Grundstücksmarktbericht Stuttgart 2014

Und dazu veröffentlichte Pressemitteilungen

30.06.2014

Sachverständigenbüro Herbert Brenner, 70794 Filderstadt

1 Grundstücksmarktbericht Stuttgart 2014

1.1 Massive Preisanpassung der Bodenrichtwerte

Bevor ich überhaupt den neuen Grundstücksmarktbericht Stuttgart für 2014 vorliegen hatte, war dieser in der Stuttgarter Presse vom 18. Juni 2014 angekündigt.

Schon die Überschrift

- Stadt hebt Richtwerte für Grundstücke stark an. (Der Aufschlag beträgt bei Wohnbauflächen bis zu 15 Prozent)

und die ersten paar Zeilen

- Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt hat alle rund 500 Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke in der Stadt um zehn bis 15 Prozent nach oben angepasst

ist eine unmissverständliche Aufforderung diese Pressemitteilung – und insbesondere den Grundstücksmarkt selbst - kritisch zu prüfen.

1.2 Preisbildung am Markt

Für den Verfasser der Pressemitteilung (Konstantin Schwarz) und die Leser dieses Artikels sei zunächst angemerkt: Es ist nicht die Stadt(Verwaltung), die die Preise nach oben anpasst. Wenn: dann ist es der Markt, in welchem (in Preisverhandlungen aus Angebot und Nachfrage) unterschiedlich ansteigende Preise entstehen (resultieren) können.

Schaut man zu dieser elementaren Weisheit der Preisbildung am Markt die Aussage des Gutachterausschusses genauer an, so fällt dem aufmerksamen Leser sofort auf,

- dass alle rund **500** Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke um zehn bis 15 Prozent nach oben angepasst wurden
- und man damit lediglich die Bewegung am Markt nachvollziehe.

Ist hieraus schon - eine versteckt eingestandene - Manipulation der Marktpreise gegeben und dies auch erkennbar?

1.3 Definition der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke

Eigentlich weiß es jeder. Baugrundstücke sind Grundstücke zum Zwecke einer (späteren)Bebauung. Mit aus diesem schlichten Grund sind Bodenrichtwerte für Baugrundstücke als unbebaute Grundstücke definiert. Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke bezeichnen daher nur unbebaute Grundstücke einer (späteren) Wohnbebauung.

Bemerkenswert an dieser Pressemitteilung ist, dass **alle rund 500 Bodenrichtwerte** für Wohnbaugrundstücke stark nach oben angepasst wurden, **insgesamt aber nur 128 Bauplätze** in einem Wohngebiet im Jahr 2013 veräußert wurden. (Dazu noch ein paar wenige Grundstücke – 39 in der Zahl - in einem baulichen Mischgebiet).

Damit ist offenkundig und selbsterklärlich, dass eben keine 500 Bodenrichtwerte (für Wohnbaugrundstücke) aus nicht mal 200 Verkaufstransaktionen abgeleitet werden können. Der Gutachterausschuss ist daher darauf angewiesen, die Vielzahl der ihm dazu noch fehlenden Informationen **hilfsweise** aus anderen Marktdaten und erstellten Ableitungen zu ergänzen, die selbst wiederum nichts - oder allenfalls wenig - mit direkt erkennbaren und ableitbaren Bodenwerten zu tun haben. Zumeist in – **hoch problematischen** - mathematischen „Residualwertberechnungen", mit deren Hilfe der Bodenwert als verbleibende Differenz (Residuum) aus Verkaufspreisen bebauter Grundstücke unter Abzug der für die Bebauung gegebenen Herstellkosten ermittelt wird.

Der Fachmann bezeichnet diese mathematische Residualwertberechnung als Hilfsrechnung mit hoher Fehlerfortpflanzung – mit Tendenz zu einer dramatischen Fehlervervielfachung. Ein Sachverständiger wird daher dieses Rechenmodell nur im Einzelfall und nur äußerst hilfsweise anwenden und auch nicht ohne besonderen Hinweis, der immanenten Fehleranfälligkeit dieses Modells.

Der Gutachterausschuss hingegen ist – wegen unzureichender Datenmenge – auf dieses fehlerbehaftete Rechenmodell stark angewiesen. Niemand aber kann davon ausgehen, dass sich, mit einer gehäuften Verwendung dieses Rechenmodells, die Fehleranfälligkeit selbst reduziert. Außerdem ist nicht zu verkennen, dass dem Gutachterausschuss auch hierfür nur eine geringe Datenmenge vorlag.

