



verkaufen, halten, kaufen

maximaler Preis  
+ minimaler Zins

WAS IST  
MEINE IMMOBILIE  
WERT?

## Die Volksbank Stutensee-Weingarten eG

Auch bei der Immobilienfinanzierung zeichnet sich die **Volksbank Stutensee-Weingarten** durch ihre Verwurzelung in der Region aus und durch ihren genossenschaftlichen Beratungsansatz: persönlich, transparent und partnerschaftlich.



## Die Seeger Wohnkonzepte GmbH

**Seeger Wohnkonzepte** ist für Sie da, wenn Sie eine Wohnung oder ein Haus suchen, wenn Sie über die Vermietung oder den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder sonst Unterstützung bei der Umsetzung Ihres Wohnprojektes benötigen.





## Peter Hettenbach

.. eine gute Zukunft mit Immobilien / BHF Schwetzingen

### Geograph

Karten / Geo Daten :-)

### Bau-Ingenieur

promoviert: Methodik / Serien-Produktion /  
Industrie alisierung / Standardisierung

Dozent : certified financial planers / IREBS

### Immobilien **Ö**konomie

Spezialgebiet

### Immobilien Preis

• EIGENTÜMERTELEFON



Nur für Immobilien und nicht für unbesetzte Grundstücke.

KOSTENLOSER SERVICE bis 31. August 2016 07 21/7 89-65

Jetzt den Richtpreis Ihrer Immobilie erfahren

Das Eigentümertelefon – eine Art Schwackeliste für Immobilien. Ein kostenloser Service für alle Leser.

Die Experten des iib Dr. Hettenbach Instituts stehen Ihnen Montag bis Freitag von 9–12 Uhr und 13–16 Uhr unter der Rufnummer 07 21/78 9-65 zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.eigentuemertelefon.bnn.de](http://www.eigentuemertelefon.bnn.de)

[www.bnn.de](http://www.bnn.de)



iib dr. hettenbach institut



- DIGITALISIERUNG**  
Wie deutsche Firmen den Wandel anpacken
- GERMAN PELLETS**  
Geprellte Anleger: So lief das dubiose System
- KAFFEEKRIEG**  
Die Dynastie der Darbovens zerlegt sich
- MEISTER DER ANKLAGE**  
Die US-Kanzlei Hausfeld drängt nach Deutschland.

in Kooperation mit **n-tv** DER NACHRICHTSENDER

# 1. ZINS

# Definition

Eigengenutzte Immobilie = Konsum + Vermögensaufbau

**Anlage Immobilie = 4% Brutto-Dauer-Rendite + Nachfrage**

1. Realwert
2. Beleihungsreserve
3. **Dauereinnahme**

---

Verkauf nach ca. 10 Jahren  
Wertentwicklung = Zinseszins  
(das 8te Weltwunder > die Exponentialität)

# 2. PREISE

Immobilienblase

# Priv. Preiseinschätzung min. 5 Mio Fälle / Jahr

für Immobilienhandel, Vermietung, Familienangelegenheiten Finanzamt, Immobilienfinanzierung ...

Eigentümer sind auf  
Stammtischwissen,  
„den Schwager“  
unvollständige oder  
veraltete Info angewiesen

2 Makler  
„3 Meinungen“  
Makler wollen einen  
Auftrag und schätzen  
zum Start  
Phantasiepreise

Bei der Bewertung und  
dem Verkauf sind die  
Parteien oft zerstritten  
(Erbe, Scheidung)  
es fehlt Neutralität

wie funktioniert die  
Finanzierung.  
Wieviel ist möglich

Immoscout Preise etc.  
sind für Nichtfachleute  
gut. ...hätte aber gerne  
eine unabhängige  
Zweitmeinung

in dynamischen  
Märkten nutzen oft  
1 Jahr „neue“ Zahlen  
nichts mehr

... eine unabhängige  
**Zweitmeinung**

24/7  
Verfügbarkeit.  
Preis wird sofort  
benötigt.

selbst stundenlang  
portalübergreifend  
suchen und  
vergleichen :-(  
(...trivago)

# **Automobile vs. Immobilie**

Hinweis: Automobile sind kein Immobilien, auch wenn wir im Leben 18 Monate damit im Stau verbringen :-)

