



IVD-Expertenmeinung 01/2018

Hinterliegerlage Gewerbe / Industrie

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter

Ergebnisse der Befragung des Bundesfachausschusses Immobilien-
sachverständige im IVD für einen intersubjektiven Preisvergleich

Der Bundesfachausschuss für Immobiliensachverständige im IVD

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Bundesfachausschusses Sachverständige treffen sich mindestens zwei Mal im Jahr persönlich. Wiederkehrende Themen, wie politische Vorhaben, die aktuellen Verbandstätigkeiten, Aktivitäten in den Regionen, Veranstaltungen und Kongresse werden genauso diskutiert wie aktuelle Projekte. Schwerpunktthemen sind derzeit die Erfahrungen mit der Sachwertrichtlinie sowie die zu erwartende Ertragswertrichtlinie. Außerdem beschäftigen sich die Sachverständigen mit der Auswirkung der sogenannten „Mietpreisbremse“ auf die Bewertung von Grundstücken und Mietwertgutachten. Die Ausschussmitglieder werden aus allen Regionen gestellt und beraten den Bundesverband praxisnah.

Expertenmeinung bzw. intersubjektiver Preisvergleich

Im Vergleichswertverfahren stehen Immobiliensachverständigen verschiedene Methoden zur Ermittlung von Bewertungsfaktoren zur Verfügung. In der Praxis haben sich neben statistischen Verfahren der Auswertung von Kaufpreisen auch das deduktive Verfahren etabliert. Noch relativ neu ist das Verfahren des intersubjektiven Preisvergleichs, bei dem Sachverständige auf ihre Marktkenntnisse und Erfahrung abstellen. Hierzu besteht allerdings die Notwendigkeit, nachvollziehbare Begründungen für die Wertansätze zu erarbeiten.

Der Bundesfachausschuss des Immobilienverbandes Deutschland nutzt das Werkzeug des intersubjektiven Expertenvergleichs - wie im BGH Urteil vorgesehen - zur Ermittlung belastbarer Größen in der Immobilienbewertung.

Bei besonderen Sachverhalten der Immobilienwertermittlung, zu denen keine einschlägigen Vorgehensweisen aus der wissenschaftlichen Bewertungsliteratur oder nach der aktuellen Gesetzeslage vorgesehen, oder auch den Marktberichten der Gutachterausschüsse nicht zu entnehmen sind, werden regelmäßig erfahrene Sachverständige befragt, um ein möglichst repräsentatives Bild von möglichen Vorgehensweisen erhalten zu können.

Die ermittelten Ergebnisse verfolgen damit folgende Ziele:

- Bewertungshilfe für Sachverständige durch den intersubjektiven Vergleich
- Darstellung der qualifizierten Mehrheitsmeinung zu Sachverhalten
- Ermittlung des Anteils von Sachverständigen, die von der Mehrheitsmeinung abweichen bzw. inwiefern sich diese bei der Wertermittlung anders verhalten, zu Prüfung, ob eine eigene Vorgehensweise gerechtfertigt erscheint
- Ermittlung der Bandbreite möglicher Sichtweisen zu einem Sachverhalt der Immobilienwertermittlung

Fachliche Führung der Expertenbefragung:

Ludger Kaup, Vorsitzender des Sachverständigen-Ausschusses

Umsetzung der Befragung und Ergebnispräsentation:

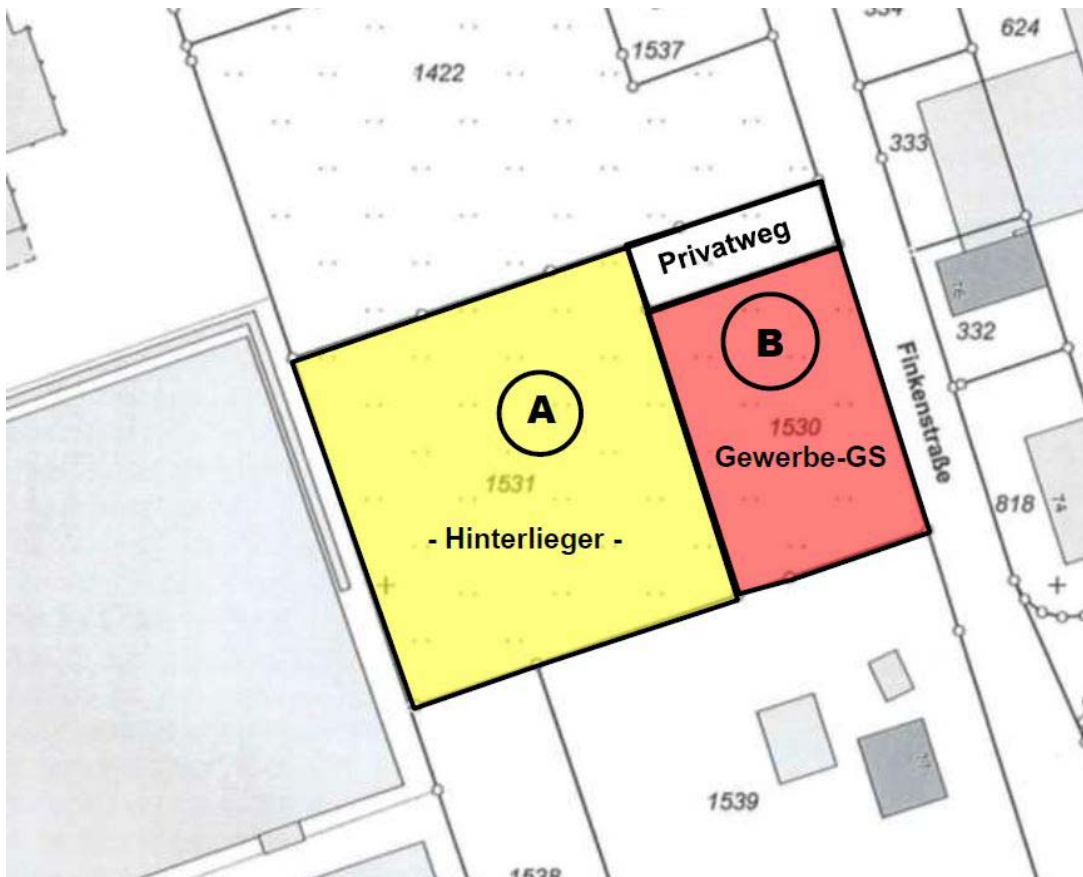
Thomas Bühnen, IVD-Servicestelle für Immobiliensachverständige
Prof. Dr. Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES),
Steinbeis-Hochschule Berlin

Hinterliegerlage Gewerbe / Industrie

1. Problemstellung

In einer Vermögensbewertung ist der Verkehrswert eines unbebauten Gewerbe-/Industriegrundstückes zu ermitteln. Es handelt sich um ein Grundstück in einer Großstadt in NRW mit guter Wirtschaftsstruktur. Der ausgewiesene Bodenrichtwert beträgt 165 €/m² für ein großes Bodenrichtwertgebiet.

Bei der Festsetzung des entsprechenden Vergleichswertes ist die konkrete Lage des Grundstückes zu berücksichtigen; wesentliche Frage ist die Werthaltigkeit aufgrund der Eigenschaft des Bewertungsgrundstücks als „Hinterlieger“.



Es ist Ihre Meinung gefragt zu dem möglichen Wertunterschied zwischen einer Lage unmittelbar an der Erschließungsstraße und einem Hinterliegergrundstück (durch einen Privatweg anzufahren) bei einem Gewerbe-/Industriegrundstück.

2. Notwendiger Stichprobenumfang

Der notwendige Stichprobenumfang ist eine Kennzahl, die auf Basis wahrscheinlichkeitstheoretischer Grundlagen ermittelt werden muss. Hierzu muss neben der Anzahl der Personen, die grundsätzlich für die Befragung in Frage kommen (Grundgesamtheit / Population) von 2000 Personen auch festgelegt werden, wie genau die zu treffenden Aussagen einer Befragung ausfallen sollen. Werden bei den zu ermittelnden Anteilen in Prozent Fehlermargen zugelassen, so wirkt sich dies auf die notwendige Stichprobengröße aus. Für die vorliegende Untersuchung erscheint eine Fehlermarge von 5% angemessen. Daneben sind Stichproben immer mit einer gewissen Unsicherheit in der Aussage behaftet. In der Statistik haben sich zur Stichprobenunsicherheit Faustregeln in der Statistik etabliert, die zwischen 1% (geringe Unsicherheit) und 10% (hohe Unsicherheit) bewegen. Für die vorliegende Untersuchung erscheinen 5% als mittlerer Wert angemessen. Auf Basis der folgend

dargestellten, gängigen Formel zur Ermittlung des notwendigen Stichprobenumfangs ergibt sich:

$$n = \frac{\frac{z^2 \cdot p(1-p)}{e^2}}{1 + \left(\frac{z^2 \cdot p(1-p)}{e^2 N}\right)} = 323 \text{ Personen}$$

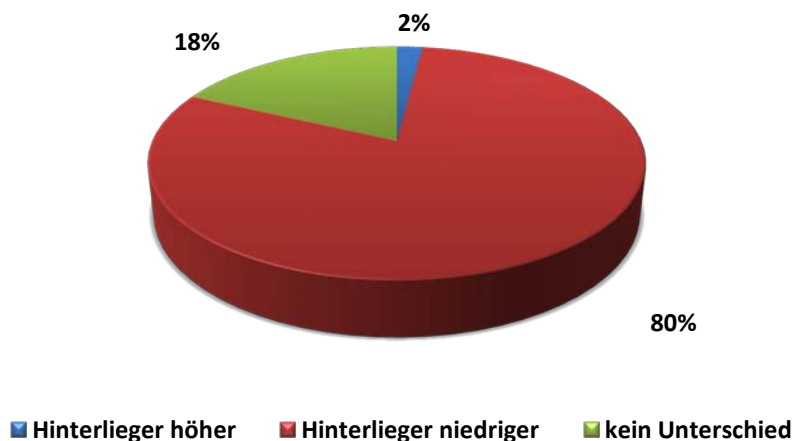
Der Erhebungszeitraum für die Expertenurfrage zum intersubjektiven Preisvergleich eines Hinterliegergrundstücks mit gewerblicher bzw. industrieller Nutzung umfasste den 16.11.2017 - 15.12.2017. Insgesamt 388 Sachverständige haben an der Expertenurfrage teilgenommen.

3. Inhalt der empirischen Umfrage Hinterliegerlage Gewerbe / Industrie

3.1 Fragestellung:

Ist ein Wertunterschied zwischen einem Gewerbe-/Industriegrundstück mit unmittelbarer Lage an der Erschließungsstraße und einer Hinterliegerlage festzustellen?

Wertunterschied Hinterliegergrundstück gegen Grundstücke an der Erschließungsstraße



3.2 Auf- und Abschläge

Die Befragten wurden basierend auf der vorherigen Antwort gebeten, Auskünfte zu geben, welche Höhe von Auf- bzw. Abschlägen sie für das Hinterliegergrundstück als angemessen erachten.

Wie hoch schätzen Sie den **positiven Wertunterschied** eines Hinterliegergrundstücks gegenüber einem Gewerbe-/Industriegrundstück mit direkter Anbindung an die Erschließungsstraße ein (in Prozent)?

	1% bis 5%	6% bis 10%	11% bis 15%	16% bis 20%	über 20%
Hinterlieger höher ¹	0	3	1	2	1
Durchschnittlicher Aufschlag: 13,2%					

¹ Anzahl der Nennungen

Wie hoch schätzen Sie den **negativen Wertunterschied** eines Hinterliegergrundstücks gegenüber einem Gewerbe-/Industriegrundstück mit direkter Anbindung an die Erschließungsstraße ein (in Prozent)?

	1% bis 5%	6% bis 10%	11% bis 15%	16% bis 20%	über 20%
Hinterlieger niedriger ²	23	79	90	65	45
Durchschnittlicher Abschlag: 13,0%					

3.3 Fazit

Schließt sich ein Sachverständiger der Mehrheitsmeinung (80%) an, dann sollte im Mittel mit 13% Abschlag gerechnet werden. Objekte, die weniger stark betroffen sind, sollten mit einem Abschlag zwischen 6% und 10% belegt werden. Aber auch Abschläge von mehr als 15% lassen sich in einem Drittel aller Fälle rechtfertigen.

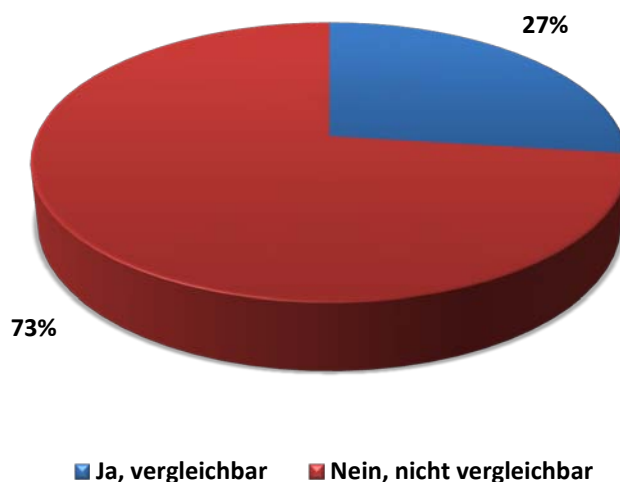
Die Minderheitsmeinung von rund 18% der befragten Sachverständigen sieht keinen Wertunterschied zwischen einem Gewerbe-/Industriegrundstück mit unmittelbarer Lage an der Erschließungsstraße und einer Hinterliegerlage.

Nahezu vernachlässigbar ist sind 2% der Befragten, die einem Hinterliegergrundstück einen Aufschlag von 6 bis über 20%, im Durchschnitt 13,2% zuordnen.

4. Inhalt der empirischen Umfrage Hinterliegerlage Wohnen

Nur gut ein Viertel der Befragten Sachverständigen sieht für die Bewertung von Wohnbaugrundstücken eine vergleichbare Vorgehensweise vor bzw. hat sich ggf. auch durch diese beider Beantwortung leiten lassen.

Vergleichbar zu Wohnbaugrundstücken



Fazit

Schließt sich ein Sachverständiger der Mehrheitsmeinung (73%) an, dann ist die Ermittlung eines Wertab- oder zuschlags für Hinterliegergrundstücke bei Wohnnutzung mit der Situation einer Gewerbelage nicht vergleichbar.

² Anzahl der Nennungen

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26-0
E-Mail: sun.jensch@ivd.net
www.ivd.net