

KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

Real Estate Valuers
Hilfenspark 5
D-60752 Frankfurt

Gutachten
Marktwert § 16 PfandBG
Beleihungswert § 16 PfandBG

Auftragsnummer: 22-00xxxx
Wertermittlungstschtag: 14.04.2022
Qualitätsstichlag: 14.04.2022

Büro- und Wohnhaus mit Einzelgarage
Volligentum

PLZ, Ort: XXXXX München
Straße: XXX Str. 50
Bundesland: Bayern

Marktwert § 16 PfandBG	Beleihungswert § 16 PfandBG
11.000.000 € 50,4 Jahre: Jahresbeitrag 10.720 €/Jr. VWFI	9.600.000 € 44,3 Jahre: Jahresbeitrag 9.560 €/Jr. VWFI

Kunde: _____
Kundennummer: _____
Auftraggeber: Commerzbank AG
Bewertungszustand: Bestand

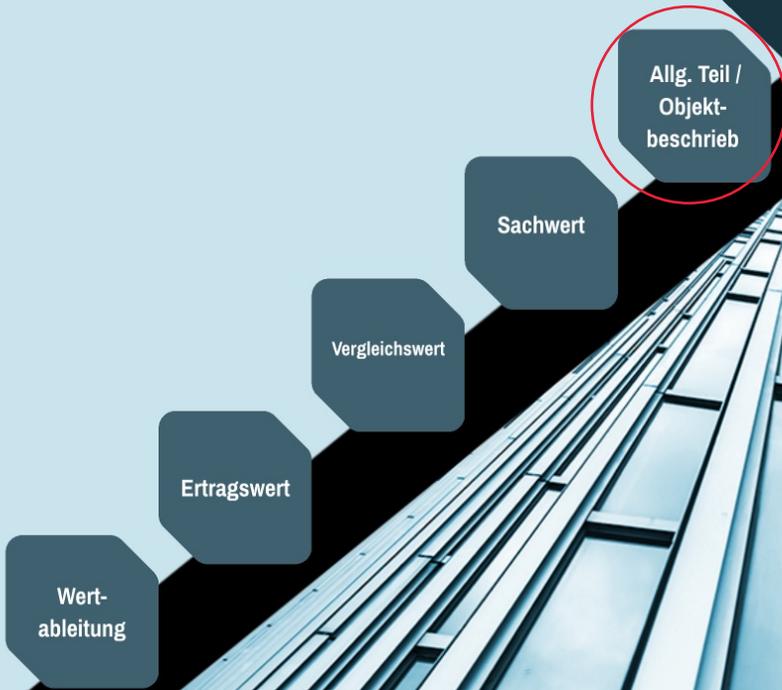
Auftragsdatum: 15.03.2022
Objektbesichtigung: 14.04.2022
Gutachten vom: 18.04.2022
Gutachterin: Dr. Michael Brand

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Anpreisliche Offerte, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herabgangsergebnis bedeutet nicht.

was uns erwartet

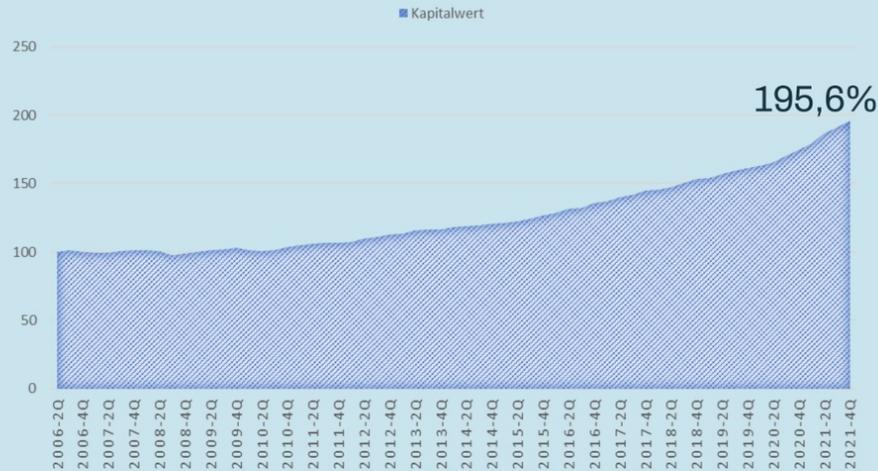
Pfandbriefrechtliche
Änderungsverordnung
vom 4. Oktober 2022

BelWertV-Novellierung



600.000€
moderate Anhebung um 50%

VDP-PREISINDEX ETW



die zwischenzeitliche Forderung, auf den
Reinertrag abzustellen, wurde fallen
gelassen

§24 (1)

Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen

„[...]kann auf die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 verzichtet werden, wenn der auf dem Objekt abzusichernde Darlehensbetrag unter Einbeziehung aller Vorlasten den Betrag von **600.000 Euro** nicht übersteigt. Bei einer teilweise gewerblichen Nutzung des Objekts darf jedoch der darauf entfallende Ertragsanteil **ein Drittel des Rohertrags** nicht überschreiten.“

Nur bei Finanzierungen für Privatpersonen?

Im Widerspruch zu:

EBA-Guidelines:

- TZ 211: Institutsliste der zugelassenen externen Sachverständigen
- TZ 212: Bewertung vom Institut angeordnet (vom Kreditnehmer auf Antrag)
- TZ 231ff: Kriterien für Sachverständige (know-how, Unabhängigkeit, Interessenskonflikte)

MaRisk B.T.O. 1.2

- Anforderungen an Sachverständige

BelWertV §5 (2.3):

- Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben worden sind dürfen nicht zugrunde gelegt werden

Wer soll das sein?

Beleihungen im Ausland

„Wird das landesspezifische Gutachten bei einem **Immobilien-Verbraucher-darlehensvertrag** [...] vom **Darlehensnehmer in Auftrag gegeben**, darf dieses im Weiteren nur zugrunde gelegt werden, wenn die unabhängige Erstellung eines objektiven, vom Darlehensnehmer unbeeinflussten Gutachtens dadurch gewährleistet erscheint, dass der beauftragte Gutachter diesbezüglich einschlägigen berufsrechtlichen Regelungen unterworfen ist, deren Nichteinhaltung sanktionsbewehrt ist. Das Gutachten einschließlich der Einhaltung dieser berufsrechtlichen Regelungen muss zudem **durch eine für diese Zwecke anerkannte unabhängige nationale Stelle** auf Basis verbindlicher Standards hinreichend und nachvollziehbar dokumentiert überprüft werden.“

§5 (3)

Gutachten

„Das Gutachten muss zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften und zur Beleihungsfähigkeit des Objekts, seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. [...] Die wesentlichen Objektdaten, Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen“

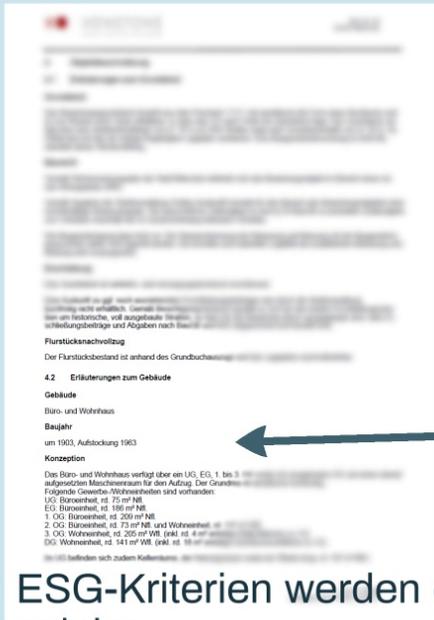
ESG-Kriterien werden eine immer größere Rolle spielen.

EBA-Guidelines Tz. 56ff:

Im Zuge eines ganzheitlichen Ansatzes sollten die Institute ESG-Faktoren und damit verbundene Risiken in ihre Strategien für den Kreditrisikoappetit und das Kreditrisikomanagement sowie in ihre Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko aufnehmen.

