

## Marktwert – Liegenschaftszins – Nettorendite,

### Anregungen zur eigenständigen Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes aus aktuellen Marktdaten

Mit der Diskussion um die sogenannten Internationalen Bewertungsverfahren rückt auch die Diskussion um den Liegenschaftszins immer mehr in den Blickpunkt.

Mit den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken 2006<sup>1)</sup> und nunmehr auch durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau<sup>2)</sup> wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung der Verkehrswerte um Marktwerte handelt.

Die Ausschöpfung der mit der Wertermittlungsverordnung gegebenen Möglichkeiten zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ermöglicht jedem Sachverständigen eigenständig aus dem regionalen Markt marktübliche Liegenschaftszinssätze abzuleiten und Aussagen über die Nettorendite beim Immobilienerwerb zu treffen.

#### 1. Marktwert und Liegenschaftszinssatz

Für den Wertermittler ergibt sich immer die Aufgabe, für die Erstattung der Gutachten den Markt zu analysieren um daraus marktgerechte Verkehrswerte (Marktwerte) für den konkreten Einzelfall zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung muss sich bedingungslos den Gesetzen des Marktes unterwerfen. Der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt sich nicht nach der im Einzelfall vom Investor gewünschten Verzinsung, sondern nach der marktüblichen Verzinsung.

Deshalb wird als maßgeblicher Diskontierungszinssatz mit § 11 der WertV der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem sich die Liegenschaft (auf dem Markt) tatsächlich verzinst.<sup>3)</sup>

---

1) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006);

2) Baugesetzbuch 1998 (BauGB), In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung der Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316);

3) W. Kleiber, Was sind eigentlich die sog. Internationalen Wertermittlungsverfahren, in Grundstücksmarkt und Grundstückswert 4/2004,

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist die Domäne der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Häufig ist aber die Datenbasis veraltet und entspricht nicht dem aktuellen Marktgeschehen. Oft findet man auch die Aussage, dass „die Datenbasis nicht ausreichte um Liegenschaftszinssätze abzuleiten“.

Mitunter entwickelt sich der regionale Markt schneller, als die Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze veröffentlichen.

So beklagt auch Hauke Petersen<sup>4)</sup>, dass ein großer Teil der Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze nicht ermitteln.

Nach meiner erstmaligen Veröffentlichung der Anregungen zur eigenständigen Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Jahr 2003 ist Bewegung in die Diskussion gekommen. So veröffentlichten im Jahre 2007 der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg Liegenschaftszinssätze, die auf der Grundlage von Rohertragsfaktoren ermittelt wurden.

Unverständlich ist, dass noch immer in der Veröffentlichung der Wertermittlungsverordnung 2006<sup>5)</sup> bundesweit gültige Liegenschaftszinssätze vertreten werden, die seit mehreren Jahrzehnten unverändert sind, dass auch der IVD 2007 bundesweit gültige Liegenschaftszinssätze<sup>6)</sup> vertritt.

Analoges ist für die Beleihungswertverordnung (BelWertV) anzumerken.

Spielt der regionale Markt demnach keine Rolle.

Macht die gegenwärtige Immobilienkrise in den USA nicht auch uns Kopfschmerzen?

**Jede Form der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus regionalen Marktdaten ist besser als die Anwendung „bundesweit gültiger Liegenschaftszinssätze“, die noch dazu scheinbar resistent gegen Marktentwicklungen sind.**

Nur so können wir des Vorwurfes entziehen, dass die Sachverständigen oft am Markt vorbei bewerten!

---

4) Hauke Petersen, in Grundstücksmarkt und Grundstückswert 4/2007, S203ff, Was können wir von der Verkehrswertermittlung in der Bundesrepublik an Ergebnissicherheit erwarten?

5) WertR 2006, Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006, Seite 15)

6) [www.ivd.net\\_rubrik/433.html](http://www.ivd.net_rubrik/433.html)

Wenn wir den Begriff Marktwert nicht als leere Worthölse benutzen wollen, sollten wir uns erinnern:

Der Begriff Markt bezeichnet den Ort, an dem gehandelt wird. Hier trifft Angebot und Nachfrage zusammen. Der Marktwert ist der durchschnittliche Wert, der sich unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen auf dem Markt einstellt.

### Der Markt ist immer regional.

Einen bundesweit einheitlichen Immobilienmarkt gibt es ebenso wenig wie bundesweit einheitliche Mieten, bundesweit einheitliche Nachfrage nach Immobilien, bundesweit einheitliche Marktsättigung bei Immobilien, bundesweit einheitliches Verwertungsrisiko der Immobilien wie bundesweit einheitliche Wirtschaftskraft der Regionen und bundesweit einheitliche Beschäftigungsstruktur, einheitliche Qualifikationsstruktur und eine bundesweit regional einheitliche demographische Struktur.

Warum sollte es dann einen bundesweit einheitlichen Immobilienmarkt und damit einheitliche Liegenschaftszinssätze geben?

## 2. Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit Hilfe des Rohertragsfaktors

„§ 11 der WertV - Liegenschaftszinssatz

(1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.“

Allgemein leitet sich der Liegenschaftszins aus der **vollständigen Gleichung** ab:

$$p(\%) = \frac{Re(\text{€}) * 100}{Kp(\text{€})} - \frac{100 (q - 1)}{q^n - 1} * \frac{Kp(\text{€}) - BW(\text{€})}{Kp(\text{€})} \quad (1)$$

Näherungswert      Korrekturfaktor      Gebäudewertanteil

Darin bedeuten:

p	=	Liegenschaftszinssatz
Re	=	Reinertrag
Kp	=	Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten
BW	=	Bodenwert
q	=	Zinsfaktor = 1 + p
n	=	Nutzungsdauer

Der **Näherungswert** des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich bei genügend langer Restnutzungsdauer aus:

$$p(\%) = \frac{Re(\text{€}) * 100}{Kp(\text{€})}$$

( 2 )

**Der Liegenschaftszins ist immer von dem Verhalten auf dem regionalen Immobilienmarkt abhängig. Einen bundeseinheitlichen Liegenschaftszinssatz, selbst für gleichartige Objekte, gibt es deshalb nicht.**

Er wird deshalb u.a. von der spezifischen Nachfrage, von der Tendenz des Zuzuges oder der Abwanderung der Bevölkerung, von der regionalen demographischen Struktur, von der Varianz der Nutzungsmöglichkeit, von der regionalen Wirtschaftskraft, von der Subventionspolitik und von der Höhe der Inflationsrate beeinflusst.

Da der Kauf immer auf einem spezifischen regionalen Markt stattfindet und spezifische Objekte betrifft, drückt ein bundesweit einheitlicher Liegenschaftszinssatz die spezifischen Marktgegebenheiten nicht aus.

**Demgegenüber beinhaltet der Rohertragsfaktor komplexe Marktinformationen und zwar aus getätigten Verkäufen in dem jeweiligen Marktsegment.**

Folgerichtig muss der Sachverständige diese Marktinformationen verarbeiten und dann auch der Wertermittlung zugrunde legen.

