



Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Quartiersgaragen voll im Trend – grundlegende Bewirtschaftungszusammenhänge und Bewirtschaftungsparameter**

Moritz Leutner
Seite 327

■ **Die Rolle des Mindestgebots in Auktionen**

Stephan Findeisen/Heinz Rehkugler/
Thorsten Poddig
Seite 332

■ **Das neue Glücksspielrecht – Auswirkungen für Spielhallenbetriebe, Wettvermittlungsstellen und Gaststätten mit Geld- oder Warenspielgeräten**

Andreas Ramisch
Seite 337

■ **Potentiale der statistischen Programmiersprache R für die Grundstücks- und Immobilienwertermittlung**

Christian Müller-Kett
Seite 340

■ **Die Wertermittlung von Wolkenkratzern in Deutschland**

Ronny Kazyska
Seite 350



Liegenschaftszinssätze der 81 größten Städte Deutschlands im Vergleich

Im Rahmen einer Seminararbeit im Studiengang Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wurden die 81 Großstädte Deutschlands insbesondere bezüglich deren Liegenschaftszinssätzen untersucht. Hierzu erfolgte eine Analyse der Grundstücksmarktberichte und Landesgrundstücksmarktberichte, die 2018 verfügbar waren.

Ziel der Tabelle ist es, einen schnellen und groben Überblick über die Spannen der Liegenschaftszinssätze, deren Durchschnittswerte und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Daten zu geben.

Wesentliche Unterschiede der Grundstücksmarktberichte

Bei der Untersuchung der Grundstücksmarktberichte stellte sich schnell heraus, dass sich die Darstellung und Klassifizierung der wesentlichen Faktoren des Liegenschaftszinssatzes fast immer unterschieden: Dies beginnt bei den Nutzungsarten, hier verwenden die Gutachterausschüsse deutschlandweit nicht immer dieselbe Bezeichnung. So wurden zum Beispiel bei manchen Gutachterausschüssen mehrere (und teils unterschiedliche) Nutzungsarten in eine Kategorie zusammengefasst und ein übergreifender Zinssatz gebildet. Die Messung des gewerblichen Anteils in gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern wurde mal anhand des gewerblichen Rohertragsanteils, mal anhand des Flächenanteils gemessen. Eine Vereinheitlichung der Bemessung für Mischnutzungen gibt es nicht, auch die Spannen für die Messung des gewerblichen Anteils

unterschieden sich in der Regel in den Marktberichten. Die Restnutzungsdauern der Immobilien stellen sich in den Grundstücksmarktberichten unterschiedlich dar. Teilweise wurde ein Durchschnitt gebildet, teilweise eine Spanne oder die Restnutzungsdauer wurde nicht angegeben. In den Grundstücksmarktberichten wurden die Spannweiten der Liegenschaftszinssätze nicht immer aufgeführt und stattdessen eine Standardabweichung des Zinssatzes angegeben. Umgekehrt haben einige Gutachterausschüsse kein arithmetisches Mittel für den Liegenschaftszinssatz gebildet, sondern die Spanne der Kennzahl angegeben. Die Kriterien Baujahr, Lage und Quadratmeterflächenzahl wurden nicht immer als Differenzierungskriterium bei den Liegenschaftszinssätzen angegeben. Selbst wenn nach den genannten Kriterien kategorisiert wurde, unterschied sich bei der Quadratmeterzahl die Spanne oder bei dem Standort die Konkretisierung. Manche Ausschüsse haben die Liegenschaftszinssätze nach Stadtteilen geordnet. Andere wiederum unterschieden die Liegenschaftszinssätze nach der Lagequalität, die wiederum unterschiedlich kategorisiert wurden.

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Datensätze unterschritt die Zahl der untersuchten Städte, da nicht immer Daten zu den jeweiligen Nutzungsarten vorlagen oder diese eine anderweitige Einteilung aufwiesen. Letztere wurden im Rahmen der Seminararbeit nicht berücksichtigt. Bspw. unterschieden sich die gewerblichen Flächenanteile bei Mehrfamilienhäusern in den unterschiedlichen Grundstücksmarktberichten teilweise deutlich. Für die vorliegende Analyse wurde eine Einteilung in gewerbliche Flächenanteile von unter und über 50 % bei Mehrfamilienhäusern gewählt, da die ausgewiesenen Spannen sehr heterogen waren.

Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer

Häufig wurde in Grundstücksmarktberichten bezüglich des Ansatzes der Gesamtnutzungsdauer auf die Ansätze der Sach-

Nutzungsart	Spannweite		Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Anzahl Datensätze
	Von	Bis		
Ein- und Zweifamilienhäuser	-2,9 %	7,7 %	2,3 %	54
Dreifamilienhäuser	-0,1 %	6,4 %	2,93 %	40
Mehrfamilienhäuser	-1,4 %	9,8 %	3,26 %	46
Mehrfamilienhäuser mit < 50 % gewerblichen Flächenanteil	-10,6 %	11,1 %	3,79 %	44
Mehrfamilienhäuser mit > 50 % gewerblichen Flächenanteil	-0,8 %	9,4 %	4,43 %	58
Industriegebäude	2,7 %	11,0 %	6,15 %	15
Wohneigentum	-4,3 %	10,0 %	2,99 %	54
Wohnheime	2,75 %	6,4 %	3,71 %	6
Teileigentum	-0,8 %	9,4 %	3,47 %	7
Gewerbegebäude	-2,9 %	13,1 %	5,41 %	30
Bürogebäude	-0,8 %	9,8 %	4,91 %	30
Logistik- und Lagergebäude	1,8 %	11,7 %	6 %	8
Hotel	2,0 %	9,8 %	5,27 %	4

