

Was ist meine Immobilie wert?



„Was ist der Wert einer Immobilie?“

Immobilie:
größter Vermögenswert

Bei Kauf und Verkauf:
realistischen Kaufpreis finden!



„Was ist der Wert einer Immobilie?“



Immobilien

Makler sind gut ausgebildete
Bank- und Immobilienkaufleute


Sparkassen GMBH
Immobilien GMBH
VERMITTLUNGS

Größter Makler
in Bayern

„Was ist der Wert einer Immobilie?“

**Vortrag: Wohnimmobilienmarkt Bayern.
Aktuelle Situation und Trends**

Vortrag: Was ist der Wert einer Immobilie?

Ihre Fragen: Von Experten beantwortet.

Michael Göser

Sparkassen-Immobilien
Regionalleiter



Studie zu Mietpreisen

Mieten in Deutschland steigen weiter

Immobilienmarkt

Immobilienpreise steigen weiter

Index für Immobilien

Hauspreise steigen um 10,9 Prozent

? Preisblase?

IMMOBILIEN-BOOM

Heiß umkämpft: Teuer, teurer, Wohnimmobilien

STUDIE

Investitionen am deutschen Immobilienmarkt auf Rekordniveau

Mieten steigen auch in der Corona-Pandemie

? Wohnungspreise steigen auch in Mittelstädten stark

REKORDUMSÄTZE

Immobilienpreise in Münchner Umland steigen teils kräftig

STEIGERUNG MIET- KAUFPREISE ?

IMMOBILIEN

Wohnungspreise am Limit? Diese Studie lässt Mieter hoffen und Käufer aufhorchen





IMMOBILIENPREISE?

