

Studienbrief

Internationale Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren

vdp-Arbeitskreis
Wertermittlung Ausland

2. Auflage
Stand: Juli 2009

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des vdp unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

vdp
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____	9
Einleitung und Zielsetzung _____	13
GROßBRITANNIEN _____	15
<i>Matthew Bennett, Eurohypo AG</i>	
1 Wirtschaftliche Situation und Staatsaufbau _____	17
2 Immobilienmarkt _____	18
2.1 Einführung _____	18
2.2 Gewerbeimmobilienmarkt _____	20
2.2.1 Büro _____	20
2.2.2 Handel _____	21
2.2.3 Industrie _____	21
2.3 Wohnimmobilienmarkt _____	21
3 Grundlagen der Wertermittlung _____	24
3.1 Bau- und Planungsrecht _____	24
3.2 Grundstücksrecht _____	26
3.2.1 Land Registry (Grundbuch) _____	26
3.2.2 Conveyancing (Eigentumsübertragung) _____	27
3.2.3 Long Leasehold/Grundstücksähnliche Rechte _____	28
3.2.4 Commonhold Reform _____	28
3.3 Steuerliche und versicherungsrechtliche Grundlagen _____	29
3.4 Flächenermittlung _____	30
3.4.1 Gross External Area (GEA; Bruttogrundfläche) _____	30
3.4.2 Gross Internal Area (GIA; Nettogrundfläche) _____	30
3.4.3 Net Internal Area (NIA; Vermietbare Fläche) _____	30
3.4.4 Plot Ratio (Geschossflächenzahl GFZ) _____	31
3.4.5 Ratio of Net to Gross (Ausbauverhältnis) _____	31
3.4.6 Plot Ratio und Site Coverage (Gesetzliche Baudichte) _____	31
4 Bewertungsrichtlinien _____	32
5 Sachverständigenwesen _____	35
6 Wertbegriffe und -definitionen _____	36
6.1.1 Market Value (Marktwert; früher Open Market Value) _____	36
6.1.2 Subjektiver Wert/Investmentwert (Worth/Investment Value) _____	36
6.1.3 Beizulegender Zeitwert (Fair Value) _____	36
6.1.4 Mortgage Lending Value (MLV; Beleihungswert) _____	37
7 Wertermittlungsverfahren _____	38
7.1 Ertragswertverfahren _____	40
7.1.1 Mietertrag _____	42
7.1.2 Bewirtschaftungskosten _____	44
7.1.3 Kapitalisierung _____	45

7.2	Sachwertverfahren	46
7.2.1	Bodenwerte	46
7.2.2	Baukosten	46
7.3	Vergleichswertverfahren	46
8	Marktwertermittlung	47
9	Beleihungswertermittlung	47
9.1	Ermittlung eines länderspezifischen Beleihungswertes	47
9.2	Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV	48
10	Notwendige Unterlagen	49
11	Bearbeitung und Prüfung der Unterlagen	49
12	Quellen	50

FRANKREICH 51

Franck Pantaleo, Eurohypo AG

1	Wirtschaftliche Situation und Staatsaufbau	53
2	Immobilienmarkt	54
2.1	Einführung	54
2.2	Gewerbeimmobilienmarkt	54
2.2.1	Büro	54
2.2.2	Handel	56
2.2.3	Industrie und Logistik	57
2.3	Wohnimmobilienmarkt	57
2.3.1	Der Markt in Paris	58
2.3.2	Der Markt in den Provinzen	59
2.3.3	Bewertungstechnische Aspekte	59
3	Grundlagen der Wertermittlung	60
3.1	Bau- und Planungsrecht	60
3.2	Grundstücksrecht	62
3.2.1	Eigentumsübertragung	62
3.2.2	Immobilien, Grundstück und Registerwesen	62
3.2.3	Pleine Propriété (Volleigentum)	63
3.2.4	Copropriété (Teileigentum)	63
3.2.5	Bail emphythéotique, Droit de superficie und Bail à construction	63
3.2.6	Crédit-Bail Immobilier (Immobilien Leasing)	64
3.3	Steuerliche und versicherungsrechtliche Grundlagen	64
3.3.1	Erwerbsnebenkosten	64
3.4	Flächenermittlung	65
3.4.1	Surface cadastrale (Grundstücksfläche)	65
3.4.2	Surface Hors Oeuvre Brute („SHOB“ – Bruttogeschossfläche)	65
3.4.3	Surface Hors Oeuvre Nette („SHON“ – Nettogrundfläche)	66
3.4.4	Surface Utile Brute („SUB“ – brutto vermietbare Fläche)	66
3.4.5	Surface Utile Nette („SUN“ – netto vermietbare Fläche)	66
3.4.6	Surface Utile Pondérée („SUP“ – gewichtete Fläche)	66
3.4.7	Surface Commerciale („GLA“ – Gross Lettable Area)	66
3.4.8	Surface Habitable (Wohnfläche)	67
3.4.9	Surface Loi Carrez (Miteigentumsfläche)	67

