



## Anlageerfolg durch passgenaue Immobilienbewertung

Am Immobilienmarkt gab es in den letzten Jahren viel Bewegung. Gerade in den großen Städten und Metropolen stiegen die Preise für Gebäude und Wohnungen oftmals stark an, während sich beispielsweise im ländlichen Osten der Trend eher in die entgegengesetzte Richtung entwickelte. Aber wie berechnet sich überhaupt der Preis für eine Immobilie und auf welche Faktoren sollten Verkaufende und Kaufende achten?



Welche Praxis im Einzelfall Anwendung findet, hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Für eine fundierte Wertermittlung braucht es einige relevante Kriterien, wie beispielsweise Bodenrichtwerte, Bewirtschaftungskosten oder auch Wohn- und Nutzflächenermittlung.

### Mit professioneller Berechnung zum finalen Wert

Vor allem für Anlage-Immobilien und nicht selbst genutzte Gewerbe- oder Mietobjekte empfiehlt sich das durch Paragraph 15 bis 20 der [ImmoWertV](#) festgelegte Ertragswertverfahren, welches den zu erwirtschaftenden Gewinn aus dem Objekt berechnet, erklärt Reccius.

Die Grundlage bildet hierbei eine getrennte Berechnung des Bodenwertes und des Gebäudeertrages der Geldanlage, da das Grundstück anders als die Immobilie auch in der Zukunft keinen Wertverlust erfährt. Dieses Phänomen einer Abwertung bei steigender Lebensdauer der Immobilie nennt sich Altersabschlag. Im Großen errechnet sich der Gebäudeertragswert aus der Jahresrohhausbeute mit Abzug

der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung. Gutachter multiplizieren das entstehende Ergebnis mit dem Vervielfältiger, der sich über eine Formel aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins berechnen lässt. Zuletzt entsteht der Ertrag aus der Summe von Boden und Immobilie. Der Experte dazu:



Ansonsten bietet sich auch das Sachwertverfahren an. Hierbei muss sich die Gutachterin beziehungsweise der Gutachter die Frage stellen: Was würde es kosten, dasselbe Gebäude noch mal genau in dieser Lage zu errichten? Dafür berechnet sie oder er den Sachwert des Objektes.

Als dritte Möglichkeit eröffnet sich das Vergleichswertverfahren. Hier dienen kürzlich verkaufte und in Ort beziehungsweise Lage vergleichbare Immobilien in der nahen Umgebung als Referenzobjekte für den endgültigen Kostenaufwand.

### Lage, Zustand und Ausstattung verantworten den Preis

Viele Faktoren können den Verkehrswert eines Objekts nachhaltig beeinflussen. Sebastian Reccius verdeutlicht:



Wie sieht die allgemeine Umgebung, die Nachbarschaft, aber auch die wirtschaftliche beziehungsweise sozialdemografische Entwicklung aus? Wie ist die Infrastruktur und gibt es zum Beispiel Freizeitangebote oder Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe? Genauso spielt die Fläche aller Räumlichkeiten in der Immobilie inklusive der Außenflächen eine entscheidende Rolle bei der Zusammensetzung des Wertes. Bei der Berechnung dessen dürfen Kaufende und Verkaufende auch den Zustand und die Ausstattung des Gebäudes oder der Wohnung, wie beispielsweise Heizungs- und Sanitäranlagen oder das Datum der letzten Sanierung, nicht vergessen. Der Vorstand weiß:



Aufgrund der Komplexität einer Bewertung empfiehlt es sich, diese Aufgabe kompetenten Sachverständigen zu überlassen. Zumeist nutzen Gutachtende eine Kombination der beschriebenen Verfahren, um einen möglichst exakten Wert zu erhalten.

Unter Berücksichtigung aller angeführten Faktoren steht der passgenauen Immobilienbewertung und somit dem Anlageerfolg nichts mehr im Weg.

Quelle: 1 [https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/wp-content/uploads/2021/07/LBS\\_Markt-fuerWohnimmobilien-2021-1.pdf](https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/wp-content/uploads/2021/07/LBS_Markt-fuerWohnimmobilien-2021-1.pdf)

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4923275/anlageerfolg-durch-passgenaue-immobilienbewertung/>