

Dipl.-Ing. **Klaus Sterzenbach**, CIS HypZert (F)/REV
Dipl.-Ing. **Nicola Cohausz**, CIS HypZert (F)
Dipl.-Ing. **Gabriele Voigt-Bradbeer**, CIS HypZert
(F)/REV

immo-sv PartGmbH
Prenzlauer Allee 8
10405 Berlin
Fon 030-2453 6400
Fax 030-2453 6401

www.immo-sv.de

Studie

Kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte bei der Ermittlung von Beleihungswerten für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins

Ziel der Studie ist es einen Weg aufzuzeigen, wie Beleihungswerte für Renditeobjekte (Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser) in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins, konform zu den in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) formulierten Grundsätzen, aber konfliktfrei zu § 13 Abs. 1 BelWertV, ermittelt werden können.

Verfasser: Dipl.-Ing. Klaus Sterzenbach, CIS HypZert (F)
Juli 2021

Inhalt

Einführung.....	3
Das Dilemma	4
Die Entwicklung.....	6
Die Preise	9
Die Lösung: 2014 = 100	12
Das Beispiel	16
Kapitalwertindexierte versus nutzungsabhängige Bodenwerte	19
Kapitalwertindexierte Bodenwerte in der Marktwertermittlung.....	23
Schlussfolgerungen	27
Anhang: Tabellen und Definitionen	28

Abbildungen

Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) – Fallbeispiel Neubauprojekt	4
Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) – Fallbeispiel Bestandsobjekt	19

Grafiken

Grafik 1: Entwicklung der Werte/Preise für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise	6
Grafik 2: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m ² Geschossfläche (GF/WGF)	7
Grafik 3: Entwicklung der durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger	7
Grafik 4: Entwicklung der Mietindices	8
Grafik 5: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Mieten und Renditeobjekten (2005 = 100)	8
Grafik 6: F3) Kauffälle – Spannen, Vertrauensbereiche und Variationskoeffizienten	10
Grafik 7: Bevölkerungsveränderung zum Vorjahr / Genehmigungen für neue Wohngebäude	12
Grafik 8: Entwicklung der Kapitalwerte (MFH), GF/WGF-Preise und Rohertragsvervielfältiger	14
Grafik 9: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Mieten und Renditeobjekten (2014 = 100)	15

Tabellen und Definitionen

Tabelle 1: F3) Kauffälle 2017 – Wohngebiete der geschlossenen Bauweise (GFZ 2,0 bis 4,5).....	9
Tabelle 2: Indexdifferenzen zwischen Bodenrichtwerten und Renditeobjekten (Rohertragsvervielfältiger)	12
Tabelle 3: Indexdifferenzen zwischen Bodenrichtwerten und Renditeobjekten (GF/WGF-Preise EUR/m ²)	12
Tabelle 4: Entwicklung der Werte/Preise für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise	28
Tabelle 5: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m ² Geschossfläche (GF/WGF)	28
Tabelle 6: Entwicklung der durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger	29
Tabelle 7: Entwicklung der Mietindices (2005 = 100)	29
Tabelle 8: Entwicklung der mittleren Mietspiegelmieten (EUR/m ² und indexiert 2005 = 100)	29
Tabelle 9: Entwicklung der vdpResearch-Neuvertragsmieten	29
Tabelle 10: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Mieten und Renditeobjekten (2005 = 100)	30
Tabelle 11: Entwicklung der Bodenrichte (2005 = 100)	30
Tabelle 12: Entwicklung der Baulandwerte (2005 = 100)	30
Tabelle 13: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise - 2005 = 100)	30
Tabelle 14: Wertentwicklung der Renditeobjekte (Rohertragsvervielfältiger 2005 = 100)	30
Tabelle 15: vdpResearch - Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser (indexiert).....	31
Tabelle 16: F3) Kauffälle - Spannen, Vertrauensbereiche und Variationskoeffizienten	31
Tabelle 17: Veränderung der Bevölkerung zum Vorjahr / Genehmigungen für neue Wohngebäude	31
Tabelle 18: Indexierte Entwicklung der Rohertragsvervielfältiger, GF/WGF-Preise und Kapitalwerte (MFH).....	31
Tabelle 19: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Mieten und Renditeobjekten (2014 = 100)	31
Tabelle 20: Entwicklung der Bodenrichte (2014 = 100)	32
Tabelle 21: Entwicklung der Baulandwerte (2014 = 100)	32
Tabelle 22: Entwicklung des mittleren Mietindices (2014 = 100)	32
Tabelle 23: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise (2014 = 100)	32

Einführung

„Dem Prinzip der getrennten Ermittlung von Sach- und Ertragswert als methodischer Sicherheitsvorkehrung folgend ist der Bodenwert selbstständig und zwar als Vergleichswert zu ermitteln. Grundlage für ihn sind folglich die erfahrungsgemäß am Ort erzielbaren Preise, wobei Besonderheiten negativer Art stets zu berücksichtigen sind und solche positiver Art dann berücksichtigt werden können, wenn sie nach den lokalen wirtschaftlichen Verhältnissen eine nachhaltige Wertsteigerung bewirken. Ein wesentliches Hilfsmittel bei der Feststellung üblicher Preise sind die Kaufpreissammlungen nach § 195 BauGB. ...

Mit dem Wesen der Wertermittlung ... unvereinbar wäre es dagegen, einen Bodenwert analytisch aus dem Grundstücksertrag zu ermitteln.“

Quelle: Volkher Kerl (2002), Bankaufsichtliche Anforderungen an den Realkredit (2. Auflage), Verlag C.H. Beck, S. 188

Die von Volkher Kerl postulierten Grundanforderungen an die Ermittlung von Bodenwerten im Rahmen von Beleihungswertermittlungen stammen zwar nicht mehr aus jüngster Zeit. Ihren bis heute wirkenden Nachhall finden sie aber in der im Jahr 2006 erlassenen Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), deren Regularien sich inzwischen als Standard für Beleihungswertermittlungen etabliert hat. So formuliert auch Wolfgang Crimman in „Der Beleihungswert“, vdp Schriftenreihe, Band 55, 4. Auflage, S. 177 ff. sinngemäß unter Bezug auf die vorstehenden Ausführungen von Volkher Kerl, dass für die Ermittlung des Bodenwerts vergleichbare, auf ihre Nachhaltigkeit geprüfte Preise heranzuziehen sind.

Dies präzisierend finden sich im § 15 BelWertV relativ umfängliche Anforderungen an die Ermittlung von Bodenwerten. Hiernach sind Erhebungen anzustellen über

1. die örtliche Lage, die Größe, und den Zuschnitt des Grundstücks,
2. die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und die tatsächliche Nutzung,
3. die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen,
4. die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen,
5. die Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Kanalisation,
6. die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und
7. vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise.

Die Punkte 1 bis 6 sind in aller Regel Inhalte des beschreibenden Teils eines Gutachtens. In Bezug auf das jeweils zu beurteilende Grundstück bilden sie dabei insbesondere die Grundlage für die sachgerechte Prüfung der Richtwerte und Vergleichspreise im Hinblick auf deren Anwendbarkeit auf das Bewertungsgrundstück. Das Ergebnis dieser Prüfungen ist in den meisten Fällen, dass die von den Gutachterausschüssen aus einer langjährigen Marktbeobachtung entwickelten Lagen in Form von Bodenrichtwertzonen mit ihren Klassifikationen eine mindestens hinreichende Basis für die Ermittlung der Bodenwerte darstellen.

Das Dilemma

Beauftragt ist die Wertindikation für ein in Berlin-Schöneberg befindliches Eckgrundstück. Auf diesem will der Bankkunde (Family Office) zum Zweck der anschließenden Vermietung ein neues Mehrfamilienhaus errichten lassen. Die Wertindikation ist auf den geplanten Soll-Zustand nach Realisierung des Vorhabens abzustellen.

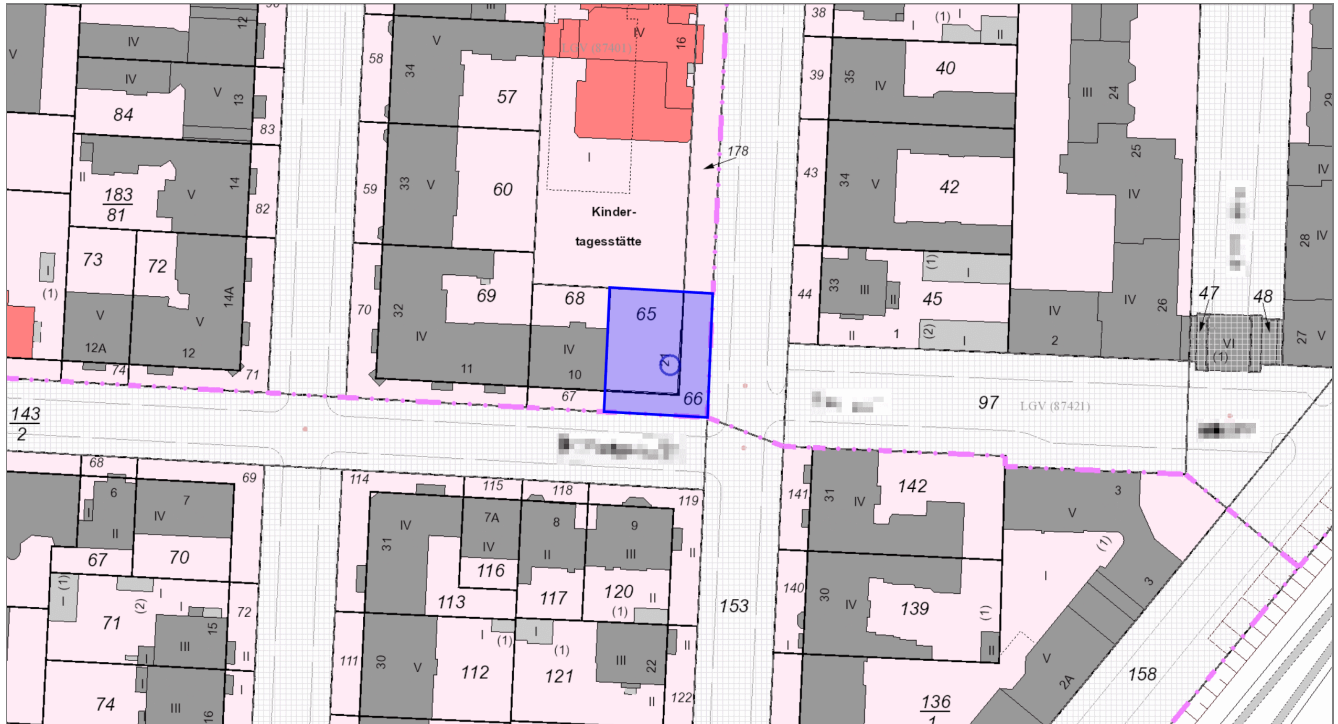


Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) – Fallbeispiel Neubauprojekt

Zu dem Projekt liegen folgende Eckdaten vor:

Grundstücksfläche	480 m ²	
Wohnfläche	777,75 m ²	
Wohnungen	9	
Jahresnettokaltmiete (lt. Kunde)	141.000 €	was mtl. rd. 15,10 €/m ² entspricht
Vergleichsmieten in €/m ²	12,75 - 16,25	IVD Berlin-Brandenburg (Neubau, Erstbezug)
projektierte GFZ	2,2	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020

Unter Einbezug von Vergleichsmieten, hier exemplarisch aufgezeigt anhand der vom IVD Berlin-Brandenburg in seinem jährlich erscheinenden Immobilienpreisservice für die bezirkliche Wohnlage ausgewiesenen Übersicht, kann die kundenseitig kalkulierte Jahresnettokaltmiete als marktüblich und nachhaltig erzielbar beurteilt werden. Für die Bewertung konnte sie daher als vertretbarer Ansatz übernommen werden.

Für das Grundstück sind der Bodenrichtwertkarte die in der folgenden Tabelle dargestellten Daten zu entnehmen. Aufgrund der projektierten höheren GFZ ist eine Anpassung mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachgerecht. Somit kann der Bodenwert für das unbebaute Grundstück ermittelt werden.

Bodenrichtwert	4.500 €/m²	Stichtag 01.01.2020
Nutzungsart	Wohnen (W)	
GFZ	2,0	
GFZ-angepasster BRW	5.050 €/m²	Umrechnungskoeffizienten Wohnbauland 2004
Bodenwert	2.424.000 €	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020

Für die hierauf aufbauende Ertragswertermittlung sind noch die folgenden Ansätze erforderlich:

Bewirtschaftungskosten	15,0%	Mindestsatz gemäß § 11 BelWertV (2); im MWT niedriger
Nutzungsdauer	70 Jahre	
Kapitalisierungszins	5,0%	Mindestsatz gemäß Anlage 3 zu § 12 (4) BelWertV
Barwertfaktor	19,34	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020

Aus der verkürzt dargestellten Ertragswertberechnung ist unschwer zu erkennen, dass hier ein Fall gemäß § 13 Abs. 1 BelWertV vorliegt. Somit ist zunächst der Bodenwert als Ertragswert heranzuziehen. Dieser wäre in der weiteren Berechnung um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Gewöhnliche Kosten sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen. Man steht somit vor der absurden Situation für ein noch nicht gebautes Gebäude gleich dessen Freimachung und Abbruch zu kalkulieren.

Miete	JReinE	Bodenwertv.	Gebäudeertrag	Ertragswert	Bodenwertant.
15,10 €/m²	119.789 €	121.200 €	-1.411 €	2.424.000 €	100,0%
31,14 €/m²	247.048 €	121.200 €	125.848 €	4.860.000 €	49,9%
62,76 €/m²	497.871 €	121.200 €	376.671 €	9.710.000 €	25,0%

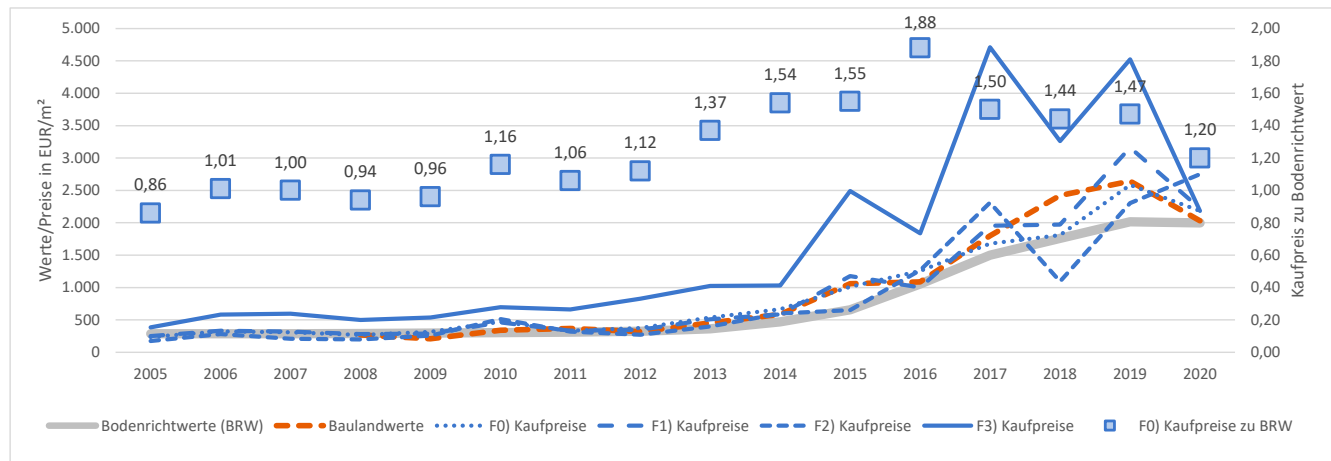
Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020

Die zunächst naheliegende Überlegung auf der Grundlage vertiefender Recherchen Aspekte zu eruieren, die gegenüber der kundenseitigen Vorstellung einen höheren Mietansatz rechtfertigen, sind im Hinblick auf die ergänzend dargestellten Berechnungen auch nicht wirklich zielführend. Um über den nach § 13 Abs. 1 BelWertV vorliegenden Fall hinausgehend auch den Fall nach § 13 Abs. 3 BelWertV (Bodenwert mehr als 50% am Ertragswert) zu vermeiden, müsste die kalkulatorische Miete bereits deutlich über 30,- €/m² liegen. Um sich den Wertverhältnissen zurückliegender Jahre zu nähern, wäre ein beim 4-fachen der aktuellen kalkulatorischen Miete liegender Ansatz erforderlich. Dass die für die beiden letzten dargestellten Betrachtungen anzusetzenden Mieten weder am Markt erzielt werden und schon gar nicht als nachhaltig erzielbar beurteilt werden können, dürfte sich selbst erklären.

