

Aktuelle Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser mit geringem gewerblichen Mietanteil in Berlin

■ von Andreas Schories und Andreas Habath

Es werden dringend das Marktgeschehen widerspiegelnde aktuelle Marktdaten zur Markt- und Beleihungswertermittlung benötigt, da sich der Teilmarkt der Renditeimmobilien bedingt durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise sowie den überzogenen Kaufpreisen fundamental geändert hat. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kontext internationaler Finanzmärkte ist die Transparenz der maßgebliche Faktor für das Engagement vieler Investoren.

1 Vorbemerkung

Durch die Novellierung der §§ 192 – 199 (BauGB-Novelle 2009) wurden die Anforderungen an die abzuleitenden Bewertungsdaten konkretisiert und explizit benannt. Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 gehören zu den erforderlichen Daten der Wertermittlung *insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.* Hieran wird das zunehmende **Interesse** der Politik und Wirtschaft an **belastbaren Wertermittlungsdaten und deren überregionalen Vergleich** deutlich.

Im Ertragswertverfahren besitzt der Liegenschaftszinssatz neben dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag den stärksten Einfluss auf das Ergebnis. Der Boom nach Ertragsobjekten auf dem **Berliner Immobilienmarkt** in den Jahren 2005 bis Ende 2007 – vornehmlich **durch ausländische Investoren geprägt** – hat deutlich gemacht, dass längst nicht nur regional oder national sondern immer globaler gedacht und agiert wird. Vor dem Hintergrund der Internationalisierung des Immobilienmarktes steigt auch die Nachfrage nach geeigneten und aktuellen Markt-

daten. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kontext internationaler Finanzmärkte ist die Transparenz der maßgebliche Faktor für das Engagement vieler Investoren. Wie sensibel dieses Zusammenspiel ist, zeigt die zurzeit restriktive Kreditvergabe der Banken auf diesem Teilmarkt bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise. In diesem Zusammenhang ist der Kapitalisierungszinssatz nach § 12 BelWertV zu erwähnen, der seine Ausgangsbasis in der regional maßgeblichen langfristigen Marktentwicklung findet und somit maßgeblich den Beleihungswert beeinflusst. Ohne Ableitung regionaler und aktueller Marktdaten werden Transaktionen, Investitionen und Finanzierungsdispositionen aufgrund mangelnder Transparenz erschwert oder führen zu Fehlentscheidungen, die auch die Lage am Immobilienmarkt entsprechend negativ beeinflussen können.

Da der Liegenschaftszinssatz aus realisierten Kauffällen gewonnen wird, spiegelt er das Marktgeschehen und die zukünftige Wertentwicklung gemäß der Einschätzung der Grundstücksmarktteilnehmer wider. Er kann somit als der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren angesehen werden. Diese Auffassung wird auch zwischenzeitlich von allen namhaften Wertermittlungsliteraten vertreten.

In Deutschland wird die Ableitung erforderlicher Wertermittlungsdaten überwiegend durch Gutachterausschüsse vorgenommen. In § 193 BauGB heißt es: *„Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten“.* Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 6. Juli 2007, Seite 1.752 Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin der Baujahre vor 1919 für das 4. Quartal 2006 letztmalig veröffentlicht, die jedoch aufgrund der konjunkturellen Entwicklung und problematischer Korrekturempfehlungen nur bei Objekten mit durchschnittlichen Eigenschaften zu belastbaren Ergebnissen führen¹⁾. Da verbunden durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise sowie den überzogenen Kaufpreisen die Transaktionen und der Geldumsatz der reinen Wohnhäuser sowie der gemischt genutzten Wohn- und Gewerbegrundstücke in 2008 stark gefallen (Kauffälle rd. 50 %; Geldumsatz rd. 60 % gegenüber dem Vorjahr²⁾) sind, werden dringend das Marktgeschehen widerspiegelnde aktuelle Marktdaten zur marktkonformen Verkehrs-/Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung benötigt. Verschiedentlich werden in diesem Zusammenhang die vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 25. November 2005 Seite 4.391 ff.) für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 70 % zur Anwendung empfohlen, da diese kurz vor dem „hitzen“ Anstieg der Kaufpreise veröffentlicht wurden. Die gewonnenen Daten stammen jedoch aus den Jahren 2000 bis März 2005 und sind nach Ansicht der Autoren aufgrund der zeitlichen Diskrepanz für belastbare Wertermittlungen nicht mehr, allenfalls für Ergebnisplausibilisierungen geeignet. Des Weiteren sind die Daten aufgrund

1) Zur Anwendbarkeit in der Bewertungspraxis vgl. Andreas Habath, *immobilien & bewerten*, 3/2008, S. 119 ff.

