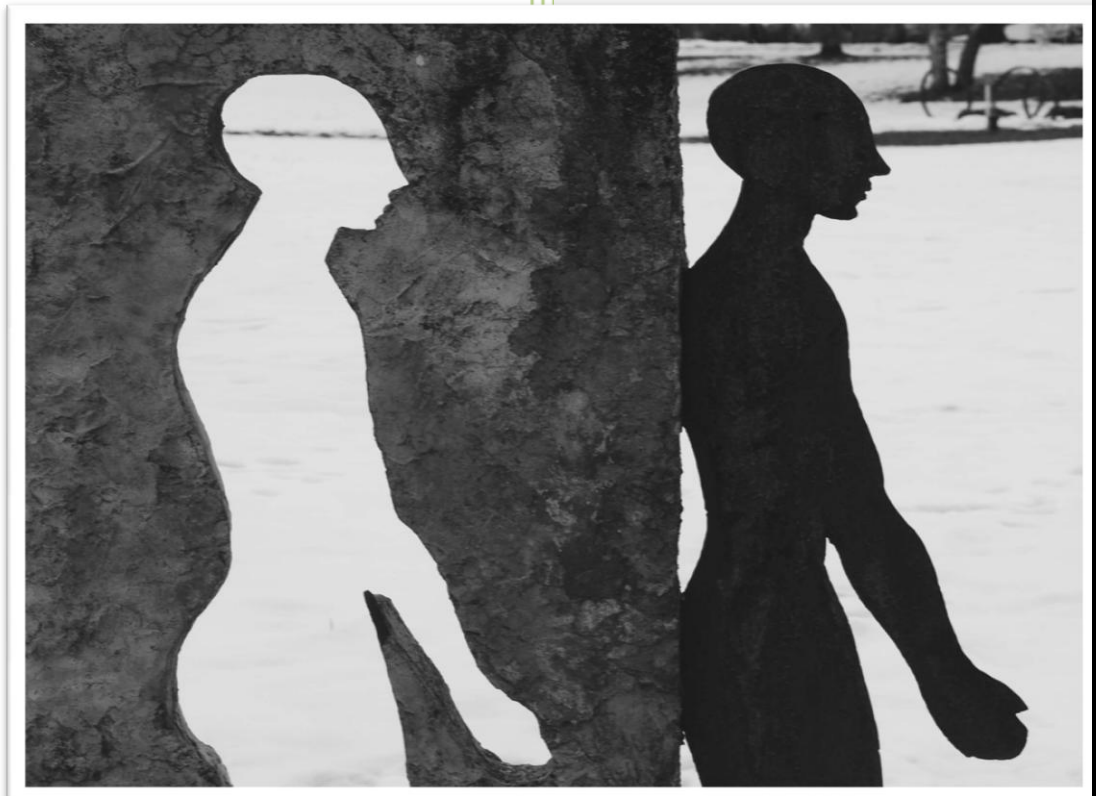


II / 2011

Ungeeignete und bedingt geeignete Datenquellen



Herbert Brenner Betriebswirt (WA)

Kanzlei für Grundstücks- und
Immobilienbewertung

II / 2011

BAUSTEINE DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Es gibt eine Reihe von Datenanforderungen, die zwingend und unverzichtbar für eine qualifizierte Wertermittlung benötigt werden.

Dies beginnt mit allgemeinen Informationen und Daten zum wirtschaftlichen und demografischen Rahmenumfeld und endet mit spezifischen Rechen­daten zur Wertermittlung eines ganz bestimmten Objekts in seiner jeweils gegebenen Gestaltung nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung und nicht zuletzt nach seinem jeweils gegebenen Ausstattungsstandard sowie vorhandenem Unterhaltungszustand.

Alles sieht zunächst viel einfacher aus, als es in Wirklichkeit ist. Die jeweils maßgeblich wertbestimmenden Kriterien des einzelnen Bewertungsobjekts sind dabei noch relativ einfach - als sogenannte Befundtatsachen zu finden. Schwierig wird es erst, wenn zur Bewertung die zugehörigen Bewertungsdaten dazu bestimmt oder gar abgeleitet werden müssen.

