Was Wohnungseigentum wertvoll macht!

Mudana Valuation GmbH
Dr. Michael Münchehofe

Mai 2013

Wertbegriffe bei Immobilieneigentum

Marktwert von Immobilieneigentum =

Definition nach § 194 BauGB:

- gemäß Angebot und Nachfrage und Berücksichtigung der Kapitalmarktbedingungen
- stichtagsbezogen unabhängig von ungewöhnlichen oder persönlichen Tatbeständen
- Ortslage, Mikrolage, Beschaffenheit, Ausstattung, Größe, Immobilienart (z. B. Wohnanlage)
- gewöhnlicher Geschäftsverkehr, rechtliche Eigenschaften

Wertbegriffe bei Immobilieneigentum

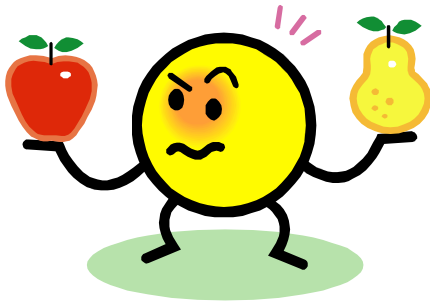
Persönlicher Wert von Immobilieneigentum =
der Wert, der den „eigenen" Nutzen maximiert und einen eigentümerbezogenen Preis abbildet

- meine gewohnte Umgebung, einen alten Baum verpflanzt man nicht, ich bin hier groß geworden
- ich kenne jeden und jeden Stein, bin mit den Geschichten meiner Wohnheimat verbunden
- die liebe Pizzeria und gute Eisbude in der Nähe
- meine Freunde wohnen hier

Typen von Wohnungseigentum

Wohnungen zur Eigennutzung und Kapitalanlage

- Bei Wohnungen, die selbst genutzt werden, leitet sich der Wert über eine Vergleichswertbetrachtung ab. Was zahlt der Markt für eine vergleichbare Wohnung ?
  Vergleichswert: €/m² Wohnfläche



- Bei Wohnungen, die vermietet werden, leitet sich der Wert über den Ertragswert (Barwert der Mieterträge abzüglich Bewirtschaftungskosten) ab.

Wert hängt ab von Angebot und Nachfrage

nach Wohnungen

- Im Zeitraum 01.10.2010 bis 01.10.2012
  Bevölkerungszuwachs von 80.000 Personen in Berlin, von 3,45 Mio. auf 3,53 Mio. Einwohner,
  weitere Entwicklung nicht absehbar !!!

Wert hängt ab Fremdkapitalzinssatz

Historisches Zinstief befeuert Immobiliennachfrage, weil

- die Europäische Zentralbank eine Niedrigzinspolitik vollzieht, um die Spannungen im Europäischen Währungsraum aufzulösen
- die Staatsschulden in Europa möglicherweise bei niedrigen Zinsen bedient werden können
- die Deutschen Angst vor der Inflation haben bzw. die kalte Enteignung von Angestellten, Kleinsparern und Rentnern fürchten bzw. die finanzielle Repression erleben, d. h. Sparzins liegt niedriger als Inflation

„Lage, Lage, Lage" ist nicht zuletzt zu nennen

Lage

- Der Wert hängt entscheidend von der Ortslage ab, die gesuchtesten Lagen erreichen die höchsten Werte

Mikrolagen sind zu beachten

- Verkehrslärmbeeinträchtigung
- Lage der Wohnung zur Sonne
- Einsehbarkeit
- Verkehrsanbindung
- Nachbarschaft

„Lage, Lage, Lage" ist nicht zuletzt zu nennen

„Lage, Lage, Lage" ist nicht zuletzt zu nennen

Weitere wertbestimmende Merkmale

Beschaffenheit - energetische Eigenschaften

- Wie hoch ist der Verbrauch an Wasser, Strom und sonstiger Energie (z. B. Gas oder Heizöl) ?
- Steigert die Installation eines Wärmedämmverbundsystems sowie von neuen Fenstern den Wert des Wohnungseigentum bzw. rechnen sich entsprechende Investitionen ?

Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben !

Aber: Jede Investition ist gut zu überdenken und zu begleiten!

Weitere wertbestimmende Merkmale

weitere Beschaffenheitsmerkmale

- Baujahr der Mehrfamilienhäuser, Altbauten in zentralen Stadtlagen sind stark nachgefragt
- Grundrisspläne, Raumhöhen, Raumausrichtung
- Instandhaltungszustand

Weitere wertbestimmende Merkmale

Zum gepflegten Erscheinungsbild gehören nicht

- fortlaufender Graffitibefall, Müll in den Grünanlagen
- verwilderte Sandkästen, morsche Sitzbänke, sonstige nicht erneuerte Gemeinschaftsanlagen
- verdreckte Tiefgarageneinfahrt mit Moosbefall
- offensichtlich nicht mehr angemeldete oder fahruntüchtige Autos auf der Parkplatzanlage
- wild herumstehende Wertstoffbehälter
- uneinheitliche Namensschilder auf der Klingelleiste

Weitere wertbestimmende Merkmale

Ausstattung der Wohnung

- Zustand von Küche, Bad/WC, Fußbodenbeläge, Wandanstrich, Innentüren sowie Anzahl von Steckdosen häufig nicht wertentscheidend, weil der Erwerber diese Ausstattungsmerkmale regelmäßig erneuert
- Zustand von Fenstern, Balkonen und Heizanlage haben einen Einfluss, weil der Erwerber diese Ausstattungsmerkmale häufig nicht ohne die Wohnungseigentümergemeinschaft ändern kann

Eigentum benötigt Finanzreserven

!!!