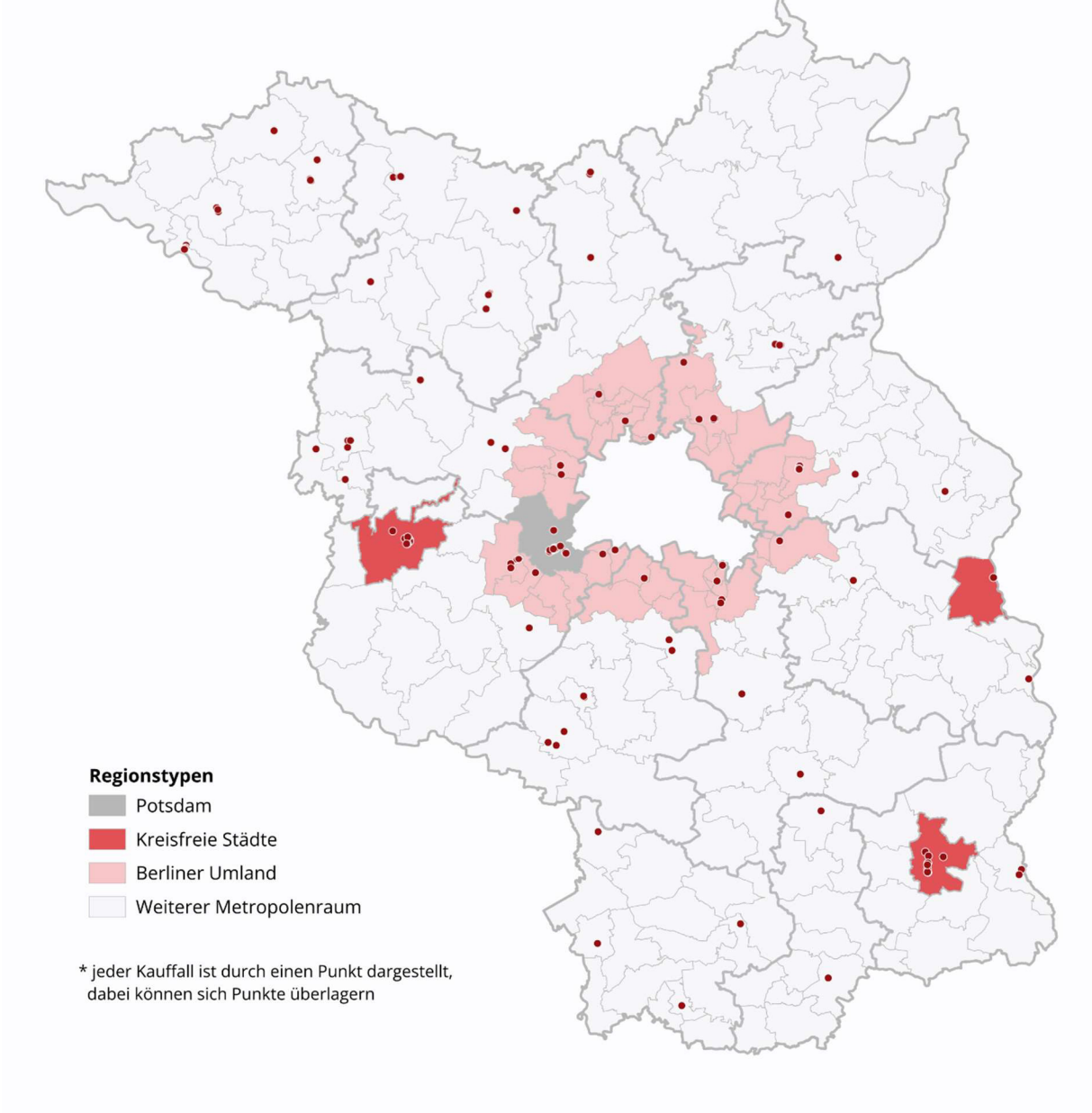
### B3. Kreisfreie Städte ohne Potsdam

Liegenchaftszinssätze - Mehrfamilienhäuser - Kreisfreie Städte ohne Potsdam (79 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	60 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	200 m <sup>2</sup> - 1.558 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 56 Jahre	33 Jahre	<b>2,8 %</b> (-0,8 % - 5,9 %)
monatliche Nettokaltmiete	4,4 €/m <sup>2</sup> - 10,6 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	10,1 - 32,8	17,1	
<b>Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 25 Kauffälle)</b>			<b>2,9 %</b>



# C. Wohn- und Geschäftshäuser

## Lage der Kaufverträge



## Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kaufanzahl)

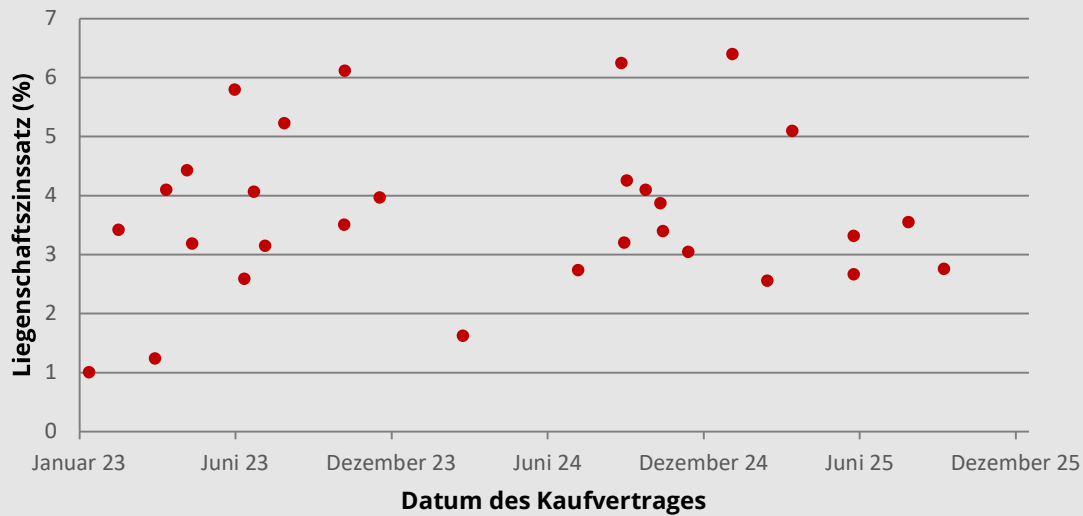
Zeitraum	Region		Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte		kreisfreie Städte ohne Potsdam	
	Berliner Umland ohne Potsdam					
2019 - 2021	3,2 %	(28)	4,4 %	(129)	3,6 %	(29)
2020 - 2022	3,3 %	(32)	4,1 %	(124)	3,1 %	(32)
2021 - 2023	2,8 %	(30)	3,6 %	(95)	2,6 %	(19)
2022 - 2024	3,2 %	(30)	4,0 %	(62)	2,4 %	(13)
2023 - 2025	3,7 %	(30)	4,6 %	(66)	3,4 %	(16)

## C1. Berliner Umland ohne Potsdam

### Liegenschaftszinssätze - Wohn- und Geschäftshaus - Berliner Umland ohne Potsdam (30 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	180 €/m <sup>2</sup> - 600 €/m <sup>2</sup>	389 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	150 m <sup>2</sup> - 1.907 m <sup>2</sup>	597 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 76 Jahre	40 Jahre	<b>3,7 %</b> (1,0 % - 6,4 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,3 €/m <sup>2</sup> - 15,6 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohetragsfaktor</b>	11,6 - 26,0	17,7	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 7 Kauffälle)</b>			<b>3,8 %</b>

