

Abschätzung der Entschädigungshöhe

Kurzfassung:

Nach überschlägiger Schätzung beträgt der Vergesellschaftungswert der rund 210.000 zu überführenden Wohnungen zum Bewertungsstichtag 2026 rund 15,2 Milliarden Euro, bei einer Bandbreite von rund 14 bis 16,5 Milliarden Euro. Davon entfallen rund 11,0 Milliarden Euro auf die Gebäude und rund 4,2 Milliarden Euro auf den Boden. Die Gebäude werden nach dem Sachwertverfahren des Bewertungsgesetzes bewertet, das auch bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer angewendet wird. Der Boden wird nach den Bodenrichtwerten der Jahre 2011 bis 2013 bewertet und mit der Inflation fortgeschrieben; die Bodenpreissteigerung seither bleibt unberücksichtigt. Je Quadratmeter Wohnfläche entspricht das rund 1.190 Euro. Die Entschädigung ist haushaltsneutral aus den Mieteinnahmen refinanzierbar: Nach Abzug der Kosten für Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung decken die heutigen Mieten die Zinsen für die gesamte Bandbreite und lassen Raum für eine Tilgung über 100 Jahre.

Langfassung:

Nachfolgend wird die Entschädigungshöhe nach dem Entwurf des Vergesellschaftungsgesetzes (VergG-E) überschlägig zu einem Bewertungsstichtag in 2026 bestimmt. Maßgeblich ist nach dem VergG-E der Zeitpunkt des Inkrafttretens; da dieser noch nicht feststeht, verwenden wir die aktuell veröffentlichten Werte. In Folgejahren wird die Entschädigung voraussichtlich etwas höher ausfallen, da sich die durchschnittlichen Herstellungskosten der Gebäude bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts mit dem Baupreisindex jährlich entwickeln und der Bodenwert anhand des Verbraucherpreisindex jährlich fortgeschrieben wird.

Aufgrund des Selbstbehalts von 3.000 Wohnungen pro Unternehmensverbund gehen wir aktuell von etwa 210.000 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 61 qm aus. Das ergibt eine Wohnfläche von 12,81 Mio. qm. Die Wohnungszahl stützt sich vor allem auf die Untersuchungen von Christoph Trautvetter, nach denen 12 Unternehmen (die Hilswerk-Siedlung herausgerechnet) mit rund 235.000 Wohnungen betroffen wären, sodass abzüglich des Selbstbehalts rund 200.000 Wohnungen überführt würden. Wir setzen vorsichtshalber 210.000 an, weil bei der Zuordnung von Beständen zu den Unternehmensverbünden weitere Wohnungen bekannt werden können. Die Durchschnittsgröße ist geschätzt; für einen Teil der Bestände lässt sie sich der Berichterstattung der Unternehmen entnehmen. Wegen der lückenhaften Datenlage sind beide Werte als Schätzung zu verstehen.

Die Entschädigungshöhe errechnet sich nach § 13 ff. VergG-E aus dem Gebäudesachwert zuzüglich des Bodenwerts auf Basis des modifizierten Bodenrichtwerts. Die Berechnung legt die überarbeitete, noch nicht veröffentlichte Fassung des VergG-E zugrunde. Gegenüber der veröffentlichten Fassung wird danach keine Wertzahl mehr angewendet, der Bodenwert wird mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschrieben, und dem Selbstbehalt werden die jeweils jüngsten Wohnimmobilien zugeordnet.

Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts sind nach § 15 VergG-E i.V.m. § 190 Abs. 3 BewG die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit dem Regionalfaktor nach § 190 Absatz 5 sowie dem Alterswertminderungsfaktor nach § 190 Absatz 6 BewG zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes ergeben sich durch Multiplikation der Regelherstellungskosten nach § 190 Absatz 1 und 2 mit der jeweiligen Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes und dem Baupreisindex nach § 190 Absatz 4. Die Regelherstellungskosten des Gebäudes sind nach § 190 Absatz 1 BewG in Anlage 24 BewG enthalten.

Für eine grob überschlägige Abschätzung wird ein hypothetisches durchschnittliches Gebäude unterstellt. Der Wert eines Gebäudes ergibt sich im Wesentlichen aus seiner Fläche, multipliziert mit den Herstellungskosten je Quadratmeter und einem Abschlag für das Alter. Rechnet man mit Durchschnittswerten, die nach der Fläche gewichtet sind, führt das deshalb im Grundsatz zu derselben Summe wie eine Bewertung jedes einzelnen Gebäudes, sofern die Durchschnittswerte den Bestand zutreffend abbilden. Ausnahmen bilden die Mindestrestnutzungsdauer und die Verlängerung bei Modernisierungen, weil beide an Schwellen anknüpfen: Würde man das Alter oder den Modernisierungsgrad aller Gebäude zunächst mitteln und erst dann die Regeln anwenden, käme man zu einem anderen Ergebnis als bei der Bewertung jedes einzelnen Gebäudes. Deshalb unterscheiden wir nachfolgend zwischen modernisierten und nicht modernisierten Gebäuden.

