

Erste Erfahrungen mit der ImmoWertV

Dipl.-Ing. **Jürgen Rath** FRICS



Dipl.-Ing. Jürgen Rath FRICS

Qualifikationen und Tätigkeitsfelder

- 1977 Diplomprüfung an der TH Darmstadt
- 1978 – 1981 Ingenieursozietät BGS (Beck-Gravert-Schneider)
- 1981 – 2000 Partner im Ingenieurbüro Kannemacher und Rath
- 1981 – 1988 Mitarbeit im SV-Büro Dipl.-Ing. Friedrich Rath
- Seit 1988 öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt
- Seit 1988 Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Rath
- Seit 1992 Mitglied im Sachverständigenausschuss einer Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
- Seit 1996 Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Seit 2005 Mitglied im Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main



- 1. ImmoWertV: Genesis und Inkrafttreten**
- 2. Wesentliche Änderungen**
- 3. Konkrete Beispiele
für Sach- und Ertragswertverfahren**

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

1.1 Verfahrensverlauf und Beteiligte

1.2 Offizielle Begründung

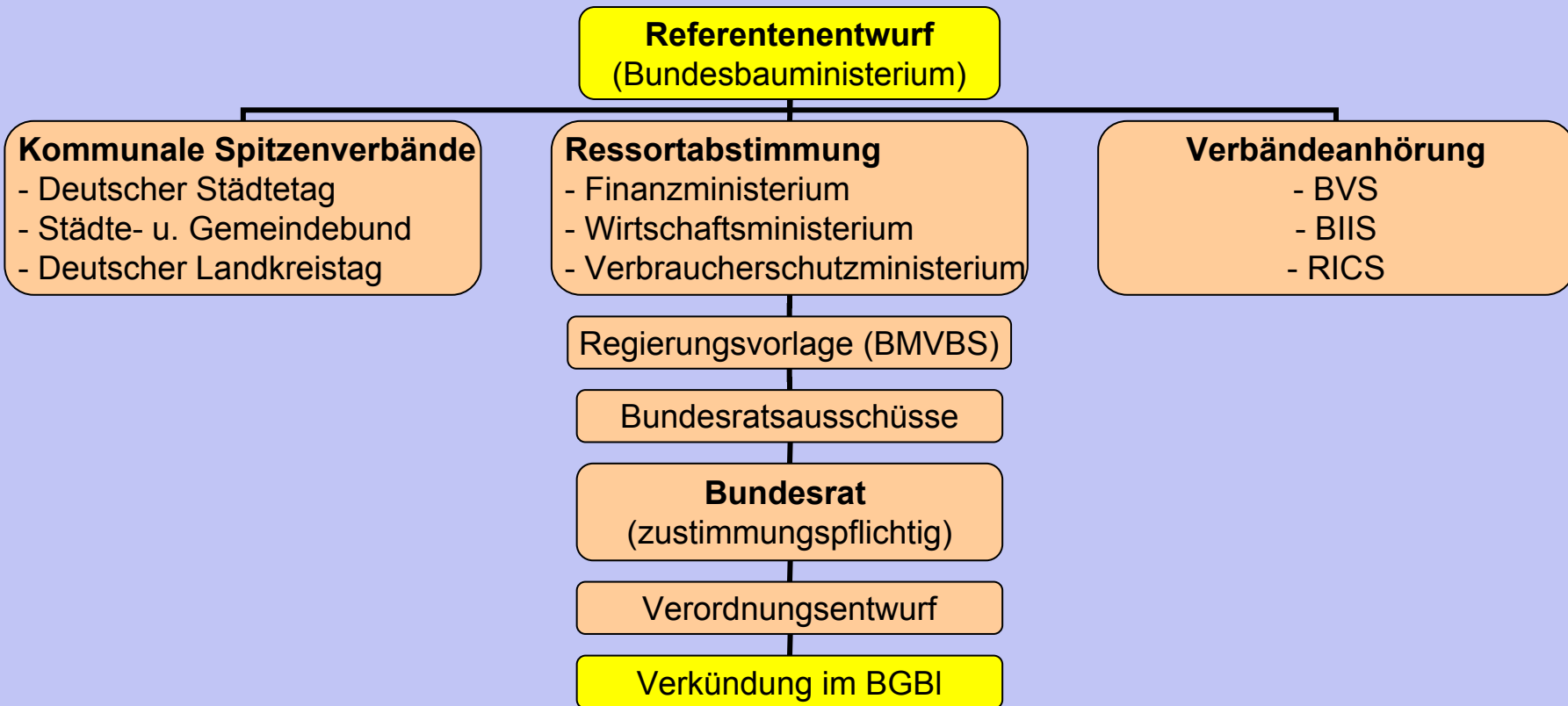
1.3 Inkrafttreten

Sidestep: Begriffsunklarheit: Grundstück vs. Immobilie vs. Liegenschaft

Verordnungsgebungsverfahren

Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens

In §199 (1) BauGB wird die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.