Taxonomie:

Bewertungskriterien für "Neubau" und "Renovierung bestehender Gebäude" (TOP 15% Benchmarks von Drees & Sommer)



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

Real Estate Valuers
Hilfenspark 5
D-63750 Eschborn

Gutachten
Marktwert § 16 PfandBG
Beleihungswert § 16 PfandBG

Auftragsnummer: 22-00xxxx
Wertermittlungstschtag: 14.04.2022
Qualitätsstichlag: 14.04.2022

Büro- und Wohnhaus mit Einzelgarage
Volligentum

PLZ, Ort: XXXXX München
Straße: XXX Str. 50
Bundesland: Bayern

Marktwert § 16 PfandBG	Beleihungswert § 16 PfandBG
11.000.000 € 50,4 Jahre: Jahresbeitrag 10.720 €/Jr. VWF.	9.600.000 € 44,3 Jahre: Jahresbeitrag 9.560 €/Jr. VWF.

Kunde: _____
Kundennummer: _____
Auftraggeber: Commerzbank AG
Bewertungszustand: Bestand

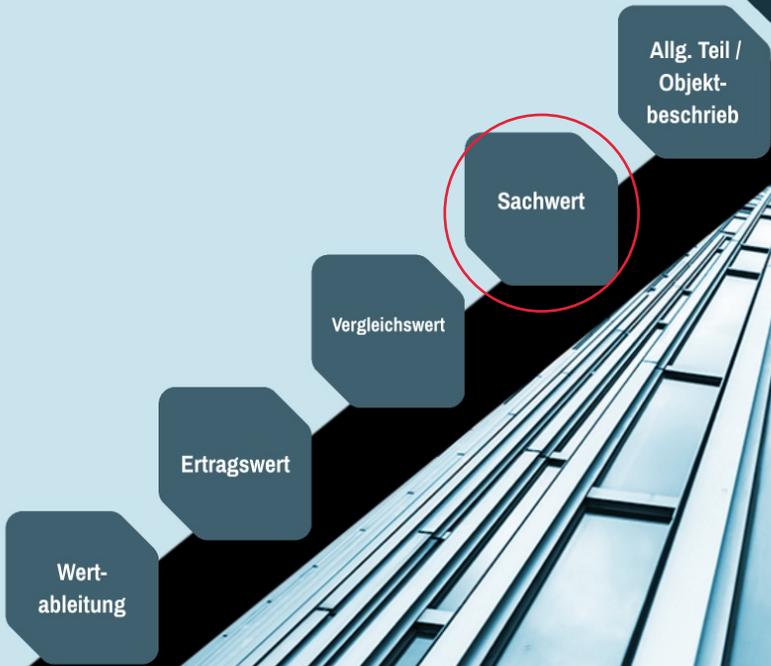
Auftragsdatum: 15.03.2022
Objektbesichtigung: 14.04.2022
Gutachten vom: 18.04.2022
Gutachterin: Dr. Michael Brand

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herabgangsergebnis bedeutet nicht.

was uns erwartet

Pfandbriefrechtliche
Änderungsverordnung
vom 4. Oktober 2022

BelWertV-Novellierung



8.2 Sachwert (Beloichtungswert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Fikt. Bj.	GND Jahre	RND Jahre	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterwert-minderung		Zeitwert €
						Anzahl	€	Ansatz	%	
1	Büro- und Wohnhaus	1	1987	70	35	1.693,00 m ²	BGF 2.200	Linear	50,00	1.862.300
2	Einzelgarage	1	2007	40	25	1,00 Stk	15.000	Linear	37,50	9.375

Zeitwert der baulichen Anlagen	1.871.675
+ Außenanlagen	4,00% 74.867
	1.946.542
- Sicherheitsabschlag	15,00% 291.982
	1.654.560
+ Baunebenkosten	18,00% 297.820
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.952.380
+ Bodenwert	9.800.000
SACHWERT	11.752.380

Neubauwert (ohne Baunebenkosten und ohne Außenanlagen): 3.739.600,00 €

§4 (1)

§4 (2)

§14

§4 (1)

Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

„...hierbei sind im Rahmen der Kontrollbetrachtung für die Kosten- und Ertragsansätze die gleichen Annahmen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht, zu berücksichtigen“

RND Jahre	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Absetzminderungsansatz
35	1.693,00 m ² BGF	2.200 Linear
25	1,00 Stk	15.000 Linear

Immer Netto-Mietansatz im Ertragswert -->

- Damit wird die Verwendung von Netto-Baukosten bei Gewerbeobjekten festgeschrieben, NHK und BKI (Bruttowerte) müssen umgerechnet werden
- **gilt das auch für den Wohnungsbau?**
- Instandhaltungskosten und ModRisiko auf Basis von Netto-Herstellungskosten

In der Marktwertermittlung /Bauträgerkalkulation ist aber zu differenzieren:

- Wohnungsbau /Gewerbebau
- Gewerbe: Vermietung an Ust.-/nicht Ust.-pflichtige Mieter

Anzahl		Anzahl		Anzahl	
1997	2007	70	40	35	25
1.693,00 m ²		2.200		18,00 Linear	
BGF		15.000		18,00 Linear	
1,00 Stk.					

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	1.693,00
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00%
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.750,00
+ Bodenwert	1.500,00
Vorläufiger Sachwert	3.250,00
SACHWERT	3.250,00

Wohnflächenbereinigte Nebenkosten und ohne Außenanlagen: 3.739.600,00 €

Kann der ermittelte Wertabschlag bei Vermietung auch 0€ sein?

Künftig nur noch Abschläge möglich, keine Zuschläge.

§ 18 entfällt ersatzlos.

§ 18 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
 Sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen

§4 (2) |

Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

„Ist das Objekt noch vermietet, ist die hiermit verbundene Wertminderung nachvollziehbar zu ermitteln und vom Beleihungswert abzuziehen.“

[...] ist regelmäßig zu prüfen, ob aufgrund der Merkmale des Objekts und der regionalen Marktgegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ein Abschlag vom Sachwert erforderlich ist.“

7.2 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Fikt. Bj.	GND	RND	Herstellungs- jahr
1		1987	70	35	1987
2		2007	40	25	2007

Alterswertgeminderter Sachwert
+ Zeitwert der Abbruchkosten
Sachwert der Abbruchkosten
+ Bodenwert
= Marktwert

Neu:
auch in der Sachwert-Berechnung Abzug
von Abbruchkosten

allerdings sind im Wohnbereich
RND unter 30 J. selten

Abzinsung der Abbruchkosten?:
§13 (1.4) behandelt die **Abzinsung des um
die Abbruchkosten verminderten
Bodenwerts bis zur Freimachung.**

Klarstellung erforderlich!

§14

Grundlagen der Sachwertermittlung

„[...] Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren sind die **Abbruchkosten** der baulichen Anlage zu ermitteln und **vom Sachwert abzuziehen**. Hinsichtlich der **Abzinsung der Abbruchkosten** gilt § 13 Absatz 1 Satz 4 entsprechend.“

KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

Real Estate Valuers
Hilfenspark 5
D-63750 Eschborn

Gutachten
Marktwert § 16 PfandBG
Beleihungswert § 16 PfandBG

Auftragsnummer: 22-00xxxx
Wertermittlungstschtag: 14.04.2022
Qualitätsstichtag: 14.04.2022

Büro- und Wohnhaus mit Einzelgarage
Volligentum

PLZ, Ort: XXXXX München
Straße: XXX Str. 50
Bundesland: Bayern

Marktwert § 16 PfandBG	Beleihungswert § 16 PfandBG
11.000.000 € 50,4-tägige Jahresobertrag 10.720 €/m² VWF1	9.600.000 € 44,3-tägige Jahresobertrag 9.560 €/m² VWF1

Kunde: _____
Kundennummer: _____
Auftraggeber: Commerzbank AG
Bewertungszustand: Bestand

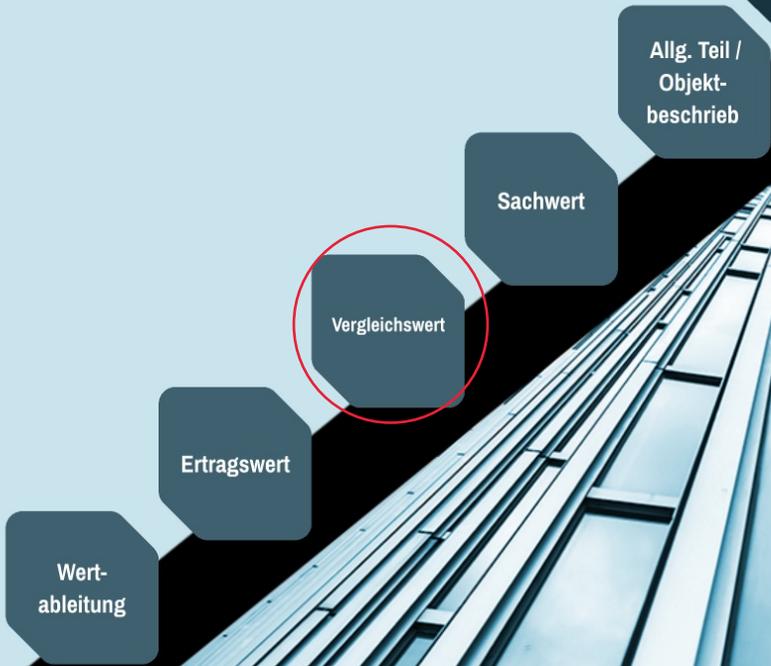
Auftragsdatum: 15.03.2022
Objektbesichtigung: 14.04.2022
Gutachten vom: 18.04.2022
Gutachterin: Dr. Michael Brand

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprache Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herabgangsergebnis bedeutet nicht.

was uns erwartet

Pfandbriefrechtliche
Änderungsverordnung
vom 4. Oktober 2022

BelWertV-Novellierung



Vergleichswernermittlung für EFH/ZFH anhand **5 konkreter Objekte** erscheint realitätsfern.

