

Was ist meine Immobilie wert?



Einführung in die Immobilienbewertung



Strategien und Möglichkeiten zur Umnutzung von Gebäudepotenzialen im Altort schaffen und innerhalb der Interkommunalen Allianz abstimmen.



Vorstellung



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Seit 2000 von der IHK Würzburg-Schweinfurt als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt
- Ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss der Stadt Schweinfurt und im Gutachterausschuss des Landkreises Schweinfurt
- Geschäftsführer der Atrium Immobilien GmbH & Co.KG, Schweinfurt

Bewertungsanlässe



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Selbst können Sie eine Bewertung durchführen:

- Eigene Zwecke
- Geplanter Verkauf oder Kauf eines Anwesens
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Bewertungsanlässe



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Ein ö.b.u.v Sachverständiger wird benötigt bei:

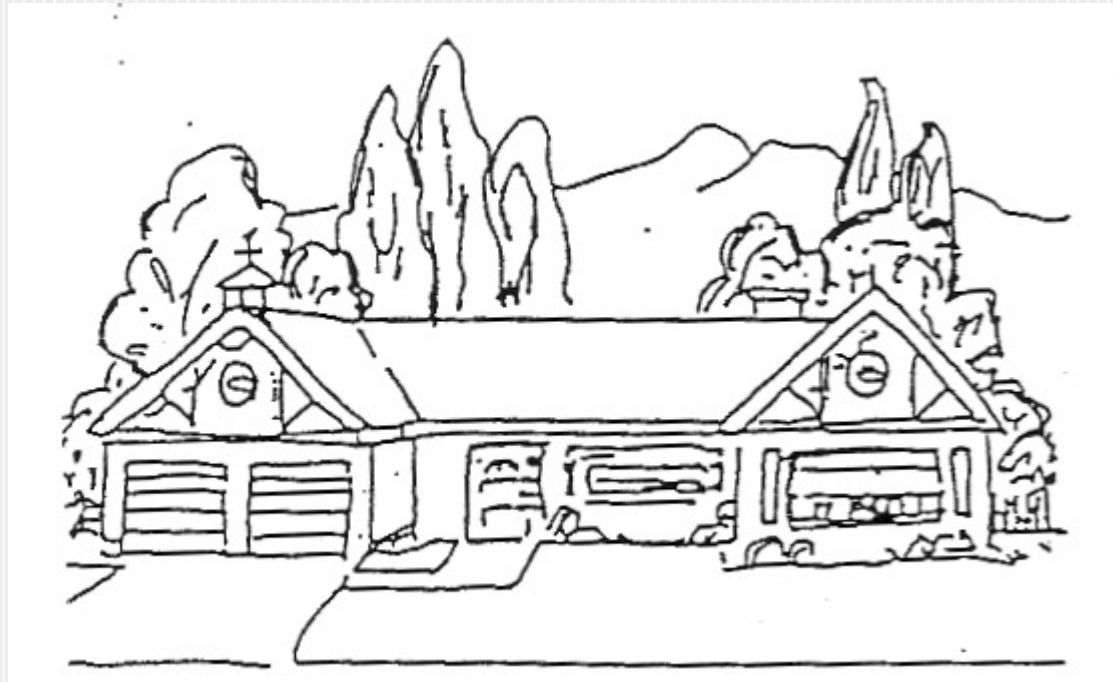
- Betreuungsverfahren
- Zugewinnausgleich
- Erbauseinandersetzungen, Berechnung des Pflichtteilsanspruchs
- Steuerliche Bewertungen (Erbschaftssteuer, Unternehmensnachfolge, Einsprüche gegen Bewertungen des Finanzamtes zur Besteuerung)