Entsprechend den Angaben des Grundstücksmarktberichtes 2014 (Seite 23) wurden im Jahre 2013 insgesamt 1115 bebaute Grundstücke veräußert. Davon waren 329 Grundstücke (aus diversen Gründen) überhaupt nicht auswertbar. Weitere 258 Grundstücke liegen mit ihrer Nutzungsart weit, bis sehr weit entfernt einer reinen Wohnnutzung, sodass gerade mal für etwas über 500 Grundstücke noch zusätzlich zur Berechnung des Bodenwerts einer Wohnbebauung ausgewertet werden konnten.

Eine recht magere Grundlage für die Behauptung einer 10 bis 15-prozentigen Preisanpassung nach oben. Eine vergleichende Gegenüberstellung aus der Auswertung meiner Datenbank leidet natürlich ebenfalls an einer komfortablen Datenmenge für eine Auswertung. Aber eine nur einfache Auswertung zeigt deutlich niedrigere Wertanpassungen von nur knappen – natürlich ebenfalls sehr ungenauen - 3 Prozent.

Für den Fachmann ist klar, dass die – **der Entwicklung nachempfundene** (siehe einleitende Überschrift der Presseveröffentlichung) **10 bis 15-prozentige Wertanpassung** - das Rechenergebnis wohl mit beeinflusst hat.

Oder gar den Boden für, der Stadt verbleibenden, höheren Steuereinnahmen, anheben sollten.

2 Betongold (Wohnungseigentum)

2.1 Behauptete Preissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich

Auch die Preise für Eigentumswohnungen sollen die Preise für Eigentumswohnungen – nach Aussagen des Gutachterausschusses – 2013 einen gewaltigen Sprung (im Durchschnitt 12 Prozent) nach oben gemacht haben.

Zitat Gutachterausschuss:

„Der Aufschlag lag damit in den letzten 20 Jahren erstmals im zweistelligen Bereich“

Ein solches Ergebnis muss jeden erschrecken, kann man sich doch leicht - an nur fünf Fingern – ausrechnen, dass sich der Wert einer Eigentumswohnung dann in sechs Jahren verdoppelt (oder nahezu verdoppelt), wenn sich nach Aussagen des Gutachterausschusses, diese vergangenen und jetzigen Wertsteigerungen weiterhin fortsetzen.

Das heißt: Der informierte, wirtschaftlich denkende und vernünftig handelnde Marktteilnehmer wird jetzt nicht kaufen, weiß er doch, dass die Preise irgendwann und vermutlich bald wieder nach unten stürzen werden. Das einzige, was die Entscheidung zum Kauf einer Eigentumswohnung vielleicht noch erwägenswert macht, ist nach wie vor der derzeit niedrige Zinssatz zur Finanzierung eines Immobilienkaufs. Und zwar nur noch so lange, wie niedere Zinsen für eine lange Zinsbindung gefunden werden können.

2.2 Tatsächliche durchschnittliche Preissteigerung

Der schlussendlich veröffentlichte Grundstücksmarktbericht relativiert, bzw. korrigiert diese obigen Zahlen dann doch erheblich. Entsprechend den auf Seite 40 des Marktberichtes veröffentlichten Indexreihen ist eine 12-prozentige Preissteigerung nur für Eigentumswohnungen der Baujahre (1910) bis 1945 gegeben. (Nahe daran – mit 10,4 Prozent - allerdings auch für Eigentumswohnungen der Baujahre nach bis (1990)).

Schaut man sich dazu die entsprechenden Abbildungen der dazu erstellten Quartilsberechnungen (Seite 32 bis34 des Marktberichtes) an, so findet man die erwähnten Hochpreise von über 9.000 € bis über 10.000 € je m² allenfalls – und keinesfalls eindeutig - nur in der Abbildung der Häufigkeiten im Quartil für Eigentumswohnungen der **Baujahre 2011 – 2015** (Seite 34 des Marktberichtes).

In diesem Schaubild sind folgende Auffälligkeiten unübersehbar:

1. Im ganzen Jahr 2013 wurden insgesamt nur 11 (in Worten elf) hochpreisige Wohnungen verkauft. (Im Höchstpreis von knapp unter 9.000 €/m²).

2. Der Mittelwert im Median liegt bei ca. 5.200 €/m².

3. Die prägenden 50 % aller Verkäufe lagen im Preis über ca. 2.700 bis ca. 7.800 €/m².

4. Der untere Quartilsbereich – mit einem Häufigkeitsanteil von 25 % der niedrigsten Preise - ist infinitesimal klein, bzw. visuell nur zu erahnen.