### Verteilungsuntersuchung Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland ohne Potsdam 2023 - 2025

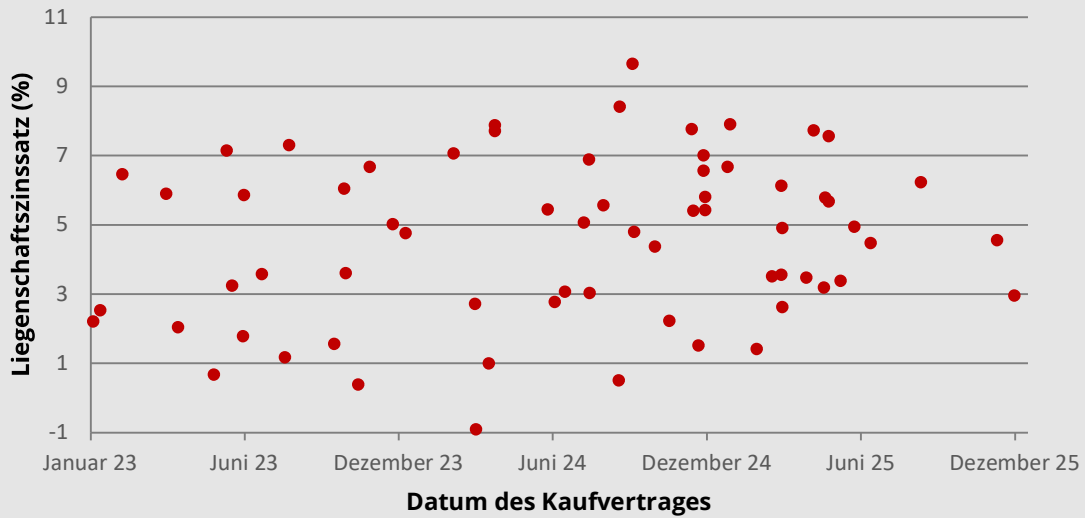


## C2. Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte

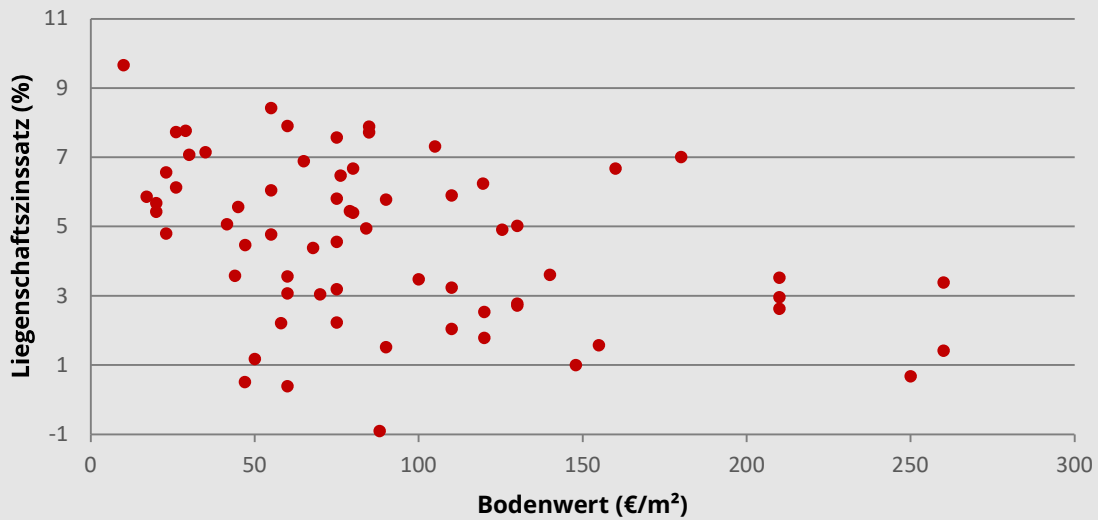
Liegenchaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser – Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte (66 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	131 m <sup>2</sup> - 1.801 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 55 Jahre	34 Jahre	<b>4,6 %</b> (-0,9 % - 9,7 %)
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m <sup>2</sup> - 9,9 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	7,7 - 41,7	13,6	
<b>Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 20 Kauffälle)</b>			<b>4,8 %</b>

**Verteilungsuntersuchung Wohn- und Geschäftshäuser  
im Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte  
2023 - 2025**



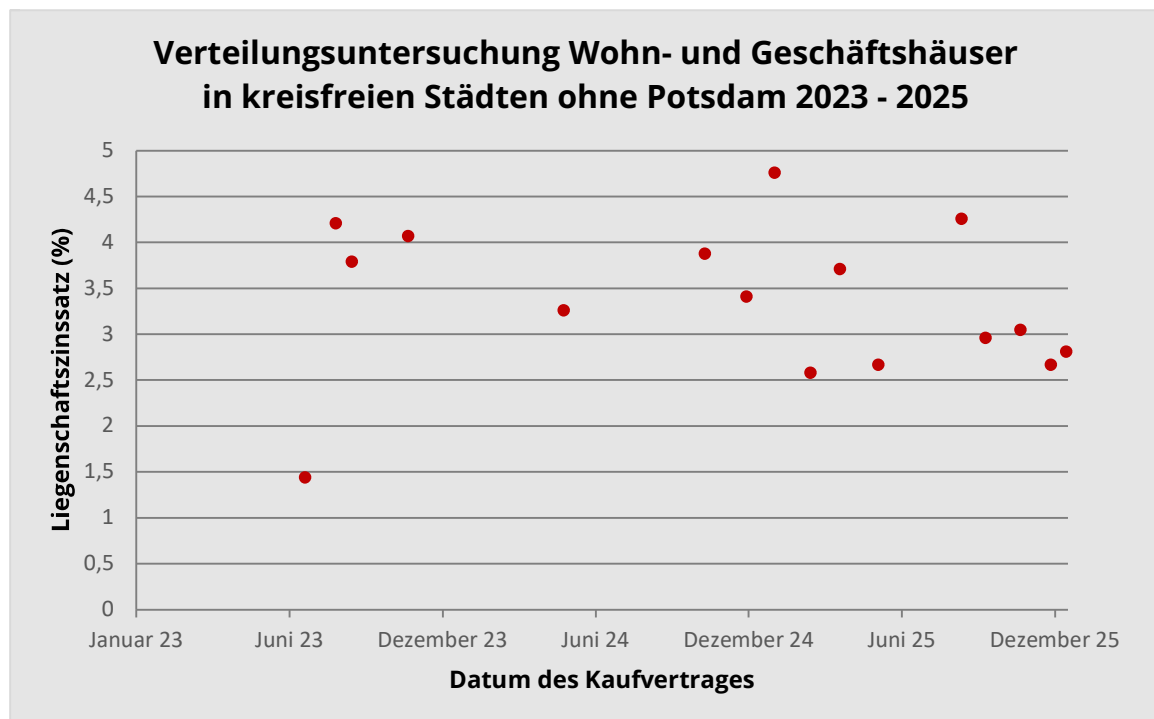
**Verteilungsuntersuchung Wohn- und Geschäftshäuser  
im Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte  
2023 - 2025**