Türöffner § 19 (2): mittelbarer Preisvergleich mittels mehrdimensionaler Schätzfunktionen (z.B. hedonische Verfahren)

§19 (2)

Ermittlung des Vergleichswerts

„Unbeschadet des Absatzes 1 Satz 2 kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum die Ermittlung des Vergleichswerts auch unter Nutzung computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle erfolgen, wenn deren Geeignetheit und die zugrunde liegenden, auf Basis geeigneter statistischer Modelle nachvollziehbar abgeleiteten Daten mindestens jährlich durch eine vom Systemanbieter und Datenbankanbieter unabhängige qualifizierte Stelle validiert werden. Die Bewertungsergebnisse sind zudem in regelmäßigen Abständen im Rahmen einer Qualitätssicherung durch die Pfandbriefbank zu überprüfen“

Vergleichswert

§4 (2)

Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

*„Bei Ein- und Zweifamilienhäusern darf eine Orientierung am Vergleichswert vorbehaltlich des § 19 Absatz 2 jedoch nur dann erfolgen, wenn der Ermittlung aktuelle **Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten** zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. [...]“*

KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

Real Estate Valuers
Hilfenspark 5
D-63750 Eschborn

Gutachten
Marktwert § 16 PfandBG
Beleihungswert § 16 PfandBG

Auftragsnummer: 22-00xxxx
Wertermittlungstschtag: 14.04.2022
Qualitätsstichtag: 14.04.2022

Büro- und Wohnhaus mit Einzelgarage
Volligentum

PLZ, Ort: XXXXX München
Straße: XXX Str. 50
Bundesland: Bayern

Marktwert § 16 PfandBG	Beleihungswert § 16 PfandBG
11.000.000 € 50,4 Jahre: Jahresbeitrag 10.720 €/Jr. VWF	9.600.000 € 44,3 Jahre: Jahresbeitrag 9.560 €/Jr. VWF

Kunde: _____
Kundennummer: _____
Auftraggeber: Commerzbank AG
Bewertungszustand: Bestand

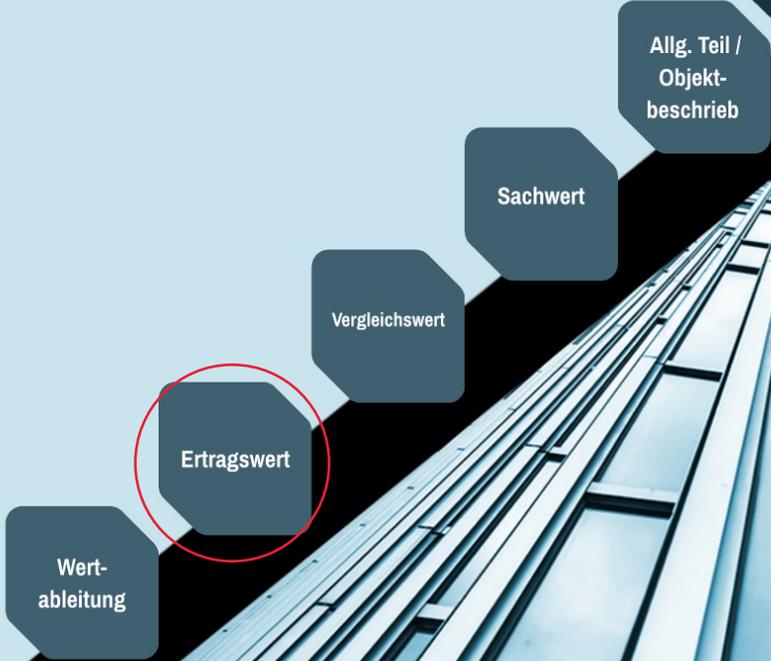
Auftragsdatum: 15.03.2022
Objektbesichtigung: 14.04.2022
Gutachten vom: 18.04.2022
Gutachterin: Dr. Michael Brand

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprache Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herabgangsergebnis bedeutet nicht.

was uns erwartet

Pfandbriefrechtliche
Änderungsverordnung
vom 4. Oktober 2022

BelWertV-Novellierung



8.3 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung	in Gebäude		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m²	Miete (K/m² (Stk.))		RoE €	Bodenwz. €
	Nutzung / Beschreibung	Stk.					angewandt			
g 1 Büro / UG			35	6,00	1	75,00	10,40	10,40	9.390	25.199
g 1 Büro / EG - 2.OG			35	6,00	3	498,00	17,90	17,90	100.526	270.628
w 1 Wohnen / 2.OG			35	5,00	1	137,00	9,63	9,63	15.831	35.516
w 1 Wohnen / 3.OG (eigen- genutzt)			35	5,00	1	205,00			20,00	49.200
w 1 Wohnen / DG (eigen- genutzt)			35	5,00	1	141,00			25,00	42.300
w 2 Stellplätze innen (Woh- nen) / (eigen genutzt)			25	5,00	1				100,00	1.200
w = Wohnen, g = Gewerbe										
0 35 0 5,00 2 7 1 1.026,00 1 218.417 1 539.308										

8.3.1 Bewirtschaftungskosten (Beleihungswert)

Nutzung	in Gebäude		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	Nutzung / Beschreibung	€/Stk	% HK*	€/Stk	% RoE	% RoE	€/Stk	% RoE	% RoE	€/Stk
g 1 Büro / UG	18,15	0,50	187,20	2,00	4,00					20,56
g 1 Büro / EG - 2.OG	18,15	0,50	670,17	2,00	4,00					14,45
w 1 Wohnen / 2.OG	18,15	0,50	300,00	1,89	2,00					19,60
w 1 Wohnen / 3.OG (eigen genutzt)	18,15	0,50	300,00	0,90	2,00					10,17
w 1 Wohnen / DG (eigen genutzt)	18,15	0,50	300,00	0,70	2,00					8,76
w 2 Stellplätze innen (Wohnen) / (eigen genutzt)	50,00	0,33		50,00	4,16	2,00				10,33

8.3.2 Modernisierungrisiko (Beleihungswert)

Nutzung	Modernisierungrisiko			BWK Gesamt**	
	Nutzung / Beschreibung	% HK*	€/Stk	€	% RoE
g 1 Büro / UG	0,20	7,26	5,81	2.489	29,59
g 1 Büro / EG - 2.OG	0,20	7,26	3,38	18.135	18,04
w 1 Wohnen / 2.OG				3.137	19,81
w 1 Wohnen / 3.OG (eigen genutzt)				5.107	10,38
w 1 Wohnen / DG (eigen genutzt)				3.795	8,97
w 2 Stellplätze innen (Wohnen) / (eigen genutzt)				127	10,54

* Bezug: regionalisierte Herstellungskosten ohne Baunebenkosten
** ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

Ertragswert

§12 (4)

§11 (2)

