4. Fachforum

Grundstückswertermittlung am 8. Juni 2015

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen

Vortrag:

Die zunehmende Transparenz des Immobilienmarktes

Fluch, Segen und mögliche Konsequenzen für Sachverständige

Referent:
Florian Bonenkamp

Der Referent:

Florian Bonenkamp

- Studium der Architektur an der RWTH Aachen
- Aufbaustudium an der FH Kaiserslautern „Grundstücksbewertung“
- Personenzertifizierung als Immobiliengutachter (HypZert)
- Seit 2005 als Architekt und Sachverständiger im Sachverständigenbüro Bonenkamp

Einführung

Teil a) Transparenz des deutschen Immobilienmarktes

- Deutschland im internationalen Vergleich
- Transparenz: Bestrebungen & Initiativen

Teil b) Transparenz im Bereich der Immobilienbewertung

- Entwicklungen
- Die Gutachterausschüsse
- Online-Immobilienbewertungen

Teil c) Konsequenzen/ Fragestellungen für den Sachverständigen

Teil a) Transparenz des deutschen Immobilienmarktes

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für Deutschland ist enorm:

- Die Branche erwirtschaftete allein in 2011 rd. 400 Mrd. Euro
- Das entspricht rund einem Fünftel der bundesdeutschen Gesamtwertschöpfung

Dennoch existieren über die Immobilienwirtschaft in Deutschland im Vergleich zu anderen Branchen nur sehr **wenig verlässliche Daten und Informationen**

So heißt es unter den Experten über die deutsche Immobilien-wirtschaft:

„Reich an Spekulationen und arm an belastbarem Datenmaterial“

Transparenz ist für einen Markt generell begrüßenswert

So sprechen viele Gründe auch für eine Transparenz des Immobilienmarktes.

Denn Transparenz….

- ist Grundlage für nationale und grenzüberschreitende **Investments**
- ist **imageprägender** Faktor für den Markt
- ermöglicht eine **bessere Kontrolle** börsennotierter (Immobilienanlage-) Vehikel
- führt aufgrund möglicher grenzüberschreitender Aktivitäten auch bei Wachstums- und Schwellenländern zu einer **Verbesserung des Marktes**
- erlaubt eine leichtere **Vergleichbarkeit** der Kosten und bietet Investoren somit mehr Spielraum für strategische Maßnahmen

→ **Je vollständiger und leichter verfügbar relevante Informationen sind, desto attraktiver wird der jeweilige Markt**

Zur Messung und Vergleichbarkeit der Transparenz der einzelnen Länder werden jährlich

Immobilien-Transparenz-Indexe veröffentlicht

Z.B der **Transparenz-Index von Jones Lang LaSalle (JLL)**

Der Transparenz- Index (veröffentlicht seit 1999)

- beruht auf einer Kombination aus **Marktdaten** und **Informationen** aus einer **Umfrage** des globalen Unternehmens-Netzwerks
- bietet für Investoren ein **Werkzeug zum Risiko-Management** und liefert Informationen für globale/regionale Investitions-Strategien
- ermöglicht es den Nutzern, das unterschiedliche **Umfeld** für den **Betrieb von Immobilien** weltweit besser einzuschätzen

Florian Bonenkamp

Der *Immobilien-Transparenz-Index 2014*

Er umfasst insgesamt 102 Länder und unterteilt diese in die Kategorien

- sehr transparent
- transparent
- semi-transparent
- gering transparent und
- undurchsichtig/nicht transparent

Global Real Estate Transparency Index, 2014

Transparency Level	2014 Composite Rank	Market	2014 Composite Score
High	1	United Kingdom	1.25
	2	United States	1.34
	3	Australia	1.36
	4	New Zealand	1.44
	5	France	1.52
	6	Canada	1.52
	7	Netherlands	1.57
	8	Ireland	1.62
	9	Finland	1.69
Transparent	10	Switzerland	1.73
	11	Sweden	1.79
	12	Germany	1.79
	13	Singapore	1.81
	14	Hong Kong	1.87
	15	Belgium	1.92
	16	Denmark	1.96
	17	Poland	2.02
	18	Spain	2.05
	19	Norway	2.07
	20	South Africa	2.09
	21	Austria	2.10
	22	Italy	2.10
	23	Portugal	2.18
	24	Czech Republic	2.20
	25	Hungary	2.21
	26	Japan	2.22
	27	Malaysia	2.27
	28	Brazil - Tier 1	2.44
Semi	29	Taiwan	2.55
	30	Romania	2.56
	31	Israel	2.63
	32	Slovakia	2.66
	33	Greece	2.71
	34	Turkey	2.72
	35	China - Tier 1	2.73
	36	Thailand	2.76
	37	Russia - Tier 1	2.82
	38	Philippines	2.84
	39	Indonesia	2.85
	40	India - Tier 1	2.86
	41	Mexico	2.89
	42	India - Tier 2	2.90
	43	South Korea	2.90
	44	Puerto Rico	2.95
	45	Brazil - Tier 2	2.95
	46	Croatia	3.00
	47	China - Tier 2	3.04
	48	Botswana	3.09
	49	UAE - Dubai	3.11
	50	India - Tier 3	3.14
	51	Mauritius	3.14
Semi	52	Chile	3.19
	53	UAE - Abu Dhabi	3.20
	54	China - Tier 3	3.26
	55	Kenya	3.29
	56	Cayman Islands	3.29
	57	Argentina	3.37
	58	Qatar	3.37
	59	Russia - Tier 2	3.37
	60	Bahrain	3.40
	61	Peru	3.44
Low	62	Slovenia	3.47
	63	Zambia	3.49
	64	Colombia	3.54
	65	Serbia	3.55
	66	Bulgaria	3.55
	67	Saudi Arabia	3.57
	68	Vietnam	3.59
	69	Jordan	3.62
	70	Russia - Tier 3	3.63
	71	Macau	3.65
	72	Egypt	3.67
	73	Panama	3.70
	74	Ukraine	3.71
	75	Kuwait	3.74
	76	Morocco	3.76
	77	Uruguay	3.77
	78	Costa Rica	3.81
	79	Bahamas	3.83
	80	Oman	3.88
	81	Lebanon	3.90
	82	Uganda*	3.97
Opaque	83	Ghana	3.98
	84	Kazakhstan	3.98
	85	Jamaica	4.01
	86	Nigeria	4.03
	87	Venezuela	4.11
	88	Mozambique*	4.20
	89	Guatemala	4.20
	90	Algeria	4.20
	91	Dominican Republic	4.21
	92	Tunisia	4.23
	93	Pakistan	4.25
	94	Belarus	4.29
	95	Angola	4.36
	96	Honduras	4.41
	97	Iraq	4.45
	98	Ethiopia*	4.46
	99	Mongolia	4.47
	100	Myanmar*	4.48
	101	Senegal*	4.52
	102	Libya	4.63

*New Countries added to the 2014 Survey
Source: JLL, LaSalle Investment Management

Lt. dem *Immobilien-Transparenz-Index 2014* stellt sich Deutschland im internationalen Vergleich demnach wie folgt dar:

Deutschland (Platz 12) erreicht zwar einen Platz in der Gruppe der transparenten Länder, rangiert jedoch trotzdem noch deutlich hinter Ländern wie
Großbritannien
USA
Australien

Global Real Estate Transparency Index, 2014

Transparency Level	2014 Composite Rank	Market	2014 Composite Score
High	1	United Kingdom	1.25
	2	United States	1.34
	3	Australia	1.36
	4	New Zealand	1.44
	5	France	1.52
	6	Canada	1.52
	7	Netherlands	1.57
	8	Ireland	1.62
	9	Finland	1.69
Transparent	10	Switzerland	1.73
	11	Sweden	1.79
	12	Germany	1.79
	13	Singapore	1.81
	14	Hong Kong	1.87
	15	Belgium	1.92
	16	Denmark	1.96
	17	Poland	2.02
	18	Spain	2.05
	19	Norway	2.07
	20	South Africa	2.09
	21	Austria	2.10
	22	Italy	2.10
	23	Portugal	2.18
	24	Czech Republic	2.20
	25	Hungary	2.21
	26	Japan	2.22
	27	Malaysia	2.27
	28	Brazil - Tier 1	2.44

Sogar das Nachbarland, die **Niederlande,** belegt mit Rang 7 einen Platz bei den **sehr transparenten** Ländern

Global Real Estate Transparency Index, 2014

Transparency Level	2014 Composite Rank	Market	2014 Composite Score
High	1	United Kingdom	1.25
	2	United States	1.34
	3	Australia	1.36
	4	New Zealand	1.44
	5	France	1.52
	6	Canada	1.52
	7	Netherlands	1.57
	8	Ireland	1.62
	9	Finland	1.69
Transparent	10	Switzerland	1.73
	11	Sweden	1.79
	12	Germany	1.79
	13	Singapore	1.81
	14	Hong Kong	1.87
	15	Belgium	1.92
	16	Denmark	1.96
	17	Poland	2.02
	18	Spain	2.05
	19	Norway	2.07
	20	South Africa	2.09
	21	Austria	2.10
	22	Italy	2.10
	23	Portugal	2.18
	24	Czech Republic	2.20
	25	Hungary	2.21
	26	Japan	2.22
	27	Malaysia	2.27
	28	Brazil - Tier 1	2.44

Bei der Beurteilung der Transparenz spielt die **föderalistische Struktur** Deutschlands eine große Rolle:

- Deutschland besteht aus **kleineren autonomen Einheiten** (Bundesländer), die zwar zu einem übergeordneten Ganzen zusammengeschlossen sind (Bund), ihrerseits jedoch eigene staatliche Aufgaben erfüllen
- Und die **Eigenständigkeit der Länder** führt zwangsläufig zu Unterschieden
- Parlamente, Regierungen und Verwaltungen von Bund und Ländern müssen u.U. **langwierige Verhandlungen** miteinander führen, um zu Lösungen zu gelangen
- Dies ist u.a. mit **hohen Kosten** verbunden

Florian Bonenkamp

Bei der Beurteilung der Transparenz spielt die **föderalistische Struktur** Deutschlands eine große Rolle:

- Deutschland besteht aus kleineren autonomen Einheiten (Bundesländer), die zwar zu einem übergeordneten Ganzen zusammengeschlossen sind (Bund), ihrerseits jedoch eigene staatliche Aufgaben erfüllen
- Und die Eigenständigkeit der Länder führt zwangsläufig zu Unterschieden
- Parlamente, Regierungen und Verwaltungen von Bund und Ländern müssen u.U. langwierige Verhandlungen miteinander führen, um zu Lösungen zu gelangen
- Dies ist u.a. mit hohen Kosten verbunden

→ Insgesamt wird die Transparenz so eher ausgebremst, als gefördert

Und obwohl Deutschland auch in den Bereichen

- Steuerkomplexität
- Verfügbarkeit von Informationen über Immobilienkredite
- Kaufpreise

nur Mittelmaß ist, ist der deutsche Immobilienmarkt dennoch kontinuierlich transparenter geworden.

Nach dem Willen verschiedener Initiativen und Akteure soll er auch in Zukunft weiter an Transparenz zunehmen

Dazu gehört u.a. auch der
Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)**

- wurde 2006 in Berlin gegründet
- ist ein Verband der Immobilienbranche und will die Interessen der Immobilienwirtschaft umfassend und einheitlich vertreten
- vereint 24 Verbände und 37.000 Unternehmen der Branche
- hat bereits in 2012 die sog. **ZIA-Datenbank** vorgestellt

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)**

Kernziel und Aufgabe:

„Verbesserung der Informationslage über die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft in der Wahrnehmung der Politik und Öffentlichkeit sowie der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.“

Quelle: www.zia-deutschland.de

ZIA DATENBANK

Die **Datenbank des ZIA**

- wurde 2012 initiiert
- ist das erste öffentlich zugängliche Angebot mit **Informationen** zu **Immobilientransaktionen** in Deutschland
- ist **kostenfrei** und soll einen Beitrag zu **mehr Transparenz** auf dem deutschen Immobilienmarkt beitragen
- umfasste bereits zum Start ein **Transaktionsvolumen** von rund fünf Milliarden Euro (rd. 15 % des gesamten deutschen Marktes)

ZIA DATENBANK

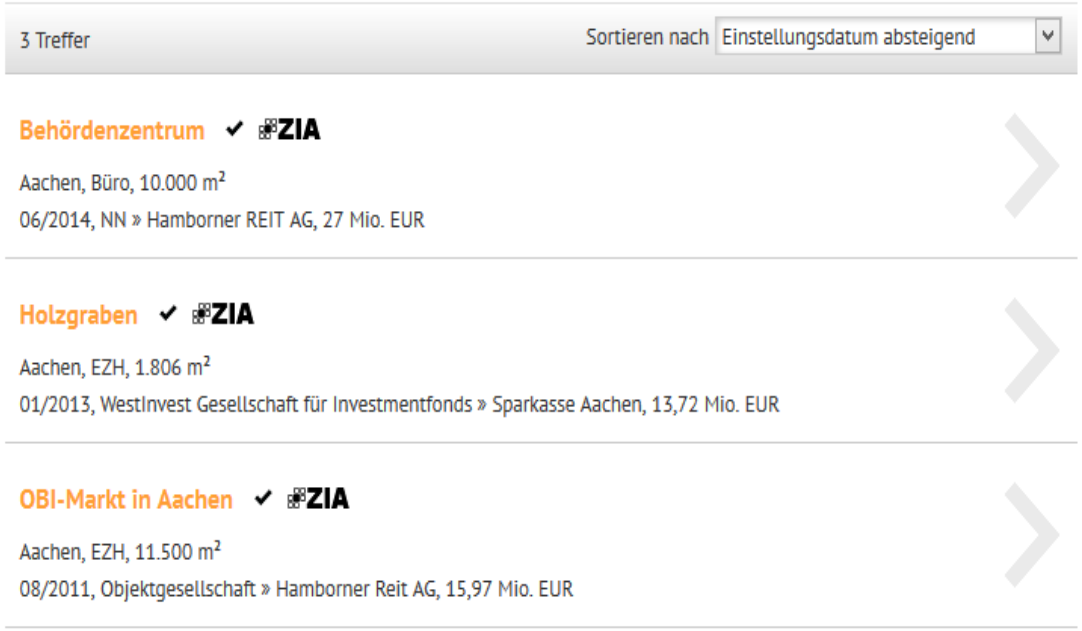
13 große und bedeutende **Unternehmen der Immobilienwirtschaft** stellen der Datenbank ihre Transaktionsdaten zur Verfügung bezüglich:

- Käufe
- Verkäufe
- Kaufdatum
- Nutzungsart
- Kaufpreise
- Renditen

Ein Ziel des ZIA ist, dass in Zukunft **alle Immobilien-Transaktionen veröffentlicht** werden

ZIA DATENBANK

Aachen ist (seit 2011) mit nur **3 Transaktionen** vertreten:



Zum Vergleich:				
	Köln:	14	Düsseldorf:	11
	Bonn:	4	Essen:	1
	Hamburg:	30	Berlin:	30

ZIA DATENBANK

Beispiel Transaktion in Aachen:

OBI-Markt

OBI-Markt in Aachen ✔ ZIA

Aachen, EZH, 11.500 m²
08/2011, Objektgesellschaft » Hamborner Reit AG, 15,97 Mio. EUR

Transaktionsdatum: 08/2011
Gegenstand der Transaktion: Bestandsgebäude
Nutzungsschwerpunkt: EZH
Adresse: 52078 Aachen, Debyestraße 20
Baujahr: 2012
Fläche: 11.500 m²
Einzelhandelseinheiten: 1

Beteiligte

Käufer: Hamborner Reit AG (Deutschland), Einordnung: REIT
Verkäufer: Objektgesellschaft (Deutschland)
Vermittler: ohne

Mieter

OBI

Details

Leerstand: 0 %
Kaufpreis: 15,97 Mio. EUR
Rendite: 7,4 %
Jahresrohertrag: 1.191.791 EUR
Vervielfacher: 13,4

ZIA DATENBANK

Es handelt sich bei den Objekten in der Datenbank überwiegend um **großvolumige Transaktionen** im zweistelligen Millionenbereich

Nicht alle Städte sind vertreten

Wohnimmobilien sind kaum enthalten

Die Datenbank ist daher geeignet für eine Übersicht von Groß-Investitionen und **nicht für übliche Bewertungsaufgaben**

OBI-Markt in Aachen ✔ ZIA

Aachen, EZH, 11.500 m²
08/2011, Objektgesellschaft » Hamborner Reit AG, 15,97 Mio. EUR

Transaktionsdatum: 08/2011
Gegenstand der Transaktion: Bestandsgebäude
Nutzungsschwerpunkt: EZH
Adresse: 52078 Aachen, Debyestraße 20
Baujahr: 2012
Fläche: 11.500 m²
Einzelhandelseinheiten: 1

Beteiligte

Käufer: Hamborner Reit AG (Deutschland), Einordnung: REIT
Verkäufer: Objektgesellschaft (Deutschland)
Vermittler: ohne

Mieter

OBI

Details

Leerstand: 0 %
Kaufpreis: 15,97 Mio. EUR
Rendite: 7,4 %
Jahresrohertrag: 1.191.791 EUR
Vervielfacher: 13,4

Auf Initiative von **Immobilienscout24** ist der ZIA ebenfalls ein Unterstützer der sogenannten

„Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft“

TransparenzOffensive

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

TransparenzOffensive

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Zielsetzungen der Offensive:

- Die nachhaltige Verbesserung der **Immobilienpreisbeobachtung** in Deutschland
- Unterstützung der **Entscheidungsfindung** aller Marktteilnehmer durch bessere Informationen

TransparenzOffensive

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Weitere Mitglieder der Offensive sind u.a.:

- Der Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
- Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Die Deutsche Energie-Agentur (dena)
- Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (*GdW*)
- Der Möbelhersteller IKEA

TransparenzOffensive

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Zur Umsetzung der **Ziele der Transparenzoffensive** werden u.a. die folgenden Aspekte untersucht:

- Die Entwicklung von Angebots- und Abschlusspreisen (Miete & Kauf)
- Die Vergangenheitsbetrachtung und Zukunftsprognose
- Die Veränderungen in Nachfrageverhalten, Immobilienbestand und –produktion
- Die Veränderungen der Nutzerstruktur (z.B. Demographie) und der rechtlichen und technischen Anforderungen

TransparenzOffensive
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein weiteres Ziel der Transparenzoffensive:

Die Entwicklung von Bewertungssystemen und -methoden, um die gestiegenen Anforderungen an die Immobilienbewertung erfüllen.

