

Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt stimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Verkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der aktuellen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des biets

Handelt es sich bei obiger Fassung des § 3 Abs. 2 ImmoWertV tatsächlich nur um eine redaktionelle Neufassung?





WIRTSCHAFTLICHE UND DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

Eigentlich müsste man diese Frage mit einem uneingeschränkten JA beantworten. Schlussendlich ist die demographische Stärke und Entwicklung nur ein Teil der ins gesamten wirtschaftlichen Stärke und Entwicklung des Gebiets. Und diese allgemeinen Wertverhältnisse waren schon immer – in anderer Formulierung – Basis der Wertermittlung.

Dennoch waren diese tragenden Faktoren – bislang wenigstens - weitgehend vernachlässigt. Mehr noch: In zunehmender Weise blieben demographische und wirtschaftliche Entwicklungen in einem Wertgutachten außen vor. Das heißt: Sie wurden häufig weder erkannt, noch in irgendeiner Form wertmäßig berücksichtigt. Dabei sind es genau die Faktoren, welche die Preisbildung aus Angebot und Nachfrage nachhaltig beeinflussen.

Um gerecht zu bleiben, solche Messgrößen fliegen einem Sachverständigen für seine Wertermittlungen nicht einfach nur zu. Dazu bedarf es einer intensiven Marktbeobachtung und einer Vielzahl von auswertungsfähigen Einzeldaten. Und: Dazu wiederum genügt es nicht, einfach nur Augen und Ohren offen zu halten und gelegentlich oder regelmäßig Preisveröffentlichungen oder sonstige wirtschaftliche Veröffentlichungen zu lesen.

Aus Mangel an einer ausreichenden Menge verfügbarer – und auswertungsfähiger – Daten findet man deshalb in der täglichen Praxis der Immobilienbewertung bis heute zu Hauf Gutachten, die sich in ihrer Wertermittlung lediglich auf rudimentäre Marktdaten beziehen und – wenn überhaupt. aber selten genug – weder auf dem spezifischen Immobilienmarkt, noch auf das spezifische Bewertungsobjekt hin analysiert sind und schlussendlich somit auch nicht auf daraus abgeleiteten Daten beruhen.

Dabei stehen gerade Erkenntnisse Wertermittlungstheoretischer Grundlagen durchaus im Fokus der wissenschaftlichen Forschung und Lehre. Zum Beispiel läuft zurzeit am Geodätischen Institut der Leibniz Universität, Hannover ein auf drei Jahre angelegtes Forschungsprogramm mit dem Ziel, mathematisch-statistische Kennziffern zu finden an Hand derer die – teilweise beachtlich großen - Unsicherheitsfaktoren in der Immobilienbewertung gemessen werden können.

Dies ist nach diesseitiger und langjähriger Erfahrung in der Immobilienbewertung von unschätzbarem Vorteil, weil gerade Immobilien sehr viele individuelle Merkmale mit jeweils unterschiedlichen Preisbeeinflussungen aufweisen und deshalb sämtliche Wertermittlungen mit einem unvermeidbaren bis sehr hohen Unsicherheitsfaktor belastet sind.

Stellen Sie sich nur einmal für einen kurzen Moment die Situation vor, Sie haben zu ein und demselben Wertermittlungsobjekt zum jeweils gleichen Wertermittlungstichtag zwei unterschiedliche Wertgutachten vorliegen und sollen nun entscheiden, welches Gutachten das wohl höhere Bestimmtheitsmaß aufweist.

Das Problem dabei ist nur: Das aussagefähige Maß der zugrundeliegenden Bestimmtheit bestimmt sich selbst wiederum nur aus einer Vielzahl unterschiedlicher Wertemerkmale wie Lage, Nutzung, Zuschnitt, Zustand und Ausstattung usw. Es ist daher ein anspruchsvolles Unterfangen, aus einer derart stochastischen Ausgangslage ein mathematisches Modell auf einer statistisch fundierten Grundlage zu schaffen. Zwei Methoden der Statistik: Die sogenannte Fuzzy-Theorie sowie das sogenannte Bayes-Theorem ist Ausgangsbasis der Forschungsarbeiten an der Leibniz Universität, Hannover.