Verordnungsgebungsverfahren

Wesentliche Teilnehmer

Das Sachverständigenremium

Insgesamt 15 Teilnehmer u.a.:

- Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon, Hannover, für BDGS
- Prof. Dr.-Ing. Gerrit Leopoldsberger, Frankfurt, für RICS
- Dr. jur. Gernot Archner, Frankfurt, für BIIS
- Dipl.-Ing. Hermann Altmeyen, Braunschweig, für GIF
- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, für BVS
- RD Dr. Johannes Stemmler, Berlin, für BMVBS

Erörterung des Referentenentwurfs vom BMVBS am 22. Januar 2009

Teilnehmer insgesamt 33 Verbände u.a.:

- MDirig. Dr. Wolfgang Preibisch für das Bundesbauministerium
- HypZert,
- RICS
- BIIS
- BVS
- IfS
- GIF

aber auch: Deutscher Bauernverband, Kommissariat der Deutschen Bischöfe, Evangelische Kirche, Bundesarchitekten- und -ingenieurkammer u.v.a.m.

A. Problem und Ziel

Die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt haben sich seit Erlass der geltenden Wertermittlungsverordnung am 6. Dezember 1988 (WertV 88) durch neue ... Rahmenbedingungen tief greifend verändert.

Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die **stärkere Kapitalmarktorientierung** der immobilienwirtschaftlichen Akteure beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer mehr und führt zu früher so nicht wahrgenommenen Wertschwankungen beim Grundvermögen.

Das vom Ministerium eingesetzte Sachverständigengremium ... ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die bisherige Wertermittlungsverordnung einer umfassenden Fortentwicklung bedarf.

Dem festgestellten Bedarf soll mit der neuen Verordnung entsprochen werden.

B. Lösung

Im Abschnitt 1 werden die Begrifflichkeiten systematisiert, ...

Im Abschnitt 2 werden die Vorschriften über erforderliche Daten praxisgerechter ausgestaltet ...

Im Abschnitt 3 werden die Regelungen zum Vergleichswertverfahren in einer Vorschrift zusammengefasst und präzisiert; die Regelung zur Bodenwertermittlung erfolgt in einer eigenen Vorschrift und gilt für alle Wertermittlungsverfahren.

Im Rahmen der Vorschriften zum Ertragswertverfahren werden weitere praxiserprobte **Verfahrensvarianten** berücksichtigt: das vereinfachte Ertragswertverfahren und das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).

Die Regelungen zum Sachwertverfahren werden gestrafft und übersichtlicher gegliedert.

INKRAFTTRETEN

Am 26. März 2010 wurde dem Bundesrat erneut der Entwurf der ImmoWertV zugeleitet.

Am 7. Mai 2010 hat der Bundesrat zugestimmt.

Am 19. Mai 2010 erfolgte die Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Am **1. Juli 2010** tritt die ImmoWertV in Kraft und ersetzt **ohne Übergangsfrist** die WertV.

2. Wesentliche Veränderungen

2.1 Neuer Aufbau und straffere Gliederung

2.2 Neuer Begriff: Qualitätsstichtag

2.3 Neue Verfahrenssystematik

2.4 Neue Rechenvarianten im Ertragswertverfahren

2.5 Neue Begrifflichkeit im Ertragswertverfahren

2.6 Neue Systematik im Sachwertverfahren

Neuer Aufbau und straffere Gliederung

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1: Anwendung, Begriffe, Verfahrensgrundsätze

Abschnitt 2: Bodenrichtwerte und sonstige Daten

Abschnitt 3: Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

Unterabschnitt 2: Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswertes

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

§ 19 Bewirtschaftungskosten

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Unterabschnitt 3: Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwertes

§ 22 Herstellungskosten

§ 23 Alterswertminderung

§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse ... bestimmen sich ... für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebende Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den **Verhältnissen am Kapitalmarkt** sowie den wirtschaftlichen und **demographischen Entwicklungen** des Gebiets.

Neu: Hinweis auf Kapitalmarkt

Frage: Sind Finanzierungsbedingungen wertbildend?

Kapitalmarkt wesentlich fungibler als Grundstücksmarkt!

Neu: Hinweis auf demographische Entwicklung

Tipp: www.wegweiser-kommune.de

Strukturelles Leerstandsrisiko prozentual berücksichtigen?!