Die Regelherstellungskosten ergeben sich bei Mehrfamilienhäusern durch Ablesen von Tabellenwerten, differenziert nach Gebäudeart und Standardstufe. Als Gebäudeart nehmen wir den Mittelwert von 4.2 (Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten) und 4.3 (Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten) der Anlage 24 BewG; die Bestände bestehen ganz überwiegend aus solchen Gebäuden, und die Werte beider Gebäudearten unterscheiden sich nur um 10 Euro pro qm. Die Standardstufe wird nach Anlage 24 Teil III BewG für jedes Bauteil gesondert bestimmt und nach festen Wägungsanteilen gewichtet. Bei vielen Beständen entsprechen Fenster, Heizung und Sanitäranlagen nach einer Erneuerung Stufe 3, Außenwände, Dach, Innenwände und Decken dagegen überwiegend Stufe 2. Dies ergibt gewichtet einen Wert zwischen 2,3 und 2,4. Wir rechnen gleichwohl mit je der Hälfte der Regelherstellungskosten der Stufen 2 und 3 und damit eher großzügig. So ergibt sich ein Wert von 710 Euro pro qm BGF. Dieser Wert ist mit dem vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Baupreisindex 2026 (189,1) fortzuschreiben. Der Index bezieht sich auf das Jahr 2010 (=100), weil die Regelherstellungskosten der Anlage 24 BewG auf diesem Kostenstand beruhen. Als indexierte Regelherstellungskosten ergeben sich 1.342,61 Euro pro qm Brutto-Grundfläche.

Für die Brutto-Grundfläche wird in Anlehnung an Anlage 24 BewG ein Faktor von 1,55 auf die Wohnfläche angesetzt. Die Anlage sieht diesen Faktor für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern vor; für ganze Gebäude ist er eine Näherung, die bei flächeneffizienten Großsiedlungen eher zu hoch liegt. Die BGF beträgt somit 19,8555 Mio. qm. Damit ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten der Gebäude in Höhe von 26,658 Milliarden Euro.

Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts sind diese durchschnittlichen Herstellungskosten der Gebäude nun mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor für Berlin beträgt 1,0.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer bemisst sich grundsätzlich nach der Differenz der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohngebäuden nach Anlage 22 BewG: 80 Jahre) und dem Alter des Gebäudes, sie beträgt nach § 190 Absatz 6 Satz 5 BewG mindestens jedoch 30% der Gesamtnutzungsdauer (d.h. bei Wohngebäuden 24 Jahre). Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist

von der entsprechend verlängerten Restnutzungsdauer auszugehen. Hierbei ist nach den gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden vom 20. März 2023 (AEBew JStG 2022) vorzugehen. Nach Rz. 54 i.V.m. Rz. 21 AEBew JStG 2022 ist eine wesentliche Verlängerung der Restnutzungsdauer nur anzunehmen, wenn in den letzten 10 Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die nach einem dort beschriebenen Punktesystem eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben (eine überwiegende Modernisierung liegt ab 14 Punkten vor, die beispielsweise erreicht sind, wenn Dach einschließlich Wärmedämmung, Fenster, Außentüren, Leitungssysteme und Heizungsanlage erneuert und die Außenwände wärmegeklämt wurden).

Wird nun davon ausgegangen, dass das durchschnittliche Gebäude 1965 errichtet wurde, so hat es ein Alter von 61 Jahren und eine rechnerische Restnutzungsdauer von 19 Jahren, sodass die Mindestrestnutzungsdauer von 24 Jahren greift. Auf das genaue Baujahr kommt es für die nicht modernisierten Gebäude dabei nicht an, denn für alle vor 1971 errichteten Gebäude greift die Mindestrestnutzungsdauer ohnehin. Diese Annahme ist eher großzügig. Ein erheblicher Teil des Bestands sind Altbauten sowie Bauten der Zwischen- und Nachkriegszeit. Zudem werden dem Selbstbehalt die jeweils jüngsten Wohnimmobilien jedes Unternehmensverbands zugeordnet. Jüngere Bestände, deren Restnutzungsdauer auch ohne Modernisierung über der Mindestrestnutzungsdauer liegt, werden damit vorrangig von der Überführung ausgenommen.