Anlage 1

Anlage 2

8.3.3 Bewirtschaftungskosten (absolut je Jahr - Beleihungswert)

Nutzung	in Gebäude	Instandhaltung	Verwaltung	MAW	Sonstiges	Modernisierungsrisiko	Gesamt*
g 1 Büro / UG		1.362	188	375		545	2.489
g 1 Büro / EG - 2.OG		8.495	2.011	4.022		3.398	18.135
w 1 Wohnen / 2.OG		2.487	300	317			3.137
w 1 Wohnen / 3.OG (eigen genutzt)		3.721	300	664			5.107
w 1 Wohnen / DG (eigen genutzt)		2.560	300	846			3.795
w 2 Stellplätze innen (Wohnen) / (eigen genutzt)		50	50	24			127
w = Wohnen, g = Gewerbe							1 18.675 1 3.149 1 6.568 1 1 3.943 1 32.790

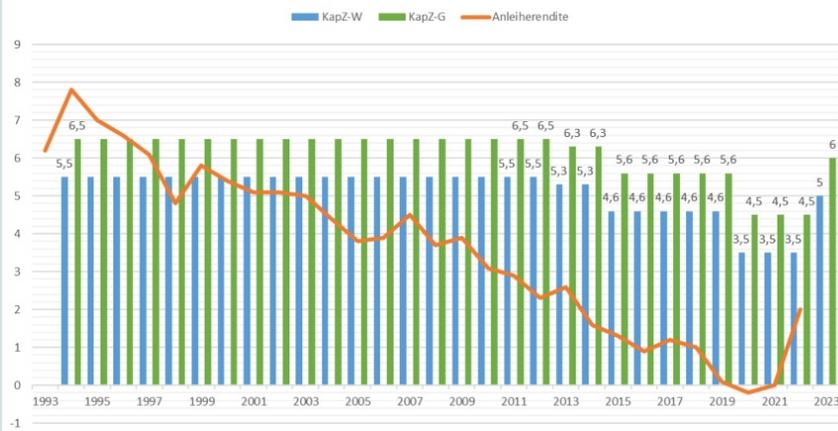
* ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

8.3.4 Ableitung Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung	in Gebäude	Rohertrag	Bew.-kosten	Reinertrag	Bodenverzin.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
g 1 Büro / UG		9.360	2.489	6.871	25.199	-18.328	14,4682	-265.724
g 1 Büro / EG - 2.OG		100.526	18.135	82.391	270.626	-188.235	14,4682	2.729.069
w 1 Wohnen / 2.OG		15.831	3.137	12.694	35.516	-22.822	16,3741	-373.600
w 1 Wohnen / 3.OG (eigen genutzt)		49.200	5.107	44.093	110.377	-66.284	16,3741	1.085.341
w 1 Wohnen / DG (eigen genutzt)		42.300	3.795	38.505	94.897	-56.392	16,3741	-923.369
w 2 Stellplätze innen (Wohnen) / (eigen genutzt)		1.200	127	1.073	2.693	-1.620	14,0939	-22.833
w = Wohnen, g = Gewerbe 1 218.417 1 32.790 1 185.627 1 539.308 1 -353.681 5.400.026								
Ansatz für Ertragswert der baulichen Anlagen nach § 13 (1) BfWertV 0								

Ertragswert der baulichen Anlagen	0
(Ableitung Ertragswert nach § 13 (1) BfWertV, da Ertragswert der baulichen Anlagen = 0)	
+ Bodenwert	9.800.000
- Sonstige Wertabschläge	
Abbruchkosten gem. § 13 (1) BfWertV	170.000
ERTRAGSWERT	9.630.000

Abhängigkeit des KapZinses von der Rendite 30jähriger Bundesanleihen (jew. Stand 30.Nov.)



§12 (4) Satz 2 und 3

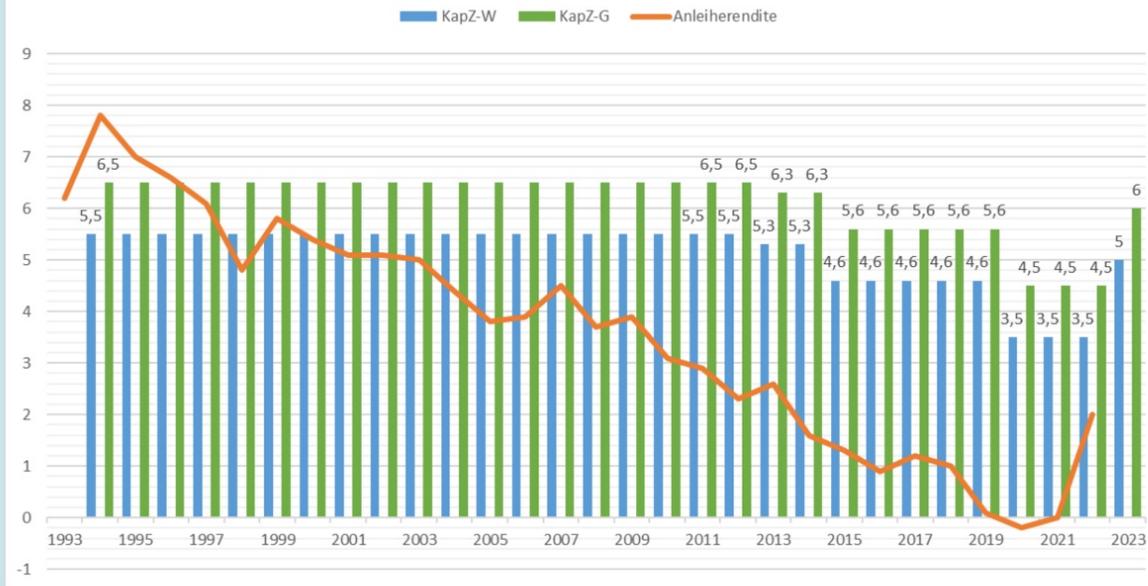
Ist am 30. November eines Jahres die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rendite 30-jähriger Bundesanleihen mindestens 0,5 Prozentpunkte höher oder niedriger als zu Beginn des der letzten Veränderung der Mindestkapitalisierungszinssätze vorhergehenden Monats, so verändert er sich zum 1. Januar des Folgejahres um die entsprechenden nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten Prozentpunkte. Vorbehaltlich des Absatzes 5 beträgt der Mindestkapitalisierungszinssatz bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3,5 Prozent und höchstens 5,5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4,5 Prozent und höchstens 6,5 Prozent, jeweils zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge.

§12 (4)

Kapitalisierung der Reinerträge

„Der bei im Inland belegenen Objekten in Ansatz zu bringende Kapitalisierungszinssatz beträgt [...] bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3 Prozentpunkte, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4 Prozentpunkte über der nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rendite 30-jähriger Bundesanleihen zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge. [...]“

Abhängigkeit des KapZinses von der Rendite 30jähriger Bundesanleihen (jew. Stand 30.Nov.)



§12 (4) Satz 2 und 3

Ist am 30. November eines Jahres die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rendite 30-jähriger Bundesanleihen mindestens 0,5 Prozentpunkte höher oder niedriger als zu Beginn des der letzten Veränderung der Mindestkapitalisierungszinssätze vorhergehenden Monats, so verändert er sich zum 1. Januar des Folgejahres um die entsprechenden nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten Prozentpunkte. Vorbehaltlich des Absatzes 5 beträgt der Mindestkapitalisierungszinssatz bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3,5 Prozent und höchstens 5,5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4,5 Prozent und höchstens 6,5 Prozent, jeweils zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge.

Kapitalis

„Der bei
Ansatz z
Kapitalis
wohnr
mindest
gewerbl
Prozent
auf die e
gerunde
Bundesb
jähriger
etwaiger
nach An
Aufschlä

entsprechenden nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten **Absatzes 5** beträgt der Mindestkapitalisierungszinssatz bei mindestens 3,5 Prozent und höchstens 5,5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung mindestens 6,5 Prozent, jeweils zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten oder Aufschläge.

