

Die Bewertung von Standardrendite-Immobilien

4. Auflage

Autor

Dipl.-Geologe

Achim Lenzen FRICS

CIS HypZert F/M

Leiter Qualitätssicherung Wertermittlung der Berlin Hyp AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die sozio-ökonomischen Bedingungen für 2018 könnten aus Sicht der Immobilienbranche kaum besser sein. Mit signifikanten Zinserhöhungen ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen und vor allem in Großstädten wie München, Hamburg, Berlin, Frankfurt und Stuttgart haben sich die Preise für Immobilien überdurchschnittlich entwickelt. Die durch eine weiterhin große Nachfrage nach Immobilieninvestments in Großstädten entstandene Knappheit wird die Preise weiter steigen lassen.

Naturgemäß unterliegt der Wert von Immobilien mit Blick auf makroökonomische Einflussfaktoren Schwankungen und die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit von Immobilien aus Renditegesichtspunkten steht heute mehr denn je in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Deshalb kann, aufgrund der Kapitalintensität von Immobilien, die Art ihrer Bilanzierung oder Bewertung wirtschaftliche Krisen verstärken, wenn nicht sogar auslösen.

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Unsere Kunden und Partner sind Profis in ihrem Geschäft und schätzen unsere Expertise und zuverlässige Beratung. An unseren mittlerweile sechs Standorten in Deutschland und drei im europäischen Ausland verfügen wir über ein breit aufgestelltes Finanzierungsspektrum, ein gut strukturiertes Netzwerk und hervorragende Experten-Teams.

Dazu zählt auch unsere eigene hausinterne, vollzertifizierte Gutachterabteilung, der auch der Autor dieses Buches, Achim Lenzen, angehört. Es macht mich stolz, dass Achim Lenzen mit diesem Fachbuch sein umfassendes Fachwissen teilt und an unsere Partner weitergibt. Partnerschaft ist unser Fundament - unsere Kunden und Partner sollen auch zukünftig von dem Mehrwert, den die Berlin Hyp bietet, profitieren können.

Als Verbundpartner der Sparkassen haben wir auch den Anspruch, diesen bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung ein wertvoller und nutzenstiftender Partner zu sein. Ganz gleich ob digitale Transformation, kultureller Wandel oder die Ausrichtung der Berlin Hyp zu einem Vorreiter im Bereich der Nachhaltigkeit, wir sind dabei im vergangenen Jahr sehr gut vorangekommen.

Allen Lesern dieses Werkes wünsche ich, dass sie neben vielen Anregungen vor allem wertvolle Informationen zur Bewertung von Standard-Renditeimmobilien finden.

Ihr Sascha Klaus

Vorsitzender des Vorstands
Berlin Hyp AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf den endlichen Pool von Kundeneinlagen kommt den Stichworten „Kreditbesicherung“, „Realkreditprivilegierung“ und „gedeckte Refinanzierung“ eine immer höhere Bedeutung zu. Die erforderliche Qualität der Beleihungswertgutachten bringt hohe Anforderungen an die Ausbildung und das Fachwissen der Immobiliengutachter mit sich. Perspektivisch ist diese Qualität wichtige Grundlage für den nachhaltigen Erfolg und das Heben weiterer Ertragspotenziale für die Sparkassen.

Die Sparkassenakademie Baden-Württemberg bietet mittlerweile seit mehr als fünf Jahren das Qualifizierungsprogramm Immobiliengutachter (Stufe 1) für die Mitarbeiter/-innen der Sparkassen an. Mit erfolgreichem Abschluss der Qualifizierung sind die Teilnehmer/-innen befähigt, Standardrenditeimmobilien bis zu einem Verkehrswert von drei Millionen Euro selbstständig nach BelWertV zu bewerten.

