

Die Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten – Grundstücksmarktberichte von Großstädten im Fokus

Im Jahr 1960 wurde mit dem ersten Bundesbaugesetz die gesetzliche Grundlage zur Bildung von Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland geschaffen. Ihre Hauptaufgabe ist es für Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt zu sorgen. Als wichtigstes Instrument gilt dabei die Ableitung von Bodenrichtwerten aus der Kaufpreissammlung. Damit diese Richtwerte für jedes Grundstück anwendbar sind, gehört es ebenso zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, Umrechnungskoeffizienten zur Wertermittlung eines individuellen Grundstücks abzuleiten. Weichen die wertrelevanten Faktoren eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück ab, sind diese Abweichungen mittels Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Ob und in welchem Umfang die Gutachterausschüsse deutscher Großstädte aktuell Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Bodenrichtwerten angeben, soll in dieser Analyse untersucht werden.

I Grundgesamtheit der Analyse

Von den insgesamt 76 Gutachterausschüssen der deutschen Großstädte (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) erstellen 72 einen Grundstücksmarktbericht. Diese 72 Berichte bilden 100 % der Analyse.

II Auswertung und Auffälligkeiten

Der Entwicklungszustand sowie die Art der Nutzung gelten gem. § 6 Abs. 2 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Ergänzend zählen für baureifes Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Bauweise bzw. Anbauart, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Grundstücksgröße, bestehend aus Grundstücksfläche, –tiefe und –breite, zu den wertbeeinflussenden Merkmalen.

Für die Analyse wurden die Grundstücksmarktberichte in Bezug auf Vorhandensein, Umfang und Darstellung der folgenden Umrechnungskoeffizienten untersucht:

- Abweichende Grundstücksfläche und Grundstücksmaße
- Abweichende Lage
- Abweichende GFZ/wGFZ
- Abweichende Bebauungsart
- Arrondierungsflächen

Von den 72 untersuchten Städten veröffentlichen 67 einen oder mehrere Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Bodenrichtwerten. Meist werden aufgrund geringer Kauffälle oder Personalmangels wenige Koeffizienten bekannt gegeben. Sofern mehr als ein Koeffizient zur Anpassung veröffentlicht wird, stellt sich die Frage, inwiefern diese kumulativ angewendet werden sollen oder es eine Rangliste zur Anwendung gibt. Zu dieser Frage konnte im Grundstücksmarktbericht der Stadt Düsseldorf eine Aussage gefunden werden. Dort ermöglicht

eine Signifikanzampel eine Gewichtung der wertbeeinflussenden Merkmale des Grundstücks.

Besonderheiten, die sich bei der Auswertung ergaben, werden im Folgenden kurz dargestellt:

In drei Grundstücksmarktberichten (Bottrop, Solingen, Mülheim an der Ruhr) wurden Umrechnungskoeffizienten für die Ausrichtung des Grundstücks nach der Himmelsrichtung abgeleitet und veröffentlicht. Die Koeffizienten sind dabei in Form eines Kompasses dargestellt (Abb. 2).

Einige Grundstücksmarktberichte verweisen im Fließtext auf die Tatsache, dass es Wertunterschiede zwischen den verschiedenen Geschossen gibt. Hervorzuheben ist der Gutachterausschuss der Stadt Dortmund, der für diese wertbeeinflussende Eigenschaft Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht (Schichtwertmethode nach Schirmer).

Die Stadt Düsseldorf veröffentlicht in ihrem Grundstücksmarktbericht auch Anpassungen mittels prozentualen Zu- bzw. Abschlägen zur Berücksichtigung des Typus des Veräußerers (Privatperson, Wohnungsbaugesellschaft etc.).

