

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Aktuelle sowie nach Lage und Objektart differenzierte Liegenschaftszinssätze sind eine unverzichtbare Grundlage für die Ermittlung von Verkehrswerten mit dem Ertragswertverfahren. Deren Ermittlung ist jedoch angesichts mangelnder geeigneter Kaufpreise für den Bereich eines einzelnen Gutachterausschusses für Grundstückswerte kaum statistisch gesichert möglich. Im Land Brandenburg wurde daher der Versuch unternommen, durch eine zentrale Auswertung Liegenschaftszinssätze für Teilräume des Landes abzuleiten. Das Modell und die Ergebnisse werden nachfolgend vorgestellt.

Einleitung

Schon seit Jahren wird den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Vorwurf gemacht, dass sie ihrem gesetzlichen Auftrag hinsichtlich der Ermittlung aktueller Liegenschaftszinssätze nicht gerecht werden. Doch wie sollen Liegenschaftszinssätze ermittelt werden, wenn nicht genügend Kaufverträge über geeignete Ertragsobjekte abgeschlossen werden, die die Grundlage für derartige Auswertungen bilden? Dieser stark eingeschränkte Markt wurde schon über mehrere Jahre durch die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg und auch in den anderen neuen Bundesländern registriert.

Dieses Marktverhalten hat sicherlich viele Ursachen. Ein Grund liegt im Fördergebietsgesetz vom 24. Juni 1991, welches bis zum 31.12.1998 galt. Es ermöglichte den Käufern von Wirtschaftsgütern in den neuen Bundesländern und Berlin steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zu 100 % über einen Zeitraum

von 10 Jahren. Als Konsequenz wurden überwiegend heruntergewirtschaftete Ertragsobjekte gekauft, umfassend saniert und einer Neuvermietung zugeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Gesetzgebung auf den Markt für Ertragsobjekte bis 2008 nachwirkt. Der Grundstücksmarkt wird darüber hinaus insbesondere bei Mehrfamilienhäusern durch den hohen Leerstand beeinflusst.

Nun könnten Kritiker einwenden, dass ab 1990 mit dem Beitritt der DDR zur BRD der Grundstücksmarkt in den östlichen Bundesländern boomte und hochwertige Ertragsobjekte zuhauf den Eigentümer wechselten. Der Grundstücksmarkt war jedoch in den ersten Jahren nach der Wende stark spekulativ geprägt, der Mietmarkt wurde durch Altmietverträge (in der Regel niedrige Mietwerte) dominiert und die Gutachterausschüsse befanden sich in der Aufbauphase. Trotzdem wurden auch zu diesem Zeitpunkt schon vereinzelt Liegenschaftszinssätze abgeleitet, doch streuten diese so sehr, dass die wenigsten

Gutachterausschüsse ihre Ergebnisse veröffentlichten konnten.

Die Nachfrage nach Liegenschaftszinssätzen wurde zunehmend größer, aber die geringe Anzahl von geeigneten Kaufverträgen über vermietete Ertragsobjekte bzw. das Marktverhalten bei Ertragsobjekten ließen ein sachgerechtes Ableiten von durchschnittlichen lagetypischen Liegenschaftszinssätzen für die Bereiche der einzelnen Gutachterausschüsse nicht zu. Ausgehend von dieser unbefriedigenden Situation wurde 2002 eine Arbeitsgruppe gebildet, die ein Konzept zur Ermittlung und Ableitung von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg erarbeiten sollte.

Aufgabenschwerpunkte der Arbeitsgruppe

Diese Arbeitsgruppe, bestehend aus allen 18 Gutachterausschüssen bzw. deren Geschäftsstellen, nahm unter der Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Brandenburg a.d.H. im Herbst 2002 die Arbeit auf. Als Ziel wurde festgelegt, die wenigen Kaufverträge, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinsen geeignet sind, umfangreich auszuwerten, die Kauffalldaten zentral zu sammeln und daraus nach Regionen und Objektarten differenzierte Liegenschaftszinssätze abzuleiten. Eine überregionale bzw. landesweite Auswertung erfordert ein einheitliches Herangehen und einheitliche Modellansätze bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze. Dieses ist nicht unproblematisch, da die örtlichen Gutachterausschüsse selbständige, unabhängige und an keinerlei fachliche Weisungen gebundene Kollegialgremien sind und die rechtlichen Vorschriften zum Liegenschaftszins in der Praxis mit unterschiedlichen Modellansätzen ausgelegt werden.

