



Ingenieurbüro Herrmann

Dipl.-Ing. (FH)

Andreas Herrmann

Bauleitung

Gutachten

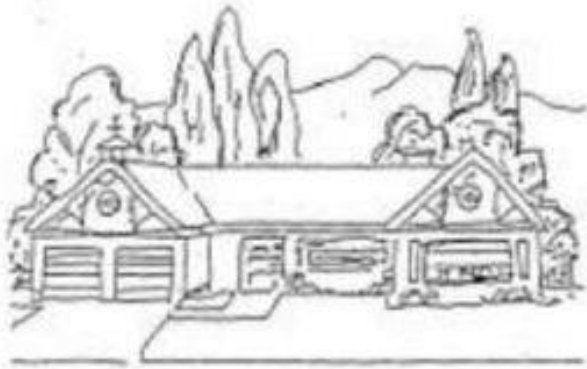
Immobilienbewertung beim
Grundstückserwerb und
Erbauseinandersetzungen

Fachliche Qualifikation



1981	Abschluß des Studiums als Bauingenieur, seitdem ununterbrochen als Bauleiter tätig
2001	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
2002	ö.b.u.v. Sachverständiger (HWK Leipzig) im Mauer- und Betonbauerhandwerk
2003	Sachverständiger für Immobilienbewertung
'05/'09	Gutachterausschuss Muldentalkreis und Landkreis Leipzig
2009	Energieberater
fortlaufend	verschiedene Weiterbildungen eingetragener Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes Vor-Ort-Beratung der Bafa Planung und Baubegleitung von Kfw-Effizienzhäusern

Wert des Hauses aus Sicht...



des Eigentümers



des Gutachters



des Käufers



der Bank



des Finanzamtes

Aktuelle Lage

Entwicklung

„Kaum mehr Schnäppchen – Preise im Höhenflug – Kapitalanleger sollten mit Immobilien-Käufen warten.“ – Focus 10.12.2017

„Preiswahnsinn bei Immobilien erfasst jetzt auch das Land“ – Welt 29.11.2017

“Bundesbank warnt vor überteuerten Wohnungen in deutschen Städten“ – Handelsblatt 19.02.2018

Gegenentwicklungen

- steigendes Angebot
- Zinsniveau stagniert (Anstieg wahrscheinlich) → weniger Kredite vergeben
- ländliche Regionen profitieren zunehmend (laut Finanzstabilitätsbericht der Bundesbank)

Immobilienpreise zwischen 2012 und 2016 (laut empirica ag)

Hamburg	+30%
Düsseldorf	+53%
Frankfurt am Main	+39%
Ingolstadt	+66%
Stuttgart	+66%
München	+53%

Notwendigkeit

Kauf

Verkauf

Klärung von
Eigentumsverhältnissen

Allgemeine
Einschätzung des
Wertes

*(bspw. im Hintergrund einer
späteren Vererbung)*

Gutachten von Immobilien

Schadensgutachten



Wertgutachten



Schadensgutachten

Schadensgutachten



Untersuchungsfragen

- Gibt es einen Schaden?
- Ist der Schaden hinnehmbar?
- Kann man den Schaden berechnen?
- Wie hoch ist der Schaden?
- Ist die Behebung aufwendungsrelevant?
- Sind die Ursachen bekannt?
- Wie kann der Schaden behoben werden?

Wertgutachten

heutiger Fokus

Geeignet für

- Erwerb zur Eigennutzung
- Ertragserzielung
- allgemeine Einschätzung des Werts (Bsp. Erbregelung)
- Kaufinteresse

Immobilien Gutachten



Ablauf eines Gutachtens

Auftragserteilung

Ortstermin mit Begehung (ohne nicht möglich)

- Grundstück und Gebäude
- Umgebung bzw. Lage (Einkauf, ÖPNV, Ortslage,...) → Rückschlüsse auf Marktlage

Ausarbeitung des Gutachtens

(Dauer ca. 14 Tage bis 4 Wochen*, Absprachen möglich)

Übergabe/Zustellung

(Kosten*: EFH 800-1400€)

*je nach Objektgröße, Zeitaufwand und Umfang des Gutachtens

Verfahren zur Verkehrswertermittlung

- **Sachwertverfahren**
- **Ertragswertverfahren**
- **Vergleichswertverfahren** (bedingt anwendbar)
- Verwertungsgutachten (Liquidation)
- speziellere Verfahren



werden je nach Anforderung
kombiniert und gewichtet

beinhaltete folgende Aspekte

- Beschreibung der Bausubstanz und äußere Ausstattungsmerkmale
- eigentumsrechtliche Verhältnisse
- nachbarschafts-rechtliche Beschränkungen und Beziehungen
- öffentlich-rechtliche Bestimmungen
- Lage (hinsichtlich: Infrastruktur, zukünftige Entwicklung, Umwelt usw.)
- Marktanalyse im Gebiet (Mieten, Hausverkäufe,...)

Sachwertverfahren

Geeignet für Einfamilienhäuser (EFH) oder Objekte ohne Renditeerzielungsabsicht.