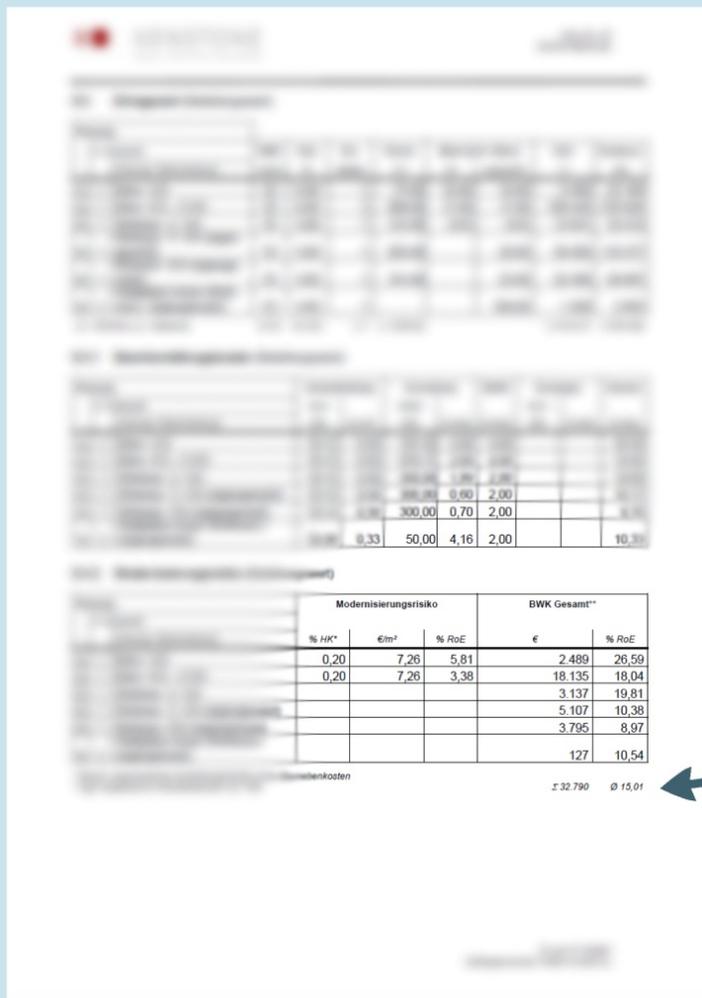
§12 (5) Die in Absatz 4 Satz 1 und 3 genannten Mindestsätze dürfen für die Nutzungsarten **Wohnen**, Handel, Büro, Geschäfte sowie **Lager** und **Logistik** um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens folgende Kriterien erfüllt sind:

1. eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum,
2. ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort,
3. eine gute Infrastruktur,
4. eine gute Konzeption,
5. eine hochwertige Ausstattung,
6. eine hochwertige Bauweise,
7. eine besonders hohe Marktgängigkeit und
8. ein sehr guter Objektzustand.

§11 (2) |

Bewirtschaftungskosten

„Die Mindesthöhe für den Abzug der in den Absätzen 3 bis 5 genannten Kosten [V, I, MAW] insgesamt beträgt 15 Prozent des Rohertrags“



The image shows a blurred document with several tables. The most legible table is a summary table at the bottom right of the document, which is also highlighted by an arrow from the text below.

Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt**	
% HK*	€/m²	% RoE	€	% RoE
0,20	7,26	5,81	2.489	26,59
0,20	7,26	3,38	18.135	18,04
			3.137	19,81
			5.107	10,38
			3.795	8,97
			127	10,54
Gesamtkosten			€ 32.790	Ø 15,01

Modernisierungsrisiko ist nicht mehr Bestandteil des BWK-Mindestansatzes

Anlage 1 zu §11 (2) |

Mindestsätze für die Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Mindestansätze für Verwaltungskosten

„a) **Wohnungsbau**
Für Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und Tiefgaragenstellplätze:
die in Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Beträge

b) **Gewerbliche Objekte**
1 Prozent des Jahresrohertrags“

Mindestansätze für Instandhaltungskosten

„Kalkulationsbasis: Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen). Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter sind bei der Bemessung der Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

a) Lager- und Produktionshallen, gewerbliche Objekte einfachen Standards und Selbstbedienungs-Verbrauchermärkte: 0,8 Prozent

b) Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard: 0,5 Prozent

c) Hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte: 0,4 Prozent“

Mindestansätze für Modernisierungsrisiko

a) **Geringes Modernisierungsrisiko**
(zum Beispiel größere Bürogebäude, Hotels, Büro- und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, Einzelhandel mit einfachem Standard):
0,2 Prozent

b) **Mittleres Modernisierungsrisiko**
(zum Beispiel innerstädtische Hotels, Einzelhandel mit höherem Standard, Freizeimmobilien mit einfachem Standard):
0,5 Prozent

c) **Hohes Modernisierungsrisiko**
(zum Beispiel Rehabilitationseinrichtungen, Kliniken, Freizeimmobilien mit höherem Standard, Hotels und Einzelhandelsobjekte mit besonders hohem Standard):
0,75 Prozent“

Mindestansätze für Verwaltungskosten

„a) Wohnungsbau

Für Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und Tiefgaragenstellplätze: die in Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Beträge

b) Gewerbliche Objekte

1 Prozent des Jahresrohertrags"

Verwaltungskosten im Wohnungsbau nun gemäß Vorgaben der ImmoWertV

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

Mindestansätze für Instandhaltungskosten

„Kalkulationsbasis: Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen). Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter sind bei der Bemessung der Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

a) Lager- und Produktionshallen, gewerbliche Objekte einfachen Standards und Selbstbedienungsmärkte: 0,8 Prozent

b) Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard: 0,5 Prozent

c) Hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte: 0,4 Prozent“

Deutliche Vereinfachung gegenüber dem Erstentwurf mit dessen Orientierung an der II. Berechnungsverordnung

aber **Achtung!**
Bezugnahme der Herstellungskosten auf **Basis Wohn- oder Nutzfläche** (nicht BGF, gem. Sachwertansatz)

Mindestansätze für Modernisierungsrisiko

a) Geringes Modernisierungsrisiko

(zum Beispiel größere Bürogebäude, **Wohn-**, Büro- und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, Einzelhandel mit einfachem Standard):

0,2 Prozent

b) Mittleres Modernisierungsrisiko

(zum Beispiel innerstädtische Hotels, Einzelhandel mit höherem Standard, Freizeitimmobilien mit einfachem Standard):

0,5 Prozent

c) Hohes Modernisierungsrisiko

(zum Beispiel Rehabilitationseinrichtungen, Kliniken, Freizeitimmobilien mit höherem Standard, Hotels und Einzelhandelsobjekte mit besonders hohem Standard):

0,75 Prozent.“

lt. BaFin kein Wegfall der Möglichkeit, auch 0% ModRisk anzusetzen, für Objekte **ohne** Modrisk.

Modernisierungsrisiko im Wohnungsbau?

Anlage 2 zu §12 (2) |

Maximalsätze für die Nutzungsdauer in Deutschland belegener baulicher Anlagen

B) Gewerbliche Nutzung

b) **Warenhäuser, Einkaufszentren**, Hotels, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, Lager- und Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Parkhäuser:
40 Jahre

Für Warenhäuser und Einkaufszentren :

Verkürzung der Nutzungsdauer um 10 Jahre

The image shows a blurred document, likely a tax schedule or depreciation table. It contains several tables with columns for 'RND' (Residual Value), 'Zins' (Interest), and 'Bilanzwert' (Balance Value). The first table has a header row with 'Beschreibung', 'RND Jahre', 'Zins %', and 'Bilanzwert'. Below it, there are rows for 'UG', 'EG-2 OG', 'en / 2. OG', 'en / 3. OG (eigen)', and 'en / DG (eigenge)'. The second table has a header row with 'Beschreibung', 'RND Jahre', 'Zins %', and 'Bilanzwert'. Below it, there are rows for 'en (Woh)', 'en (Woh)', and 'en (Woh)'. The third table has a header row with 'Beschreibung', 'RND Jahre', 'Zins %', and 'Bilanzwert'. Below it, there are rows for 'en (Woh)', 'en (Woh)', and 'en (Woh)'. The document is titled 'Anlage 2 zu §12 (2)' and is dated '2019'.

KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

Real Estate Valuers
Hilfenspark 5
D-63750 Eschborn

Gutachten
Marktwert § 16 PfandBG
Beleihungswert § 16 PfandBG

Auftragsnummer: 22-00xxxx
Wertermittlungstschtag: 14.04.2022
Qualitätsstichlag: 14.04.2022

Büro- und Wohnhaus mit Einzelgarage
Volligentum

PLZ, Ort: XXXXX München
Straße: XXX Str. 50
Bundesland: Bayern

Marktwert § 16 PfandBG	Beleihungswert § 16 PfandBG
11.000.000 € 50,4 Jahre: Jahresbeitrag 10.720 €/Jr. VWF	9.600.000 € 44,3 Jahre: Jahresbeitrag 9.560 €/Jr. VWF

Kunde: _____
Kundennummer: _____
Auftraggeber: Commerzbank AG
Bewertungszustand: Bestand

Auftragsdatum: 15.03.2022
Objektbesichtigung: 14.04.2022
Gutachten vom: 18.04.2022
Gutachterin: Dr. Michael Brand

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprache Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herabgangsergebnis bedeutet nicht.

was uns erwartet

Pfandbriefrechtliche
Änderungsverordnung
vom 4. Oktober 2022

BelWertV-Novellierung



§13 (1)

§13 (2)

§18

§3 (2)

§4 (4)

§26 (1)

622 Mietverhältnisse (Wohnen) der baulichen Anlagen

Objekt	Fläche	Wert	Wert	Wert	Wert	Wert
1.1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.2	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.3	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.4	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.5	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.6	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.7	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.8	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.9	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.10	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.11	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.12	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.13	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.14	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.15	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.16	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.17	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.18	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.19	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.20	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.21	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.22	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.23	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.24	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.25	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.26	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.27	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.28	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.29	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.30	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.31	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.32	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.33	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.34	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.35	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.36	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.37	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.38	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.39	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.40	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.41	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.42	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.43	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.44	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.45	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.46	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.47	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.48	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.49	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.50	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.51	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.52	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.53	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.54	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.55	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.56	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.57	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.58	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.59	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.60	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.61	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.62	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.63	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.64	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.65	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.66	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.67	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.68	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.69	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.70	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.71	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.72	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.73	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.74	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.75	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.76	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.77	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.78	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.79	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.80	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.81	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.82	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.83	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.84	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.85	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.86	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.87	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.88	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.89	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.90	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.91	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.92	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.93	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.94	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.95	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.96	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.97	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.98	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.99	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2.00	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

623 Mietverhältnisse (Wohnen) der baulichen Anlagen

Objekt	Fläche	Wert	Wert	Bodenverzins. €/a	Gebäude-reinertrag €/a	Barwert-faktor	Barwert €	
1.1	1.000	1.000	1.000	871	25.199	-18.328	14.4982	-265.724
1.2	1.000	1.000	1.000	82.391	270.626	-188.235	14.4982	2.729.069
1.3	1.000	1.000	1.000	12.694	35.516	-22.822	16.3741	-373.690
1.4	1.000	1.000	1.000	44.093	110.377	-66.284	16.3741	1.085.341
1.5	1.000	1.000	1.000	38.505	94.897	-56.392	16.3741	-923.369
1.6	1.000	1.000	1.000	1.073	2.693	-1.620	14.0939	-22.833
1.7	1.000	1.000	1.000					
1.8	1.000	1.000	1.000					
1.9	1.000	1.000	1.000					
1.10	1.000	1.000	1.000					
1.11	1.000	1.000	1.000					
1.12	1.000	1.000	1.000					
1.13	1.000	1.000	1.000					
1.14	1.000	1.000	1.000					
1.15	1.000	1.000	1.000					
1.16	1.000	1.000	1.000					
1.17	1.000	1.000	1.000					
1.18	1.000	1.000	1.000					
1.19	1.000	1.000	1.000					
1.20	1.000	1.000	1.000					
1.21	1.000	1.000	1.000					
1.22	1.000	1.000	1.000					
1.23	1.000	1.000	1.000					
1.24	1.000	1.000	1.000					
1.25	1.000	1.000	1.000					
1.26	1.000	1.000	1.000					
1.27	1.000	1.000	1.000					
1.28	1.000	1.000	1.000					
1.29	1.000	1.000	1.000					
1.30	1.000	1.000	1.000					
1.31	1.000	1.000	1.000					
1.32	1.000	1.000	1.000					
1.33	1.000	1.000	1.000					
1.34	1.000	1.000	1.000					
1.35	1.000	1.000	1.000					
1.36	1.000	1.000	1.000					
1.37	1.000	1.000	1.000					
1.38	1.000	1.000	1.000					
1.39	1.000	1.000	1.000					
1.40	1.000	1.000	1.000					
1.41	1.000	1.000	1.000					
1.42	1.000	1.000	1.000					
1.43	1.000	1.000	1.000					
1.44	1.000	1.000	1.000					
1.45	1.000	1.000	1.000					
1.46	1.000	1.000	1.000					

Ertragswertverfahren

1. Ermittlung des Ertragswertes

Objekt	Fläche	Ertragswert	Ertragswert	Ertragswert	Ertragswert
1.1	1.200	120			
1.2	120				
1.3					
1.4					
1.5					
1.6					
1.7					
1.8					
1.9					
1.10					
1.11					
1.12					
1.13					
1.14					
1.15					
1.16					
1.17					
1.18					
1.19					
1.20					
1.21					
1.22					
1.23					
1.24					
1.25					
1.26					
1.27					
1.28					
1.29					
1.30					
1.31					
1.32					
1.33					
1.34					
1.35					
1.36					
1.37					
1.38					
1.39					
1.40					
1.41					
1.42					
1.43					
1.44					
1.45					
1.46					
1.47					
1.48					
1.49					
1.50					
1.51					
1.52					
1.53					
1.54					
1.55					
1.56					
1.57					
1.58					
1.59					
1.60					
1.61					
1.62					
1.63					
1.64					
1.65					
1.66					
1.67					
1.68					
1.69					
1.70					
1.71					
1.72					
1.73					
1.74					
1.75					
1.76					
1.77					
1.78					
1.79					
1.80					
1.81					
1.82					
1.83					
1.84					
1.85					
1.86					
1.87					
1.88					
1.89					
1.90					
1.91					
1.92					
1.93					
1.94					
1.95					
1.96					
1.97					
1.98					
1.99					
1.100					
1.101					
1.102					
1.103					
1.104					
1.105					
1.106					
1.107					
1.108					
1.109					
1.110					
1.111					
1.112					
1.113					
1.114					
1.115					
1.116					
1.117					
1.118					
1.119					
1.120					
1.121					
1.122					
1.123					
1.124					
1.125					
1.126					
1.127					
1.128					
1.129					
1.130					
1.131					
1.132					
1.133					
1.134					
1.135					
1.136					
1.137					
1.138					
1.139					
1.140					
1.141					
1.142					
1.143					
1.144					
1.145					
1.146					
1.147					
1.148					
1.149					
1.150					
1.151					
1.152					
1.153					
1.154					
1.155					
1.156					
1.157					
1.158					
1.159					
1.160					
1.161					
1.162					
1.163					
1.164					
1.165					
1.166					
1.167					
1.168					
1.169					
1.170					
1.171					
1.172					
1.173					
1.174					
1.175					
1.176					
1.177					
1.178					
1.179					
1.180					
1.181					
1.182					
1.183					
1.184					
1.185					
1.186					
1.187					
1.188					
1.189					
1.190					
1.191					
1.192					
1.193					
1.194					
1.195					
1.196					
1.197					
1.198					
1.199					
1.200					

Ertragswert der baulichen Anlagen
 (Ableitung Ertragswert nach § 13 (1) BewertV, da Ertragswert der baulichen Anlagen)

+ Bodenwert

- Sonstige Wertabschläge
 Abbruchkosten gem. § 13 (1) BewertV

ERTRAGSWERT

Zuschläge in BoG?

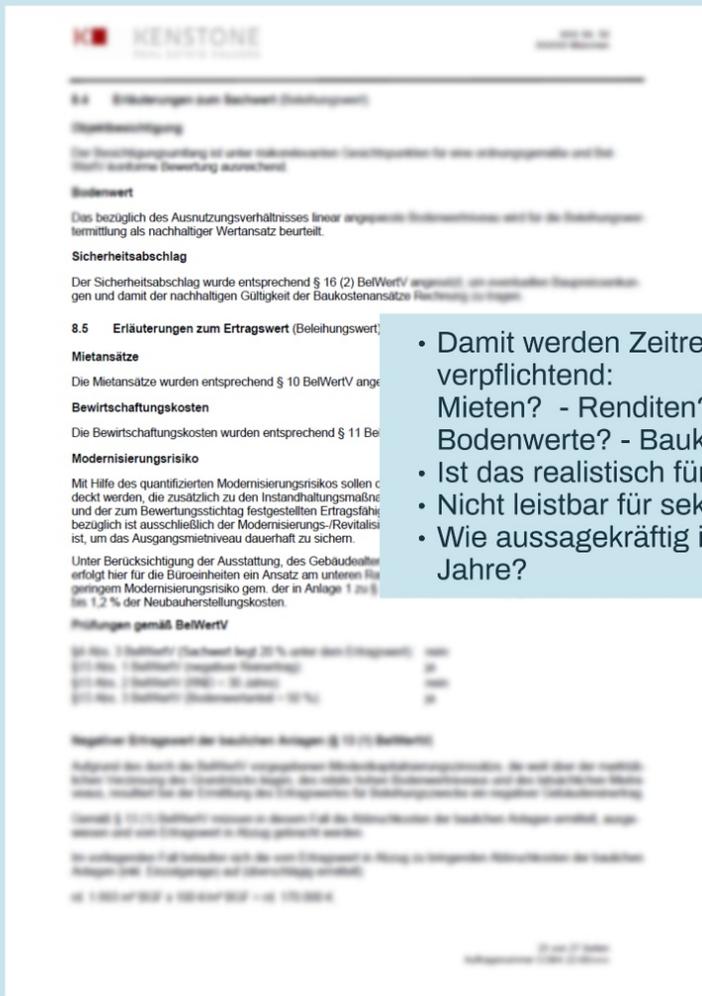
§18

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

„Sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung, sind durch **Zu- oder Abschläge** oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.“

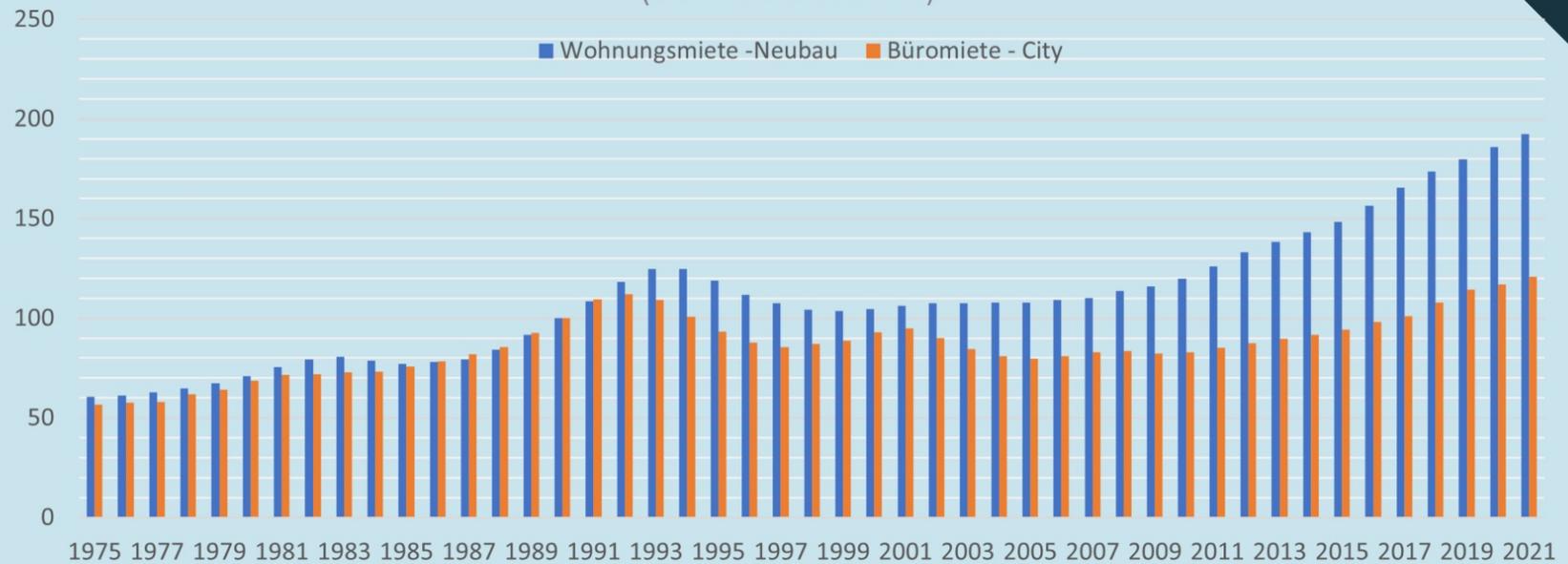
Grundsatz der Beleihungswertermittlung

„Die Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung bedarf dabei einer **langfristigen Betrachtung** der Marktgegebenheiten. Der betrachtete Zeitraum ist zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen.“



- Damit werden Zeitreihen für Wertparameter verpflichtend:
Mieten? - Renditen? - Vergleichswerte €/m²? - Bodenwerte? - Baukosten?
- Ist das realistisch für Objekte mit Mischnutzung?
- Nicht leistbar für sekundäre und tertiäre Standorte
- Wie aussagekräftig ist eine Zeitreihe über z.B. 10 Jahre?

MIETENENTWICKLUNG (BulwienGesa AG)

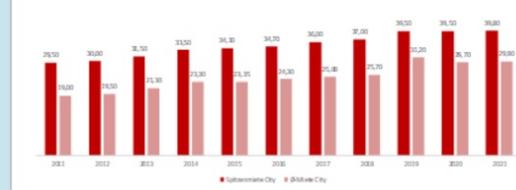


Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Mieten für Bürogebäude in München über die vergangenen 10 Jahre:

München	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Δ Max-2021	Δ M ex-M in
Spitzenmiete City	29,50	30,00	31,50	33,00	34,10	34,70	36,00	37,00	39,50	39,90	39,90	0,0%	34,9%
Q-Miete City	19,00	19,50	21,30	23,30	24,30	25,00	25,70	31,20	29,70	29,90	29,90	4,9%	84,2%
Spitzenmiete City-Rand	26,50	27,00	21,00	21,50	22,20	24,00	25,90	27,50	29,90	34,00	34,00	0,0%	66,9%
Q-Miete City-Rand	13,30	13,50	15,00	16,20	16,30	17,50	18,30	19,60	21,00	22,00	23,50	0,0%	78,7%
Spitzenmiete Bürozentren	18,00	18,00	21,00	21,50	21,90	22,90	23,30	24,00	25,00	27,90	27,90	0,0%	62,9%
Q-Miete Bürozentren	13,50	13,50	15,00	15,50	16,00	16,80	17,50	18,50	19,00	20,00	20,00	0,0%	48,1%
Spitzenmiete Peripherie	16,00	16,50	18,00	18,00	18,20	18,50	21,50	22,00	22,50	23,00	23,00	0,0%	43,8%
Q-Miete Peripherie	11,00	11,30	12,00	12,50	13,00	14,00	14,90	15,90	16,50	17,50	17,50	0,0%	68,1%

Quelle: Süddeutsche Zeitung

Entwicklung Büromieten in München 2011 - 2021



Quelle: Süddeutsche Zeitung

Investmentmarkt

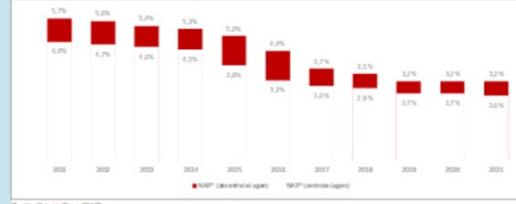
Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in München über die vergangenen 10 Jahre:

München	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Δ Max-2021	Δ M ex-M in
NAR* (zentrale Lagen)	4,8%	4,7%	4,6%	4,5%	3,8%	3,2%	3,0%	2,9%	2,7%	2,7%	2,6%	2,2%	2,2%
NAR* (dezentrale Lagen)	5,7%	5,6%	5,4%	5,3%	5,0%	4,4%	3,7%	3,5%	3,2%	3,2%	3,2%	2,6%	2,6%

Quelle: Süddeutsche Zeitung

*NAR: Nettoanfangsrendite

Entwicklung Nettoanfangsrendite (NAR) für Büroimmobilien in München 2011 - 2021



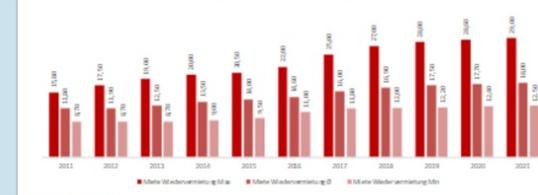
Quelle: Süddeutsche Zeitung

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten in München über die vergangenen 10 Jahre:

München	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Δ M ex-2021	Δ M ex-M in
Miete Erstbezug Min	10,30	10,30	10,50	10,80	11,00	12,00	13,00	13,50	13,80	14,10	14,60	0,0%	41,7%
Miete Erstbezug Max	18,50	19,00	21,00	22,00	22,50	25,00	26,00	29,00	29,90	30,00	30,50	0,0%	84,9%
Miete Erstbezug Q	13,30	13,50	14,00	14,90	15,80	17,00	18,50	19,00	19,80	20,50	20,80	0,0%	68,6%
Miete Wiederanmietung Min	8,70	8,70	8,70	9,00	9,50	11,00	11,80	12,00	12,30	12,40	12,90	0,0%	43,7%
Miete Wiederanmietung Max	15,80	17,50	19,00	20,00	20,50	22,00	25,00	27,00	28,00	29,00	29,00	0,0%	83,9%
Miete Wiederanmietung Q	11,80	11,90	12,50	13,50	14,00	14,60	16,00	16,90	17,30	17,70	18,00	0,0%	62,9%

Quelle: Süddeutsche Zeitung

Entwicklung Wohnungsmieten in München 2011 - 2021



Quelle: Süddeutsche Zeitung

Investmentmarkt

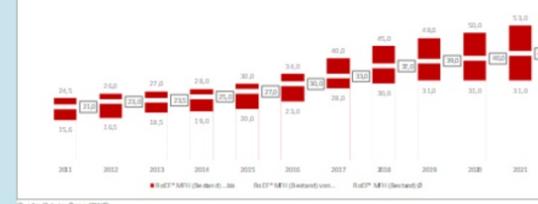
Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Verflechter für Mehrfamilienhäuser (Bestandsgebäude) in München über die vergangenen 10 Jahre:

München	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Δ M ex-2021	Δ M ex-M in
RoEP MPH (Bestand) von...	15,6	16,5	18,5	19,9	20,0	23,0	28,0	30,0	31,0	31,0	31,0	0,0%	88,7%
RoEP MPH (Bestand) -dk	24,5	26,0	27,0	28,0	30,0	34,0	40,0	45,0	48,0	50,0	53,0	0,0%	118,9%
RoEP MPH (Bestand) Q	21,0	23,0	23,5	25,0	27,0	30,0	33,0	37,0	39,0	40,0	42,0	0,0%	100,0%

Quelle: Süddeutsche Zeitung

*RoEP: Return on Equity für (Verflechter)

Entwicklung Verflechter für Mehrfamilienhäuser (Bestand) in München 2011 - 2021



Quelle: Süddeutsche Zeitung

--> Konsequenz für nachhaltigen Wertansatz?
(Ansatz von Mittelwerten?)

Endlich Klarstellung, dass für SW und EW die gleiche Berechnungsmethodik bei der Ermittlung des Zustandswerts gilt

--> separate Betrachtung von Grundstück und Gebäude-Wertanteilen

Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

„Bei im Bau befindlichen Objekten kann der Beleihungswert aus dem Zustandswert abgeleitet werden. Dieser ist die Summe aus dem Bodenwert (§ 15) und dem anteiligen Wert der baulichen Anlage. [...]

*In den Fällen, in denen der Ertragswert des planmäßig fertig gestellten Objekts unter dessen Sachwert liegt, darf der **Zustandswert** die **Summe aus dem Bodenwert und dem anteiligen Ertragswert der baulichen Anlage**, der prozentual dem jeweiligen Bautenstand entspricht, nicht überschreiten “*

§26 (1) |

Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung

„Der Beleihungswert ist *längstens*
jährlich zu überwachen“

Jährliche Überwachungspflicht

Hierfür können auch statistische
Verfahren genutzt werden
(Anlehnung an Art. 129 in
Verbindung mit 208 CRR)

Merkzettel für Bewertungsansätze

Kategorie	Paragraph	Auswirkung	pot. Werteinfluss
Gutachten			
	§ 24 (1)	Formelle Gutachtenerstellung ab 600.000€ Darlehensbetrag inkl. Vorlasten	
	§ 28 (2)	Für Wertüberprüfungen von Gutachten, die bis zum 7. Oktober 2022 erstellt wurden, gelten weiterhin die Vorgaben der "alten" BeWertV	
	§ 26 (1)	Der Beleihungswert ist längstens jährlich zu überwachen	
Sachwert			
	§ 4 (1)	Verwendung von Netto-Baukosten (gleiche Annahmen in Kosten- und Ertragsansätzen in steuerlicher Hinsicht) --> Auch für Wohngebäude?	Gewerbe ☹️ Wohnen ☹️
	§ 4 (2)	Wertminderung aus Vermietung ist im Beleihungswert abzuziehen	☹️
	§ 4 (2)	Abschlag im Sachwert aufgrund der Merkmale des Objekts und der regionalen Marktgegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit	☹️
	§ 14	bei RND < 30 Jahre Abzug der (abgezinsten?) Abbruchkosten vom Sachwert	☹️
Vergleichswert			
	§ 4(2)	Vergleichswertermittlung bei EFH und ZFH ist mit aktuellen Vergleichspreisen von 5 vergleichbaren Objekten zu belegen	
	§ 19 (2)	bei EFH und ZFH sowie Wohnungseigentum kann die Ermittlung des Vergleichswerts auch unter Nutzung computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle erfolgen	
Ertragswert			
	§ 12 (4)	Mindest-Kapitalisierungszins: Rendite 30jähriger Bundesanleihe (zum 30. Nov., gem BuGeBl) + 3,0% (Wohnen) bzw. + 4,0% (Gewerbe), in einer Spannweite von 3,5% - 5,5% (W) bzw. 4,5% - 6,5% (G)	☹️
	§12 (5)	Mindest-Kapitalisierung kann bei Premium-Objekten aus den Bereichen Wohnen, Handel, Büro sowie Lager und Logistik um höchstens 0,5 % unterschritten werden	😊
	Anlage 3	Aufschlag auf den Kapitalisierungszins für Gewerbeobjekte: Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien: +0,5%	☹️
		Produktionsimmobilien: +1,0 %	
	§ 11 (2)	Mindestansatz BWK (Instandh. + Verwaltung + MAW) 15% (ModRisk separat)	☹️
	Anlage 1	Mindestansätze für Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten: Wohnungsbau und Stellplätze nach ImmoWertV Gewerbliche Objekte 1 % des RoHE Instandhaltung: Basis Herstellungskosten pro m² Wohn- oder Nutzfläche Wohngeb. und gewerb. Geb. (mittlerer Standard): 0,5% Büro-, Handels- u.a. gewerb. Objekte (hochwertig): 0,4% Lager-, Produktions- u.a. "einfache" gew. Objekte sowie SB-Verbrauchermärkte: 0,8% Modernisierungsrisiko: Basis Rohertrag Wegfall des Mindestansatzes für "kein ModRisk" heißt (lt. BaFin) nicht, dass in jedem Fall ModRisk angesetzt werden muss gering: größere Bürogeb., Wohn- , BGH, einfacher EH: 0,2% mittel: (Stadt-)Hotels, höherwertiger EH, Freizeitimmobilien mit einfachem Standard: 0,5% hoch: ReHa, Kliniken, Freizeitimmobilien mit höherem Standard, hochwertige Hotels und EH: 0,75%	☹️
	Anlage 2	Restnutzungsdauer: Verkürzung der RND für Warenhäuser und Einkaufszentren auf 40 Jahre	
Besonderheiten			
	§ 4 (4)	Zustandsbeleihungswert = Bodenwert + anteiliger Sachwert bzw. anteiliger Ertragswert der baulichen Anlage ggf. besonderer Nachhaltigkeitsabschlag, der die Verkäuflichkeit des noch nicht fertiggestellten Objekts berücksichtigt	😊 ☹️
	§13 (1)	Liquidationsverfahren bei negativem Reinertrag: der um die Abbruchkosten verminderte Bodenwert ist vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen	☹️
	§ 13 (2)	RND < 30 Jahre: - Kapitalisierung des Bodenwerts auf RND (wie bisher) oder - Abzug (abgezinst?) Abbruchkosten der baul. Anlagen vom Ertragswert	☹️
	§ 18	entfällt: Zuschläge für positive Objekteinflüsse in den BoG nicht mehr möglich	☹️
Begründung der Ansätze			
	§ 5 (3)	"Wesentliche Objektdaten, Bewertungsparameter und getroffene Annahmen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen" (inkl. ESG-Kriterien)	
	§ 3 (2)	Zeitreihen für die (maßgeblichen) Wertparameter werden verpflichtend; "Der betrachtete Zeitraum ist zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen"	