Diese unterschiedlichen Herangehensweisen haben ihre fachliche Berechtigung, an ihnen kann jedoch für eine überregionale Auswertung nicht festgehalten werden.

Insbesondere ist dem Grundsatz zu folgen, dass eine einheitliche Auswertung des Kaufpreismaterials Grundvoraussetzung ist, um Teilmärkte zu vergleichen, zusammenzufassen bzw. darauf aufbauende Untersuchungen durchführen zu können. Es mussten daher einheitliche Rahmenbedingungen für die Auswertung der Kaufverträge erarbeitet werden, die dem gesetzlichen Auftrag gerecht werden, praktikabel umsetzbar sind und von den Gutachterausschüssen im Land Brandenburg akzeptiert werden.

Rahmenbedingungen

Der Liegenschaftszinssatz wird in § 11 Abs. 1 der WertV definiert: „Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.“ Im § 11 Abs. 2 der WertV wird beschrieben, welche Daten und welches Verfahren zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes Anwendung finden. Hierzu heißt es: „Der Liegenschaftszinssatz ist 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 (§§ 15 bis 29) zu ermitteln.“

Grundlage für die Liegenschaftszinsermittlung bildet daher die nachfolgende Formel:

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

p = Liegenschaftszins in %
RE = Reinertrag des Grundstücks
KP = Kaufpreis
BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
q = $1 + 0,01 \times p$
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Liegenschaftszinsermittlung erfordert eine sehr komplexe Auswertung. Die größten Schwierigkeiten liegen in der Beschaffung der Daten für die Ermittlung des Reinertrags (Reinertrag = Rohertrag – Bewirtschaftungskosten) und der Restnutzungsdauer. Die Beschaffung dieser Daten ist schwierig, da nach den Erfahrungen im Land Brandenburg nur ein geringer Teil der Verkäufer/ Käufer dem jeweiligen Gutachterausschuss die Ertragsituation des verkauften Objekts zur Verfügung stellt. Zwar ist den Gutachterausschüssen im § 197 BauGB das Recht auf Vorlage von notwendigen Unterlagen eingeräumt, jedoch ist die Durchsetzung dieses Rechts in der Praxis sehr langwierig und verwaltungsintensiv. Wenn die Immobilienwirtschaft immer zunehmender Liegenschaftszinssätze und weitere für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei den Gutachterausschüssen nachfragt bzw. einfordert, muss der Gesetzgeber praktikablere Wege für die Datenbeschaffung ermöglichen.

Bei der Festlegung der einheitlichen Rahmenbedingungen mussten eine Vielzahl von Fragen in Bezug auf geeignete Ertragsobjekte und Modellparameter sowie die Auswertung der Kaufverträge diskutiert und beantwortet werden. Hierzu gehörten beispielsweise:

- Welche Objekte sind überhaupt für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet?
- Wie wird die Restnutzungsdauer, vor allem bei sanierten Objekten, ermittelt?

- Welche Gesamtnutzungsdauer wird angesetzt?
- Welcher Bodenwert wird in Ansatz gebracht?
- Wie wird der Reinertrag ermittelt?
- Welche Mieten werden angesetzt?
- Was gehört alles zu den Bewirtschaftungskosten?
- Wie gelangt man zu zutreffenden Verwaltungskosten?
- Wie werden die Instandhaltungskosten ermittelt?
- Wie wird das Mietausfallwagnis angesetzt?

