



Bedeutung der Immobilienbewertung

Lutz Schneider
Immobilienbewertung Lutz Schneider, Wilthen

Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes

Grundeigentum, d. h. privates Eigentum an Grund und Boden, ist ein wesentliches Fundament unserer freiheitlichen Rechts- und Gesellschaftsordnung.

Die garantierte Sicherung dieses Eigentums ist wesentlicher Garant für eine funktionierende Markt- und Volkswirtschaft.



Volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes

- Grundbesitz ist wesentlicher Teil des Volksvermögens

Das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland wurde 2009 auf rd. 8,99 Billionen € (=8.990 Mrd. €) geschätzt.

Davon entfielen 3,93 Billionen € auf Wohnbauten, 2,96 Billionen € auf Nichtwohnbauten und 2,37 Billionen € auf unbebaute Grundstücke.

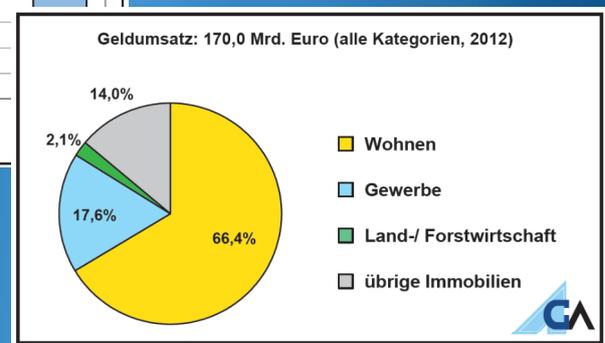
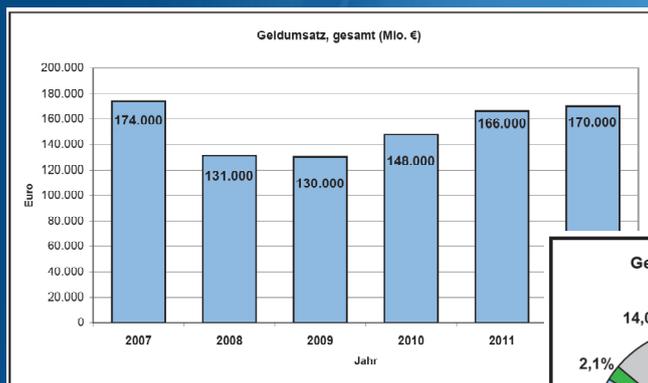


- Grundbesitz ist Existenzsicherung und Kapitalanlage

- Grundbesitz ist Pfandobjekt für Beleihungen

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Der Immobilienmarkt in Deutschland



Quelle:



Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Vertragsumsatz nach Ländern (Anzahl der Verträge)						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	126.000	125.000	146.100	152.300	161.000	147.100
Bayern	131.500	130.000	161.300	168.900	161.700	159.700
Berlin	27.000	24.000	20.500	25.300	32.700	33.600
Brandenburg	37.400	38.000	35.200	35.600	34.400	34.400
Bremen	7.200	7.000	6.400	7.600	8.400	8.700
Hamburg	11.500	11.700	11.700	12.600	12.700	11.900
Hessen	54.000	51.600	57.700	63.000	69.500	77.500
Mecklenburg-Vorpommern	28.400	27.000	25.700	24.100	23.900	23.800
Niedersachsen	88.000	87.600	88.500	93.600	101.500	105.000
Nordrhein-Westfalen	125.300	124.000	152.700	161.200	174.100	171.100
Rheinland-Pfalz	55.700	55.200	60.900	63.600	69.300	66.400
Saarland	10.300	11.000	13.500	13.600	12.400	12.400
Sachsen	50.100	40.000	42.400	43.400	44.600	43.500
Sachsen-Anhalt	31.500	30.200	30.700	28.300	27.700	29.200
Schleswig-Holstein	20.500	24.700	30.800	32.600	37.900	36.300
Thüringen	31.800	30.000	28.000	28.800	31.800	31.200
Deutschland	836.200	817.000	912.100	954.500	1.003.600	991.800

