

5. Was sind Wertermittlungsmodelle?

Die Wertermittlung benutzt *Modelle*, um die auf dem Immobilienmarkt stattfindende Preisbildung nachzuvollziehen. Um zu verstehen, was Modelle sind, schauen wir uns zunächst die Definition etwas genauer an.

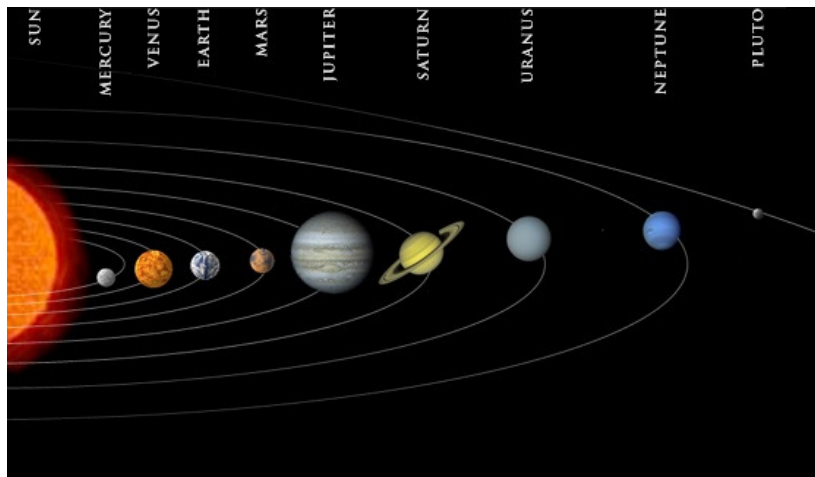
Der Duden definiert Modell wie folgt: „innere Beziehungen und Funktionen von etwas abbildendes bzw. [schematisch] veranschaulichendes [und vereinfachendes, idealisierendes] Objekt, Gebilde: ein Modell des Atomkerns.“

Ein Modell ist also ein Objekt, ein Gebilde, sozusagen ein Abbild einer Sache. Und zwar ist es vereinfachend, zum Beispiel weil die darzustellende Sache etwas komplex oder schwer fassbar ist. Außerdem ist es veranschaulichend, was gemäß Duden bedeutet, dass es „zum besseren Verständnis bildhaft, lebendig macht“. Und was es „zum besseren Verständnis bildhaft, lebendig macht“ sind die „inneren Beziehungen und Funktionen von etwas“. Dabei ist es auch noch „schematisch“ und ein Schema ist laut Duden eine „die wesentlichen Merkmale von etwas wiedergebende...graphische Darstellung.“ Das Modell gibt also nur die wesentlichen Merkmale einer Sache wieder, nicht alle. Die wesentlichen Merkmale wiederum sind laut der Definition des Wortes diejenigen, die den Kern einer Sache ausmachen und daher besonders wichtig sind.

5.1. Bekannte Modelle

Kennen Sie Modelleisenbahnen oder Modellautos? Je kleiner die Details, desto eher werden sie weggelassen und nur die Hauptbestandteile – die wesentlichen Merkmale – des dargestellten Objekts wiedergegeben.

Haben Sie sich jemals gefragt, wie der Strom in die Steckdose kommt? Und vor allem, wie er überhaupt erzeugt wird? Oder wie das Sonnensystem aufgebaut ist? Von solchen Naturphänomenen erstellt die Wissenschaft gerne Modelle, die man häufig sogar in Filmen, Skizzen o.ä. darstellen kann. Und schon kann der uneingeweihte Laie im Wesentlichen nachvollziehen, wie das mit dem Strom oder dem Sonnensystem ist.



Einfach ausgedrückt ist ein Modell also *ein Abbild der wesentlichen Merkmale einer Sache*, die man im wirklichen Leben nicht sehen kann (oder zumindest ihre „inneren Beziehungen und Funktionen“ nicht) und es stellt auf eine vereinfachende Art und Weise dar, was in dieser Sache vor sich geht.

Wie eben den Atomkern aus dem obigen Beispielsatz. Hierzu kennt man vielleicht aus dem Physik- oder dem Chemieunterricht oder seit einer Studienfahrt nach Brüssel mit Besichtigung des riesengroßen Atomiums das Modell, das sich die Wissenschaften vom Atom machen.



Dieses Gebilde aus Kugeln und sie verbindenden Verstreben mag nicht unbedingt 1 zu 1 wiedergeben, wie ein Atom tatsächlich aussieht, aber es hilft dem Betrachter dabei, etwas „zum besseren Verständnis bildhaft, lebendig zu machen“, auch wenn es dabei „vereinfacht“ wird, um seine „inneren Beziehungen und Funktionen“ zu verstehen.

5.2. Vorteile durch die Verwendung von Modellen

Ein Modell hat also den Vorteil, dass es einen Zugang zu etwas verschafft, das man ansonsten nicht sehen, nicht bearbeiten und daher wohl auch nicht begreifen könnte. Irgendwie verständlich, dass dies in einem gewissen Ausmaß auf Kosten der Genauigkeit geht und ein Modell daher „vereinfachend, idealisierend“ ist und nur die „wesentlichen Merkmale“ darstellt.

Wie sieht es nun mit Modellen in der Wertermittlung aus?

Hier möchte man das Denken des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers nachbilden.



Denken ist bekanntlich etwas, was man nicht sehen kann, also benötigen wir ein Modell, um es „zum besseren Verständnis bildhaft, lebendig zu machen“. Und da vom menschlichen Verstand gesagt wird, er sei komplexer als eine Ansammlung der größten Computer der Welt, akzeptieren wir natürlich auch, wenn wir das Denken des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers in unserem Modell ein klein wenig vereinfachen.

5.3. Genauigkeit von Wertermittlungsmodellen

Ein geläufiges, einfaches Modell ist die sogenannte Maklermethode für Mehrfamilienwohnhäuser. Hier wird gesagt, dass der Kaufpreis etwa das zwölf- bis vierzehnfache des jährlichen Ertrags ist.

Über Modelle können wir allgemein folgendes aussagen: je mehr Faktoren³⁷ in dem Modell berücksichtigt werden, desto genauer kann das Ergebnis sein.

„Einfamilienhäuser kosten etwa 500.000 EUR,,

Dies ist die einfachste Form von Modell: es berücksichtigt NUR die Art der Immobilie.

Gehen wir eine Stufe höher.

„Einfamilienhäuser in Berlin kosten etwa 500.000 EUR,,

Jetzt berücksichtigen wir Art UND Lage.

„Nach dem Krieg gebaute Einfamilienhäuser in Berlin kosten etwa 500.000 EUR,,

³⁷ Definition Faktor: Zahl oder Größe, mit der eine andere multipliziert wird. Duden

Jetzt berücksichtigen wir Art, Lage UND Alter.

Nach diesem Prinzip wird ein gutes Modell so viele Faktoren berücksichtigen, wie ein Sachverständiger diese Faktoren tatsächlich im Verhältnis zueinander gewichten und die Daten dazu verlässlich bekommen kann. Darüber hinaus wird es unbrauchbar.

Zu behaupten, man könne den Wert einer Immobilie noch genauer schätzen, wenn man z.B. die Dicke der Innentüren bei der Berechnung berücksichtigt, wäre Scharlatanerie.

5.4. Die drei gesetzlichen Wertermittlungsverfahren

Die drei üblichen Wertermittlungsverfahren behaupten nun, es gäbe drei verschiedene Denkweisen, mit denen unser wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer an die Preisbildung einer Immobilie herangeht. Lassen Sie uns dazu einmal mitten in sein Denken hineinhüpfen und dort nachsehen, wie die möglichen Gedankengänge dazu aussehen könnten.

Vergleichswert: „Wenn es die fast gleiche Wohnung um die Ecke für Betrag X EUR gibt, dann bin ich hier bereit X EUR + 10.000 EUR zu bezahlen, denn hier habe ich noch eine Garage dazu“.

Ertragswert: „Wenn die Wohnung Summe X EUR pro Jahr nach Abzug der Kosten abwirft und noch Y Jahre lang dieses tun kann, dann darf sie Summe Z EUR kosten.“

Sachwert: „Wenn es Summe X EUR kosten würde, dieses Haus heute neu zu bauen, dann bin ich lediglich bereit, dafür X EUR – 20.000 EUR zu bezahlen, schließlich steht die Bude schon ein paar Jahre.“

Und damit haben wir bereits drei Modelle! Denn in jedem wurde *vereinfachend, bildhaft dargestellt*, was die *inneren Beziehungen und Funktionen* im Denken des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers sind.

5.5. Was sind Modelle in der Wertermittlung?

Die Modelle in der Wertermittlung sind also mathematische Formeln, mit denen die verschiedenen Bestandteile und Umstände einer Immobilie gegenseitig gewichtet und gewertet werden.

Beispiel (vereinfachtes) Sachwertverfahren:

Wohnfläche des Gebäudes x Baukosten/m² + Neuwert der Einrichtung ./. Alterswertminderung + Wert der Außenanlagen = Verkehrswert

Jetzt kann man die verschiedenen Faktoren in die Formel einsetzen. Die Wohnfläche des zu bewertenden Gebäudes kann man ermitteln. Aber woher weiß man, wie hoch die Baukosten pro m² sind, wie viel Prozent Alterswertminderung man bei welchem Alter des Gebäudes ansetzen muss und wie viel Prozent Marktabschlag die Käufer machen???

Es gibt also Faktoren, die *zum jeweiligen Bewertungsobjekt* gehören (und wie die Fläche, die Ausstattung oder das Alter aus diesem zu entnehmen sind) und solche, die *für den örtlichen Immobilienmarkt* bzw. *die Objektart*, zu der das Bewertungsobjekt gehört, typisch und allgemeingültig sind.

Anders gesagt rechnet man also mit

- veränderlichen, jeweils bewertungsobjektbezogenen Daten und
- objektart-, zeit- und lagetypischen Konstanten.

Definition Konstante: eine feste, unveränderliche Größe.

Eine sehr bekannte Konstante in der Mathematik ist die Zahl Pi, die das Verhältnis zwischen Durchschnitt und Umfang eines Kreises bezeichnet. Diese Zahl Pi beträgt IMMER 3,1415 (Pi ist unendlich und wird hier abgekürzt). Das Verhältnis zwischen Umfang und Durchschnitt eines Kreises ist also IMMER gleich.

Und genau so gibt es im Immobilienmarkt Konstanten, die allerdings etwas genauer differenziert werden müssen, da Immobilien sich stärker unterscheiden als Kreise. Diese Konstanten benötigt man, weil man sonst eine unvollständige Formel hätte, die man nicht berechnen kann. Eine Einschränkung muss man allerdings bezüglich der Konstanten im Immobilienmarkt machen: Sie ändern sich über die Zeit hinweg etwas, sind also nicht ewig konstant.

5.6. Zusammenfassung

Modelle sind *nicht* die Wirklichkeit, sie bilden sie nur nach. Und dabei vereinfachen sie.

Wertermittlungsmodelle bilden das Denken des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers nach, der daran interessiert ist, eine Immobilie möglichst günstig zu erwerben.