

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 2 UVPG wurde festgestellt, dass für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Die für die Feststellung relevanten Unterlagen und die Begründung der Entscheidung können nach telefonischer Vereinbarung unter oben genannter Telefonnummer im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Zimmer 3.114, Brückenstraße 6, 10179 Berlin eingesehen werden.

Rechtsgrundlage

U V P G

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Bekanntmachung vom 10. Mai 2012

StadtUm III E GSt 2

Telefon: 90139-5230 oder 90139-3000, intern 9139-5230

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht aufgrund des § 193 Absatz 5 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, nachstehend sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat diese Daten abschließend am 25. April 2012 beschlossen.

1 – Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohn-Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 %

(Letzte Veröffentlichungen: ABl. 2007 S. 1752 und ABl. 2005 S. 4391)

Vorbemerkung:

1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV). Der Verordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 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 innerhalb des Modells bleiben, das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen zugrunde gelegt

wurde (Durchschnittsmieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).

3. 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 Stichtag der letzten Ableitung der Liegenschaftszinssätze (hier: 1. November 2011) eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 2 ImmoWertV) sind gesondert zu berücksichtigen, insbesondere bei Abweichungen des Wertermittlungsobjekts von den Modellansätzen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.
4. 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 zwei Grundstücke veräußert wurden.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 2007 bis Oktober 2011, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertrags situation 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 70 % nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Es wurden grundsätzlich nur Kauffälle aus Wohngebieten sowie Gebieten mit misch- oder kerngebietstypischen Nutzungen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W, M1, M2) berücksichtigt. Fälle in Gewerbegebieten und in Gebieten für sonstige Flächen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = G, [Gp], SF) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf die gebietstypische GFZ $\geq 0,3$ beschränkt.

Objekte, die zum Beispiel zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Ferner wurde bei Objekten mit weniger als 20 % leerstehenden Wohneinheiten die durchschnittliche Objekt miete für diese Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Bei diesem Leerstand handelt es sich nicht um einen strukturellen Leerstand.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

1.1 – Bodenwert

Als Bodenwert wird der zeitlich linear und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 2004 S. 1101).

1.2 – Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

1.2.1 – Verwaltungskosten (§ 19 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)

Die Verwaltungskosten wurden nach Angaben der Eigentümer angesetzt, sofern sie bekannt waren. In den Fällen, in denen sie unbekannt waren, wurden sie nach der Tabelle 1 angesetzt.

Tabelle 1

Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)						
	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
500	8,3	7,6	6,9	6,2	5,5	4,7	4,0
1 000	8,1	7,4	6,7	5,9	5,2	4,5	3,8
1 500	7,9	7,2	6,5	5,8	5,1	4,4	3,6
2 000	7,8	7,1	6,4	5,7	5,0	4,3	3,5
2 500	7,8	7,0	6,3	5,6	4,9	4,2	3,5
3 000	7,7	7,0	6,3	5,5	4,8	4,1	3,4
3 500	7,6	6,9	6,2	5,5	4,8	4,1	3,3

Korrekturen: Der Einfluss des gewerblichen Mietanteils der Objekte auf die jährlichen Verwaltungskosten in Prozent des Nettojahresrohertrages ist statistisch nicht signifikant, daher erfolgt keine Korrektur der in der Tabelle wiedergegebenen Werte hinsichtlich des gewerblichen Mietanteils.

1.2.2 – Instandhaltungskosten (§ 19 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV)

Da sich der Preisindex für Instandhaltung gegenüber dem vorherigen Untersuchungszeitraum deutlich verändert hat (Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen (Basis 2005 = 100); November 2011 = 115,6), wurden die Instandhaltungskosten gegenüber der letzten Veröffentlichung um 15 % erhöht. In den Instandhaltungskostenpauschalen sind keine Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten.

Instandhaltungskostenpauschalen in €/m² pro Jahr gemäß der nachfolgenden Aufstellung:

Tabelle 2

Baujahr	Instandhaltungskostenpauschale für		Zuschlag bei	
	Wohnflächen (€/m ²)	Nutzflächen (€/m ²)	Zentralheizung (€/m ²)	Aufzug (€/m ²)
bis 1900	12,95	6,45	0,60	0,90
von 1901 bis 1948	11,75	5,85	0,60	0,90
von 1949 bis 1969	12,40	6,20	–	0,90
von 1970 bis 1979	9,80	4,95	–	0,90
nach 1979	7,70	3,90	–	0,90
Offene Wageneinstellplätze (je Platz):				
37 €				
Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz):				
74 €				

1.2.3 – Mietausfallwagnis (§ 19 Absatz 2 Nummer 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis: 2 % der jährlichen Netto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4 % der jährlichen Netto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung, entsprechend der Kaufvertragsauswertung.