Hierzu gibt die Wertermittlungsverordnung (alt und neu) einigermaßen klare Anforderungen vor. Durchweg und egal welches Rechenmodell zur Berechnung und anschließenden Ableitung des Verkehrswerts herangezogen wird. Immer sind nur Rechen­daten für gleichartige oder hinreichend vergleichbare Grundstücke heranzuziehen. Dies ist bewusst kein sklavisches Erfordernis. Etwaige Abweichungen jedoch sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Mit diesem Erfordernis - an Rechen­daten aus vergleichbaren/ hinreichend vergleichbaren Grundstücken - steht und fällt jede Verkehrswertermittlung. Selbst im Sachwertverfahren, mit seinen breit gefächerten Normalherstellungskosten unterschiedlicher Gebäudearten, kommt man zum vorläufigen Schluss der Berechnung immer zu einer grundsätzlichen Erfordernis den ermittelten Substanzwerts zum Marktwert heranzuführen.

Datenquellen

So also in der sachverständigen Wertermittlung eine Vielzahl unterschiedlicher Marktdaten Verwendung findet, eröffnet sich die Frage nach der Quelle dieser Daten und vor allen Dingen auch die Frage nach aussagekräftigen Qualität dieser Daten.

Für die tägliche Praxis der Wertermittlung ist dabei die aussagekräftige und damit verwendungsfähige Qualität der abzufragenden „Rechen­daten“ von außerordentlicher Bedeutung. Es ist daher erforderlich diese „Fremddaten“ einmal nach ihrer diesbezüglichen Verwendungsfähigkeit in grober aber deutlicher Weise zu klassifizieren.

Vertrauenswürdige Dateninformationen

Hierunter fallen vor allen Dingen Dateninformationen der Statistischen Ämter (Bund, Land oder Stadt).

Dort sind Daten in professioneller Qualität ermittelt und abgeleitet und oft/zumeist in ausreichender Differenzierung.



Bedingt verlässliche Dateninformationen

Hierunter fallen leider immer wieder auch Dateninformationen aus Grundstücksmarktberichten einzelner Städte.

In unserem Arbeitsgebiet – Stuttgart und umliegende Landkreise lassen sich wichtige Daten zur Wertermittlung nur aus den Grundstücksmarktberichten Stuttgart und Esslingen entnehmen. Wünschenswert und erforderlich wären so manches Mal aber dennoch eine breitere Differenzierung und klar bezeichnete Abhängigkeiten.

Dieses weitere - aus sachverständiger Sicht - wünschenswerte Erfordernis erweitert oder sprengt natürlich den Umfang der Publikation eines Grundstücksmarktberichtes.

Das heißt: In der Praxis der Wertermittlung sind solche Daten häufig nur mit erkennbar angewandtem Sachverstand zu verwenden.

Irreführende Datenquellen

So traurig es ist: Andere Fremddaten sind zumeist und weitgehend undifferenziert. So man in der Wertermittlung auf solche Daten zugreifen muss, sind solche Daten ebenfalls – mit erkennbar angewandtem - Sachverstand zu überprüfen.

Ein erkennbar angewandter Sachverstand erschöpft sich dabei aber nicht in einer der üblichen Leerformeln wie „übliche Praxis“, „marktgerecht“ oder „entsprechen den Gepflogenheiten der Preisbildung am Markt“.

Irreführende Datenquellen zur Wertermittlung sind auch Mieten aus Mietspiegeln. Gleichgültig, ob diese Daten aus einem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel entstammen. Schlicht und einfach deshalb, weil Mietspiegelwerte eben nicht tatsächliche Marktmieten widerspiegeln, sondern ihrer gesetzlich gewollten Zweckbestimmung folgend eine signifikante soziale Dämpfung enthalten.

Deshalb sind Mietspiegelwerte sind für eine Wertermittlung im Ertragswertverfahren allenfalls und nur dann verwendbar, wenn diese erkennbar sachverständig an die weiteren Berechnungsparameter angepasst werden.

Zwingende Schlussfolgerung

Jede einzelne Wertermittlung steht unter der Überschrift einer Marktwertermittlung.

Dieser sinngemäße Satz fehlt in keinem Gutachten. Was jedoch fast immer fehlt, ist die tatsächlich und differenziert dargelegte Nähe zum Markt.

Insoweit verständlich da diese Erfordernis nur mit Marktdaten aus satt gefüllten Datenbanken erfüllt werden können. Aber auch hierbei wird es regelmäßig der Fall sein, dass für die eine und die andere Bewertung tiefergehende Berechnungen durchgeführt werden müssen, um marktnahe Daten zur Wertermittlung zu erhalten.