§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung **maßgebliche Grundstückszustand** bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Maßgeblicher Zustand abhängig von:

Rechtlichen Gegebenheiten

Tatsächlichen Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit

Lage des Grundstücks

Erste Erfahrung: Sehr verwirrend für die Auftraggeber

Nach Bischoff (b.v.s.): Beide Stichtage müssen angegeben werden!

„Es gibt keine Automatik mit der Regel, dass der Qualitätsstichtag immer der Wertermittlungsstichtag ist, wenn keine besondere Ausweisung erfolgt.“

§ 8 Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den **marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge** können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Neue Verfahrenssystematik

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts



§ 16 Ermittlung des Bodenwertes

- (1) Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
- (2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich sind bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, wenn sie **rechtlich und wirtschaftlich** weiterhin **nutzbar** sind.
- (3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.
Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn
 1. die baulichen Anlagen **nicht mehr nutzbar** sind oder
 2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Absatz (3) ist so zu verstehen, dass bei jedem Bewertungsobjekt zu prüfen ist, ob es grundsätzlich eine Nachfrage gibt und effektiv Erträge erzielt werden können.

*Gebäude mit strukturellem Leerstand (Umnutzung von Bürogebäuden, z.B. Lyoner Str. 19)
Umwandlung von Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen*

§ 17 Ermittlung des Ertragswertes

Neue Begrifflichkeit

Die Bezeichnung „nachhaltiger Ertrag“ ist konsequent durch den Begriff „**marktüblicher Ertrag**“ ersetzt worden.

In den offiziellen Begründung heißt es dazu:

„Die begriffliche Änderung bedeutet keine Änderung der Wertermittlungsmethodik.

Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar.“

Dies bedeutet:

Marktübliche Erträge generieren einen nachhaltigen Ertragswert!

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Neue Begrifflichkeit

Die Bezeichnung „Vervielfältiger“ wird durch den Begriff „**Barwertfaktor**“ ersetzt.

Für die **Kapitalisierung** wird weiterhin der **Rentenbarwertfaktor** einer jährlich nachschüssigen Rente angesetzt.

Für die **Abzinsung** wird der **Diskontierungsfaktor** ebenfalls als „Barwertfaktor“ bezeichnet.

Sidestep:

Alte Begrifflichkeit

§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)
im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
..... auf Grundlage **geeigneter** Kaufpreise ...

Ertragswertverfahren

§17 „Ermittlung des Ertragswertes“

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge** ermittelt werden.

- (2) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt
 1. aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.
(allgemeines Ertragswertverfahren)

2. aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem Bodenwert, der mit Ausnahme des Wertes von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

(vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

- (3) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch **gesicherte Daten** abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

(„sog. DCF-Verfahren“)

Ertragswertverfahren

§17 „Ermittlung des Ertragswertes“

Offizielle Begründung für das „DCF-Verfahren“ durch das Ministerium:

„Satz 1 bestimmt, dass ein Betrachtungszeitraum festzulegen ist, innerhalb dessen die periodisch unterschiedlichen Erträge erfasst werden.

Der Betrachtungszeitraum umfasst eine Zeitspanne, die i.d.R. höchstens 10 Jahre betragen dürfte.

*Die für die Verkehrswertermittlung erforderlichen „gesicherten Daten“ sind i.d.R. den vorliegenden **Miet- u. Pachtverträgen** zu entnehmen. und auf ihre Zuverlässigkeit zu überprüfen.*

Es ist zu den diskontierten Erträgen innerhalb des Betrachtungszeitraums der diskontierte Restwert des Grundstücks hinzuzurechnen.

Der Restwert des Grundstücks ergibt sich im allgemeinen Ertragswertverfahren aus marktüblichen Erträgen sowie dem Bodenwert.

*Es handelt sich daher beim DCF-Verfahren ... **um eine alternative Darstellungsweise.**“*

Diese Verfahren als DCF-Verfahren zu bezeichnen ist fragwürdig, da es lediglich ein andere Rechenvariante des Ertragswertverfahrens darstellt und dieses Verfahren weder internationalen Gepflogenheiten entspricht noch etwas mit einem echten DCF-Verfahren zu tun hat!

Fazit:

Alle 3 „Verfahren“ sind identisch!

Es sind lediglich formal unterschiedliche Rechentechniken!

**Die ImmoWertV regelt ein- und dasselbe Ertragswertverfahren
in 3 Rechenvarianten!**

**Das „DCF-Verfahren“
im Sinne der ImmoWertV ist die Urform des Ertragswertverfahrens.**

Ein echtes DCF-Verfahren berücksichtigt
Ertragsprognosen, Kosten und kapitalmarktorientierte Zinssätze
Es ist eine Investorenrechnung,
um spezielle Investitionsentscheidungen treffen zu können .