1.2.4 – Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV)

Tabelle 3: Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1969) und Neubauten (Baujahre ab 1970)

Baualter in Jahren	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren
bis 2	100
3 bis 7	95
8 bis 12	90
13 bis 17	85
18 bis 22	80
23 bis 27	75
28 bis 32	70
33 bis 37	65
38 bis 42	60
43 bis 47	55
48 bis 52	50
53 bis 57	45
58 bis 62	40

Tabelle 4: Zwischenkriegs- (Baujahre 1919 bis 1948) und Altbauten (Baujahre bis 1918)

Baualter	wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
62 bis 67	50	45	40	Zwischenkriegsbauten:
68 bis 77	45	40	35	Normalausstattung: IT, EH/ZH, Bäder
78 bis 87	40	35	30	Abschlag fünf Jahre: keine EH/ZH (komplett)
88 bis 92	35	30	25	Altbauten:
93 bis 117	35	30	25	Normalausstattung: IT, EH/ZH (komplett) und Bäder
118 bis 149	30	25	20	Abschlag fünf Jahre: keine EH/ZH (komplett) oder keine Bäder Abschlag zehn Jahre: weder EH/ZH (komplett) noch Bäder Abschlag fünf Jahre: ausschließlich PT

Legende: EH/ZH = Etagen-/Zentralheizung; OH = Ofenheizung; IT = Innentoilette; PT = Podesttoilette

Anmerkung: Modernisierung wurde berücksichtigt durch Einordnung in entsprechende Zustandsnote, Baualter und Ausstattung.

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 multivariaten Regression sind im folgenden differenziert nach vier Baualtersgruppen dargestellt.

In den Tabellen der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95%-Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 5

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 ¹														
(Die Liegenschaftszinssätze sind für die Jahre 2008, 2009 und 2010, für eine tatsächliche GFZ von 3,0 und für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet)														
Altbezirk		Neukölln (128), Wilmersdorf (67), Wedding (140), Tiergarten (115), Charlottenburg (101), Steglitz (32), Pankow (70), Zehlendorf (7), Tempelhof (23), Hellersdorf (1)							Köpenick (73), Reinickendorf (36), Spandau (66), Treptow (32), Lichtenberg (49), Weißensee (40), Hohenschönhausen (3)					
Baujahr		bis 1900			1901 bis 1918			bis 1900			1901 bis 1918			
Stadträumliche Wohnlage		einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4.00	3.3 3.1–3.5	2.7 2.5–3.0	2.4 2.1–2.6	3.7 3.5–3.9	3.1 2.9–3.3	2.7 2.5–3.0	4.0 3.7–4.2	3.3 3.1–3.6	3.0 2.6–3.4	4.4 4.1–4.6	3.7 3.5–4.0	3.4 3.0–3.7	
	5.00	4.0 3.8–4.2	3.4 3.2–3.6	3.0 2.8–3.3	4.4 4.2–4.6	3.8 3.6–4.0	3.4 3.2–3.7	4.7 4.4–4.9	4.0 3.8–4.3	3.7 3.3–4.0	5.1 4.8–5.3	4.4 4.2–4.7	4.1 3.8–4.4	
	6.00	4.5 4.3–4.7	3.9 3.6–4.1	3.5 3.2–3.8	4.9 4.7–5.1	4.3 4.0–4.5	3.9 3.7–4.2	5.1 4.9–5.4	4.5 4.2–4.8	4.2 3.8–4.5	5.5 5.3–5.8	4.9 4.6–5.2	4.6 4.2–4.9	
	7.00	4.8 4.6–5.1	4.2 3.9–4.5	3.8 3.6–4.1	5.2 5.0–5.4	4.6 4.4–4.8	4.2 4.0–4.5	5.5 5.2–5.8	4.8 4.5–5.1	4.5 4.1–4.8	5.9 5.6–6.1	5.2 5.0–5.5	4.9 4.5–5.2	
	8.00	5.1 4.8–5.3	4.5 4.2–4.7	4.1 3.8–4.4	5.5 5.2–5.7	4.9 4.6–5.1	4.5 4.2–4.7	5.7 5.4–6.0	5.1 4.8–5.4	4.7 4.4–5.1	6.1 5.8–6.4	5.5 5.2–5.8	5.1 4.8–5.5	
	9.00	5.3 5.0–5.5	4.6 4.4–4.9	4.3 4.0–4.6	5.7 5.4–5.9	5.0 4.8–5.3	4.7 4.4–4.9	5.9 5.6–6.2	5.3 5.0–5.6	4.9 4.6–5.3	6.3 6.0–6.6	5.7 5.4–6.0	5.3 5.0–5.7	

¹ Keine Verkäufe in dem Altbezirk Marzahn.