Man darf auf das Ergebnis dieser Forschungsarbeit durchaus gespannt sein.



DERZEITIGER STAND DER PRAXIS

In unserem regionalem Beobachtungsgebiet (Wirtschaftsraum Stuttgart und umliegende Landkreise) kann man ohne Übertreibung zum derzeitigen Stand der Bewertungspraxis allerdings sagen, dass die überwiegende Mehrzahl gefertigter Gutachten lediglich auf rudimentär abgeleiteten Marktdaten beruhen. Seien es Mieten, Liegenschaftszinssätze, Bodenwerte, Normal-Herstellungskosten, Vergleichsfaktoren und/oder Marktanpassungsfaktoren, usw., usw.

Zumeist – das heißt nahezu ausschließlich – stammen alle der jeweiligen Wertermittlung zugrunde gelegten Marktdaten aus Fremdquellen. Seien es z.B. Mieten aus Mietspiegeln sowie Rechenfaktoren aus Grundstücksmarktberichten und/oder diverser Fachliteratur. Alle diese Daten haben eines gemein. Sie sind in ihrer Darstellung verallgemeinernd und wenig, bis überhaupt nicht, auf ein bestimmtes Bewertungsobjekt hin differenzierbar.

Nicht umsonst unterhalten einige Sachverständige eine eigenständige sowie umfangreiche Datensammlung. In eigener Regie und regional begrenzt oder aber in einem überregional kollegialem Pool.

ERKENNTNISSE AUS UMFASSENDE MARKTANALYSE

Um zu dem vorgesagtem auch ein aussagekräftiges Beispiel zu liefern, seien nachfolgend zwei in sich unterschiedliche Preisbildungen von Eigentumswohnungen in Stuttgart analysiert und dargestellt.

Jeweils differenziert nach den wesentlich unterschiedlichen Baujahresgruppen 1961 bis 1970 und 1991 bis 2000 sowie der hierin wiederum unterschiedlichen Preisbildung nach vorhandenem Zubehör in der Ausstattung.

| | Baujahr 1991-2000 | Baujahr 1961-1970 |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| mittlere Wohnfläche | 82,2 m ² | 75,8 m ² |
| Anzahl Daten | 164 | 232 |
| Ausstattung Zubehör | Preis / m² | Preis /m² |
| Lift, Stellplatz, Balkon, EBK | 2.626 | 1.426 |
| Stellplatz, Balkon, EBK | 2.256 | 1.710 |
| Stellplatz, Balkon | 2.205 | 1.673 |
| Stellplatz, EBK | 1.605 | 1.428 |

Tabelle 1: abgeleitete Preise Eigentumswohnungen Stadtgebiet Stuttgart (eigene Datenbank)

Bereits in dieser einfachen tabellarischen Gegenüberstellung lassen sich schon gewichtige Unterschiede erkennen. Zunächst der Größenunterschied in der Wohnfläche und, dass das zum Stellplatz zusätzliche Ausstattungsmerkmal Balkon einen wesentlichen Preiseinfluss beinhaltet. Deutlich weniger, aber durchaus signifikant ist eine Preisbeeinflussung in der Zubehörausstattung einer Einbauküche gegeben.



Eine völlig unterschiedliche Preisbildung nach Baujahren ergibt aus dem weiteren zusätzlichen Ausstattungsmerkmal Lift. Hierin lassen sich durchaus auch schon sozial-demographische Preisbeeinflussungen erahnen.

Obgleich diese kleine tabellarische Aufstellung schon deutlich mehr Informationen zur Preisentwicklung als alle sonst bekannten Fremddaten beinhaltet, so ergibt auch diese tabellarische Aufstellung weiterhin nur ein sehr unvollkommenes Bild zum Preisgeschehen wieder.

In einer weiteren Differenzierung nach Wohnungsgröße sei dies einer jeweiligen Diagrammaufzeichnung der gewählten Baujahresgruppen herausgestellt.

