

GUG

4 ■ 2020

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

www.gug-aktuell.de

Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung

G 20858
Juli/August 2020
Art.-Nr. 21800004
ISSN 0938-0175

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

Aus dem Inhalt

■ **Immobilienrichtwerte – Ansätze und Methoden ihrer Ermittlung**

Dietmar Weigt/Desiree Fitzner/
Stefan Sloot
Seite 204

■ **Der Wohnungsmangel in deutschen Großstädten: Reurbanisierung und Angebotselastizität**

Christian Schultze
Seite 213

■ **»Corona« – Wertermittlung in der Krise**

Guido Eusani
Seite 223

■ **Sachwertfaktoren in A-Städten – aktuelle Bewertungspraxis 2017–2020 und Problematik in Hinblick auf den Beleihungswert**

Helmut Scherr/Helmut Thiele
Seite 231



Werner Verlag

Sachwertfaktoren in A-Städten – aktuelle Bewertungspraxis 2017–2020 und Problematik in Hinblick auf den Beleihungswert

Helmut Scherr,
Freiburg i.Br.
Helmut Thiele,
Bad Wörishofen

Sachwertfaktoren in A-Städten wurden in einem früheren Beitrag¹ in Bezug auf die Relevanz zum Immobilienmarkt und die Plausibilität der Verkehrswerte untersucht. Im Folgenden werden in den sieben A-Städten, also den wichtigsten großstädtischen Immobilienmärkten, die Sachwertfaktoren im Hinblick auf Ihre Handhabbarkeit und Systematik untersucht, gerade im Hinblick auf Ihre Aussagegröße und Relevanz zum Beleihungswert.

1. Vorbemerkung

Die Sachwertfaktoren dienen dazu, rechnerische Ergebnisse an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Wird der Marktwert auf Basis des Sachwertes ermittelt und hat der Gutachterausschuss Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren errechnet, so sind die Faktoren nach der vom Gutachterausschuss gewählten Methode anzuwenden. Sind vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden und erfolgte eine Bewertung durch den Gutachter, so ist auf diesen Umstand explizit hinzuweisen.

Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, Pkt. 5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren:

5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren

(1) Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Die 2017 festgestellte Heterogenität in der Systematik und der Darstellung von Sachwertfaktoren ist auch 2020 unverändert

vorhanden. Die zuständigen Gutachterausschüsse haben ihre individuellen Systeme zur Ermittlung und Darstellung der Sachwertfaktoren erstellt und schreiben dieses systematisch und periodisch fort.

Gegenstand der Untersuchung ist die Art und Weise der Ermittlung und Darstellung von Sachwertfaktoren in A-Städten und die Anwendung des Sachwertfaktors für ein Reihenmittelhaus als exemplarisches Beispiel eines Haustyps, der in der Bundesrepublik mit rd. 3,7 Mio. Häusern rd. 20 % des Wohnhausbestandes von rd. 18,9 Mio. Einfamilienwohnhäusern ausmacht. Das Reihenmittelhaus stellt einen Wohnhaustyp dar, der durch eine weitgehende bauliche Typisierung geprägt ist und sich daher zu Vergleichszwecken für die nachfolgende Untersuchung gut eignet.

Die Sachwertfaktoren werden in den untersuchten sieben A-Städten von den zuständigen Gutachterausschüssen systematisch in Tabellenübersichten und Grafiken, in einem Fall im Rahmen einer Formel, dargestellt. Die Systematik der Darstellung ist sehr unterschiedlich, es werden verschiedene Zusammenhänge dargestellt. Festzustellen ist, dass als Ausgangsparameter die Sachwertrichtlinie herangezogen wird und bereits hier Modifikationen bezüglich der Ausgangsparameter der anzuwendenden Sachwertrichtlinie – u.a. in Bezug auf die Aktualität und Umfang der Datenbasis und Differenzen in der Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer – vorhanden sind. Die Darstellungsform der Sachwertfaktoren ist heterogen, im Gegensatz zur Systematik der detaillierten Ermittlung des vorläufigen Sachwertes mittels der Methodik NHK 2010 werden signifikant unterschiedliche Darstellungen angewandt.

Die regionalen Gegebenheiten werden im Hinblick auf die Anwendung von Lagefaktoren oder Abweichungen zum Baupreisindex oder zusätzliche Indexierungen in Form von Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

¹ GuG 4/2017, S. 237.

Kriterien des angewandten Sachwertmodells							
Grundstücksmarktbericht	Berlin	Hamburg	München	Köln	Düsseldorf	Frankfurt	Stuttgart
	2019	2019	2018	2019	2019	2019	2019
Datenbasis Kauffälle	2016–06.2019	2017–2018	2018	2017–2018	2013–2015	2017–2018	2018
Fallanzahl	4.681	282	176	358	1.054	523	97
NHK 2010 – Standardstufen 1–5 nach Modell	nur generell Stufe 4	x	x	x	x	x	x
Modernisierung	---	x	x	x	x	x	x
Gesamtnutzungsdauer	80 J.	80 J.	60- 80 J.	60- 80 J.	60- 80 J.	70 J.	80 J.
Außenanlagen	enthalten	enthalten	5 %	Anl. 4 SW-R.	k.A.	5 – 10.000 €	5 %
Bauzustand	drei Kategorien	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Abb. 1: Kriterien des angewandten Sachwertmodells