Achim Lenzen hat uns von Anfang an erfolgreich mit seinem Weiterbildungskonzept - unter Einsatz des zugehörigen Handbuchs - bei der Umsetzung des Qualifizierungsprogramms begleitet. Seine langjährige Expertise als Immobiliengutachter, verbunden mit einem guten Gespür für Didaktik und sein Fundus an realen Praxisbeispielen wurden von unseren Teilnehmern besonders geschätzt. Sie haben zum großen Erfolg des Qualifizierungsprogramms beigetragen. Durch Herrn Lenzens Mitwirkung konnten wir im Angebot „Immobiliengutachter (Stufe 1)“ einen hohen Weiterbildungsstandard etablieren. Dieser Qualitätsstandard ist im Sparkassenverband Baden-Württemberg und darüber hinaus auch in anderen Regionalverbänden etabliert und geschätzt.

Das Handbuch gilt im Qualifizierungsprogramm noch immer als Grundlagenwerk und begleitet daher viele Immobiliengutachter bei ihren ersten Schritten in die Gutachterpraxis. Über die Weiterbildung hinaus nutzen viele Mitarbeiter/-innen der Sparkassen dieses Buch als Nachschlagewerk in ihrer täglichen Praxis - und dies unabhängig davon, ob sie als qualifizierte Gutachter, sachkundige Wertermittler im Kleindarlehenbereich oder als Mitarbeiter in den Kreditabteilungen aktiv sind.

Gleich mehrere Punkte verleihen dem Handbuch das Potenzial für einen ständigen Begleiter im Berufsalltag:

- die übersichtlich und vom Aufbau her identisch konzipierten Kapitel,
- die anschaulichen Skizzen und praxisnahen Beispiele,
- die kompakte Aufbereitung der relevanten Inhalte,
- die gute Lesbarkeit

Wir danken Herrn Lenzen für die bisherige erfolgreiche Zusammenarbeit!

Birgit Brehm
Sparkassenverband Baden-Württemberg
Beraterin Personalentwicklung

Das im Jahre 2014 erstmalig veröffentlichte Lehrbuch liegt nun in einer Neuauflage vor.

Seit 2009 bilden wir mit großem Erfolg Gutachter der Stufe 1 aus. Immobilien vor dem Kauf zu bewerten, erfordert ein ausreichendes Fachwissen. Mit dem 2014 erstmalig veröffentlichten Lehrbuch wird dieses Fachwissen vermittelt. Es dient als Grundlage für die Seminare und unterstützt das Ziel der Ausbildung, die Teilnehmer in die Lage zu versetzen im Rahmen eines optimalen Bewertungsablaufs Beleihungswerte zu ermitteln, die allen gesetzlichen und nachhaltigen Aspekten genügen und aufgrund ihrer marktorientierten Bewertung einen wettbewerbsfähigen Kreditprozess unterstützen.

Inzwischen hat sich dieses Handbuch zu einem unentbehrlichen Standardwerk für die Ausbildung entwickelt. Durch den systematischen und kompakten Aufbau ist es nicht nur ein Lehrbuch, sondern zugleich auch ein Nachschlagewerk, das als solches sowohl für die Lehre theoretisch fundierte Fachkompetenz vermittelt, als auch in der Bewertungspraxis täglich genutzt werden kann.

In übersichtlichen, immer gleich aufgebauten Kapiteln verfolgt der Autor entlang eines "roten Fadens" die Schritte der Wertermittlung.

Für die Teilnehmer ist dieses Handbuch nach eigenen Aussagen zu einem unentbehrlichen tagtäglichen Begleiter geworden. Mit der nun vorliegenden aktualisierten Neuauflage des Lehrbuches wird es ihnen auch zukünftig möglich sein, sich fundiertes Fachwissen anzueignen

Ihre
Dr. Antje Röhner
Nord-Ostdeutsche Sparkassenakademie
Referentin

Sehr geehrte Damen und Herren,

"Auf den Punkt gebracht". So könnte man dieses hervorragende Nachschlagewerk für Immobilienbe-
werter/Innen nennen.

Diesen Gedanken möchte ich bei der Formulierung dieses Vorwortes ebenfalls beachten.