### C3. Kreisfreie Städte ohne Potsdam

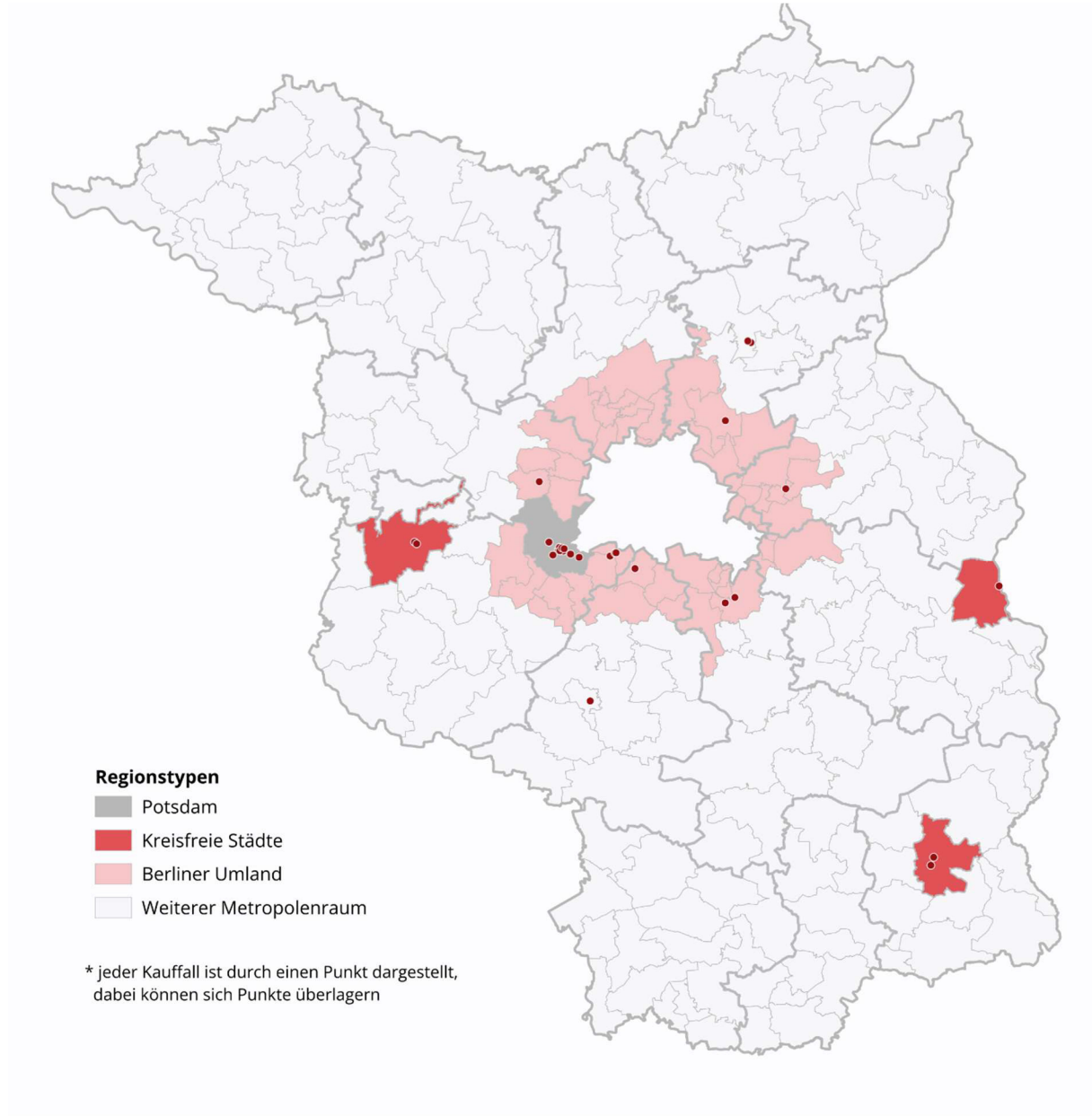
Liegenschaftszinssätze - Wohn- und Geschäftshäuser - Kreisfreie Städte ohne Potsdam (16 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	32 €/m <sup>2</sup> - 480 €/m <sup>2</sup>	228 €/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	261 m <sup>2</sup> - 1.136 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 54 Jahre	37 Jahre	<b>3,4 %</b> (1,4 % - 4,8 %)
monatliche Nettokaltmiete	4,7 €/m <sup>2</sup> - 8,5 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	14,2 - 20,5	16,5	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 9 Kauffälle)</b>			<b>3,3 %</b>

nur Kauffälle aus Brandenburg an der Havel und Cottbus enthalten



## D. Geschäftshäuser<sup>3</sup>

### Lage der Kaufverträge



<sup>3</sup> Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden), Kaufhäuser und sonstige Geschäftshäuser

## Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser (Kaufallanzahl)

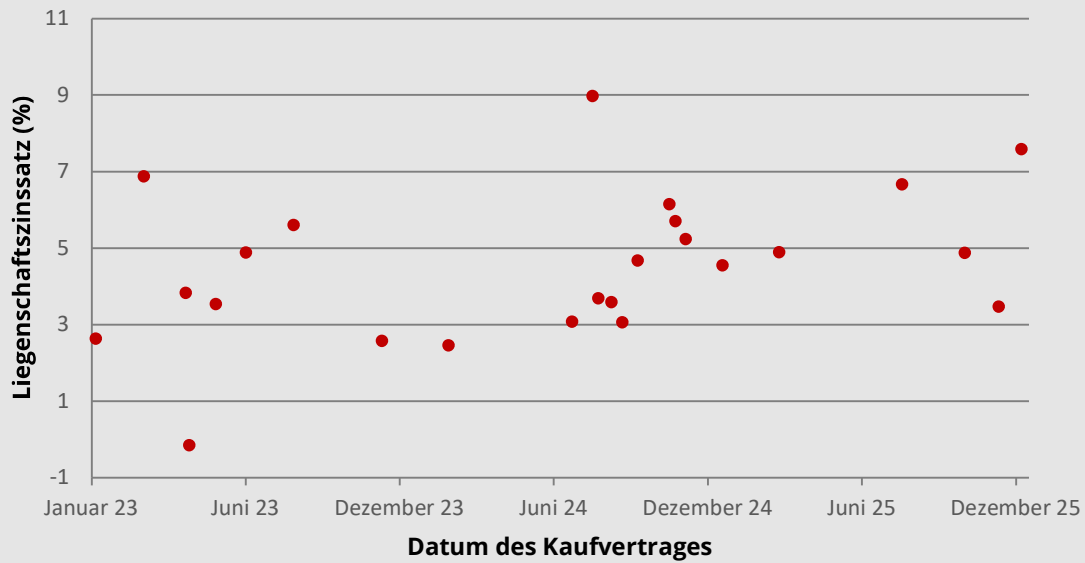
Zeitraum	Land Brandenburg		Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	Region					
2019 - 2021		4,4 % (50)		3,9 % (23)		5,1 % (23)
2020 - 2022		4,6 % (49)		3,4 % (18)		4,9 % (26)
2021 - 2023		3,9 % (39)		3,2 % (20)		4,3 % (18)
2022 - 2024		4,0 % (36)		3,8 % (23)		4,9 % (15)
2023 - 2025		4,5 % (24)		4,3 % (17)		5,3 % (8)

## D1. Land Brandenburg

### Liegenschaftszinssätze – Geschäftshäuser – Land Brandenburg (24 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	25 €/m <sup>2</sup> - 1.019 €/m <sup>2</sup>	413 €/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	155 m <sup>2</sup> - 8.508 m <sup>2</sup>	2.151 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 56 Jahre	32 Jahre	<b>4,5 %</b> (-0,2 % - 9,0 %)
monatliche Nettokaltmiete	4,5 €/m <sup>2</sup> - 19,8 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	8,1 - 31,7	15,3	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 6 Kauffälle)</b>			<b>5,3 %</b>

## Verteilungsuntersuchung Geschäftshäuser im Weiteren Metropolitanraum 2023 - 2025

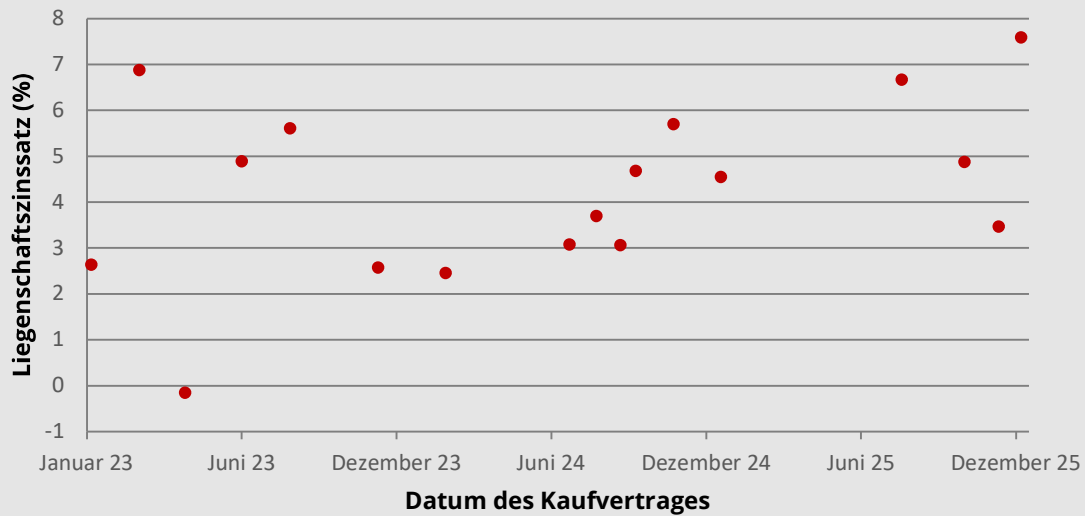


## D2. Berliner Umland

### Liegenchaftszinssätze – Geschäftshäuser - Berliner Umland (17 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	48 €/m <sup>2</sup> - 1.019 €/m <sup>2</sup>	514 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	155 m <sup>2</sup> - 8.508 m <sup>2</sup>	1.943 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	22 Jahre - 56 Jahre	34 Jahre	<b>4,3 %</b> (-0,2 % - 7,6 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	5,5 €/m <sup>2</sup> - 19,8 €/m <sup>2</sup>	11,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohertragsfaktor</b>	9,9 - 31,7	16,7	
<b>Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 5 Kauffälle)</b>			<b>5,4 %</b>

