



IVD-Expertenmeinung 02/2018

Schwimmbadanlagen / Poolanlagen

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 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, Freiburg

Christian Gorber, von der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Recognized European Valuer (TEGoVA), Überlingen/Bodensee

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

Stand: 18. Mai 2018

Immobilienbewertung "Schwimmbäder und Poolanlagen"

1. Problemstellung

Ein Bewertungsobjekt befindet sich in einer sehr guten Wohnlage mit See- und Bergblick in einer Ferienregion in Süddeutschland. Auf einem rund 1.700 m² großen Grundstück in leichter südlicher Hanglage befindet ein Einfamilienhaus (UG/EG/flach geneigtes, nicht ausbaubares Dach) mit ca. 240 m² Wohnfläche. Im Untergeschoss (ein echtes „Gartengeschoss“, südseitig geht es zu ebener Erde in den Garten) befindet sich eine ca. 50 m² große Schwimmhalle. Das Gebäude (Baujahr 1980) ist zum Wertermittlungsstichtag 2009 rd. 29 Jahre alt. Die Ausstattung ist insgesamt gehoben aber bauzeitlich. Die Instandhaltung wurde in den letzten Jahren insgesamt etwas vernachlässigt.

Zusätzlich zur Schwimmhalle befindet sich im Garten ein größeres Außenschwimmbaden (ca. 80 m²). Das Außenschwimmbaden ist umfassend sanierungsbedürftig. Zum Wertermittlungsstichtag liegt das Gutachten eines Bausachverständigen vor, wonach sich die Sanierungskosten für das Außenschwimmbaden auf rd. 64.000 € belaufen. Das nachfolgend abgebildete Objekt ist typisiert und der Erhaltungszustand des Außenpools ist nicht vergleichbar.



Bildquelle: Fleischmann Immobilien AG, 8570 Weinfelden (Schweiz)

Es ist nach der Expertenmeinung zu einer möglichen Wertbeeinflussung eines villenartigen EFH durch die Ausstattungsmerkmale "innenliegendes Schwimmbaden" und "Außenpool" gefragt.

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:

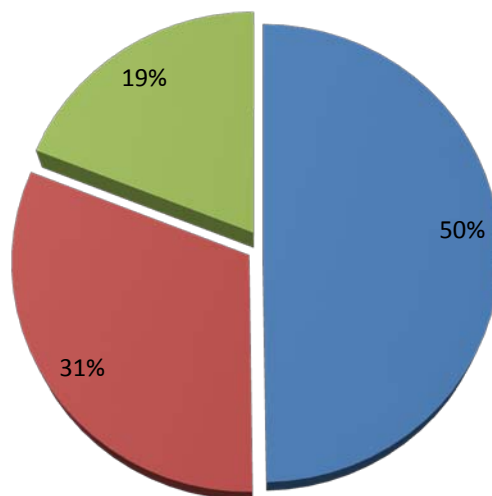
$$n = \frac{\frac{z^2 \cdot p(1-p)}{e^2}}{1 + \left(\frac{z^2 \cdot p(1-p)}{e^2 N}\right)} = 323 \text{ Personen}$$

Der Erhebungszeitraum für die Expertenumfrage zum intersubjektiven Preisvergleich für Objekte mit Schwimmbad- oder Poolanlagen umfasste den 03.05.2017 - 13.05.2018. Insgesamt 410 Sachverständige haben an der Expertenumfrage teilgenommen.

3. Inhalt der empirischen Umfrage "Schwimmbäder und Poolanlagen"

3.1 Allgemeine Fragestellung zur Wertrelevanz von Schwimmbad- oder Poolanlagen

Sehen Sie bei aktuellen Wertermittlungen grundsätzlich (unabhängig von der Region) eine Wertbeeinflussung bei Einfamilienhäusern durch Schwimmbad- oder Poolanlagen?



■ Ja, der Wert des Objekts steigt ■ Ja, der Wert des Objekts sinkt ■ Nein, es gibt keinen Wertunterschied

3.2 Fazit

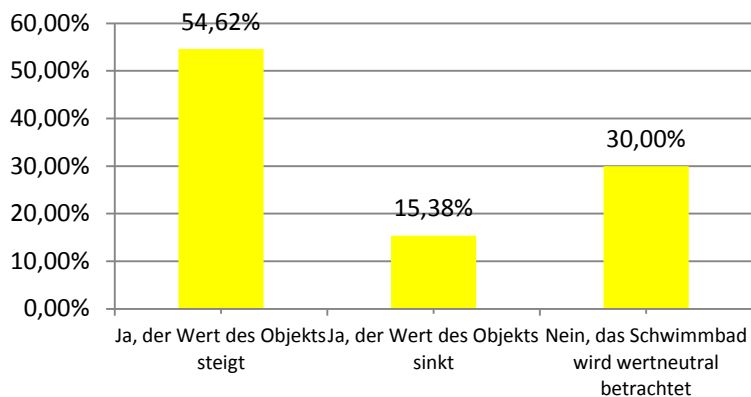
Schließt sich ein Sachverständiger der Mehrheitsmeinung (69%) an, dann sind Schwimmbad- oder Poolanlagen in Einfamilienhäusern mindestens wertneutral bis werterhöhend einzustufen. Immerhin 50% der Experten sehen eine Werterhöhung des Objekts, demgegenüber nur 31% eine Belastung und somit einen negativen Werteeinfluss auf den Verkehrswert / Marktwert eines Einfamilienhauses.