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der **nutzbaren** baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.
- (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.
- (3) Der Sachwert der baulichen Anlagen ...wird nach Erfahrungssätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der Hinweis auf eine Nutzbarkeit unterstreicht die Marktorientierung der Wertermittlung „Maßgeblich für die Beurteilung der Nutzbarkeit von Anlagen ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise.“

Der in der WertV verwendete Begriff „Herstellungswert“ bezeichnet nichts anderes als die „Herstellungskosten“.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der **Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist **in der Regel** eine **gleichmäßige Wertminderung** zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung **übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlagen.

- Problem EFH: RND = 70 GND = 80 lineare Minderung: **14 %** „Ross“: **7 %**
(Kann eine solche Minderung sachgerecht sein?)
- Problem Bürogebäude: **Übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer 30 – 40 Jahre**
(siehe Ermittlung für Frankfurter Hochhäuser)
- Problem Marktanpassungsfaktoren:
Anwendung nur möglich, wenn Systemtreue gewahrt ist.
(siehe neue Sachwertfaktoren des Frankfurter Gutachterausschusses)

Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main



Sachwertfaktoren für Eigenheime nach der neuen ImmoWertV

Die neue ImmoWertV mit Rechtskraft ab 01. Juli 2010 schreibt beim Sachwertverfahren i.d.R. die Anwendung der linearen Alterswertminderung vor. Aus diesem Grund hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses neue Sachwertfaktoren ermittelt, denen eine Berechnung der Sachwerte mit entsprechend linearer Alterswertminderung zugrunde liegt. Zum Vergleich wurden aus den gleichen Verkaufspreisen auch Marktanpassungsfaktoren nach der bisherigen Verfahrensweise (Alterswertminderung nach Ross) ermittelt und die Ergebnisse miteinander verglichen.

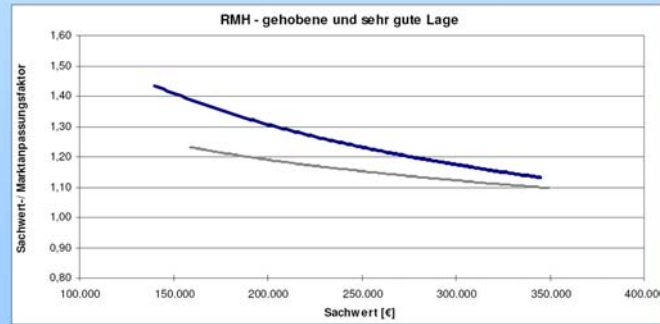
Folgende Kriterien liegen der Abfrage aus der Kaufpreissammlung zugrunde:

- geeignete, vollausgewertete Kaufverträge vom 01.01.2008 bis 22.06.2010
- bebaute Grundstücke mit den Gebäudetypen:
 - Reihenmittelhaus
 - Reihenendhaus und Doppelhaushälfte
- Grundstücksgröße:
 - 100 – 300 m² bei Reihenmittelhäusern ;
 - 250 – 500 m² bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften
- Wohnfläche 80 - 160 m²
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Die Verträge wurden in zwei Gruppen eingeteilt: gehobene bis sehr gute Wohnlage und mittlere bis einfache Wohnlage. Verkäufe in sehr einfachen Lagen mit den o. g. Abfragekriterien sind nicht vorhanden. Die beiden Gruppen wurden statistisch untersucht und um Ausreißer bereinigt (90% - Stichproben). Bei den Verträgen in mittlerer bis einfacher Lage sind viele Neubauten enthalten, bei denen die Alterswertminderung null beträgt. Beim Vergleich der unterschiedlich ermittelten Faktoren kommt daher der Einfluss der Alterswertminderung nur eingeschränkt zum Tragen.

Sachwertfaktoren bei Reihenmittelhäusern (RMH)

— Sachwertfaktor mit linearer Alterswertminderung (Berechnung nach ImmoWert) — Marktanpassungsfaktor mit Alterswertminderung nach Ross (Berechnung nach WertV)