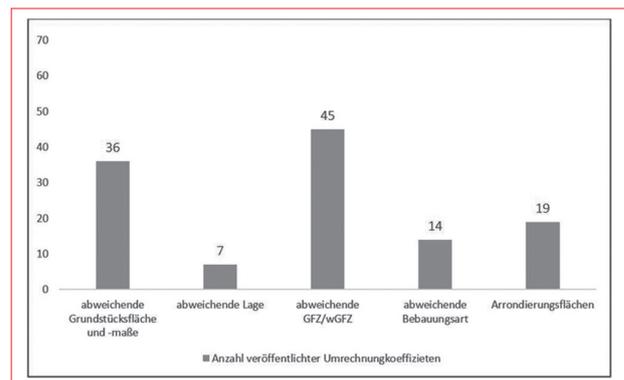


Abbildung 1: Häufigkeit aller untersuchten Umrechnungskoeffizienten; Angabe von absoluten Zahlen in der jeweiligen Säule

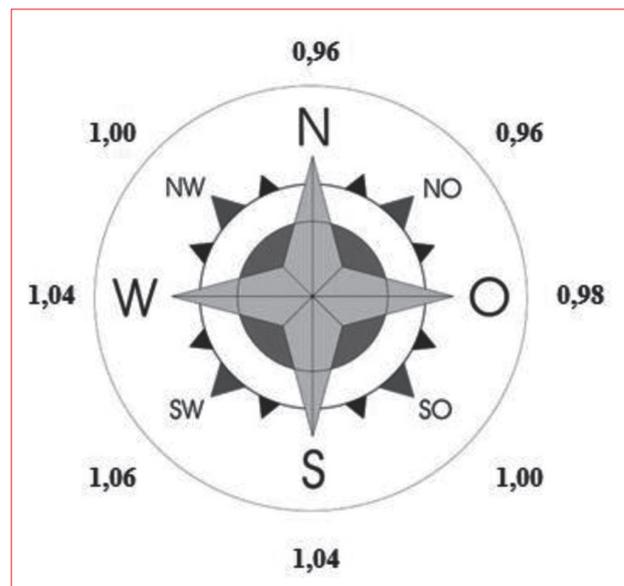


Abbildung 2: Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop: Grundstücksmarktbericht 2015, S. 62

Während der Untersuchung ist deutlich geworden, dass innerhalb der untersuchten Grundstücksmarktberichte der Begriff der GFZ nicht einheitlich angewandt wird. So wird häufig der Begriff der GFZ gleichbedeutend mit dem der wGFZ verwendet und umgekehrt. Somit stellt sich die Frage, inwieweit die Umrechnungskoeffizienten der Städte miteinander vergleichbar sind, wenn das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich berechnet wird.

Besonders positiv fiel auf, dass die Gutachterausschüsse überwiegend die Bodenrichtwerte mittels eines kostenlosen Zugriffs auf die Bodenrichtwertkarte den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stellen.

III Abschließende Betrachtung

Die Bodenrichtwerte sollen den Sachverständigen sowie der interessierten Bevölkerung in Deutschland eine Hilfestellung bei der Bewertung von Grundstücken bieten. Der Veröffentlichung dieser Richtwerte kommen die untersuchten Gutachterausschüsse fast geschlossen nach. Sobald Wertunterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück auftreten und diese durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden sollen, besteht Verbesserungspotenzial. Dies bezieht sich zum einen auf die Uneinheitlichkeit bei der Anzahl der Umrechnungskoeffizienten als auch auf deren Ermittlung und Darstellungsform.

Es kann festgestellt werden, dass mit Hilfe der bereitgestellten Bodenrichtwerte in Verbindung mit Umrechnungskoeffizienten eine erste Einschätzung zum Wert eines individuellen Grundstücks getroffen werden kann. Auf eine gesicherte sachverständige Würdigung sollte dennoch nicht verzichtet werden.