# Drei wesentliche Unterschiede

im Immobiliengeschäft

Empirisch  
gesicherte  
Wohn-Markt  
analyse

## 1. Schwacke Liste

ergänzend zum „Objekt“ Einzelfall  
die gesicherte - heute digitale- Analyse des Gesamtmarkts  
als Finanzierungs- und fiskalische Bewertungsgrundlage

2 Parteien  
+ Bank  
+ Notar  
Grundbuch

## 2. „vier Parteien System“ mit Treuhänder

einfache vs. komplexe / digitale vs. manuelle Eigentumsübertragung (bis zur jährlich standardisierten Neubewertung)

qualifizierte  
Wohnlagen

## 3. Lage, Lage, Lage



# iib Berufung

Die deutschlandweit einheitliche  
Schwackeliste für Immobilien  
aufgrund  
**qualifizierter Wohnlagen**

# DIE WOHNMARKTANALYSTEN

unparteiisch, wissenschaftlich

woher kommen die Daten

1. langjährige Echtzeit Auswertung aller relevanter Angebote
2. manuelle Prüfung der Anbieter / Angebote
3. qualifizierte Wohnlagenkarte als Grundlage für math. Preismodell

# Preismodell vs. tatsächlichem Verkaufspreis

## Vergleich der iib Richtpreise mit dem Rechenbeispiel aus dem amtlichen Grundstücksmarktbericht 2016 Hanse- und Universitätsstadt Rostock

(siehe Seite 15 im Grundstücksmarktbericht)

**Typ:** Einfamilienhaus freistehend in Rostock - Evershagen

**Baujahr:** ab 1990

**Wohnfläche:** 149 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 644 m<sup>2</sup>

**Lage:** ∅

**Ausstattung:** ∅

**Zustand:** ∅

### amtlicher Preis Grundstücksmarktbericht

149 m<sup>2</sup> \* 2.160 €/m<sup>2</sup> = 321.840 €

### iib Richtpreis

Schätzung A - Stadtlage (Seite 16)

Evershagen = (2.000 €/m<sup>2</sup> - 2.500 €/m<sup>2</sup>) = ∅ 2.250 € pro m<sup>2</sup>

149 m<sup>2</sup> \* 2.250 €/m<sup>2</sup> = 335.250 m<sup>2</sup>

*Abweichung ca. 4%*

Schätzung B - Baujahr (Seite 18)

149 m<sup>2</sup> \* 2.237 €/m<sup>2</sup> = 333.313 m<sup>2</sup>

*Abweichung ca. 3,6%*

Schätzung C - ImmobilienTyp (Seite 19)

149 m<sup>2</sup> \* 2.258 €/m<sup>2</sup> = 336.442 m<sup>2</sup>

*Abweichung ca. 4,5%*

(A + B + C) / 3 = 2.248 €/m<sup>2</sup>

149 m<sup>2</sup> \* 2.248 €/m<sup>2</sup> = 334.952 m<sup>2</sup>

*Abweichung ca. 4,1%*

Beispiel vom. 3.2.2017

## iib Preisabweichung in der Regel weniger als +/- 5%

Genauigkeit der Marktwertermittlung

Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien (2016)

Bundesanzeiger Verlag

... In Literatur und Rechtsprechung zur  
Marktwertermittlung ... werden +/- 20 bis 30%  
akzeptiert (s S.31)

# Keine Immobilienblase!

Immopreise steigen,  
wo die Einkommen steigen

**Marktbreite / Verkaufsmenge  
(im teuren / Neubausegment)  
nimmt ab**

# 3.

**verkaufen, halten,  
kaufen... mieten**

# Der Immobilienzyklus

Konjunktur / Politik / die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen



Oftmals muss eine situative Entscheidung getroffen werden:

- **Gesundheit**
- **Familie, Erbe, Scheidung, Kind**
- **Arbeitsplatz**
- **Finanzsituation**

gerade im Wahljahr 2017 ist der Preiswandel, **Beratungsbedarf** besonders hoch.

Sprechen Sie Ihren **lokalen Experten** an.