Darstellung Sachwertfaktoren							
Grundstücksmarktbericht	Berlin	Hamburg	München	Köln	Düsseldorf	Frankfurt	Stuttgart
	2019	2019	2018	2019	2019	2019	2019
EFH	x	x	x	x	x	x	x
REH/RMH	x	x	x	x	x	x	x
DHH	x	x	x	x	x	x	x
2-FH	x	---	---	---	x	---	x
3-FH	---	---	---	---	x	---	x
MFH	---	---	---	---	x	x	---
Gem. gen. Obj.	---	---	---	---	x	---	---
vorl. Sachwert	x	---	x	x	---	x	x
Stadtteilge	x	x	---	---	---	---	---
Wohnlage	---	---	3 Kategorien	2 Kategorien	3 Kategorien	3 Kategorien	---
zusätzliche Indexierung Baupreisindex	----	---	BKI-Baukostenregionalfaktor 1,459 für 2018	---	---	---	---

Abb. 2: Darstellung Sachwertfaktoren

Bei der Ermittlung von Beleihungswerten bleiben die Sachwertfaktoren unberücksichtigt. Das BKI, Baukosteninformationszentrum Stuttgart, Baukosteninformationsdienst, hat Kostenkennwerte aus real abgerechneten Neubaumaßnahmen veröffentlicht und die Darstellungsform an die Darstellung der NHK 2010 adaptiert.

2. Auswertung von Grundstücksmarktberichten

2.1 Grundstückmarktbericht Stadt Berlin 2019

In Berlin bevorzugt man die Korrelation vorläufiger Sachwert und Stadtteilbereich. Die Darstellung erfolgt mit Hilfe von

drei allgemeinen Tabellenübersichten. Es werden 19 Stadtteilbereiche in Bezug zum vorläufigen Sachwert gesetzt, ohne Spezifikation auf einen Haustyp.

In Berlin gibt es 12 Stadtbezirke und 96 Ortsteile, der Schwerpunkt im Hinblick auf die Stadtteilbereiche hat wohl historische Gründe (Ost-/West). Eher typisch und aus der historischen Wertentwicklung für Berlin zu verstehen ist die Darstellung der Tabellenübersicht im unteren Bereich der Kategorie 100.000 € und 200.000 €. Diese beide Kategorien stellen 2 von 7 Kategorien des vorläufigen Sachwertes dar.

Korrekturwerte zur Anpassung an die Objekte werden anhand von 7 Objektmerkmalen angesetzt. Die Objektmerkmale wer-

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin							
2 – Sachwertfaktoren							
Tabelle 4							
Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Weißensee (139), Wilmersdorf (15), Trep- tow (27), Köpenick (25), Hellersdorf (207) und Reinickendorf (658) für das Jahr 2019.							
Sachwert des Grundstücks (EUR)							
100.000	180.000	200.000	400.000	600.000	760.000	2.000.000	
<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>0,97</i>	<i>0,92</i>	<i>0,87</i>	<i>0,82</i>	<i>0,49</i>	
Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden. Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.							
Tabelle 5							
Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Pankow (162), Prenzlauer Berg (4), Char- lottenburg (43), Spandau (548), Steglitz (198), Zehlendorf (209), Tempelhof (368), Neukölln (508), Marzahn (168) und Hohenschönhausen (92) für das Jahr 2019.							
Sachwert des Grundstücks (EUR)							
100.000	180.000	200.000	400.000	600.000	760.000	2.000.000	
<i>1,11</i>	<i>1,09</i>	<i>1,08</i>	<i>1,03</i>	<i>0,97</i>	<i>0,93</i>	<i>0,60</i>	
Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden. Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.							

Abb. 3: Grundstücksmarktbericht Stadt Berlin, Sachwertfaktoren 2019, S. 8

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php>, download kostenfrei

den als Additionskonstanten angewendet, die Objektmerkmale sind: Baujahresgruppe, Gebäudeart, Bauzustand, Gebäudekonstruktion, stadträumliche Wohnlage, Stadtlagen und Bauerrichtungsvertrag.

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking, z.B. Tempelhof, durchschnittlicher Unterhaltungszustand, Bauerrichtungsvertrag beurkundet

Sachwertfaktor – Ausgangswert = Tabelle 5 – 1,03

Korrekturwerte zur Anpassung an die Objektmerkmale = Baujahr: +/- 0; Gebäudeart: +0,335; Bauzustand: +/- 0; Gebäudekonstruktion: +/- 0; stadträumliche Lage: + 0,079; Stadtteil Westteil: +0,073; mit Bauerrichtungsvertrag beurkundet: +0,058

Sachwertfaktor = 1,575, ger. 1,58

Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert stammt aus den letzten drei Jahren. Es ist eine hohe Anzahl von Kaufpreisen vorhanden. Die Aktualität des Datenmaterials ist jedoch eher gering.

2.2 Grundstücksmarktbericht Stadt Hamburg 2019

In Hamburg leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren über die mathematisch-statistische Formel der multiplen, linearen Regression ab, eine Tabellenübersicht oder Grafik ist nicht dargestellt.

Der Sachwertfaktor wird als sog. Sachwerthöhenfaktor aus dem Bodenrichtwert, der Wohnfläche, der Standardstufe nach NHK 2010, dem sog. Stellungsfaktor und dem sog. Aktualisierungsfaktor abgeleitet, siehe Formel in der Tabelle:

Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Datenbasis	282 Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2017 – 2018, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
NORMRW17	Bodenrichtwert zum 31.12.2017 für freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgröße 1000 m ²
Zielgröße	Sachwertfaktor
Sachwertfaktor	= Sachwerthöhenfaktor * NORMRW17 [€ / m ²] / 480 ^{0,3011} * (Wohnfläche [m ²] / 120) ^{0,515} * (Standardstufe / 3) ^{0,0534} * Stellungsfaktor * Aktualisierungsfaktor
Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben:	
- Bodenwertanteil am Sachwert [%]	
- Restnutzungsdauer [Jahre]	
Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 19%.	