Gehen wir weiter davon aus, dass (hochgeschätzt) 30 % dieser Gebäude in den letzten 10 Jahren auf vorbeschriebene Weise überwiegend modernisiert wurden, so erhöht sich nach Tabelle 2 Rz. 21 AEBew JStG 2022 die Restnutzungsdauer dieser Gebäude auf 47 Jahre. Der Anteil ist bewusst hoch angesetzt: Die Schwelle von 14 Punkten verlangt mehr als eine typische energetische Sanierung von Fassade, Dach und Fenstern, die zusammen nur 10 Punkte erreicht. Auch die 47 Jahre sind großzügig, weil Tabelle 2 für ältere Gebäude geringere Werte vorsieht, für Gebäude ab 75 Jahren 44 Jahre. Die verbleibenden 70 % der Gebäude erhalten die Mindestrestnutzungsdauer von 24 Jahren. Dies ergäbe eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 30,9 Jahren. Diesen Wert erhöhen wir der Vorsicht halber auf 33 Jahre. Nach § 19 VergG-E kann auf Antrag nach der Immobilienwertermittlungsverordnung bewertet werden, wenn diese Bewertung erheblich vom Regelwert abweicht; im Einzelfall kann das zu einem höheren Wert führen, etwa durch eine längere Restnutzungsdauer umfassend modernisierter Gebäude. Da sich nicht vorhersagen lässt, wie häufig solche Anträge Erfolg haben, berücksichtigen wir sie mit einem pauschalen Aufschlag, der den Gebäudesachwert um rund 0,7 Milliarden Euro erhöht. Mit 33 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,4125.

Hieraus errechnet sich ein Gebäudesachwert in Höhe von 10,997 Milliarden Euro.

Zum Gebäudesachwert ist der Bodenwert zu addieren. Dieser wird nach dem Entschädigungsmodell der Initiative auf Basis des Mittelwerts der Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 1. Januar 2011, 2012 und 2013 errechnet und mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Die Bodenpreisteigerung nach 2013 bleibt damit außer Betracht.

Für den Bodenrichtwert legen wir das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichte mittlere Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis 1,5 zugrunde. Diese Klasse entspricht der typischen Bebauungsdichte des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus außerhalb der dicht bebauten Innenstadt, in dem der überwiegende Teil der Bestände liegt; die übrigen veröffentlichten Klassen beziehen sich typischerweise auf Einfamilienhausgebiete (GFZ 0,2 bis 0,4) und auf die dichte Bebauung der Innenstadt (GFZ 2,0 bis 2,5). Das Bodenrichtwertniveau lag 2011 und 2012 bei 239 Euro pro qm und 2013 bei 241 Euro pro qm (vgl. Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020, Abb. 65), im Mittel also bei 240 Euro pro qm. Dieser Durchschnitt gewichtet alle Richtwertzonen gleich, unabhängig von ihrer Größe; die großen, günstigeren Zonen am Stadtrand zählen dabei nicht mehr als die vielen kleinen, teureren

Zonen in besseren Lagen. Da die Bestände überwiegend in Siedlungen der Außenbezirke liegen, neigt der Durchschnitt insoweit dazu, ihren Bodenwert zu überschätzen. Gegenläufig wirkt, dass viele dieser Siedlungen, insbesondere aus der Zwischen- und Nachkriegszeit, locker bebaut sind und großzügige Freiflächen aufweisen. Auf die einzelne Wohnung entfällt dort mehr Grundstücksfläche, als es die Geschossflächenzahl der Richtwertklasse unterstellt. Wir gehen davon aus, dass sich beide Effekte weitgehend ausgleichen, und belassen es daher bei 240 Euro pro qm.

Die Grundstücksfläche ergibt sich aus der Geschossfläche geteilt durch die GFZ. Die Geschossfläche leiten wir aus der Brutto-Grundfläche von 19,86 Mio. qm ab. Da die Brutto-Grundfläche auch Keller und Dachgeschosse umfasst, die für die GFZ nicht zählen, setzen wir die Geschossfläche mit der Brutto-Grundfläche geteilt durch 1,2 an. Dies ergibt 16,55 Mio. qm. Zusammen mit dem Faktor 1,55 ergibt sich daraus ein Verhältnis von Wohnfläche zu Geschossfläche von rund 0,77. Das entspricht dem Näherungsfaktor, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Gebäude der Baujahre 1949 bis 1990 angibt (Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020, S. 43); für ältere Gebäude nennt er 0,73 bis 0,76, für jüngere 0,79. Als GFZ nehmen wir den Mittelwert der Klasse, deren Bodenrichtwert wir zugrunde legen, also 1,25. So ergibt sich eine Grundstücksfläche von 13,24 Mio. qm. Für den Bodenwert einer Wohnung kommt es dabei nicht allein auf die Höhe des Bodenrichtwerts an, sondern auch darauf, wie viel Grundstück auf sie entfällt. Bei einer GFZ von 1,25 gehören zu jedem Quadratmeter Geschossfläche 0,8 Quadratmeter Grundstück, bei einer GFZ von 2,25, wie sie für die dichte Bebauung der Innenstadt typisch ist, nur rund 0,44 Quadratmeter. Ein um 80 Prozent höherer Bodenrichtwert ergibt deshalb je Wohnung denselben Bodenwert. Die höheren Bodenrichtwerte der Innenstadt werden so zu einem guten Teil dadurch ausgeglichen, dass auf die einzelne Wohnung weniger Grundstück entfällt.

