

wichtiger, Sachverständigenwissen durch wissenschaftliche Quellen untermauern und sichern zu können. Zum zweiten geht es auch darum, bekannte wissenschaftliche Grundlagen noch besser in der Praxis nutzbar zu machen.

Dazu setzt das dritte Element weniger auf Präsenzunterricht, der weitere Produktivzeit bindet, sondern konsequent auf Transferarbeiten, die am eigenen Tätigkeitsfeld ausgerichtet werden. Teil der Transferarbeiten sind auch Übungsaufgaben aus dem DIA-Curriculum, ebenso wie eine wissenschaftliche Diskussion eines erstellten Gutachtens. Auch die Bachelor-Arbeit soll am Ende eine Fragestellung aus der Praxis aufgreifen, um diese mit wissenschaftlicher Methodik zu bearbeiten.

Das Studium verteilt sich in der Regel über drei Jahre, kann aber auch von Absolventen des Sachverständigenstudiengangs unter Anrechnung bisheriger Leistungen wahrgenommen werden, so dass sich eine entsprechende zeitliche Verkürzung ergibt.

Natürlich ist man als Sachverständiger in der Erstellung von Gutachten und im Schreiben geübt. Dennoch soll auch hier eine Begleitung insb. beim wissenschaftlichen Schreiben stattfinden. Daher wird jeder startenden Studierendengruppe ein Tutor zur Seite gestellt, der bei der Erstellung und Bewertung der schriftlichen Arbeiten unterstützt, z.B. durch Hinweise zur Herangehensweise oder durch Tipps zu Literaturquellen. Hierfür stehen die Professoren und Doktoranden des CRES zur Verfügung.

Um dem intensiven Betreuungsanspruch im Studiengang gebührend Rechnung zu tragen, wurde am CRES eine neue Professur mit anwendungsorientiertem Schwerpunkt eingerichtet. Prof. Dr. *Martin Ingold* wird hierbei federführend die inhaltliche Umsetzung begleiten und entspricht genau dem Profil der Transferorientierung. Neben der wissenschaftlichen Qualifikation ist er aktiv als Immobiliensachverständiger tätig, so dass im Unterricht auch Spezialfälle anhand konkreter, Beispielfälle aus der Wertermittlungspraxis besprochen und gelöst werden können. Ziel des Studiengangs und der Professur ist es, Kompetenzen zu schaffen, die auch neuen Herausforderungen aufgrund von rechtlichen und/oder technischen Veränderungen in der Branche gerecht werden.

*Prof. Dr. Martin Ingold, Teningen*

## Bauland in Deutschland – der Grundstücksmarktbericht als Datenquelle

»Man soll nicht Äpfel mit Birnen vergleichen« – so beschreibt es ein deutsches Sprichwort. Doch wie sieht es bei unbebauten Grundstücken aus? In welchem Maß geben die untersuchten Gutachterausschüsse der deutschen Großstädte (> 100.000 Einwohner) in ihren Berichten Auskunft über das aktuelle Marktgeschehen der unterschiedlichen Entwicklungsstufen von unbebauten Grundstücken? Die wichtigsten Erkenntnisse der Analyse werden nachfolgend vorgestellt. Die Anzahl der

ausgewerteten Berichte betrug 72, da vier Großstädte keinen Grundstücksmarktbericht erstellen.

Laut der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird in vier Entwicklungsstufen von unbebauten Grundstücken unterschieden, was unten stehende Grafik verdeutlicht:

Das zweite Diagramm liefert einen Überblick, wie häufig gewisse Kriterien je nach Entwicklungsstufen vorkommen.

Anhand der vorliegenden Daten bestätigt sich der Grundsatz, dass Bauland erheblich wertvoller ist als Nichtbauland. Innerhalb der Entwicklungsstufe **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** ist zunächst allig, dass die Preisspanne von 0,40 €/m<sup>2</sup> bis 32,00 €/m<sup>2</sup> reicht. Der höchste Quadratmeterpreis wird in Düsseldorf erzielt. Dies entspricht einem Multiplikator von 80 und somit auch der größten Preisspanne aller Entwicklungsstufen. Sicherlich spielt hierbei auch die zunehmende Urbanisierung eine Rolle: Käufer berücksichtigen beim Erwerb einer solchen Fläche nicht nur eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung, sondern auch eine mögliche spätere Bebauung, wodurch die Preise in Ballungsgebieten um ein vielfaches höher liegen als in ländlichen Regionen.

