

Jörg Stroisch

# Immobilien bewerten leicht gemacht



**HAUFE.**

## **Urheberrechtsinfo**

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

# **Immobilien bewerten leicht gemacht**

Jörg Stroisch



## Exklusiv für Buchkäufer!



---

### Ihre Arbeitshilfen zum Download:

▶ [www.haufe.de/arbeitshilfen](http://www.haufe.de/arbeitshilfen)

▶ **Buchcode:**

---

Ihre Arbeitshilfen online:

- Rechner: Exel Tools zur Wertermittlung

# **Immobilien bewerten leicht gemacht**

Jörg Stroisch

1. Auflage

Haufe Gruppe  
Freiburg · München

---

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

---

Print ISBN: 978-3-648-06612-6

Bestell-Nr. 06772-0001

EPUB ISBN: 978-3-648-06613-3

Bestell-Nr. 06772-0100

EPDF ISBN: 978-3-648-06614-0

Bestell-Nr. 06772-0150

Jörg Stroisch

### **Immobilien bewerten leicht gemacht - inkl. Arbeitshilfen online**

1. Auflage

© 2015 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

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

[info@haufe.de](mailto:info@haufe.de)

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Lektoratsbüro Cornelia Rüping, 81245 München

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, 47799 Krefeld

Umschlag: RED GmbH, 82152 Krailling

Druck: BELTZ Bad Langensalza GmbH, 99947 Bad Langensalza

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>11</b>
<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
<b>1 Vorarbeiten und Informationsbeschaffung</b>	<b>19</b>
1.1 Das Grundstück und sein Wert	19
1.1.1 Begriff des Grundstücks	19
1.1.2 Stufen der Baulandentwicklung	20
1.1.3 Bebauungsplan	21
1.1.4 Möglichkeiten der Grundstücksnutzung	22
1.1.5 Flächenschnitt	23
1.1.6 Topografie und Beschaffenheit	24
1.2 Wichtige Informationsquellen	24
1.2.1 Gutachterausschuss	25
1.2.2 Baulast	27
1.2.3 Erschließungskosten und Beiträge	28
1.2.4 Kontamination	28
1.2.5 Bodendenkmal und Baudenkmal	30
1.2.6 Zuschnitt und Lage	32
1.2.7 Umgebungsanalyse	33
1.3 Sammlung und Analyse von Preisen	35
1.3.1 Eigene Preissammlung	35
1.3.2 Baukostenindex	36
1.4 Verbands- und Maklerinfos	37
1.5 Rechte an einer Immobilie	37
1.5.1 Einblick ins Grundbuch	38
1.5.2 Berechnung der Wertminderung	43
1.6 Exkurs: Erbbaurecht	46
<b>2 Finanzierung der Immobilie</b>	<b>49</b>
2.1 Finanzierungsformen	49
2.1.1 Annuitätendarlehen	50
2.1.2 Bauspardarlehen	51
2.1.3 Versicherungsdarlehen	52
2.1.4 Wohn-Riester	53
2.1.5 Exkurs: Muskelhypothek	54

