

WOHNIMMOBILIEN

IMMOBILIENMARKTSTUDIE

Haus und Lage müssen stimmen

Die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser liegen bis zu 50% unter den errechneten Substanzwerten. Ob ein Plus erzielt oder Verluste zu schlucken sind, hängt vor allem von der Lage ab.

Das ergab eine vom Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter veröffentlichte Studie, für die mehr als 4.400 zwischen 2002 und 2005 bundesweit erzielte Kaufpreise untersucht wurden. Das Institut beleuchtete das Verhältnis der am Markt gezahlten Immobilienpreise zu den zugehörigen Substanzwerten und stellte dabei fest, dass für große und aufwändig gebaute Einfamilienhäuser bei einem Weiterverkauf nur in sehr guten Wohnlagen ein Plus zu erzielen ist. Investiert ein Bauherr beispielsweise 400.000 Euro in Grundstück und Eigenheim, kann er in sehr guten Wohnlagen (ca. 500 Euro/m²) bei einem späteren Verkauf ein Plus von 5% gegenüber dem Substanzwert erzielen. Hat er dasselbe Haus in einer mittleren bis guten Wohnlage (ca. 250 Euro/m²) errichtet, muss er mit Verlusten von etwa 20% gegenüber dem Substanzwert rechnen, steht das Haus im ländlichen Raum (ca. 30 Euro/m²), kann er gar in ein Minus von 40% schlittern.

Die Substanzwerte errechnet das Wertermittlungsforum auf der Basis von Daten, die Gutachterausschüsse anonymisiert zur Verfügung stellen. Der Substanzwert entspricht rechnerisch dem finanziellen Betrag, der heutzutage zu investieren wäre, würde das Grundstück des Eigenheims unbebaut gekauft und darauf das Haus mitsamt seinen Außenanlagen so, wie es nun steht, gebaut werden. Berücksichtigt sind bei dieser Berechnung das Alter der Immobilie, Modernisierungen sowie Baumängel oder Bauschäden. (cr)

Datum: 60907

32225, IMMO , 07.09.06; Words: 249, NO: 090607034