

GUG

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

3 ■ 2008

www.gug-aktuell.de

Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung

Herausgeber:
MinRat. a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber
Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon

Aus dem Inhalt

■ **Marktkonforme Gebäudewert
abschreibung im Sachwertverfahren
– Werkstattbericht**

Wilfried Mann
Seite 129

■ **Überlegung zur Novellierung der
Wertermittlungsverordnung 1988
(WertV '88) – Teil I –**

Jürgen Simon
Seite 132

■ **Umsetzung und Beendigung
städtebaulicher Entwicklungs-
maßnahmen – Bericht über eine
Fachtagung des Deutschen Instituts
für Urbanistik am 15.11.2007**

Arno Bunzel
Seite 139

■ **Abgeltung der Erschließungs-
kosten im amtlichen Umlegungs-
verfahren?**

Hartmut Dieterich
Seite 146

Marktkonforme Gebäudewertabschreibung im Sachwertverfahren

– Werkstattbericht –

Wilfried Mann,
Düsseldorf

Im Sachwertverfahren erfolgen die Marktanpassungen auf Grundlage theoretischer Alterswertminderungsmodelle, die in der Regel bei Wohnhäusern von einer normalen Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren ausgehen. Die vorgeschlagene »marktkonforme Gebäudewertabschreibung« benötigt kein fiktives Gebäudemodell und ist auch ein Diskussionsbeitrag im Zuge der Einführung neuer NHK 2007-Werte.

1 Zum Sachwertverfahren – Prinzipien/Grundidee

Basis der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist ein empirisches (optimales) Gebäudemodell. Auf Grundlage veröffentlichter Tabellen für Normalherstellungskosten errechnet sich unter Berücksichtigung von Baujahr/Restnutzungsdauer und Gebäudezustand anhand veröffentlichter Abschreibungstabellen der Gebäudesachwert. Hinzu kommt der Bodenwert. Eine Anpassung an die Marktlage (Marktanpassungsfaktor für den jeweiligen Gebäudetyp) führt dann zum (marktangepassten) Sachwert.

Die Gutachterausschüsse leiten Marktanpassungsfaktoren aus dem Quotienten Kaufpreis pro Sachwert ab. Da die Marktanpassung unmittelbar vom Sachwertmodell abhängig ist, ist zur sachgerechten Anwendung dieser Faktoren das gewählte Modell, insbesondere die Abschreibungsmethode und die Quelle der Normalherstellungskosten, bekannt zu machen.

Dem Grunde nach ist es untergeordnet, welches Sachwertmodell als Basis gewählt wird. Entscheidend ist, dass die Marktkorrektur diesem entspricht. Somit führen auch objektiv zu korrigierende Gebäudemodelle, die sich aber in der Wertermittlungspraxis etabliert haben (z. B. die Abschreibung nach *Ross*¹), doch zum richtigen (marktangepassten) Sachwert, bzw. Verkehrswert.

Neue, optimierte Gebäudeabschreibungsmodelle würden zwar das Objekt »besser« beschreiben, aber dennoch eine zusätzliche Marktanpassung notwendig machen. Somit bringen diese Überlegungen für die klassische Wertermittlung nur marginale Verbesserungen.

Wir sind in der Düsseldorfer Geschäftsstelle deshalb einer ganz anderen Überlegung gefolgt:

Warum sollte eine, unmittelbar aus dem Markt abgeleitete Gebäudewertabschreibung nicht zielführend sein?

2 Sachwert-Formelumstellung

Aus der klassischen Sachwertformel kann die Unbekannte »marktkonforme Gebäudewertabschreibung« nach folgender Rechenvorschrift aus Kaufpreis, Bodenwert und Herstellungswert (HW) abgeleitet werden:

- a) Gebäudesachwert (GebSW) =
normierter Kaufpreis (nKP) – Bodenwert (BW)
- b) $\text{GebSW} = (\text{HW}) \times (1 - (\text{Abschreibung in \%}/100))$
daraus
 $\text{Abschreibung in \%} = (1 - (\text{GebSW}/\text{HW})) \times 100$
- c) aus b und a
Abschreibung in % = $(1 - ((\text{nKP} - \text{BW})/\text{HW})) \times 100$

