



KURS-Kurs

Ein berufsbegleitendes Weiterbildungsangebot von KURS in Zusammenarbeit mit dem Finanzplan College in Berlin

Seit dem Heft 2/2001 macht **KURS** seine Leser mit dem Lehrstoff für die IHK-Prüfung zum „Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen“ vertraut, und zwar stets mit aktuellen Themen. Damit ist auch die Einbindung in die Tagesarbeit gewährleistet; der Nachwuchs, an den sich der **KURS-Kurs** vornehmlich wendet, hat deshalb einen leichten Zugang.

Für unsere Abonnenten ist ein Dialog in **KURS Online** (<http://www.kursverlag.de>) eingerichtet; hier kann der Leser anhand eines Kataloges von Prüfungsfragen das Gelernte selbst überprüfen und auf Richtigkeit auswerten lassen. Die für den Zugang nötige Abonnements-Nummer steht auf der Rechnung und auf dem Versandaufkleber.

Finanzplan College (<http://www.finanzplan.de>) ist eine gemeinsame Tochter der Finanzplan Management GmbH und GOING PUBLIC! in Berlin. Diese Trainings- und Weiterbildungsgesellschaft ist spezialisiert auf unabhängige Finanzdienstleister und kann auf die ursprünglich vor allem im Bankensektor gesammelten Erfahrungen von GOING PUBLIC! zurückgreifen.

Finanzplan College bietet Seminare und Trainings im gesamten Bundesgebiet an. Auch sein zweibändiges Werk „Praxiswissen Finanzdienstleistungen“, Bildungsverlag EINS (www.bildungsverlageins.de) weist das Team Kuckertz, Perschke, Rottenbacher und Ziska als kompetent aus.

Immobilienbewertung

Ein Blick in die Kristallkugel?

Der Verkauf von Immobilien ist keine einfache Sache. Vor allem bei der richtigen Taxierung des gegenwärtigen Wertes und der Einschätzung der künftigen Wertentwicklung bedarf es Fachkenntnisse und des richtigen Gespürs.

Ihr Kunde, Herr Schroiber aus München, möchte sich beruflich nach Berlin verändern und sucht daher eine Bleibe in der Hauptstadt. Möglichst in der Nähe des Regierungsviertels möchte er sich eine Eigentumswohnung kaufen. Über den eingeschalteten Makler, Herrn Westerschwelle, hat er schnell einige Angebote auf seinem Schreibtisch liegen. Am besten gefällt Herrn Schroiber eine 3-Zimmer Wohnung, an der Spree gelegen, 135 qm mit eigenem Tiefgaragenstellplatz. Nur der Preis, 380.000 Euro, der passt ihm noch nicht so richtig. Herr Schroiber dachte bisher, dass es kein teureres Pflaster für Immobilien als München gibt.

Für seinen nächsten Berlin Besuch verabredet Herr Schroiber mit seinem Makler zusammen einen Besichtigungstermin für diese Wohnung, bei dem auch der Eigentümer, ein Herr Stöder, zugegen sein wird. Die Besichtigung verläuft gut. Die Wohnung ist in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Die Bausubstanz ist aber noch gut erhalten. Über den Preis wird nicht gesprochen. Man verabredet sich, bis Ende September zu einer Entscheidung zu kommen.

Zurück in München gehen Sie mit Ihrem Kunden Schroiber eine Tasse Kaffee trinken. Herr Schroiber fragt Sie bei dieser Gelegenheit, wie denn eigentlich der Kaufpreis von 380.000 Euro zustande kommt. Da Sie sowieso noch ein wenig Zeit bis zum nächsten Termin haben, führen Sie Herrn Schroiber ein wenig in die Immobilienbewertung ein.

Der Wert einer Immobilie ist und wird immer eine subjektive Einschät-

Das Thema heute:

Immobilienbewertung, Ertrags- und Sachwertverfahren, Verkehrswert

Prüfungsfach: Immobilien und Bausparen

zung bleiben, die sich von Person zu Person unterscheidet. Während unser Verkäufer Stöder den Wert seiner Immobilie möglichst hoch sieht, wird diese Einschätzung von dem Münchner Käufer Schroiber (natürlich) nicht geteilt. Ausschlaggebend sind oft individuelle Faktoren, wie z. B.