Abb. 4: Stadt Hamburg, Sachwertfaktoren 2019, S. 98 Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern

Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2019, pdf-Datei, gebührenpflichtig bestellbar

Sachwerthöhenfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften: wenn VSW > 600.000 €: 0,47 sonst: $1,38 - 0,152 \cdot \text{VSW} / 100.000 \text{ €}$ VSW = Vorläufiger Sachwert		Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor von Reihenhäusern und Doppelhaushälften		
Stellungsfaktor		Jahr	Anzahl Kauffälle	Aktualisierungsfaktor
Mittelreihenhaus	1,00	2017	1.134	1,64
Doppelhaushälfte	0,98	2018	1.148	1,69
Endreihenhaus	1,03			

Abb. 5: Stadt Hamburg, Sachwerthöhenfaktor und Aktualisierungsfaktor (Quelle: s. Abb. 4)

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking, z.B. Winterhude mit Bodenrichtwert von 1.000 €/m², durchschnittlicher Unterhaltungszustand.

Sachwertfaktor für Reihenmittelhaus, nach Formel = 1,83 (laut Auskunft Stadt Hamburg, Gutachterausschuss)

Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert aus den Jahren 2017 und 2018 haben eine gute Aktualität, es ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden.

2.3 Grundstückmarktbericht Stadt München 2018

In München werden Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenendhäuser in einem Cluster dargestellt, eine zweite Kategorie bezieht sich auf Reihenmittelhäuser.

Sachwertfaktoren werden nach 8 Kriterien dargestellt: Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, vorläufiger Sachwert, Gebäudeart, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil.

Sachwertfaktoren werden nach sachverständigem Ermessen (z.B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals) aus einem einzelnen Faktor hergeleitet oder es wird gegebenenfalls ein gemittelter oder gewichteter Gesamtfaktor aus der Kombination mehrerer Faktoren gebildet.

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking, durchschnittlicher Unterhaltungszustand.

Sachwertfaktor gewichtet = (Tab. 60: $1,41 \times 50 \%$ + Tab. 62: $1,35 \times 50 \%$) = 1,38

Sachwertfaktor Reihenmittelhaus, vorläufiger Sachwert 400.000 €, Gewichtung nach Kaufpreis und Grundstücksgröße: 1,38

Der Kriterienkatalog ist frei wählbar, die einzelnen Faktoren sind sachverständig zu begründen. Das System folgt keinem bestimmten Ablaufschema und setzt eine sachverständige Handhabung der Einzelfaktoren voraus. Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert ist aktuell, es ist eine geeig-

nete Anzahl von Kaufpreisen vorhanden, die Aktualität des Datenmaterials ist gut. Durch den zusätzlichen Ansatz des regionalen Baupreisindex für die Stadt München von z.B. 1,459 für 2018 bleibt der Faktor in der Regel unter 1,50 und damit in einem für den Betrachter plausiblen Bereich. Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert stammt aus dem Jahr 2018, die Aktualität des Datenmaterials ist gegeben.

Der Münchener Weg in der Ableitung der Sachwertfaktoren ist ein Sonderweg. Durch die Einführung des BKI-Baukostenregionalfaktors werden die deutlich zu geringen Herstellungskosten der NHK 2010 korrigiert und in Folge der Sachwertfaktor auf eine realistische Dimension relativiert.

2.4 Grundstückmarktbericht Stadt Köln 2019

In Köln wird, ähnlich wie in Berlin, die Korrelation vorläufiger Sachwert und Stadtteilbereich, herangezogen, der Haustyp wird in den drei Kategorien EFH, DHH/REH und RMH dargestellt. Die Darstellung erfolgt mit Hilfe von zwei allgemeinen Tabellenübersichten, es werden die »linksrheinische Stadtgebiete« und die »rechtsrheinische Stadtgebiete« untersucht, zusätzlich erfolgt die Auswertung in einer Grafik in kleinem Maßstab.

Der vorläufige Sachwert reicht von 100.000 € bis 1.200.000 € im linksrheinischen Stadtgebiet und von 100.000 € bis 800.000 € im rechtsrheinischen Stadtgebiet. Korrekturwerte zur Anpassung an die Objekte, d.h. Objektmerkmale wie Baujahresgruppe, Gebäudeart u.a., werden in Bezug auf die Grundstücksfläche und die Höhe des Bodenrichtwertes zur Verfügung gestellt.

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking, z.B. linksrheinisches Stadtgebiet, durchschnittlicher Unterhaltungszustand.

Sachwertfaktor Reihenmittelhaus, linksrheinisches Stadtgebiet, vorläufiger Sachwert 400.000 €:

Ausgangswert: 1,26; Bezug Grundstücksfläche $180 \text{ m}^2 / 350 \text{ m}^2 = 136 / 118 = 1,15$; Bodenwert 800 €/m²,

Lage und Zuschnitt besser als BRW = 15 %

Sachwertfaktor = $1,26 \times 1,15 \times 1,15 = 1,67$

Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert aus den Jahren 2017 und 2018 hat eine gute Aktualität, es ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden.

