

Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Bayern

von Gerhard Blank und Dipl.-Ing. (Assessor) Ch. Sauerborn

In einer Untersuchung für den Gutachterausschuss der Stadt Ansbach in Bayern konnten durch die VR-Immoservice GmbH mit Unterstützung durch das WertermittlungsForum Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke abgeleitet werden. Das Ergebnis der Untersuchung wurde den Aussagen des „Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystems nach Sprengnetter“ gegenübergestellt. Die Resultate sind eindeutig.

1 Projekt

Zwecks Entlastung des Gutachterausschusses im bayerischen Ansbach und der Gewinnung von in der täglichen Praxis benötigten Informationen, nimmt die VR-Immoservice GmbH Untersuchungen des Grundstücksmarkts in Kooperation mit dem Gutachterausschuss vor. Die Datenbasis dieser Auswertungen bildet die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Ansbach sowie eigene Kaufpreissammlungen der VR-Immoservice GmbH.

Zur Arbeitserleichterung und fachlichen Anleitung wurde die Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung „WF-AKuK“ eingeführt, mit der die Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten automatisiert durchgeführt werden kann. Unter Zuhilfenahme der Software wurden in Zusammenarbeit mit dem WertermittlungsForum u.a. Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke ermittelt.

2 Modell¹⁾

Bewertungsmodell:

- NHK: Sprengnetter (modifizierte WertR-NHK 2000; ohne Regionalisierung)
- BNK: WertR
- BRI: DIN 277 (1987)
- BPI: Neubau von Wohngebäuden
- AWM: Ross
- BW: erschließungsbeitragsfrei; ungedämpft (bei zeitlich befristeten unter-/überausgenutzten Grundstücken: restnutzungsdauerbeeinflussender Bodenwert)
- Zeitraum: 2000 – 2004
- Anzahl: 111

1) Für eine ausführliche Erläuterung zum Modell vgl. Sprengnetter, H.O.: Zur Ableitung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren im NHK 95-Modell, WFA 1|2000, S. 7.

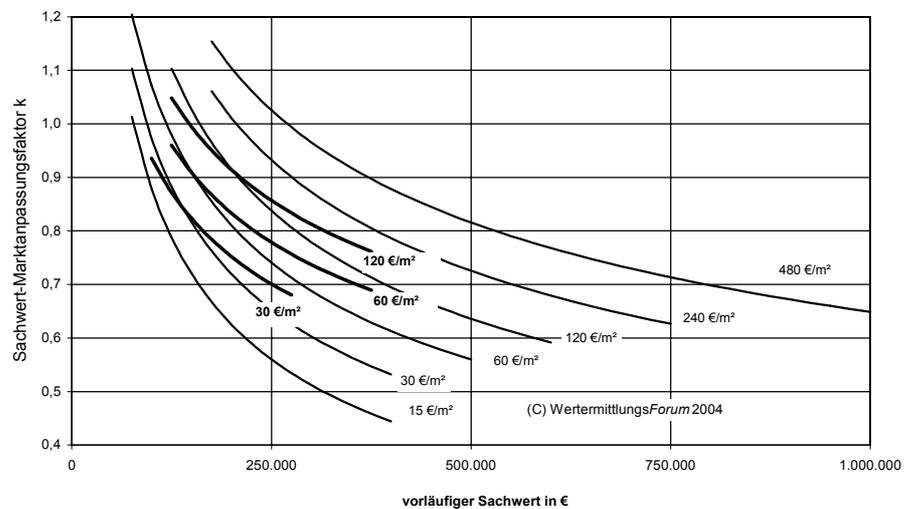


Abb. 1: Marktanpassungsfunktionen (gruppiert nach Bodenwertniveaus) für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Ansbach (fette Linien), integriert in das Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsystem nach Sprengnetter (dünne Linien)

$$\text{Formel: } k = f \left(\frac{KP_i - bwU_i}{vSW_i} \right)$$

darin bedeuten:

k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

KP_i = Kaufpreis des Kaufalles i

bwU_i = Werteinfluss der besonderen wertbeeinflussenden Umstände

vSW_i = vorläufiger Sachwert des Kaufalles i

3 Ergebnisse der Auswertung

Die Ergebnisse der Auswertung in Ansbach weisen eine **sehr gute Übereinstimmung mit dem „Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsystem nach Sprengnetter“** in den untersuchten Bodenwertniveaus auf. Die **maximalen Abweichungen** zwischen den einzelnen Faktoren (und damit auch zwischen den marktangepassten Sachwerten) liegen bei **lediglich rund 5 %**. Diese Unterschiede bewegen sich noch innerhalb des Genauigkeitsrahmens des Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Systems.