Die andere Überlegung wäre eben diejenige, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück überhaupt sachgerecht ist. Gemäß § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend als durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. Dabei sind die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Entwicklung

Ursächlich für das vorgehend skizzierte Dilemma sind die in den letzten Jahren stark angehobenen Bodenrichtwerte. Die nachfolgende Grafik dokumentiert dies anhand der Entwicklung der mittleren Bodenrichtwerte für die Wohngebiete der geschlossenen Bauweise. Als Gebiete der geschlossenen Bauweise werden in Berlin diejenigen Gebiete mit einer maßgeblichen GFZ zwischen 0,7 und 4,5 verstanden. Ferner wurde die seit 2008 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bzw. beim Statistischen Bundesamt (DESTATIS) geführte Preisstatistik für Kaufwerte für Bauland, hier speziell für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise, einbezogen. Soweit in der Studie von „Baulandwerten“ gesprochen wird, beziehen sich die Daten und Beurteilungen auf diese Statistik.



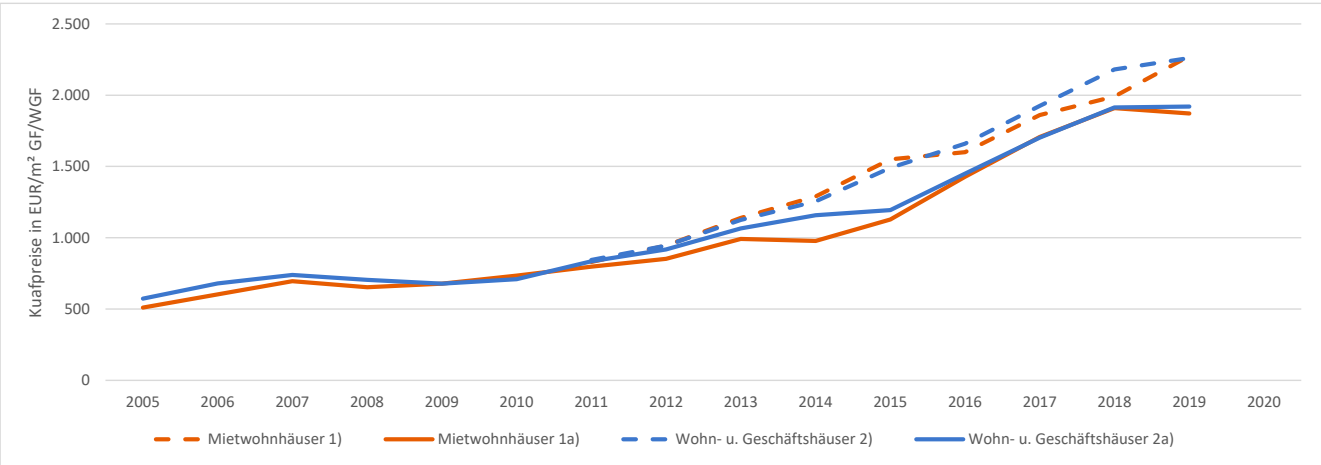
Grafik 1: Entwicklung der Werte/Preise für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise

Daten: Tabelle 4

Grundsätzlich nachvollziehen lässt sich Entwicklung anhand der Kaufpreise, die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfasst sind. Hierzu wurden vier Fallreihen in die Grafik eingearbeitet. Die Fallreihe F0 stellt die Kaufpreise der betrachteten Lage ohne weitere Filterungen dar. Bei den Reihen F1 bis F3 handelt es sich um gefilterte Reihen. Dabei schließt die Reihe F1 jene Kauffälle aus, bei denen Gebäude zum Abriss übernommen wurden oder persönliche Verhältnisse bekannt waren. Die Fallreihe F2 beinhaltet nur solche Kauffällen, bei denen überhaupt keine Sonderfaktoren bekannt waren. Die Fallreihe F3 umfasst die im Besonderen interessierenden Kauffälle in den verdichtet bebauten Innenstadtgebieten mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) ab 2,0. Dass die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verständlicher Weise angehoben wurden, begründet sich auch in dem Sachverhalt, dass seit 2010 im Durchschnitt die Kaufpreise merklich über den jeweiligen Richtwerten lagen.

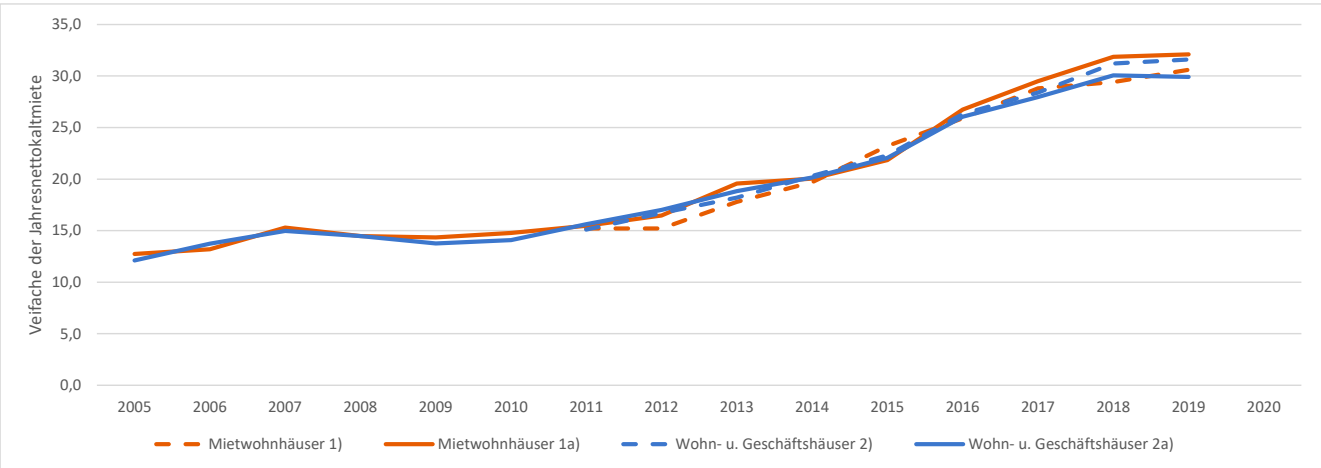
Aus den beiden folgenden Grafiken ist ersichtlich, dass die Renditeobjekte mit reiner Wohnnutzung bzw. mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung eine zur Bodenpreisentwicklung grundsätzlich analoge bzw. steigende Entwicklung zeigten. Als Grundlagen für die Darstellung dienten die in den Marktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Daten. Für die Gebiete der geschlossenen Bauweise maßgeblich prägenden Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil und die Wohn- und Geschäftshäuser werden vom Gutachterausschuss seit 2011 alle Baujahre, Lagen und Zustände einschließende Durchschnittswerte veröffentlicht. Diese bilden in den Grafiken die Datengrundlagen für die Reihen 1 und 2. Um den angestrebten Darstellungszeitraum der Entwicklungen ab 2005 zu komplettieren, wurde ergänzend auf die für die Altbauten der Baujahre bis 1919 veröffentlichten Daten zurückgegriffen. Diese Bauten prägen in weiten Teilen Berlins immer noch das Stadtbild und können insoweit als repräsentativ für die darzustellenden Entwicklungen gesehen werden. Die hieraus gebildeten Daten der Reihen 1a und 2a zeigen mithin auch, dass zu den Reihen 1 und 2 weitgehend kongruente, bei der Darstellung der Rohertragsvielfältiger, sogar fast deckungsgleiche Entwicklungen erkennbar sind. Die für die Darstellung der Reihen 1a und 2a empirisch komprimierten Daten

werden daher für das Aufzeigen der Entwicklungen als hinreichend sachgerecht beurteilt und für die weiteren Darstellungen herangezogen.



Grafik 2: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m² Geschossfläche (GF/WGF)

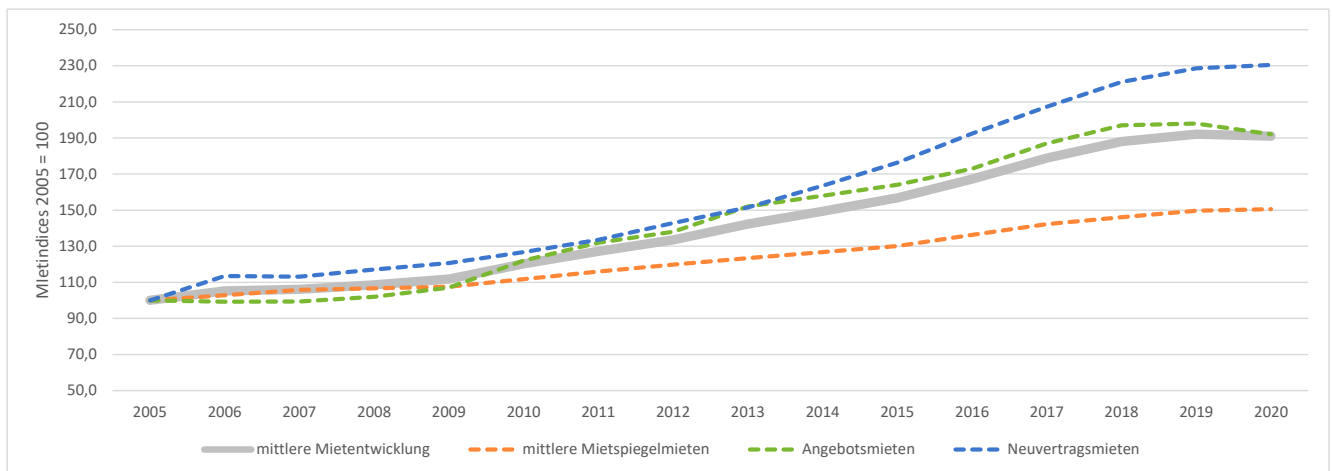
Daten: Tabelle 5



Grafik 3: Entwicklung der durchschnittlichen Rohtragsvervielfältiger

Daten: Tabelle 6

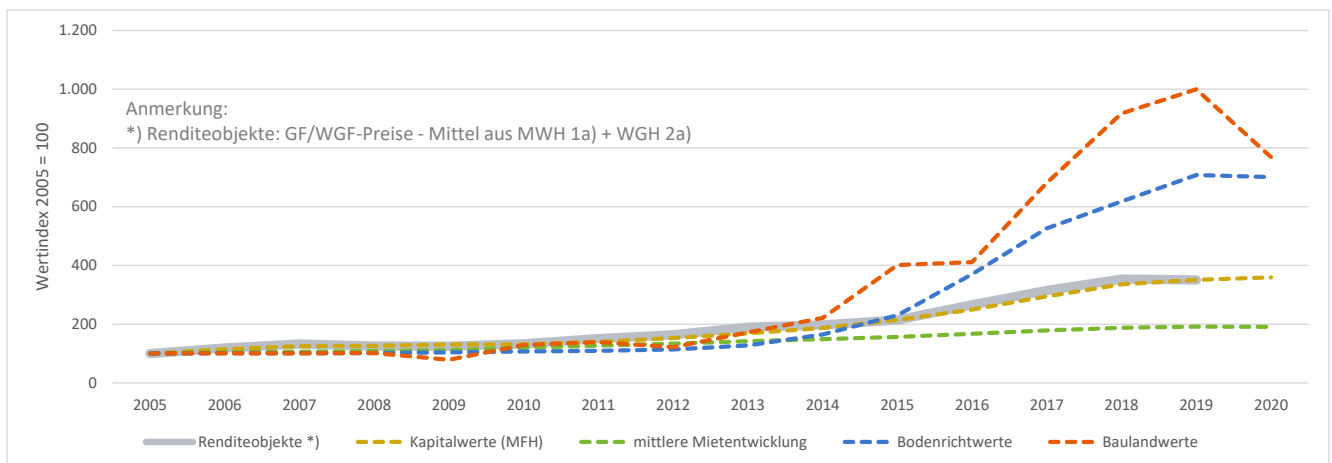
Auch die Entwicklung der Wohnungsmieten weist grundsätzlich in die gleiche Richtung. Da zwei der dargestellten Reihen (Angebotsmieten und Neuvertragsmieten) nur indiziert veröffentlicht sind, wurde die mittlere Miete des Berliner Mietspiegels ebenfalls indiziert in die folgende Übersicht übernommen.



Grafik 4: Entwicklung der Mietindizes

Daten: Tabelle 7

Dass die zwar durchgängig feststellbaren Preissteigerungen in den letzten Jahren hingegen unterschiedliche Dynamiken entfalteten, verdeutlicht die nachfolgende Grafik. Diese zeigt, dass die auf das Basisjahr 2005 indizierten Daten für Wohnbauland eine besondere Dynamik entfalteten. Ein entsprechender Einfluss dieser Dynamik auf die Entwicklung der Mieten und folglich auch nicht auf die der vermieteten Renditeobjekte ist jedoch nicht erkennbar. Die Darstellung ergänzend wurde, der von der vdpResearch GmbH veröffentlichte, Index der Kapitalwerte der Mehrfamilienhäuser herangezogen.



Grafik 5: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Mieten und Renditeobjekten (2005 = 100)

Daten: Tabelle 10

Die Preise

Dem in der Einführung zitierten Postulat von Volkher Herr, den Bodenwert möglichst anhand von auf ihre Nachhaltigkeit geprüften Vergleichspreisen zu ermitteln, ist dem Grunde nach nicht zu widersprechen. Ergänzend führt Wolfgang Crimmann hierzu in „Der Beleihungswert“, vdp Schriftenreihe, Band 55, 4. Auflage, S. 178, aus, dass ein unmittelbarer Preisvergleich dabei nur selten möglich sei, da die Eigenschaften der zu vergleichenden Grundstücke fast nie mit dem Bewertungsgrundstück identisch sind. Regulatorisch findet dies seinen Widerhall im § 15 Abs. 1 Nr. 7 BelWertV, gemäß dem bei der Ermittlung des Bodenwerts Richtwerte und Vergleichspreise heranzuziehen sind.

In den Marktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin werden für Bauland jedoch lediglich über summarische Betrachtungen hinsichtlich der Anzahl der getätigten Transaktionen, mit dem Geld- und Flächenumsatz hinausgehend keine Preise dargestellt. Zu finden sind nur verbale Betrachtungen über die Einschätzungen des Gutachterausschusses hinsichtlich der Auswirkungen der getätigten Kauffälle auf die Bodenrichtwerte. Preisentwicklungen werden auch nur anhand der Entwicklung exemplarischer Bodenrichtwerte aufgezeigt.

