



UNTERNEHMEN

# Nachbarschaften für Jung und Alt im Leipziger Duncker-Viertel

THEMA DES MONATS

## Immobilienbewertung

Wertermittlungsverfahren und deren  
Anwendbarkeit in volatilen Märkten

WOHNUNGSPOLITIK

## Klimaschutz

Energetische Sanierungen –  
Nachhaltigkeit oder Abgrund?

UNTERNEHMEN

## Kirchliche Wohnungsunternehmen

Immobilienmanagement – Kirchen, Pfarrhäuser  
und Wohngebäude stehen auf dem Prüfstand

# Verfahren, Einfluss energetischer Sanierungen und das neue Bewertungsrecht

## Qualifizierte Immobilienbewertung wird immer anspruchsvoller

Die Immobilienbewertung ist in letzter Zeit des Öfteren in den Fokus gerückt. Das Thema des Monats legt zunächst einmal die Grundlagen, indem die klassischen Verfahren der Wertermittlung vorgestellt werden, stellt die Novellierung des Wertermittlungsrechts vor, untersucht, inwieweit energetische Sanierungen wertbeeinflussend sind, und stellt marktkonforme Immobilienbewertung in volatilen Wohnungsmärkten vor. Ergänzend erhalten Sie Informationen, wie Sie den richtigen Immobilienbewerter finden und wie die Qualität und Eignung einer Immobilienbewertung eingeschätzt werden kann.

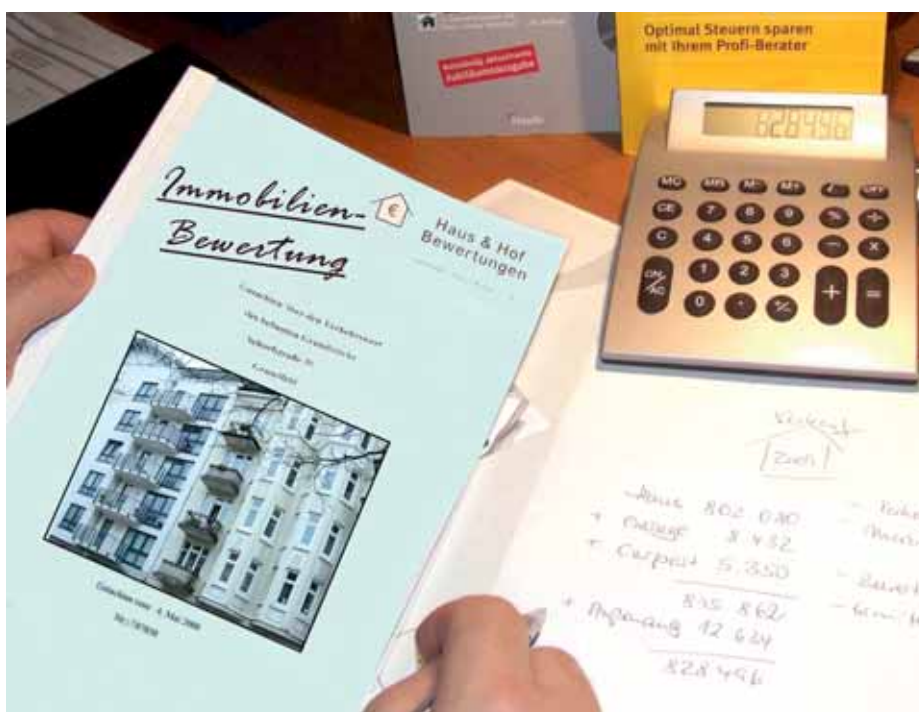


Foto: Silke Schlüter

### Die klassischen Wertermittlungsverfahren im Überblick

#### Was ist der Verkehrswert?

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Mit anderen Worten: Der Verkehrswert (Marktwert) wird unter der Annahme ermittelt, das Objekt werde verkauft. Der Verkehrswert ist somit derjenige

Preis, der unter gewöhnlichen Umständen am Immobilienmarkt zu erzielen wäre.

#### Einführung in die Verkehrswertermittlung

Unter der klassischen Immobilienbewertung versteht man Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die sich nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) richten. Durch die WertV soll eine Verkehrswertermittlung nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art sichergestellt werden. Die Novellierung der

Wertermittlungsverordnung (WertV) wird voraussichtlich im Sommer dieses Jahres mit dem neuen Namen „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“ in Kraft treten (siehe Seite 11 „Neues Bewertungsrecht – Mitte 2009 kommt die ImmoWertV“). Die WertV nimmt explizit Bezug auf:

- den Vergleichswert,
- den Sachwert und
- den Ertragswert.

Werden mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der einzelnen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

#### Wie komme ich zu Vergleichspreisen?

Sind keine oder eine nicht ausreichende Zahl an Vergleichspreisen benannt, so kann man sich an den örtlich zuständigen Gutachterausschuss wenden. In Deutschland werden auf gesetzlicher Grundlage (§§ 192-199 BauGB) sämtliche Kaufverträge über Grundstücke durch die Notare an die Gutachterausschüsse übermittelt. Die Gutachterausschüsse werten die Kaufverträge aus und führen Kaufpreissammlungen. Aus der Kaufpreissammlung werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Bodenpreisindexreihen oder Liegenschaftszinssätze, abgeleitet. Die Gutachterausschüsse veröffentlichen jährlich beziehungsweise in einem Zwei-Jahres-Rhythmus Grundstücksmarktberichte. Darüber hinaus kann man gegen Entgelt anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über erfolgte Verkäufe erhalten.

## Vergleichswertverfahren: Wertermittlung unbebauter Grundstücke

Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswert und zwar entweder durch:

- **unmittelbaren Preisvergleich**, indem Verkaufspreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 13 I WertV), oder durch
- **mittelbaren Preisvergleich** durch Heranziehung von Bodenrichtwerten (§ 13 II WertV).

In einem zweiten Schritt werden Abweichungen gemäß § 14 WertV und anschließend die Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 I WertV) berücksichtigt (siehe auch Beispiel zum Vergleichswertverfahren, Abbildung 1 und Tabelle 1 und Kasten „Vergleichspreise“).

## Vergleichswertverfahren: Wertermittlung bebauter Grundstücke

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Allerdings muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollten die Vergleichsgrundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt tatsächlich vergleichbar sein. Am Beispiel bebauter Grundstücke sind unter anderen folgende Vergleichskriterien erheblich:

- **Rechtliche Werteeinflüsse**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks
  - Wertbeeinflussende Rechte und Lasten am Grundstück
  - Art und Umfang von Erträgen, wie Mieten und Pachten
- **Tatsächliche Werteeinflüsse**
  - Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt
  - Oberflächenbeschaffenheit
  - Baugrundqualität und Kontaminationen
  - Erschließungszustand
  - Zustand baulicher Anlagen wie Gebäudeart, Baujahr, Bauweise, Größe, Ausstattung ...
- **Wirtschaftliche Werteeinflüsse**
  - Aktuelle und zukünftige Angebotsituation

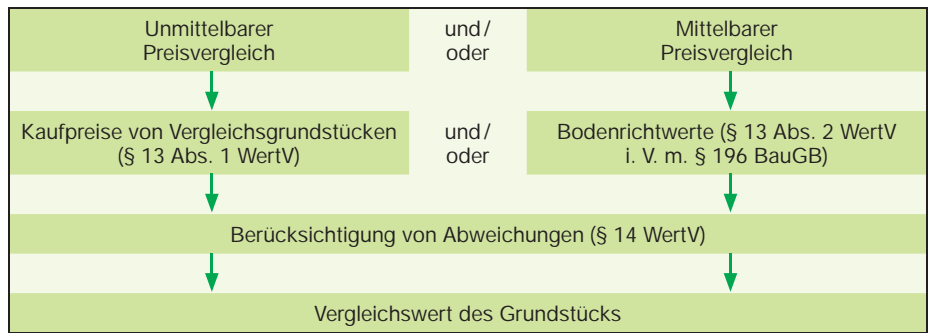


Abb.1: Ablaufschema: Vergleichswertverfahren

Grundstück bzw. Vergleichswert	Verkaufszeitpunkt bzw. Stichtag	Größe des Grundstücks	Verkaufspreis bzw. Vergleichswert	Kaufpreis bzw. Vergleichswert je m <sup>2</sup>
Mozartstraße	07.12.2007	650 m <sup>2</sup>	832.000 €	1.280 €/m <sup>2</sup>
Schubertstraße	18.02.2008	700 m <sup>2</sup>	980.000 €	1.400 €/m <sup>2</sup>
Händelstraße	25.08.2008	580 m <sup>2</sup>	754.000 €	1.300 €/m <sup>2</sup>
Bachstraße	25.10.2008	1.100 m <sup>2</sup>	1.342.000 €	1.220 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert der Vergleichsgrundstücke			Arithmetisches Mittel 977.000 €	Arithmetisches Mittel 1.300 €/m <sup>2</sup>
Abweichungen des Wertermittlungsobjekts			+ 103.000 €	
Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts	11.11.2008	864 m <sup>2</sup>	1.080.000 €	1.250 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert gerundet</b>	<b>11.11.2008</b>		<b>1.100.000 €</b>	

Tabelle 1: Beispiel zum Vergleichswertverfahren

Verkaufserlös des Vergleichsobjekts	6.250.000 €
Jährliche Mieteinnahmen des Vergleichsobjekts	390.625 €
Multiplikator	16
Jährliche Mieteinnahmen des Bewertungsobjekts	325.000 €
Wert des Bewertungsobjekts	5.200.000 €

Tabelle 2: Beispiel zur Ermittlung des Vergleichswerts eines Mehrfamilienhauses mit Hilfe eines Vergleichsfaktors

- Aktuelle und zukünftige Nachfragesituation
- Anfangsrenditen, Kaufpreis-/Ertragsfaktoren ...
- Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur ...
- **Lage der Vergleichsgrundstücke**
  - Landschaftliche Merkmale und Umgebungsbebauung
  - Verkehrslage
  - Lage zu Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur
  - Wohnlage bzw. Geschäftslage
- **Zeitnähe der Kauffälle**

Die Verkäufe der Vergleichsobjekte sollten möglichst zeitnah vor dem Wertermittlungsstichtag erfolgt sein, damit die Situation am Grundstücksmarkt vergleichbar bleibt. Durch die Vielzahl an Vergleichskriterien

ist die Zahl der zum Vergleich geeigneten Grundstücke meist sehr begrenzt. Bei ▶

## ÜBERSICHT

Immobilienbewertung: Marktneue Immobilienbewertung in volatilen Wohnungsmärkten	10
Wertermittlungsrecht: Neues Bewertungsrecht – Mitte 2009 kommt die ImmoWertV	11
BilMoG: Immobilienbewertung im Spiegel neuer Bilanzierungsvorschriften	12
Erbschaftsteuer: Reform der Erbschaftsteuer bewirkt neue Bewertungsaufgaben	12
Wertermittlungsverfahren Wirkung energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert	14
Immobilienbewertung in der Finanzmarktkrise Preisniveau für Wohnimmobilien hat sich in Deutschland moderat entwickelt	15

marktgängigen Immobilien – beispielsweise Eigentumswohnungen – bieten die Kaufpreissammlungen meist geeignete Vergleichsgrößen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei diesen Vergleichsfaktoren handelt es sich um Multiplikatoren, die auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt angewendet werden können. Vergleichsfaktoren können beispielsweise in einem Kaufpreisvervielfältiger der Jahresmiete (so genannte Maklerformel) oder in einem Vergleichsfaktor in Euro je Quadratmeter Mietfläche bei Wohnungseigentum bestehen (Tabelle 2).

**Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren eignet sich nach herrschender Auffassung zur Verkehrswertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken und in eingeschränktem Umfang auch für Zweifamilienhausgrundstücke. Der Verkehrswert anderer Grundstücksnutzungen – Mehrfamilienwohnobjekte, Eigentumswohnungen, gewerbliche Nutzungen – kann mit Hilfe des Sachwertverfahrens kaum ermittelt werden. Das ist unter anderem darin begründet, dass das Sachwertverfahren nicht die erforderlichen Instrumente aufweist, wertbeeinflussende Eigenschaften insbesondere wirtschaftlicher Art zu erfassen. Der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, der Wert der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den Sachwert des Grundstücks. Der Bodenwert ist im Allgemeinen im Ver-

gleichswertverfahren zu ermitteln (Abbildung 2).

Das Sachwertverfahren beruht auf gewöhnlichen Herstellungskosten, die für eine angenommen mangelfreie Herstellung baulicher Anlagen vergleichbarer Nutzung, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag durchschnitt-

Addiert man den Wert sonstiger Anlagen und den im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert auf, erhält man den Sachwert des Grundstücks. Der Sachwert ist zwingend darauf zu untersuchen, ob eine Marktanpassung erforderlich ist, um aus dem Sachwert einen Verkehrswert zu bemessen. In aller Regel ist der Herstellungswert baulicher Anlagen kein Maßstab

1		Herstellungswert einschließlich Außenanlagen und Baunebenkosten	10.000.000 €
2	/.	Alterswertminderung	2.200.000 €
3	=	(1-2)	7.800.000 €
4	/.	Wertminderung infolge von Baumängeln und Bauschäden	380.000 €
5	=	Sachwert baulicher Anlagen	7.420.000 €
6		Bodenwert laut Vergleichswertermittlung	3.800.000 €
7		Sachwert des Grundstücks	11.220.000 €
8		<b>Sachwert des Grundstücks gerundet</b>	<b>11.000.000 €</b>

Tabelle 3: Beispiel: Schematisierte Ermittlung des Sachwerts. Besondere wertbeeinflussende Umstände sind zugunsten der Übersichtlichkeit nicht berücksichtigt

lich und ortsüblich erforderlich sind. Aus den gewöhnlichen Herstellungskosten wird der Herstellungswert abgeleitet, der neben den Herstellungskosten für die baulichen Anlagen auch die gewöhnlichen Herstellungskosten der Außenanlagen und die üblichen Baunebenkosten beinhaltet. Nach Berücksichtigung möglicher Wertminderungen infolge Alters, infolge von Baumängeln und Bauschäden und infolge von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Sachwert baulicher Anlagen ermittelt (Tabelle 3).

für die Kaufpreisfindung am Immobilienmarkt. Daher entspricht der Sachwert in aller Regel auch nicht dem Verkehrswert.

**Ertragswertverfahren**

Beim Ertragswertverfahren geht die WertV davon aus, dass sich der Verkehrswert am nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert. Der Jahresreinertrag des Grundstücks wird in einen Ertragsanteil der baulichen Anlagen und einen Ertragsanteil des Bodens aufgespalten (§ 15 Abs. 1 WertV). Wie beim Sachwertverfahren wird der Bodenwert durch das Vergleichswertverfahren ermittelt (§ 15 Abs. 2 WertV) (Abbildung 3).

Der Jahresrohertrag ermittelt sich aus den nachhaltig erzielbaren Einnahmen des Grundstücks. Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, beispielsweise Mieten und Pachten. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten, die aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, nicht umlegbaren Betriebskosten und Mietausfallwagnis bestehen, abgezogen.

Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibt der Jahresreinertrag des Grundstücks. Beim Ertragswertverfahren nach WertV wird berücksichtigt, dass bauliche



Abb. 2: Ermittlung des Sachwerts im schematischen Überblick

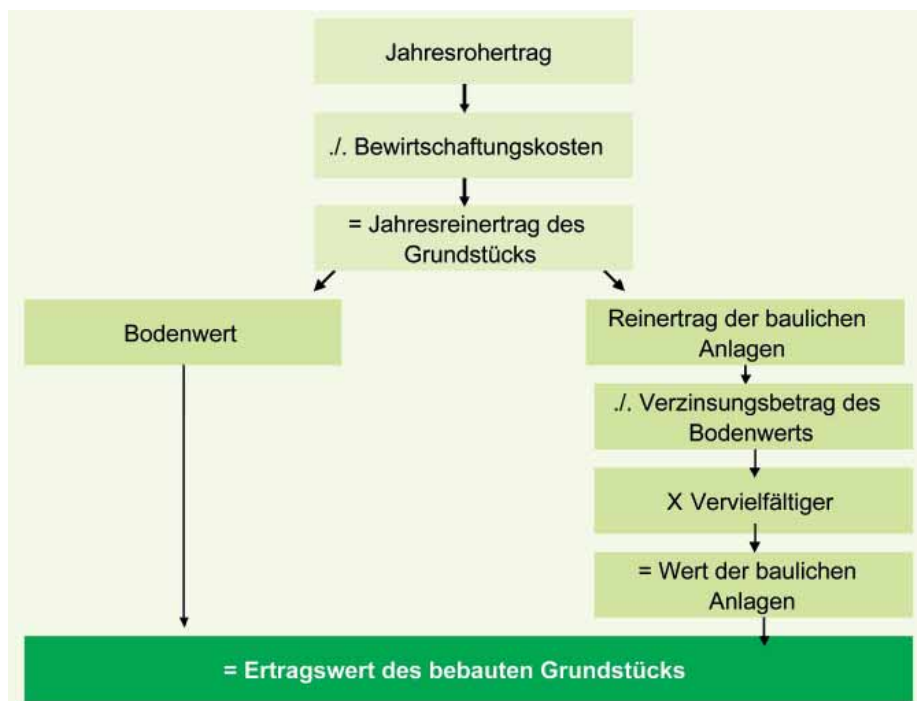


Abb. 3: Ermittlung des Ertragswerts im schematischen Überblick

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \text{mit: } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit:

- V = Vervielfältiger
- p = Liegenschaftszins
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Abb. 4: Formel für den Vervielfältiger

Anlagen nur eine begrenzte Zeit wirtschaftlich nutzbar sind und zudem einer physischen Alterung unterliegen. Beim Boden geht die WertV davon aus, dass der

Boden keine Alterung erfährt und „ewig“ die zum Wertermittlungsstichtag gegebene Nutzung erfährt. Der Ertragswert wird demnach aus einem Jahresreinertrag

1		Mietfläche	4.000 m <sup>2</sup>
2	x	Mietzins/m <sup>2</sup> und Monat	17 €/Monat (x 12 Monate)
3	=	Jahresrohertrag	816.000 €/Jahr
4	./.	Bewirtschaftungskosten	205.000 €/Jahr
5	=	Jahresreinertrag des Grundstücks	611.000 €
6		Bodenwert laut Vergleichswertermittlung	3.800.000 €
7	x	Liegenschaftszins (i)	6 %
8	=	Bodenverzinsungsbetrag	228.000 €
9	=	Jahres-Reinertrag baulicher Anlagen (5./8)	383.000 €
10		Restnutzungsdauer (n)	50 Jahre
11	X	Vervielfältiger	15,76
12		Ertragswert baulicher Anlagen	6.036.800 €
13	=	Ertragswert des Grundstücks (6 + 12)	9.836.800 €
14		<b>Ertragswert des Grundstücks gerundet</b>	<b>9.800.000 €</b>

Tabelle 4: Beispiel: Ermittlung des Ertragswerts. Besondere wertbeeinflussende Umstände sind zugunsten der Übersichtlichkeit nicht berücksichtigt

ermittelt, der sich zum einen aus einem zeitlich begrenzten Ertragsanteil der baulichen Anlagen und zum anderen aus einem zeitlich unbegrenzten Ertragsanteil des Bodens zusammensetzt. Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird dann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer mit Hilfe eines Vervielfältigers (Abbildung 4) kapitalisiert. Die Restnutzungsdauer ist per Definition die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerks noch erwartet werden kann. Unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, die beispielweise in der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden oder in einer ungewöhnlich geringen oder hohen Miete bestehen können, ermittelt sich dann der Ertragswert der baulichen Anlagen. Der nach Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks (Tabelle 4).

#### Ableitung des Verkehrswerts aus den Wertermittlungsverfahren

Die WertV räumt keinem der drei Wertermittlungsverfahren – Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert – einen Vorrang ein. Zur Ermittlung des Verkehrswerts können ein oder mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren ist die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist vom Sachverständigen zu begründen.

Nicht jedes Wertermittlungsverfahren der WertV muss zum Verkehrswert eines Grundstücks führen. Die Rechenoperationen der WertV führen zunächst zu einem Rechenergebnis. Diese Rechenergebnisse müssen nicht zwangsläufig dem Verkehrswert der Immobilie entsprechen. Rechenergebnisse bedürfen der Kontrolle durch Plausibilitätsprüfungen und der Kontrolle durch die Marktkenntnis des Sachverständigen. Die Ableitung der Rechenergebnisse zum Verkehrswert erfolgt durch die so genannte Marktanpassung.

Prof. Dr. Michaela Hellerforth  
MLHMK@aol.com

Hans Netscher  
www.netscher.net

Qualität der Immobilienbewertung

# Marktkonforme Immobilienbewertung in volatilen Wohnungsmärkten

Wissen, was wirklich läuft, ist Voraussetzung einer marktkonformen Immobilienbewertung. Um auf der Höhe der Zeit belastbare Werte auf der Grundlage aktueller Daten zu ermitteln, muss ein Immobilienbewerter mit dem Immobilienmarkt vernetzt sein. Das gilt besonders in Zeiten, in denen Wertausschläge bislang nicht bekannten Ausmaßes zu verzeichnen sind. Nichts spricht derzeit dafür, dass die hohen Volatilitäten der jüngsten Vergangenheit ihrem Ende zustreben. Beleg hierfür mögen Stichworte wie „Finanzmarktkrise“ oder „demografischer Wandel“ sein.

Der demografische Wandel wirkt allerdings schon seit geraumer Zeit auf die Immobilienmärkte. In einigen Ballungsräumen fehlt es an Wohnraum, andere Regionen entvölkern sich. Das gilt nicht nur für „West und Ost“ oder „Nord und Süd“. Das lässt sich regelmäßig auch „kleinräumig“ feststellen. In einer Stadt wie Berlin werden innerstädtische Wohnungen beispielsweise in Berlin-Mitte stark nachgefragt, die Mieten legen kräftig

## Wie finde ich einen geeigneten Immobilienbewerter?

Qualifizierte Immobilienbewerter müssen einer unabhängigen Stelle ihre besondere Sachkunde nachweisen und ihre Tätigkeit unparteilich sowie inhaltlich weisungsfrei ausüben. Der Gesetzgeber bestätigt eine solche Qualifizierung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die unter anderem in der Zivil- und Strafprozessordnung verankert sind. Die fachliche Kompetenz und die Pflicht zur Unabhängigkeit sind für öffentlich bestellte Sachverständige in den Sachverständigenordnungen ihrer Bestellungskörperschaften festgelegt. In Frage kommen auch Sachverständige, die durch eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle für Immobilienbewertung zertifiziert sind. Daneben besteht eine Vielzahl an Titeln und Abschlüssen höchst unterschiedlicher Art. Die Intransparenz ist gigantisch und manch ein Auftraggeber ist schlicht verwirrt. Auf Zertifizierungen, Zertifikate, Titel oder Abschlüsse sollten Sie sich deshalb nicht alleine verlassen. Informationen zu qualifizierten Abschlüssen – wie der öffentlichen Bestellung und Vereidigung und DIN EN ISO/IEC 17024 – erhalten Sie unter [www.ifsforum.de](http://www.ifsforum.de).

zu. Eine steigende Nachfrage steht einem sinkenden Angebot gegenüber. Das gilt in dieser Weise aber nicht für ganz Berlin. Die Miet- und Kaufpreisspannen für Wohnungen klaffen weit auseinander. Wer hier die Wohnungsmärkte und die zu erwartenden Entwicklungen nicht kennt, kann keine begründete und marktnahe Immobilienbewertung erstellen. Die Bedeutung von „Real Time Valuation“ und „Real Time Values“ – also von marktaktuellen Bewertungen und Werten – wird immer größer. Eine Vielzahl weiterer Aspekte wirken auf die Wohnungsmärkte: So nimmt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner Jahr für Jahr zu. Die Alten waren noch nie so jung wie heute und die Jungen wurden noch nie so alt wie heute. Freizeitwohnen, Verlärmung oder steigende Energiekosten wirken auf den Mietmarkt wie auf das Kaufverhalten und somit auf die Immobilienbewertung. Auch die Differenzierung der Wohnungsmärkte nimmt weiter zu: Mit Begriffen wie Aldi-Wohnen (einfaches Wohnen für kleines Geld) bis Smart City Housing (mit Serviceleistungen, hochwertiger Wohnraum) ist das Spektrum der Wohnimmobilien nicht umfänglich beschrieben. Mit vereinfachenden Betrachtungen oder mit undifferenzierten Lösungen kommt man in der Immobilienbewertung jedenfalls nicht weiter.

In volatilen Zeiten haben Immobilienbewerter Marktchancen wie Marktrisiken zeitnah zu beurteilen. Dabei weiß der Immobilienmarkt immer mehr, als es die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vermag. Selbst bei besten Voraussetzungen bleibt die Aktualität der Daten zwangsläufig auf der Strecke. Qualifizierte Immobilienbewertung wird damit immer anspruchsvoller.

*Prof. Dr. Michaela Hellerforth  
MLHMK@aol.com*

*Hans Netscher  
www.netscher.net*

## Wie beurteile ich die Qualität der Immobilienbewertung?

Immobilienbewertungen in Form von Gutachten müssen systematisch aufgebaut, übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet, auf das Wesentliche konkretisiert und sachlich richtig sein. Die Ergebnisse der Immobilienbewertung müssen sprachlich verständlich, für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar hergeleitet sein. Die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsfaktoren, wie beispielsweise die Mieten oder Kapitalisierungszinsen, müssen plausibilisiert auf die konkret zu bewertende Immobilie angewendet werden. Wird die Immobilienbewertung auf aktuelle Marktdaten gestützt, so darf vermutet werden, dass ein qualifizierter Immobilienbewerter eine qualifizierte Immobilienbewertung erstellt hat. Beruht die Wertermittlung dagegen auf allgemeinen Auskünften aus Büchern oder allgemeinen Informationen des Gutachterausschusses, besteht die Vermutung, dass dem Immobilienbewerter eine ausreichende Sachkunde fehlt. In diesen Fällen liegt häufig kein konkreter Bezug zum Immobilienmarkt vor, weil der Immobilienbewerter den Markt selbst nicht hinreichend kennt. Dann ist höchste Vorsicht geboten. Immerhin geht es bei der Immobilienbewertung regelmäßig um sehr hohe Beträge. Bestehen Zweifel an der Qualität einer Immobilienbewertung, so kann man sich beispielsweise an einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen wenden. Die Industrie- und Handelskammern führen als Bestellungskörperschaften Verzeichnisse über öffentlich bestellte Sachverständige und geben hierüber gerne Auskunft.

# Neues Bewertungsrecht: Mitte 2009 kommt die ImmoWertV

Nach 20 Jahren Wertermittlungsverordnung (WertV) erfolgt zurzeit deren Novellierung. Die novellierte Verordnung erhält einen neuen Namen, sie wird Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) heißen.

Der Referentenentwurf des neuen Wertermittlungsrechts liegt seit Dezember bei den Ländern und Verbänden. Der Entwurf muss noch zur Abstimmung und Beschlussfassung durch die verschiedenen Gremien auf Bundesebene laufen. Nach Angaben einer Sprecherin des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist mit einer endgültigen Abstimmung durch den Bundesrat Mitte 2009 zu rechnen.

Kaum ein Staat greift wie Deutschland in die Immobilienwertermittlung ein und schafft mit einem eigenen Bewertungsrecht gleichzeitig auch einen Bewertungsstandard. Die aktuell gültige WertV und wohl auch die neue ImmoWertV sind zwar nur für wenige verbindlich. Die WertV hat sich jedoch infolge der Wertermittlungspraxis und der Rechtsprechung als eine Art „allgemein anerkannte Regel der Wertermittlungslehre“ etabliert. Ob in gerichtlichen Verfahren etwa im Rahmen der Ehescheidung oder der Zwangsversteigerung, bei Kauf- und Verkauf von Grundstücken und bei vielen anderen Bewertungsanlässen ist die WertV der Standard der Immobilienbewertung. Das gilt allerdings nicht für alle Bereiche der Immobilienbewertung. Im Rahmen von Portfoliotransaktionen der vergangenen Jahre oder von Due-Diligence-Prüfungen hat die WertV kaum Anwendung erfahren. Zur Beleihung von Grundstücken ist im Jahr 2006 eine einschlägige Verordnung, die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) geschaffen worden.

Seit dem Erlass der aktuell gültigen Wertermittlungsverordnung im Dezember 1988 (WertV 88) haben sich die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt und die Wertermittlungspraxis tiefgreifend geändert. Die Ziele der Novellierung sind deshalb umfangreich. So werden eine marktnähere und transparentere Wertermittlungspraxis sowie eine bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse angestrebt. Die Verordnung soll zu einer Verwaltungs-

vereinfachung, zu einer Verringerung der Regelungsdichte und zur Verbesserung der Anwenderfreundlichkeit und der Datenverfügbarkeit beitragen. Eine Öffnung und Einbeziehung weiterer etablierter Verfahrensvarianten sind vorgesehen.

Darüber hinaus soll der Internationalisierung der Immobilienmärkte Rechnung getragen werden. Besondere Aktualität gewinnt die Absicht, auf die Volatilität der Grundstückswertentwicklung stärker abzuheben. Schwankende Wertentwicklungen, die vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten zunehmen, bedeuten besondere Herausforderungen für die Immobilienbewertung. Diese Schwankungen auf den Immobilienmärkten sollen bei der Immobilienbewertung zeitnah berücksichtigt werden.

Neu und zeitgemäß ist die Aufnahme von energetischen Eigenschaften als Gebäudemerkmal. Die energetischen Eigenschaften werden zweifellos zunehmende Bedeutung für den Immobilienwert gewinnen (siehe auch Seite 14 „Wirkung energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert“).

Zu hoffen ist, dass die endgültige Fassung der ImmoWertV die notwendige Flexibilität aufweisen wird, um den Unterschieden regionaler und lokaler Grundstücksmärkte und den Besonderheiten des konkreten Bewertungsobjekts gerecht werden zu können. Das wird nur dadurch möglich sein, dass die neue Verordnung auf Grundsätze beschränkt wird und keine detaillierten und zwingenden Vorschriften enthält. Der aktuelle Novellierungsvorschlag kann auf der Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung heruntergeladen werden ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)).

---

*Prof. Dr. Michaela Hellerforth  
MLHMK@aol.com*

*Hans Netscher  
[www.netscher.net](http://www.netscher.net)*

BilMoG

# Immobilienbewertung im Spiegel neuer Bilanzierungsvorschriften

Von vielen Veränderungen des Immobilienmarkts sind die klassischen Wohnungsunternehmen, die Immobilien nach wie vor dauerhaft im Bestand halten, nur indirekt betroffen. Gleichwohl treffen sie Änderungen bei der Bilanzierung durch das geplante neue Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), die auch zu einer größeren Volatilität der Immobilienwerte in den Bilanzen führen können.

Das bisherige Handelsgesetzbuch (HGB) wird durch das Vorsichtsprinzip dominiert, das heißt, der Gläubigerschutz wird großgeschrieben; er manifestiert sich vor allem im Grundsatz der Einzelbewertung, dem Anschaffungswertprinzip, dem Grundsatz der Bewertungsstetigkeit, dem Realisations- und dem Imparitätsprinzip.

Die Zugangsbewertung erfolgt gemäß § 253 I HGB zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten als Obergrenze, bei der Folgebewertung der Vermögensgegenstände werden planmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Im Anlagevermögen darf eine außerplanmäßige Abschreibung bei vorübergehender Wertminderung vorgenommen werden und es muss eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen werden, wenn diese voraussichtlich dauerhaft ist. Wenn der Immobilienwert höher

als die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten ist, dürfen gleichwohl keine Zuschreibungen erfolgen. Das geplante und im Gesetzgebungsverfahren befindliche BilMoG führt zu einer neuen HGB-Konzeption, indem die Dominanz des Vorsichtsprinzips aufgehoben wird. Der Grundsatz der Einzelbewertung wird durch die Regelung zur Bildung von Bewertungseinheiten relativiert. Das Anschaffungswertprinzip wird um die Zeitwertbilanzierung für zu Handelszwecken erworbene Finanzinstrumente ergänzt, das Realisationsprinzip wird verändert und das Imparitätsprinzip eingeschränkt. So entfällt das Abschreibungswahlrecht bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung im Anlagevermögen („gemildertes Niederstwertprinzip“). Zudem gibt es jetzt ein Wertaufholungsgebot beim Entfallen der Gründe für außerplanmäßige Abschreibung. Das BilMoG ist insoweit informati-

onsorientiert und näher an den Regelungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS beziehungsweise auch an die US-GAAP. Während es zwischen den IFRS-Standards und dem HGB nur geringfügige Unterschiede bei der Zugangsbewertung gibt, ist für Bestandsimmobilien gemäß IAS 40 bei der Folgebewertung die Wahl zwischen dem beizulegenden Zeitwert sowie dem Anschaffungskostenprinzip möglich, was zu größeren Bewertungsunterschieden führen kann. Diese Veränderungen führen aber aufgrund der bisherigen Immobilienbewertung in Wohnungsunternehmen – außer in Einzelfällen – zu nur geringen Veränderungen der Werte.

Prof. Dr. Michaela Hellerforth  
MLHMK@aol.com

Hans Netscher  
www.netscher.net

Erbschaftsteuer

## Reform der Erbschaftsteuer bewirkt neue Bewertungsaufgaben

Die Reform der Erbschaftsteuer ist am 1. Januar 2009 in Kraft getreten. Notwendig war die Reform geworden, weil das Bundesverfassungsgericht Immobilien- und Betriebsvermögen gegenüber Kapitalvermögen als zu niedrig bewertet angesehen hat. Durch das Reformgesetz soll das Immobilienvermögen im Erbfall marktnäher bewertet werden. Ein der Erbschaftsteuer zugrunde liegender Immobilienwert soll dem Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie entsprechen.

Die Finanzbehörde hat den Wert von Immobilien auf der Grundlage eines vereinfachten und schematisierten Verfahrens zu ermitteln, das in seinen Grundzügen auf der WertV beziehungsweise der künftigen ImmoWertV basiert. Bewertungsexperten erwarten, dass die Schematisierung in zu vielen Fällen zu erheblichen Abweichungen vom Verkehrswert führen wird. Ist der Steuerzahler der Auffassung, dass der von der Finanzbe-

hörde ermittelte Wert erheblich höher als der tatsächliche Verkehrswert ist, kann er auf seine Kosten einen Nachweis über den Verkehrswert erbringen. In der Regel wird er sich hierzu des Gutachtens eines qualifizierten Sachverständigen – beispielsweise eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen – bedienen (siehe Seite 10 „Wie finde ich einen geeigneten Immobilienbewerter?“). Ist der Verkehrswert niedriger

als der durch die Finanzbehörde ermittelte Wert, so ist der durch Gutachten festgestellt Verkehrswert und nicht das Rechenergebnis der Finanzbehörde als Grundlage der Besteuerung anzusetzen.

Prof. Dr. Michaela Hellerforth  
MLHMK@aol.com

Hans Netscher  
www.netscher.net

Einfluss auf die Wertermittlungsverfahren

# Wirkung energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert

Nachhaltigkeit, Energieausweis und energetische Sanierung sind in aller Munde, wenn auch bislang nur eine sehr geringe Zahlungsbereitschaft für energetisch sanierte Immobilien zu erkennen ist. Im Rahmen der Immobilienbewertung interessiert vor allem, inwieweit energetische Sanierung den Wert einer Immobilie verändern kann.

Dabei geht es vor allem darum, wie die Wirkung einer energetischen Sanierung in den eingangs vorgestellten Wertermittlungsverfahren dargestellt und plausibel quantifiziert werden kann.

## Vergleichswertverfahren

Sobald energetisch sanierte Grundstücke in hinreichender Zahl und in vergleichbarem Zustand verkauft sind, kann der Einfluss einer energetischen Sanierung grundsätzlich aus Kaufpreisen abgeleitet werden, weil die Kaufpreise auch die Wirkung energetischer Sanierung unmittelbar widerspiegeln. Derzeit liegt jedoch in der Regel keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsobjekte vor, um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können. Eine Quantifizierung der Wertdifferenz „mit beziehungsweise ohne“ energetische Sanierung ist auf der Grundlage unmittelbarer Marktreflexion derzeit kaum möglich. Die Wertdifferenz kann im Rahmen eines Vergleichswertverfahrens im Moment bestenfalls mit Hilfe plausibler Wertansätze begründet und quantifiziert werden. Es verbleibt allerdings das Bewertungsrisiko, dass der Grundstücksmarkt die Wertdifferenz in vergleichbarer Höhe realisiert oder eben in der angenommenen Weise nicht realisiert.

## Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens lassen sich besondere Grundstücksmerkmale nur schwer und häufig überhaupt nicht erfassen. Bei der energetischen Sanierung handelt es sich um ein besonderes Grundstücksmerkmal, das weder durch eine Modifizierung des Herstellungswerts noch durch eine Wertminderung infolge Alters oder infolge Baumängeln und Bauschäden erfasst werden kann. Eine mit Gründen versehene Marktanpassung kann die energetische Sanierung ebenfalls nicht erfassen, weil in einer aus Marktdaten ermittelten Marktanpassung dieses besondere Grund-

stücksmerkmal „energetische Sanierung“ nicht beinhaltet ist.

## Ertragswertverfahren

Es liegt auf der Hand, dass sich durch energetische Sanierung baulicher Anlagen

- Erträge
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten und Instandhaltungskosten)
- Verzinsung der Erträge
- Vermietungschancen
- Kaufpreise

und vieles mehr ändern können.

Das Beispiel Tabelle 5 zeigt, dass energetische Sanierungen Wertdifferenzen in erheblichem Umfang auslösen können. Dabei ist im Beispiel der Investitionsaufwand für die energetische Sanierung nicht erfasst.

Inwieweit der Mehrwert infolge der energetischen Sanierung unter rein ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll ist, ist nicht Gegenstand dieser Betrachtungen.

Energetische Sanierungen können dazu führen, dass ein nicht marktfähiges oder nicht vermietungsfähiges Objekt wieder Marktfähigkeit gewinnt. Energetische Sanierungen können im Gegenzug aber auch dazu führen, dass lediglich Kosten ausgelöst werden, die weder einen ökonomischen noch einen ökologischen Effekt haben. Insofern ist immer die Einzelfallbetrachtung mit sorgfältiger Analyse der Wirkung energetischer Sanierungen erforderlich.

Prof. Dr. Michaela Hellerforth  
MLHMK@aol.com

Hans Netscher  
www.netscher.net

Ertragswertermittlung vor energetischer Sanierung	Ertragswertermittlung nach energetischer Sanierung
Nachhaltig erzielbare Einnahmen 850 m <sup>2</sup> x 4,50 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate 45.900 €	Nachhaltig erzielbare Einnahmen 850 m <sup>2</sup> x <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b> x 12 Monate <b>48.960 €</b>
Bewirtschaftungskosten - Verwaltungskosten 10 Wohnungen x 180 €/Wohnung - 1.800 € - Betriebskosten nicht umgelegt - 0 € - Mietausfallwagnis 4% aus 45.900 € - 2.067 € - Instandhaltungskosten 850 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 7,00 €/m <sup>2</sup> - 5.950 €	Bewirtschaftungskosten - Verwaltungskosten 10 Wohnungen x 180 €/Wohnung - 1.800 € - Betriebskosten nicht umgelegt - 0 € - Mietausfallwagnis 3% aus 48.960 € - <b>1.469 €</b> - Instandhaltungskosten 850 m <sup>2</sup> Wohnfläche x <b>6,50 €/m<sup>2</sup></b> - <b>5.525 €</b>
Jahresreinertrag 36.083 €	Jahresreinertrag <b>40.166 €</b>
Verzinsung des Bodenwerts 300.000 € x 4,5 % - 13.500 €	Verzinsung des Bodenwerts 300.000 € x 4,5 % - 13.500 €
Reinertragsanteil baulicher Anlagen 22.583 €	Reinertragsanteil baulicher Anlagen <b>26.666 €</b>
Liegenschaftszinssatz 4,5% Restnutzungsdauer 30 Jahre Barwertfaktor 16,29 Kapitalisierung des Reinertragsanteils 22.583 € x 16,29 367.877 €	Liegenschaftszinssatz <b>4,25%</b> Restnutzungsdauer <b>40 Jahre</b> Barwertfaktor <b>19,08</b> Kapitalisierung des Reinertragsanteils 26.666 € x 19,08 508.787 €
Bodenwert 300.000 €	Bodenwert <b>300.000 €</b>
Ertragswert 667.877 €	Ertragswert <b>808.787 €</b>
<b>Ertragswert gerundet 670.000 €</b>	<b>Ertragswert gerundet 810.000 €</b>

Tabelle 5: Schematische Gegenüberstellung der Bewertung vor und nach energetischer Sanierung. Besondere wertbeeinflussende Umstände sind zugunsten der Übersichtlichkeit nicht berücksichtigt

# Preisniveau für Wohnimmobilien hat sich in Deutschland moderat entwickelt

Hat es der amerikanische Traum von den unbegrenzten Möglichkeiten möglich gemacht: Ein nahezu unglaublicher Geldzuwachs durch die Bewertung von Einfamilienhausgrundstücken in den USA? Immerhin hat damit eine weltweite Finanzmarktkrise ihren Anfang genommen.

Natürlich wurden für diesen Geldzuwachs Immobilienbewertungen benötigt. In der Regel waren es lizenzierte Immobilienbewerter, die den Geldzuwachs ausgewiesen haben. Dabei wurden die Bewertungen durchaus auf Vergleichsdaten gestützt. Nur, genauso schnell wie die Preise in Haussephasen ins Unendliche gestiegen sind, fallen diese in der jetzigen Baissephase in Bodenlose. Besteht diese Gefahr auch in Deutschland? Aus einigen Teilmärkten hört man Klagen, das Transaktionsvolumen ginge zurück. Dies sei auch darin begründet, dass Verkäufer aufgrund überhöhter Immobilienbewertungen zu hohe Preise verlangen würden. Kann das ein Problem für Wohnimmobilien werden?

**1.** Das Preisniveau für Wohnimmobilien hat sich weitgehend moderat entwickelt. Solange keine den USA vergleichbaren Marktentwicklungen zu verzeichnen sind, sind auch keine ähnlichen Verhältnisse zu befürchten.

**2.** In Deutschland sind so genannte „Schornsteinhypotheken“, wie wir sie von den

Subprime-Krediten aus den USA kennen, aufgrund der Beleihungsgrundsätze unzulässig. Der einer Kreditvergabe zugrundeliegende Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung aus der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie ergibt.

**3.** Trotz allem ist festzustellen, dass die Banken ihre Kreditvergabe stark eingeschränkt haben (so genannte „Kreditklemme“, „Credit Crunch“). Das bedeutet, dass Neu- wie Anschlussfinanzierungen häufig erschwert werden. Dies könnte unter Umständen auch zu Notverkäufen führen.

Bei allem zeigt sich jedoch, welche Bedeutung die Auswahl eines qualifizierten Immobilienbewerbers hat.

*Quelle: Hellerforth, M., Die globale Finanzmarktkrise: Ursachen und Auswirkungen auf die Immobilien- und die Realwirtschaft, Hammonia Verlag Hamburg, erscheint voraussichtlich im März 2009.*

*Prof. Dr. rer. pol. Michaela Hellerforth ist Professorin an der Fachhochschule Gelsenkirchen im Studiengang Facility Management, Geschäftsführerin der*

*WB – Wert und Baubetreuungs-GmbH & Co. KG und Immobilienbewerterin (IFS). Zuvor war sie unter anderem für den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Vorstandsmitglied tätig. Vor ihrer Berufung zur Professorin hatte sie an verschiedenen Universitäten Lehraufträge inne, unter anderem an der FHTW Berlin, an der Universität/Gesamthochschule Siegen sowie an der Universität zu Köln. Zudem berät sie Unternehmen und Kommunen im Facility- und Immobilienmanagement. Außerdem ist sie Autorin zahlreicher Fachbücher und Fachartikel zum Thema Facility Management, Immobilien und Immobilienbewertung, – auch im Hammonia-Verlag.*

*Dipl.-Ing. Hans Netscher ist Chartered Surveyor und von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Miete. Seine beruflichen Schwerpunkte sind Immobilienbewertung, entscheidungsorientierte Beratungen und Monitoring. Er ist Dozent zu unterschiedlichen Themen der Immobilienbewertung und der Immobilienwirtschaft. Ihm obliegt die fachliche Leitung des Zertifikatslehrgangs Immobilienbewerter (IFS) des Instituts für Sachverständigenwesen und er ist Mitveranstalter und fachlicher Leiter des Bodenseeforums, dem Wissens- und Kontaktforum der Immobilienbewertung.*