# „Meine Immobilie – Wert und Bewertungsmethodik“

## Jahreshauptversammlung Haus & Grund, Mülheim a.d.R., 13.06.2017

Carsten Weber HypZert (F) ▪ 2017

SRZ VALUATION SERVICES

# Agenda


1 Einführung

2 Wertbegriffe

3 Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

4 Demographische Entwicklung

5 Verkehrswert vs. Beleihungswert




SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## Was ist unter dem Begriff plausibel zu verstehen?

Plausibilität ist eine Frage der Nachvollziehbarkeit für Dritte, des Wissenstands und des Standortes bzw. der Perspektive

Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Penrose-Dreieck, 20.09.2013

**→ Was ist allgemein unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen?**



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?

**Immobilienbrache profitiert von der Schuldenkrise**

- Zinsumfeld weiterhin günstig
- hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien
- Kauf- und Mietpreise steigen

Fazit des Gutachtens:
- Immobilienblase?
- Ja – Nein? Keine Überhitzung??

Die Preisentwicklung ist fundamental begründet und im internationalen Vergleich moderat – immer noch?



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?

**Immobilienbrache profitiert von der Schuldenkrise**

- Zinsumfeld weiterhin günstig (EZB 0,0%)
- hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien
- Kauf- und Mietpreise + Renditen
- Unterscheidung Metrolpolgeb. / ländl. Geb.

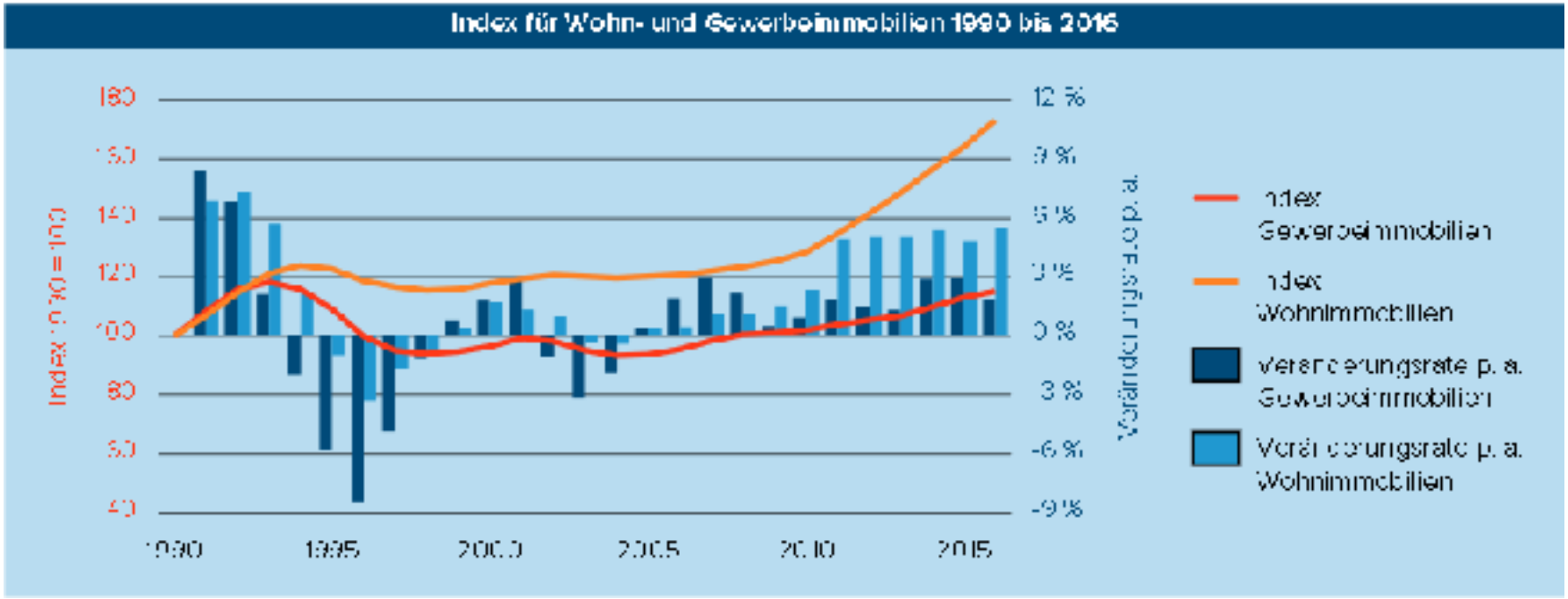
Fazit des Gutachtens:
- Unsicherheit Brexit,
- unzureichende Flächenpolitik,
- makroökonomische Fehlentwicklungen,
- keine Gefahren für das Finanzsystem als Ganzes



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?




**1989 Wiedervereinigung**

**2000-Boom**

**2008 Pleite Lehman Brothers**

**2015 – 2017 upward only?**

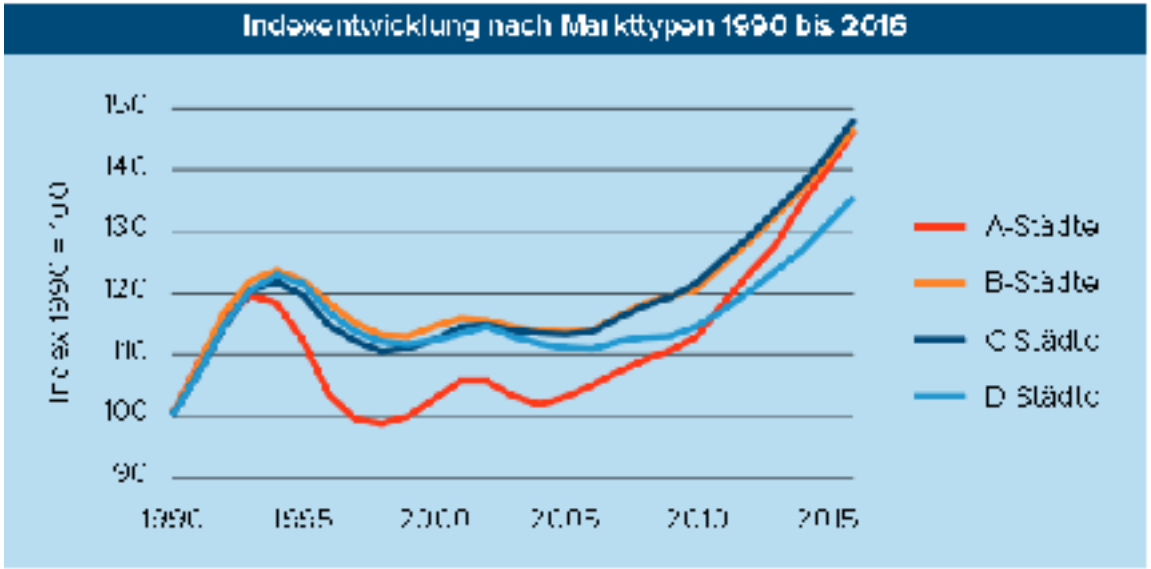
Quelle: BulwienGesa AG 2017



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?




**Rangfolge der Veränderungsrate seit 1975 – alle Segmente**

| Rang | Stadt | Ø p. a. |
|---|---|---|
| 1 | München | 3,7 % |
| 2 | Regensburg | 3,4 % |
| 3 | Rosenheim | 3,3 % |
| 4 | Wiesbaden | 3,1 % |
| 5 | Trier | 3,0 % |
| 6 | Frankfurt am Main | 3,0 % |
| 7 | Heidelberg | 3,0 % |
| 8 | Mainz | 2,9 % |
| 9 | Augsburg | 2,9 % |
| 10 | Ulm | 2,9 % |
| 41 | Bochum | 2,1 % |
| 42 | Bonn | 2,1 % |
| 43 | Bremen | 2,0 % |
| 44 | Duisburg | 1,9 % |
| 45 | Krefeld | 1,9 % |
| 46 | Bielefeld | 1,9 % |
| 47 | Saarbrücken | 1,8 % |
| 48 | Siegen | 1,8 % |
| 49 | Hildesheim | 1,7 % |