<u>Selbstgestellte Aufgabenbereiche hierfür:</u>

- Verbesserung von automatischen Bewertungssystemen (AVM)
- Entwicklung von Risiko- und Ratingmodellen
- Bereitstellung von Basisdaten zur Immobilienbewertung (Bodenwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise)
- Entwicklung von Massenbewertungssystemen (Portfoliobewertung)

TransparenzOffensive IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- Durch die **Bereitstellung von Daten** und der **Verwendung anerkannter und einheitlicher Methoden** soll so die **Qualität** und **Verfügbarkei**t von **Immobilienbewertungen** verbessert werden

Zwischenfazit:

Es gibt deutschlandweit Bestrebungen, durch Initiativen und Datenbanken, den Immobilienmarkt transparenter zu gestalten.

Hintergrund hierfür ist u.a. eine erwünschte Steigerung der Attraktivität des Marktes für in- und ausländische Investoren

Aber:

- Aufgrund der bisherigen, nicht flächendeckend verfügbaren Daten und der veröffentlichten eher hochpreisigen Objekte ist der Nutzen für Bewertungen im Normalsegment bislang kaum gegeben
- Die Angebote richten sich daher (noch) an kapitalmarkt-orientierte Immobilienunternehmen. Eine Ausweitung der Angebote ist jedoch geplant und gilt als sicher

Teil b) Transparenz im Bereich der Immobilienbewertung

1) Entwicklungen
2) Die Gutachterausschüsse
3) Online- Immobilienbewertungen
4) Weitere Trends

1) Entwicklungen

Die Transparenz des Immobilienmarktes ist auch im Bereich der **Bewertung von Immobilien** vom **Gesetzgeber** ausdrücklich gefordert worden

Hierfür wurde u.a. in 2010 die **Immobilienwertermittlungs-verordnung** (ImmoWertV) verabschiedet

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Die Gründe des Bundesministeriums für die ImmoWertV:

- Klare Rechtsgrundlagen
- mehr Durchsicht
- bessere Vergleichbarkeit
- Erleichterung für die Sachverständigen
- Erhöhung der fachlichen Qualität von Wertermittlungen
- Durch Erhöhung der Transparenz: Verhinderung von Immobilienkrisen
- Beitrag zur Stabilität des Immobilien- und Grundstücksmarktes

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Die ImmoWertV

Anwendung:

Überall dort, wo der Marktwert von Grundstücken oder Immobilien zu ermitteln ist.

Anwender:

- Sachverständige für die Grundstückswertermittlung
- Banken
- Versicherungen

Jedoch vor allem:

- die **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse unterstützen als **unabhängige Kollegialgremien** im besonderen Maße die nationale Transparenz des Immobilienmarktes

Der **Umfang** der hierfür **erforderlichen Daten** und Auswertungen, u.a. in Form der Grundstücksmarktberichte, hat dementsprechend in den letzten Jahren (und Jahrzehnten) **deutlich zugenommen**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

NRW.

Am Beispiel des
Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
ist dies gut erkennbar

Im Folgenden erfolgt daher eine einfache Betrachtung der Grundstücksmarktberichte

von Stadt + Kreis Aachen

- aus dem Jahr 1994
- aus dem Jahr 2004

der StädteRegion Aachen

- aus dem Jahr 2014

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

NRW.

Beim Vergleich der vorgenannten Grundstücksmarktberichte ist demnach festzustellen, dass beispielsweise im Hinblick auf

- Durchschnittswerte/ Vergleichsfaktoren
- Liegenschaftszinssätze
- Markt-/ Sachwertfaktoren

die Auswertungen deutlich **an Umfang und Differenziertheit zugenommen** haben

Florian Bonenkamp

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

NRW.

Auswertungen/ Datenmaterial	GMB Stadt + Kreis Aachen 1994	GMB Stadt + Kreis Aachen 2004	GBM StädteRegion Aachen 2014
Durchschnittswerte/ Vergleichsfaktoren	**Ein- u. Zweifamilien-häuser** **Eigentumswohnungen**	**Ein- u. Zweifamilienhäuser** **Mehrfamilienhäuser** --- --- **Eigentumswohnungen**	**Einfamilienhäuser (EFH)** differenziert nach Stadt + ehem. Kreis: freistehende EFH Doppel- und Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Zweifamilienhäuser /EFH mit Einlieger Dreifamilienhäuser **Mehrfamilienhäuser** **Gemischt genutzte Objekte** **Gewerbliche Objekte** **Wohn- und Teileigentum** Weiterverkauf (vermietet/unvermietet) Umwandlungen Erstverkäufe Teileigentum: u.a. Praxen und Büros
Liegenschafts-zinssätze	 **Mehrfamilienhäuser** **Gemischt genutze Objekte** **Eigentumswohnungen**	--- **Dreifamilienhäuser** **Mehrfamilienhäuser** **Gemischt genutzte Objekte** --- **Eigentumswohnungen** ---	**Einfamilienhäuser** differenziert nach Stadt + ehem. Kreis, einzelnen Städten/ Gemeinden, Lage, RND: freistehende EFH Doppel- und Reihenhäuser Reihenmittelhäuser **Dreifamilienhäuser** **Mehrfamilienhäuser** **Gemischt genutzte Objekte** Gewerbliche Objekte **Eigentumswohnungen** **Teileigentum**
Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren	**---**	**Einfamilienhäuser** (nur für die Stadt Aachen) (freist. und Reihen-EFH) --- ---	**Einfamilienhäuser** differenziert nach Stadt + ehem. Kreis, einzelnen Städten/ Gemeinden, Lage, Stadtteil: freistehende Einfamilienhäuser Doppel- und Reihenhäuser Reihenmittelhäuser Zweifamilienhäuser + EFH mit Einlieger-WE

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

NRW.

Der steigende Umfang der exemplarisch ausgewählten erforderlichen Daten lässt sich teilweise auch auf andere Gutachterausschüsse übertragen

Das Instrument der Grundstücksmarktberichte:

- Die Marktberichte sollen den Marktteilnehmern zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem Grundstücksmarkt verhelfen

- Durch die aus den Kaufpreisen abgeleiteten Kaufpreissammlungen informieren die Gutachterausschüsse über die Entwicklungen auf den jeweiligen Grundstücksmärkten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

NRW.

Die Grundstücksmarktberichte:

- Die Grundstücksmarktberichte sind auch für die **Sachverständigen** ein **wichtiges Instrument** und bei Bewertungsaufgaben mittlerweile nahezu unverzichtbar

- Weiterhin ist geplant: eine auf **Landesebene zentral programmierte Kaufpreissammlung** zur Ausweitung der überregionalen oder landesweiten Auswertungen

<u>Der Hintergrund auch hier:</u>

Die **staatlich geforderte Markttransparenz** sowie die **Vergleichbarkeit der Immobilienmärkte** innerhalb Deutschlands und der EU

Die Grundstücksmarktberichte und anderes verfügbares Datenmaterial

- Das immer umfangreicher werdende Datenmaterial ist für die Sachverständigen als positiv anzusehen

- Das steigende Angebot von Informationen und Daten u.a. der Gutachterausschüsse ist jedoch auch für andere Marktteilnehmer unproblematisch erhältlich

<u>Auch dies ist generell positiv:</u>

➢ So kann auch ein Verkäufer/ Käufer/ Interessent etc. einer Immobilie vorab **zunehmend selbstständig** eine (sehr grobe) **Voreinschätzung** des jeweiligen Objektes vornehmen

Die Grundstücksmarktberichte und anderes verfügbares Datenmaterial

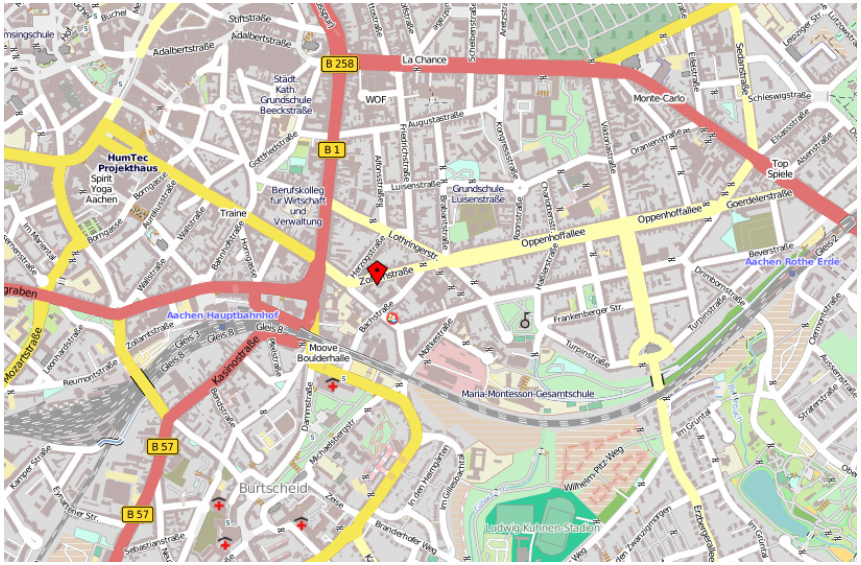
- Dies ist auch möglich aufgrund des **steigenden Informationsgehalts** sowie der Vielzahl der besonders im Internet **frei erhältlichen Auskünfte und Unterlagen**

Verfügbares Datenmaterial

So finden sich im Internet bereits die folgenden (frei) verfügbaren Informationen und Unterlagen:

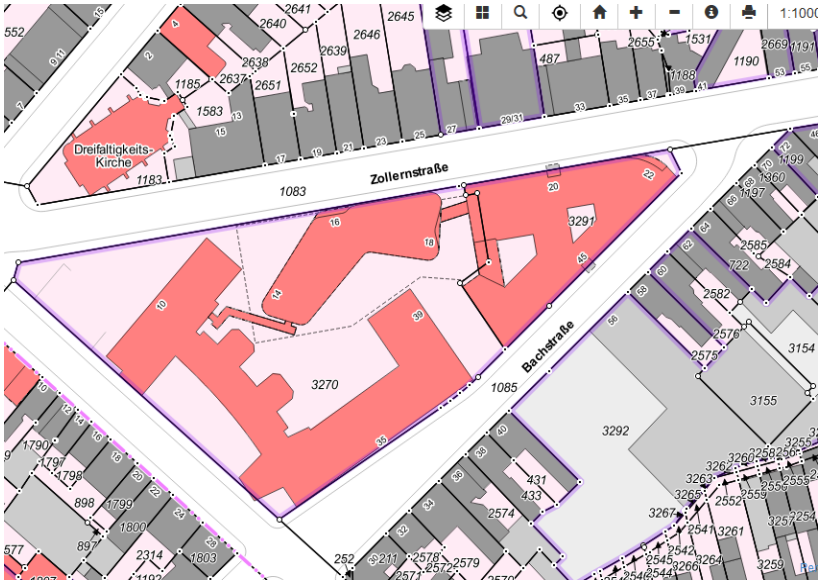
Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne



Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten

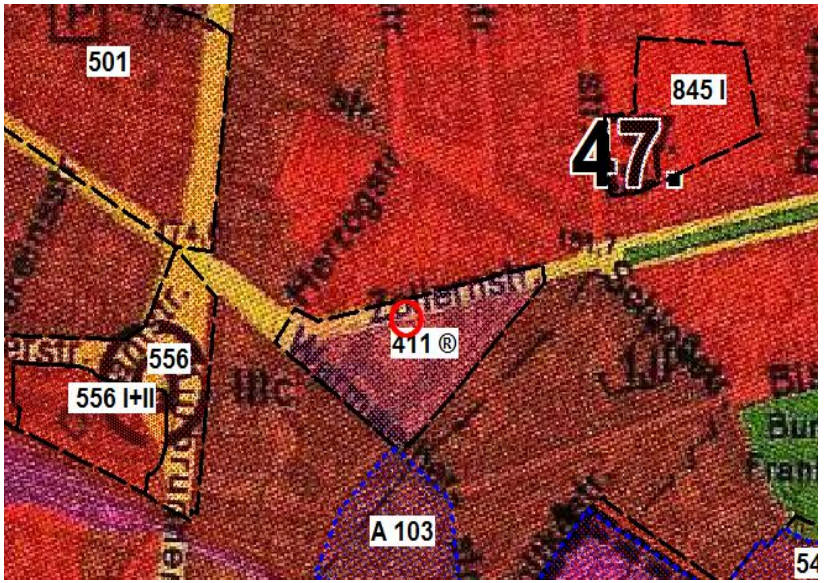


Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder

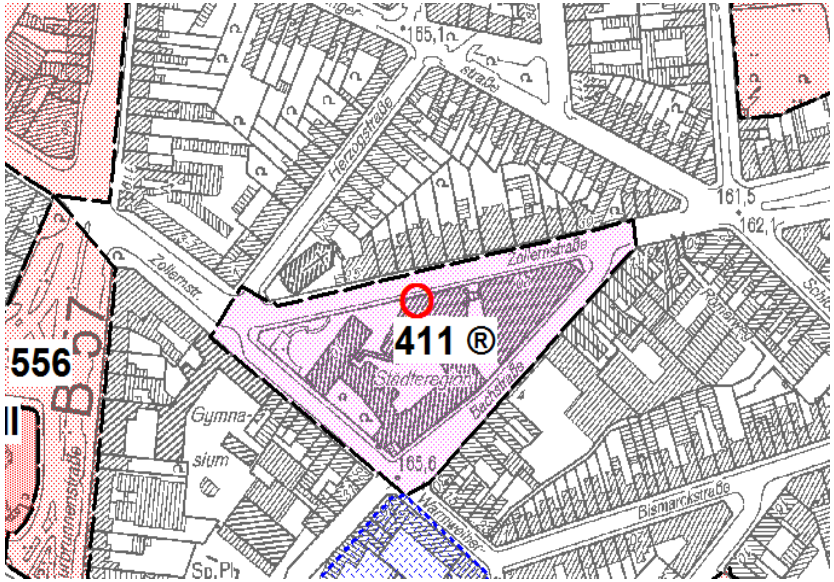
Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächen-nutzungspläne



Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächen-nutzungspläne
- Bebauungspläne



Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächen-nutzungspläne
- Bebauungspläne
- Bodenrichtwerte

Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächen-nutzungspläne
- Bebauungspläne
- Bodenrichtwerte
- Mietspiegel

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung € / qm
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960				
einfache	A	-----	-----	4,20 – 4,80
mittlere	B	2,50 – 3,00	3,00 – 3,50	4,30 – 6,50
gute	C	-----	-----	5,50 – 7,70
Baujahr 1961-1971				
einfache	D		-----	3,70 – 5,00
mittlere	E		3,40 – 3,70	4,50 – 6,00
gute	F		-----	5,90 – 8,00
Baujahr 1972-1982				
einfache	G		-----	4,60 – 5,30
mittlere	H		-----	5,00 – 7,00
gute	I		-----	6,00 – 8,00
Baujahr 1983-1993				
einfache	J			-----
mittlere	K			6,40 – 8,50
gute	L			6,70 – 8,50
Baujahr 1994-2002				
einfache	M			-----
mittlere	N			6,00 – 8,10
gute	O			6,20 – 9,60
Baujahr ab 2003				
einfache	P			-----
mittlere	Q			4,90 – 10,20
gute	R			-----

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 13.302 Datensätzen zugrunde.
Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

1. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
   - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Miete nicht überschreitet;
   - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
   - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
   - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 v.H. erhöht.

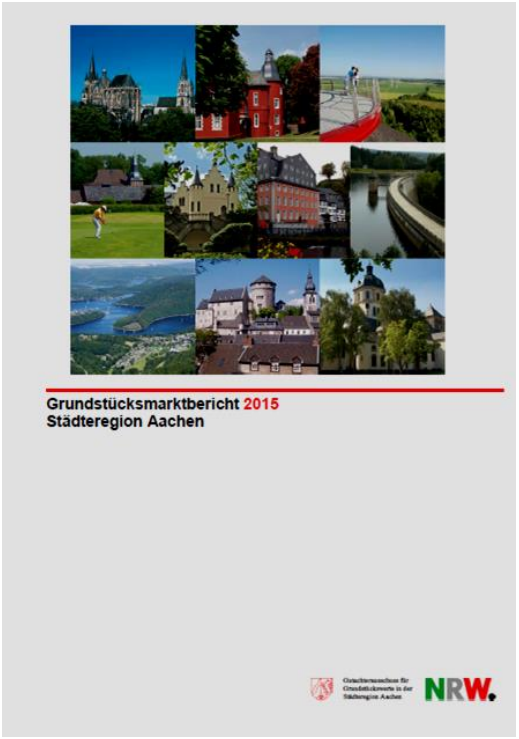
2. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.
Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

3 Mietspiegel 2015 für das Stadtgebiet Aachen

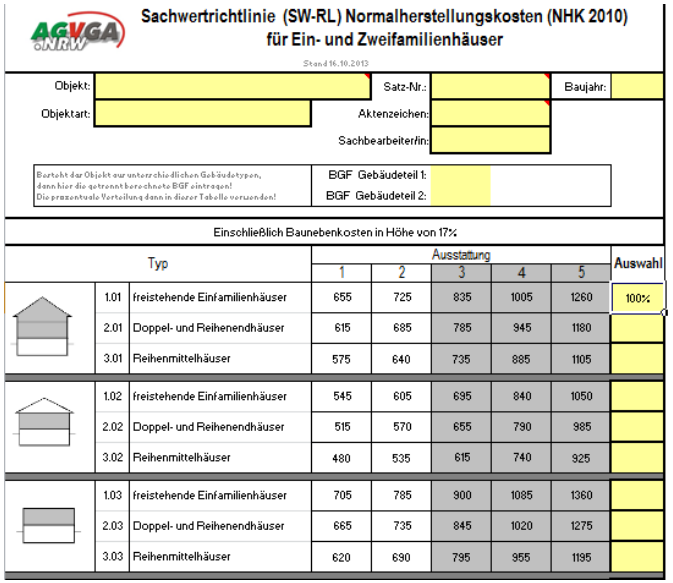
Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächen-nutzungspläne
- Bebauungspläne
- Bodenrichtwerte
- Mietspiegel
- Grundstücksmarktberichte



Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne
- Bodenrichtwerte
- Mietspiegel
- Grundstücksmarktberichte
- Berechnungsvorlagen NHK 2010 / Alterswertminderung als Excel-Anwendung



Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand 16.10.2013

Objekt: | Satz-Nr.: | Baujahr:

Objektart: | Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in:

Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechneten BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle versenden!

