

# GUG

4 ■ 2017

## Grundstücksmarkt und Grundstückswert

[www.gug-aktuell.de](http://www.gug-aktuell.de)

Zeitschrift für  
Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und  
Wertermittlung

G 20858  
Juli/August 2017  
Art.-Nr. 21832704  
ISSN 0938-0175

Herausgeber:  
Dr. Daniela Schaper  
MinRat a. D. Prof. Dipl.-Ing.  
Wolfgang Kleiber

### Aus dem Inhalt

- **Strukturen und Modellansätze der Gutachterausschüsse in Deutschland**  
Stefanie Friedrichsen, Hannah Lisa Lözzer  
Seite 209
- **Wirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzsteueroption im Gewerbemietrecht: Eine Bewertung von typischen Szenarien mittels Barwertrechnung**  
Steffen Metzner, Weimar/Anne Schmidt  
Seite 217
- **Online-Handel: Mietstruktur und Bewertung von Gewerbeimmobilien**  
Rainer Burbulla/Andreas Klocke  
Seite 225
- **Ist die Zielbaumethode<sup>1</sup> ein geeigneter Schätzer zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Ausgleichsbetrag) im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB)?**  
Hartmut Hebbel  
Seite 228
- **Sachwertfaktoren in A-Städten, ein Praxisbericht**  
Helmut Scherr  
Seite 237



Werner Verlag

# Sachwertfaktoren in A-Städten, ein Praxisbericht

Helmut Scherr,  
Freiburg

Im Rahmen einer Kaufpreisanalyse wurde die Kongruenz von veröffentlichten Sachwertfaktoren im Hinblick auf den Immobilienmarkt überprüft, es wurden die Kaufpreise von im 4. Quartal 2016 veräußerten Reihenhäusern in Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt untersucht.

## 1 Vorbemerkung

Die Anpassung des kostenorientierten Sachwertes mittels Sachwertfaktoren an die Immobilienmarktlage ist eine zentrale Problemstellung im Sachwertverfahren, insbesondere in Zeiten, da die Verkehrswerte einer dynamischen Entwicklung unterliegen und eine zeitnahe, permanente Datenaktualisierung erforderlich ist. Die Brisanz erwächst auch aus der Aufgabenstellung, im bundeseinheitlichen Sachwertmodell sind keine regionalen Kriterien enthalten und die Marktrelevanz definiert sich ausschließlich durch den Sachwertfaktor.

Inwiefern kann der Sachwertfaktor – als Quotient zwischen bereinigtem Kaufpreis und Sachwert nach NHK 2010, systematisch nach Gebäudetypen differenziert – eine Markttransparenz gewährleisten?

Die Datengrundlagen der einzelnen Grundstücksmarktberichte und die Kriterien zur Ermittlung des Sachwertfaktors sind in den untersuchten fünf A-Städten sehr unterschiedlich. Eine einheitliche Vorgehensweise der Gutachterausschüsse ist auch durch die Sachwertrichtlinie, SW-RL vom 05.09.2012, in der Praxis nicht gewährleistet. Der Kriterienkatalog der Gutachterausschüsse ist in Bezug auf die Anzahl und Art der Kriterien unterschiedlich, die Anwendung der Faktoren erfolgt in der Regel additiv, teilweise auch kumulativ. Die Grundsätze der Modellkonformität werden nicht in vollem Umfang beachtet, dadurch ist eine Vergleichbarkeit der Sachwertfaktoren nicht gewährleistet.

Bundesweit einheitliche Ausführungsrichtlinien zur Ermittlung von Sachwertfaktoren wurden von den Gutachterausschüssen bislang nicht erstellt, dies wäre jedoch sinnvoll, da die Sachwertfaktoren auch als Referenzrahmen für Städte und Gemeinden dienen, in denen keine Sachwertfaktoren ermittelt wurden.

Bei einer Einzelbewertung einer Immobilie sollte der Sachverständige daher bei der Anwendung des veröffentlichten Sachwertfaktors eine kritische, sachverständige Einschätzung des Sachwertfaktors und deren Bemessungsgrundlagen vornehmen.