5. Der obere Quartilsbereich – ebenfalls mit einem Häufigkeitsanteil von 25 % der höchsten Preise – liegt in einer schmalen Bandbreite von ca. 7.800 bis 8.900 €/m².

6. Die geringe Anzahl der Verkäufe von Wohnungen zu Höchstpreisen (im oberen Quartil) entlarvt eine Anzahl, die man zur Not auch noch and den Fingern einer Hand abzählen kann.

7. Der (seriöse) Statistiker fasst eine Bewertung - zu diesem im gezeichneten „Boxplot“ erkennbaren Auffälligkeiten – nur mit „spitzen“ Fingern an und unterlässt eine verbindliche Festlegung ermittelter Werte bzw. deren außergewöhnlichen Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr.

Ohnehin dürften in dieser hochpreisigen Baujahresklasse tatsächlich nur Wohnungen der Baujahre 2011, 2012 und 2013 enthalten sein. Solche hochpreisigen Wohnungen wiederum sind jedoch sogenannte „Neubauwohnungen“, von denen nicht wenige Wohnungen, bzw. sogar die meisten Wohnungen, als **„Erstbezug“** am Wohnungsmarkt verkauft worden sind. Jedoch hatten gerade diese Erstverkäufe/Neubauwohnungen laut Grundstücksmarktbericht in 2013 deutlich geringere Preissteigerungen ausgelöst, so dass sich die logische Schlussfolgerung von „einzelnen Verkäufen außergewöhnlich teurer Luxuswohnungen“ von selbst aufdrängt.

Zweifellos. Solche außergewöhnlich hochpreisige Luxuswohnungen sind auch in Stuttgart angeboten und verkauft worden. So auch die genüssliche Erwähnung einzelner Hochpreise anlässlich des der Presse vorgestellten neuen Grundstücksmarktberichtes. Nur sollte man dazu (hoffnungsvoll) davon ausgehen können, dass die Kaufpreise der genannten Wohnungen – rund 1 Million Euro für eine schnuckelige Wohnung von knapp über 100 m² - dann auch aus der „Portokasse“ bezahlt wurden.

Sollten jedoch diese Wohnungen auch noch mit Bankfinanzierungen verkauft worden sein, so haben die beteiligten Kreditinstitute, dann jedenfalls, ein anschauliches Beispiel des Unterschiedes von **Wert und Preis** einer Wohnung.

Dazu mehr im nächsten Kapitel.

2.3 Ergänzende Vergleiche zum Grundstücksmarktbericht Stuttgart 2014.

Es vergeht kaum ein Tag an denen nichts über „Bezahlbares Wohnen“ geschrieben oder gesprochen wird. Von Mal zu Mal werden die Aussagen über horrende Preissteigerungen – sei es kaufen oder mieten – immer heftiger, d.h. unglaubhafter. Die letztgenannte Zahl, über (letztjährige) Preissteigerungen von Wohnungseigentum, lag dann schon bei über 18 % gegenüber dem Vorjahr. Natürlich und auch vom Mieterbund Stuttgart, der sich ja nicht wirklich mit serösen Rechenbeispielen zum Thema Mietpreisbremse (Explosion der Mieten) auszeichnet. (Siehe dazu die als PDF-Datei abrufbare Marktanalyse in):

http://www.wert-brenner.com/marktanalysen/mietpreisbremse/

Der Grundstücksmarktbericht ist mit der Offenlegung seiner Datenauswertungen nicht sehr auskunftsfreudig. Dennoch weiß er sehr wohl, welche zentrale Bedeutung eine Betrachtung – eine Analyse - der gegebenen „Häufigkeiten“ der Datenmengen „grundverschiedener“ Objekte ist. Er weiß ebenfalls sehr wohl, dass zu einem relativen Preisvergleich nur „gleiches mit gleichem“ verglichen werden kann. Es ist daher angebracht, die statistische Datengrundlage zu der genannten Preisveränderung – im zweistelligen Prozentbereich – für Eigentumswohnungen näher zu betrachten. Mangels entsprechender Darlegungen im Grundstücksmarktbericht: im Vergleich zu Datenaufzeichnungen in eigener Datenbank.