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Geldumsatz nach Ländern (in Mio. Euro)						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	¹⁾	¹⁾	22.400	24.700	25.600	24.500
Bayern	34.200	25.800	26.200	28.500	31.400	33.300
Berlin	14.600	7.300	6.100	9.500	11.100	12.800
Brandenburg	3.650	2.800	2.500	3.100	2.900	3.100
Bremen	1.250	1.160	1.000	1.300	1.400	1.200
Hamburg	7.600	5.600	5.000	6.200	6.700	6.900
Hessen	17.900	10.300	10.300	12.800	14.400	16.700
Mecklenburg-Vorpommern	2.200	1.900	1.900	2.200	2.600	2.600
Niedersachsen	14.000	11.400	10.000	11.000	12.900	13.000
Nordrhein-Westfalen	33.400	25.700	26.300	29.000	33.100	32.200
Rheinland-Pfalz	5.800	5.100	5.300	5.800	7.300	7.500
Saarland	1.100	960	1.100	1.200	1.400	1.600
Sachsen	¹⁾	¹⁾	3.700	4.200	5.300	4.900
Sachsen-Anhalt	2.800	2.100	1.700	1.700	1.700	2.000
Schleswig-Holstein	4.400	4.450	4.800	5.000	6.100	5.900
Thüringen	2.400	1.700	1.500	1.500	1.900	1.900
Deutschland ²⁾	174.000	131.000	129.800	147.700	165.800	170.100

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Der Immobilienmarkt in Deutschland

2012	Geldumsatz in Mrd. Euro ²⁾	Geldumsatz in %	Vertrags- umsatz ²⁾	Vertrags- umsatz in %	Geldumsatz (Euro) je Einwohner ¹⁾	Vertrags- umsatz je 1.000 Einwohner
Baden-Württemberg	24,5	14,4%	147.100	14,8%	2.340	14,0
Bayern	33,3	19,6%	159.700	16,1%	2.690	12,9
Berlin	12,8	7,5%	33.600	3,4%	3.890	10,2
Brandenburg	3,1	1,8%	34.400	3,5%	1.260	14,0
Bremen	1,2	0,7%	8.700	0,9%	1.840	13,4
Hamburg	6,9	4,1%	11.900	1,2%	4.040	7,0
Hessen	16,7	9,8%	77.500	7,8%	2.800	13,0
Mecklenburg-Vorpommern	2,6	1,5%	23.800	2,4%	1.610	14,8
Niedersachsen	13,0	7,6%	105.000	10,6%	1.670	13,5
Nordrhein-Westfalen	32,2	18,9%	171.100	17,2%	1.840	9,8
Rheinland-Pfalz	7,5	4,4%	66.400	6,7%	1.880	16,6
Saarland	1,6	0,9%	12.400	1,3%	1.600	12,4
Sachsen	4,9	2,9%	43.500	4,4%	1.210	10,7
Sachsen-Anhalt	2,0	1,2%	29.200	2,9%	870	12,8
Schleswig-Holstein	5,9	3,5%	36.300	3,7%	2.110	13,0
Thüringen	1,9	1,1%	31.200	3,1%	870	14,3
Deutschland	170,1	100,0%	991.900	100,0%	2.120	12,4

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Bedeutung der Immobilienbewertung

Eine Immobilienbewertung wird benötigt bei:

- Verkauf oder Ankauf
- Auseinandersetzungen (Scheidung, Erbe)
- Beleihungen durch Banken
- Zwangsversteigerung
- Bilanzierung (Finanzinvestoren IAS 40)
- Versicherung (Versicherungswert)
- Besteuerung (Einheitswert -> Grundsteuer, Grundbesitzwert -> Grunderwerbsteuer, Schenkungsteuer, Erbschaftsteuer)
- Städtebaufragen (Bauleitplanung und Bodenordnung -> Enteignungsentschädigung, städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen -> Ausgleichsbeträge etc.)