3.4.10 Coefficient d'Occupation des Sols („COS“ – Geschossflächenzahl GFZ) _____	67
3.4.11 Coefficient de Rendement (Ausbauverhältnis) _____	67
3.4.12 Plafond Légal de Densité („PLD“ – gesetzliche, festgelegte Baudichte) _____	67
4 Bewertungsrichtlinien _____	69
5 Sachverständigenwesen _____	71
6 Wertbegriffe und Definitionen _____	73
6.1 Valeur Vénale (Marktwert) _____	73
6.2 Valeur Hypothécaire (Beleihungswert) _____	74
6.3 Valeur d'Utilité (Betriebswert) _____	74
6.4 Valeur Sol et Construction (Sachwert) _____	75
6.5 Valeur d'Assurance (Versicherungswert) _____	75
7 Wertermittlungsverfahren _____	76
7.1 Ertragswertverfahren _____	77
7.1.1 Mietertrag _____	77
7.1.2 Bewirtschaftungskosten _____	80
7.1.3 Kapitalisierung _____	80
7.2 Sachwertverfahren _____	81
7.2.1 Bodenwerte _____	81
7.2.2 Baukosten _____	82
7.3 Vergleichswertverfahren _____	82
8 Marktwertermittlung _____	82
9 Beleihungswertermittlung _____	82
10 Notwendige Unterlagen _____	83
11 Bearbeitung und Prüfung der Unterlagen _____	83
12 Quellen _____	84

NIEDERLANDE _____ 85

Serge Schiltz, Eurohypo AG

1 Wirtschaftliche Situation und Staatsaufbau _____	86
2 Immobilienmarkt _____	87
2.1 Einführung _____	87
2.2 Gewerbeimmobilienmarkt _____	88
2.2.1 Büro _____	88
2.2.2 Handel _____	88
2.2.3 Industrie _____	89
2.3 Wohnimmobilienmarkt _____	89
2.3.1 Mietwohnungsmarkt _____	89
2.3.2 Wohneigentum _____	90
3 Grundlagen der Wertermittlung _____	91
3.1 Bau- und Planungsrecht _____	91
3.1.1 Bebauungsdichte („Bebouwingsdichtheid“) _____	91
3.2 Grundstücksrecht _____	92
3.2.1 Eigentumsübertragung _____	92
3.2.2 Kadaster (Grundbuch) _____	92
3.2.3 Erfpachtrecht _____	92
3.2.4 Appartementsrecht _____	93

3.3	Steuerliche und versicherungsrechtliche Grundlagen	93
3.3.1	Grunderwerbsteuer	93
3.3.2	Immobiliensteuer	94
3.4	Flächenermittlung	94
3.4.1	Meetstaat Verhuurbaar Vloeroppervlak (Aufmaß)	94
3.4.2	NEN 2580	94
3.4.3	Bruto Vloeroppervlakte, b. v. o. (Bruttofläche)	95
3.4.4	Netto Vloeroppervlakte, n. v. o. (Nettofläche)	95
3.4.5	Verhuurbare Vloeroppervlakte, v. v. o. (Vermietbare Fläche)	95
4	Bewertungsrichtlinien	96
5	Sachverständigenwesen	97
6	Wertbegriffe und -definitionen	98
6.1.1	Onderhandse verkoopwaarde (Verkaufswert)	98
6.1.2	Executiewaarde (Versteigerungswert)	98
6.1.3	Herbouwwaarde (Wiederherstellungswert)	98
6.1.4	Andere Wertbegriffe	99
7	Wertermittlungsverfahren	99
7.1	Ertragswertverfahren	99
7.1.1	Mietertrag	99
7.1.2	Bewirtschaftungskosten	101
7.1.3	Kapitalisierung	101
7.2	Sachwertverfahren	102
7.2.1	Bodenwerte	102
7.2.2	Baukosten	102
7.3	Vergleichswertverfahren	102
8	Beleihungswertermittlung	103
8.1	Ermittlung eines länderspezifischen Beleihungswertes	103
8.2	Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV	103
9	Notwendige Unterlagen	104
10	Bearbeitung und Prüfung der Unterlagen	104
11	Sonstiges	105
12	Quellen	106