Wirtschaftliche Nutzungsdauer

von Hochhäusern in Frankfurt am Main

Objekt- bezeichnung	Stadtteil	Fertig- stellung	Abbruch	General- renovierung	Nutzungs- dauer
Telekom-Hochhaus	Innenstadt	1954	2004		50
AEG-Hochhaus	Sachsenhausen	1951	1999		48
Zürich-Haus	CBD	1962	2001		39
Holzmann Hochhaus	CBD	1968	2001		33
BfG-Bank	Westend	1964	1988		24
Shell-Hochhaus	Nordend	1966	1993		27
Commerzbank	CBD	1973	2000		27
Hochtief-Haus	CBD	1968	2006		38
AfE-Turm	Innenstadt	1973	2009		36
Eurotower (BfG-HH)	CBD	1977		1996	19
Rhein-Main-Center	Westend	1969		1991	22
Campus-Tower	Niederrad	1969		2001	32
T 11 (Chase-Manhattan)	CBD	1972		1993	21
Turm Center	Nordend	1971		2008	37
Access Tower	Niederrad	1971		2002	31
Hochhaus am Turm	Innenstadt	1974		2001	27
FINA-Hochhaus	Innenstadt	1966		2001	35
Arca-Hochhaus	Westend	1962		1993	31
Business Center	Ostend	1960		2002	42
Gardentower (Helaba)	CBD	1976		2003	27
Bienenkorb-Haus	Innenstadt	1955		2009	54
Parktower (SGZ-Bank)	CBD	1972		2007	35
Silvertower (DreBa)	CBD	1979		2009	30
DB Zwillingstürme	CBD	1984		2009	25

Die durchschnittliche Nutzungsdauer der oben genannten Objekte betrug bis zum Abbruch oder zu einer Generalrenovierung:

33 Jahre

3. Beispiele

3.1 Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

3.2 Marktwertermittlung bei geänderter Nutzung

3.3 Ertragswert in 3 Rechenvarianten

Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

Reihenmittelhaus

Kennwerte des Bewertungsobjektes:

**Reihenmittelhaus, unterkellert,
nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr 1955**

BGF 165 m²

WFL 61 m²

NFL 90 m²

Eigenheimgebiet in gehobener Lage

Welche Verfahren kommen in Betracht ?
Vergleichswert und Sachwert

*Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Vergleichsverfahren und zur
Ableitung eines individuellen Marktanpassungsfaktors für das Sachwertverfahren.*

Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

Reihenmittelhaus

Normalherstellungskosten NHK 2000

(ohne Baunebenkosten, inklusive Umsatzsteuer, Preisstand 2000)

Gebäudetyp: Reihenmittelhaus ohne ausgebautes Dachgeschoss, Typ 2.12

Ausstattungsstandard mittel

Baujahrsklasse 1946 - 1959

Kosten der Brutto-Grundfläche von 525 €/m² bis 565 €/m² BGF

Angesetzte NHK / BGF 565 €/m²

Baupreisindex 2. Quartal 2010 (Jahr 2005 = 100) 113,5

Baupreisindex 2000 (Jahr 2005 = 100) 98,0

Landesfaktor Hessen (Landesspezifische Baupreisanpassung) 100,0

Regionalfaktor (Regionalspezifische Baupreisanpassung) 100,0

Index-angepasste NHK / BGF inkl. Umsatzsteuer, gerundet 655 €/m²

Gebäudeherstellungswert

Brutto-Grundfläche (BGF) : 165 m² à € 655 = 110.000 €

zuzüglich Baunebenkosten ca. 14 % 15.400 €

Normalherstellungskosten (Jahr 2000 = 100) 125.400 €

abzüglich Wertminderung nach Ross wegen fiktiven Alters (45/80)

(nach "Ross", weil Marktanpassungsfaktoren entsprechend ermittelt)

und gegebenenfalls Anpassung durch Ortsbesichtigung rd. 44% - 55.176 €

Vorläufiger Gebäude-Zeitwert (Ausgangswert) 70.224 €

Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

Reihenmittelhaus

Sachwert

Vorläufiger Gebäude-Zeitwert (Ausgangswert)	70.224 €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen	7.020 €
zuzüglich Bodenwert	65.000 €
Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag (Ausgangswert)	142.244 €
Marktanpassungsfaktor	1,23
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	175.000 €
abzüglich Wertminderung wegen Renovierungsstau	- 18.000 €
Sachwert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag	157.000 €

Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

Reihenmittelhaus

3.2 Daten aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Kaufpreis (Ohne Inventar)	Wohn- fläche	Dach- ausbau	Grundstücks- größe	Kaufpreis [€/m ² -WFL]
		€	m ²		m ²	€/m ²
1	Ziegenhainer Str. xyz	210.000	85	ja	174	2.471
2	Ziegenhainer Str. xyx	236.000	85	ja	174	2.776
3	Ziegenhainer Str. xz	201.000	85	ja	185	2.365
4	Max-Bock-Str. xy	217.500	80	ja	129	2.719
5	C-Goerdeler-Str. xx	135.000	61	nein	134	2.213
6	Max-Bock-Str. xx	205.000	62	nein	129	3.306
7	Adolf-Reichwein-Str.	181.600	63	nein	133	2.883
8	Ziegenhainer Str. xz	225.000	80	ja	170	2.813
9	Ziegenhainer Str. xy	211.000	82	ja	172	2.573