Regelmäßig erweitert sich die dabei der Blick auf das spezifische Marktverhalten zu einem spezifischen Bewertungsobjekt.



ANALYSIERTES MARKTVERHALTEN UND PREISBILDUNG

Um die vorstehenden Ausführungen zu belegen und zu untermauern, sei hier eine umfassende Analyse der Preisbildung in einer umfassenden Differenzierung dargestellt.

Untersucht sind die unterschiedlichen Streubreiten im Markt zu Kaufpreisen für Eigentumswohnungen sowie im Markt für Mietwohnungen. Für das gesamte Beobachtungsgebiet Stuttgart und umliegende Landkreise aus eigenen Datensammlungen aus weit über 9.000 Einzeldaten.

Häufigkeiten / Konzentration

Hierzu ergeben sich die ersten – nicht besonders überraschenden - Erkenntnisse:

- 3-Zimmerwohnungen stellen mit fast 42 % den weit überwiegenden Marktanteil dar. Mit Abstand gefolgt vom Anteil der 2-Zimmerwohnungen mit fast 30 %.
- Mit weitem Abstand und einem Anteil von 63 % betrifft das Marktgeschehen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 110 m².
- Eine fast regelmäßige Gleichverteilung findet sich in der Differenzierung nach Baujahren. Mit einem leichten Hochpunkt von ca. 14 % für die Baujahre 1971 bis 1980 und einem deutlicheren Hochpunkt von ca. 25 % für die Baujahre 1991 bis 2000.

Das heißt die jeweilige Preisbildung ist mehr oder weniger dominiert aus obiger Konzentration.

Allgemeines Streuverhalten

Streubreite der Wohnfläche

Dargestellt ist die Streubreite der Wohnflächen nach Wohnungsart (z.B. 3-Zimmer-Wohnung).

Als durchschnittliche Wohnungsgröße und als Streubreite nach oben und nach unten begrenzt mit der mathematischen Standardabweichung aus der jeweiligen Wohnungsart.

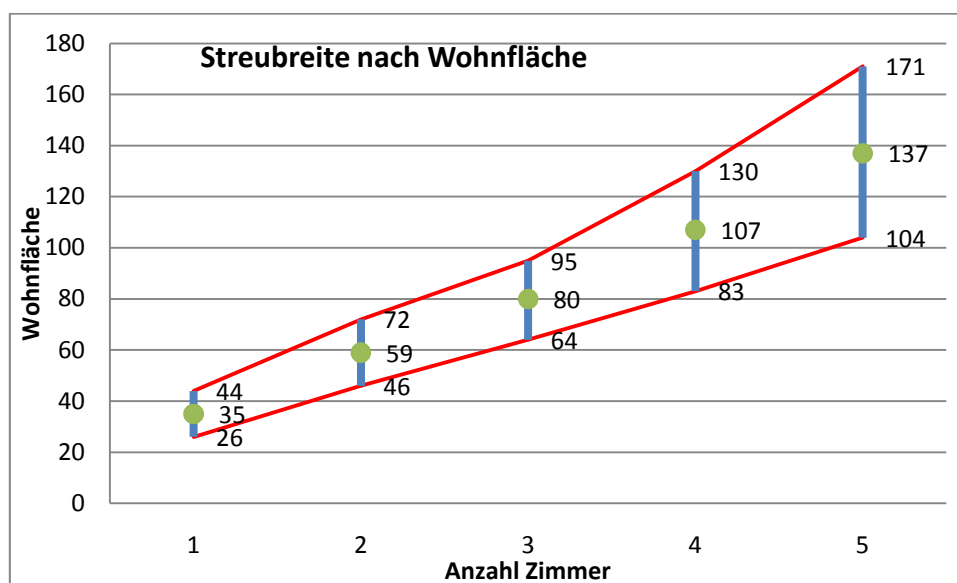


Diagramm 1

Die vorliegenden Ergebnisse decken sich weitgehend mit gegebenen Erfahrungswerten. Zeigen aber dennoch deutlich eine nach Wohnungsart stark zunehmende Streuung.

Sie zeigen weiter auch eine signifikante Überlappung der Wohnungsgrößen und daher bereits eine erste notwendige Differenzierung nach Objektarten.