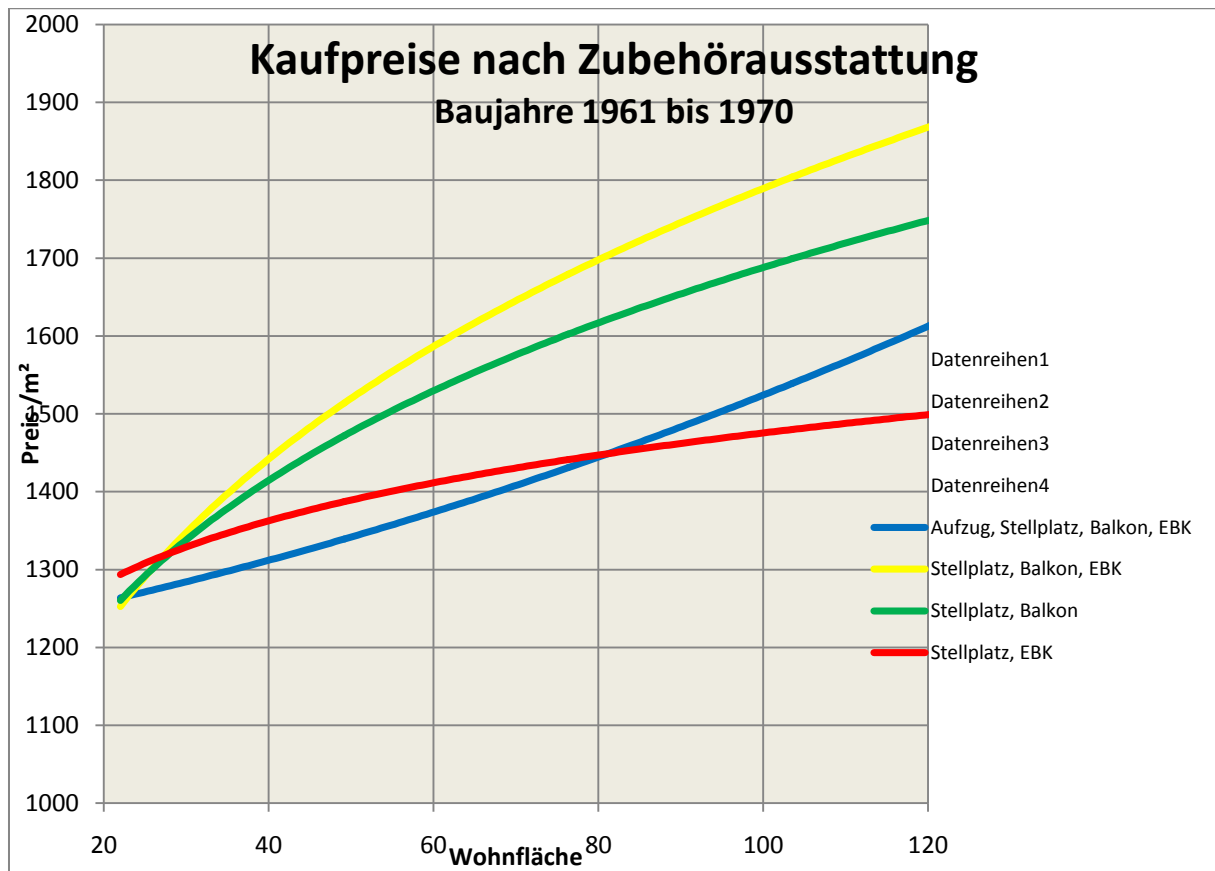


Abbildung 1: nach Wohnfläche abgeleitete Preise Eigentumswohnungen Stadtgebiet Stuttgart (eigene Datenbank)

Deutlich erkennbar ist die Schnittstelle im Preisverhalten bei einer Wohnungsgröße von ca. 80 m² nach den Ausstattungsmerkmalen Lift, Stellplatz, Balkon und EBK zu dem Ausstattungsmerkmalen Stellplatz und Einbauküche.