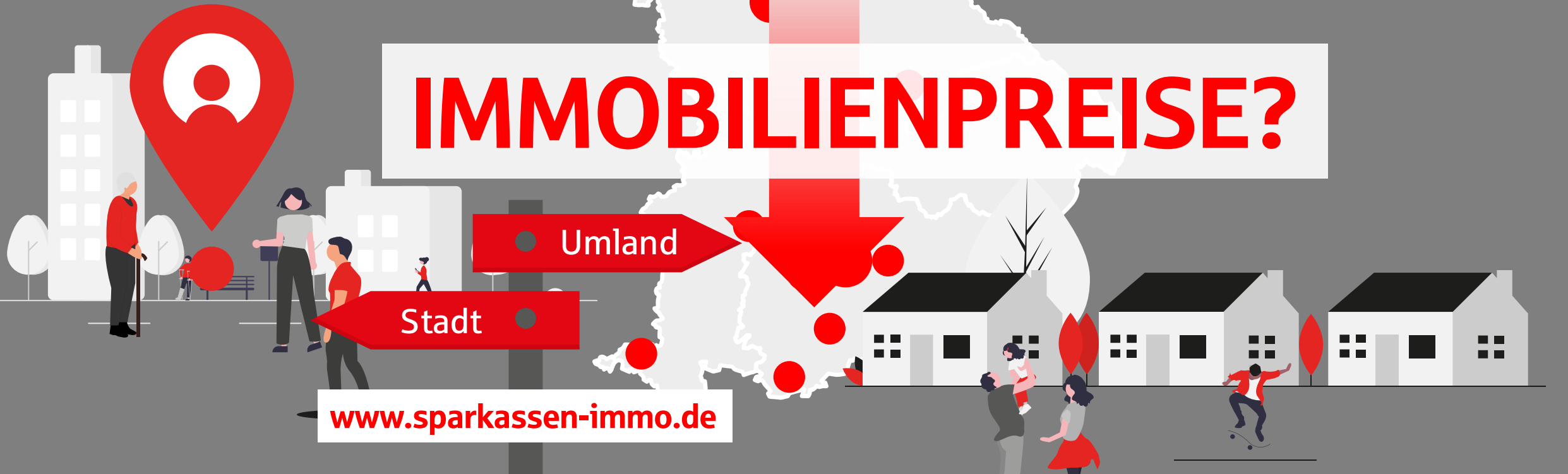


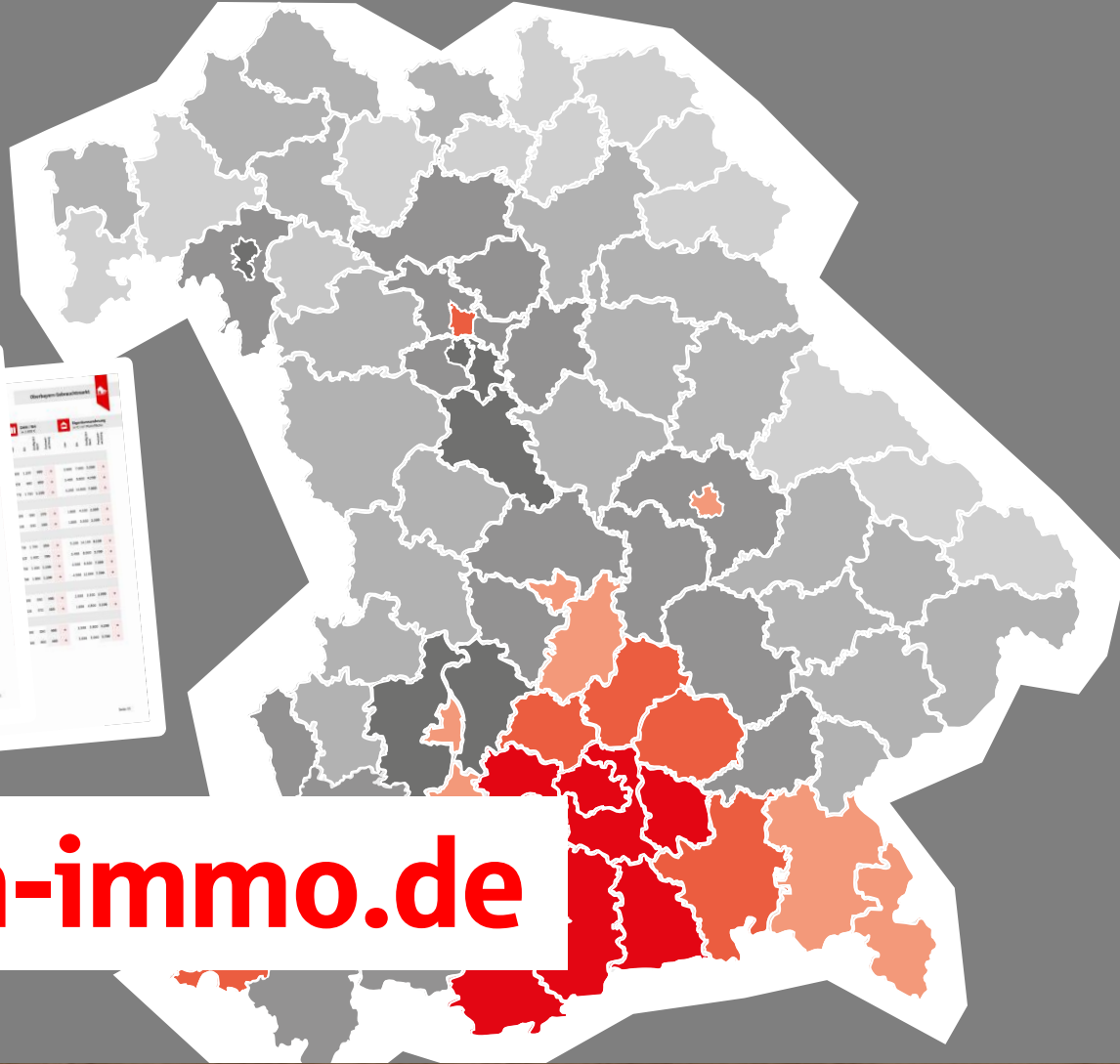
Umland



Stadt

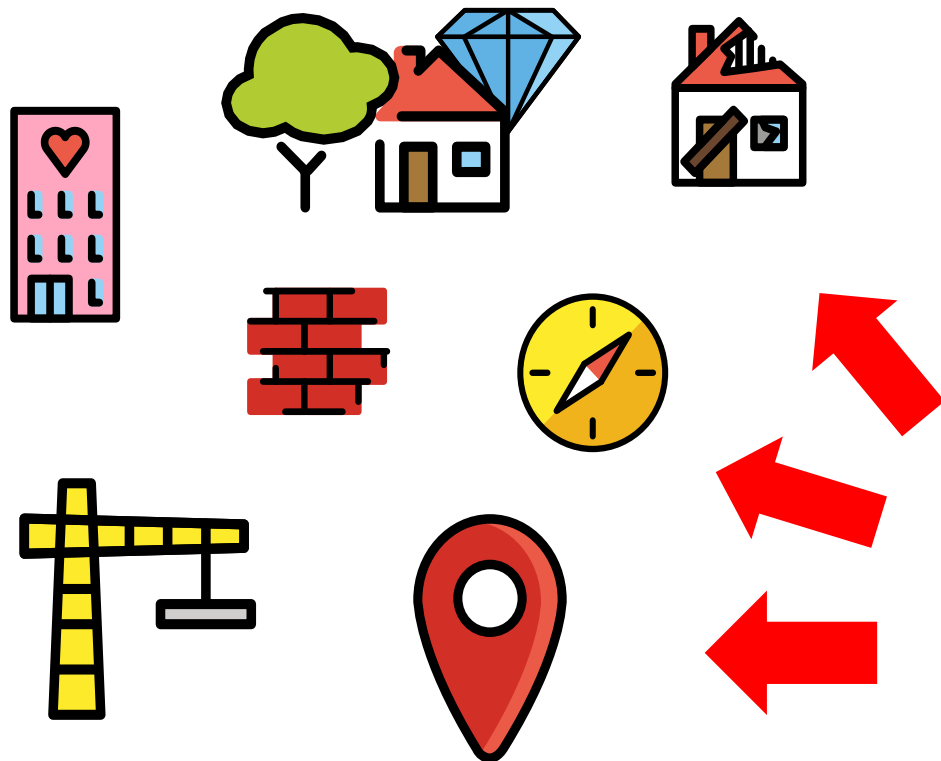
www.sparkassen-immo.de





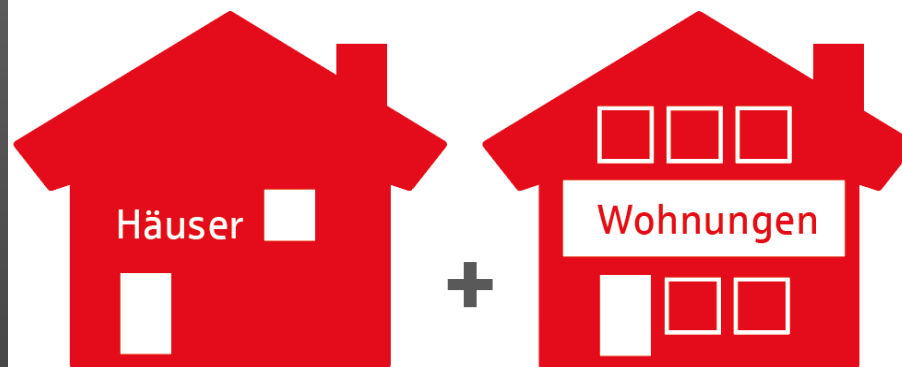
www.sparkassen-immo.de

