

RAIMUND WURZEL

Keine Hexerei – die ETW-Bewertung

Was macht denn nun der „gemeine Makler“ üblicherweise, um eine Eigentumswohnung zu bewerten?



Guter Rat muss nicht unbedingt teuer sein: ich zeige Ihnen einen Weg, der es Ihnen ermöglicht, jede Eigentumswohnung individuell zu bewerten.

Zuerst einmal müssen Sie sich klar darüber sein, dass es sich bei einer Eigentumswohnung und einer Mietwohnung um den gleichen Typ Immobilie handelt, der vom „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ auch immer gleich beurteilt wird, nämlich nach der monatlich zu zahlenden Rate – sei es nun die Miete (inklusive Kosten) oder die Zins-/Tilgungsrate (zuzüglich Kosten). Daher ist die erste Beurteilung immer der Miet-Vergleichswert. Diesen erhalte ich über die örtlichen Mietspiegel, Zeitungsinserate oder durch eigene Ermittlungen. Mieten kennt eigentlich jeder ziemlich genau.

Und dann führen Sie eine ganz normale Ertragswertermittlung durch: Am Beispiel einer Wohnung: 3 Zimmer-Dachmaisonette, Wohnfläche 92 m², Balkon,

Einbauküche, offener PKW-Abstellplatz, keine Sonderumlagen geplant, alles bestens in Schuss, freierwendend.

1. Grundstückswert

Zuerst stellen Sie den Grundstückswert fest. Diesen erhalten Sie in recht zuverlässiger Höhe vom Gutachterausschuss Ihrer Stadt oder Ihres Kreises, in diesem Beispiel DM 77.000 anteiliger Wert.

2. Gebäude-Kapitalwert

Angenommen, die Wohnung würde für DM 15,-/m² vermietet, dann braucht es keine höheren mathematischen Weihen, um folgende Rechnung durchzuführen: Miete DM 1.380,00, PKW-Stellplatz: DM 50,00 ergibt, abzüglich Bewirtschaftungskosten (16,7%) einen Reinertrag von DM 14.328,60. Abzüglich des Boden-Reinertrags (77.000 x 4,31 % =

DM 3.318,00) verbleibt ein Reinertrag des Gebäudes von DM 11.009,90.

Aufgrund einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 87 Jahren und einem Zins von 4,31% (deshalb niedrig, weil wir eine hohe Werthaltigkeit aufgrund der Lage und deren Indikator „Grundstückspreis“ festgestellt haben) ergibt sich der Vervielfältiger 22,611 (Vervielfältiger-Tabelle), mit dem ich den Reinertrag multiplizieren muss, um auf den Kapitalwert des Gebäudes zu kommen: ca. DM 250.000.

3. Der Ertragswert

Oder anders herum: Wenn man DM 250.000 zu 4,31% anlegt erhält man jährlich rund DM 11.000 an Zinsen und Tilgung der DM 250.000 87 Jahre lang – und hat dann immer noch das Grundstück in Höhe von DM 77.000 (wenn man's erlebt – also rein theoretisch). Das addiert man zum Kapitalwert des Gebäudes und erhält den Ertragswert in Höhe von DM 326.000.

■ Wenn Sie diese Berechnung durchführen, werden Sie überrascht sein, wie genau Sie den späteren Kaufpreis ermittelt haben.

Nun, Sie können sich vorstellen, dass ich bei dieser Kaufpreisofferte vom Eigentümer mit Schimpf und Schande vom Hof gejagt würde. Denn dieser Wert ist nur dann anzusetzen, wenn die Wohnung im vermieteten Zustand verkauft werden soll. Da die Wohnung für einen Erwerber – einen potenziellen Selbstbezieher – frei würde, ist eine weitere Rechnung anzustellen. Die gleiche nämlich, wie bei einem Einfamilienhaus, denn der emotionale Faktor „Selbstverwirklichung“ ist hier das Wesenselement. Menschen, die sich was Gutes tun wollen, zahlen gerne mehr, nämlich einen Wert, den die Sache wert ist – den „Sachwert“.

4. Der Sachwert

Und der errechnet sich folgendermaßen: Den anteiligen Grundstückswert kennen wir schon: DM 77.000,00. Jetzt müssen wir nur noch den m²-umbauten Raum berechnen. Hier helfen Sie sich ►

mit diesen einfachen Faktoren: Faktor 5 x Wohnfläche bei Flachdach; Faktor 5,2 – 5,5 bei flachen bis steilen Satteldächern, Faktor 6 bei Altbauvillen mit hohen Decken. Damit kommen Sie immer gut zurecht.

Im Falle unserer Wohnung beträgt der Faktor 5,2 = 478 m² umbauter Raum inkl. anteiliger Gemeinschaftsräume, Treppenhaus, Außenwände etc.