Eine weitere regionale Tendenz konnte durch die vorliegenden Daten bestätigt werden, welche bereits durch die statistischen Ämter des Bundes und der Länder im Jahr 2010 aufgestellt wurde. Es handelt sich um »hohe Anteile von Ackerland im Norden Deutschlands im Vergleich zum Süden«.

Das Diagramm zeigt deutlich, dass Daten zu **Bauerwartungsland** allend wenig kommuniziert werden. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass diese Form von unbebauten Grundstücken recht selten gehandelt wird. Es stehen somit nicht ausreichend Kauf alle für eine gesicherte Aussage im Grundstücksmarktbericht zur Verfügung. Ähnliches gilt für die Entwicklungsstufe des **Rohbaulands**. Dennoch ist bei der Analyse im Bereich des Bauerwartungslandes eine Problematik deutlich geworden: Ähnlich der ersten Entwicklungsstufe gibt es erhebliche Preisunterschiede (8–129 €/m<sup>2</sup>) bei den untersuchten Marktberichten. Auch die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.) hat sich diesem Thema angenommen und schlägt als Handlungsempfehlung vor, den Wert für Bauerwartungsland im Verhältnis zum Wert von baureifem Land anzugeben. In den Grundstücksmarktberichten von Dresden, Leverkusen, Moers, Remscheid, Saarbrücken, Solingen und Wuppertal wurde dieser Empfehlung nachgekommen. Jedoch wurde in keinem Bericht auf die Wartezeit bis zur Baureife eingegangen, welche einem weiteren wichtigen Faktor der Kaufpreisbildung entspricht. Der Umfang der Angaben zu Rohbauland unterscheidet sich, wie anfangs erwähnt, nur geringfügig von denen zum Bauerwartungsland. Lediglich die Preisspanne fällt höher aus (40–270 €/m<sup>2</sup>). Auf das prozentuale Wertverhältnis von Rohbauland in Abhängigkeit von Bauland gehen die Städte Dresden, Leverkusen, Moers und Remscheid ein. Auf die voraussichtliche Wartezeit bis zur Baureife wird auch in dieser Entwicklungsstufe nicht eingegangen.

Bei der höchsten Entwicklungsstufe, dem **baureifem Land**, werden die meisten Angaben in den Grundstücksmarktbe-