3.3 Fiktive Vergleichswerte ohne Dachgeschossausbau

Preis Anpassung mit Faktor $f = 1 - [20 \text{ m}^2 / (2 \times 30 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2)] = 0,75$

Nr.	Lage	Kaufpreis	Wohn- fläche	Dach- ausbau	Grundstücks- größe	Kaufpreis [€/m ² -WFL]
		€	m ²		m ²	€/m ²
1	Ziegenhainer Str. xyz	157.500	64	nein	174	2.461
2	Ziegenhainer Str. xyx	177.000	64	nein	174	2.766
3	Ziegenhainer Str. xz	150.750	64	nein	185	2.355
4	Max-Bock-Str. xy	163.125	60	nein	129	2.719
5	C-Goerdeler-Str. xx	135.000	61	nein	134	2.213
6	Max-Bock-Str. xx	205.000	62	nein	129	3.306
7	Adolf-Reichwein-Str.	181.600	63	nein	133	2.883
8	Ziegenhainer Str. xz	168.750	60	nein	170	2.813
9	Ziegenhainer Str. xy	158.250	62	nein	172	2.552

Marktwertableitung aus einer Sachwertermittlung

Reihenmittelhaus

3.4 Um die lfd. Nr. 2 ("Ausreißer") bereinigte Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Kaufpreis	Wohnfläche	Dachausbau	Grundstücksgröße	Kaufpreis [€/m ² -WFL]
		€	m ²		m ²	€/m ²
1	Ziegenhainer Str. xyz	157.500	64	nein	174	2.461
2	Ziegenhainer Str. xyx	177.000	64	nein	174	2.766
3	Ziegenhainer Str. xz	150.750	64	nein	185	2.355
4	Max-Bock-Str. xy	163.125	60	nein	129	2.719
5	C-Goerdeler-Str. xx	135.000	61	nein	134	2.213
7	Adolf-Reichwein-Str.	181.600	63	nein	133	2.883
8	Ziegenhainer Str. xz	168.750	60	nein	170	2.813
9	Ziegenhainer Str. xy	158.250	62	nein	172	2.552

	€/m ² WFL
Minimum	2.213 €/m ²
Maximum	2.883 €/m ²
Spannweite	670 €/m ²
Median	2.636 €/m ²
unterer Wert	2.356 €/m ²
Mittelwert	2.595 €/m²
oberer Wert	2.834 €/m ²
Standardabweichung	239 €/m ² 9,21%
Vergleichswert	158.087 €
obere Grenze	143.528 €
untere Grenze	172.647 €

Bei Vollauswertung der KPS durch den Gutachterausschuss erhält man für jedes Objekt einen eigenen Marktanpassungsfaktor !!

Marktwertermittlung bei geänderter Nutzung

Umwandlungsmöglichkeit nach WEG

Beispiel

Mehrfamilienwohnhaus (Mietshaus) in sehr guter Lage

Ertragswert der baulichen Anlagen

Marktüblich erzielbar erachteter Jahresrohertrag	77.484 €
abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten	- 12.383 €
Jahresreinertrag	65.101 €

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer	n = 35 Jahre
Liegenschaftszinssatz	p = 4,50 %
Barwertfaktor	V = 17,461

Gebäudeertragswert aus marktüblich

erzielbarem Jahresrohertrag	65.101 € x 17,461 =	1.136.729 €
-----------------------------	---------------------	-------------

Zusammenstellung:

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag	1.136.729 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert	205.684 €

Unbeeinflusster Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag	1.342.413 €
---	--------------------

abzüglich Ertragsminderung wegen mietrechtlicher Gegebenheiten	- 46.201 €
--	------------

Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag 1. Juli 2010	1.296.212 €
--	--------------------

Marktwertermittlung bei geänderter Nutzung

Umwandlungsmöglichkeit nach WEG

Einsicht und Auswertung der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen

Filterkriterien und Vergleichsfaktoren		Anzahl der Kauffälle	Daten des Bewertungs- objektes
Zeitraum der Kauffälle:	1.1.2006 - 01.07.2010	10	
Baujahr:	1950-1970	10	
Lage:	sehr gut	10	seht gut
Ortsteil:	Bezirke 10, 11, 17-19	10	18
Wohnfläche:	140 m ² < A < 180 m ²	10	160
Eigneranzahl	< 10	10	4

