

Informationskreis für Raumplanung
Regionalgruppe Braunschweig / Hannover

04. November 2011

**Aktuelle Entwicklungen in der
Wertermittlung von Grundstücken**

Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß
Flächen- und Immobilienmanagement
Geodätisches Institut der Leibniz Universität Hannover

Wertermittlung – Änderungen erforderlich?

Diskussionen in der (Fach-)Öffentlichkeit

- Deutsche Bewertung vs. Angelsächsische Bewertung ?
(1990er Jahre, Verkehrswert = Marktwert, DCF)
 - Immobilien- und Finanzkrise vs. Wertermittlung ?
(Beleihungsgrundsätze, USA vs. Deutschland, Bewertung künftiger Erwartungen, Bankengeschäfte)
- Forderung nach mehr Markttransparenz

Übersicht

Veränderung Grundlagen

Rechtsgrundlagen (BauGB/ ImmoWertV)

Bodenrichtwerte

Wertermittlungsverfahren

Gutachterausschüsse

Verbesserung der Markttransparenz

Gute Daten – schlechte Daten

Öffentliche Stellen - Private Akteure

Neue „Produkte“

Steuerliche Bewertung

Urteile BVerfG (Erbsteuerreform)

Grundsteuerreform

Fazit

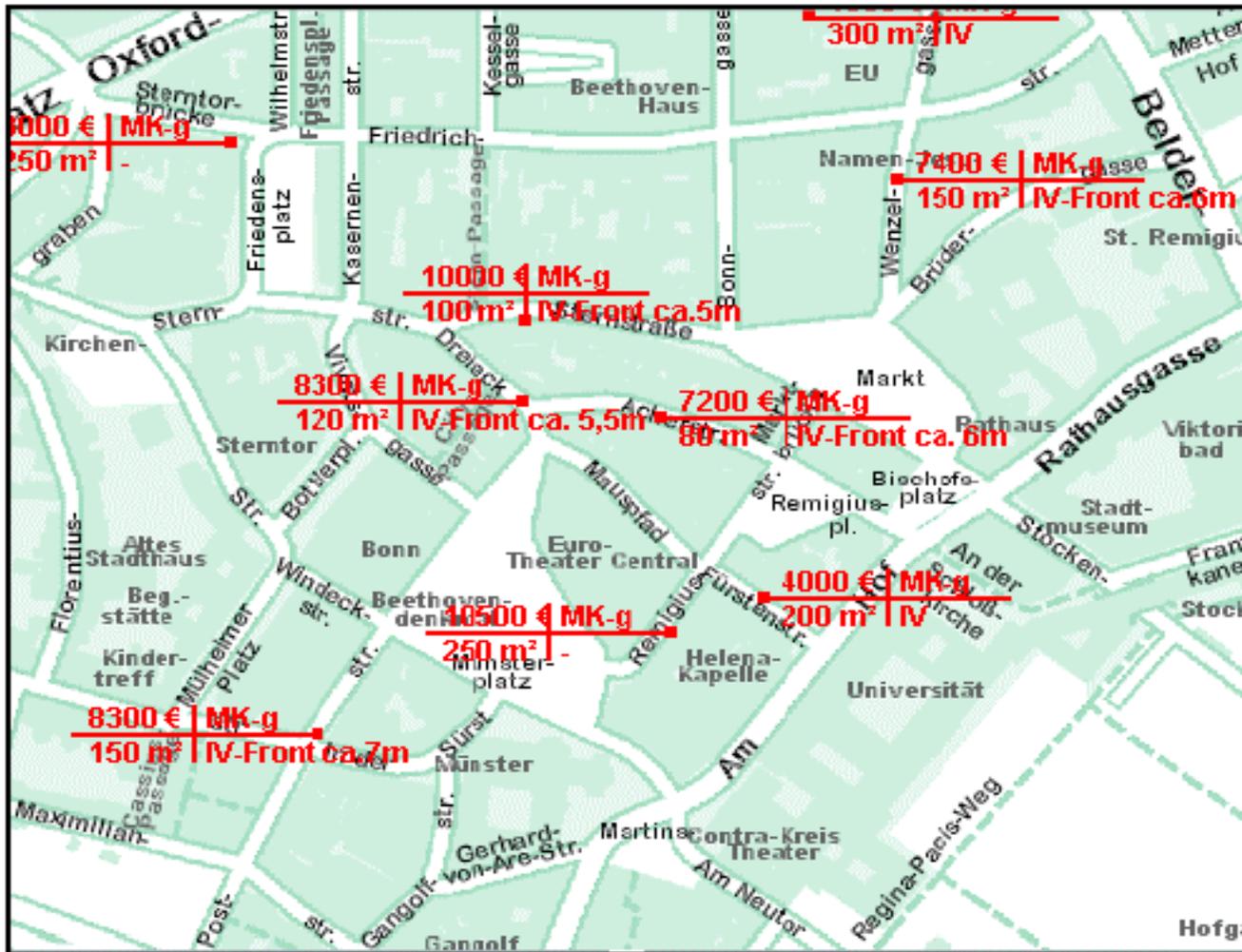
Änderung Wertermittlungsvorschriften

- BauGB-Änderung zum 01.07.2009
(ErbstschafststeuerreformG vom 24. Dez. 2008, enthält Änderungen zu §§ 193, 196, 198 und 199 BauGB)
- ImmoWertV zum 01.07.2010 (allg. Neufassung)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011

Geplante Wertermittlungsvorschriften

- Richtlinie zum Sachwertverfahren (endabgestimmt)
- Richtlinie zum Vergleichswertverfahren (in Vorbereitung)
- Richtlinie zum Ertragswertverfahren (in Vorbereitung)
- Änderung der WertR 2006 inkl. NHK 2010 (in Vorbereitung)
- BauGB-Änderung (Innenentwicklungsnovelle) (geplant 2012)
(Stärkung Markttransparenz durch Zusammenarbeitspflichten)

Lage-spezifische Bodenrichtwerte



Bonn

Innenstadt

**Bodenrichtwerte
(2005)**

Legende:

7.200: Bodenwert (€/m²)

MK: Kerngebiet

IV : Anzahl der Etagen

80 m²: Verkaufsfläche

Quelle: Gutachterausschuss Bonn 2005

Zonale Bodenrichtwerte

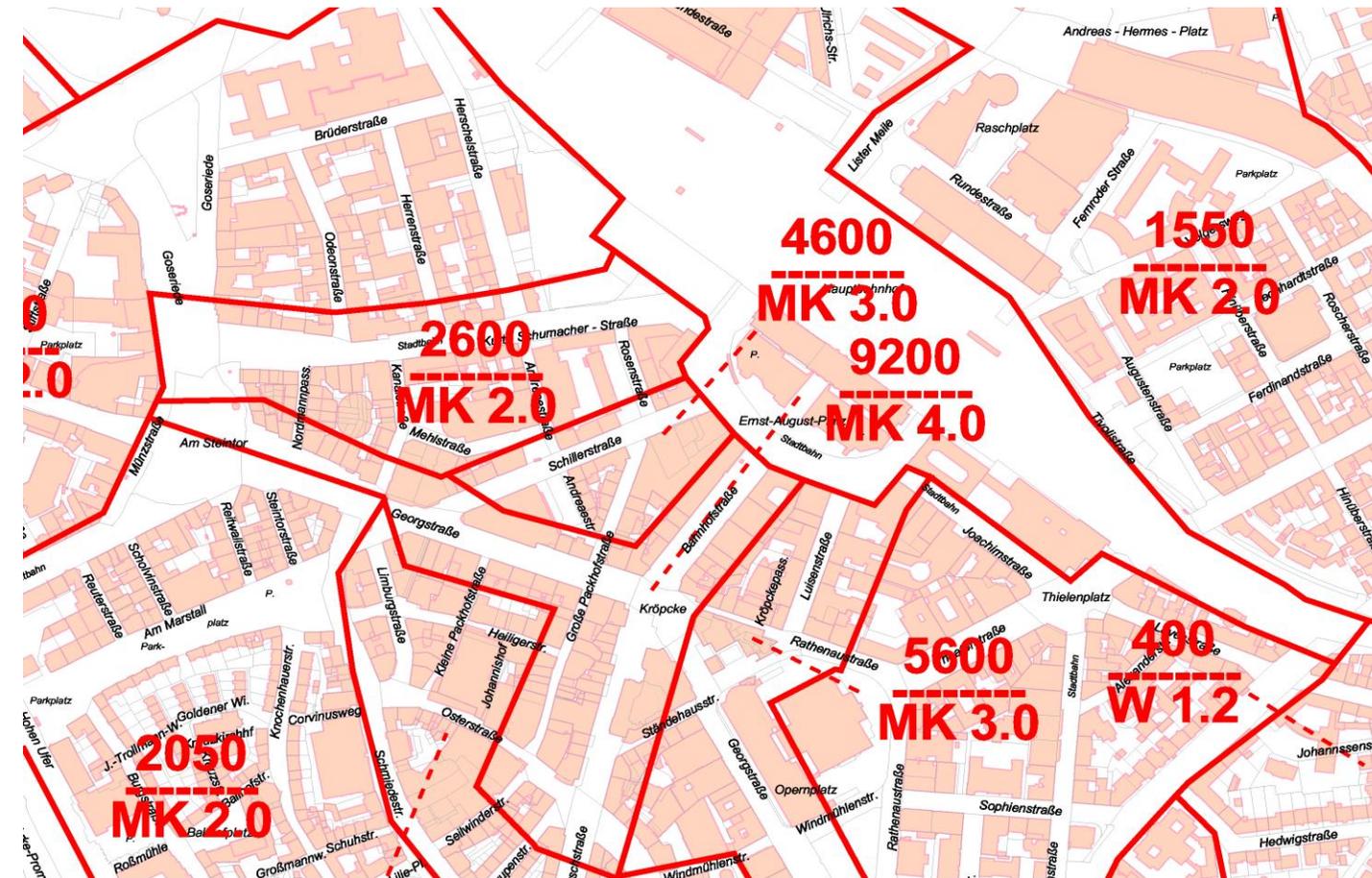
**Hannover
Innenstadt
Bodenrichtwerte (2008)**

Legende:

9.200: Bodenwerte (€/m²)

MK: Kerngebiet

3.0 : Geschossflächenzahl



Bodenrichtwerte

- Ermächtigung Bund bezüglich Bodenrichtwerten
 - nun bei Bundesregierung (mit Zustimmung des Bundesrates)
 - bei den Ländern bleibt die Regelungsmöglichkeit der Veröffentlichungen
- Vorgaben zur Bestimmung von Bodenrichtwertzonen
 - Keine lagetypischen Bodenrichtwerte mehr
 - Offenlegung der typischen wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks
 - Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszustände sowie land- und forstwirtschaftliche Richtwerte
- Flächendeckende zonale Bodenrichtwerte durch GA
 - Mind. alle 2 Jahre (d. h. ab 2012 vorliegend)
 - auf Basis der Kaufpreissammlung
 - Mehraufwand für kaufpreisarme Lagen und bei ungewöhnlichen Verhältnissen

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) v. 11.1.2011

- Gibt Hinweise zur BRW-Ermittlung gemäß § 10 ImmoWertV
- Verbindlichkeit ?

- Durchschn. Lagewert für Mehrheit der Grundstücke in abgegrenztem Gebiet (BRW-Zone),
- Zonenbildung: Unterschiede zw. Mehrheit der Grundstücke und BRW-Grundstück sollen nicht erheblich sein (20 – 30%); nur räumlich zusammenhängende Zonen
- Pro Zone – ein BRW angeben; Überlagerung von Zonen ist möglich
- Zonen für Bauerwartungs- und Rohbauland: überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad pro Zone

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) v. 11.1.2011

- Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks angeben (Anlage 1 mit Auflistung)
- BRW mit wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitstellen (ALKIS, online)

- Beispiel Baufläche:

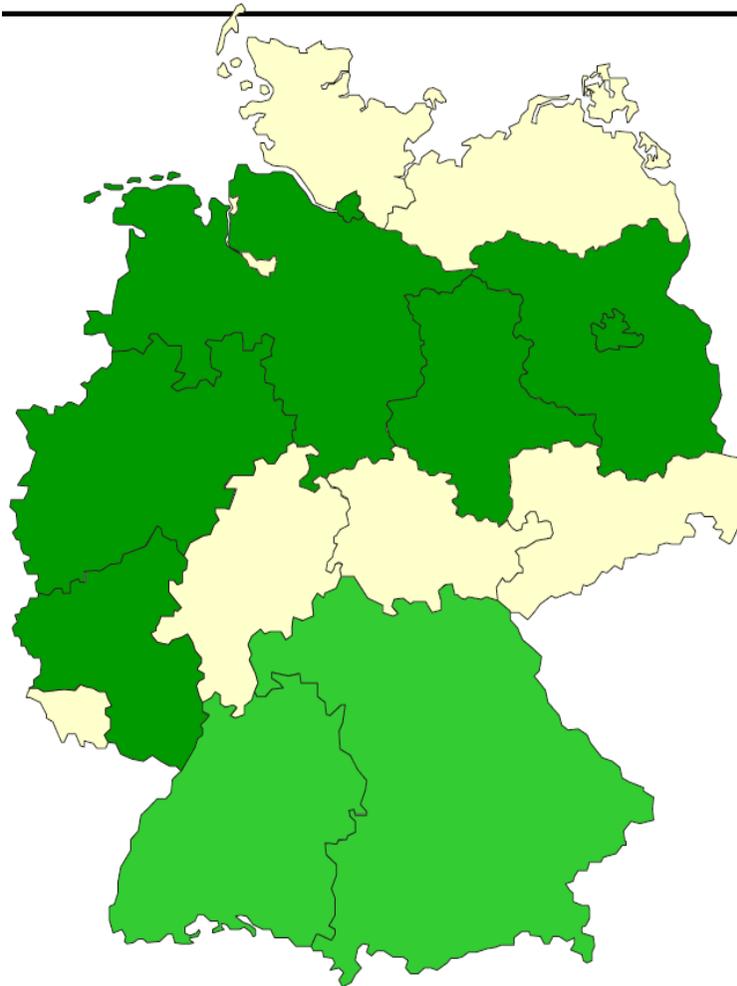
95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

- Beispiel Fläche der Land- und Forstwirtschaft:

1,50 LF (0023)

A 55 f5000



Bodenrichtwerte sind für

- Baden-Württemberg (tlw.),
- Bayern (tlw),
- Berlin,
- Brandenburg,
- Hamburg,
- Niedersachsen,
- Nordrhein-Westfalen,
- Rheinland-Pfalz und
- Sachsen-Anhalt unter

www.gutachterausschuesse-online.de online abrufbar.