2.5 Grundstückmarktbericht Stadt Düsseldorf 2019

In Düsseldorf wird in Bezug auf die Sachwertfaktoren die Korrelation Baujahresgruppe und Grundstücksgröße herangezogen. Der Haustyp wird für acht Haustypen, nämlich für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte und teilweise nach

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Tab. 57

Wohnlage	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
durchschnittliche Wohnlage	30	69	1,24	0,24
gute Wohnlage	28	77	1,22	0,25
beste Wohnlage	5	88	1,15	0,31

Tab. 61

Gebäudeart	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
Einfamilienhaus (siehe Tab. 53)				
Doppelhaushälfte (siehe Tab. 53)				
Reiheneckhaus (siehe Tab. 53)				
Reihenmittelhaus	63	74	1,22	0,25

Tab. 58

Baujahrsgruppe	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
bis 1945	3	89	1,23	0,36
1946 - 1959	7	81	1,38	0,15
1960 - 1969	17	78	1,22	0,20
1970 - 1984	15	78	1,12	0,32
1985 - 1999	8	70	1,22	0,25
2000 - 2013	13	60	1,28	0,21

Tab. 62

Grundstücksgröße	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
bis 200 m ²	26	70	1,35	0,19
> 200 - 300 m ²	28	77	1,18	0,26
> 300	9	79	1,00	0,12

Tab. 59

Wohnfläche	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
bis 100 m ²	15	74	1,25	0,21
> 100 - 150 m ²	43	74	1,22	0,26
> 150 m ²	5	77	1,19	0,28

Tab. 63

Restnutzungsdauer	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
25 bis 35 Jahre	38	67	1,19	0,24
> 35 - 45 Jahre	8	73	1,29	0,31
> 45 Jahre	17	62	1,27	0,24

Tab. 60

vorläufiger Sachwert	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
Bis 500.000 €	6	71	1,41	0,19
>500.000-700.000 €	32	72	1,26	0,19
>700.000-1 Mio. €	20	74	1,14	0,29
>1 Mio. €	5	88	1,10	0,31

Tab. 64

Bodenwertanteil ²⁾	Anzahl ¹⁾	Ø Bodenwertanteil % ²⁾	MW ³⁾	Standardabweichung ⁴⁾
Bis 60 %	7	54	1,37	0,23
> 60 - 70 %	16	66	1,23	0,22
> 70 - 80 %	20	77	1,22	0,28
> 80 %	20	84	1,17	0,24

Abb. 6: Stadt München, Sachwertfaktoren 2018, S. 57

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2018, pdf-Datei, gebührenpflichtig bestellbar

fünf Baujahresgruppen mit Angabe eines Durchschnittswertes dargestellt.

Für die einzelnen Haustypen stehen sog. »Anpassungsmerkmale« zur Verfügung:

Die »Anpassungsmerkmale« werden dann als sogenannte Ad-ditionskonstanten angewendet, die Korrekturwerte beziehen sich auf die Objektmerkmale:

- Zeit- Index (Kauffälle sind im Mittel ca. 6 Jahre alt)
- Bebauung mit/ohne Keller
- Wohnfläche kleiner 110 m²
- Grundstück kleiner 350 m², bzw. größer 850 m²

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking, z.B. gute Wohnlage im Stadtgebiet, durchschnittlicher Unterhaltungszustand.

Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2013 bis 2015, es ist eine hohe Anzahl von Kaufpreisen vorhanden, die Aktualität des Datenmaterials ist gering, es wird eine zusätzliche Indizierung zum Stichtag durchgeführt.

Sachwertfaktor für Reihenmittelhaus, Baujahr ab 2005: 1,50

Linksrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwertfaktors
Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenhendhäuser	Reihenmittelhäuser		
100.000				200	-0,11
150.000			1,56	300	-0,06
200.000	1,33		1,47	400	±0,00
250.000	1,26	1,30	1,40	500	+0,06
300.000	1,19	1,23	1,35	600	+0,11
350.000	1,14	1,17	1,30	700	+0,17
400.000	1,10	1,11	1,26	800	+0,23
450.000	1,06	1,07	1,22	900	+0,28
500.000	1,02	1,03	1,19	1.000	+0,34
550.000	0,99	0,99	1,16	1.100	+0,40
600.000	0,96	0,95	1,13	1.200	+0,45
650.000	0,93	0,92	1,10		
700.000	0,91	0,89			
750.000	0,88	0,86			
800.000	0,86	0,84			
850.000	0,84	0,81			
900.000	0,82	0,79			
950.000	0,80				
1.000.000	0,79				
1.050.000	0,77				
1.100.000	0,75				
1.150.000	0,74				
1.200.000	0,72				

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf Seite 63

Beispiel Ableitung Bodenwertniveau
 Das Wertermittlungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone. Die Eigenschaften des Bodenrichtwerts sowie des Wertermittlungsgrundstücks lassen sich wie folgt beschreiben:

Bodenrichtwert (BRW)	Bodenrichtwert	Lage zu BRW	Zuschnitt	Größe
600 €/m²	600 €/m²	-	regelmäßig	400 m²

Wertermittlungsgrundstück: schlechter: -20%, nicht relevant, nicht relevant

Auf Seite 36 werden Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhäuser) dargestellt. Folgende Wertzahlen sind für das hier aufgeführte Beispiel relevant:

Grundstücksfläche	Wertzahl	Erläuterung
350 m²	118	350 m² ist die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus
400 m²	114	400 m² entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:
 $600 \text{ €/m}^2 \times 0,8 \times 118/114 = \text{rd. } 500 \text{ €/m}^2$