Berechnungsgrundlage

- 1) Grundstück
- 2) Immobilie
 - Herstellungskosten
 - Größe
 - Erstellungsjahr, Abschreibung
 - vorgenommene Erneuerungen, Modernisierungen
 - notwendige Reparaturen, Modernisierungen und Erneuerungen

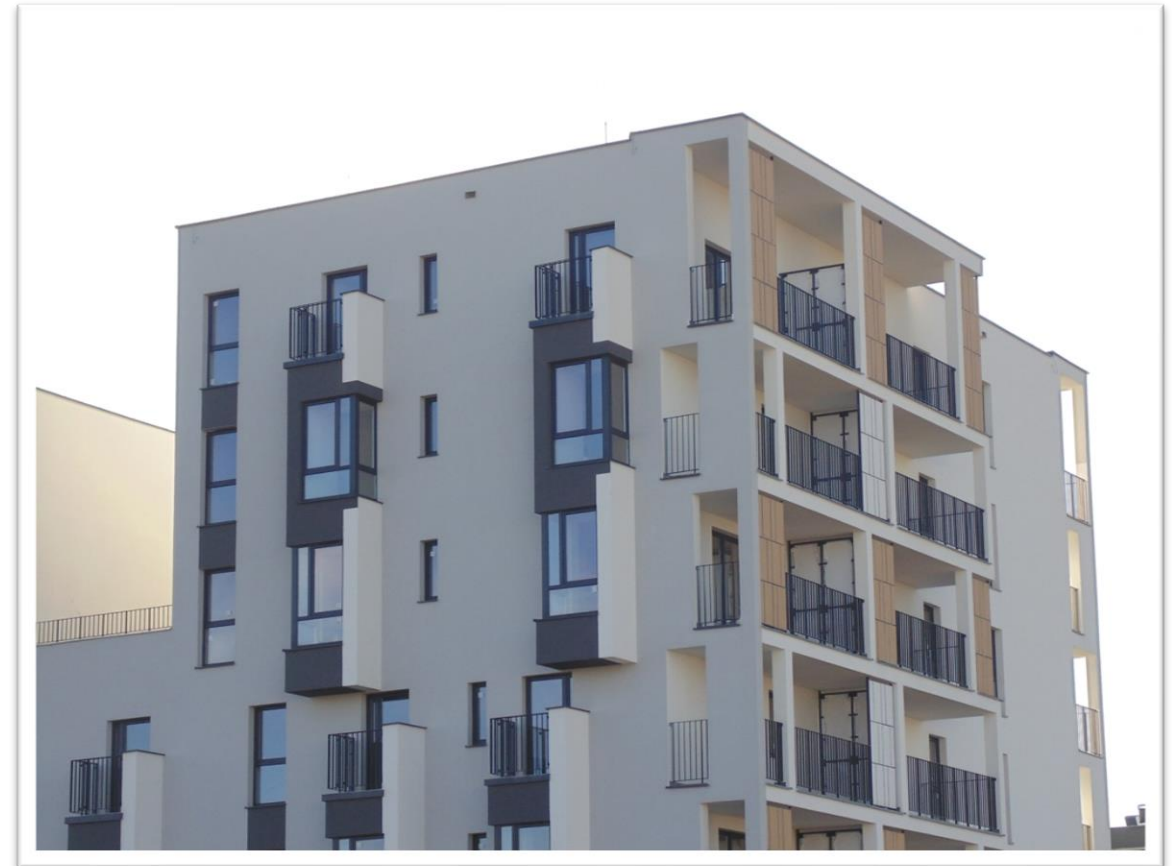


Ertragswertverfahren

Geeignet für Mietwohnhäuser und Gewerbeobjekte mit Renditeerzielungsabsicht. Der Sachwert ist hierbei zweitrangig.

Berechnungsgrundlage

- 1) Grundstück
- 2) Immobilie
 - erzielbare Durchschnittsmiete
 - Kosten für Verwaltung
 - Risiken des Leerstands
 - Qualität der verwendeten Baustoffe
 - notwendige Reparaturen, Modernisierungen und Erneuerungen
 - Hochrechnung der erzielbaren Einnahmen



Vergleichswertverfahren

- Preis orientiert sich an Vergleichsobjekten auf dem Markt
- können eigene Berichte sein oder von anderen Marktteilnehmern
- führt direkt zum Verkehrswert (einfachste, schnellste und günstigste Variante)
- bei unbebauten leichter als bei bebauten Objekten
- im Prinzip nur ein Vergleichswert der eigenen Zahlen, kein prakt. Verfahren für Immobiliengutachten
- Sollte gerade heute mit Vorsicht angewendet werden, da einzelne Marktpreise über den Renditevorstellungen liegen können



Ingenieurbüro Herrmann

Andreas Herrmann

Lossaweg 2
04808 Lossatal OT Meltewitz

Tel.: 034262-62122
Mobil: 0175-2606699
Mail : ing-buero.herrmann@t-online.de
Web: www.ing-buero-herrmann.de