Die grundsätzliche Problematik aus einer überschaubaren Anzahl an Transaktionen zu, die örtlichen Lagen bzw. Bodenrichtwertzonen differenziert widerspiegelnden Wertniveaus zu gelangen, soll exemplarisch an anhand der im Besonderen interessierenden, verdichtet bebauten Innenstadtlagen (Wohngebiete mit einer GFZ zwischen 2,0 und 4,5) aufgezeigt werden. Beispielgebend wurde hierfür das Jahr 2017 ausgewählt, da in diesem Jahr mit rd. 35.000 € der bislang höchste Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beurkundet wurde. Dieser Kauffall bildet auch die Basis für den Spitzenwert in der sich in der Grafik 1 abzeichnenden „Gebirgssilhouette“. Gerahmt wird er von zwei 15.000er (2015 und 2016) und einem 12.000er (2019). Bezogen auf die Filterkriterien gab es in den betrachteten Gebietslagen bislang auch nur diese vier Kauffälle mit Preisen von mehr als 10.000 € je Quadratmeter Grundstücksfläche.

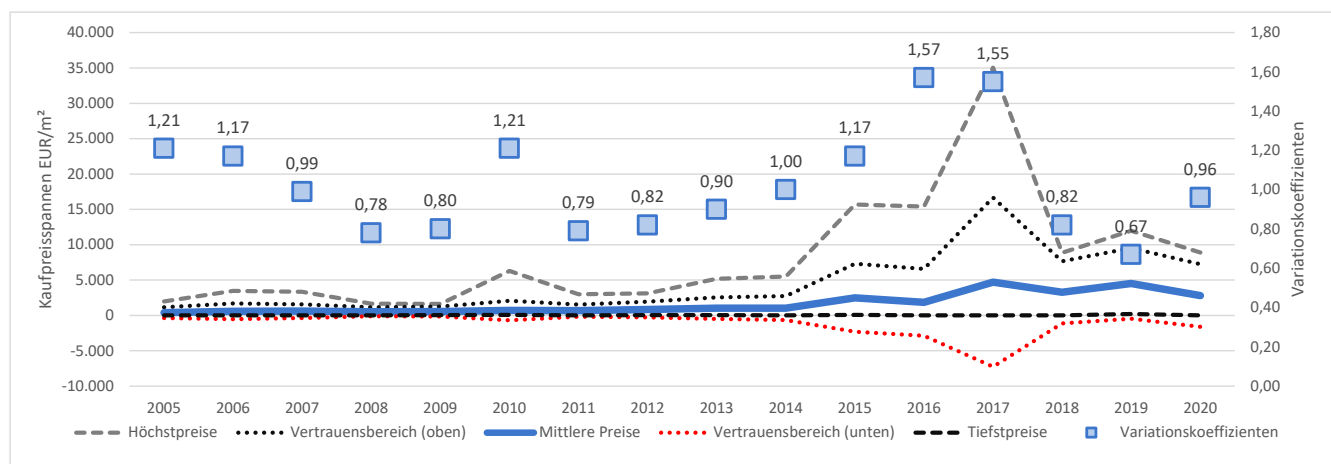
23	Datensätze				Auswertungen		Kaufpreis	KP/m²	KP/m² : BRW		BRW	Fläche							
						Mittelwert	10.579.230	4.710	1,71		2.378	1.848							
						Standardabweichung	±23.728.730	±7.278	±2,10		±1.097	±2.356							
						Variationskoeffizient	2,24	1,55	1,23		0,46	1,27							
						Verteilung	NVT	NVT	NVT		NVT	NVT							
						Vertrauensbereich	90%	90%	90%		90%	90%							
						K-Faktor	±39.033.760	±11.972	±3,45		±1.805	±3.876							
						unterer Wert	-28.454.530	-7.262	-1,74		573	-2.028							
						oberer Wert	49.612.990	16.682	5,16		4.183	5.724							
						Median	1.900.000	2.379	1,24		2.500	1.159							
Objekt						Kauffall		Vergleich		Sonderfaktoren	Grundstück		Lage						
Nr.	PLZ	Straßenname(HL)		Gnr(HL)	Bz	Ort	V-Datum	Kaufpreis	KP/m²	KP/m² : BRW	UVG+PVG	BRW	TNA	Fläche	SW	Lage	GB	pN	typGFZ
25	13347				1	105	20.01.2017	1.100	5	0,00		1.200	W	216	0		20		2,5
497	10115				1	101	09.02.2017	1.552.000	6.549	1,64		4.000	W	237	3			WA	2,5
521	10827				7	701	29.03.2017	1.700.000	1.467	0,59	25	2.500	W	1.159	5	141	22	W	2,5
693	10439				3	301	22.03.2017	8.800.000	5.340	2,14	2; 20; 21; 25; Er	2.500	W	1.648	3	141	22	WA	2,5
742	12043				8	801	10.07.2017	355.000	787	0,44		1.800	W	451	3	140	20	MI	2,5
923	10243				2	201	31.05.2017	92.500.000	35.051	10,01	8; 21; 25	3.500	W	2.639	0	101	20	MK	4,5
960	10785				1	104	26.04.2017	75.500.000	8.224	3,29		2.500	W	9.180	3			WA	2,5
1059	13187				3	307	27.04.2017	1.900.000	1.610	1,24	41; 44; Er	1.300	W	1.180	7	141	22	WA	2,0
1082	10587				4	401	27.01.2017	2.500	64	0,02	20; 25; 26; 28	3.000	W	622	5	143	30		2,5
1194	10249				2	201	10.07.2017	15.000.000	1.940	0,65	44; D	3.000	W	7.733	5	131	22	MI	2,5
1288	12435				9	901	14.06.2017	53.040	10	0,01	21	1.200	W	5.304	0				2,0
1328	12157				7	701	20.02.2017	2.800.000	2.379	1,70		1.400	W	1.177	5	145	22	W	2,0
1412	10557				1	102	19.05.2017	11.000.000	6.663	2,22	41	3.000	W	1.651	0			W	2,5
1563	12099				7	703	23.08.2017	415.000	716	0,65		1.100	W	580	3	150	10	W	2,0
1629	12051				8	801	11.12.2017	2.665.700	3.219	3,58		900	W	828	3	140	20	WA	2,0
1714	12047				8	801	22.12.2017	3.855.000	3.633	2,02		1.800	W	1.061	3	140	20	MI	2,5
1847	10179				1	101	14.07.2017	4.391.920	8.059	2,30	25	3.500	W	545	0		21	WA	2,5
1877	10115				1	101	20.07.2017	1.450.000	3.356	0,84	26; 28	4.000	W	432	3			WA	2,5
2001	10627				4	401	28.07.2017	14.550.000	7.221	1,81		4.000	W	2.015	5	145	20	WA	2,5
2231	10587				4	401	17.08.2017	1.896.100	1.302	0,72	2; 8; 41	1.800	W	1.456	3	130	20	WA	2,5
2519	10243				2	201	15.12.2017	15.000	405	0,23		1.800	W	1.182	5	143	22		2,0
2584	13359				1	106	22.09.2017	620.000	635	0,71	2	900	W	976	3			W	2,0
3584	10115				1	101	29.12.2017	2.300.000	9.705	2,43		4.000	W	237	3			W	2,5

Tabelle 1: F3) Kauffälle 2017 – Wohngebiete der geschlossenen Bauweise (GFZ 2,0 bis 4,5)

Daten: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, AKS Online, Erläuterungen der kodierten Daten im AKS Online Benutzerhandbuch; <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/>; Die Filterung schließt ferner solche Fälle aus, bei denen Gebäude zum Abriss übernommen wurden oder persönliche Verhältnisse vorlagen.

Die vorstehende Tabelle beinhaltet neben der GFZ-Einschränkung auf die Richtwertzonen mit einer GFZ zwischen 2,0 und 4,5 hierbei alle Kauffälle, bei denen keine Gebäude zum Abriss übernommen wurden und auch keine persönlichen Verhältnisse bekannt waren. Die sich ergebende Stichprobe wurde unter der Fiktion, dass die Grundgesamtheit aller Verkaufsfälle normalverteilt ist, mit den Mitteln der deskriptiven Statistik analysiert. Allgemein wird die Qualität einer Stichprobe in Bezug auf die Grundgesamtheit durch den Variationskoeffizienten, dem Quotienten aus der Standardabweichung der Stichprobe und ihrem Mittelwert, dargestellt. In Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen von bis zu $\pm 20\%$ bis $\pm 30\%$ akzeptiert. Somit sollte sich, um die Stichprobe der Vergleichspreise mindestens als hinreichend ansehen zu können, der Variationskoeffizient auf nicht mehr als 0,20 bis 0,30 belaufen.

Der Blick auf die Zahlen zeigt deutlich, dass man mit statistischen Methoden aus den vorliegenden Kaufdaten, gleich ob man nun Sonderfaktoren ausschließt oder einbezieht, nichts Allgemeingültiges ableiten kann. Eine Hereinnahme der Fälle, bei den auch oder zusätzlich noch persönliche Verhältnisse gegeben waren, ändert außer einer rein rechnerisch modifizierten Darstellung, auch nichts daran. Ohne die Geschichte eines jeweiligen Kauffalls zu kennen, lässt sich kein einziger Kaufpreis erklären. Dies verdeutlicht auch der Variationskoeffizient von 1,55, was bedeutet, dass zu erwarten ist, dass die Preise um $\pm 155\%$ um dem Mittelwert schwanken. Der Modellierung nach, wären somit rechnerisch auch negative Kaufpreise möglich. Die nachfolgende Grafik 6 erweist aber auch, dass sich als Untergrenze am Markt eine solide schwarze Nulllinie herausgebildet hat. Die Grafik zeigt aber auch, dass die Variationskoeffizienten generell relativ hoch liegen, im Besonderen im Zeitraum 2015 bis 2017, in dem auch die Bodenrichtwerte ihre Sonderentwicklung einleiteten.



Grafik 6: F3) Kauffälle – Spannen, Vertrauensbereiche und Variationskoeffizienten
Daten: Tabelle 16

Aus der Entwicklung der Preise aller Kaufpreise über den dargestellten Betrachtungszeitraum, kann man somit nur drei Erkenntnisse als gesichert ableiten:

1. Die stabile schwarze Nulllinie der Tiefstpreise zeigt, dass zumindest ein Preis zu leisten ist.
2. Das arithmetische Mittel der Kaufpreise ist gestiegen, allerdings generell mit hoher Unsicherheit in Bezug auf den wahren Mittelwert.
3. Die Volatilität hat tendenziell zugenommen, was die Chance auf einen sehr hohen Kaufpreis eröffnet.

Einzelpreise sind in Bezug auf die Gesamtheit des Baulandes der geschlossenen Bauweise hingegen in keiner Weise aussagekräftig für dessen Wertentwicklung und bedürfen einer fallbezogenen Interpretation. Auch sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die eine Übertragung der 23 beispielhaften Kauffälle auf die 95 Bodenrichtwertzonen des Jahres 2017 mit einer GFZ 2,0 und 4,5, geschweige denn auf ein Bewertungsgrundstück ermöglichen, würden.

In den betrachteten Lagen von Wohnbauland der geschlossenen Bauweise können Vergleichspreise somit nicht für die Ermittlung des Bodenwerts herangezogen werden. Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV soll der

Bodenwert dennoch maßgeblich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Mit dem Satz 2 des Absatzes wird allerdings die Möglichkeit eröffnet, dass der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Bodenrichtwerte werden als geeignet definiert, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Die grundsätzliche Problematik den Wert von Bauland anhand von Vergleichspreisen zu ermitteln, greift auch § 20 BelWertV auf. Gemäß dessen Satz 3 ist der Wertansatz unter Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale aus „geeigneten Vergleichswerten“ abzuleiten. In der Praxis werden die jeweiligen Bodenrichtwerte als geeignete Vergleichswerte gesehen. Im Hinblick auf die aufgezeigte Volatilität der zugrunde liegenden Kaufpreise ist dies unter den Gesichtspunkten einer für die Beleihung nachhaltigen Wertbildung jedoch im Besonderen kritisch zu sehen. Hinsichtlich der Würdigung des Sicherheitsgedankens bei der Beleihungswertermittlung beinhaltet § 20 BelWertV keine explizit einzuhaltenden Regularien. Da Wertermittlungen auf der Grundlage von Vergleichswerten als mittelbare Vergleichswertverfahren beurteilt werden, wird Bezug auf das im § 19 BelWertV geregelte Vergleichswertverfahren genommen. Dort ist im Absatz 1 geregelt, dass von dem ermittelten Ausgangswert ein Sicherheitsabschlag vom mindestens 10% in Abzug zu bringen ist. In Bezug auf den Mindestansatz sollte mithin der Variationskoeffizient der zugrundeliegenden Vergleichspreise nicht mehr als 0,10 betragen, was im Hinblick auf die Volatilität des speziellen Marktsegments als eine sehr ambitionierte Vorgabe anzusehen ist.

Hinsichtlich der Schätzgenauigkeit, die die Bodenrichtwerte bei ihrer Ausweisung einhalten sollen, bestehen im relevanten § 10 der ImmoWertV 2010 keine Vorgaben. Vorrangig sollen sie im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Die hierbei bestehenden Schwierigkeiten wurden bereits aufgezeigt. Werden geeignete Vergleichspreise nicht in ausreichender Zahl gefunden, was in den Lagen der geschlossenen Bauweise als durchweg gegeben zu sehen ist, so kann gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV der Richtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Hierzu wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin jedoch keine Regularien veröffentlicht, die einen Nachvollzug der Bildung der Bodenrichtwerte erlauben würden.

Im Entwurf zur ImmoWertV 2021 (Stand 12.05.2021) ist im § 13 Abs. 5 nunmehr ergänzend vorgesehen, dass das angewendete Verfahren zu dokumentieren ist, wobei einzelne Bodenrichtwerte aber nicht begründet werden müssen. Gemäß § 15 des genannten Entwurfes, der Anforderungen an die Bildung der Bodenrichtwertzonen beinhaltet, ist formuliert, dass die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Vor diesem Hintergrund und in Kenntnis, dass aus vergleichenden Kaufpreisen bei einem, über die Jahre gesehen mittleren Variationskoeffizienten von etwa 1,00, eine valide Preisbildung am Markt für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise nicht darstellbar ist, lässt die Stützung des im Besonderen der Nachhaltigkeit verpflichteten Beleihungswerts bei einem Fall nach § 13 Abs. 1 BelWertV auf den Bodenwert eines fiktiven Baulandgrundstücks mit hohen Schätzungsunsicherheiten bei mehreren Eingangsvariablen als ziemlich fragiles Konstrukt erscheinen. Folgte man allein der Statistik, so ist das mittlere Kaufpreisniveau in den verdichtet bebauten Innenstadtlagen (F3-Kauffälle mit GFZ ab 2,0) des Jahres 2020 wieder auf das Niveau der Jahre 2015/2016 zurückgefallen. Die zum Stichtag 01.01.2021 ausgewiesenen Bodenrichtwerte wurden für diese Zonen jedoch unverändert auf dem Niveau des Vorjahres belassen.

Die Lösung: 2014 = 100

Schon visuell ist aus der Grafik 5 ersichtlich, dass im Jahr 2014 für die Bodenrichtwerte die Weiche für eine von der Entwicklung der Renditeobjekte abzweigende Sonderentwicklung gestellt wurde. Die beiden folgenden Tabellen verdeutlichen dies noch in Zahlen. Der Zeitraum bis 2014 kann noch als Angleichungszeitraum der Bodenrichtwerte an die Wertentwicklung der Renditeobjekte interpretiert werden. Ab 2014 ist hingegen die zunehmende Diskrepanz der verglichenen Indexreihen unverkennbar.