 Bodenrichtwerte abrufbar

 Keine Bodenrichtwerte abrufbar

AdV-Projekt

VBORIS

(Projektgruppe
in NRW)

Quelle: Krumbholz, R., Vortrag 11. gif-Forum: Markttransparenz und Datenqualität, Frankfurt/M., März 2009



Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen



Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe
Anmelden

Aktuelles: >>
 Information: >>
Immobilienwerte-Online: >>
 Grundstücksmarktbericht NRW: >>

Bodenrichtwerte

[Bodenrichtwerte anklicken](#)

BORISplus.NRW Bodenricht...

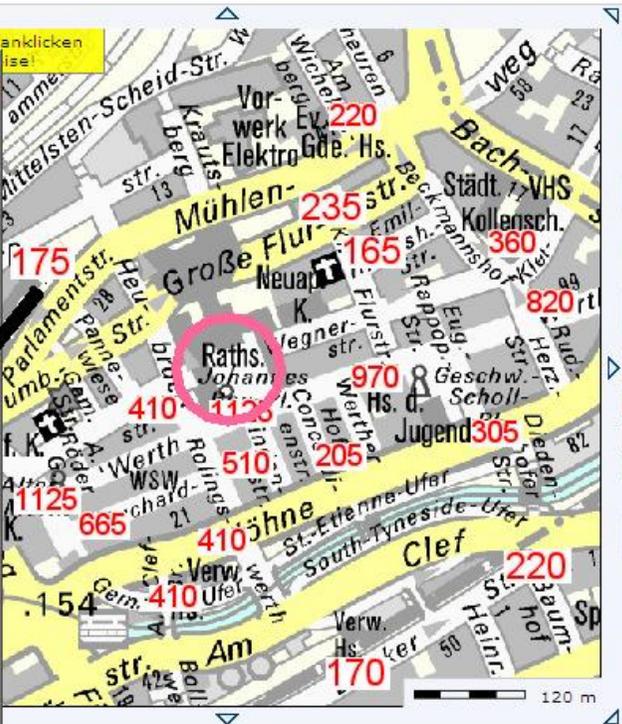
http://www.boris.nrw.de/borisplus/boris/show

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

Lage und Wert	
Gemeinde	Stadt Wuppertal
Gemarkungsname	Barmen
Ortsteil	Barmen Zentrum
Bodenrichtwertnummer	264
Bodenrichtwert	175 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2008
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Stadtplan
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	III-VI
Geschossflächenzahl	" 1,1 "
Bodenrichtwert 01.01.1996	153 €/m ²



Werkzeuge

Maßstab wählen
 Stadtkarte 1:100000

Kartenwerk
 Stadtpläne

Optionale Folien

Gemeindegrenzen

Bodenrichtwerte Jahrgang:
 2008

Legende

- Richtwertlegende
- Ein-/zweigesch. Bauweise
- Mehrgeschossige Bauweise
- Gewerbe/ Industrie
- Land- und Forstwirtschaft

Gutachterausschuss

- Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal anzeigen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2008

§ 193 BauGB – Aufgaben des Gutachterausschusses

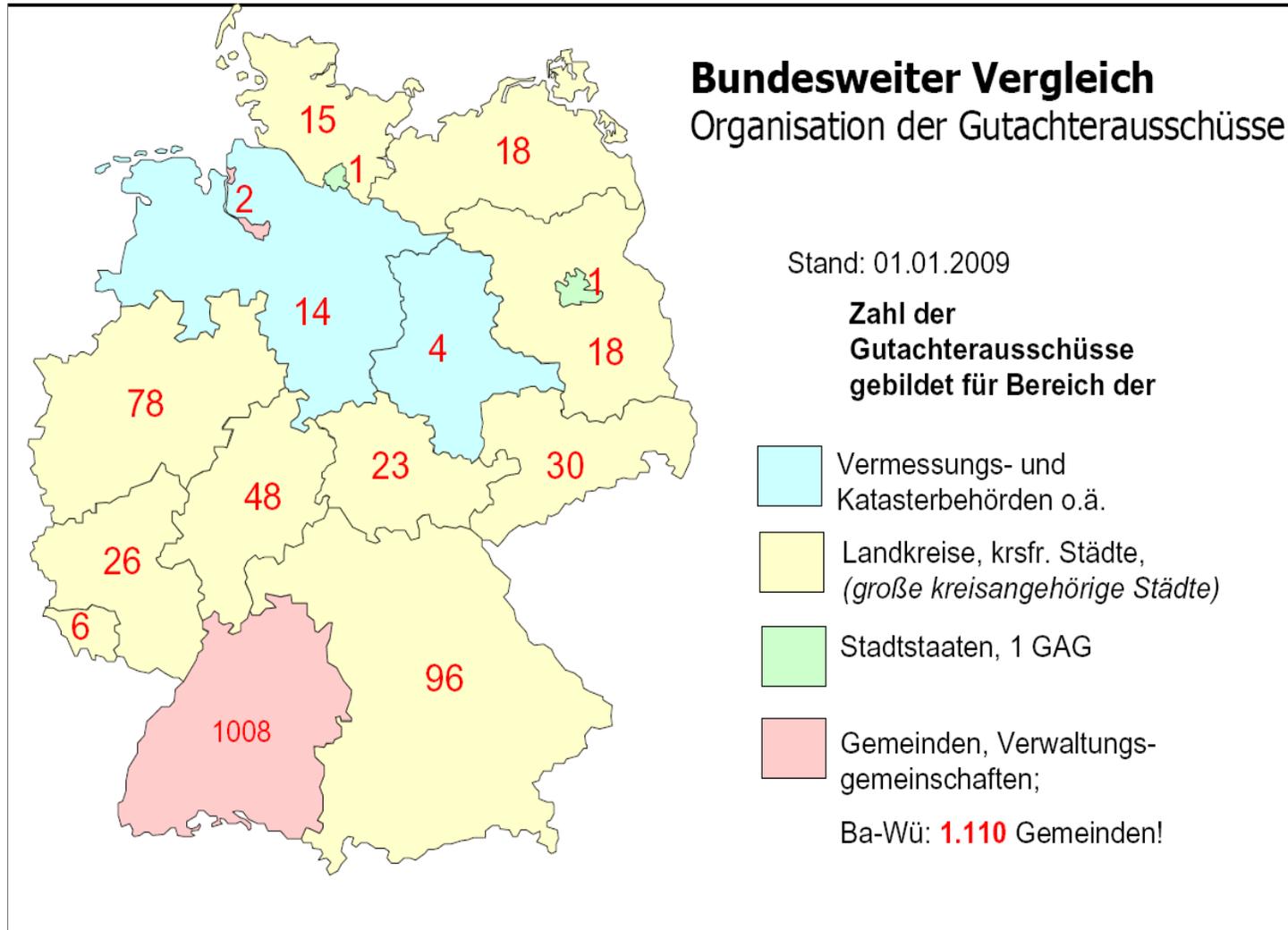
- Aufgaben des GA im Prinzip unverändert
- „Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten“ werden aufgewertet und konkretisiert (bisher in der WertV)
 - insb. Liegenschaftszinssätze,
 - Sachwertfaktoren,
 - Umrechnungskoeffizienten und
 - Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- Pflicht zur Mitteilung ans zuständige Finanzamt
- Steuerliche Bewertung: Zusammenwirken zwischen Gutachterausschüssen und Finanzverwaltung (Änderungen §§ 193 und 196 BauGB)

§ 198 BauGB – Obere Gutachterausschüsse

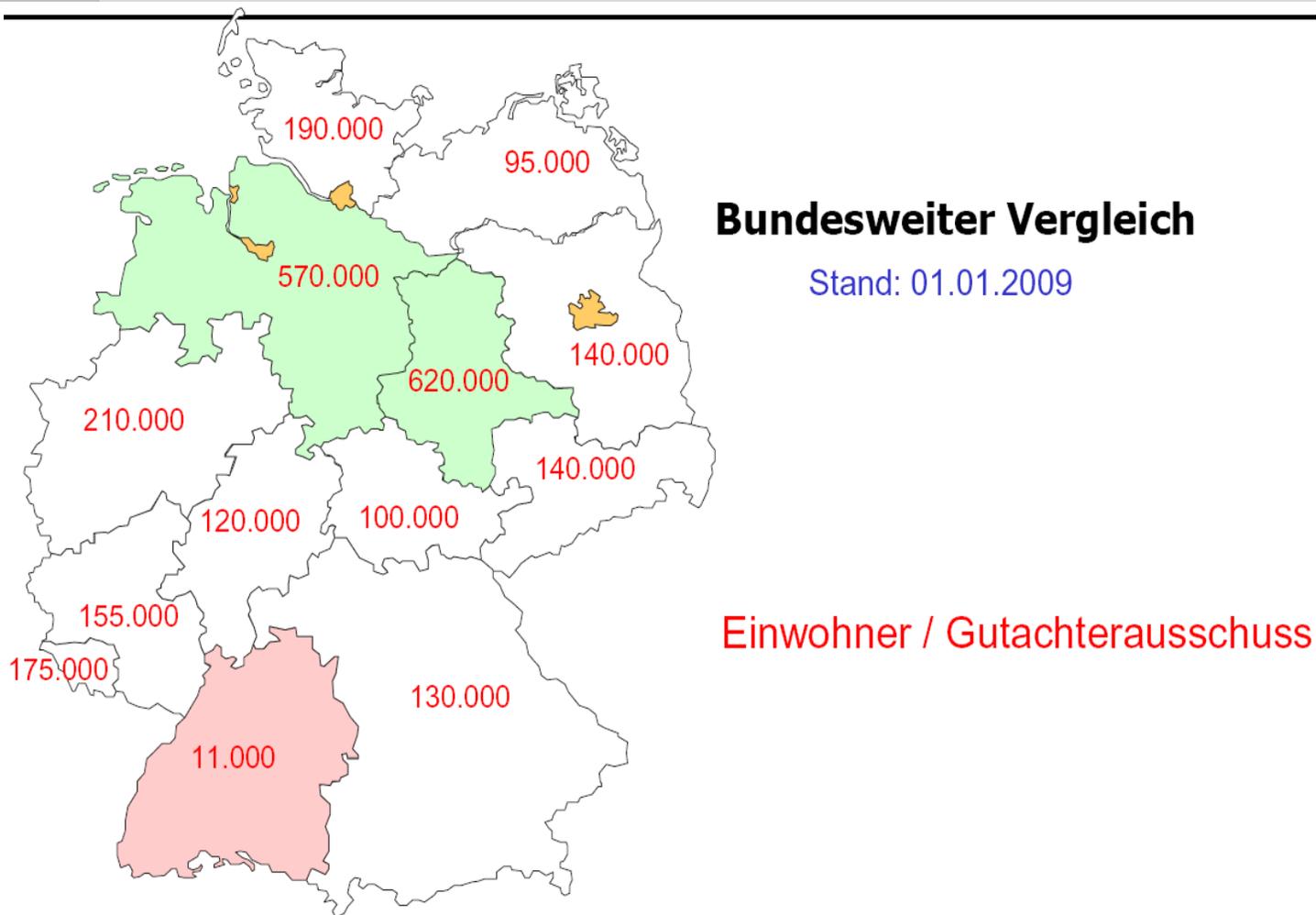
- Pflicht zur Einrichtung eines OGA oder einer Zentralen Geschäftsstelle, bislang (Stand 08/2011)
 - 6 Bundesländer mit OGA
 - 2 Bundesländer mit Zentraler Geschäftsstelle (Hessen, Saarland)
 - 3 Stadtstaaten
- Stärkung der überregionalen Markttransparenz durch
 - überregionale Auswertungen und Analysen (Arbeitshilfe liegt vor)
 - Vereinheitlichung der Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Zentrale Geschäftsstelle in der Hess. DVO vom 17.04.2007

- Aufgaben (§ 10 Hess. DVO-BauGB)
 - Landesweite Einheitlichkeit der Datenstandards und Produkte
 - Landesweit zuständig für Objektarten, die nur vereinzelt auftreten
 - Grundstücksmarktbericht des Landes, sonstige Übersichten, Analysen
 - Landesweite Aufbereitung von wertrelevanten Daten (sonstige erforderliche Daten)
 - Geschäftsmodelle für die Datenvermarktung durch Dritte



