

Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige

IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind.

Die „mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze“ unterstellt einen ausgeglichenen und funktionierenden Immobilienmarkt. Bundesweit kann festgestellt werden, dass die Immobilienmärkte teilweise deutlich auseinanderdriften. Bei entsprechenden Käufermärkten (höherer Liegenschaftszinssatz) beziehungsweise Verkäufermärkten (niedrigerer Liegenschaftszinssatz) sind die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze entsprechend höher oder niedriger festzusetzen.

Grundlage für die mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauern ist das Baujahr beziehungsweise bei entsprechender Renovierung oder Modernisierung der Immobilie das fiktive Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen, Denkmal- und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Die mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten wird auf der Grundlage der nachhaltigen, marktüblichen Nettokaltmiete ermittelt.

Tendenziell ist davon auszugehen, dass der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 bis A 5) höher ist als die ausgewiesene mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze.

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5–3,0 %	70–90 Jahre	18–30 %
A 2 Frei stehendes EFH	1,0–3,5 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 3 Nicht frei stehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	1,5–4,5 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	2,5–6,0 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 3 W+G Häuser, 20–80 % Gewerbeflächenanteil	3,0–6,5 %	50–70 Jahre	20–35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	3,0–7,0 %	40–60 Jahre	20–35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,0–7,5 %	20–40 Jahre	10–20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5–7,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 4 Industrieobjekte	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0–6,5 %	50–80 Jahre	15–30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0–7,5 %	40–80 Jahre	15–30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	5,0–7,0 %	30–60 Jahre	20–35 %
E 2 Hotels	4,0–7,5 %	40–60 Jahre	20–35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Es wird empfohlen, Liegenschaftszinssätze langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 bis A 5) um ca. 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte erhöht festzusetzen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet.

Stand: Januar 2022