Beispiel Sachwertfaktorableitung
 Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 350.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen auf Seite 64 wie folgt:
 $1,19 = 1,14 + 0,05$

Abb. 7: Stadt Köln, Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser, Ableitung Bodenwertniveau, S. 63–66

Grundstücksfläche	Wertzahl	Grundstücksfläche	Wertzahl
150 m²	144	450 m²	110
175 m²	139	500 m²	107
200 m²	135	550 m²	104
225 m²	131	600 m²	102
250 m²	128	650 m²	99
275 m²	125	700 m²	97
300 m²	123	750 m²	95
325 m²	120	800 m²	93
350 m²	118	850 m²	91
375 m²	116	900 m²	90
400 m²	114	950 m²	88
425 m²	112	1000 m²	86

Abb. 8: Stadt Köln, Wertzahlen Grundstücksfläche, S. 36
 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt Köln, pdf-Datei, download kostenfrei

5.2.3 Sachwertfaktoren					
Baujahre bis 1947	Baujahre 1948 bis 1974	Baujahre 1975 bis 2004	Baujahre ab 2005 ohne Neubau	Neubau 3 Jahre	
Ø 1925	Ø 1958	Ø 1980			
Reihenmittelhäuser 150 – 350 m² Bauland	1,40	1,25	1,50	1,50	1,30
Reihenendhäuser 200 – 500 m² Bauland	1,40	1,25	1,40	1,30	1,10
Reihenstadthäuser 200 – 550 m² Bauland	2,45	-	-	-	-

Das zugrundeliegende Sachwertmodell ist in Kapitel 8.6 beschrieben. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. In bevorzugten Lagen kann im Einzelfall der angepasste Sachwertfaktor auch über 2,0 liegen.

sA	Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
	Lage im Stadtgebiet	mittelgut	sehr gut einfach	bis + 25 % bis - 10 %
	Baulandgröße	gebäudetypisch (siehe SWF-Tabelle)	kleinere Fläche größere Fläche	bis + 10 % bis - 20 %
	Modernisierung, nicht bei Neubauten	modernisiert	teilweise modernisiert nicht modernisiert	bis - 10 % bis - 15 %
	Inmissionen	keine	vorhanden	bis - 15 %

Abb. 9: Stadt Düsseldorf, Sachwertfaktoren für Reihenhäuser S. 27
 Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 Landeshauptstadt Düsseldorf, pdf-Datei, download kostenfrei

Ausgangswert: 1,50; Bezug Indexierung zum Wertermittlungsstichtag + 15 %; Bezug Lage + 5 %

Sachwertfaktor = $1,50 \times 1,15 \times 1,05 = 1,81$

Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert aus den Jahren 2013–2015 haben eine geringe Aktualität, eine Indexierung ist erforderlich, es ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden.

2.6 Grundstücksmarktbericht Stadt Frankfurt 2019

In Frankfurt bevorzugt man die Korrelation vorläufiger Sachwert und Wohnlage (einfach, mittel, gut). Die Darstellung erfolgt mit Hilfe von vier Tabellenübersichten.

Die Vereinfachung auf die Korrelation vorläufiger Sachwert und Wohnlage impliziert, dass im vorläufigen Sachwert viele Bedingungen des Grundstücksmarkts indirekt berücksichtigt sind. Ein Wohnhaus im Bereich von 750.000 € erfüllt in der Regel bestimmte Kriterien (Wohnlage, Ausstattung, Größe). Der vorläufige Sachwert reicht von 150.000 € bis 700.000 €. Korrekturwerte zur Anpassung an die Objekte werden nicht angesetzt. Korrekturwerte zur Anpassung an die Objekte, d.h. Objektmerkmale wie Baujahresgruppe, Gebäudeart u.a., werden nicht zur Verfügung gestellt.

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking.

Sachwertfaktor für Reihenmittelhaus, vorläufiger Sachwert 400.000 €, mittlere Lage: 1,82

Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert aus den Jahren 2017 und 2018 haben eine gute Aktualität, es ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden.

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2019

3.9.5.3 Reihemittelhäuser
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten 2017 und 2018)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	2,04	1,91	
200.000	1,98	1,89	
250.000	1,94	1,86	
300.000	1,91	1,85	
350.000	1,88	1,83	
400.000	1,85	1,82	
450.000	1,83		
500.000	1,81		
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			

Kauffälle	54	88	8
Bestimmtheitsmaß R ²	0,0919	0,0082	..
Ø Sachwertfaktor	1,92	1,90	2,31
Ø vorl. Sachwert [€]	320.000	250.000	..
Ø Grundstücksgröße [m ²]	200	200	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	..
Ø BRV [m ²]	752	604	..
Ø RND [Jahre]	40	38	..
Ø BGF [m ²]	251	227	..
Ø Wohnfläche [m ²]	136	120	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	..
Ø Wert Außenanlage [€]	5.750	6.050	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	2,9	3,4	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	28,15	28,37	..
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4,420	3,840	..
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	2.300 - 6.450	2.100 - 6.200	..

Abb. 10: Stadt Frankfurt, Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser S. 60
Quelle: Immobilienmarktbericht 2019 Frankfurt am Main, pdf-Datei, gebührenpflichtig bestellbar

2.7 Grundstücksmarktbericht Stadt Stuttgart 2019

Der Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart ermittelt Sachwertfaktoren in Bezug auf die vorläufigen Sachwerte für fünf Haustypen, nämlich für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser, Zwei- und Dreifamilienhäuser. Die fünf Haustypen werden in sieben Kaufpreiskategorien differenziert.