Quelle: Krumbholz, R., Vortrag 11. gif-Forum: Markttransparenz und Datenqualität, Frankfurt/M., März 2009



Quelle: Krumbholz, R., Vortrag 11. gif-Forum: Markttransparenz und Datenqualität, Frankfurt/M., März 2009

Leitthemen für die Novellierung WertV 88 → ImmoWertV

- Vorbereitung durch Sachverständigengremium
 - 13 Mitglieder, 6 Sitzungen in 2007 bis Anfang 2008
- Weitere Verfahrensvarianten
 - Vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - Discounted-cash-flow Verfahren
- Präzisierung der Begrifflichkeiten und Systematik
- Steigerung der Transparenz und Vergleichbarkeit
 - Regelungen zu den erforderlichen Daten
- Volatilität der Grundstückswertentwicklung
 - schwankende Wertentwicklung
 - kaufpreisarme Lagen

Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswertes

- Ertragswertermittlung auf Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge aus:
 - Bodenwert und dem - um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts - verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (allgemeines EWV)
 - kapitalisierter Reinertrag und dem Bodenwert, der auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist (vereinfachtes EWV)
 - periodisch unterschiedlich erzielbaren Reinerträgen inner-halb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks (periodisches EWV)

Ertragswertverfahren in Formeln

$$\mathbf{EW = (Re - p * BW) * V + BW}$$

→ Allgemeines EWW

$$\mathbf{EW = Re * V + BW/q^n}$$

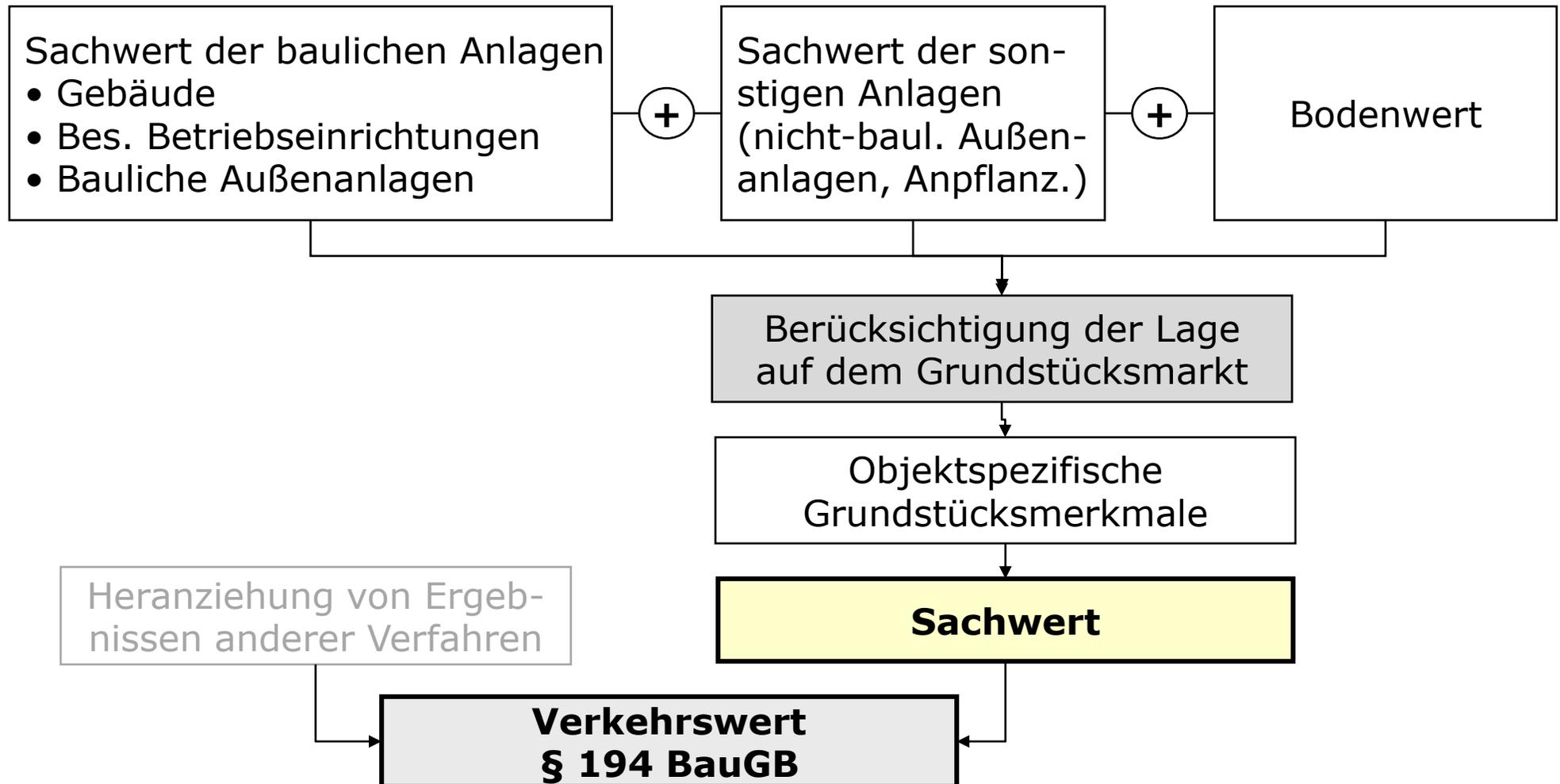
→ Vereinfachtes EWW

$$\mathbf{EW = \frac{Re_1}{q^1} + \frac{Re_2}{q^2} + \dots + \frac{Re_n}{q^n} + \frac{RW}{q^n}}$$

→ Periodisches EWW

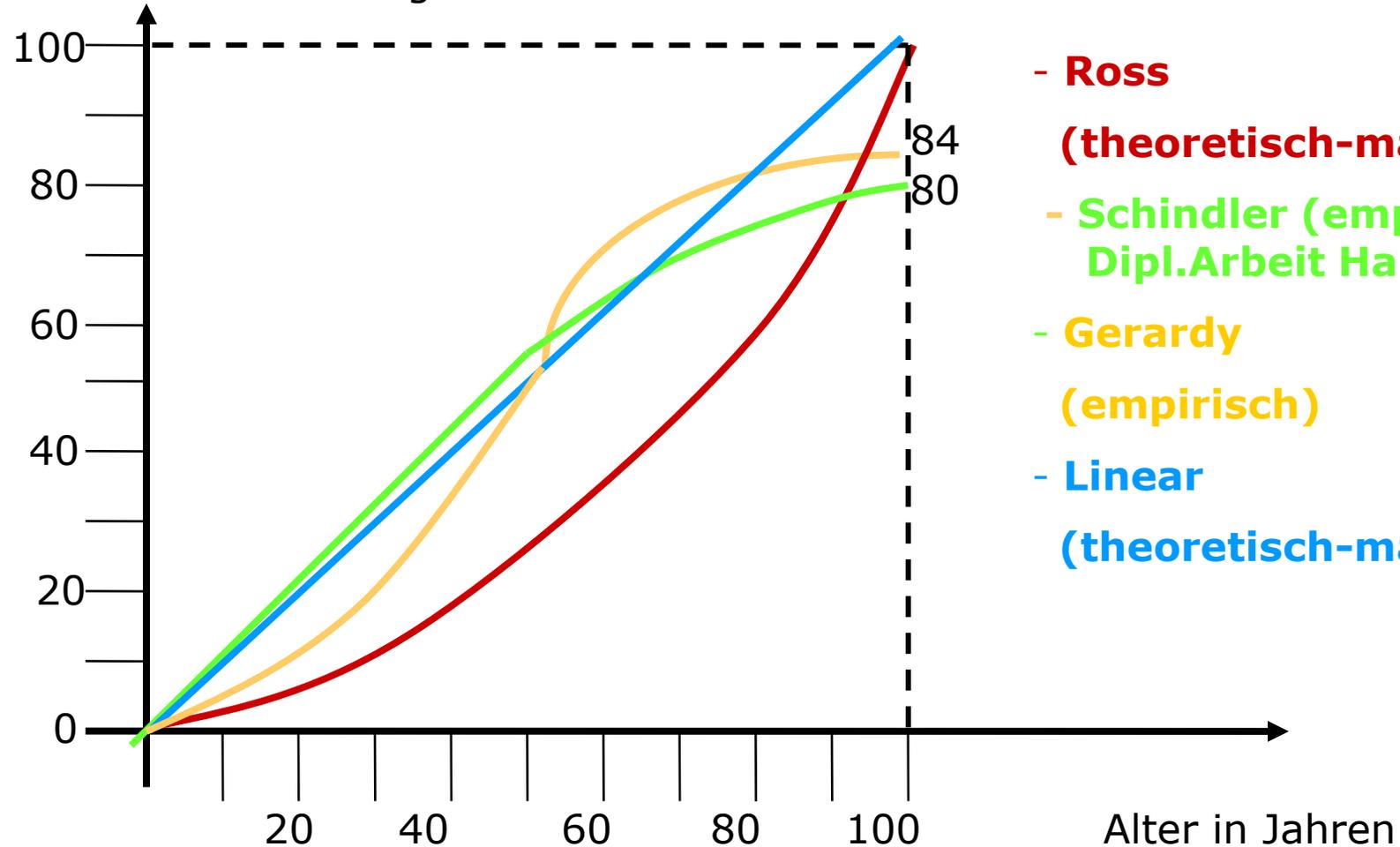
EW =	Ertragswert (§§ 17-20 ImmoWertV)
Re =	Jährlicher Reinertrag des Grundstücks (§ 18 ImmoWertV)
BW =	Bodenwert
p =	Liegenschaftszinssatz/100 = q - 1
q =	Zinsfaktor = 1 + p/100
n =	Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)
V =	Vervielfältiger = (q ⁿ - 1) / (q ⁿ * (q - 1))

Zusammensetzung des Sachwerts



Modelle der Alterswertminderung

Alterswertminderung in v. H.



- **Ross**
(theoretisch-mathematisch)
- **Schindler (empirisch,**
Dipl.Arbeit Hannover)
- **Gerardy**
(empirisch)
- **Linear**
(theoretisch-mathematisch)

Novellierung WertV 88 → ImmoWertV:

Fazit:

- Systematik und Begrifflichkeiten stringenter
- DCF eher halbherzig eingeführt
- Regelungen teilweise gekürzt
- Im Vergleich zu Ausland weiterhin detaillierte Regelungen vorhanden (Blue Book, Red Book)
- Hinweise auf Einflussfaktoren: z. B. wirtschaftliche und demografische Entwicklungen, energetische Eigenschaften
- Verfahrenswahl: insb. auch Datenlage untersuchen und berücksichtigen

- Ergänzende Vorschriften entfallen – Vorteil?
- Wichtige Verfahren fehlen wie die deduktive Wertermittlung

Übersicht

Veränderung Grundlagen

Rechtsgrundlagen (BauGB/ ImmoWertV)

Bodenrichtwerte

Wertermittlungsverfahren

Gutachterausschüsse

Verbesserung der Markttransparenz

Gute Daten – schlechte Daten

Öffentliche Stellen - Private Akteure

Neue „Produkte“

Steuerliche Bewertung

Urteile BVerfG (Erbsteuerreform)

Grundsteuerreform

Fazit

Rating der Markttransparenz

Real Estate Transparency Index
(Jones Lang LaSalle)

Zweijährig durch Befragung
(eigener) Experten ermittelt

Deutschland in 2008 auf Rang
14 abgerutscht, 2010
wieder gestiegen

(Nur gewerbliche Datenlage
berücksichtigt)

2008 Composite Rank	Market	2008 Composite Score	2008 Composite Tier
1	Canada	1,17	1
2	Australia	1,20	1
3	United States	1,20	1
4	New Zealand	1,21	1
5	United Kindom	1,31	1
6	Netherlands	1,33	1
7	France	1,34	1
8	Sweden	1,43	1
9	Belgium	1,48	1
10	Ireland	1,52	2
11	Hong Kong	1,55	2
12	Singapore	1,55	2
13	Finland	1,56	2
14	Germany	1,58	2
15	Denmark	1,68	2
16	Spain	1,70	2
17	Austria	1,72	2
18	Norway	1,78	2
19	Italy	1,82	2
20	Switzerland	1,87	2

Bild 1: Auszug aus dem RETI von Jones Lang LaSalle 2008

Transparenz des Marktes bedeutet:

- Informationen über das Marktgeschehen für die Akteure
- Informationen für die Wertermittlung
- aktuelle Informationen über die Indikatoren der Nachfrage
- aktuelle Informationen über die Indikatoren des Angebots
- Informationen sind in Zeitreihen erforderlich
- Informationen zum aktuellst möglichen Zeitpunkt gefragt

Fragestellungen:

- Welche Marktinformationen sind verfügbar?
 - Wer liefert die Marktinformationen?
 - Wie verlässlich sind die Informationen?
- Forschungsprojekt
„Erweiterung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt“ am Geodätischen Institut Hannover

Ausgangslage zu den Marktinformationen in Deutschland:

- Gutachterausschüsse → Marktdaten über
 - Bodenmarkt
 - Wohnungsmarkt
 - „Erforderliche Daten“ (Wertermittlung)
 - Basis Kaufabschlüsse
- Private Immobilienwirtschaft → Marktdaten über
 - Gewerbliche Teilmärkte (Büros, Einzelhandel, Hotel, Logistik, Sonderimmobilien)
 - Mieten
 - Renditen
 - Marktprognosen
 - Basis Angebotsauswertungen

Marktinformationen – amtlich



Marktberichte

Lokale Berichte (GA)

Überörtliche Berichte (OGA)

Beispiel:
Landesgrundstücksmarkt-
bericht Rheinland-Pfalz

Viel Informationen, aber
Absatzquote zu gering

keine Flächendeckung

Keine gemeinsame
Vermarktung

Bundesmarktbericht?



