



Was ist mein Haus heute wert?

Grundlagen der Immobilienbewertung

Werner Siepe ist Finanzmathematiker und Volkswirt. Er beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit den Themen Altersvorsorge und Immobilien. Er ist Autor mehrerer Fachbücher und ein gefragter Dozent zu diesen Schwerpunkten. In diesem Beitrag gibt er wichtige Tipps, wie Sie sich ein Bild vom Wert Ihrer Immobilien machen können.

Rund 55 Prozent der Älteren (65 Jahre und älter) wohnen im Eigenheim, während die durchschnittliche Wohneigentumsquote aller Selbstnutzer von Immobilien in Deutschland nur bei 45 Prozent liegt. Wenn das liebgewonnene Eigenheim aus Altersgründen verkauft werden soll, stellt sich unmittelbar die Frage: „Was ist mein Haus heute wert?“ Vielfältig können die Gründe für einen Verkauf im Alter sein. Mal sind Einfamilienhaus nebst Garten nach Auszug der Kinder oder Tod des Ehepartners einfach zu groß und werden nur noch zum Teil genutzt. Anderen machen Treppensteigen im Reihenhaus und Gartenarbeiten zusehends mehr Mühe. Wer in eine Anlage mit betreutem Wohnen einziehen will, muss sein Eigenheim gezwungenermaßen verkaufen, sofern er es nicht vermieten will. Aber wie viel ist es denn eigentlich wert?

Andere wollen ihr Eigenheim verkaufen, aber dennoch in den eigenen vier Wänden weiterhin wohnen bleiben. Sie könnten mit dem Käufer ein lebenslanges Wohnrecht sowie eine lebenslange Rente vereinbaren. Die Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG als Käufer bietet mindestens 70-jährigen Hausei-

gentümern die Kombination von Wohnrecht und Leibrente an. Doch auch hier steht der Wert des Hauses, der vom TÜV Süd ermittelt wird, an erster Stelle.

In allen aufgezeigten Fällen ist es sinnvoll, sich zunächst ein eigenes Bild vom Wert der selbst genutzten Immobilie zu machen.

Vergleichswert bei Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung

Der Wert eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte mit relativ kleinem Grundstück lässt sich leicht aus Internetrecherchen (zum Beispiel über ImmobilienScout24) für Vergleichsobjekte entnehmen. Allerdings handelt es sich dabei immer nur um Angebotspreise. Besser sind Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse, denen Vergleichspreise für tatsächlich erfolgte Verkäufe in Wohnort und Umgebung zu entnehmen sind. Eine vorzügliche Quelle stellt für Immobilieneigentümer in Nordrhein-Westfalen das Internetportal www.boris.nrw.de dar.

Der Vergleichswert selbst lässt sich relativ einfach ermitteln. Man geht vom Vergleichspreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für nach Lage, Baujahr und Größe vergleichbare Immobilien aus. Anschließend wird dieser Vergleichspreis in Euro pro Quadratmeter (qm) mit der Anzahl der Quadratmeter des Objekts (also der Wohnfläche) multipliziert. Das Ergebnis ist der Vergleichswert für die zu bewertende Immobilie. Beispiel für ein Reihenhaus: Vergleichspreis 2.500 Euro pro qm Wohnfläche x 140 qm Wohnfläche = Vergleichswert 350.000 Euro.

Dieses Vergleichswertverfahren eignet sich außer für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auch für selbst genutzte Eigentumswohnungen.

Sachwert bei frei stehendem Einfamilienhaus

Bei frei stehenden Einfamilienhäusern spielt der Vergleichswert praktisch keine Rolle, da die Unterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücksgröße und Ausstattung in aller Regel zu groß und vergleichbare Objekte meist gar nicht vorhanden sind.

Stattdessen dominiert hier der Sachwert (auch Substanzwert genannt), der aus der Summe von Bodenwert und Bauwert ermittelt wird. Vor allem die Berechnung des aktuellen Bauwerts (sog. Zeitbauwert) anhand von Wohn- oder Geschossflächen erweist sich als schwierig. Hierbei müssen Bauweise, Baujahr, Außenhaut des Gebäudes, aktueller Zustand und Ausstattung des Hauses bewertet sowie Alterswertminderung und Zu- oder Abschlag mit Blick auf den lokalen Immobilienmarkt berücksichtigt werden. Dies wird in aller Regel nur einem darauf spezialisierten Gutachter gelingen.

Ertragswert bei vermieteter Wohnimmobilie

Wer eine vermietete Eigentumswohnung oder ein Mietwohnhaus an einen Kapitalanleger verkaufen will, sollte zuallererst den Ertragswert kennen. Dabei wird der Jahresreinertrag vom Gutachter zunächst auf einen Ertragswert der baulichen Anlagen hochgerechnet. Dieser Gebäudeertragswert ergibt dann zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Mietobjekts.

Einfacher ist jedoch die Maklermethode zur Ermittlung des Ertragswertes. Man geht dabei von der tatsächlich erzielten Jahresnettokaltmiete aus und errechnet den Ertragswert oder auch den Angebotspreis beispielsweise aus dem 25-Fachen dieser Jahresnettokaltmiete. Die 25-fache Jahresmiete würde dem Kapitalanleger dann eine anfängliche Mietrendite von 4 Prozent bescheren.

Verkehrswert und Preis

Der Verkehrswert, der aus den Einzelwerten (Vergleichs-, Sach- oder Ertragswert) abgeleitet wird, ist mit einem „Als-ob-Marktpreis“ zu vergleichen. Er berücksichtigt nicht nur die Objekt- und Nutzungsart sowie den baulichen Zustand und die Ausstattung der Immobilie, sondern auch die Marktsituation vor Ort. Insofern handelt es sich dabei um einen marktangepassten Wert, der über einen reinen Vergleichs-, Sach- oder Ertragswert hinausgeht.

Letztlich ist der „richtige“ Verkehrswert nichts anderes als der Preis, den ein Käufer bereit ist zu zahlen. Ausführliche Wertgutachten sind nicht jedermanns Sache. Sie kosten den Verkäufer einen vierstelligen Betrag und sind für potenzielle Käufer nur schwer einschätzbar. Bevor man umgehend ein Bewertungsgutachten bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag gibt, sollte man zunächst die wichtigsten und kostenlos verfügbaren Preisquellen nutzen.



Wer tiefer in die Geheimnisse der Bewertung von Immobilien einsteigen will, findet in dem bei Stiftung Warentest erschienenen E-Book „Was ist meine Immobilie wert?“ weitere Anregungen und einen Überblick über

die Bewertungsmethoden und Hinweise, wie man seriöse Anbieter erkennen kann.

Das E-Book ist bei der Stiftung Warentest zum Preis von 14,99 Euro als Download erhältlich: www.test.de/shop; Stichpunkt Bücher, Eigenheim+Miete