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

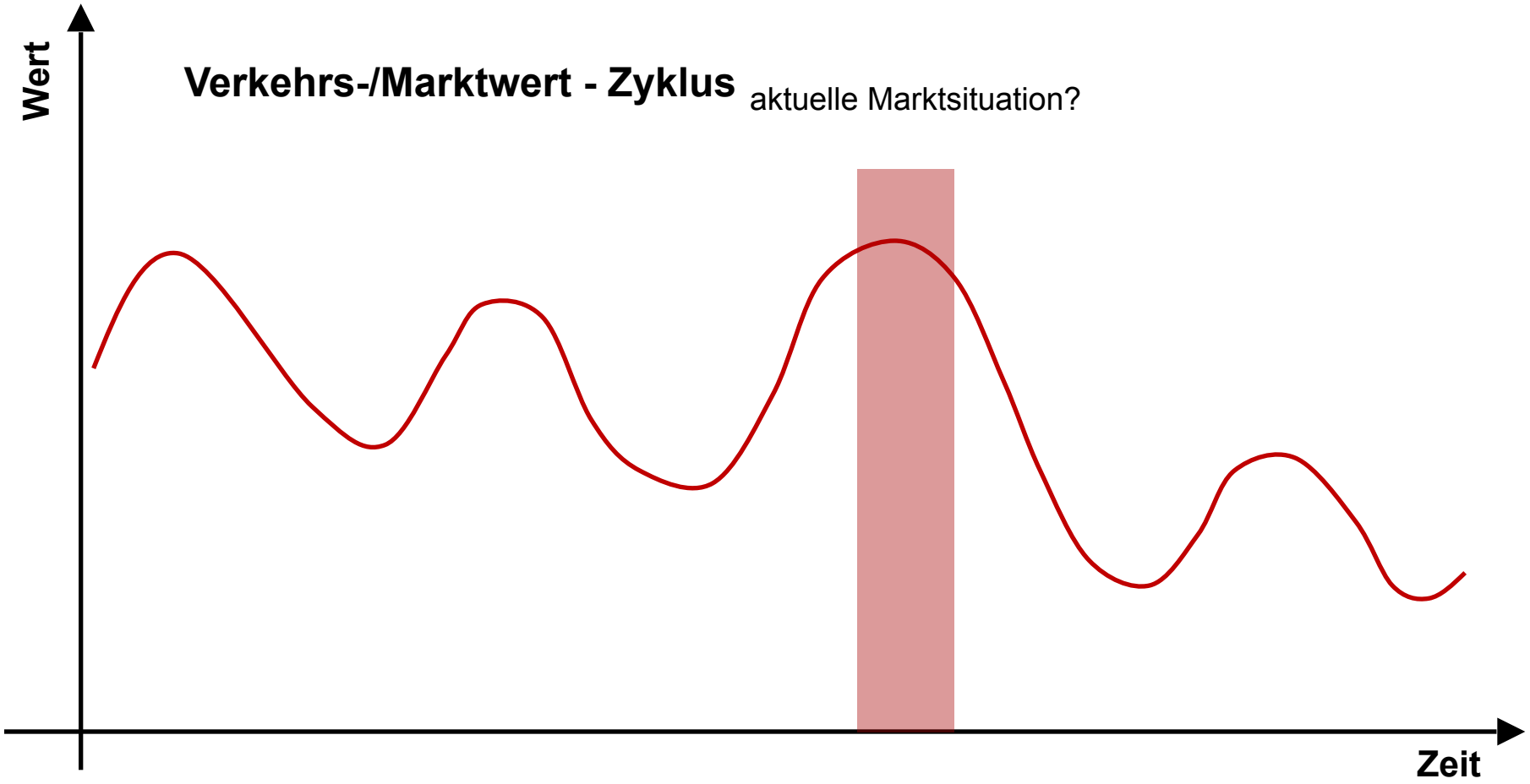
Quelle: BulwienGesa AG 2017

© Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?



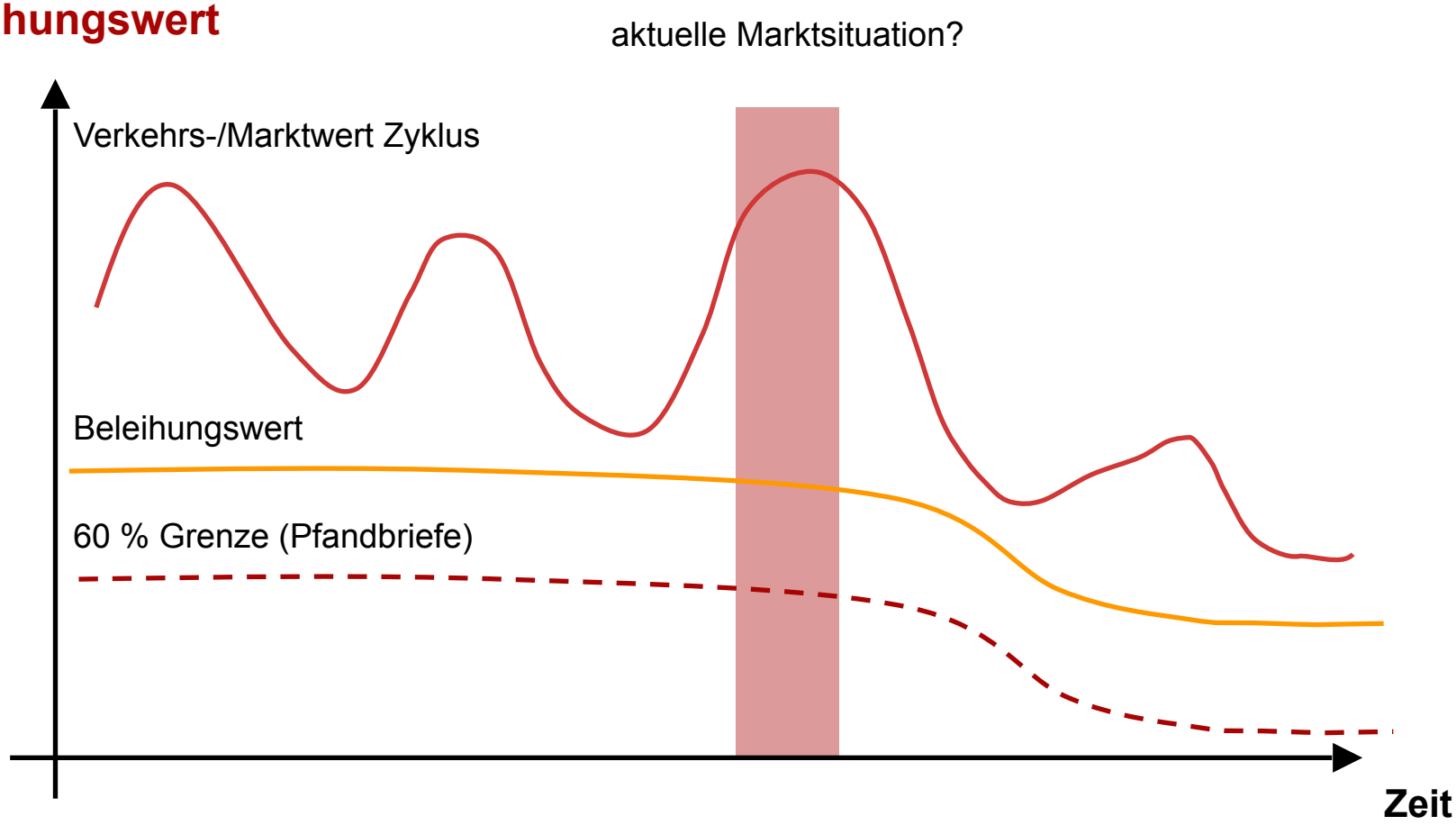



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?

### Beleihungswert






SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?

**geteilter Markt! - Blasenbildung?**

Hamburg, Cremon Insel

Region Hannover, Einfamilienhaus



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?

- Focus online (08.04.2016):

  „Droht bald eine Blase? Preise in vielen deutschen Städten übertrieben hoch!“ …

  Bundesbank Vorstandsmitglied Andreas Dombret 04/2016:

  „Von einer Immobilienblase kann man noch nicht sprechen, allerdings sehen wir in einigen deutschen Städten durchaus Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien. Der Immobilienboom nimmt langsam, aber sicher bedenkliche Züge an“.

- n-tv online (07.04.2016):

  Die derzeitige Niedrigzinsphase führt zu einer fast schon hysterischen Nachfrage nach Immobilien. In Ballungsräumen sind Häuser und Wohnungen oft nur noch zu Mondpreisen zu haben.“

- n-tv online (16.02.2016):

  In weiten Teilen Deutschlands steigen die Mieten kaum oder gar nicht. Doch in den großen Städten ist nach einer Branchenstudie keine Entspannung in Sicht. Die Zuwanderung erhöht den Druck.

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?

- Focus online (28.05.2017):

  „Eine neue Studie über die Mietpreisbremse, die von der Grünen-Bundestagsfraktion in Auftrag gegeben wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass 44 Prozent aller neuen Mietverträge gegen das Gesetz verstoßen (Mietpreisbremse).

