

## Fact Sheet: **ENTSCHÄDIGUNGSHÖHE**

Wie hoch schätzen wir die Entschädigungshöhe, wenn nach unserem Vergesellschaftungsgesetz (VergG-E) vergesellschaftet wird und wie kommt diese Schätzung zustande?

Maßgeblich für die Berechnung der Entschädigung ist der Zeitpunkt, an dem das Gesetz in Kraft tritt. Da dieser noch nicht feststeht, werden alle relevanten Werte für Oktober 2026 angesetzt. An Stellen, an denen Annahmen nötig sind, wählen wir sie im Zweifel so, dass die Entschädigung eher zu hoch als zu niedrig ausfällt.

Nach dieser Schätzung beträgt die Entschädigungshöhe der rund 210.000 zu überführenden Wohnungen rund **15,2 Milliarden Euro, bei einer Bandbreite von rund 14 bis 16,5 Milliarden Euro.**

Für unsere Schätzung klären wir zunächst den Umfang der zu vergesellschaftenden Bestände. Dann ermitteln wir den Wert der Gebäude (**Gebäudesachwert**) und den Wert des Bodens (**Bodenwert**) und fassen beides zum **Vergesellschaftungswert** zusammen. Zum Schluss zeigen wir, dass sich die Entschädigung aus den Mieteinnahmen finanzieren lässt.

### **Berechnungsgrundlage der Entschädigungshöhe**

Wir haben eine rechtssichere Entschädigungsregelung erarbeitet. Die Gebäude werden nach dem Sachwertverfahren des Bewertungsgesetzes (BewG) bewertet, das auch bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer angewendet wird – wir haben das Rad also nicht neu erfunden.

**Ermittelt wird der sogenannte “Vergesellschaftungswert” aus einer Kombination von Gebäudesachwert und Bodenwert.**

Entschädigt wird die eigene Leistung der Konzerne: nämlich die Baukosten in vollem Umfang. Nicht entschädigt wird der spekulative Anteil an den Bodenwerten.

Der Bodenwert ist seit 2013 exzessiv gestiegen. Das ist aber keine Leistung der Eigentümer, sondern eine Leistung von uns allen: Berlin ist attraktiv wegen Cafés, ÖPNV, Parks und Co. Deshalb kappen wir bei der Berechnung diese Spekulation ab 2013 und setzen stattdessen eine angemessene Steigerung ein.

### **Berechnung des Gebäudesachwerts**

Der sog. **Gebäudesachwert** entspricht den Baukosten der Gebäude.

Die Schätzung der Baukosten ergibt sich im Wesentlichen aus der Fläche der Gebäude, multipliziert mit den Herstellungskosten je Quadratmeter und einem Abschlag für das Alter (Alterswertminderungsfaktor).

**Gebäudesachwert** = durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor<sup>1</sup> x Alterswertminderungsfaktor

<sup>1</sup>Durch Regionalfaktoren wird der Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigt.

## Ermittlung des Gebäudebestands/der Fläche

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der Gebäude ergeben sich durch Multiplikation der Regelherstellungskosten<sup>2</sup> mit der jeweiligen Brutto-Grundfläche (BGF) der Gebäude und dem sog. Baupreisindex.

Nach unserem Gesetz gibt es einen Selbstbehalt von 3.000 Wohnungen pro Unternehmensverbund. Bei einem Selbstbehalt von 3.000 Wohnungen gehen wir aktuell von etwa 210.000 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 61 qm<sup>3</sup> aus. Das ergibt eine Wohnfläche von insgesamt 12,81 Mio. qm.

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. **Die Brutto-Grundfläche beträgt somit 19,8555 Mio qm.**

Die Wohnungszahl stützt sich vor allem auf die Untersuchungen von Christoph Trautvetter (wissenschaftlicher Referent beim Netzwerk Steuergerechtigkeit).

Nach diesen Untersuchungen wären 12 Unternehmen mit rund 235.000 Wohnungen betroffen, 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.

## Ermittlung der Regelherstellungskosten

Die Regelherstellungskosten für Mehrfamilienhäuser werden anhand gesetzlich festgelegter Tabellenwerte ermittelt. Da die Bestände überwiegend aus Gebäuden mit 7 bis mehr als 20 Wohneinheiten bestehen, verwenden wir einen Mittelwert aus den beiden entsprechenden Gebäudearten.

Für die Berechnung berücksichtigen wir die bauliche Ausstattung und Qualität der Gebäude. Dabei setzen wir jeweils zur Hälfte die Standardstufen 2 und 3 an und wählen damit einen eher großzügigen Ansatz<sup>4</sup>. So ergibt sich ein Wert von 710 Euro pro qm Brutto-Grundfläche. Dieser Wert ist mit dem vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Baupreisindex 2026 (189,1) anzupassen.

**Als indexierte Regelherstellungskosten ergeben sich 1.342,61 Euro pro qm Brutto-Grundfläche und Herstellungskosten aller 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<sup>5</sup>. Für die Berechnung wird angenommen, dass ältere, nicht umfassend modernisierte Gebäude noch mindestens 24 Jahre genutzt werden können. Bei rund 30 % der Gebäude wird aufgrund umfassender Modernisierungen eine längere Restnutzungsdauer von bis zu 47 Jahren angesetzt.

<sup>2</sup>Die Durchschnittsgröße ist geschätzt; für einen Teil der Bestände lässt sie sich der Berichterstattung der Unternehmen entnehmen.

<sup>3</sup>Bei den Regelherstellungskosten handelt es sich nicht um die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern um die gewöhnlichen Herstellungskosten je Quadratmeter (typisierendes Bewertungsverfahren). Die Regelherstellungskosten sind der Anlage 24 Teil II zum BewG zu entnehmen.