### Verteilungsuntersuchung Geschäftshäuser im Berliner Umland 2023 - 2025

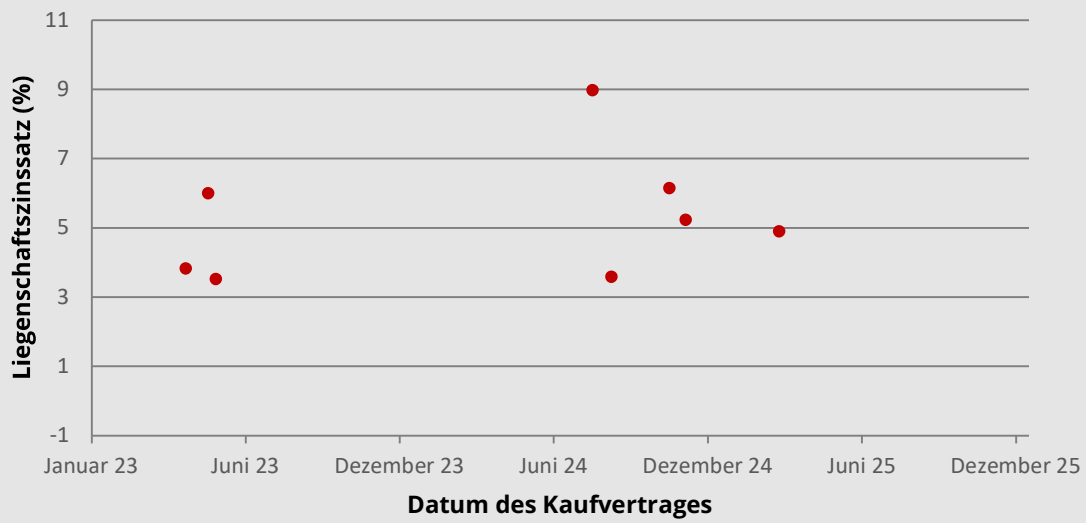


### D3. Weiterer Metropolitanraum

#### Liegenschaftzinssätze - Geschäftshäuser - Weiterer Metropolitanraum (8 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftzinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	25 €/m <sup>2</sup> - 480 €/m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	259 m <sup>2</sup> - 21.018 m <sup>2</sup>	4.951 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 50 Jahre	28 Jahre	<b>5,3 %</b> (3,5 % - 9,0 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,1 €/m <sup>2</sup> - 11,8 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,1 - 14,3	11,7	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftzinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 1 Kauffall)</b>			<b>4,9 %</b>

### Verteilungsuntersuchung Geschäftshäuser im Weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 2023 - 2025



# E. Individueller Wohnungsbau<sup>4</sup>

## Lage der Kaufverträge



<sup>4</sup> freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

**Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau (Kaufallanzahl)**

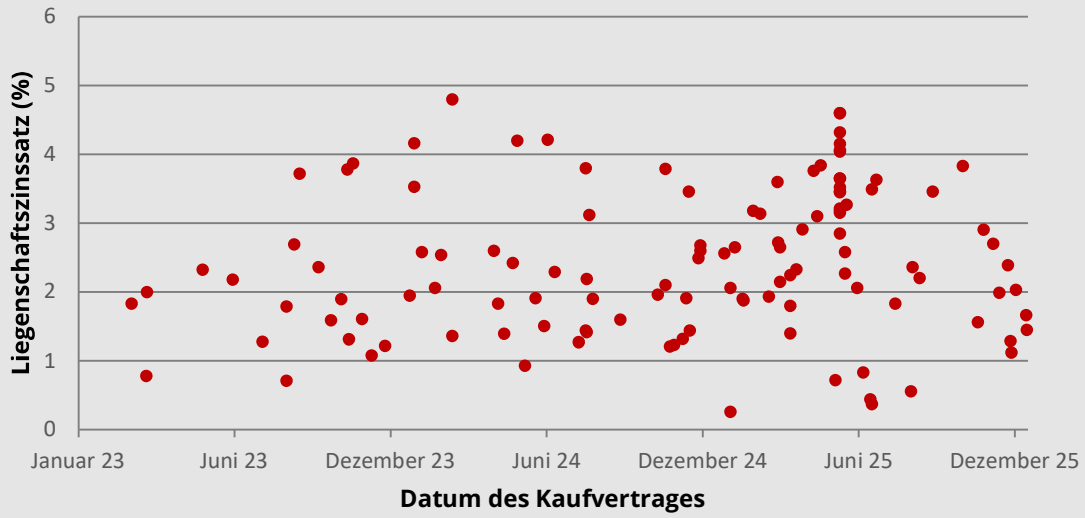
Zeitraum	Region		Region	
	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
2019 - 2021	2,0 %	(206)	2,8 %	(81)
2020 - 2022	1,9 %	(187)	2,2 %	(90)
2021 - 2023	2,1 %	(18)	2,8 %	(16)
2022 - 2024	2,5 %	(43)	2,6 %	(38)
2023 - 2025	2,4 %	(119)	2,9 %	(64)

## E1. Berliner Umland

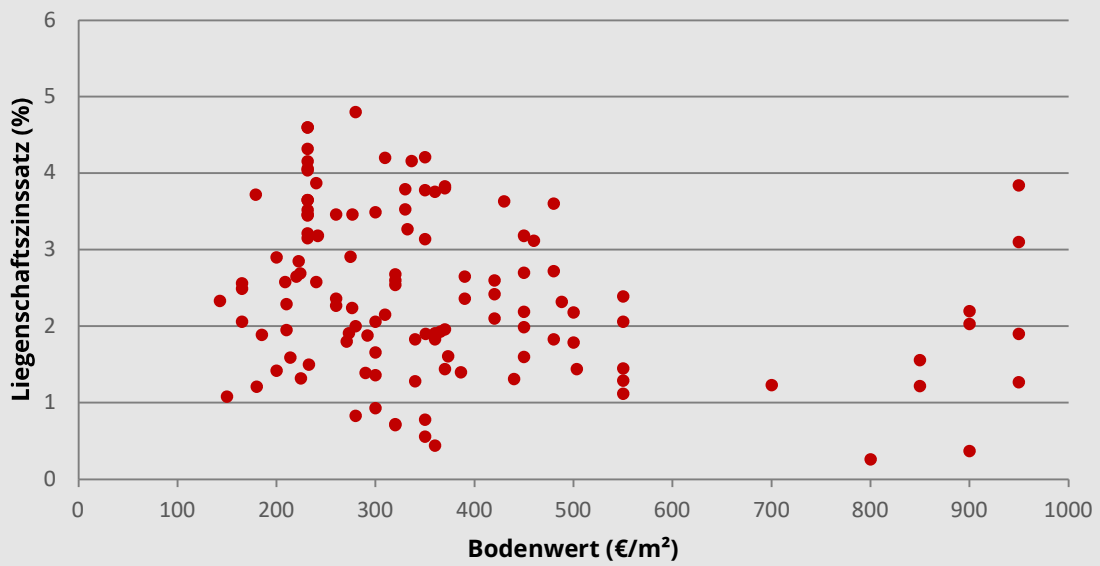
**Liegenschaftszinssätze – individueller Wohnungsbau - Berliner Umland  
(119 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)**

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	143 €/m <sup>2</sup> - 950 €/m <sup>2</sup>	373 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>	60 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre - 74 Jahre	54 Jahre	<b>2,4 %</b> (0,3 % - 4,8 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	5,4 €/m <sup>2</sup> - 16,5 €/m <sup>2</sup>	9,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohtragsfaktor</b>	16,7 - 72,7	28,8	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 62 Kauffälle)</b>			<b>2,6 %</b>