- unterschiedliche Nutzungsvorstellungen
- unterschiedliche Einschätzung der Bausubstanz/ Wert der Einbauten / der Lage etc.
- unterschiedliche Präferenzen oder gar
- unterschiedliche Bewertung der Lage (der eine braucht die Grundschule um die Ecke, den anderen stört diese)

Sie sehen schon, dass diese ganzen Punkte nicht in einem einzigen Wert oder in einem einzigen Verfahren berücksichtigt werden können. Auf der anderen Seite ist es nachvollziehbar, wenn Herr Schroiber nicht mehr als den zur Zeit marktüblichen Preis zahlen möchte – also den im normalen Geschäftsverkehr erzielbaren Verkaufspreis. Der Gesetzgeber springt ihm hier zur Hilfe und hat den sog. Verkehrswert wie folgt definiert (Paragraf 194 Baugesetzbuch):

Der Verkehrswert ist der Preis, der

- zum Wertermittlungszeitpunkt
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit und Lage,
- des Grundstücks oder sonstigen Wertermittlungsgegenstandes
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

erzielbar wäre. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes müssen also alle Tatsachen berücksichtigt werden, die den Wert einer Immobilie zum Stichtag beeinflussen. Neben bestehenden Mietverträgen können dies auch Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, Baujahr, Bauzustand oder Baubeschränkungen sein.

Diese Definition klingt zunächst vernünftig, aber wie kommt man nun auf den Verkehrswert? Kann man ihn irgendwo nachschlagen oder gibt es gar eine öffentliche Auskunftsstelle?

Wertermittlungsverfahren

Um es gleich vorweg zu sagen: Leider nein. Diese Auskunftsstellen gibt es nicht (Ausnahme: reine Grundstückspreise über den sog. Bodenrichtwert. – s. Sachwertverfahren). Vielmehr bedienen sich Sachverständige, Banken oder Immobilienexperten bestimmter Verfahren, um den Wert einer Immobilie zu ermitteln.

Sicher die nahe liegendste Idee ist, sich Verkaufspreise vergleichbarer Immobilien anzuschauen. Was haben andere Käufer für Immobilien bezahlt, die von

- der Lage
- der Bodenbeschaffenheit
- der Größe

- dem Alter
 - Art
 - Bauzustand und
 - Ertrag der baulichen Nutzung
- vergleichbar sind? Daher heißt dieses Verfahren dann auch „**Vergleichswertverfahren**“ (siehe auch Paragraf 13 Wertermittlungsverordnung). Klingt „vergleichsweise“ einfach. Ist es aber leider nicht. Denn es reicht nicht aus, eine einzige vergleichbare Immobilien-Transaktion zu finden, sondern es müssen schon rund 10 bis 20 ähnliche Immobilienverkäufe gefunden und ausgewertet werden, um eine Marktübersicht zu erhalten. Nun können Sie sagen: „Arbeiten wir doch mit Zu- oder Abschlägen, um die unterschiedlichen Merkmale berücksichtigen zu können“. Gute Idee! Nur die Summe dieser Zu- und/oder Abschläge sollte 35 Prozent nicht übersteigen. Ansonsten scheint nämlich eine Vergleichbarkeit der Immobilien gar nicht mehr gegeben zu sein.

Sachwertverfahren

Für diejenigen unter Ihnen, die stets analytisch an solche Fragestellungen herangehen, ist das Vergleichswertverfahren wahrscheinlich mathematisch nicht ausreichend fundiert.

Also, kommen wir daher zum **Sachwertverfahren**. Einfach ausgedrückt, rechnet man hier den Wert aller baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, Treppen, Terrassen) sowie des Grund und Bodens (des sog. Bodenwertes) einfach zusammen.