## Inhaltsverzeichnis

2.2	Finanzierungsablauf	56
2.2.1	Beleihungswert	57
2.2.2	Beleihungsgrenze	57
2.2.3	Rang im Grundbuch	58
2.2.4	Kredit- und Kaufnebenkosten	58
2.3	Staatliche Zuschüsse und Darlehensprogramme	60
2.3.1	Programme zu Neubau/Kauf	61
2.3.2	Programme zu Sanierung/Umbau	62
2.3.3	Programme zu erneuerbaren Energien	64
2.3.4	Programme zur Beratung/Begleitung	65
<b>3</b>	<b>Einsatz eines Gutachters</b>	<b>67</b>
3.1	Baumangel und Bauschaden	67
3.1.1	Keller	68
3.1.2	Fassade	69
3.1.3	Innenwände	70
3.1.4	Dach	70
3.1.5	Installation	72
3.1.6	Heizung	74
3.1.7	Sanitär	75
3.1.8	Fenster und Türen	76
3.2	Fußboden	77
3.3	Schädlinge und Schadstoffe	77
3.3.1	Holzbock, Holzwurm und Blättling	78
3.3.2	Feuchtigkeit und Schimmel	79
3.4	Chemische Schadstoffe in der Luft	81
3.5	Professionelles Gutachten	82
3.5.1	Arten von Gutachten	83
3.5.2	Anforderungen an ein Gutachten	84
3.5.3	Kosten für ein Gutachten	85
3.5.4	Qualifizierung für Gutachter	86
<b>4</b>	<b>Ablauf einer Wertschätzung</b>	<b>89</b>
4.1	Flexibilität	89
4.2	Ertrag und Kosten	90
4.3	Wohnfläche und umbauter Raum	91
4.4	Richtpreis und Preisindex	92
4.5	Weitere Korrekturfaktoren	93
4.6	Wertminderung und Nutzungsdauer	94
4.7	Wertermittlungsverfahren	97
4.7.1	Ziel: Verkehrswert ermitteln	98

4.8	Vergleichswertverfahren	99
4.9	Sachwertverfahren	100
	4.9.1 Normalherstellungskosten	100
	4.9.2 Sachwert bauliche Anlagen	101
	4.9.3 Verkehrswert	102
4.10	Ertragswert	102
	4.10.1 Jahresreinertrag	104
	4.10.2 Bodenwertanteil	105
	4.10.3 Gebäudereinertrag	106
	4.10.4 Verkehrswert	107
4.11	Grundlagen-Check	107
<b>5</b>	<b>Wertermittlung bei Eigentumswohnungen</b>	<b>109</b>
5.1	Vermietung oder Selbstnutzung	109
5.2	Verwaltungskosten pro Wohneinheit	110
5.3	Instandhaltungsrücklage	110
5.4	Jahresbeiträge	111
5.5	Bodenwertermittlung	112
5.6	Überschlagsrechnungen und ihre Tücken	112
5.7	Vergleichswertverfahren	113
5.8	Beispielsfall: Vermietete Penthouse-Wohnung	114
	5.8.1 Objektbeschreibung	114
	5.8.2 Lagebeschreibung	115
	5.8.3 Zustandsbeschreibung	115
	5.8.4 Jahresreinertrag	116
	5.8.5 Gebäudeertragsanteil	118
	5.8.6 Gebäudeertragswert	119
	5.8.7 Gesamtertragswert	120
	5.8.8 Weitere Faktoren	121
	5.8.9 Endergebnis: Verkehrswert	121
	5.8.10 Vergleichswertverfahren als Alternative	121
	5.8.11 Überschlagsschätzung mit Maklerformel	122
	5.8.12 Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	123
<b>6</b>	<b>Wertermittlung beim Familienhaus</b>	<b>125</b>
6.1	Substanzwert	125
6.2	Sonderfall Dreifamilienhaus	126
6.3	Beispielsfall: 133 qm großes Einfamilienhaus	126
	6.3.1 Objektbeschreibung	127
	6.3.2 Lagebeschreibung	128
	6.3.3 Zustandsbeschreibung	129