§ 12 der Wertermittlungsverordnung bestimmt:

„(1) Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

(2) Die Kaufpreise nach Absatz 1 sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (**Ertragsfaktor**) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage zu beziehen“.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist für Ertragswertgrundstücke gemäß §12 der WertV über die Ertragsfaktoren „Mietenvervielfältiger“ oder auch „**Rohertragsfaktor = Rf**“ grundsätzlich jedem Sachverständigen möglich.

### **Der Rohertragsfaktor als komplexe Marktinformation berücksichtigt:**

- Regionale Nachfragesituation und Marktsättigung bei der jeweiligen Immobilienart,
- Regionale Wirtschaftskraft,
- Risiko der Immobilienanlage
- Dynamik der Marktentwicklung,
- Wirkung der Steuer-, Förder- und Subventionspolitik,
- Regionale Qualifikations- und Beschäftigungsstruktur,
- Wirkung der demographischen Struktur und der
- Bevölkerungswanderung auf die Nachfragesituation,
- Einfluss der Zinsen und der Inflationsrate auf den Immobilienmarkt.

**Der Rohertragsfaktor als Quotient aus Kaufpreis und Rohertrag ist bereits in vielen Grundstücksmarktberichten, Veröffentlichungen des IVD, auch der DB – Immobilien und anderen Marktanalysten enthalten.**

**Eigenständige Ableitung der Rohertragsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt ist jedem Sachverständigen möglich aus:**

- Kaufpreis dividiert durch Rohertrag
- Kaufpreis je m<sup>2</sup> Geschossfläche dividiert durch die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete
- Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche dividiert durch die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete
- Kaufpreis je m<sup>2</sup> Geschossfläche multipliziert mit dem Faktor für den Wohn- / Nutzflächenanteil dividiert durch die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete.

Die dafür erforderlichen Marktdaten sind sowohl aus den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse als auch durch Veröffentlichungen von Immobilienverbänden, Banken usw. verfügbar oder durch Vergleichsrechnungen durch den Sachverständigen ermittelbar.

Der Rohertragsfaktor ermittelt sich wie folgt:

$$R_f = \frac{K_p(\text{€})}{R_o(\text{€})}$$

Bei Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten kann damit der Liegenschaftszinssatz aus dem Rohertragsfaktor wie folgt ermittelt werden:

### Ableitung des Liegenschaftszins mit Hilfe des Rohertragsfaktors

$$\begin{aligned}
 R_f &= \frac{K_p}{R_o} \\
 p(\%) &= \frac{R_e \cdot 100}{K_p} \\
 &= \frac{(R_o - BWK) \cdot 100}{K_p} \\
 &= \frac{(R_o - BWK) \cdot 100 \cdot \frac{1}{R_o}}{K_p \cdot \frac{1}{R_o}} \\
 &= \frac{\frac{100 \cdot R_o}{R_o} - \frac{100 \cdot BWK}{R_o}}{\frac{K_p}{R_o}}
 \end{aligned}$$

$$p(\%) = \frac{100 - BWK (\%)}{R_f}$$

Die Höhe der Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor und den Bewirtschaftungskosten ist in folgender Wertetabelle dargestellt.

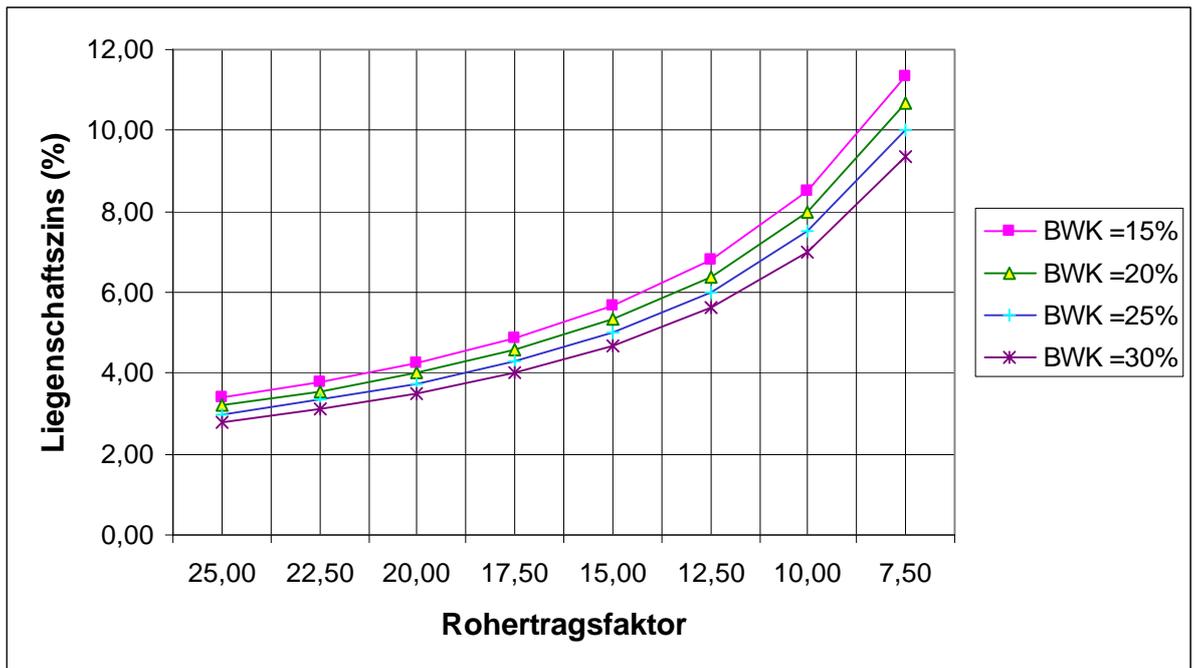
Dabei ist es unbedeutend, welcher Art die Gebäude sind. Ausgangspunkt ist immer der Rohertragsfaktor, der als Vergleichsfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Marktdaten übernommen oder durch den Sachverständigen ermittelt wird.

Diese Werte in ein Diagramm übertragen ermöglichen, für jeden Rohertragsfaktor

Rf	Liegenschaftszins ( % )			
	BWK =15%	BWK =20%	BWK =25%	BWK =30%
25	3,40	3,20	3,00	2,80
22,5	3,78	3,56	3,33	3,11
20	4,25	4,00	3,75	3,50
17,5	4,86	4,57	4,29	4,00
15	5,67	5,33	5,00	4,67
12,5	6,80	6,40	6,00	5,60
10	8,50	8,00	7,50	7,00
7,5	11,33	10,67	10,00	9,33

tor den entsprechenden, marktüblichen Liegenschaftszinssatz abzulesen.

Ebenso ist aus dem Diagramm der Einfluss der Bewirtschaftungskosten auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ablesbar.