3 Häufigkeitsanalyse – vorrangiger Unterschiedlichkeiten –

3.1 Grenzenlose Freiheit über den Wolken

Mit Vorstellung des Grundstücksmarktberichtes 2014 war im Bereich Eigentumswohnungen noch von Preissteigerungen – im erstmals zweistelligen Bereich – von ca. 12 % die Rede. Dies hat sich wenige Tage später im Fernsehen schon auf 18 % erhöht. Ein deutliches Indiz dafür, dass sich eigentlich niemand, über den wahren Gehalt der mit dem neuen Marktbericht vorgestellten amtlich, offiziellen Zahlen gemacht und bis heute gedankenlos der Eine dem Anderen nachplappert.

Der mathematisch informierte und denkende Leser vermutet/registriert bei diesen extra betonten starken Preissteigerungen, sofort eine typisch rechtsschiefe Häufigkeitsverteilung der Preise.

D.h., dass in den Jahren 2012 und 2013 jeweils nur

- einige **wenige** Wohnungen **zu extrem hohen** Preisen
- und **sehr viele** Wohnungen **zu weit geringeren** Preisen.

verkauft wurden.

Also:

$$x_{mod} \ll x_{med} < \bar{x}$$

Eine solche, einfache Lageregel über eine vorliegende Häufigkeitsverteilung der Preise ist - ohne großen Aufwand - schnell und problemlos herzustellen.

Und:

Einige, wenige Mondpreise sind vielleicht (am Rande) erwähnenswert; sie repräsentieren aber nicht das Preisniveau auf dem Markt.

3.2 Modellbestimmung zum Preisvergleich

Zunächst ist nirgendwo explizit und deutlich genannt welche Art Wohnung (z.B. Größe, Baujahr, Ausstattung, usw.) als Anknüpfungspunkt der gemessenen Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr gewählt wurde. Im Zweifel darf man – und muss man – davon ausgehen, dass für diesen Preisvergleich die **Mittelwerte** aus den in sehr großer Spanne unterschiedlichen Preisen gewählt wurden.

Aber welcher Mittelwert? Das „arithmetische Mittel“ oder der „Median“ oder gar der „Modalwert“ der Datenmenge? Die jeweiligen Ergebnisse unterscheiden sich jeweils deutlich Der mathematisch unterlegten Leser (Markteilnehmer) gewinnt bei dieser Frage sofort die Erkenntnis, dass mit dem Median als Mittelwert die gröbsten „Ausreißer“ einer breiten Preisspanne - sozusagen - eliminiert werden.

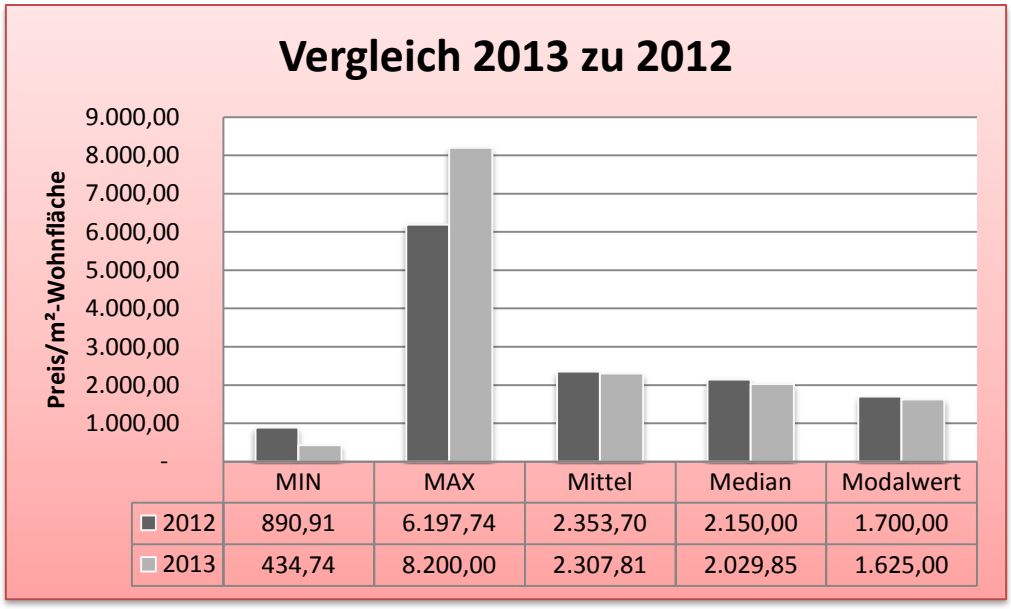


Diagramm 1: Preisvergleiche Eigentumswohnungen in Stuttgart (eigene Datenbank)

Die wesentlichen hieraus gewonnenen Erkenntnisse sind zu den geäußerten Preissteigerungen, anlässlich der Vorstellung des neuen Grundstücksmarktberichtes 2014, völlig konträr.