Legende/Definitionen:

- Normierter Kaufpreis (nKP), abgestellt auf ein (bodenrichtwertgrundstück-) typisches Grundstück, ohne Garagen/Nebengebäude oder sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert in € (BW), abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, unter Beachtung der Lage sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Herstellungswert (HW) einschließlich Baunebenkosten (BNK)

3 Kaufpreismaterial/Ergebnisse

In der Düsseldorfer Kaufpreissammlung sind seit dem Jahr 1983 insgesamt 34.000 Fälle bebauter Grundstücke registriert. Davon sind im Rahmen des Sachwertverfahrens 6.000 Fälle (3.050 Ein-/Zweifamilienhäuser und 2.950 Mehrfamilienhäuser) ausgewertet worden. Im Jahr 2001 wurde die Kaufpreissammlung von den Normalherstellungskosten 1913

¹ *Ross, Franz Wilhelm*, in: *Ross/Brachmann/Holzner*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997.

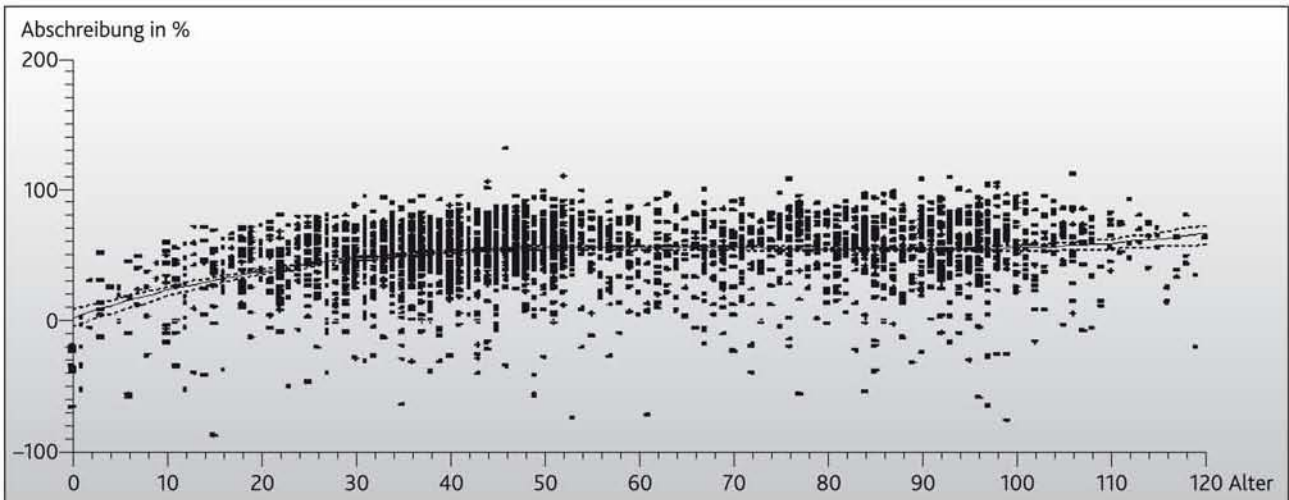


Abbildung 1: Mehrfamilienhäuser, mit Abschreibung in % in Abhängigkeit vom Baualter