### Verteilungsuntersuchung individueller Wohnungsbau im Berliner Umland 2023 - 2025



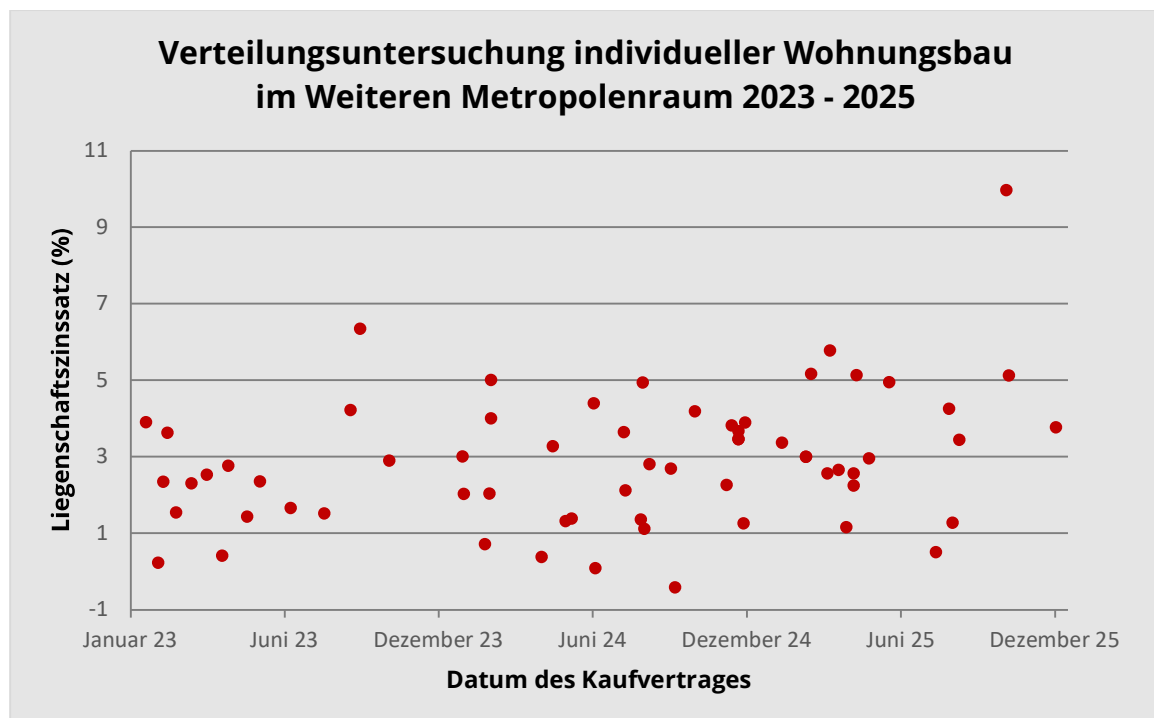
### Verteilungsuntersuchung individueller Wohnungsbau im Berliner Umland 2023 - 2025



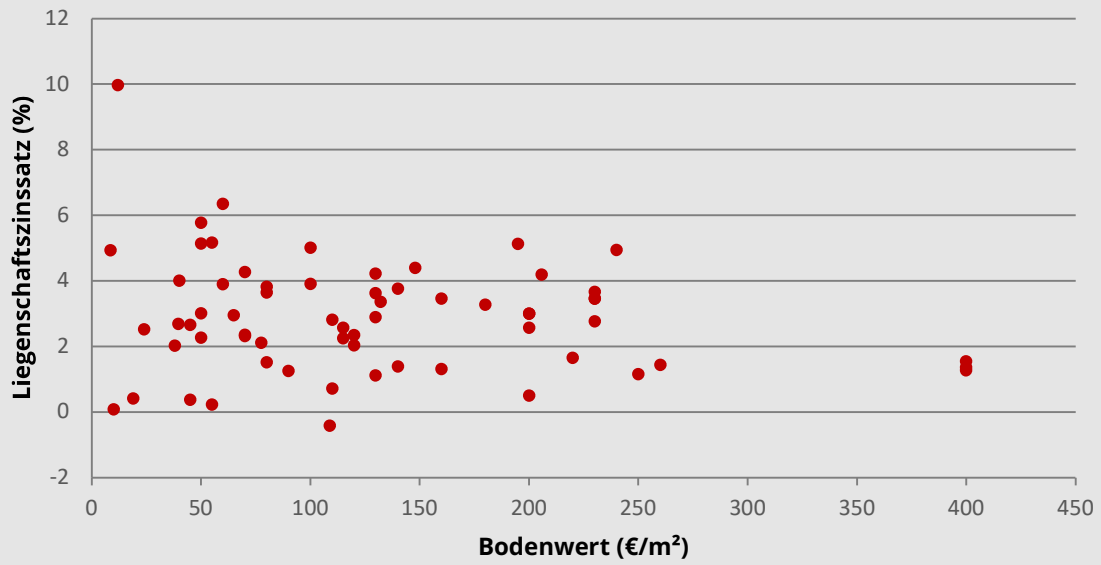
## E2. Weiterer Metropolitanraum

### Liegenschaftszinssätze – individueller Wohnungsbau – Weiterer Metropolitanraum (64 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	9 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	129 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>	66 m <sup>2</sup> - 297 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	24 Jahre - 71 Jahre	47 Jahre	<b>2,9 %</b> (-0,4 % - 10,0 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,7 €/m <sup>2</sup> - 16,7 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohertragsfaktor</b>	7,1 - 83,3	22,8	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 20 Kauffälle)</b>			<b>3,7 %</b>