Tab. 1: Spannen und Durchschnitt von Liegenschaftszinssätzen in Deutschland

Nutzungsart	SW-RL Anlage 3	AGVGA NRW	Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	Datensätze
Ein- und Zweifamilienhäuser	60–80 Jahre	80 Jahre	77 Jahre	32
Dreifamilienhäuser	60–80 Jahre	80 Jahre	79 Jahre	25
Mehrfamilienhäuser	60–80 Jahre	80 Jahre	75 Jahre	38
Mehrfamilienhäuser mit < 50 % gewerblichen Flächenanteil	60–80 Jahre	80 Jahre	76 Jahre	39
Mehrfamilienhäuser mit > 50 % gewerblichen Flächenanteil	60–80 Jahre	80 Jahre	75 Jahre	38
Industriegebäude	30–50 Jahre	50 Jahre	48 Jahre	9
Wohneigentum			76 Jahre	31
Wohnheime	40–60 Jahre	60 Jahre	56 Jahre	8
Teileigentum			75	2
Gewerbegebäude			53 Jahre	17
Bürogebäude	50–70 Jahre	70 Jahre	63 Jahre	15
Logistik- und Lagergebäude	30–50 Jahre	50 Jahre	44 Jahre	7
Hotel			60 Jahre	1

Tab. 2: Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauern

wertrichtlinie (SW-RL) sowie die Ansätze der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüssen (AGVGA) verwiesen. Es wurde untersucht, in wie vielen Fällen auf die vorgenannten Quellen nicht verwiesen wurde und welche durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern bei diesen Grundstücksmarktberichten vorhanden waren. Anzumerken ist, dass in einigen Fällen keine Angaben zu den unterstellten Gesamtnutzungsdauern erfolgten.

Die 81 untersuchten Städte weisen unterschiedlichste Transaktionszahlen auf. Für einzelne Nutzungsarten sind diese teilweise sehr gering. Die Gutachterausschüsse müssen sich bei der Auswertung der Daten an diese Gegebenheit anpassen, was zur Heterogenität der Auswertungen erheblich beiträgt. Würde eine detaillierte und einheitliche Systematik der Darstellung durchgesetzt werden, stünden teilweise nicht genügend Daten zur Verfügung. Wenn zur Verbreiterung der Datenbasis eine Auswertung in größeren Abständen erfolgte, würde die Aktualität der Daten leiden.

*Andrej Rul; cand. B.Sc.
und*

Prof. Dr.-Ing. Markus Staiber

E-Mail: markus.staiber@hfwu.de

HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Neuaufgabe der Wohnwetterkarte von BPD und bulwiengesa

Bereits zum vierten Mal legen der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und das Analyseunternehmen bulwiengesa mit ihrer Wohnwetterkarte

eine Analyse zur kleinräumigen Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland vor. Erstmals zeigt sich dabei an zahlreichen Standorten eine Trendwende – das Umland heizt sich stärker auf als die Kernstädte selbst, was auf einen stärker werdenden Wohnungsdruck in den Umlandgemeinden hinweist.

Für jede einzelne Kommune wird in der Wohnwetterkarte bildhaft die Temperatur des Wohnungsmarktes dargestellt und so die Situation in Bezug auf Angebot und Nachfrage verdeutlicht. Am heißesten sind dabei nicht Kommunen, die nur eine hohe Wohnungsnachfrage haben, sondern es betrifft die Städte und Gemeinden, in denen eine sehr hohe Nachfrage auf eine zu geringe Bautätigkeit trifft. Dabei ist die Bautätigkeit durch die aktuelle Krisensituation mit dem Krieg in der Ukraine, Materialengpässen sowie der steigenden Zinsen und der hohen Inflation auch bei den Baukosten zusätzlich gebremst. Gleichzeitig sind bei aller sonstigen Unsicherheit die demografischen Rahmenbedingungen auf der Nachfrageseite stabil und energieeffizienter Neubau ein Schutz vor Energiepreisanstiegen.

Alexander Heinzmann, Geschäftsführer von BPD in Deutschland, sagt: »In den letzten Jahren haben wir in unserer Analyse festgestellt, dass die Ballungsräume weiter wachsen und stetig weiter nach außen ins Umland hineinreichen. In der Wohnwetterkarte des Jahres 2022 zeigt sich jetzt erstmals, dass die Kernstädte abkühlen, während sich die Hitze weiter auf das Umland verteilt. Es ist der räumliche Bereich, in dem sich die demografisch starke Generation der 30- bis 35-Jährigen Wohnen mit eigenem Garten, eine Umgebung mit viel Natur und Arbeit im Homeoffice wünscht. Dieser Effekt wurde durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich verstärkt.«

Das Zusammenspiel von großen Kernstädten mit einem Umland aus leistungsstarken kleineren Städten, die die Wohnungsnachfrage aufnehmen können, sorgt für einen Temperatur-