

**HERZLICH WILLKOMMEN!**

**Grundstücks-Wertermittlung!**  
**Was hat Wein mit Immobilien zu tun?**

# Ihr Referent: **Michael Barz**



**öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
durch die IHK zu Koblenz**



**Professional Member (MRICS)  
„Royal Institute of Chartered Surveyors“**



**zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024  
für alle Immobilienarten**



**Recognized European Valuer TEGoVA  
The European Group of Valuers  
Associations**



**Gutachter für den Gutachterausschuss  
„Rheinhessen-Nahe“ des Landes- und  
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz**



**Mitherausgeber und Autor des Fachbuchs  
„Grundstückswertermittlung“ Haufe-Verlag**



# Wie viel ist ein Wein wert?



# Wie viel ist ein Wein wert?



# Wie viel ist eine Immobilie wert?



# Wie viel ist eine Immobilie wert?



vdp

VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN

**Aus Sicht einer  
Bank!**

# So bewerten Sie Ihr Haus...





**... Ihr Haus im Wertgutachten...**



**So bewertet der Kaufinteressent Ihr Haus...**

# So bewertet die Bank Ihr Haus!





**... und das ist der Wert Ihres Hauses  
aus dem Blickwinkel des Finanzamtes!**

# Welche Werte verstecken sich hinter den einzelnen Fassaden?

Marktwert Beleihungswert Verkehrswert Gemeiner Wert Sachwert

Verkaufswert Neuwert Nutzungswert Residualwert Sammlerwert

Taxwert/Schätzwert

Restwert

Nutzungswert

Anschaffungswert

Auktionswert

Handelswert

Fair Value

Versicherungswert

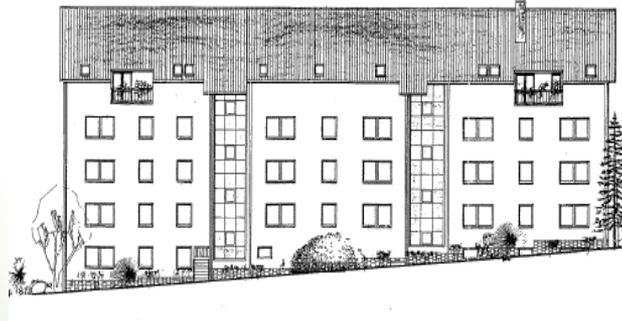
Rumpfwert

Mietwert

Gebrauchswert Liebhaberwert Liquidationswert Materialwert

Wiederbeschaffungswert

.....



**Welcher Wert wird gesucht?**

**Der „MARKTWERT“**



Im Baugesetzbuch (§ 194) heißt dieses Wort:

**„VERKEHRSWERT“**

und ist wie folgt definiert:

„**Der Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre“.

# Wie wird der Verkehrswert ermittelt ?

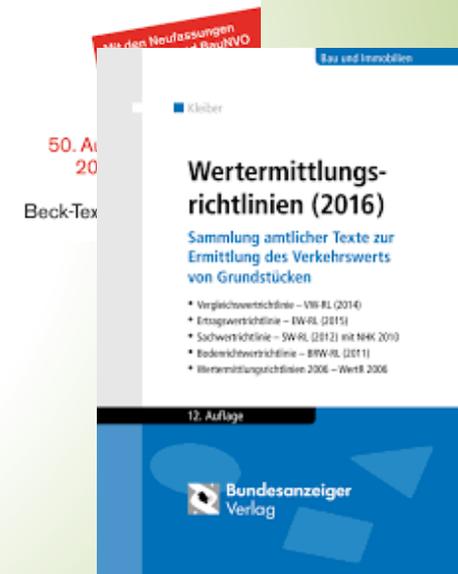
Das **Baugesetzbuch (BauGB)**,  
die **Immobilienwertermittlungsverordnung  
(ImmoWertV)** und  
die **Wertermittlungs-Richtlinien  
(WertR 2016)**  
regeln die offizielle Wertermittlung in Deutschland.

