

mit 6,78 % in der Region West am höchsten. In der Region Nord (Hamburg, SH, MV) und Süd (Bay, BW) liegen die meistens Zinssätze unterhalb des Mittelwertes der Stichprobe von 6,48 % in der Spanne von 5,0 % bis 6,5 %. In der Region Ost (Berlin, Sachsen) und West (HS, RPF, NRW) hingegen kann der Mittelwert von ca. 6,5 % als typischer Wert gesehen werden.

## 5 Zusammenfassung

Als Fazit kann festgestellt werden, dass trotz des geringeren Transaktionsvolumens von Hotelimmobilien im Vergleich zu anderen gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb eines bestimmten regionalen Marktes und Zeitraumes, marktkonforme und objektbezogene Zinssätze für einen bestimmten Teilmarkt von Hotelgrundstücken ermittelt werden können. Es ließ sich mit der gewählten Vorgehensweise

ein angemessenes Aufwand- und Nutzenverhältnis realisieren. Das Datenmaterial sowie die Berechnungsergebnisse konnten für Hotelgrundstücke mit einer langen Restnutzungsdauer eindeutige Ergebnisse liefern. Anhand der Untersuchungsergebnisse ließ sich feststellen, dass der Mittelwert aller berechneten Liegenschaftszinssätze bei 6,48 % liegt, mehr als 50 % der Zinssätze der Stichprobe jedoch innerhalb einer Spanne von 4,5 % und 6,5 % und damit unterhalb des Mittelwertes der Stichprobe liegen. Beispielhaft für ein 4 Sterne Hotel mit 150 Zimmern und einer typischen Jahrespacht in einer deutschen Großstadt entspricht ein Zinssatz von 5 % bzw. 6 % ca. dem 14-16-Fachen des Jahresrohertrages.

Anne Sanftenberg, Master of Science (M. Sc.) Real Estate Valuation, Emser Str. 23, 10719 Berlin, sanftenberg\_masterarbeit\_2007@yahoo.de

# Ermittlung des Vergleichswertes von Eigentumswohnungen mit dem Wohnwertverfahren

Michael Münchhofel  
Ulrich Springer, Berlin

In Stadtgebieten prägen Kauffälle von Eigentumswohnungen den Immobilienmarkt. In GuG 1/1995 wurde das Wohnwertverfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen vorgestellt. Dieses Verfahren hat sich in der Praxis bestens bewährt. Im folgenden Artikel wird das Wohnwertverfahren an Veränderungen des Marktgeschehens in Einzelpunkten angepasst und auf den neuesten Stand gebracht. Des Weiteren wird aufgezeigt, dass für Eigentumswohnungen in bestimmten Teilmärkten das Ertragswertverfahren maßgeblich sein kann.

## 1 Teilmarkt Eigentumswohnungen

In Berlin nehmen die Kauffälle von Eigentumswohnungen bezogen auf die Summe aller Kauffälle mit 55 % eine übertragende Rolle ein. Der durchschnittliche Wert der Eigentumswohnung beträgt 112 000 €.

Für die Wertermittlung des Vergleichswertes von Eigentumswohnungen eignet sich das Wohnwertverfahren.<sup>1</sup> Der zutreffende Vergleichswert lässt sich nicht ohne Weiteres über unmittelbare Vergleichsfälle und -preise der Kaufpreissammlung ermitteln. Dafür liegen zwei Gründe nahe: Die Kaufverträge lassen sich häufig unzureichend auswerten. Ob beispielsweise eine Eigentumswohnung und das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, modernisiert sind und was die Modernisierung inhaltlich umfasst, ergibt sich im Ausnahmefall aus dem Kaufvertrag. Zudem

kann eine Untersuchung von unmittelbaren Vergleichsfällen auf anfechtbaren Annahmen gründen, wenn weder SV noch der Sachbearbeiter im Gutachterausschuss die Vergleichswohnungen gesehen haben.

## 2 Ausgangspunkt: Auswertung des Gutachterausschusses

In Berlin teilt der Gutachterschuss den Markt für Eigentumswohnungen wiederum in zahlreiche Teilmärkte nach Alter, Lage und Finanzierung auf. Für jeden dieser Teil-

<sup>1</sup> Springer, U., Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen in Berlin mit Hilfe des Wohnwerts, GuG 1995, 3.

	Anzahl Kauf-fälle		Umsatz in Mio. €		Ø Wert/ Kauffall in Mio. €
unbebaute Grundstücke	3 076	12 %	653,3	7 %	0,212
Ein- und Zweifamilien-häuser	3 555	14 %	833,1	9 %	0,234
<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>13 497</b>	<b>55 %</b>	<b>1 513,2</b>	<b>17 %</b>	<b>0,112</b>
Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	2 449	10 %	5 274,6	58 %	2,154
Sonstige Teilmärkte	2 129	9 %	850,2	9 %	0,399
<b>Summe</b>	<b>24 706</b>	<b>100 %</b>	<b>9 124,4</b>	<b>100 %</b>	

Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2005/2006, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Tabelle 1: Immobilienmarkt in Berlin im Jahre 2005

märkte veröffentlicht der Gutachterausschuss eine Preisspanne. Für Eigentumswohnungen in Altbauten gelten folgende Größen:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920	
Preise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, 2005, bezugsfrei	
einfache Wohnlage:	490 – 2 450

Im Wohnwertverfahren bildet der höchste Wert der vom Gutachterausschuss ermittelten Preisspanne 100 % Wohnwert ab. Die wertbeeinflussenden Merkmale der Eigentumswohnung werden aufgezeigt, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und nach ihrer Ausprägung sachverständig bewertet.

### 3 Anwendung Wohnwertverfahren

Im Folgenden wird der Wohnwert »x % von 100 %« einer Eigentumswohnung mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt, die sich im Stadtteil Prenzlauer Berg befindet.

Folgende Merkmalsgruppen werden unterschieden:

Merkmalsgruppen	Gewichtung (GW)
A. Lage	40 %
B. Gebäude	20 %
C. Wohnung	20 %
D. Verträge	20 %
E. Sonstiges	einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Unter »Sonstiges« werden Merkmale oder Merkmalsausprägungen erfasst, die auf Grund ihrer besonderen Bedeutung einzeln zu betrachten sind. Beispiele:

**Zuschläge:**

- Autoabstellplatz in Wohnlagen, in denen Parkplätze schwer zu finden sind
- Sonderrechte wie ausschließliche Gartennutzung

**Abschläge:**

- fehlende gewöhnliche Merkmale wie Balkon, modernisierte Heizung oder neuwertiges Bad
- Verkehrslärm durch Einflugschneise
- außergewöhnliche Instandsetzungsaufwendungen wegen Reparaturstau

A. Lage	maximale Punkte	Ist-Punkte	GW	Wohnwert
<b>1. Wohnlage in der Stadt</b>	<b>70</b>			
bevorzugte Wohnlage	70	50	0,4	20,00 %
nicht bevorzugte Wohnlage	10			
<b>2. Straße</b>	<b>10</b>			
ruhige Nebenstraße	10	8	0,4	3,20 %
Durchgangsstraße	5			
Hauptstraße	1			
<b>3. Nähe zu Einkaufszentrum/ Schulen</b>	<b>10</b>			
unmittelbar	10			
nähere Umgebung	5	4	0,4	1,60 %
größere Umgebung	1			
<b>4. Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln</b>	<b>5</b>			
Bus, Straßenbahn, U-Bahn oder S-Bahn	5	4	0,4	1,60 %
<b>5. Nähe zu Naherholungsgebieten</b>	<b>5</b>			
zu Fuß erreichbar	5			
mit dem Fahrzeug gut erreichbar	1	1	0,4	0,40 %
<b>Summe Wohnwert Lage</b>	<b>100</b>	<b>67</b>	<b>0,4</b>	<b>26,80 %</b>

B. Gebäude	maximale Punkte	Ist-Punkte	GW	Wohnwert
<b>1. Baujahr</b>	<b>70</b>			
Altbau bis 1949, modernisiert	60	50	0,2	10,00 %
1950 – 1972	50			
soz. Wohnungsbau 1950 – 56	30			
nach 1972	70			
<b>2. Bauzustand und Qualität</b>	<b>20</b>			
gut, Wärme- und Schalldämmung vorhanden	20			
normale altersbedingte Wertminderung	10	10	0,2	2,00 %
schlecht, Instandhaltungstau	1			
<b>3. Erschließungsanlagen</b>	<b>5</b>			
Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Kabelanschluss, Straße ausgebaut und bezahlt	5	5	0,2	1,00 %
<b>4. Außenanlagen</b>	<b>5</b>			
Grünflächen, Parkplatz, Kinderspielfeld	5	1	0,2	0,20 %
<b>Summe Wohnwert Gebäude</b>		<b>66</b>	<b>0,2</b>	<b>13,20 %</b>

C. Wohnung	maximale Punkte	Ist-Punkte	GW	Wohnwert
<b>1. Grundrissgestaltung</b>	<b>25</b>			
alle Räume über Flur zugänglich	25	25	0,2	5,00 %
Wohnung mit Berliner Zimmer	10			
Grundrissgestaltung nicht marktfähig	1			

C. Wohnung	maximale Punkte	Ist-Punkte	GW	Wohnwert
<b>2. Größe der Wohnung</b>	<b>20</b>			
bis 44,9 m <sup>2</sup>	5			
45 – 79,9 m <sup>2</sup>	15	15	0,2	3,00 %
80 – 110 m <sup>2</sup>	20			
darüber	10			
<b>3. Ausstattung</b>	<b>20</b>			
gehoben, Bad, Küche, Fußboden modern	20			
mittel	10	10	0,2	2,00 %
einfach	1			
<b>4. Licht und Blick</b>	<b>15</b>			
natürliche Ausleuchtung und Ausblick	15	3	0,2	0,60 %
<b>5. Geschoss</b>	<b>10</b>			
1. bis 3. OG	10	10	0,2	2,00 %
4. OG	3			
ab 5. OG	1			
Fahrrad vorhanden	9			
<b>6. Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten</b>	<b>10</b>			
eigener Kellerraum, Garten-nutzung, gemeinsame Waschküche, Fahrradraum	10	6	0,2	1,20 %
<b>Summe Wohnwert Wohnung</b>		<b>69</b>	<b>0,2</b>	<b>13,80 %</b>

D. Wohnung	maximale Punkte	Ist-Punkte	GW	Wohnwert
<b>1. ETW bezugsfrei, kein Mietvertrag</b>	<b>80</b>			
2,5 – 5-Zimmer Wohnung bezugsfrei	80			
1 – 2-Zimmer Wohnung bezugsfrei	50	50	0,2	10,00 %
<b>2. Instandhaltungsrücklage</b>	<b>20</b>			
Instandhaltung durchgeführt und angemessene Rücklage vorhanden	20	5	0,2	1,00 %
<b>Summe »Wohnwert« aus Vertrag</b>		<b>55</b>	<b>0,2</b>	<b>11,00 %</b>

E. Sonstiges – besondere Merkmale	Wohnwert
kein Balkon	- 10,00 %
<b>Summe Wohnwert insgesamt</b>	<b>54,80 %</b>

**Ableitung Vergleichswert**

Wohnwert	=	2 450,00 €/m <sup>2</sup>
100,00 %	=	2 450,00 €/m <sup>2</sup>
54,80 %	=	1 342,60 €/m <sup>2</sup>
bzw. rund	=	1 340,00 €/m <sup>2</sup>

Der Vergleichswert von 1 340 €/m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem Anteil Wohnwert am höchsten Wert der Preisspanne für Eigen-

tumswohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920 gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses.

<b>Wohnfläche</b>				<b>52,64 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrswert</b>				
52,64	x	1 340,00 €/m <sup>2</sup>	=	70 537,60 €
				bzw. rund <b>71 000,00 €</b>

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung in Höhe von 71 000 € ergibt sich aus dem Produkt von Wohnflächengröße und dem Vergleichswert in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

**4 Anwendungen des Wohnwertverfahrens**

Eigentumswohnungen	Vergleichswert mit Wohnwertverfahren	Ertragswertverfahren
in mittlerer bis sehr guter Wohnlage	X	
in einfacher Wohnlage, im Erdgeschoss, Seitenflügel und in ländlichen Regionen	X	X

In mittleren bis sehr guten Wohnlagen, vor allem in den besseren Wohnlagen, liegt der Vergleichswert i. d. R. deutlich über dem Ertragswert. In solchen Lagen werden Wohnungen zur Eigennutzung in bevorzugter Wohnumgebung gekauft und nicht unter dem Gesichtspunkt der Gewinnerzielung durch laufende Mieteinkünfte. Für solche Lagen bildet der Vergleichswert nach dem Wohnwertverfahren den Verkehrswert ab.

In einfachen Wohnlagen werden Eigentumswohnungen häufig an Dritte vermietet. Der Eigentümer betrachtet die Wohnung als Anlagegegenstand. Ertragswert und Vergleichswert im Wohnwertverfahren sollten zum gleichen Ergebnis kommen. Eine Einzelfallbetrachtung ist jedoch notwendig. Z. B. gilt der Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin gemäß Mietpiegel als einfache Wohnlage. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Prenzlauer Berg werden dort mit die höchsten Preise in m<sup>2</sup>/Wohnfläche in Berlin erzielt. Solche Marktlagen sind nur über den Vergleichswert erfassbar.

Auch für Eigentumswohnungen, die im Erdgeschoss, im Seitenflügel oder in ländlichen Regionen liegen, erfolgt eine Einzelfallprüfung. Je nach Ausprägung der wertbestimmenden Einflussgrößen kann das Wohnwertverfahren oder das Ertragswertverfahren maßgeblich sein. Für Wohnungen, die gekauft werden, um einen nachhaltigen Gewinn aus Kapitalanlage zu erzielen, gilt das Ertragswertverfahren.

Das Wohnwertverfahren beruht auf dem Vergleichswertverfahren. SV wenden in der Praxis Wohnwertverfahren an, die sich durch die Gewichtung der Merkmale unterscheiden. Entscheidend bleibt dabei die nachvollziehbare Ableitung des Verkehrswerts.

*Dr. Michael Münchhofe, Dipl.-Ing. Ulrich Springer, Patschkauer Weg 3, 14195 Berlin*