Pia Steuerlein, cand. B.Sc./Prof. Dr. Markus Staiber, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Identifikation von Preisblasen bei Wohn- und Geschäftshäusern in München

Vorwort

Die nachfolgenden Ergebnisse sind aus einer Kooperation zwischen *Christoph Müller-Brandt* (Geschäftsführer, VON POLL Commercial München), *Florian Müller* (Masterstudent, BWL für Bau und Immobilien an der Hochschule Biberach, Mitarbeiter bei VON POLL Commercial München) und *Prof. Dr. Jens Winter* (Professor, Betriebswirtschaft für Bau und Immobilien an der Hochschule Biberach) im Rahmen einer Masterarbeit entstanden.

Gemeinsam wurde das Thema: »Identifikation von Spekulationsblasen bei Wohn- und Geschäftshäusern in München« praxisnah erforscht. Neben der theoretischen Untersuchung von Spekulationsblasen wurden verschiedenste Indikatoren marktnah analysiert. Dazu wurden makroökonomische, wirtschaftliche und immobilien-spezifische Indikatoren quantitativ erfasst und durch Vergleichsmodelle untersucht. Die verhal-

tenbasierten Faktoren wurden mit Hilfe einer anonymen Umfrage während der Expo Real 2015 in München erfragt.

Wichtig ist noch der Hinweis, dass es sich bei einigen Annahmen, aufgrund von mangelnden Daten, um subjektive Einschätzung des Verfassers handelt.

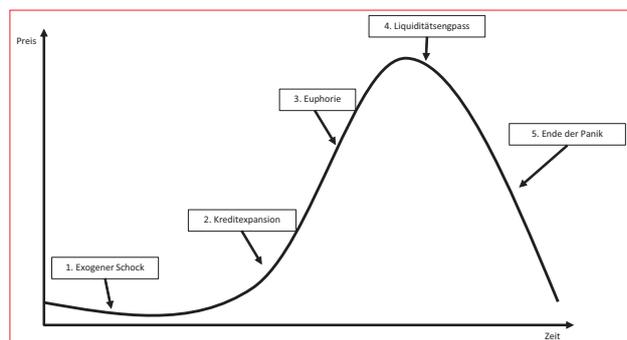
Definition Spekulationsblase

Aufgrund der Komplexität und Interdisziplinarität von Spekulationsblasen gibt es in der Literatur zahlreiche Begriffsdefinitionen. Bei einem Vergleich der unterschiedlichen Definitionen sind jedoch immer folgende Attribute enthalten:

- Eine spekulative Absicht der Investoren
- Ein starker Preisanstieg des Assets
- Eine kurze Zeitspanne
- Ein starker Preisverfall beim Platzen der Blase

Der typische Verlauf von Preisblasen und Finanzkrisen kann anhand von fünf Phasen definiert werden, dem sog. »Minsky-Modell«.

Diese Phasen umfassen exogene Schocks, die anschließende Kreditexpansion, die Euphorie und spekulative Manie, Liquiditätsengpässe und finanzielle Schieflage sowie das Ende der Panik.



Makroökonomische Indikatoren

Zu den makroökonomischen Indikatoren zählen die Ausweitung der Kreditvergabe in einer Volkswirtschaft, die Ausweitung der Geldmenge und exogene Schocks. In der Summe, gibt es bei diesen Indikatoren nur schwache Anzeichen für eine Preisblase. Bei der Kreditvergabe und der Geldmenge wurden keine starken Anstiege verzeichnet. Diese bewegten sich zwischen fünf und zehn Prozent und somit im sicheren Bereich. Vergleichswerte waren hierbei bspw. die Entwicklung der Kreditvolumen in den USA (Anstieg von 500 %) oder in Japan (Anstieg von 250 %).

Nur die aktuelle Leitzinssenkung kann als gefährlicher exogener Schock ausgemacht werden. Aber diese Entwicklung muss über die nächsten Jahre verfolgt werden, um eine sichere Aussage treffen zu können. Die sonstigen Geschehnisse, wie bspw. die aktuelle Flüchtlingssituation, können ebenfalls noch nicht mit WGH's in München in Verbindung gebracht werden.