Schon der erste Blick auf das obige Diagramm zeigt deutlich, dass sich die Streuung der Preise von 2012 bis 2013 noch breiter gespreizt hat. Insbesondere im oberen Segment der Hoch- und Höchstpreise von 6,197,74 auf 8.200,00 €/m². Um fast ein Drittel (oder 32,3 %). Dies ist zwar beachtlich, aber, weil eigentlich uninteressant, einer herausragenden Erwähnung (bei Vorstellung des Grundstücksmarktberichtes) nicht wert.

3.3 Analyse wichtiger Häufigkeitsverteilungen innerhalb der Streuung

Viel wichtiger ist nun mal, wie sich der Immobilienmarkt - **prägend** in der Hauptzahl aller stattgefundenen Transaktionen – darstellt. Insoweit zunächst nichts anderes, als eine Analyse der gegebenen Häufigkeitsverteilung(z.B. einer Quartilsauswertung) innerhalb der gesamten Datenmenge.

Dem Gutachtachterausschuss Stuttgart ist diese statistische „Messmethode“ sehr wohl bekannt. Verwendet er sie doch sehr umfangreich in der Darstellung verschiedener Preisstreuungen. Wie gesagt nur in der (optischen) Darstellung der preislichen Streuung und eben nicht in der Auswertung nach weiteren markbestimmenden Kriterien gegebener Häufigkeitsverteilungen.

3.3.1 Quartilsauswertung nach Preisen/m²

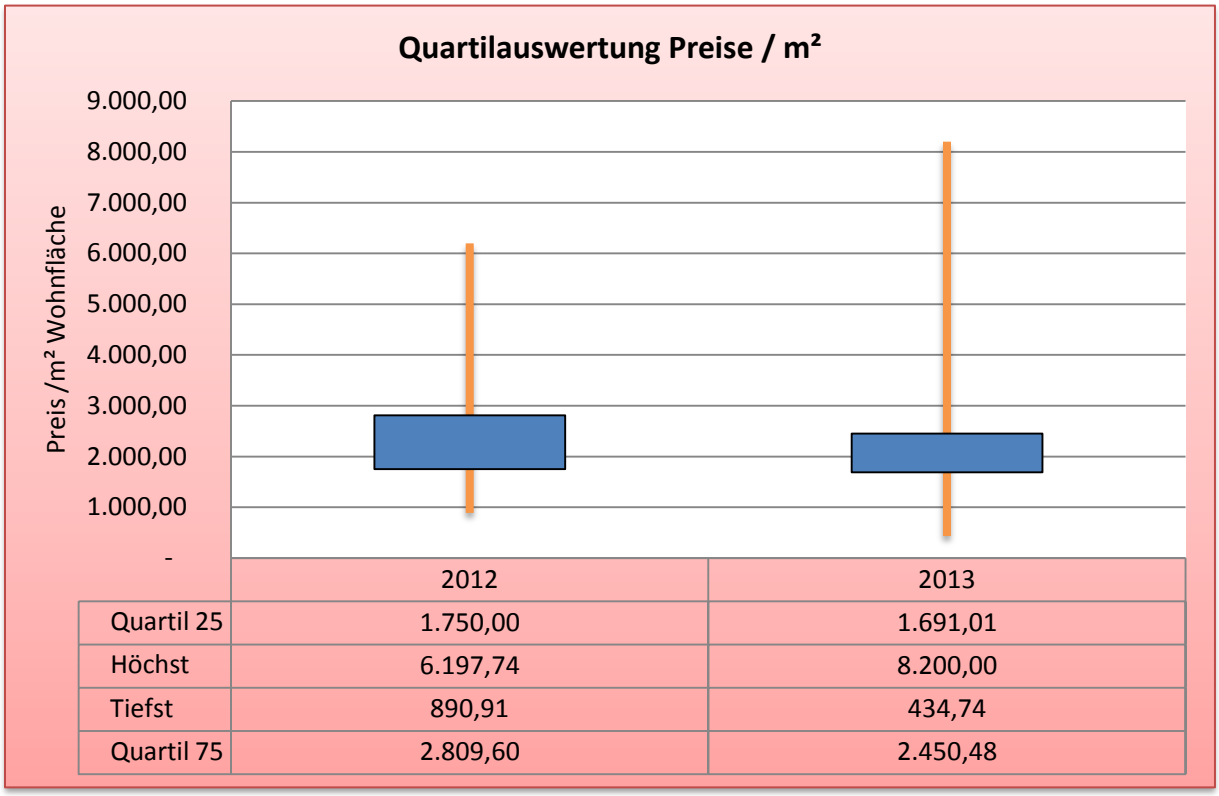


Diagramm 2: Quartilsauswertung der Preise (2012 und 2013)