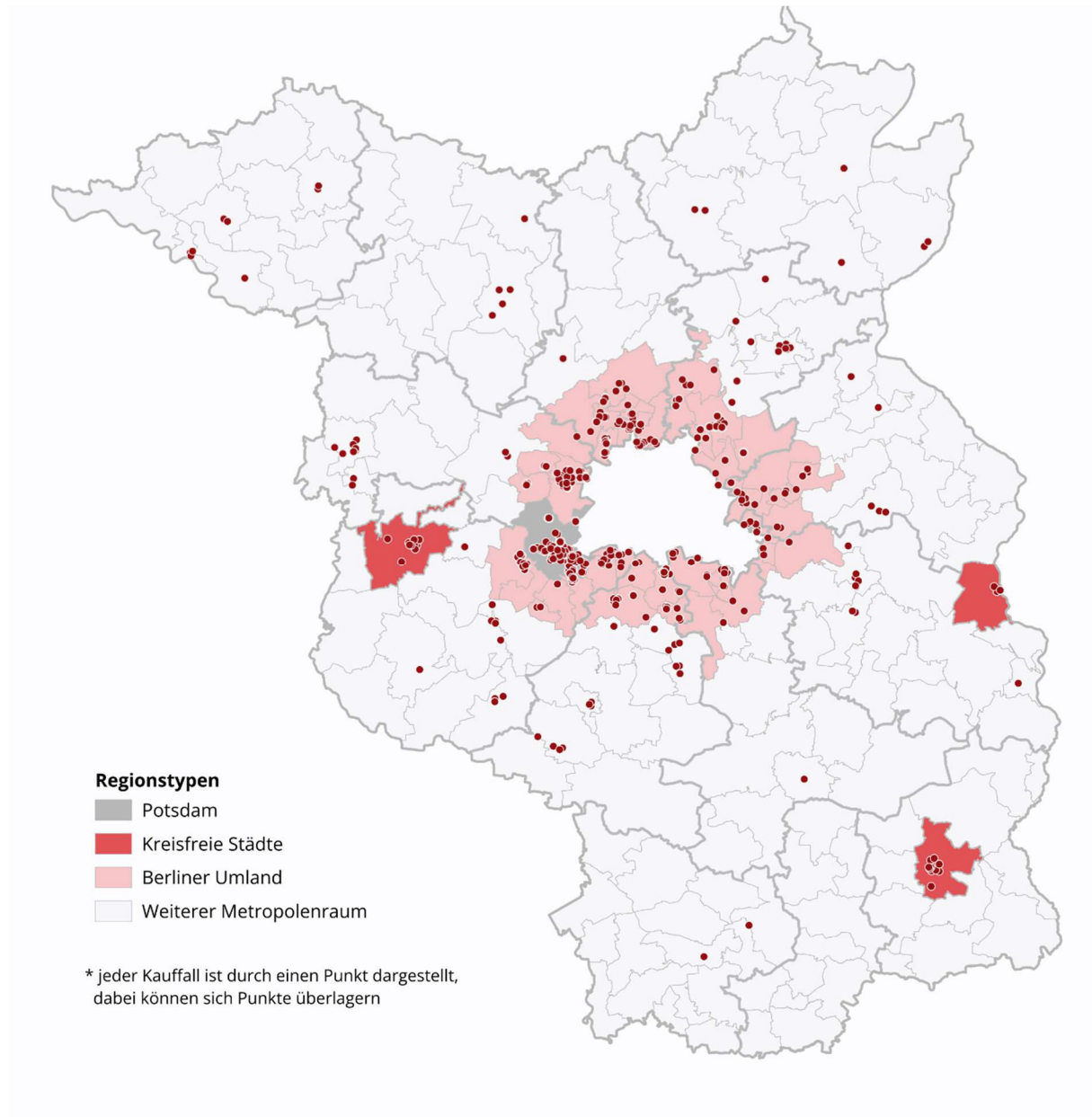


### Verteilungsuntersuchung individueller Wohnungsbau im Weiteren Metropolitanraum 2023 - 2025



## F. Wohnungseigentum<sup>5</sup>

### Lage der Kaufverträge



<sup>5</sup> Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen

## Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Kaufallanzahl)

Zeitraum	Region		Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte		kreisfreie Städte ohne Potsdam	
	Berliner Umland ohne Potsdam					
2019 - 2021	2,5 %	(746)	*		*	
2020 - 2022	2,2 %	(708)	*		*	
2021 - 2023	2,1 %	(601)	*		*	
2022 - 2024	2,2 %	(549)	2,3 %	(130)	2,0 %	(39)
2023 - 2025	2,5 %	(549)	3,2 %	(214)	1,6 %	(46)

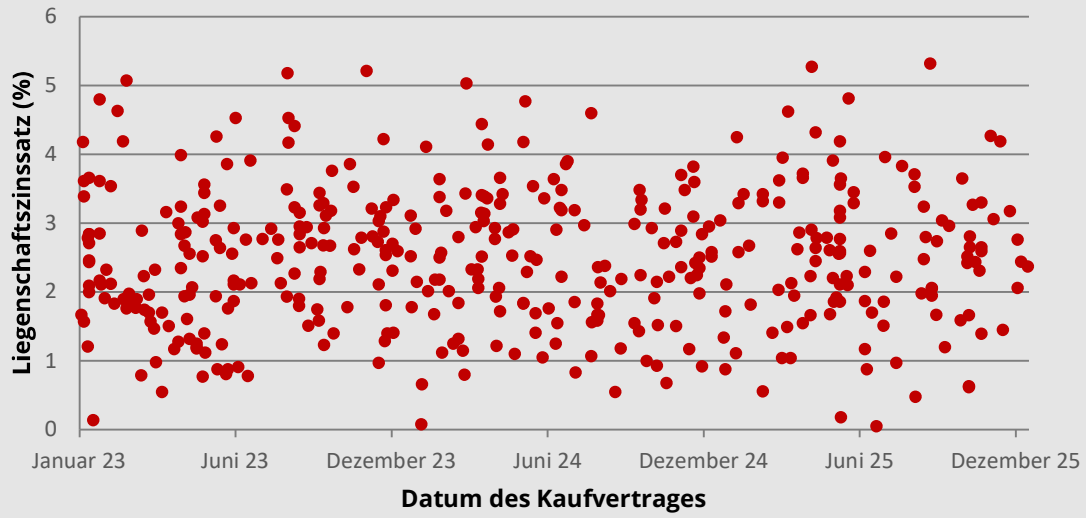
\* wegen besonderer Marktverhältnisse erfolgte keine Liegenschaftszinssatzermittlung

## F1. Berliner Umland ohne Potsdam

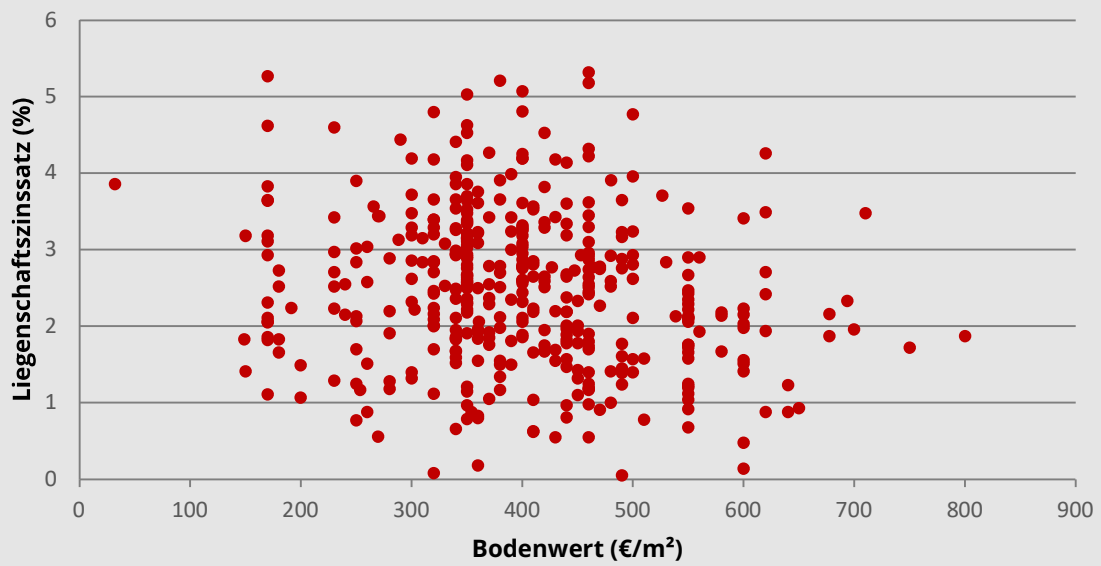
### Liegenschaftszinssätze - Wohnungseigentum - Berliner Umland ohne Potsdam (549 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	32 €/m <sup>2</sup> - 800 €/m <sup>2</sup>	381 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	24 m <sup>2</sup> - 136 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 60 Jahre	53 Jahre	<b>2,5 %</b> (0,1 % - 5,4 %)
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> - 14,5 €/m <sup>2</sup>	8,9 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	14,0 - 48,6	24,9	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 149 Kauffälle)</b>			<b>2,5 %</b>