- n-tv online (19.04.2017):

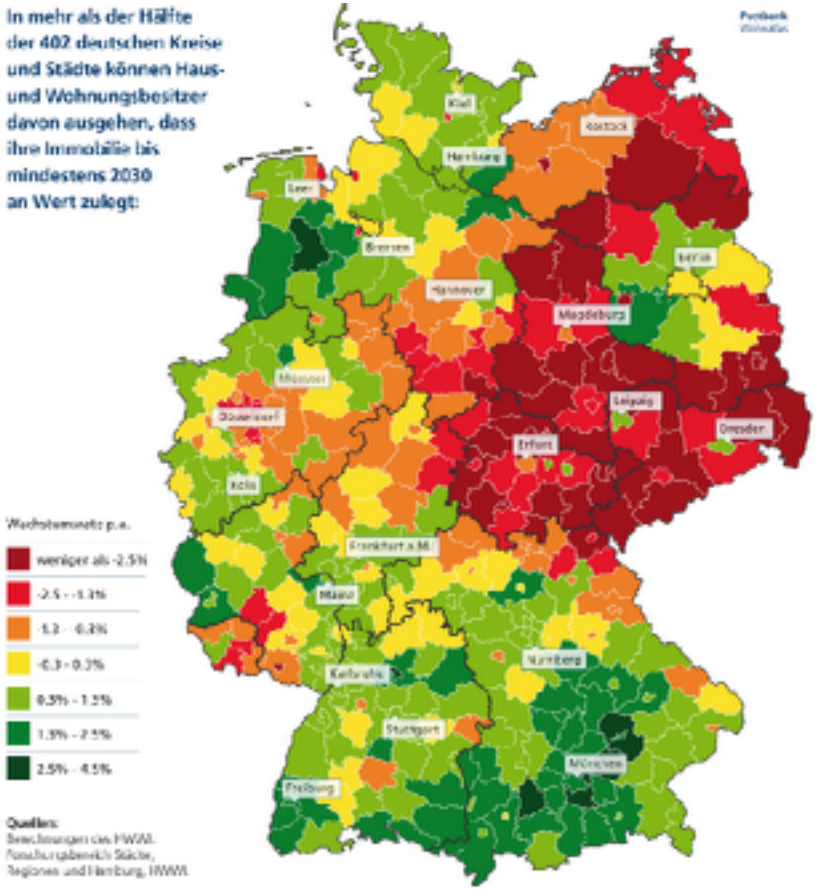
  „300.000 Euro sollte die Wohnung ursprünglich kosten, im Kaufvertrag stehen am Ende 330.000 Euro. Ein normaler Vorgang auf dem überhitzten Immobilienmarkt. Potenzielle Käufer sollten wissen, was auf sie zukommt.“



SRZ VALUATION SERVICES

# Einführung

## In welcher Marktsituation bewegen wir uns?




Quelle: Postbank AG 2017

Preisentwicklung in Großstädten 2016-2020

Reale Preiswachstumsprognosen in Prozent

| Stadt | Preistrend in % | Preis pro Qm 2016 |
|---|---|---|
| München | 1,3 | [illegible] |
| [illegible] | 1,1 | [illegible] |
| Hamburg | 0,9 | [illegible] |
| [illegible] | 1,4 | [illegible] |
| Köln | 0,7 | [illegible] |
| [illegible] | 1,5 | [illegible] |
| Stuttgart | 0,4 | [illegible] |
| Frankfurt am Main | 0,5 | 3985 |
| [illegible] | 1,5 | [illegible] |
| Bremen | 0,2 | [illegible] |
| [illegible] | 1,7 | [illegible] |
| Hannover (Landeshauptstadt) | -0,2 | [illegible] |
| Dortmund | 0,6 | [illegible] |
| [illegible] | -1, | [illegible] |

[illegible]
Quelle: [illegible]



SRZ VALUATION SERVICES

# Agenda

1 Einführung

2 Wertbegriffe

3 Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

4 Demographische Entwicklung

5 Verkehrswert vs. Beleihungswert



SRZ VALUATION SERVICES

# Wertbegriffe

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (1)

VW Golf, 20.000 – 25.000 EUR

blaue Mauritius, > 1 Mio. EUR

Bohrmaschine, 100 – 200 EUR

teuerste Barbiepuppe, 13.500 EUR

© Tobias Gilich / Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (2)

**Voraussetzung für einen Wert ist ein Wertsystem als Bewertungsmaßstab**

„Das Wort Wert in Bezug auf einen Gegenstand oder eine Handlungsweise hat nur dann einen Sinn, wenn hinter der Aussage ein Zweck – eine Norm – steht; erst die Norm konstituiert ein Wertesystem“

Quelle: Peemöller (Hrsg.), Praxishandbuch der Unternehmensbewertung, nwb Verlag neue Wirtschafts-Briefe, Herne/Berlin, 1. Auflage 2001

**Einigung auf einen Wert bei gleichen Wertvorstellungen und rationalen Gegebenheiten**

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (3)

| Subjektive Wertlehre | Objektive Wertlehre |
| --- | --- |
| **Nutzwert (Gebrauchswert)**<br><br>bestimmt durch:<br><br>subjektive Nutzen<br>für eine einzelne Person | **Tauschwert**<br><br>bestimmt durch:<br><br>spezielle Eigenschaften<br>einer Sache |
| je größer die Nachfrage,<br>desto größer der Wert | Wert wird an der Höhe der<br>Herstellungskosten bemessen |

© Tobias Gilich / Thore Simon


SRZ VALUATION SERVICES

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (4)

| Subjektive Wertlehre | Objektive Wertlehre |
| --- | --- |
| fehlende Nachvollziehbarkeit<br><br>Ermittlung subjektiver Wert | tatsächliche Handlungsweise von Käufer/Verkäufer wird nicht erklärt<br><br>Vernachlässigung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeit |

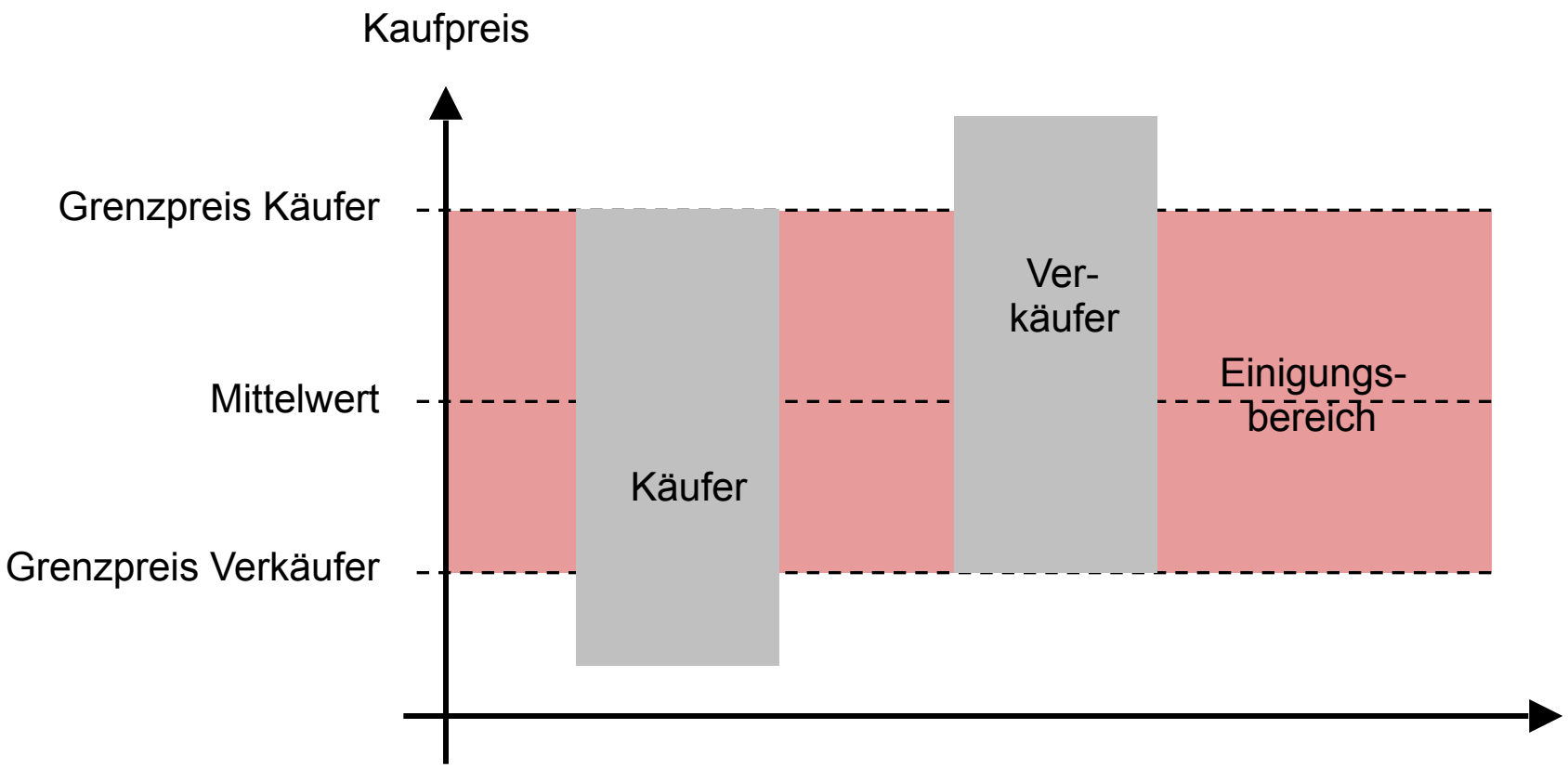
**Funktionale Werttheorie**

Verbindung subjektiver Elemente mit nachvollziehbaren Entscheidungen

© Tobias Gilich / Thore Simon


SRZ VALUATION SERVICES

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (5)