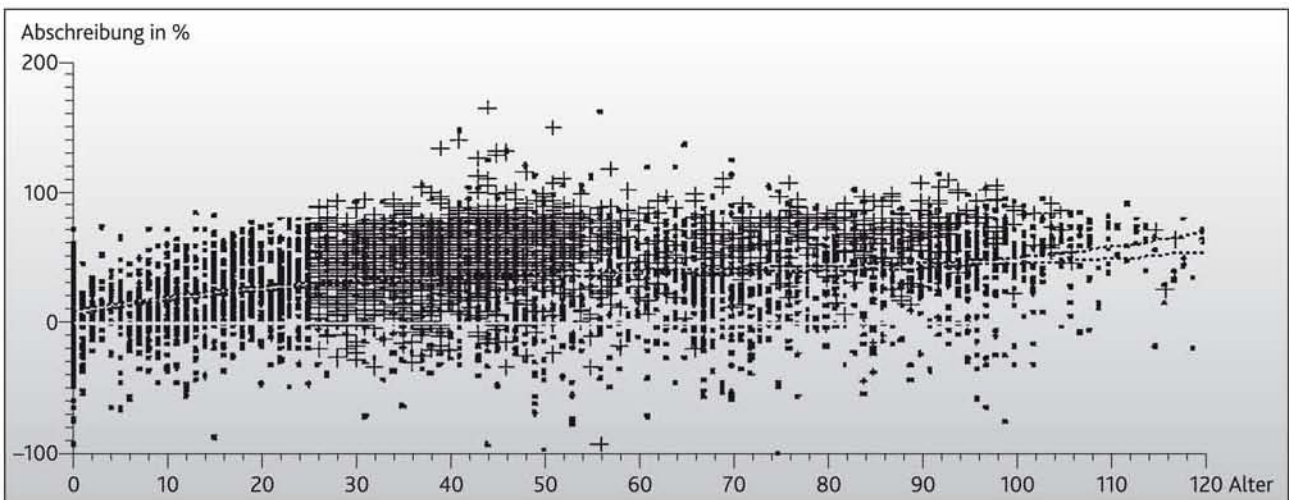


Abbildung 2: Ein-/Zweifamilienhäuser, mit Abschreibung in % in Abhängigkeit vom Baualter

(NHK 13) auf NHK 2000 umgestellt. Größere systematische, untypische Verwerfungen der Herstellungskosten zwischen den Basiswerten wurden nicht festgestellt. Jedem Gebäude ist neben den üblichen beschreibenden Merkmalen ein Modernisierungstyp (ursprünglich/neuzeitlich) zugeordnet. Dieser Typ misst Gebäudezustand/-ausstattung in Abhängigkeit vom Ursprungsbaujahr und trägt der Sicherheit bei der Datenerhebung (keine Objektbesichtigung, Angaben aus Fragebögen und Gebäudeakten) Rechnung.

Nach Anwendung der zuvor genannten Rechenvorschrift ergibt sich für Mehrfamilienhäuser (Alter bis 120 Jahre) im ersten Schritt – ohne detaillierte Analyse der Daten und ohne Eliminierung von Ausreißern – die Darstellung in Abbildung 1:

Der erste Eindruck weist bei Mehrfamilienhäusern auf einen plausiblen s-förmigen Kurvenverlauf hin. Ansteigende Abschreibung in den ersten 45 – 50 Jahren, Abflachung vermutlich durch Einbringung von Modernisierungsmaßnahmen. Dann ein weiteres Steigen, bei über 100 Jahren.

Bei den Ein-/Zweifamilienhausobjekten lässt sich das vorliegende Material – Alter bis 120 Jahre, mit zusätzlicher

Kennung »nicht modernisierter Objekte« (+) – wie Abbildung 2 zeigt darstellen:

Der erste Eindruck zeigt eine deutlich größere Streuung des Materials, weist aber ebenfalls auf einen plausiblen Kurvenverlauf hin. Objekte ohne zwischenzeitliche Modernisierung (+) bilden eine Wolke oberhalb der typischen Kurve. Auch das ist sachgerecht, da hier eine höhere Abschreibung zu erwarten ist.

Die Abbildung 3 zeigt die Kurve der marktkonformen Abschreibung bei Normierung des Modernisierungstyps. Die Punktwolke folgt nun dem Verlauf bei unterstellter Modernisierung (mit neuzeitlicher Ausstattung), die auch als typisch für Einfamilienhäuser angenommen werden kann.

Mit Hilfe der multiplen Regression, unter Anwendung der partiellen Modellauflösung², konnten folgende Normierungsfaktoren ermittelt werden:

² Mann, Wilfried, Die Regressionsanalyse zur Unterstützung der Anwendung des Normierungsprinzips in der Grundstücksbewertung, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv) 2005, 283 ff

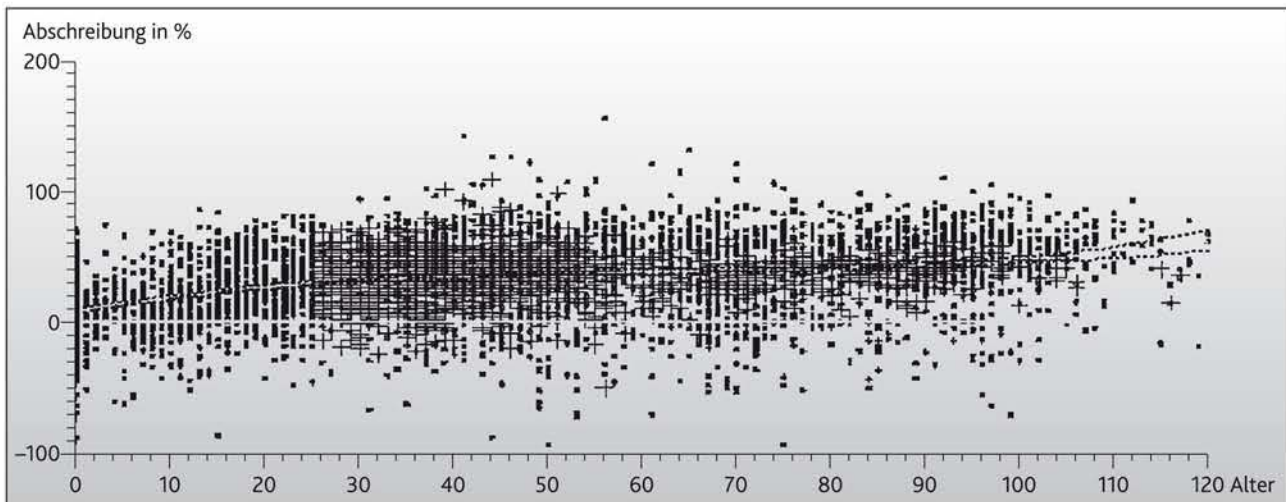


Abbildung 3: Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, mit Abschreibung in % in Abhängigkeit vom Baualter, normiert

| Gebäudealter | Korrekturfaktor – Abschreibung (an Kauffälle nicht modernisiert) |
|--------------|---|
| bis 24 Jahre | 1,00 |
| 25–39 Jahre | 0,75 |
| 40–54 Jahre | 0,65 |
| ab 55 Jahre | 0,60 |

Diese Faktoren werden bei **nicht** modernisierten Objekten an die Abschreibung in % angebracht und zeigen dann den in Abbildung 3 dargestellten Kurvenverlauf. Die Normierung der marktkonformen Abschreibung durch andere signifikante Einflussgrößen, würde die Streuung der Werte gegenüber dem Ursprungsmaterial noch weiter reduzieren.

4 Veröffentlichung/Anwendung

Für die Anwendung im Sachwertverfahren – hier: Ein-/Zweifamilienhäuser – lassen sich diese Ergebnisse sachverständig im Rahmen einer Veröffentlichung wie folgt transparent machen (auf eine funktionale Darstellung wurde beim derzeitigen Auswertestand verzichtet):

| Gebäudealter (Jahre) | Abschreibung (in %) modernisiert | Zuschläge bei nicht modernisiert |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 0–3 | 0–4 | +/- 0 % |
| 4–10 | 5–18 | +/- 0 % |
| 11–25 | 19–28 | + 10–20 % |
| 26–40 | 29–33 | + 25–45 % |
| 41–60 | 34–36 | + 50–69 % |
| 61–90 | 37–45 | + 70–74 % |
| 91–120 | 46–55 | + 75 % |

Zur Kontrolle an der Grenze, Alter = 120 Jahre, würde sich bei modernisierten Objekten eine Abschreibung von 55 %

und bei nicht modernisierten Objekten eine von rund 95 % ergeben. Dies ist plausibel.

Zur weiteren Überprüfung auf Plausibilität wird ein Wertermittlungsfall nach neuer Methode und mit Ross' scher Abschreibung durchgerechnet:

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus, Baujahr 1960, 170 m² Wohnfläche, renoviert, ohne Garage, mittlere Wohnlage in der Randlage von Düsseldorf:

| Sachwert | neu | Ross |
|---|-----------------------|------------------|
| Herstellungswert: 400 m ² BGF x 700 €/m ² (incl. BNK) | 280.000 € | 280.000 € |
| marktkonforme Abschreibung bei Alter 42 Jahre: 34 % | - 95.200 € | |
| Abschreibung nach Ross bei Alter 42 Jahre: 40 % | | - 112.000 € |
| Gebäudesachwert | 184.800 € | 168.000 € |
| Bodenwert: 500 m ² x 350 €/m ² | 175.000 € | 175.000 € |
| Außenanlagen, pauschal | + 9.500 € | + 9.500 € |
| Sachwert | 369.300 € | 352.500 € |
| Marktanpassung (veröffentlicht 1,00) | | - 352.500 € |
| | rund 370.000 € | 350.000 € |

Vergleichswert, aus dem Markttrichtwert (Gebiet Mannheimer Weg, Baujahr 1955, 2.200 €/m²) abgeleitet:

170 m² WF x 2.200 €/m² x 1,03 (Baujahr-Zuschlag) ergibt **rund 385.000 €**.

Das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren (neu) kann als marktgerecht angenommen werden.

5 Fazit

Die ersten Ergebnisse sind plausibel. Weitere Untersuchungen werden aber notwendig, um neben dem Modernisierungsgrad noch andere wesentliche Einflüsse, die auf die »marktkonfor-

me Gebäudewertabschreibung« wirken, herauszufinden. Dazu könnten neben Gebäudeart und Modernisierungstyp, Lageeinflüsse und auch Unterschiede aus den NHK-Quellen gehören. Zeiteinflüsse waren zwar bei den klassischen »Sachwertkorrekturfaktoren« nicht nachweisbar, werden aber dennoch zu prüfen sein.

Folgende Vor-/und Nachteile des neuen Abschreibungsverfahrens fallen auf:

Nachteile:

- Unsicherheiten im Bodenwert wirken auf die Abschreibung
- Umdenken, da die Marktanpassung jetzt mit der Gebäudeabschreibung verknüpft ist
- die Marktanpassung bezieht sich nur noch auf das Gebäude (alt inklusiv Bodenwert)
- es müssen eine ausreichende Anzahl ausgewerteter Kauffälle je Gebäudeart vorliegen.

Vorteile:

- es sind keine theoretischen Gebäudemodelle notwendig, dadurch Vereinfachung des Sachwertverfahrens
- es können Funktionen auch für Gebäude über 120 Jahre abgeleitet werden
- das Prinzip ähnelt dem der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Verfahren *Möckel*)
- die marktkonforme Abschreibung kann auch bei der Anwendung im Rahmen der neuen NHK 2007 Verwendung finden (kein Restwertmodell)

- es ist Modellkonformität im Rahmen der Erbbaurechtsbewertung (nach WertR 2006) gegeben.

Dieser Werkstattbericht ist als ein Diskussionsbeitrag zum Sachwertverfahren gedacht, der auch im Rahmen der Neueinführung der NHK 2007 nutzbringend sein kann. Die Gutachterausschüsse leiten in der Regel Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren ab. Deshalb können diese auch teilmarkttypische »marktkonforme Gebäudewertabschreibungen« ohne Erhebung neuer Daten ermitteln, da auf bereits vorliegendes ausgewertetes Datenmaterial zurückgegriffen werden kann. Für den Sachverständigen vereinfacht sich das Sachwertverfahren und verbessert dessen Qualität, wenn auf flächendeckende »marktkonforme Gebäudewertabschreibungen« zurückgegriffen werden kann. Hierzu wäre dann auch der Gesetzgeber gefordert neue Regelungen bei der Novellierung der WertV88 mit aufzunehmen. Der Gutachterausschuss in Düsseldorf hat sich für dieses Jahr vorgenommen, das neue Modell in aktuellen Sachwertermittlungen anzuwenden und auf Praxistauglichkeit zu prüfen.

Dipl.-Ing. Wilfried Mann, Geschäftsführer und stellvertretender Vorsitzender,
c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, 40200 Düsseldorf,
Tel.: 02 11/89-9 42 81, Fax: 02 11/89-3 12 44,
<http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss>,
E-Mail: wilfried.mann@stadt.duesseldorf.de