

Ein Unternehmen der LBBW

Berlin Hyp

Berlin Hyp

Die Bewertung von Standardrendite-Immobilien

Die Bewertung von Standardrendite-Immobilien

Achim Lenzen

Dipl.-Geol. | FRICS | HypZert F/M

Leiter QS Wertermittlung der Berlin Hyp AG

5. Auflage



Inhalt

A 1	Bewertungsverfahren und Regelwerke	8
A 2	Wert und Preis	10
A 3	Markt- und Beleihungswert	12
B 1	Bewertungsablauf	14
B 2	Unterlagenanforderung	16
B 3	Grundbuch	18
B 4	Aufbau des Grundbuchs	20
B 5	Lasten und Beschränkungen	22
B 6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
B 7	Umgang mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten	26
B 8	Nießbrauch	28
B 9	Baulasten	30
B 10	Grundstücksbestandteile	32
B 11	Amtlicher Lageplan	34
B 12	Flurkarte- / Liegenschaftskarte	36
B 13	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	38
B 14	Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB	40
B 15	Baugenehmigung	42
B 16	Baulinie / Baugrenze / Bebauungstiefe	44
B 17	Altlasten	46
C 1	Sachwertverfahren	48
C 2	Flächen- und Volumenberechnung	50
C 3	Grundflächenzahl – GRZ	52
C 4	Bruttogrundfläche – BGF	54
C 5	Vollgeschoss	56
C 6	Geschossflächenzahl – GFZ	58
C 7	Bodenrichtwert	60
C 8	Vorderland / Hinterland	62
C 9	Umbauter Raum (UR) vs. Bruttorauminhalt (BRI)	64
C 10	Baukosten	66
C 11	Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung	68
C 12	Sanierungskostenkalkulation	70
C 13	Gesamtnutzungsdauer – GND	72
C 14	Restnutzungsdauer – RND	74
C 15	Alterswertminderung	76
C 16	Außenanlagen	78
C 17	Baunebenkosten	80
C 18	Marktanpassung	82
C 19	Wichtung unterschiedlicher Restnutzungsdauern	84
D 1	Ertragswertverfahren	86
D 2	Grundrisse und Funktionalität von Wohnraum	88
D 3	Mietfläche (Wohnen)	90
D 4	Miete	92
D 5	Mietspiegel (Beispiel Berlin)	94
D 6	Auswertung von Ertragsaufstellungen	96
D 7	Umsatzmieten	98
D 8	Bewirtschaftungskosten	100
D 9	Liegenschaftszins und Bodenwertverzinsung	102

D 10	Liegenschaftszins – die Ableitung aus dem Markt	104
D 11	Kapitalisierungszins	106
D 12	Rentierlicher und unrentierlicher Bodenwert	108
D 13	Vervielfältiger	110
D 14	Underrent / Overrent	112
D 15	Umgang mit Leerständen	114
E 1	Umwelt und Nachhaltigkeit - Gesetzliche Grundlagen	116
E 2	EU-Taxonomie	118
E 3	GEG und GEIG	120
E 4	Einheiten der Energie	122
E 5	Formen der Energie	124
E 6	CO ₂ - Was ist das und was macht es?	126
E 7	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO ₂ KostAufG	128
E 8	Energieausweis	130
E 9	Einsparpotentiale	132
E 10	Wertrelevanz der energetischen Effizienz	134
F 1	Vergleichswert	136
F 2	Miteigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	138
F 3	Rendite und Renditeerwartung	140
F 4	Objektbesichtigung	142
F 5	Bauschäden	144
G 1	Gutachtenerstellung	146
G 2	Wertdefinitionen im Gutachten	148
G 3	Fazit – wir bringen es auf den Punkt	150
G 4	Lage	152
G 5	Objekt	154
G 6	Sachwert und Ertragswert	156
G 7	Plausibilisierung und Zusammenstellung des Gutachtens	158
Anlagen		
I	Dachformen	160
II	Vervielfältiger (nachsüssig)	162
III	Vervielfältiger (vorschüssig)	163
IV	Diskontierungsfaktoren	164
V	Sterbetafel	165
VI	Geschossigkeit von Gebäude	166
VII	Vollgeschossdefinitionen	167
VIII	Verhältniszahlen m ³ /m ²	168
IX	Unterschied WFIV / DIN 277	170
X	Fragenkatalog	172
XI	Schlagwortverzeichnis	178

Bestellung unter wertermittlung@berlinhyp.de

oder

über den QR-Code



Über den Autor:



Achim Lenzen

Dipl.-Geol. | FRICS | HypZert F/M

Leiter Qualitätssicherung
Wertermittlung der Berlin Hyp AG

Studium der Geologie an der RWTH Aachen und der FU Berlin; Tätigkeit in Berliner Ingenieurbüro im Bereich der Altlastenerkundung und –sanierung; seit 1996 Gutachter für bebaute und unbebaute Grundstücke bei der Berlin Hyp AG – dort 9 Jahre als Leiter verantwortlich für die internationale Wertermittlung jetzt zuständig für die Qualitätssicherung und den Themenbereich der Digitalisierung; maßgebliche Beteiligung an der Entwicklung der Bewertungssoftware LORA; Qualifizierung zum Immobiliengutachter HypZert F/M, Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) und 12 Jahre Mitglied des HypZert Prüfungsausschusses; Dozent bei verschiedenen Sparkassenakademien und anderen Weiterbildungsträgern.

Seit 2003 führt er die Qualifizierungsmaßnahme »Standardrendite-Immobilien« durch, dessen Teilnehmerunterlage mit diesem Druck als Buch vorliegt.

Berlin Hyp AG
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
www.berlinhyp.de