Des Weiteren verläuft die Preiskurve der Wohnungen mit Stellplatz, Balkon und Einbauküche durchweg im oberen Preisbereich mit einer nach Wohnungsgröße sich öffnenden Schere im Vorhandensein einer Einbauküche.

Nebenbei ist zu sehen, dass jede Preiskurve für sich eine eigenes „Steigungsverhalten“ zeigt. Auch dies ist unter anderem signifikant sozialdemographisch begründet.



Im Vergleich zu obiger Auswertung der Preisbildung für die Baujahre 1961 bis 1970 zeigt die nachstehende Auswertung der Preisbildung für Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2000 ein fast völlig anderes Verhalten der Preisbildung.

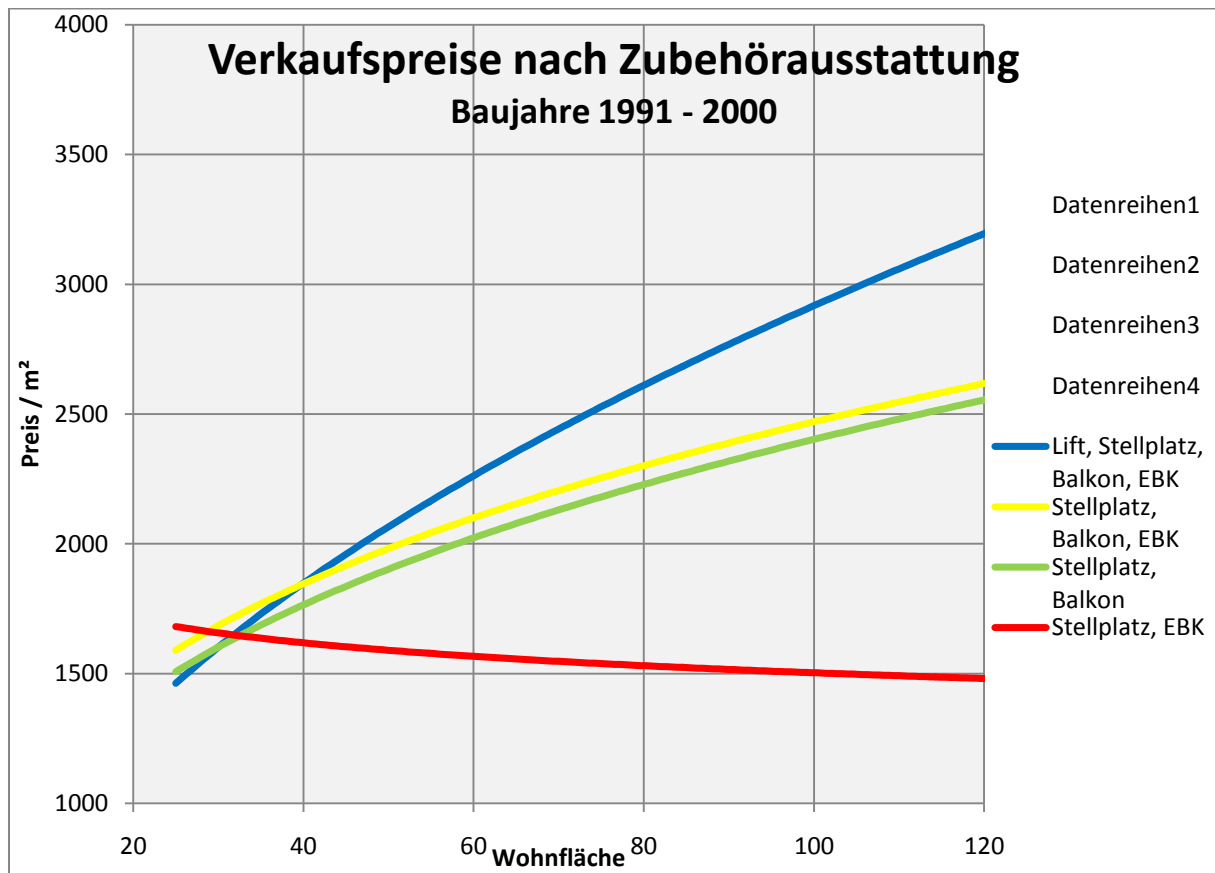


Abbildung 2: nach Wohnfläche abgeleitete Preise Eigentumswohnungen Stadtgebiet Stuttgart (eigene Datenbank)