Landesgrundstücksmarktbericht
Rheinland-Pfalz **2007**

Transparenz des Grundstücksmarktes

130 €/m² B-WR-o- 0,8-750

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz

Landesgrundstücks- Marktberichte 2011



Aufbau und Inhalte des Bundesgrundstücksmarktberichts:

- Adressaten = Politik, Raumentwicklung, überregional tätige professionelle Marktteilnehmer (Banken, Investoren etc.)
- Erste Ausgabe Herbst 2009, 2-jährige Berichtsfolge
- Datenbasis = auf Landkreisebene aggregierte Daten der GA (1. Bericht mit Daten der Jahre 2007 u. 2008)
- Teilmärkte: Wohnen, gewerbl. Immobilien, Portfolioverkäufe, land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Hrsg.: AK der Vorsitzenden der OGA
- Autorenprinzip, ca. 30 Einzelberichte

Data situation in the German States 2007/8

Federal state	2007			2008		
	Administrative districts/ independent cities	Coverage inhabitants [%]	Coverage area [%]	Administrative districts/ Independent cities	Coverage inhabitants [%]	Coverage area [%]
Baden-Württemberg*	5	4	1	15	20	5
Bayern	60	75	57	62	69	59
Berlin	1	100	100	1	100	100
Brandenburg	18	100	100	18	100	100
Bremen	2	100	100	2	100	100
Hamburg	1	100	100	1	100	100
Hessen	26	100	100	26	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	16	90	90	17	96	100
Niedersachsen	46	100	100	46	100	100
Nordrhein-Westfalen	48	88	92	48	89	92
Rheinland-Pfalz	36	100	100	36	100	100
Saarland	7	100	100	7	100	100
Sachsen	4	36	12	4	36	12
Sachsen-Anhalt	14	100	100	14	100	100
Schleswig-Holstein	15	100	100	15	100	100
Thüringen	23	100	100	13	43	55
Germany	322	77	76	325	77	75

*participation per municipality

Source: AGA (2009), p. 24

Market activity:

Volume of transactions (Mio. € 1999–2008) in the „Big Seven“

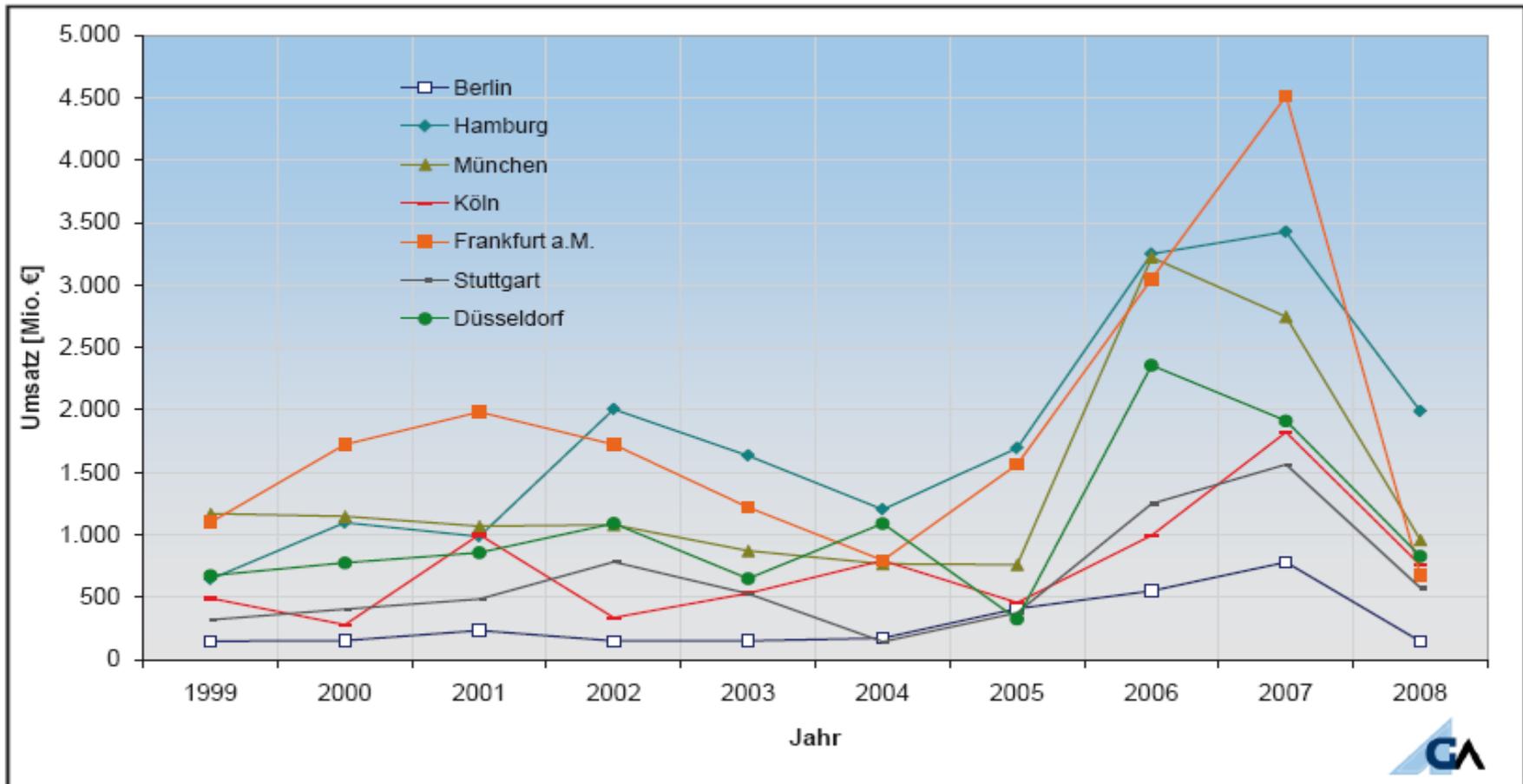


Abb. 4-38: Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse I

Average house prices 2008

(semi-)detached houses

(in €/sq.m. living space)

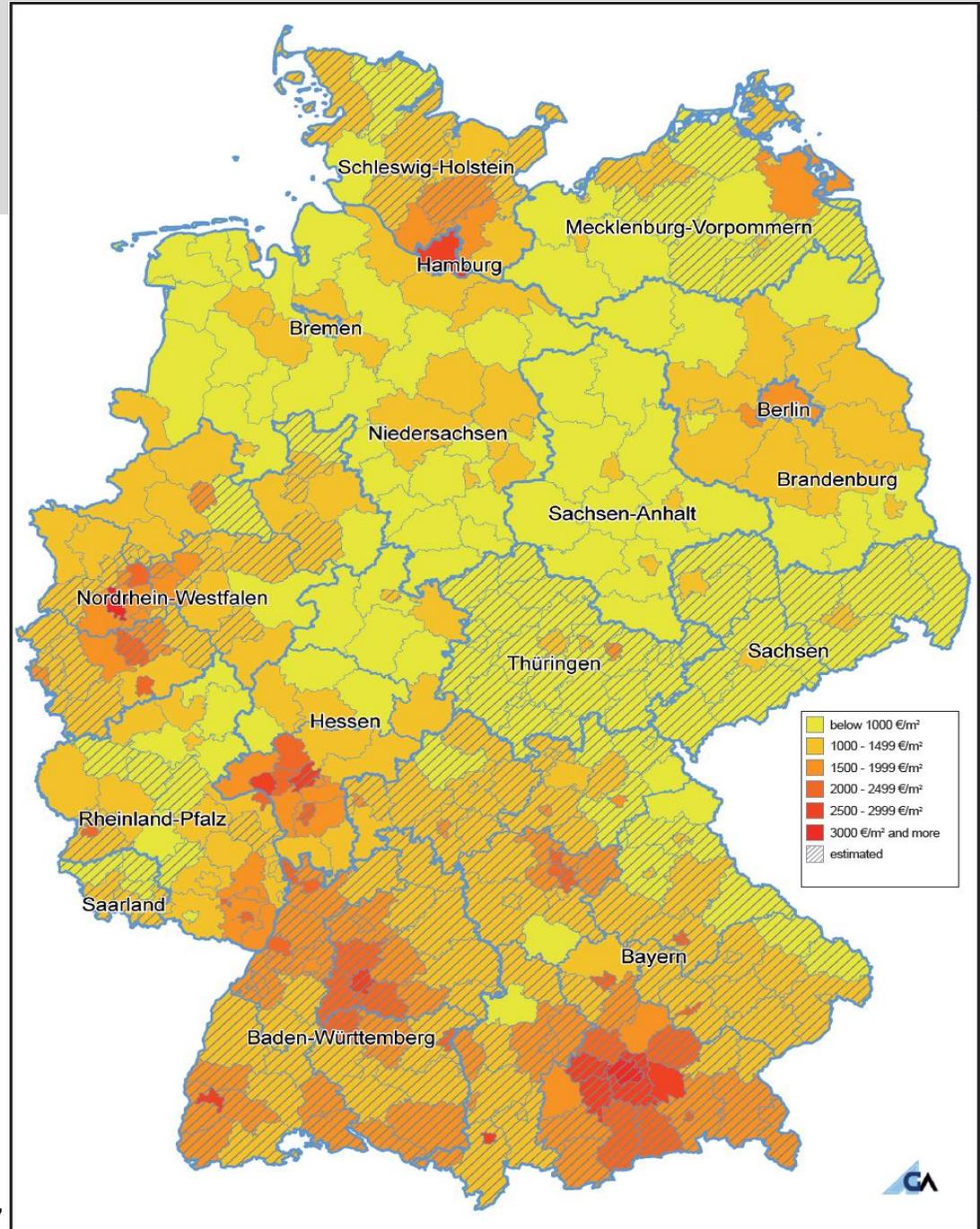
Key to symbols:

yellow: < 1.000,- €/sq.m.

Red: > 3.000,- €/sq.m.

Interval: each 500 €/sq.m.

Hatching: estimated data by regression function



Source: AGA (2009), p. 127

Average land values 2008

residential use,
medium locations

(in €/sq.m. developed land)

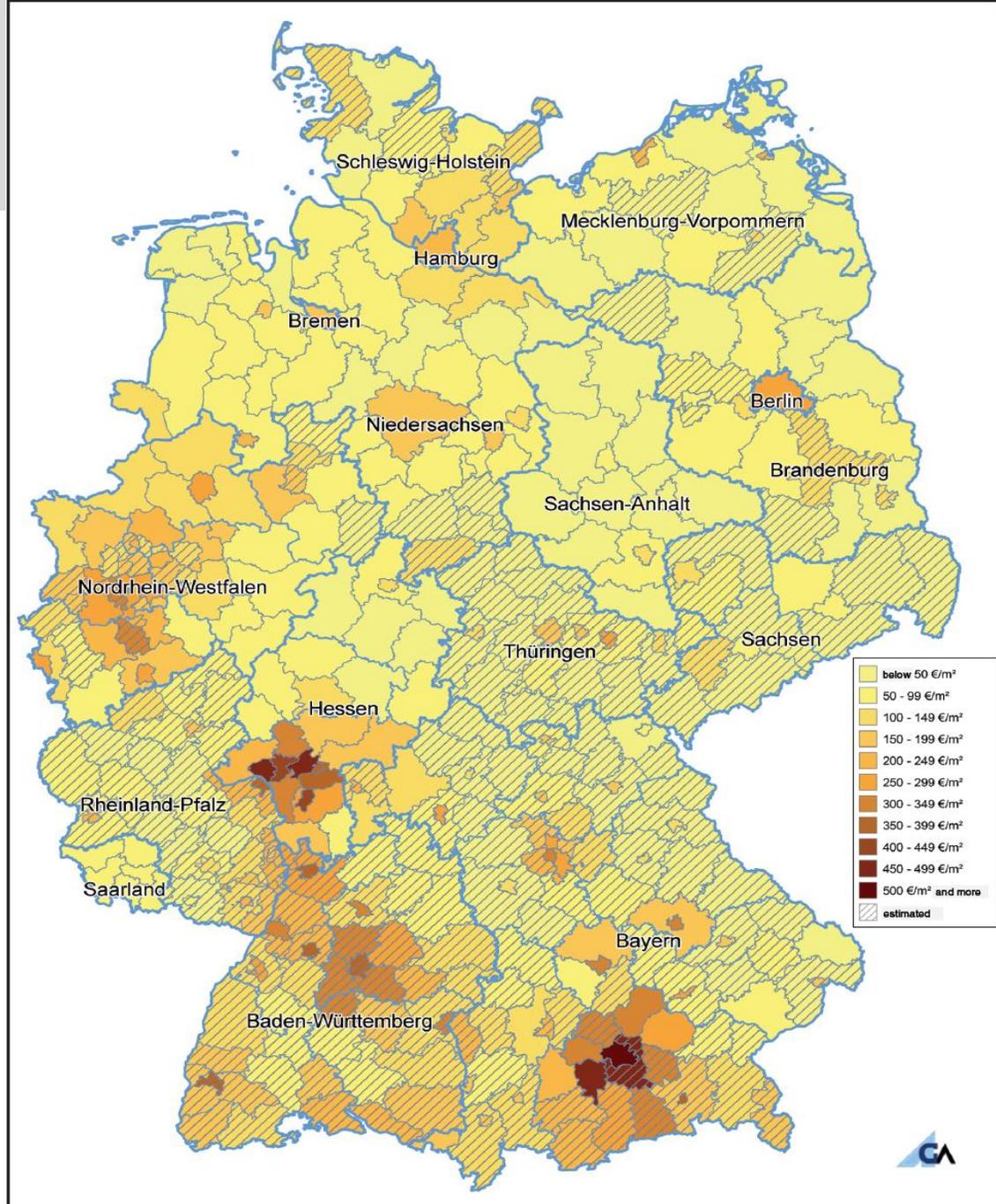
Key to symbols:

Light yellow: < 50,- €/sq.m.

