

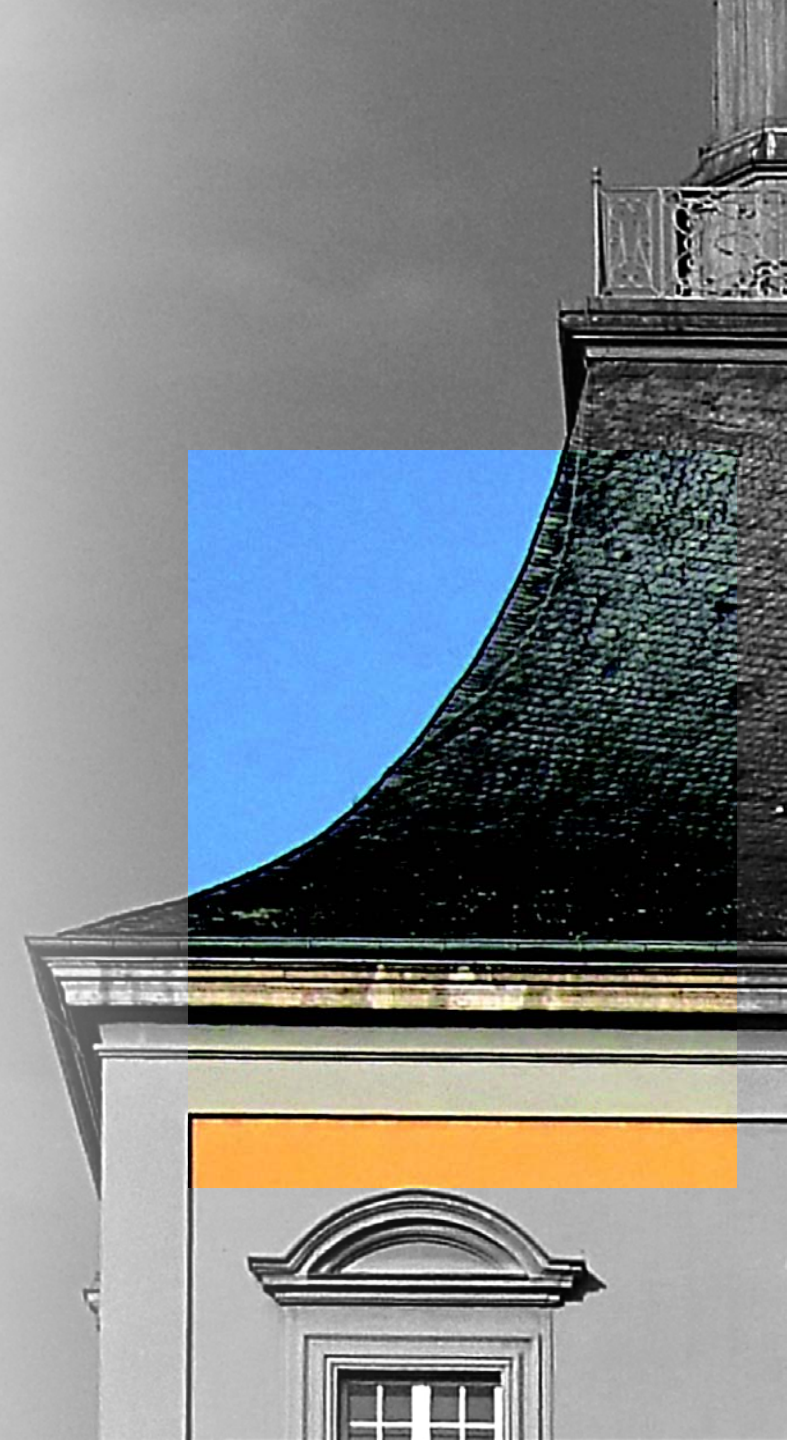
Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“

am

13. Januar 2023 in Berlin

Anhörung zur Immobilienbewertung

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter



§ 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Definitionen Marktwert bzw. Verkehrswert