Ab etwa einer Wohnfläche von 50 m² und mehr erhöht sich zunehmend der Preisunterschied zu Eigentumswohnungen in Gebäuden mit einem Personenaufzug. Der Preisunterschied in der Zubehörausstattung der Wohnungen mit oder ohne Einbauküche verläuft über die ganze Wohnflächenbreite nahezu konstant. Und auch hier zeigt sich insgesamt, dass die Ausstattungsmerkmale Balkon und Personenaufzug die deutlich werterhöhenden Merkmale sind.

Beide Auswertungen der unterschiedlichen Baujahresklassen zeigen eine jeweils unterschiedliche Werterhöhung in der Zunahme der Wohnungsgröße. Mit der Ausnahme leicht fallender Werte für die Ausstattungsmerkmale ohne Aufzug und ohne Balkon/Terrasse in den Baujahresklassen 1991 bis 2000. Auch dies wiederum zeigt einen klaren sozialdemographischen Hintergrund.

Im Gegensatz obiger Auswertungen in der Preisbildung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen, zeigt sich, dass das Marktgeschehen in der Preisbildung für Wohnungsmieten völlig anders abläuft.



Für das ausgewählte Beobachtungsgebiet Stadtgebiet Stuttgart und Wohnungen der Baujahresklassen 1961 bis 1970 sowie 1991 bis 2000 ergibt sich zunächst folgende Auswertung.

| | Baujahr 1991-2000 | Baujahr 1961-1970 |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| mittlere Wohnfläche | 76,1 m ² | 77,4 m ² |
| Anzahl Daten | 139 | 67 |
| Ausstattung Zubehör | Preis / m² | Preis /m² |
| Lift, Stellplatz, Balkon, EBK | 10,11 | 7,82 |
| Stellplatz, Balkon, EBK | 9,71 | 8,81 |
| Stellplatz, Balkon | 9,60 | 8,18 |
| Stellplatz, EBK | 10,21 | 8,81 |

Tabelle 2: abgeleitete Wohnungsmieten (Neuvermietungen) Stadtgebiet Stuttgart (eigene Datenbank)

Auf diesem Teilmarkt der Preisbildung von Wohnungsmieten zeigt sich sehr viel deutlicher die sozialdemographische Struktur der Bevölkerung/Wohnungsuchende in der sich ergebenden Preisbildung.

Zunächst in den Baujahresklassen 1961 – 1970, wobei in dieser Klasse das Vorhandensein eines Personenaufzuges eine bestimmte Wohnungsklasse (Hochhaus?) mit den niedrigsten Mieten markiert und wiederum das zusätzliche Zubehör einer Einbauküche in der Miete deutlich honoriert wird. Hingegen enthält anscheinend das Zubehör eines Balkons/Terrasse – im Durchschnitt über alles - keine preiserhöhende Auswirkung.

In der nachfolgenden – nach Wohnungsgröße differenzierten – Diagrammauswertung zeigt sich dann doch eine bestehende Abhängigkeit.

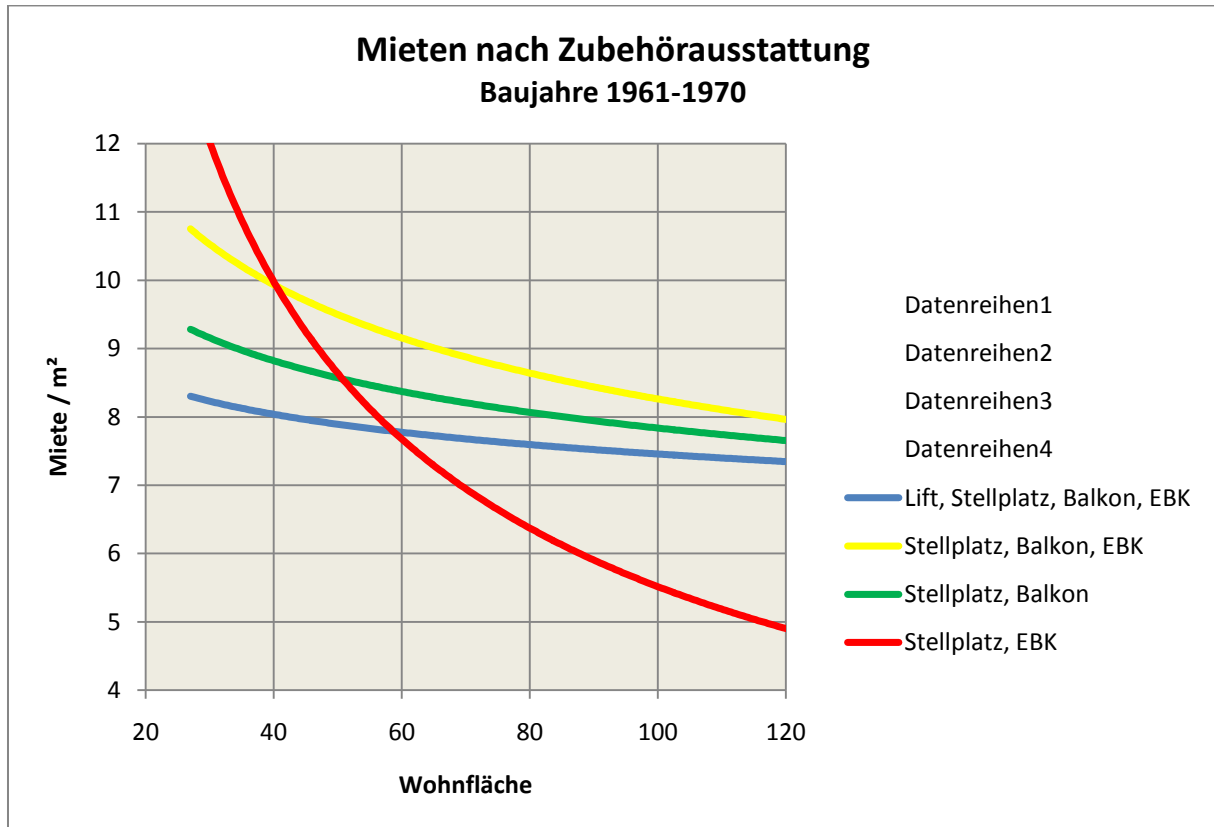


Abbildung 3:: nach Wohnfläche abgeleitete Miete Wohnungen Stadtgebiet Stuttgart (eigene Datenbank)

In Abhängigkeit zur Wohnungsgröße bleibt eine abnehmende Tendenz der jeweiligen Preisbildungen bis hin zu den großen Wohnungen erhalten. Wobei hier die höchsten Mieten in der Zubehörkombination „Stellplatz, Balkon, Einbauküche“ vereinbart werden.

Hingegen wiederum zeigt die Baujahresklasse 1991 bis 2000 dazu ein völlig konträres Bild.

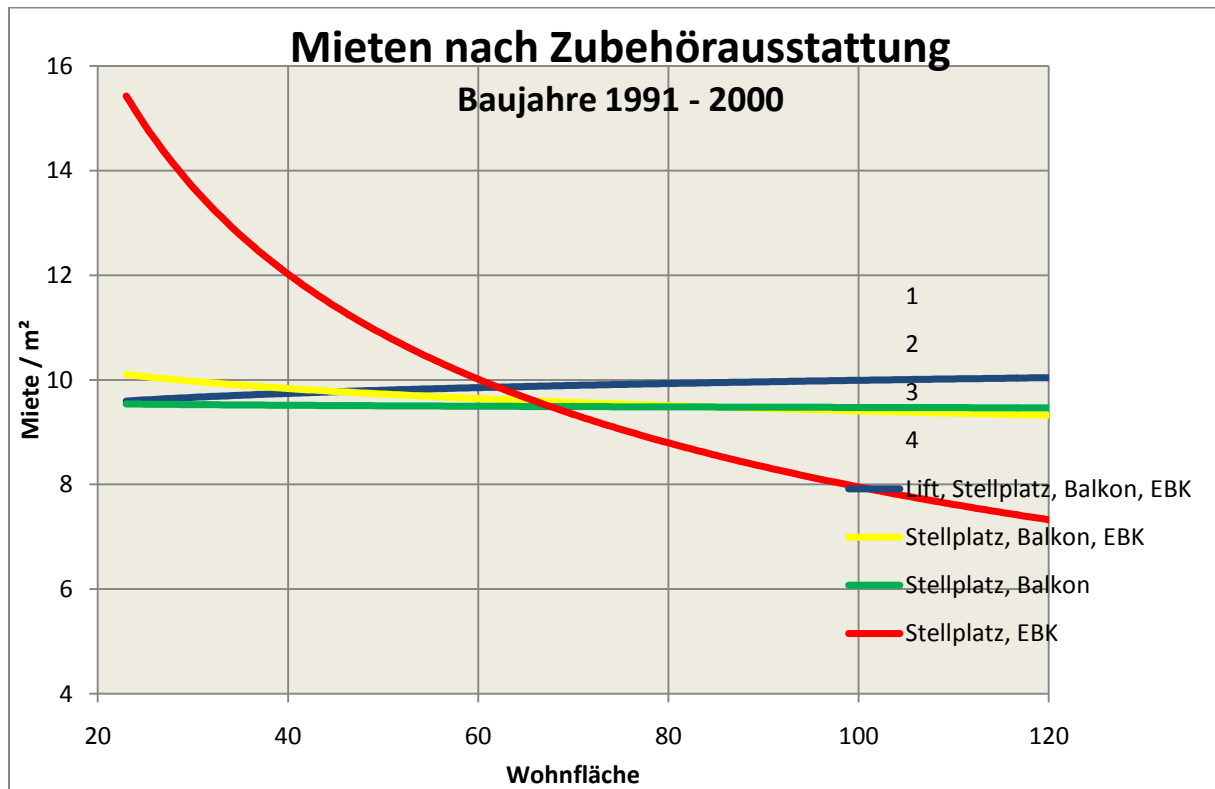


Abbildung 4:: nach Wohnfläche abgeleitete Miete Wohnungen Stadtgebiet Stuttgart (eigene Datenbank)

Die Auswertung der Preisbildung in diesem Teilmarkt Neuvermietungen von Wohnungen der Baujahresklasse 1991 bis 2000 zeigt, dass eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn zur Höhe der Miete bringt. Hier könnte man sich in der Tat bei der Bewertung auf Durchschnittswerte beschränken.

Allerdings signalisiert diese Auswertung deutlich einen zugrundeliegenden Vermieter-Markt. Das heißt: in diesem Segment spielt die zusätzliche Zubehörausstattung für die Preisbildung aus Angebot und Nachfrage eine eher untergeordnete Rolle.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese rein statistische Marktanalyse ist keinesfalls graue Theorie. Die preisbestimmenden Unterschiedlichkeiten lassen sich in der nachfolgenden Auswertung ablesen.

Um aber keine Missverständnisse entstehen zu lassen, sei darauf hingewiesen, dass mit dieser Analyse nur ein – wenn auch wesentlicher – Teil sämtlich gegebener Unterschiedlichkeiten transparent gemacht wurden. Das gesamte Spektrum aller Unterschiedlichkeiten ist damit noch nicht erschöpft.

Dennoch ist wohl klar geworden, dass sich eine Preisbildung am Markt aus wirtschaftlicher Betätigung in einem sozialen Umfeld entwickelt. Und zwar in seiner sozial-demographisch geprägten unterschiedlichen Ausgestaltung.