KAUFPREISE für Wohnimmobilien in Bayern

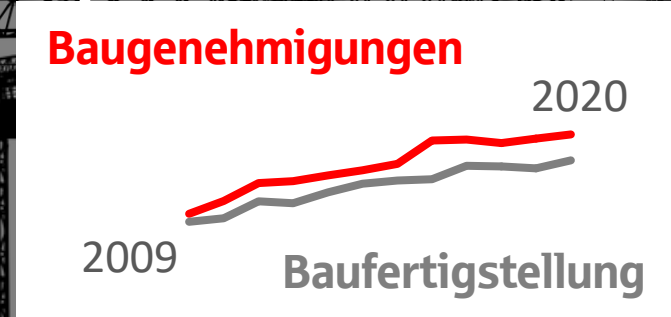
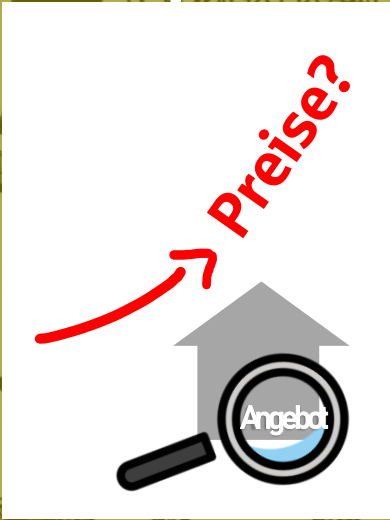


Durchschnittlich
erzielte Kaufpreise 2020 (Bestand)

340.000 Euro
(+11%)



MARKTBEDINGUNGEN



Immobilienwert



?



