

Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

Stand: Juni 2014

(Verwaltungs- u. Instandhaltungskosten wurden fortgeschrieben)

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gelten die nachfolgenden Rahmenbedingungen für die Auswertung von Kauffällen mit einem normierten und um besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) bereinigten Kaufpreis.

Hier die Formel zur Liegenschaftszinsermittlung:

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

- p = Liegenschaftszins in %
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
- q = 1 + 0,01 x p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

1. **Ortsbesichtigung:** ja

2. **Objekt / Datengrundlage:** nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien

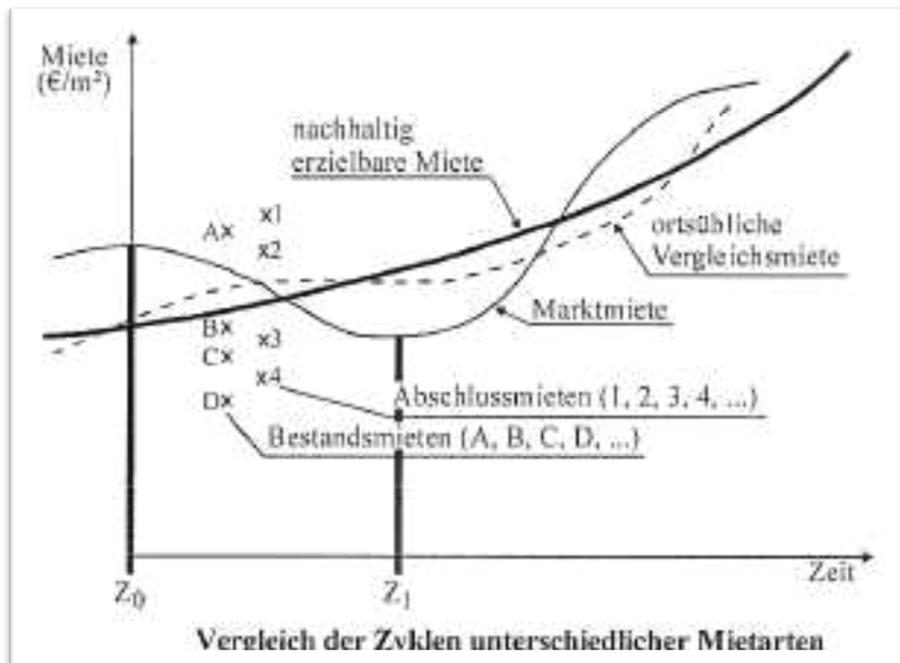
3. **Restnutzungsdauer (RND):** mindestens 20 Jahre; bei Modernisierung – **Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 der SW-RL-Bund vom 05.09.2012**

4. **Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):**

Objektart (AKS-Schlüsselnr.)	GND
Mehrfamilienhäuser (107)	80 Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser (201)	80 Jahre
reine Geschäftshäuser (200, 202-205)	60 Jahre
Individueller Wohnungsbau - EFH, DHH, RH, ZFH - (101 bis 106)	60-80 Jahre (entspr. der jeweiligen Standardstufe nach SW-RL- BB vom 31.03.2014)

Rahmenbedingungen
AK Liegenschaftszins

5. **Bodenwert:** objekttypischer Bodenwert (übergroße Grundstücke → überschüssige Fläche bewerten und in Abzug vom Kaufpreis bringen)
6. **Rohertrag:** marktüblich erzielbare Erträge¹
 Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten
 Ausnahme: angenommene nachhaltige vergleichbare Nettokaltmiete (z.B. aus Mietspiegel)



Quelle: Sprengnetter Immobilienbewertung,
Lehrbuch und Kommentar, Teil 6 Ertragswertverfahren (S. 6/2/5/73)

7. Verwaltungskosten:

Wohnen: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (BV)
(AKS - entsprechend der programmtechnischen Vorgaben als gerundete Werte angegeben)

Zeitraum ²	je Wohnung in €/Jahr	je Eigentumswohnung in €/Jahr	je Stellplatz in €/Jahr
ab 01.01.2002	230	275	30
ab 01.01.2005	240	287	31
ab 01.01.2008	255	305	33

¹ Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete gemäß § 17 ImmoWertV.