BGF Gebäudeteil 1:

BGF Gebäudeteil 2:

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

Typ			Ausstattung 1	2	3	4	5	Auswahl
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	

Verfügbares Datenmaterial

- Stadtpläne
- Flurkarten
- Luftbilder
- Flächen-nutzungspläne
- Bebauungspläne
- Bodenrichtwerte
- Mietspiegel
- Grundstücksmarktberichte
- Berechnungsvorlagen NHK 2010 / Alterswertminderung als Excel-Anwendung
- Leibrentenbarwertfaktoren in elektronischer Form

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

www.gutachterausschuss-kiel.de

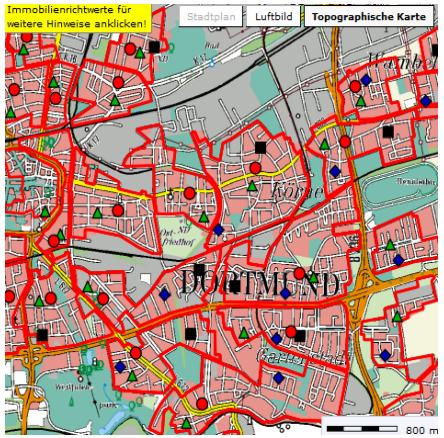
Leibrentenbarwertfaktor 2010-2012 - Eine Person - männlich

Stand: 22.04.15

Alter des Mannes	60		
Zinssatz	2,00		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	17,2979	-0,4616	16,8363
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,67404	**(jährlich-nachschüssig)**	

Verfügbares Datenmaterial

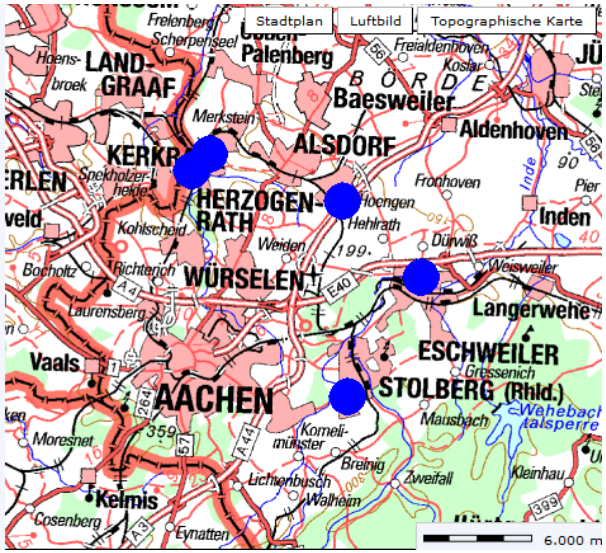
- Immobilienrichtwerte
  - kostenpflichtig, bislang nur für einige Städte wie Dortmund, Düsseldorf, Münster, Neuss u.a.
  - aufgeteilt in Durchschnittswerte für
    - Ein- und Zweifamilienhäuser,
    - Reihen- und Doppelhäuser,
    - Mehrfamilienhäuser
    - Eigentumswohnungen



Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Dortmund
Ortsteil	Gartenstadt-Nord
Postleitzahl	44141
Gebietsgliederung	Innenstadt-Mitte
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	2082
Immobilienrichtwert	***** €/m² (im kostenpflichtigen Download enthalten)**
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2015
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Beschreibende Merkmale: Gebäude	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1955
Wohnfläche	131-150 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale: Grundstück	
Beitragsrechtlicher Zustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragspflichti nach KAG
Grundstücksgröße	451-600 m²

Verfügbares Datenmaterial

- Immobilienrichtwerte
- Allgemeine Preisauskünfte (ggfls. mit Kaufpreisliste für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen)



Ausgabe der Recherche

Auf Grund Ihrer Recherche wurden 7 Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2014 gefunden.
Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:

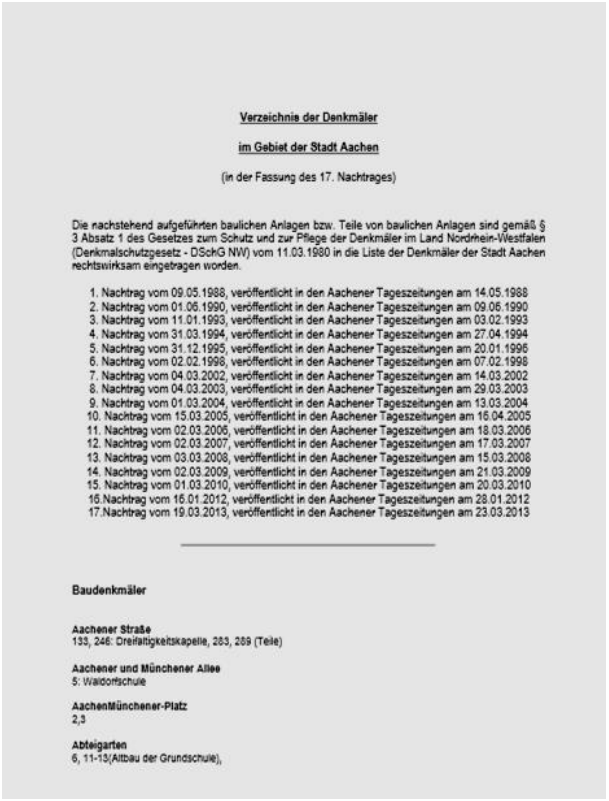
- einer Wohnfläche von 77 bis 90 m² (Mittelwert 83 m²)
- Baujahren von 2011 bis 2014 (Mittelwert 2012).

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1783 €/m² mit einer Streuung von +/- 17 %.
An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 143000 €.

Download

Verfügbares Datenmaterial

- Immobilienrichtwerte
- Allgemeine Preisauskünfte
- Einblicke in Denkmallisten (z.B. in der Stadt Aachen)



Verzeichnis der Denkmäler

im Gebiet der Stadt Aachen

(in der Fassung des 17. Nachtrages)

Die nachstehend aufgeführten baulichen Anlagen bzw. Teile von baulichen Anlagen sind gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NW) vom 11.03.1980 in die Liste der Denkmäler der Stadt Aachen rechtswirksam eingetragen worden.

1. Nachtrag vom 09.05.1988, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 14.05.1988
2. Nachtrag vom 01.06.1990, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 09.06.1990
3. Nachtrag vom 11.01.1993, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 03.02.1993
4. Nachtrag vom 31.03.1994, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 27.04.1994
5. Nachtrag vom 31.12.1995, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 20.01.1996
6. Nachtrag vom 02.02.1998, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 07.02.1998
7. Nachtrag vom 04.03.2002, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 14.03.2002
8. Nachtrag vom 04.03.2003, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 29.03.2003
9. Nachtrag vom 01.03.2004, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 13.03.2004
10. Nachtrag vom 15.03.2005, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 16.04.2005
11. Nachtrag vom 02.03.2006, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 18.03.2006
12. Nachtrag vom 02.03.2007, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 17.03.2007
13. Nachtrag vom 03.03.2008, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 15.03.2008
14. Nachtrag vom 02.03.2009, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 21.03.2009
15. Nachtrag vom 01.03.2010, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 20.03.2010
16. Nachtrag vom 16.01.2012, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 28.01.2012
17. Nachtrag vom 19.03.2013, veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 23.03.2013

Baudenkmäler

Aachener Straße
133, 246: Dreifaltigkeitskapelle, 283, 289 (Teile)

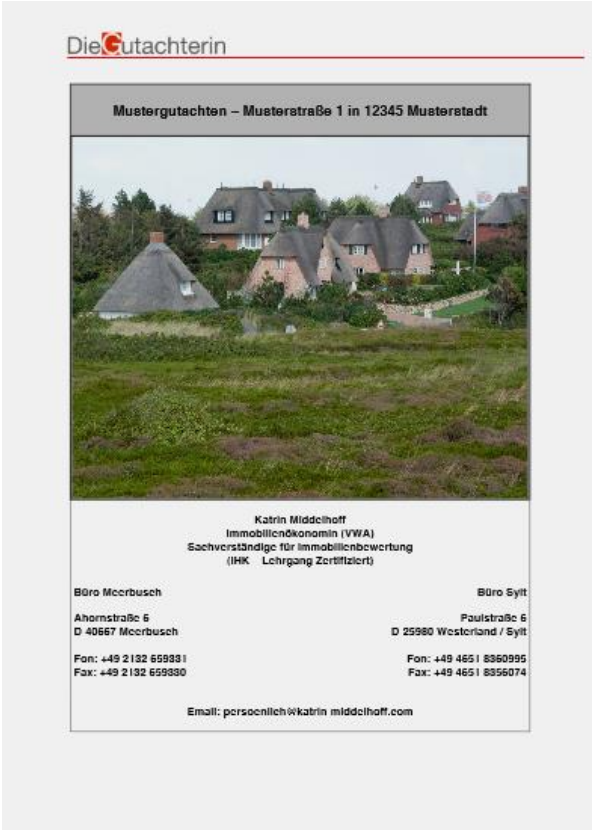
Aachener und Münchener Allee
5: Waldorfschule

AachenMünchener-Platz
2,3

Abteigarten
6, 11-13(Altbau der Grundschule),

Verfügbares Datenmaterial

- Immobilienrichtwerte
- Allgemeine Preisauskünfte
- Einblicke in Denkmallisten
- Komplette Mustergutachten



Die Gutachterin

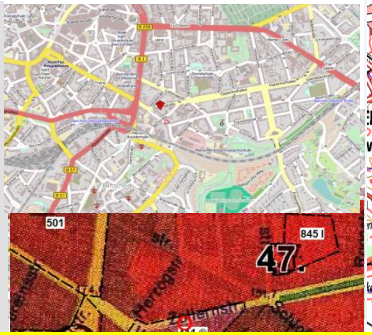
Mustergutachten – Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Katrin Middelhoff
Immobilienökonomin (VWA)
Sachverständige für Immobilienbewertung
(IHK Lehrgang Zertifiziert)

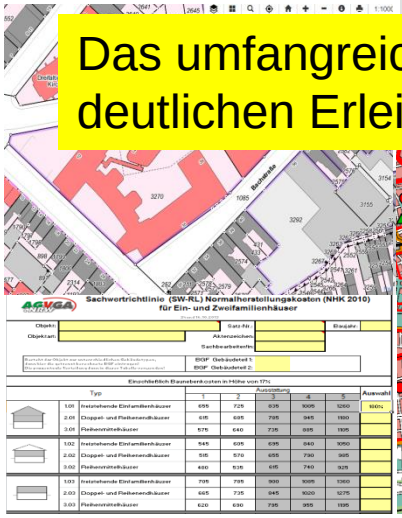
Büro Meerbusch
Ahornstraße 6
D 40667 Meerbusch
Fon: +49 2132 659331
Fax: +49 2132 659330

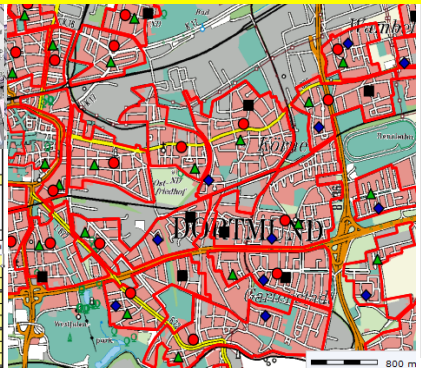
Büro Sylt
Paulstraße 6
D 25980 Westerland / Sylt
Fon: +49 4651 8360995
Fax: +49 4651 8356074

Email: persoenlich@katrin-middelhoff.com



Das umfangreich verfügbare Datenmaterial **kann** zu einer deutlichen Erleichterung für die Beteiligten beitragen





Verfügbares Datenmaterial

Ergänzendes Datenmaterial von Gutachterausschüssen

Einige Gutachterausschüsse bieten über die vorgenannten Angebote hinaus zur (überschläglichen) Bewertung mittlerweile auch **eigene Softwarelösungen** an

(Ergänzend zu den teilweise sehr umfangreichen und differenzierten Marktberichten)

Ergänzendes Datenmaterial von Gutachterausschüssen

1) Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

1) Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

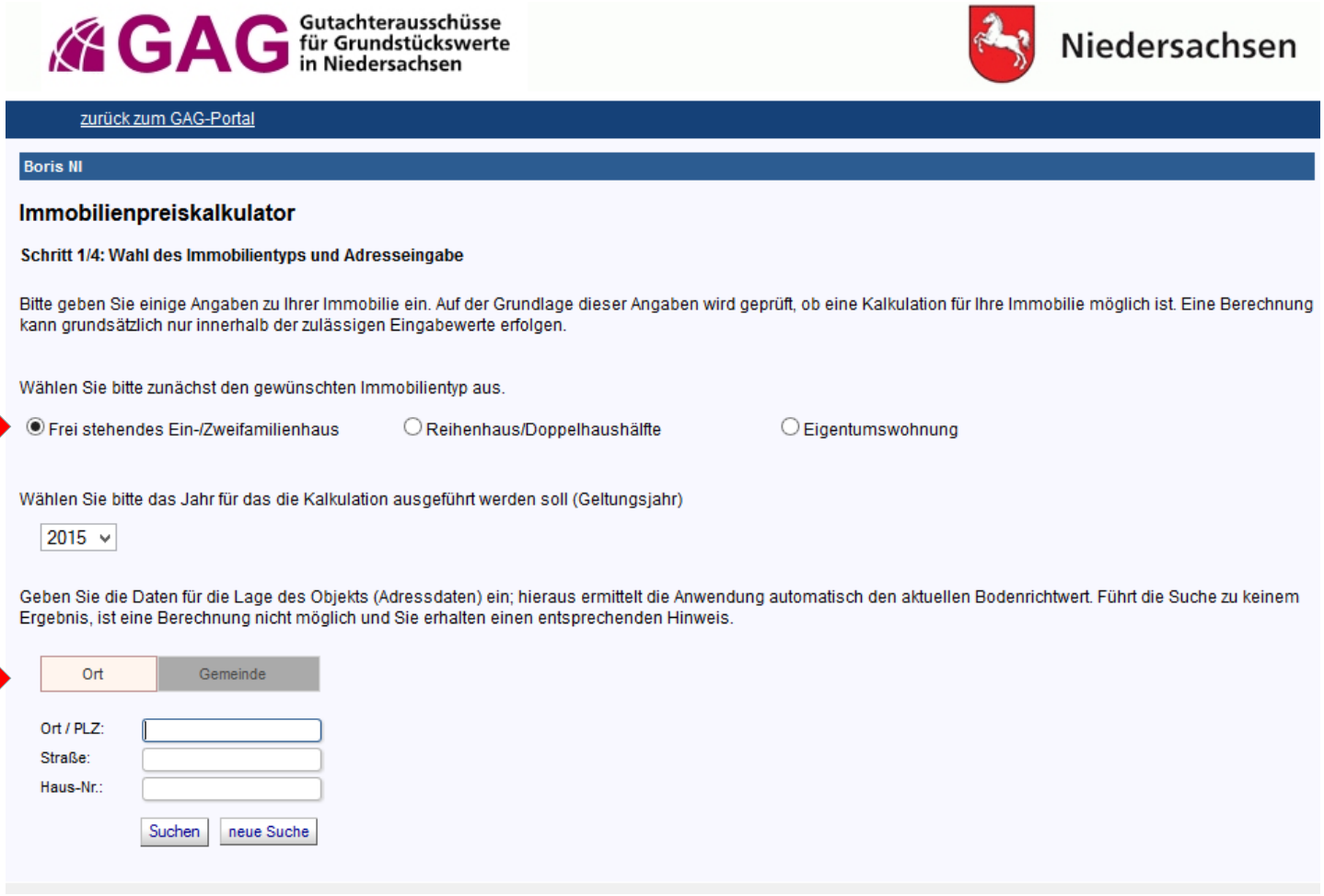
Produkt: Der *„Immobilien-Preis-Kalkulator“:*

Zweck: Möglichkeit der Ermittlung des Preisniveaus bzw. eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes

- eines Ein-/ Zweifamilienhauses
- eines Reihenhauses
- einer Doppelhaushälfte oder
- einer Eigentumswohnung

Kosten: ab 19,90 € pro Einzelauskunft

Der „*Immobilien-Preis-Kalkulator*“:



Der *„Immobilien-Preis-Kalkulator“:*

GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Niedersachsen

zurück zum GAG-Portal

Boris NI

Immobilienpreiskalkulator

Schritt 2/4: Eingabe der Objektdaten

Objektart:	**Frei stehendes Ein-/Zweifamilienhaus**
Jahr:	**2015**
Gemeinde:	**Fürstenau, Stadt**
Strasse	**Hauptstraße**
Hausnummer:	**0005**

Geben Sie bitte das Baujahr, die Wohnfläche und die Grundstücksfläche ein und beachten Sie, dass die Eingabe innerhalb der zulässigen Eingabebereiche liegen muss.

Baujahr:	1999	(von 1950 bis 2011)
Wohnfläche:	150	m² (von 80 bis 230)
Grundstücksfläche:	500	m² (von 280 bis 1.500)

< Zurück | Weiter > | Abbrechen | Ergebnis

Zum Benutzerkonto (Abonnement)

Der *„Immobilien-Preis-Kalkulator“:*

GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Niedersachsen

zurück zum GAG-Portal

Boris NI

Immobilienpreiskalkulator

Schritt 3/4: Bestätigen der Objektdaten

Überprüfen Sie bitte Ihre Eingabedaten:

Objektart:	**Frei stehendes Ein-/Zweifamilienhaus**
Jahr:	**2015**
Gemeinde:	**Fürstenau, Stadt**
Strasse	**Hauptstraße**
Hausnummer:	**0005**
Baujahr:	**1999**
Wohnfläche:	**150 m²**
Grundstücksfläche:	**500 m²**

Die Ermittlung des Preisniveaus ist mit diesen Eingaben möglich.

Die Kosten betragen:

1. Einzelauskunft	19,90 €
2. Mehrfachauskünfte (Abonnement)	
Grundgebühr je Jahr inkl. 10 Auskünfte	99,00 €
11. bis 100. Auskunft, je Auskunft	8,00 €
101. bis 1.000. Auskunft, je Auskunft	6,00 €
1.001. bis 999.999. Auskunft, je Auskunft	auf Anfrage

◉ Einzelauskunft ○ Abonnement

2) Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Produkt: Die *„Immobilienpreis-Info“*

Zweck: Abfrage des überschläglichen Preisniveaus für

- Baugrundstücke
- Einfamilienhäuser oder
- Eigentumswohnungen

Kosten: kostenfrei bzw. rd. 6,00 €

Die *„Immobilienpreis-Info“*

AKS Online

Immobilienpreis-Info Baugrundstücke | Immobilienpreis-Info Einfamilienhaus | Immobilienpreis-Info Wohnungseigentum

Sie befinden sich hier: **Einfamilienhaus - Ergebnis**

Ihre Abfrageparameter

Ortsteil : Falkenhagener Feld, Gatow, Hakenfelde, Haselhorst, Kladow, Siemensstadt, Spandau, Staaken, West-Staaken, Wilhelmstadt

Qualität der Wohnlage : Nicht ausgewiesen, Einfache Lage, Mittlere Lage, Gute Lage, Sehr gute Lage

Gebäudeart : Freistehendes Einfamilienhaus

Stichtag : von 04.11.2013 bis 04.11.2014

Baujahr : von 1980 bis 2000

Wohnfläche in qm : 150,00

Ergebnis (KP/WF = Kaufpreis / m² Wohnfläche)

Trefferanzahl : 4

Durchschnittlicher KP/WF : 1.948 EUR/m²

Minimum KP/WF : 1.589 EUR/m²

Maximum KP/WF : 2.188 EUR/m²

Errechneter Durchschnittspreis für das Objekt : 292.000 EUR

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim in Hessen

Produkt: Der „Immobilien-Wert-Rechner“ *Berti*

Zweck: die schnelle und einfache Wertermittlung bzw. die „*realistische Einschätzung des Immobilienwertes*“ für

- ein Ein-/ oder Zweifamilienhaus
- ein Reihenhaus/ eine Doppelhaushälfte oder
- eine Eigentumswohnung

Kosten: 30,00 € als Excel-Anwendung auf einem USB-Stick

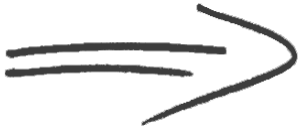
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Produkt: Der „Immobilien-Wert-Rechner“ *Berti*

Darüber hinaus erhältlich:

Der „Mietwertkalkulator“ *Mika*

„Für die schnelle Ermittlung von Wohnraummieten oder Mieten für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser“



Vor- und Nachteile der vorgenannten Angebote

Vorteile:

- Der Kunde bezieht seine Informationen direkt von den Gutachterausschüssen aus den aus realen Kaufpreisen abgeleiteten Werten
- Schnelle Verfügbarkeit der Daten
- I.d.R. wenige objektspezifische Angaben erforderlich
- Geringe Kosten bzw. kostenfrei
- Ergänzendes und anschaulich aufgearbeitetes Angebot zu den Grundstücksmarktberichten
- (unter Umständen) **Erleichterung der ersten Einschätzung auch für den Sachverständigen**

Nachteile:

- Vortäuschung einer schnellen und exakten Bewertungsmöglichkeit unter Umgehung eines Sachverständigen
- Auch möglicherweise sachunkundige Marktteilnehmer werden **vermeintlich** in die Lage versetzt, die Immobilie ihrer Wahl „bewerten“ zu können
- Vorgabe einer relativen Leichtigkeit der Bewertung durch die Transparenz und Verfügbarkeit der erforderlichen Daten

Nachteile:

- Ggfls. führen die Ergebnisse zu fehlerhaften Investitionsentscheidungen
- Der Sachverständige wird mit solchen „Bewertungen“ konfrontiert und muss seine (nachträglich abweichenden) Ergebnisse u.U. verteidigen

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten:

- Die Gutachterausschüsse kommen der gesetzlich geforderten Transparenz des Immobilienmarktes im zunehmenden Maße nach
- Es findet eine Weiterentwicklung der Angebote und eine Vergrößerung des Datenmaterials statt
- Die Angebote können keine Wertermittlung ersetzen, ihre Benutzung muss stets kritisch hinterfragt werden

Ein weiterer Trend im Bereich der zunehmenden Transparenz des Immobilienmarktes:

- **Angebote für Online-Bewertungen von Immobilienbörsen im Internet**

So bieten zur „Bewertung“ einer Immobilie u.a. die folgenden Immobilienbörsen im Internet entsprechende Dienste an:

So bieten zur „Bewertung“ einer Immobilie u.a. die folgenden Immobilienbörsen im Internet entsprechende Dienste an:

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

Immobilien einfach online bewerten METHODE DR. BARZEL®

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Die Werbeversprechen lauten:

„Mit wenigen Klicks ganz einfach online den Marktwert einer Immobilie ermitteln.“ **(immonet)**

„Mit der Wertauskunft ermitteln Sie einfach und zuverlässig den Marktwert Ihrer Immobilie.“ **(immonet)**

„Mit der Immobilienbewertung ermitteln Sie schnell und günstig online den Wert Ihrer Immobilie“ **(immowelt)**

„Unter Angabe der individuellen Objektkriterien“ kann der *„aktuelle Marktwert berechnet“* und somit die eigene Einschätzung der Kunden durch eine neutrale Instanz überprüft werden kann. **(immobilienscout24)**

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Allen Anbietern gemein ist die Darlegung der **offensichtlichen Vorteile** der Online- Bewertungen

Schlagworte hierbei sind u.a.

- eine **standortgenaue** Immobilienbewertung
- **Zeit- und Geldersparnis** gegenüber einer Bewertung durch einen Gutachter
- Basis der Wertberechnung auf Basis von über 2,5 Millionen **Vergleichsobjekten/ von Realkaufpreisen**
- qualitative und **zuverlässige Bewertung**
- **wertvolle** Argumente bei Preisverhandlungen
- das Ergebnis sofort als **hochwertiges** PDF

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Die Preise für Onlinebewertungen liegen in einer Größenordnung von

rd. **10,00 €** für die **Grundstückswertermittlung** bis
rd. **40,00 €** für eine **vollständige Immobilienbewertung**

Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

Zur Überprüfung der Online-Anbieter wurden von mir zwei Immobilien bewertet:

1) Anhand von **Online-Bewertungen** und
2) anhand von selbst erstellten **Verkehrswertermittlungen**

<u>Die bewerteten Immobilien:</u>

- Ein **hochwertiges Einfamilienhaus** in guter Wohnlage in Aachen sowie
- ein **durchschnittliches Mehrfamilienhaus** in mittlerer Lage in Würselen

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Die bewerteten Immobilien der folgenden Online-Anbieter:

Anbieter	Bewertungsobjekt
1) www.immobilienscout24.de	Einfamilienhaus
	(Mehrfamilienhaus wird nicht angeboten)
2) www.immonet.de	Einfamilienhaus
	Mehrfamilienhaus
3) www.immobilienwert24.com	Einfamilienhaus
	Mehrfamilienhaus

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Die Ergebnisse:

Anbieter/ Ersteller	Immobilienwert/ Markt-/ Verkehrswert			
	Einfamilienhaus (Aachen, gute Wohnlage)		Mehrfamilienhaus (Würselen, mittlere Wohnlage)	
www.immobilienscout24.de	748.000 € (703.000 € - 793.000 €)	- 1,5 %	Bewertung nicht möglich	
www.immonet.de	629.000 €	- 17 %	336.000 € 836 €/ m² Wfl.	- 23 %
www.immobilienwert24.com	770.000 €	+ 1 %	505.000 € 1.256 €/ m² Wfl.	+ 15 %
Verfasser	760.000 €	100%	438.000 € 1.090 €/ m² Wfl.	100%

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Die Ergebnisse:

Anbieter/ Ersteller	Immobilienwert/ Markt-/ Verkehrswert			
	Einfamilienhaus (Aachen, gute Wohnlage)		Mehrfamilienhaus (Würselen, mittlere Wohnlage)	
www.immobilienscout24.de	748.000 € (703.000 € - 793.000 €)	- 1,5 %	Bewertung nicht möglich	
www.immonet.de	629.000 €	- 17 %	336.000 € 836 €/ m² Wfl.	- 23 %
www.immobilienwert24.com	770.000 €	+ 1 %	505.000 € 1.256 €/ m² Wfl.	+ 15 %
Verfasser	760.000 €	100%	438.000 € 1.090 €/ m² Wfl.	100%

- Die Ergebnisse der Online–Bewertungen sind quantitativ und qualitativ teilweise sehr unterschiedlich
- Betrachtet man die Ergebnisse genauer, so ergibt sich folgende Übersicht:

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Es gibt bei den Bewertungen u.a. deutliche Unterschiede bei

- der Wahl der durchgeführten **Wertermittlungsverfahren**
- der **Bodenwertermittlung**
- den **Bezugsgrößen** der Gebäude (Brutto-Grundfläche/ Brutto-Rauminhalt/ keine Angabe)
- den **Gesamtnutzungsdauern**
- den **Mietansätzen**
- den **Abschreibunge**n sowie
- den Ansätzen für **Außenanlagen**

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

<u>Problematisch bei den Online-Bewertungen:</u>

Objektspezifische Besonderheiten einer Immobilie wie

- Instandhaltungsrückstau
- Mängel und Schäden
- Wertbeeinflussungen durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuches
- Bau- und Altlasteneinflüsse etc.

können in der Regel nicht berücksichtigt werden (sofern sie überhaupt bekannt sind)

Florian Bonenkamp

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Bewertungs-Beispiel eines Anbieters:

2. Berechnungsdetails zum Objekt

Bodenwertermittlung

Durchschnittlicher Bodenwert abgabenfrei:	400 €/m²
Bodenwert an das Grundstück angepasst:	298 €/m²
Bodenwert:	317.200 €

Gebäudewertermittlung

Normalherstellungskosten 2000:	276 €/m³
Kubatur (pauschal berechnet):	1.141 m³
Wohnfläche:	183 m²
Baupreisindex (2000 = 100):	126,9
Ausstattungsstandard:	gehoben
Herstellungskosten (ohne BNK):	399.628 €
Baujahr:	1968
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahr(e)
Restnutzungsdauer:	78 Jahr(e)
Alter:	46 Jahr(e)
Modernisierungsstandard:	komplett
Baunebenkosten (BNK):	17 %
	Entspr. 67.937 €
Gebäudeherstellungskosten:	467.565 €
Garagenherstellungskosten:	17.396 €
Alterswertminderung:	13,42 %
	Entspr. 65.082 €
Gebäudesachwert insg.:	419.879 €

Sachwertermittlung

Gebäudesachwert insg.:	419.879 €
Wert der Außenanlagen:	5,0 %
	Entspr. 20.994 €
Bodenwert:	317.200 €
Vorläufiger Sachwert:	758.073 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung):	0,83
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	629.201 €
Marktangepasster Sachwert:	629.201 €

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Anlagen-Beispiel eines Anbieters:

Immobilienbewertung

Wohnumfeldinformationen*

Demografische Daten	*Ihre Nachbarschaft***	*Aachen*
Einwohner	**1.890**	261.759
Personen im Haushalt (Durchschnitt)	**1,96**	1,76
Altersverteilung		
0 - 14 Jahre	**12,8%**	12,1%
15 - 24 Jahre	**23,9%**	16,9%
25 - 34 Jahre	**20,1%**	18,1%
35 - 49 Jahre	**8,9%**	11,8%
50 - 64 Jahre	**16,7%**	21,4%
ab 65 Jahre	**17,7%**	19,8%
Einkommensverteilung Haushalte mit monatl. Nettoeinkommen		
0 - 900 EUR	**12,5%**	15,6%
900 - 1.500 EUR	**16,7%**	21,5%
1.500 - 2.600 EUR	**23,9%**	28,5%
2.600 - 3.600 EUR	**17,2%**	18,0%
3.600 - 5.000 EUR	**12,6%**	7,0%
ab 5.000 EUR	**17,2%**	9,4%

Kennzahlen*	*Ihre Nachbarschaft*	*Aachen*
Arbeitslosenquote	**7,4%**	9,3%
Ausländeranteil	**8,2%**	16,8%
Mieterquote	**44,2%**	66,8%
Eigentümerquote	**55,8%**	33,2%
Kaufkraft Index (BRD=100)	**114,0**	103,0

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Es kann daher festgehalten werden:

- Weicht das Bewertungsobjekt von der **Norm** ab, dann stoßen die Online- Bewertungsprogramme an ihre Grenzen
- Teilweise sind **sehr genaue Objektangaben** erforderlich wie Baujahr, Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen, Kenntnisse von Materialien etc.
- Die **Ergebnisse sind nicht immer nachvollziehbar/ überprüfbar** und die Exposés angereichert mit allgemeinen (nebensächlichen) Zusatzinformationen
- Oder die Ergebnisse sind **scheinbar so differenziert**, dass den Verbrauchern suggeriert wird, alle notwendigen Informationen seien eingeflossen

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Zusammenfassung der Online-Bewertungen:

- Je mehr **detaillierte Informationen** über das Objekt vorliegen, desto eher ist ein Wertermittlungsergebnis zu erwarten, dass sich zumindest im Bereich des Verkehrswertes bewegen **kann**
- Das Ergebnis kann jedoch i.d.R. von den Verbrauchern **nicht kontrolliert** werden, da kein Vergleich vorliegt
- Bei Unsicherheiten ist zur differenzierten Betrachtung des Einzelfalles in solchen Fällen die **Beauftragung eines Sachverständigen** unumgänglich
- Dies stellt die **Sinnhaftigkeit und Nachhaltigkeit** der Online-Bewertungen zumindest wieder in Frage

IMMOBILIEN SCOUT 24 Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

immonet.de Wir sind Immobilien

immowelt.de Eine Welt voller Zuhause

METHODE DR. BARZEL®

Zusammenfassung der Online-Bewertungen:

Auch bei sehr genauer Kenntnis des Bewertungsobjektes (wie im vorliegenden Fall) kommt es zu **erheblichen Abweichungen** der Ergebnisse (hier: bis zu 34 %!)

Teil c) Konsequenzen der Entwicklungen für den Sachverständigen

Konsequenzen der Entwicklungen für den Sachverständigen:

- Für den Sachverständigen ist die zunehmende (und auch staatlich geforderte) **Transparenz** in Form von umfangreichem Datenmaterial generell zu **begrüßen**

  - Sie trägt unmittelbar zur **Untermauerung und Absicherung** seiner eigenen Arbeit bei

  - Er kann in Gutachten, Stellungnahmen, Plausibilisierungen direkt auf das **Datenmaterial zugreifen**

  - Seine Bewertungs-Grundlagen und –Ergebnisse werden auch für den Auftraggeber **nachvollziehbarer**

Konsequenzen der Entwicklungen für den Sachverständigen:

- Die Arbeit des Sachverständigen wird insgesamt **transparenter**
- Die Möglichkeit der schnellen und umfangreichen Datenbeschaffung kann jedoch auch zu einer **erwarteten Schnelligkeit** der Gutachtenerstellung durch den Sachverständigen führen
- Unter Umständen sinkt die **Akzeptanz** für ein **auskömmliches Honorar** für den Sachverständigen aufgrund der scheinbar mühelosen (und günstigen) Beschaffung von Informationen

Fragestellungen für den Sachverständigen:

- Können Online-Immobilienbewertung nicht unter Umständen auch zutreffend sein?
- Für wen sind solche Bewertungen sinnvoll und können sie unter Umständen wirklich eine sachverständige Leistung ersetzen?
- Wo stoßen die Onlinebewertungen (noch) an Ihre Grenzen?
- Für wen sind sie nicht zielführend und können sogar zu (Vermögens-) Nachteilen führen?
- Wird der Sachverständige aufgrund des anwachsenden und transparenten Datenvolumens (u.a. der Immobilienportale) allmählich überflüssig?
- Wo wird der Sachverständige hingegen auch weiterhin zwingend gebraucht?
- Bei welchen Vorgängen kann unter Umständen schon heute auf ihn verzichtet werden?

Selbstverständlich gilt:

Für **besondere Bewertungsaufgaben** wie u.a.

- Scheidungsfälle
- gerichtliche Auseinandersetzungen
- Erbschaftsstreitigkeiten etc.

ist ein Sachverständiger auch weiterhin unumgänglich

Aber:

Bei einfachen Bewertungsaufgaben kann es zunehmend dazu kommen, dass die Angebote von

- Gutachterausschüssen
- Immobilienbörsen und
- weiteren Anbietern

einen Teil der Arbeit des Sachverständigen durchaus ersetzen können

Aber:

Bei einfachen Bewertungsaufgaben kann es zunehmend dazu kommen, dass die Angebote von

- Gutachterausschüssen
- Immobilienbörsen und
- weiteren Anbietern

einen Teil der Arbeit des Sachverständigen durchaus ersetzen können

➢ **Herkömmliche und „einfache“ Wertermittlungen müssen dann eventuell nicht mehr zwingend von Sachverständigen erstellt werden**

Expertenmeinung hierzu:

Prof. Wolfgang Kleiber (Grundstückssachverständiger und Herausgeber zahlreicher Bewertungsfachliteratur):

- *Die üblichen Leistungen von Sachverständigen für* ***Standardbewertungen*** *werden zunehmend* ***weniger nachgefragt*** *und somit längerfristig vom Markt verschwinden*

- *Weiterhin wird es eine* ***Spezialisierung der Sachverständigen*** *auf kompliziertere Sachverhalte geben, die eben nicht durch die pauschalen Angebote* (im Internet) *abgedeckt werden können*

Gesamtfazit:

- Der deutsche Immobilienmarkt gestaltet sich zunehmend transparenter, auch wenn im Vergleich zu anderen Ländern noch **Aufholbedarf** besteht

- Diese **Entwicklung** wird vom Gesetzgeber sowie von verschiedenen Akteuren und Initiativen auch weiterhin **vorangetrieben**

- Für die Marktbeteiligten ergeben sich hierdurch zunächst **positive Aspekte**

- Und auch für den Immobiliensachverständigen ist dieser **Trend** grundsätzlich **begrüßenswert**

Gesamtfazit:

- Es ergeben sich für den Sachverständigen jedoch auch Konsequenzen, die seine berufliche Tätigkeit beeinflussen
- Die Anforderungen an ihn können sich durch die erläuterten Entwicklungen deutlich verschieben und auch erhöhen
- **Eine Veränderung des Berufsbildes des Sachverständigen ist daher in Zukunft nicht auszuschließen**

Ausblick:

Vielleicht bewirken alle Entwicklungen in letzter Konsequenz jedoch auch, dass der Sachverständige wieder mehr

Ausblick:

Vielleicht bewirken alle Entwicklungen in letzter Konsequenz jedoch auch, dass der Sachverständige wieder mehr

- zum nachgefragten Fachmann

Ausblick:

Vielleicht bewirken alle Entwicklungen in letzter Konsequenz jedoch auch, dass der Sachverständige wieder mehr

- zum nachgefragten Fachmann
- zum Anbieter von fundierten Gutachten

Ausblick:

Vielleicht bewirken alle Entwicklungen in letzter Konsequenz jedoch auch, dass der Sachverständige wieder mehr

- zum nachgefragten Fachmann
- zum Anbieter von fundierten Gutachten
- zum qualifizierten Experten für anspruchsvolle Immobilienbewertungen

Ausblick:

Vielleicht bewirken alle Entwicklungen in letzter Konsequenz jedoch auch, dass der Sachverständige wieder mehr

- zum nachgefragten Fachmann
- zum Anbieter von fundierten Gutachten
- zum qualifizierten Experten für anspruchsvolle Immobilienbewertungen
- zum professionellen Ansprechpartner für spezielle und nicht alltägliche Bewertungsfälle wird

Ausblick:

Vielleicht bewirken alle Entwicklungen in letzter Konsequenz jedoch auch, dass der Sachverständige wieder mehr

- zum nachgefragten Fachmann
- zum Anbieter von fundierten Gutachten
- zum qualifizierten Experten für anspruchsvolle Immobilienbewertungen
- zum professionellen Ansprechpartner für spezielle und nicht alltägliche Bewertungsfälle wird

So, wie es eigentlich sein sollte.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.