

## 6. Die Ableitung von Daten aus dem Immobilienmarkt

Im vorigen Kapitel wird der Begriff der Konstanten verwendet. Die Ermittlung dieser Konstanten des Immobilienmarktes bezeichnet man als die „Ableitung von Daten“.

„Ableiten“, was laut Duden „von etwas oder jemandem herleiten“ bedeutet, meint in diesem Falle also von den bekannten Daten über einen tatsächlichen Verkaufsfall auf dem Immobilienmarkt. Die Tätigkeit der Wertermittlung besteht dann darin, aus den vorhandenen Daten über die Immobilie (Fläche oder Raum, Ertrag, Zustand usw.) und den Konstanten des Immobilienmarktes den unbekanntesten, wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

$$\text{Daten des Bewertungsobjekts} \times \text{Objektart und lagetypische Konstante} \\ = \text{Verkehrswert}$$

### 6.1. Wie erhält man die Konstanten des Immobilienmarktes?

Man stellt die Formeln der Verkehrswertermittlung um und ermittelt das Verhältnis von Kaufpreisen zu Immobiliendaten.

$$\text{Verkehrswert/Kaufpreis} \text{ ./} \text{ Daten des Bewertungsobjekts} \\ = \text{objektart- und lagetypische Konstante}$$

Wir tun das einmal anhand des Ertragswertverfahrens: Hier interessiert den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer bekanntlich die Frage, wie viel die Immobilie geldlich gesehen abwirft. Er will damit schließlich eine möglichst hohe Rendite erwirtschaften. (Rendite: jährlicher Ertrag einer Kapitalanlage. Duden).

An diese Rendite stellt er den Anspruch, dass sie eine gewisse Höhe hat; dies misst er in Prozent (so wie Sie den Zinssatz ihres Sparbuches messen) und damit kommen wir zu unserem sog. *Liegenschaftszinssatz* als Konstante, die aus der Erwartung des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers resultiert.

Und danach bestimmt er den Preis, den er bereit ist zu bezahlen. Also interessiert uns für die Wertermittlung vor allem das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Ertrag. Folglich sammeln wir möglichst viele Kauffälle und teilen sie in Kategorien ein: Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen, Geschäftshäuser usw., um nicht Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Dann dividieren wir fleißig die Erträge durch die Kaufpreise und erhalten einen Prozentsatz (z.B. 10.000.- / 500.000.- = 2 %). In jeder Kategorie bilden wir den Mittel-

wert der Prozentsätze und können künftig sagen, dass ein Ertrag von X.- Euro soviel Prozent des wahrscheinlichsten Kaufpreises ist; also können wir nun aufgrund eines bekannten Ertrages recht zuverlässig den unbekanntes Kaufpreis einschätzen, denn wir haben eine Konstante ermittelt, nämlich das Verhältnis zwischen Ertrag und Kaufpreis:

$$\text{Ertrag} \times \text{Konstante} = \text{Kaufpreis/Verkehrswert}$$

Wir benötigen also eine statistisch ausreichende Anzahl von Fällen für jede Kategorie, um eine Konstante zu ermitteln.

Dieser Prozentsatz (vergleichbar dem Zinssatz eines Sparbuches) wird in der Wertermittlung *Liegenschaftszinssatz* genannt (weil es der Zinssatz einer Liegenschaft, eines Grundstücks ist) und um ehrlich zu sein – die Art und Weise, in der er tatsächlich ermittelt wird ist ein klein wenig komplizierter als eben dargestellt. Aber im Wesentlichen ist der Liegenschaftszinssatz einfach das Verhältnis von Ertrag zu Kaufpreis und damit eine Konstante, sofern man ihn für verschiedene differenzierte Kategorien ermittelt.

### 6.2. Das bei der Ableitung verwendete Modell

Jetzt muss man allerdings Folgendes beachten: In der Wertermittlung bekommt man Liegenschaftszinssätze (und andere abgeleitete Immobiliendaten) üblicherweise von Gutachterausschüssen oder anderen Sachverständigen. Nun muss man ganz genau darauf achten, dass man auch berücksichtigt, *wie* diese den Liegenschaftszinssatz oder andere abgeleitete Immobiliendaten berechnet haben (= welche Faktoren sie in die Formel eingesetzt haben). Wie vorhin erwähnt ist diese Berechnung ja doch etwas komplizierter, als nur den Ertrag durch den Kaufpreis zu dividieren. Beispielsweise muss das Alter der Immobilie und ihre voraussichtlich zu erwartende Lebensdauer mit berücksichtigt werden, die Mieten und die Fläche und einige weitere Faktoren. Um das Ergebnis der Ableitung – die Konstante – wirklich in ihrer Aussagekraft einschätzen zu können, muss man genau wissen, mit welchen Immobiliendaten bei der Ableitung gerechnet wurde.

Daher muss man sich den Weg (= das Modell, die Formel), der verwendet wurde, um von den tatsächlichen Kaufpreisen über den Ertrag zum Liegenschaftszinssatz zu kommen, genau anschauen: Wurde mit tatsächlichen Mieten oder mit Durchschnittswerten gearbeitet? Wie wurden die zugrunde liegenden Wohnflächen ermittelt (wurden Balkone voll oder nur anteilig mitgezählt)? Wie viel Prozent Kosten für die Unterhaltung der Immobilie wurden vom Ertrag abgezogen?

Übersetzen wir das Ganze wieder in die Mathematik: Welche Faktoren wurden in die mathematische Formel eingesetzt? Die Antwort auf diese Frage wäre die Beschreibung des Modells.

### **6.3. Verhältnis zwischen Ableitung und Wertermittlung**

DIE ABLEITUNG VON DATEN IST DIE UMKEHRUNG DER FORMELN DER WERTERMITTLUNG. SOMIT IST DIE WERTERMITTLUNG DIE UMKEHRUNG DER FORMELN DER ABLEITUNG.

$2 \times 2 = 4$ . Das wäre zum Beispiel eine Formel der Wertermittlung.

Ertrag (2) x Verhältnis (2) = Kaufpreis (4).

Die Ableitung würde jemand daher folgendermaßen durchführen:

Kaufpreis (4) geteilt durch Ertrag (2) = Verhältnis (2)

Nur wenn man diesen Weg bei der Wertermittlung exakt rückwärts geht, kommt man zu einem korrekten Ergebnis (= Verkehrswert). DESHALB IST ES EINES DER WICHTIGSTEN KRITERIEN FÜR DIE QUALITÄT EINES GUTACHTENS, WENN DER SACHVERSTÄNDIGE DIE MODELLE DER ABGELEITETEN KONSTANTEN KORREKT BERÜCKSICHTIGT HAT!

Das ist etwa wie die Kinder bei den Gebrüder Grimm, die Steine bzw. Brotkrumen auf dem Weg in den Wald fallen ließen, um danach anhand dieser Steine bzw. Brotkrumen wieder aus dem Wald heraus zu finden. Man kommt nur dann zum korrekten Ausgangspunkt, wenn man den ursprünglichen Weg rückwärts beschreitet. Und zwar präzise.

Der Einwand, man könnte den Ausgangspunkt ja eventuell trotzdem, zum Beispiel durch Zufall finden, entspricht dem Unterschied zwischen Wissenschaft und Voodoo. Wir wollen mit Gewissheit und präzise den korrekten Verkehrswert ermitteln. Zufällig richtige Verkehrswerte sind da eher unwahrscheinlich. Und vor allem – sie sind für andere nicht nachvollziehbar.

### **6.4. Was geschieht, wenn die ableitenden Stellen falsch gerechnet haben?**

Selbst wenn die Kinder auf dem Weg in den Wald hinein Umwege gelaufen wären, so würden sie anhand der Steine bzw. Brotkrumen trotzdem zum richtigen Punkt zurückfinden. Und das ist in der Wertermittlung besonders wichtig, denn hier werden die Perlen von anderen Leuten ausgestreut – nämlich in der Hauptsache von den Gutachterausschüssen.

Übertragen wir dies wieder in die Mathematik.  $5 : 2 = 3$  ist bekanntlich falsch, aber es sei nun mal das Modell, mit dem jemand vom Kaufpreis (5) geteilt durch den Ertrag (2) zum Verhältnis der beiden kommt (3).

Also ist unsere falsche Konstante 3; aber wir wissen, wie die mathematische Formel gelautet hat, also können wir sie einschätzen. Teilt er uns also mit, dass er es

so gemacht hat, dann kommen wir trotzdem wieder zu seinem Ausgangspunkt zurück ( $3 \times 2 = 5$ ) und können dort dann beurteilen, was wir von dem Ergebnis halten.

### **6.5. Zusammenfassung**

Solange die Werte für die (Rechen-)Modelle von wirklichen Zahlen aus dem Immobilienmarkt abgeleitet wurden und der Wertermittler exakt diesen Weg der Ableitung zurückgeht, um seine Wertermittlung durchzuführen, wird er wieder zu „wirklichen“ Zahlen kommen, also korrekten Verkehrswerten. Denn Modellfehler gleichen sich aus, wenn man das (falsche) Modell korrekt zurückverfolgt.