### 3. Marktdaten – Grundlage der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Im Folgenden werden Beispiele von Marktdaten gezeigt, die entweder den Rohertragsfaktor bereits beinhalten oder die zur Ableitung des Rohertragsfaktors geeignet sind.

Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettomiete / 10-Jahres-Vergleich											
Durchschnittswerte in den Investmentzentren											
Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart (ohne München, da erst ab 2005 erhoben)											
Lage	Objektart	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1a	Büro-/Geschäftshaus	19,0	18,8	19,2	19,6	19,3	18,8	18,2	17,9	18,5	19,2
1b	Büro-/Geschäftshaus	16,1	16,2	16,4	16,6	16,3	15,7	15,1	14,6	15,3	16,2
2er	Büro-/Geschäftshaus	14,1	14,1	14,2	14,3	14,2	13,4	12,8	12,6	13,2	13,9
	Wohn-/Geschäftshaus	14,6	14,5	14,5	14,3	14,0	13,2	12,5	12,1	12,9	13,9
gute Stadtteillage	Büro-/Geschäftshaus	13,1	13,0	13,1	13,1	13,0	12,1	11,8	11,3	11,7	12,5
	Wohn-/Geschäftshaus	13,7	13,7	13,5	13,5	13,2	12,2	11,9	11,6	12,0	12,9
Vervielfältiger-Durchschnitt		15,1	15,1	15,2	15,2	15,0	14,2	13,7	13,4	13,9	14,8
Nettorenditen-Durchschnitt (Bruttorenditen - 20%)		5,3 %	5,3 %	5,26 %	5,26 %	5,34	5,63 %	5,84 %	5,97 %	5,75 %	5,4 %
Differenz zum Vorjahres-Vervielfältiger		0,1	0,0	0,1	0,0	-0,2	-0,8	-0,5	-0,3	0,5	0,9
Differenz zum Höchststand 2001		-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-1,5	-1,8	-1,3	-0,4

**Kaufpreise von Investments als Vielfaches  
der Jahresnettomiete an Filialstandorten von DB Immobilien**  
(Nettokaufpreis + Erwerbskosten)/Jahresnettomiete

Stand: II. Quartal 2007

Standortkategorie	Lage	1a	1b	2er	Stadtteil				Peripherie (Stadttrand, grüne Wiese, Vororte)					
	Objektart	Büro-/Geschäftshaus	Büro-/Geschäftshaus	Büro-/Geschäftshaus	Wohn-/Geschäftshaus	Büro-/Geschäftshaus	Wohn-/Geschäftshaus	Nahversorgungszentrum	SB-/Fachmarkt	Bürohau	Wohn-/Geschäftshaus	Büro- und Gewerbe	Gewerbe/Industrie/Hallen	SB-/Fachmarkt
Großstädte/Investimentzentren	Berlin	19,5	17,0	15,0	14,5	12,0	12,0	12,0	12,0	10,5	10,5	10,0	10,0	11,5
	Frankfurt	19,0	16,0	14,0	14,0	12,5	12,5	12,0	12,0	10,5	11,0	10,0	9,5	11,5
	Hamburg	19,0	17,0	13,0	14,0	12,5	13,0	12,0	11,5	10,0	11,0	10,0	9,5	11,0
	Köln	18,5	14,5	12,5	13,5	12,0	13,0	11,5	11,5	10,5	11,5	10,0	9,0	11,0
	München	20,0	17,5	16,5	18,0	16,0	17,0	12,5	12,0	13,5	15,5	11,5	10,0	11,5
	Stuttgart	20,0	16,5	15,0	14,0	13,5	14,0	12,0	11,5	10,5	12,0	10,0	10,0	11,5
	<b>Durchschnitt Ø</b>	<b>19,3</b>	<b>16,4</b>	<b>14,3</b>	<b>14,7</b>	<b>13,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,0</b>	<b>11,8</b>	<b>10,9</b>	<b>11,9</b>	<b>10,3</b>	<b>9,7</b>	<b>11,3</b>
	Differenz zu 2006	0,6	0,8	0,6	0,9	0,7	0,9	1,0	0,8	0,1	0,6	0,5	0,4	0,6
Größere Städte im Westen	Freiburg	17,0	16,0	14,5	15,0	13,0	14,0	12,0	12,0	11,0	12,0	10,0	9,0	11,0
	Karlsruhe	16,5	14,5	13,0	13,0	12,0	12,5	11,5	11,5	11,0	11,5	10,0	9,0	11,0
	Mannheim	16,5	13,5	12,0	12,5	11,5	11,5	11,0	11,0	11,5	10,5	9,5	9,0	10,0
	Wiesbaden	17,5	16,0	13,5	14,0	12,5	13,0	12,0	12,0	11,0	12,0	10,5	10,0	10,5
	<b>Durchschnitt Ø</b>	<b>16,9</b>	<b>15,0</b>	<b>13,3</b>	<b>13,6</b>	<b>12,3</b>	<b>12,8</b>	<b>11,6</b>	<b>11,6</b>	<b>11,1</b>	<b>11,5</b>	<b>10,0</b>	<b>9,3</b>	<b>10,6</b>
	Differenz zu 2006	1,4	1,1	0,8	0,8	0,7	0,8	1,3	1,5	0,6	0,2	0,5	0,4	1,2
Größere Städte im Osten	Chemnitz	13,0	11,0	10,0	10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	8,0	9,0	9,0	8,0	10,0
	Dresden	16,0	15,0	13,5	13,0	12,0	12,5	12,5	12,0	10,0	11,0	9,0	8,0	11,0
	Rostock	13,0	12,0	10,0	12,0	10,0	11,0	11,0	11,0	9,0	10,0	8,0	7,0	10,0
	<b>Durchschnitt Ø</b>	<b>14,0</b>	<b>12,7</b>	<b>11,2</b>	<b>11,7</b>	<b>10,7</b>	<b>11,2</b>	<b>11,5</b>	<b>11,3</b>	<b>9,0</b>	<b>10,0</b>	<b>8,7</b>	<b>7,7</b>	<b>10,3</b>
	Differenz zu 2006	1,8	1,9	1,5	1,4	1,4	1,2	1,2	1,3	0,7	1,3	1,0	1,0	1,5
Mittelstädte	Bad Homburg	16,5	15,0	13,5	14,0	12,0	12,5	11,5	11,0	10,5	11,0	9,5	9,0	10,5
	Heidelberg	17,0	15,0	13,5	14,5	12,5	13,5	11,5	11,0	10,0	11,0	9,0	8,5	11,0
	Neustadt/Weinstr.	13,5	12,0	11,0	11,5	11,0	11,0	11,0	11,0	10,0	10,5	9,0	8,0	9,5
	Konstanz	15,0	13,5	12,0	13,0	11,0	11,5	11,0	11,0	10,0	10,5	9,0	8,0	9,5
	<b>Durchschnitt Ø</b>	<b>15,5</b>	<b>13,9</b>	<b>12,5</b>	<b>13,3</b>	<b>11,6</b>	<b>12,1</b>	<b>11,3</b>	<b>11,0</b>	<b>10,1</b>	<b>10,8</b>	<b>9,1</b>	<b>8,4</b>	<b>10,1</b>
	Differenz zu 2006	0,6	0,3	0,4	0,7	0,5	0,6	1,4	1,4	0,3	0,4	0,2	0,3	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>Durchschnitt Ø</b>	<b>16,4</b>	<b>14,5</b>	<b>12,8</b>	<b>13,3</b>	<b>11,9</b>	<b>12,4</b>	<b>11,6</b>	<b>11,4</b>	<b>10,3</b>	<b>11,0</b>	<b>9,5</b>	<b>8,8</b>	<b>10,6</b>
<b>Differenz zu 2006</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>1,2</b>	

