

Liegenschaftszinssätze 2020

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier Mieteinheiten

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 09.09.2020 beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020 Seite 4947 ff.

0. Besonderer Hinweis:

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass der statistischen Analyse zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze nur eine geringe Anzahl ausgewerteter Kauffälle für das Jahr 2020 zugrunde liegt. Mögliche Einflüsse der Corona-Pandemie und des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) -sogenannter Mietendeckel - auf die Liegenschaftszinssätze können daher nicht mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Aufgrund seines gesetzlichen Auftrags veröffentlicht der Gutachterausschuss dennoch die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze.

1. Vorbemerkungen:

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)² werden nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)³ veröffentlicht.

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Ordnungsgeber 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 marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde

¹ BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

² ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

³ DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

gelegt werden – Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).

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 1. Halbjahr 2020 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 vier Grundstücke veräußert wurden.
6. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen übereignet, sogenannte Share Deals, besteht keine Übersendungspflicht der Vertragsunterlagen an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst und sind somit in der vorliegenden Untersuchung nicht enthalten.

Anhand der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 4. Januar 2017 bis 15. Juni 2020, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 14 ImmoWertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% 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 Maßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Objekte, die einen größeren Leerstand als 20% der Wohneinheiten aufwiesen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde eine durchschnittliche Wohnungsmiete aus dem Objekt in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

1.1 Bodenwert

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert 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).

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze in den Tabellen 6 bis 9 ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2020 anzusetzen.

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 Wohnlagen werden wie folgt definiert:

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 Bezirke / Altbezirke

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php)

1.4 Baulicher Zustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Zustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Zustand werden unter der Internetadresse: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php beschrieben.

1.5 Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete

Die **durchschnittliche monatliche Objektmiete** zum Kaufvertragszeitpunkt (**netto kalt in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche**) 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.).

1.6 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

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

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

Tabelle 1 – Verwaltungskosten in Prozent pro Jahr

Summe Wohn- / Nutz- fläche		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche)										
		4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00
	400	7,7	6,9	6,4	6,0	5,6	5,4	5,1	4,9	4,8	4,6	4,5
	1.000	7,1	6,3	5,8	5,4	5,1	4,8	4,5	4,3	4,2	4,0	3,9
	2.000	6,8	6,1	5,5	5,1	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9	3,7	3,6
	3.000	6,6	5,9	5,4	5,0	4,6	4,4	4,1	3,9	3,7	3,6	3,4
	4.000	6,6	5,8	5,3	4,9	4,6	4,3	4,0	3,8	3,7	3,5	3,4
	5.000	6,5	5,8	5,3	4,8	4,5	4,2	4,0	3,8	3,6	3,4	3,3
	6.000	6,5	5,7	5,2	4,8	4,5	4,2	3,9	3,7	3,6	3,4	3,3
	7.000	6,4	5,7	5,2	4,8	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2
	8.000	6,4	5,7	5,2	4,7	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2
	9.000	6,4	5,7	5,1	4,7	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,3	3,2

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

Die **Instandhaltungskosten** sind in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015⁴ anzusetzen. Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)⁵.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen werden vom Gutachterausschuss für alle Baujahre dieselben Instandhaltungskosten angesetzt. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes erfolgt keine Anpassung nach der Ertragswertrichtlinie. Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. Diese wurden mithilfe des Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen - Basis 2015 = 100 auf das Jahr 2020 umgerechnet (November 2014 = 98,3, Februar 2020 = 127,6) veröffentlicht vom Amt für Statistik Berlin – Brandenburg.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende jährlich Ansätze gewählt:

Wohnen: **14,30 EUR / m² Wohnfläche**

Garagen: **108 EUR je Platz**

Offene Wagenabstellplätze: **54 EUR je Platz**

Eine darüberhinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt, von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Den Instandhaltungskosten für **gewerbliche Nutzung** wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen.

50 vom Hundert für Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller.

1.6.3 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.

⁴ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

⁵ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

1.7 Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) nach Tabelle 2 und gegebenenfalls Korrekturen nach Tabelle 3 und 4:

Tabelle 2

Bauzustand	RND
gut	55
normal	40
schlecht	25

Tabelle 3

<p><u>Altbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung⁶ (komplett) und Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden Abschlag 10 Jahre: weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder</p>
--

Tabelle 4

<p><u>Zwischenkriegsbauten:</u> Normalausstattung: Zentralheizung, Bäder Abschlag 5 Jahre: keine Zentralheizung (komplett)</p>

⁶ Sammel-/ Etagenheizung

1.7.2 Baujahre ab 1949

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 multiplen linearen Regression sind im Folgenden differenziert nach drei Altbezirksgruppen dargestellt.

Für die nachfolgenden drei Tabellen gilt:

Die Fallzahlen stehen in Klammer.