Die Anzahl der untersuchten Verkaufsfälle ist in der Tabellenübersicht jeweils nach der Kaufpreiskategorie angegeben. Der vorläufige Sachwert ist in Clustern, z.B. beim Haustyp Reihemittelhaus in fünf Clustern zwischen 250.000 € und 650.000 €, definiert.

Die Darstellung der vorläufigen Sachwerte erfolgt je nach Haustyp in einer Kastengrafik (Box-Plot) und einer Tabellenübersicht mit Angabe der Anzahl der Kauffälle. Die Box-Plot-Grafik ist ein Diagramm zur grafischen Darstellung der Verteilung von Daten mit einer größeren Streuung. Die Box entspricht dabei dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen, sie wird durch das obere und das untere Viertel der Daten begrenzt, innerhalb der Box ist der Mittelwert (Median) markiert.

Der Sachwertfaktor kann der Tabellenübersicht, je nach Haustyp und Kaufpreiskategorie, entnommen werden. Korrektur-

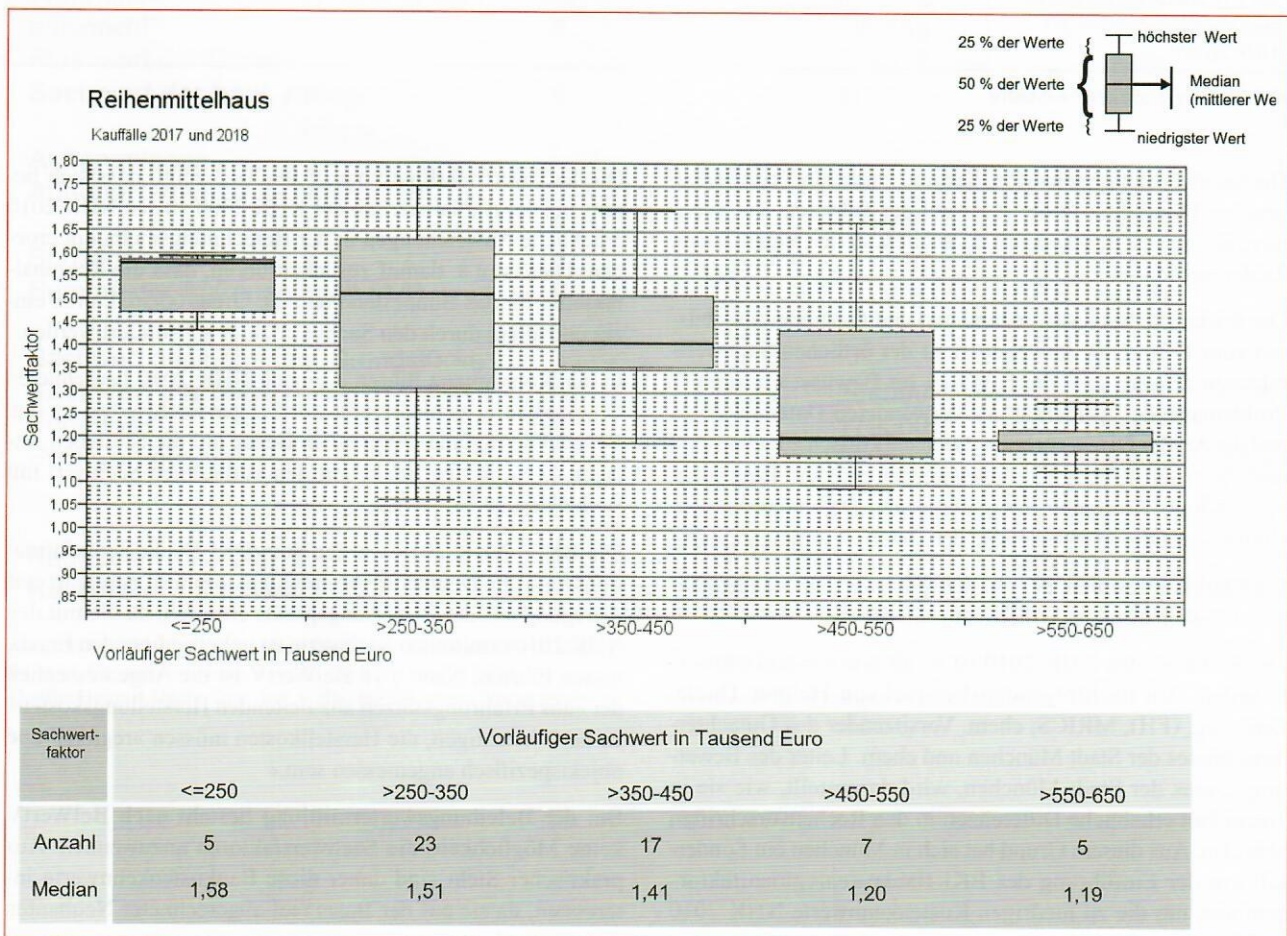


Abb. 11: Stadt Stuttgart, Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser S. 60

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019, Immobilienmarkt 2018, Daten für die Wertermittlung 2019/2020, pdf-Datei, gebührenpflichtig bestellbar

werte zur Anpassung an die Objekte, d.h. Objektmerkmale wie Baujahresgruppe, Gebäudeart u.a., werden nicht zur Verfügung gestellt.