## 2 Berlin

Ausgangsdaten – Fallbeispiel:

im 4. Quartal 2016 veräußertes Wohnhaustyp: Reihemittelhaus  
Kaufpreis: 289.000 €, rd. 2.300 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Lage: Distelfalterstraße, Stadtteil Biesdorf, Entfernung Hauptbahnhof: 15 km

Grundstücksgröße: ca. 125 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2002

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Stellplatz: Pkw-Garage im Haus

Grundstücksmarktdaten Stadt Berlin 2016:

In Berlin werden im »Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin«, Sachwertfaktoren mit einem vorläufigen Sachwert für alle Wohngebäudetypen (ohne Stadtvillen und Landhäuser) von 100.000 bis 500.000 € mittels multipler Regression abgeleitet und das Ergebnis nach sechs Kriterien dargestellt (Wohnlage, Bauzustand, Gebäudetyp, Gebäudekonstruktion, Baujahresgruppe, Stadtlage). Die Sachwertfaktoren werden mittels Additionskonstanten aus einer Tabelle abgeleitet, es gilt der Baupreisindex für Wohngebäude des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Der Grundstücksmarktbericht und weitere Informationen sind im Internet kostenfrei abrufbar, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Angabe zu einzelnen Kauffällen) wird auf Antrag für 120 € angeboten.

Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser  
(Tabelle 49–56 ohne Reihenmittelhäuser)

Tab. 49

Wohnlage	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
durchschnittliche Wohnlage	66	50	1,20	0,19
gute Wohnlage	71	67	1,15	0,20
beste Wohnlage	78	6	1,21	0,23

Tab. 50

Baujahr	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
bis 1945	77	14	1,22	0,29
1946 – 1959	77	8	1,11	0,21
1960 – 1969	80	8	1,12	0,09
1970 – 1984	73	47	1,14	0,17
1985 – 1999	65	20	1,17	0,19
2000 – 2013	55	26	1,23	0,21

Tab. 51

Wohnfläche	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
bis 100 m <sup>2</sup>	70	13	1,25	0,17
> 100 – 150 m <sup>2</sup>	70	74	1,17	0,18
> 150 m <sup>2</sup>	67	36	1,15	0,24

Tab. 52

Vorläufiger Sachwert	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
bis 400.000 €	78	1	1,45	-
> 400.000 – 500.000 €	64	11	1,28	0,16
> 500.000 – 700.000 €	69	51	1,20	0,16
> 700.000 – 1 Mio. €	69	41	1,10	0,16
> 1 Mio. €	71	19	1,17	0,31

- 1) Prozentsatz vom vorläufigen Sachwert
- 2) arithmetischer Mittelwert
- 3) Definition siehe Seite 7
- 4) Anzahl der ausgewerteten Verkäufe

**Hinweis**

Bei der Einzelbewertung sollte jeweils eine sachverständige Einschätzung erfolgen.

Der für die Einzelbewertung verwendete Sachwertfaktor kann nach sachverständigem Ermessen je nach Besonderheit des zu bewertenden Objektes nur aus einem Sachwertfaktor aufgrund eines besonders wertrelevanten Merkmals bestimmt werden oder es kann ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor auf seiner Kombination von mehreren Merkmalen gewählt werden. Die Wahl der Anzahl der einzelnen Sachwertfaktoren, die den Gesamtfaktor bilden, obliegt den Sachverständigen.

Bei einer Anzahl von nur einem oder zwei ausgewerteten Verkäufen ist die Verwendbarkeit der Verwendbarkeit der Faktoren eingeschränkt.

Tabelle 3: Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2015, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, S. 63

Grundlagen der Ableitung u.a.: NHK 2010, Baukostenregionalfaktor 1.422 nach BKI für 2015, Erhöhung der Normalherstellungskosten um den Baupreisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt und den Baukosten-Regionalfaktor des BKI 2010, Außenanlagen: pauschal 5 % des alterswertgeminderten Sachwertes, min. 5.000 €, Methode zur Ermittlung des Sachwertfaktors: kumulierbare Faktoren, sachverständig frei wählbar

Tab. 53

Gebäudeart	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
Einfamilienhaus	69	21	1,18	0,28
Doppelhaushälfte	69	70	1,15	0,18
Reiheneckhaus	69	32	1,21	0,17
Reihenmittelhaus	siehe S. 64, Tab. 61			

Tab. 54

Grundstücksgröße	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
bis 200 m <sup>2</sup>	59	8	1,38	0,15
> 200 – 300 m <sup>2</sup>	61	31	1,19	0,16
> 300 – 400 m <sup>2</sup>	70	36	1,19	0,16
> 400 – 500 m <sup>2</sup>	74	26	1,12	0,15
> 500 m <sup>2</sup>	76	22	1,09	0,29

Tab. 55

Restnutzungsdauer	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
bis 35 Jahre	77	49	1,11	0,16
> 35 – 45 Jahre	69	31	1,23	0,23
> 45 Jahre	59	43	1,19	0,19