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Grundstückswerte und Rechtsgrundlagen

Für die unterschiedlichen Anwendungsfälle der Immobilienbewertung gibt es jeweils unterschiedliche gesetzliche Grundlagen:

Zweck	Wertbegriff	Gesetzliche Grundlagen
Verkauf, Ankauf, Auseinandersetzungen, Zwangsversteigerung	Verkehrswert	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Beleihung	Beleihungswert	Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
Bilanzierung	Handelsbilanzwert Fair Value	Handelsgesetzbuch IAS 40
Besteuerung	Einheitswert, Grundbesitzwert	Bewertungsgesetz (BewG)
Versicherung	Versicherungswert	Versicherungsbedingungen
Kommunales Vermögen	Vermögenswert	Gesetze und Bewertungsvorschriften Doppik

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Grundlagen – Die Daten der Gutachterausschüsse

- Grundlagen einer jeden Immobilienbewertung sind die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (GAA).
- Im Freistaat Sachsen sind für den Bereich der Landkreise und Kreisfreien Städte 14 Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten gebildet worden.
- Die Gutachterausschüsse sind ein selbstständiges und unabhängiges Gremium. Sie bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Mitgliedern. Sie bedienen sich einer Geschäftsstelle.
- Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Die Aufgaben sind in §§ 192 – 199 BauGB und in der SächsGAVO geregelt.
- Zu diesem Zweck führen die Gutachterausschüsse eine Kaufpreissammlung, werten diese aus und ermitteln und veröffentlichen Bodenrichtwerte. Sie veröffentlichen regelmäßig (mindestens alle 2 Jahre) Grundstücksmarktberichte



Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Grundlagen – Die Daten der Gutachterausschüsse

- Der Freistaat Sachsen hat endlich die Anforderungen des Baugesetzbuches erfüllt und einen Oberen Gutachterausschuss (OGA) für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen eingerichtet.
- Der Sächsische Innenminister Ulbig hat dazu am 04.07.2014 die ehrenamtlichen Mitglieder bestellt und die Geschäftsstelle eingerichtet. Sie hat ihren Sitz beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.
- Der OGA gibt Hinweise und Empfehlungen für die Tätigkeit der GAA und ermöglicht landesweite Auswertungen des Grundstücksmarktes.
- Ein erster Erfolg des OGA ist die Einrichtung eines zentralen Portals unter www.boris.sachsen.de. Neben allgemeinen Informationen sind hier die aktuellen Bodenrichtwerte einsehbar.
- In 2015 wird der erste Landesgrundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen erscheinen.





Medieninformation
Sächsisches Staatsministerium des Innern

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen bestellt
Dr. Wilhelm: „Expertenwissen landesweit gebündelt“

Innenstaatssekretär Dr. Michael Wilhelm hat heute den Mitgliedern des neu errichteten Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ihre Bestimmungskurden überreicht. Im Frühjahr hatte der Sächsische Landtag mit einer Ergänzung der Sächsischen Bauordnung die rechtliche Grundlage für dieses Gremium geschaffen und damit eine Verpflichtung aus dem Baugesetzbuch des Bundes umgesetzt. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt Hinweise und Empfehlungen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte und ermöglicht landesweite Auswertungen.

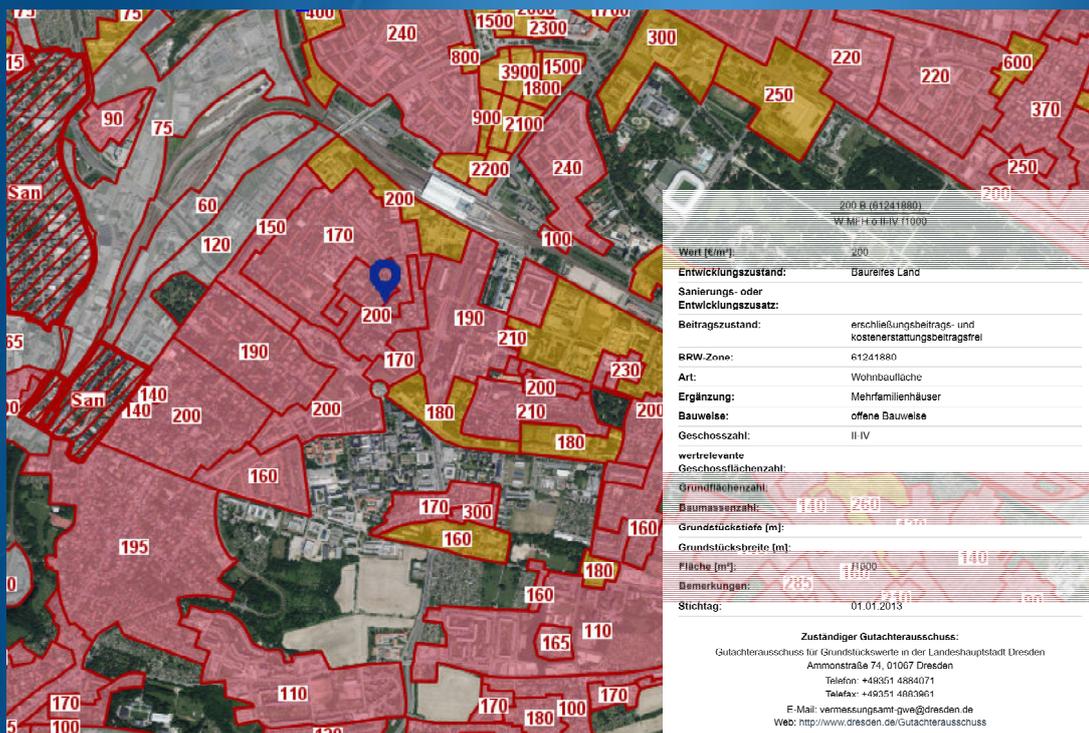
Innenstaatssekretär Dr. Michael Wilhelm: „Für private als auch politische Entscheidungen und ihre Umsetzung bedarf es vielfältiger Informationen, beispielsweise über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt und Bodenrichtwertinformationen. Der Obere Gutachterausschuss bündelt Expertenwissen landesweit und wird damit einen wesentlichen Beitrag für überregionale Analysen und Präsentationen der bei den regionalen Gutachterausschüssen gesammelten Daten leisten.“

So wird der Obere Gutachterausschuss einen regelmäßigen Grundstücksmarktbericht für den Freistaat erstellen. Insgesamt werden dem neuen Gremium 21 Personen aus allen Teilen Sachsens angehören, die über langjährige Erfahrungen in der Grundstückswertermittlung verfügen. Zu ihnen gehören u.a. Vertreter der Vermessungsbehörden bei den Landkreisen und kreisfreien Städten, öffentlich bestellte und vereidigte sowie zertifizierte Sachverständige auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses ist Matthias Kretz, der das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig leitet.

Staatsminister Dr. Michael Wilhelm, Sächsisches Staatsministerium des Innern, Ministerbüro-Straße 2, 01109 Dresden
www.boris.sachsen.de
Zu erreichen sind das Dienstbüro (0351) 363-1111 und die telefonische Geschäftsstelle.
* Mehr Angaben für mehr Sicherheit. Öffentliche Grundstücksdaten sind jederzeit einsehbar.

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Beispiel Bodenrichtwertkarte Dresden



Beispiel Grundstücksmarktbericht Dresden

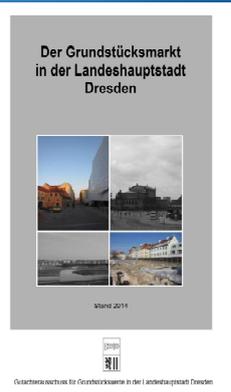
Bebaute Grundstücke

4.3.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baulandanteil 750 - 1000 m²)

Auswertezeitraum vom 01.01. bis 30.11.2013, Gesamtnutzungsdauer EFH / ZFH / Villa nach Standardstufe: 60 - 80 Jahre

RND	Lagequalitäten																		
	sehr gut	gut						mittel											
		KP [T€]	WF [m²]	KP/m² [€/m²]	KP SW	KP EW	KP RoE	Lizl %	KP [T€]	WF [m²]	KP/m² [€/m²]	KP SW	KP EW						
< 11	Anzahl	0											1						
	Min																		
	Max																		
	Ø																		
11 - 25	Anzahl	2				7			4			2			1				
	Min	210	105	1.204	0,86	1,02	18,71	1,25											
	Max	400	273	3.055	1,84	1,31	20,39	2,72											
	Ø	266	168	1.709	1,25	1,10	19,70	2,12											
26 - 40	Anzahl	2				9				8				6			0		
	Min	244	109	1.461	0,95	0,98	18,44	0,38	211	89	1.025	0,84	0,80	14,81	0,84				
	Max	950	589	2.917	1,92	1,66	35,82	3,65	550	283	2.800	1,45	1,33	37,16	4,48				
	Ø	470	244	2.117	1,20	1,18	25,95	2,12	346	198	1.916	1,10	1,09	24,66	2,25				
41 - 60	Anzahl	0											2	0					
	Min												231	110	1.884	0,89	1,03	24,98	2,41
	Max												463	246	2.098	1,13	1,12	26,67	2,77
	Ø												339	174	1.975	0,98	1,09	25,99	2,56
> 60	Anzahl	1											6		2		0		
	Min	418	135	2.741	0,95	1,02	31,20	1,52											
	Max	553	187	3.736	1,23	1,59	43,03	2,40											
	Ø	495	148	3.361	1,10	1,28	38,46	1,81											

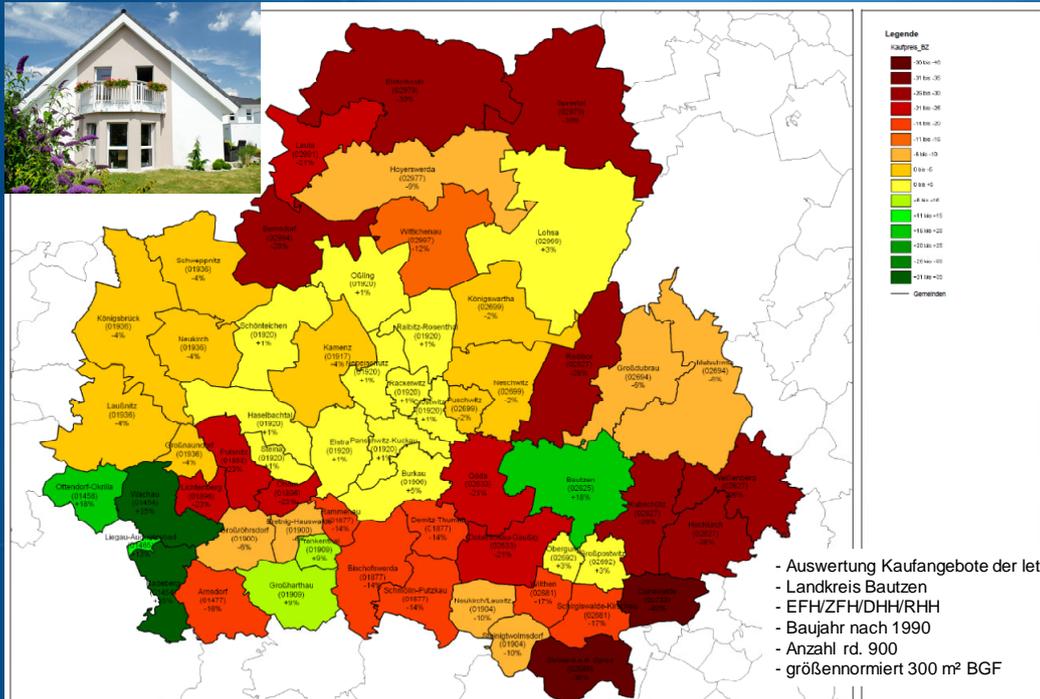
Tabelle 4-3: EFH und ZFH, inkl. Villen (750 - 1000 m²)



Andere Datenquellen - Beispiel IMV Marktdaten

The screenshot shows the IMV software interface with a list of real estate listings. The columns include 'Quelle' (Source), 'Kaufpreis €' (Purchase Price), 'Datum' (Date), 'KW' (KW), and 'Inserats-ID' (Listing ID). The listings are sorted by date, showing various offers from Scout24 and ImmoNet between 2014 and 2015. A detailed view of a listing is also visible on the right side of the screen.

Beispiel Grundstücksmarkt Landkreis Bautzen

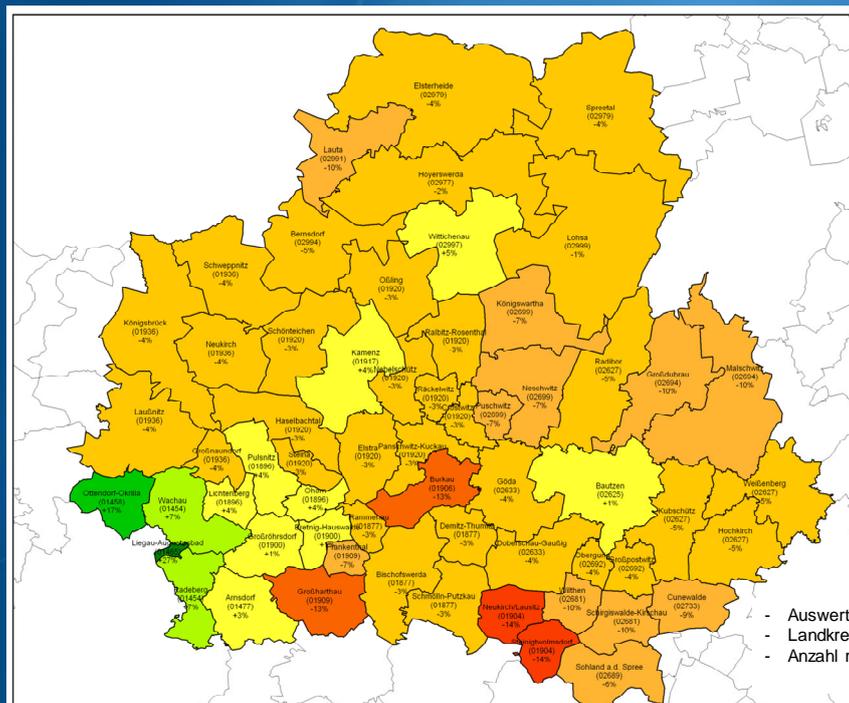


- Auswertung Kaufangebote der letzten 3 Jahre
- Landkreis Bautzen
- EFH/ZFH/DHH/RHH
- Baujahr nach 1990
- Anzahl rd. 900
- größtenteils 300 m² BGF

PLZ	01454	01458	01465	01477	01877	01896	01900	01904	01906	01909	01917	01920	01936	02625	02627	02633	02681	02689	02692	02694	02699	02733	02977	02979	02991	02994	02997	
relativer KP in €/m² Wfl.	1.700	1.480	1.420	1.060	1.080	970	1.180	1.130	1.320	1.370	1.210	1.270	1.210	1.480	930	1.000	1.050	810	1.290	1.180	1.230	760	1.150	880	1.000	910	1.110	1.290
±% zum Kreisdurchschnitt 1.260 €/m²	+35	+18	+13	-16	-14	-23	-6	-10	+5	+5	-4	+1	-4	+18	-26	-21	-17	-36	+3	-6	-2	-40	-9	-30	-21	-28	-12	+3

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Beispiel Mietmarkt Landkreis Bautzen



- Auswertung Mietangebote der letzten 3 Jahre
- Landkreis Bautzen
- Anzahl rd. 5.600

PLZ	01454	01458	01465	01477	01877	01896	01900	01904	01906	01909	01917	01920	01936	02625	02627	02633	02681	02689	02692	02694	02699	02733	02977	02979	02991	02994	02997
relative Miete in €/m² Wfl.	5,24	5,77	6,24	5,08	4,76	5,13	4,97	4,21	4,29	4,57	5,11	4,76	4,73	4,96	4,69	4,70	4,43	4,63	4,72	4,43	4,59	4,48	4,84	4,70	4,42	4,69	5,17
±% zum Kreisdurchschnitt 4,92	+7	+17	+27	+3	-3	+4	+1	-14	-13	-7	+8	-3	-4	+1	-5	-4	-10	-6	-4	-10	-7	+9	-2	-4	-10	-5	+17

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Fazit zum Immobilienmarkt 1

- Anstieg der Wohnungsmieten in den wirtschaftsstarke Städte und nur ein geringer bis gar kein Anstieg auf dem Land.
- Neubaukosten sind und werden weiter aufgrund der gestiegenen Anforderungen an energetische Qualität (bspw. EnEV 2014) steigen.
- Markt z. B. für gebrauchte Einfamilienhäuser ist in Dresden leergefegt, deshalb verharren die Preise auf hohem Niveau bzw. steigen weiter.
- Derzeitiges sehr günstiges Zinsniveau verleitet: „sich viel Haus leisten können für eine geringe mtl. Rate“ – Vorsicht Zinsfalle: bei Ablauf Zinsbindung (Zins heute 2 % bis 3 % – nach Ablauf ggf. zwei- bis dreimal so hoch – Ausweg heute eine sehr hohe Tilgung wählen).



Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Fazit zum Immobilienmarkt 2

- Die regionalen Märkte streuen sehr stark.
- Es gibt Entwicklungen, die nicht auf den ersten Blick zu erkennen sind.
- Das Ausweichen auf preiswerte Standorte kann eine Alternative sein, will aber wegen zukünftiger Entwicklungen und Folgekosten sehr gut überlegt sein.
- Vor jedem Kauf stets prüfen, ob die Immobilie ihr Geld wirklich wert ist.
- Viele Erwerber haben ihr Unwissen in den vergangenen Jahren teuer bezahlt, weil sie ihr Geld von steuerlichen Anreizen verblendet in Schrottimmobilen investiert haben.



Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sie haben Fragen?
Wir helfen Ihnen!

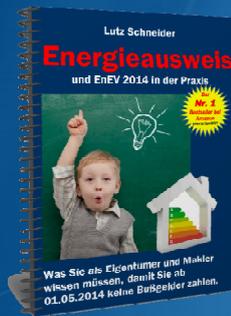
<p style="font-size: small;">- RECHTSANWÄLTE -</p> <p>DR. JUR. PETER NEUMANN</p>	<p>LUTZ SCHNEIDER Immobilienbewertung SACHVERSTÄNDIGENBÜRO</p>
<p>Rechtsanwälte Dr. jur. Peter Neumann Leubnitzer Straße 30 01069 Dresden Telefon 0351 41746662 Telefax 0351 41746663 E-Mail: info@rechtsanwaelte-neumann.de Internet: www.rechtsanwaelte-neumann.de</p>	<p>Immobilienbewertung Lutz Schneider Zittauer Straße 12 02681 Wilthen Telefon 03592 31908 Telefax 03592 543135 E-Mail: info@wertermittlung-schneider.de Internet: www.wertermittlung-schneider.de</p>

Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015

Zusatzinformationen

Zu verschiedenen Fachthemen im Immobilienbereich habe ich einige Ratgeberbroschüren zusammengestellt. Einige Exemplare habe ich Ihnen heute mitgebracht. Wenn die Themen für Sie interessant sind, können Sie diese gern kostenlos mitnehmen.

Wenn Sie weiterführende Fragen haben, rufen Sie mich einfach unter 03592 31908 an oder schreiben Sie mir eine E-Mail an info@wertermittlung-schneider.de. Ich freue mich aus Ihren Anruf!



Lutz Schneider | www.wertermittlung-schneider.de | 2015