Sanierungs-



kosten



Immobilien

Jürgen Sutter

Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Standardimmobilien





„Was ist der Wert einer Immobilie?“



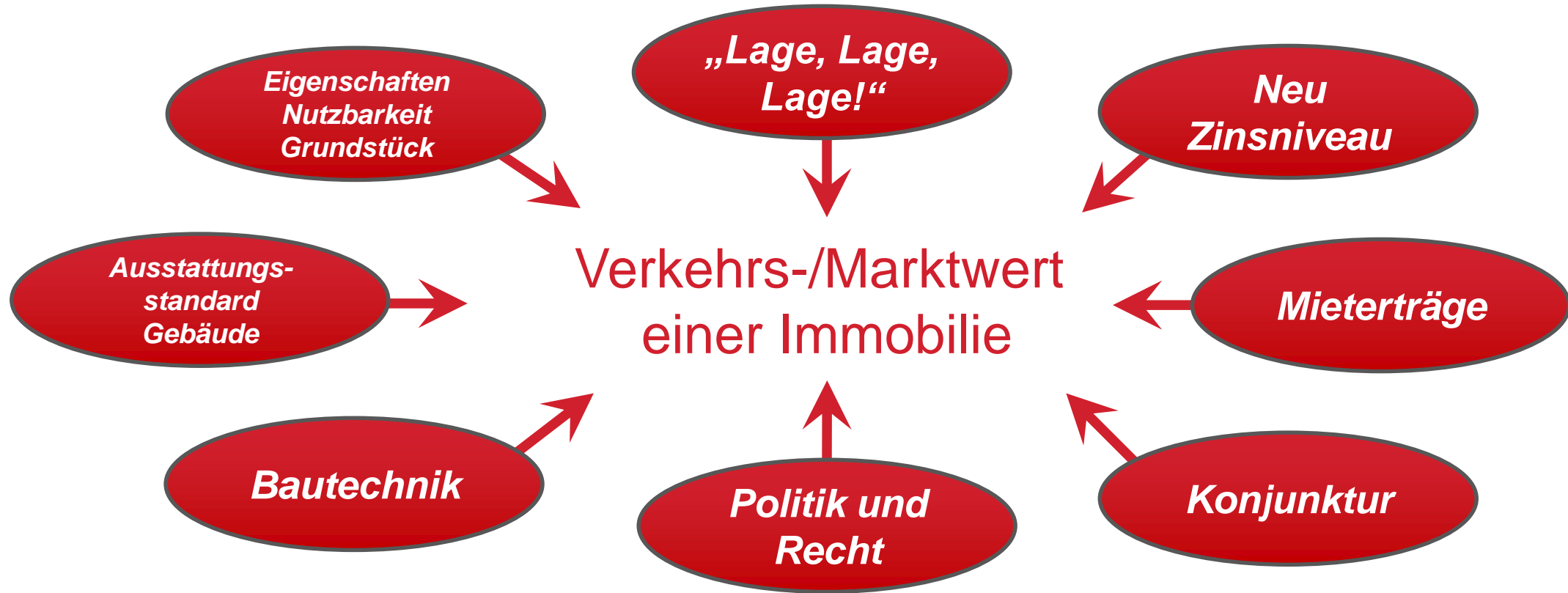


Wie würden Sie den Wert Ihrer Immobilie ermitteln?

- Internet (IS24, Immowelt, ebay,...)
- Zeitungsanzeigen
- Freunde, Bekannte und Nachbarn fragen
- Gutachter, Architekt, Steuerberater hinzuziehen
- Makler beauftragen



Der Wert einer Immobilie kann zwar mathematisch berechnet werden; er muss sachgerecht und objektiv geschätzt werden!