Mit dieser ersten Quartilsauswertung verdeutlicht sich in welchem hauptsächlichen Preissegment sich der Markt für Eigentumswohnungen abspielt. Nämlich:

- Zur Hälfte (= 50 % aller Preisnennungen) in der Preisspanne des im Diagramm 2 gezeichneten Box-Plots. (In 2012 in der Spanne von 1.750 bis 2.809,60 €/m² und in 2013 von 1.691 bis 2450 €/m²).

- Zu jeweils einem Viertel (= 25 % aller Preisnennungen) in der dem Boxplot zugehörigen oberen und unteren Preisspanne.

- Wobei – auffallender weise – gerade die obere (in der Häufigkeitsanzahl viel kleinere Spanne) eine mehrfach größere Streuung der Preise offenbart (Siehe oben: rechtsschiefe Häufigkeitsverteilung).

Wie hieraus einleuchtend festgestellt werden kann, ist der maßgebliche Fokus der Aufmerksamkeit die allein treibende Kraft hinter all den Meldungen über „exorbitant gestiegene Preise“, der Notwendigkeit zur „Schaffung bezahlbaren Eigentums“ und nicht zuletzt auch die Notwendigkeit „einer umfassenden Mietpreisbremse.

Die wenigen – auf Normalität weisenden – Stimmen gehen dabei im Chor der lauthals verbreitenden Horrormeldungen völlig unter.