SPANIEN 107

Kathrin Werkmeister, Eurohypo AG

1	Wirtschaftliche Situation und Staatsaufbau	109
1.1	Historischer Abriss	109
1.2	Wirtschaftlicher Hintergrund	109
2	Immobilienmarkt	111
2.1	Einführung	111
2.2	Gewerbeimmobilienmarkt	111
2.2.1	Büro	111
2.2.2	Handel	112
2.2.3	Industrie	113
2.3	Wohnimmobilienmarkt	114
3	Grundlagen für die Wertermittlung	115
3.1	Bau- und Planungsrecht	115
3.1.1	Plan General (de Ordenación Urbana/Urbanística)	115

3.1.2	Plan Parcial (de Ordenación)	116
3.1.3	Licencia Municipal de Obra	116
3.2	Grundstücksrecht	116
3.2.1	Eigentumsübertragung	116
3.2.2	Eigentumsregister (Registro de la Propiedad)	117
3.2.3	Wohnungseigentum/Teileigentum	117
3.2.4	Grunddienstbarkeiten	118
3.2.5	Derecho de superficie	118
3.3	Steuerliche und versicherungsrechtliche Grundlagen	119
3.4	Flächenermittlung	119
3.4.1	Superficie útil – Nutzbare Fläche	119
3.4.2	Superficie construida – Bebaute Fläche	119
4	Bewertungsrichtlinien	120
5	Sachverständigenwesen	121
6	Wertbegriffe und -definitionen	123
6.1.1	Valor de mercado o valor de venal	123
6.1.2	Valor de reemplazamiento bruto (o a nuevo) VRB	123
6.1.3	Valor de reemplazamiento neto (o actual) VRN	123
6.1.4	Valor maximo legal VML	123
7	Wertermittlungsverfahren	125
7.1	Ertragswertverfahren	125
7.1.1	Mietertrag	128
7.2	Sachwertverfahren	128
7.2.1	Bodenwerte	128
7.2.2	Baukosten	129
7.3	Vergleichswertverfahren	129
8	Marktwertermittlung	129
9	Beleihungswertermittlung	130
9.1	Ermittlung eines länderspezifischen Beleihungswertes	130
9.2	Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV	130
10	Notwendige Unterlagen	131
11	Bearbeitung und Prüfung der Unterlagen	131
12	Sonstiges	132

USA **133**

Karen Mergelsberg, Jörg Quentin, Deutsche Hypothekenbank (Act.-Ges.)

1	Wirtschaftliche Situation und Staatsaufbau	134
2	Immobilienmarkt	136
2.1	Einführung	136
2.2	Gewerbeimmobilienmarkt	138
2.2.1	Büro	138
2.2.2	Handel	139
2.2.3	Industrie	139
2.3	Wohnimmobilienmarkt	140
3	Grundlagen der Wertermittlung	142
3.1	Bau- und Planungsrecht	142
3.2	Grundstücksrecht	142

3.3	Steuerliche und versicherungsrechtliche Grundlagen und ihre Auswirkungen auf die Bewertung	146
3.4	Flächenermittlung	147
4	Bewertungsrichtlinien	150
5	Sachverständigenwesen	151
6	Wertbegriffe und -definitionen	154
7	Wertermittlungsverfahren	156
7.1	Ertragswertverfahren – Income Approach	156
7.1.1	Mietertrag	157
7.1.2	Bewirtschaftungskosten	159
7.1.3	Kapitalisierung	161
7.2	Sachwertverfahren	161
7.2.1	Bodenwerte	162
7.2.2	Baukosten	163
7.3	Vergleichswertverfahren	165
8	Marktwertermittlung	166
9	Beleihungswertermittlung	169
9.1	Ermittlung eines länderspezifischen Beleihungswertes	169
9.2	Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV	169
10	Notwendige Unterlagen	173
11	Bearbeitung und Prüfung der Unterlagen	174
12	Sonstiges	175
13	Quellen	177

Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV auf der Grundlage ausländischer Bewertungen		179
1	Einführung	179
2	Gesetzliche Grundlagen	180
3	Anforderungen an die außerhalb Deutschlands erstellten Gutachten	181
4	Besichtigung	182
5	Methodischer Ansatz für die Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV	182
5.1	Ertragswertverfahren	182
5.2	Sachwertverfahren	184
6	Handhabung zur Ermittlung von Beleihungswerten auf der Grundlage landesspezifischer Bewertungen	184
6.1	Einhaltung des Zwei-Säulen-Prinzips (Sach- und Ertragswert)	185
6.2	Wahl der Mietausgangsgrößen	185
6.3	Ausreichender Bewirtschaftungskostenansatz	185
6.4	Einhaltung von Mindestkapitalisierungszinssätzen	186
6.5	Abschreibung/Restnutzungsdauer	187
6.6	Erwerbsnebenkosten	187
Zusammenfassung Daten für Länderberichte		188
Beauftragungsschreiben – Beispiel		189
Stichwortverzeichnis		197