Tabelle 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre vor 1919 ²													
(Die Liegenschaftszinssätze sind für die Jahre 2008, 2009 und 2010, für eine tatsächliche GFZ von 3,0 und für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet)													
Altbezirk		Mitte (79), Kreuzberg (184), Prenzlauer Berg (163)						Schöneberg (118), Friedrichshain (167)					
Baujahr		bis 1900			1901 bis 1918			bis 1900			1901 bis 1918		
Stadträumliche Wohnlage		einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4.00	1.4 1.2–1.7	0.8 0.6–1.1	0.5 0.1–0.8	1.8 1.6–2.1	1.2 0.9–1.5	0.9 0.5–1.2	2.3 2.0–2.5	1.6 1.3–1.9	1.3 1.0–1.6	2.7 2.4–2.9	2.0 1.8–2.3	1.7 1.4–2.0
	5.00	2.1 1.9–2.3	1.5 1.3–1.8	1.2 0.9–1.5	2.5 2.3–2.8	1.9 1.6–2.2	1.6 1.2–1.9	3.0 2.7–3.2	2.3 2.1–2.6	2.0 1.7–2.3	3.4 3.1–3.6	2.7 2.5–3.0	2.4 2.1–2.7
	6.00	2.6 2.4–2.8	2.0 1.7–2.2	1.6 1.3–1.9	3.0 2.8–3.2	2.4 2.1–2.6	2.0 1.7–2.3	3.4 3.2–3.7	2.8 2.5–3.1	2.4 2.1–2.7	3.8 3.6–4.1	3.2 2.9–3.5	2.8 2.6–3.1
	7.00	2.9 2.7–3.2	2.3 2.1–2.6	2.0 1.7–2.3	3.3 3.1–3.6	2.7 2.4–3.0	2.4 2.0–2.7	3.8 3.5–4.0	3.1 2.8–3.4	2.8 2.5–3.1	4.2 3.9–4.4	3.5 3.3–3.8	3.2 2.9–3.5
	8.00	3.2 3.0–3.4	2.6 2.3–2.8	2.2 1.9–2.5	3.6 3.3–3.8	3.0 2.7–3.2	2.6 2.3–2.9	4.0 3.7–4.3	3.4 3.1–3.7	3.0 2.7–3.3	4.4 4.1–4.7	3.8 3.5–4.1	3.4 3.1–3.7
	9.00	3.4 3.1–3.6	2.8 2.5–3.0	2.4 2.1–2.7	3.8 3.5–4.0	3.2 2.9–3.4	2.8 2.5–3.1	4.2 3.9–4.5	3.6 3.3–3.9	3.2 2.9–3.5	4.6 4.3–4.9	4.0 3.7–4.3	3.6 3.3–3.9

² Keine Verkäufe in dem Altbezirk Marzahn.

Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 5 und 6 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

Kaufvertragsjahr

2007: Absenkung von 0,3

2011: Absenkung von 1,1

Tatsächliche GFZ

Bei geringerer GFZ als 3,0: Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2 Prozentpunkte pro 1,0 Veränderung der GFZ (Beispiel: GFZ 2,0 = Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2).

Bei höherer GFZ als 3,0: Minderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2 Prozentpunkte pro 1,0 Veränderung der GFZ (Beispiel: GFZ 4,5 = Minderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,3).

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag

Für jeweils 10 % gewerblichen Mietanteil beim zu bewertenden Objekt ist der Liegenschaftszinssatz um je 0,1 Prozentpunkte zu erhöhen (Beispiel: gewerblicher Mietanteil 35 %, Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,35).

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5 %- beziehungsweise 95 %-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 7

Altbauten (Baujahr vor 1919)						
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (€/m ²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittsmiete/Nettokalt (€/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p. a.
1.694	70,5	691	14,5	5,38	14,6	6,2
	58,6–80,0	339–1.163	9,5–20,1	3,42–7,77	0,0–48,0	3,9–8,6
	–21,1–85,9	149–2.315	5,1–45,4	0,90–12,92	0,0–70,0	2,1–11,5

Tabelle 8

Altbauten (Baujahr vor 1919)									Stadträumliche Wohnlage	
Anzahl	Grundstückssfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	Tatsächliche GFZ	Bodenwert €/m ²	Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Anteil in %	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							Anteil in %		Anteil in %	
1.694	789	2.220	2,98	504	109	32	19	75	62	23
	329–1.454	720–4.230	1,07–4,35	203–1.002	97–133	20–35	6		15	
	148–6.420	288–10.800	0,34–6,06	95–4.505	89–146	10–40				

In der Tabelle der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95%-Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 9