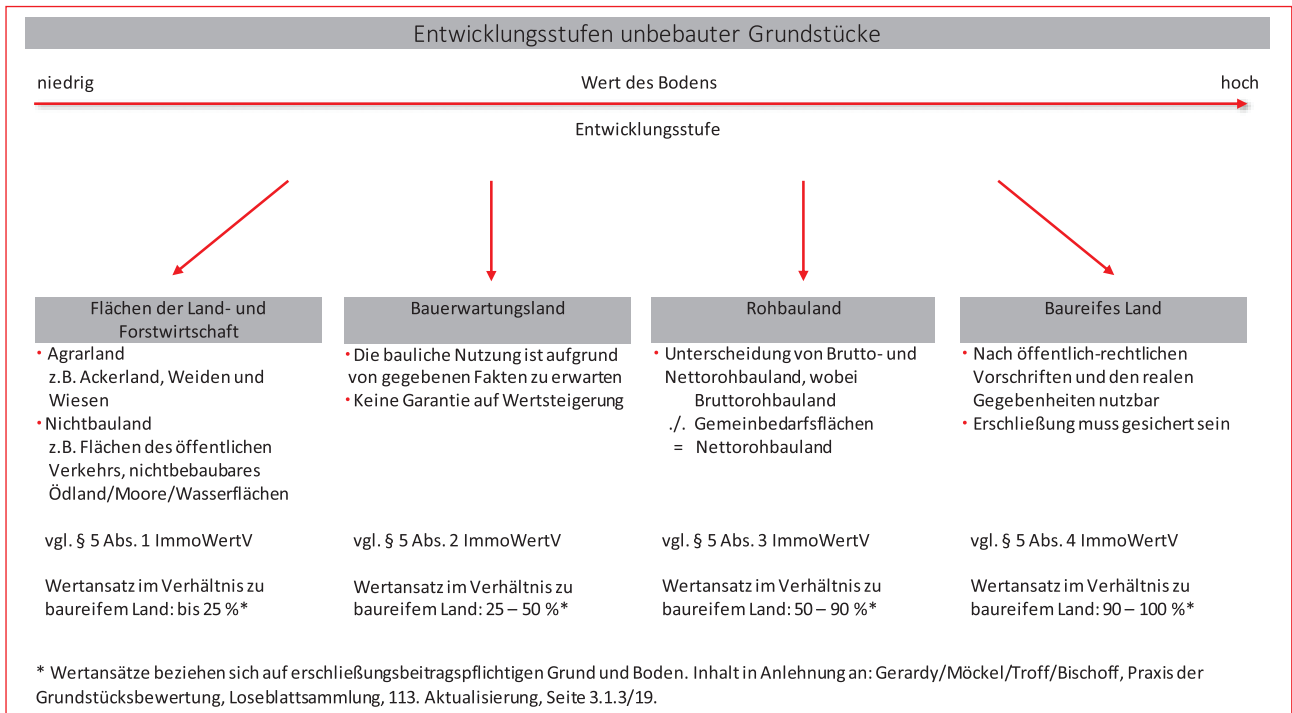


Abbildung 1: Entwicklungsstufen unbebauter Grundstücke

richten verö entlicht. Hier unterscheiden viele Gutachterausschüsse zwischen der Nutzung für Wohn- bzw. Gewerbezwecke. Des Weiteren wird zum Teil in verschiedenste, zukünftige Nutzungsformen bei baureifem Land für Wohnzwecke, zum Beispiel individueller Wohnungsbau oder Geschosswohnungsbau, differenziert. Die Möglichkeit besteht, da dieser Teilmarkt zweifelsohne der wichtigste und in absoluten Zahlen der am häufigsten gehandelte ist. Die Preisspanne bewegt sich bei

baureifem Land für Wohnzwecke zwischen 49–1156 €/m<sup>2</sup> und bei den gewerblichen Flächen zwischen 10–447 €/m<sup>2</sup>.

Die Aufbereitung und Verö entlichung der aktuellen Zahlen aus dem Marktgeschehen bietet einen guten Anhaltspunkt für Sachverständige oder potenzielle Käufer und Verkäufer. Dennoch lässt sich erst ein vollständiges Bild über einen regionalen Grundstücksmarkt aufbauen, wenn auch die Preisentwicklung