Hieraus errechnet sich zum gemittelten Preisstand 2011 bis 2013 ein Bodenwert von 3,18 Milliarden Euro. Fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex (Faktor rund 1,33) ergibt sich ein Bodenwert von rund 4,23 Milliarden Euro. Der Faktor entspricht der Veränderung des Verbraucherpreisindex von Januar 2013 bis Januar 2026.

Der Vergesellschaftungswert des Portfolios liegt nach dieser Schätzung bei 15,2 Milliarden Euro.

Der Boden macht damit rund 28 % des Vergesellschaftungswerts aus. Das entspricht in etwa den Bodenwertanteilen, die für Mietwohngrundstücke vor dem starken Anstieg der Bodenpreise als üblich galten.

Die Schätzung ist naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden. Die Restnutzungsdauer hängt vor allem vom Anteil der in den letzten zehn Jahren überwiegend modernisierten Gebäude ab. Liegt er bei 20 % statt 30 %, ergibt sich einschließlich des Aufschlags für abweichende Ermittlungen eine Restnutzungsdauer von rund 31 Jahren, bei 40 % von rund 35 Jahren; der Gebäudesachwert läge dann zwischen 10,2 und 11,8 Milliarden Euro. Beim Bodenwert hängt das Ergebnis davon ab, ob der Lage- oder der Dichteeffekt überwiegt. Weicht der maßgebliche Bodenrichtwert deshalb um 10 % nach unten oder oben ab, liegt der Bodenwert zwischen 3,8 und 4,7 Milliarden Euro. Insgesamt ergibt sich eine Bandbreite von rund 14 bis 16,5 Milliarden Euro. Der mittlere Wert entspricht rund 1.190 Euro je Quadratmeter Wohnfläche; bei einer abweichenden Wohnfläche verändert sich der Vergesellschaftungswert entsprechend.

Die Entschädigung ist aus den Mieteinnahmen refinanzierbar. Bei der heutigen durchschnittlichen Nettokaltmiete der zu überführenden Bestände von 8,60 Euro je Quadratmeter und Kosten für Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung (einschließlich aktivierter Instandhaltung) von 4,50 Euro je Quadratmeter, die dem Niveau vergleichbarer Bestände entsprechen, stehen jährlich rund 630 Millionen Euro zur Verfügung (4,10 Euro je Quadratmeter und Monat auf 12,81 Mio. qm). Die Durchschnittsmiete beruht auf den veröffentlichten Jahresabschlüssen der Unternehmen sowie ergänzenden Abschätzungen. Ein Vergleich mit den Kosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen ergibt bei Ansatz der dort belegten aktivierten Instandhaltung ebenfalls rund 4,50 Euro. Bei einem Zins von 3,5 % deckt das die Zinsen für die gesamte Bandbreite der Schätzung. Der Zins entspricht dem im VergG-E vorgesehenen Zinssatz der Schuldverschreibungen. Eine gleichbleibende Jahresrate aus Zins und Tilgung über 100 Jahre erfordert beim mittleren Wert von 15,2 Milliarden Euro rund 550 Millionen Euro; es bleibt ein jährlicher Spielraum von rund 80 Millionen Euro, etwa für die Anlaufkosten und die besonderen Strukturen des künftigen Trägers. Am oberen Rand der Bandbreite erfordert die Jahresrate rund 600 Millionen Euro. Die Vergesellschaftung ist somit haushaltsneutral umsetzbar. Haushaltsneutral heißt dabei, dass der Landeshaushalt weder die Entschädigung noch deren Verzinsung und Tilgung oder die Bewirtschaftung der Bestände trägt; diese werden vollständig aus den Mieteinnahmen finanziert.

Die Kosten umfassen neben der laufenden Instandhaltung auch die aktivierten Instandhaltungsaufwendungen, also Investitionen in die Bausubstanz, auf dem Niveau vergleichbarer Bestände. Der Bestand wird damit fortlaufend erhalten. Größere Modernisierungen, insbesondere zur energetischen Sanierung, sind wie bei jedem Wohnungsunternehmen als eigenständige Investitionen mit Fördermitteln und zusätzlichen Krediten zu finanzieren.