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1919 bis 1948 ³							
Altbezirk		Zehlendorf (16), Charlottenburg (9), Hohenschönhausen (2), Weißensee (6), Reinickendorf (5), Friedrichshain (2), Wilmersdorf (6), Prenzlauer Berg (5)		Treptow (9), Pankow (5), Kreuzberg (1), Tempelhof (9)		Lichtenberg (1), Spandau (12), Köpenick (11), Hellersdorf (1), Wedding (5), Neukölln (6), Steglitz (8), Marzahn (1)	
Stadträumliche Wohnlage		einfach	besser als einfache	einfach	besser als einfache	einfach	besser als einfache
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4.00	3.8 3.3–4.3	3.2 2.7–3.7	4.3 3.6–4.9	3.7 3.1–4.3	5.1 4.6–5.5	4.5 4.0–5.0
	5.00	4.4 3.9–4.9	3.8 3.4–4.2	4.9 4.2–5.6	4.3 3.8–4.9	5.7 5.2–6.1	5.1 4.7–5.5
	6.00	4.8 4.3–5.4	4.3 3.8–4.7	5.3 4.6–6.0	4.8 4.2–5.3	6.1 5.6–6.6	5.6 5.1–6.0
	7.00	5.1 4.5–5.8	4.6 4.1–5.0	5.6 4.9–6.4	5.1 4.5–5.7	6.4 5.9–7.0	5.9 5.4–6.3
	8.00	5.3 4.7–6.0	4.8 4.3–5.3	5.9 5.0–6.7	5.3 4.6–6.0	6.6 6.0–7.2	6.1 5.6–6.6
	9.00	5.5 4.8–6.3	5.0 4.4–5.5	6.0 5.2–6.9	5.5 4.8–6.2	6.8 6.2–7.5	6.3 5.7–6.8

³ Keine Verkäufe in den Altbezirken Mitte, Tiergarten und Schöneberg.

Weitere Abhängigkeiten bestehen nicht, daher gibt es hier keine Zu- bzw. Abschläge.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- beziehungsweise 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 10

Zwischenkriegsbauten (1919 bis 1948)						
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (€/m ²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittsmiete/Nettokalt (€/m ² /Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p. a.
133	70,5	689	14,2	5,23	6,9	6,3
	58,1–79,2	382–1.225	9,3–21,6	3,38–7,60	0,0–40,2	4,4–8,9
	46,8–82,3	261–2.063	6,5–31,0	2,57–8,60	0,0–60,0	3,7–10,2

Tabelle 11

Anzahl	Grundstücksfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	Tatsächliche GFZ	Bodenwert €/m ²	Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
							gut	normal	einfache	mittlere
							schlecht		gute und sehr gute	
							Anteil in %		Anteil in %	
							12	81	36	42
133	2.756	3.124	1,4	315	78	40	7	22		
	417–9.932	371–11.116	0,4–3,6	135–700	67–88	30–45				
	210–46.586	129–49.006	0,1–5,3	80–920	61–90	25–50				

In den Tabellen der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95 %-Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert.
Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 12

Kaufvertragsjahr	Baulicher Zustand	normal						gut						schlecht						normal						gut													
		einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut																							
Stadträumliche Wohnlage	Stadträumliche Wohnlage	4.00	4.9	4.6	4.4	4.5	4.2	3.9	3.7	5.8	5.4	5.2	5.7	5.3	5.1	5.1	4.7	4.5	4.5	4.00	4.3–5.6	3.8–5.3	3.6–5.2	4.6–5.1	4.1–4.9	3.9–4.8	3.8–4.7	3.3–4.5	3.1–4.3	5.0–6.5	4.6–6.2	4.4–6.0	5.2–6.1	4.9–5.8	4.6–5.6	4.5–5.6	4.1–5.3	3.9–5.1	
(€/m²)	(€/m²)	5.00	5.7	5.3	5.1	5.6	5.2	5.0	5.0	6.5	6.4	6.1	5.9	6.4	6.0	5.8	5.8	5.4	5.2	5.2	5.0	5.0–6.4	4.6–6.1	4.3–5.9	5.3–5.9	4.9–5.6	4.6–5.4	4.5–5.4	4.1–5.1	3.9–5.0	5.7–7.2	5.3–6.9	5.1–6.7	6.0–6.8	5.6–6.5	5.4–6.3	5.3–6.3	4.9–6.0	4.7–5.8
Monatliche Nettokalimiete (€/m²)	6.00	6.1	5.8	5.6	6.1	5.7	5.5	5.4	5.1	4.9	7.0	6.6	6.4	6.9	6.5	6.3	6.3	5.9	5.7	5.7	6.00	5.4–6.9	5.0–6.6	4.8–6.4	5.7–6.4	5.3–6.1	5.1–5.9	4.9–5.9	4.6–5.6	4.3–5.5	6.2–7.7	5.8–7.4	5.6–7.2	6.1–7.0	5.8–6.8	5.7–6.8	5.3–6.5	5.1–6.3	
	7.00	6.5	6.1	5.9	6.4	6.1	5.9	5.8	5.4	5.2	7.3	7.0	6.8	7.2	6.9	6.7	6.7	6.6	6.3	6.1	7.00	5.7–7.3	5.3–6.9	5.1–6.8	6.0–6.8	5.6–6.5	5.4–6.3	5.3–6.3	4.9–6.0	4.7–5.8	6.1–7.8	5.9–7.6	6.7–7.7	6.4–7.3	6.1–7.0	5.8–6.8	5.7–6.8	5.3–6.5	5.1–6.3
	8.00	6.7	6.4	6.2	6.7	6.3	6.1	6.0	5.7	5.5	7.6	7.2	7.0	7.5	7.1	6.9	6.7	6.6	6.1	6.1	8.00	5.9–7.5	5.6–7.2	5.3–7.0	6.2–7.1	5.9–6.7	5.6–6.6	5.1–6.3	4.9–6.1	6.7–8.4	6.4–8.0	6.2–7.9	6.9–8.0	6.6–7.6	6.4–7.5	6.3–7.4	6.5–7.1	5.9–7.1	5.7–6.9
	9.00	6.9	6.6	6.4	6.9	6.5	6.3	6.2	5.9	5.7	7.8	7.4	7.2	7.7	7.3	7.1	7.1	6.7	6.5	6.5	9.00	6.1–7.8	5.8–7.4	5.5–7.3	6.4–7.3	6.0–7.0	5.8–6.8	5.7–6.8	5.1–6.3	6.9–8.6	6.6–8.3	6.3–8.1	7.1–8.2	6.8–7.8	6.6–7.7	6.4–7.7	6.1–7.3	5.9–7.1	