## Inhaltsverzeichnis

6.3.4	Bodenwertermittlung	129
6.3.5	Bauwert	130
6.3.6	Verkehrswert	133
6.3.7	Einordnung der Ergebnisse anhand der Kennzahlen	135
6.3.8	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	137
<b>7</b>	<b>Wertermittlung beim Mehrfamilienhaus</b>	<b>139</b>
7.1	Mietwohnmarkt in Deutschland	139
7.2	Sonderfall: Gewerbe im Mehrfamilienhaus	140
7.3	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	140
7.4	Beispielfall: Mehrfamilienhaus	141
7.4.1	Objektbeschreibung	142
7.4.2	Lagebeschreibung	143
7.4.3	Zustandsbeschreibung	144
7.4.4	Jahresreinertrag	144
7.4.5	Ergebnis: Jahresreinertrag	145
7.4.6	Gebäudeertragsanteil	145
7.4.7	Ertragswert	147
7.4.8	Endergebnis: Verkehrswert	148
7.4.9	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	149
7.4.10	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	149
<b>8</b>	<b>Wertsteigerung durch Modernisierungen</b>	<b>151</b>
8.1	Instandhaltung und Modernisierung	151
8.2	Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	152
8.3	Werterhaltung und Wertsteigerung	152
8.4	Steigende Energiekosten	155
8.5	Politische Rahmenbedingungen	155
8.6	Energieeinsparverordnung	156
8.6.1	Bedingte Anforderungen	157
8.6.2	Nachrüstplichten	159
8.6.3	Energieausweis	159
8.6.4	Der Energieausweis im Immobilieninserat	162
8.6.5	Primärenergiebedarf	162
8.7	Modernisierung im Ablauf	163
8.7.1	Aufwandsschätzung	164
8.7.2	Organisation	168
8.8	Praxistipps zur energetischen Dacherneuerung	174
8.9	Praxistipps zur Heizungsanlage	176
8.10	Praxistipps zur Fassadenmodernisierung	179

8.11	Beispielsfall: Modernisierte Eigentumswohnung	181
8.11.1	Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	181
8.11.2	Wertsteigerung durch Modernisierung	181
8.11.3	Jahresreinertrag	183
8.11.4	Gesamtertragswert	184
8.11.5	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	185
8.11.6	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	185
8.12	Beispielsfall: Modernisiertes Einfamilienhauses	187
8.12.1	Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	187
8.12.2	Wertsteigerung durch Modernisierung	187
8.12.3	Bodenwert	188
8.12.4	Bauwert	188
8.12.5	Sach- und Verkehrswert	190
8.12.6	Ergebnisse anhand der Kennzahlen	191
8.12.7	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	191
8.13	Wert eines modernisierten Mehrfamilienhauses	192
8.13.1	Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	192
8.13.2	Wertsteigerung durch Modernisierung	193
8.13.3	Jahresreinertrag	195
8.13.4	Verkehrswert	195
8.13.5	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	197
8.13.6	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	197
<b>9</b>	<b>Immobilienzwangsversteigerung</b>	<b>199</b>
9.1	Rechtsrahmen	199
9.2	Gebotsgrenzen	200
9.3	Versteigerungsablauf	201
9.4	Zuschlag	202
9.5	Immobilienwahl	203
9.5.1	Verkehrswertgutachten	203
9.5.2	Weitere Informationsquellen	204
9.5.3	Vor-Ort-Besichtigung	205
9.6	Interessen der anderen Parteien	205
9.6.1	Schuldner	206
9.6.2	Miteigentümer	207
9.6.3	Mieter	207
9.6.4	Gläubiger	208
9.6.5	Bieter	209

## Inhaltsverzeichnis

<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>211</b>
10.1	Glossar	211
<hr/>		
	<b>Adressen und Websites</b>	<b>215</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>217</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>219</b>

---

# Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

eine Immobilie ist nicht nur sprichwörtlich, sondern ganz real sehr immobil. Wer sich für den Erwerb entscheidet — als Eigenheim oder als Kapitalanlageobjekt —, bindet sich in Deutschland sehr lange an diesen Traum von den eigenen vier Wänden. Umso wichtiger ist es dann, dass die Immobilie auch hält, was man sich davon verspricht. Sprich: Dass sie tatsächlich Wert besitzt und eine beständige, gute Kapitalanlage darstellt. Immobilien sind nicht unbedingt wertbeständig, das hat auch die sogenannte Subprime-Krise in den USA gezeigt. Denn in ihr konnten Immobilienbesitzer vor allem deshalb nicht ihre Kredite bedienen, weil die Immobilie „plötzlich“ keinen Wert mehr besaß. Spekulation nennt man das, was auch in Großbritannien und Spanien zu einer wahren Blase führte.