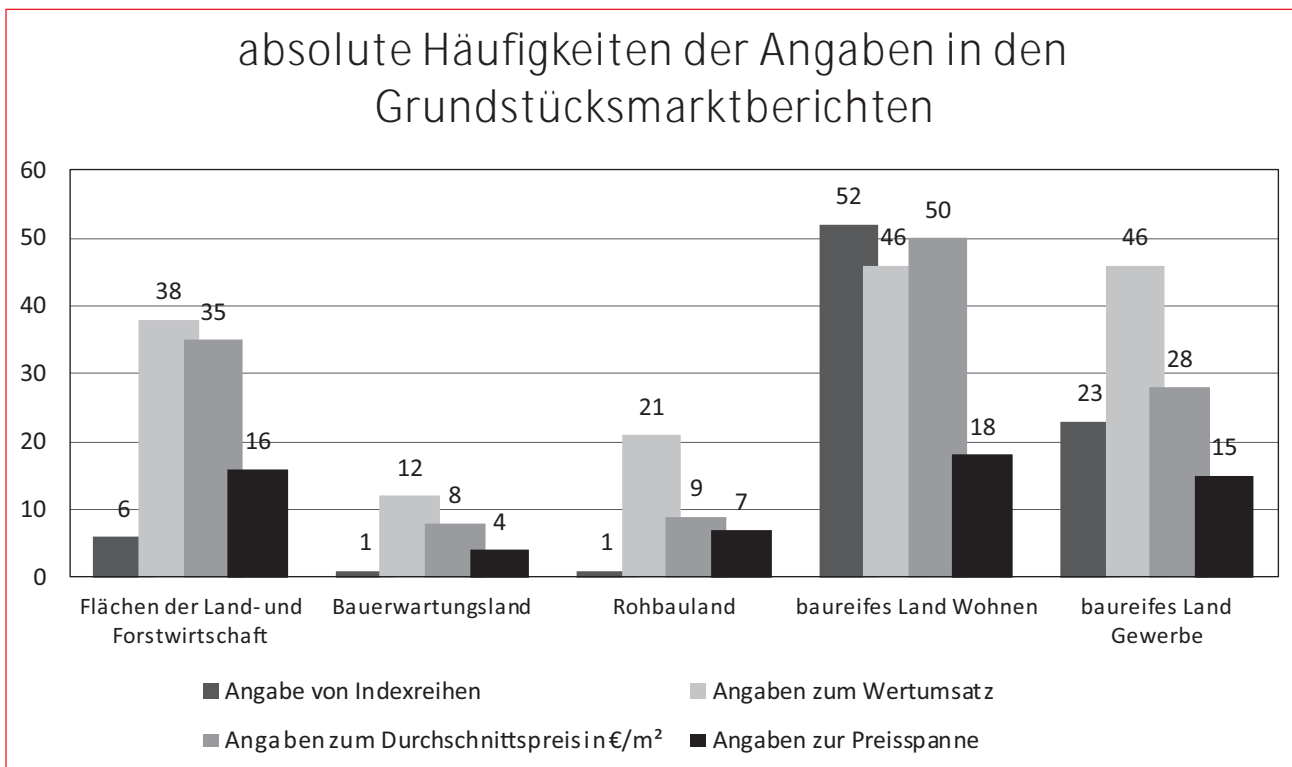


Abbildung 2: Absolute Häufigkeiten der Angaben in den Grundstücksmarktberichten

betrachtet wurde. Hierfür kommunizieren die meisten Gutachterausschüsse Indexreihen, welche in Abhängigkeit eines gewählten Basisjahres die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt abbilden. Hervorzuheben ist die Stadt Mannheim. Sie geht als einzige der untersuchten Marktberichte in ihren Indexreihen auf alle vier Entwicklungsstufen von unbebauten Grundstücken ein. Grundsätzlich ist aber auch hier zu beobachten, dass mit steigender Entwicklung des Grundstücks mehr Indizes zur Verfügung gestellt werden.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Aussagekraft zu unbebauten Grundstücken stark von deren Entwicklungsstufe abhängt – je höher die Entwicklung, desto höher die Informationsbreite. Hervorzuheben ist, dass sich alle untersuchten Berichte hinsichtlich ihrem Aufbau, der Darstellung und der Menge der übermittelten Daten sehr einheitlich darstellen, und sich einzelne Abweichungen meist durch regionale Gegebenheiten erklären lassen.

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

## Rohrertragsfaktoren in Grundstücksmarktberichten

Der Rohrertragsfaktor (Kaufpreis: Jahresnettokaltmiete) ist eine in der Praxis etablierte Kennzahl, die leicht ermittelbar und auch für Laien verständlich ist. Häufig wird diese Kennzahl von Maklern für eine grobe Einschätzung des Immobilienpreises herangezogen, wodurch der umgangssprachliche

Name *Maklerfaktor* entstanden ist. Allerdings kann nur mit unsicheren Bewertungsergebnissen gerechnet werden, da Größen wie Alter der Immobilie, Lage, Grundstücksgröße oder Bodenwert nur indirekt in den Rohrertragsfaktor über die Höhe des Mietansatzes bzw. den Kaufpreis einfließen. Aussagekräftige Ergebnisse werden nur erreicht, wenn diese und weiterführende Informationen, wie Vermietungssituation oder Instandhaltungszustand, ergänzt werden.

An der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) wurden die Grundstücksmarktberichte der 76 deutschen Großstädte (> 100.000 Einwohner) nach Informationen zu Rohrertragsfaktoren untersucht. Unter anderem wurde ermittelt, für welche Objektarten diese zur Verfügung gestellt werden.

Grundlage bilden 72 Grundstücksmarktberichte, die von den deutschen Großstädten im Jahr 2015 zur Verfügung gestellt wurden. Die Gutachterausschüsse der übrigen vier Großstädte veröffentlichten keinen Marktbericht. 62 der 72 Grundstücksmarktberichte enthalten Angaben zu Rohrertragsfaktoren. Abbildung 1 verdeutlicht für welche Objektarten Rohrertragsfaktoren zur Verfügung gestellt werden.