Für die Altbezirke Treptow und Köpenick konnten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Tabelle 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Wedding (65) und Lichtenberg (43). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und für alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)								
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche						
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Bodenrichtwert 01.01.2020 (EUR/m²)	550	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6
	1.000	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6
	2.000	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5
	3.000	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5
	4.000	1,3	1,5	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4
	5.000	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4
	6.000	1,2	1,4	1,6	1,8	1,9	2,1	2,3
	7.000	1,1	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3

Die besonderen Hinweise unter Punkt 0 sind zu beachten.

Tabelle 7

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Charlottenburg (70), Mitte (27), Schöneberg (69), Neukölln (90), Pankow (50), Prenzlauer Berg (46), Tiergarten (38), Kreuzberg (47) und Friedrichshain (51). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und für alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)								
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche						
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Bodenrichtwert 01.01.2020 (EUR/m²)	550	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
	1.000	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,7	2,9
	2.000	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9
	3.000	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9
	4.000	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8
	5.000	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8
	6.000	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7
	7.000	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7

Die besonderen Hinweise unter Punkt 0 sind zu beachten.

Tabelle 8

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Marzahn (6), Steglitz (32), Hellersdorf (8) und Zehlendorf (6). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und für alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)								
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche						
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Bodenrichtwert 01.01.2020 (EUR/m²)	550	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,4
	1.000	2,3	2,5	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4
	2.000	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4
	3.000	2,2	2,4	2,6	2,7	2,9	3,1	3,3
	4.000	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3
	5.000	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2
	6.000	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2
	7.000	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2

Die besonderen Hinweise unter Punkt 0 sind zu beachten.

Tabelle 9

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Spandau (66), Tempelhof (59), Reinickendorf (91), Wilmersdorf (24), Weißensee (23) und Hohenschönhausen (6). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und für alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)								
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche						
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Bodenrichtwert 01.01.2020 (EUR/m²)	550	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2
	1.000	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2
	2.000	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
	3.000	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
	4.000	1,9	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
	5.000	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
	6.000	1,8	2,0	2,2	2,3	2,5	2,7	2,9
	7.000	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9

Die besonderen Hinweise unter Punkt 0 sind zu beachten.

Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 6, 7, 8 und 9 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

Baulicher Unterhaltungszustand:

Guter baulicher Unterhaltungszustand	+ 0,3
Normaler baulicher Unterhaltungszustand	± 0,0
Schlechter baulicher Unterhaltungszustand	k. A.

Baujahresgruppe:

Altbauten (Baujahre vor 1919):	- 0,3
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	± 0,0
Baujahre 1949 bis 1972:	± 0,0
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	± 0,0
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	± 0,0
Baujahre 1991 bis 2002:	± 0,0
Baujahr nach 2002:	k. A.

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0	± 0,0
10	± 0,0
20	+ 0,1
30	+ 0,1
40	+ 0,1
50	+ 0,2
60	+ 0,2
70	+ 0,2
80	+ 0,2

Weitere Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind gemäß Untersuchungsergebnis nicht signifikant nachgewiesen.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden Tabellen 10, 12 und 13 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

Alle Baujahre							
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR/m ² /Wohn-/Nutzfläche)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p.a.
917	75,6	2.150	2.714	30,4	7,54	12,4	5,2
	<i>68,4-82,2</i>	<i>1.324-3.350</i>	<i>1.730-4.083</i>	<i>20,6-44,4</i>	<i>5,17-10,97</i>	<i>0,0-46,0</i>	<i>4,1-6,3</i>
	56,0-86,9	797-6.761	1.185-6.596	16,3-70,2	3,46-15,80	0,0-80,0	3,4-7,8

Tabelle 11

Verwaltungskosten pro Mieteinheit	
Anzahl der Mieteinheiten	Mittelwert der Verwaltungskosten p.a.
4 bis 8	411
9 bis 15	352
16 bis 30	328
31 bis 50	305
>50	273

Tabelle 12

Alle Baujahre						
Anzahl	Grundstücksfläche (m ²)	Wertrelevante Geschossfläche (m ²)	Tatsächliche GFZ	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bodenwert EUR/m ²	Bodenrichtwert (01.01.2020) EUR/m ²
917	1.057	2.138	2,30	1.587	2.540	3.144
	<i>360-2.479</i>	<i>566-4.441</i>	<i>0,49-4,00</i>	<i>446-3.373</i>	<i>389-6.821</i>	<i>550-7.000</i>
	160-14.634	308-24.163	0,27-6,03	200-19.953	190-11.920	320-12.000

Tabelle 13

Alle Baujahre					
Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		gut	normal	einfache	mittlere
		schlecht		gute	sehr gute
		Anteil in %		Anteil in %	
93	43	12	88	45	37
24-135	40-55	-		17	1

Tabelle 14

Baujahresgruppe	Anzahl
Altbauten (Baujahre vor 1919):	594
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	39
Baujahre 1949 bis 1972:	116
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	86
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	6
Baujahre 1991 bis 2002:	76
Baujahr nach 2002:	0
Gesamt	917

Tabelle 15

Kaufvertragsjahr	Anzahl
2017:	361
2018:	300
2019:	234
2020:	22
Gesamt	917

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232) oder Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).