

Erforderliche Daten der Wertermittlung/Liegenschaftszinssätze Berlin

Die Mitglieder des Wertermittlungsausschusses des IVD Berlin-Brandenburg e. V. (WEA) haben aufgrund der Auswertung verkaufter Objekte der Mitglieder sowie eigener Erfahrungen und Einschätzungen in der Sitzung am 25. September 2013 nachfolgende erforderliche Daten der Wertermittlung für das Ertragswertverfahren beraten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat im ABl. Nr. 21 vom 25. Mai 2012 Liegenschaftszinssätze für Mietwohn- und Mietwohn-geschäftshäuser mit einem Mietanteile bis 70 % veröffentlicht. Somit liegen für Berlin ausschließlich für Mietwohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze vor. Für andere Teilmärkte wie reine Geschäftsgrundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser etc. stehen keine Daten zur Verfügung.

Die durch den Wertermittlungsausschuss nachfolgenden Liegenschaftszinssatzempfehlungen beziehen sich auf ein deutlich abweichendes Berechnungsmodell als das des Gutachterausschusses Berlin. Die Modellunterschiede sind bei der Anwendung zwingend zu beachten. Vorrangiges Unterscheidungsmerkmal ist der Ansatz der marktüblichen Miete beim WEA und

der tatsächlichen Objektmieten beim GAA Berlin. Weitere wesentliche Unterscheidungsmerkmale sind abweichende Ansätze für Restnutzungsdauern sowie Bewirtschaftungskosten.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssatzempfehlungen des WEA sind nur anzuwenden, wenn das entsprechende Bewertungsmodell des IVD Berlin-Brandenburg e.V. als Grundlage verwendet wird. Die Liegenschaftszinssätze gelten für folgende Merkmale:

- marktübliche und nachhaltig erzielbare Mieten gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV
- lagebezogener Bodenwert
- Bewirtschaftungskosten gem. nachfolgenden Vorgaben
- Restnutzungsdauer: 30 bis 80 Jahre (nach dem Modell der modifizierten Restnutzungsdauer nach der AGVGA-NRW)
- normaler bis guter Bauzustand
- mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
- bei Eigennutzungsobjekten (EFH, Villa, Eigentumswohnung etc.) für unvermietete Objekte, ansonsten für voll vermietete Objekte
- nur Weiterverkäufe

Roherttrag (Mieten): ortsübliche Vergleichsmiete bzw. marktübliche Miete (auf Nachhaltigkeit geprüft)	Objektart	Quelle
	Villen/Landhäuser	IVD Marktmietspiegel für Wohnungen in EFH/ZFH 2010 ergänzend IVD Immobilienpreisservice 2013/2014
	freist. Einfamilienhäuser	
	End-/Mittelhäuser	
	Eigentumswohnungen	IVD Marktmietspiegel 2013 für Geschosswohnungsbau in Berlin ergänzend Berliner Mietspiegel 2013 und Immobilienpreisservice 2013/2014
	Mehrfamilienwohnhäuser	
	Wohn-/Geschäftshäuser bis 20 % gewerbl. Anteil	für Wohnen: IVD Marktmietspiegel 2013 für Geschosswohnungsbau in Berlin ergänzend Berliner Mietspiegel 2013 und Immobilienpreisservice 2013/2014 für Gewerbe: IVD Immobilienpreisservice 2013/2014; IHK Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2013
	Wohn-/Geschäftshäuser 20 % bis 80 % gewerbl. Anteil	

Bewirtschaftungs- kosten

Verwaltungskosten:

- € 230,00 bis € 280,00 (bei Wohnungs-/Teileigentum € 280,00 bis € 320,00) je Mieteinheit
- Instandhaltungskosten:

■ Wohnen:

- Restnutzungsdauer 30 bis 50 Jahre: 11,00 €/m² bis 13,00 €/m²
- Restnutzungsdauer 60 bis 70 Jahre: 10,00 €/m² bis 12,00 €/m²
- Restnutzungsdauer ab 70 Jahre: 8,00 €/m² bis 10,00 €/m²

■ Gewerbe:

- Restnutzungsdauer 30 bis 50 Jahre: 7,50 €/m² bis 9,00 €/m²
- Restnutzungsdauer 60 bis 70 Jahre: 7,00 €/m² bis 8,50 €/m²
- Restnutzungsdauer ab 70 Jahre: 5,50 €/m² bis 7,00 €/m²

■ Mietausfallwagnis:

- Eigennutzungsobjekte: 1 % bis 3 %
- Mehrfamilienhäuser: 2 % bis 4 %
- Wohn-/Geschäftshäuser: 3 % bis 5 %