Glauben Sie bitte nicht, dass so etwas in Deutschland nicht passieren könnte: Die Abschreibungsmodelle für den Osten Deutschlands nach der Wende zeigen sehr deutlich, dass auch hier viele Immobilien nicht auf Stein, sondern eher auf Sand gebaut wurden. Deshalb sollten Sie sich nicht auf die plakativen Versprechungen irgendwelcher Finanzdienstleister verlassen, sondern beim Thema Immobilien auf Substanz setzen: Einen sehr wichtigen Schritt in diese Richtung machen Sie mit diesem Buch. Nur wer seine Werte kennt und realistisch einschätzt, minimiert das finanzielle Ausfallrisiko.

Dieses Fachbuch hilft Ihnen also bei einer der heikelsten Fragen rund um die Immobilien: der Bewertung. Anschauliche Beispiele verdeutlichen, worauf es bei der Bewertung ankommt. Mit den Checklisten haben Sie eine konkrete Entscheidungshilfe zur Hand. Zusätzliche Materialien stehen als Arbeitshilfen online zur Verfügung.

Bei der Bewertung Ihrer Immobilie wünsche ich Ihnen viel Erfolg!

Jörg Stroisch

Köln, im Februar 2015



---

# Einleitung

Nicht alles, was ein Verkäufer beim ersten Gespräch über eine Immobilie erzählt, muss der Wahrheit entsprechen. Deshalb ist es sinnvoll, ein Haus oder eine Wohnung vor Unterzeichnung des Vertrags genau unter die Lupe zu nehmen. Was zunächst einfach klingt, erweist sich in der Praxis oft als schwierig. Selbst Sachverständige können auf den ersten Blick den Wert nur schätzen, denn vieles liegt in der Substanz verborgen. Damit Sie sich als Laie zumindest auf Spurensuche begeben können, vermittelt Ihnen dieses Fachbuch ein Gefühl für die möglichen Probleme.

Eine Immobilie ist ein komplexes Objekt mit vielen Facetten. Manches werden Sie im Lauf der Zeit noch lernen, aber über vieles müssen Sie sich schon im Vorfeld Gedanken machen: Wie ist die Lage? Welche Aussagen lassen sich über den Zustand treffen? Dieses Buch schärft Ihren Blick rund um den Wert der Immobilie und Sie lernen die gängigen Wertermittlungsmethoden kennen. Konkrete Praxisbeispiele zur Eigentumswohnung, zum Einfamilienhaus und zum Mehrfamilienhaus zeigen, wie der Wert mit den unterschiedlichen Verfahren ganz konkret ermittelt wird. Der Wertzuwachs einer durchgreifenden — heute zumeist energetischen — Modernisierung wird dadurch ebenfalls deutlich. Dieses Buch erläutert auch die Gründe, warum der Marktpreis — also der Verkehrswert — einer Immobilie vom tatsächlichen Verkaufspreis abweichen kann. Darüber hinaus erfahren Sie, was die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) zu diesem Thema vorschreibt.

## Grundlagen und Informationsquellen

Der Wert einer Immobilie hängt in erster Linie von einem Kriterium ab: der Lage. Im Vergleich dazu spielt alles Weitere eine untergeordnete Rolle. Dennoch sollten Sie die anderen Fakten nicht aus dem Blick verlieren. Um notwendige Investitionen oder Wertminderungen abzuschätzen, ist unbedingt eine kritische Überprüfung der Substanz notwendig. Auch Rechte am eigenen Grundstück oder Verpflichtungen etwa in Form von kommunalen Abgaben können ein Objekt verteuern. Dieses Buch zeigt Ihnen neben den meist bekannten finanziellen Aufwendungen die versteckten Kostenblöcke. Gerade, wenn Sie in Ihrer Kaufentscheidung noch unentschieden sind, kann Sie dies nochmals beeinflussen oder neue Verhandlungsspielräume beim Preis der Immobilie eröffnen. Diese Informationen sind jedoch nicht nur für Käufer wichtig. Auch als Verkäufer einer eigenen Eigentumswohnung, des eigenen Ein- oder Mehrfamilienhauses beeinflussen diese Kriterien den Verkehrswert. Die Details zu folgenden Themen erfahren Sie in Kapitel 1.