⁴ Keine Verkäufe in den Altbezirken Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen und Lichtenberg.

Tabelle 13

Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre 1949 bis 1969

(Die Liegenschaftszinssätze sind ohne gewerblichen Mietanteil am Nettojahresrohertrag berechnet.)
Weißensee (1), Prenzlauer Berg (3), Kreuzberg (38), Friedrichshain (5), Tiergarten (25), Mitte (2),
Pankow (1), Wilmersdorf (23), Charlottenburg (22), Steglitz (26), Köpenick (4), Schöneberg (25)Kaufvertragsjahr
2007, 2008, 2010, 2011

2009

Baulicher Zustand	normal						schlecht						normal						gut					
	schlecht		mittel		gut/ sehr gut		einfach		gut/ sehr gut		mittel		einfach		gut/ sehr gut		mittel		einfach		gut/ sehr gut			
Stadträumliche Wohnlage	einfach	mittel	gut/ sehr gut	sehr gut	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	sehr gut	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	sehr gut	mittel	gut/ sehr gut	einfach	mittel	gut/ sehr gut	sehr gut		
Stadträumliche Wohnlage	4.00	4.2	3.8	3.6	4.1	3.7	3.5	3.4	3.1	2.9	5.0	4.6	4.4	4.9	4.5	4.3	4.3	4.5	4.3	4.9	4.3	3.9	3.7	
Stadträumliche Wohnlage	3.5-4.8	3.1-4.5	2.9-4.3	3.8-4.3	3.4-4.0	3.2-3.9	3.0-3.9	3.2-3.9	2.6-3.6	2.4-3.4	4.2-5.7	3.9-5.4	3.7-5.2	4.4-5.3	4.1-5.0	3.9-4.8	3.7-4.8	3.9-4.8	3.7-4.8	3.9-4.8	3.3-4.5	3.3-4.5	3.2-4.3	
5.00	4.9	4.5	4.3	4.8	4.4	4.2	4.2	4.2	3.8	3.6	5.7	5.3	5.1	5.6	5.3	5.1	5.0	5.0	4.6	5.0	4.6	4.6	4.6	4.4
5.00	4.2-5.5	3.8-5.2	3.6-5.0	4.5-5.1	4.2-4.7	3.9-4.6	3.7-4.6	3.7-4.6	3.4-4.3	3.2-4.1	5.0-6.4	4.6-6.1	4.4-5.9	5.1-6.1	4.8-5.7	4.6-5.7	4.6-5.5	4.5-5.5	4.5-5.5	4.1-5.2	4.1-5.2	3.9-5.0	3.9-5.0	
6.00	5.4	5.0	4.8	5.3	4.9	4.7	4.7	4.7	4.3	4.1	6.2	5.8	5.6	6.1	5.7	5.5	5.5	5.5	5.5	5.1	5.1	4.9	4.9	4.9
6.00	4.7-6.1	4.3-5.7	4.1-5.5	4.9-5.6	4.6-5.2	4.4-5.1	4.2-5.1	4.4-5.1	3.8-4.8	3.6-4.6	5.4-6.9	5.1-6.6	4.9-6.4	5.6-6.6	5.3-6.2	5.1-6.0	4.9-6.0	4.9-6.0	4.9-6.0	4.6-5.7	4.6-5.7	4.4-5.4	4.4-5.4	
7.00	5.7	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.0	4.6	4.5	4.5	6.5	6.2	6.0	6.4	6.1	5.9	5.8	5.8	5.8	5.5	5.5	5.3	5.3	
7.00	5.0-6.4	4.6-6.1	4.4-5.9	5.2-6.0	4.9-5.6	4.7-5.4	4.5-5.5	4.1-5.2	4.0-4.9	5.7-7.3	5.4-6.9	5.2-6.8	5.9-7.0	5.6-6.5	5.4-6.4	5.2-6.4	4.9-6.0	4.9-6.0	4.9-6.0	4.7-5.8	4.7-5.8	4.7-5.8	4.7-5.8	
8.00	6.0	5.6	5.4	5.9	5.5	5.3	5.3	5.3	4.9	4.7	6.8	6.4	6.2	6.7	6.3	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	5.7	5.5	
8.00	5.2-6.7	4.8-6.4	4.6-6.2	5.4-6.3	5.1-5.9	4.9-5.7	4.7-5.8	4.4-5.4	4.2-5.2	5.9-7.6	5.6-7.2	5.4-7.0	6.1-7.2	5.8-6.8	5.6-6.6	5.5-6.7	5.2-6.3	5.2-6.3	5.0-6.1	5.0-6.1	5.0-6.1	5.0-6.1		
9.00	6.2	5.8	5.6	6.1	5.7	5.5	5.5	5.1	4.9	4.9	7.0	6.6	6.4	6.9	6.5	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	5.9	5.7	
9.00	5.4-7.0	5.0-6.6	4.8-6.4	5.6-6.6	5.3-6.2	5.1-6.0	4.9-6.0	4.6-5.7	4.4-5.5	6.1-7.8	5.8-7.4	5.6-7.3	6.3-7.5	6.0-7.1	5.8-6.9	5.6-6.9	5.3-6.5	5.3-6.5	5.2-6.3	5.2-6.3	5.2-6.3	5.2-6.3		