Dieser **Bodenwert** ist der reine Wert der Grundstücksfläche inkl. der Erschließungskosten und wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Sie können sich das Leben hier einfach machen und sich den **Bodenrichtwert** besorgen. Dieser wird von Gutachterausschüssen aufgrund von Kaufpreissammlungen veröffentlicht. Er entspricht den durchschnittlichen Lagewerten für den Boden und wird regelmäßig aktualisiert und bekannt gegeben.

Wie wird aber nun der Wert der baulichen Anlagen ermittelt? Das Zauberwort heißt hier:

Was ist ein Gebäude, wie viel der Zaun und wie viel sind die Betriebseinrichtungen wie z.B. der Fahr-

stuhl oder gar ein Swimming Pool (noch) wert? Wenn Sie das ermitteln möchten oder müssen, ist hierbei in folgenden Schritten vorzugehen:

1 Stellen Sie sich folgende kritische Frage: „Wie viel Geld müsste ich heute (!) aufwenden, um die baulichen Anlagen in gleicher Art und Ausstattung so zu errichten?“

Sie ermitteln damit die sogenannten Normalherstellungskosten (NHK), die sich an ortsüblichen Erfahrungssätzen orientieren. Sie können diese auch den Tabellen des Bundesbauministeriums entnehmen (**Normalherstellungskosten** 1995 – NHK95), die Sie auch im Internet unter <http://www.bmvbw.de> finden. Für einzelne Gebäudetypen (differenziert nach Baujahr und Ausstattungsstandard) sind hier bundesdeutsche Mittelwerte bezogen auf das Jahr 1995 aufgeführt.

2 In diesen Normalherstellungskosten sind aber keine Baunebenkosten (Architektenkosten, Behördengebühren für Prüfung und Genehmigung etc.) berücksichtigt. Den NHK95 können Sie **Zuschläge** für diese Baunebenkosten entnehmen. Diese liegen je nach Gebäudetyp zwischen acht und 22 Prozent.

3 Bisher haben Sie die Lage des Objektes vernachlässigt. Es gibt daher **Korrekturfaktoren**, die

- regionale Einflüsse sowie
- die Ortsgröße

berücksichtigen.

Die in Schritt 1 und 2 ermittelten Normalherstellungskosten sind hiermit zu multiplizieren.

4 Wie vorgehend erwähnt, stammen die Werte der NHK aus dem Jahre 1995. Sie müssen diese Werte an den heutigen Wert anpassen. Das statistische Bundesamt veröffentlicht daher vierteljährlich einen aktuellen Baupreisindex. Sie finden auch diesen im Internet unter <http://www.statistik-bund.de>.

Mit diesem Index müssen den bis Schritt 3 ermittelten Wert bewerten.

5 Zum Schluss müssen Sie sich mit der Tatsache beschäftigen, dass die baulichen Anlagen seit ihrer Errichtung einer **Abnutzung** unterliegen und damit an Wert verlieren.

Der Betriebswirt spricht hier von **Ab-schreibungen**, die noch vorgenommen werden müssen. Die Abschrei-

bungshöhe resultiert zum einen aus den Normalherstellungskosten, die Sie bis Schritt 4 ja schon berechnet haben. Zum anderen aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Auch diesen Wert können Sie den NHK95 entnehmen!

Üblicherweise wird bei der Berechnung der Abschreibung

- die Bauweise (massiv oder Holz etc.),
- der technische Zustand des Gebäudes und der Anlagen sowie
- zwischenzeitlich durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

6 Da im Schritt 4 die NHK mit dem aktuellen Baupreisindex gewichtet werden, wird dieses Berechnungsschema auch als Indexverfahren bezeichnet. In Ihrer Praxis werden Sie noch häufig das **Indexverfahren** finden, das die Herstellungskosten des Jahres 1913 als Basiswert benutzt. Dies liegt daran, dass bis zur Veröffentlichung der NHK95 im August 1997 die Herstellungskosten des Jahres 1913 als Basiswert benutzt wurden. Es funktioniert aber genauso wie das oben beschriebene Verfahren.