Die Arbeitsgruppe legte dabei den Schwerpunkt auf den Ansatz möglichst marktnaher Daten, die den einzelnen Kauf fall prägen und für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes notwendig sind. Die Aufgabe der Ableitung von marktgerechten Liegenschaftszinssätzen erfordert nicht nur „marktgerechte“ Kaufpreise, sondern auch marktgerechte Parameter, die das Kaufobjekt prägen und ins Ertragswertverfahren einfließen. Für die Ermittlung von marktgerechten Bewirtschaftungskosten wurden folgende Wege durch die Arbeitsgruppe beschritten: Bei den Instandhaltungskosten wurden die im § 28 der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten als markt- und zeitgerecht bewertet und zur Anwendung festgelegt. Für die Ermittlung von marktgerechten Verwaltungskosten wurde eine landesweite Umfrage bei Hausverwaltungen und Immobiliengesellschaften durchgeführt. Diese Umfrage ergab für Wohneinheiten ein Ergebnis in der Größenordnung der Ansätze in § 26 der II. Berechnungsverordnung. Für Gewerbeeinheiten konnte ein pauschaler Ansatz von 240,- EUR/ Einheit und Jahr ermittelt werden. Schwierig gestaltete sich die Ermittlung von

Instandhaltungskosten bei Gewerbeobjekten. Eine Umfrage bei einzelnen Gutachterausschüssen und die Fachliteratur ergaben nur geringe, nicht verallgemeinerungsfähige Ansätze. Die Arbeitsgruppe beschloss daher, die Empfehlungen zu den Bewirtschaftungskosten für Gewerbe der AG „Liegenschaftszinssätze“ in NRW

zu übernehmen, die durch die wenigen eigenen Daten gestützt wurden.

Die endgültigen Rahmenbedingungen, die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen verbindlich festgelegt wurden, sind in der Tabelle 1 zusammengefasst:

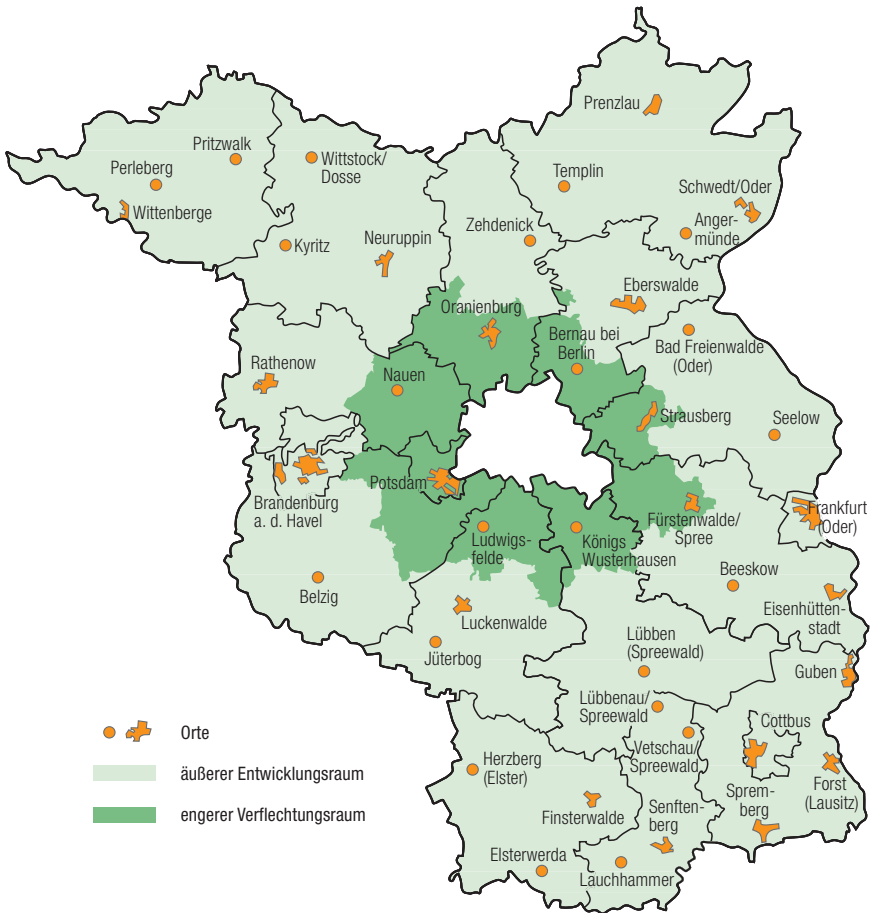
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs. 4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung² - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter³
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</p> <p>² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)</p> <p>³ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</p>	