Es gibt **drei normierte Verfahren**  
zur Verkehrswert-Ermittlung:

**VERGLEICHSWERTVERFAHREN**  
(Grundstücke, ETW's, Reihenhäuser)

**SACHWERTVERFAHREN**  
(Einfamilienhäuser, Spezial-Immobilien.....)

**ERTRAGSWERTVERFAHREN**  
(Mehrfamilienhäuser,  
Wohn- und Geschäftshäuser.....)



## Die 3 wichtigsten Argumente für eine Immobilie:

- **LAGE!**



- **LAGE!**



- **LAGE!**



## Die 3 wichtigsten Argumente für eine Immobilie:

- CASH!



- CASH!



- CASH!

# Das Vergleichswertverfahren (§§ 15 – 16 ImmoWertV)

inkl. „Vergleichswert u. Bodenrichtwert-Richtlinie“



Grundstück (rot markiert)

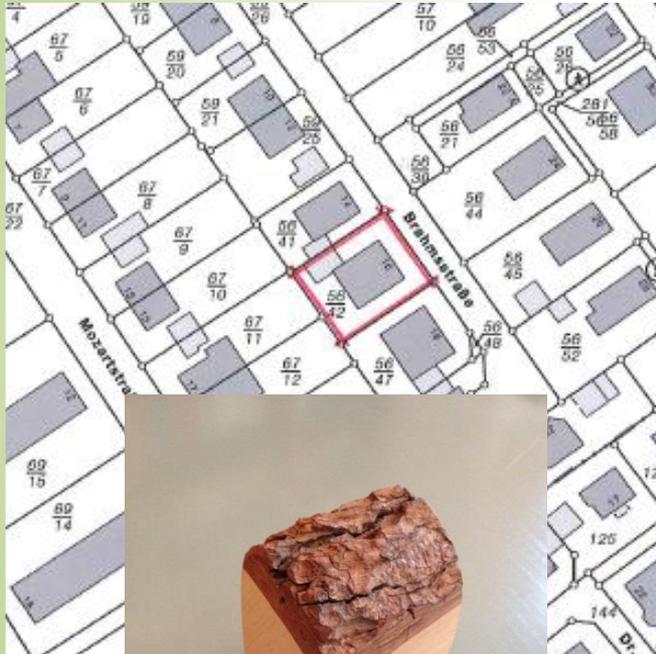
Fläche  $A = 500 \text{ m}^2$

x Bodenrichtwert =  $150 \text{ Euro/m}^2$

= 75.000 €



# Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV)



**Kosten oder Wert?**

## Grundstück (rot markiert)

A = 500 qm / Wert = 75.000 €

Herstellungskosten Gebäude etc.

- Alter

= Zeitwert

+ Grundstückswert

= X € Sachwert

+/- Marktanpassung

+/- Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale

= Verkehrswert



# Das Ertragswertverfahren

(§§ 17 – 20 ImmoWertV) inkl. „Ertragswert-Richtlinie“

(Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser...)



# Das Ertragswertverfahren

Findet Anwendung bei Immobilien, die überwiegend aus Renditegedanken heraus erworben oder erbaut werden.

Hier wird der erzielbare Ertrag (Miete, Pacht etc.) unter Berücksichtigung von Kosten auf eine bestimmte Zeit kapitalisiert.

Maßgebliche Eingangsgrößen sind:

- Der marktüblich erzielbare Ertrag (Miete, Pacht etc.)**
- Die Bewirtschaftungskosten**
- Die Restnutzungsdauer**
- Der Liegenschaftszinssatz**
- Der Bodenwert**
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

# Wertermittlung im Ertragswertverfahren

(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Jahresrohertrag -  
Bewirtschaftungskosten