### Verteilungsuntersuchung Wohnungseigentum im Berliner Umland ohne Potsdam 2023 - 2025



### Verteilungsuntersuchung Wohnungseigentum im Berliner Umland ohne Potsdam 2023 - 2025

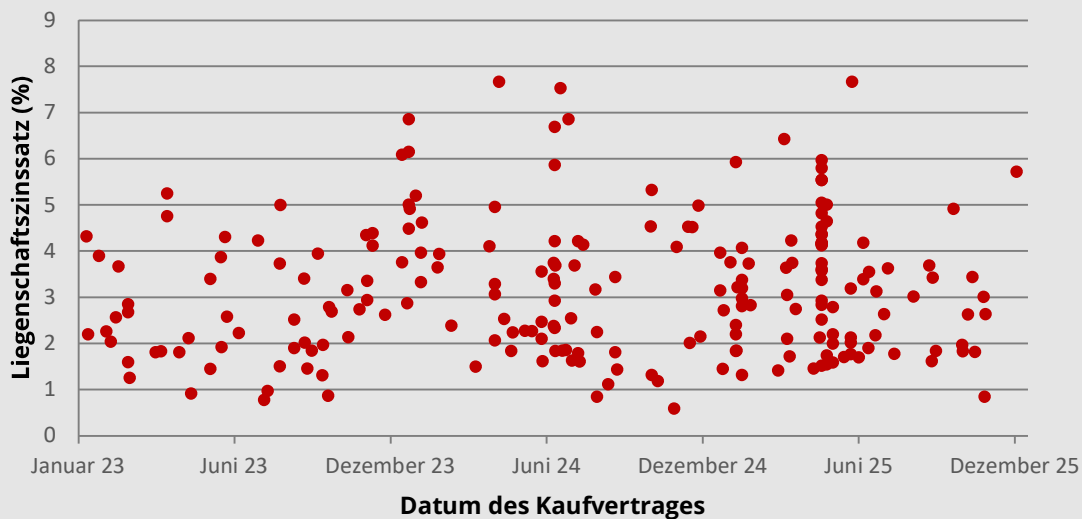


## F2. Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte

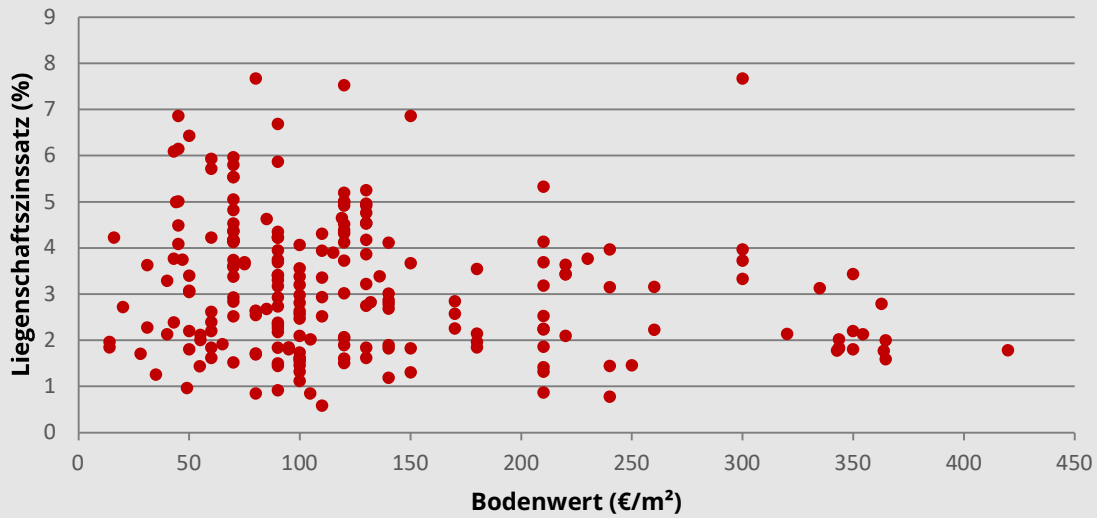
Liegenschaftszinssätze - Wohnungseigentum - Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte  
(214 Kauffälle, Datenbasis 2023 - 2025, Stichtag 01.07.2024)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> - 420 €/m <sup>2</sup>	129 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	31 m <sup>2</sup> - 139 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 64 Jahre	47 Jahre	<b>3,2 %</b> (0,6 % - 7,7 %)
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> - 13,3 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	7,8 - 35,8	19,0	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 91 Kauffälle)</b>			<b>3,2 %</b>

### Verteilungsuntersuchung Wohnungseigentum im Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 2023 - 2025



**Verteilungsuntersuchung Wohnungseigentum  
im Weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte  
2023 - 2025**

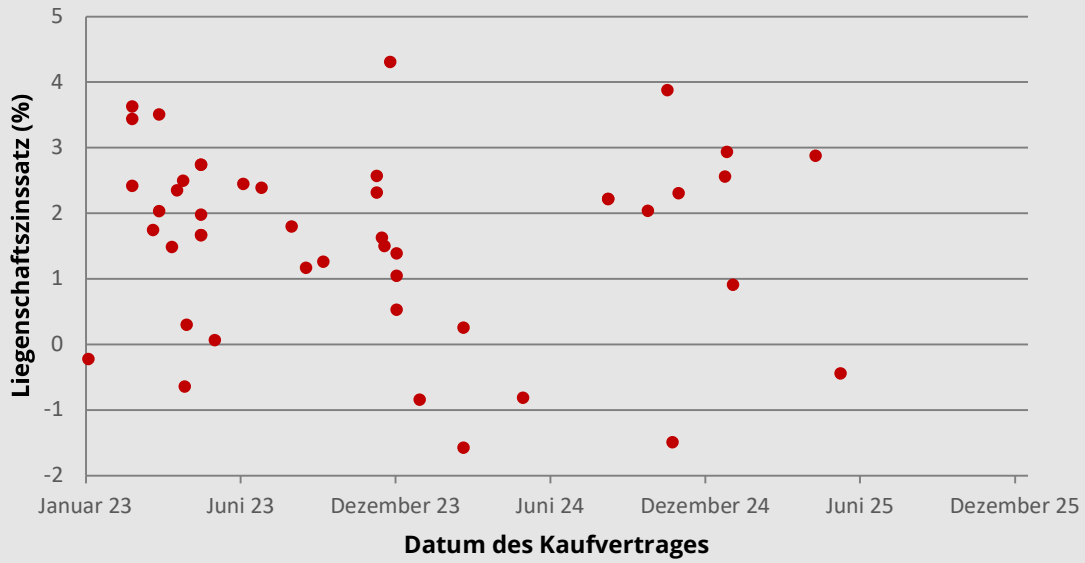


### F3. Kreisfreie Städte ohne Potsdam

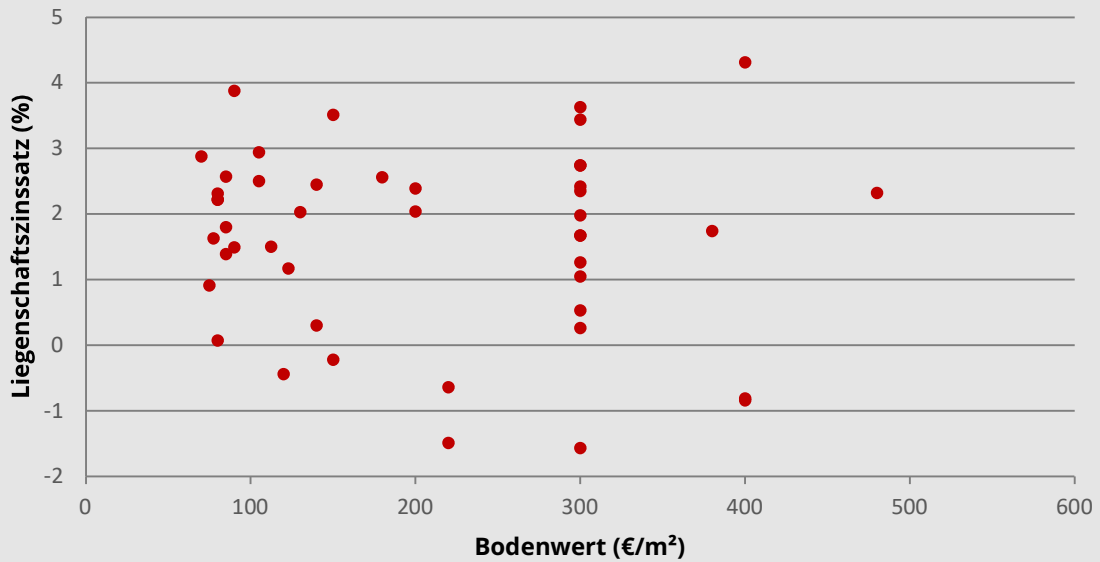
**Liegenschaftszinssätze – Wohnungseigentum – Kreisfreie Städte ohne Potsdam  
(46 Kauffälle, Datenbasis 2023 – 2025, Stichtag 01.07.2024)**

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Bodenwert</b>	70 €/m <sup>2</sup> - 480 €/m <sup>2</sup>	207 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>	26 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 75 Jahre	50 Jahre	<b>1,6 %</b> (-1,6 % - 4,3 %)
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,6 €/m <sup>2</sup> - 11,0 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rohertragsfaktor</b>	10,0 - 44,1	24,2	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 5 Kauffälle)</b>			1,8 %

### Verteilungsuntersuchung Wohnungseigentum in kreisfreien Städten ohne Potsdam 2023 - 2025



### Verteilungsuntersuchung Wohnungseigentum in kreisfreien Städten ohne Potsdam 2023 - 2025



## Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

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.