Beispiel mit folgenden Annahmen: RMH, Baujahr 2015, vorläufiger Sachwert 400.000 €, unterkellert, Grundstück 180 m², Wohnfläche 150 m², Massivbau, Stadtteil mit guter Lagequalität im Stadtteilranking.

Sachwertfaktor für Reihenmittelhaus, vorläufiger Sachwert 400.000 €: 1,41.

Die Auswertung der Daten zum vorläufigen Sachwert aus den Jahren 2018 haben eine gute Aktualität, es ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden.

3. Fazit

Ergebnis: Reihenmittelhaus Baujahr 2015							
Städte	Berlin	Hamburg	München	Köln	Düsseldorf	Frankfurt	Stuttgart
Grundsatz NHK Modell	x	x	x	x	x	x	x
wesentliche Abweichungen	nur Standardstufe 4, zusätzlich Bauzustand in drei Kategorien		zusätzlich BKI-Baukostenregionalfaktor, z.B. 1,459 für 2018				
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	68–80	80	60–80	60–80	70	80
Sachwertfaktor	1,58	1,83	1,38	1,67	1,81	1,82	1,41
Sachwertfaktor der 7 A-Städte als Mittelwert, zum Vergleich mit den BKI – NHK 2019	1,64						

Abb. 12: Ergebnisse der 7 A-Städte

Die Sachwertfaktoren in München und Düsseldorf bieten eine gewisse Flexibilität in der Auswahl der Faktoren, die Sachwertfaktoren in den anderen A-Städten stellen einen festen Zahlenwert da.

Die Auskünfte bei Sachverständigen und Gutachterausschüssen zum Thema der Anwendbarkeit der örtlichen Sachwertfaktoren zeigen, dass die Faktoren im Bewusstsein um die Problematik der Aktualität des verwendeten Datenmaterials und die Art der Datenerhebung durchaus kritisch zu sehen sind und ebenso kritisch angewendet werden müssen. Eine sachverständige Würdigung des statistischen Datenmaterials im Hinblick auf die Marktrelevanz der Daten ist unumgänglich.

Die Marktkonformität, der mit dem Sachwertfaktoren berechneten Wohnhäuser, ist kritisch zu prüfen.

Die Kritik an den NHK 2010 ist so alt wie Kostenkennwerte selbst. Am nachfolgenden Beispiel von Helmut Thiele, Dipl.-Ing. (FH), MRICS, ehem. Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt München und ehem. Leiter des Bewertungsamtes der Stadt München, wird dargestellt, wie sie in einem Fall erhebliche Differenzen in den Rechenvorschriften abbilden. Aus diesem Grund hat sich in München ein Sonderfall mit der Einführung des BKI-Baukostenregionalfaktors etabliert, um die zu niedrigen Kostenkennwerte NHK 2010 sachgemäß anzupassen.

Die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 zeigt, dass sich bereits bei der Aktualisierung der NHK 2000 zu den NHK 2010 erhebliche Abweichungen in der Berechnungsmethodik ergeben. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Regionalfaktoren für das Bundesland und die Ortsgrößenfaktoren einzeln und allein durch den Sachwertfaktor subsumiert werden.

In der Konsequenz führen die nach NHK 2010 berechneten Objekte häufig zu niedrigeren vorläufigen Sachwerten, im o.g. Beispiel beträgt die Differenz in Bezug auf die baulichen Anlagen 43 %, in den Bezug auf den vorläufigen Sachwert mit Bodenwert 23 %.

Die BKI – NHK 2019 wurden vom BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern Stuttgart auf Anregung aus der Bewertungspraxis ermittelt, da die mit den NHK 2010 ermittelten Sachwerte zu unbefriedigenden Ergebnissen führten. Nach § 16 BelWertV ist die Angemessenheit der »aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten« zu berücksichtigen, die Herstellkosten müssen »regional und objektspezifisch angemessen sein.«

Bei der Beleihungswertermittlung besteht nach BelWertV keine Möglichkeit, die Sachwertfaktoren anzuwenden. Aus praktischer Sicht sind daher diese Baukostenkennwerte interessant, da sie auf der Basis real abgerechneter Neubauten erstellt wurden.

DHH BJ 1995 90m ² Wfl				
		NHK 2000	NHK 2010	Diff.
		DHH	DHH	in %
Gebäudeart				
Typ (NHK)		2.01	2.01	
Ausstattungsstandard (NHK)		mittel		3
Baujahr		1995	1995	
Geschossfläche	m ²	124	124	
Wohn- bzw. Nutzfläche	m ²	90	90	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	194	194	
Grundflächenpreis	€/m²	660	685	4%
Basisjahr		2000	2010	
Baukostenindex (Basis = 100)		119,1	102,5	
Aktuelle Baukosten somit	rd. €/m ²	786	702	-11%
Baunebenkosten BNK	%	15	0	
Aktuelle Baukosten inkl. BNK somit	rd. €/m²	903	702	-22%
Regionalfaktor für Bayern (RF)		1,1	1	
Ortsgrößenfaktor für München (OF)		1,13	1	
Grundflächenpreis inkl BNK +RF+OF	rd. €/m ²	1124	702	-38%
Herstellungskosten neu	€	217.985	136212	
entspricht pro m ² Wfl.	€/m ²	2.422	1513	
Lebensdauer	Jahre	80	80	
Restnutzungsdauer	Jahre	64	64	
		Ross	Linear	
Wertminderung wegen Alters	%	12	20	
entspricht	€	26158	27247	
Plus wert der Garage		6317	3300	
Sachwert der baul. Anlagen	€	198144	112270	-43%
Außenanlagen				
Außenanlagen pauschal Prozent	%	4	4	
	€	7926	4491	
Sonstiges	€	0	0	
Summe der Außenanlagen (AA)	€	7926	4491	
Sachwert des bebauten Grundstücks				
Sachwert der baul. Anlagen + AA	rd. €	206000	117000	-43%
Bodenwert	€	179000	179000	
Sachwert gesamt	€	385000	296000	-23%
Kaufpreis	525.000 €			
Kaufpreis / Sachwert		1,36	1,77	30%