Dark brown: > 500,- €/sq.m.

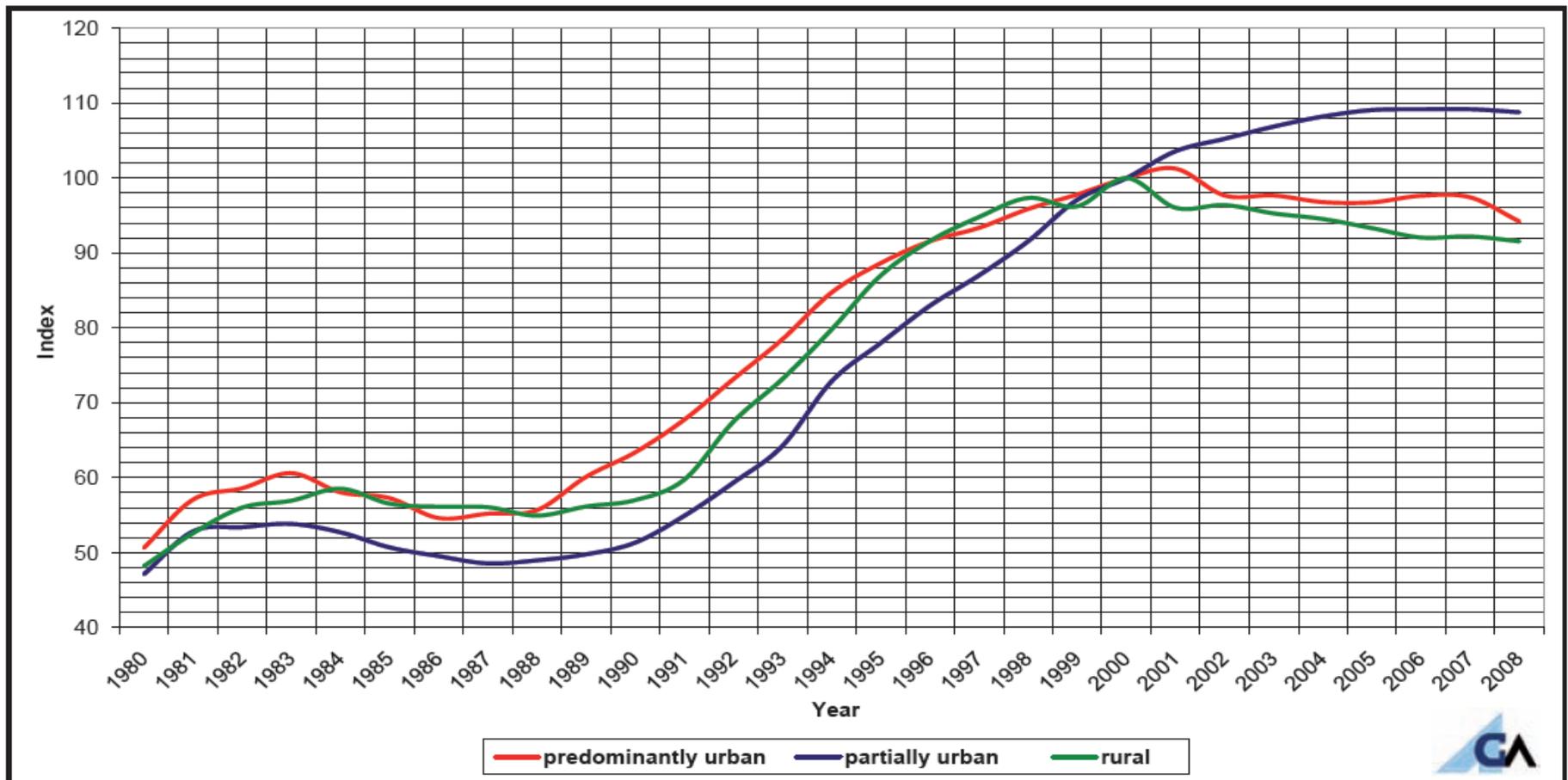
Interval: each 50 €/sq.m.

Hatching: estimated data by
regression function



Source: AGA (2009), p. 121

Index series of land prices in Germany (West and East) according to settlement patterns



Real Property Interest Rates 2008

Average for multi-storey Residential buildings

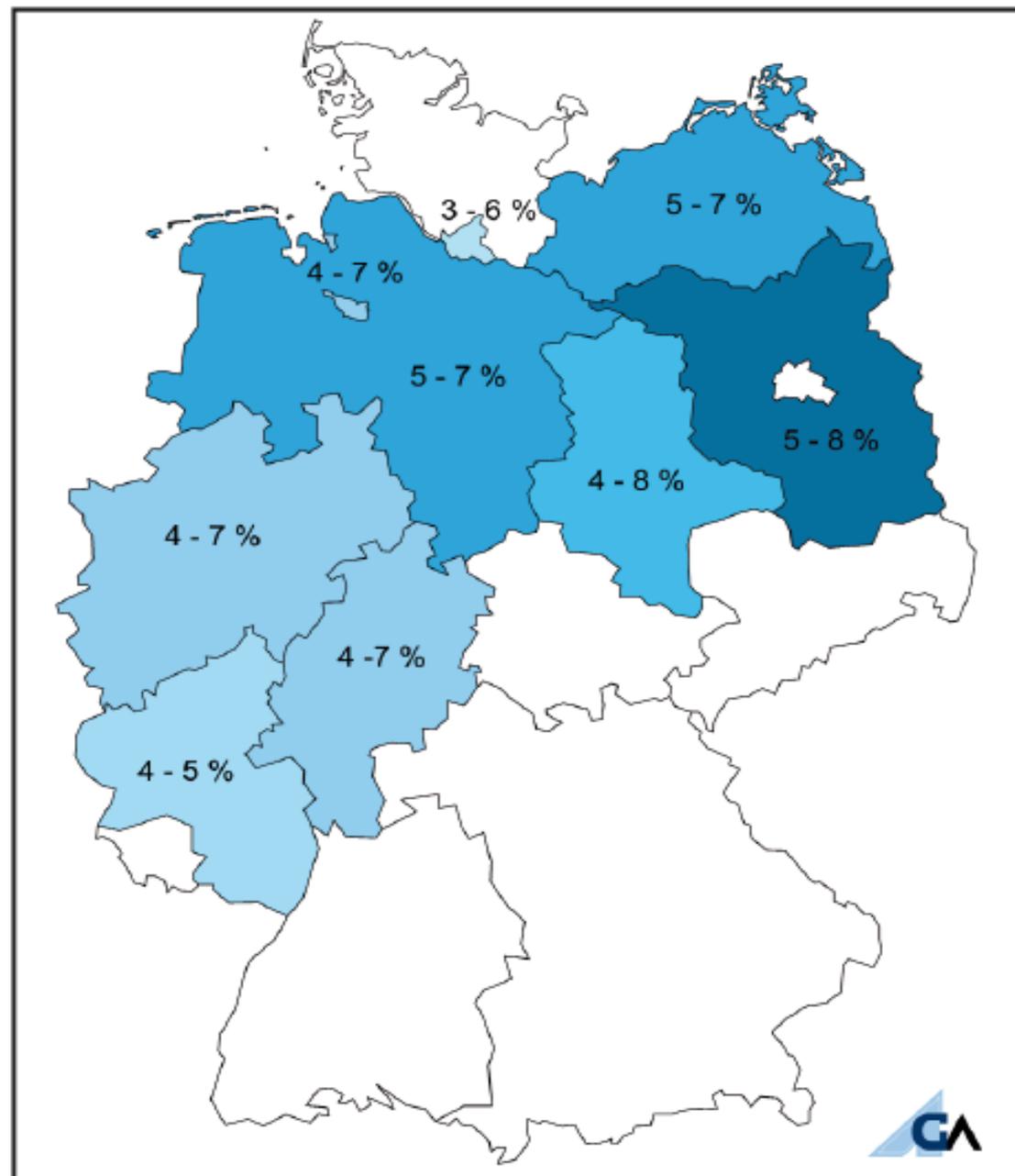


Abb. 5-10: Spannen der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern 2008

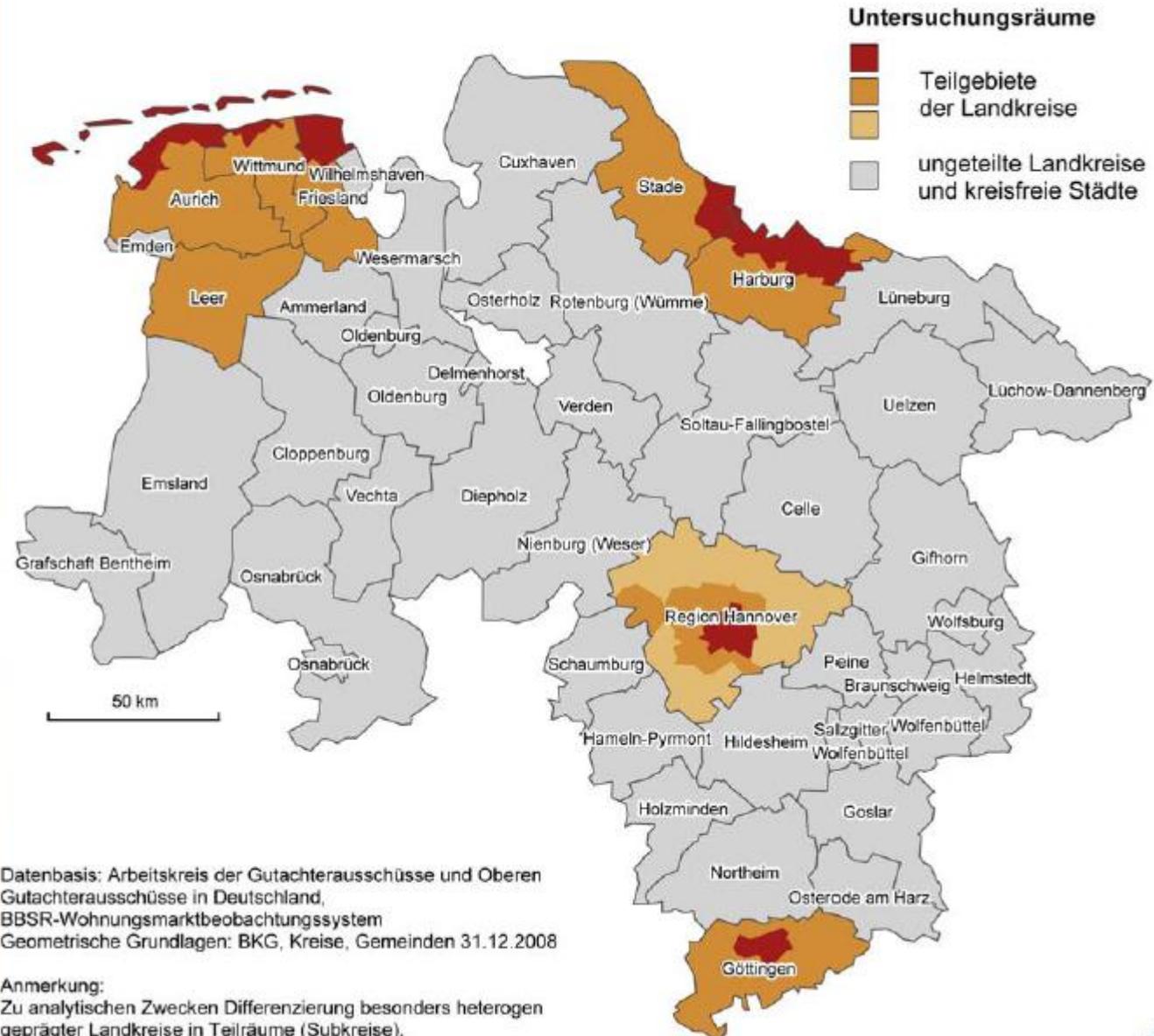
Results

- 1. National Market Report is a satisfying attempt
 - Proved organizational structure
 - Comparability of regional markets advanced
 - Experiences about different standards and analysing models

- Improvements in 2. National Market Report 2011
 - Data collection by the local Boards on a web-based questionnaire
 - Documents of standardization:
 - data collection by a manual
 - data analysis by a guidance incl. models
 - Heterogeneous counties: analysis at municipal level (~ 1.000)