2) *Umsatzentwicklung 2008, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin*

systemimmanenter Vorgaben und der fehlenden Untergliederung nach dem Gewerbeanteil und der Objektgröße kritisch zu diskutieren.

Der IVD Berlin-Brandenburg e. V. (IVD-BB) hat aufgrund der Auswertung geeigneter Kauffälle des Auswertzeitraums Januar 2007 bis November 2008 nachfolgende Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV (Entwurf) mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen ermittelt. Des Weiteren wurden Untersuchungen anderer Organisationen und Marktteilnehmer als Plausibilitätsprüfung herangezogen. **Die Liegenschaftszinssätze wurden konjunkturell bereinigt und einheitlich auf den Stichtag 01.05.2009 umgerechnet.** Daher wurden ggf. ungewöhnlich hohe Kaufpreise – insbesondere des Jahres 2007 – eliminiert.

Aufgrund der Anzahl ausgewerteter Kauffälle ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sie nur dann zur Anwendungen empfohlen werden, wenn keine oder keine geeigneten örtlichen Daten des Berliner Gutachterausschusses zur Verfügung stehen.

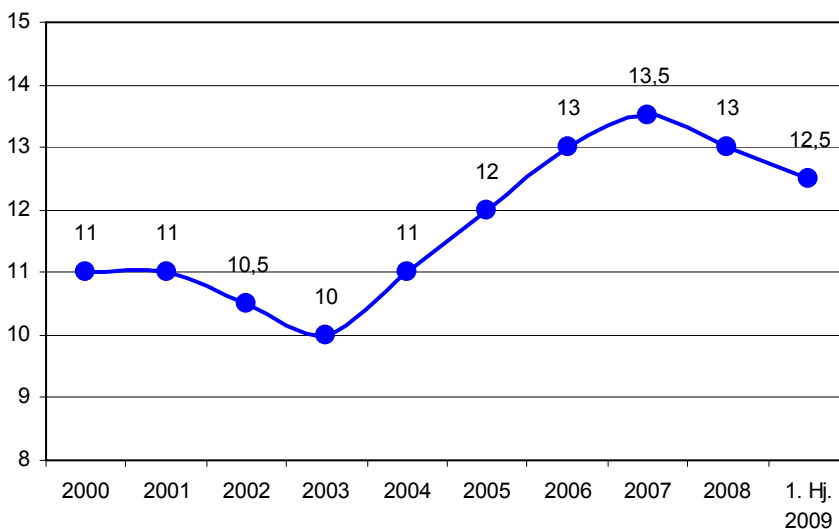
Bei der Auswertung zeigte sich, dass der Liegenschaftszinssatz – außer von der Objektart – signifikant von folgenden Größen abhängig ist (nachfolgend sortiert nach der Relevanz):

- Ableitungsmodell
- stadträumliche Wohnlage
- Miethöhe
- Zeit
- Objektgröße

Hier nicht aufgeführt ist die Objektart, da die Auswertung nur für einen bestimmten Teilmarkt vorgenommen worden ist.

Der Einbruch der Umsatzzahlen und Kauffälle auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser ist bei näherer Betrachtung nicht so extrem, wie die Zahlen es vermuten lassen. Der Grundstücksmarkt ist stets längerfristig zu betrachten. Investitionen in Immobilien sind i.d.R. langfristige Engagements. Kurzzeitige Über- oder Untertreibungen sind hierbei auszublenden. Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, nähert sich das aktuelle Kaufpreisniveau dem langfristigen Durchschnittswert vor 2005 an. Somit kann von einer Rückkehr zur Normalität gesprochen werden und nicht vom Einbruch des Berliner Immobilienmarktes in diesem Segment.

