

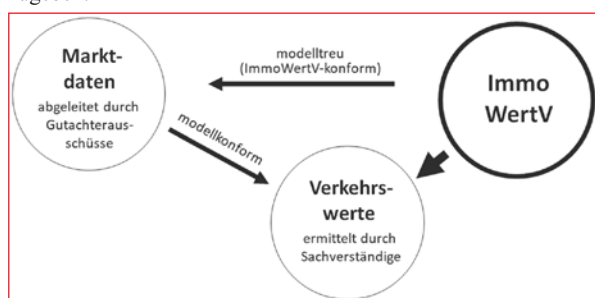
# Modellkonformität bei steigenden Märkten

Wilfried Mann,  
Mettmann

Die ImmoWertV 2021 gibt in § 10 wertvolle Hinweise zur Modellkonformität. Bei steigenden Märkten wirft die Einhaltung dieser Prinzipien in der Anwendungspraxis Probleme auf.

## 1. Modellkonformität

Nach § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier kurz: Marktdaten) – dazu gehören nach § 12 Bodenrichtwerte, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Erbbau-Faktoren/Koeffizienten – dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Damit dies gelingen kann, sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben.



Systemskizze

Nur wenn Gutachterausschüsse modelltreue, d.h. ImmoWertV-konforme Marktdaten ableiten und der Sachverständige diese modellkonform anwendet, ist der Verkehrswert ImmoWertV-konform abgeleitet. Arbeitet der Gutachterausschuss in begründeten Fällen nicht ImmoWertV-konform, ist der Sachverständige gefordert so zu arbeiten, wie dies der Gutachterausschuss in seiner Modellbeschreibung nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV vorgibt.

## 2. Probleme bei steigenden Märkten

Die Gutachterausschüsse veröffentlichen die o.g. Marktdaten in der Regel jährlich zum 31.12. oder zum 1.1. des Folgejahres. Bei der Ableitung dieser aktuellen Marktdaten werden z.B. Bodenrichtwerte des Vorjahres herangezogen. Auch die benötigten Marktmietspiegel werden aus den Mietspiegeln des Vorjahres abgeleitet. Es darf behauptet werden, dass Marktdaten nicht das tatsächliche Niveau zum Stichtag der Veröffentlichung aufzeigen. Es handelt sich in der Regel um arithmetische Jahres-Mittelwerte abgeleitet mit Verfahrenskomponenten aus dem Vorjahr.

Verändern sich die Märkte jährlich nur leicht um +/- 3 bis 5 %, wie dies in den Jahren 1985 bis 2009 der Fall war, konnten diese Probleme bei der modellkonformen Anwendung der Marktdaten in den Wertermittlungsverfahren vernachlässigt werden. Seit den Jahren 2009 (Bankenkrise) bis heute sind, bedingt durch das niedrige Hypothekenzinssniveau und die Flucht in die Sachwerte, mit der damit verbun-

denen Knappheit der Immobilien die Kaufpreise jährlich um deutlich über 5 % bis sogar 20 % gestiegen.

Diese schon seit über 10 Jahren bestehende Situation führt dazu, dass die Wertermittlungsverfahren zwar nach ImmoWertV modellkonform angewendet werden, aber den Faktor der Marktentwicklung nicht genau genug berücksichtigen.

### Beispiel Vergleichsfaktor:

Ein Vergleichsfaktor für eine Eigentumswohnung wurde aus dem Kaufpreismaterial des Jahres 2021 zu 2.325 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche abgeleitet. Wie hoch ist der Vergleichswert zum 01.05.2022?

Neben den lage- und objektspezifischen Merkmalen sind auch sachverständig Korrekturen am Jahresmittelwert 2021 bis zum Stichtag anzubringen. Das sind insgesamt 10 Monate! Wird diese Marktentwicklung nicht berücksichtigt, wird ein Vergleichswert zu niedrig abgeleitet.

### Beispiel Sachwertfaktor (SWF):

Ein Sachwertfaktor zum 01.01.2022 wurde zu 1,30 mit Richtwerten aus dem Vorjahr abgeleitet. Der Anwender arbeitet zum aktuellen Stichtag mit den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022, nicht mit dem Vorjahres-Richtwert zum 01.01.2021, wie es modellkonform geboten wäre. Unterstellt man bei einem ca. 35 Jahre alten Einfamilienhaus einen Bodenwertanteil von 50 %, dann errechnet sich ein Sachwert von 390.000 € (SWF = 1,30). Würde der Sachverständige modellkonform mit dem Vorjahres-Richtwert arbeiten, dann läge der Sachwert bei 360.000 € (SWF = 1,30). Dieser Unterschied liegt bei circa 8 %, keine zufällige, sondern eine nicht zulässige systematische Abweichung.

Was wäre zu tun?

- Der Gutachterausschuss korrigiert die Sachwertfaktoren vor der Veröffentlichung mit der aktualisierten Bodenpreisentwicklung.
- Der Sachverständige arbeitet modellkonform mit Vorjahresrichtwerten oder er korrigiert sachverständig die veröffentlichten SWF bei Anwendung aktueller Bodenrichtwerte.

Wird nicht korrigiert, werden zum aktuellen Stichtag zu hohe Sachwerte abgeleitet.

### Beispiel Liegenschaftszinssätze (LSZ):

Die Anwendung von Bodenrichtwerten aus dem Vorjahr im Ertragswertverfahren führt bei »Altbauten« zu systematischen Abweichungen, da hier der Bodenwertanteil relativ hoch ist. Bei »Neubauten« sind eher die Vorjahresmieten modellrelevant. Wird nicht korrigiert, werden zum aktuellen Stichtag zu hohe Ertragswerte ermittelt, da die LSZ in der Anwendung zu niedrig sind.

Diese drei Beispiele sollen im Rahmen dieses Glossars *nur plakativ* die Probleme der Modellkonformität bei steigenden Märkten aufzeigen.