

Nur in Spitzenlagen sind Eigenheime ihr Geld wert

Hohe Preisabschläge, wenn Lage oder Objekt nicht stimmen / Von Christian Sauerborn

SINZIG, 28. September. Private Hausbesitzer haben oft unrealistische Vorstellungen von der Werthaltigkeit ihres Eigentums. Auf dem Sektor der gewerblichen Objekte ist es seit langem selbstverständlich, Bewertungen zukunfts- und ertragsorientiert durchzuführen. Einfamilienhäuser werden dagegen immer noch rückwärtsgewandt - kosten- statt wertorientiert - betrachtet. Die Rückwärtsgewandten ermitteln die Werte ihrer Wohnimmobilien anhand der getätigten Investitionen.

Der in den achtziger Jahren beim freistehenden Einfamilienhaus anzutreffende Erker und abgerundete Türzargen als Spezialanfertigungen stehen häufig mit ihren vollen Kosten in den Büchern. Dabei bleibt unberücksichtigt, daß viele solcher Extras nicht mehr gefragt sind und oft sogar als störend angesehen werden. Die Überraschung kommt spätestens beim geplanten Verkauf. Bei Portfoliobetrachtungen großer Immobilienbestände treten deutliche Diskrepanzen zwischen Buchwerten und tatsächlichen Marktwerten auf, wenn lediglich die ursprünglichen Herstellungskosten und laufende Investitionen bei der Bewertung betrachtet wurden.

Dabei ist die Höhe des bei einem Verkauf erzielbaren Marktwerts im Vergleich zum aktuellen Substanzwert mit einiger Sicherheit vorhersagbar. In unserem Wertermittlungsforum haben wir seit 1978 die Zusammenhänge zwischen Objektlage und Objektgröße analysiert und die Marktwerte ermittelt und festgestellt: Das Haus muß zur Lage passen.

Die neueste Immobilienmarktstudie basiert auf mehr als 4400 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2002 bis 2005. Sie zeigen, daß die Preise für Einfamilienhäuser vor allem vom örtlichen Bodenwertniveau und dem Substanzwert der Immobilie abhängen. Das Bodenwertniveau steht dabei vor allem als Synonym für die örtliche Wirtschaftskraft. Der Substanzwert dient dagegen als Maßstab für das finanzielle Gesamtvolumen des Kaufvorgangs. Er entspricht rechnerisch dem aufzuwendenden Betrag, wollte man das unbebaute Grundstück erwerben und das Gebäude inklusive der Außenanlagen in seinem altersgemäßen Zustand errichten lassen. Die Nachbewertungen der 4400 verkauften Objekte wurden von 21 Gutachterausschüssen unter Verwendung der vom Bundesbauministerium herausgegebenen Herstellungskosten für Wohngebäude durchgeführt.

Bei diesen Nachbewertungen wird eine nüchterne Einschätzung der architektonischen Qualität der Objekte vorgenommen. Individuelle Besonderheiten oder Stilblüten, denen von Käufern üblicherweise keine Werterhöhungen beigemessen werden, bleiben unberücksichtigt. Die Immobilien werden in diesem Verfahren mit Blick rein auf ihre nachhaltige Verwendbarkeit bewertet; die ehemals tatsächlich angefallenen Kosten spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Die einzelnen anonymisierten Ergebnisse dieser Nachbewertungen der Gutachterausschüsse wurden in der WF-Immobilienmarktstudie in einem Gesamtsystem ausgewertet.

Das Resultat liefert ein Modell, das anzeigt, wie Marktwerte aus den Substanzwerten abgeleitet werden können. Die Untersuchung zeigt, daß kleine Eigenheime in teuren Lagen meist über ihrem Substanzwert gehandelt werden. Große Gebäude in Randlagen dagegen gehen in Deutschland nur zu deutlichen Abschlägen über den Tisch.

Stattliche Anwesen können heute zu vergleichsweise günstigen Preisen erworben werden. So besitzt ein Objekt mit einer Grundstücksgröße von 400 Quadratmetern in einer sehr guten Wohnlage (ungefähr 500 Euro je Quadratmeter) und einem Substanzwert von 350 000 Euro einen Marktwert, der im Durchschnitt etwa 8 Prozent höher, also bei rund 380 000 Euro liegt. Der Marktwert für das gleiche Objekt in einer mittleren bis guten Wohnlage (250 Euro je Quadratmeter) liegt dagegen bei nur 81 Prozent, in ländlichen Lagen sogar nur noch bei 62 Prozent des Substanzwerts, also annähernd 220 000 Euro. Dies bedeutet nichts anderes, als daß für kleine Objekte in guten Lagen sehr schnell zahlungswillige Käufer gefunden werden. Überdimensionierte Anwesen in ländlichen Gegenden sind zumindest aus wirtschaftlicher Sicht auf Sand gebaut. Betrachtet man analog ein Einfamilienhaus mit 700 000 Euro Substanzwert, so kann man bei einem Verkauf nur noch in Spitzenwohnlagen (bei 1000 Euro je Quadratmeter) mit positiven Werten rechnen. Schon in sehr guten Wohnlagen werden hier durchschnittlich nur 86 Prozent, in mittleren bis guten sogar nur noch 62 Prozent bei einer Veräußerung erzielt.

Diese Zusammenhänge bei gebrauchten Einfamilienhäusern können wir auch für andere Teilmärkte nachweisen. So herrschen bei Mehrfamilienhäusern erwartungsgemäß die gleichen Gesetzmäßigkeiten. Bei diesem Teilmarkt ist es noch offensichtlicher, daß Renditeerwartungen der Kaufinteressenten die Marktpreise steuern. Die Ergebnisse der Studie zeigen auch hier sehr deutlich das Risiko, das rückwärtsgewandte Bewertungen verursachen können.

Der Autor leitet das Research beim Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig.

Alle Rechte vorbehalten. (c) F.A.Z. GmbH, Frankfurt am Main