

# Veränderungen am Immobilienmarkt – Einflüsse auf die Marktanpassung

## 1. Allgemeines

Die Marktanpassung findet sich im täglichen Bewertungsalltag des Sachverständigen **überwiegend im Sachwertverfahren** und hier größtenteils bei der Bewertung von sogenannten eigengenutzten Immobilien wie zB Ein- oder Zweifamilienhäusern wieder. Bei der Marktanpassung werden vom Sachverständigen die **Marktverhältnisse in Relation zum errechneten Sachwert** überprüft und Differenzen durch einen Zu- oder Abschlag berücksichtigt. In der Praxis findet dies bei Abweichungen zum Durchschnitt des Marktes des zu bewertenden Objektes, zB bei

- Übergröße des Gebäudes,
- zu großer/kleiner Grundstücksgröße,
- extremen Ausstattungsmerkmalen

und ähnlichen Faktoren, statt. Es wird dadurch der von den Käufern höher oder geringer bezahlte Kaufpreis für solche Abweichungen zu den durchschnittlichen Liegenschaftsparametern, die nicht schon bei der Berechnung des Sachwertes berücksichtigt wurden, ausgeglichen.

Bei den anderen Bewertungsverfahren – **Vergleichswertverfahren** und **Ertragswertverfahren** – wird die Notwendigkeit einer Marktanpassung seltener vorkommen, da bereits die in der Bewertung gewählten Parameter und Rechengrößen wie zB der Liegenschaftszinssatz oder die angemessene Miete beim Ertragswert den Markt abbilden. Ebenso ist beim Vergleichswertverfahren im Rahmen der Ermittlung des Bodenpreises dafür Sorge zu tragen, dass abweichende Eigenschaften der Liegenschaft im Vergleich zu den Referenzkaufpreisen harmonisiert werden. Bei diesen beiden Verfahren sind nur Marktsituationen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen, die nicht schon durch die Parameter in der Berechnung abgebildet werden konnten. Dies kann zB bei einer markant vorliegenden gestiegenen Nachfrage nach besonderen Liegenschaftstypen (Zinshäuser etc) entstehen.

## 2. Status Marktanpassung Österreich

In Österreich gibt es **noch keine standardisierte Veröffentlichung** von Marktanpassungsfaktoren. Hierzulande ist **jeder Sachverständiger selbst** angehalten, sich seine eigenen Größenordnungen für Marktanpassungen durch Nachkalkulation eigener Bewertungen wie zB Vergleich

des tatsächlich entrichteten Kaufpreises zum ermittelten Verkehrswert oder durch Nachbewertung von Fremdgutachten verbunden mit **umfangreichen Erhebungen** von Kaufdaten, Aushebung des Bauaktes, Ortsaugenschein etc abzuleiten. Je intensiver die Teilnahme des Gutachters am Immobilienmarkt ist, desto höher ist seine Marktkenntnis, was wiederum eine **größere Sicherheit** zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bedeutet.

Vereinzelt sind veröffentlichte Richtwerte bekannt, die in Abhängigkeit der Höhe des Sachwertes und der Verkäuflichkeit eine Marktanpassung vorgeben, wobei hier die Einschätzung der Verwertungszeit und der damit verbundenen Verkaufbarkeit im Vordergrund stehen. Bei Anpassungen im zweistelligen Prozentbereich ergibt sich in der Praxis sehr oft die **Schwierigkeit, solche Marktanpassungen im Gutachten zu plausibilisieren**, um so eine „Haltbarkeit“ bei Gutachtenserörterungen zu gewährleisten. Diese Problematik zeigt ein **veröffentlichtes Urteil aus Deutschland**, BGH-Urteil vom 12. 1. 2001, V ZR 420/99, in dem eine Bewertung einer Kollegin durch „*Nicht-Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücksmarktes in der beklagten Gemeinde*“ sowie aufgrund der Tatsache, dass „*das Gutachten Ausführungen zur konkreten Marktsituation nicht enthält*“, nicht anerkannt wurde. Die Schwierigkeit liegt oft darin, dass der Gutachter zwar **durch Marktanpassung einen richtigen Verkehrswert ermittelt**, jedoch die Begründung der Anpassung oft **zu wenig ausführlich** und **nicht nachvollziehbar** dargestellt wird. Es bleibt daher nach wie vor die Vision einer Zusammenführung der Marktkenntnisse aller Sachverständigenkollegen und einer Standardisierung in Österreich – wie dies im benachbarten Deutschland bereits gegeben ist –, was bedeuten würde, dass jeder von uns auf solche veröffentlichte Richtwerte zurückgreifen könnte.

## 3. Status Marktanpassung Deutschland

Wesentlich anders als in Österreich stellt sich die Situation in Deutschland dar. Hier wurde zB eine umfangreiche Studie regionaler Marktanpassungsfaktoren (siehe GuG Heft 3/2009 – Dr. Bernd Leutner/F+B Forschung und Beratung, Julian Wartenberg, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg) veröffentlicht. Aus einer **standardisierten Erhebung von rund 30.000** vergleichbaren Objekten aus dem Datenstand 2007 wurden durch multiple Regressionsanalysen

regionale Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser abgeleitet. Das entwickelte Modell leitet die Ergebnisse auf einer weitaus breiteren empirischen Grundlage als bisherige Veröffentlichungen ab und ermöglicht gleichzeitig die Anwendung für die verschiedenen Bewertungsansätze und Annahmen bei der Sachwertermittlung. Die erzielten **Ergebnisse für den Marktanpassungsfaktor** sind:

- Je besser die Region, desto höher der Marktanpassungsfaktor (das heißt, desto niedriger der Abschlag);
- je höher der Sachwert, desto niedriger der Faktor;
- je höher die NHK pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, desto niedriger der Faktor;
- je besser die Ausstattung, desto höher der Faktor;
- je größer das Grundstück, desto niedriger der Faktor;
- bei sehr kleinen Wohnflächen zusätzlicher Abschlag.

Mit der Quantifizierung der Einflüsse ist nun ein großer Schritt zur marktgerechten Bewertung gelungen. Die oben angeführten Zusammenhänge sind größtenteils Erkenntnisse, die hierzulande den Sachverständigenkollegen genauso bekannt sind. Der große Unterschied zu unseren Kollegen in Deutschland besteht jedoch darin, dass diese auf die veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren zurückgreifen können und sich nur mehr wenig Gedanken über deren Argumentation machen müssen. Der Marktanpassungsfaktor wird in der Regel bei einer Erörterung des Gutachtens wenig bis gar keinen „Angriffspunkt“ mehr darstellen. Im Gegensatz dazu sind wir in Österreich dazu angehalten, die Argumentationslinie eines solchen Faktors bei jeder Anwendung neu „erfinden“ zu müssen.

### 4. Berücksichtigung des Immobilienmarktes

Der Sachverständige ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen **verpflichtet, den Immobilienmarkt zu analysieren** und Einflüsse auf den Verkehrswert zu berücksichtigen. Der Immobilienmarkt spielt im gesamten Wirtschaftsraum eine bedeutende Rolle und ist von sehr komplexen Vernetzungen abhängig. Eine umfassende Teilnahme am Immobilienmarkt ist für die Beurteilung solcher Verhältnisse maßgeblich. Wie weit der **Horizont an Einflussfaktoren am globalen Immobilienmarkt** bereits reicht, konnte in den letzten Jahren festgestellt werden. Das Ergebnis spiegelte sich in börsennotierten Immobiliengesellschaften wider. Eine kürzlich festgestellte – wenn auch nur indirekte – Beeinflussung war nach der Umweltkatastrophe in Japan zu verzeichnen. Die in alternative Energieformen investierenden Umweltfonds verzeichneten kurzfristige Kursanstiege in zweistelliger Höhe. Insgesamt ist das Portfolio am Beteiligungsmarkt solcher an den Börsen notierenden „ökologischen“ Gesellschaften in den letzten Jahren von einem Anteil in Höhe von zirka 5 % auf nun mehr als 15 % angestiegen.

### 5. Ökologische Einflüsse

Aus diesen erkennbaren Einflüssen abgeleitet werden in Zukunft **regenerierbare Energieformen** wie Solarenergie, Geothermie, Windkraftanlagen, Biomasse-Kraftwerke ua entsprechende **Berücksichtigung am Immobilienmarkt** finden. Die Bewertung solcher Einflüsse ist für den Sachverständigen eine Herausforderung, die sehr weit in die Zukunft reicht. Bei solchen Spezialbewertungen hängt ein großes Maß der Einschätzung von der in Zukunft zu erwartenden **Energiepreisgestaltung** ab. Diese ist – da vielfach politisch bestimmt – noch in viele Richtungen offen. Darüber hinaus sind **Energiepolitik** und **Volkswirtschaft** die Bestimmungsgrößen solcher Bewertungen. Generell wird in solche erneuerbare Energieformen ein hohes Maß an Forschung investiert, was die Wirtschaftlichkeit solcher Energieerzeuger verbessert. Der **Anteil an erneuerbarer Energie steigt** stetig. Die technischen Faktoren (Wirkungsgrad, Energienetze etc) werden ständig verbessert. Für die Bewertung bedeutet dies, dass Gebäude, die sich zumindest zum Teil solcher Energieversorgungen bedienen, sich **langfristig einen Vorteil** schaffen, wenn zB in Zukunft zu **erwartende „Ökostrafpunkte“** für nicht erneuerbare Energien (Öl) wirtschaftliche Nachteile bringen.

### 6. Zertifizierung von Gebäuden

Diese oben erläuterten ökologischen Faktoren spielen auch eine bedeutende Rolle bei der Zertifizierung von Gebäuden. Aktuell durchgeführte internationale Umfragen zeigen bei sogenannten **Green-Buildings** deutlich (messbar) **bessere wirtschaftliche Parameter**. Solche zertifizierten Gebäude haben aufgrund einer umfassenden Prüfung nach vielen Bewertungskriterien, insbesondere **für folgende Eigenschaften, ein besseres Rating**:

- geringere Energiekosten durch Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien,
- verbesserte Funktionalität und Flexibilität der Flächen und damit verbunden
- eine höhere Umnutzungsfähigkeit.

Durch Verwendung von **Materialien** mit besonderem Augenmerk auf **Gesundheit/Wohlbefinden/Hygiene** entsteht eine **höhere Nutzerzufriedenheit**. Geringere Lebenszykluskosten verringern den Aufwand nach der Investition (Wartung, Reparatur, Rückabbau etc). Hohe Planungs- und Dokumentationssicherheit bedeuten optimierte Ergebnisse durch den integralen Planungsansatz und damit insgesamt eine **höhere Gebäudeperformance**.

Die Auswirkung auf höhere Kaufpreise solcher Immobilien ist in Europa, insbesondere in Österreich, noch nicht erkennbar. Die vor zwei Jahren gegründete ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) gibt diese Richtung vor, hat jedoch noch zu wenig zertifizierte Gebäude und somit derzeit noch zu wenig Einfluss auf den Immobilienmarkt.

### „Zukunftsfaktoren“



Jedoch lassen Ergebnisse aus verschiedenen Studien in den USA einen Trend ableiten. Dort haben Green-Buildings durch nachweisbar **höhere Belegungsraten, höhere Mieteinnahmen** und Verkaufspreise eine Bereitschaft bei den Investoren gezeigt, einen **Aufpreis für solche Green-Buildings** zu zahlen. Ebenso ist die Bereitschaft von Mietern gegeben, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes in der Anmietentscheidung zu berücksichtigen. Die oben beschriebenen **Faktoren finden Einfluss** zum Teil direkt in die **Ertragssituation** eines Gebäudes, das sind zB Instandhaltungskosten, Energiebedarf, Nach- bzw Drittvermietbarkeit etc. Andere Eigenschaften, die als weitere Performance einer Immobilie gelten, wie zB akustischer Komfort, Raumklima, Wohlfühlfaktor etc, bieten zusammen mit den messbaren Faktoren eine Basis bei der Festsetzung von Risikofaktoren, zB für die Kapitalisierung eines nachhaltigen Reinertrages. Ebenfalls noch nicht aus der Praxis nachvollziehbar ist die Hypothese, dass der **Wertverlauf** eines solchen Green-Buildings flacher verläuft und damit langfristig zu einem **höheren Potenzial oder stillen Reserven** führt.

In Österreich hat der Faktor „Nachhaltigkeit“ als bewertungsrelevanter Aspekt noch keinen Einfluss in der Immobilienbewertung. Es wird bei einigen (messbaren) Parametern die Berücksichtigung eher erfolgen, da zB **Energieeinsparungen** über **Betriebskostenabrechnungen** direkt Einfluss in der Bewertung finden und für den Sachverständigen sofort als begründbarer und nachvollziehbarer Faktor berücksichtigt werden können. Andere Faktoren können vorerst nur als „**Softfacts**“ in der Befundaufnahme berücksichtigt werden und dadurch den Leser eines Gutachtens auf diese Faktoren aufmerksam machen. Der Markt wird letztendlich zwischen einem Green-Building und einem nicht als nachhaltig zertifizierten Gebäude unterscheiden, dann erst werden auch diese Aspekte Einfluss auf die Wertermittlung haben.

### 7. Zusammenfassung – Ausblick

Dieser Auszug einiger **Einflussfaktoren des Immobilienmarktes** wird über kurz oder lang auch einen Standardplatz bei unseren Bewertungsgutachten finden. Die Implementierung wird meines Erachtens nach **zuerst bei der Beschreibung im Befund** beginnen und erst nach und nach in unterschiedlicher Ausprägung das Zahlenmaterial der Bewertung verändern. Auch hier wird vermutlich – wie ebenso in anderen Wirtschaftsbereichen feststellbar – der **Veränderungszeitraum eine kürzerer Ansatz vermieden** werden und ein entsprechendes Maß an Nachvollziehbarkeit der oben angeführten Ansätze geboten werden. Die Anforderungen an den Sachverständigen steigen weiter. Eine **gemeinsame, kollegiale Bearbeitung** dieser Herausforderungen bringt auch eine Lastenverteilung auf Spezialisten mit unterschiedlichen Ressourcen mit sich.

*Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS*

*Internet: <http://www.meine-immobilie.co.at>*