3.3.2 Quartilsauswertung nach Wohnflächen

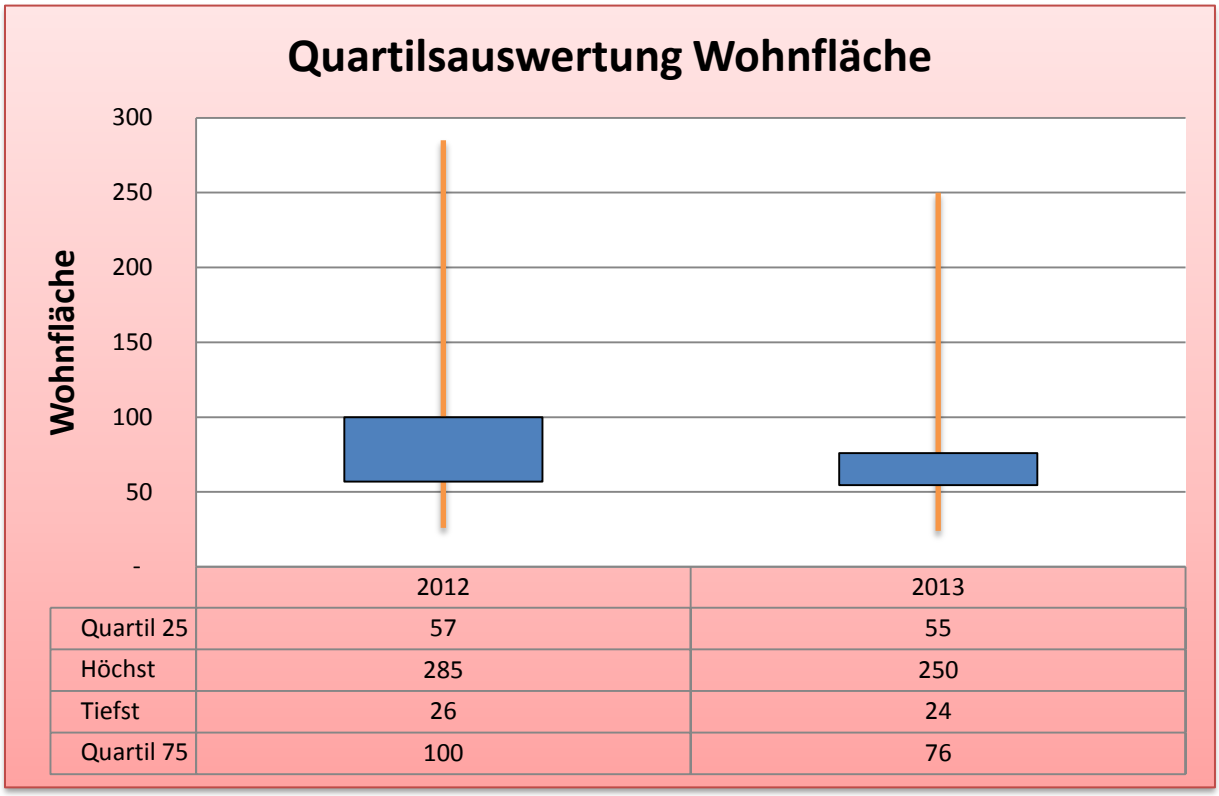


Diagramm 3: Quartilsauswertung nach Wohnfläche

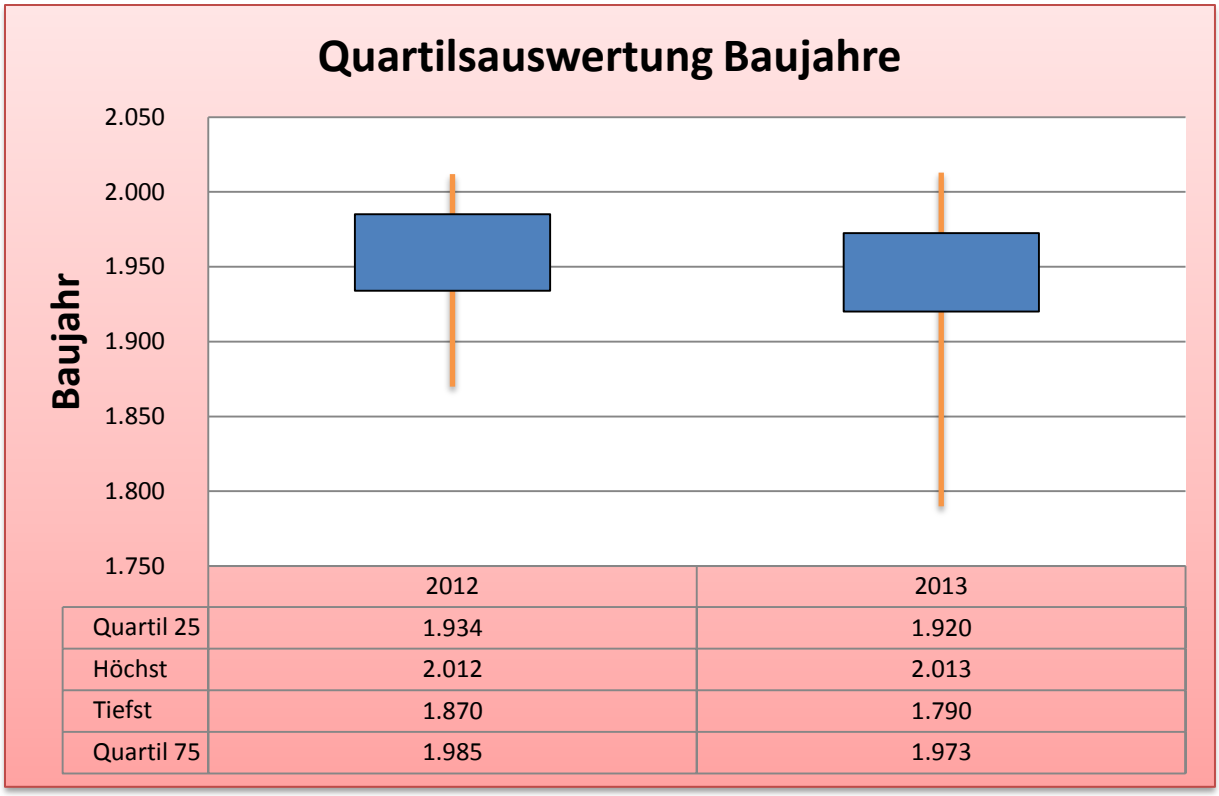
Schaut man sich in der weiteren Quartilsauswertung das Marktgeschehen nach der überwiegenden Wohnfläche der im Verkauf stehenden Wohnungen an, so wird man auch hier sehen, dass sich der wichtige 50-prozentige Anteil der Wohnung über 57 m² bis 100 m² Wohnfläche in 2012 weiterhin – und zwar wesentlich - verringert hat. Nämlich in 2013 in der Spanne von über 55 m² bis 76 m² Wohnfläche.

Dies wiederum hat auf den Jahresvergleich der Preise einen nicht zu unterschätzenden Einfluss.