⁵ Keine Verkäufe in den Altbezirken Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen und Lichtenberg.

Bei Abweichungen des Bewertungsobjekts von den zuvor genannten Eigenschaften in den Tabellen 12 und 13 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag

Für jeweils 10 % gewerblichen Mietanteil ist der Liegenschaftszinssatz um je 0,2 Prozentpunkte zu erhöhen. Beispiel: gewerblicher Mietanteil 15 %, Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,3.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- beziehungsweise 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 14

Nachkriegsbauten (1949 bis 1969)						
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (€/m²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittsmiete/Nettokalt (€/m²/Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p. a.
279	69,0	652	13,8	5,18	8,0	6,5
	58,8–80,0	378–1.072	9,2–18,9	3,56–8,03	0,0–42,0	3,8–8,5
	47,1–84,8	223–2.236	5,1–49,5	2,76–11,52	0,0–67,0	3,8–9,9

Tabelle 15

Nachkriegsbautein (1949 bis 1969)								
Anzahl	Grundstücksfläche (m²)	Geschossfläche (m²)	Tatsächliche GFZ	Bodenwert €/m²	Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand	Stadträumliche Wohnlage
							gut	normal
							schlecht	gute und sehr gute
							Anteil in %	Anteil in %
279	2.088	2.216	1,4	343	48	52	13	82
	461–7.704	446–8.539	0,4–2,4	160–672	41–55	45–60	5	24
	300–93.119	306–25.284	0,1–5,1	90–2.780	38–61	40–60		

In den Tabellen der Liegenschaftszinssätze steht in der ersten Zeile der Mittelwert und in der zweiten Zeile die Wertespanne des 95 %-Konfidenzbereichs für diesen jeweiligen Mittelwert. Die Fallzahlen der Altbezirke stehen in Klammern.

Tabelle 16

		Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970 Charlottenburg (17), Kreuzberg (27), Schöneberg (9), Steglitz (35)											
Kaufvertragsjahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4,00	4,8 4,5–5,2	4,3 3,8–4,7	5,3 4,8–5,8	4,8 4,2–5,3	4,3 3,9–4,7	3,8 3,3–4,2	5,3 5,0–5,6	4,7 4,3–5,2	5,8 5,4–6,3	5,2 4,7–5,8	4,8 4,4–5,2	4,3 3,8–4,7
	5,00	5,4 5,1–5,6	4,8 4,5–5,1	5,9 5,4–6,3	5,3 4,8–5,8	4,9 4,6–5,2	4,3 3,9–4,7	5,9 5,6–6,1	5,3 5,0–5,6	6,4 6,0–6,8	5,8 5,4–6,2	5,4 5,1–5,7	4,8 4,4–5,2
	6,00	5,7 5,5–6,0	5,2 4,9–5,5	6,2 5,8–6,7	5,7 5,2–6,1	5,2 5,0–5,5	4,7 4,3–5,0	6,2 5,9–6,5	5,7 5,3–6,0	6,7 6,3–7,1	6,2 5,7–6,6	5,7 5,5–6,0	5,2 4,8–5,5
	7,00	6,0 5,7–6,3	5,4 5,1–5,7	6,5 6,1–6,9	5,9 5,5–6,4	5,5 5,2–5,8	4,9 4,6–5,2	6,5 6,2–6,8	5,9 5,6–6,2	7,0 6,6–7,4	6,4 6,0–6,8	6,0 5,7–6,2	5,4 5,1–5,7
	8,00	6,2 5,9–6,5	5,6 5,3–5,9	6,7 6,3–7,1	6,1 5,7–6,6	5,7 5,4–6,0	5,1 4,8–5,4	6,7 6,4–7,0	6,1 5,8–6,4	7,2 6,8–7,6	6,6 6,2–7,0	6,2 5,9–6,5	5,6 5,3–5,9
	9,00	6,3 6,0–6,6	5,8 5,5–6,1	6,8 6,4–7,3	6,3 5,8–6,7	5,8 5,6–6,1	5,3 5,0–5,6	6,8 6,5–7,1	6,3 5,9–6,6	7,3 6,9–7,8	6,8 6,3–7,2	6,3 6,1–6,6	5,8 5,5–6,1