Tabelle 2: Indexdifferenzen zwischen Bodenrichtwerten und Renditeobjekten (Rohertragsvervielfältiger)

BRW zu Vervielfältiger	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte	100,0	100,7	100,7	101,8	104,2	107,0	109,5	114,0	127,7	165,3	230,5	369,8	526,3	617,5	707,7	701,1
Rohertragsvervielfältiger *)	100,0	108,9	121,8	116,9	113,7	116,1	125,8	134,7	154,8	162,1	177,4	212,9	231,5	250,0	250,0	
Indexdifferenzen	0,0	-8,2	-21,1	-15,1	-9,5	-9,1	-16,3	-20,7	-27,1	3,2	53,1	156,9	294,8	367,5	457,7	
mittlere Indexdifferenzen						-12,4							266,0			

*) Mittel aus MWH 1a) + WGH 2a)

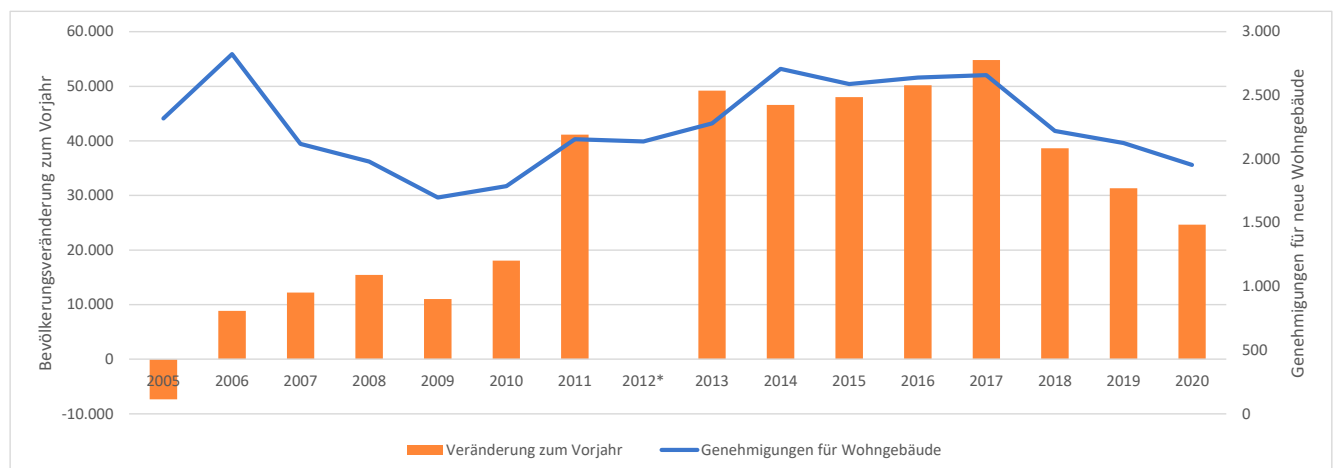
Tabelle 3: Indexdifferenzen zwischen Bodenrichtwerten und Renditeobjekten (GF/WGF-Preise EUR/m²)

BRW zu GF/WGF-Preise	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte	100,0	100,7	100,7	101,8	104,2	107,0	109,5	114,0	127,7	165,3	230,5	369,8	526,3	617,5	707,7	701,1
GF/WGF-Preise *)	100,0	118,7	132,7	125,5	125,3	133,6	150,8	163,6	190,0	197,4	214,6	266,0	315,2	353,4	350,5	
Indexdifferenzen	0,0	-18,0	-32,0	-23,7	-21,1	-26,6	-41,3	-49,6	-62,3	-32,1	15,9	103,8	211,1	264,1	357,2	
mittlere Indexdifferenzen						-30,7							190,4			

*) Mittel aus MWH 1a) + WGH 2a)

Gemäß dem im § 3 BelWertV formulierten Grundsatz der Beleihungswertermittlungsverordnung ist der Beleihungswert „der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.“

Der Nachfragezuwachs nach Bauland ist auf die nach 2010 verstärkt einsetzende Zuwanderung zurückzuführen, was die nachfolgende Grafik illustriert. Im Prinzip bedurfte der Bevölkerungszuwachs jährlich den Infrastrukturzuwachs einer Mittelstadt. Grundsätzlich fand dies auch seinen Widerhall, wie die in dem Zeitraum vermehrt erteilten Genehmigungen für neue Wohngebäude zeigen.



Grafik 7: Bevölkerungveränderung zum Vorjahr / Genehmigungen für neue Wohngebäude

Daten: Tabelle 17

Anmerkung

*) Aufgrund einer Erhebungsänderung durch den Mikrozensus 2011 wurde für das Land Berlin die Bevölkerungszahl für das Jahr 2012 um gut 175.000 Einwohner reduziert. Da diese Veränderung jedoch rein der statistischen Erhebungsmethodik geschuldet ist, wurde sie nicht in die Darstellung übernommen.

Selbsterklärend ist, dass für den Bau neuer Wohngebäude auch entsprechend geeignete Grundstücke benötigt werden. Das mit einem Nachfrageanstieg ein Anstieg der Preise verbunden ist, entspricht allgemeiner Markt-

erfahrung (vgl. Grafik 1). Die am Markt wahrgenommene Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Bauland und dessen Bereitstellung lässt sich allerdings statistisch nicht darstellen.

Wie bereits dargelegt war die Situation bis 2014, abgesehen von kleineren Schwankungen, durch eine weitgehend kongruente Entwicklung der Baulandwerte, Mieten sowie Renditeobjekte und folglich auch der Bodenrichtwerte charakterisiert. Die nach 2014 für Baulandflächen einsetzende Entwicklung stellt eine rein dem knappen Angebot geschuldete, marktbedingte Sonderentwicklung dar. Dass der, der Darstellung der Marktentwicklung verpflichtete, Gutachterausschuss für Grundstückswerte diese Entwicklung in die Ausweisung der Bodenrichtwerte einfließen lässt, ist somit zwar grundsätzlich richtig. Abgesehen von einigen Projekten, die im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung gemäß dem Berliner Modell unter Einhaltung eines quotierten Anteils öffentlich geförderter Mietwohnungen entwickelt werden, ist der Markt für solche Flächen aber erkennbar durch den Erwerb für Eigentumsprojekte dominiert und nur ein kleiner Teil wird zur Entwicklung von Mietobjekten erworben. Bei Letzteren haben sich in den letzten Jahren verstärkt sehr kompakt geschnittene, möblierte Ein- und Zweizimmerwohnungen als Assetklasse etabliert. Bei diesen sog. Mikroapartments werden gegenüber den konventionellen Eigentumswohnungen aufgrund der breiteren Gestaltungsmöglichkeiten der Mietverträge höhere Renditen erwartet und entsprechend beworben.

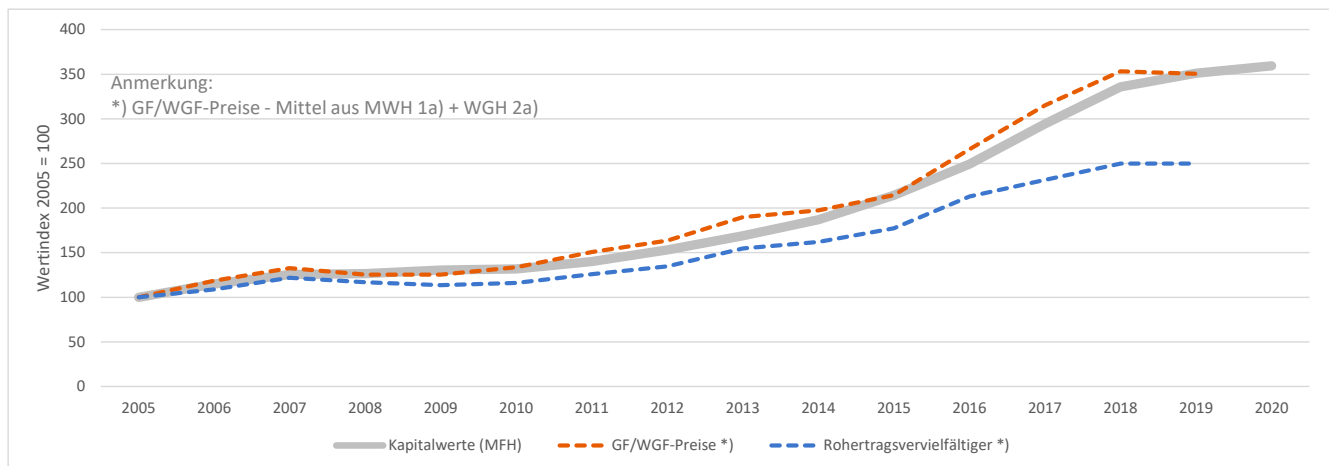
Ein Ankauf von Grundstücken zur Entwicklung klassischer Renditeobjekte in Form von Mietwohnhäusern und zur Vermietung vorgesehener Wohn- und Geschäftshäuser kommt unter den aktuellen Marktbedingungen in den hier betrachteten Lagen praktisch nicht mehr vor. Das Eingangs dargestellte Fallbeispiel rechnet sich für den Bauherrn auch nur dadurch, dass das Grundstück bereits vor einigen Jahren erworben wurde. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte am aktuellen Marktgeschehen orientierend ausgewiesenen Bodenrichtwerte, reflektieren insoweit auch nicht mehr das hier betrachtete Marktsegment.

Bei der Marktwertermittlung lässt sich dieser Sachverhalt noch durch die Reduktion des Liegenschaftszinses kompensieren. Bei der Beleihungswertermittlung wird man aufgrund der einzuhaltenden Mindestverzinsungen gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV praktisch immer in das Eingangs skizzierte Szenario geführt. Hieraus kann man nur schlussfolgern, dass die aktuellen Bodenrichtwerte bei Bewertungen von Renditeobjekten in Form von Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern unter Beleihungsgesichtspunkten den entsprechenden Markt nicht mehr wiedergeben und insofern unbrauchbar sind. Aufbauend auf die skizzierten Entwicklungen der Vergangenheit, ist bei Renditeobjekten der hier betrachteten Art unter den Gesichtspunkten der Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ein Bodenwertanteil als angemessen anzusehen, der sich grundsätzlich kongruent zur Wertentwicklung eben jener Renditeobjekte verhält.

Die für die Bodenrichtwerte aus der Marktbeobachtung abgeleiteten Bodenrichtwertzonen haben erkennbar, den Vorteil, dass sie die Wertigkeit der örtlichen Lage widerspiegeln und kommen damit wesentlichen Anforderungen des § 15 BelWertV nach. Unter Beleihungsgesichtspunkten ist es somit grundsätzlich sinnvoll, für die Ermittlung des Bodenwerts gemäß § 15 BelWertV sich weiterhin auf die etablierte Systematik zu stützen. Bis in das Jahr 2014 hinein ergaben sich hieraus auch keine oder zumindest in der Regel keine Konflikte zu den im § 13 BelWertV im Absatz 1 geforderten Prüfung. Unter Beleihungsgesichtspunkten wird es daher für sachgerecht erachtet, bezogen auf das Basisjahr 2014 die zu diesem Zeitpunkt festgestellten Bodenrichtwerte, somit zum Stichtag 01.01.2015, unter Anwendung eines die allgemeine Wertentwicklung der Renditeobjekte wiedergebenden Indexes fortzuschreiben.

Schon die in der Grafik 5 zum Vergleich gewählten Indexreihen (GF/WGF-Preise und Kaufwerte für Mehrfamilienhäuser) deuten auf einen fast kongruenten Verlauf hin. Die in Tabelle 2 und Tabelle 3 aufgezeigten Indexdifferenzen zeigen, dass die Differenzen zwischen dem Verlauf der Rohertragsvervielfältiger und den Bodenrichtwerten zwar geringer sind. Die tatsächliche Wertentwicklung der Renditeobjekte spiegelt sich allerdings besser in der Entwicklung ihrer GF/WGF-Preise wider. Dies erklärt sich darin, dass sich in der Entwicklung der Rohertragsvervielfältiger nur die, in diesem Fall, allgemein sinkende Renditeerwartung abzeichnet. Im gleichen Zeitraum sind aber die Mieten gestiegen (vgl. Tabelle 7). Bekanntermaßen führen sinkende Renditen und

steigende Mieten zu höheren Preisen. Die GF/WGF-Preise geben hierzu die auf die Bezugsfläche umgerechneten Kaufpreise wieder. Insofern verwundert es wenig, dass sich der von der vdpResearch GmbH veröffentlichte Index der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser fast deckungsgleich zum Index der GF/WGF-Preise verhält.



Grafik 8: Entwicklung der Kapitalwerte (MFH), GF/WGF-Preise und Rothertragsvervielfältiger
Daten: Tabelle 18

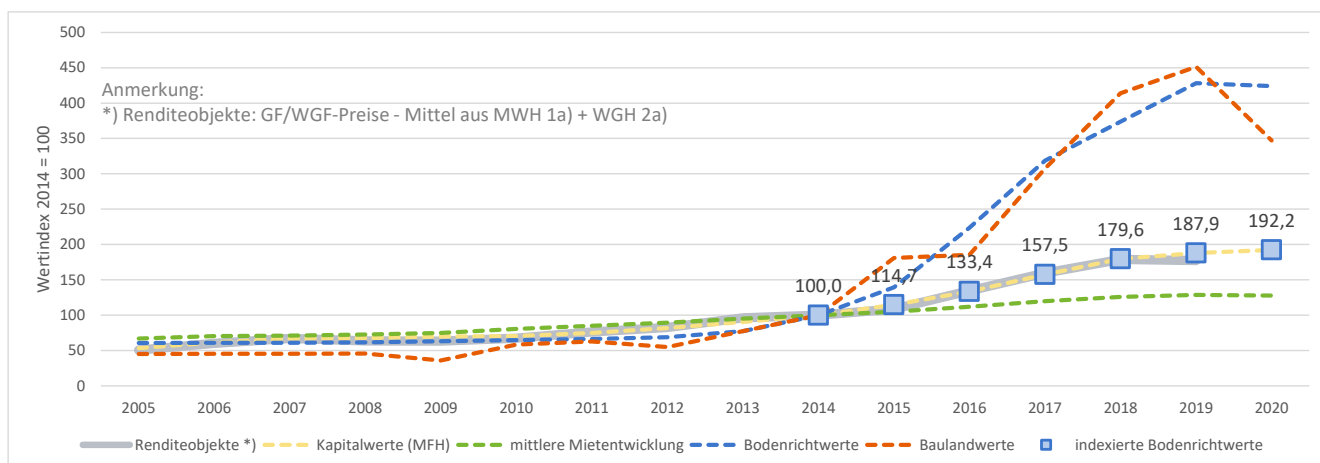
Die Differenzen in den Indexentwicklungen sind in den unterschiedlichen Datengrundlagen begründet. Dabei ist zur Entwicklung der Rothertragsvervielfältiger zu sagen, dass vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte diese nur für die Kauffälle ausgewertet werden können, für die er eine entsprechende Rückmeldung hat. Die GF/WGF-Preise kann der Gutachterausschuss aus eigenen Quellen ermitteln. Erfahrungsgemäß kann hier auch mit einer 100%igen Abdeckung der Kauffälle gerechnet werden. Dabei kann der Gutachterausschuss allerdings nur die sog. Asset-Deals auswerten, für welche er die Kaufverträge auf Grundlage von § 195 Abs. 1 BauGB erhält. Die sog. Share-Deals, über die häufig große Objektvolumina abgewickelt werden, sind hier außen vor. Der vdpResearch GmbH stehen zwar auch Daten aus Share-Deals zur Verfügung, allerdings insgesamt auch nur diejenigen jener Kreditinstitute, die sich an der Bereitstellung der Daten beteiligen. Insofern ist bei keiner der verglichenen Indexreihen eine Darstellung der Gesamtheit der Kauffälle gegeben.

