



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE VERÖFFENTLICHT

09.02.2006 Fachinformation

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat Liegenschaftszinssätze für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Sonderimmobilien für Deutschland veröffentlicht. Eine interessante Erkenntnis ist, dass kaum regionale Abweichungen erkennbar sind und dass sich die Konjunktürränderungen nur marginal auf die Liegenschaftszinssätze auswirken. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Es handelt sich um einen zentralen Faktor der Wertermittlung einer Immobilie im Ertragswertverfahren. Ermittelt wird er auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke. Dabei werden die Jahresreinerträge und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt. Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften vom Kapitalmarktzins ab. Dies, so der IVD, hänge damit zusammen, dass eine Investition in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die nachfolgenden Ergebnisse sind Resultate einer bundesweiten Erhebung der Sachverständigen im Immobilienverband Deutschland (IVD). Sie können zur Anwendung kommen, wenn keine qualifizierteren Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Eigennutzobjekte (Wohnimmobilien) Objektart mittlere Spanne
Liegenschaftszinssätze Villa, großes EFH 1,5 – 3,0 freist. EFH 2,0 – 3,5 nicht freist. EFH, DHH, RH 2,5 – 4,0 Eigentumswohnung 3,0 – 4,5 EFH mit ELW bis 3 FH 3,0 – 4,5

Anmerkungen: Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich bei den oben genannten Objektarten auf Immobilien zur Eigennutzung. Bei langfristig vermieteten Immobilien wird der Liegenschaftszins für diese Objektarten in der Regel ca. ein Viertel höher als im unvermieteten Zustand angesetzt. (Beispiel: unvermietet: 4 %, vermietet: 5 %)

Renditeobjekte (Mischimmobilien) Objektart mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus 4,0 – 5,5 W+G Häuser, bis 20 %, Gewerbeflächenanteil 4,5 – 6,0 W+G Häuser, 20 % - 80 %, Gewerbeflächenanteil 5,0 – 6,5 Gewerbeimmobilien Objektart mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze Büro- und Geschäftshäuser 4,5 – 7,0 Lager- und Produktionshallen 6,0 – 8,0 Industrieobjekte 6,5 – 8,5 Sport- und Freizeitanlagen 7,0 – 9,0 Sonderimmobilien Objektart mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit - s.a. Gewerbeimmobilien 5,25 – 6,75 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit 6,00 – 7,50

<https://bbu.de/beitraege/liegenschaftszinssaetze-veroeffentlicht>