Tabelle 1: Modellparameter

Auswertung der Datensammlung

Im Jahr 2006 enthielt die Datensammlung ca. 600 ausgewertete Kauffälle für verschiedene Objektarten aus dem gesamten Land Brandenburg, die nunmehr eine statistische Untersuchung erlaubte. Die Auswertung erfolgte nach Aufbau einer Musterdatenbank im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation

Brandenburg mit dem Programmsystem AKS (Niedersachsen). Ziel der Regressionsanalysen waren durchschnittliche lage- und objektartenspezifische Liegenschaftszinssätze. Diese wurden für verschiedene Teilräume des Landes Brandenburg durchgeführt. Unterschieden wurde generell in den engeren Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin (eVR) und den äußeren



Entwicklungsraum des Landes (äER), die in der Abbildung dargestellt sind. In diesen Teilräumen wurden die Untersuchungen mit und ohne Einbeziehung der vier kreisfreien Städte Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) durchgeführt bzw. erfolgte eine gesonderte Betrachtung der kreisfreien Städte. Dabei wurde nach den Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Einfamilienhäuser und 100 % gewerblich genutzte bebaute Grundstücke differenziert ausgewertet.

Bei allen Regressionsanalysen wurden die Einflussgrößen Kaufzeitpunkt, Bodenwert, Baujahr, Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete und die Wohn- und Nutzfläche untersucht.

Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes am Beispiel der Objektart Mehrfamilienhäuser für den eVR einschließlich der Stadt Potsdam

Die Voruntersuchung zur Regressionsanalyse ergab, dass insgesamt 59 Kauffälle aus

den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung standen. Nach der Aufbereitung dieser Stichprobe stand für die Regressionsana-

lyse noch eine ausreichende Anzahl von 42 Kauffällen zur Verfügung. Tabelle 2 beschreibt diese aufbereitete Stichprobe.

Untersuchungsmerkmale	Spanne	Mittelwert
Baujahr	1870 bis 2001	
Restnutzungsdauer	24 J bis 80 J	43 J
Zahl der Wohnungen	3 WE bis 48 WE	10 WE
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	32 m ² bis 145 m ²	69 m ²
Bewirtschaftungskosten	9,7 % bis 61,1 %	29,1 %
Kaufpreis je m ² Wohnfläche	200 €/m ² bis 2 690 €/m ²	800 €/m ²
Bodenwertanteil	12,6 % bis 78,6 %	42,2 %
Rohertragsfaktor	4,9 bis 25,3	12,8

Tabelle 2: Stichprobe für Mehrfamilienhäuser

Auffallend sind die großen Spannen in den einzelnen Merkmalen. Dies war aus Sicht der Arbeitsgruppe zu erwarten, da wegen der geringen Anzahl geeigneter, auswertbarer Kauffälle auf eine differenzierte Untergliederung (z.B. nach Restnutzungsdauer) verzichtet werden musste. Die Einflussgrößen Kaufzeitpunkt, Baujahr und Restnutzungsdauer waren aus der weiteren

Untersuchung herauszunehmen, da kein signifikanter Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz nachgewiesen werden konnte.

Die Regressionsergebnisse wurden unter Prüfung der Signifikanz der Einflussgrößen, der partiellen Korrelationskoeffizienten sowie der polynominalen Anpassung ermittelt. Das Ergebnis ist in der Tabelle 3 dargestellt.

Zielgröße	Spanne	Mittelwert
Liegenschaftszinssatz	1,3 bis 15,6	5,7
Einflussmerkmal	Spanne	Mittelwert
Wohnfläche	147 m ² bis 3 455 m ²	728 m ²
monatliche Nettokaltmiete	1,8 €/m ² bis 10,6 €/m ²	5,1 €/m ²
Bodenwert des Grundstücks	12 €/m ² bis 380 €/m ²	140 €/m ²

Tabelle 3: Liegenschaftszinssatz und Einflussmerkmale

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz von 5,7 % ist das Ergebnis einer multiplen Regression und stellt somit den bestmöglich abgeschätzten Wert dar. Es wurden

drei Einflussmerkmale auf den Liegenschaftszinssatz ermittelt. Die Wirkung der Einflussfaktoren wird nachfolgend grafisch aufbereitet dargestellt.