<sup>4</sup>Die gesetzliche Beschreibung der Gebäudestandards finden sich in Anlage 24 des Bewertungsgesetzes, Teil III.

<sup>5</sup>Die Restnutzungsdauer bemisst sich grundsätzlich nach der Differenz der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohngebäuden nach Anlage 22 BewG: 80 Jahre) und dem Alter des Gebäudes.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von rund 31 Jahren, die vorsichtshalber auf 33 Jahre erhöht wird. Die Annahmen sind eher großzügig gewählt, da viele Gebäude alt sind und eine längere Nutzungsdauer nur bei umfassenden Modernisierungen berücksichtigt wird. Zusätzlich wird ein pauschaler Aufschlag von rund 0,7 Milliarden Euro eingeplant, um mögliche höhere Gebäudewerte bei individuellen Bewertungen abzudecken.

Wir rechnen also großzügig mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 33 Jahren. Mit dieser Zahl ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,4125.

**Gebäudesachwert: 26,658 Milliarden Euro (Herstellungskosten) x 1 (Regionalfaktor) x 0,4125 (Alterswertminderungsfaktor) = 10,996 Milliarden**

**Aus diesen Berechnungen ergeben sich also ca. 11,0 Milliarden Euro für den Gebäudesachwert.**

## **Berechnung des modifizierten Bodenwerts**

Zum Gebäudesachwert ist der Bodenwert zu addieren. Dieser errechnet sich aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 1. Januar 2011, 2012 und 2013 und wird mit dem Verbraucherpreisindex angepasst. Die Bodenpreissteigerung nach 2013 bleibt damit außer Betracht. Daraus ergeben sich zusätzliche **4,2 Milliarden Euro Entschädigungshöhe für den Bodenwert.**

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.

**Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben so zusammen einen Vergesellschaftungswert von rund 15,2 Milliarden Euro, das sind rund 1.190 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.**

## **Erklärung der Bandbreite von 14 bis 16,5 Milliarden Euro**

Die Schätzung ist naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden.

Bei den Herstellungskosten als Bestandteil des Gebäudesachwerts beruht die Standardstufe auf einer Annahme: Jede Abweichung um eine Zehntelstufe verändert den Gebäudesachwert um rund 0,15 Milliarden Euro.

Zentral ist zudem die Restnutzungsdauer und hierbei der Anteil der überwiegend modernisierten Gebäude: Liegt er bei 20 % statt 30 %, ergibt sich einschließlich des Aufschlags 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 bei der Bewertung die Lage oder die Bebauungsdichte stärker ins Gewicht fällt. 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. Bei einer abweichenden Wohnfläche verändert sich der Wert entsprechend.**

## Refinanzierung der Entschädigung durch die Mieten

Die gesamte Bandbreite der berechneten Entschädigung ist aus den Mieteinnahmen refinanzierbar. Die Vergesellschaftung ist haushaltsneutral umsetzbar. Haushaltsneutral heißt dabei, dass der Landeshaushalt weder die Entschädigung noch deren Verzinsung und Tilgung oder die Bewirtschaftung der Bestände trägt.

Die Entschädigung wird über verzinsten Schuldverschreibungen<sup>6</sup> finanziert. Nach unserem Vergesellschaftungsgesetz liegt der vorgesehene Zinssatz der Schuldverschreibungen bei 3,5 %.

Die durchschnittliche monatliche Miete in den Beständen liegt heute bei 8,60€ pro Quadratmeter<sup>7</sup>. In vergleichbaren Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, werden 4,50€ pro Quadratmeter für Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung benötigt. Es bleiben also 4,10€ pro Quadratmeter für die Entschädigungszahlung.

Auf die Gesamtfläche von 12,81 Mio. qm gerechnet, sind das jährlich rund 630 Millionen Euro

$12,81 \text{ Mio qm} \times 4,1\text{€} = 52,521 \text{ Mio € pro Monat}; 52,52 \text{ Mio} \times 12 = 630 \text{ Mio € jährlich}$

Eine gleichbleibende Jahresrate aus Zins und Tilgung über 100 Jahre erfordert beim mittleren Wert der Entschädigung von 15,2 Milliarden Euro rund 550 Millionen Euro, am oberen Rand rund 600 Millionen Euro.

Die AöR kann die aus der Entschädigung entstehenden Zahlungsverpflichtungen also über einen Zeitraum von 100 Jahren aus den laufenden Mieteinnahmen der vergesellschafteten Wohnungen bedienen. Die Mieten reichen aus, um die jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen über die gesamte Bandbreite der geschätzten Entschädigung hinweg zu decken.

Bei der mittleren Schätzung der Entschädigung bleiben jährlich rund 80 Millionen Euro übrig. Damit lassen sich höhere Kosten von bis zu 50 Cent pro Quadratmeter und Monat auffangen. Der Spielraum deckt damit weitgehend auch die von den landeseigenen Unternehmen für die kommenden Jahre erwarteten Bestandsinvestitionen. Alternativ reicht der Spielraum aus, um einen Zinssatz von 4 % zu finanzieren.

Auch eine andere Anzahl an Wohnungen ändert das Ergebnis kaum, da sowohl die Entschädigung als auch die Mieteinnahmen mit der Wohnfläche steigen.

<sup>6</sup>Schuldverschreibungen sind Wertpapiere, die dem Inhaber das Recht auf Rückzahlung eines geliehenen Betrags sowie normalerweise auf Zinszahlungen geben. Sie dienen unter anderem Staaten und Unternehmen als Instrument zur Beschaffung von Fremdkapital.

<sup>7</sup>Diese Zahl beruht auf den veröffentlichten Jahresabschlüssen der Unternehmen sowie ergänzenden Abschätzungen