So sieht die Zukunft des Hauses





Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren §§ 15-16 ImmoWertV

Sachwertverfahren §§ 21-23 ImmoWertV

Ertragswertverfahren §§ 17-20 ImmoWertV

Wahl des besten Verfahrens

>>> VERKEHRSWERT (MARKTWERT)



Beispiel: Ein-/Zweifamilienwohnhaus



Lage
Baujahr

Bauweise
Keller

Garage/Stellplatz
Außenanlagen

Doppelgarage /Stellplätzen davor
Zaun, Sträucher/Hecke, Rasen u.
Pflasterhoffläche

Wohnfl.
Nutzfläche
Geschosse

Dachform
Fenster

Objektbeurteilung Zustand:

gut / dem Baujahr entspr.
Vermietbarkeit: gegeben
Verkäuflichkeit/
Drittverwendungsfähigkeit: gegeb.
Beleihbarkeit: gegeben

Bodenbeläge
Heizung/Wasser

Sonstiges
Baumängel / Bauschäden

-
-

Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts

vorläufiger abgabefreier relativer Bodenwert (€/m²)

Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien relativen Bodenwert aufgrund Lage und Zeitanpassung

abgabefreier relativer Bodenwert (€/m²)

Fläche (m²)

vorläufiger abgabefreier Bodenwert

Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert

abgabefreier Bodenwert

Bodenwert
Vergleichspreise / Ableitung aus den Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse

260,00 €/m²

+

130,00 €/m²

= 390,00 €/m²

x

897,00 m²

= 349.830,00 €

+

0,00 €

= 349.830,00 €

rd. 350.000,00 €

Bodenwertermittlung



abgabefreier relativer Bodenwert (€/m²)



vorläufiger abgabefreier Bodenwert



abgabefreier Bodenwert

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	578.442,85 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	358.461,03 €	
besondere Bauteile: Wintergarten	17.000,00 €	
Balkon	3.000,00 €	
besondere Einrichtungen: Grundofen	5.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	383.461,03 €	40.000,00 €
Normgebäude	578.442,85 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	578.442,85 €	

Sachwertermittlung



Gebäudeherstellungskosten



Alterswertminderung / Zeitwert



Gebäudewert

Sachwertberechnung

vorläufiger Sachwert	=	794.634,08 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	1,03
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	818.473,10 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	818.473,10 € rd. 818.000,00 €

Sachwerterberechnung



...Gebäudesachwert + Bodenwert (nicht selbst.)

x Sachwertfaktor + Bodenwert (selbst. nutzbar)

+/- besondere Merkmale...



Marktangepasster Sachwert

Ertragswertberechnung

Gebäude	Miet-		marktüblich erzielbare			
	einheit		Nettokaltmiete			
lfed. Nr.	Nutzung/ Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		ca. 248		10,00	2.480,00	29.760,00
Doppelgarage			1	-	100,00	1.200,00
Summe		ca. 248	1		2.580,00	30.960,00

z.B. Mietspiegel,
eigene Recherchen

Ertragswertberechnung

jährlicher Reinertrag	=	24.768,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 350.000,00 €		
Ertragswert der baul. u. sonst. Anlagen	=	468.746,96 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	350.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	818.746,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert	=	818.746,96 €
	rd.	819.000,00 €

Ertragswert der baul. u. sonst. Anlagen	=	468.746,96 €
--	---	--------------

Ertragswertermittlung



Rohertrag / jährl. Reinertrag



Ertrag der baul. /sonst. Anlagen



+ Bodenwert – objektspez. Merkmale



Ertragswert

Bodenwertermittlung

Sachwertberechnung

Ertragswertberechnung

Auf Wunsch alle Folien
– ausführlich und kommentiert –
als pdf-Datei. E-Mail an
[veranstaltung@sparkassen-
immo.de](mailto:veranstaltung@sparkassen-immo.de) genügt.

Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert aufgrund Lage und Zeitanpassung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus, Garage
Berechnungsbasis: differenzierte Wertschätzung, pauschale Wertschätzung
Brutto-Grundfläche (BGF): 515,00 m²
Baupreisindex (BPI): 129,4

Gebäudesachwerte insgesamt: 423.481,03 €
Sachwert der Außenanlagen (5 %): 21.173,05 €

Ertragswertberechnung

Gebäude	Miet-einheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete
				30.960,00 €
				6.192,00 €
				24.768,00 €
				7.875,00 €
				16.893,00 €
				27,748
				468.746,96 €
				350.000,00 €
				818.746,96 €
				0,00 €
				818.746,96 €
				rd. 819.000,00 €

Ertragswertberechnung

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)
jährlicher Reinertrag

Ertragswertberechnung

Instandhaltung: z.B. 7,00 EUR/m² (je nach Alter und Zustand)
Verwaltungskosten: z.B. 230,00 EUR pro Wohneinheit
Mietausfallwagnis: z.B. 2 % des Jahresrohertrags
durchschnittliche BWK +/- 20 % des Jahresrohertrags