Nr.	Lage Adresse	Kaufpreis	Wohn- fläche	Baujahr Renovierung	Lage im Gebäude	Kaufpreis [€/m ² -WFL]
		€	m ²	m ²	m ²	€/m ²
1	Beethovenstraße	710.000	156	1953	3.OG	4.551
2	Unterlindau xx	450.000	150	1950	1.OG	3.000
3	Telemannstraße	469.000	176	1960	3.OG	2.665
4	Schumannstraße xx	620.000	141	1951	3.OG	4.397
5	Unterlindau yy	700.000	149	1969	6.OG	4.698
6	Liebigstraße	577.000	141	1953	3.OG	4.092
7	Unterlindau xx	410.000	149	1950	EG	2.752
8	Liebigstraße	635.000	178	1953	4.OG	3.567
9	Schumannstraße xx	550.000	171	1952	4.OG	3.216
10	Schumannstraße xx	680.000	171	1952	1.OG	3.977

Auswertung über alle Daten

€/m² WFL

Minimum 2.665 €/m²

Maximum 4.698 €/m²

Spannweite 2.033 €/m²

Median 3.772 €/m²

2.936 €/m²

Mittelwert 3.692 €/m²

4.448 €/m²

Standardabweichung 756 €/m²

20,48%

Vergleichswert 2.063.828 €

Minimalwert 1.641.224 €

Maximalwert 2.486.432 €

Marktwertermittlung bei geänderter Nutzung

Umwandlungsmöglichkeit nach WEG

Beispiel

Mehrfamilienwohnhaus (Mietshaus) in sehr guter Lage

Zusammenstellung:

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag	1.136.729 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert	205.684 €
Unbeeinflusster Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag	1.342.413 €
abzüglich Ertragsminderung wegen mietrechtlicher Gegebenheiten	- 46.201 €
Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag 1. Juli 2010	1.296.212 €

Ermittelte Werte

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag	1. Juli 2010
Zeitwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	395.455 €
Sachwert des bebauten Grundstücks (inklusive Bodenwert)	1.355.455 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks zum Stichtag	1.296.212 €
Wert unter Berücksichtigung des Wertsteigerungspotenzials	1.432.625 €
Marktwert des bebauten Grundstücks zum Stichtag 1. Juli 2010	1.430.000 €

Ertragswertverfahren

Beispiel der verschiedenen Darstellungsweisen des Ertragswertverfahren"



Kenngroößen:
Bürogebäude
Neubau 2009
Laufzeit Mietvertrag: 20 Jahre
Jahresrohertrag: 2.212.440 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten: 208.570 €/Jahr
Mieterbonität: sehr gut
Nutzfläche: ca. 9.200 m²
Bodenwert: 11.400.000 €
Diskontierter Bodenwert: 664.965 €
Liegenschaftszinssatz: $p = 4,85\%$

Ähnliches Gebäude bezüglich Typ und Größe.
Das Bild dient nur der Veranschaulichung
und ist unabhängig vom Zahlenbeispiel.

Ertragswertverfahren

Darstellung im „allgemeinen“ Verfahren

Ertragswertermittlung gemäß "allgemeinem Verfahren"

Jahresrohertrag (marktüblich erzielbar)		2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (II.BV)		<u>- 208.400 €</u>
Jahresreinertrag		2.004.040 €
abzüglich Bodenertragsanteil	4,85 % von € 11.400.000 =	<u>- 552.900 €</u>
Gebäudereinertragsanteil:		1.451.140 €
Kapitalisierung:		
Gesamtnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Restnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	p = 4,85 %	
Rentenbarwertfaktor	V = 19,416	
Gebäudeertragswert	1.451.140 € x 19,416 =	28.175.334 €
zuzüglich Bodenwert		<u>11.400.000 €</u>
Ertragswert zum Bewertungsstichtag		<u><u>39.575.334 €</u></u>

Ertragswertverfahren

Entsprechende Darstellung im „vereinfachten“ Verfahren

Ertragswertermittlung im "vereinfachten Verfahren"

Marktüblich erzielbar erachteter Jahresrohertrag				2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (II.BV)				- 208.400 €
Jahresreinertrag				2.004.040 €
Kapitalisierung:				
Gesamtnutzungsdauer	n = 60 Jahre			
Restnutzungsdauer	n = 60 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	p = 4,85 %			
Rentenbarwertfaktor	V = 19,416			
Gebäudeertragswert		$2.004.040 € \times 19,416$	=	38.910.182 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert				664.965 €
Ertragswert zum Bewertungsstichtag				39.575.147 €