Tabelle 17

		Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970											
		Friedrichshain (4), Mitte (12), Pankow (8), Prenzlauer Berg (7), Weißensee (3), Wilmersdorf (26), Zehlendorf (22)											
Kaufvertragsjahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4.00	4.3 3.9–4.7	3.8 3.3–4.2	4.8 4.3–5.4	4.3 3.7–4.8	3.8 3.4–4.3	3.3 2.8–3.7	4.8 4.4–5.2	4.3 3.8–4.7	5.3 4.8–5.8	4.8 4.3–5.3	4.3 3.9–4.7	3.8 3.3–4.2
	5.00	4.9 4.5–5.2	4.3 4.0–4.7	5.4 4.9–5.9	4.8 4.4–5.3	4.4 4.1–4.7	3.8 3.5–4.2	5.4 5.0–5.7	4.8 4.5–5.2	5.9 5.4–6.3	5.3 4.9–5.7	4.9 4.6–5.2	4.3 4.0–4.7
	6.00	5.2 4.9–5.6	4.7 4.4–5.0	5.8 5.3–6.2	5.2 4.8–5.6	4.8 4.5–5.1	4.2 3.9–4.5	5.7 5.4–6.1	5.2 4.9–5.5	6.2 5.8–6.7	5.7 5.3–6.1	5.2 5.0–5.5	4.7 4.4–5.0
	7.00	5.5 5.2–5.8	4.9 4.6–5.2	6.0 5.6–6.5	5.4 5.0–5.9	5.0 4.7–5.3	4.5 4.2–4.7	6.0 5.7–6.3	5.4 5.1–5.7	6.5 6.1–6.9	5.9 5.5–6.3	5.5 5.2–5.8	4.9 4.7–5.2
	8.00	5.7 5.4–6.0	5.1 4.8–5.4	6.2 5.8–6.7	5.6 5.2–6.1	5.2 4.9–5.5	4.6 4.4–4.9	6.2 5.8–6.5	5.6 5.3–5.9	6.7 6.3–7.1	6.1 5.7–6.5	5.7 5.4–6.0	5.1 4.9–5.4
	9.00	5.9 5.5–6.2	5.3 5.0–5.6	6.4 5.9–6.8	5.8 5.4–6.2	5.4 5.1–5.7	4.8 4.5–5.1	6.3 6.0–6.7	5.8 5.5–6.1	6.8 6.4–7.3	6.3 5.9–6.7	5.9 5.6–6.1	5.3 5.0–5.6

Tabelle 18

		Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970											
		Hellersdorf (3), Hohenschönhausen (3), Spandau (34), Treptow (4), Wedding (26)											
Kaufvertragsjahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4.00	5.9 5.5–6.2	5.3 4.9–5.7	6.4 5.9–6.8	5.8 5.3–6.3	5.4 5.0–5.7	4.8 4.3–5.3	6.3 6.0–6.7	5.8 5.3–6.2	6.9 6.4–7.3	6.3 5.8–6.8	5.9 5.5–6.2	5.3 4.8–5.8
	5.00	6.4 6.1–6.7	5.8 5.5–6.2	6.9 6.5–7.3	6.3 5.9–6.8	5.9 5.6–6.2	5.4 4.9–5.8	6.9 6.6–7.2	6.3 5.9–6.7	7.4 7.0–7.8	6.8 6.4–7.3	6.4 6.1–6.7	5.8 5.4–6.3
	6.00	6.8 6.5–7.1	6.2 5.8–6.6	7.3 6.9–7.7	6.7 6.2–7.2	6.3 6.0–6.6	5.7 5.3–6.1	7.3 7.0–7.5	6.7 6.3–7.1	7.8 7.4–8.1	7.2 6.7–7.7	6.8 6.5–7.0	6.2 5.8–6.6
	7.00	7.0 6.7–7.3	6.5 6.1–6.8	7.5 7.1–8.0	7.0 6.5–7.4	6.5 6.3–6.8	6.0 5.6–6.4	7.5 7.2–7.8	7.0 6.6–7.3	8.0 7.6–8.4	7.5 7.0–7.9	7.0 6.8–7.3	6.5 6.1–6.9
	8.00	7.2 6.9–7.6	6.7 6.3–7.1	7.7 7.3–8.2	7.2 6.7–7.7	6.7 6.4–7.0	6.2 5.8–6.6	7.7 7.4–8.1	7.1 6.7–7.6	8.2 7.8–8.6	7.7 7.2–8.1	7.2 6.9–7.5	6.7 6.3–7.1
	9.00	7.4 7.0–7.7	6.8 6.4–7.2	7.9 7.4–8.3	7.3 6.8–7.8	6.9 6.6–7.2	6.3 5.9–6.7	7.9 7.5–8.2	7.3 6.9–7.7	8.4 7.9–8.8	7.8 7.3–8.3	7.4 7.1–7.7	6.8 6.4–7.2