Gesamt- nutzungsdauer	Objektart	Quelle	Objektalter
	Villen/Landhäuser	einfach	70 Jahre
	freist. Einfamilienhäuser	mittel	80 Jahre
	End-/Mittelhäuser	gehoben stark gehoben	90 Jahre 90 Jahre
	Eigentumswohnungen	einfach	60 Jahre
	Mehrfamilienwohnhäuser	mittel	70 Jahre
		gehoben stark gehoben	80 Jahre 80 Jahre
	Wohn-/Geschäftshäuser bis 20 % gewerbl. Anteil	einfach	60 Jahre
	Wohn-/Geschäftshäuser 20 % bis 80 % gewerbl. Anteil	mittel gehoben stark gehoben	70 Jahre 80 Jahre 80 Jahre

Restnutzungs- dauer

Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung:

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>.

Bodenwert

Abgabenfreie Bodenwerte für fiktiv unbebaute Grundstücke. Es erfolgt eine Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung und folgende Zustandsmerkmale:

- Grundstücksgrößenanpassung (für die offene Bauweise) mittels IVD Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten (Immobilienpreisservice 2007/2008, S. 57ff);
- GFZ-Umrechnung (nur in geschlossener Bauweise mittels der GFZ-Umrechnungskoeffizienten des Berliner Gutachterausschusses);
- Ecklage gem. den Empfehlungen des IVD Berlin-Brandenburg e. V.

Übliche Liegenschaftszinssätze in % für Berlin zum 01.10.2013 bezogen auf das Mietniveau in €/m² (marktübliche und nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete)

Nr.	Objektart	mittleres Mietniveau (ca. 5,00 – 8,50)	gehobenes Mietniveau (ca. 8,50 – 12,00)	hohes Mietniveau (über 12,00)
E1	Villen/Landhäuser (Ø 300 m ² Wfl.)	1,50 – 3,00	1,75 – 3,25	2,00 – 3,75
E2	freist. Einfamilienhäuser (Ø 125 m ² Wfl.)	2,25 – 3,75	2,50 – 4,00	2,75 – 4,50
E3	End-/Mittelhäuser (Ø 110 m ² Wfl.)	2,50 – 3,75	3,00 – 4,00	3,25 – 4,50
E4	Eigentumswohnungen (Ø 90 m ² Wfl.)	1,50 – 3,50	1,75 – 3,75	2,00 – 4,00
R1	Mehrfamilienhäuser (Ø 2.000 m ² Wfl.)	Der GAA Berlin hat am 25.05.2012 aktuelle Liegenschaftszinssätze für diese Teilmärkte veröffentlicht (Modellunterschiede beachten!). Der WEA hat zum 01.05.2009 Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser mit geringem gewerblichen Mietanteil (bis 20 %) veröffentlicht. Die Liegenschaftszinssätze des WEA können grundsätzlich verwendet werden, wenn eine konjunkturelle Anpassung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze um –0,75 % bis – 1,25 %-Punkte vorgenommen wird.		
G1	Wohn-/Geschäftshäuser bis 20 % gewerbl. Anteil (Ø 2.500 m ² Wfl./Nfl.)			
G2	Wohn-/Geschäftshäuser 20 % – 80 % gewerbl. Anteil (Ø 2.500 m ² Wfl./Nfl.)			

Hinweis:

Das Mietniveau für Wohn-/Geschäftshäuser bezieht sich ausschließlich auf die Wohnmieten (beim Gutachterausschuss wird die durchschnittliche Objektmiete für Wohnen und Gewerbe zu Grunde gelegt)! Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 120 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze z. T. deutlich unter den angegebenen Werten.

- Die Kategorie „mittleres Mietniveau“ entspricht ungefähr einer Restnutzungsdauer ab 25 Jahre bis 40 Jahre
- Die Kategorie „gehobenes Mietniveau“ entspricht ungefähr einer Restnutzungsdauer ab 40 Jahre bis 60 Jahre
- Die Kategorie „hohes Mietniveau“ entspricht ungefähr einer Restnutzungsdauer ab 60 Jahre

Allgemeine Hinweise

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze können zur Orientierung herangezogen werden, wenn keine örtlichen und/oder geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Grundsätzlich gilt, dass der Liegenschaftszinssatz von zahlreichen Merkmalen abhängig ist. Neben dem gewählten Bewertungsmodell, der Art des Objektes und der Region ist der Liegenschaftszinssatz im Wesentlichen abhängig von der

- Miethöhe
- Restnutzungsdauer
- Objektgröße
- Lage
- Vermietungssituation
- Zeit (allgemeine Wertverhältnisse)

Einzelne Merkmale korrelieren miteinander (z.B. Miethöhe mit der Restnutzungsdauer), so dass nicht alle Einflussgrößen einzeln berücksichtigt werden können.