

Der Preis ist heiß, der Wert entscheidend

Auf der Grundlage von Immobilienbewertungen werden existenzielle Entscheidungen getroffen. Den genauen Preis von Objekten zu kennen, ist für Käufer, Verkäufer oder Bestandshalter wichtiger denn je.

Von Jonas Raab

NEUTRAUBLING/WACKERSDORF. Es gibt viele gute Gründe, warum man den Wert einer – oder seiner – Immobilie kennen muss. Nicht nur beim An- oder Verkauf von Objekten bilden Immobilienbewertungen die elementare Grundlage für den Preis; auch bei Erbschaftsfragen, Ehescheidungen, städtebaulichen Maßnahmen oder wenn Betriebs- in Privatvermögen überführt werden soll, spielt der Wert von Immobilien eine zentrale Rolle. „Augenmaß und über den Daumen peilen gelten nicht als Bewertungskriterien“, sagt Melanie Hanauer, Betriebs- und Immobilienfachwirtin bei der Baumgärtner & Duscher Immobilien GmbH in Wackersdorf.

Immobilienbewertung wird immer wichtiger

Auch für Anleger wird es immer wichtiger, den genauen Wert ihrer Immobilien zu kennen. Die aktuelle Gemengelage ist dafür verantwortlich: Nullzins, Inflation und die Flucht in Sachwerte stehen einem Nachfrage- und Preisboom auf dem Immobilienmarkt sowie dem Lieferkettenengpass im Bausektor gegenüber. „Immobilien sind ein essenzieller Bestandteil der Vermögensbilanz. Gerade in den letzten Jahren ist der Stellenwert hier sicherlich gestiegen“, sagt Tobias Koch, geschäftsführender Gesellschafter der SCA Portfoliomanagement GmbH in Neutraubling. Klumpenrisiken gelte es aber zu



Bei einer Immobilienbewertung kommt je nach nach Objekt ein bestimmtes Bewertungsverfahren zum Einsatz.

Grafik: Chlorophylle - stock.adobe.com

vermeiden; oder wie Hanauer sagt: „Sehr vermögende Kunden achten jedoch auf eine ausgewogene Vermögensstruktur und passen beim ‚Rebalancing‘ das Verhältnis der Assetklassen wieder an.“

Fest steht: Immobilien waren, sind und bleiben ein zentraler Bestandteil jeder Vermögensbilanz: „Durch die Steuerfreiheit nach einer Haltefrist von zehn Jahren im Privateigentum oder besondere Ausgestaltungen im Betriebsvermögen sind Immobilien auch in Zukunft als Anlageform zu berücksichtigen, auch wenn die Renditerwartung deutlich geringer ausfallen dürfte“, sagt Koch. Umso wichtiger werde es für Anleger, Immobilien entsprechend einwerten zu lassen.

Koch bietet Immobilienbewertungen als Teil seiner Family-Office-Dienstleistungen an. Er rät Immobilienbesitzern dazu, sich immer eine möglichst detaillierte Bewertung in-

klusive aller zugrunde liegender Berechnungen vorlegen zu lassen, wenn sie nötig wird. „Da es bei Immobilien meist um größere Summen geht, kann es zu hohen Steuerlasten führen, wenn sie etwa im Falle eines Unternehmensverkaufs oder der Erbfolge falsch beurteilt werden“, sagt Koch.

Die Wahl des Bewertungsmodells hängt am Objekt

Um den Wert eines Objekts zu ermitteln, können laut Immobilienwertermittlungsverordnung drei Verfahren der Marktwertermittlung Anwendung finden: das Sachwert-, Vergleichswert und/oder das Ertragswertverfahren. Jedes dieser drei Verfahren kann marktkonforme Ergebnisse liefern. Allerdings: Je nach Immobilienklasse und Grundstücksart haben alle ihre Unzulänglichkeiten. Die Wahl des richtigen Verfahrens ist für eine sachgemäße Bewertung deshalb entscheidend.

Beim Sachwertverfahren bilden der Bodenwert und die Bausubstanz den Immobilienpreis. Es komme meist bei selbst genutzten Objekten beziehungsweise bei Einfamilienhäusern zum Tragen, da hier keine Erträge ermittelt werden können, erklärt Hanauer. „Deshalb ist es wichtig, die Preisentwicklungen der Baukomponenten entsprechend abbilden zu können. Mit Blick auf die aktuellen Preissteigerungsraten ist dies bei einer indexierten Abbildung nicht immer einfach. Dafür können besondere Baumaßnahmen exakter berücksichtigt werden“, ergänzt Koch.

Anders ist es bei der Bewertung von Eigentumswohnungen. Da diese Immobilienarten oft ähnliche Merkmale aufweisen, kommt hier vor allem das Vergleichswertverfahren zum Einsatz. Der Wert wird hierbei anhand erzielbarer Kaufpreise ähnlicher Grundstücke ermittelt, wobei oft auf Marktbe-

richte regionaler Gutachterausschüsse zurückgegriffen wird. „Entscheidend ist eine hohe Übereinstimmung der für den Vergleich relevanten Merkmale. Weicht die Wohnung allerdings stark vom am Markt vorhandenen Standard ab, sollte man auf andere Verfahren zurückgreifen“, sagt Koch.

Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie aus den Mieterträgen abgeleitet. Laut Hanauer findet es deshalb insbesondere bei Renditeobjekten und vermieteten Immobilien Anwendung. Neben der Wohnfläche und dem Mietpreis pro Quadratmeter spielen auch der Bodenwert, der Gebäudeertragswert und der Liegenschaftszins eine Rolle. Bei diesem Verfahren komme der Renditeaspekt insbesondere bei Mehrfamilienhäusern gut zum Vorschein, erklärt Koch. Die Praxis zeige jedoch, dass sich beispielsweise hochwertige Ausstattungen nicht immer im jeweiligen Mietpreis widerspiegeln.

So gehen Sachverständige bei der Immobilienbewertung vor

Die Daten, die für eine Bewertung nötig sind, können laut „Immoportal“ beispielsweise über ein Marktdatenportal für jede beliebige Adresse innerhalb der Bundesrepublik angekauft werden – oder Sachverständige ermitteln sie selbst. Sie können dann auch schnell feststellen, welches Verfahren sich für die jeweilige Immobilie am besten eignet. Koch holt sich die notwendigen Daten für die Bewertung beispielsweise anhand eines Fragebogens ein. „Falls eine Besichtigung möglich ist, dann verschaffen wir uns auch vor Ort einen Überblick“, erklärt er.

Von einem der vielen Onlinerechner rät er ab, wenngleich sie für eine erste Grobeinschätzung hilfreich seien. „Diese Angebote präsentieren meist nur eine blanke Zahl, aber die damit verbundenen Berechnungen werden nicht aufgezeigt. Bei den großen Summen, um die es bei einer Immobilienbewertung geht, sollte man einen ausführlichen Bericht mit allen Einzelheiten heranziehen“, rät Koch.