Tab. 56

Bodenwertanteil <sup>1)</sup>	Ø Bodenwertanteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl <sup>4)</sup>	MW <sup>2)</sup>	Standardabweichung <sup>3)</sup>
bis 50 %	47	7	1,20	0,14
> 50 – 60 %	56	22	1,22	0,22
> 60 – 70 %	66	37	1,19	0,19
> 70 – 80 %	76	40	1,17	0,20
> 80 %	84	17	1,07	0,18

vorläufiger, nicht marktangepasster Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
100.000 €				200 €/m <sup>2</sup>	- 0,15
125.000 €			1,38	300 €/m <sup>2</sup>	- 0,07
150.000 €	1,20	1,27	1,34	400 €/m <sup>2</sup>	± 0,00
200.000 €	1,14	1,20	1,28	500 €/m <sup>2</sup>	+ 0,07
250.000 €	1,09	1,15	1,23	600 €/m <sup>2</sup>	+ 0,15
300.000 €	1,05	1,11	1,19	700 €/m <sup>2</sup>	+ 0,22
350.000 €	1,02	1,07	1,16	750 €/m <sup>2</sup>	+ 0,25
400.000 €	1,00	1,04	1,13	800 €/m <sup>2</sup>	+ 0,29
450.000 €	0,97	1,02	1,11		
500.000 €	0,95	0,99			
550.000 €	0,93	0,97			
600.000 €	0,91	0,95			
650.000 €	0,90				
700.000 €	0,88				
750.000 €	0,87				
800.000 €	0,85				
850.000 €	0,84				
900.000 €	0,83				
1.000.000 €					

Tabelle 4: Grundstücksmarktbericht Stadt Köln

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 für die Stadt Köln, Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015, S. 103

Grundlagen der Ableitung: NHK 2010, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Baupreisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt, Methode zur Ermittlung des Sachwertfaktors: additive Faktoren, sachverständig nach Tabelle anzuwenden.

\* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 9.6.1

#### Auswertung – Fallbeispiel:

im 4. Quartal 2016 veräußertes Wohnhaustyp: Reihenendhaus vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 = 454.000 €, mit Baukosten-Regionalfaktor von 1.422

Bodenwertanteil = 190.000 €, bzw. 42 % des vorläufigen Sachwerts

Sachwertfaktor, sachverständig gewählt aus bis zu 8 Kriterien Sachwertfaktor = 1,15 (Wohnlage) + 1,23 (vorläufiger Sachwert) + 1,17 (Wohnfläche) = 1,55

Sachwert nach NHK 2010 = 765.000 €

Kaufpreis = 800.000 €

Abweichung Kaufpreis zu Sachwert = + 5 %

## 5 Köln

#### Ausgangsdaten – Fallbeispiel:

im Jahr 2016 veräußertes Wohnhaustyp: Reihenmittelhaus

Kaufpreis: 298.000 rd. 3.170 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Lage: Schulze-Delitzsch-Str., Stadtteil Raderthal, Entfernung Hauptbahnhof 6,5 km

Grundstücksgröße: ca. 105 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1923

Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>

Stellplatz: –

Grundstücksmarktdaten Stadt Köln 2016:

In Köln wird im »Grundstücksmarktbericht 2016 für die Stadt Köln, Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015« ein Sachwertfaktor auf der Basis eines vorläufigen Sachwertes von 100.000 bis 1.000.000 € mittels zwei Hauptkriterien abgeleitet (Haustyp und Bodenwertniveau), die Kaufpreisanalyse gilt ausschließlich für Objekte im Wiederverkauf. Der Grundstücksmarktbericht ist komplett im Internet kostenfrei abrufbar, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Angabe zu einzelnen Kauffällen) wird auf Antrag für 84 € (anonymisierte Kaufpreisanalyse), bzw. 140 € (10 Datensätze zu Kaufpreisen) angeboten.

#### Auswertung – Fallbeispiel:

im Jahr 2016 veräußertes Wohnhaustyp: Reihenmittelhaus (Instandhaltungsrückstau rd. 100.000 €, keine Wertminderung bei den boG wegen sehr guter Nachfrage)

(Eine Wertminderung wegen des signifikanten Instandhaltungsrückstaus wurde wegen der guten Nachfrage [Verkäufermarkt, d.h. Marktsituation steigender Preise wegen Angebotsdefizit] nicht als »besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal [boG]« angesetzt.)

vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 = 200.000 €

Bodenwertanteil = 127.000 €, bzw. 63 % des vorläufigen Sachwerts

Sachwertfaktor sachverständig gewählt aus zwei Kriterien Sachwertfaktor = 1,28 (vorläufiger Sachwert) + 0,29 (Bodenwertniveau) = 1,57