Blickwinkel



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken



So sehen Sie Ihr Haus

Blickwinkel



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken



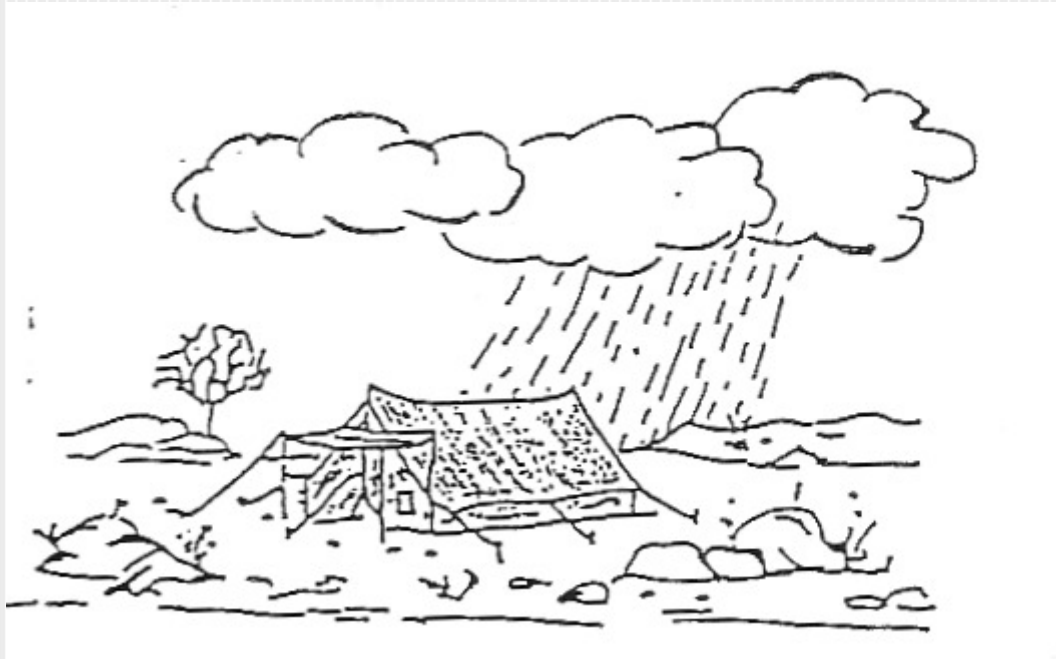
So sehen Käufer Ihr Haus

Blickwinkel



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken



So sehen Banken Ihr Haus

Blickwinkel



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken



So sieht das Finanzamt Ihr Haus

Blickwinkel



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken



So sieht der Gutachter Ihr Haus



Rechtliche Grundlagen

- ImmoWertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken)
- WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien 2006)
- BauGB (Baugesetzbuch), BauNVO (Baunutzungsverordnung)



Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren



Vergleichswertverfahren

- Vergleich mit Kaufpreisen von in Lage, Art, und Beschaffenheit vergleichbarer bebauter oder unbebauter Grundstücke
- In der Praxis aufgrund mangelnder Vergleichbarkeit von individuellen Wohnhäusern nur bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken anwendbar
- Wird in der Regel stets zur Bodenwertermittlung angewandt



Sachwertverfahren

- Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Zeitwert der baulichen Anlagen
- Wird für alle bebauten Grundstücke angewendet, bei denen der Ertrag nicht im Vordergrund steht
- Wird in der Regel zur Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet
- Substanzwert steht im Vordergrund



Ertragswertverfahren

- Umfasst den Bodenertragswert und den Gebäudeertragswert
- Wird für alle Grundstücke angewendet, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht
- In der Regel für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerbliche bebaute Grundstücke
- Nachhaltig erzielbarer Ertrag steht im Vordergrund



Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung
durch
Vergleichswertverfahren

Unmittelbarer
Vergleich durch
vorhandene
Vergleichsgrundstücke

Mittelbarer Vergleich
durch
Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Werden durch den Gutachterausschuss im 2-Jahres-Turnus ermittelt
- Basis für die Ermittlung ist die Kaufpreissammlung
- Von jedem Grundstückskaufvertrag wird vom Notar eine Abschrift an den zuständigen Gutachterausschuss geschickt
- Anonymisierte Auswertungen der Kaufpreissammlung in Form von Bodenrichtwerten