Also: Die Inhalte dieser Publikation sind 100 % praxistauglich, da sie auf Seminarerfahrungen des
Autors mit Sparkassen beruhen. Mittlerweile seit rund 15 Jahren. Achim Lenzen versteht es, den Kern
der Sache genau zu umreißen. Mir persönlich gefällt die stringente Struktur gepaart mit erklärenden
Grafiken. Perfekt.

Fachlektüre ist laufend zu aktualisieren, ansonsten erübrigen sich Neuauflagen. Dieses Handbuch
setzt auch mit der neuen Auflage die richtigen Schwerpunkte. Das freut den Praktiker. Für den Stra-
tegen werden die Themen wie Digitalisierung immer wichtiger.

Sie dürfen zurecht unterstellen, dass die Weichen in der Sparkassen-Finanzgruppe bereits auf "Zu-
kunft" gestellt sind. Die Aktivitäten im Verbund sind vielfältig. Ausdrücklich nennen möchte ich an
dieser Stelle die Berlin Hyp AG und ihr Weg in die Digitalisierung. Als Leiter Qualitätssicherung enga-
giert sich Achim Lenzen auch hier.

Daher bin ich mir sicher: Die nächste Auflage wird schon bald folgen.

Jürgen Robbes
Pfandbriefbüro
Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Aufbau und Zielsetzung des überarbeiteten Handbuchs





Gesetze und Verordnungen haben sich geändert, Verfahrensweisen wurden überdacht und die Erfahrungen aus den Seminaren zu diesem Handbuch haben sich gemehrt. Viele Gründe, das seit 2014 existierende Nachschlagewerk in der nun vierten Auflage zu überarbeiten.

Neben einem moderneren Layout wurden nun auch erstmals einige neue Kapitel, wie zum Beispiel die Themen "Altlasten" und "Energieausweis" aufgenommen. Die Benutzerfreundlichkeit wurde durch die Aufnahme eines Schlagwortregisters erhöht und ich hoffe, dass der Leser dies ebenfalls als Verbesserung empfindet.

Für die Kollegen, die auch die Prüfung des begleitenden Seminars absolvieren werden, habe ich auch alle Fragen noch einmal einer eingehenden Revision unterzogen. Hier sind die Fragen nun so formuliert, dass sie auch in einem digitalen Prüfungsrahmen verwendet werden können. Trotz der verschiedenen inhaltlichen, redaktionellen und gestalterischen Änderungen ist das Grundkonzept dieses Buches unverändert geblieben.

Alle wesentlichen Schritte der Bewertung von Standardrenditeimmobilien werden, wie gewohnt, auf thematisch abgeschlossenen Doppelseiten dargestellt. Diese Vorgehensweise bietet neben einer sehr guten Übersichtlichkeit aber auch die Herausforderung, alle Themen auf ihre relevante Essenz zu reduzieren. Somit fehlt dann aber manchmal der Raum ggf. vorhandene Teilaspekte genügend zu würdigen. Hier muss ich dann auf die weiterführende Literatur verweisen. Die ursprüngliche Zielrichtung dieses Handbuchs bleibt auch in der vierten Auflage erhalten: Den Bewertungsablauf übersichtlich mit den wesentlichen, wertrelevanten Aspekten in einer Art darzustellen, die jedem einen guten Einstieg in dieses interessante Betätigungsfeld ermöglicht.

Bei allen Überarbeitungen – die grauen Felder sind erhalten geblieben. Sie spannen jedes Thema auf und repräsentieren mit ihren vorangestellten Symbolen folgende Inhalte:

-  *eine Definition*
-  *rechtliche Verweise*
-  *praxisrelevante Hinweise für die Wertermittlung*
-  *und einen abschließenden Profi-Tipp.*

Gestatten Sie mir noch ein Wort zum überall zu verortenden Thema der Digitalisierung. Nach der Entwicklung von LORA Anfang der 2000er Jahre widme ich mich jetzt auch mit Hochdruck diesem Feld. Ich bin davon überzeugt, dass die Digitalisierung auch den Bereich der Wertermittlung im Laufe der kommenden **Jahre** stark beeinflussen und verändern wird. Die Ansprüche an den Gutachter werden neu definiert und auch die Produkte, die er liefern wird, werden sich verändern!

Was sich aber nicht verändern wird, ist die Tatsache, dass auch weiterhin Fachleute gebraucht werden, die wissen was sie tun und wissen wovon sie reden. Auch daran werde ich weiterarbeiten, diese Fachleute auszubilden und zu motivieren.

Ganz zuletzt möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich bei meinem Kollegen Herrn Helmut Kolb zu bedanken. Er hat diese Ausgabe redigiert und mit vielen Ideen, Anregungen und Korrekturen dazu beigetragen, dass diese Ausgabe nun in dieser Form vorliegen kann!

Ihr
Achim Lenzen

A 1	Bewertungsverfahren und Regelwerke	10
A 2	Wert und Preis	12
A 3	Markt- und Beleihungswert	14
B 1	Bewertungsablauf	16
B 2	Unterlagenanforderung	18
B 3	Grundbuch	20
B 4	Aufbau des Grundbuchs	22
B 5	Lasten und Beschränkungen	24
B 6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
B 7	Umgang mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten	28
B 8	Nießbrauch	30
B 9	Baulasten	32
B 10	Grundstücksbestandteile	34
B 11	Amtlicher Lageplan	36
B 12	Flurkarte- / Liegenschaftskarte	38
B 13	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	40
B 14	Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB	42
B 15	Baugenehmigung	44
B 16	Baulinie / Baugrenze / Bebauungstiefe	46
B 17	Altlasten	48
B 18	Energieausweis	50
C 1	Sachwertverfahren	52
C 2	Flächen- und Volumenberechnung	54
C 3	Grundflächenzahl – GRZ	56
C 4	Bruttogrundfläche – BGF	58
C 5	Vollgeschoss	60
C 6	Geschossflächenzahl – GFZ	62
C 7	Bodenrichtwert	64
C 8	Vorderland / Hinterland	66
C 9	Umbauter Raum (UR) vs. Bruttorauminhalt (BRI)	68
C 10	Baukosten	70
C 11	Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung	72
C 12	Sanierungskostenkalkulation	74
C 13	Gesamtnutzungsdauer – GND	76
C 14	Alterswertminderung	78
C 15	Restnutzungsdauer – RND	80
C 16	Außenanlagen	82
C 17	Baunebenkosten	84
C 18	Marktanpassung	86
C 19	Wichtung unterschiedlicher Restnutzungsdauern	88
D 1	Ertragswertverfahren	90
D 2	Grundrisse und Funktionalität von Wohnraum	92
D 3	Mietfläche (Wohnen)	94
D 4	Miete	96
D 5	Mietspiegel (Beispiel Berlin)	98
D 6	Umsatzmieten	100
D 7	Bewirtschaftungskosten	102
D 8	Liegenschaftszins und Bodenwertverzinsung	104
D 9	Rentierlicher und unrentierlicher Bodenwert	106

D 10	Kapitalisierungszins	108
D 11	Vervielfältiger	110
D 12	Underrent / Overrent	112
D 13	Umgang mit Leerständen	114
E 1	Vergleichswert	116
E 2	Miteigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	118
E 3	Rendite und Renditeerwartung	120
E 4	Objektbesichtigung	122
E 5	Bauschäden	124
F 1	Gutachtenerstellung	126
F 2	Wertdefinitionen im Gutachten	128
F 3	Fazit – wir bringen es auf den Punkt	130
F 4	Lage	132
F 5	Objekt	134
F 6	Sachwert und Ertragswert	136
F 7	Plausibilisierung und Zusammenstellung des Gutachtens	138
Anlagen		
	Dachformen	140
	Vervielfältiger (nachsüssig)	142
	Vervielfältiger (vorschüssig)	143
	Diskontierungsfaktoren	144
	Sterbetafel	145
	Geschossigkeit von Gebäude	146
	Vollgeschossdefinitionen	147
	Verhältniszahlen m ³ /m ²	148
	Fragenkatalog	150
	Schlagwortverzeichnis	158