



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Marco Wölfle

Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung



Steinbeis-Editon

Marco Wölfle
Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Prof. Dr. Marco Wölfl ist wissenschaftlicher Leiter des „Center for Real Estate Studies“ sowie der „VWA Business School“. Dort ist er Inhaber der Juniorprofessur für Finanz- und Immobilienwirtschaft. Er war zuvor Rektor der International University of Cooperative Education Freiburg.

Wölfl studierte und promovierte an der Albert-Ludwig-Universität Freiburg, die ihm für die Leistungen im Rahmen seiner Dissertation „The Role of Information in Financial Markets“ den Constantin-von-Dietze-Preis verlieh. Seine derzeitigen Forschungsschwerpunkte befassen sich mit der Effizienz von energetischen Sanierungsmaßnahmen und der Effizienz unterschiedlicher Marktdesigns in der Immobilienwirtschaft.

In der Lehre vertritt Wölfl die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, die Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Marco Wölfle

Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Impressum

© 2018 Steinbeis-Edition

Alle Rechte der Verbreitung, auch durch Film, Funk und Fernsehen, fotomechanische Wiedergabe, Tonträger jeder Art, auszugsweisen Nachdruck oder Einspeicherung und Rückgewinnung in Datenverarbeitungsanlagen aller Art, sind vorbehalten.

Marco Wölflé
Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2017 | Steinbeis-Edition, Stuttgart
ISBN 978-3-95663-158-0

Satz: Steinbeis-Edition
Druck: WIRmachenDRUCK GmbH, Backnang

Steinbeis ist weltweit im unternehmerischen Wissens- und Technologietransfer aktiv. Zum Steinbeis-Verbund gehören derzeit rund 1.000 Unternehmen. Das Dienstleistungsportfolio der fachlich spezialisierten Steinbeis-Unternehmen im Verbund umfasst Forschung und Entwicklung, Beratung und Expertisen sowie Aus- und Weiterbildung für alle Technologie- und Managementfelder. Ihren Sitz haben die Steinbeis-Unternehmen überwiegend an Forschungseinrichtungen, insbesondere Hochschulen, die originäre Wissensquellen für Steinbeis darstellen. Rund 6.000 Experten tragen zum praxisnahen Transfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft bei. Dach des Steinbeis-Verbundes ist die 1971 ins Leben gerufene Steinbeis-Stiftung, die ihren Sitz in Stuttgart hat. Die Steinbeis-Edition verlegt ausgewählte Themen aus dem Steinbeis-Verbund.

193125-2018-01 | www.steinbeis-edition.de

Vorwort

Das Aufgabenfeld von Immobiliensachverständigen gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Dies liegt nicht nur daran, dass in Scheidungsfällen oder für Erbengemeinschaften Verkehrswerte festzustellen sind, sondern auch daran, dass durch zunehmende Bankenregulatorik weitere Anforderungen und Nachfrage nach Beleihungswerten steigen.

In beiden Fällen ist der Sachverständige dazu verpflichtet, zu Preiswirkungen von demografischen und migrationsbestimmten Wanderungen Stellung zu nehmen. Hierfür stehen ihm nur wenige wissenschaftlich fundierte Quellen zur Verfügung. 2017 hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Analyse auf Kreisebene durchgeführt, um für die kommenden Jahre zu prognostizieren, wie sich innerdeutsche Wanderungsbewegungen auf die Nachfrage am Immobilienmarkt auswirken. Bereits heute gibt es in Ballungsräumen weniger Nachfrage als Angebot nach Wohnimmobilien, während die umgekehrte Situation in ländlichen Regionen vorherrscht.

Das vorliegende Buch setzt auf diesen Daten auf und extrapoliert den Betrachtungszeitraum, um die übliche längerfristig ausgerichtete Sichtweise der Immobilienbewertung einzunehmen. Gleichmaßen muss aber geprüft werden, wie stark die Preiswirkung von Ungleichgewichten in Angebot und Nachfrage ist. Hierfür werden Deckungslücken dieser beiden Marktseiten mit Preissprüngen im Markt verbunden und mit der langfristig extrapolierten Entwicklung verknüpft. Der Immobiliensachverständige erhält so Anpassungsfaktoren für seine Bewertungsarbeit und kann im sachverständigen Ermessen prüfen, welches der jeweils fünf berechneten Szenarien von sehr geringer bis sehr starker Berücksichtigung der genannten Effekte am Besten auf das zu bewertende Immobilienobjekt zutrifft.

*Freiburg, 12. Dezember 2017
Prof. Dr. Marco Wölflé*

Inhaltsverzeichnis

1	Entwicklung von Nachhaltigkeitsfaktoren.....	7
1.1	Datengrundlage.....	7
1.2	Extrapolation des Neubaubedarfs und Preisentwicklung.....	7
1.3	Gewinnung von Nachhaltigkeitsfaktoren.....	9
1.4	Anwendung der Tabellen bei der Wertermittlung.....	9
1.4.1	Vergleichswert- und Sachwertverfahren.....	9
1.4.2	Ertragswertverfahren.....	9
1.4.3	Keine Faktorangaben.....	9

Kreisverzeichnis

A	Ahrweiler bis Aurich.....	10
B	Bad Dürkheim bis Burgenlandkreis.....	29
C	Calw bis Cuxhaven.....	60
D	Dachau bis Düsseldorf, Stadt.....	71
E	Ebersberg bis Euskirchen.....	89
F	Flensburg, Stadt bis Fürth, Stadt.....	108
G	Garmisch-Partenkirchen bis Gütersloh.....	122
H	Hagen, Stadt bis Höxter.....	138
I	Ilm-Kreis bis Ingolstadt, Stadt.....	167
J	Jena, Stadt bis Jerichower Land.....	169
K	Kaiserslautern bis Kyffhäuserkreis.....	171
L	Lahn-Dill-Kreis bis Lüneburg.....	191
M	Magdeburg, Stadt bis Münster, Stadt.....	212
N	Neckar-Odenwald-Kreis bis Nürnberger Land.....	240
O	Oberallgäu bis Ostprignitz-Ruppin.....	258
P	Paderborn bis Prignitz.....	279
R	Rastatt bis Rottweil.....	291
S	Saale-Holzland-Kreis bis Suhl, Stadt.....	320
T	Teltow-Fläming bis Tuttlingen.....	363
U	Uckermark bis Unterallgäu.....	370
V	Vechta bis Vulkaneifel.....	376
W	Waldeck-Frankenberg bis Würzburg, Stadt.....	384
Z	Zollernalbkreis bis Zwickau.....	409

1 Entwicklung von Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Herangehensweise zur Ermittlung und Anwendung der dargestellten Nachhaltigkeitsfaktoren für die Immobilienbewertung wird im folgenden Kapitel erläutert.

1.1 Datengrundlage

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt in regelmäßigen Abständen Analysen zu verschiedenen Themenfeldern der Immobilienwirtschaft heraus. In der BBSR-Analyse KOMPAKT 07/2015 ist die Wohnungsmarktprognose bis 2030 enthalten. Darin werden Daten aus der Volkszählung (Zensus 2011) zu Bevölkerung und Wohnbestand mit eigenen Daten des BBSR verknüpft und entsprechend der Bevölkerungsprojektionen des statistischen Bundesamtes verwendet, um den Wohnflächenbedarf spezifisch nach Kreis, Objektart und Haushaltsgröße darstellen zu können.

Die vorliegenden Informationen erlauben also eine Schätzung zur Entwicklung des Wohnbedarfs in Einheiten und Quadratmetern auf Kreisebene. Hierfür stellt das BBSR auf der Homepage¹ Daten zur gesamten Nachfrage und zum sich daraus ergebenden Neubaubedarf zur Verfügung. Bis zum Jahr 2030 stehen damit Projektionsrechnungen über den jährlichen Nachfrageüberhang auf Kreisebene zur Verfügung, die sich in Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits und Mehrfamilienhäuser (Wohnungen) andererseits gliedern.

Aus der allgemeinen Marktentwicklung heraus ist erwartbar, dass vor allem in Ballungsräumen in naher Zukunft mit einer deutlichen Zunahme der Nachfrage und infolgedessen mit Nachfrageüberhang zu rechnen ist. Dieser hat jedoch am Beispiel von Hamburg bereits 2015 seinen Höhepunkt überschritten und nimmt kontinuierlich bis zum Ende der Reihe in 2030 ab.

Auch außerhalb der Ballungszentren sind sinkende Werte beim Nachfrageüberhang festzustellen, während manche Kreise bereits heute einen Angebotsüberhang und folglich keinen Neubaubedarf zeigen.

Das vorliegende Rechenmodell nutzt die Daten des BBSR, um eine Extrapolation durchzuführen, deren Belastbarkeit von der Kontinuität des Trends im Nachfrageüberhang bestimmt wird. Der Trend muss nicht notwendigerweise linear sein, sondern kann auch kurvenförmig verlaufen. Eine Schwäche der Rechnungen, auf die später noch eingegangen wird, liegt in Fällen vor, für die bereits heute und in naher Zukunft kontinuierlich kein Nachfrageüberhang mehr vorliegt. In der Excel-Tabelle würde sich dies in Form einer Reihe an Nullen darstellen, aus denen keine weitere Entwicklung abgeschätzt werden könnte, als eben diese Nullen zu bestätigen.

Allein die quantitativen Informationen reichen nicht aus, um Rückschlüsse für die Immobilienbewertung abzuleiten. Hierfür ist es notwendig zu bestimmen, welche preisliche Wirkung dem Nachfrageüberhang gegenüber steht. Der Datenanbieter IMV Marktdaten GmbH erhebt regelmäßig Angebotsmieten und Angebotskaufpreise auf Kreisebene, indem neben den gängigen Online-Portalen auch eher gering frequentierte Plattformen und Tageszeitungen mit Anzeigen ausgelesen werden. Um einen Indikator für die Preisentwicklung zu halten, werden Jahresdurchschnitte in verschiedenen deutschen Regionen (insb. Top7-Städte) herangezogen.

1.2 Extrapolation des Neubaubedarfs und Preisentwicklung

Der Nachfrageüberhang (Neubaubedarf) wird nach dem Prinzip der Regressionsgleichung extrapoliert. Aus den Zeitreihen auf Kreisebene, die je 15 Jahre umfassen, werden die Parameter folgender Funktion ermittelt:

$$y_t = \beta_0 + \beta_1 \cdot t + \beta_2 \cdot t^2$$

Der Zeitindex t beschreibt das jeweilige Jahr, während y_t dem Nachfrageüberhang eines jeweiligen Jahres entspricht. Die so ermittelten Parameter β_0 bis β_2 werden

¹ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html?nn=1146094>, abgerufen am 25.01.2017 um 17:29 Uhr.