

# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Einfamilienhäuser

- Mietwert von Einfamilienhäusern
- Gutachten: Verkehrswertermittlung eines nicht mehr zeitgemäßen Einfamilienhauses
- Zur Ermittlung eines marktgerechten Erbbauzinses – Ein Praktikermodell



Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der Universität  
Freiburg GmbH

Herausbergemeinschaft



**Bundesanzeiger**  
Verlag

2

2018

## Für Jeden das Richtige – Seminare, Tagungen, Broschüren für Immobilienbewerter

### Sie wollen

- sich fachlich weiterbilden
- sich auf eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung vorbereiten
- mit einem qualifizierten Lehrgangszertifikat am Markt auftreten

Das IfS steht in direktem Kontakt mit Bestellungskörperschaften, Verbänden und Sachverständigenorganisationen und hat umfassende Erfahrung bei der Fortbildung sowie Zertifizierung von Immobilienbewertern.

### Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)“ – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- IfS-Bodenseeforum – Die Tagung für Immobilienbewerter
- Fachbroschüren

### Informationen, Buchung

Institut für  
Sachverständigenwesen  
Hohenzollernring 85-87  
50672 Köln

Tel.: +49 221 912771 0  
Fax: +49 221 912 771 99  
info@ifsforum.de  
www.ifsforum.de

Falls Sie die öffentliche Bestellung  
oder Zertifizierung anstreben:

## Repetitorium 2018

- ✓ Aktuelle und fundierte Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung
- ✓ Mit Fällen, Fragen und Klausuren Defizite entdecken und schließen
- ✓ Effiziente Arbeit in kleinen Gruppen
- ✓ Individuelles Lernprogramm nach Selbsteinschätzung der Teilnehmer
- ✓ Simulation mündlicher Prüfungen
- ✓ Trainer mit jahrelanger Erfahrung

6-Tages-Repetitorium  
05./06. Oktober 2018  
19./20. Oktober 2018  
02./03. November 2018  
Veranstaltungsort: Bonn

Detaillierte Informationen  
DR. SOMMER + PARTNER  
53177 Bonn, Fichtestr. 45  
Telefon: 0228 - 44 40 42  
post@sommerundp.de

[www.sommerundp.de](http://www.sommerundp.de)

**Sachverständige/r für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat  
in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**

Schulungsort: **Gevelsberg**

| Termine                 | Schwerpunkte                                |
|-------------------------|---|
| 08 - 10. November 2018  | Grundlagen und normierte Verfahren          |
| 06. - 08. Dezember 2018 | Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I  |
| 10. - 12. Januar 2019   | Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten         |
| 14. - 16. Februar 2019  | Vertiefung und Gutachtentraining II         |
| 16. März 2019           | Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung |

- **Kleine Gruppen mit maximal 12 Personen**
- **Effizientes Lernen**
- **Intensives Gutachtentraining**
- **Hoher Praxisbezug**
- **Zahlreiche Lernkontrollen**
- **Abschluss mit Zertifikat der degib**

### Ihre Ansprechpartner:

Organisation und Anmeldung:  
Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Zu Inhalten:  
Tel: 02332-914047, w.ossenberg@degib.de  
Tel: 0228-444042 g.sommer@degib.de

Weitere Details: [www.degib.de](http://www.degib.de) sowie [www.sommerundp.de](http://www.sommerundp.de)

# EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



Mieten und Kaufpreise von Wohnimmobilien in Deutschland verzeichneten 2017 erneut einen deutlichen Anstieg. Laut „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018“ legten die Wohnungsmieten um 4,3 %, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 7,9 % zu. Noch höher fiel der Anstieg in den Großstädten aus: Die Deutsche Bundesbank ermittelte hier für Neuvertragsmieten bei Bestandsobjekten ein Plus von 9,25 %. Das Institut geht davon aus, dass die Preisüberbretungen in den Städten im Jahr 2017 zwischen 15 % und 30 % betragen. „In Großstädten, in denen bereits zuvor beträchtliche Überbewertungen gemessen wurden, dürften die Preisabweichungen nochmals zugenommen haben und mittlerweile bei 35 % liegen“, so der Monatsbericht vom Februar. Das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei Wohnungen habe 2017 den Mittelwert seit der Wiedervereinigung um rund 15 %, in den sieben Großstädten sogar um 25 % übertraffen.

Die Bank sieht hier eine deutliche Überhitzung des Marktes. Doch bald könnte das Ende der Rallye gekommen sein. „Seit 2009 sind bundesweit die Kaufpreise nunmehr um 61 % gestiegen, in den kreisfreien Städten Westdeutschlands um 78 %, in den westdeutschen Landkreisen um 52 %, gefolgt von den ostdeutschen kreisfreien Städten (+53 %, ohne Berlin). Der nunmehr seit acht Jahren andauernde Preisanstieg dürfte sich allerdings bald beruhigen“, schreibt Prof. Harald Simons, Vorstand von empirica, im Frühjahrgutachten. Im vergangenen Jahr sei in allen Regionstypen ein leichter Rückgang des Preisanstiegs erkennbar. Allerdings gestalte sich das Miet- und Preisgefüge regional sehr unterschiedlich. Von den 39 % der Bevölkerung, die in Kreisen mit deutlichem Anstieg der Mieten von 3 % p.a. und mehr wohne, wohnten 18 % in Kreisen mit trotz Anstieg höchstens durchschnittlicher Miete. Hohe Anstiege und hohe Neuvertragsmieten nach dem Anstieg betrafen 20 % der Bevölkerung in Deutschland, so das Frühjahrgutachten. Derzeit wohnten 29,9 % der Bevölkerung in Kreisen mit einer Neuvertragsmiete von 8 €/m<sup>2</sup> und höher, 50,4 % hingegen in Kreisen mit einem Mietpreisniveau von unter 7 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der höheren Fertigstellungszahlen und einer geringeren Zuwanderung aus dem Ausland näherte sich der Wohnungsmarkt endlich einer gleichgewichtigen Entwicklung, sodass der Druck auf die Mieten geringer werde. Da zudem ein weiteres Sinken der Zinsen unwahrscheinlich sei, falle auch auf dem Kaufmarkt die preistreibende Wirkung weg. Prof. Simons geht daher von einem Rückgang der Kaufpreisüberbretungen von 30 % aus. Dabei rechnet er in München und Berlin und möglicherweise in Stuttgart mit einem Rückgang der Kaufpreise um real ein Viertel bis ein Drittel innerhalb der nächsten fünf Jahre.

Die zunehmende Differenzierung der Immobilienmärkte erhöht für Sie als Immobilienbewerter den Rechercheaufwand bei der Makro- und Mikroanalyse. Neben den spezifischen Objekteigenschaften ist die demografische Entwicklung ebenso zu berücksichtigen wie die Kaufkraft, die Situation am Arbeitsmarkt, die Entwicklung der Nachfrage, potenzielle Entwicklungsflächen, die Wertsteigerungsraten der vergangenen Jahre und mögliche Überhitzungen von Teilmärkten. Den hierfür notwendigen Sachverstand und die gutachterliche Erfahrung können Algorithmen bestenfalls unterstützen, aber nicht ersetzen.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Jürgen-Wilhelm Streich*  
**Mietwert von Einfamilienhäusern** ..... 3

*Jürgen-Wilhelm Streich*  
**Gutachten: Verkehrswertermittlung eines nicht mehr zeitgemäßen Einfamilienhauses** ..... 6

*Dirk Löhr*  
**Zur Ermittlung eines marktgerechten Erbbauzinses – Ein Praktikermodell**..... 16

## ANALYSEN UND STUDIEN

*Deutsche Bundesbank*  
**Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017** ..... 26

*Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)*  
**Mietpreisbremse kann Wohnungsmarktproblem nicht allein lösen** ..... 27

*Catella*  
**Investmentmarkt Wohnen 2018** ..... 28

*Berlin Hyp AG, CBRE*  
**Wohnungsmarktreport Berlin 2018** ..... 30

## IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL ..... 35

## NACHRICHTEN ..... 36

## RECHT AKTUELL ..... 37

## IMPRESSUM ..... 15

### Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

#### Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag GmbH,  
 Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln

Deutsche Immobilien-Akademie an der  
 Universität Freiburg GmbH,  
 Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

#### Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,  
 Littenstraße 10, 10179 Berlin

#### Chefredakteurin

Gabriele Bobka  
 Basler Str. 45  
 79189 Bad Krozingen  
 Telefon 0 76 33-92 33 448;  
 E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

#### Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,  
 Studienleiter, DIA Freiburg;  
 Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,  
 DIA Freiburg;  
 Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-  
 referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,  
 Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und  
 Immobilienkontor, Geltling/Ostsee;  
 Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-  
 Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-  
 ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,  
 Güterlohn;  
 Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,  
 Banken und Controlling School of Manage-  
 ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule  
 Berlin;  
 Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender  
 des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des  
 Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-  
 temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;  
 Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber  
 der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien  
 GmbH, Freiburg;  
 Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
 öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
 tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka



#### Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriften-abon-  
 nements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat  
 auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen  
 zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuer-  
 satz von 19 % zu belegen.

Den Zugang zum Online-Archiv dieser Zeitschrift erhalten Sie für 1 € pro  
 Monat (12 € jährlich, inkl. 19 % MwSt.) zusätzlich zu Ihrer gedruckten Aus-  
 gabe.

Zugang zum Online-Archiv: [www.immwert.de/archiv](http://www.immwert.de/archiv).

Haben Sie dazu Fragen? Herr Ralf Heitmann steht Ihnen unter der Tel.-Nr.  
 0221/9 76 68-306 gern zur Verfügung.