



IVD-Expertenmeinung 03/2018

Barrierefreiheit / Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen

**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 Vergleichsverfahren stehen Immobiliensachverständigen verschiedene Methoden zur Ermittlung von Bewertungsfaktoren zur Verfügung. In der Praxis hat 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 im Immobilienverband Deutschland (IVD)

Umsetzung der Befragung und Ergebnispräsentation:

Thomas Bühren, IVD-Servicestelle für Immobiliensachverständige, Berlin/Freiburg

Mathias Vieth, von der Industrie- und Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord, ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Prof. Dr. Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), Steinbeis-Hochschule Berlin

Stand: 05. September 2018

Immobilienbewertung "Barrierefreiheit"

1. Problemstellung

Immobilienbewertung "Die Terrasse der Wohnung ist schwellenlos erreichbar"

Im vorliegenden Fall wurde eine Penthouse-Eigentumswohnung in einem sehr guten Stadtteil von Hamburg (Elbvororte) von einem Bauträger verkauft. Der Kaufpreis betrug über 1 Mio. € einschl. Stellplatz in der Tiefgarage. In der zum Kaufvertrag gehörenden Baubeschreibung heißt es: „Die Terrasse der Wohnung ist schwellenlos erreichbar.“ Im übrigen sind Haus und Wohnung behindertengerecht hergestellt (Rampe zum Hauseingang, Fahrstuhl von der Tiefgarage bis in die Wohnung, Bäder gem. DIN 18040-2). Die Wohnfläche beträgt 167,39 m² (Dachterrassen 35,79 m² nach Süden und 49,63 m² nach Westen zu 33 % angerechnet). Die südliche Dachterrasse hat einen Zugang vom Wohnzimmer über eine raumbreite Glas-Schiebetür und einen Zugang von der Küche. Die westliche Terrasse hat je einen Zugang von den beiden westlichen Zimmern.



Ansicht von der Straße



Rampe zum Hauseingang



südliche Dachterrasse

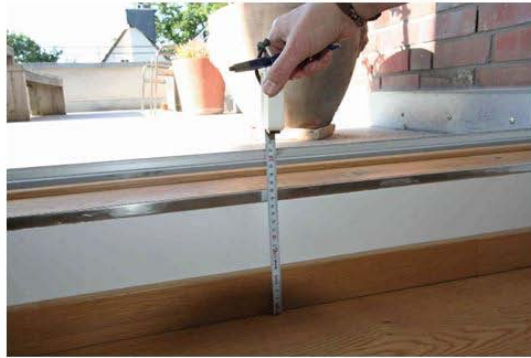


westliche Dachterrasse

Geliefert wurde die Wohnung jedoch nicht mit schwellenlosem Zugang zu den Terrassen. Tatsächlich liegt vor der Schiebetür im Wohnzimmer eine Schwelle von ca. 18 cm Höhe. Die übrigen Zugänge (Küche und die beiden Zugänge zur westlichen Terrasse) haben ebenfalls eine Schwelle von ca. 18 cm Höhe und einen darauf liegenden Türrahmen mit einer Höhe von zusätzlich ca. 12 cm.



Schwelle Schiebetür Wohnzimmer/südliche Terrasse



Türrahmen Küche



Schwelle und Türrahmen westliche Räume

Es ist Ihre Meinung gefragt, ob durch das Fehlen der schwellenlosen Erreichbarkeit der Terrassen der Penthouse-Wohnung ein Minderwert entstanden ist und ggf. wie hoch dieser ausfallen müsste.

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:

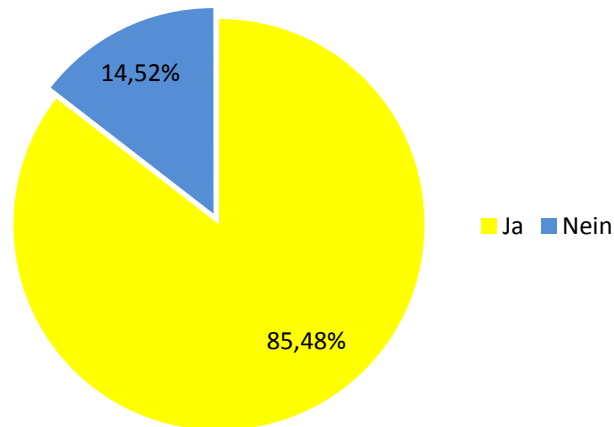
$$n = \frac{\frac{z^2 \cdot p(1-p)}{e^2}}{1 + \left(\frac{z^2 \cdot p(1-p)}{e^2 N}\right)} = 323 \text{ Personen}$$

Der Erhebungszeitraum für die Expertenbefragung zum intersubjektiven Preisvergleich für Objekte mit Schwimmbad- oder Poolanlagen umfasste den 24.07.2017 - 13.08.2018. Insgesamt 310 Sachverständige haben an der Expertenbefragung teilgenommen.

3. Inhalt der empirischen Umfrage "Barrierefreiheit"

3.1 Fragestellung zur Wertrelevanz der Barrierefreiheit beim beschriebenen Objekt

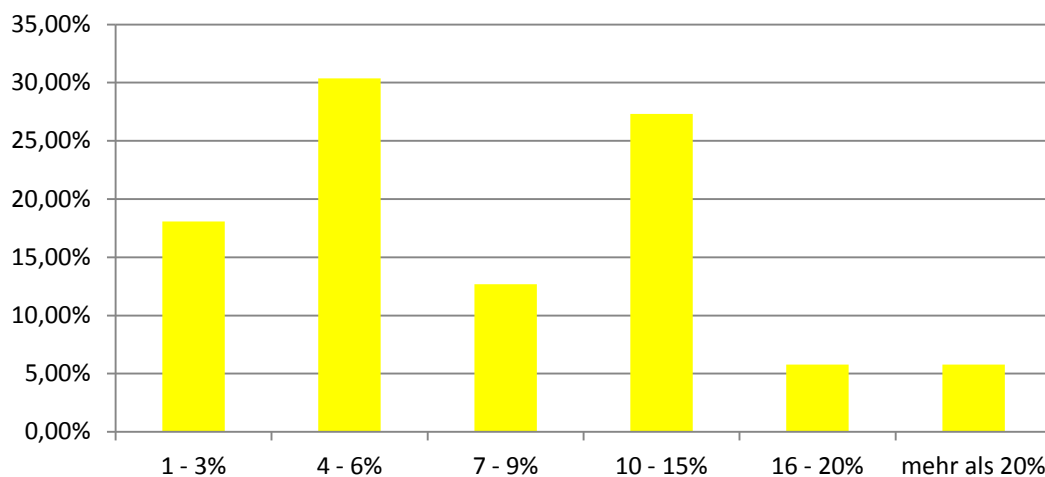
Sind Sie der Meinung, dass die beschriebene Wohnung durch die der Baubeschreibung widersprechenden vorhandenen Schwellen weniger wert ist als dieselbe Wohnung mit schwellenlosem Zugang zu den Terrassen?



3.2 Einschätzung zu prozentualen Wertminderungen

Die Befragten wurden im Folgenden auf das konkret beschriebene Objekt in einem sehr guten Stadtteil von Hamburg (Elbvororte) um eine Einschätzung gebeten, in welcher Höhe sie einen Abschlag für die nicht barrierefreie Ausführung der Terrassenanschlüsse als angemessen erachten.

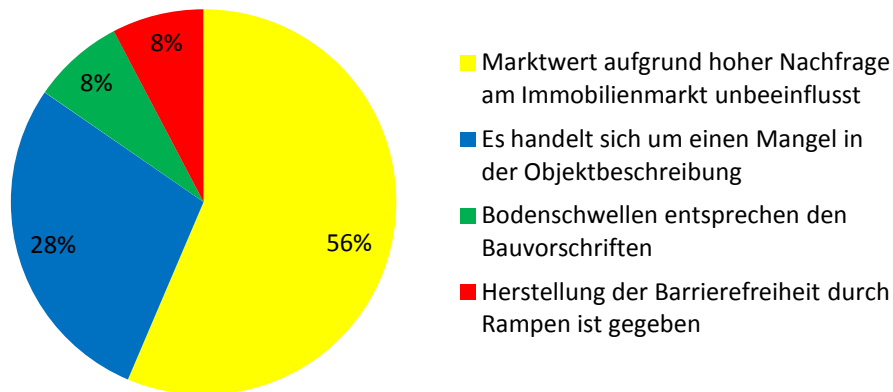
Sie sehen eine Wertminderung im vorliegenden Fall. Wie hoch schätzen Sie die Wertminderung in Prozent des Kaufpreises?



Der gewichtete Mittelwert liegt bei 8,61%, gerundet 8,6%.

3.3 Eine Wertminderung wird nicht vertreten

45 Befragungsteilnehmer, die keinen Werteinfluss der Bodenschwellen sehen, wurden aufgefordert ihre Meinung in einer kurzen Erläuterung zu begründen. 39 Teilnehmer (rd. 87%) haben ihre Aussage wie folgt (redaktionell zusammengefasst) abgegeben:



3.2 Fazit

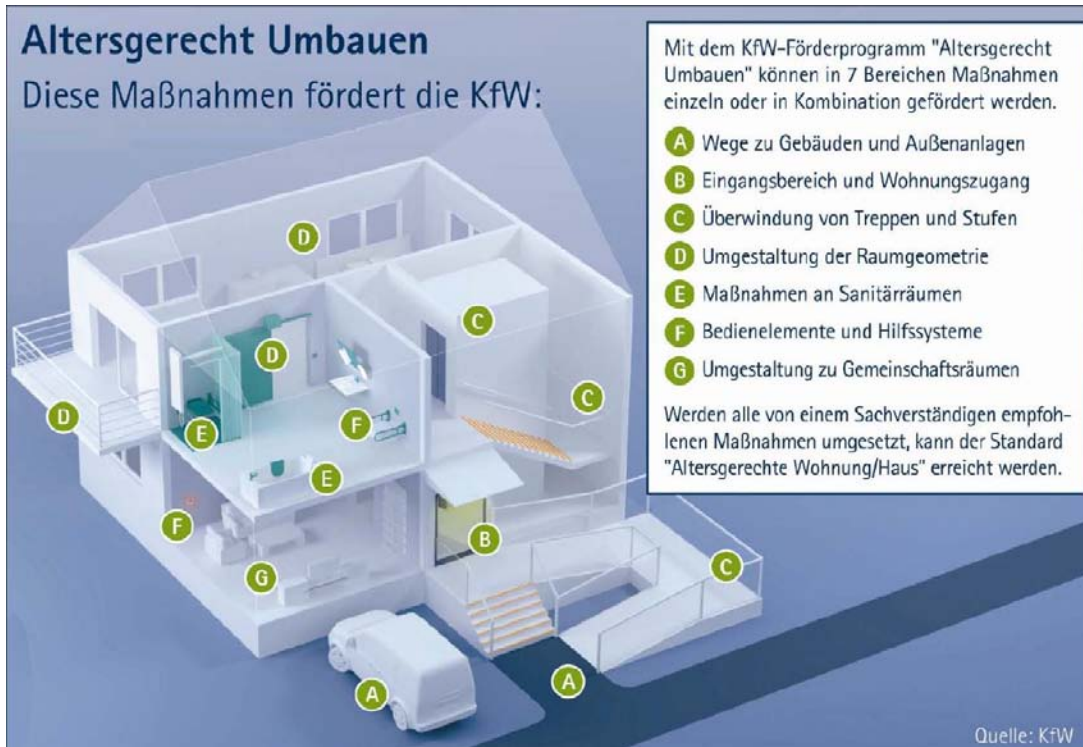
Schließt sich ein Sachverständiger der Mehrheitsmeinung (85%) an, dann haben Barrieren in Eigentumswohnungen, die ausdrücklich als schwellenlos angeboten werden, einen negativen Werteinfluss auf den Verkehrswert / Marktwert. Als gewichteter Mittelwert ergibt ein Wertabschlag von rund 8,6%.

Rund 15% der befragten Experten sehen keinen Werteinfluss durch die nicht vorhandene Barrierefreiheit. Mehr als die Hälfte der Sachverständigen sehen den Marktwert/Verkehrswert der Penthouse-Wohnung in Hamburg aufgrund des starken Immobilienmarkts unbeeinflusst. Für die Mehrheit der potentiellen Käufer spielt dieses Kriterium eine untergeordnete Rolle. 28% der Befragten reduzieren die Bodenschwellen auf einen Mangel in der Objektbeschreibung, der für den konkreten Fall einen Rechtsanspruch auf Nachbesserung bzw. Schadenersatz begründen könnte. Jeweils 8% der Experten geben an, dass Bodenschwellen sogar nach den Bauvorschriften notwendig bzw. die Barrierefreiheit durch Rampen jederzeit herstellbar seien.

4 Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen

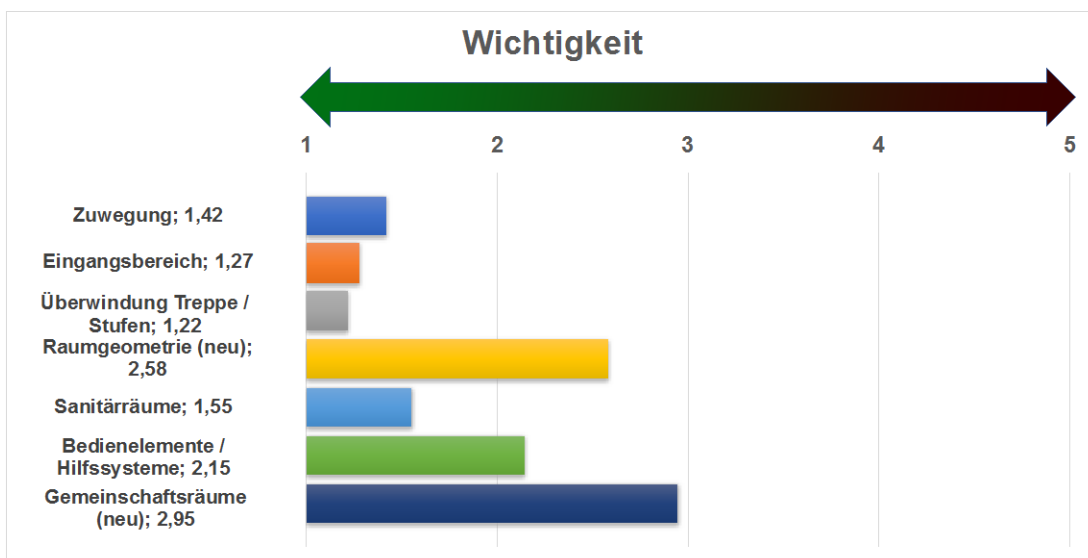
4.1 KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“

Unabhängig vom konkreten Bewertungsfall möchten wir Ihre Einschätzung zur Relevanz altersgerechter Aus- bzw. Umbauten erhalten. Die KfW hat folgende Bereiche für das altersgerechte Wohnen herausgearbeitet:



Nachfolgend finden Sie die sieben Bereiche mit der Bitte um Ihre Einschätzung zur Relevanz.

4.2 Antworten der Experten auf die Relevanz der sieben Bereiche altersgerechter Wohnungen bzw. Häuser



Aus den Angaben zur Relevanz der jeweiligen Kriterien von ganz wichtig bis vernachlässigbar, wurden Durchschnittswerte ermittelt, indem ganz wichtig die Note 1 und vernachlässigbar die Note 5 zugewiesen wurde. Alle Zwischenstufen erhielten Zwischennoten. So zeigt sich, dass die Zuwegung, der Eingangsbereich, die Überwindung von Treppen und Stufen sowie die Sanitärräume priorisiert betrachtet werden. Hier lagen die durchschnittlichen Wichtigkeiten im Einserbereich, was mit höchster Wichtigkeit gleichzusetzen ist.

Gerade noch wichtig erscheinen Bedienelemente und Hilfssysteme mit durchschnittlich 2,15 sowie die Neugestaltung der Raumgeometrie mit 2,58. Nimmt man hinzu, dass bei Umfragen typischerweise mit positiver Antworttendenz zu rechnen ist, so sollte bereits letztgenanntes Merkmal kaum noch Berücksichtigung finden. Noch weniger wichtig erachteten die Befragten mit 2,95 die Gemeinschaftsräume.

4.3 Fazit

Bei der Gestaltung und Bewertung im Hinblick auf Barrierefreiheit und Altersgerechtigkeit liegt der Schwerpunkt in Mobilitätsschnittstellen wie der Zuwegung und dem Eingangsbereich sowie den Treppen. Außerdem liegt besonderes Augenmerk im Sanitärbereich, wo Umgestaltungsmaßnahmen verhältnismäßig teurer sein dürften.

5. Zusammenfassung und kritische Würdigung

Zielsetzung dieser empirischen Umfrage unter Immobiliensachverständigen ist die Ermittlung eines Trends und die Erarbeitung einer möglichst objektiven Grundlage für zukünftige Wertab- oder -zuschläge bei Bewertungsgutachten mit der Gesamthematik Barrierefreiheit bzw. altersgerechtes Wohnen.

Hierbei wird die Expertenmeinung auf die subjektive Wahrnehmung des jeweiligen Sachverständigen abgestellt. Es wird darauf gebaut, dass Experten Fälle vergleichbarer Art in der Praxis erlebt haben und ihre jeweils individuell und objektspezifisch vorgenommenen Einschätzungen einbringen. Durch die große Anzahl der an der Befragung teilnehmenden Experten (vgl. Punkt 2) sind die Ergebnisse als Trend belastbar, befreien den Sachverständigen aber nicht von der höchstpersönlichen Würdigung des jeweiligen Einzelfalls.

Für die Penthouse-Wohnung wird im Mittel ein Wertabschlag von rund 8,6% von den Experten vertreten. Dieser Wert ist selbstverständlich nicht ungeprüft zu übernehmen, sondern individuell auf den jeweiligen Bewertungsfall anzupassen. Es handelt sich hierbei um einen Orientierungswert.

Im Zuge der alternden Gesellschaft in Deutschland obliegt es Sachverständigen, die Kriterien altersgerechten Wohnens in die Beurteilung der Objekte aufzunehmen. Auch wenn – wie im konkreten Beispiel der Penthouse-Eigentumswohnung in Hamburg – die Mehrheit der Marktakteure keine unmittelbare Wertrelevanz feststellen, so ist doch in bestimmten Lagen oder Regionen der barrierefreie Zugang ein wertbildendes Merkmal. Es ist daher für die langfristige Perspektive der Drittverwendung von Objekten auch nach Kriterien der Altersgerechtigkeit zu prüfen.

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