4 Fazit

Die Untersuchung der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Ansbach / Bayern hat erneut bewiesen, dass das „Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsystem nach Sprengnetter“ durch den Bodenwertbezug allgemein anwendbar ist, sofern keine örtlichen Informationen durch den Gutachterausschuss vorliegen.

*Gerhard Blank, Geschäftsführer der VR-Immoservice GmbH, Promenade 19 – 23, 91522 Ansbach
Dipl.-Ing. (Assessor) Christian Sauerborn, WertermittlungsForum, Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig / Rhein*

Offene Immobilienfonds versprechen mehr Transparenz

von Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter

Offene Immobilienfonds sind in letzter Zeit erheblicher öffentlicher Kritik ausgesetzt. Das demzufolge eingetretene geschwundene Anlegervertrauen führte zu zurückgehenden Neueinlagen und erheblichen Mittelabflüssen. Mit Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz und der Unabhängigkeit der Sachverständigen soll dem entgegengewirkt werden.

Offene Immobilienfonds¹⁾ haben sich in der jüngsten Vergangenheit dadurch „ausgezeichnet“, dass sie

- **riesige Wertreduzierungen** infolge sinkender Mieten und steigender Leerstände, aber auch aufgrund vormaliger Falschbewertungen zu verzeichnen hatten. Die stärksten Wertreduzierungen erlitten dabei die iii-Fonds der Hypo-Vereinsbank (vgl. WFA 2|2004, 78);
- tlw. **in den Frankfurter Immobilien-Korruptionskandal verwickelt** waren;
- **„Bewertungslücken“ aufwiesen** und demzufolge
- **milliardenschwere Mittelabflüsse** infolge **schwindenden Anlegervertrauens** beklagten (vgl. u.a. Die Welt, 12. Nov. 2004, S. 27).

So geriet z.B. der Deka-Immobilienfonds in solch große Liquiditätsprobleme, dass er von der Deka-Bank (dem Mutterhaus) durch den Ankauf zurücklaufender Anteile massiv gestützt werden musste.

Die großen Gesellschaften der offenen Immobilienfonds, CGI (Commerzbank), DEGI (Dresdner Bank), Deka (Sparkassen) und DIFA (Volks- und Raiffeisenbanken) haben nun auf die heftige öffentliche Kritik reagiert und Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz beschlossen. Diese beteiligten Gesellschaften umfassen nach eigenen Angaben ca. 65 % des Gesamtmarktes.

Hierzu soll insbesondere die **Fondsberichterstattung erheblich erweitert** werden. Namentlich sollen in den Geschäftsbericht zukünftig länder- bzw. regionsbezogen Verkehrswerte (auch deren langjährige Entwicklung), tatsächlich vereinnahmte Mieten und Mietvertragslaufzeiten, Leerstandsdaten und Renditen mitgeteilt werden. Auch sollen die Darlehenssituationen und Liquidationsanlagen (jeweils Volumina, Fremdkapitalanteil, Laufzeiten und durchschnittliche Zinssätze) detailliert erläutert werden. Diese (und weitere objektbezogene) Daten sollen den Ra-

tingagenturen zwecks unabhängiger Beurteilung zur Verfügung gestellt werden.

Daneben streben einige Gesellschaften auch eine **verbesserte Qualitätssicherung bei den Sachverständigen** an. Sie schlagen vor, dass diese zukünftig von der Bankenaufsicht (BaFin) ausgewählt und direkt beauftragt werden.²⁾ Die direkte Beauftragung durch das BaFin soll die bisher vielfach bemängelte Abhängigkeit der Sachverständigen von den Fondsgesellschaften beenden.

Es bleibt abzuwarten, wie zügig und inwieweit diese Beschlüsse und Absichtserklärungen in die Praxis umgesetzt werden.

Erste Kritiker sind schon auf den Plan getreten. Die DB Real Estate (Deutsche Bank) will sich an der Aktion nicht beteiligen, weil sie ihr nicht weit genug geht (Die Welt, 11. Nov. 2004, S. 21). Sie veröffentlicht bereits heute die Verkehrswerte und Mieten objekt- und nicht nur regionsweise.

*Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter, WertermittlungsForum,
Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig / Rhein*

1) Zur Gesamthematik vgl. Sprengnetter u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Teil 9, Kapitel 13 (Offene Immobilienfonds).

2) Auf das dort zu installierende Qualitätssicherungssystem bin ich allerdings gespannt.