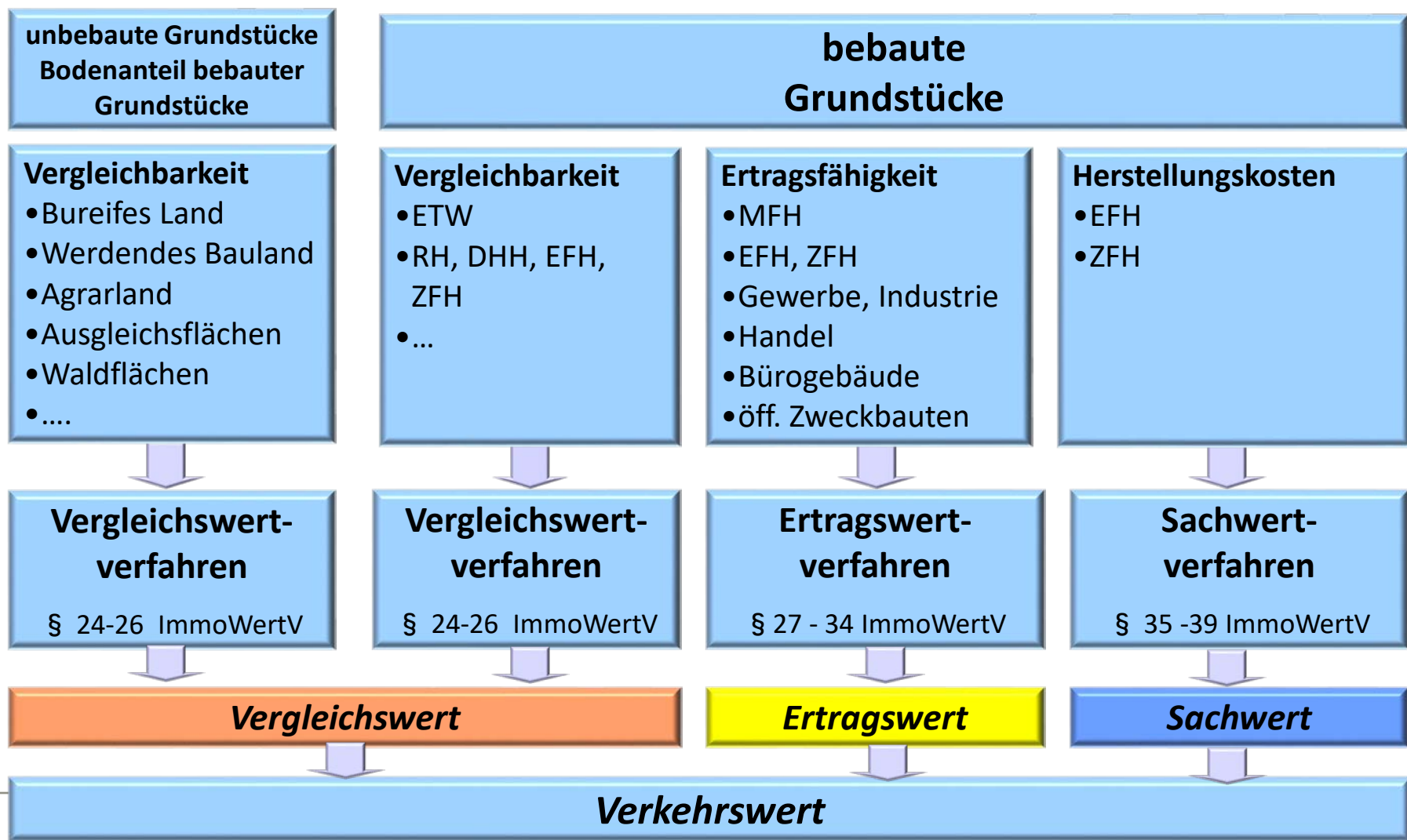
Internationale Definition (IVS, RICS, TEGoVA, SVS):

„Der Marktwert ist der **geschätzte Betrag**, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem **verkaufsbereiten Veräußerer** und einem **kaufbereiten Erwerber**, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit **Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang** handelt“

Der Verkehrswert ist der am Wertermittlungstichtag am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis für eine Immobilie

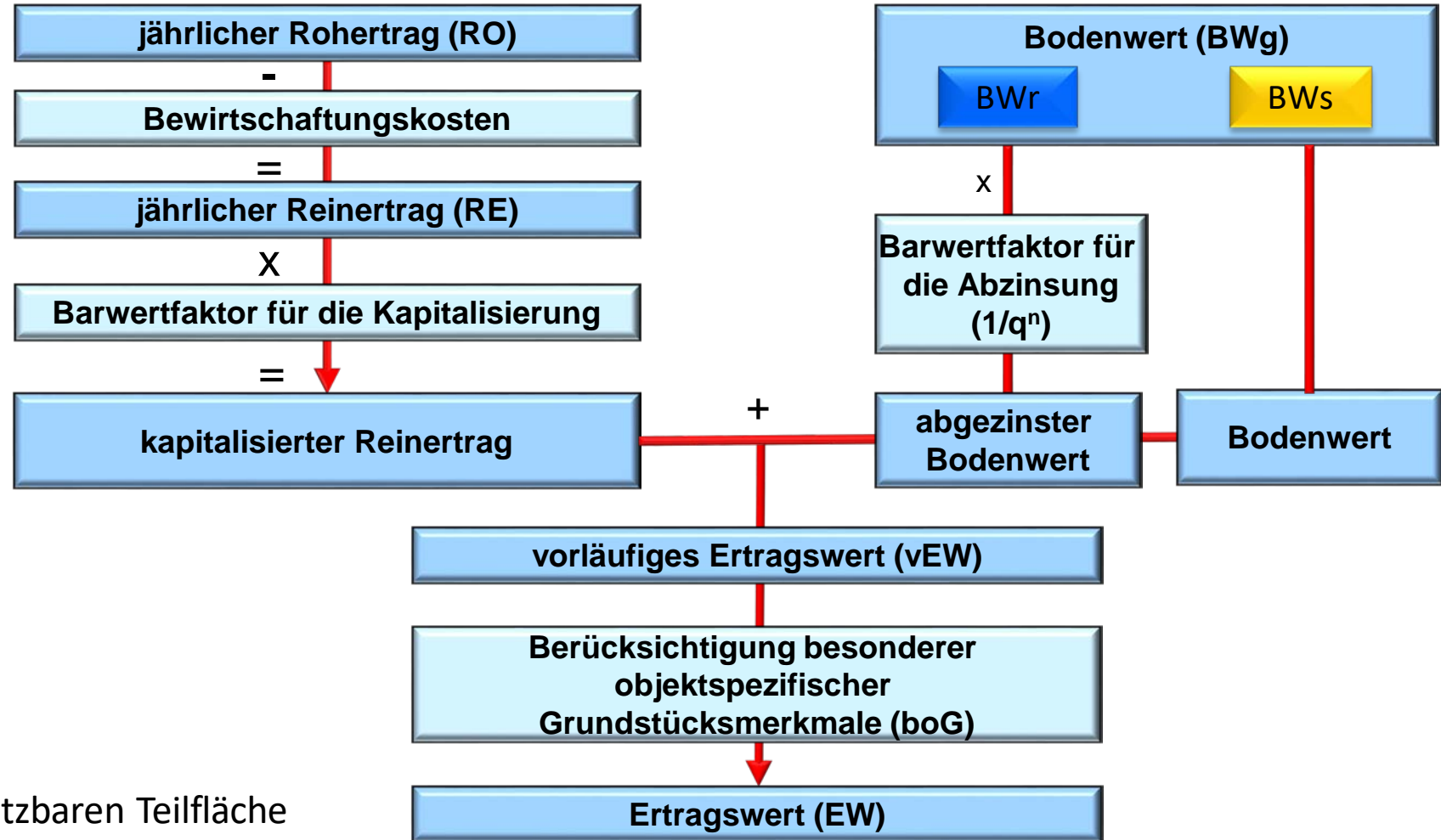


Verfahren gemäß ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)



Verfahrensaufwand für vereinfachtes Ertragswertverfahren §§ 29 ImmoWertV

Wie findet die Marktanpassung statt?



BWg: gesamter Bodenwert

BWr: rentierlicher Bodenwert

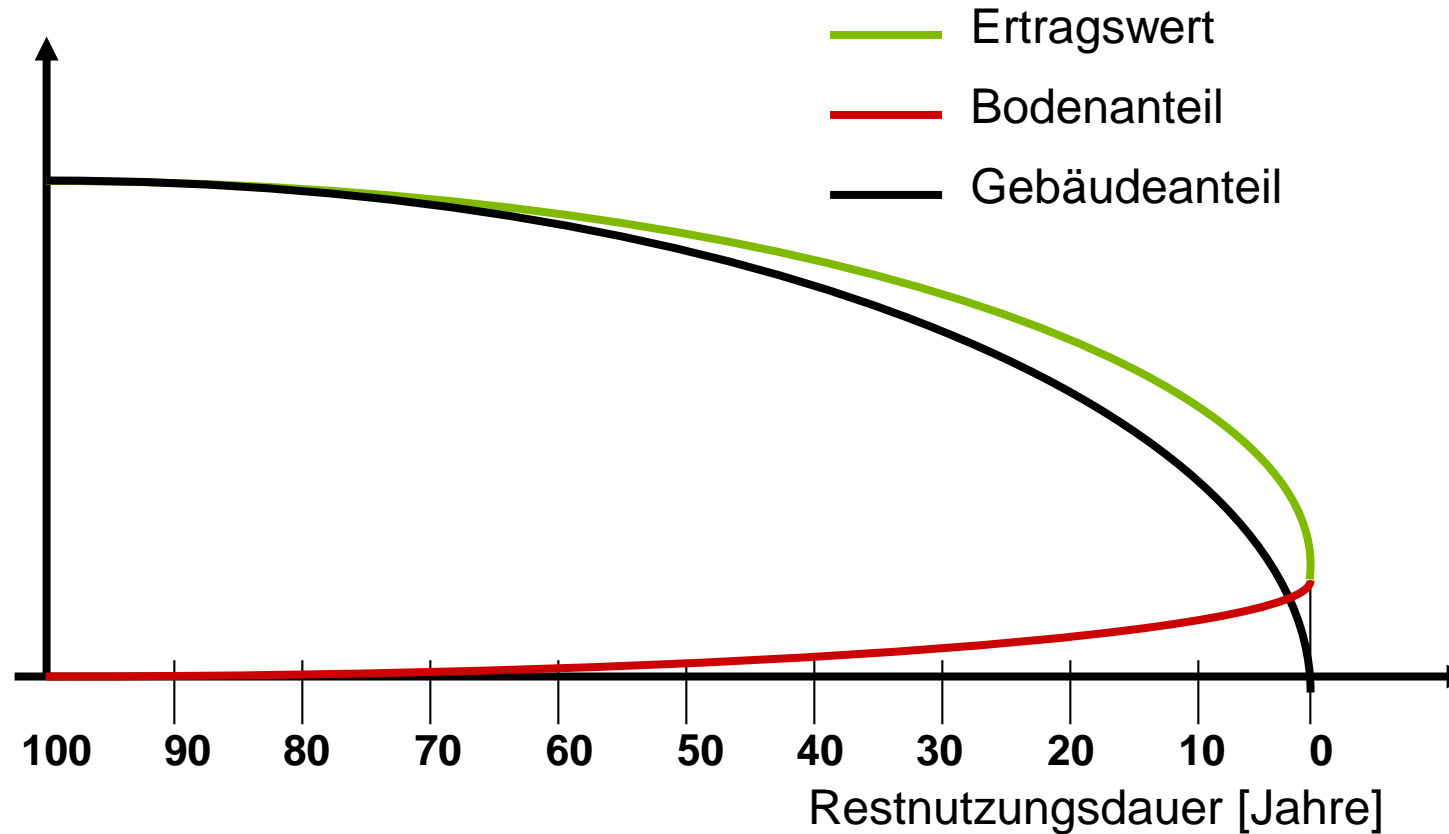
BWs: Bodenwert einer selbständig nutzbaren Teilfläche

Verfahrensaufwand beim vereinfachten Ertragswertverfahren - Due Diligence?

$$EW = Re * KF + \frac{BW}{q^n} + boG$$

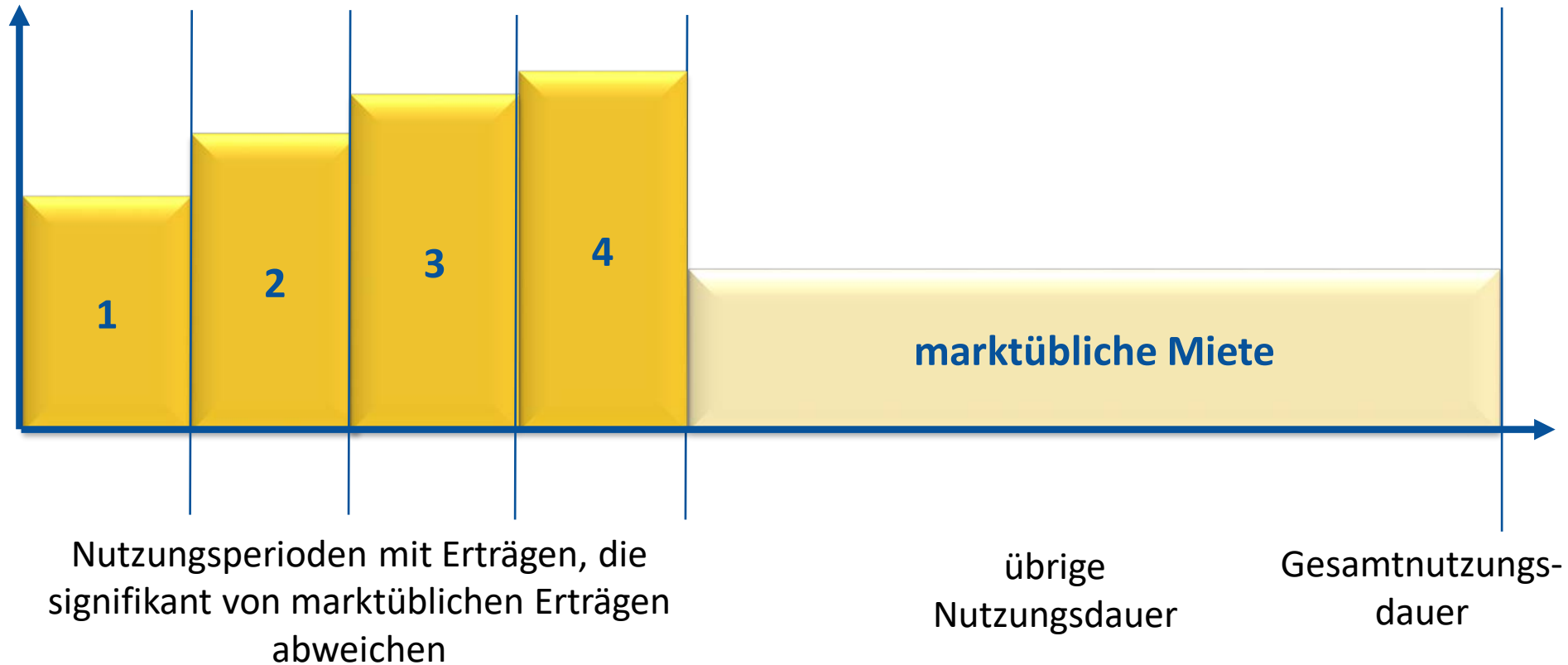
EW	vorläufiger Ertragswert
Re	Jährlicher Reinertrag des Grundstücks
BW	Bodenwert
p	Liegenschaftszinssatz/100
q	Barwertfaktor für Abzinsung = 1 + p
n	Restnutzungsdauer
KF	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)
	$KF = \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert



Verfahrensaufwand beim periodisches Ertragswertverfahren § 30 ImmoWertV - Due Diligence?

- Periodisches Ertragswertverfahren entspricht internationaler Discounted-Cash-Flow-Methode (**DCF-Verfahren**)
- Detaillierte Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Daten in den ersten (z.B. 10 Jahren)



- Massenbewertungsverfahren: bisher nur kreditwirtschaftliche Bewertung oder steuerliche Bewertung
- **Ansatz:** Vergleichswertverfahren mit **Ertragsfaktoren** für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 BauGB in Verbindung mit § 26 ImmoWertV
- Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.
- Analyse und Typisierung der Wohnungsbestände hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale
 - Lage
 - Mieten
 - Alter
 - Wohnungsgröße
 - Liegenschaftszinssatz

- Verfahren unter Einsatz von **Künstlicher Intelligenz (KI)**
- **Merkmale**
 - Schlüssige marktgerechte Ergebnisse
 - geringe Transparenz
 - Nachvollziehbarkeit eingeschränkt

- Der Verkehrswert bildet den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** des Immobilienmarktes ab.
- Als eine aus dem **tatsächlichen Marktgeschehen** abgeleitete Größe kann der Verkehrswert daher nur beschrieben, aber nicht modifiziert werden.
- Die **Standards und Grundsätze für Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswerts sind so zu wählen, dass eine einheitliche und systematische **Abbildung des Verkehrswertes** und des **Immobilienmarktes** schlüssig gelingt.
- Modifizierung der Wertermittlungsverfahren unter **sachlichen Gesichtspunkten** zulässig und ggf. erforderlich, **nicht zur Modifizierung des Verkehrswertes für wohnungs- oder bodenpolitischen Zwecke**.

- **Modellannahme**: Normale Immobilienunterhaltung erforderlich, um ein Gebäude über die gesamte Nutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können
- **Übliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sind im Ertragswertmodell berücksichtigt (Rohertrag – Bewirtschaftungskosten = Reinertrag)
- Energetische gebäudespezifische gesetzliche Anforderungen, die bei Grundstückstransaktionen wirksam werden (z.B. Art der Energieversorgung) sind nicht enthalten und daher gesondert zu berücksichtigen
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Entschädigung stellt eine Einheit dar: zu entschädigen sind (§ 95 BauGB)

- der durch die Enteignung entstehende **Rechtsverlust** (Substanzverlust: z.B. Verlust an Wohnungen, Flächenverlust)
- andere **Vermögensnachteile** (Wertminderung der verbleibenden Wohnungsbestände, Flächen, Folgeschäden, Belastung des Unternehmens)
- Bemessung nach dem **Verkehrswert** gemäß § 194 BauGB (nicht unter Verkehrswert),
Ausnahme: allgemeine Notzeiten
- Art. 14 Abs. 3 GG
...Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. ...

Ursprünglicher Kaufpreis ist für die Entschädigungsbemessung nicht relevant

- **Analyse** und **Clusterung** der Wohnungsbestände (siehe oben)
- **Marktkonforme** und aktuelle Ansätze erforderlich für
 - Mieten
 - Liegenschaftszinssätze
 - etc.
- **Modifikation** der wertermittlungsrelevanten Modellparameter (Daten)
- Zuverlässigkeit der Ergebnisse durch **Plausibilisierung** und **Validierung** prüfen
- **Beispielkalkulationen**
 - kostenbasierte Abschätzung,
 - verdeutlicht Einflüsse und Zusammenhänge der verschiedenen Parameter
 - Hilfsmittel zur Schaffung von Transparenz und Entscheidungsunterstützung
 - **keine Wertermittlung**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Professur für Städtebau und Bodenordnung

Institut für Geodäsie und Geoinformation

Nussallee 1

53115 Bonn

T: +49 228 73 2610

E: koetter@uni-bonn.de