4 Betrachtungen zu Objekten mit Schwimmbadanlagen

4.1 Wertrelevanz eines Innenschwimmbades

Die Befragten wurden im Folgenden auf das konkret beschriebene Objekt in einer Ferienregion in Süddeutschland um eine Einschätzung gebeten, welche Höhe von Auf- bzw. Abschlägen sie für innenliegende Schwimmbadanlagen als angemessen erachten.

Für das vorher beschriebene Objekt wird eine hochwertige Ausstattung angenommen. Sehen Sie für diesen Objekttyp einen **Werteinfluss** durch den Einbau eines **Innenschwimmbades**?



4.2 Detailergebnisse der positiven oder negativen Wertbeeinflussung durch eine Schwimmbadanlage im Einfamilienhaus

Wie hoch schätzen Sie den positiven Wertunterschied eines Objekts mit Schwimmbad gegenüber einem Objekt ohne entsprechende Ausstattung (in Prozent)?

Positiver Wertunterschied durch innenliegendes Schwimmbad ¹	1% Bis 5%	6% bis 10%	11% bis 15%	16% bis 20%	über 20%
	83	91	17	3	1
Summe 195	Durchschnittlicher Aufschlag: 6,04%				

Wie hoch schätzen Sie den negativen Wertunterschied eines Objekts mit Schwimmbad gegenüber einem Objekt ohne entsprechende Ausstattung (in Prozent)?

Negativer Wertunterschied durch innenliegendes Schwimmbad ²	1% Bis 5%	6% bis 10%	11% bis 15%	16% bis 20%	über 20%
	15	24	10	3	2
Summe 54	Durchschnittlicher Abschlag: 8,15%				

4.3 Fazit

55% der Befragten sehen einen Wertaufschlag von durchschnittlich 6,04%, während 15% der Sachverständigen zu Abschlägen raten, die mit 8,15% dann größer ausfallen. Eine Mittelung zwischen Auf- und Abschlag ist dem Sachverständigen nicht anzuraten. Vielmehr ist festzuhalten, dass rund 85% der befragten Experten eine neutrale oder positive Beeinflussung des Verkehrswerts / Marktwerts von Immobilien mit Schwimmbadanlagen sehen. In diesem besonderen Fall ergibt ungeachtet dessen ein gewichteter Mittelwert von 0,005%.

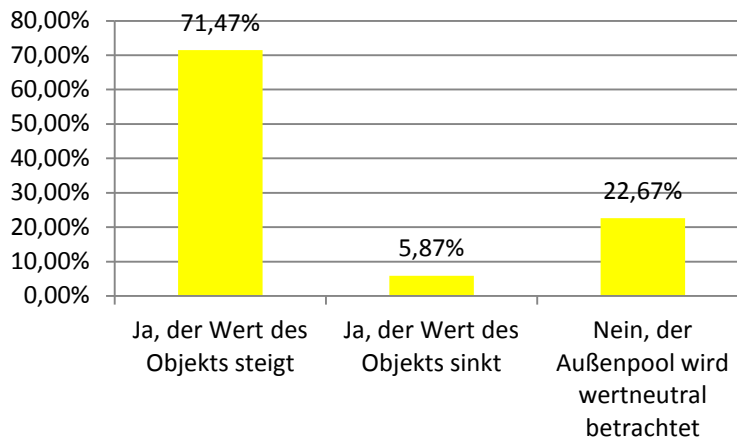
¹ Anzahl der Nennungen

² Anzahl der Nennungen

5 Betrachtungen zu Objekten mit Außenpool

5.1 Wertrelevanz eines Außenpools

Für das vorher beschriebene Objekt wird die Lage in einer Ferienregion in Süddeutschland angenommen. Sehen Sie für diese "sonnenverwöhnte" Lage einen Werteinfluss eines Außenpools auf den Verkehrswert der Immobilie?



5.2 Detailergebnisse der positiven oder negativen Wertbeeinflussung durch eine Poolanlage bei Einfamilienhäusern

Wie hoch schätzen Sie den positiven Wertunterschied eines Objekts mit Außenpool ohne Instandhaltungsrückstand (in Prozent)?

Positiver Wertunterschied für Objekte mit Außenpool in „sonnenverwöhnter“ Lage ³	1% Bis 5%	6% bis 10%	11% bis 15%	16% bis 20%	über 20%
	112	100	32	4	3
Gesamt 251	Durchschnittlicher Aufschlag: 6,25%				

Wie hoch schätzen Sie den negativen Wertunterschied eines Objekts mit Außenpool ohne Instandhaltungsrückstand (in Prozent)?

Negativer Wertunterschied für Objekte mit Außenpool in „sonnenverwöhnter“ Lage ⁴	1% Bis 5%	6% bis 10%	11% bis 15%	16% bis 20%	über 20%
	11	8	2	0	0
Gesamt 21	Durchschnittlicher Abschlag: 5,36%				

5.3 Wertrelevanz eines vernachlässigten Erhaltungszustands des Außenpools

Auf die Frage, ob der unbrauchbare Erhaltungszustand des Außenpools einen Werteinfluss hat, geben 262 Umfrageteilnehmer, die einen positiven Wertunterschied durch einen Außenpool sehen, ihre Expertenmeinung ab. Wird der positive Wertunterschied höher oder niedriger ausfallen?

Antwortmöglichkeiten:	Antworten	
Der Wertunterschied fällt höher aus:	4,20%	11
Der Wertunterschied fällt niedriger aus:	85,88%	225
Der Erhaltungszustand hat keinen Einfluss:	9,92%	26

Auf die Frage, ob der unbrauchbare Erhaltungszustand des Außenpools einen Werteinfluss hat, geben 26 Umfrageteilnehmer, die einen negativen Wertunterschied durch einen Außenpool sehen, ihre Expertenmeinung ab. Wird der positive Wertunterschied höher oder niedriger ausfallen?

³ Anzahl der Nennungen

⁴ Anzahl der Nennungen

Antwortmöglichkeiten:	Antworten	
Der Wertunterschied fällt höher aus:	46,15%	12
Der Wertunterschied fällt niedriger aus:	34,62%	9
Der Erhaltungszustand hat keinen Einfluss:	19,23%	5

5.4 Fazit

Schließt sich ein Sachverständiger der Mehrheitsmeinung (69%) an, dann begründet ein Außenpool bei Einfamilienhäusern in „sonnenverwöhnten“ Lagen einen durchschnittlichen Aufschlag auf den Verkehrswert / Marktwert in Höhe von 6,25%.

Abschläge werden nur von knapp 6% der Befragten vertreten und ergeben dann einen durchschnittlichen Abschlag in Höhe von 5,36%.

Rund 86% der 262 Experten, die einen positiven Werteeinfluss durch einen Außenpool sehen, würden den unter Punkt 5.2 ermittelten Wertaufschlag nach unten korrigieren, wenn der Erhaltungszustand der Anlage vernachlässigt ist. Die relativ geringe Menge von 26 Umfrageteilnehmern, die einen negativen Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert durch einen Außenpool eingeschätzt haben, ist in der Aussage weniger eindeutig. 46,15% halten einen nochmals erhöhten Wertabschlag für angemessen. 19,23% sehen keinen weiteren Einfluss und 34,62% würden den Wertabschlag verringern. Hier liegt vermutlich die Überlegung zu Grunde, dass der Erhaltungszustand eine Folgenutzung sowieso ausschließt und somit der Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert sinkt.

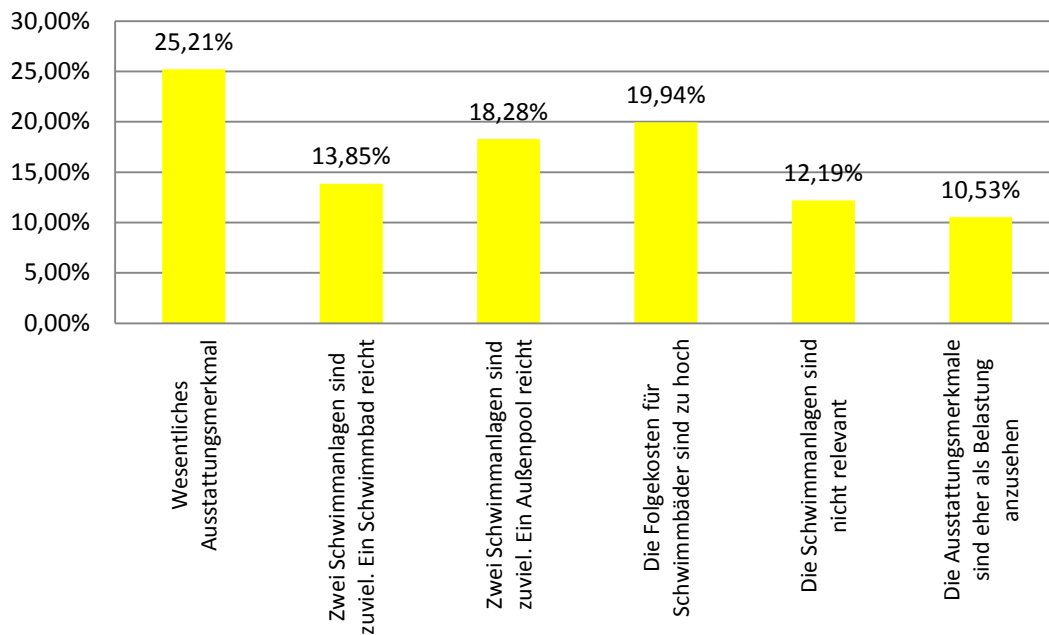
6. Einschätzung zum Käuferverhalten

6.1 Abfrage von möglichem Käuferverhalten für Objekte mit Schwimmanlagen

Beim Bewertungsobjekt sind sowohl ein innen liegendes Schwimmbad sowie ein Außenpool vorhanden. So ist ganzjähriges, witterungsunabhängiges Schwimmvergnügen garantiert. Wie schätzen die Umfrageteilnehmer die Reaktionen von Kaufinteressenten ein? Folgende Antworten stehen zur Auswahl:

- Für ein Objekt in dieser Lage ist ein Schwimmbad und Außenpool ein wesentliches Ausstattungsmerkmal.
- Zwei Schwimmanlagen sind zuviel. Ein innen liegendes Schwimmbad würde vollkommen reichen.
- Zwei Schwimmanlagen sind zuviel. Ein Außenpool würde vollkommen reichen.
- Die Folgekosten für Schwimmbäder sind hoch, daher wäre mir ein Objekt ohne entsprechende Ausstattungen lieber.
- Die Schwimmanlagen sind nicht relevant. Ggf. können diese ohne großen Aufwand zu Nutz- oder Gartenfläche umgewandelt werden.
- Die Ausstattungsmerkmale Schwimmbad und Pool sind eher als Belastung für das Grundstück anzusehen. Ein Wertabschlag muss vorgenommen werden.

Folge Antworten werden in der Expertenumfrage ermittelt:



6.2 Fazit

Das Stimmungsbild zum Käuferverhalten ist nicht eindeutig und bildet vermutlich die asymmetrische Entscheidungsfindung bei Kaufprozessen ab. Die subjektive Erwartungshaltung von potentiellen Käuferschichten wird von Experten auf Basis der Erfahrungswerte unterschiedlich eingeschätzt. Immerhin 25,21% der Experten sehen in Schwimmbädern und Außenpoolanlagen wesentliche Ausstattungsmerkmale. Werden die positiven Rückmeldungen auf entsprechende Einrichtungen als Summe zusammengefasst (Antworten 1-3) ergibt sich immerhin ein Wert von 57,34%. Demgegenüber sehen 42,66% der Befragten (Antworten 4-6) Schwimmbadanlagen eher als Belastung oder zumindest wertneutral an.

7. 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 Gutachten mit Schwimmbadanlagen.

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.

Schließt sich ein Sachverständiger der Mehrheitsmeinung (69%) an, dann sind Schwimmbad- oder Poolanlagen in Einfamilienhäusern allgemein mindestens wertneutral bis werterhöhend einzustufen. Für die konkrete Situation eines Einfamilienhauses in einer Ferienregion in Süddeutschland schätzen sogar rund 85% der befragten Experten eine neutrale oder positive Beeinflussung des Markt- oder Verkehrswerts ein.

Nach überwiegender Meinung der Immobiliensachverständigen begründet ein Außenpool bei Einfamilienhäusern in „sonnenverwöhnten“ Lagen einen **durchschnittlichen Aufschlag** auf den Verkehrswert / Marktwert in Höhe von **6,25%**. Demgegenüber werden Abschlüsse nur von knapp 6% der Befragten vertreten.

Das Stimmungsbild zum Käuferverhalten ist nicht eindeutig und bildet vermutlich die asymmetrische Entscheidungsfindung bei Kaufprozessen ab. Die subjektive Erwartungshaltung von potentiellen Käuferschichten wird von Experten auf Basis der Erfahrungswerte unterschiedlich eingeschätzt. Die Summe der positiven Rückmeldungen auf Ausstattungsmerkmale wie Schwimmbad oder Außenpool ergeben immerhin einen Wert von 57,34%. Demgegenüber sehen 42,66% der Befragten Schwimmbadanlagen eher als Belastung oder zumindest wertneutral an.

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