Differenzierte Räumliche Teilmärkte

Kreise und Kreisteile in Niedersachsen



Statistisches Bundesamt

- Baupreisindex / Baukostenindex (Faktorpreise)
- Kaufwerte für Bauland
 - Baulandstatistik
 - Kaufpreise landw. Flächen
- Flächenerhebung nach der tatsächlichen Nutzung
- Flächenerhebung nach der geplanten Nutzung
- Wohnen im Verbraucherpreisindex
 - Häuserpreisindex (selbstgenutztes Wohneigentum)
 - Preisindex für Fertighäuser
- Bautätigkeitsstatistik (Genehmigungen, Fertigstellungen)

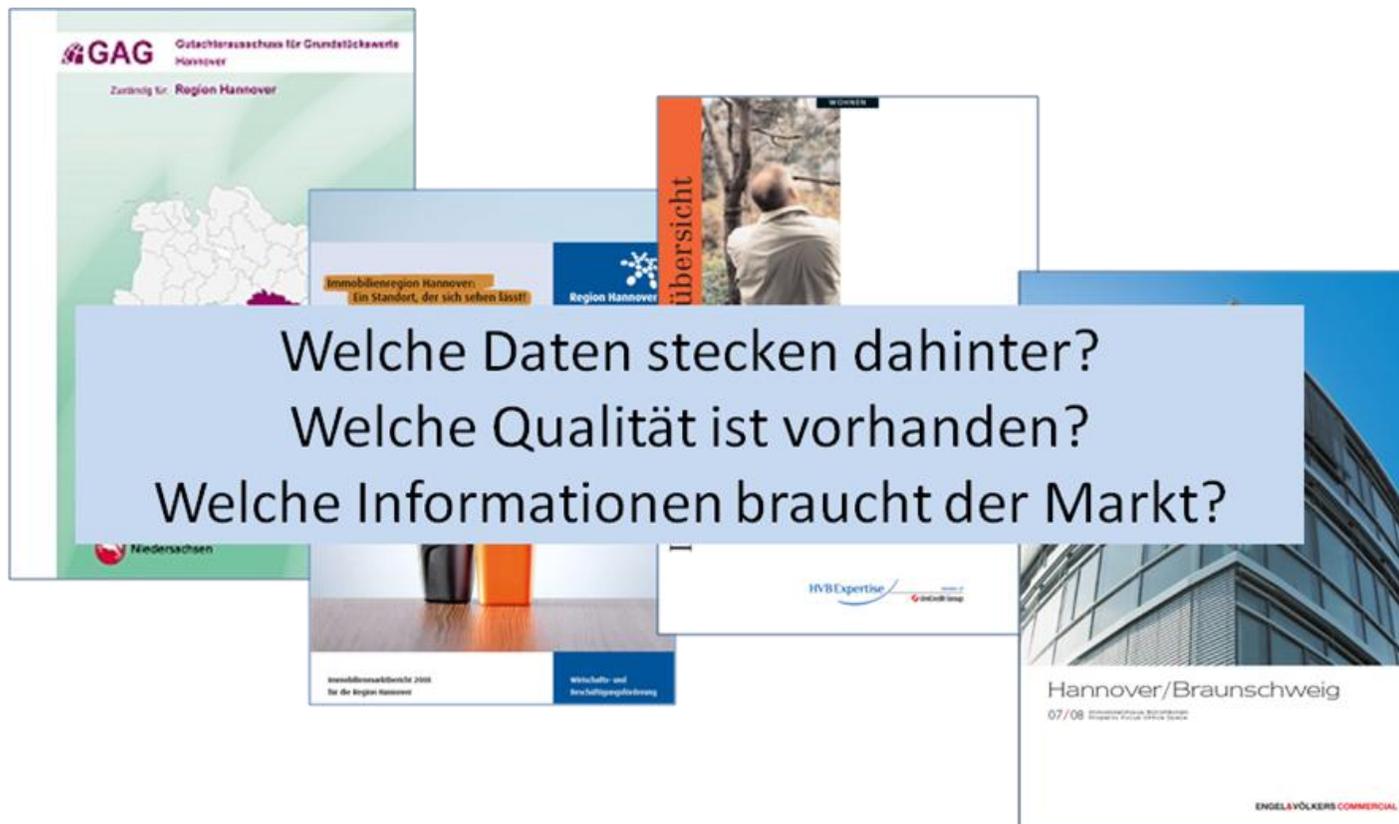
- Eigentumswohnungsindex auf EU-Basis in Arbeit

Sonstige amtliche Stellen

- Veröffentlichung Städtetag (jährlich, Datenbasis GA, ca. 85 Städte)
- BBR bzw. BBSR:
 - Immobilienmarktberichte 2004, 2006, 2009
 - Immobilienmarkt-Monitoring (halbjähriges Expertenpanel, Umfrage 500 Experten)
 - AK Immobilienpreise (Plattform öffentliche und private Akteure)
- Statistische Landesämter (u. a. Preisinformationen, Baugenehmigungsstatistik)
- Tlw. Wirtschaftsförderungen mit Immobilienreports (häufig aus privaten Quellen gespeist)
- Mietspiegel;
- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
- Wohngeld- und Mietenbericht der BReg

Marktinformationen – gewerbsmäßig





Quelle: GAG Hannover; Region Hannover; HVB Expertise; Engel&Völkers

Marktinformationen Braunschweig

- Gutachterausschuss (LGLN RD Braunschweig)
 - Jährlicher Grundstücksmarktbericht (2010: 177 Seiten)
 - Kaufpreissammlung: 8.155 Kauffälle in 2010
 - Mietübersicht (Wohnungs- und gewerblicher Markt)
- Stat. Stelle der Stadt BS (Statist. Jahrbuch, kleinräumig)
- Qualifizierter Mietspiegel der Stadt BS (abgetimmt)
- Marktinformationen der IHK BS (Angaben Dritter)
 - 2-jähriger Regionalreport
- Grundstücksbörse BS (10 regionale Maklerfirmen, IHK-Bezirk)
 - Verpflichtung zur Meldung aller Aufträge
 - Nach Abschluss: Registrierung tats. Kauf- und Mietpreise
 - Jährlicher Marktbericht (15-20 Seiten, keine Stichproben usw.)
- Braunschweiger Immobilienfrühstück (3x jährlich, öffentl. + privat)

Mietspiegel Braunschweig

Zu-/ Abschläge Wohnungsausstattung

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Wohnungsausstattung		
Einzelöfen (Kohle-, Gas-, Elektro- oder Ölöfen) bzw. keine fest installierte Heizung in einem Gebäude, das vor 1976 errichtet wurde	- 2 %	
Gehobene Badausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 6 Kriterien müssen im Bad vorhanden sein: Badewanne <u>und</u> Einzelduschkabine, zweites Waschbecken, bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung im Badezimmer, Handtuchtrockner-Heizkörper, elektrische Be-/Entlüftungsanlage)	+ 6 %	
Einfache Badausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 3 Kriterien müssen vorhanden sein: keine zentrale Warmwasserversorgung bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1961, keine Bodenfliesen/Terrazzoboden im Bad, kein Fenster im Bad)	- 3 %	
Toilette außerhalb der Wohnung oder keine Warmwasserversorgung (weder zentral noch über Boiler)	- 20 %	

Keine Angaben zur Verteilung der Stichprobe

Keine Unterscheidung zwischen Bestands- und Neuvermietung

Grundstücksbörse Braunschweig Marktbericht 2010

Böltau Immobilien
Liebermannstr. 1
38159 Vechede
Tel. 05302 – 47 31

Rudolf Eimer Immobilien
Bodemannstr. 14
38518 Gifhorn
Tel. 05371 – 1 23 62

Kellner Immobilien GmbH
Saarstraße 21
38440 Wolfsburg
Tel. 05361-12015

Nonn Immobilien GmbH
Wendentorwall 24
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 1 60 06

das immobilienhaus Katrin Oberenzer
GmbH & Co.KG
Ölschlagern 27
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 2 61 56 00

Rühland Immobilien GmbH
Bohlweg 5-7
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 70 22 00 50

Gerald Soest Immobilien
Mühlenstraße 5
38300 Wolfenbüttel
Tel. 05331 – 34 08 50

Karsten Stöcker Immobilien
Im kalten Tale 18
38304 Wolfenbüttel
Tel. 05331 – 90 45 14

Teckentrup Immobilien
Viewegstraße 31
38102 Braunschweig
Tel. 0531 – 1 63 60 oder 1 63 70

Jo. Wolter Immobilien GmbH
Petritorwall 22
38118 Braunschweig
Tel. 0531 – 24 47 70

Marktbericht

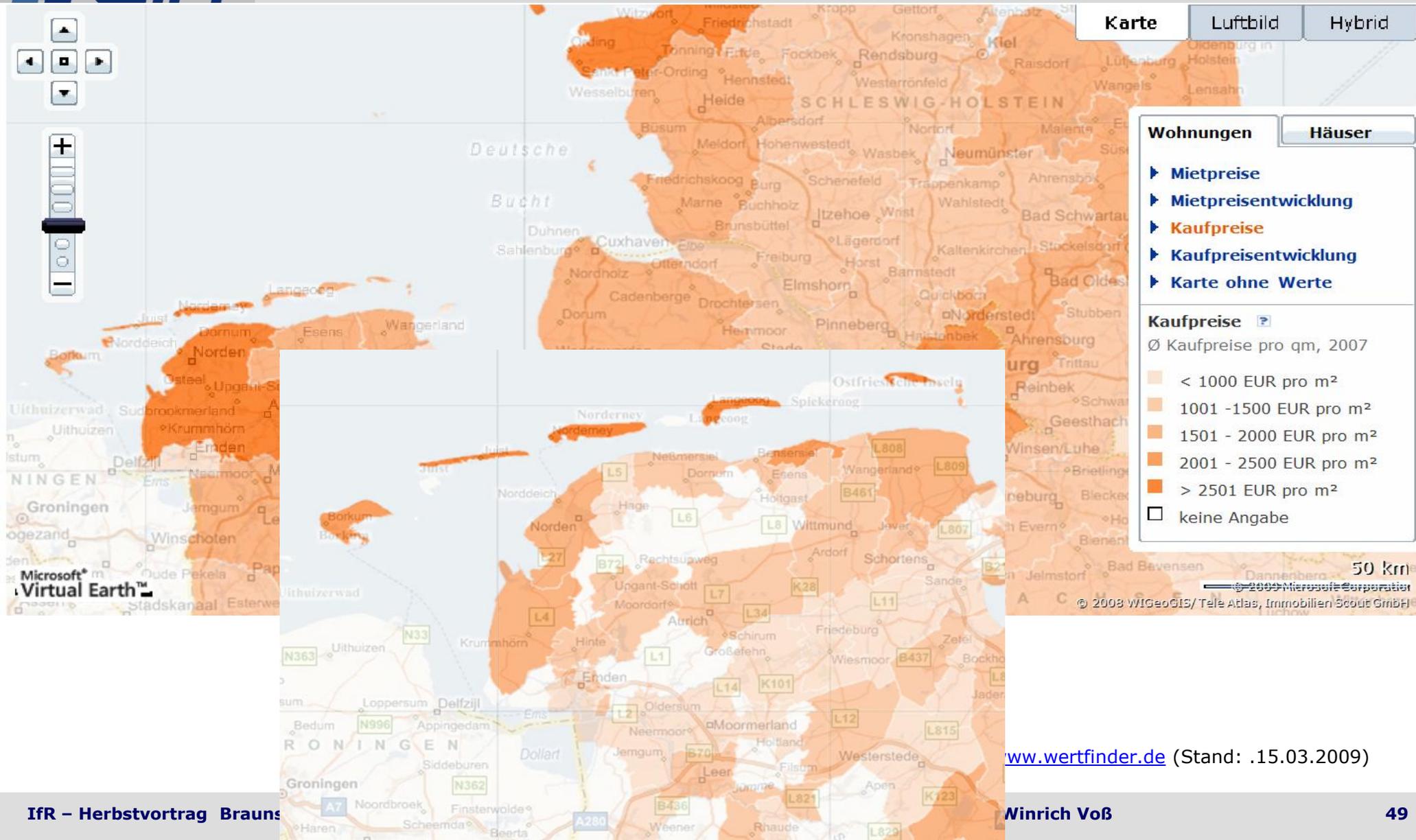


2010

Vergleich von Daten verschiedener Quellen zum Wohnungsmarkt in Hannover (Mieten und Hauspreise) (Nicht repräsentativ!)

Es liegen Informationen vor von:

- örtlichen Gutachterausschuss (GA)
- IZ-Städtecheck (Rubrik in der wöchentlichen Immobilienzeitung; Basis sind Angebotspreise von IDN Immodaten, Berlin)
- Wertfinder – Werte-Informationportal von ImmobilienScout24, Darstellung über Virtual Earth von Microsoft
- HVB Expertise – Wohnungsmarkt Hannover (02/2008)



Angebotspreise vs. Kaufpreise

Übertragung des Modells auf Niedersachsen :

	Geschosswohnungen		Eigenheime	
	N	Preis	N	Preis
Kauffälle	14.996	95.237	32.768	138.017
Inserate	48.544	108.031	111.216	177.766
Angebote mit Strasse (und HN)	8.271 (5.202)	108.182	24.962 (10.442)	174.801

→ 1 zu 1 Identifikation: etwa 10% der Transaktionsfälle (in Kaufpreissammlungen)

- Identifizierte Geschosswohnungen: 1.383
- Identifizierte Eigenheime: 3.054

Kontrahierungsabschlag ?