Der von der vdpResearch GmbH zur Verfügung gestellte Index der Kapitalwerte der Mehrfamilienhäuser bietet hierbei allerdings folgende Vorteile:

1. Er steht in leicht verfügbarer Form allgemein zur Verfügung (Quelle: <https://www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/>).
2. Er steht zeitnäher zu den am 1. Januar eines Jahres veröffentlichten Bodenrichtwerten, im Bedarfsfall auch quartalsweise, zur Verfügung.

Greift man diesen Gedanken auf und basiert die bereits exemplarisch dargestellten Wertentwicklungen auf das Jahr 2014 = 100 um, so zeigt sich dann die in Grafik 9 dargestellte Entwicklung. Ergänzt wurde die Darstellung um die Reihe der ab 2014 indexiert weitergeführten Bodenrichtwerte.

Studie: Kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte bei der Ermittlung von Beleihungswerten für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins



Grafik 9: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Mieten und Renditeobjekten (2014 = 100)

Daten: Tabelle 19

Das Beispiel

Bevor die Auswirkung der vorgehend erläuterten Vorgehensweise auf das eingangs dargestellte Fallbeispiel eines Neubauprojektes angewandt werden, soll zunächst noch die Situation betrachtet werden, welches Ergebnis sich ergeben hätte, wenn der Auftrag fünf Jahre früher erteilt worden wäre.

An den grundlegenden Projektdaten wäre nur die Mieterwartung an das damalige Erwartungsniveau anzupassen.

Projektdaten		Anmerkungen
Grundstücksfläche	480 m²	
Wohnfläche	777,75 m²	
Wohnungen	9	
Jahresnettokaltmiete	112.000 €	was mtl. rd. 12,00 €/m² entspricht
Vergleichsmieten in €/m²	11,00 – 13,50	IVD Berlin-Brandenburg (Neubau, Erstbezug)
projektierte GFZ	2,2	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2015

Unter Anwendung des zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Bodenrichtwerts hätte sich folgender Bodenwert ergeben.

Bodenrichtwert	850 €/m²	Stichtag 01.01.2015
Nutzungsart	Wohnen (W)	
GFZ	2,0	
GFZ-angepasster BRW	950 €/m²	Umrechnungskoeffizienten Wohnbauland 2004
Bodenwert	456.000 €	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2015

An den für die weitere Berechnung erforderlichen Parametern hätten sich keine Änderungen ergeben.

Bewirtschaftungskosten	15,0%	Mindestsatz gemäß § 11 BelWertV (2); im MWT niedriger
Nutzungsdauer	70 Jahre	
Kapitalisierungszins	5,0%	Mindestsatz gemäß Anlage 3 zu § 12 (4) BelWertV
Barwertfaktor	19,34	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2015

Aus der hierauf aufbauenden, verkürzt dargestellten Ertragswertermittlung ist ersichtlich, dass trotz der reduzierten Mieterwartung der wesentliche Ertragsanteil aus dem Gebäude kommt., was zu einem Bodenwertanteil von rd. 25% führt.

Miete	JReinE	Bodenwertv.	Gebäudeertrag	Ertragswert	Bodenwertant.
12,00 €/m²	95.197 €	22.800 €	72.397 €	1.860.000 €	24,5%

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2015

Rechnet man den Ertragswert des Projekts nun unter Anwendung kapitalwertindexierter Bodenrichtwerte zum Stichtag der beauftragten Wertindikation, ergeben sich an den grundlegenden Projektdaten keine Änderungen zu dem Eingangs dargestellten Fallbeispiel.

Projektdaten		Anmerkungen
Grundstücksfläche	480 m ²	
Wohnfläche	777,75 m ²	
Wohnungen	9	
Jahresnettokaltmiete (lt. Kunde)	141.000 €	was mtl. rd. 15,10 €/m ² entspricht
Vergleichsmieten in €/m ²	12,75 - 16,25	IMD Berlin-Brandenburg (Neubau, Erstbezug)
projektierte GFZ	2,2	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020 mit kapitalwertindexiertem Bodenrichtwert

Die wesentliche Änderung liegt in der Ermittlung des angemessenen Bodenwerts. Hier greift man zunächst auf das Bodenwertniveau des Jahres 2014 zurück, welches sich in den Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2015 manifestiert hat. Der Richtwert wird nun zunächst mittels des Indexes an das angemessene Wertniveau des Wertermittlungsstichtages angepasst. Die Weiterrechnung erfolgt nach dem bekannten Algorithmus nach GFZ-Anpassung des kapitalwertindexierten Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwert	850 €/m ²	Stichtag 01.01.2015
Nutzungsart	Wohnen (W)	
GFZ	2,0	
Kapitalwertindex (2014 = 100)	192,2	Index der Kapitalwerte (MFH), umbasiert auf 2014 = 100
kapitalwertindexierter BRW	1.630 €/m ²	
GFZ-angepasster BRW	1.830 €/m ²	Umrechnungskoeffizienten Wohnbauland 2004
Bodenwert	878.400 €	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020 mit kapitalwertindexiertem Bodenrichtwert

Auch in dieser Fallkonstellation ergeben sich an den weiteren Berechnungsparametern keine Änderungen.

Bewirtschaftungskosten	15,0%	Mindestsatz gemäß § 11 BelWertV (2); im MWT niedriger
Nutzungsdauer	70 Jahre	
Kapitalisierungszins	5,0%	Mindestsatz gemäß Anlage 3 zu § 12 (4) BelWertV
Barwertfaktor	19,34	

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020 mit kapitalwertindexiertem Bodenrichtwert

Auch hier zeigt die verkürzt dargestellte Ertragswertberechnung, dass sich in Bezug auf den Fall nach § 13 Abs. 1 BelWertV kein Dilemma einstellt. Auch ist kein nach § 13 Abs. 3 BelWertV zu begründender Fall gegeben.

Miete	JReinE	Bodenwertv.	Gebäudeertrag	Ertragswert	Bodenwertant.
15,10 €/m ²	119.789 €	43.920 €	75.869 €	2.350.000 €	37,4%

Fallbeispiel Neubauprojekt: Bewertung im Jahr 2020 mit kapitalwertindexiertem Bodenrichtwert

Abschließend bleibt noch zu klären, ob neben den, in § 13 BelWertV Abs. 1 und 3 begründeten, verringerten Prüfaufwendungen auch ein Effekt auf den auszuweisenden Beleihungswert gegeben ist. Zur Erinnerung sei ausgeführt, dass in Fällen des § 13 Abs. 1 BelWertV gemäß Satz 2 der Bodenwert um die gewöhnlichen Kosten zu mindern ist, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzu-

gleichen. Gewöhnliche Kosten in diesem Sinne sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen. Dass die Abbruchkosten anzusetzen sind, ist eigentlich selbsterklärend, da sie für die tatsächliche Freimachung eines bebauten Grundstücks unvermeidbar sind. Das Wort „insbesondere“ besagt aber auch, dass sie nach den jeweiligen Gegebenheiten nicht die alleinigen Kostenpunkte darstellen. Neben der tatsächlichen Freimachung ist auch die rechtliche Freimachung zu bedenken. So sind bei vermieteten Objekten die Mietverträge aufzulösen, was insbesondere bei unbefristeten Wohnungsmietverträgen nicht ohne Abfindungen möglich ist.

Bezogen auf das Fallbeispiel ergibt sich folgende Vergleichsrechnung, wobei vereinfachend jeweils der rechnerische Ertragswert als Beleihungswert übernommen wurde. Hierfür ist zunächst noch der die einführende Konstellation fortführende Beleihungswert, hier Beleihungswert (1), zu ermitteln.

Bodenwert	2.424.000 €	auf Basis Bodenrichtwert 01.01.2020
./. Abbruchkosten	160.000 €	bei Ansatz 150 €/m² GF/WGF
./. Freimachungskosten	450.000 €	Auflösung der Mietverhältnisse, geschätzt 50 TEUR/MV
= Beleihungswert (1)	1.814.000 €	ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags
Beleihungswert (2)	2.350.000 €	auf Basis des indexierten Bodenrichtwerts
Diff. BLW (2) zu BLW (1)	536.000 €	entspricht einem um 22,8% höheren Beleihungswert

Ergänzend ist zu bedenken, dass sich durch den fiktiven Abriss die Beleihung auf Bauland im Sinne von § 20 BelWertV stützt. Abgesehen von den im § 20 BelWertV aufgeführten spezifischen Prüfaufgaben, die weitgehend allgemeiner Bestandteil eines Gutachtens sind, ist dann auch der zukünftige Bedarf an Baugrundstücken zu prüfen. Ferner darf insbesondere nur gesichertes Baurecht berücksichtigt werden. Hat man, wie bei Bestandsobjekten häufig praktiziert, den Bodenwert ggfs. in Bezug auf die realisierte Geschossfläche der Bestandsbebauung abgestellt, so ist deren Replizierbarkeit durch eine Neubebauung unter den Gesichtspunkten des geltenden Baurechts kritisch zu prüfen und der Bodenwert ggf. auf das Ergebnis dieser Prüfung hin anzupassen.

Die sich bei einer Stützung eines Beleihungswerts auf den bei einer Gleichsetzung des Bodenrichtwerts als geeigneter Vergleichswert im Sinne von § 20 BelWertV abgeleiteten Bodenwert abzeichnende Problematik, wurde bereits eingehend im Kapitel über die Preise dargelegt. Im Hinblick auf die geforderte Nachhaltigkeit des Wertansatzes sollte mithin die Bildung eines ausreichenden Sicherheitsabschlags besonders kritisch bedacht werden.

Kapitalwertindexierte versus nutzungsabhängige Bodenwerte

Bei bebauten Grundstücken ist im Regelfall unter Bezug auf § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV gemäß Nr. 9.2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Ausnahmsweise kann bei den in der Vergleichswertrichtlinie aufgeführten Fällen die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert beeinflussen. Bei den hierzu aufgeführten Fallkonstellationen ist dies gemäß Nr. 9.2.2.1 Abs. 2 dann gegeben, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte). Gemäß Nr. 8 Abs. 4 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) kann sich ein Hinweis auf ein solches Liquidationsobjekt im Rahmen der Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt.

In der Marktwertermittlung ist dies die zu § 13 Abs. 1 BelWertV synonyme Fallkonstellation. Auch in der Marktwertermittlung ist in einem solchen Fall von einem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Gebäude auszugehen, allerdings einschränkend, nur soweit dies rechtlich zulässig ist. Auch hier ist in diesem Fall der Bodenwert um die ortsüblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktgerecht ist.

Ist allerdings aus rechtlichen oder sonstigen Gründen auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, ist in einem solchen Fall der sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebende Bodenwert, der sog. nutzungsabhängige Bodenwert, anzusetzen (Nr. 9.2.2.1 Abs. 4 VW-RL). Als mögliche Ursache hierfür wird in der Vergleichswertrichtlinie beispielhaft nur auf den Denkmalschutz verwiesen. Weitergreifend gedacht sind jedoch Grundstücksfreilegungen auch in Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB nicht als genehmigungsfähig zu sehen. Ferner sind erhebliche, einer Freilegung entgegenstehende rechtliche Gründe in den unbefristeten Wohnungsmietverhältnissen zu sehen.

Wie bereits aufgezeigt führen die durch die BelWertV im Ertragswertverfahren einzuhaltenden Parameter aufgrund der aktuellen Bodenrichtwerte regelmäßig in das aufgezeigte Liquidationsobjektszenario. Der Ausnahmefall wird somit zum Regelfall. Hierzu wird vergleichend die Anwendung eines nutzungsabhängig ermittelten Bodenwerts zum kapitalwertindexiert ermittelten Bodenwert beispielhaft an einem typischen Altbau-Mehrfamilienhaus mit Gewerbemietanteil der Gründerzeit aufgezeigt. Das vollvermietete Objekt ist Teil eines Erhaltungsgebiets mit dem Zweck des Erhalts der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

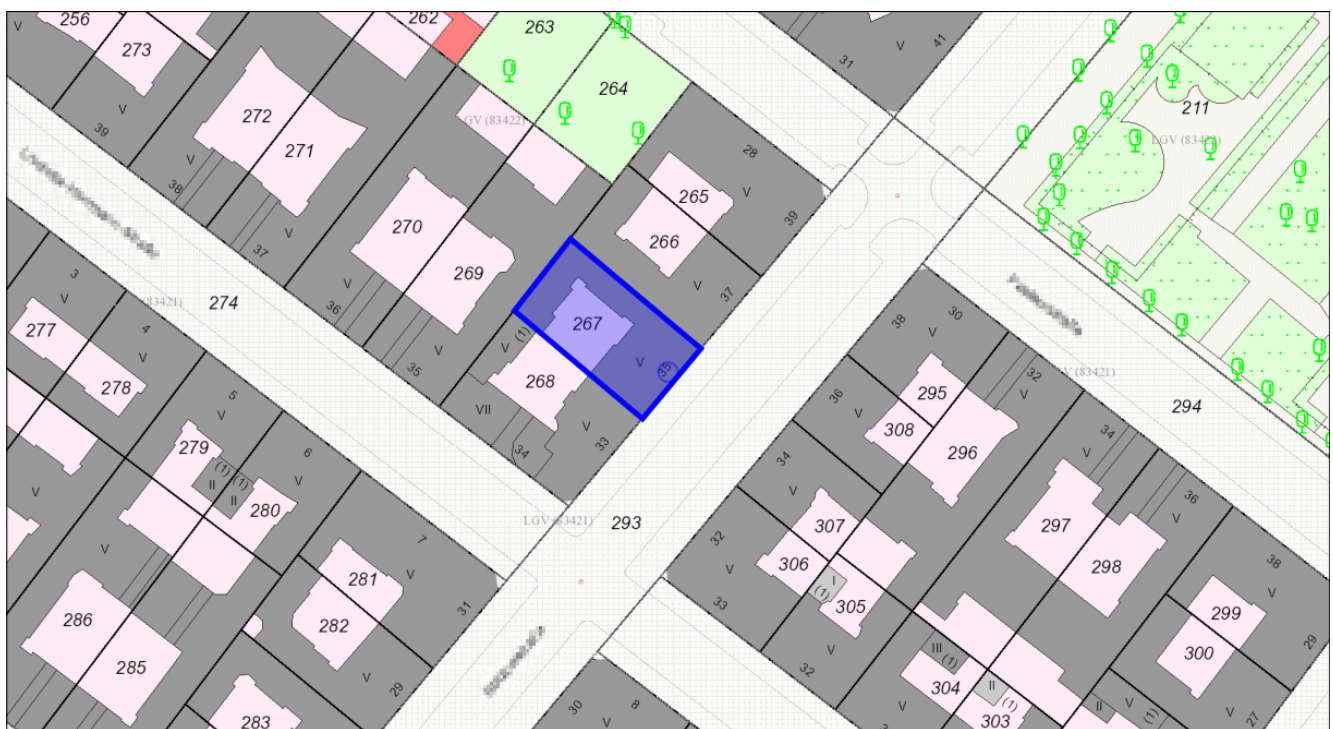


Abbildung 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) – Fallbeispiel Bestandsobjekt

Zu dem Objekt liegen die folgenden Eckdaten vor:

Objektdaten		Anmerkungen
Grundstücksfläche	591 m²	
Wohnfläche	1.423,01 m²	21 Wohnungen
Gewerbefläche	196,00 m²	2 Gewerbe (Laden, Physiotherapie)
Wohn-/Nutzfläche	1.619,01 m²	
JNKM (Wohnen)	140.437 €	was mtl. rd. 8,22 €/m² entspricht
JNKM (Gewerbe)	23.564 €	was mtl. rd. 10,02 €/m² entspricht
Jahresnettokaltmiete	164.001 €	was mtl. rd. 8,44 €/m² entspricht
realisierte GFZ	3,8	

Fallbeispiel Bestandsobjekt:

Die für die Einheiten vereinbarten Mieten können jeweils als nachhaltig erzielbar beurteilt werden. Daher wurde es für vertretbar beurteilt die Jahresnettokaltmiete für die Bewertung zu übernehmen.

Zunächst soll dabei noch die Situation betrachtet werden, die sich bei einer Ermittlung des Ertragswerts mit einem auf der Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelten Bodenwerts ergibt. Hinsichtlich des Bodenrichtwerts sind der Richtwertkarte die folgenden Angaben zu entnehmen. Nach Anpassung des Richtwerts an den realisierten baulichen Ausnutzungsgrad ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks.

Bodenrichtwert	7.000 €/m²	Stichtag 01.01.2020
Nutzungsart	Wohnen (W)	
GFZ	2,5	
GFZ-angepasster BRW	9.350 €/m²	Umrechnungskoeffizienten Wohnbauland 2004
Bodenwert	5.525.850 €	

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis Bodenrichtwert

Für die weitere Ertragsberechnung sind noch die folgenden Daten erforderlich:

Bewirtschaftungskosten	19,2%	da größer Mindestsatz gemäß § 11 BelWertV (2)
Nutzungsdauer	40 Jahre	
Kapitalisierungszins (Wohnen)	5,0%	Mindestansätze gemäß Anlage 3 zu § 12 (4) BelWertV
Kapitalisierungszins (Gewerbe)	6,0%	
Kapitalisierungszins i.M.	5,14%	gemittelt an Ertragsanteilen
Barwertfaktor	16,84	

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis Bodenrichtwert

Aus der im Folgenden verkürzt dargestellten Ertragswertberechnung ist unschwer zu erkennen, dass hier erwartbar ebenso ein gemäß § 13 Abs. 1 BelWertV zu beurteilender Fall vorliegt. Somit ist zunächst der Bodenwert als Ertragswert heranzuziehen. In der weiteren Berechnung wäre er, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen.

Miete	JReinE	Bodenwertv.	Gebäudeertrag	Ertragswert	Bodenwertant.
8,44 €/m²	132.490 €	284.029 €	-151.539 €	5.525.850 €	100,0%
39,10 €/m²	613.718 €	284.029 €	329.689 €	11.080.000 €	49,9%
56,97 €/m²	894.332 €	284.029 €	610.303 €	15.800.000 €	35,0%

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis Bodenrichtwert

Eine Freimachung des Grundstücks ist jedoch aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB sowie der unbefristeten Wohnungsmietverhältnisse verwehrt. Einen fallbezogenen Ansatz bietet, wie einführend aufgezeigt, die Abstimmung der Bodenwertermittlung auf einen nutzungsabhängigen Bodenwert gemäß Nr. 9.2.2.1 Abs. 4 VW RL.

Regularien, wie der nutzungsabhängige Bodenwert zu bilden ist, sind in der Vergleichswertrichtlinie nicht enthalten. Eine Möglichkeit liegt in der Anpassung des auf unbebaute, mithin auf mit Neubauten zu bebauende Grundstücke, abgestellten Bodenrichtwerts an die aus der Bestandsbebauung zu erwartenden Erträge. Als Vergleichsgrundlagen kann aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung für die Bestandsbebauung der Berliner Mietspiegel herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass die in der Richtwertzone liegenden Grundstücke im Mietspiegel teils den mittleren und teils den guten Wohnlagen zugeordnet sind. Um dies zu berücksichtigen, wurde die durchschnittliche Miete aus den jeweils mittleren Mieten der beiden wohnlagenbezogenen Mietspiegelfelder gebildet. Abweichungen in der Ausstattung wurden vernachlässigt, da auch Altbauten mittlerweile typischerweise mit Sammelheizung sowie Bad und WC in der Wohnung ausgestattet sind. Da die Bestandsbebauung der Richtwertzone noch fast ausschließlich durch bis 1919 errichtete Gebäude geprägt ist, ergibt sich für die Richtwertzone die durchschnittliche Vergleichsmiete ohne weitere Gewichtung an der Bauungsstruktur.

Mietspiegellage	mittel/gut	Mietspiegel 2019		
	Baujahre	Anteil	Miete	gew. Miete
Wichtung der Vergleichsmieten anhand der maßgeblichen Bauungsstruktur	bis 1919	100%	7,96 €/m²	7,96 €/m²
	1919 - 1949			
	1950 - 1964			
	1965 - 1972			
	1973 - 1990 (West)			
	1973 - 1990 (Ost)			
	1991 - 2002			
	2003 - 2017			
	Summen	100%		7,96 €/m²

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis eines nutzungsabhängigen Bodenwerts

Für die Richtwertzone konnten aufgrund der praktisch noch vollständig erhaltenen und somit abgeschlossenen Altbebauung keine zur Erstvermietung angebotenen Neubauten recherchiert werden. Daher wurde für die örtliche Lage die zu erwartende durchschnittliche Erstvertragsmiete eines Neubaus indikativ unter Heranziehung entsprechender Vermietungsangebote im weiteren Umfeld mit ähnlicher Lagebeurteilung sowie bekannter Vergleichsmieten eingeschätzt. Aus dem Mindermietanteil zwischen Bestandsbebauung und einem Neubau ergibt sich die Approximation des Bodenrichtwerts an die typische Gebietsnutzung. Der so an die gebiets-typische Nutzung angepasste Bodenrichtwert ist wiederum mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten an die realisierte GFZ anzupassen.

durchschnittliche Erstvertragsmiete	20,00 €/m²
gewichtete mittlere Mietspiegelmiete	7,96 €/m²
Mindermietanteil gegenüber der Erstvertragsmiete	-60%

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis eines nutzungsabhängigen Bodenwerts

Bodenrichtwert	7.000 €/m²
nutzungsabhängiger Bodenrichtwert	= rd. 2.800 €/m²
GFZ-angepasster Bodenrichtwert	3.740 €/m²

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis des kapitalwertindexierten Bodenwerts

Der kapitalwertindexierte Bodenrichtwert ermittelt sich hierzu wie folgend dargestellt. Auch er ist, wie erläutert, an das Maß der realisierten baulichen Nutzung anzupassen.

Bodenrichtwert	1.400 €/m²	Stichtag 01.01.2015
Nutzungsart	Wohnen (W)	
GFZ	2,5	
Kapitalwertindex (2014 = 100)	192,2	Index der Kapitalwerte (MFH), umbasiert auf 2014 = 100
kapitalwertindexierter BRW	2.690 €/m²	
GFZ-angepasster BRW	3.590 €/m²	Umrechnungskoeffizienten Wohnbauland 2004

Fallbeispiel Bestandsobjekt: Bodenwertermittlung auf Basis des kapitalwertindexierten Bodenwerts

Ausgehend von den beiden, auf unterschiedlichen Wegen, erhaltenen Bodenwertansätzen lässt sich vergleichend der Ertragswert des Bewertungsobjekts unter Beleihungswertgesichtspunkten, wie folgend verkürzt dargestellt ermitteln. Dabei ermittelt sich der erste Beleihungswert (BWT (1)) ausgehend von dem nutzungsabhängig ermittelten Bodenwertansatz. Der zweite Beleihungswert (BWT (2)) ermittelt sich aufgrund des kapitalwertindexierten Bodenwertansatzes.

	BWT (1)	BWT (2)
Grundstücksfläche	591 m²	591 m²
Bodenwert/m²	3.740 €/m²	3.590 €/m²
Bodenwert	2.210.340 €	2.121.690 €
Rohertrag p.a.	164.001 €	164.001 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	19,2%	19,2%
Reinertrag p.a.	132.513 €	132.513 €
Nutzungsdauer	40 Jahre	40 Jahre
Kapitalisierungszins	5,14%	5,14%
Barwertfaktor	16,84	16,84
Bodenertrag	113.611 €	109.055 €
Gebäudeertrag	18.902 €	23.458 €
Ertragswert	2.530.000 €	2.520.000 €
Bodenwertanteil	87,4%	84,2%

Fallbeispiel Bestandsobjekt: vergleichende Ertragswertermittlung

Die vergleichende Berechnung zeigt, dass man rechnerisch praktisch das gleiche Ergebnis erhält. Der aus dem Ertragswert zu bildende Beleihungswert differiert letzten Endes nur in Bezug auf die jeweils gepflegte Rundungsphilosophie. Der Vorteil des kapitalwertindexierten Bodenwerts gegenüber dem nutzungsabhängigen Bodenwert liegt dabei in der bereits dargelegten einfacheren Verfügbarkeit der Ausgangsparameter.

Kapitalwertindexierte Bodenwerte in der Marktwertermittlung

Auch wenn der Gedanke für die Wertermittlung von in der geschlossenen Bauweise gelegenen Renditeobjekte indexierte Bodenrichtwerte heranzuziehen aus der Systematik der Beleihungswertermittlung resultiert, so soll in diesem Kapitel noch aufgezeigt werden, dass kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte prinzipiell auch in der Marktwertermittlung angewandt werden können. Dies soll aufbauend auf dem dargestellten Projektbeispiel anhand des Liegenschaftszinsmodells 2020 (Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020, Seite 4947 ff.) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin aufgezeigt werden.

Hiernach ist das Bewertungsobjekt zunächst wie folgt einzuordnen. Dabei wird für das noch zu errichtende Gebäude nach Fertigstellung ein normaler Neubauzustand angenommen.

Altbezirk	Schöneberg
Baujahresgruppe	Baujahre nach 2002
Bauzustand	normal
Gewerbemietanteil	0%

Fallbeispiel Neubauprojekt

Die Auswertung der veröffentlichten, tabellierten Liegenschaftszinssätze zeigt, dass diese grundsätzlich einer linearen Regression mit den Faktoren Bodenrichtwert und Miete folgen. Für den Altbezirk Schöneberg ist die Tabelle 7 des Liegenschaftsmodells 2020 heranzuziehen. Die kalkulatorische Miete von 15,10 €/m² liegt über den tabellierten Maximalwerten, die bis 11,00 €/m² reichen. Für das Beispiel wurde daher der Liegenschaftszins entsprechend der abgeleiteten Regressionsgleichung berechnet.

Tabelle	7	min	max
Miete (x2)	15,10 €/m ²	5,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Bodenrichtwert (x1)	4.500 €/m ²	550 €/m ²	7.000 €/m ²
Liegenschaftszins (y)	3,6%		

Fallbeispiel Neubauprojekt

Der so rechnerisch abgeleitete Liegenschaftszins ist um die im Modell veröffentlichten Parameter an das Objekt anzugleichen. Hierzu ist anzumerken, dass im veröffentlichten Modell für die Baujahresgruppe „Baujahre nach 2002“ kein Parameter ausgewiesen ist. Da ein solcher nur für die „Altbauten (Baujahre vor 1919)“ besteht und bei allen jüngeren Baujahresgruppen ein solcher von „0,0%“ anzusetzen ist, wurde eine entsprechende Übernahme auch für diese Baujahresgruppe für vertretbar erachtet.

Baujahresgruppe	± 0,0%
Bauzustand	± 0,0%
Gewerbemietanteil	± 0,0%
Liegenschaftszins	= 3,6%

Fallbeispiel Neubauprojekt

Somit lässt sich in verkürzter Form der Ertragswert des Bewertungsobjekts wie folgt dargestellt berechnen. Vergleichend wurde in der Spalte „MWT (1)“ der Bodenwertanteil mit dem zum Stichtag 01.01.2020 veröffentlichten Bodenrichtwert gerechnet. Die Spalte „MWT (2)“ zeigt die Berechnung mit dem kapitalwertindexierten Bodenrichtwert (2014 = 100) berechneten Bodenwertanteil.

Liegenschaftszins bei kapitalwertindexiertem Bodenwert			
	MWT (1)	MWT (2)	
Grundstücksfläche	480 m²	480 m²	
Bodenwert/m²	5.050 €/m²	1.830 €/m²	
Bodenwert	2.424.000 €	878.400 €	
Rohertrag p.a.	141.000 €	141.000 €	
BeWiKo p.a.	11,8%	11,8%	
Reinertrag p.a.	124.362 €	124.362 €	
Nutzungsdauer	70 Jahre	70 Jahre	
Liegenschaftszins	3,6%	3,43%	-0,17%
Barwertfaktor	25,44	26,40	
Bodenertrag	87.264 €	30.129 €	
Gebäudeertrag	37.098 €	94.233 €	
Ertragswert	3.370.000 €	3.370.000 €	
Bodenwertanteil	71,9%	26,1%	

Fallbeispiel Neubauprojekt

Allgemein bekannt dürfte sein, dass insbesondere bei langen Restnutzungsdauern, wie in dem Beispielfall, der Bodenwert auf das Endergebnis nur einen geringen Einfluss hat. Die vergleichende Berechnung zeigt hierzu, dass, um mathematisch auf das gleiche Ergebnis zu kommen, der Liegenschaftszins auch nur um 0,17% gesenkt werden muss.

Dennoch sei angemerkt, dass bei der Anwendung indexierter Bodenrichtwerte in der hier vorgestellten Form bei der Ermittlung von Marktwert der Effekt aus dem reduzierten Bodenwertanteil durch eine Absenkung des Liegenschaftszinses kompensiert werden muss, um zu einem marktgerechten Ergebnis zu kommen. Dies wird am Beispiel des Bestandsobjekts verdeutlicht.

Zunächst ist das Bewertungsobjekt wiederum in die Systematik des Liegenschaftsmodells 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuordnen.

Altbezirk	Prenzlauer Berg
Baujahresgruppe	Altbauten (Baujahre vor 1919)
Bauzustand	normal
Gewerbemietanteil	14%

Fallbeispiel Bestandsobjekt

Für den Altbezirk Prenzlauer Berg ist analog zum vorgehenden Beispiel die Tabelle 7 des Liegenschaftszinsmodells 2020 heranzuziehen. Für das Bestandsobjekt ergibt sich der Liegenschaftszins entsprechend der abgeleiteten Regressionsgleichung.

Tabelle	7	min	max
Miete (x2)	8,44 €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
Bodenrichtwert (x1)	7.000 €/m²	550 €/m²	7.000 €/m²
Liegenschaftszins (y)	2,2%		

Fallbeispiel Bestandsobjekt

Der so rechnerisch abgeleitete Liegenschaftszins ist um die im Modell veröffentlichten Parameter an das Bewertungsobjekt anzugleichen.

Baujahresgruppe	-0,3%
Bauzustand	± 0,0%
Gewerbemietanteil	± 0,0%
Liegenschaftszins	= 1,9%

Fallbeispiel Bestandsobjekt

Somit lässt sich in verkürzter Form der Ertragswert des Bestandsobjekts wie folgt dargestellt berechnen. Vergleichend wurde in der Spalte „MWT (1)“ der Bodenwertanteil mit dem zum Stichtag 01.01.2020 veröffentlichten Bodenrichtwert gerechnet. Die Spalte „MWT (2)“ zeigt die Berechnung mit dem kapitalwertindexierten Bodenrichtwert (2014 = 100) berechneten Bodenwertanteil.

Liegenschaftszins bei kapitalwertindexiertem Bodenwert			
	MWT (1)	MWT (2)	
Grundstücksfläche	591 m²	591 m²	
Bodenwert/m²	9.350 €/m²	3.590 €/m²	
Bodenwert	5.525.850 €	2.121.690 €	
Rohertrag p.a.	164.001 €	164.001 €	
BeWiKo p.a.	19,2%	19,2%	
Reinertrag p.a.	132.513 €	132.513 €	
Nutzungsdauer	40 Jahre	40 Jahre	
Liegenschaftszins	1,9%	0,66%	-1,24%
Barwertfaktor	27,84	35,05	
Bodenertrag	104.991 €	14.003 €	
Gebäudeertrag	27.522 €	118.510 €	
Ertragswert	6.290.000 €	6.280.000 €	
Bodenwertanteil	87,9%	33,8%	

Fallbeispiel Bestandsobjekt

Die vergleichende Berechnung zeigt hierzu, dass, um mathematisch auf das gleiche Ergebnis zu kommen, in solchen Fällen der Liegenschaftszins bereits deutlich gesenkt werden muss. Die leichte rechnerische Differenz

der resultierenden Ertragswerte ist allein in der Rundung des Liegenschaftszinses (2) auf zwei Nachkommastellen begründet.

Des Weiteren sei noch angemerkt, dass die vorgehenden Berechnungen dem Aufzeigen der mathematischen Auswirkungen dienen. Die Ergebnisse sind selbstverständlich auf die Marktüblichkeit hin zu plausibilisieren.

Schlussfolgerungen

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 7 BelWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwerts für Beleihungszwecke vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise heranzuziehen. Die in Berlin in den letzten Jahren vorgenommenen Anhebungen der Bodenrichtwerte, die durch die zweifellos im Durchschnitt gestiegenen Kaufpreise initiiert wurden, führen allerdings dazu, dass praktisch flächenhaft vollvermietete und noch langfristig nutzbare Objekte rechnerisch durch die aus der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) resultierenden Vorgaben zu Liquidationsobjekten im Sinne von § 13 Abs. 1 BelWertV werden. Der Markt reagiert aber nicht solcher Weise und ein entsprechender Nachvollzug ist bei der Preisbildung von Renditeobjekten nicht gegeben. Dem Einbezug eines Bodenwertanteils in der Ertragswertermittlung soll hier auch nicht widersprochen werden, denn unbestritten kann im Einzelfall ein Liquidationsobjekt vorliegen. So wird der Ausnahmefall aber zum Regelfall.

Die für Bodenrichtwertzonen ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind als aus einer über Jahrzehnte entwickelten Marktbeobachtung erwachsene Indikatoren für die Beurteilung der differierenden Lagequalitäten zu sehen. Hinsichtlich der Darstellung eines tatsächlich am Markt erzielbaren Preises für ein Baulandgrundstück sind sie jedoch generell mit hohen Unsicherheiten behaftet. Für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise lassen sich in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für kein einziges Grundstück hinreichend valide Vergleichsfälle finden, sodass eine Orientierung der Wertbildung anhand Vergleichspreisen vollends unmöglich ist.

Die Verwendung von an die Wertentwicklung der Renditeobjekte gekoppelter Bodenrichtwerte bietet hier einen nachvollziehbaren Ausweg. Zum einen greift sie auf das entwickelte, lagedifferenzierende System der Bodenrichtwertzonen zurück. Gleichzeitig koppelt sie sich von der als Sonderentwicklung zu verstehenden Preisbildung der letzten Jahre für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise ab. Diese Sonderentwicklung beruht auf Marktverschiebungen in den Projektentwicklungen, die das Marktsegment der Renditeobjekte in Form von Mietwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern zumindest nicht mehr in einem bestimmenden Maße bearbeiten.

Diese Sonderentwicklung hat sich maßgeblich im Jahr 2014 manifestiert. Daher ist es sachgerecht dieses Jahr als Basisjahr für die Darstellung der Wertentwicklung von Wohnbauland der geschlossenen Bauweise heranzuziehen. Die auf den 01.01.2015 abgestellten Bodenrichtwerte sind somit als die letztmalig vor der Sonderentwicklung festgestellten, hiervon noch maßgeblich unbeeinflussten Werte zu beurteilen. Die Wertentwicklung dieses stichtagsbezogenen Bodenrichtwerts kann aus dem von der vdpResearch GmbH veröffentlichten Index der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser in Berlin abgeleitet werden. Im Vergleich zu den anhand der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Daten ableitbaren Indexreihen bietet er folgende Vorteile:

1. Er steht in leicht verfügbarer Form allgemein zur Verfügung
(Quelle: <https://www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/>).
2. Er steht zeitnäher zu den am 1. Januar eines Jahres veröffentlichten Bodenrichtwerten, im Bedarfsfall auch quartalsweise, zur Verfügung.

Mittels dieser auf das Basisjahr 2014 = 100 indexierten Kapitalwerte können die auf den 01.01.2015 abgestellten Bodenrichtwerte auf das Wertniveau des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Somit erhält man bei der Ermittlung der Ertragswerte von Renditeobjekten angemessene, der langjährigen Erfahrung entsprechende Bodenwertanteile.

Neben der Ermittlung valider Beleihungswerte für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins, können bei sachgerechter Anwendung kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte grundsätzlich auch für die Ermittlung der entsprechenden Marktwerte herangezogen werden.

Anhang: Tabellen und Definitionen

Tabelle 4: Entwicklung der Werte/Preise für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise

Werte/Preise EUR/m²	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte (BRW)	285	287	287	290	297	305	312	325	364	471	657	1.054	1.500	1.760	2.017	1.998
Baulandwerte				268,91	209,24	341,25	367,92	321,11	453,53	585,23	1.059,67	1.085,59	1.799,64	2.422,47	2.641,43	2.030,71
F0) Kaufpreise	237	323	310	269	315	472	335	374	538	666	1.011	1.257	1.677	1.808	2.584	2.184
F1) Kaufpreise	252	332	321	282	289	463	335	346	510	587	1.178	1.000	1.954	1.971	3.161	2.222
F2) Kaufpreise	174	283	209	198	259	514	320	271	398	601	651	1.267	2.311	1.094	2.304	2.749
F3) Kaufpreise	384	581	597	499	536	696	662	829	1.026	1.031	2.491	1.837	4.710	3.261	4.522	2.184
F0) Kaufpreise zu BRW	0,86	1,01	1,00	0,94	0,96	1,16	1,06	1,12	1,37	1,54	1,55	1,88	1,50	1,44	1,47	1,20

statistische Kaufwerte 2020: Q1 – Q4

Definitionen:

Bodenrichtwerte	Quelle: Geoportal des Landes Berlin, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/ , Sachdaten zu den Bodenrichtwerten; Arithmetisches Mittel der Bodenrichtwerte für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise (GFZ 0,7 bis 4,5) des betreffenden Erhebungsjahres mit Stichtag 1. Januar des Folgejahres, eigene Berechnungen
Baulandwerte	Quelle: Kaufwerte für Bauland in Berlin 2019, Wohngebiete in geschlossener Bauweise, Statistischer Bericht M I 6 – j/19, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Jahr 2020 ergänzt durch DESTATIS, Fachserie 17, Reihe 5 – In der Statistik der Kaufwerte für Bauland werden die vertraglich vereinbarten Preise aller Verkäufe unbebauter Grundstücke ab 100 m² erfasst. Hinweis: ab 2021 wird die Statistik in modifizierter Form weitergeführt.
F0) Kaufpreise	Arithmetisches Mittel der Kaufpreise aller Kauffälle in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ 0,7 bis 4,5) mit mehr als 100 m² Fläche; Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin, eigene Auswertung
F1) Kaufpreise	Arithmetisches Mittel der Kaufpreise gefilterter Kauffälle in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ 0,7 bis 4,5) mit mehr als 100 m² Fläche; Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin, eigene Auswertung – Die Filterung schließt solche Fälle aus, bei denen Gebäude zum Abriss übernommen wurden oder persönliche Verhältnisse vorlagen.
F2) Kaufpreise	Arithmetisches Mittel der Kaufpreise gefilterter Kauffälle in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ 0,7 bis 4,5) mit mehr als 100 m² Fläche; Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin, eigene Auswertung – Die Filterung schließt alle Fälle aus, bei denen Sondermerkmale vorlagen.
F3) Kaufpreise	Arithmetisches Mittel der Kaufpreise gefilterter Kauffälle in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ 0,7 bis 4,5) mit mehr als 100 m² Fläche; Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin, eigene Auswertung – Die Filterung schließt solche Fälle aus, bei denen Gebäude zum Abriss übernommen wurden oder persönliche Verhältnisse vorlagen. Ferner wurden nur Fälle in Bodenrichtwertzonen mit GFZ ab 2,0 einbezogen.
F0) Kaufpreise zu BRW	Arithmetisches Mittel der Vielfachen der Kaufpreise zu ihrem jeweiligen Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses; eigene Berechnung bezogen auf die Kaufpreisreihe F0)

Tabelle 5: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m² Geschossfläche (GF/WGF)

GF/WGF-Preise EUR/m²	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mietwohnhäuser 1)							830	945	1.140	1.290	1.550	1.600	1.860	1.990	2.275	
Mietwohnhäuser 1a)	510	604	696	653	678	735	798	853	991	978	1.128	1.428	1.707	1.909	1.871	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2)							845	945	1.125	1.255	1.490	1.660	1.925	2.180	2.260	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2a)	573	680	739	705	679	710	835	918	1.065	1.159	1.194	1.450	1.703	1.915	1.920	

Definitionen:

Mietwohnhäuser 1)	Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzanteil); Quelle Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin
Mietwohnhäuser 1a)	Arithmetisches Mittel der Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919; Quelle: Grundstücksmarktberichte/Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin: 2005 - 2013 Komfortausstattung/gute Ausstattung, arithmetisches Mittel aus West-/Ostteil sowie Lagezonen 1 und 2; ab 2014 normaler Zustand, arithmetisches Mittel aus City und restl. Stadtgebiet; eigene Berechnungen
Wohn- u. Geschäftshäuser 2)	Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser; Quelle Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin
Wohn- u. Geschäftshäuser 2a)	Arithmetisches Mittel der Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919; Quelle: Grundstücksmarktberichte/Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin: 2005 - 2013 Komfortausstattung/gute Ausstattung, arithmetisches Mittel aus West-/Ostteil sowie Lagezonen 1 und 2; ab 2014 normaler Zustand, arithmetisches Mittel aus City und restl. Stadtgebiet; eigene Berechnungen

Studie: Kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte bei der Ermittlung von Beleihungswerten für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins

Tabelle 6: Entwicklung der durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger

Vielfache der JNKM	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mietwohnhäuser 1)							15,2	15,2	17,8	19,7	23,2	25,9	28,8	29,4	30,6	
Mietwohnhäuser 1a)	12,7	13,2	15,3	14,5	14,4	14,8	15,5	16,5	19,6	20,1	21,9	26,8	29,5	31,9	32,1	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2)							15,1	16,7	18,2	20,3	22,3	26,3	28,4	31,2	31,6	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2a)	12,1	13,7	15,0	14,5	13,8	14,1	15,6	17,0	18,8	20,2	22,1	26,1	28,0	30,1	29,9	

Definitionen:

- Mietwohnhäuser 1) Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzanteil): Quelle Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin
- Mietwohnhäuser 1a) Arithmetisches Mittel der Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919; Quelle: Grundstücksmarktberichte/Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin: 2005 - 2013 Komfortausstattung/gute Ausstattung, arithmetisches Mittel aus West-/Ostteil sowie Lagezonen 1 und 2; ab 2014 normaler Zustand, arithmetisches Mittel aus City und restl. Stadtgebiet; eigene Berechnungen
- Wohn- u. Geschäftshäuser 2) Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser: Quelle Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin
- Wohn- u. Geschäftshäuser 2a) Arithmetisches Mittel der Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919; Quelle: Grundstücksmarktberichte/Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin: 2005 - 2013 Komfortausstattung/gute Ausstattung, arithmetisches Mittel aus West-/Ostteil sowie Lagezonen 1 und 2; ab 2014 normaler Zustand, arithmetisches Mittel aus City und restl. Stadtgebiet; eigene Berechnungen

Tabelle 7: Entwicklung der Mietindices (2005 = 100)

Mietindices (2005=100)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
mittlere Mietspiegelmieten	100,0	102,9	105,8	106,7	107,6	111,8	116,0	119,8	123,4	126,7	130,1	136,3	142,3	146,1	149,7	150,6
Angebotsmieten	100,0	99,2	99,4	102,0	107,0	122,0	132,0	138,0	152,0	158,0	164,0	173,0	187,0	197,0	198,0	192,0
Neuvertragsmieten	100,0	113,5	113,1	117,1	120,7	126,7	133,6	142,8	151,5	163,5	176,3	192,4	207,3	221,0	228,6	230,4
mittlere Mietentwicklung	100,0	105,2	106,1	108,6	111,8	120,2	127,2	133,5	142,3	149,4	156,8	167,2	178,9	188,0	192,1	191,0

Anmerkungen:

- mittlere Mietspiegelmieten Auf das Basisjahr 2005 basierter Index der mittleren Mietspiegelmiete des Landes Berlin. Die Zwischenjahre (kursiv dargestellt) des alle zwei Jahre aktualisierten Mietspiegels sind das arithmetische Mittel aus dem jeweiligen Vor- und Folgejahr. Daten in EUR/m² siehe Tabelle 8
- Angebotsmieten Quelle: empirica regio GmbH, regio to go, Mietpreisentwicklung Berlin 2005 = 100
- Neuvertragsmieten Quelle: vdpResearch, vdp Immobilienpreisindex Regional 2021, Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser in Berlin 2010 = 100, umbasiert auf 2005 = 100, vgl. Tabelle 9
- mittlere Mietentwicklung arithmetisches Mittel der Basisreihen (mittlere Mietspiegelmieten, Angebotsmieten und Neuvertragsmieten)

Tabelle 8: Entwicklung der mittleren Mietspiegelmieten (EUR/m² und indexiert 2005 = 100)

Mietspiegel	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
mittlere Mietspiegelmieten *)	4,49	4,62	4,75	4,79	4,83	5,02	5,21	5,38	5,54	5,69	5,84	6,12	6,39	6,56	6,72	6,76
indexierte Mieten (2005 = 100)	100,0	102,9	105,8	106,7	107,6	111,8	116,0	119,8	123,4	126,7	130,1	136,3	142,3	146,1	149,7	150,6

*) kursiv = arithmetisches Mittel aus Vor- und Folgejahr

Anmerkung:

Der in Berlin alle zwei Jahr aktualisierte Mietspiegel lag bei Fertigstellung der Studie bereits vor. Da das Jahr 2021 jedoch außerhalb des Darstellungsbereichs liegt, wurde die mit 6,79 EUR/m² angegebene mittlere Miete nicht in die Tabelle übernommen.

Tabelle 9: Entwicklung der vdpResearch-Neuvertragsmieten

Neuvertragsmieten	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Originaldaten 2010 = 100	79,0	89,6	89,3	92,5	95,3	100,0	105,5	112,7	119,6	129,1	139,2	151,9	163,7	174,5	180,5	181,9
umbasiert auf 2005 = 100	100,0	113,5	113,1	117,1	120,7	126,7	133,6	142,8	151,5	163,5	176,3	192,4	207,3	221,0	228,6	230,4

Anmerkung:

Die Originaldaten wurden dem von der vdpResearch GmbH quartalsweise veröffentlichen Statistikbericht vdp Immobilienpreisindex Regional (Quelle: <https://www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/>) entnommen; speziell Neuvertragsmieten für Wohnungen in Berlin Die Umbasierung erfolgt eigenhändig.