Auch Versicherungen bedienen sich bei der Berechnung des Versicherungswertes einer Immobilie des Indexverfahrens, das das Jahr 1914 als Basisjahr hat. Hieraus wird dann die Versicherungsprämie des Jahres 1914 errechnet. Beides wird dann jährlich mit dem gleitenden Neuwertfaktor, den ebenfalls das statistische Bundesamt vierteljährlich herausgibt, an das jeweilige Beitragsjahr angepasst.

Ein einfacherer Weg ist das Abschlagsverfahren

Auch dieses Verfahren können Sie in der Praxis finden, da es schneller und einfacher anzuwenden ist. Von den aktuellen Herstellungskosten wird ein Sicherheitsabschlag, der zwischen 10 und 40 Prozent liegen kann, abgezogen.

Bei Gebäuden mit Spezialnutzung (z.B. Schulen) kann der Abschlag noch höher liegen. Bei Altbauten kommt oft zusätzlich noch ein Altersabschreibungsbetrag hinzu.

Dieses Sachwertverfahren (also die Ermittlung des Bau- und Bodenwertes) soll bei Immobilien angewandt werden, bei denen die Eigennutzung (also die Nutzung durch den Käufer) im Vor-

dergrund steht.

Ertragswertverfahren

Stehen Renditegesichtspunkte bei der Immobiliennutzung im Vordergrund, wird in der Regel das Ertragswertverfahren gemäß Paragraf 15 WertV angewandt. Dieser setzt sich aus dem Bodenwert (s.o.) und dem Ertragswert des Gebäudes zusammen.

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten, nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag. Nachhaltigkeit bedeutet, dass Änderungen im Ertrag, die in der Zukunft zu erwarten sind, bereits beachtet werden müssen. Ebenso müssen allgemeine Entwicklungstendenzen berücksichtigt werden: So sind Gewerbe- und Ladenmieten besonders konjunkturrempfindlich.

Vorhergehend wurde der Jahresreinertrag angesprochen, der sich folgendermaßen errechnet:

$$\begin{aligned} & \text{Jahresbrutto- oder Rohertrag} \\ & \quad \text{(Mieten und Pacht)} \\ & - \text{Bewirtschaftungskosten (Abschreibungen,} \\ & \quad \text{Verwaltungs-, Betriebs- und Instand-} \\ & \quad \text{haltungskosten, Mietausfallswagnis)} \\ \hline & = \text{Jahresnetto- oder Reinertrag} \end{aligned}$$

Wobei hier „brutto“ und „netto“ nicht im steuerlichen Sinne zu verstehen sind, sondern im betriebswirtschaftlichen Verständnis (s. auch Brutto- und Nettoinvestitionen).

Der Jahresnetto- oder Reinertrag ist somit die **Verzinsung** der Investition in Boden und Gebäude.

Es gibt nun zwei Verfahren, den Ertragswert einer Immobilien zu ermitteln. Die **ausführliche Methode** finden Sie hier, um in Ihrer Beratungspraxis den Banker besser zu verstehen. Die **Kurzversion** reicht für die „**Fachberater**“-Prüfung im Zweifel aus, und wird aber auch oft in der Praxis bei kleineren Finanzierungen angewandt.

Angenommen Herr Schreiber würde diese Eigentumswohnung nach Erwerb vermieten und kann einen Jahresnettoertrag von 20.000 Euro erzielen.

Wie teilt sich aber nun die Verzinsung auf? Wie hoch ist die Verzinsung der Investition in den Boden und wie hoch ist sie in Bezug auf die Investition in das Gebäude?

Die Verzinsung der Investition in Grund und Boden (Bodenwertverzinsung) wird durch den Liegenschaftszins ausgedrückt. Die aktuellen Liegenschaftszinssätze werden jährlich von örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Multiplizieren Sie also den Vergleichswert des Grundstückes mit dem aktuellen Liegenschaftszins, so erhalten Sie die Verzinsung des Grund und Bodens.

Beispiel: Der anteilige Bodenwert der Stöder-Wohnung wurde nach dem Vergleichswertverfahren mit 50.000 Euro ermittelt. Der Liegenschaftszins beträgt: 4%.

$$\frac{\text{Liegenschaftszins}}{100} = \text{Anteiliger Wert des Grundstücks} = \frac{4}{100} \cdot 50.000,00 = 2.000,00$$

Um den Ertragswertanteil der baulichen Anlagen zu ermitteln, müssen Sie jetzt also diese 2.000,00 Euro vom Jahresnetto- oder Reinertrag abziehen.