Sachwert



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Herstellungswert der baulichen Anlagen nach Normalherstellungskosten
- Alterswertminderung nach Ross oder Linear
- Zeitwert der Außenanlagen i.d.R. in % des Gebäudewertes

Neubauherstellungskosten
x Korrekturfaktoren
x Baupreisindexanpassung
+ Baunebenkosten
= Neubauwert
- Alterswertminderung
= Zeitwert
+ Zeitwert der Außenanlagen
+ Bodenwert
= Sachwert

NHK 2000



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Normalherstellungskostenkatalog 2000 aus Anlage 7 der WertR 2006
- Einordnung nach Gebäudetypen, Ausstattungsstandard und Baujahresklasse
- Bezugsgröße ist meistens die Bruttogrundfläche (BGF), seltener der Bruttorauminhalt (BRI)
- Umrechnung auf die aktuellen Wertverhältnisse mittels des Baupreisindex des statistisches Landesamtes



EINFAMILIEN - WOHNHÄUSER, FREISTEHEND

TYP 1.01 - 1.33

AUSSTATTUNGSSTANDARD				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preiskl.), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
	Holzdielen, Nadelfilz	Teppich, PVC, Fliesen	Fliesen, Parkett	Naturstein, aufwendige

NHK 2000



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

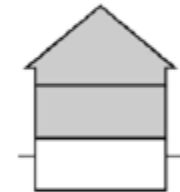
Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

Typ 1.01 - 1.03

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

NHK 2000 WERTR



Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m ² , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 440	440 - 475	475 - 500	505 - 530	535 - 580	580
mittel	470 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 575	575 - 605	610 - 660	660
gehoben	540 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 660	665 - 700	700 - 760	760
stark gehoben	740 - 765	770 - 785	790 - 850	855 - 900	905 - 955	955 - 1035	1040

Ertragswert



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Rohertrag nach nachhaltig erzielbaren Mieten
- Bewirtschaftungskosten nach Erfahrungswerten
- Vervielfältiger wird aus Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer errechnet

Ermittlung des Rohertrages
- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
= Reinertrag
- Bodenertragsanteil
= Ertrag der baul. Anlagen
X Vervielfältiger
+ Bodenwert
= Ertragswert

Ertragswert



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze		
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz	
	In ländlichen Gemeinden	In den übrigen Gemeinden
Wohngrundstücke		
Einfamilienhausgrundstücke	2,5 bis 3,5 %	2,0 bis 3,0 %
Zweifamilienhausgrundstücke	3,5 bis 4,0 %	3,5 %
Mietwohngrundstücke	4,5 bis 6,0 %	4,0 bis 5,0 %
Eigentumswohnungen		3,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke		
Mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokalmmiete bis zu 50 %	5,0 %	4,5 %
Mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokalmmiete über 50 %	5,5 %	5,0 %
Gewerbliche Grundstücke		
Büro- und Geschäftshäuser		6,0 bis 7,0 %
SB- und Fachmärkte, Einzelhandel		6,5 bis 7,5 %
Warenhäuser		6,5 bis 7,5 %
Hotels und Gaststätten		6,5 bis 7,5 %
Tennishallen und Freizeiteinrichtungen		6,0 bis 8,5 %
Kliniken und Altenheime		6,0 bis 8,5 %

Verkehrswert



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)



Verkehrswert

- Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.
- Soweit mit den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend Berücksichtigung finden kann, ist die Angebots- und Nachfragesituation zu ergründen, darzulegen und ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte zu berücksichtigen.
- Die Mittelbildung des Sach- und Ertragswerts stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswertes dar.