Quelle: Rössler/Langner [1]



SRZ VALUATION SERVICES

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (6)

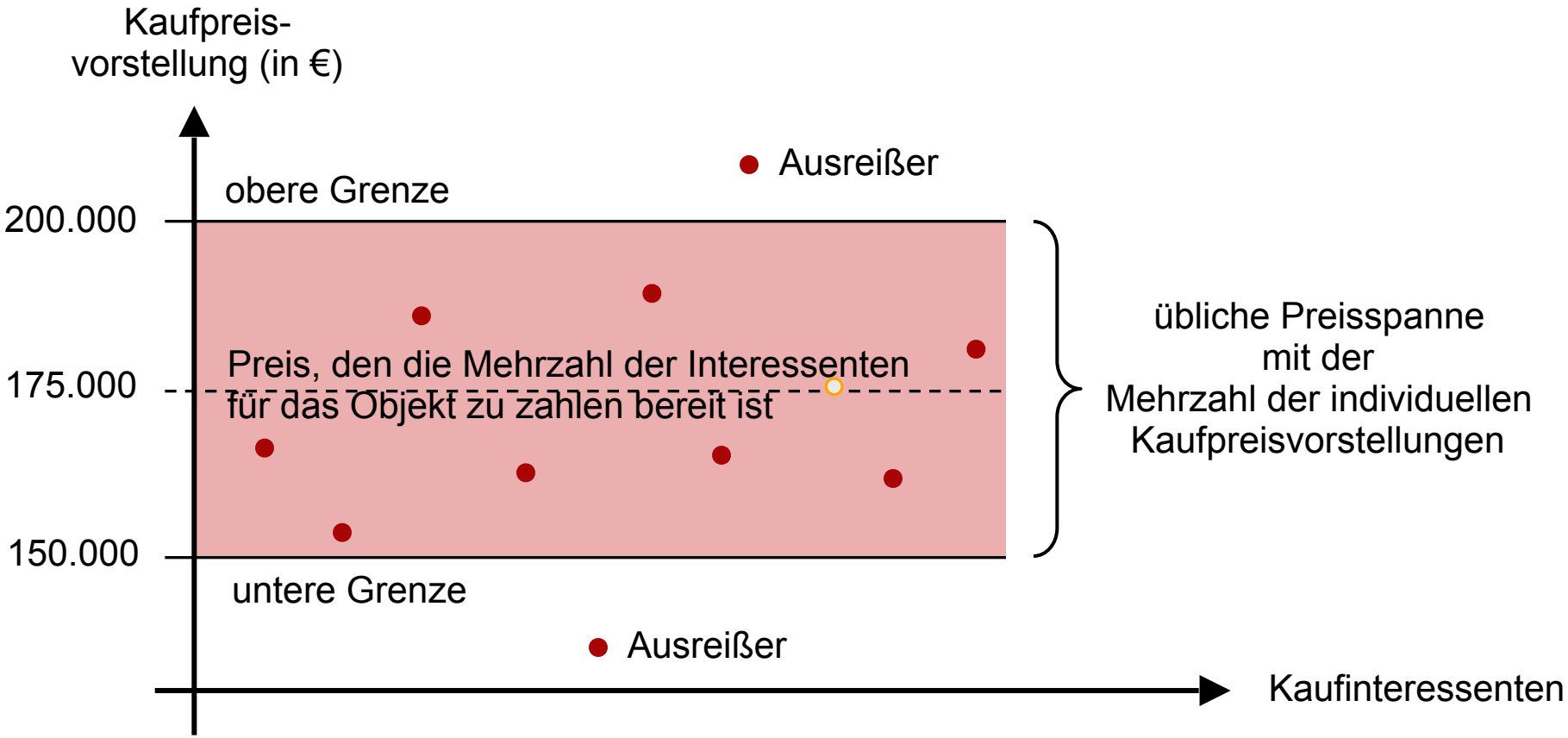
„Aus der Summe der zahlreichen subjektiven Nutzenschätzungen wirtschaftender Menschen erwächst der objektive Wert “

Quelle: Pausenberger [4]

Objektivität wird gebildet durch Vielzahl gezahlter Marktpreise unter normalen Marktbedingungen

**im Ergebnis entsteht eine Werte-Spanne!**

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (7)




Quelle: Rössler/Langner [1]



SRZ VALUATION SERVICES

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (8)

### Urteile

- Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung wird im Extremfall mit +/- 20 % bis 25 % angegeben

  OLG München, VersR 59, 1017; OLG Schleswig, VersR 54, 506

- bei Abweichungen, die in einer Größenordnung von 15% liegen, ist die Erheblichkeit regelmäßig zu vereinen

  BGH, Urt. vom 26. 04. 1991, NJW 1991, 2761

© Tobias Gilich / Carsten Weber

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (9)

**Wert**

- objektivierte „überindividuelle“ Preisvorstellungen
- Unabhängigkeit von einer einzelnen persönlichen Entscheidung

**Preis**

- Angebot und Nachfrage
- individuelle Verhandlung zwischen Käufer und Verkäufer
- beeinflusst durch persönliche Vorstellungen / Wünsche

„Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen.“

BGH, Urteil vom 25. Oktober 1967, Az. VIII ZR215/66

© Tobias Gilich / Thore Simon

## Was ist unter dem Begriff „Wert“ zu verstehen? (10)

### Badezimmer einer eigen genutzten Immobilie

© Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

# Wertbegriffe

## Grundlagen der Wertermittlung - Zweck

| **privat** *Kauf, Schenkung, etc.* | **öffentlich** *Sanierung, Umlegung, etc.* | **Finanzierung** | **Besteuerung** | **Versicherung** |
|---|---|---|---|---|
| Verkehrswert/Marktwert | | Beleihungswert | Einheitswert *(Grundsteuer)* Grundbesitzwert *(Grunderwerbssteuer)* gemeiner Wert *(Erbschaftssteuer)* | Versicherungswert |
| Baugesetzbuch (BauGB) § 194, ImmoWertV/WertV WertR, BRW-RL, SW-RL, EW-RL | | Pfandbrief-gesetz (PfandBG) § 16, BelWertV | Bewertungs-gesetz (BewG) | Versicherungs-vertragsgesetz (VVG) § 88 |
| | | | Massen-bewertung | Wiederbeschaffung/ -herstellung |



SRZ VALUATION SERVICES

## Grundlagen der Wertermittlung - Verkehrswert

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

© Tobias Gilich / Carsten Weber

## Grundlagen der Wertermittlung - Verkehrswert

§ 3 ImmoWertV

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **(marktüblich) maßgebenden Umstände** wie

nach der **allgemeinen Wirtschaftslage**,
den **Verhältnissen am Kapitalmarkt**
sowie den **wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets**.

## Grundlagen der Wertermittlung - Beleihungswert

§ 16 PfandBG Abs. 2

Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, **der normalen regionalen Marktgegebenheiten** sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.

© Tobias Gilich / Carsten Weber

## Grundlagen der Wertermittlung - Beleihungswert

BelWertV § 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung

(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß **unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt** und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.

© Tobias Gilich / Carsten Weber

## Grundlagen der Wertermittlung - Beleihungswert

Quelle: www.toonpool.com



SRZ VALUATION SERVICES

# Agenda

1 Einführung

2 Wertbegriffe

3 Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

4 Demographische Entwicklung

5 Verkehrswert vs. Beleihungswert



SRZ VALUATION SERVICES

# Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

- Essen:

  2016 wurden gegenüber dem Vorjahr ca. 7 % mehr Kaufverträge abgeschlossen. Damit sind die Vertragszahlen weiterhin auf dem historisch hohen Niveau der letzten beiden Jahre. Neuer Rekordumsatz von über 1,7 Mrd. €, Anstieg Geldumsatz ca. 34 % gegenüber 2015, resultiert in erster Linie aus den Teilmärkten “Geschosswohnungsbau“ und “Gewerbe“.

- Bochum:

  Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3 % gestiegen. Bei den nicht geeigneten Verträgen (ca. 20 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor.

- Mülheim:

  Im Jahr 2016 wurden 1.605 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit gestiegen (2015 = 1.429 Kauffälle).

- Gelsenkirchen:

  Die Preise der Neubauten sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Bei den unterkellerten Objekten, deren Wfl. gegenüber dem Vorjahr bei i. M. 120 m² um rd. 5% zurückgegangen ist, ist der mittlere Gesamtkaufpreis von 269.489 € auf nunmehr 264.797 € um rd. 2 % kaum gesunken.

© Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

# Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

- Herne:

  Gestiegen sind Verkäufe bei den Mehrfamilienhäusern (+36 %) und die Verkäufe von Gewerbegrundstücken (+7,1 %). Die Anzahl der Kaufverträge beim Wohnungseigentum sank um ca. 3 %. Ebenfalls gesunken ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser (-9 %).

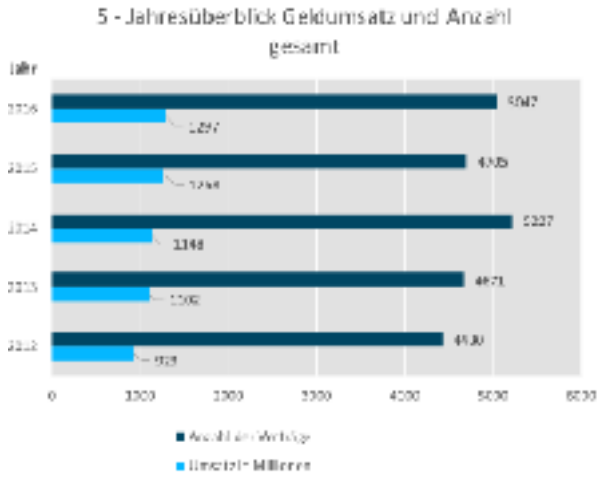
- Bottrop:

  In 2016 ist die Anzahl der vom Gutachterausschuss registrierten Kauffälle gegenüber dem Vorjahr 2015 von 1.027 auf 1.163 gestiegen (+13 %). Im langjährigen Vergleich ist die Anzahl der Kauffälle im oberen Bereich anzusiedeln.

- Oberhausen:

  Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2015 (1.648) um rd. 6 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2015 (rd. 296,6 Mio. €) um rd. 25 %.

- Dortmund:






SRZ VALUATION SERVICES

# Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

- Düsseldorf:

  Die Verkaufszahlen (+ 7 %) sind im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dagegen ist der Umsatz (- 5 %) gefallen. Die Umsatzzahlen beinhalten 59 Objekte mit einem Kaufpreis von mehr als 10 Millionen Euro. Davon übersteigen 4 Objekte die 50 Millionen Euro Grenze.

- Dorsten, Gladbeck, Marl:

  Im Berichtszeitraum 2016 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.209 Kauffälle bebauter und unbebauter Grundstücke registriert worden. Dies sind ca. 8 % mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg begründet sich vor allem durch den Dorstener Markt (+ 39 %).

- Kreis Mettmann:

  Im Erfassungszeitraum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.376 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 860 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber 2015 um rd. 10 %, der Geldumsatz um ca. 1 % zurück.

© Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

# Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

- Ennepe-Ruhr-Kreis:

  Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2016 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit 2.855 Kauffällen (2015: 2.768) einen Geldumsatz von 668,5 Mio. € (2015: 497,8 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 468,9 ha (2015: 408,4 ha) erreicht.

- Krefeld:

  Der Grundstücksmarkt 2016 hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der Geldumsatz ist um 4% auf 621 Mio. EUR gestiegen. Der Flächenumsatz hat um 63% zugenommen und liegt bei 258 ha. Bei der Anzahl der Kauffälle gibt es einen leichten Anstieg um 1% auf 2.057.



SRZ VALUATION SERVICES

# Agenda


1 Einführung

2 Wertbegriffe

3 Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2017

4 Demographische Entwicklung

5 Verkehrswert vs. Beleihungswert




SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung

- Essen:

  Demographie Prognose bis 2030: - 3,7%

  Regionalverband Ruhr bis 2040: + 3,6%

- Bochum:

  Demographie Prognose bis 2030: - 6,4%

- Mülheim:

  Demographie Prognose bis 2030: - 3,7%

- Gelsenkirchen:

  Demographie Prognose bis 2030: - 5,3%

- Herne:

  Demographie Prognose bis 2030: - 6,2%

- Bottrop:

  Demographie Prognose bis 2030: - 4,8%

**Quelle: www.wegweiser-kommune.de**

**(soweit nicht anders beschreiben)**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung

- Oberhausen:
  Demographie Prognose bis 2030: - 4,7%
- Dortmund:
  Demographie Prognose bis 2030: - 3,9%
  Regionalverband Ruhr bis 2040: + 5,1%
- Düsseldorf:
  Demographie Prognose bis 2030: + 3,8%
- Ennepe-Ruhr-Kreis:
  Demographie Prognose bis 2030: - 7,8%
- Dorsten, Gladbeck, Marl:
  Demographie Prognose bis 2030: - 9,8% (Dorsten)
  Demographie Prognose bis 2030: - 1,8% (Gladbeck)
  Demographie Prognose bis 2030: - 8,1% (Marl)

**Quelle: www.wegweiser-kommune.de**

**(soweit nicht anders beschreiben)**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung

- Kreis Mettmann:
  Demographie Prognose bis 2030: - 5,0%
- Krefeld:
  Demographie Prognose bis 2030: - 3,2%
- Ratingen:
  Demographie Prognose bis 2030: - 2,9%
- Velbert:
  Demographie Prognose bis 2030: - 8,9%
- Wuppertal:
  Demographie Prognose bis 2030: - 4,4%