Tabelle 19

		Liegenschaftszinssätze für Objekte der Baujahre ab 1970 Köpenick (7), Lichtenberg (1), Marzahn (3), Neukölln (35), Reinickendorf (33), Tempelhof (41), Tiergarten (17)											
Kaufvertragsjahr		2007, 2011						2008, 2009, 2010					
Baujahr		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011		1970 bis 1981		1982 bis 1985		1986 bis 2011	
Stadträumliche Wohnlage		einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut	einfach/ mittel	gut/ sehr gut
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4.00	5.2 4.9–5.5	4.7 4.3–5.1	5.7 5.3–6.2	5.2 4.6–5.7	4.8 4.4–5.1	4.2 3.7–4.7	5.7 5.4–6.0	5.2 4.7–5.6	6.2 5.8–6.6	5.7 5.2–6.2	5.2 4.9–5.6	4.7 4.2–5.1
	5.00	5.8 5.5–6.0	5.2 4.9–5.6	6.3 5.9–6.7	5.7 5.3–6.2	5.3 5.0–5.6	4.7 4.3–5.1	6.3 6.0–6.5	5.7 5.4–6.1	6.8 6.4–7.1	6.2 5.8–6.7	5.8 5.6–6.0	5.2 4.9–5.6
	6.00	6.1 5.9–6.4	5.6 5.3–5.9	6.7 6.3–7.0	6.1 5.6–6.5	5.7 5.4–5.9	5.1 4.7–5.5	6.6 6.4–6.9	6.1 5.7–6.4	7.1 6.8–7.5	6.6 6.2–7.0	6.2 5.9–6.4	5.6 5.2–5.9
	7.00	6.4 6.2–6.7	5.8 5.5–6.2	6.9 6.5–7.3	6.4 5.9–6.8	5.9 5.7–6.2	5.4 5.0–5.7	6.9 6.6–7.1	6.3 6.0–6.7	7.4 7.0–7.8	6.8 6.4–7.3	6.4 6.2–6.6	5.8 5.5–6.1
	8.00	6.6 6.3–6.9	6.0 5.7–6.4	7.1 6.7–7.5	6.5 6.1–7.0	6.1 5.9–6.4	5.6 5.2–5.9	7.1 6.8–7.4	6.5 6.2–6.9	7.6 7.2–8.0	7.0 6.6–7.5	6.6 6.4–6.8	6.0 5.7–6.4
	9.00	6.8 6.5–7.1	6.2 5.8–6.5	7.3 6.8–7.7	6.7 6.2–7.2	6.3 6.0–6.5	5.7 5.4–6.1	7.2 6.9–7.5	6.7 6.3–7.0	7.8 7.4–8.1	7.2 6.7–7.6	6.8 6.5–7.0	6.2 5.9–6.5

Für die Tabellen 16 bis 19 bestehen keine weiteren Abhängigkeiten, daher gibt es hier keine Zu- beziehungsweise Abschläge.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

In diesen Tabellen gleichen Typs sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- beziehungsweise 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 20

Neubauten (ab 1970)						
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschossfläche (€/m²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittsmiete/Nettokalt (€/m²/Monat)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p. a.
377	80,1	915	13,8	6,78	8,9	5,3
	72,1–87,1	441–1.810	9,5–19,0	4,51–10,41	0,0–46,3	3,8–7,2
	58,6–92,0	280–3.389	7,4–25,4	2,84–26,00	0,0–68,0	3,5–11,5

Tabelle 21

Neubauten (ab 1970)									Stadträumliche Wohnlage				
Anzahl	Grundstücksfläche (m²)	Geschossfläche (m²)	Tatsächliche GFZ	Bodenwert €/m²	Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage				
							gut	normal	einfache	mittlere			
							schlecht		gute und sehr gute				
							Anteil in %		Anteil in %				
377	1.913	2.710	1,6	376	23	77	37		62		40		
	437–4.838	467–8.063	0,4–4,1	160–803	10–37	65–90							24
	138–81.704	228–99.118	0,4–7,7	64–2.700	1–41	60–100							