Entwicklung des Schwerpunkt-Ertragsfaktors in Berlin für Mietwohn- und Geschäftshäuser bis 20 % gewerblicher Anteil



Schwerpunkt-Ertragsfaktor (Definition): Nach der Auswertpraxis des IVD-BB wird hier nicht der statistische Durchschnittswert angegeben. Es handelt sich daher nicht zwingend um Mittelwerte einer Spanne, sondern um den am häufigsten anzutreffenden Ertragsfaktor.

2 Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Definition:

§ 14 Abs. 3 ImmoWertV (Entwurf):
 „Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 – 20) abzuleiten.“

Die Vorschrift macht deutlich, dass der Liegenschaftszinssatz einzig und allein eine spezifische Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens darstellt. Er ist kein Zinssatz im herkömmlichen Sinne, wie etwa für andere Kapitalanlagen. Auf Wertermittlungsaufgaben (Auf- und Abzinsungen, Verrentungen sowie sonstige Kapitalisierungen etc.) außerhalb des Ertragswertverfahrens sind diese Liegenschaftszinssätze nur sehr bedingt übertragbar. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist vor allem von dem Ableitungsmodell (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) abhängig. Daher gelten die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nur in Verbindung mit dem vorgegebenen Ableitungsmodell.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach der Definition durch Umkehr der Formel für das allgemeine bzw. das vereinfachte Ertragswertverfahren. Berechnungsmodell nach ImmoWertV (Entwurf):

$$Ew = \underbrace{\left(RE - BW \times \frac{p}{100} \right) \times V + BW \pm b.o.G.}_{\text{allgemeines Ew}} = \underbrace{RE \times V + \frac{BW}{q^n} \pm b.o.G.}_{\text{vereinfachtes Ew}}$$

Der IVD-BB leitet grundsätzlich den Liegenschaftszinssatz nach folgender

„Komplettformel“⁽¹⁾ und nicht nach der „Grundformel“⁽²⁾ ab:

$$P_i = \frac{RE}{KP - b.o.G.} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - b.o.G.}{KP - b.o.G.}$$

<p>A Näherungswert (Ertragsquotient)</p>	<p>B Korrekturwert 1. Term: Kehrwert des Rentenendwertfaktors 2. Term: Relativer Gebäudeanteil am Kaufpreis (Gebäudequotient)</p>
---	--

Die Ermittlung des Korrekturwertes ist nur iterativ möglich, da hier der Zinssatz selbst enthalten ist. Die Berechnung erfolgt solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

In der Formel bedeutet:

- p = Liegenschaftszinssatz
- RE = Reinertrag
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert
- G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (KP – BW)
- q = 1+p
- n = Restnutzungsdauer
- V = Vervielfältiger (Zeitrentenbarwertfaktor, jährlich, nachschüssig)
- b.o.G. = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3 IVD-Ableitungsmodell (wertbestimmende Bewertungsansätze)

3.1 Vorbemerkung zur Datenanalyse

Die Anwendung der in Tab. 6 und Tab. 7 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze der Ertragswertverfahren) führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn bei der Bewertung die gleichen wertbestimmenden Ansätze verwendet werden, die auch Gegenstand der Auswertung waren.

Es wurden nur Kauffälle aus Wohngebieten (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W) berücksichtigt. Fälle in Gebieten M1, M2 und G (Gp) sowie in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsge-

bieten fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf die gebietstypische GFZ $\geq 2,0$ beschränkt.

Es erfolgte eine Extremwertbereinigung von $\pm 30\%$ i.S.d. § 7 ImmoWertV. Damit wurde sichergestellt, dass Ausreißer nicht die Struktur der Analyse verzerren.

Nicht eingeflossen in die Analyse sind so genannte „Paketverkäufe“, da diese von weiteren Merkmalen beeinflusst werden. Zudem sind diese seit dem 2. Halbjahr 2008 stark rückläufig und spielen aktuell eine nur noch untergeordnete Bedeutung auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Objekte mit strukturellem Leerstand wurden nicht untersucht.