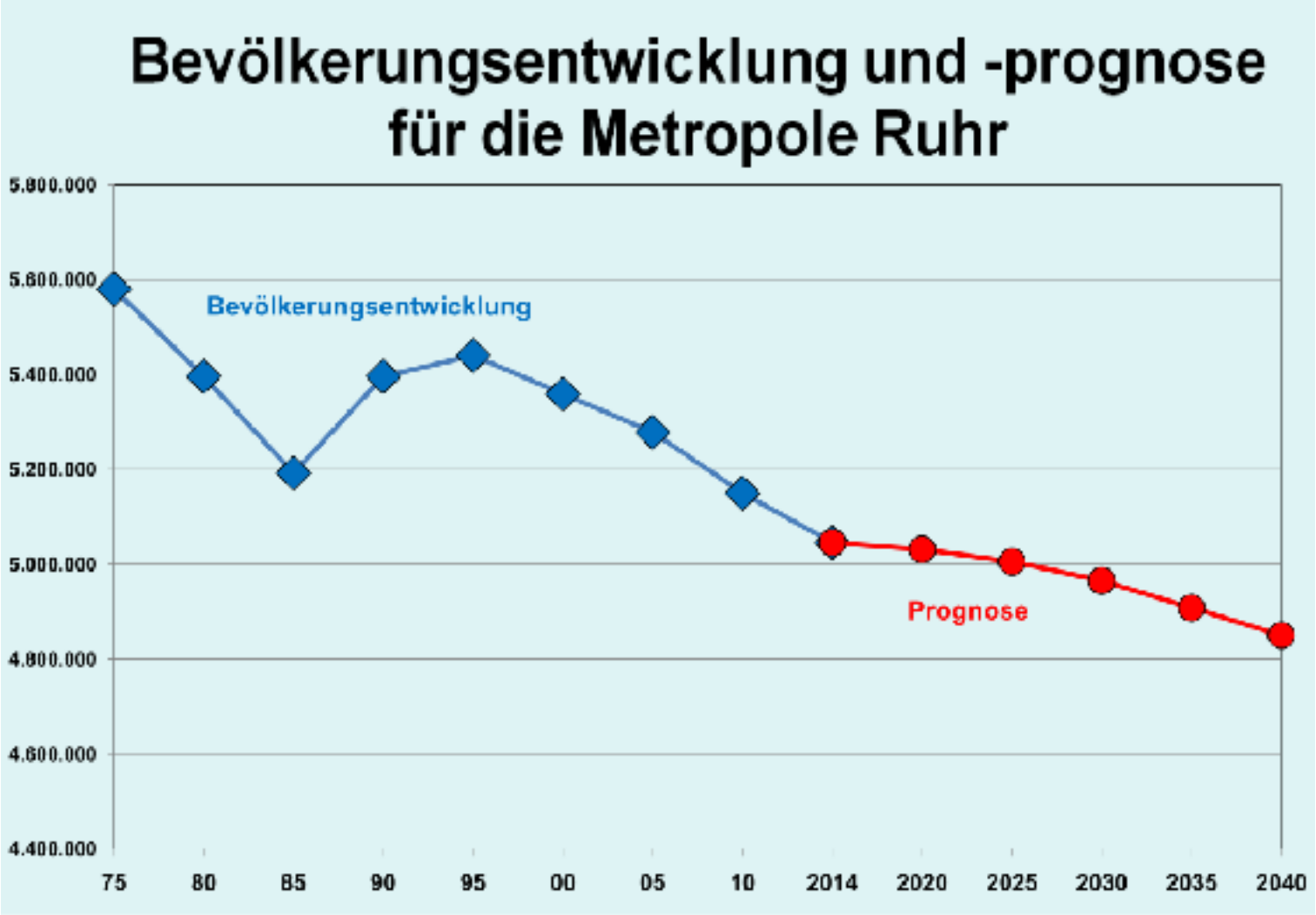
**Quelle: www.wegweiser-kommune.de**

**(soweit nicht anders beschreiben)**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung

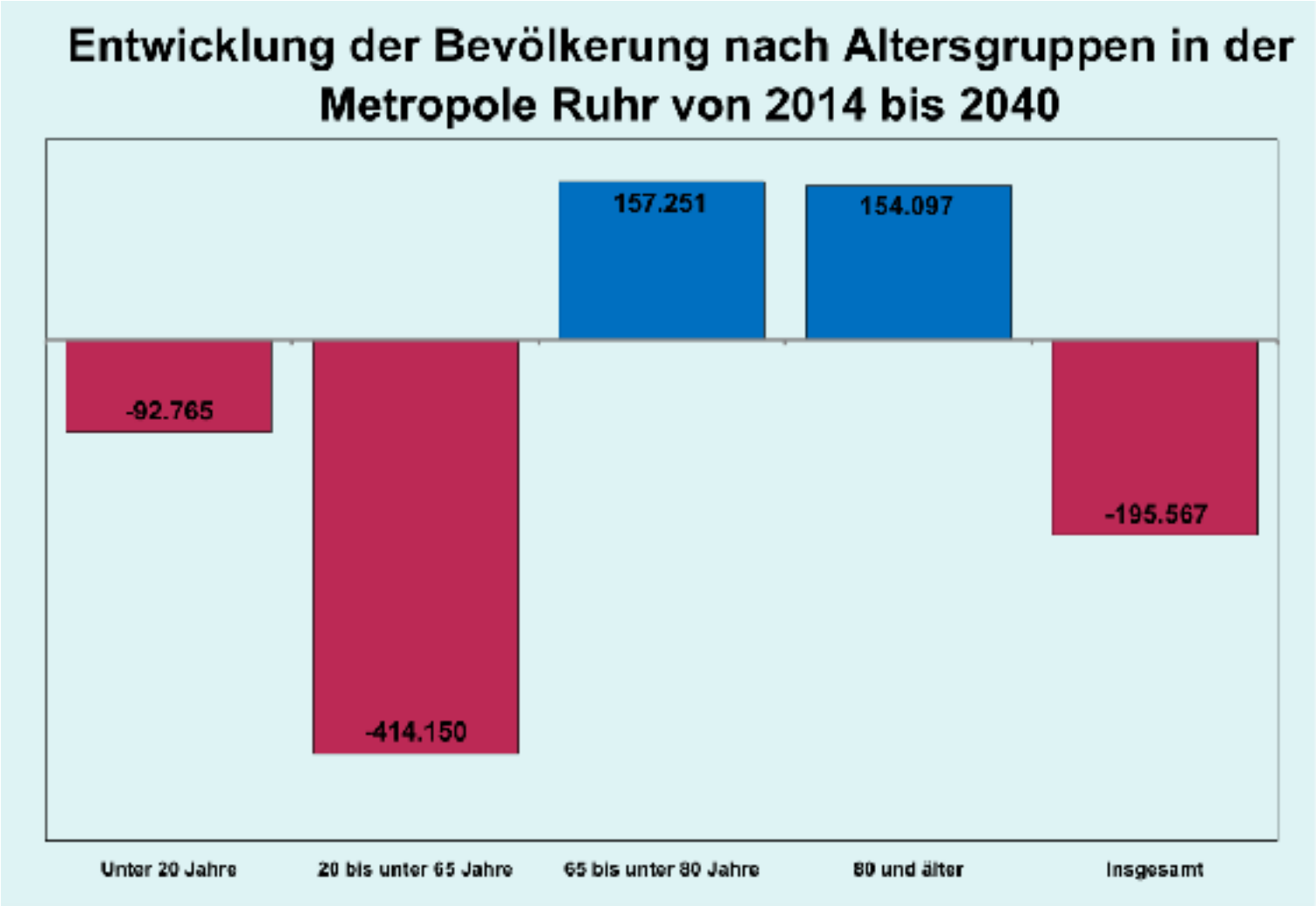



**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung

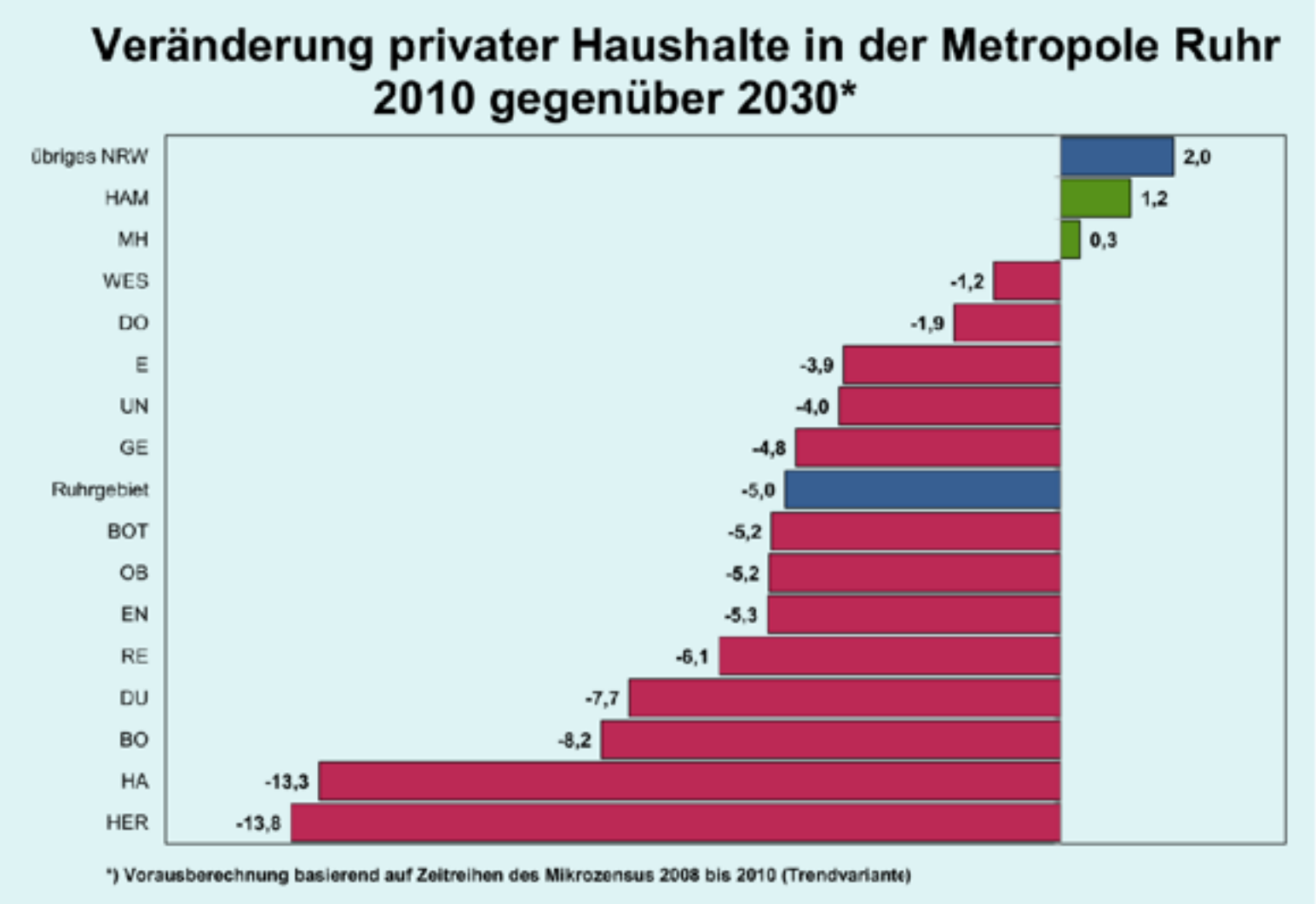



**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung und sonstiges

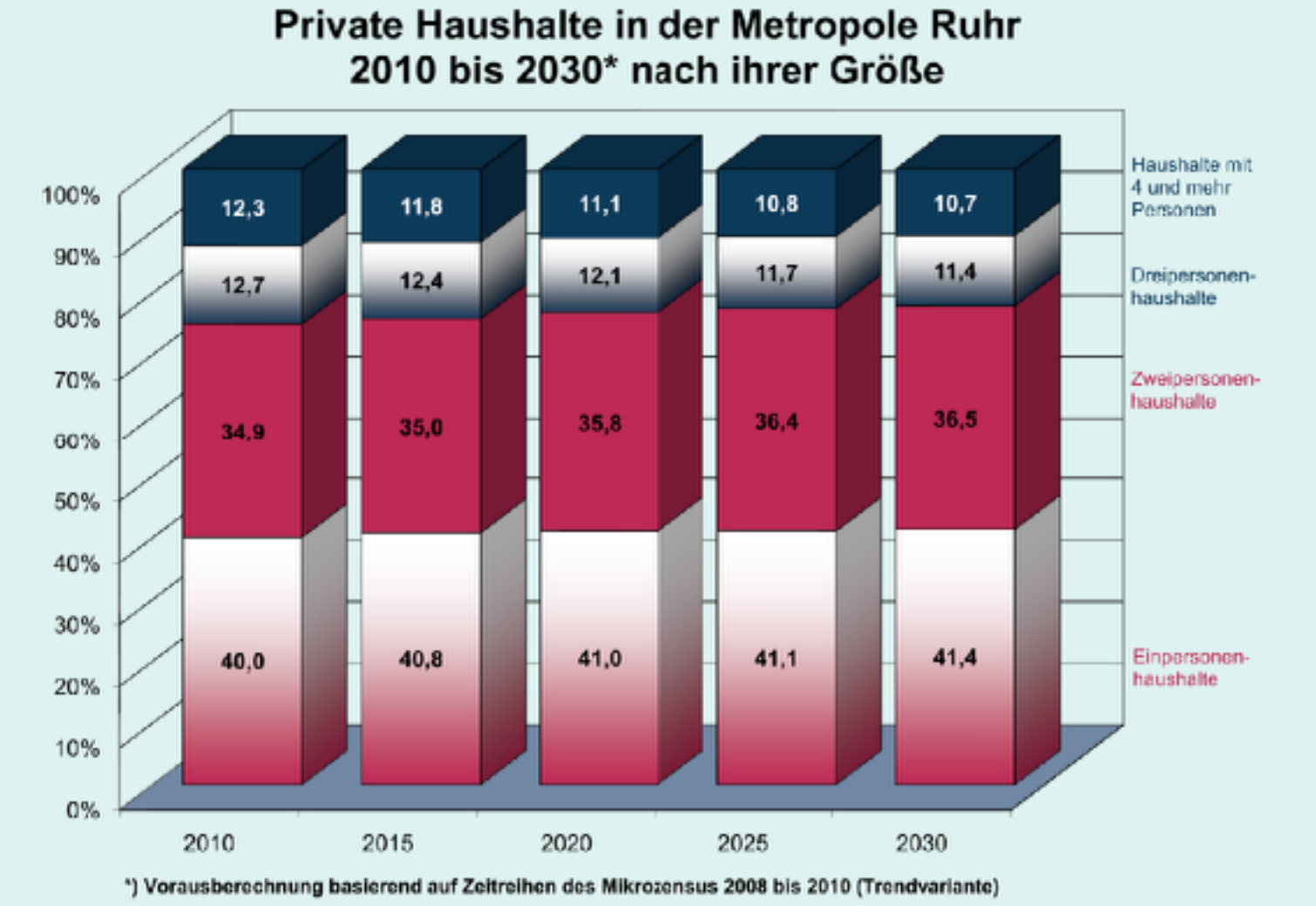



**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung und sonstiges

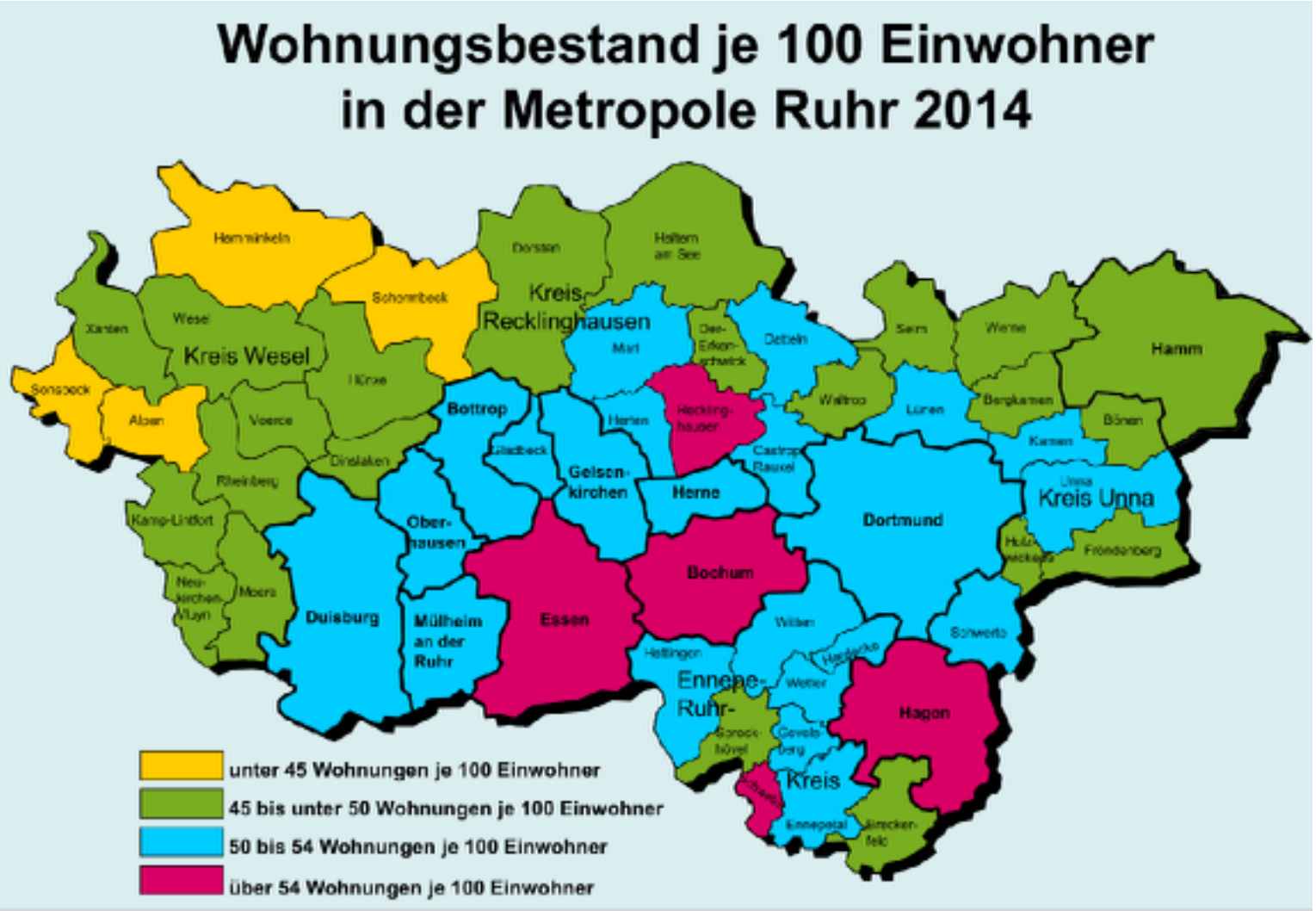



**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Demographische Entwicklung und sonstiges




**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Sonstiges

- Weniger große Wohnungen in der Metropole Ruhr:

  Die Wohnraumstruktur in der Metropole Ruhr unterscheidet sich von der in den übrigen Landesteilen. Hier verfügt etwas mehr als jede vierte Wohnung (28,4 %) über fünf und mehr Räume. In den übrigen Landesteilen fällt der Anteil an großen Wohnungen mit 41 % dagegen deutlich höher aus. Die meisten Wohnungen in der Metropole Ruhr (69,3 %) sind Zwei- bis Vierraumwohnungen. Den höchsten Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen innerhalb der Metropolregion hat der Kreis Wesel mit 42,5 %, den niedrigsten Anteil hat Duisburg mit 19,9 %.



SRZ VALUATION SERVICES

# Agenda

1 Einführung

2 Wertbegriffe

3 Auszüge aus den Grundstücksmarktberichten 2016

4 Demographische Entwicklung

5 Verkehrswert vs. Beleihungswert



SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:

9.3.2. **Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

| Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen | Mittelwert | Standard-abweichung | Median | Minimum | Maximum |
|---|---|---|---|---|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 2,5 | 0,8 | 2,4 | 1,1 | 4,3 |

9.3.4. **Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser**

| Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen | Mittelwert | Standard-abweichung | Median | Minimum | Maximum |
|---|---|---|---|---|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 3,7 | 1,1 | 3,5 | 1,4 | 6,2 |

9.3.5. **Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhäuser Gewerblicher Anteil am Rohertrag ≤ 20 %**

| Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen | Mittelwert | Standard-abweichung | Median | Minimum | Maximum |
|---|---|---|---|---|---|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 5,4 | 1,4 | 5,3 | 2,5 | 8,5 |

© Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Düsseldorf:

| Objektgruppe | Baujahr | | | |
|---|---|---|---|---|
| | bis 1947 (durchschnittliche Restnutzungsdauer 25 bis 45 Jahre) | 1948 bis 1974 | 1975 bis 2004 | ab 2005 (ohne Neubau) |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 2,75 % | 3,00 % | 3,25 % | 3,00 % |
| Dreifamilienhäuser | 2,75 % | 3,00 % | 3,25 % | 3,00 % |
| Eigentumswohnungen [1] | 2,75 % | 3,50 % | 3,25 % | 3,00 % [4] |
| Mietwohnhäuser [2] gewerblicher Anteil < 20 % | 3,00 % | 3,25 % | 3,50 % | 3,25 % |
| gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 35 - 45 % | 4,00 % | 4,25 % | 3,50 % | 3,25 % |
| Büro-/Geschäftsgebäude [3] | 3,25 % - 6,00 % | | | |
| Gewerbe | 5,25 % - 6,50 % | | | |

**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus der BelWertV, Anlage 3, Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze:

A) Wohnwirtschaftliche Nutzung in Deutschland belegene Objekte:
Wohnhäuser:
3,0% bis 6,0%

B) Gewerbliche Nutzung in Deutschland belegene Objekte:

a) Geschäftshäuser:
6,0% bis 7,5%

b) Bürohäuser:
6,0% bis 7,5%

c) Warenhäuser:
6,5% bis 8,0%

d) SB-[illegible]
6,5% bis 8,5%

e) Hotels und Gaststätten
6,5% bis 8,5%

f) Kliniken, Reha-Einrichtungen:
6,5% bis 8,5%

g) [illegible]
6,5% bis 8,5%

h) [illegible]
6,5% bis 8,5%

i) [illegible]
6,5% bis 8,0%

j) Freizeitimmobilien (z. B. Sportanlagen):
6,0% bis 8,0%

k) Parkhäuser, Tankstellen:
6,0% bis 8,0%

l) Lagerhallen:
6,0% bis 8,0%

m) Produktionsgebäude
7,0% bis 9,0%

**Quelle: Regionalverband Ruhr**



SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus der BelWertV, Anlage 1, Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten:

**Verwaltungskosten**

a) Wohnungsbau
Bandbreiten der Kosten [illegible] der Einheiten
– Wohnungen: 200,00 bis 270,00 Euro
– Garagen: 25,00 bis 50,00 Euro

b) Gewerbliche Objekte
Bandbreite: 1% bis 3% [illegible]

In jedem Einzelfall ist darauf zu achten, dass die ausgewiesene absolute Betrag [illegible] Verwaltung angemessen ist.

**Instandhaltungskosten**

Kalkulationsbasis: Herstellungskosten [illegible] Nutzfläche (ohne Zaunbeschlagen und Außenanlagen). Die untere Grenze der Bandbreite ist in der Regel [illegible] Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

a) z. B. Lager- und Produktionshallen mit Herstellungskosten von 250,00 bis 500,00 Euro/qm:
0,8% bis 1,2%, absolute Untergrenze: 2,00 Euro/qm

b) z. B. gewerbliche Objekte einfachen Standards und SE-Verbrauchermärkte mit Herstellungskosten von mehr als 500,00 Euro/qm:
0,8% bis 1,2%, absolute Untergrenze: 2,00 Euro/qm

c) z. B. Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard und Herstellungskosten von mehr als 1.000,00 Euro/qm:
0,5% bis 1%, absolute Untergrenze: 7,50 Euro/qm

d) z. B. [illegible] und andere gewerbliche Objekte mit Herstellungskosten von mehr als 2.000,00 Euro/qm:
0,4% bis 1%, absolute Untergrenze: 9,00 Euro/qm

e) Garagen und Tiefgaragenstellplätze: 30,00 bis 60,00 Euro je Stellplatz

**Mietausfallwagnis**

a) Wohnungsbau: 2% oder mehr

b) Gewerbliche Objekte: 4% oder mehr

**Modernisierungsrisiko**

Berechnungsbasis sind die Herstellungskosten (ohne Baunebenkosten und ohne Gerüstkosten).

a) Ideal-Modernisierungsrisiko
(z. B. normale Wohnhäuser, kleine Wohn- und Geschäftshäuser, kleine und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen): 0% bis 0,3%

b) geringes Modernisierungsrisiko
(z. B. größere Bürogebäude, Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, Einzelhandel mit einfachem Standard): 0,2% bis 1,2%

c) höheres Modernisierungsrisiko
(z. B. innerstädtische Hotels, Einzelhandel mit höherem Standard, Hotel mit [illegible] mit einfachem Standard): 0,5% bis 2%

d) sehr hohes Modernisierungsrisiko
(z. B. Sanatorien, Kliniken, Freizeitmarktplätze mit höherem Standard, Hotels und Einzelhandelsobjekte mit besonderem Standard): 0,75% bis 2%



SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus der SW-RL, Anlage 3, übliche Gesamtnutzungsdauern

**Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer**
bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Jedoch Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt sind die anzusetzenden Gesamtnutzungsdauern sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | | | | |
| | Standardstufe 1 | 60 | Jahre | |
| | Standardstufe 2 | 65 | Jahre | |
| | Standardstufe 3 | 70 | Jahre | |
| | Standardstufe 4 | 75 | Jahre | |
| | Standardstufe 5 | 80 | Jahre | |
| Mehrfamilienhäuser | | 70 | Jahre | +/- 5 |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung | | 70 | Jahre | +/- 5 |
| Geschäftshäuser | | 60 | Jahre | +/- 10 |
| Bürogebäude, Banken | | 60 | Jahre | +/- 10 |
| Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude | | 40 | Jahre | +/- 10 |
| Kindergärten, Schulen | | 60 | Jahre | +/- 5 |
| Wohnheime, Alten-/Pflegeheime | | 50 | Jahre | +/- 10 |
| Krankenhäuser, Fachkliniken | | 40 | Jahre | +/- 5 |
| Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen | | 40 | Jahre | +/- 10 |
| Sportstätten, Freizeitbäder/Hallenbäder | | 40 | Jahre | +/- 5 |
| Verkaufsmärkte, Autohäuser | | 30 | Jahre | +/- 10 |
| Kauf-/Warenhäuser | | 50 | Jahre | +/- 5 |
| Einzelgaragen | | 60 | Jahre | +/- 10 |
| Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk | | 40 | Jahre | +/- 10 |
| Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude | | 40 | Jahre | +/- 10 |
| Lager-/Versandgebäude | | 40 | Jahre | +/- 5 |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude | | 30 | Jahre | +/- 5 |

© Carsten Weber


SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus der BelWertV, Anlage 2, Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen:

A) Wohnwirtschaftliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte):
Wohnhäuser:
25 bis 80 Jahre

B) Gewerbliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte):

a) Geschäfts- und Bürohäuser
30 bis 60 Jahre

b) Warenhäuser, Einkaufszentren
15 bis 50 Jahre

c) Hotels und Gaststätten
15 bis 40 Jahre

d) Landwirtschaftlich genutzte Objekte
15 bis 40 Jahre

e) Kliniken, Reha-Einrichtungen, Alten- und Pflegeheime
15 bis 40 Jahre

f) Lagerhallen, Produktionsgebäude
15 bis 40 Jahre

g) Freizeitimmobilien (z. B. Sportanlagen)
15 bis 30 Jahre

h) Parkhäuser
15 bis 40 Jahre

i) Hall- und Markthallen, Verbrauchermärkte
10 bis 30 Jahre

j) Tankstellen
10 bis 30 Jahre



SRZ VALUATION SERVICES

# Verkehrswert vs. Beleihungswert

- Auszug aus der BelWertV, § 13, Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen:
  - (1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts abweichend von § 8 Abs. 3 nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Gewöhnliche Kosten im Sinne des Satzes 2 sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen.
  - (2) Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist auch der Anteil des Bodenwerts am Ertragswert auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder es müssen die Abbruchkosten der baulichen Anlage ermittelt, ausgewiesen und vom Ertragswert abgezogen werden.
  - (3) In Fällen, in denen der Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswerts ausmacht, sind im Gutachten die bei der Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür gegebenenfalls notwendigen Aufwendungen besonders darzulegen.



SRZ VALUATION SERVICES

# Ausblick – ich habe leider auch keine Glaskugel…

- Wo entstehen neue Flüchtlingsheime?
- Neue Sanierungsgebiete?
- Steigen Preise weiter?
- Weiter sinkende Renditen?
- Interessieren den Markt gesetzliche Regelungen?
  - Kappungsgrenze?
  - Mietpreisbremse?
  - Kündigungsfristen?
  - Baurechtliche Vorgaben?
- Der spread zwischen Markt- und Beleihungswert wird immer größer?



SRZ VALUATION SERVICES

# Kontakt

## Haben Sie noch Fragen?

### Carsten Weber

CIS HypZert (F)

Recognised European Valuer (REV)

Immobilienbewerter (IfS)

Mitglied im BIIS e.V.

ehrenamtl. Mitglied im GAA der Stadt Essen

Moorenstraße 1
45131 Essen

Telefon: +49 201 785752
Telefax: +49 201 785852

Internet: www.wertermittlungsteam.de
Email: mail@wertermittlungsteam.de


SRZ VALUATION SERVICES