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2006/2007 des Berliner Gutachterausschusses:

Diese Art der Mietwohnhäuser (**bisher als Wohn- und Geschäftshäuser bezeichnet**) sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser mit gewerblichem Nutzungsanteil					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2005		2006	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1919)</b>					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	140 bis 555 295 (---)	215 bis 540 340 (---)	155 bis 585 360 (9,9)	180 bis 515 330 (---)
	2	k.A.	125 bis 230 <sup>5)</sup> 185	k.A.	100 bis 250 <sup>5)</sup> 175
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	150 bis 555 310 (10,1)	175 bis 670 355 (10,7)	165 bis 790 415 (11,9)	230 bis 760 450 (12,3)
	2	260 bis 685 440 (12,3)	120 bis 490 250 (10,5)	250 bis 995 530 (12,3)	120 bis 515 310 (10,6)
Komfortausstattung <sup>4)</sup>	1	200 bis 935 430 (10,7)	380 bis 940 630 (13,2)	275 bis 965 550 (12,3)	420 bis 1.040 730 (15,1)
	2	300 bis 1.560 <sup>6)</sup> 735 (13,1)	250 bis 775 495 (11,4)	395 bis 1.420 <sup>6)</sup> 815 (14,4)	360 bis 975 625 (13,1)
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)</b>		385 bis 995 610 <sup>7)</sup> (---)	220 bis 1.170 440 <sup>7)</sup> (---)	435 bis 990 665 (---)	235 bis 970 565 (---)
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>					
- Baujahre 1949-1989		330 bis 1.230 670 (11,1)	200 bis 1.090 420 (---)	335 bis 1.155 680 (12,0)	230 bis 840 470 (---)
- Baujahre ab 1990		710 bis 2.205 1.290 (---)	690 bis 1.265 905 <sup>7)</sup> (---)	805 bis 2.285 1.210 (14,1)	550 bis 2.070 1.185 (---)

<sup>1)</sup> Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf

2 Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf; Hohenschönhausen

<sup>2)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900.

<sup>3)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 – 1918.

<sup>4)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 – 1918.

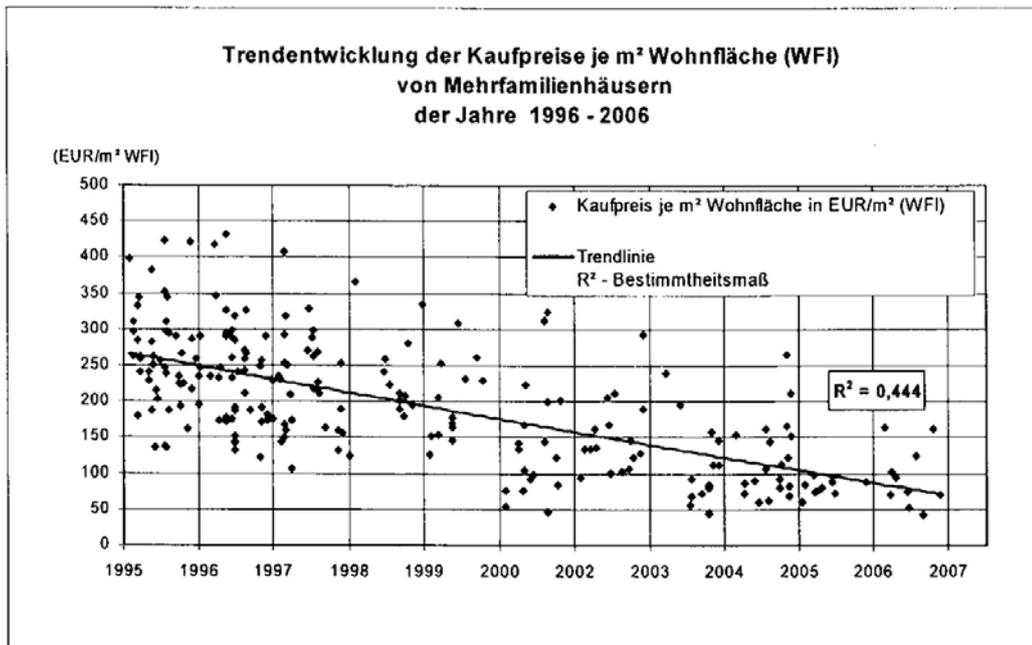
<sup>5)</sup> Nur wenige Kauffälle über Gebäude im schlechten baulichen Unterhaltungszustand.

<sup>6)</sup> Objekte in guter / sehr guter Wohnlage und im guten baulichen Zustand bis etwa 2.600 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7)</sup> Stark reduzierter Mittelwert, da nur wenige Kauffälle im oberen Spannenbereich.

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

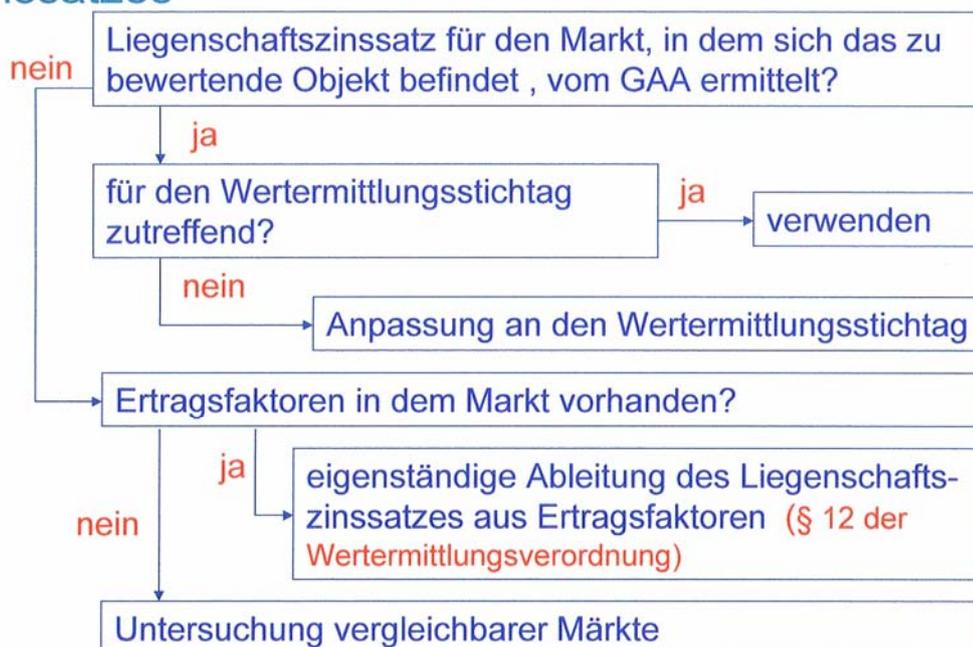
Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Brandenburg:



Mit diesen Angaben kann unter zu Hilfenahme der Einschätzung der nachhaltig erzielbaren Miete der Rohertragsfaktor ermittelt werden.

Da der Markt starken Schwankungen unterliegen kann, ist es erforderlich, die Eignung der Liegenschaftszinssätze für den jeweiligen Wertermittlungsstichtag zu prüfen.

## Prüfung der Verwendbarkeit des Liegenschaftszinssatzes



Der Liegenschaftszinssatz, der bezogen auf den Wertermittlungsstichtag aus Kaufpreisen oder anderen verfügbaren Marktdaten abgeleitet wird, berücksichtigt immer die zurückliegenden Verkäufe. Für die Wertermittlung ist erforderlich, auch die künftigen Verwertungsmöglichkeiten durch Zu- und Abschläge zu dem aus den Kaufpreisen ermittelten Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der nach dem Wertermittlungsstichtag folgenden Marktentwicklung und der für das zu bewertende Objekt zu berücksichtigenden Einflussfaktoren ist dann durch entsprechende Zu- oder Abschläge sachverständig zu schätzen.

Die nachfolgend dargestellte Entscheidungstabelle gibt Anregungen, die Einflussfaktoren bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angemessen zu berücksichtigen.

<b>örtliche Einflußfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes (p)</b>				
Einflußfaktoren	Wenn	Dann		getroffene Entscheidung (Beispiel)
	Bewertung der Entwicklungstendenzen	Zuschlag / Abschlag vom vergleichbaren Liegenschaftszins		
variable Nutzungsmöglichkeit des Objektes	hoch niedrig	Abschlag Zuschlag	bis - 0,1 bis + 0,1	0
Lagewertigkeit	hoch niedrig	Abschlag Zuschlag	bis - 0,30 bis + 0,30	0,2
Ertragserwartung / Potential Mieterhöhung	hoch niedrig	Abschlag Zuschlag	bis - 0,1 bis + 0,1	0
Marktsättigung im zu bewertenden Marktsegment	hoch niedrig	Zuschlag Abschlag	bis + 0,30 bis - 0,30	0,3
Hypothekenbankzinsen	hoch niedrig	Zuschlag Abschlag	bis + 0,1 bis - 0,1	-0,1
Inflationsrate	hoch niedrig	Abschlag Zuschlag	bis - 0,1 bis + 0,1	0
<b>Summe der Einflussfaktoren:</b>				<b>0,40</b>

Diese Zu- oder Abschläge müssen sich auf den jeweiligen regionalen Markt und auf das zu bewertende Objekt beziehen. Die Anwendung dieses Verfahrens ist auch für Gebiete möglich, für die keine Liegenschaftszinssätze ermittelt worden sind.

Als Ausgangswerte sind dann Liegenschaftszinssätze aus nahegelegenen Ortschaften oder Gebieten anzusetzen, für die Liegenschaftszinssätze ermittelt worden sind.

Die folgenden Beispiele zeigen die Möglichkeiten der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze an Hand des Rohertragsfaktors:

### Beispiel 1

#### sozialer Wohnungsbau

Kaufpreise je m<sup>2</sup> Geschossfläche aus der Analyse vergleichbarer Verkäufe

	400 €/m <sup>2</sup>
Wohnflächenanteil	0,75
daraus folgt:	
	533 €/m <sup>2</sup>

nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete aus der Analyse vergleichbarer Mieten

im Monat	4,1 €/m <sup>2</sup>
jährlich	49,2 €/m <sup>2</sup>

Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

$$R_f = 10,84$$

Liegenschaftszins bei **25,00%** Bewirtschaftungskosten

$$= \frac{R_f 100 - \text{BWK} (\%)}{R_f}$$

---


$$p = 6,92 \%$$

## Beispiel 2

### Eigentumswohnung

Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus der Analyse vergleichbarer Verkäufe

1000 €/m<sup>2</sup>

nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete aus der Analyse vergleichbarer Mieten

im Monat 6,5 €/m<sup>2</sup>  
jährlich 78,0 €/m<sup>2</sup>

Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

$$R_f = 12,82$$

Liegenschaftszins bei 20,00% Bewirtschaftungskosten

$$= \frac{100 - \text{BWK} (\%)}{R_f}$$

---

$$p = 6,24 \%$$

## Beispiel 3

### Mietwohnhäuser

Ableitung des Liegenschaftszins aus Vergleichskaufpreisen

R<sub>f</sub> = Rohertragsfaktor als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

	Kaufpreis €	Nettokaltmiete €/a
1	1.371.468	163.315
2	559.650	81.992
3	475.440	55.830
4	1.200.030	171.676
5	450.162	64.879
6	816.508	75.723
7	900.360	91.456
8	599.769	79.138
Summe:	6.373.387	784.009

€

$$\text{Rohertragsfaktor } R_f = 8,1292$$

Liegenschaftszins bei 30,00% Bewirtschaftungskosten

$$= \frac{100 * (1 - \text{BWK} \%)}{R_f}$$

---

$$p = 8,61 \%$$

Korrektur der Liegenschaftszinsen entsprechend dem Vorschlag zu den Einflußfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes (p)

$$= 0,25 \%$$

Für die Wertermittlung anzusetzender Liegenschaftzinssatz

---

$$p = 8,86 \%$$

#### Beispiel 4

##### Bodenwert übersteigt den Kaufpreis

(häufig in Berlin)

Bodenrichtwert	800 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	373 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>298.400 €</b>
<b>Grundstückskaufpreis</b>	<b>186.000 €</b>
Kaufpreis je Geschossfläche	310 €/m <sup>2</sup>
Geschossfläche	600 m <sup>2</sup>
Wohnflächenanteil	0,75
daraus folgt:	
Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	413,33 €/m <sup>2</sup>
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete aus der Analyse vergleichbarer Mieten	
im Monat	3,0 €/m <sup>2</sup>
jährlich	36,0 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	
<b>Rf =</b>	<b>11,48</b>
Liegenschaftszins bei <b>30,00%</b>	Bewirtschaftungskosten
	<b>=</b>
	<b>100 - BWK (%)</b>
	<b>Rf</b>
<b>p' =</b>	<b>6,10 %</b>
Korrektur der Liegenschaftszinsen entsprechend dem Vorschlag zu den Einflußfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes (p)	
	<b>=</b>
	<b>0,25 %</b>
Für die Wertermittlung anzusetzender Liegenschaftszinssatz	
<b>p =</b>	<b>6,35 %</b>

#### Beispiel 5

##### Vergleichswerte Mietwohnhäuser in Berlin Friedrichshain

###### mittlere Ausstattung

**250 bis 340 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche**  
wenn die Vergleichswerte auf die Wohnfläche bezogen sind, dann  
Wohnflächenanteil = 1, sonst Wohnflächenanteil entsprechend der Gebäude-  
und dem Gebäudealter (0,6 bis 0,9) einsetzen

<b>Wohnflächenanteil :</b>	<b>0,70</b>
<b>357 bis 486 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete aus der Analyse vergleichbarer Mieten	
<b>2,86 bis 3,30 €/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
34,32 bis 39,60 €/m <sup>2</sup> jährlich	
<b>Rf = Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete</b>	
10,406 bis 12,266	
Liegenschaftszins bei <b>25,00%</b>	Bewirtschaftungskosten
<b>7,21 % bis 6,11 %</b>	

Korrektur des Liegenschaftszinssatzes entsprechend den örtlichen Einflußfaktoren auf den Immobilienmarkt

	<b>=</b>
	<b>0,40 %</b>
Für die Wertermittlung anzusetzender Liegenschaftszins	
<b>7,61 % bis 6,51 %</b>	

**für den Bewertungsfall angesetzter Liegenschaftszins:**

**7,00 %**

Als Beispiel sollen Auszüge der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen aus dem **Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg 2006** (Seite 49ff) angefügt werden.

<b>Stichprobe der Regressionsanalyse von Mehrfamilienhäusern</b>		
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>
<b>engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (42 Kauffälle)</b>		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 2001	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1,8 €/m <sup>2</sup> - 10,6 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	4,9 - 25,3	12,8
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (51 Kauffälle)</b>		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m <sup>2</sup> - 104 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1,6 €/m <sup>2</sup> - 6,4 €/m <sup>2</sup>	3,8 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	5,2 - 17,6	8,9

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>		
<b>Teilräume (Anzahl Kauffälle)</b>	<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)</b>
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (42)	5,7	- Wohnfläche (728 m <sup>2</sup> ) - monatliche Nettokaltmiete (5,1 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche) - Bodenwert (140 €/m <sup>2</sup> )
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (51)	7,3	- Wohnfläche (736 m <sup>2</sup> ) - Bodenwert (40 €/m <sup>2</sup> )
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9	- Bodenwert (34 €/m <sup>2</sup> )
kreisfreie Städte (30)	7,1	- monatliche Nettokaltmiete (5,0 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)

Allerdings ist anzumerken, dass durch allzu große Spannen für die Erfassungszeiträume (hier 2000 bis 2006) und Mietspannen (hier 1,6 bis 10,6 €/m<sup>2</sup>) durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt werden, die den gegenwärtigen, regionalen Markt nur noch annähernd widerspiegeln. Denn selbst in Brandenburg ist doch das Marktverhalten in Potsdam anders als beispielsweise in Schwedt oder in der Prignitz.

Dennoch ist die Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze allemal besser, als auf die so genannten „bundeseinheitlichen Erfahrungswerte“ zurückzugreifen.

Das folgende Beispiel zeigt den Unterschied der Wertermittlungsergebnisse bei Anwendung der für Brandenburg ermittelten Liegenschaftszinssätze und der mit der WertR 06 vorgeschlagenen anzuwendenden Liegenschaftszinssätze

<b>Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze</b>		
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz	
	in ländlichen Gemeinden	in den übrigen Gemeinden
<b>Wohngrundstücke</b>		
Einfamilienhausgrundstücke*	2,5 bis 3,5 %	2,0 bis 3,0 %
Zweifamilienhausgrundstücke	3,5 bis 4,0 %	3,5 %
Mietwohngrundstücke	4,5 bis 6,0 %	4,0 bis 5,0 %
Eigentumswohnungen		3,5 %
<b>Gemischt-genutzte Grundstücke</b>		
Gemischt-genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete bis zu 50 %	5,0 %	4,5 %
Gemischt-genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete über 50 %	5,5 %	5,0 %

Quelle siehe Fußnote 5

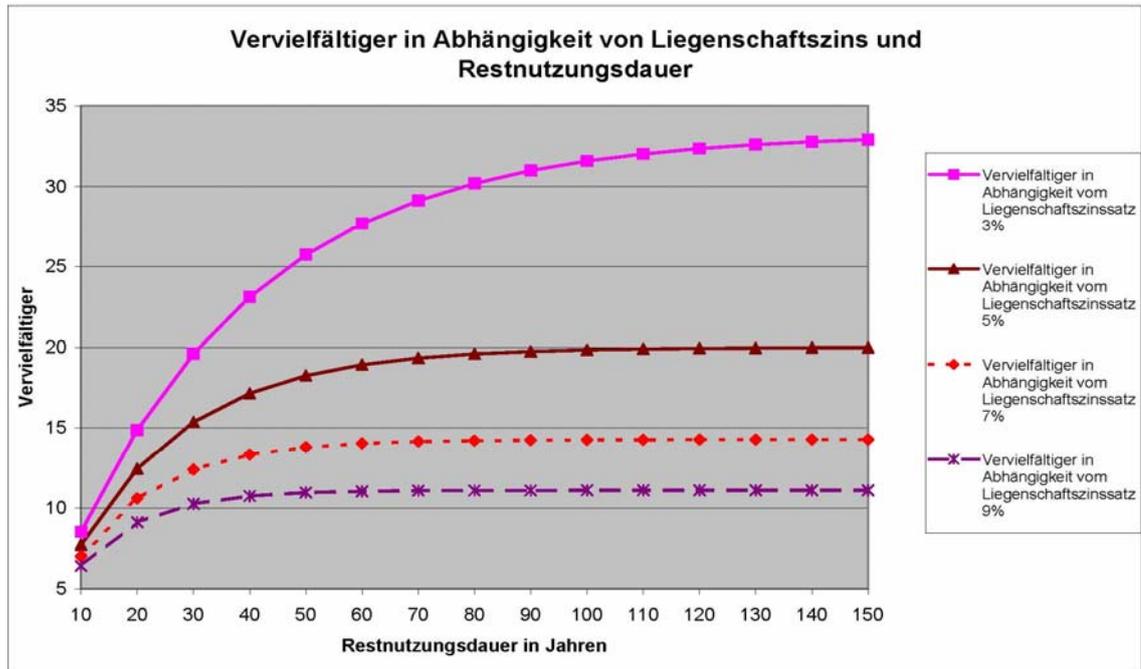
**Beispiel:**

Mietwohnhaus

Liegenschaftszinssatz oberer GAA Brandenburg	7,3%
Liegenschaftszins nach den sog. Erfahrungswerten	4,5%
Restnutzungsdauer	30Jahre
Unterschied des Liegenschaftszinssatzes	2,8%
<b>Wertunterschied</b>	<b>35,24%</b>

**Ergebnis: voll am Markt vorbeigewertet. Wenn auf dieser Grundlage eine Kreditaufnahme erfolgt oder eine Erbschaftsstreitigkeit ausgetragen wird, ist die Katastrophe programmiert.**

Aus dem folgenden Diagramm lässt sich abgreifen, welche Wertunterschiede sich bei unterschiedlichen Liegenschaftszinssätzen ergeben.



#### 4. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

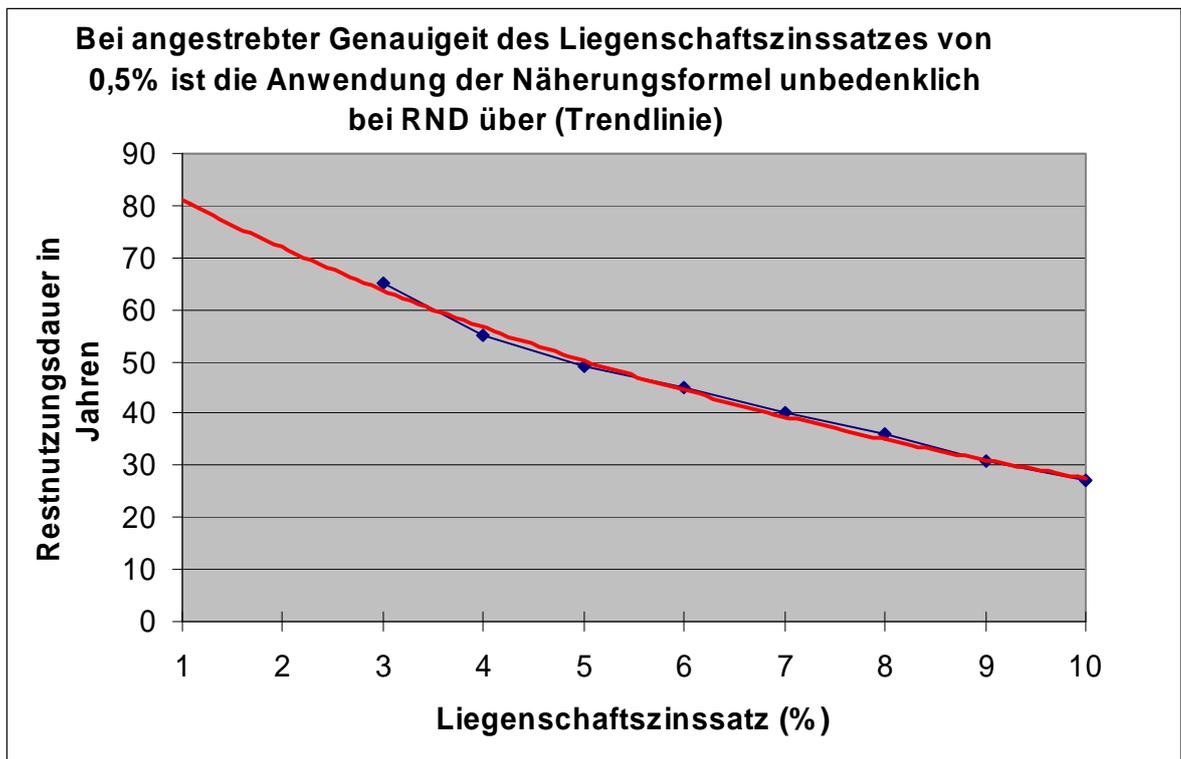
Der Einfluss der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes auf die Veränderung des Ertragswertes lässt sich aus dem Diagramm ablesen.

**Im gleichen Verhältnis wie sich der Vervielfältiger unterscheidet, unterscheidet sich auch der Ertragswert.**

Ab dem Zeitpunkt, ab dem sich der Vervielfältiger nicht oder nur geringfügig ändert, hat die Restnutzungsdauer keinen oder nur unwesentlichen Einfluss auf den Ertragswert.

Möglicherweise entstehende Unterschiede der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes nach der Formel für den Näherungswert und nach der vollständigen Formel gehen damit auch nicht oder nur geringfügig in den Ertragswert ein.

Wird der Liegenschaftszins aus den Rohertragsfaktoren und der Formel für den Näherungswert abgeleitet, ist bei einem unterstellten zulässigen Fehler der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes von 0,5% völlig unbedenklich, wenn der Schnittpunkt der Koordinaten aus Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer über der eingezeichneten Trendlinie liegt.



**5. Zur Anwendbarkeit der vollständigen Gleichung (1) zur iterativen Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

*Der Ertragswert einer Immobilie wird durch den Barwert der künftigen Erträge bezogen auf den jeweiligen Wertermittlungstichtag repräsentiert.*

Das ist bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit der vollständigen Gleichung für den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen.

Bei bekanntem Kaufpreis, Rohertrag, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten und Bodenwert kann der Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren für den jeweiligen konkreten Einzelfall nachgerechnet werden.

Nur der kann die vollständige Gleichung (1) zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes anwenden, der über die Angaben zum Kaufpreis, Rohertrag, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten und Bodenwert verfügt.

**Der marktübliche Liegenschaftszinssatz ließe sich dann aus der Summe der Einzelfälle ableiten.**

**Das ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse (BauGB § 193).**

**Was aber, wenn die Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze nicht ermitteln?**

## 6. Liegenschaftszinssatz und Nettorendite

Die marktübliche Nettorendite der Immobilien ergibt sich aus dem Verkehrswert dividiert durch den nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten.

$$\text{Nettorendite(\%)} = ((\text{Rohertrag(€)} - \text{Bewirtschaftungskosten(€)}) * 100 / \text{Kaufpreis(€)})$$
$$\text{Nr(\%)} = \frac{\text{Re} * 100}{\text{Kp}}$$

Das ist die gleiche Formel wie die für die näherungsweise Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Daraus folgt:

**marktüblicher Liegenschaftszinssatz = marktübliche Nettorendite.**

Damit heißt die **Aufgabenstellung für den Sachverständigen:**

***Vergleichswerte des Marktes zu analysieren und mit Hilfe des marktüblichen Liegenschaftszinssatzes den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln.***

Die **Aufgabenstellung für den Marktteilnehmer beim Kauf von Immobilien** heißt:

***analysiere die zu erwartende Rendite und entscheide, ob das Geld in Immobilien oder anderswo zweckmäßiger anzulegen ist.***

Die erwartete höhere Nettorendite bei dem Immobilienerwerb resultiert aus dem Streben der Marktteilnehmer, bei dem bestehenden Verwertungsrisiko die Refinanzierung des beim Immobilienkauf eingesetzten Kapitals in möglichst kurzer Zeit zu erreichen.

**Daraus wächst der Druck auf den Kaufpreis. Der Ertrag soll jedoch hochgehalten werden. Das drückt sich in einer höheren erwarteten Miete aus.**

**Geringerer Verkehrswert heißt für den Wertermittler höherer Liegenschaftszinssatz.**

Das ist bei Anlagen auf dem Kapitalmarkt nicht anders als bei den Immobilien. Die sichere Anlage -z. B. Bundesanleihe – gewährleistet eine geringe Rendite bei geringem Risiko.

**Für den Anleger in Immobilien hoher Rohertragsfaktor und geringere Rendite,  
für den Wertermittler niedriger Liegenschaftszinssatz.**

**Für den Anleger in Immobilien erwartete höhere Renditen, niedriger Rohertragsfaktor,  
für den Wertermittler hoher Liegenschaftszinssatz.**

Die Rendite der spezifischen Immobilie wird durch deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die spezifische Vermietungssituation (partieller, befristeter Leerstand) und durch den Aufwand für die Beseitigung der Schäden und Mängel beeinflusst.

Daraus folgt:

**Die marktübliche Nettorendite ist nicht immer die Nettorendite für das spezifische Objekt:**

Der Ausweis der Nettorendite über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer insgesamt sagt nichts über den Verlauf der Rendite des Objektes nach Jahren.

Dazu ist eine Analyse des cash - flow erforderlich.

## **7. Aufwendungen für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel**

Für den jeweiligen konkreten Einzelfall kann durch Instandhaltungsrückstau und Schäden und Mängel eine zusätzliche, über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderung erforderlich werden.

Die Nettorendite bei dem spezifischen Bewertungsobjekt ergibt sich dann aus dem Verkehrswert zuzüglich der Aufwendungen für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel dividiert durch den nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten.

Diese kann deutlich geringer sein, als die marktübliche Nettorendite.

Die sich daraus ergebende Höhe der objektspezifischen Nettorendite ist dann wieder Entscheidungsgrundlage für den Investor.

**Diese Nettorendite stimmt dann nicht mehr mit der marktüblichen Nettorendite und dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz überein.**

## Beispiel:

Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel : 266,0 T€

Verkehrswert, gerundet : 590,0 T€

<b>Plausibilitätskontrolle des Verkehrswert an Hand von Vergleichsdaten</b>			
Das entspricht bei		1.258 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
dem		7,587 -fachen Jahresrohertrag, sowie	
dem		10,10 -fachen Jahresreinertrag.	
<b>Verkehrswert / Geschossfläche :</b>			<b>307 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrswert / Nutzfläche :</b>			<b>469 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nettorendite wenn kein Instandhaltungsrückstau vorhanden wäre</b>			
<b>Rohertragsfaktor</b>	=	<b>7,587</b>	
	bei	<b>24,85%</b>	Bewirtschaftungskosten
		= $\frac{100 * (1 - BWK \%)}{Rf}$	
<b>Nettorendite</b>		<b>9,90</b>	<b>%</b>
<b>Nettorendite unter Berücksichtigung der Kosten zur Beseitigung der Schäden und Mängel</b>			
<b>Kostenaufwandsfaktor</b>	=	<b>11,008</b>	
	bei	<b>24,85%</b>	Bewirtschaftungskosten
		= $\frac{100 * (1 - BWK \%)}{Kf}$	
<b>Nettorendite</b>		<b>6,83</b>	<b>%</b>
<b>Rückflussdauer</b>		<b>14,65</b>	<b>Jahre</b>

## 8. Liegenschaftszinssatz und Leerstand

Zeitweiliger oder dauernder Leerstand ist nicht mit zu berücksichtigendem Mietausfallwagnis in der Ertragswertermittlung abgedeckt.

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt den durch Mieterwechsel in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, entstehenden „üblichen“ Mietausfall.

Der zeitweilige oder dauernde Leerstand ist auch nicht Bestandteil des Liegenschaftszinssatzes.

Er ist nicht, zumindest nicht nachvollziehbar, durch Zu- oder Abschläge zum Liegenschaftszins zu berücksichtigen.

Ein Abschlag zum Liegenschaftszinssatz würde den Wert über die gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer betreffen.

**Der zeitweilige oder dauernde Leerstand ist entsprechend den Regeln des Ertragswertverfahrens gesondert zu bewerten.**

Die Nettorendite beim Bewertungsobjekt ergibt sich dann aus dem Verkehrswert unter Berücksichtigung des gesondert bewerteten zeitweiligen oder dauerhaften Mietausfalls dividiert durch den nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten.

Die sich damit ergebende Höhe der objektspezifischen Nettorendite ist wiederum Entscheidungsgrundlage für den Investor.

**Auch hier stimmt dann die Nettorendite nicht mehr mit der marktüblichen Nettorendite und dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz überein.**

## **9. Schlussfolgerungen**

Der Begriff **Marktwert** wurde ausdrücklich in den Gesetzestext aufgenommen.

**Damit wird auf die Ableitung der Verkehrswerte aus dem Marktgeschehen eindringlich orientiert.**

Das vorgestellte Verfahren über die Anwendung der Näherungsformel für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Rohertragsfaktor gewährleistet marktnahe Wertermittlungsergebnisse.

Für den Marktteilnehmer als potentieller Erwerber von bebauten Grundstücken ist der Ausweis der Nettorendite eine wichtige Information.

Da es zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge enge Wechselbeziehungen gibt, ist zur Absicherung der mit der Wertermittlung getroffenen Aussagen immer eine Plausibilitätsprüfung erforderlich.

Zur Prüfung der Plausibilität des ermittelten Verkehrswertes (Marktwertes) sollte auf die verfügbaren Vergleichswerte und Ertragsfaktoren wie

- Verkehrswert bezogen auf die Geschossfläche,
- Verkehrswerte als Vielfaches der Jahresrohmietae und
- Nettorendite unter Beachtung der Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel
- Nettorendite unter Beachtung des zeitweiligen oder dauerhaften Leerstandes

zurückgegriffen werden.

Selbstverständlich sind mit dem vorgeschlagenen Verfahren nicht alle Probleme beseitigt. Einerseits können fehlende Daten immer noch die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erschweren.

Andererseits gibt es „Fachleute“ die das seit „50 Jahren“ anders machen.

Mitunter besteht auch der Irrglaube, dass sich der Verkehrswert rein mathematisch (weltweit) ermitteln lässt.

Der Markt, auch nicht der Immobilienmarkt, lässt sich nicht in feste Dogmen pressen. Für eine seriöse Wertermittlung ist die Analyse des regionalen Marktes unerlässlich.

Auch für die obigen Anregungen trifft zu:

Wer Neuerungen einführen will, hat alle zu Feinden,  
die aus der alten Ordnung Nutzen ziehen und hat nur  
lasche Verteidiger an all denen, die von der neuen  
Ordnung Vorteile hätten.

Niccolo Machiavelli (1449 – 1527)

Brieselang, den 11.09.2007

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken