

# Strukturelle Entwicklung und ihr Einfluss auf die Wertermittlung von Immobilien

B e w e r t e n  M a n a g e n

Ergebnisse einer Umfrage bei 100  
Immobiliengutachterinnen und Immobiliengutachtern  
in zehn Regionen im Juli – August 2007  
von Mathilde Th. Stanglmayr  
Diplom-Volkswirtin  
MSP Stanglmayr Projektmanagement GmbH  
Ettaler Straße 12a  
10777 Berlin  
[info@msp-stanglmayr.de](mailto:info@msp-stanglmayr.de)  
[www.msp-stanglmayr.de](http://www.msp-stanglmayr.de)

## Gliederung

Inhaltliche Vorbemerkung	Seite 3
Methodische Vorbemerkung	Seite 4
Fachliche Zitate aus den Interviews zur Fortführung der Diskussion	Seite 6
Frage 1 Stellen Sie in der Region, in der Sie bewerten, dauerhafte Ertragsausfälle fest, die auch „struktureller Leerstand“ genannt werden?	Seite 7
Frage 2 Gehen Sie bei den Immobilien mit dauerhaften Ertragsausfällen von einem Ausgleich in der Zukunft aus?	Seite 8
Frage 3 Welche Definition verwenden Sie für strukturell?	Seite 9
Frage 4 In welchen Positionen des Ertragswertverfahrens bilden Sie dauerhafte Ertragsausfälle ab?	Seite 10
Frage 5 Wie erkennen Sie ob Ertragsausfälle dauerhaft oder vorübergehend sind?	Seite 11
Frage 6 Verwenden Sie ein Markt- und Objektrating? Ist ein Markt- und Objektrating zur Beurteilung struktureller Entwicklungen hilfreich?	Seite 12

## Inhaltliche Vorbemerkung

Die Kredite der Banken in Deutschland an inländische Unternehmen und Privatpersonen betragen 2.261.000 MIO Euro. 52% davon sind Hypothekarkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank, 2007).

Die Chronologien von Immobiliensicherheiten Not leidender Kredite ab 1985 zeigen, dass die mit Abstand häufigste Ursache für dauerhafte Diskrepanzen zwischen Ertrag und Kapitaldienst die zu geringe Nachfrage und Mietkaufkraft ist.

Die Nachfrage an strukturschwachen und gesättigten Märkten bildet sich in einem langjährigen Prozess zurück, der die Strukturen des wirtschaftlichen Zusammenhangs am Standort verändert.

Dieser Prozess ist nicht abgeschlossen und wirkt weit in die Zukunft. Deshalb können in diesen Teilmärkten aus dem wirtschaftlichen Zusammenhang heraus stabile Aussagen über den Ertragsverlauf von Immobilien in der Zukunft gemacht werden. Aus dem wirtschaftlichen Zusammenhang entwickelte Aussagen über die Zukunft sind sicherer als die üblichen Prognosen.

Die Kriterien Nachhaltigkeit und Drittverwendungsfähigkeit können in diesen Teilmärkten nicht für alle sanierten und neu gebauten Immobilien zutreffen. Die Forderungsausfälle der letzten zehn Jahre zeigen: Ohne Überprüfung der Nachfrage und des wirtschaftlichen Zusammenhangs, in dem sich der Ertrag der Immobilien am Standort bildet, können diese Kriterien nicht als Grundlage einer Beleihung angenommen werden.

Soweit der wirtschaftliche Zusammenhang dieser Teilmärkte in der Bewertung ausgeblendet wird, werden dauerhafte Diskrepanzen in den Sicherheiten-Portfolien von Forderungen der Banken gesammelt. Hinzu kommt, dass im Bestand langfristiger Forderungen durch den andauernden Prozess struktureller Veränderungen laufend Diskrepanzen entstehen.

Die Bewertung bei Kreditzusage ist auf dem Weg der Forderung von der Kreditzusage bis zur Verbriefung die hochwertigste und umfassendste Bewertung.

Die späteren Schätzungen von Risiken und Forderungsausfällen bauen auf dieser Bewertung auf: die Risikoschätzung, das interne Rating, die Prüfung des Deckungsstocks und das externe Rating für die Verbriefung.

Sind die dauerhaften Diskrepanzen erst in den Büchern, gibt es im derzeitigen Stadium des strukturellen Prozesses nur noch wenige Möglichkeiten, sie zu verarbeiten. Die Ertragskraft der Banken für Wertberichtigungen und die Aufnahmefähigkeit der lokalen Teilmärkte für den Verkauf oder die Zwangsversteigerung sind eng begrenzt.

## Methodische Vorbemerkung

### 1. Teilnehmerinnen und Teilnehmer

100 Immobiliengutachterinnen und Immobiliengutachter  
davon 76 HypZert, je zehn aus zehn Regionen

### 2. Regionen

Raum NBL	Raum Berlin 1000-1999,
Raum Hamburg 2000-2999	Raum Hannover 3000-3999,
Raum Düsseldorf 4000-4999	Raum Köln 5000-5999,
Raum Frankfurt 6000-6999	Raum Stuttgart 7000-7999,
Raum München 8000-8999	Raum Nürnberg 9000-9999.

Die Zuordnung der Bewertungsregionen erfolgte nach Postleitzahlen, die Benennung mit Städtenamen zur besseren Orientierung. NBL erfasst Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

### 3. Zeitraum

Juli – August 2007

### 4. Methode

- Telefoninterviews zur Erfassung der regional unterschiedlichen Auswirkungen struktureller Faktoren des wirtschaftlichen Umfelds auf die Ertragsentwicklung von Immobilien
- Quantitative Auswertung nach Regionen und nach Nutzungsarten, bei Mehrfachnennungen keine Gewichtungen möglich
- Sammlung zur Definition und zum methodischen Vorgehen je nach Ausprägung struktureller Phänomene in der Region
- Sammlung der Möglichkeiten, die genutzt werden, um den Einfluss struktureller Faktoren auf den Immobilienertrag am Standort zu erkennen

### 5. Zeitdauer

- unter 5 Min, wenn strukturelle Thematik nicht in der Bewertungspraxis vorkommt
- bis 30 Min, je nach Bedeutung der Thematik
- 30 bis 60 Min, wenn die Immobiliengutachterin oder der Immobiliengutachter die umfassende Kenntnis der strukturellen Thematik beitragen wollte, in jeder Region ergaben sich zwei oder drei lange Interviews

### 6. Zielsetzung

- Die Kompetenz der Immobiliengutachterinnen und Immobiliengutachter vor Ort in den Regionen ist die beste empirische Grundlage für das Erkennen und Abbilden struktureller Prozesse in Bewertungsverfahren.
- Die Kontroverse in Theorie und Praxis über zyklische, vorübergehende und dauerhafte Ertragsausfälle kann durch zutreffende Definitionen und aktuelle Informationen bereichert werden.
- Aus der Bewertungspraxis heraus kann eine methodische Vorgehensweise entwickelt werden, wie man die strukturelle Thematik zutreffend erkennt und abbildet.

Die Umfrage folgt dem inhaltlichen Interesse, die Erkenntnisse einer hinreichend großen Gruppe von Teilnehmern zum Erkennen, Definieren und Abbilden struktureller Entwicklungen in der Bewertung zu sammeln. Das besondere Interesse gilt der regionalen Verteilung und der unterschiedlichen Ausprägung je nach Prozessstand des Strukturwandels im wirtschaftlichen Zusammenhang am Standort. Quantitative Aussagen treten in den Hintergrund, deshalb ist die Skalierung in der Auswertung nur angedeutet.

Hinweise zu den Antworten und ihrer Auswertung

Frage 1 Stellen Sie in der Region, in der Sie bewerten, dauerhafte Ertragsausfälle fest, die auch „struktureller Leerstand“ genannt werden?

a) Der Begriff „struktureller Leerstand“ ist üblich, aber aus der wirtschaftlichen Sichtweise zu ungenau. Leerstand und sinkende Mieten treten gleichzeitig auf, wenn der Einfluss struktureller Faktoren im wirtschaftlichen Zusammenhang am Standort dominant ist.

b) In den ersten Minuten des Interviews wurde zweifelsfrei geklärt, ob die Teilnehmerin oder der Teilnehmer dauerhafte Ertragsausfälle meint oder nicht.

c) Die Antwort wurde in Frage 1 mit „nein“ gewertet, wenn keine Objekte mit strukturell bedingten dauerhaften Ertragsausfällen in der Bewertungspraxis auftreten. Wenn die Antwort „nein“ war, nahm die Teilnehmerin oder der Teilnehmer nicht an den Fragen 2 bis 6 teil.

Frage 2 Gehen Sie bei den Immobilien mit dauerhaften Ertragsausfällen von einem Ausgleich in der Zukunft aus?

Zur Hauptfrage wurden zwei Zusatzfragen gestellt, die über die unterschiedliche Denkweise in den Regionen bei struktureller Problematik Auskunft geben. Der Vergleich zwischen Raum NBL und Raum F zeigt z.B. die unterschiedliche Einschätzung bei einer sehr tiefgreifenden umfassenden Strukturveränderung im Vergleich zu einer Veränderung, die vom Dienstleistungssektor ausgeht und chronologisch gesehen noch jung ist.

Frage 3 Welche Definition verwenden Sie für strukturell?

Die Antworten wurden nach der Umfrage den inhaltlichen Kriterien zugeordnet.

Frage 4 In welchen Positionen des Ertragswertverfahrens bilden Sie dauerhafte Ertragsausfälle ab?

Die Zuordnung zu 4.1. oder 4.2. erfolgte aufgrund der Darstellung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Sie wiesen mehrheitlich darauf hin, dass sie alle Methoden anwenden und dass die Schwere des Eingriffs in die Methode von der Gesamteinschätzung der strukturellen Problematik im jeweiligen Bewertungsfall abhängt.

Frage 5 Wie erkennen Sie, ob Ertragsausfälle dauerhaft oder vorübergehend sind?

Die Antworten wurden nach den Möglichkeiten gruppiert, Mehrfachnennungen waren möglich.

Frage 6 Verwenden Sie ein Markt- und Objektrating? Ist ein Markt- und Objektrating zur Beurteilung struktureller Entwicklungen hilfreich?

Die Antworten der Teilnehmer, die auf diese Frage geantwortet haben, sind gruppiert und mit Zitaten ergänzt.

## Fachliche Zitate aus den Interviews zur Fortführung der Diskussion

### 1. Ebene Zusammenhang

„Das wirtschaftliche Umfeld hat sich geändert, auch in Westdeutschland. Die Immobilien spiegeln diese Veränderung wieder.“

### 2. Ebene Strukturwandel

„An sich sind wir eine starke Region, aber in unserer Stadt ist die Industrie abgewandert. Mit der Zeit standen dann viele Wohnungen leer. Die Wohngebäude wurden teilweise abgerissen, um neu zu bauen. Aber wegen der Abwanderung wird auch immer weniger neu gebaut.“

„Der Büroleerstand hat sich verdoppelt, weil Neubauten finanziert werden, und die verdrängen ältere Bestände. So entsteht eben ein Überangebot.“

„An diesem Standort haben dauerhafte Ertragsausfälle im Bürobereich strukturellen Charakter, weil Banken und Versicherungen seit zehn Jahren Arbeitsplätze abbauen. ... Ich kann mir auch in der Zukunft nur einen teilweisen Abbau der Bürohalde vorstellen. Von einer Markträumung gehe ich nicht aus, die Globalisierung macht sich bemerkbar.“

### 3. Ebene Bewertungsverfahren

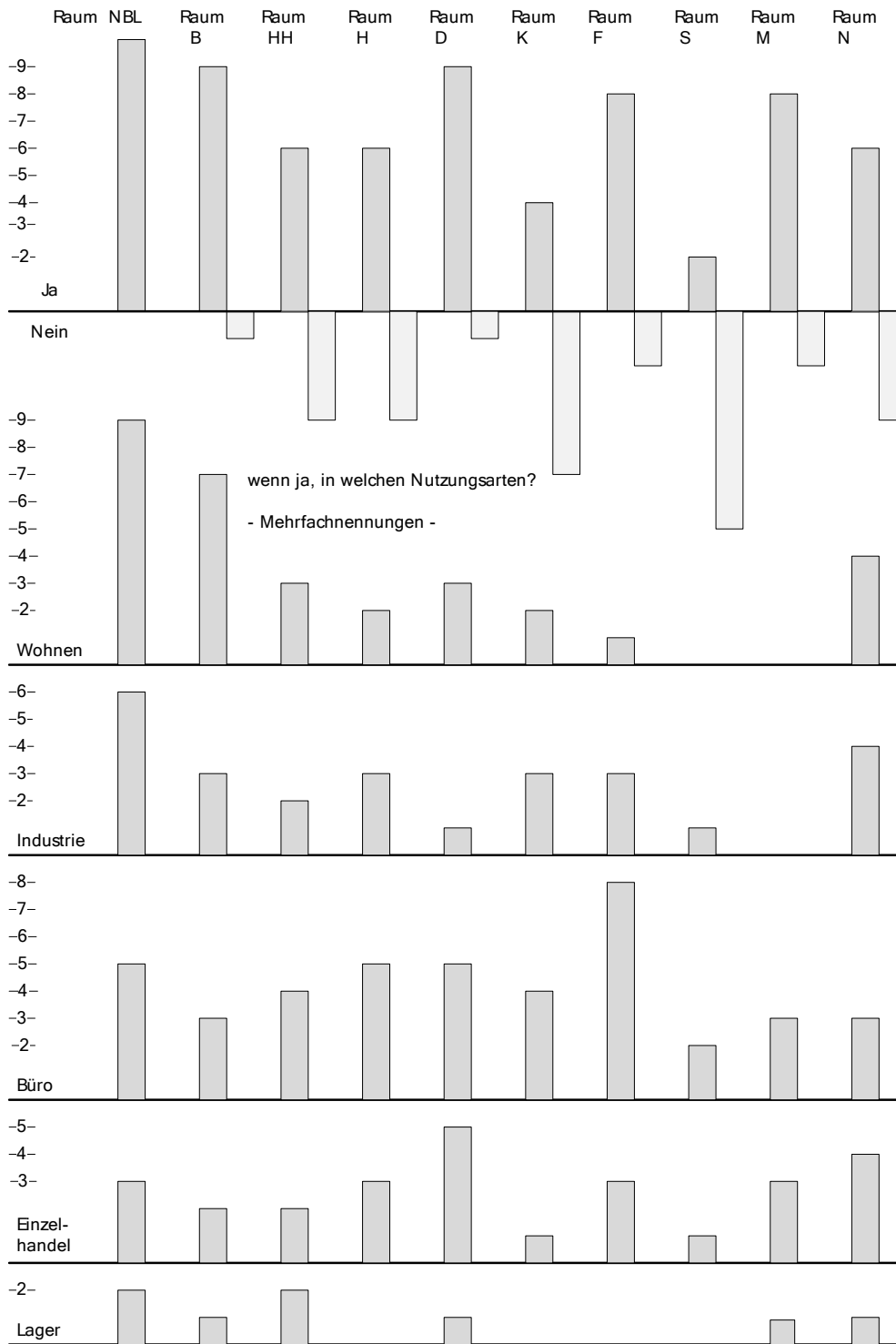
„Wenn man feststellt, dass strukturell vorliegt, hat das gravierende Auswirkungen auf die Bewertung.“

„Die Restnutzungsdauern sind sehr kurz geworden. Wir leben in einer schnelllebigen Zeit, da müsste unbedingt eine grundsätzliche Überarbeitung erfolgen.“

„Der Liegenschaftszins muss stets aus Vergleichspreisen abgeleitet werden. Nur: in Teilmärkten mit struktureller Problematik haben wir wenige Kauffälle.“

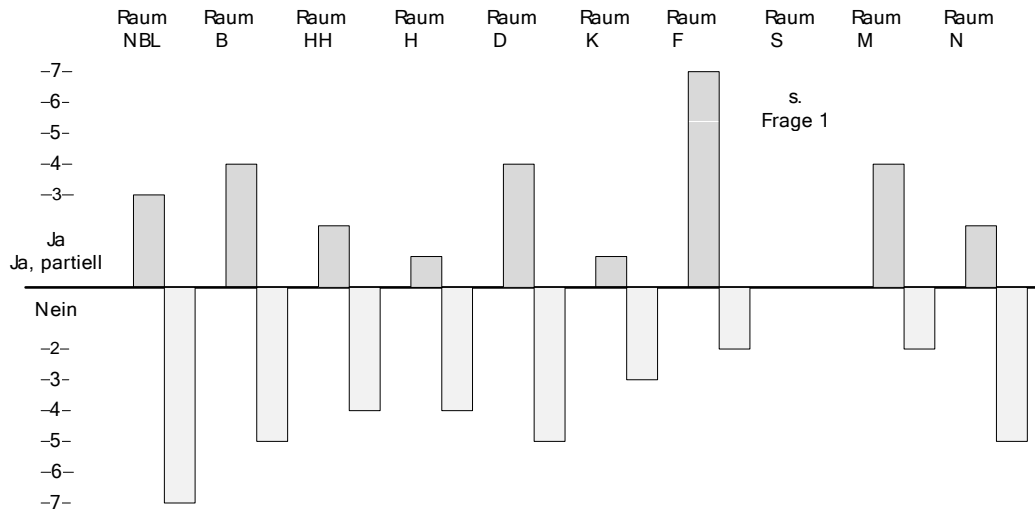
„Der Kapitalisierungszins geht von einer stetigen Aufwärtsbewegung aus, das haben wir im strukturellen Umfeld nicht mehr. An dauerhafte Abwärtsbewegungen sind wir nicht gewöhnt. In diesen Fällen gibt es keinen Kapitalisierungszins. Es gibt keinen Beleihungswert.“

Frage 1 Stellen Sie in der Region, in der Sie bewerten, dauerhafte Ertragsausfälle fest, die auch „struktureller Leerstand“ genannt werden?

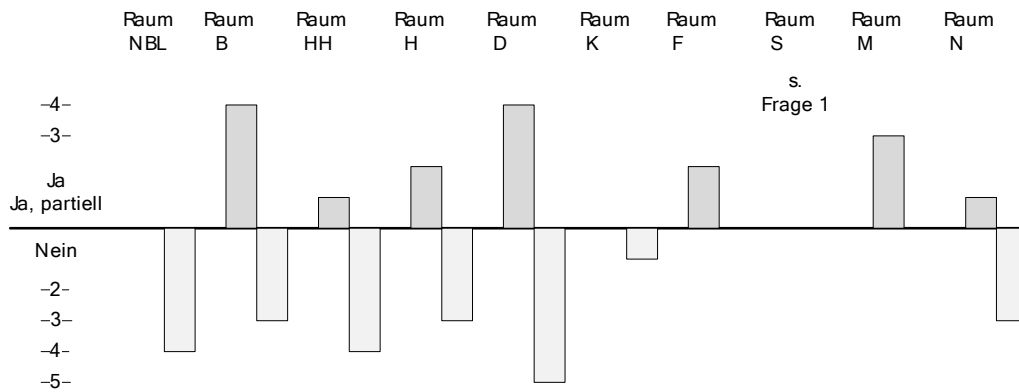


© MSP Stanglmayr Projektmanagement GmbH Berlin. Vollständige Weitergabe mit Quellenangabe erlaubt.

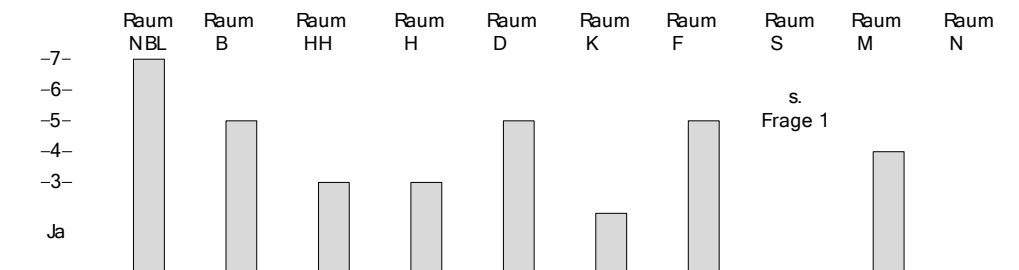
Frage 2 Gehen Sie bei den Immobilien mit dauerhaften Ertragsausfällen von einem Ausgleich in der Zukunft aus?



Zusatzfrage, nicht von allen Teilnehmern beantwortet:  
Hat dieser Ausgleich mit zyklischen Schwankungen zu tun?



Zusatzfrage, nicht von allen Teilnehmern beantwortet:  
Gibt es Immobilien an bestimmten Standorten an denen es nicht mehr zur Markträumung kommt?



© MSP Stanglmayr Projektmanagement GmbH Berlin. Vollständige Weitergabe mit Quellenangabe erlaubt.



Frage 3 Welche Definition verwenden Sie für strukturell?

Die Definitionen aus den Interviews sind nach vier inhaltlichen Kriterien gegliedert, mit ausgewählten Zitaten.

3.1. Kriterium Markt, Angebot und Nachfrage: 21 von 66

„übersättigter Markt“  
„es wurde zu viel gebaut“  
„keine Absorption“  
„fehlende Nachfrage“  
„es gibt Immobilien die rausfallen“  
„durch zyklische Schwankungen und natürlich vorhandene Nachfrage nicht vermietbare Flächen“  
„wenn die Nachfrage nicht da ist, also wenn Neubauten nachgefragt werden, aber nicht marktgerechte Bauten leer stehen“  
„schlechte Substanz in einer Lage, wo es keine Nachfrage gibt, und sich Investitionen nicht mehr amortisieren“  
„nachhaltig, Objekt und Lage und Nachfrage, das Eine nicht ohne das Andere“

3.2. Kriterium Zeitdauer: 16 von 66

„das ist strukturell und bleibt“  
„Sockelleerstand, dauerhafter Leerstand“  
„den dauerhaft verfestigten Leerstand nenne ich strukturell“  
„sehr lang anhaltend, mindestens ein Jahr, und am Markt tut sich nichts“

3.3. Kriterium Immobilie: 16 von 66

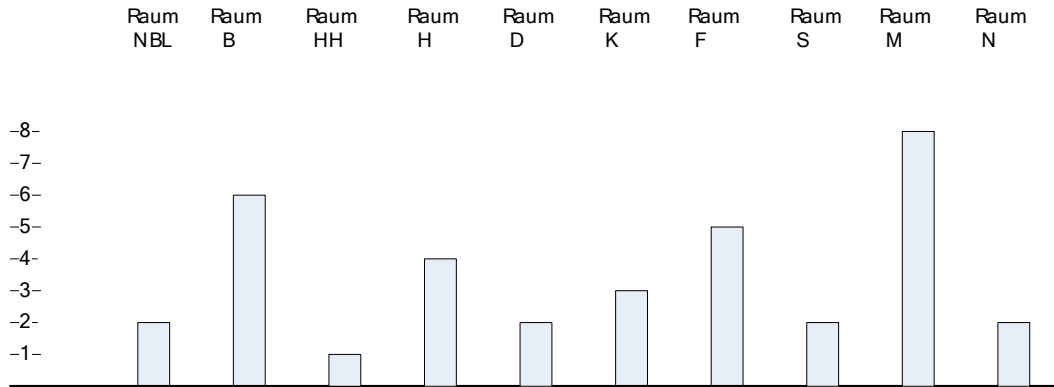
„auf Dauer nicht vermietbar, trotz Investitionen und Vermietungsanstrengungen“  
„Gebäude nicht mehr angemessen“  
„vom Gebäudetyp abhängig und von der Lage“  
„veraltete Bestände werden nicht mehr nachgefragt“

3.4. Kriterium Strukturwandel: 13 von 66

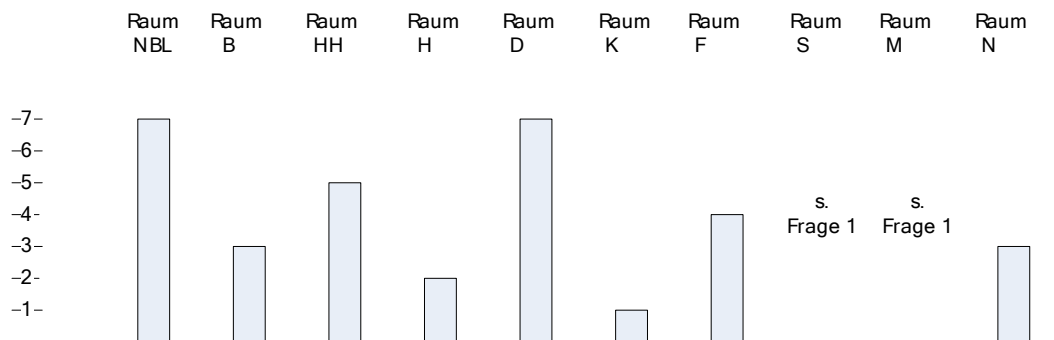
„man sieht es an der Bevölkerungsentwicklung, an der Abwanderung, vorher zieht das Gewerbe ab, Industrie gibt es nicht mehr“  
„veränderte Strukturen, auch in Westdeutschland“  
„dort wo Entlassungen sind, jetzt auch in der Dienstleistung“  
„da kippt etwas“ „konjunkturell kann in strukturell übergehen“  
„Bevölkerungsentwicklung, Hartz IV“,  
„die Menschen gehen dahin, wo Arbeit ist“  
„da macht die Wirtschaft einen großen Bogen herum“

Frage 4 In welchen Positionen des Ertragswertverfahrens bilden Sie dauerhafte Ertragsausfälle ab?

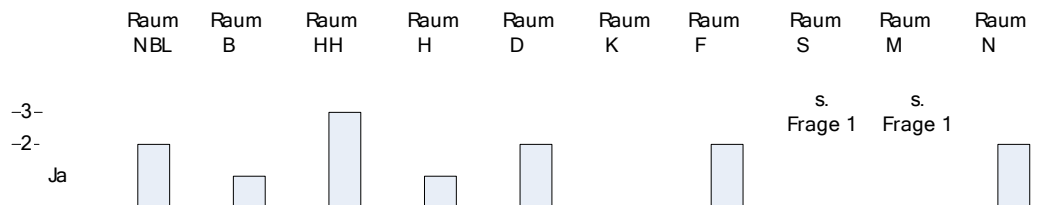
Variante 4.1. Ansatz einer niedrigeren Miete im Vergleich zur Marktmiete und Anpassung der übrigen Positionen oder Erhöhung des Mietausfallwagnisses



Variante 4.2. Kein Rohertrag für Teilflächen und Anpassung der übrigen Positionen oder Bewertung auf der Grundlage von Entwicklungs-, Umbau- und Umnutzungskonzepten



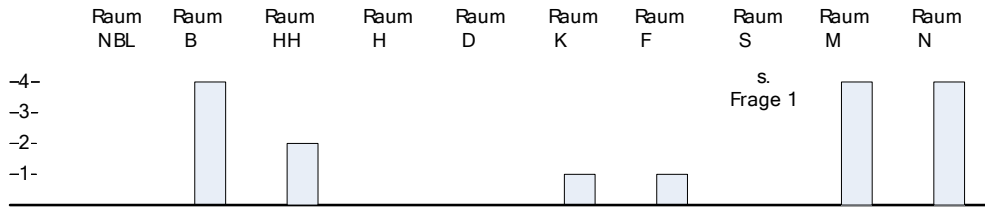
Zusatzfrage, nicht von allen Teilnehmern beantwortet:  
Hatten Sie Objekte zur Bewertung, bei denen Sie das Liquidationswertverfahren anwendeten?  
Oder hatten Sie Objekte zur Bewertung, für die es keinen Beleihungswert gibt?



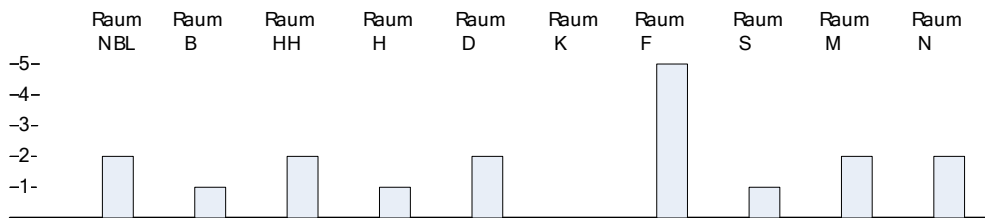
Frage 5 Wie erkennen Sie ob Ertragsausfälle dauerhaft oder vorübergehend sind?

- Mehrfachnennungen -

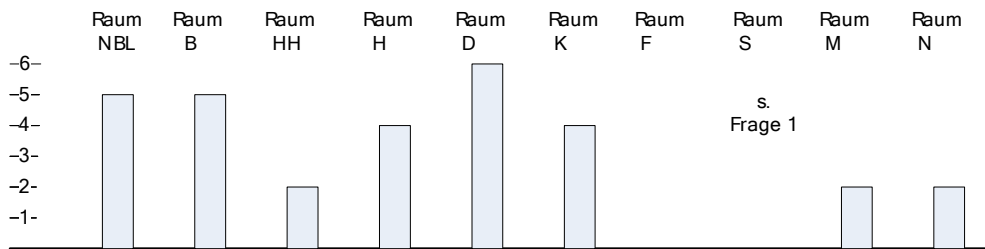
5.1. durch Marktkenntnis, Erfahrung, Gefühl und Intuition, mehrere Faktoren



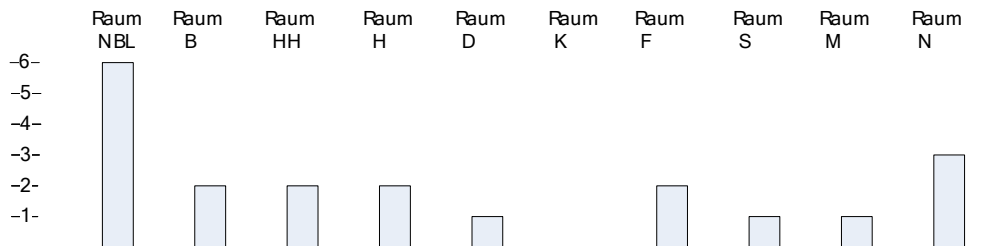
5.2. durch einen Blick in die Chronologie der Immobilie