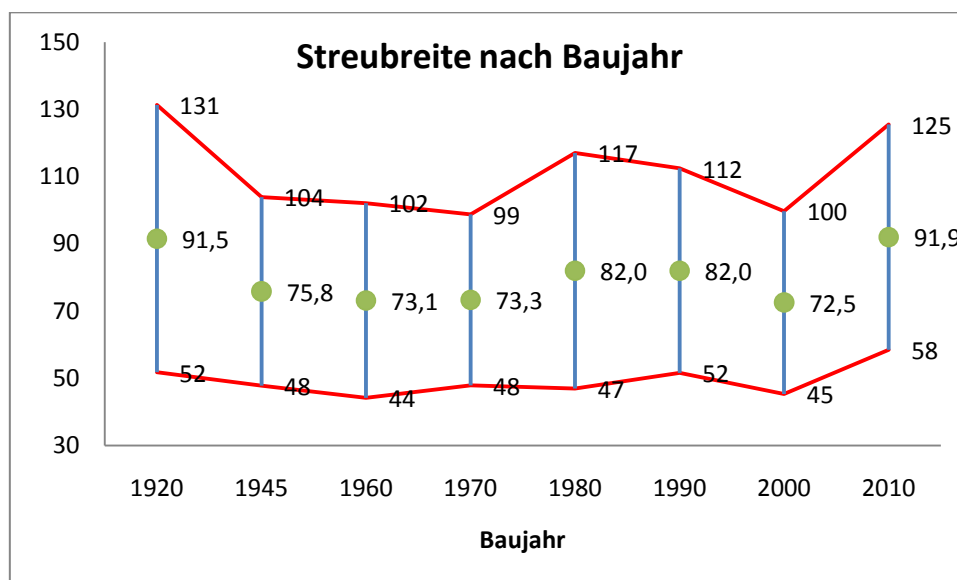


Diagramm 2

Soweit – nicht sonderlich überraschend -allgemein und in zunehmender Spreizung die Wohnfläche mit der Wohnungsart zunimmt, so zeigt die differenzierte Betrachtung in Abhängigkeit zum Baujahr (Diagramm 2) der Wohnung – wiederum andere - zeittypische Unterschiede.



Nämlich kontinuierlich kleiner werdende Wohnungen bis zum Baujahr 1970 mit danach einer wieder ansteigenden Wohnfläche.

Somit hieraus schon die zweite notwendige Differenzierung für eine Wertermittlung.

Preisbildung Wohnungsverkäufe

Nach sattsam bekannter Weisheit bildet sich der Preis einer Ware aus Angebot und Nachfrage.

Das vorhandene Angebot ist (siehe vorstehende Ausführungen) sowohl nach Häufigkeit und Wohnungsart weitgehend beschrieben. Ebenso in differenzierter Betrachtung der vorherrschenden Streubreite nach Wohnungsart und baujahrestypische Wohnungsgröße.

Interessant wird sein, wie sich dazu die Preisbildung aus der vorhandenen Nachfrage niederschlägt.