Der Punkt *sonstiges* setzt sich aus den Objektarten Garagenhöfe (einmal genannt) und Appartements (3 Nennungen) zusammen. Ähnliches gilt für *Gewerbeimmobilien*: hier sind allgemeine Werbegrundstücke (12), Produktionsgebäude/Werkstätten (9), Handel/Laden (6), Gewerbe/Industrie (6), Verbrauchermärkte (5), Gastronomie/Hotel (5) und Alten-/Pflegeheime (1) zusammengefasst.

Einheitlich stellen sich die Grundstücksmarktberichte hinsichtlich der Darstellung der Rohrertragsfaktoren dar, diese

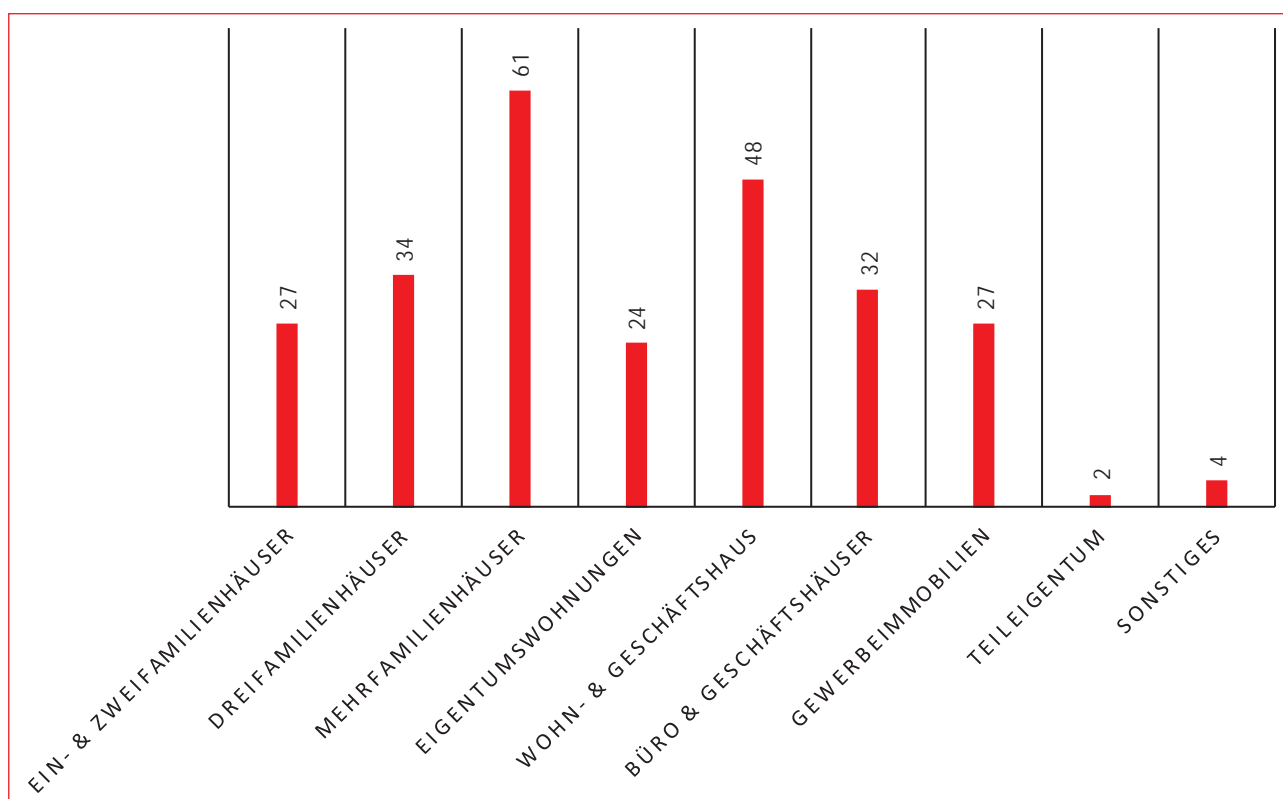


Abbildung 1: Rohrertragsfaktoren nach Objektarten