Ertragswertverfahren

Beispiel für sinnvolle Darstellung als „term and reversion“

Ertragswertermittlung aus mietvertraglichen Gegebenheiten

Mietvertraglicher Jahresrohertrag	2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten	<u>- 208.400 €</u>
Jahresreinertrag	2.004.040 €

Kapitalisierung:

Laufzeit des Mietvertrages $n = 20$ Jahre

Liegenschaftszinssatz $p = 4,85\%$

Rentenbarwertfaktor $V = 12,622$

Gebäudeertragswert $2.004.040 \text{ €} \times 12,622 = \mathbf{25.295.489 \text{ €}}$

Reversion-Phase

Jahresrohertrag (marktüblich erzielbar)	2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten	<u>- 208.400 €</u>
Jahresreinertrag	2.004.040 €

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer $n = 40$ Jahre

Liegenschaftszinssatz $p = 4,85\%$

Rentenbarwertfaktor $V = 17,517$

Gebäudeertragswert $2.004.040 \text{ €} \times 17,517 = 35.105.611 \text{ €}$

Diskontierung $35.105.611 \text{ €} \times 0,3878 = \mathbf{13.614.693 \text{ €}}$

Ertragswertanteil aus mietvertraglicher Gegebenheit **25.295.489 €**

Ertragswertanteil aus anschließend marktüblich erzielbarem Ertrag 13.614.693 €

zuzüglich diskontierter Bodenwert 664.965 €

Ertragswert zum Bewertungsstichtag 39.575.147 €

Ertragswertverfahren

Darstellung im „allgemeinen“ Verfahren



Kennwerte:

Wohngebäude Baujahr: 1904

Liegenschaftszinssatz: $p = 4,6\%$

Jahresrohertrag: 87.417 €/Jahr (= marktüblich erzielbar)

Bodenwert: 1.095.200 €

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

87.417

abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten

- 20.783

Jahresreinertrag

66.634

abzüglich Bodenertragsanteil

4,60% von 1.095.200 € =

- 50.379

Ertragsanteil der baulichen Anlagen

16.255

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer

$n = 30$ Jahre

Liegenschaftszinssatz

$p = 4,60\%$

Barwertfaktor

$V = 16,099$

Gebäudeertragswert aus

marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag

16.255 € x 16,099 =

261.689

Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:

261.689

zuzüglich Bodenwert:

1.095.200

Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag

1.356.889

Ertragswertverfahren

Entsprechende Darstellung im „vereinfachten“ Verfahren



Kennwerte:

Wohngebäude Baujahr: 1904

Liegenschaftszinssatz: $p = 4,6\%$

Jahresrohertrag: 87.417 €/Jahr (= marktüblich erzielbar)

Bodenwert: 1.095.200 €

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

87.417 €

abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten

- 20.783 €

Jahresreinertrag

66.634 €

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer $n = 30$ Jahre

Liegenschaftszinssatz $p = 4,60\%$

Barwertfaktor $V = 16,099$

Gebäudeertragswert aus

marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag

$66.634 \text{ €} \times 16,099 =$ **1.072.741 €**

Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:

1.072.741 €

zuzüglich diskontierter Bodenwert ($BW/q^n = 1.095.200 \text{ €} / 1,046^{30}$):

284.147 €

Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag

1.356.888 €

Umwandlung von Büro- in Wohngebäude

In der Bürostadt Ffm-Niederrad
sollen 8 Bürogebäude umgewandelt
werden

Beispiel Ffm-Niederrad (Bürostadt) Lyoner Straße 19

15-geschossiges Bürogebäude
wird um 3 Geschosse aufgestockt,

es entstehen 6.900 m²

Mietfläche (98 Zwei- und
Dreizimmerwohnungen)

Investitionssumme ca. 15,4
Millionen Euro = 2.232 €/m²

(Inkl. Aufstockung und 97 PKW-
Stellplätze in der Tiefgarage)



Leerstandsbewertung

Umnutzungsmöglichkeiten

**Umwandlung von Büro- in
Wohngebäude**

Beispiel

Frankfurt Stephanstraße

Ein Wohnhaus mit Waben



Wie ein Bienenkorb: Auf dem vorläufigen Entwurf für das „Ma“ erinnert nichts mehr an die Diamantenbörse. Simulation Mac



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

Dipl.-Ing. Jürgen Rath FRICS
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Dreieichstraße 59
60594 Frankfurt am Main
Telefon +49 (069) 66 37 17 – 0
Fax +49 (069) 66 37 17 – 29
Email info@gutachter-rath.de
Homepage www.gutachter-rath.de