² Quelle: Praxis der Grundstücksbewertung, A.7.2/6 bzw. GuG aktuell

Zeitraum ²	je Wohnung in €/Jahr	je Eigentumswohnung in €/Jahr	je Stellplatz in €/Jahr
ab 01.01.2011	264	316	34
ab 01.01.2014	279	334	36

 Die Ansätze verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt verändert hat.

Gewerbe: Die Verwaltungskosten (Brutto/Jahr) wurden durch eine landesweite Erhebung im Jahr 2012 ermittelt und für den Zeitraum ab 01.01.2014 eingeführt (Regelmäßige Überprüfung des pauschalen Ansatzes für Verwaltungskosten muss erfolgen).

Zeitraum	Gewerbe allgemein in €/Jahr	Büro/Läden in €/Jahr	Lager, In- dustrie
bis 31.12.2013	240	---	---
ab 01.01.2014	310	350	300

8. Jährliche Instandhaltungskosten:

Wohnen: entsprechend § 28 der II. BV
(AKS - entsprechend der programmtechnischen Vorgaben als gerundete Werte angegeben)

Stichtag	Bezugsfertigkeit der Wohnung liegt zurück			Garagen oder ähnliche Ein- stellplätze	Stellplatz
	< 22 Jahre	>=22 Jahre	>=32 Jahre		
ab 01.01.2002	7,1 €/m ²	9,0 €/m ²	11,5 €/m ²	68,0 €	---
ab 01.01.2005	7,4 €/m ²	9,4 €/m ²	12,0 €/m ²	71,1 €	---
ab 01.01.2008	7,9 €/m ²	10,0 €/m ²	12,7 €/m ²	75,3 €	---
ab 01.01.2011	8,2 €/m ²	10,3 €/m ²	13,2 €/m ²	78,2 €	---
ab 01.01.2014	8,6 €/m ²	10,9 €/m ²	14,0 €/m ²	82,6 €	25,0 € (Erfahrungswert)

 Die Ansätze verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt verändert hat.

 Die Instandhaltungskosten werden entsprechend den Rahmenbedingungen auf den Zeitpunkt der „Bezugsfertigkeit entsprechend der II. BV“ abgestellt!

Die II. BV bezieht sich auf den geförderten Wohnungsbau und auf das Baujahr des Gebäudes (geförderter Wohnungsbau gibt es erst seit den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts). Im Land Brandenburg und generell in der Wertermittlung wird sich an der II. BV orientiert. **Bei umfassend modernisierten Gebäuden wird die LIZI-Ermittlung im Land Brandenburg mit modifizierter RND gerechnet und somit der jeweilige Zustand des Gebäudes und damit die Höhe der angesetzten Bewirtschaftungskosten in der Auswertung berücksichtigt. Für die Ermittlung der Instandhaltungskosten wird auf das ursprüngliche Baujahr zurückgegriffen.**

➔ „Bezugsfertigkeit“ = Baujahr des Gebäudes

Gewerbe: für je m² gewerbliche Nutzfläche

Nutzung	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch
bis 31.12.2013	ab 2,50 €/m ² Nutzfläche ³	bis 9,00 €/m ² Nutzfläche ³
ab 01.01.2014	ab 3,60 €/m ² Nutzfläche ³	bis 12,50 €/m ² Nutzfläche ³



Diese Instandhaltungskosten werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.

9. **Mietausfallwagnis:** Wohnen 2 % (entsprechend II. BV)
Gewerbe 4 % (entsprechend Fachliteratur)

³ Erfahrungswerte aus NRW