Streubreite Kaufpreisen nach Wohnungsart

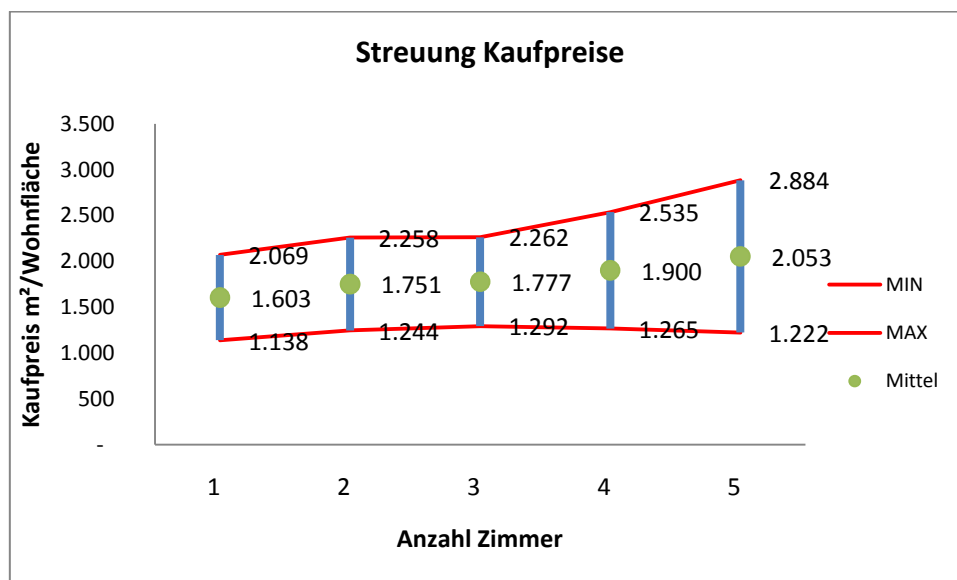


Diagramm 3

Zunächst sieht man eine deutliche Abhängigkeit eines höheren Preises mit zunehmender Größe in der Wohnungsart. Man sieht auch die extreme und sich immer weiter öffnende Spanne der Kaufpreise nach Wohnungsart.



Streuung Kaufpreise nach Baujahr

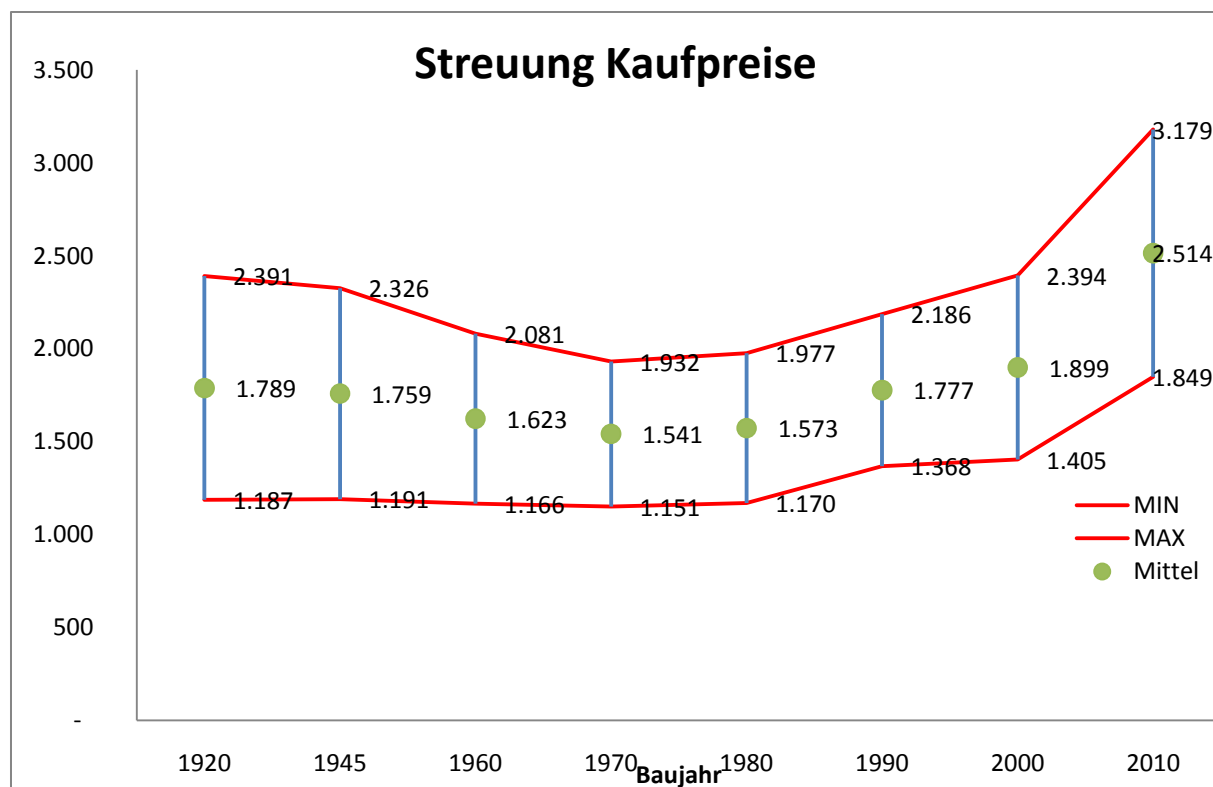


Diagramm 4

Betrachtet man dazu im nächsten Schritt (Diagramm 4) die Preisbildung und die Streuung in Abhängigkeit zum Baujahr sieht man fallende Preise bis etwa Baujahr 1979. Erst ab Baujahr 1980 folgt ein immer stärker zunehmender Preisanstieg.