=

Grundstücksreinertrag -  
Verzinsung des Bodenwertes

=

Reinertrag der baulichen Anlage x  
Vervielfältiger

=

Wert der baulichen Anlage

=

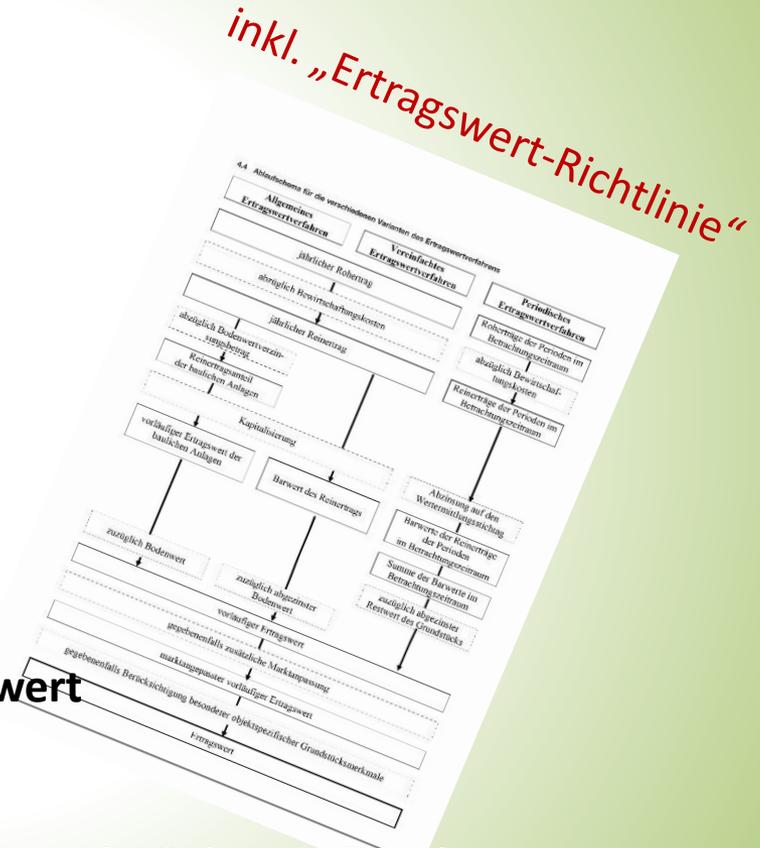
Wert der baulichen Anlage + Bodenwert

=

Grundstücksertragswert

+/-Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= Verkehrswert



## Berechnungshilfen

# „ZINS / BARWERT / KAPITAL“

$$\begin{array}{l} \text{Kapital x Zinssatz} \\ 100.000,- \text{ €} \quad \times \quad 8 \% \end{array} = \begin{array}{l} \text{Zins (Miete, Rente)} \\ 8.000,- \text{ €} \end{array}$$

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Zins (Miete, Rente)} \\ 8.000,- \text{ €} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Kapital} \\ 100.000,- \text{ €} \end{array}} = \begin{array}{l} \text{Zinssatz} \\ 8 \% \end{array}$$

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Zins (Miete, Rente)} \\ 8.000,- \text{ €} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Zinssatz} \\ 8 \% \end{array}} \times 100 = \begin{array}{l} \text{Kapital} \\ 100.000,- \text{ €} \end{array}$$

## Beispiel:

Frau Meier zahlt monatlich 500 €uro Miete für Ihre Wohnung.

Wie viel Kapital würde ihr zur Verfügung stehen  
(zum Kauf einer eigenen Immobilie),  
wenn auch die Darlehens-Rate nur 500 €uro /Monat beträgt.  
(Kredit - Zins + Tilgung = 5%)

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Zins (Miete, Rente)} & & \text{Kapital} \\
 \hline
 (500,- \text{ €} \times 12) = 6.000,-\text{€} & \times 100 & = & 120.000,- \text{ €} \\
 \text{Zins + Tilgung} & & & \\
 5 \% & & & 
 \end{array}$$

Was versteht man unter:

**„marktüblich erzielbarem Ertrag“  
(Rohertrag)**

und wie wird er ermittelt?