Einflussmerkmal / Zielgröße	Min	Mittelwert	Max
Wohnfläche [WF] <ul style="list-style-type: none"> Wirkung auf Liegenschaftszins bis zur einer WF von $\approx 1\,640\text{ m}^2$ steigt und anschließend fällt der Zins			
monatliche Nettokaltmiete <ul style="list-style-type: none"> Wirkung auf Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Zins 	Min	Mittelwert	Max
Bodenwert <ul style="list-style-type: none"> Wirkung auf Liegenschaftszins mit wachsendem Bodenwert fällt der Zins 	Min	Mittelwert	Max

Diese Abhängigkeiten lassen sich mit einem erhöhtem Vermietungsrisiko bei höheren Nettokaltmieten und umgekehrt mit einem geringen Vermietungsrisiko in guten Wohnlagen erklären. Beim Einflussmerkmal „Wohnfläche“ zeigte sich für den überwiegenden Teil der Stichprobe, die in die Regressionsanalyse eingeflossen

ist, ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes mit zunehmender Wohnfläche. Bei sehr großen Objekten sinkt der Liegenschaftszins jedoch wieder. Hier ist für die nachfolgenden Untersuchungen eine weitere Differenzierung der Mehrfamilienhäuser hinsichtlich der Objektgröße erforderlich.

Zusammenstellung aller ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze **Mehrfamilienhäuser**

Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (42)	5,7	<ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche (728 m²) monatliche Nettokaltmiete (5,1 €/m² Wohnfläche) Bodenwert (140 €/m²)
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (51)	7,3	<ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche (736 m²) Bodenwert (40 €/m²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert (34 €/m²)
kreisfreie Städte (30)	7,1	<ul style="list-style-type: none"> monatliche Nettokaltmiete (5,0 €/m² Wohnfläche)

Wohn- und Geschäftshäuser

Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (28)	5,7	- Wohn- und Nutzfläche (913 m ²)
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (27)	6,9	- Wohn- und Nutzfläche (453 m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,7	- Wohn- und Nutzfläche (425 m ²) - Restnutzungsdauer (39 Jahre)
kreisfreie Städte (30)	7,0	- Wohn- und Nutzfläche (920 m ²) - Bodenwert (380 €/m ²)

Einfamilienhäuser

Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (187)	3,6	- Restnutzungsdauer (56 Jahre) - Wohnfläche (119 m ²) - monatliche Nettokaltmiete (5,2 €/m ² Wohnfläche) - Bodenwert (79 €/m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (112)	3,5	- Restnutzungsdauer (52 Jahre) - Wohnfläche (116 m ²)

Für eine Untersuchung und Regressionsanalyse der 100 % gewerblich genutzten bebauten Grundstücke lagen zu wenige Kauffälle vor.

Zusammenfassung und Bewertung

Die Ergebnisse der überregionalen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind als Orientierungswerte einzustufen. Die Arbeitsgruppe hat sich in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss entschlossen, diese Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses zu veröffentlichen. Es wird bei dieser Veröffentlichung bewusst auf die Darstellung der Regressionsfunktion und des multiplen Bestimmtheitsmaßes verzichtet, da diese eine Genauigkeit vortäuschen würden, die schon auf Grund der großflächigen Teilräume, des Stich-

probenumfangs und der unterschiedlichen Qualität der Ertragsobjekte nicht gerechtfertigt wären.

Der im Land Brandenburg eingeschlagene Weg hat sich, nach den nun vorliegenden Ergebnissen, gelohnt zu beschreiben. Es war für alle Beteiligten mit einem Lern- und Erkenntnisprozess verbunden, nicht nur im Bezug auf das Fachthema „Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen“ sondern auch im kollegialen Miteinander. Dieser Prozess ist aber noch nicht abgeschlossen, sondern mit den jetzigen Ergebnissen ist lediglich der Anfang gemacht. Es wird sich zeigen, ob die Daten für die Immobilienbewertung nachgefragt und genutzt werden. Die überregionale Auswertung wird fortgesetzt und es wird versucht, eine differenziertere Auswertung und damit eine verbesserte Aussagekraft zu erreichen.

