

# Immobilienbewertung verlangt genaues Hinsehen

Fachmann Mario Penzkofer gibt Tipps, wie man das Traumhaus zum angemessenen Preis kauft



Mario Penzkofer

Foto: RP Sachwerte GmbH & CO. KG

**Mario Penzkofer ist Immobilienfachmann. Häuser zu bewerten, gehört zu seinem Berufsalltag. Er gibt im Zuhause-Magazin Tipps und Hinweise, wie man eine Immobilie zum angemessenen Preis findet.**

„Wer träumt nicht vom eigenen Traumhaus oder davon, entspannt von Mieteinnahmen zu leben? Während das Traumhaus zum Eigenbedarf eine hochemotionale Entscheidung ist, ist das Investieren in vermietetes Wohneigentum eine deutlich sachlichere Angelegenheit. Doch während einige davon noch träumen, herrscht bereits ein stark umkämpfter Nachfragemarkt,“ steckt Penzkofer die Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche ab. Wohneigentum sei inflationssicher mit ausgezeichneten Renditen und Finanzierungsmöglichkeiten, so der Fachmann. Auch die demografische Entwicklung, von Alterspyramide bis Zuwanderung in Ballungsgebieten und den dortigen Wohnungsmangel würden die Nachfrage enorm befeuern.

## Gesetzlich vorgeschrieben

„Wer dennoch genug Ausdauer bewiesen und ein Objekt gefunden hat, denkt natürlich über das Preis-Leistungs-Verhältnis nach. Egal ob Eigennutzung oder Investition, niemand möchte überbewertete, also überbewertete, Objekte kaufen. Und auch die finanzierende Bank hat kein Interesse daran, ein Risikogeschäft abzuschließen,“ erklärt Penzkofer. Inzwischen verschärfen sich Anfor-

derungen, wie die Wohnimmobilienkreditrichtlinie, fast jährlich. Das schließe zwar viele Menschen vor einem Investment komplett aus, diene aber dem allgemeinen Verbraucherschutz.

Auch im Thema Bewertung wurde deshalb die alte Wertermittlungsverordnung von der ImmoWertV im Jahre 2010 abgelöst. Keine Richtlinie oder Verordnung ist perfekt, bietet aber eine gute Basis, um kollektive Krisen, wie sie 300000 Käufer von Immobilien in Ostdeutschland in den 1990ern erleiden mussten, zu vermeiden.

## Wie wird bewertet?

„Nur bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist das Gutachten vor Gericht einsetzbar. Von Onlinebewertungen raten wir grundlegend ab. Hier geht es vor allem um das Sammeln von Informationen,“ rät Penzkofer. Die ImmoWertV sehe drei verschiedene Bewertungsverfahren vor, um den Preis eines Objekts zu berechnen:

„Beim **Vergleichswertverfahren** erfolgt die Wertermittlung über am Markt vergleichbare Verkaufspreise, also verkaufte Objekte mit ähnlicher Lage, Größe, Bausubstanz, Ausstattung und voraussichtlicher Restnutzungsdauer. Die Restnutzung wird wiederum über ein Punktesystem für Bauart und Modernisierungen definiert.“ Beim **Sachwertverfahren** wird der Bodenwert zusammen mit dem Gebäudewert kalkuliert. „Der Gebäudewert wird hier über eine Tabelle für Normalherstellungskosten ermittelt. Diese Tabelle wurde zuletzt 2010 aktualisiert, was bei den jährlich steigenden Baukosten für Diskussionspotenzial sorgt, dafür einer Überteuering etwas vorbeugt,“ erklärt Mario Penzkofer.

Beim **Ertragswertverfahren** werde der Wert über die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermittelt. Aber auch weitere Faktoren wie Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinsen, Restnutzungsdauer und mehr kämen zum Einsatz.

## Die inneren Werte

„Genauer auf die einzelnen Verfahren einzugehen würde den Rahmen maßgeblich sprengen,

denn so ein Gutachten ist gut und gerne mal 50 Seiten lang,“ verdeutlicht Penzkofer.

Alleine die Standortbewertung sei eine hochkomplexe Thematik, bei der nicht nur die unmittelbare Umgebung, sondern zahlreiche Faktoren von Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, bis soziale Entwicklung und Demografie eine Rolle spielen.

„Wer selbst besichtigen will, der sollte sich mit ein paar wichtigen Themen befassen. Denn die Wandfarbe, der verlegte Fußboden oder eine Möblierung machen zwar viel vom Ersteindruck aus, sind aber für die Bausubstanz irrelevant. Wie auch in der Liebe geht es bei dem „Objekt der Begierde“ vor allem um die inneren Werte, um langfristig Freude daran zu haben,“ vergleicht Penzkofer.

„Interessierte sollten sich über den Zustand und Modernisierungsmaßnahmen zu folgenden Punkten informieren: Dach inklusive Dämmung, Fenster und Außentüren, Leitungssysteme wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser, die Heizungsanlage, die Dämmung der Außenwände und eventuelle Risse, die Bäder und den Innenausbau, wie zum Beispiel Decken, Fußböden, Treppen,“ fasst der Immobilienfachmann zusammen. Seien bereits Maßnahmen in den vergangenen Jahren getroffen worden, sei es ratsam so viele Dokumente und Nachweise wie möglich zu beschaffen. Bei Wohnungen sollte man sich zudem über Rücklagen und Zustand des Gemeinschaftseigentums infor-

mieren. Wir empfehlen, beim Hauskauf einen Spezialisten mitzunehmen, der kostet zwar je nach Aufwand etwas Geld, aber nichts geht über jahrelange Praxiserfahrung und ein geschultes Auge. Außerdem herrscht im Privatsektor die Regel ‚gekauft wie gesehen‘ wodurch nachträglich kaum Ansprüche durchzusetzen sind,“ betont Penzkofer. Beim Kauf vom Bauträger hingegen gebe es durch eine Baubeschreibung mit Gewährleistung eine Sicherheitsbasis für den Käufer.

## Erfolg ist kein Zufall

„Wie immer im Leben hängt der Erfolg nicht vom Zufall, sondern von den eigenen Entscheidungen ab. Vorbereitung ist alles, das betrifft vor allem auch eine sorgfältig geplante Finanzierung. Am besten noch bevor überhaupt ein konkretes Objekt auf dem Plan steht. So kann man sich objektiv auf Budget, Zahlungsplan, Risiken und Puffer für Modernisierungen vorbereiten und sich später selbst besser einschätzen, ohne sich von Emotionen getrieben finanziell zu übernehmen oder gegenteilig Angst zu haben,“ rät Penzkofer.

Er zieht ein Fazit: „Nehmen Sie sich Zeit, informieren Sie sich, scheuen Sie sich nicht, einen Spezialisten zu fragen oder zu beauftragen und planen Sie sorgfältig. Dann klappt es mit dem Traumhaus oder dem Vermögensaufbau für eine erfolgreiche und sichere Zukunft.“

Von Penzkofer/de



Oftmals trägt der erste Eindruck einer Immobilie einen kaufwilligen Laien. Experte Mario Penzkofer rät, sich bei der Besichtigung eines Hauses oder einer Wohnung Hilfe beim Fachmann zu holen. Foto: Christin Klöse/dpa