# „marktüblich erzielbarem Ertrag“ (Rohertrag)

Es erfolgt die Einsichtnahme in die vorhandenen Miet-/ bzw. Pachtverträge. Hierbei werden die einzelnen Mieten/m<sup>2</sup> samt Betriebskosten ermittelt. Dieses Ergebnis ist mit den marktüblichen Mieten / Pachten zu vergleichen. (Achtung! Mietspiegel / Kappungsgrenze: Derzeit 20% in 3 Jahren, Mietpreis-Bremse)

Sich hieraus ergebende „Mehr- oder Mindermieten – Over-/Underrent“ müssen vorsichtig gewichtet werden, Leerstände sind mit kalkulatorischen Mieten/ Pachten zu versehen.

Weitere wertrelevante Prüfkriterien sind z.B.:

Index- / Staffelveinbarungen

Laufzeiten

Mietstreitigkeiten

Bonität der Mieter

Branchenmix

Zusätzliche Ertragsquellen: Werbung, Antennen etc.

Weitere Flächengeneration: Shop in Shop .....

Was versteht man unter:

**„Bewirtschaftungskosten“**

und wie werden sie ermittelt?

## Zu den Bewirtschaftungskosten zählen :

Instandhaltungskosten

Verwaltungskosten

Betriebskosten

Mietausfallwagnis

Insgesamt liegen die Bewirtschaftungskosten, laut Literatur durchschnittlich bei 18 – 25 % des Rohertrags, je nach Restnutzungsdauer, Ausstattung, usw..

Grundsätzlich mindern die Bewirtschaftungskosten den Rohertrag, da sie nicht alle auf den Mieter umlegbar sind.

*inkl. „Ertragswert-Richtlinie“*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1. Verwaltungskosten</b>						
Je WE, je Eigenheim	280,00 €	281,00 €	283,00 €	287,00 €	294,00 €	299,00 €
Je ETW, je WE mit Dauerwohneigentum	335,00 €	336,00 €	339,00 €	343,00 €	352,00 €	358,00 €
Je Garage o. ä. Einstellplätze bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	37,00 €	37,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €
	3%	3%	3%	3%	3%	3%
<b>2. Instandhaltungskosten</b>						
Wohnung (Bezugsfertigkeitsgrenzen entfallen)	11,00 €	11,00 €	11,00 €	11,00 €	12,00 €	12,00 €
Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SB-Verbrauchermärkte u. ä.	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Lager-, Logistik, Produktionshallen u. ä.	30%	30%	30%	30%	30%	30%
zu 2.) Zu- und Abschläge	entfallen	entfallen	entfallen	entfallen	entfallen	entfallen
zu 2.) Instandhaltungskosten inkl. Schönheitsreparaturen	entfallen	entfallen	entfallen	entfallen	entfallen	entfallen
Garage oder Einstellplatz	83,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	89,00 €	
	2%	2%	2%	2%	2%	
	4%	4%	4%	4%	4%	
<b>3. Mietausfallwagnis</b>						
Miet- und gemischt genutzte Grundstücke						
Geschäftsgrundstücke						

Was versteht man unter:

**„Restnutzungsdauer“**

und wie wird sie ermittelt?

**Die Restnutzungsdauer ist der Lebenszeitraum, den man einem Gebäude bei üblicher Bewirtschaftung noch unterstellt.**

**Die Gesamtnutzungsdauer liegt je nach Gebäudeart bei ca. 60 – 100 Jahren.**

**Ein 1972 erbautes Gebäude mit durchschnittlicher Substanz und Ausstattung und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren hätte somit im Jahr 2020 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren.**

**Achtung!**

**Durch Modernisierung / Sanierung kann die Lebensdauer eines Objekts verlängert werden. Dieser Umstand ist unbedingt mit zu bewerten.**

**Achtung!**

**Bei Objekten, die unter „Denkmalschutz“ stehen ist die Lebensdauer möglicherweise mit unendlich zu bewerten, da meistens eine Erhaltungspflicht vorliegt.**

**(Erhöhung der Bewirtschaftungskosten!)**

Was versteht man unter:

**„Bodenwert“**

und wie wird er ermittelt?

## Üblicherweise ermitteln die Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden sogenannte **BODENRICHTWERTKARTEN**.