Verkehrswert

- Die Marktanpassung ist einer der wichtigsten Schritte in der Wertermittlung
- Eine fundierte Kenntnis des örtlichen Immobilienmarktes ist unabdingbar
- Starke Relation zum Bodenwert beachten

Individuelle Ein- Zweifamilien- häuser	Abschlag von 0 bis 20 v.H.
Exklusive Ein- Zweifamilien- häuser	Abschlag von 20 bis 60 v.H.
Technisch überalterte oder sanierungsbedürf- tige Wohnhäuser	Abschlag von 30 bis 60 v.H.
Wirtschaftlich nicht mehr nutzbare Gebäude	Abschlag bis zu 100 v.H. bzw. Liquidations- verfahren

Demoskopische Aspekte



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Negative Bevölkerungsentwicklung im ländlichem Raum
- Allgemeine Überalterung der Gesellschaft, durch Wegzug der Jungen Leute besonders ausgeprägt in ländlichen Gebieten
- Entwicklung der Ortsbilder zu sogenannten „Donuts“ – fatter Rand mit Wohn- und Gewerbegebieten, ausgehöhlte Ortsmitte
- Bundesweiter Trend zu Single oder 2-Personen Haushalten bei gestiegenen Ansprüchen an die Wohnungsgröße und Gebäudeausstattung

Wirtschaftliche Wertminderung



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

- Nicht mehr nutzbare Gebäudeteile (Scheunen, Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung)
- Stark gestiegene Ansprüche an Energieeffizienz
- Sanierung oft genauso teuer wie Neubau
- Unwirtschaftliche oder nicht zeitgemäße Grundrisse, und/oder Raumhöhen
- Schlechte Grundstücksausnutzung durch Querriegelbauweise in den Ortszentren
- Unzureichende Belichtung durch Grenzbebauung

Verkehrswert



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Grundstücksdaten							
Nr.	Flur-Nr.	Gesamt- fläche m ²	Bebauung zulässig nach	Entwicklungs- stufe	rel. Boden- wert €/m ²	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
1	839/11	945,00	§34 BauGB (WA)	baureifes Land	65,00 €	61.425,00 €	61.000,00 €
2	0	-			- €	- €	- €
Gebäudedaten							
Nr.	Gebäudeart	Bruttogrund- fläche (BGF)	Wohnfläche (WFL)	Nutzfläche (NFL)	Baujahr (*Fiktiv)	Gesamtnutzungs- dauer(GND)	Restnutzungs- dauer (RND)
1	Wohnhaus	363,79	141,61	138,06	1987	80	60
2	Doppelgarage	33,98	-	31,58	1987	60	40
Sachwert							
Nr.	NHK 2000 Gebäudetyp	Herstellungs- kosten	Alterswertminderung		Zu- oder Abschläge		Zeitwert d. baul. Anlagen
			in %	in €	in %	in €	
1	1.02	204.938,60 €	25,00	51.234,65 €	-	- €	159.852,11 €
2	0	8.806,45 €	33,33	2.935,48 €	-	- €	6.105,80 €
Ertragswert							
Nr.	Jahres- rohertrag p.a.	Bewirtschaft- ungskosten	Jahres- reinertrag	Liegenschafts- zinssatz in %	Vervielf- ältiger	Zu- oder Abschläge	Ertragswert rd.
1	8.071,92 €	1.365,03 €	6.706,89 €	3,00	27,68	- €	135.697,62 €
2	480,00 €	193,49 €	286,51 €	3,00	23,11	- €	6.032,28 €
Wertermittlungsergebnisse							
				Ertragswert:	203.000,00 €	Sachwert:	227.000,00 €
Verkehrswertermittlung							
Ableitung des Verkehrswertes aus dem						Sachwert	227.000,00 €
Marktanpassungsab- oder zuschlag						-10%	- 22.700,00 €
Verkehrswert							204.300,00 €
Verkehrswert rd.							204.000,00 €



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Einführung in die Immobilienbewertung

Fragen?



Hendrik Lindemann

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Einführung in die Immobilienbewertung

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!