Preisbildung von Mieten

Maßgeblich zur Immobilienbewertung – und nicht nur für die Ertragswertermittlung allein – gehört auch die Kenntnis über das tatsächliche Geschehen zur Preisbildung auf dem Vermietungsmarkt.

Streubreite der Mieten nach Wohnungsart

Im nachstehenden Diagramm zeigt sich zunächst ein deutlich wahrnehmbares Absinken der Mieten von 1-Zimmer- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Danach aber steigen die Mieten signifikant.

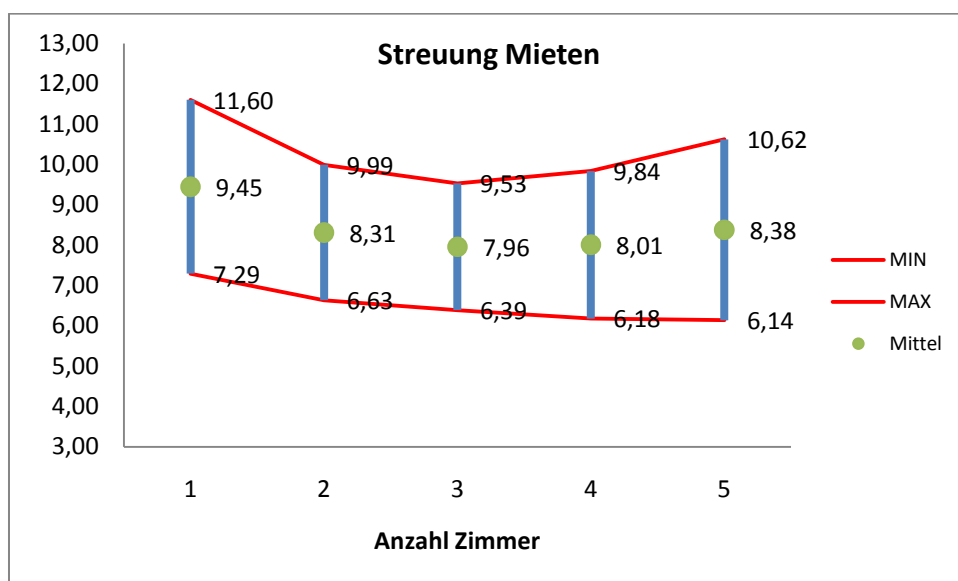


Diagramm 5

Das unterschiedliche Preisverhalten bei Vermietungen und Verkäufe von Wohnungen (siehe dazu im Vergleich Diagramm 3) ist bemerkenswert. Ebenso die relativ geringere Streubreite der Mieten im Vergleich zu Kaufpreisen.



