
Kauft der Markt nach der Ertragswert-Richtlinie?

von

Prof. Dr.-Ing. Michael Sohni

Die Ertragswert-Richtlinie ist verabschiedet!

- 1. Inhalt des aktuellen Entwurfs der EW-RL**
- 2. Wie kauft der Markt?**
- 3. Zusammenfassung und Diskussion**

Lebenslauf

- 1978 – 1984 Bauingenieurstudium an der TH (heute TU)
Darmstadt**
- 1984 -1986 Statiker + Kalkulator bei Bilfinger + Berger Bau AG
NL Frankfurt**
- 1986 - 1991 Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Darmstadt**
- 1991 - 1992 Projektmanager Deutsche Anlagen Leasing Mainz**
- seit 1992 Professor an der Hochschule Darmstadt**
- seit 1995 öbuv Sachverständiger für Immobilienbewertung**
- seit 1996 Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Darmstadt**
- seit 2005 Mitglied im Prüfungsausschuss der IHK Darmstadt**



Michael Sohni

- 1. Inhalt des aktuellen Entwurfs der EW-RL**
2. Wie kauft die Markt?
3. Zusammenfassung und Diskussion

1. Zweck und Anwendungsbereich

2. Allgemeines

3. Verfahrensvarianten

4. Verfahrensgang

4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

4.3 Periodisches Ertragswertverfahren

4.4 Ablaufschemata

5. Reinertrag, Rohertrag

6. Bewirtschaftungskosten

6.1 Verwaltungskosten

6.2 Instandhaltungskosten

6.3 Mietausfallwagnis

6.4 Betriebskosten

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten

Anlage 2 Modellparameter

Anlage 3 Beispielrechnungen

7. Liegenschaftszinssatz

8. Bodenwert

9. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

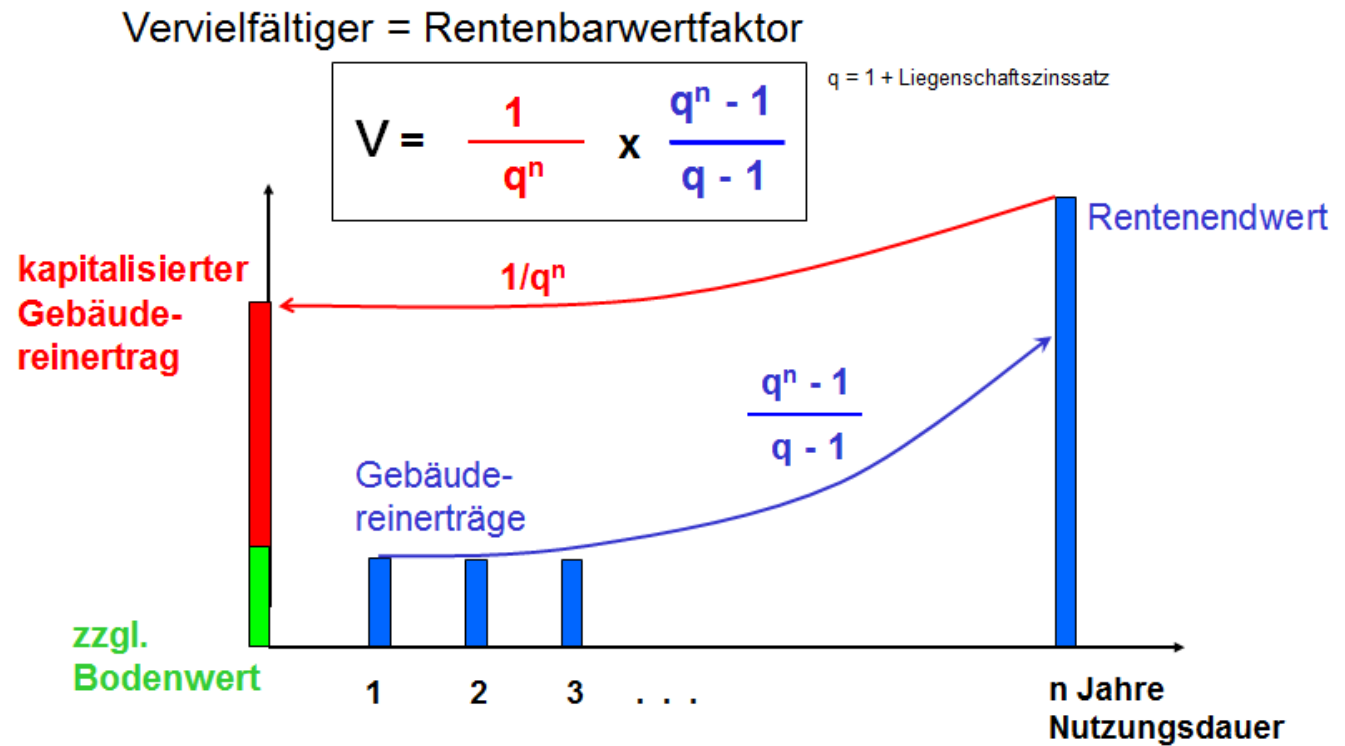
10. Barwertfaktoren

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12. Verkehrswert

4. Verfahrensgang

- 4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren
- 4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren
- 4.3 Periodisches Ertragswertverfahren
- 4.4 Ablaufschemata



Der Ertragswert ist der Barwert der über die Nutzungsdauer kapitalisierten Gebäudereinerträge zzgl. Bodenwert

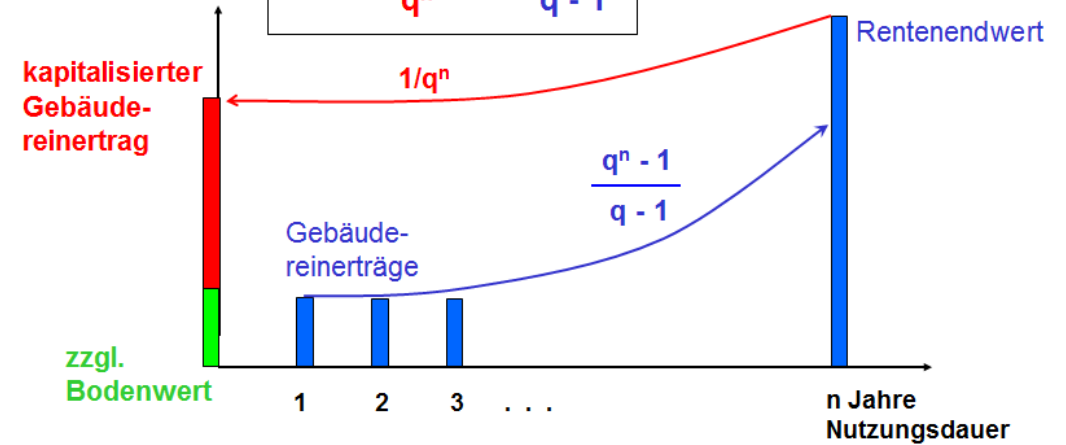
4. Verfahrensgang

- 4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren
- 4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren
- 4.3 Periodisches Ertragswertverfahren
- 4.4 Ablaufschemata

Vervielfältiger = Rentenbarwertfaktor

4.1

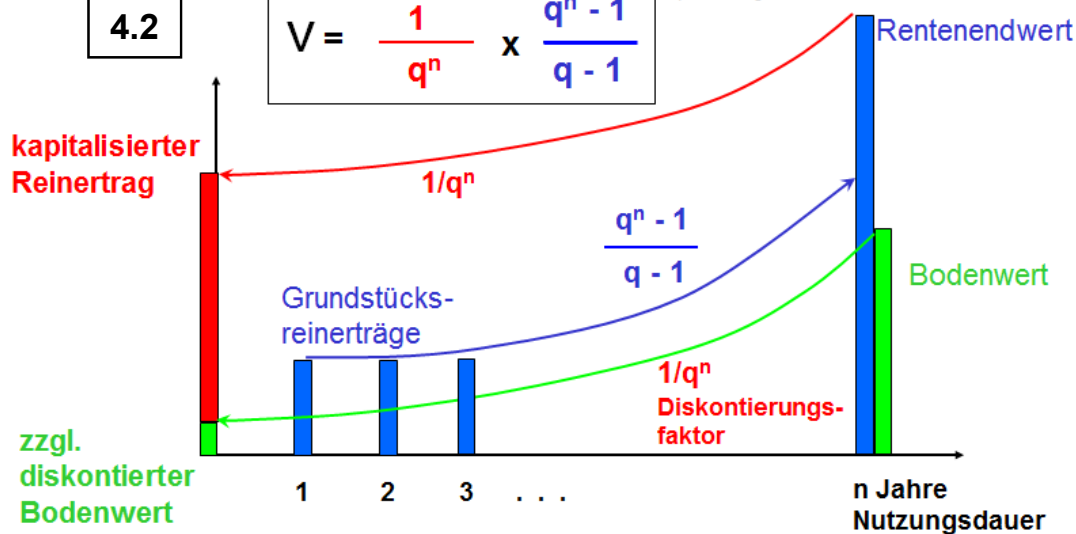
$$V = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \quad q = 1 + \text{Liegenchaftszinssatz}$$



Vervielfältiger = Rentenbarwertfaktor

4.2

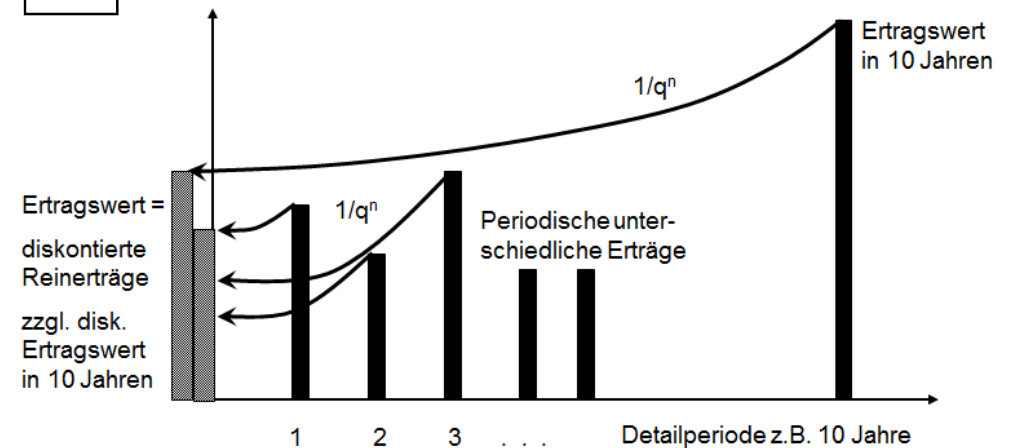
$$V = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \quad q = 1 + \text{Liegenchaftszinssatz}$$



Der Ertragswert ist der Barwert der über die Nutzungsdauer kapitalisierten Reinerträge zzgl. diskontiertem Bodenwert

Der Ertragswert ist der Barwert der über die Nutzungsdauer kapitalisierten Gebäudereinerträge zzgl. Bodenwert

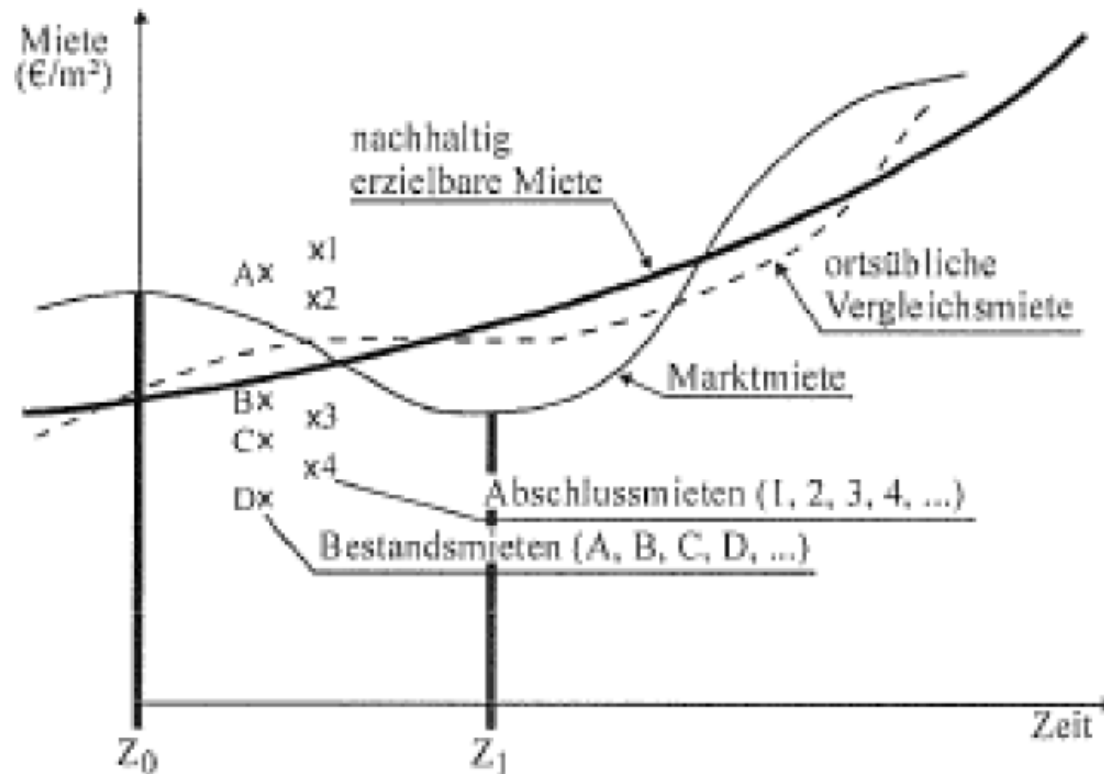
4.3



1. Zweck und Anwendungsbereich
2. Allgemeines
3. Verfahrensvarianten
4. Verfahrensgang
 - 4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren
 - 4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - 4.3 Periodisches Ertragswertverfahren
 - 4.4 Ablaufschemata
- 5. Reinertrag, Rohertrag**
- 6. Bewirtschaftungskosten**
 - 6.1 Verwaltungskosten**
 - 6.2 Instandhaltungskosten**
 - 6.3 Mietausfallwagnis**
 - 6.4 Betriebskosten**
7. Liegenschaftszinssatz
8. Bodenwert
9. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
10. Barwertfaktoren
11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
12. Verkehrswert

5. Reinertrag, Rohertrag

Die Zusammenhänge zwischen den Mietbegriffen werden durch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht:



Quelle: AGVGA-NRW
Arbeitsgemeinschaft
der Vorsitzenden
der GAA in NRW

Abb. 5-27: Vergleich der Zyklen unterschiedlicher Mietarten

Empfehlung:

Bei der Auswertung der Kaufverträge bzw. der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist es unter arbeitsökonomischen Gesichtspunkten empfehlenswert, die ortübliche Vergleichsmiete in die Berechnungen einzuführen, da sie eine gute Annäherung an die nachhaltig erzielbare Miete darstellt und hypothesenfrei insbesondere aus Mietpreisspiegeln zu ermitteln ist.

5. Reinertrag = Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten

6. Bewirtschaftungskosten

6.1 Verwaltungskosten

6.2 Instandhaltungskosten

6.3 Mietausfallwagnis

6.4 Betriebskosten

Anlage 1 ¶

MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ZU NR. 6 ¶

1. → Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, reine bzw. gemischte gewerbliche Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung) ¶

Stand: 01.01.2015 ¶

Mit den nachstehenden Angaben sollen plausible und für die Gutachterausschüsse handhabbare Modellwerte für Bewirtschaftungskosten vorgegeben werden, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. ¶

2.1. → Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, reine bzw. gemischte gewerbliche Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung) ¶

1. Reinertrag, Rohertrag

2. Bewirtschaftungskosten - Wohnen

6.1 Verwaltungskosten

6.2 Instandhaltungskosten

6.3 Mietausfallwagnis

6.4 Betriebskosten

a) → **Verwaltungskosten** (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)¶

280	Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern
		bzw. je Nutzungseinheit
□	□	□
335	Euro	jährlich je Eigentumswohnung
□	□	□
37	Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren. □

$$\begin{aligned} \text{Verwaltungskosten 2015} &= \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2014}}{\text{Index Oktober 2001}} \\ &= 230,00 \times \frac{106,7}{87,5} = 280,47 \end{aligned}$$

1. Reinertrag, Rohertrag

2. Bewirtschaftungskosten - Wohnen

6.1 Verwaltungskosten

6.2 Instandhaltungskosten

6.3 Mietausfallwagnis

6.4 Betriebskosten

Zur Vermeidung von Wertsprüngen insbesondere bei den Übergängen der in § 28 II BV genannten Werte, wird für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. ~~Eine darüber hinausgehende Differenzierung. Die modellhafte Berücksichtigung der nach § 28 je nach Bezugfertigkeit erfolgt nicht; vielmehr ist die übliche Instandhaltung bereits in unterschiedlicher Höhe anzusetzenden Instandhaltungskosten erfolgt nunmehr ausschließlich im Rahmen der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, das heißt, eine übliche Instandhaltung ist bereits im Rahmen der Ermittlung der üblichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.~~

·11	Euro/m ²	jährlich je Wohn- bzw. Nutzfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
□	□	□
·83	Euro	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

1. Reinertrag, Rohertrag

2. Bewirtschaftungskosten - Wohnen

6.1 Verwaltungskosten

6.2 Instandhaltungskosten

6.3 Mietausfallwagnis

6.4 Betriebskosten

c) → **Mietausfallwagnis** (vgl. § 29 II BV) ¶

~~Der hier für die reine bzw. gemischte gewerbliche Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung) angegebene Modellwert für das Mietausfallwagnis entspricht dem bereits durch die langjährige Praxis akzeptierten Wert. ¶~~



2 vom Hundert ☐

des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung ☐



~~4 vom Hundert~~ ☐



~~des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung) ☐~~

5. Reinertrag, Rohertrag

6. Bewirtschaftungskosten - Gewerbe

6.1 Verwaltungskosten = 3 % des Rohertrag

6.2 Instandhaltungskosten

a) Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

<u>100 vom Hundert</u>	<u>für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. Baukosten wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt</u>
□	□
<u>50 vom Hundert</u>	<u>für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. Baukosten wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt</u>
□	□
<u>30 vom Hundert</u>	<u>für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik, Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. Baukosten wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt</u>

6.3 Mietausfallwagnis = 4 % des Rohertrags

6.4 Betriebskosten = keine

1. Zweck und Anwendungsbereich
2. Allgemeines
3. Verfahrensvarianten
4. Verfahrensgang
 - 4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren
 - 4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - 4.3 Periodisches Ertragswertverfahren
 - 4.4 Ablaufschemata
5. Reinertrag, Rohertrag
6. Bewirtschaftungskosten
 - 6.1 Verwaltungskosten
 - 6.2 Instandhaltungskosten
 - 6.3 Mietausfallwagnis
 - 6.4 Betriebskosten
- 7. Liegenschaftszinssatz**
8. Bodenwert
9. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
10. Barwertfaktoren
11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
12. Verkehrswert

7. Liegenschaftszinssatz

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und ~~den~~ entsprechendem, ggf. um die Werteinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigtem Kaufpreisen ~~abgeleitet~~.

Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter und Kennzeichen der Stichprobe und Auswertung sind nachvollziehbar zu beschreiben.

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen	
<u>Grundstücksart</u>	<u>z. B. Mietwohngrundstücke</u>	☒
Rohertrag	z. B. <u>marktüblich erzielbarer Ertrag</u> (u. a. <u>Mieten aus Mietspiegeln bzw. gewerblichen Mietpreisübersichten oder Vergleichsmieten</u>)	☒
Vorschriften zur Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzflächen	z. B. <u>nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet oder</u> Wohnflächenverordnung oder Nutzflächen nach DIN 277 oder gif <u>— Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 oder gif-Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel MF/V 2012;</u> <u>ggf. auf Konformität mit verwendetem Mietspiegel oder Ähnlichem achten</u>	☒

7. Liegenschaftszinssatz

Bewirtschaftungskosten	z. B. vorrangig entsprechend Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	z. B. kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten oder pauschaler Ansatz in Höhe von ...
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	keine <u>nur Kaufpreise ohne boG</u> bzw. Kaufpreise wurden <u>um boG</u> bereinigt wegen ...
Bodenwert	z. B. Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts; ¶ getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; ¶ getrennte Erfassung <u>ohne</u> selbstständig nutzbarer <u>oder</u> verwertbare Teilflächen

7. Liegenschaftszinssatz

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und Angaben zur Stichprobe und Auswertung

Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	<u>Hinweis auf Behandlung von Ausreißern</u>	□
Zeitraum der <u>Abschlüsse der ausgewerteten Auswertung der Kauffälle</u>		□
<u>Räumlicher Bereich der Kauffälle</u>	<u>z. B. für das Gebiet einer Gemeinde oder für einen bestimmter Bodenrichtwertbereich (Bodenwertniveau)</u>	□
Kenngrößen	<u>z. B. statistische Kenngrößen Standardabweichung der Einzelwerte, Spannen und durchschnittliche Werte der Anzahl der Kauffälle, durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche, Minimum und Maximum, durchschnittliche Mieteerträge, durchschnittliche Restnutzungsdauer, Minimum und Maximum</u>	□

¶

7. Liegenschaftszinssatz

8. Bodenwert (1) Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die § 16 ImmoWertV und auf die Vergleichswerttrichtlinie (VW-RL) verwiesen. ¶

9. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(1) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. Die wirtschaftliche Restnutzungs-

10. Barwertfaktoren

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

11.1 BESONDERE ERTRAGSVERHÄLTNISSE

11.2 Baumängel und Bauschäden

11.1 Wirtschaftliche Überalterung

...

11.7 GRUNDSTÜCKSBEOGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf Nummer 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 verwiesen.

12. Verkehrswert

12. Verkehrswert

(1) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse und der Liegenschaftszinssatz marktüblich angesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht erforderlich notwendig, kann jedoch angebracht erforderlich sein, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung ist besonders zu begründen. ¶

(2) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale). Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert und ist wie ggf. auch die aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichenden Ergebnisse nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen. ¶

Anlagen

Anlage 1 Bewirtschaftungskosten

Anlage 2 Modellparameter – s. z.B. NRW

Anlage 3 Beispielrechnungen – s. auch Renner/Sohni



-
1. Inhalt des aktuellen Entwurfs der EW-RL
 - 2. Wie kauft der Markt?**
 3. Zusammenfassung und Diskussion

2. Wie kauft der Markt?



Wohnen

1-FH und 2-FH

ETW

MFH



Objektarten

Gewerbe

Bürogebäude

Geschäftshaus

Shoppingcenter

Fachmarktzentrum

Logistikhalle



Sonstiges

Rennstrecke

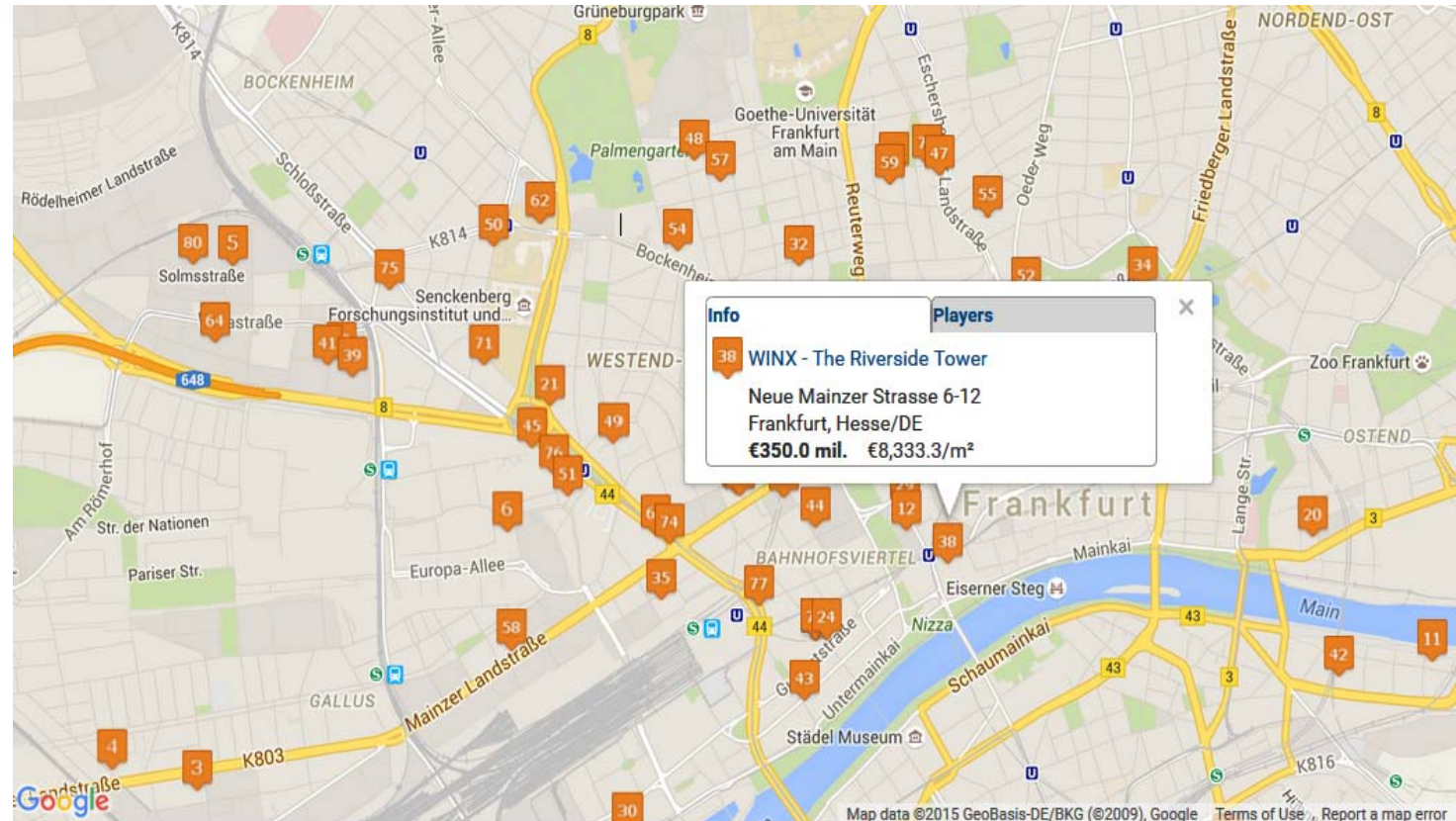


Vergleichsfaktoren:

Gebäundefaktoren in €/m²WFL bzw. NFL
Ertragsfaktoren x-facher Jahresrohertrag
Bruttoanfangsrendite / Nettoanfangsrendite
Gesamtwert

2. Wie kauft der Markt?

Unser Schatz - die Kaufpreissammlung!



REAL CAPITAL ANALYTICS®
Transactions. Trends. Tools.

Die Daten müssen jedoch ausgewertet und zugänglich gemacht werden.

2. Wie kauft der Markt? - Marktinfos

Wieder frei bewegen können

Grundsteinlegung für den Winx-Tower, den Abschluss des Main-Tor-Viertels

Von Claus-Jürgen Göpfert

Bei etlichen der 400 Gäste gehen die Erinnerungen zurück bei diesem Abendempfang unter hastig treibenden grauen Wolken. Auch bei Ulrich Höller, dem superagilen Vorstandsvorsitzenden der Deutschen Immobilien Chancen (DIC). Zehn Jahre sind vergangen, seit das alte Degussa-Gelände im Herzen Frankfurts in die Hände der DIC wechselte: Unter dem Titel „MainTor“ wuchs seither ein neues Quartier mit Büros und Wohnungen – mit einer Gesamtinvestition von 800 Millionen Euro. Am Dienstagabend nun wird der Grundstein gelegt für das abschließende zentrale Büro-Hochhaus: den 110 Meter hohen Winx-Tower.

Und Höller blickt voraus: „Die Frankfurter werden sich bald in ihrem Stadtzentrum wieder frei bewegen, so wie sie es früher gewohnt waren.“ Jahrzehnte standen die Bürger nach dem Zweiten Weltkrieg vor den Toren der Degussa, die das Viertel zwischen Main und Weißfrauenstraße als Privatbesitz verammelt hatte.

Von Sommer 2018 an werden die Menschen jetzt auf mehreren Wegen das „MainTor“-Quartier durchqueren können Richtung Fluss und wieder zurück. Werden an einer zentralen Plaza sitzen können, draußen vor einem Restaurant im Sockel des Winx. Höller zitiert den französischen Schriftsteller Antoine de Saint-Exupéry: „Die Zukunft nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.“

Natürlich sind es wirtschaftliche Interessen, die hier im Zentrum Frankfurts die Stadtentwicklung vorantreiben. Eine kleine, zierliche Frau wird auf die Bühne gebeten: die Milliardärin Susanne Klatten. Das Interview eines Moderators mit der 53-Jährigen vor Publikum ist außergewöhnlich, lebt sie doch recht zurückgezogen. Doch die Tochter des Industriellen Herbert Quandt hat



So soll der Turm 2017 das Viertel überragen.

DAS NEUE QUARTIER

Die sechs Teilprojekte des Viertels, darunter die vier Hochhäuser Porta, Panorama, Primus und Winx, umfassen 100 000 Quadratmeter Bürofläche, wovon rund 80 Prozent vermietet sind.

Die erzielten Mieten liegen zwischen 28 und 37 Euro pro Quadratmeter. Noch 2000 hatten die Spitzen-Büromieten in Frankfurt bei 50 Euro gelegen.

Zum Quartier gehören auch etwa 100 Luxus-Eigentumswohnungen in kleinen Türmen, Maintor-Palazzi genannt.

Die Eigentumswohnungen hatten für Aufsehen gesorgt, weil sie mit Preisen von 10 000 Euro pro Quadratmeter zwischenzeitlich die teuersten in Frankfurt waren. Das größte Penthouse kostete 2,6 Millionen Euro.

Das Onyx-Hochhaus hat mit einem Quadratmeterpreis von 18 000 Euro einen neuen Rekord für Eigentumswohnungen in Frankfurt aufgestellt. jg

den Winx-Tower gekauft, vom Entwurfspapier weg, für 350 Millionen Euro. Das ist eine Zahl, die niemand offiziell bestätigt, aber jeder hinter vorgehaltener Hand nennt.

„Eine solche Investition war für mich neu“, sagt die Unternehmerin, die sehr bescheiden und zurückhaltend auftritt. Doch „die Eleganz und die Leichtigkeit“ des Hochhauses hätten sie überzeugt. In den Grundstein legt sie einen kleinen silbernen Anker, als Erinnerung an die Handelsschiffe, die früher Waren nach Frankfurt brachten und an die Degussa, die Deutsche Gold- und Silberscheidanstalt.

Zum Jahreswechsel 2017/2018 soll der Winx-Tower nach dem Entwurf des Frankfurter Architekten Jürgen Engel vollendet sein. „Das Viertel wird ein bedeutender Teil unserer Innenstadt sein“, sagt OB Peter Feldmann (SPD) und niemand widerspricht.

DIC feiert Grundsteinlegung für Winx-Hochhaus in Frankfurt

Zusammen mit rund 400 Gästen feiert Deutsche Immobilien Chancen (DIC) am Dienstagnachmittag die Grundsteinlegung für den Winx-Tower auf dem MainTor-Areal in Frankfurt. Nach den Plänen des Architekturbüros KSP Jürgen Engel wird ein 110-m-Turm mit 28 Stockwerken und mehr als 42.000 qm Gewerbefläche entstehen. Darüber hinaus verfügt das Portalgebäude über eine 11 m hohe Lobby. Union Investment wird 24.000 qm Bürofläche im Winx belegen und in das Erdgeschoss des Portalgebäudes wird Vapiano auf rund 1.000 qm einziehen. Das Investitionsvolumen für das Winx-Projekt liegt bei rund 350 Mio. Euro. Die Unternehmerin Susanne Klatten hatte den Turm zum Jahresende 2014 erworben. DIC bleibt derweil für den Prozess bis zur Fertigstellung verantwortlich. Das Hochhaus ist das letzte Teilprojekt des MainTors. Anfang 2018 will DiC-Vorstandschef Ulrich Höller die Baustellen des Quartiers abschließen.

IZ 14.07.2015

$350 \text{ Mio} / 42.000 \text{ m}^2 = 8.333 \text{ €/m}^2$

Quelle: Frankfurter Rundschau

2. Wie kauft der Markt? - Vergleichen



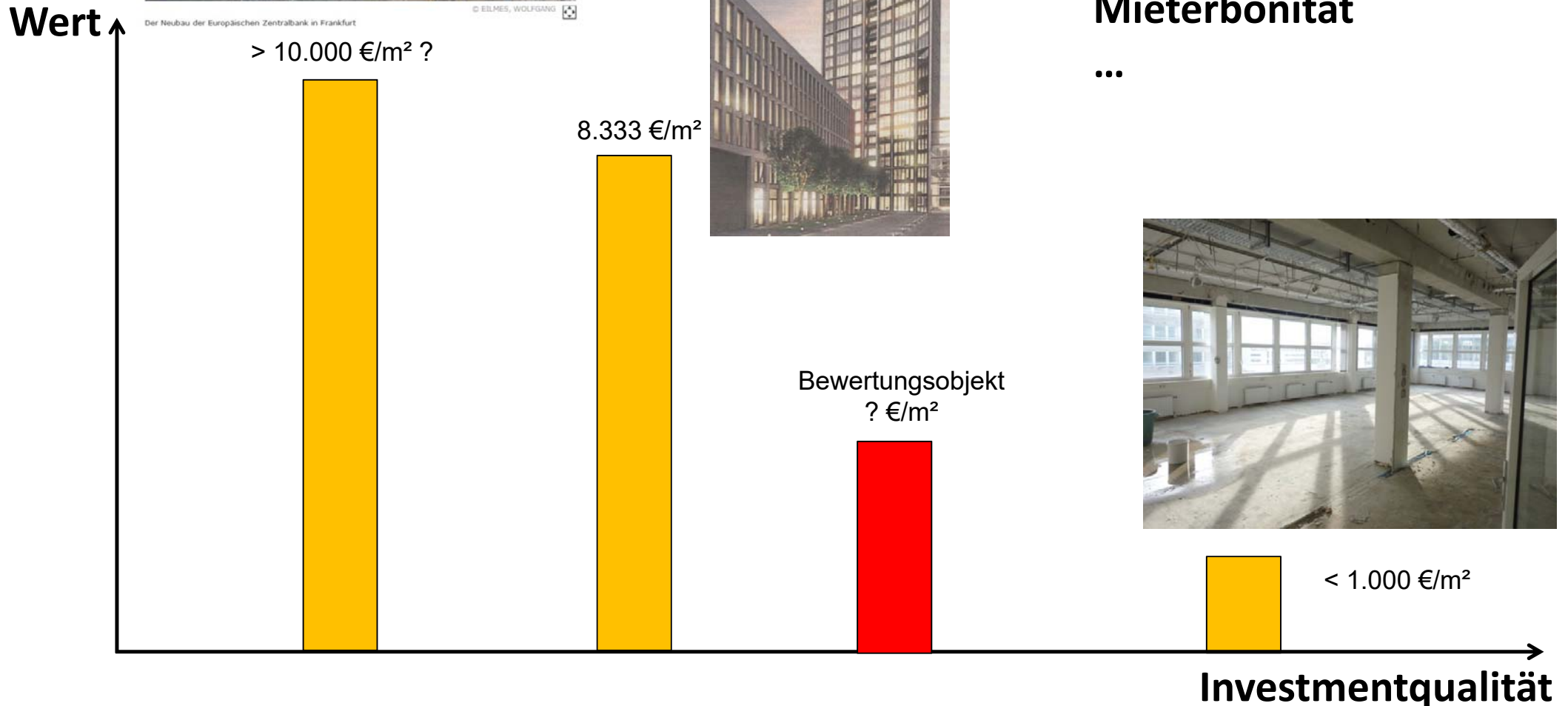
Der Neubau der Europäischen Zentralbank in Frankfurt

© EILMES, WOLFGANG



Lage
Baujahr
Bauqualität/Ausstattung
Mietvertragsdauer
Mieterbonität

...



2. Wie kauft der Markt? – Rückrechnen mit dem EW-Modell

	XY-Zentrum		B-Stadt		A-Stadt	
	FMZ		Shoppingcenter		Geschäftshaus	
Rohertrag		2.500.000		3.500.000		2.500.000
Verwaltung	2,00%	-50.000	2,50%	-87.500	2,50%	-62.500
Betriebskosten	9,00%	-225.000	5,00%	-175.000	0,00%	0
IHK	8,04%	<u>-201.000</u>	4,00%	<u>-131.431</u>	1,98%	-49.600
Erbbauzinsen						<u>-300.000</u>
NOI		2.024.000		3.106.069		2.087.900
NAR	6,50%		5,25%		4,50%	
Marktwert inkl. ENBK		31.138.462		59.163.219		46.397.778
ENBK	8%	2.306.553	8%	4.382.461	8%	3.436.872
Marktwert		28.831.909		54.780.758		42.960.905
EW-Modell		28.800.000		54.800.000		43.000.000
LZ		6,40%		5,20%		4,50%
GND		60		60		70
RND		45,00		54,00		50,00
Fläche		20.000		15.000		5.500
Vgl. Wert		1.440 €/m ²		3.653 €/m ²		7.818 €/m ²
Miete		10,42		19,44		37,88
BAR		8,68%		6,39%		5,81%

2. Wie kauft der Markt? – EW-Modell

IMB Hessen 2015

Wertrelevante Daten

Die ZGGH hat in Abstimmung mit dem „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse“ folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

Quelle: Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2015

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro/ Verwaltung	Verbrauchermärkte	Gewerbe */ Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	GND minus Alter, ggf. modifiziert, mindestens 15 Jahre						
Rohertrag	marktübliche Miete x Wohn-/Nutzfläche						
Bewirtschaftungskosten	II. Berechnungsverordnung (Wohnnutzung) Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes in Nordrhein-Westfalen (Gewerbenutzung) ¹						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						

* Gewerbe- / Industrie - Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

¹ In der Anlage 2 des historischen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssatz Westfalen sind Empfehlungen zu Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Objekte. Das Modell ist im Internet unter folgender Adresse verfügbar:
www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html



**Arbeitsgemeinschaft
der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen**

2. Wie kauft der Markt? – EW-Modell

Bewirtschaftungskosten Gewerbe - Empfehlungen

Die unten aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind Empfehlungen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.

Mietausfallwagnis: für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 - 8 % des Jahresrohertrages

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Quelle: AGVGA-NRW

2. Wie kauft der Markt? – EW-Modell

Verwaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte 3 - 7 % des Jahresrohertrages

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Größe und Mietniveau die Spanne auszufüllen.

	ab 3%	bis 7%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,50 €/qm - 9,00 €/qm Nutzfläche

Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.

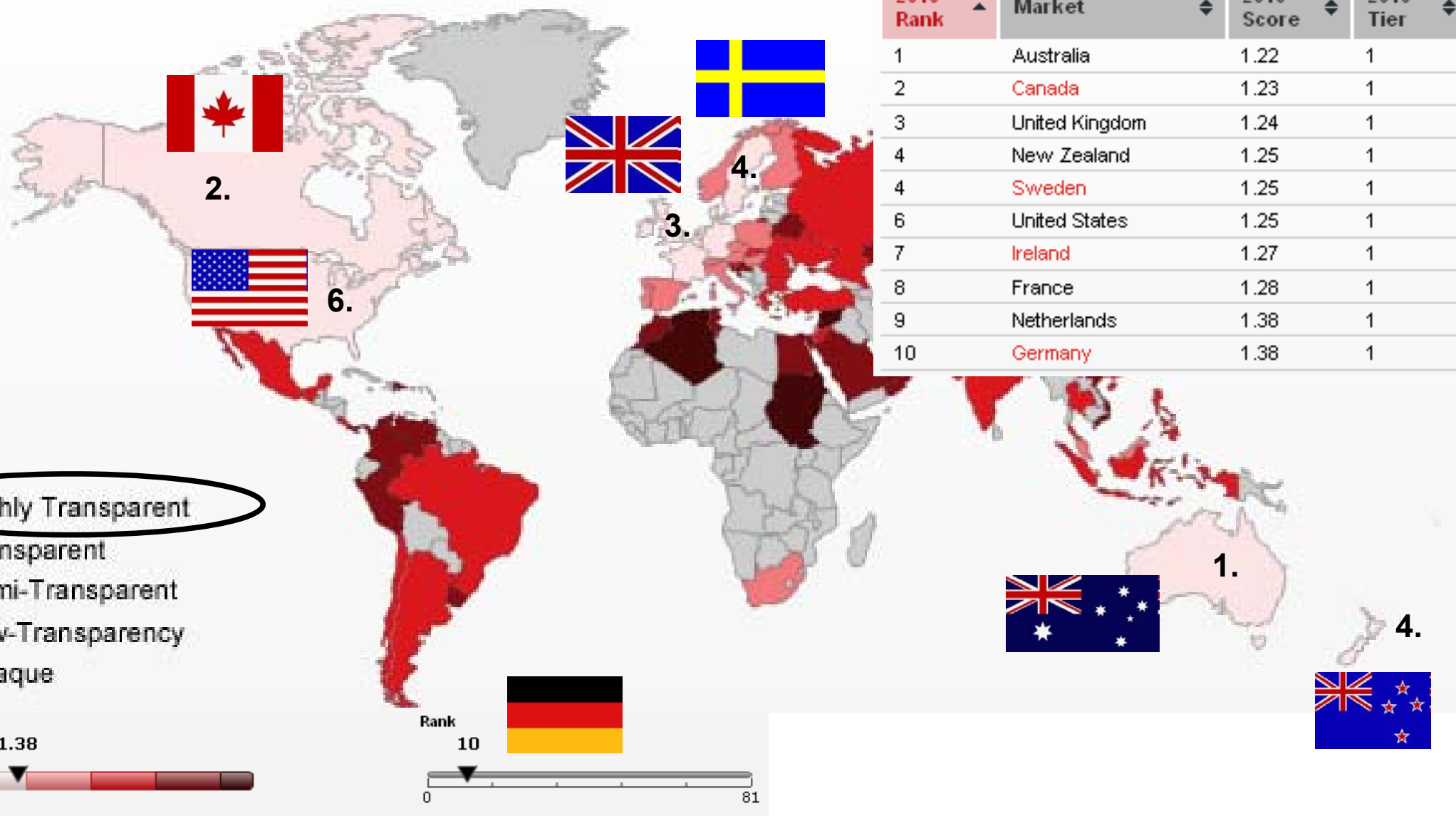
	ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

Quelle: AGVGA-NRW

1. Inhalt des aktuellen Entwurfs der EW-RL
2. Wie kauft die Markt?
- 3. Zusammenfassung und Diskussion**

Global Real Estate Transparency Index 2010 von Jones Lang Lasalle

GRETI 2010



2010 Rank	Market	2010 Score	2010 Tier
1	Australia	1.22	1
2	Canada	1.23	1
3	United Kingdom	1.24	1
4	New Zealand	1.25	1
4	Sweden	1.25	1
6	United States	1.25	1
7	Ireland	1.27	1
8	France	1.28	1
9	Netherlands	1.38	1
10	Germany	1.38	1

http://www.joneslanglasalle.com/Pages/GRETI_worldview.aspx

Kauft der Markt nach der Ertragswert-Richtlinie?

Bodenwert meist uninteressant

Rendite ist wichtig: Bruttoanfangsrendite bzw. Nettoanfangsrendite

Renditerechnung mit ewiger Rente, d.h. unendliche Nutzungsdauer

DCF-Rechnung über z.B. 10 Jahre mit Schätzung des Exit-Erlöses

Vergleichswerte: €/m² bzw. Rohertragsfaktor

u.a. bei Wohnimmobilien aktuell Preisübertreibung

Antwort: Das EW-Modell muss den Markt abbilden!

Diskussion!