Objekte mit erheblichen Modernisierungs-/Instandsetzungsbesonderheiten waren ebenfalls nicht Gegenstand dieser Analyse.

Ausgenommen von der Untersuchung waren Objekte in sehr guten Wohnlagen (Grunewald, Dahlem, Schmargendorf etc.).

Keine Aussage kann aufgrund mangelnder Daten zu den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick getroffen werden.

Durch die gewählte Tabellierung der Liegenschaftszinssätze ist eine regelmäßige Aktualisierung der Zinssätze notwendig. Zudem müssen die Liegenschaftszinssätze an die allgemeinen Wertverhältnisse angepasst werden, wenn nach dem Ableitungstichtag (01.05.2009) eine (nachhaltige) Veränderung des Marktniveaus registriert wurde.

3.2 Rohertrag (Mieten)

Maßgeblich für den Ansatz der Roherträge sind die auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Nettokaltmieten. Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung wurde hierzu der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2007 als Maßstab verwendet. Bei gewerblichen Nutzungen wurde der IHK-Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2008 herangezogen. Bei erheblichen Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen wurde die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt. Die Mietab-

weichungen wurden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (b.o.G.) gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV (Entwurf) durch geeignete Zu-/Abschläge berücksichtigt.

3.3 Bewirtschaftungskosten

Die vom IVD-BB veröffentlichten Bewirtschaftungskosten orientieren sich an den Empfehlungen der II. BV, folgen dieser aber nicht in allen Einzelheiten. Aufgrund einer repräsentativen Befragung der IVD-Mitglieder im Jahr 2009 konnten diese Werte weiter differenziert und praxistauglich aufbereitet werden.

3.3.1 Verwaltungskosten³⁾

Anzahl der Einheiten	Ø Miethöhe [€/m ² Wohnfläche / Nutzfläche]		
	< 4,5	4,5 bis 6,0	> 6,0
≤ 20	240	300	350
20 bis 50	205	255	300
> 50	175	215	250
Garagen und Tiefgaragenstellplätze:	40 €/Jahr (je Stellplatz)		

Tab. 1: Verwaltungskosten je Mieteinheit in €/Jahr

3.3.2 Instandhaltungskosten⁴⁾

Die Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche bzw. Nutzfläche sind in Tab. 2 auf der nächsten Seite dargestellt.

3) Ausgangsbasis sind die Grundwerte der II. BV mit Stand ab 01.01.2008. Diese werden nach Untersuchungen des IVD-BB entsprechend den allgemeinen Marktgepflogenheiten nach der Anzahl der Mieteinheiten und des Mietniveaus angepasst.

4) Das (fiktive) Alter symbolisiert den Instandhaltungszustand, die Miethöhe steht für die Lage und den Ausstattungsstandard und die Wohnfläche für die Gesamtmiethöhe.

1) Strotkamp, H.-P., in VR 1994

2) Möckel, R., in VR 1975, S. 129

[Werbung]

(fiktives) Alter ¹⁾ [Jahre]	Nutzung	Ø Miethöhe [€/m ² Wohnfläche (WF) / Nutzfläche (NF)]			
		< 4,5	4,5 bis 6,0	6,0 bis 7,0	> 7,0
≤ 20	WF	7,10	7,50	7,65	7,80
	NF	5,00	5,25	5,35	5,50
20 bis 30	WF	9,00	9,50	9,70	10,00
	NF	6,15	6,50	6,65	6,75
30 bis 50	WF	10,95	11,50	11,75	12,00
	NF	7,60	8,00	8,20	8,35
> 50	WF	12,80	13,50	13,75	14,15
	NF	9,00	9,50	9,70	9,90
Garagen und Tiefgaragenstellplätze:		60 €/Jahr (je Stellplatz)			
Stellplätze:		30 €/Jahr (je Stellplatz)			

Tab. 2: Instandhaltungskosten in €/m² WF/NF

Wohnfläche [m ²]	≤ 40	60	70	80	100	> 100
Faktor	1,11	1,05	1,02	0,98	0,97	0,94
Merkmal	Zuschlag in €/m ² WF/NF					
maschinell betriebener Aufzug	1,00					

Tab. 3: Korrekturfaktoren bezüglich der durchschnittlichen Wohnfläche und sonstiger Merkmale

Nutzung	stadträumliche Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
Wohnnutzung	4	3	2
Gewerbenutzung	6	5	4

Tab. 4: Mietausfallwagnis in %

3.3.3 Mietausfallwagnis

Am Wertermittlungsstichtag tatsächlich vorhandene Leerstände und strukturelle Leerstände sind gesondert bei den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (siehe Tab. 4).

3.4 Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html Die Gesamtnutzungsdauer²⁾ wurde nach dem vorherrschenden Ausstattungsstandard gewählt:

Ausstattungsstandard	Gesamtnutzungsdauer [Jahre]
einfach	60
mittel	70
gehoben	80

Tab. 5: Gesamtnutzungsdauer in Jahre

3.5 Bodenwert

An die allgemeinen Wertverhältnisse zum Kaufzeitpunkt und die Zustandsmerkmale (insbesondere Berücksichtigung der tatsächlichen „wertrelevanten“ GFZ und der stadträumlichen Wohnlage) des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenwerte (beitrags- und abgabefreie „freigelegte“ Bodenwerte – kein Bebauungsabschlag). Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde Mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

1) Das (fiktive) Alter ergibt sich aus der ermittelten Gesamtnutzungsdauer abzüglich der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Pkt. 3.4).

2) Die Klassifikation des Ausstattungsstandards erfolgte nach der in der WertR 2006 – Anlage 7 – veröffentlichten Ausstattungsstandardtabelle für die Gebäudenutzungsgruppe „Mehrfamilien-Wohnhäuser“.

Ausgebaute Dachgeschosse wurden unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Geschossflächeneinschätzung ebenfalls bei der GFZ-Ermittlung berücksichtigt.

Es handelt sich hier um die „wertrelevante“ GFZ und nicht um die GFZ i.S.d. § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 11 BauOBl.

4 Abgeleitete Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (siehe Tab. 6 und Tab. 7) wurden auf eine Nachkommastelle gerundet um keine Genauigkeit vorzutäuschen, die tatsächlich nicht vorhanden ist. Die Spannenwerte zeigen, dass auch innerhalb vergleichbarer Stadtteile z.T. deutliche Abweichungen im Kaufpreisniveau gegeben sind. Ausschlaggebend ist die konkrete Einzelfallgegebenheit (vgl. nachstehende Merkmalslisten), die sachverständig festzustellen ist.

Abweichende Merkmale (Restnutzungsdauer, Objektgröße, Lage, Mietniveau etc.) führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die prinzipiellen Auswirkungen der Abweichungen können der Tab. 8 entnommen werden.

5 Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Die in Tab. 9 dargestellten statistischen Daten wurden aus 93 geeigneten Kauffällen abgeleitet und dienen dem Anwender als Hilfestellung zur besseren Ableitung des Liegenschaftszinssatzes im konkreten Einzelfall.

- 1) Liegenschaftszinssatz bei Anwendung des allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahrens (ImmoWertV – Entwurf)
- 2) Hinweis: Die Stichprobe ergab aufgrund der gewählten Objekteigenschaften eine nur geringe Spreizung der Restnutzungsdauer. Hieraus konnte keine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ausgemacht werden. Dennoch ist deren Einfluss unstrittig und wurde von zahlreichen Gutachterausschüssen und anderen Organisationen nachgewiesen. Zudem implementiert die Legaldefinition nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV (Entwurf) diese Abhängigkeit. Aufgrund dieser Tatsachen wird eine Korrektur bei abweichender Restnutzungsdauer vom IVD-BB empfohlen.

Wohnlage	p ¹⁾ [%]	Ø WF/NF [m ²]	Kennzahlen			
			Ø Mietniveau [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€ bzw. €/m ²]	Ø RND [Jahre]	Ø Ertragsfaktor [KP/Roh-ertrag]
Lageklasse 1: Neukölln, Wedding	Ø 6,5 (5,3 – 7,5)	2.056	4,60	1.180.000 (574)	32	10,4
Lageklasse 2: Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Tiergarten, Steglitz, Tempelhof, Schöneberg, Pankow, Friedrichshain	Ø 5,2 (3,8 – 6,2)	2.147	6,00	1.970.000 (918)	36	12,6
Lageklasse 3: Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Wilmersdorf	Ø 4,7 (3,2 – 5,8)	2.028	5,60	1.860.000 (917)	37	13,7

Tab. 6: Übliche Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze der Ertragswertverfahren) in Berlin zum 01.05.2009 für Mietwohnhäuser mit geringem gewerblichen Mietanteil (bis 20 %), mit normalem bis gutem Bauzustand und mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, einer Ø GFZ von 3,5 und einem Reinertragsanteil von Ø 75 %.

Restnutzungsdauer [Jahre]	< 30	30 - 40	40 - 60	> 60
Faktor	0,96	1,00	1,04	1,06

Wohn-/Nutzfläche [m ²]	1.000	2.000	2.500	3.500
Faktor	0,91	1,00	1,03	1,06

Zeitpunkt [Halbjahr]	1/2007	2/2007	1/2008	2/2008
Faktor	0,80	0,75	0,85	0,90

Tab. 7: Korrekturfaktoren (Restnutzungsdauer²⁾, Objektgröße, konjunkturellen Entwicklung)

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz	Bemerkung
Restnutzungsdauer (RND)	höher	steigt	Die Einflussmerkmale RND, Objektgröße und Miethöhe sind Indikatoren für den Objektwert. Höhere Ertragswerte bedingen eine geringere Nachfrage, die wiederum einen höheren Liegenschaftszinssatz bewirkt.
Ø 35 Jahre	niedriger	fällt	
Wohn-/Nutzfläche	höher	steigt	
Ø 2.000 m ² WF/NF	niedriger	fällt	
Miethöhe	höher	steigt	
Ø bezirkstypisch	niedriger	fällt	
stadträumliche Wohnlage	besser	fällt	Die Merkmale Lage und Gewerbeanteil symbolisieren das Risiko eines Investments.
Ø bezirkstypisch	schlechter	steigt	
Gewerbeanteil	höher	steigt	
Ø 13 %	niedriger	fällt	

Hinweis: Die Einzelmerkmale korrelieren teilweise, d. h. es sollten (dürfen) nicht alle Merkmale zwingend korrigiert werden (z. B. Restnutzungsdauer und Miethöhe)

Tab. 8: Auswirkungen abweichender Merkmale

Baujahr	WF/NF [m ²]	Miet- niveau [€/m ² mtl.]	RND [Jahre]	G- Anteil [%]	GFZ	Fläche [m ²]	Boden- wert [€/m ²]	Anzahl
Lageklasse 1 (überwiegend einfache Wohnlage): Neukölln, Wedding								
1905	2.056	4,58	32	12	3,6	838	421	
1899 – 1911	939 – 3.792	3,66 – 5,50	23 – 40	2 – 23	2,2 – 4,5	415 – 1.800	309 – 496	20
Lageklasse 2 (einfache / mittlere Wohnlage): Friedrichshain, Kreuzberg, Pankow, Tiergarten, Tempelhof, Schöneberg, Steglitz, Prenzlauer Berg								
1905	2.147	6,00	36	12,5	3,4	878	527	
1892 – 1913	1.100 – 3.971	5,20 – 6,85	30 – 45	2,5 – 28	1,7 – 4,7	580 – 1.365	299 – 685	60
Lageklasse 3 (überwiegend gute Wohnlage): Charlottenburg, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg								
1904	2.028	5,60	37	14	3,5	822	718	
1889 – 1932	1.196 – 3.099	4,75 – 6,52	35 – 40	4,8 – 36	2,8 – 4,3	501 – 1.370	521 – 872	13

Tab. 9: Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Zeile 1 (weiß hinterlegt) = Mittelwert

Zeile 2 (hellgrau hinterlegt) = übliche Spanne nach Eliminierung von Ausreißern gemäß § 7 ImmoWertV (+/- 30 %).

6 Fazit

Der IVD-BB schließt mit dieser Veröffentlichung eine Lücke hinsichtlich Aktualität und Nachvollziehbarkeit (Ableitungsmodell und Darstellung) von Liegenschaftszinssätzen für Mietwohnhäuser mit geringem gewerblichen Mietanteil (bis 20 %) auf dem größten deutschen Anlageimmobilienmarkt, der Bundeshauptstadt Berlin. Durch die Konzentration auf „durchschnittliche“ Objekte konnte ein brauchbares Auswertergebnis erzielt werden. Durch die polyzentrische Struktur Berlins und der daraus resultierenden Spreizung der Liegenschaftszinssätze, auch innerhalb eines Stadtteils, wird nur Sachverständigen mit umfassender regionaler Markterfahrung und besonderer Fachkunde die Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze empfohlen. Dabei ist anzumerken, dass Abweichungen vom durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 20 % und mehr nicht unüblich sind. Absolut betrachtet ist die Spanne zwar sehr groß, jedoch divergiert der Ertragswert nicht in gleicher Höhe¹⁾. Zudem hat der IVD-BB festgestellt, dass eine Diskrepanz zwischen dem Bodenwertniveau im West- und Ostteil

der Stadt zu den jeweils gezahlten Mieten besteht. Während in Charlottenburg (mittlere Wohnlage) das durchschnittliche Bodenwertniveau rd. 500 €/m² (Stichtag: 01.01.2008) beträgt, liegt das durchschnittliche Bodenwertniveau in Prenzlauer-Berg (einfache Wohnlage) bei 420 €/m² (Stichtag: 01.01.2008), obwohl es nach der Untersuchung des IVD-BB keine nennenswerten Mietunterschiede gibt. Als ein möglicher Grund kommen die Wohnlagenklassifikation des Berliner Mietspiegels, die dem Marktverhalten nur bedingt gerecht wird, sowie die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Berlin in geschlossener Bauweise in Betracht. Letzterer Aspekt wird z.T. durch die aktuellen, zum Stichtag 01.01.2009 veröffentlichten Bodenrichtwerte gemildert, da Teile von Prenzlauer-Berg und Mitte einen um rd. 20 % höheren Bodenrichtwert aufweisen als zum Vorjahr. Das entspricht aus Sicht des IVD-BB eher dem Marktgeschehen. Vor diesen Hintergründen wurden die Liegenschaftszinssätze nach der Stadteinteilung in entsprechenden Lageklassen tabelliert und die wichtigsten Kennzahlen gegenübergestellt, damit bei abweichenden Merkmalen eine sachverständige Einschätzung erfolgen kann.

Mit dieser Veröffentlichung wird den professionell agierenden Marktakteuren ein Instrument geboten, mit dem

aktuelle, differenzierte und belastbare Bewertungen möglich sind. Diese Analyse macht deutlich, dass Verbände oder Organisationen wie z.B. der IVD die Arbeit von Gutachterausschüssen unterstützen können. Neben den gelieferten Daten macht die Auswertung gleichzeitig einen Vorschlag für ein marktgerechtes Ableitungssystem. Zukünftig wäre es wünschenswert mit einheitlichen Modellen zu agieren, um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten und somit eine flächendeckende Qualität der Bewertungsdaten sicher zu stellen.

Immobilienwirt (Dipl.-E.I.A.)

Andreas Habath

Sprengnetter Immobilienbewertung

Niederlassung Berlin, Gendarmenmarkt

Mohrenstraße 3

10117 Berlin

Dipl.-Ing. (FH)

Andreas Schories

IVG Ingenieurgesellschaft für

Vermessung und Grundstücksbewertung

Ahrensfelder Chaussee 150A

12689 Berlin ■

1) Beispiel: Kaufpreis = 2.000.000 €; p = 5,2 %
 $\Delta p = + 20 \% \Rightarrow p = 5,2 \times 1,20 = 6,2 \% \Rightarrow KP = 1.760.000 \text{ €}$
 $\Delta KP = 2.000.000 \text{ €} / 1.760.000 \text{ €} = 13 \%$