Mittels des Vergleichswertverfahrens (§ 15 – 16 ImmoWertV) wird hier das Bewertungsgrundstück mit den angegebenen Werten verglichen und auf Abweichungen im Bereich Zuschnitt, Art und Maß der baulichen Nutzung (GFZ / GRZ), Größe etc., überprüft.

Diese Abweichungen wirken sich werterhöhend oder mindernd auf die m<sup>2</sup>- Preise aus.

Grob gesagt:

*inkl. „Bodenrichtwert-Richtlinie“*

$m^2$  (Grundstücksfläche) x Bodenrichtwert / Vergleichswert (angepasst)  
= BODENWERT

Was versteht man unter:

**„Liegenschafts-Zinssatz“**

und wie wird er ermittelt?

Der Liegenschaftszinssatz ist laut ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich und marktüblich verzinst wird.

Es gibt für unterschiedliche Objektarten abweichende Liegenschaftszinssätze.

So sind für Einfamilienhäuser in der Regel andere Zinssätze relevant, als beispielweise für Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte. Vereinfachend kann gesagt werden:

**Je höher das Risiko einer Immobilie bezüglich des investierten Kapitals ist, um so höher muss auch der Liegenschaftszinssatz sein.**

### Li-Zi's – Bundesdurchschnitt

		<u>gemischt genutzte Grundstücke</u>	
Einfam.Haus	1,0 bis 2,5 %	Gewerbe bis 50 % v. Rohertrag	4,0 bis 6,0 %
Zweifam.Haus	1,5 bis 3,0 %	Gewerbe über 50 % v. Rohertrag	4,5 bis 6,5 %
Mietwohnhäuser	3,0 bis 5,0 %	Geschäftsgrundstücke	5,0 bis 7,0 %

Wohnmobil 100 €/Tag  
Campingplatz 20 €/Tag



**GESAMT 120 €/Tag**

Wohnmobil 100 €/Tag  
Campingplatz 100 €/Tag



**GESAMT 200 €/Tag**

Was versteht man unter:

**„besonderen objektspezifischen  
Grundstücksmerkmalen“**

und wie werden sie ermittelt?

## **Beispiele für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

**Rechte und Lasten**

**Renovierungsstau**

**Mehr- oder Mindermieten**

**Vermarktungszeiten/Incentives**

**etc.**

**Hier sind die entstehenden Kosten, Vor- oder Nachteile auf den Wertermittlungstichtag bezogen, zu kapitalisieren.**

## Beispiel "Verkehrswert-Ermittlung"



# Beispiel Verkehrswert - Ermittlung

### Wohn- und Geschäftshaus

DG	Wohnen 90 m <sup>2</sup> 450,- € Miete mtl.	Wohnen 90 m <sup>2</sup> 450,- € Miete mtl.
2. OG	Wohnung 80 m <sup>2</sup> 400,- € Miete mtl.	Wohnen 70 m <sup>2</sup> 360,- € Wohnen 70 m <sup>2</sup> 360,- € Ges. 720,- € Miete mtl.
1.OG	Büro 120 m <sup>2</sup> 650,- € Miete mtl.	Praxis 120 m <sup>2</sup> 650,- € Miete mtl.
EG	Ladenlokal 150 m <sup>2</sup> 5.200,- € Miete mtl.	Ladenlokal 90 m <sup>2</sup> 3.600,- € Miete mtl.

Mieteinnahmen - mtl. 12.120,- €  
X 12 = **145.440,- € p.a.**

Gepflegter Zustand.  
Bewirtschaftungskosten ca. 22%.