| Undifferenzierte Werte | Baujahr 1991 - 2000 | Baujahr 1961-1970 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| mittlerer Verkaufspreis | 181.743 | 131.943 |
| mittlere Jahresmiete | 9.361,17 | 8.040,50 |
| Vervielfacher | 19,41 | 16,41 |
| Erstrendite | 5,2% | 6,1% |
| Lift, Stellplatz, Balkon, EBK | relative Abweichung | relative Abweichung |
| mittlerer Verkaufspreis | 210.119 1,156 | 114.079 0,865 |
| mittlere Jahresmiete | 9.703,31 1,037 | 7.507,20 0,934 |
| Vervielfacher | 21,65 | 15,20 |
| Erstrendite | 4,6% | 6,6% |
| Stellplatz, Balkon, EBK | relative Abweichung | relative Abweichung |
| mittlerer Verkaufspreis | 180.442 0,993 | 136.813 1,037 |
| mittlere Jahresmiete | 9.324,95 0,996 | 8.455,20 1,052 |
| Vervielfacher | 19,35 | 16,18 |
| Erstrendite | 5,2% | 6,2% |
| Stellplatz, Balkon | relative Abweichung | relative Abweichung |
| mittlerer Verkaufspreis | 176.436 0,971 | 133.874 1,015 |
| mittlere Jahresmiete | 9.217,88 0,985 | 7.850,88 0,976 |
| Vervielfacher | 19,14 | 17,05 |
| Erstrendite | 5,2% | 5,9% |
| Stellplatz, EBK | relative Abweichung | relative Abweichung |
| mittlerer Verkaufspreis | 128.417 0,707 | 114.247 0,866 |
| mittlere Jahresmiete | 9.797,76 1,047 | 8.455,68 1,052 |
| Vervielfacher | 13,11 | 13,51 |
| Erstrendite | 7,6% | 7,4% |

Tabelle 3: ausgerechnete Kaufpreise und Mieten im Gesamtgebiet Stuttgart für eine Wohnung von 80 m² der Baujahre 1991-2000 sowie 1961-1970 differenziert nach Ausstattungszubehöraus obiger Marktanalyse (eigene Datenbank)



SCHLUSSFOLGERUNG

Der Erkenntnisgewinn der Auswertungen für diese Marktanalyse ist nicht sonderlich überraschend. Mehr oder weniger ist jedem Leser/Marktteilnehmer bekannt, dass sich eine bestehende Zubehörausstattung einer Wohnung schlussendlich im Verkaufspreis und in der Miete niederschlägt.

In welchem Ausmaß allerdings – und wie sich eine solche Differenzierung begründet – wird für manche(n) Leserin/Leser ganz sicher überraschend sein. Dies ist – wenn Sie die Bemerkung gestatten – aber auch eine Folge der Entwöhnung.

In zunehmendem Maße hat sich in der Vergangenheit die sachverständige Wertermittlung mehr und mehr auf die rein rechnerische Ermittlung aus nur wenigen Durchschnittswerten reduziert. Ohne Rücksicht darauf, dass mit dieser Berechnung aus Durchschnittswerten die Wert- und Preisbestimmenden Unterschiedlichkeiten bis zur Unkenntlichkeit nivelliert werden.

Wohl nicht so ganz umsonst befasst sich deshalb zur Zeit das Geodätische Institut an der Leibniz Universität, Hannover, mit dem Forschungsauftrag, den Wertermittlungen eine Kennziffer beizugeben zu können, an Hand derer die Ergebniswahrscheinlichkeit gemessen werden kann.

Allerdings muss man nicht Prophet sein, um hierzu voraus sagen zu können, dass die Ergebniswahrscheinlichkeit einer Wertermittlung aus Durchschnittswerten auch nur Durchschnitt sein kann. Also im Ergebnis gegen Null tendiert.

Ein unschätzbarer Vorteil allerdings kann darin gesehen werden, dass sich Wertgutachten ohne oder mit wenig zufriedenstellender Ergebniswahrscheinlichkeit sofort entlarven.

Das zwingt vor allen Dingen Sachverständige - aber jeden anderen ebenfalls – dazu, sich mit einem Wertgutachten und mit den der Wertermittlung zugrunde liegenden Daten auseinanderzusetzen. Es nicht zu tun, ist nicht entschuldbar.

Filderstadt, im Juni 2011

© Sachverständigenbüro
Herbert Brenner
Forststraße 21
70794 Filderstadt