Das bedeutet also, dass das Gebäude bzw. die Eigentumswohnung somit einen Ertragsanteil von 18.000 Euro hat (20.000 Euro Jahresnettoertrag abzüglich der 2.000 Euro Bodenwertverzinsung).

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen („Wie lange kann ich noch Erträge aus dem Gebäude erwarten?“) wird der verbleibende Ertragswert vervielfältigt. Der Vervielfältiger ist also der Barwert der Jahreseinnahmen. Wie errechnet sich dieser Vervielfältiger?

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q - 1} \quad \text{mit } q = \frac{\text{Liegenschaftszins}}{100} + 1 \quad \text{und } n = \text{Restnutzungsdauer}$$

Bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Liegenschaftszins von vier Prozent ergibt sich also ein Vervielfältiger von:

$$\frac{\left(\frac{\text{Liegenschaftszins}}{100} + 1\right)^n - 1}{\left(\frac{\text{Liegenschaftszins}}{100} + 1\right) - 1} = 2148$$

Somit hätte die Immobilie einen Ertragswert von:

Bodenwert:	50.000 Euro
+ Ertragsanteil der baulichen Anlagen:	18.000 Euro
x Vervielfältiger 21,48 =	386.640 Euro
	436.640 Euro

Die Kurzversion

Jeder Investor möchte eine bestimmte Rendite erzielen. Das ist ein mehr als legitimes Ziel.

Wir bleiben beim bereits gezeigten Beispiel:

Angenommen ein Investor erzielt aus einem Mietshaus einen Jahresnettoertrag von 20.000 Euro.

Wie bereits beschrieben, ist der Jahresnetto- oder Reinertrag die Verzinsung der Investition in Boden und Gebäude.

Der Investor möchte eine Verzinsung seines eingesetzten Kapitals von sechs Prozent erreichen. (Man spricht dann von einem **Kapitalisierungszinsfuß** von 6,0 %) Wie hoch darf dann der Kaufpreis für diese Immobilie sein, damit diese 20.000 Euro einer Verzinsung von sechs Prozent entsprechen?

$$\frac{\text{Jahresnetto- oder Reinertrag} \cdot 100}{\text{Kapitalisierungszinsfuß}} = \frac{20.000,00 \cdot 100}{6} = 333.333,33 \text{ EUR}$$

Bei einem Kaufpreis von 333.333,33 Euro würde der Jahresnetto- oder Reinertrag von 20.000 Euro einer Verzinsung von sechs Prozent entsprechen. Der Ertragswert dieser Immobilie wäre bei einem Kapitalisierungszinsfuß von sechs Prozent 333.333,33 Euro.

An diesem Beispiel sehen Sie, dass der Ertragswert sehr stark vom Kapitalisierungszinsfuß, also von der unterstellten Verzinsung der Investition, abhängt: Je höher der Kapitalisierungszinsfuß, desto niedriger der Ertragswert der Immobilie.

Herr Schroiber hatte aber auch schon von anderen Wertbegriffe gehört. So fragt er Sie, was es denn mit dem **Einheitswert** auf sich hat.

Der Einheitswert wird von den Finanzämtern gemäß Paragraf 19 Bewertungsgesetz (BewG) festgesetzt und ist die verbindliche Berechnungsgrundlage für die Festsetzung und Ermittlung

der Grundsteuer. Die Ermittlung des Einheitswertes erfolgt in der Regel nach dem Ertragswertverfahren (§ 76 BewG).

Der Einheitswert wurde zuletzt zum 1.1.1964 festgestellt. In den neuen Bundesländern gilt der 1.1.1935 als Stichtag. Die zur Kapitalisierung anzuwendenden Vervielfältiger finden Sie in den Anlagen 3 bis 8 des BewG.

Statt des Einheitswertes wurde mit dem Jahressteuergesetz 1996 eine neue Grundstücksbewertung für Erbschafts- und Schenkungsfälle eingeführt. Der **Bedarfswert** war geboren. Bei bebauten Grundstücken, die vermietet sind, berechnet er sich wie folgt:

Bedarfswert = (durchschn. Netto-Jahres-Kaltemiete der letzten drei Jahre x 12,5) ./ Wertminderung wg. Alter

Für die alterungsbedingte Wertminderung werden 0,5 Prozent pro Jahr, maximal aber 25 Prozent angesetzt. Bei eigen genutzten Objekten wird die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt.

Beim letzten Besuch in seiner Bank hatte Herr Schroiber auch den Begriff Beleihungswert aufgeschnappt.

Der Beleihungswert ist für Kreditinstitute von großer Bedeutung, da er zur Berechnung der Beleihungsgrenze dient. Diese Beleihungsgrenze wiederum entspricht laut Hypothekbankgesetz 60 Prozent des Beleihungswertes (bei Bausparkassen sogar 80 Prozent). Dieses an sich ist ja noch nicht besonders spannend. Kreditinstitute dürfen aber erstrangig besicherte Immobiliendarlehen nur bis zu dieser Grenze als Realdarlehen bilanzieren (darüber hinausgehende Darlehensanteile werden dann als Personalkredite bilanziert). Realdarlehen können Banken billiger als Personalkredite refinanzieren, somit gewinnt die Beleihungsgrenze und der Beleihungswert doch große Bedeutung für jeden, der eine Immobilie finanziert: Realdarlehen sind einfach günstiger!

Nach Paragraf 12 Abs. 1 Hypothekbankgesetz (HypBankG) darf der Beleihungswert den erzielbaren Verkaufswert nicht übersteigen. Bei seiner Ermittlung müssen die dauernden Eigenschaften eines Grundstücks und der nachhaltig (also dauerhaft) erzielbare Ertrag des Grundstücks berücksichtigt werden. Der Beleihungswert spiegelt somit den nachhaltig erzielbaren

Wiederverkaufswert wider und muss somit das Verwertungsrisiko ebenfalls beinhalten.

Herr Schroiber beschließt daraufhin, den Berliner Immobilienmarkt auf vergleichbare Immobilienobjekte zu analysieren. Mit dem Argument „Meine Hausbank verlangt es“ vereinbart er mit dem Verkäufer Stöder einen Termin, an dem ein vereidigter Immobiliensachverständiger die Wohnung taxieren wird.

Außerdem empfehlen Sie ihm, sich die Teilungserklärung sowie die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zeigen zu lassen. Diese enthalten viele für den Käufer wichtige Informationen.

Warum? Das erklären Sie Herrn Schroiber beim nächsten Termin. Ende September entscheidet es sich nämlich erst, ob Herr Schroiber wirklich nach Berlin kommt.

(Einige Textpassagen sind der zweiten Auflage des Buches „Praxiswissen Finanzdienstleistungen“, ISBN 3-8237-5966-3, Stam Verlag entnommen).



Autor: Frank Rottenbacher, Fachwirt für Finanzberatung (IHK), Mitherausgeber und Mitautor der beiden Bände „Praxiswissen Finanzdienstleistungen“, Bildungsverlag-EINS und des Buches „Finanzberatung für gewerbliche Kunden“, MBO-Verlag, Dozent des Finanzplan College, college@finanzplan.de.

Nachbessern

Für eine Nachbesserung der Rentenreform und des Entnahmeverhaltens setzt sich der Ring Deutscher Makler (RDM) ein. „Das Entnahmeverhalten ist in seiner jetzigen Form unzureichend,“ meint RDM-Präsident Heinz Ramjoué, und plädiert für eine Einbeziehung der betrieblichen Altersvorsorge in das Modell und eine Entlastung der Immobilienerwerber bei den Rückzahlungspflichten. Sollten diese Verbesserungen nicht greifen, muss aus Sicht des Verbandes über Alternativen, wie z.B. eine Einbeziehung des Bausparens in die geförderte private Altersvorsorge, nachgedacht werden.