Abb. 13: Auswirkungen der unterschiedlichen Baukosten NHK 2000/2010

Beispiel: Doppelhaushälfte, Baujahr 1995, Verkauf in 2011

Quelle: Helmut Thiele, Dipl.-Ing. (FH) – MRICS, ehem. Vorsitzender des GAA und Leiter Bewertungsamt Stadt München

Die BKI – NHK 2019 werden nach Gebäudetypen analog der NHK 2010 systematisch dargestellt. Die Anwendung der Regionalfaktoren ermöglicht eine weitere Anpassung.

Kennwertevergleich NHK 2010 – BKI NHK 2019 – Differenz zu NHK 2010			
Typ: Reihemittelhaus			
€/m ² BGF NHK 2010; BKI-NHK 2019; Differenz Kostenkennwerte			
Stufe 3	735	1.225	+ 66 %
Stufe 4	885	1.465	+ 66 %
Stufe 5	1.105	1.865	+ 69 %

Abb. 14: BKI NHK 2019, Beispiel Reihemittelhaus
Quelle: Baukosten 2019, Gebäude Neubau, statistische Kostenkennwerte, BKI Baukosteninformationszentrum Stuttgart, S. 876

Die Regionalfaktoren Deutschland stellen die Differenz zum Bundesdurchschnitt dar, eine Anpassung an die besonderen Preisverhältnisse der Region ist mit dem Regionalfaktor möglich.

Regionalfaktor am Beispiel der A-Städte:²

Berlin = 1,038, Hamburg = 1,092, München = 1,470, Köln = 0,940, Köln = 0,940, Düsseldorf = 1,000, Frankfurt = 1,069, Stuttgart = 1,088.

Bei der Beleihungswertermittlung werden die Kostenkennwerte BKI – NHK 2019 von bundesweit tätigen Bewertungsgesellschaften wie der Fa. KENSTONE praktisch angewendet, die NHK 2010 nur noch für behördliche Zwecke, wie der steuerlichen Bewertung.

Interessanterweise liegt bei dem gewählten Beispiel eines Reihemittelhauses der Sachwertfaktor in den sieben A-Städten in der Bundesrepublik durchschnittlich bei 1,64. Die BKI NHK 2019 weichen um durchschnittlich 67 % von den NHK 2010 ab.

Die Immobilienbewertung ist ein Prozess der marktkonformen Erfassung und systematischen Dokumentation von Informationen und Daten, grundsätzlich also eine Simulation des Marktgeschehens. Da die Baukosten am Markt sich deutlich nach oben entwickelt haben, sind Anpassungen an diese Realitäten nach Auffassung des Verfassers unvermeidlich.

3.1 Legitimation des Verfahrensmodells

Das zu geringe Niveau der Kostenkennwerte NHK 2010 bringt eine Reihe von Problemen mit sich.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob Sachwertfaktoren, die über 60 % des Ausgangwertes betragen, nicht den Berech-

nungsgang des Sachwertverfahrens unnötigerweise selbst ein Stück weit diskreditieren.

Es bleibt die dringende Forderung, die NHK 2010 zu aktualisieren, damit abgeleitete Sachwertfaktoren sich in einem Streuungsbereich bewegen, der auch für Dritte plausibel und problemlos vermittelbar ist.

Bei den derzeit unvermeidbaren hohen und deshalb kaum vermittelbaren Sachwertfaktoren zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ist für eine belastbare Bewertung ein paralleles Vergleichsverfahren unvermeidlich.

3.2 Beleihungswertermittlung

Bei der Kalkulation des Beleihungswertrahmens sind markt-konforme Sachwerte erforderlich, daher sind die Kostenkennwerte BKI – NHK 2019 eine sinnvolle Ergänzung zu den Kostenkennwerten NHK 2010.

3.3 Steuerrechtliche Aspekte

Steuerrechtliche Grundstücksbewertungen sind in Bezug auf die Kaufpreisaufteilung hinsichtlich der Gebäudeabschreibung problematisch, da u.U. ein zu geringer Gebäudewertanteil ermittelt wird.

Gerade in sog. »Hochpreisgebieten« ist die Verschiebung der Boden- und Gebäudewertanteile ein Problem, da dies erhebliche Auswirkungen auf die Besteuerung von Immobilien hat.

Helmut Scherr,

Dipl.-Bauing. (FH)

öbuv Sachverständiger, Freiburg i.Br.

Tel. 0761/707 59 48

E-Mail: info@svscherr.de

Helmut Thiele

Dipl.-Vermessungsing. (FH), MRICS

öbuv Sachverständiger, Bad Wörishofen

Tel. 08247/9923900

E-Mail: thielehg@t-online.de

² Regionalfaktoren, Quelle: Baukosten 2019, Gebäude Neubau, statistische Kostenkennwerte, BKI Baukosteninformationszentrum Stuttgart, S. 882 ff.