Quelle: OGA Niedersachsen; empirica

Angebotspreise vs. Kaufpreise

Ergebnis des landesweiten Abgleichs:

- 1. zur Ergänzung der Kaufpreissammlung sind die Angebotsdatenbanken zurzeit nicht geeignet**
- 2. die Georeferenzierung der Angebotsdaten mit der derzeitigen Adressqualität reicht nicht aus**
- 3. der Zeitraum des Angebotes ist nicht ausreichend identifizierbar, dadurch ist eine exakte Festlegung des Vergleichszeitraumes nur schwer durchführbar**
- 4. es kann davon ausgegangen werden, dass Angebotsdatenbanken bestimmte Marktsegmente nicht enthalten (Objekte im Hochpreissegment, Objekte in Regionen mit hohem Marktdruck ...)**

Quelle: OGA Niedersachsen; empirica

Qualitätskriterien für Marktdaten

- Stichprobenumfang
- Verfahren der Datenerhebung, Originärdaten
- Datengrundlage

- Räumlicher Bezug
- Bezugszeitraum der Information
- Definition der Erhebungsgröße

- Marktanteil der Stichprobe
- Nahvollziehbares statistisches Modell und Umgang mit Ausreißern

Zuverlässige Marktinformationen?

→ ja durch Stichprobenumfang und Eingrenzungen

Grundstücksmarktbericht 2008
für die Region Hannover

Wohnungseigentum

Landeshauptstadt Hannover

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe				
Umfang der Stichprobe: 740 Kauffälle				
Merkmal	Bezug / Einheit	Minimum	Maximum	Mittelwert
Kaufzeit	Jahr	2006	2007	2007
Lage	Bodenrichtwert [€/m ²]	140	520	270
Alter	Jahre	4	95	40
Ausstattung	Klasse	einfach, mittel, gut, sehr gut		mittel
Balkon	ja/nein	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Garagen	Anzahl	0	1	0
Größe des Gebäudes	Zahl der Wohnungen	5	>150	17
Vermietung	ja/nein	nicht vermietet	vermietet	nicht vermietet
Wohnfläche	m ²	30	150	75

Quelle: GAG Hannover: Grundstücksmarktbericht 2008

Bebaute Grundstücke:

Beispiel
Eigentums-
wohnung

Stadt
Hannover
2006

75 m² Wohnfläche
mittl. Ausstattung
Balkon
15 Wohnungen
keine Garage
nicht vermietet

		Normierte Wohnflächenpreise in €/m ² -Wohnfläche nach Lageklassen und Altersgruppen Bezugszeitpunkt: Jahresmitte 2006									
		Lageklasse									
		gute Wohnlage			mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			
		Bodenrichtwert * in €/m ²									
Altersgruppe		510	bis	350	350	bis	230	230	bis	140	
			Mittel: 430			Mittel: 290			Mittel: 185		
5 Jahre bis		1750	bis	1620	1620	bis	1470	1470	bis	1250	
	Mittel: 10	bis	1570	bis	bis	1440	bis	bis	1260	bis	
15 Jahre		1520	bis	1410	1410	bis	1260	1260	bis	1060	
15 Jahre bis	Mittel: 22,5	bis	1360	bis	bis	1240	bis	bis	1080	bis	
30 Jahre		1320	bis	1210	1210	bis	1070	1070	bis	890	
30 Jahre bis	Mittel: 40	bis	1170	bis	bis	1060	bis	bis	910	bis	
50 Jahre		1130	bis	1030	1030	bis	900	900	bis	730	
50 Jahre bis	Mittel: 70	bis	990	bis	bis	890	bis	bis	750	bis	
90 Jahre		950	bis	860	860	bis	750	750	bis	610	

Testbetrieb: Immobilienrechner AGVGA.NRW - Microsoft Internet Explorer

Adresse <http://www.iris.nrw.de/>

Google Suche PageRank 9 blockiert Rechtschreibprüfung Optionen

IRIS.NRW Immobilienrichtwert-Informationssystem NRW

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen

- Home
- Kurzinformation
- Immobilienwerte-Online
 - Immobilienrichtwerte
 - Allgemeine Preisauskunft
 - Eigentumswohnungen
 - Ein- und Zweifamilienhäuser (Freistehend)
 - Reihen- und Doppelhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Registrierung
- Bodenrichtwerte-Online
- Grundstücksmarktberichte
- Gutachterausschüsse
- Geodatenzentrum NRW
- Hilfe

Bitte wählen Sie aus:

Stadt/Kreis: Solingen 1980 Baujahr Neubau (Erstverkauf)

Wohnlage: mittlere 75 Wohnfläche (m²)

Ausstattung: mittlere Zimmer (optional)

Rechercheziel:
 10 Kauffälle oder mehr
 ggf. Aufpreisen von Baujahr und Wohnfläche
 Mindestens 5 Kauffälle, sonst keine Abgabe

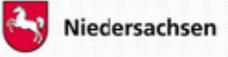
Start Testbetrieb: Immobili... 18:58

Quelle: D. Kertscher, Vortrag Münchner Immobilienforum 2007

[Nur Text](#) > [Kontakt](#) > [Impressum](#) > [Datenschutz](#)

Suche **Alles Gute:** [Portal Niedersachsen](#)

 **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

[Gutachterausschüsse](#) | [Bodenrichtwerte](#) | [Grundstücksmarktberichte](#) | [Verkehrswertgutachten](#) | [Service](#)

Pfad > [Home](#) > [Service](#) > [Immo-Preis-Kalkulator](#)

Service

- [Immo-Preis-Kalkulator](#)
- [Kaufpreisauskunft](#)
- [Bauen & Wohnen](#)
- [Externe Links](#)
- [Gebührenverzeichnis](#)
- [Rechtliche Grundlagen](#)
- [GAG-Logo](#)

Immobilien-Preis-Kalkulator

Schritt 2/4: Eingabe der Objektdaten

Objektart: **Ein-/Zweifamilienhaus**

Gemeinde: **Glandorf**

Straße: **Goethering**

Hausnummer: **55**

Geben Sie das Baujahr, die Wohnfläche und die Grundstücksfläche ein. Beachten Sie bitte, dass die Eingabe innerhalb der angezeigten Spanne liegen muss.

zulässiger Eingabebereich

Baujahr: (1950 – 2002)

Wohnfläche: m² (67 – 325 m²) [» Hilfe zur Eingabe der Objektdaten](#)

Grundstücksfläche: m² (214 – 1499 m²)

[» Neue Eingabe](#)
 [» Zurück](#)
 [» Abbrechen](#)
 [» Weiter](#)

Quelle: D. Kertscher, Vortrag Münchner Immobilienforum 2007

Nur Text > Kontakt > Impressum > Datenschutz

Suche **Alles Gute:** Portal Niedersachsen

Start Erweiterte Suche 60 Jahre niedersachsen Niedersachsen

Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte Grundstücksmarktberichte Verkehrswertgutachten Service

Pfad > Home > Service > Immo-Preis-Kalkulator

Service

- Immo-Preis-Kalkulator
- Kaufpreisauskunft
- Bauen & Wohnen
- Externe Links
- Gebührenverzeichnis
- Rechtliche Grundlagen
- GAG-Logo

Immobilien-Preis-Kalkulator

Schritt 4/4: Ergebnis der Ermittlung des Preisniveaus

„Preisniveau“

Preisniveau für Ihre Immobilie: **160.000 €**

Objektart: **Ein-/Zweifamilienhaus**

Gemeinde: **Glandorf**

Straße: **Goethering**

Bodenrichtwert: **58 €/m²**

Baujahr: **1999**

Wohnfläche: **165 m²**

Grundstücksfläche: **650 m²**

160 000 Euro

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2006)

Der ermittelte Wert ist unverbindlich und dient lediglich als Anhalt für eine Einschätzung des überschläglichen Preisniveaus eines mit den Eingabeparametern typisierten Hausgrundstücks. Er gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand; wertbeeinflussende Besonderheiten des Grundstückes, des Gebäudes oder der Wohnung (z. B. Schwimmbad, Luxuseinrichtungen, Geschosslage, baul. Verbesserungen, Renovierungsbedarf etc.) sind nicht berücksichtigt. Sie können zu einem erheblich anderen Preis auf dem Grundstücksmarkt führen. Die durchgeführte Berechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung nach §§ 194 BauGB.

Drucken Neue Berechnung Beenden

(c) Land Niedersachsen

Quelle: D. Kertscher, Vortrag Münchner Immobilienforum 2007

Fazit Transparenz:

- Vieles im Gange bzgl. Markttransparenz und Marktdaten, auch bei GAGs
- Integrale Marktsicht für Politik und Verwaltung:
BBSR hat Vorsprung
- Private Marktinformationen entwickeln sich rasant,
es ist ein Markt da!
- Brauchen wir Qualitätskriterien? → Ja!

Übersicht

Veränderung Grundlagen

Rechtsgrundlagen (BauGB/ ImmoWertV)

Bodenrichtwerte

Wertermittlungsverfahren

Gutachterausschüsse

Verbesserung der Markttransparenz

Gute Daten – schlechte Daten

Öffentliche Stellen - Private Akteure

Neue „Produkte“

Steuerliche Bewertung

Urteile BVerfG (Erbchaftsteuerreform)

Grundsteuerreform

Fazit

BVerfG zur Neukonzeption der Erbschaftsteuer (Beschuß vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02)

1. Gemeiner Wert als Bemessungsgrundlage für alle Vermögensarten
2. Wahl der Bewertungsmethoden ist zwar Gesetzgeber überlassen, aber unterschiedliche Methoden müssen annähernd zum Gemeinen Wert führen
3. Streubreite der WE-Ergebnisse: 20 % als üblich akzeptiert
4. Steuerbilanzwerte (Basis Herstellungskosten) führen nicht zum Gemeinen Wert; schwanken stark, Verkehrswerte nicht

Uneinheitliche steuerliche Bewertungsgrundlagen für Grundbesitz

Steuern auf Grundbesitz:

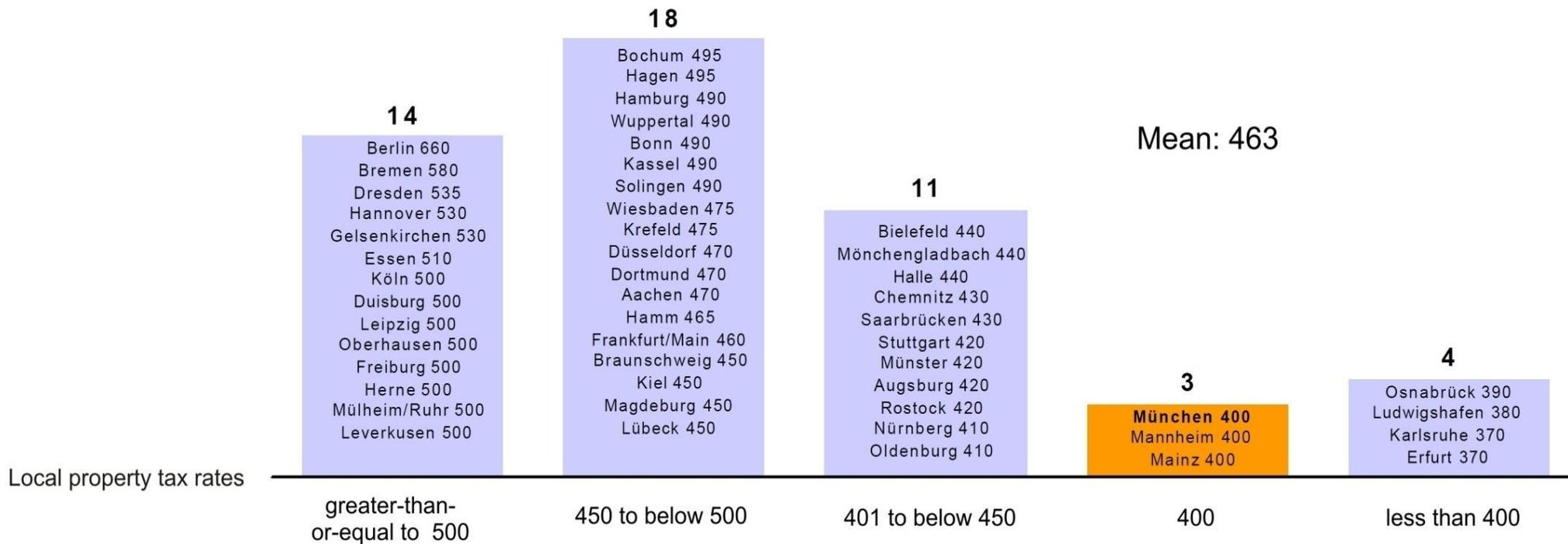
Grundsteuer	→ Einheitswert Grundstückszustand: aktuell Wertverhältnisse: 1.1.1964 (West) 1.1.1935 (Ost)
Grunderwerbsteuer	→ Grundbesitzwert/ Bedarfswert Grundstückszustand: aktuell Wertverhältnisse: 1.1.1996
<u>Erbschaftsteuer</u>	→ Grundbesitzwert = Gemeiner Wert Grundstückszustand: aktuell Wertverhältnisse: aktuell

Bewertungsverfahren differiert je nach Steuer und Vermögensart !!

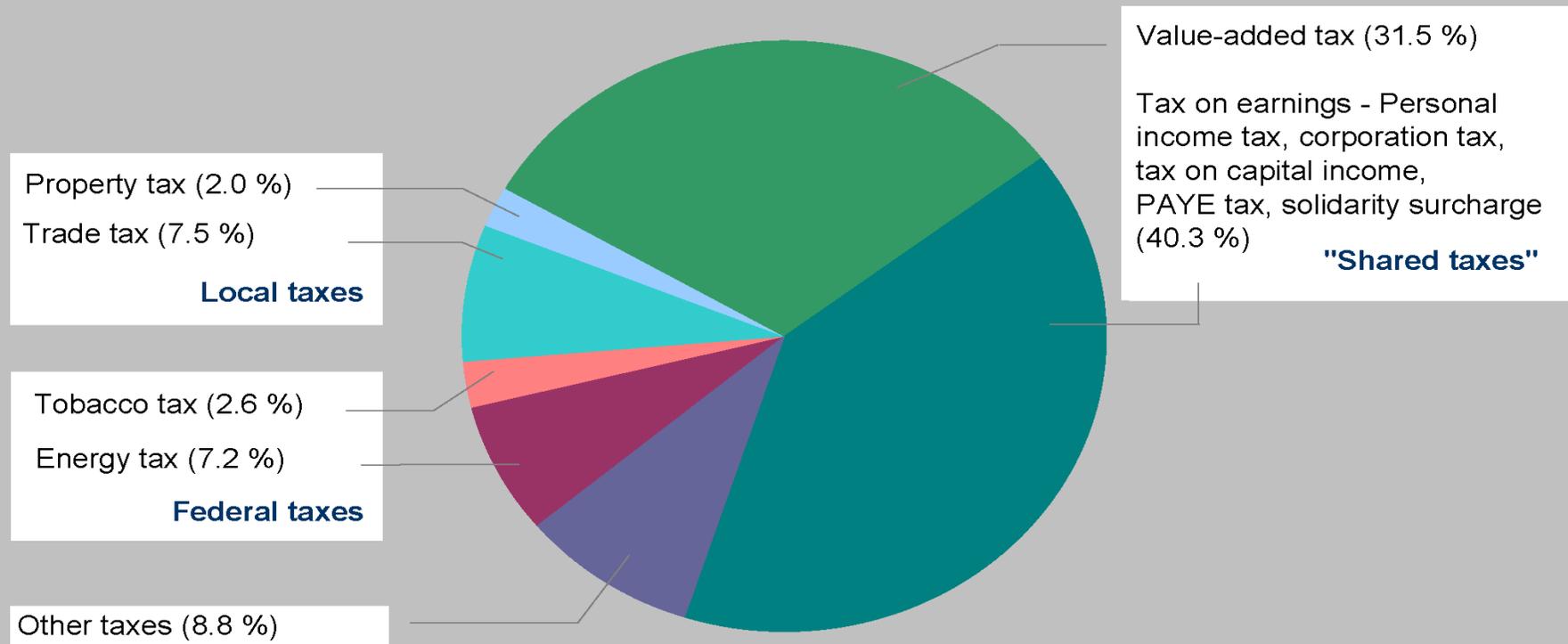
Grundsteuerreform

- steht seit Jahren aus, Ausgangslage wie bei Erbschaftsteuer d. h. Ausgangspunkt der Steuer wird Verkehrswert sein
- verschiedene Versuche von Bundesländern
- Hauptproblem: Massenbewertungsverfahren, dass aber Steuergerechtigkeit einhält
- aktuell: Arbeitsgruppe von 5 Ländern („Nordländer“)
- Bewertung auf Basis normierter Flächenwerte (z. B. Ansatz wie Immo-Preis-Kalkulator)

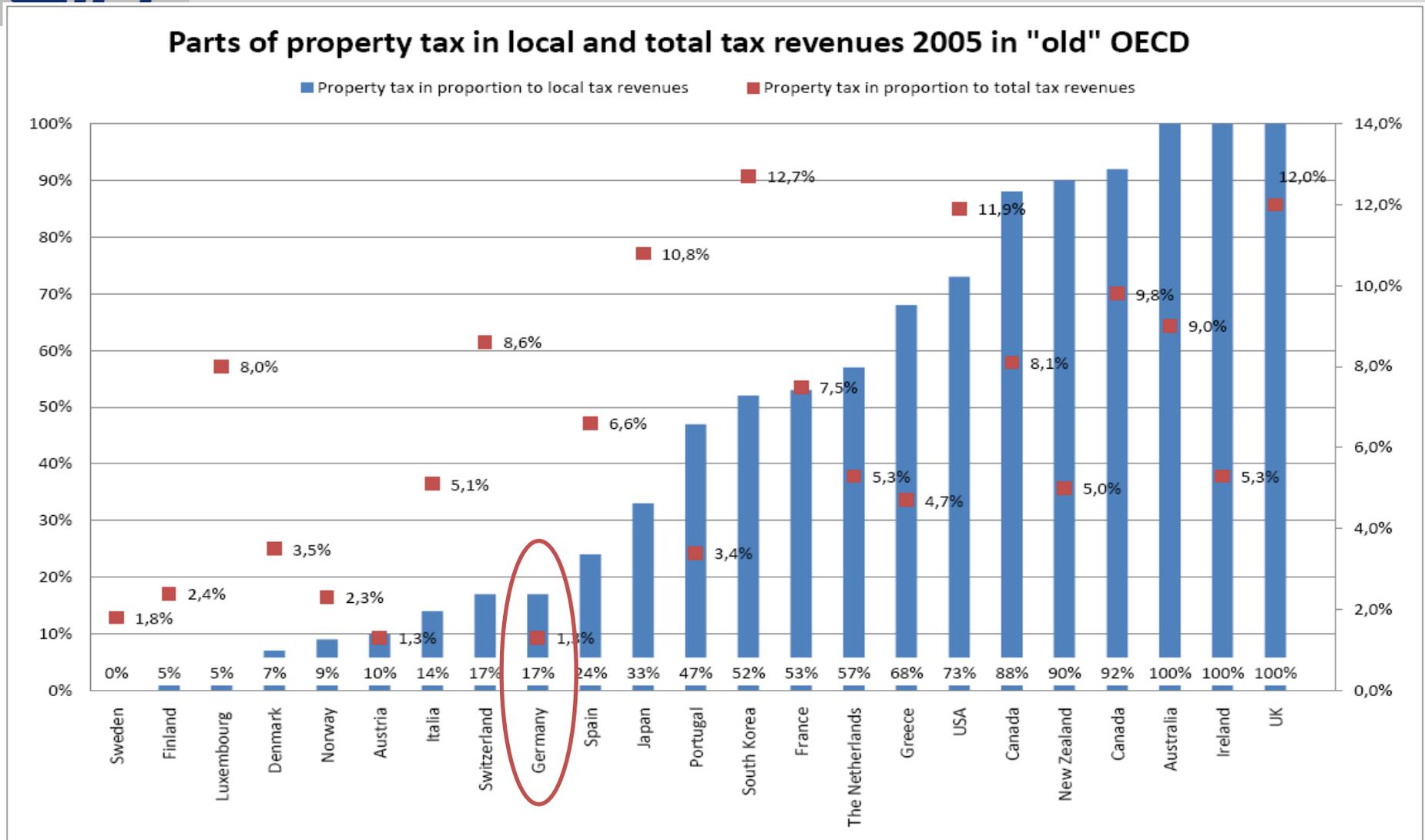
Local Property Tax: Frequency of local property tax rates in 50 largest German towns



Partition of the German tax revenue 2007



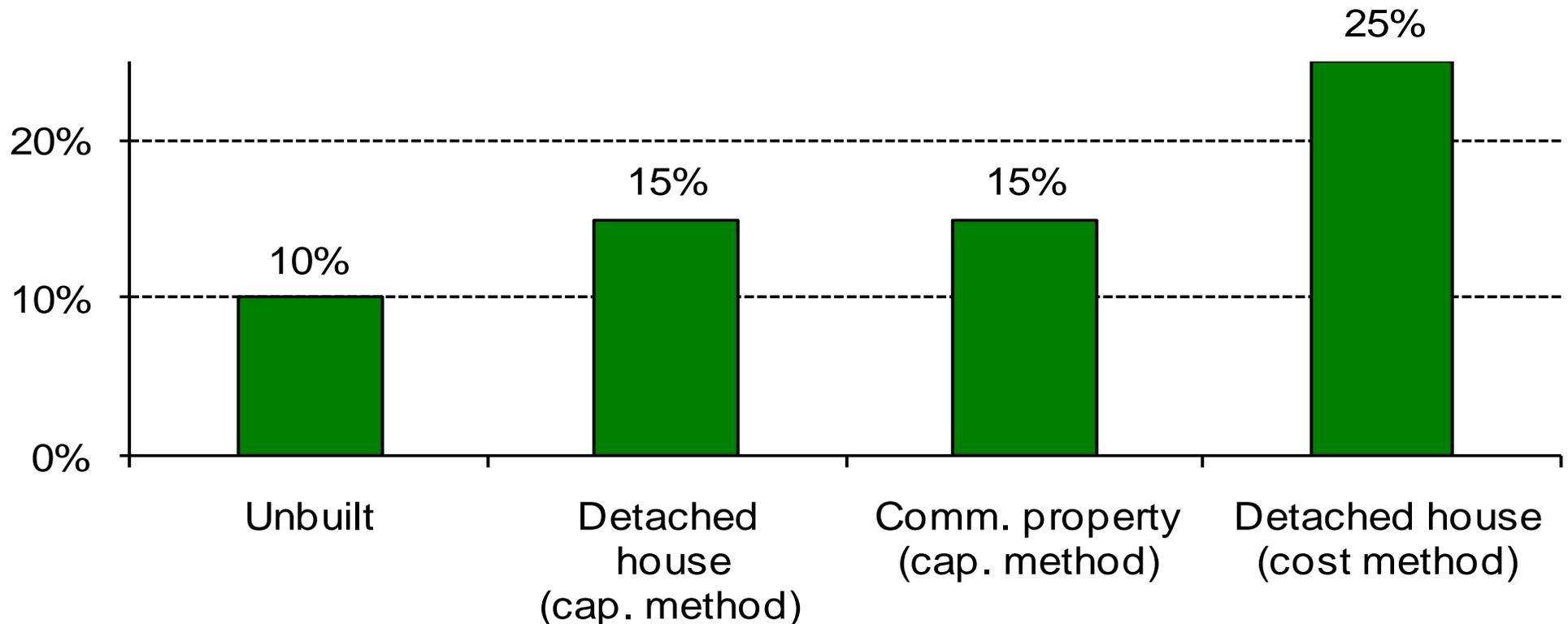
Source: Federal Ministry of Finance, Monthly Report July 2008



Source: Fuest/ Thöne: FiFo-Institute of Public Economics, University of Cologne, Berichte Nr. 10, Köln 2008

Discrepancies to Market Value

Average proportion of Unitary tax values to Market values



3 - 5 Modelle in Diskussion

1. Marktwert-basiertes Modell:

Dateninput: Bodenwerte und Gebäudewerte;

a) Basis: Bodenrichtwerte und vereinfachtes Ertragswertverfahren

b) Basis: Vergleichswertverfahren aus Kauffällen,
Massenbewertungsverfahren

(Vorschlag 5 "Nordländer"+ X)

2. Flächen-basiertes Modell:

Dateninput: Grundstücksflächen and Geschossflächen

Basis: Katasterdaten (ALKIS), Gebäudemaße und Geschößzahl oder
Höhe der Gebäude

Beträge pauschal: Boden: 2 Cent/qm; Wohnflächen: 20 Cent/qm;
sonst. Nutzflächen: 40 Cent/qm

(Vorschlag 3 Südländer, Ba-Wü wechselte zu Modell 1)

3 - 5 Modell in Diskussion

3. Kombiniertes Modell:
Dateninput: Bodenwerte und Gebäudewerte;
Basis: Bodenrichtwerte, Gebäudemaße inkl. Höhe
(Vorschlag Thüringen)

4. Mietbasiertes Modell:
Dateninput: gezahlte Mieten für Boden und Gebäude

5. Bodenwertmodell:
Dateninput: Bodenwerte (ausschließlich)
Basis: Bodenrichtwerte

Entwicklungen 2009 – 2011:

- Änderungen im BauGB
- ImmoWertV + bundesweite Richtlinien
- fachlicher Austausch der Akteure untereinander
- „AK Immobilienpreise“ des BBSR als jährliche Plattform
- Veranstaltung des BMVBS „Immobilienpreise mehr wert...“
- Projekte der Wissenschaft zu Angebotsdaten
- Zusammenarbeit DESTATIS / Gutachterausschüsse
- verbesserte Zusammenarbeit Finanzverwaltung / Gutachterausschüsse
- einzelne Projekte in unterschiedlichen Kooperationen

=> allgemeine Qualitätsverbesserung der veröffentlichten Daten

Aber: weiterhin große Standardunterschiede in Deutschland;
Defizite in den Teilmärkten der gewerblich genutzten Immobilien

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Marktordnung

von Maria Theresia (1750)

Im Marktbereich nicht
nächtigen dürfen Bettler,
Hausierer, Landmesser
und sonstiges Gesindel.