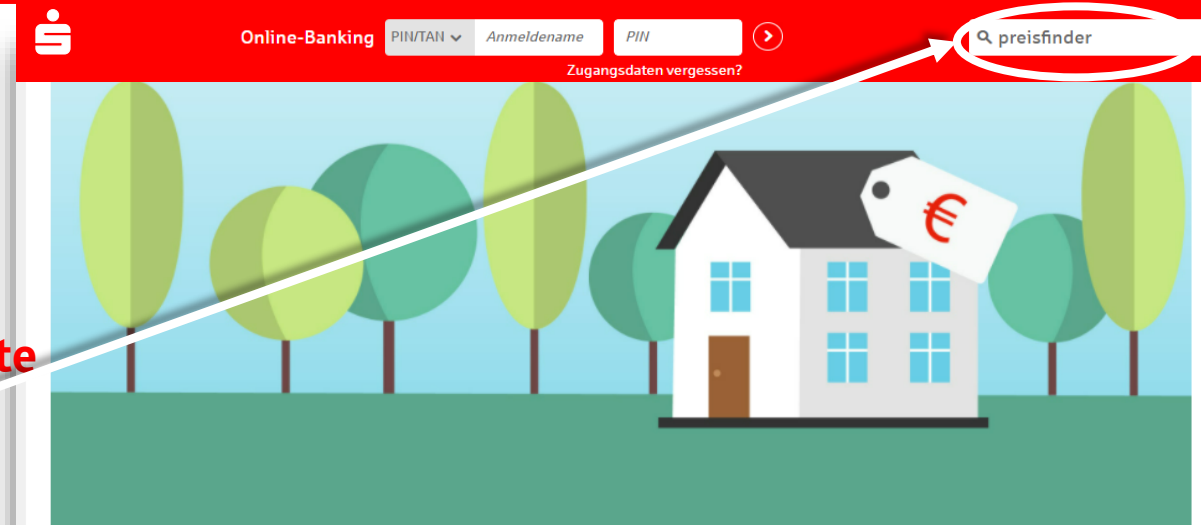
Bodenwertverzinsung – Indikation für Abbruch

Liegenschaftszinssatz = Zinssatz, mit dem sich eine Immobilie durchschnittlich marktüblich verzinst (EFH/ZFH ca. 1,0 bis 3,5% - je nach Restrukturierungsdauer)

ergibt sich aus Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restrukturierungsdauer
→ Kapitalisierung des Gebäudereinertrags

„Was ist der Wert einer Immobilie?“

Auf der Internetseite
Ihrer Sparkasse



S-ImmoPreisfinder

Was ist Ihre Immobilie wert? Finden Sie es in nur wenigen Minuten kostenlos heraus!

- Mit dem S-ImmoPreisfinder erhalten Sie mit nur ein paar Klicks Ihre individuelle Wohnmarktanalyse.
- Dazu braucht der S-ImmoPreisfinder nur wenige Eckdaten von Ihnen – innerhalb weniger Minuten wird ein Richtwert für Ihre Immobilie ermittelt.
- Die Analyse erhalten Sie anschließend direkt und bequem per E-Mail.
- Wir werden Sie zeitnahe unter der von Ihnen hinterlegten Telefonnummer kontaktieren, um Ihnen die Wohnmarktanalyse näher zu erläutern.
- Mitumfasst ist ein Immobilienmonitoring: Sie bekommen von uns nach drei, sechs, neun und zwölf Monaten automatisch ein Update zur Preisentwicklung Ihrer Immobilie.



Ein Produkt in Kooperation mit dem iib Dr. Hettenbach Institut

Der unabhängige iib Immobilien-Richtwert liefert eine objektbezogene Marktanalyse für Ihre Immobilie. Basierend auf den gesetzlichen Norm-Bewertungsverfahren, wissenschaftlich ermittelten Wohnlagen und tagesaktuellen Vergleichsobjekten, bietet die Analyse besonders im Preisvergleich die bestmögliche Orientierung für alle Beteiligten - Leicht verständliche Ergebnisse und fachliche Expertise aus einer Hand.

S-ImmoPreisfinder starten

„Was ist der Wert einer Immobilie?“

Schön,
dass Sie dabei waren.