## Berechnung im Ertragswert - Verfahren

<b>Rohertrag</b>		<b>145.440,00 Euro</b>
abzügl. Bewirtschaftungskosten	22 %	31.996,80 Euro
<b>Reinertrag</b>		<b>113.443,20 Euro</b>
abzügl. Bodenwertverzinsung	5,5 %	16.500,00 Euro
z.B. 300.000,- € ( 300 qm x 1.000,- € BRW)		
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>		<b>96.943,20 Euro</b>
Vervielfältiger bei 5,5 % Li-Zi und 32 Jahre RND	x	14,90
<b>Ertragswert</b>		<b>1.444.453,68 Euro</b>

## Berechnungshilfen im Ertragswert - Verfahren

**Ertragswert** **1.444.453,68 Euro**

Zwischensumme 1.444.453,68 Euro

Bodenwert 300.000,00 Euro

**Ertragswert** **1.744.453,68 Euro**

+/- Berücks. von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

**VERKEHRSWERT rd.** **1.744.453,68 Euro**

## Rendite-Berechnung

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.744.453,68 Euro</b>
zuzügl. Grunderwerbsteuer 5,0 %	87.222,68 Euro
zuzügl. Notar/Grundbuch rd. 1,5 %	ca. 26.166,80 Euro
zuzügl. evtl. Grundschuld, Löschungen etc.	
zuzügl. evtl. Maklergebühren	
abzügl. evtl. Eigenkapital	
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>ca. 1.857.843,16 Euro</b>
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	<b>145.440,00 Euro</b>

**entspricht dem 12,77-fachen  
entspricht 7,83 % Rendite**

# Berechnungshilfen

## „ ERTRAGSVERVIELFÄLTIGER “

$$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahres-Netto-Mieteinnahme}} = \text{Brutto-Rendite in \%}$$

Beispiel:

$$\frac{1.744.453,68 \text{ € Kaufpreis}}{145.440,00 \text{ € Mieteinnahmen}} = \text{das } 11,99\text{-fache}$$

### Achtung!

Bei dieser Rechnung ist zu berücksichtigen, dass zum reinen Kaufpreis 5,0 % Grunderwerbsteuer und ca. 1,5 % Notar- und Grundbuchkosten etc. (sogen. Kauf- bzw. Erwerbsnebenkosten) hinzukommen (ca. 6,5 %)

Maklergebühren sind ebenso zu addieren!

Dies bedeutet eine geringere Rendite = der Grund, weshalb bei den meisten Immobilien-Anzeigen, Exposés, etc. diese „Kleinigkeit“ gerne vergessen wird!

Korrekt wäre somit:

$$\frac{\text{ca. } 1.857.843,16 \text{ €}}{\text{(Kaufpreis zuzügl. ca.6,5 \% Nebenkosten)}} = \text{das } 12,77\text{-fache (Vervielfältiger)}$$

$$\frac{\text{ca. } 1.857.843,16 \text{ €}}{145.440,00 \text{ € Mieteinnahmen}}$$

# Berechnungshilfen

## „ RENDITE “

$$\frac{\text{Jahres-Netto-Mieteinnahme}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 = \text{Brutto- Rendite in \%}$$

Beispiel:

$$\frac{145.440,00 \text{ € Mieteinnahmen}}{1.744.453,68 \text{ € Euro Kaufpreis}} \times 100 = 8,33 \% \text{ Brutto-Rendite}$$

### Achtung!

Bei dieser Rechnung ist zu berücksichtigen, dass zu reinem Kaufpreis 5,0 % Grunderwerbsteuer und ca. 1,5 % Notar- und Grundbuchkosten etc. (sogen. Kauf- bzw. Erwerbsnebenkosten) hinzukommen (ca. 6,5 %)

Maklergebühren sind ebenso zu addieren.

Dies bedeutet eine geringere Rendite = der Grund, weshalb bei den meisten Immobilien-Anzeigen, Exposés, etc. diese „Kleinigkeit“ gerne vergessen wird!

**Korrekt wäre somit:**

$$\frac{145.440,00 \text{ € Mieteinnahmen}}{\text{ca. } 1.857.843,16 \text{ €}} \times 100 = 7,38 \% \text{ Brutto-Rendite}$$

(Kaufpreis zuzügl. ca. 6,5 % Nebenkosten)

# **VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

*Einen schönen Tag wünscht Ihnen*

*Ihr Michael Barz*



Mannheimer Str. 212  
55543 Bad Kreuznach  
Tel. 0671 – 61434