3.3.3 Quartilsauswertung nach Baujahre

Betrachtet man die prägende Marktsituation der Häufigkeiten der im Verkauf stehenden Eigentumswohnungen nach jeweiligem Baujahr, so findet man hier ebenfalls bedeutsame Unterschiede in den Wirtschaftsjahren 2012 und 2013. Der wichtige 50-prozentige Anteil hat sich signifikant auf etwas ältere Baujahre verlagert. Also im Prinzip auf (aber um wieviel ?) preiswertere Wohnungen.

Hierüber findet man im Grundstücksmarktbericht kein Wort. Warum nicht?



	2012	2013
Quartil 25	1.934	1.920
Höchst	2.012	2.013
Tiefst	1.870	1.790
Quartil 75	1.985	1.973

Diagramm 4: Quartilsauswertung nach Baujahre

4 Preisvergleiche aus eigener Datenbank

Wenn man bei der Vorstellung des neuen Grundstücksmarktberichtes Stuttgart (2014) den Fokus der Aufmerksamkeit auf starke Preissteigerungen von **durchschnittlich** 12 % bei Eigentumswohnungen legt, sollte man eigentlich erwarten dürfen, dass explizit und zweifelsfrei angegeben wird, von welchem durchschnittlichen Preis **und** durchschnittlichen Objekt aus, diese Preissteigerung überhaupt gemessen wurde.

Eine *durchschnittliche* Preissteigerung von 12 % bedeutet zunächst (und insbesondere) auch, dass sehr wohl niedrigere, als auch höhere Preissteigerungen gemessen worden sind. Diese sind – grob mangelhaft - nicht genannt. Geht man z.B. einfach mal davon aus, dass sich diese *durchschnittliche* Preisveränderung, aus einer Spanne von 6 % im unteren Bereich und 18 % im oberen Bereich ergeben haben soll, so wird man sofort verstehen, dass der Sinn von Markbeobachtungen nicht in der Effekthascherei, sondern vielmehr nur in einer erschöpfenden und transparenten Darstellung des Marktgeschehens liegen darf.

Bei solchen exorbitant hohen (durchschnittlichen) Preissteigerungen wird sich der informierte und vernünftig handelnde Marktteilnehmer sofort überlegen, in welchem Zeitraum etwa laufen die Preise aus dem Ruder und was folgt dann. Er kann sich sofort und mühelos errechnen, wann sich die (gezahlten) heutigen Preise z.B**. verdoppeln**. Nämlich:

- Bei *durchschnittlichen* 12 % in **6,1** Jahren
- Bei angenommenen 6 % in **11,9** Jahren
- Bei angenommen 18 % in **4,2** Jahren

D.h.: Der heute in eine Wohnung investierende Marktteilnehmer lebt im Glück, dass sich sein investiertes Vermögen in ca. 6 Jahren vielleicht verdoppelt. Er aber dann (mit Wiederverkauf - steuerüberproportional) das Finanzamt an seinem Glück beteiligt. Oder aber: Er behält die gekaufte Immobilie, bei vollem Risiko der weiteren Preisentwicklung.

4.1 Durchschnittliche Preise Eigentumswohnungen (eigene Datenbank)

Konträr zu den Angaben bei Veröffentlichung des neuen Grundstücksmarktberichtes Stuttgart, zeigen die in eigener Datenbank gesammelten Preise keine Preissteigerungen. Siehe dazu Diagramm 1, Seite 7.

Mit Ausnahme des **einzelnen** Höchstpreises in 2012 und 2013 – und vielleicht in der Spanne der Hochpreise – zeigt der jährliche Preisvergleich unterschiedlich **sinkende** Preistendenzen. Dies ist aus dem vorstehenden Diagramm nur vage erkennbar. Deswegen hier in Zahlen und unterschiedlichen Mittelwerten.

Vergleichsbasis	Veränderung in %
Geringster Preis	**- 51,2 %**
Höchster Preis	**+ 32.3 %**
Arithmetischer Mittelwert	**- 1,9 %**
Median	**- 5,6 %**
Modalwert	**- 4,4 %**

Abbildung 1: Durchschnittliche Preisveränderungen

Mit diesen Ausführungen sollte allen (Interessierten, Berichterstatter und Berichteersteller) klar geworden sein, dass der Immobilienmarkt ein in sich stochastischer Markt ist. Jede – verallgemeinerte – durchschnittliche Aussage ist daher immer Falschaussage. Entweder in Unkenntnis oder in voller Absicht.

Filderstadt, den 30.07.2014