Studie: Kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte bei der Ermittlung von Beleihungswerten für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins

Tabelle 10: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Meten und Renditeobjekten (2005 = 100)

Werte/Preise 2005 = 100	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte	100,0	100,7	100,7	101,8	104,2	107,0	109,5	114,0	127,7	165,3	230,5	369,8	526,3	617,5	707,7	701,1
Baulandwerte	100,0	100,7	100,7	101,8	79,2	129,2	139,3	121,6	171,7	221,6	401,2	411,0	681,3	917,1	1.000,0	768,8
mittlere Mietentwicklung	100,0	105,2	106,1	108,6	111,8	120,2	127,2	133,5	142,3	149,4	156,8	167,2	178,9	188,0	192,1	191,0
Renditeobjekte *)	100,0	118,7	132,7	125,5	125,3	133,6	150,8	163,6	190,0	197,4	214,6	266,0	315,2	353,4	350,5	
Kapitalwerte (MFH)	100,0	114,8	125,4	126,5	130,5	131,9	140,0	152,9	168,8	186,9	214,4	249,3	294,4	335,7	351,0	359,3

*) GF/WGF-Preise: Mittel aus MMH 1a) + WGH 2a)

statistische Baulandwerte 2020: Q1 - Q4

Anmerkungen:

Bodenrichtwerte Daten - Tabelle 11: Entwicklung der Bodenrichte (2005 = 100)
 Baulandwerte Daten - Tabelle 12: Entwicklung der Baulandwerte (2005 = 100)
 mittlere Mietentwicklung Daten - Tabelle 7: Entwicklung der Mietindices (2005 = 100)
 Renditeobjekte Daten - Tabelle 13: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise - 2005 = 100)
 Kapitalwerte (MFH) Daten - Tabelle 15: vdpResearch - Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser (indexiert)

Tabelle 11: Entwicklung der Bodenrichte (2005 = 100)

Bodenrichtwerte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte	285	287	287	290	297	305	312	325	364	471	657	1.054	1.500	1.760	2.017	1.998
indexiert auf 2005 = 100	100,0	100,7	100,7	101,8	104,2	107,0	109,5	114,0	127,7	165,3	230,5	369,8	526,3	617,5	707,7	701,1

Anmerkung:

vgl. Anmerkungen zu Tabelle 4

Tabelle 12: Entwicklung der Baulandwerte (2005 = 100)

Baulandwerte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baulandwerte *)	264,15	266,00	266,00	268,91	209,24	341,25	367,92	321,11	453,53	585,23	1.059,67	1.085,59	1.799,64	2.422,47	2.641,43	2.030,71
indexiert auf 2005 = 100	100,0	100,7	100,7	101,8	79,2	129,2	139,3	121,6	171,7	221,6	401,2	411,0	681,3	917,1	1.000,0	768,8

*) 2005 - 2007 interpolierte Ansätze

Anmerkung:

Vom statistischen Landesamt wird erst seit 2008 eine entsprechende Reihe geführt (vgl. Anmerkungen zu Tabelle 4). Aufgrund der in diesem Zeitraum noch weitgehend kongruent zu den Bodenrichtwerten verlaufenden Entwicklung wurde, um eine Indexierung auf das Basisjahr 2005 = 100 herstellen zu können, eine Übernahme der für die Bodenrichtwerte berechenbaren Indices für vertretbar beurteilt.

Tabelle 13: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise - 2005 = 100)

GF/WGF-Preise EUR/m²	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mietwohnhäuser 1)							830	945	1.140	1.290	1.550	1.600	1.860	1.990	2.275	
Mietwohnhäuser 1a)	510	604	696	653	678	735	798	853	991	978	1.128	1.428	1.707	1.909	1.871	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2)							845	945	1.125	1.255	1.490	1.660	1.925	2.180	2.260	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2a)	573	680	739	705	679	710	835	918	1.065	1.159	1.194	1.450	1.703	1.915	1.920	
Mittel aus MMH 1a) + WGH 2a)	541	642	718	679	678	723	816	885	1.028	1.068	1.161	1.439	1.705	1.912	1.896	
indiziertes Mittel (2005 = 100)	100,0	118,7	132,7	125,5	125,3	133,6	150,8	163,6	190,0	197,4	214,6	266,0	315,2	353,4	350,5	

Anmerkung:

Die jahresbezogenen Daten wurden aus dem jeweiligen Grundstücksmarktbericht/Immobilienmarktbericht entnommen. Da bis zur Fertigstellung der Studie für 2020 dieser Bericht noch nicht vorlag, konnte das Jahr noch nicht eingearbeitet werden.

Hinsichtlich der Definitionen siehe Tabelle 5

Tabelle 14: Wertentwicklung der Renditeobjekte (Rohertragsvervielfältiger 2005 = 100)

Rohertragsvervielfältiger	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mietwohnhäuser 1)							15,2	15,2	17,8	19,7	23,2	25,9	28,8	29,4	30,6	
Mietwohnhäuser 1a)	12,7	13,2	15,3	14,5	14,4	14,8	15,5	16,5	19,6	20,1	21,9	26,8	29,5	31,9	32,1	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2)							15,1	16,7	18,2	20,3	22,3	26,3	28,4	31,2	31,6	
Wohn- u. Geschäftshäuser 2a)	12,1	13,7	15,0	14,5	13,8	14,1	15,6	17,0	18,8	20,2	22,1	26,1	28,0	30,1	29,9	
Mittel aus MMH 1a) + WGH 2a)	12,4	13,5	15,1	14,5	14,1	14,4	15,6	16,7	19,2	20,1	22,0	26,4	28,7	31,0	31,0	
indiziertes Mittel (2005 = 100)	100,0	108,9	121,8	116,9	113,7	116,1	125,8	134,7	154,8	162,1	177,4	212,9	231,5	250,0	250,0	

Anmerkung:

Die jahresbezogenen Daten wurden aus dem jeweiligen Grundstücksmarktbericht/Immobilienmarktbericht entnommen. Da bis zur Fertigstellung der Studie für 2020 dieser Bericht noch nicht vorlag, konnte dieses Jahr noch nicht eingearbeitet werden.

Studie: Kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte bei der Ermittlung von Beleihungswerten für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins

Tabelle 15: vdpResearch - Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser (indexiert)

Kapitalwerte (MFH)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Originaldaten 2010 = 100	75,8	87,1	95,1	95,9	98,9	100,0	106,1	116,0	128,0	141,7	162,5	189,0	223,2	254,5	266,2	272,4
umbasiert auf 2005 = 100	100,0	114,9	125,5	126,5	130,5	131,9	140,0	153,0	168,9	186,9	214,4	249,3	294,5	335,8	351,2	359,4
umbasiert auf 2014 = 100	53,5	61,5	67,1	67,7	69,8	70,6	74,9	81,9	90,3	100,0	114,7	133,4	157,5	179,6	187,9	192,2

Anmerkung:

Die Originaldaten wurden dem von der vdpResearch GmbH quartalsweise veröffentlichten Statistikbericht „vdp Immobilienpreisindex Regional“ (Quelle: <https://www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/>) entnommen; speziell Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser in Berlin. Die Umbasierungen erfolgten eigenhändig.

Tabelle 16: F3) Kauffälle - Spannen, Vertrauensbereiche und Variationskoeffizienten

F3) Kauffälle (Spannen)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tiefstpreise	5	11	5	14	21	75	5	40	41	5	51	5	5	5	181	5
Mittlere Preise	384	581	597	499	536	696	662	829	1.026	1.031	2.491	1.837	4.710	3.261	4.522	2.801
Höchstpreise	1.964	3.459	3.342	1.644	1.614	6.289	2.993	3.101	5.162	5.493	15.698	15.385	35.051	8.868	11.956	8.882
Vertrauensbereich (unten)	-381	-533	-375	-138	-173	-684	-193	-286	-492	-667	-2.322	-2.896	-7.262	-1.144	-466	-1.624
Vertrauensbereich (oben)	1.149	1.695	1.569	1.136	1.245	2.076	1.517	1.944	2.544	2.729	7.304	6.570	16.682	7.666	9.510	7.226
Variationskoeffizienten	1,21	1,17	0,99	0,78	0,80	1,21	0,79	0,82	0,90	1,00	1,17	1,57	1,55	0,82	0,67	0,96

Anmerkung:

Vertrauensbereich berechnet als 90% Konfidenzintervall der Normalverteilung.

Tabelle 17: Veränderung der Bevölkerung zum Vorjahr / Genehmigungen für neue Wohngebäude

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bevölkerung	3.395	3.404	3.416	3.432	3.443	3.461	3.502	3.326	3.375	3.422	3.470	3.520	3.575	3.613	3.645	3.669
Veränderung zum Vorjahr	-7.361	8.848	12.218	15.420	11.000	18.050	41.147		49.220	46.607	48.020	50.182	54.799	38.665	31.331	24.665
Genehmigungen für Wohngebäude	2.320	2.824	2.119	1.981	1.698	1.788	2.156	2.139	2.280	2.708	2.590	2.640	2.660	2.221	2.127	1.954

*) Erhebungsänderung durch Mikrozensus 2011

Anmerkungen:

Bevölkerung Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsstand, Lange Reihen, Bevölkerung in Berlin 1991 bis 2019

Genehmigungen f. Wohngeb. Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gebäude und Wohnungen, Lange Reihen, Genehmigungen für die Errichtung neuer Gebäude sowie für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 1991 bis 2019

Tabelle 18: Indexierte Entwicklung der Rohertragsvervielfältiger, GF/WGF-Preise und Kapitalwerte (MFH)

2005 = 100	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rohertragsvervielfältiger *)	100,0	108,9	121,8	116,9	113,7	116,1	125,8	134,7	154,8	162,1	177,4	212,9	231,5	250,0	250,0	
GF/WGF-Preise *)	100,0	118,7	132,7	125,5	125,3	133,6	150,8	163,6	190,0	197,4	214,6	266,0	315,2	353,4	350,5	
Kapitalwerte (MFH)	100,0	114,9	125,5	126,5	130,5	131,9	140,0	153,0	168,9	186,9	214,4	249,3	294,5	335,8	351,2	359,4

*) Mittel aus MMH 1a) + WGH 2a)

Anmerkungen:

Rohertragsvervielfältiger Daten: Tabelle 14: Wertentwicklung der Renditeobjekte (Rohertragsvervielfältiger 2005 = 100)

GF/WGF-Preise Daten: Tabelle 13: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise - 2005 = 100)

Kapitalwerte (MFH) Daten: Tabelle 15: vdpResearch - Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser (indexiert)

Tabelle 19: Indexierte Wertentwicklung von Bauland, Meten und Renditeobjekten (2014 = 100)

Werte/Preise 2014 = 100	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte	60,5	60,9	60,9	61,6	63,1	64,8	66,2	69,0	77,3	100,0	139,5	223,8	318,5	373,7	428,2	424,2
Baulandwerte	45,1	45,4	45,4	45,9	35,8	58,3	62,9	54,9	77,5	100,0	181,1	185,5	307,5	413,9	451,3	347,0
mittlere Mietentwicklung	66,9	70,4	71,0	72,7	74,8	80,5	85,1	89,4	95,2	100,0	105,0	111,9	119,7	125,8	128,6	127,8
Renditeobjekte *)	50,7	60,1	67,2	63,5	63,4	67,6	76,3	82,8	96,2	100,0	108,6	134,6	159,5	178,9	177,4	
Kapitalwerte (MFH)	53,5	61,5	67,1	67,7	69,8	70,6	74,9	81,9	90,3	100,0	114,7	133,4	157,5	179,6	187,9	192,2
indexierte Bodenrichtwerte										100,0	114,7	133,4	157,5	179,6	187,9	192,2

*) Renditeobjekte: GF/WGF-Preise - Mittel aus MMH 1a) + WGH 2a)

statistische Baulandwerte 2020: Q1 - Q4

Anmerkungen:

Bodenrichtwerte Daten - Tabelle 20: Entwicklung der Bodenrichte (2014 = 100)

Baulandwerte Daten - Tabelle 21: Entwicklung der Baulandwerte (2014 = 100)

mittlere Mietentwicklung Daten - Tabelle 22: Entwicklung des mittleren Mietindices (2014 = 100)

Renditeobjekte Daten - Tabelle 23: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise (2014 = 100)

Kapitalwerte (MFH) Daten - Tabelle 15: vdpResearch - Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser (indexiert)

indexierte Bodenrichtwerte Daten - identisch mit Kapitalwerte (MFH)

Studie: Kapitalwertindexierte Bodenrichtwerte bei der Ermittlung von Beleihungswerten für Renditeobjekte in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise Berlins

Tabelle 20: Entwicklung der Bodenrichte (2014 = 100)

Bodenrichtwerte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bodenrichtwerte	285	287	287	290	297	305	312	325	364	471	657	1.054	1.500	1.760	2.017	1.998
indexiert auf 2014 = 100	60,5	60,9	60,9	61,6	63,1	64,8	66,2	69,0	77,3	100,0	139,5	223,8	318,5	373,7	428,2	424,2

Anmerkung:

vgl. Anmerkungen zu Tabelle 4

Tabelle 21: Entwicklung der Baulandwerte (2014 = 100)

Baulandwerte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baulandwerte *)	264,10	265,85	265,85	268,91	209,24	341,25	367,92	321,11	453,53	585,23	1.059,67	1.085,59	1.799,64	2.422,47	2.641,43	2.030,71
indexiert auf 2014 = 100	45,1	45,4	45,4	45,9	35,8	58,3	62,9	54,9	77,5	100,0	181,1	185,5	307,5	413,9	451,3	347,0

*) 2005 - 2007 interpolierte Ansätze

Anmerkung:

Vom statistischen Landesamt wird erst seit 2008 eine entsprechende Reihe geführt (vgl. Anmerkungen zu Tabelle 4). Aufgrund der in diesem Zeitraum noch weitgehend kongruent zu den Bodenrichtwerten verlaufenden Entwicklung wurde, um eine Indexierung auf das Basisjahr 2005 = 100 herstellen zu können, eine Übernahme der für die Bodenrichtwerte berechneten Indices für vertretbar beurteilt.

Tabelle 22: Entwicklung des mittleren Mietindices (2014 = 100)

mittlere Mietentwicklung	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mietentwicklung 2005 = 100	100,0	105,2	106,1	108,6	111,8	120,2	127,2	133,5	142,3	149,4	156,8	167,2	178,9	188,0	192,1	191,0
indexiert auf 2014 = 100	66,9	70,4	71,0	72,7	74,8	80,5	85,1	89,4	95,2	100,0	105,0	111,9	119,7	125,8	128,6	127,8

Tabelle 23: Wertentwicklung der Renditeobjekte (GF/WGF-Preise (2014 = 100))

Renditeobjekte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mittel aus MWH 1a) + WGH 2a)	542	642	718	679	678	723	816	885	1.028	1.069	1.161	1.439	1.705	1.912	1.896	
indexiert auf 2014 = 100	50,7	60,1	67,2	63,5	63,4	67,6	76,3	82,8	96,2	100,0	108,6	134,6	159,5	178,9	177,4	

Anmerkung:

Mittel aus MWH 1a) + WGH 2a): Daten siehe Tabelle 14