Sachwert nach NHK 2010 = 275.000 €

Kaufpreis = 298.000 €  
 Abweichung Kaufpreis zu Sachwert = + 8 %

## 6 Frankfurt

### 3.9.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehreinliche Lage
150.000	1,73	1,31	
200.000	1,66	1,36	
250.000	1,62	1,41	..
300.000	1,58	1,45	..
350.000	1,55	1,48	..
400.000	1,52	1,51	..
450.000	1,50	1,54	
500.000	1,48	1,56	
550.000	1,46		
600.000			
650.000			
700.000			

Tabelle 5: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Quelle: Immobilienmarktbericht 2016 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2016, S. 50

Ausgangsdaten – Fallbeispiel:

im 4. Quartal 2016 veräußerter Wohnhaustyp: Reihennittelhaus  
 Kaufpreis: 480.000 €, rd. 3.428 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Lage: Roßkopfstraße, Stadtteil Niederursel, Entfernung Hauptbahnhof 9 km

Grundstücksgröße: ca. 220 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1966, Modernisierung 2007

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Stellplatz: Pkw-Garage

Grundstücksmarktdaten Stadt Frankfurt 2016:

In Frankfurt wird im »Immobilienmarktbericht 2016 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2016« ein Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Reihennittelhäuser auf der Basis eines vorläufigen Sachwertes von 150.000 bis 700.000 € mittels zwei Kriterien abgeleitet (vorläufiger Sachwert, Wohnlage). Der Grundstücksmarktbericht ist für 40 € bestellbar, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Angabe von bis zu 10 Vergleichspreisen) wird auf Antrag für 100 € angeboten.

Grundlagen der Ableitung: NHK 2010, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Außenanlagen pauschal 5.000 €, Regelgrundstücksgröße bis 400 m<sup>2</sup>, Baupreisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt, Methode zur Ermittlung des Sachwertfaktors: additive Faktoren, sachverständig nach Tabelle anzuwenden

Auswertung – Fallbeispiel:

im 4. Quartal 2016 veräußerter Wohnhaustyp: Reihennittelhaus

vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 = 290.000 €

Bodenwertanteil = 155.000 €, bzw. 53 % des vorläufigen Sachwertes

Sachwertfaktor, Marktbericht 2016 = 1,44, sachverständig gewählt aus zwei Kriterien

Sachwert nach NHK 2010 = 418.000 €

Kaufpreis = 480.000 €

Abweichung Kaufpreis zu Sachwert = + 15 %

## 7 Fazit

Die Grundsätze der Modellkonformität und eine einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung wären sinnvoll, Modifikationen im Modell erschweren die Vergleichbarkeit von Faktoren. Gutachterausschüsse, die noch keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet haben, nehmen in der Regel Bezug auf bereits vorhandene Sachwertfaktoren in benachbarten Städten oder Gemeinden. Einheitlich abgeleitete und somit besser vergleichbare Sachwertfaktoren wären für eine Transparenz und überregionale Vergleichbarkeit brauchbare Indikatoren um den Immobilienmarktbezug zu gewährleisten. Entsprechende Ausführungsrichtlinien zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wären hier ein erster Schritt.

Der komplexe Themenbereich Sachwertfaktoren ermöglicht bislang in der Praxis in gutem bis befriedigendem Umfang einen Marktbezug des Sachwertverfahrens herzustellen. Mehr ist in diesem Zusammenhang augenblicklich nicht zu erwarten. Eine kritische Würdigung der veröffentlichten Sachwertfaktoren und deren Bemessungsgrundlagen ist und bleibt weiterhin die Aufgabe des Sachverständigen für Grundstücksbewertung.

Die Ergebnisse der Stichprobe sind, wie die Kriterien der Grundstücksmarktberichte, unterschiedlich und bieten nur eine grobe Orientierung zur Feststellung eines marktconformen Verkehrswertes, es sind Abweichungen bis zu ca. 50 % zwischen bereinigtem Kaufpreis und ermittelten Sachwert auf der Basis NHK 2010 festzustellen.

Vielfältige Grundstückseigenschaften und die allgemeinen Marktverhältnisse werden von den Marktteilnehmern differenziert beurteilt und bei den Überlegungen zum Kaufpreis berücksichtigt. Insofern gilt vielleicht auch der Satz von Aristoteles »Der Gebildete treibt die Genauigkeit nicht weiter, als es der Natur der Sache entspricht.«

### Helmut Scherr, Dipl.-Bauing. (FH)

von der IHK Südlicher Oberrhein ö.b.u.v. SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 Sickingenstr. 3a  
 79117 Freiburg  
 Fon: 0761/707 59 48  
 Fax: 0761/707 59 46  
 www.svscherr.de  
 E-Mail: info@svscherr.de