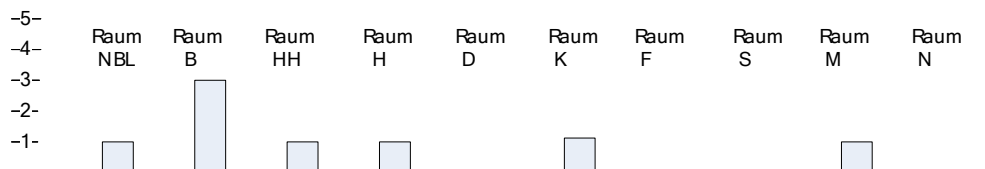
5.3. durch die Zusammenhänge im Markt, Verhältnis von Angebot und Nachfrage



5.4. durch die Frage „Ist hier noch Entwicklung möglich?“



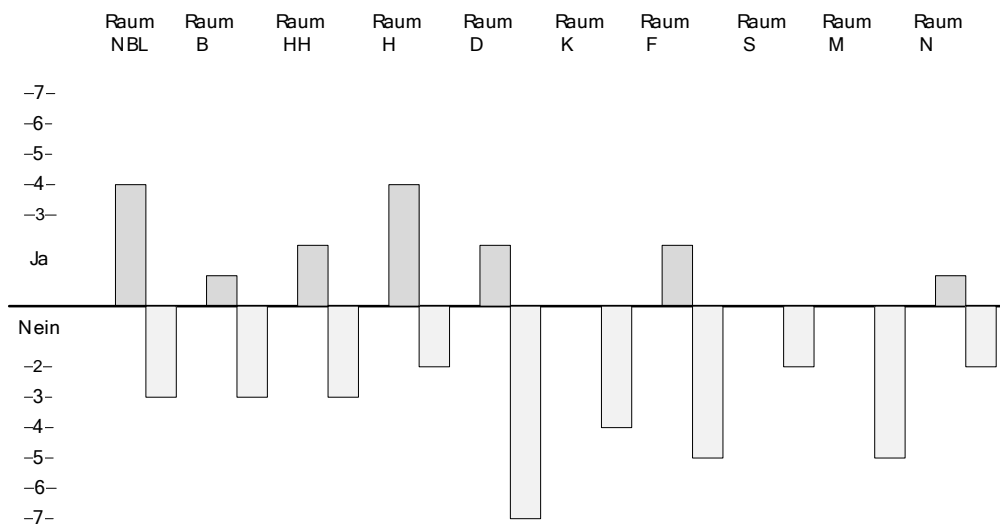
5.5. durch die Frage nach der Zeitdauer des Leerstands „steht 1 oder 3 oder 5 Jahre leer“



© MSP Stanglmayr Projektmanagement GmbH Berlin. Vollständige Weitergabe mit Quellenangabe erlaubt.

Frage 6 Verwenden Sie ein Markt- und Objektrating?

-nicht von allen Teilnehmern beantwortet s. Frage 1-



Zusatzfrage

Ist ein Markt- und Objektrating als Grundlage der Beurteilung struktureller Entwicklungen hilfreich?

„Die Anwendung fängt gerade erst an, also da muss man abwarten, und Erfahrung sammeln.“

„Ja, weil die Faktoren transparent gemacht werden können.“

„Ja, aber da entscheidet meine eigene Einschätzung.“

„Rating kann ein gutes Mittel sein, vor allem, wenn ich die VÖB Liste nehme, aber wonach unterscheide ich, ob der Mieter 1 ist oder 3 oder 7, das kann sich ja ganz schnell ändern. Also das ist subjektiv.“

„Da gibt es große Spielräume, die man nutzen kann.“

„Nein, Rating kann nicht funktionieren, auf Markt reagiert es nicht.“

„Nein, Rating muss man bewusst einsetzen, wenn nicht, bekommt man falsche Ergebnisse.“

„Nein, denn Rating ist ein fiktives Konstrukt, da wird die Vergangenheit in die Zukunft prognostiziert.“

„Ich nehme gerne das HVB Rating als Grundlage, aber auf die strukturelle Problematik ist ein Rating nicht anwendbar.“