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:	<p>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.  <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinfor mationen/modellbeschreibung">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinfor mationen/modellbeschreibung</a></p> <p><b>Verwaltungskosten:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>351 €</td> <td>421 €</td> <td>46 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2025</td> <td>359 €</td> <td>429 €</td> <td>47 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Instandhaltungskosten – Wohnnutzung:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>13,2 €</td> <td>100 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>13,8 €</td> <td>104 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2025</td> <td>14,0 €</td> <td>106 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Instandhaltungskosten – Gewerbliche Nutzung:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30 %</td> <td>50 %</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>4,0 €</td> <td>6,6 €</td> <td>13,2 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>4,1 €</td> <td>6,9 €</td> <td>13,8 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2025</td> <td>4,2 €</td> <td>7,0 €</td> <td>14,0 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Mietausfallwagnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Wohnnutzung 2 %</li> <li>• für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €	Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)	ab 01.01.2023	13,2 €	100 €	ab 01.01.2024	13,8 €	104 €	ab 01.01.2025	14,0 €	106 €	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %	ab 01.01.2023	4,0 €	6,6 €	13,2 €	ab 01.01.2024	4,1 €	6,9 €	13,8 €	ab 01.01.2025	4,2 €	7,0 €	14,0 €
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		gewerbliche Nutzung																																																						
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																																								
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																							
	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €																																																								
	ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €																																																								
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)																																																										
ab 01.01.2023	13,2 €	100 €																																																										
ab 01.01.2024	13,8 €	104 €																																																										
ab 01.01.2025	14,0 €	106 €																																																										
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																																																											
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																																																									
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %																																																									
ab 01.01.2023	4,0 €	6,6 €	13,2 €																																																									
ab 01.01.2024	4,1 €	6,9 €	13,8 €																																																									
ab 01.01.2025	4,2 €	7,0 €	14,0 €																																																									

Bodenwert:	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde ermittelt, indem der zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichte objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert mit der angemessenen Grundstücksfläche multipliziert wurde.
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg; Stichtag 27.02.2026.
Ermittlungsmethodik:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regressionsanalyse;</li> <li>• Ausreißer wurden eliminiert (<math>\pm 2,5</math> fache der Standardabweichung vom Mittelwert);</li> <li>• Untersuchte Einflussgrößen: Kaufdatum, Bodenwert, Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer sowie monatliche Nettokaltmiete</li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer:	Entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV.
Gebäudearten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil <math>\leq 20</math> %)</li> <li>• Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil <math>&gt;20</math> % bis <math>&lt; 80</math> %)</li> <li>• Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil <math>\geq 80</math> %, enthält Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser)</li> <li>• Individueller Wohnungsbau (gewerblicher Mietanteil = <math>0</math> %, enthält freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)</li> <li>• Wohnungseigentum (vermietet)</li> </ul>
Grundstücksgröße:	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:	Nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Ortbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung).
Restnutzungsdauer:	Entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Rohertrag:	Tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit dem marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen. Sind die Mieten unbekannt, werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).
räumlicher Anwendungsbereich:	Der jeweilige Anwendungsbereich ist den Ergebnistabellen für die jeweilige Objektart zu entnehmen.

sonstige Selektionsparameter	<p>Bei allen Grundstücksarten werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von <math>\geq 20</math> Jahren, einem Bodenwertanteil am Kaufpreis von <math>\leq 80\%</math>, ein Rohertragsfaktor von <math>\geq 5</math>, eine monatliche Nettokaltmiete von <math>\geq 2 \text{ €/m}^2</math>, ein Wohn- bzw. Nutzflächenpreis von <math>\geq 150 \text{ €/m}^2</math> und ein Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normierten Kaufpreis, der zwischen <math>80\%</math> und <math>120\%</math> liegt, berücksichtigt.</p> <p>Beim individuellen Wohnungsbau und Wohnungseigentum werden nur Kauffälle mit tatsächlichen Nettokaltmieten verwendet.</p> <p>Beim Wohnungseigentum werden nur Weiterverkäufe betrachtet.</p>
Stichtag	<p>Für alle Grundstücksarten: 01.07.2024</p> <p>Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertzeitraums sind in den Ergebnistabellen enthalten.</p>
Wohn- und Nutzfläche	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.</p>

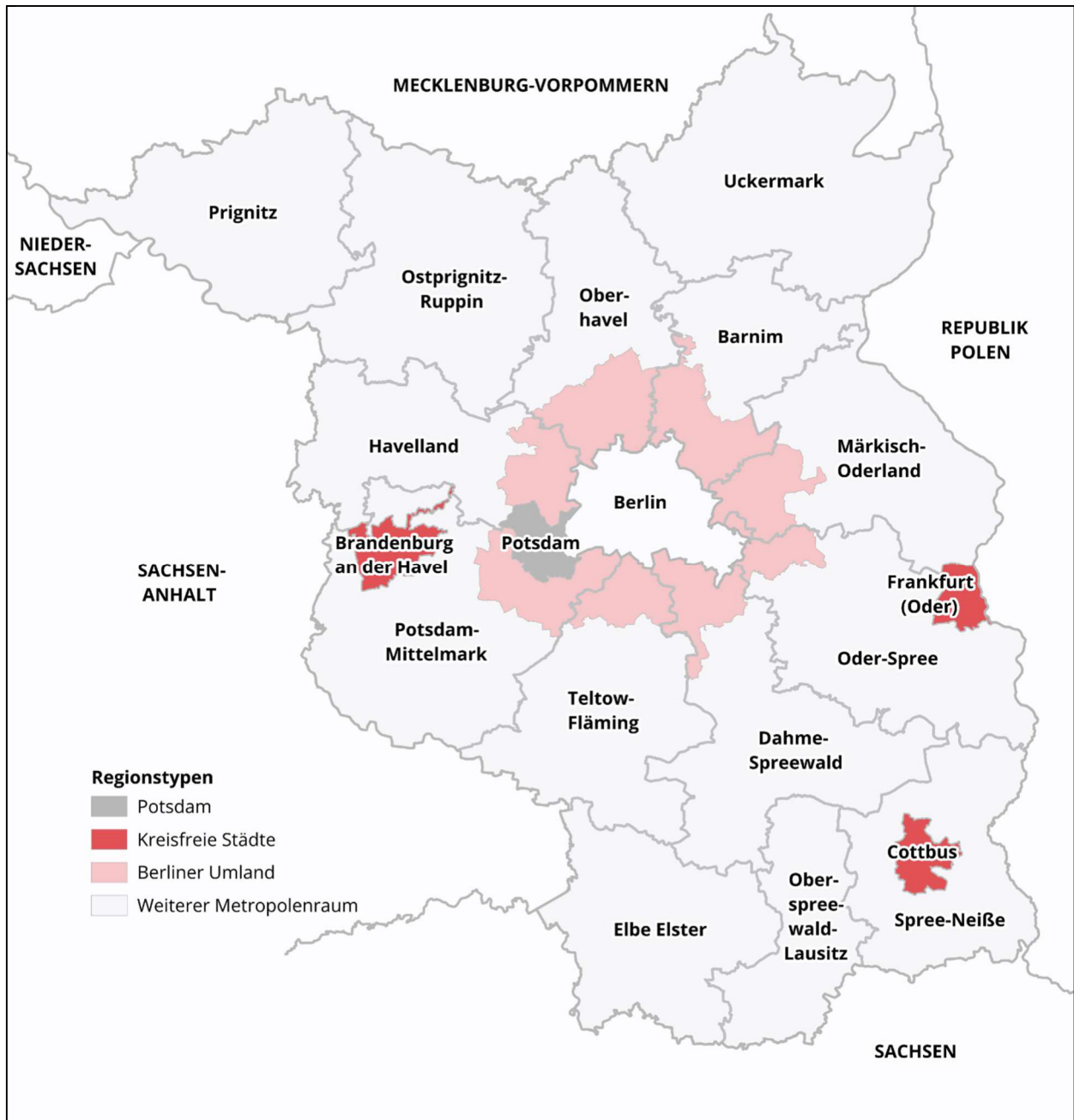
Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

#### Korrekturglied

- $p$  = 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 (unbebauten angemessenen) Grundstückes  
 $q$  =  $1 + 0,001 \times p$   
 $n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Räumliche Zuordnung



<b>Zuordnung zum Berliner Umland</b>	
Landkreis/kreisfrei Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Eichwalde, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen
Havelland	Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde-Glien, Wustermark
Märkisch- Oderland	Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Strausberg
Oberhavel	Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
Oder-Spree	Erkner, Grünheide (Mark), Schöneiche bei Berlin, Woltersdorf, Gosen-Neu Zittau
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf