

Immobilienrichtwerte – Beitrag zur Markttransparenz, Wertermittlung und Besteuerung?

Antje Tormanski

Zusammenfassung

Während der Novellierung des Wertermittlungsrechts in den letzten Jahren wurde u. a. die Einführung von Immobilienrichtwerten diskutiert. Zurzeit dienen diese hauptsächlich einer groben Preisorientierung und tragen damit zur Grundstücksmarkttransparenz bei. Insbesondere im Hinblick auf eine Grundsteuerreform sollten Immobilienrichtwerte auch für Zwecke der Besteuerung und Wertermittlung geeignet sein. Mit Hilfe von Analysen des Immobilien-Preis-Kalkulators Niedersachsen (IPK) sowie theoretischer Betrachtungen wird der Immobilienrichtwert hinsichtlich seiner Eignung für Zwecke der Markttransparenz, Wertermittlung und Besteuerung untersucht.

Summary

During the amendment to the law of valuation of properties in recent years, the launch of property standard values has been discussed. Currently they mainly serve as a rough price orientation and thus contribute to the transparency of the real estate market. Particularly with regard to a land tax reform, property standard values have to be qualified for scope of taxation and property valuation. Via analysis of the »Immobilien-Preis-Kalkulator« (Online Real Estate Price Calculator) of Lower Saxony and abstract reflection, the property standard value has been examined with regard to its ability for property transparency, real estate valuation and taxation.

Schlüsselworte: Immobilienrichtwert, Immobilien-Preis-Kalkulator, Markttransparenz, Wertermittlung, Besteuerung

1 Einleitung

Mit der Einführung des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG) wurde 1960 das unabhängige Kollegialgremium des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) geschaffen. Diese Institution sollte vorrangig durch Beobachten, Analysieren und Auswerten von Kaufverträgen des Immobilienmarktes die Grundstücksmarkttransparenz steigern. Da sich die stadtentwicklungs- und allgemeinpolitischen Rahmenbedingungen in einem fortlaufenden Prozess befinden, müssen von Seiten des GAG zeitgemäße Ansätze eruiert werden, um »Schritt halten« zu können. Durch den Gesetzgeber ist das Wertermittlungsrecht mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2009 u. a. aufgrund des Erbschaft- und Schenkungsteuerreformgesetzes (ErbStRG) sowie durch das Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010 reformiert worden. Hierfür wurde im Jahre 2007 ein ehren-

amtlich tätiges Sachverständigengremium zur Überprüfung des Rechts der Grundstückswertermittlung eingesetzt, welches auch erstmalig über die Einführung von Immobilienrichtwerten diskutierte (vgl. BMVBS 2008).

Derzeitig werden in einigen Ländern Immobilienpreinsniveaus, beispielsweise durch den Immobilien-Preis-Kalkulator Niedersachsen (IPK), publiziert und online zur Verfügung gestellt. Diese liefern eine überschlägige Preisorientierung und tragen somit zu einer Steigerung der Markttransparenz bei. Zusätzlich realisiert z. B. der Obere Gutachterausschuss (OGA) Nordrhein-Westfalen innerhalb des zentralen Informationssystems BORISplus.NRW die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten (vgl. Elbruda/Mann 2009).

2 Immobilienrichtwerte

Im Jahr 1989 wurden erstmals Marktrichtwerte durch den GAG Düsseldorf eingeführt (vgl. Mann 2005a, b). Seither sind weitere Veröffentlichungen, besonders in Nordrhein-Westfalen, erfolgt. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von Richtwerten für Baulandgrundstücke. Diese Marktrichtwerte entsprechen prinzipiell den Bodenrichtwerten. Sie besitzen jedoch nicht den Maßstab Kaufpreis je m² Grundstücksfläche, sondern Kaufpreis je m² Wohnfläche. Beschränkt man sich auf den Bereich der bebauten Grundstücke, kann man trotz einer anderen Namensgebung von den ersten Immobilienrichtwerten sprechen. Da zurzeit keine Legaldefinition für Immobilienrichtwerte vorliegt, soll zur Vermeidung von Fehlinterpretationen und zur Festlegung einer gleichverstandenen Definition der Immobilienrichtwert wie folgt abgegrenzt werden:

Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksart (z. B. Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) und der wertrelevanten Merkmale (z. B. Baujahr, Wohnfläche). Er ist aus der Kaufpreissammlung durch die Wahl hinreichend gleichartiger Grundstücke, die auf einheitliche Bezugsgrößen (z. B. Wohnfläche) zurückgeführt werden, abzuleiten.

In Übereinstimmung mit dem Sachverständigengremium des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (vgl. BMVBS 2008) sind Immobilienrichtwerte im Zusammenhang mit den Vergleichsfaktoren bebauter

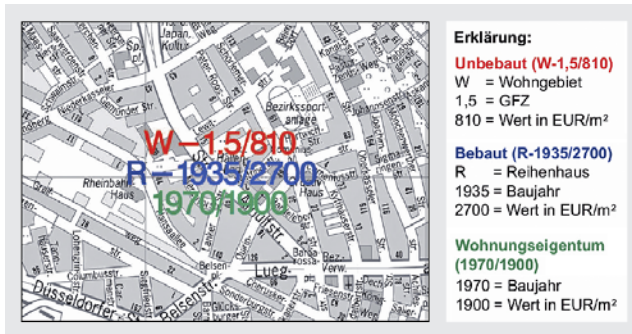


Abb. 1: Lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf (AK OGA 2010)

Grundstücke nach § 13 ImmoWertV und dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Abb. 1 zeigt beispielhaft lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf, welche üblicherweise nur für bebaute Lagen publiziert werden. Sie geben den Bodenwertanteil und den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes an. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Merkmale des Gebäudes und des Grundstücks analysiert. Für die Ermittlung des Immobilienrichtwertes sind unterschiedliche Ansätze vorstellbar. Nach Festlegung eines Richtwertgebietes und erfolgter Selektion von geeigneten Kauffällen bzw. der notwendigen Normierung besteht die Möglichkeit, eine arithmetische Mittelbildung vorzunehmen oder eine Regressionsfunktion mittels multipler statistischer Verfahren zu ermitteln.

Mit fortwährendem Anspruch, die Markttransparenz zu steigern, wird von Seiten der Behörden die Entwicklung von Immobilienpreisniveaus weiter vorangetrieben. Dies äußert sich u. a. durch die zunehmende Veröffentlichung von Preisauskünften. Dabei ist die methodische Basisgrundlage den Immobilienrichtwerten gleichzusetzen. Beispiele für Immobilienpreisniveaus liefern u. a. Nordrhein-Westfalen mit dem Immobilienrichtwertinformationssystem (IRIS.NRW), welches in BORISplus.NRW eingebunden ist, oder Niedersachsen mit dem IPK. Von Seiten privater Anbieter ist zwar ein großes Spektrum an Immobilienschätzwerten vorhanden, jedoch lassen die »Black-Box-Methoden« kaum einen Blick hinter die Datengrundlage und die Berechnungsmethodik zu. Oftmals wird im Gegenzug auf die Daten der Gutachterausschüsse verwiesen.

3 Eignung

Die Transparenz ist seit jeher ein grundlegendes Erfordernis des Grundstücksmarktes. Insbesondere die erst kurz zurückliegende Finanz- und Immobilienmarktkrise zeigt die Entwicklung des Immobilienmarktes zu einem finanzwirtschaftlich bedeutenden Markt. Die Grundstücksmarkttransparenz ist zu einem wichtigen Standort- und Marktfaktor geworden. Bestehende Transparenzindizes (z. B. der Real Estate Transparency Index (vgl. Jones Lang

LaSalle 2006) für gewerbliche Immobilien) klassifizieren Deutschland zwar weltweit in den vorderen Rängen, gleichzeitig können Verbesserungspotenziale durchaus noch ausgeschöpft werden. Hierfür sind unterschiedliche Ansätze vorstellbar. Neben Veröffentlichungen von Teilmarktinformationen zur Erhöhung des Detailgrades spielen die Art der Publikation sowie die Aktualität eine entscheidende Rolle.

Legt man den Fokus auf die Wertermittlung von Grundstücken, ergeben sich zusätzlich weitere Anforderungskriterien. Im Mittelpunkt steht hierbei der Verkehrswert nach § 194 BauGB. Er gibt die Prämisse für die Ermittlungsmethodik vor. Immobilienrichtwerte sollten somit diesen Ansprüchen genügen. Einen Kernpunkt stellen insbesondere die Qualität sowie die Genauigkeit dar. Da der Verkehrswert eine mathematisch nicht exakt feststellbare Größe ist, gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Methoden und deren Genauigkeit. Sie zeigt, dass Toleranzgrenzen von ca. 20 bis 30% zu akzeptieren sind. Ähnliche Größenordnungen wurden auch im Zusammenhang mit zonalen Bodenrichtwerten bei der Novellierung der ImmoWertV diskutiert.

Einen wichtigen weiteren Themenkomplex zur Prüfung des Immobilienrichtwertes stellt die steuerliche Bewertung dar. Entscheidend für den Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer ist das Bewertungsgesetz (BewG). Danach sind im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Auch für die Grunderwerbsteuer gelten diese Methoden. Eine Bewertung erfolgt jedoch lediglich aus einem Anlass heraus und wird demnach nur im »Einzelfall« durchgeführt. Für die Grundsteuer ist dagegen eine andere Verfahrensweise notwendig, was eher einer Massenbewertung entspricht. In Deutschland existieren Millionen Grundstücke, die jährlich zu bewerten wären. Deshalb sind triviale und praxisnahe Anwendungsmethodiken gefragt.

Zurzeit wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten ermittelt. In der Bundesrepublik existieren jedoch zwei unterschiedliche Feststellungszeitpunkte. Für Ostdeutschland liegt dieser bei 1935 und Grundstücke in den alten Bundesländern werden auf den Zeitpunkt 1964 datiert. Diese weit zurückliegenden Bezugszeitpunkte führen u. a. zu einer fehlenden realitätsgerechten Wertrelation und Binnengleichheit der Grundstückswerte. Deshalb sind Bestrebungen für eine Grundsteuerreform, insbesondere hinsichtlich der Bemessungsgrundlage, vorhanden. Es existieren bundesweit drei Modelle: das wertunabhängige Modell, das Verkehrswertmodell und das Thüringer Kombinationsmodell. Diese werden zurzeit erprobt und bedürfen einer abschließenden Entscheidung durch die Finanzministerkonferenz. Das norddeutsche Konzept (Verkehrswertmodell) sieht eine Besteuerung anhand von Vergleichsfaktoren vor, bei denen die Ermittlungsmethodik analog den Immobilienrichtwerten zu sehen ist (hierzu weiterführend Arbeitsgruppe »Grundsteuer auf Basis

von Verkehrswerten« 2009). Die anderen sind hingegen wertunabhängig bzw. werden durch eine Verschneidung mit dem Bodenrichtwert ergänzt. Somit sollten die Immobilienrichtwerte zukünftig ggf. den Anforderungen der steuerlichen Bewertung gerecht werden. Eine hohe Bedeutung erlangen dabei insbesondere die Flächendeckung und die Homogenität der Ermittlungsmethodik. Weiterhin ist in der steuerlichen Bewertung der gemeine Wert (§ 9 BewG) zu beachten. Dieser ist mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Deshalb gelten für beide Themenkomplexe die Forderungen nach Objektivität und Nachvollziehbarkeit.

Nachfolgend werden nun die Anforderungen und die Umsetzungsmöglichkeiten des Immobilienrichtwertes hinsichtlich der Markttransparenz, Wertermittlung und steuerlichen Bewertung überprüft. Die Schwerpunkte liegen dabei auf unterschiedlichen Beurteilungskriterien. Dabei werden die Objektivität, Nachvollziehbarkeit, Qualität (Genauigkeit), Homogenität (Flächendeckung), die Differenzierung verschiedener Teilmärkte sowie die Aktualität und Bereitstellung der Informationen beleuchtet.

3.1 Theoretische Beurteilungskriterien

3.1.1 Bereitstellung der Informationen

Die Tendenz nach webbasierten Portalen zur Informationsgewinnung expandiert zunehmend. Damit wächst das Bedürfnis eines 7×24-stündigen Zugriffs sowie einer einfachen Handhabung. Den Immobilienrichtwert in dieser Form zu veröffentlichen, ist vorstellbar und lösbar. Angesichts der Entwicklung der online zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte und deren Umsetzung kann dies jedoch noch nicht von allen GAGs realisiert werden. Die Zielsetzung beispielsweise vernetzter Bodenrichtwerte (VBORIS) wird allerdings weiterhin angestrebt. Auch im privaten Bereich ist eine große Anzahl an Marktinformationen online verfügbar. Diese sind jedoch je nach Sachlage nicht immer unbedingt kostengünstig zu erwerben.

3.1.2 Aktualität

Der Marktbeobachter verlangt nach einem hohen Aktualitätsgrad der Informationen. Es stellt sich daher die Frage, in welchen Zeitabständen Aktualisierungen bezüglich eines Immobilienrichtwertes notwendig sind. Im Hinblick auf die Dauer eines Immobilienkaufs – der ein monatelanger Prozess sein kann – und der konjunkturellen Entwicklung des Marktes treten Zeitabstände von ein bis zwei Jahren auf. Es lässt sich nicht verhindern, dass man dem eigentlichen Marktgeschehen zum Teil hinterherhängt. Für eine Markttransparenz sollte das indes genügen. Die Berücksichtigung weiterer Preisentwicklungen, die ggf. aktueller und auf den Immobilienrichtwert übertragbar sind, sieht die Autorin als schwierig an. Für den normalen

Interessenten von Immobilienrichtwerten spielt vielmehr die aktuelle Verfügbarkeit eine größere Rolle. Gleichzeitig zeigen die Bodenrichtwerte, die ebenfalls mit der gleichen Problematik konfrontiert sind, dass aus steuerlicher Sicht die vorliegende Aktualität ausreichend ist. Der Turnus einer Immobilienrichtwertveröffentlichung sollte demnach zunächst in Analogie zu den Bodenrichtwerten erfolgen, d.h. mindestens alle zwei Jahre. Ein kürzeres Intervall kann nur dann angestrebt werden, wenn es die Kapazitäten der Geschäftsstellen der GAG zulassen.

3.1.3 Teilmaktdifferenzierung

Je nach Fragestellung – ob der Immobilienkauf als Altersvorsorge, Anlagemöglichkeit oder Eigennutzung vorgesehen ist – differenzieren die Ansprüche der Investoren und Veräußerer. Die jeweiligen Teilmärkte (Gewerbe, individueller Wohnungsbau etc.) müssen für einen transparenteren Grundstücksmarkt bedient werden. Die privaten Datenlieferanten decken den Markt ab, der ihren finanzwirtschaftlichen Grundsätzen und somit dem Angebot und der Nachfrage folgt. Gleichzeitig kann beispielsweise durch die geringe Anzahl an Kauffällen gewerblich und geschäftlich genutzter Grundstücke in vielen Regionen dieser Teilmarkt schlechter abgebildet werden. Aber gerade im Bereich der Renditeobjekte wächst die Nachfrage. Deshalb ist eine Illustration aller Teilmärkte, nicht nur bei Eigenheimen bzw. Wohneigentum, im Kontext des Immobilienrichtwertes erstrebenswert. Aufgrund der Ermittlungsmethodik ist eine fundierte Datengrundlage unabdingbar. Insbesondere für Eigentumswohnungen ist eine statistische Ableitung durchaus möglich. Die Untersuchungsergebnisse (s. Kap. 3.2) zeigen jedoch, dass selbst bei Eigenheimen nicht in jedem Teilmarkt immer ein statistisch gesicherter Immobilienrichtwert abgeleitet werden kann. Für Renditeobjekte wird dies folglich noch schwieriger.

3.1.4 Homogenität

Der Gleichheitsgedanke des Art. 3 GG untermauert, gleichartige Maßstäbe in der Richtwertermittlung anzuwenden. Der Interpretationsspielraum der Anwender muss so gering wie möglich gehalten werden und deshalb sollten stark heterogene Ausweisungen der Richtwerte verhindert werden. Damit ist die Art der Bereitstellung der Informationen besonders wichtig. Durch die Einrichtung der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen können landeseinheitliche bzw. ggf. bundesweite Ansprüche festgelegt werden. Da die Anzahl von amtlichen Immobilienrichtwerten noch begrenzt ist, sollte zeitnah überlegt werden, diese einheitlich einzuführen. Damit werden Nachvollziehbarkeit und Modellkonformität gestärkt. Für die Methodik ist jedoch eine homogene Ausweisung nicht immer trivial. Oft stehen Individualinteressen und damit stark heterogene Strukturen im Vordergrund. Dadurch wird die Streuung

gefördert und die Ermittlung erschwert. Für Wohnungseigentum ist eine Ableitung des Immobilienrichtwertes mit einer hohen, homogenen Anzahl an Kauffällen möglich. Für Eigenheime ist dies nicht elementar übertragbar.

3.1.5 Flächendeckung

Ein flächendeckender Bestand an Immobilienrichtwerten scheint im Zusammenhang mit der Grundstücksmarkttransparenz im ersten Moment nicht dringend erforderlich. Unter Beachtung der vorhandenen Datengrundlage (u. a. Homogenität) und Auswertemöglichkeiten sollten jedoch Immobilienrichtwerte zumindest diskret bundesweit zur Verfügung stehen. Prinzipiell ist in den Bereichen mit vielen Erwerbsvorgängen durch eine genügende Anzahl an Kauffällen eine Herleitung realisierbar. Aufgrund möglichen mangelnden Datenmaterials sollte eine vollständige Flächendeckung jedoch nicht erzwungen werden. Im Rahmen der steuerlichen Bewertung muss trotz dessen eine Bewertbarkeit gewährleistet bleiben. Somit müssen ggf. gesetzliche Ersatzverfahren greifen, die ebenfalls den gemeinen Wert zugrunde legen, um möglichst gleichheitsgerecht zu bewerten. Eine absolute Flächendeckung wird durch den Immobilienrichtwert unter Beachtung der Ansprüche in Bezug auf Qualität, Nachvollziehbarkeit und Homogenität nicht realisierbar sein. Deshalb sollte man sich auf geeignete Teilmärkte beschränken.

3.1.6 Qualität

Der Nutzer von Immobiliendaten erwartet, dass mögliche Ergebnisse den Markt vernünftig widerspiegeln. Deshalb ist auch die qualitative Herkunft entscheidend. Bei den GAGs ist dies durch die Kaufpreissammlung gewährleistet. Durch die Fachkompetenz kann der Nutzer eine modellkonforme Ableitung voraussetzen. Bei privaten Anbietern von Immobilienpreisniveaus ist die Qualität meist für den Anwender nicht leicht ersichtlich. Für die Datenaggregation werden aus dem eigenen täglichen Geschäft Informationen verwendet. Das stellt für die Qualität zunächst kein Problem dar. Fragwürdiger ist dagegen die Ausdehnung auf weitläufigere Quellen, wie Presseberichte oder Marktberichte Dritter. Häufig werden auch Preisinserate und Anzeigen ausgewertet, welche jedoch Angebots- und somit nicht zwingend Marktpreise darstellen und im Gegensatz zur Philosophie des Immobilienrichtwertes stehen.

3.1.7 Objektivität

Um sich als Marktteilnehmer sachgerecht informieren zu können, ist es unausweichlich, unabhängige und objektive Auswertungen zu verwenden. Durch Abstellen des Bewertungsobjektes bzw. der Vergleichsobjekte auf die wesentlichen wertbeeinflussenden und konjunkturellen Merkmale kann die Subjektivität minimiert werden. Für

den Immobilienrichtwert ist es folglich methodisch erforderlich, die notwendigen Parameter in der Qualitätsbestimmung bzw. innerhalb der Regressionsanalyse zu ermitteln. Auch die Prüfung der Güte der Funktion mit gleichzeitiger intensiver Interpretation der Ergebnisse trägt zur Objektivität bei. Die hierfür unentbehrliche Fachkompetenz, der qualitative Datenursprung und die Unabhängigkeit der Sachverständigen der GAGs führen somit zu einer bestmöglichen Objektivität. Im Gegensatz dazu stehen bei den privaten Anbietern die markt- und finanzspezifischen Individualinteressen im Vordergrund. Die Wertermittlung sowie der steuerliche Kontext verlangen ein Höchstmaß an Objektivität, wohingegen der Markttransparenz ein gedämpfteres Maß genügt.

3.1.8 Nachvollziehbarkeit

Bei vielen privaten Anbietern kann man sich einen Überblick über den Immobilienmarkt verschaffen. Dabei ist häufig nicht klar, woher die Daten stammen. Wenn man sich ein Bild über Grundstückspreise machen möchte, muss den Nutzern für eine eindeutige und unabhängige Meinung die Herkunft bekannt sein. Im öffentlichen Bereich ist dies augenscheinlich. Die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden nach § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 195 BauGB aus der Kaufpreissammlung aggregiert. Der Immobilienrichtwert wird ebenfalls aus diesen Daten ermittelt. Dabei muss das Richtwertgrundstück eindeutig mit seinen signifikanten wertbeeinflussenden Merkmalen beschrieben werden. Damit ist sowohl der Ursprung als auch die Interpretation und folglich die Nachvollziehbarkeit bei den GAGs vorhanden.

3.2 Praktische Prüfung

In vielen Fällen genügt den meisten unerfahrenen Marktteilnehmern ein einfaches Immobilienpreisniveau. Indes müssen die Toleranzgrenzen für einen Immobilienrichtwert beispielsweise für Fachanwender der Immobilienbranche und speziell aufgrund steuerlicher Aspekte wesentlich konkreter angesetzt werden. Die Rechtsprechung erläutert Anforderungen und Grenzen, denen beispielsweise auch Bodenrichtwerte unterliegen. Demnach muss analog ein Genauigkeitsmaß von ca. 20 bis 30% (Höchstmaß) vorliegen, um gleichzeitig den Qualitätsanforderungen zu genügen.

Für eine Beurteilung, ob der Immobilienrichtwert diese Anforderung erfüllt, wurden anhand des IPK praktische Untersuchungen (vgl. Tormanski 2010) im Jahr 2009 vorgenommen. Da die Ermittlungsmethodik des IPK mit der des Immobilienrichtwertes vergleichbar ist, können die gewonnenen Ergebnisse übertragen werden.

Der IPK deckt zurzeit die Teilmärkte Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen ab. Dabei fließen zur Ermittlung

Tab. 1: Anzahl der Kaufverträge in Jahr 2008 (Gutachterausschuss Braunschweig 2009)

	Ein-/Zwei- familienhäuser	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Mehrfamilien- häuser	Geschäfts-/Ver- waltungsgebäude	Eigentumswoh- nungen
Kreisfreie Stadt Braunschweig	297	298	94	79	1062
Landkreis Wolfenbüttel	378	162	37	34	278

des Schätzwertes die Lage (BRW), das Baujahr sowie die Wohn- und Grundstücksfläche (nicht bei Eigentumswohnungen) ein. Die Ermittlung der notwendigen Regressionsfunktionen erfolgt jährlich und wird online gegen eine Gebühr von ca. 20 Euro bereitgestellt. Weiterführenden Informationen bietet Kertscher (2009).

Analysiert wurden von Tormanski (2010) sowohl die Daten der Stadt Braunschweig (BS) als auch des Landkreises Wolfenbüttel (WF). Braunschweig besitzt als Oberzentrum einen differenzierteren Grundstücksmarkt als der Landkreis Wolfenbüttel. Um vorab eine Vorstellung über die beiden Immobilienmärkte zu erhalten, soll ein Blick auf den Grundstücksmarktbericht 2009 des GAG Braunschweig geworfen werden (s. Tab. 1). Die Differenzen bei der Anzahl der Verträge sind ein Anzeichen für die Variationen der jeweiligen Regressionen des IPK und folglich der unterschiedlichen Ergebnisse.

Angaben über die innere Güte der verwendeten Regressionsfunktionen bietet hauptsächlich das Bestimmtheitsmaß. In der Untersuchungsregion erreicht dieses unter Einfluss der vier wesentlich wertrelevanten Größen (Lage, Baujahr, Wohn- und Grundstücksfläche) Werte zwischen 0,49 und 0,65. Weitere statistische Prüfgrößen festigen die Sicherheit der Funktionen. Gleichermaßen ist jedoch die Steigerung der inneren Güte anzustreben. Theoretisch erfolgt dies durch eine komplexere Beschreibung der Funktion mittels anderer bzw. weiterer Einflussgrößen. Parameter wie die Ausstattung, Verwendung von Lagewerten (keine BRW) oder Zusatzmerkmalen, wie Garage, Balkon etc., können ggf. zur Verbesserung beitragen. Problematisch ist jedoch, dass diese Merkmale nur vereinzelt erfasst sind und damit die Anzahl der in die Regression einfließenden Verträge abnimmt. Weiterhin sollten die Regressionsfunktionen auch nur die wesentlichen wertrelevanten Merkmale beinhalten. Dieses Vorgehen muss sachgerecht beurteilt werden.

Neben der Beurteilung der inneren Güte wurde für die Analyse der äußeren Genauigkeit als Vergleichs- bzw. Relationswert der Verkehrswert aus vorliegenden Gutachten herangezogen. Die Entscheidung für den Verkehrswert soll insbesondere dem Objektivitätskriterium genügen. Um eine große Anzahl an Fällen zur signifikanten Auswertung (mindestens 100) zu erhalten, wurden Gutachten der einzelnen Teilmärkte von Anfang 2006 bis Ende 2008 verwendet. Diese zeitliche Spanne ist möglich, da in diesem Zeitraum kaum konjunkturelle Schwankungen auftraten, zum anderen der Selektionszeitraum der jeweili-

gen Regressionsfunktion mit ca. fünf Jahren weit gewählt und die Funktion zudem durch Eingabe des jeweiligen Bezugsjahres angepasst wird.

Für die Klassifizierung der Genauigkeit wurde die prozentuale Abweichung des IPK-Wertes zum vorhandenen Verkehrswert in fünf Kategorien unterteilt. Dabei bilden die drei ersten das Kriterium der anzustrebenden maximal 30% Abweichung ab. Ferner differenziert die Analyse die Teilmärkte anhand des IPK: Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser rangieren ca. 80% der Vergleichsfälle innerhalb der geforderten Genauigkeit der Wertermittlung und steuerlichen Bewertung. Dabei liegen 21% innerhalb der ersten und 51% innerhalb der zweiten Genauigkeitsklasse (vgl. Abb. 2). Beim Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses sind jedoch die Individualinteressen sehr stark ausgeprägt. Durch die Heterogenität des Grundstücksmarktes sind größere Abweichungen zwischen IPK- und Verkehrswert zu erwarten. Bestätigt wird dies durch die Differenzen in der Klasse zwischen 30 und 50% Abweichung. Insgesamt erreichen jedoch nur 15% aller IPK-Werte diese Stufe.

Im Gebiet der Reihenhäuser/Doppelhaushälften (siehe Abb. 3) sind keine groben Abweichungen des IPK-Wertes zum Verkehrswert zu erkennen. Besonders positiv: 85% der Fälle erreichen eine maximale Abweichung von 20% und rund ein Fünftel sogar eine Abweichung unter 5%. Die restlichen Differenzen (Abweichungen größer 30%) betragen nur noch ca. 10% aller Fälle. Da der Teilmarkt Reihenhäuser und Doppelhaushälften jedoch als homogener einzuschätzen ist, müssen diese Abweichungen näher untersucht und analysiert werden. Eine Problembetrachtung wurde hierfür sowohl im Bereich der Reihenhäuser/Doppelhaushälften als auch der Ein- und Zweifamilienhäuser vorgenommen. Als problematisch stellt sich dabei beispielsweise die Kenngröße Baujahr heraus, da aufgrund von Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Alter angenommen werden müsste. Weitere Schwierigkeiten ergeben sich bei übergroßen Grundstücken bzw. immer dann, wenn nicht der volle Bodenrichtwert einfließen kann. Weiterhin sinkt die Genauigkeit des IPK erwartungsgemäß unter Einfluss von besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Im Segment der Eigentumswohnungen liegen die besten Ergebnisse vor (s. Abb. 4): 95% weichen weniger als 30% vom Verkehrswert ab. Ein hoher Datenbestand

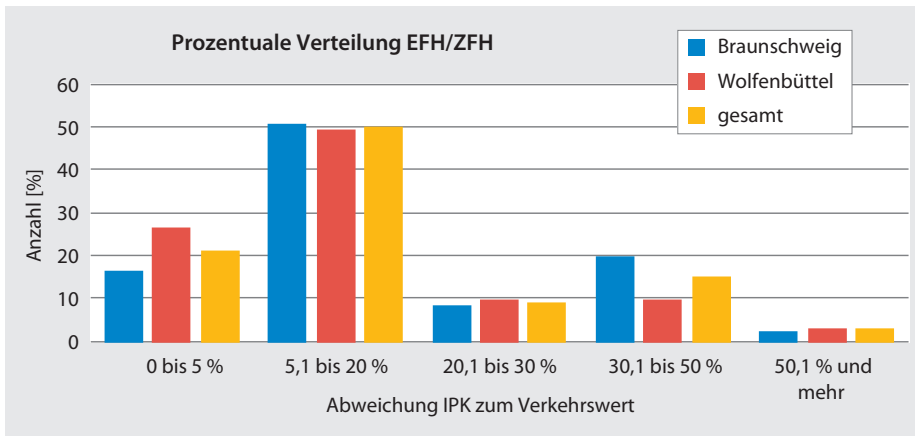


Abb. 2: Genauigkeitsverteilung des IPK bei Ein-/Zweifamilienhäuser

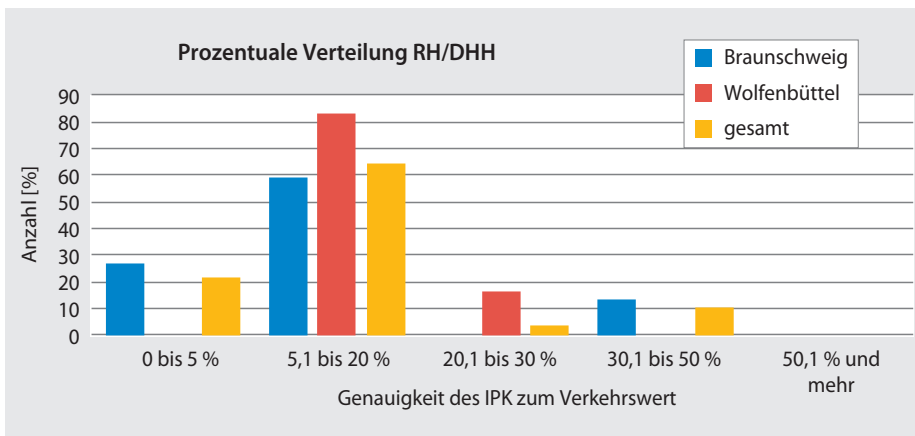


Abb. 3: Genauigkeitsverteilung des IPK bei Reihenhäuser/Doppelhaus-hälften

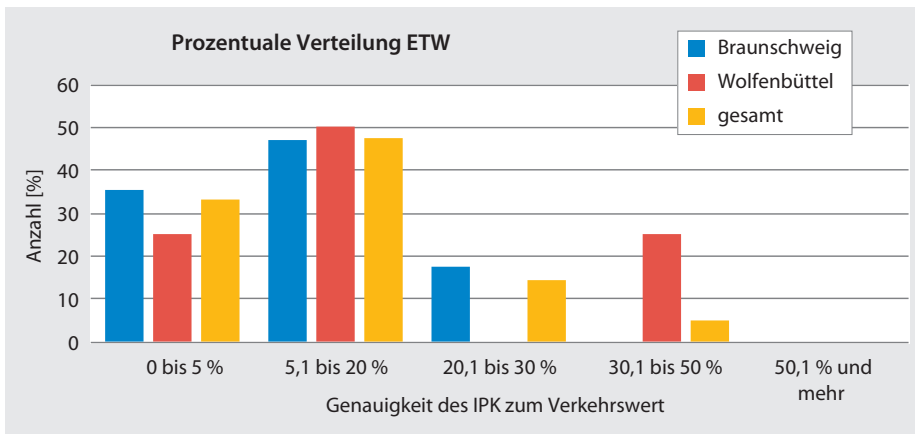


Abb. 4: Genauigkeitsverteilung des IPK bei Eigentumswohnungen

mit einer vergleichsweise homogenen Struktur ermöglicht dies. Das sehr gute Ergebnis wird auch nicht durch die restlichen 5% der IPK-Werte innerhalb des Bereichs von 30 bis 50% Abweichung getrübt, da dies immer noch verschwindend gering ist. Es ist jedoch anzumerken, dass Wolfenbüttel wesentlich höhere Differenzen aufweist. Durch die deutlich geringere Datenmenge (s. Tab. 1) sind diese Ergebnisse jedoch unter Vorbehalt zu betrachten.

Die Analysen haben gezeigt, dass die Ermittlungsmethodik des IPK einen denkbaren Ansatz zur Umsetzung des Immobilienrichtwertes sowie als steuerliche Bemessungsgrundlage darstellt. In durchschnittlich 80% der Fälle konnte der IPK-Wert im Vergleich zum Verkehrswert ein Genauigkeitsmaß von kleiner gleich 30% erreichen. Um

die Genauigkeiten zu stabilisieren bzw. sogar zu steigern, sind Veränderungen vorzunehmen. Sicherlich kann dies mittels einer komplexeren Regressionsfunktion erfolgen, indem weitere oder andere Einflussgrößen berücksichtigt werden. Dies erfolgte innerhalb der Untersuchung des IPK. Beispielsweise sind anstatt des Bodenrichtwertes klassifizierte Lagewerte eingesetzt worden, die die Lagequalität detaillierter widerspiegeln. Man erkennt in diesen weiterführenden Analysen deutliche Genauigkeitssprünge (s. Abb. 5). Entscheidend ist dabei, dass die sehr geringen Abweichungen prozentual zu und die ungünstigeren Genauigkeiten (ab 30%) abgenommen haben.

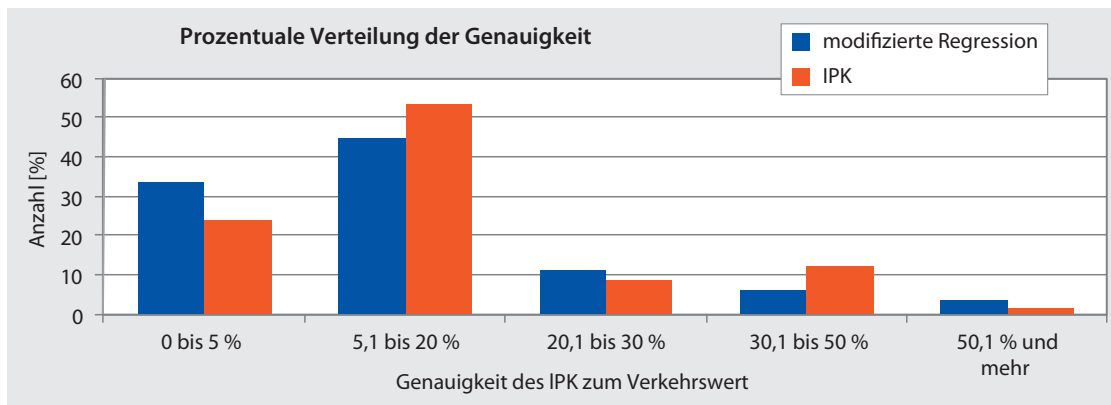


Abb. 5: Genauigkeitsverteilung des IPK und einer modifizierten Regression über alle analysierten Teilmärkte

4 Fazit

Um die Transparenz des Immobilienmarktes weiterhin zu verbessern, sind Immobilienpreisniveaus sowie Immobilienrichtwerte ein guter Ansatz. Sie können einfach, praktikabel und rund um die Uhr bereitgestellt werden. Dennoch ist eine Einschränkung durch das vorliegende Datenangebot gegeben. Aufgrund der momentan eher statistisch ausgelegten Ableitung können nicht alle Teilmärkte sachgerecht dargestellt werden. Die Analyse des IPK zeigt jedoch, dass insbesondere in sehr homogenen Bereichen, wie Eigentumswohnungen, sehr gute qualitative Ergebnisse erzielt werden. Dabei sind folgende Kriterien entscheidend:

Markttransparenz: Ohne Frage liefern Immobilienrichtwerte einen Beitrag zur Grundstücksmarkttransparenz und können den steigenden Informationsdrang zusätzlich befriedigen. Unabhängig davon, ob die Ableitung eines Immobilienrichtwertes de facto in allen Teilmärkten umsetzbar ist, ermöglichen qualitativ fachgerecht bestimmte Daten, zumindest in bestimmten Segmenten das Preisniveau nachzuvollziehen.

Wertermittlung: Die entscheidenden Faktoren für die Wertermittlung sind Nachvollziehbarkeit, Objektivität und Qualität. Der Immobilienrichtwert ist nur bei einer sachgerechten Interpretation der Daten und Methodewahl zur Wertermittlung geeignet. Vor allem ist bei der Anwendung des Immobilienrichtwerts auf das Richtwertobjekt und die in der Regression verwendeten Einflussgrößen zu achten. Falls jedoch genügend Vergleichskauffälle vorhanden sind, ist in Analogie zu den Bodenrichtwerten weiterhin das klassische Vergleichsverfahren vorrangig anzuwenden.

Besteuerung: Prinzipiell bietet der Immobilienrichtwert durch die automationsgerechte Methodik eine gute Möglichkeit, innerhalb der Grundsteuerbewertung der hohen Anzahl an Bewertungsfällen gerecht zu werden, und stellt so eine gleichheitsgerechte Bemessungsgrundlage

dar. Problematisch sind jedoch der Umgang mit der sehr heterogenen Struktur in den verschiedenen Teilmärkten und die Umsetzung einer möglichst bundesweiten Flächendeckung.

Literatur

- Arbeitsgruppe »Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten«: Machbarkeitsstudie. 2009, unveröffentlicht.
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): Immobilienmarktbericht Deutschland 2009. Oldenburg, 2010.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Bericht des Sachverständigenremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts. 2008.
- Elbruda, R., Mann, W.: Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen. NÖV NRW, Heft 2, 2009, S. 1–19.
- Gutachterausschuss Braunschweig: Grundstücksmarktbericht. 2009.
- Kertscher, D.: Increase of the Transparency Concerning the Real Estate Market of Lower Saxony – Enhancement of the Valuation System with the Online-Real Estate-Price-Calculator. zfv 134, Heft 3, 2009, S. 157–162.
- Jones Lang LaSalle: Real Estate Transparency Index. Chicago, 2006.
- Mann, W.: Markttrichtwerte – Verfahren zur Ableitung und Beschlussfassung von Markttrichtwerten und praktische Erfahrungen – Teil 1. fub 67, Heft 4, 2005a, S. 162–170.
- Mann, W.: Markttrichtwerte – Verfahren zur Ableitung und Beschlussfassung von Markttrichtwerten und praktische Erfahrungen – Teil 2. fub 67, Heft 5, 2005b, S. 232–235.
- Tormanski, A.: Zur Eignung von Immobilienrichtwerten für Zwecke der Markttransparenz, Wertermittlung und Besteuerung. Diplomarbeit an der TU Dresden, Geodätisches Institut, Professur Bodenordnung und Bodenwirtschaft, 2010, unveröffentlicht.

Anschrift der Autorin
 Dipl.-Ing. Antje Tormanski
 Am Stadtpark 41, 99096 Erfurt
 a.tormanski@gmx.de