Der heutige Herstellungsaufwand beträgt DM 551,00/m³, dazu kommen die Baunebenkosten in Höhe von 15% – ergibt insgesamt DM 304.728,34. In diese Rechnung werden noch Abnutzung (nach der Tabelle Ross), Schönheitsrenovierungen, sonstige Bauteile (der große Balkon), Außenanlagen oder auch die Einbauküche erfasst und am Ende steht ein Sachwert inkl. Grundstück von DM 370.000.

5. Die Marktanpassung

Aufgrund der extrem guten Wohnlage ergibt sich bei einem derart niedrigen

Preis automatisch eine Verknappung, da sich viele Menschen eine solche Wohnung leisten können. Demzufolge steigt der Preis der Sache, bis ein Höchstpreis erreicht wird. In diesem Falle beträgt das sog. Marktanpassungspotenzial 12%. Dies ergibt sich rein statistisch aus dem Zusammenhang des Grundstückspreises mit dem errechneten Sachwert im Vergleich zu adäquaten Immobilien – also ein Vergleichswert. Wir rechnen also 12% und erhalten den endgültigen Sachwert in Höhe von DM 414.400,00.

6. Marktgerechter Verkehrswert

Das aber ist wiederum zu teuer. Wie erhalte wir nun einen marktgerechten Verkehrswert (nach § 194 BauGB), also einen Preis, der üblicherweise am Markt heute erzielbar ist? Wie wir oben gelesen haben, ist eine Eigentumswohnung und eine Mietwohnung das Gleiche. Also überwiegt die Betrachtung der Miete, bzw. monatlichen Rate. Deshalb verbietet sich die erste mögliche Überlegung, beide Preise zu addieren und einen Mittelwert zu errechnen. Dieser würde die Bedeutung der Miete zu gering einstufen. Daher greifen wir zu einem mathematischen Trick und gewichten die Miete, d. h. den Ertragswert aus der Miete als 3/5 Anteil und den Sachwert als 2/5 Anteil am Gesamtpreis.

Somit ergibt sich:
 $3 \times 320.000,00 = \text{DM } 960.000,00$
 $2 \times 410.000,00 = \text{DM } 820.000,00$
 $\text{DM } 1.780.000,00 : 5 = \text{DM } 356.000,00$
 gerundet DM 360.000,00
 (= DM 3.913,-/m²)

Stimmt oder doch?

Wir haben nun den Verkehrswert fertig ermittelt. Wenn wir jetzt noch einige uns bekannte Wohnungen zum Vergleich hinzuziehen, können wir dieses Ergebnis kontrollieren.

Wenn Sie diese individuelle Rechnung anstellen, werden Sie überrascht sein, wie genau Sie den möglichen Kaufpreis ermittelt haben, den Sie i.d.R. mit einer Abweichung von ca. 5% erzielen können.

Sie werden feststellen, dass Sie sehr sichere Werte ermitteln, zu denen auch verkauft werden kann – mit den üblichen, sich durch Verhandlungen ergebenden Schwankungsbreiten.

IN MEDIAS RES

in medias res Die ausführliche Berechnung finden Sie unter www.immobiliien-profi.de im Abonnenten Bereich. Zudem lagert dort auch ein Beispiel für Hochhäuser oder größere Häuser mit gemeinhin höheren Kosten.

IN MEDIAS RES

Sie haben ein Werkzeug in der Hand, mit dem Sie zuverlässig Verkaufsaufträge akquirieren können, ohne auf Spekulationen und fremde Hilfe angewiesen zu sein.

Diese Art der Berechnung entspricht den Regelarien der WertV, wurde entwickelt im Hause Sof/Tec, Bad Breisig, und von mir in den letzten Jahren auch um eine „Anwendung zu Fuß“ modifiziert.

Diese oben dargestellte Bewertung ist in ca. 20 Minuten zu ermitteln. Das Bewertungsprogramm „ST-Quick-Wert“ braucht höchstens 5 – 10 Minuten (inkl. Ausdruck).

Anlässlich des Bewertungs-Workshops Ende Oktober werde ich auf weitere Einzelheiten der „einfachen Wertermittlung“ für Makler eingehen und das auch an einem – für ca. 90% aller in einem Maklerbüro vorkommenden Immobilien – Bewertungsprogramm demonstrieren. ▶



cash/HJ Buchholz

Coaching Unternehmens- beratung

Sprechen Sie mit mir persönlich. Ich unterbreite Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Anfrage ist für mich selbstverständlich.

www.claus-blumenauer.de
Tel. 06174-96362 – 6, Fax – 7

Claus Blumenauer
Immobilienconsulting



Raimund Wurzel

LIVE BEI
www.meeting2001.de
IMMOBILIENPROFI

Jahrgang 1950, Immobilienfachwirt und Freier Sachverständiger für Immobilienbewertung, Systemmanager von HomeLife Deutschland, Dozent für Immobilienwirtschaft an IHKn und privaten Bildungsträgern, tätig als Makler in Hanau