Streubreite der Mieten nach Baujahr

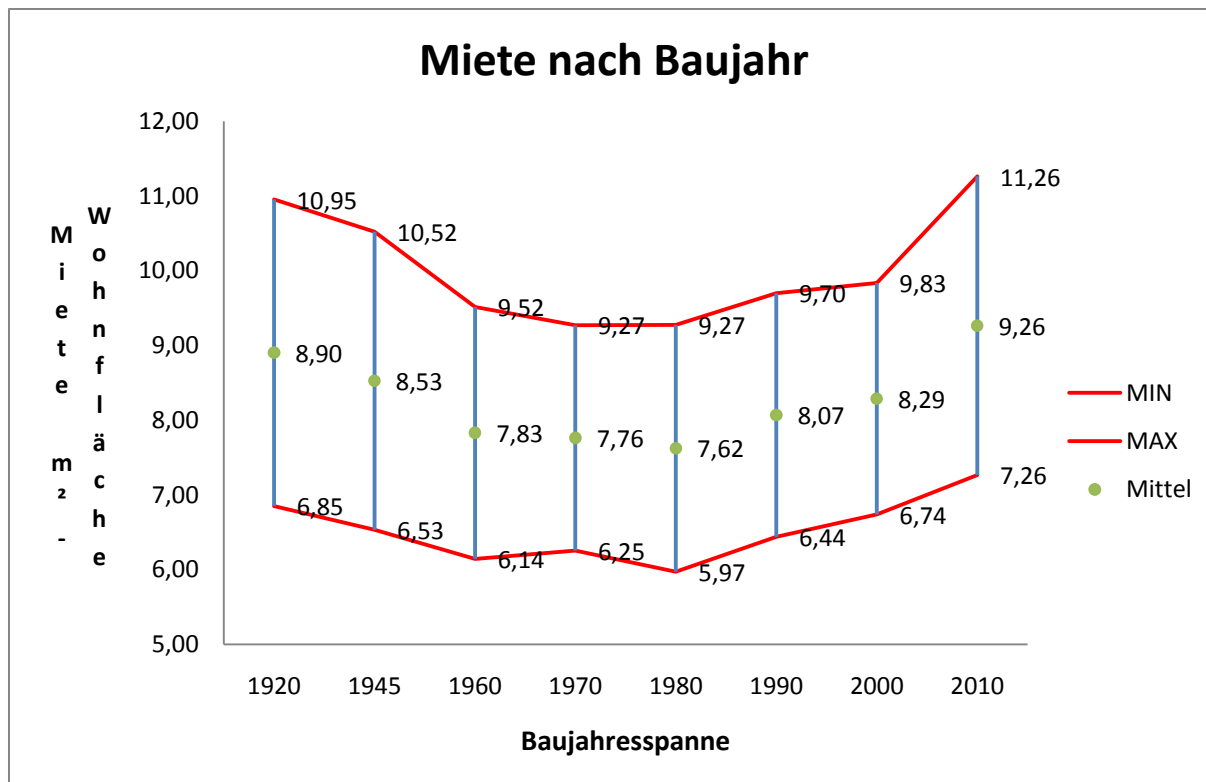


Diagramm 6

Ähnlich – aber in deutlicherer Ausprägung – verhält sich das Preisverhalten von Mieten in der differenzierten Betrachtung nach Baujahresklassen.

Schlussfolgerung

Jeder Markt – ob Verkauf oder Vermietung – zeigt ein nur teilweise ähnliches Marktgeschehen in seiner jeweils spezifischen Preisbildung.

In dieser Deutlichkeit lassen sich diese Abhängigkeiten aus verkürzt dargestellten Tabellenwerten wie Mietspiegel oder Kaufpreisveröffentlichungen in Grundstücksmarktberichten nicht entnehmen.

Insbesondere das unterschiedliche Streuverhalten lässt sich aus verkürzten Tabellenwerten allenfalls erahnen, aber niemals bestimmen. Allein auf solchen Datengrundlagen erstellte Wertermittlungen beschränken sich daher auf Mittelwerte und damit Mittelmaß.



ZWINGENDE ERFORDERNIS

Es bleibt zu hoffen, dass mit den vorstehenden Ausführungen die Erkenntnis nach einem deutlichen Mehr an differenziertem Erfordernis vermittelt ist.

Soweit man sich bei der jeweiligen Verkehrswertermittlung allein – auf ohnehin nicht durchgängig verfügbare – Fremddaten verlässt, verbaut man sich selbst den Blick auf wesentliche und wertbestimmende Besonderheiten zum jeweiligen Bewertungsobjekt.

In allen sonstigen Wertfaktoren aus Fremddaten sind die besonderen, dem Objekt zugehörigen Ausstattungsmerkmale, wie z.B. Balkon, Stellplatzmöglichkeit, Einbauküche, usw. vernachlässigt. Hierin aber verbergen sich weitgehend die Gründe der extremen Streubreiten in der Preisbildung. Neben und unabhängig der klassischen Differenzierung, wie Lage, Größe, Baujahr.

Um dies nachdrücklich und in aller Deutlichkeit aufzuzeigen haben wir aus obiger Datenmenge dieser Marktanalyse eine vergleichende Gegenüberstellung solcher differenziert abgeleiteter Kaufpreise und Mieten erarbeitet und auf unserer Internetseite www.wert-brenner.com unter dem Menüpunkt Kaufpreise differenziert sowie Mieten differenziert für eine ausgewählte Wohnung - Baujahr 1996 und 75 m² Wohnfläche – nach Zubehör und Lage veröffentlicht.

Diese Auswertung ist umfangreich und in einigen Bereichen vielleicht überraschend. Dennoch zeigt diese Auswertung überdeutlich die zwingende Erfordernis einer sachgerechten Differenzierung in der Wertermittlung. Deshalb wird diese Auswertung zukünftig regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

Filderstadt, im März 2011