Handlungsbedarf bei Kapitalanlage-Immobilien  
entsteht in jedem Fall unter- und über der

# 4% Brutto-Dauer-Rendite

+ Nachfrage

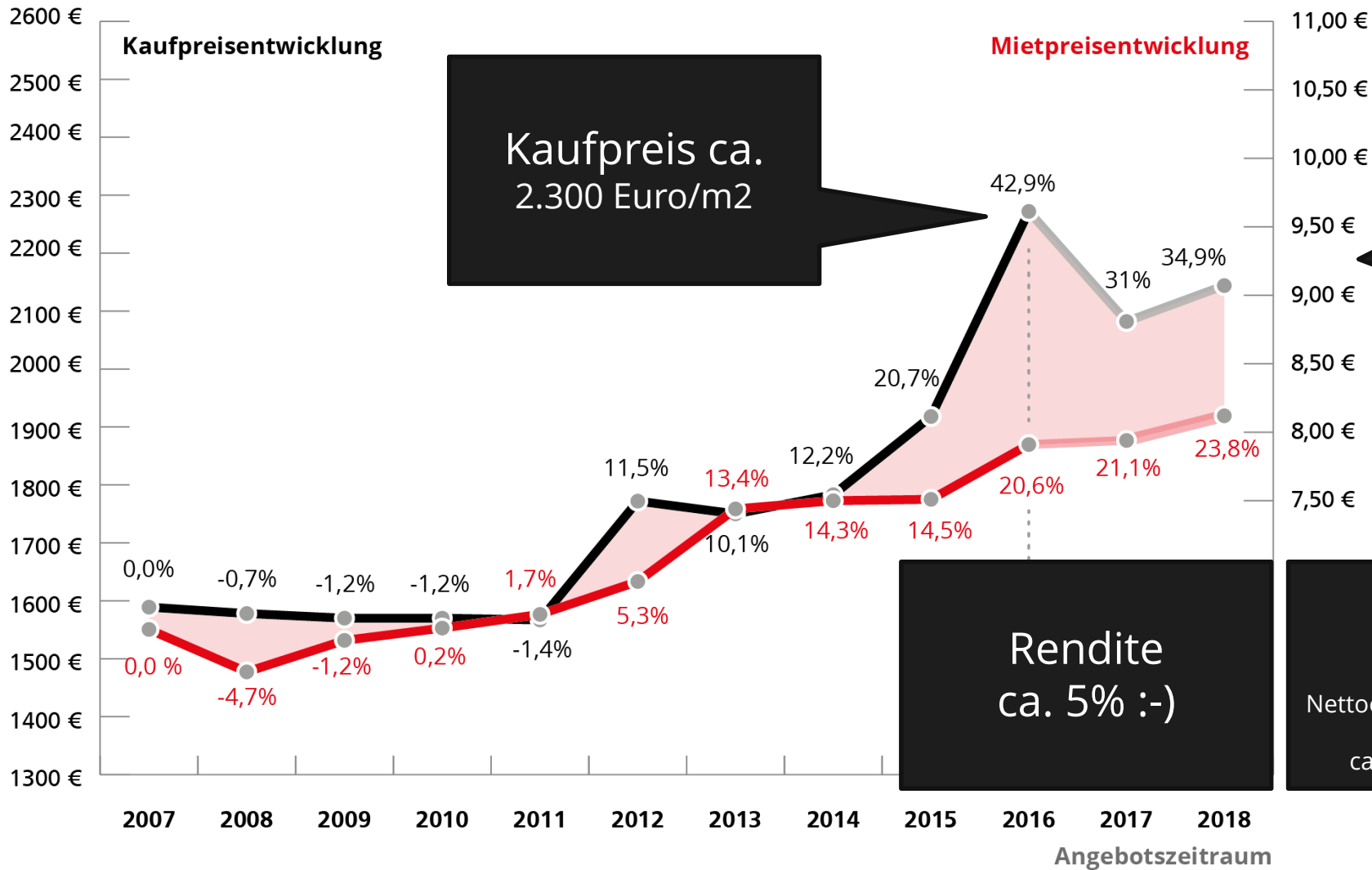
Hinweis: Eigengenutzte Immobilie = Konsum + Vermögensaufbau

# Stutensee/Weingarten Wohnung Bestand

## Marktstabilität

Kaufpreise €/m<sup>2</sup>

Mietpreise €/m<sup>2</sup>



**Kaufpreis ca.  
2.300 Euro/m<sup>2</sup>**

**Miete ca.  
9,50 Euro/m<sup>2</sup>**

**Rendite  
ca. 5% :-)**

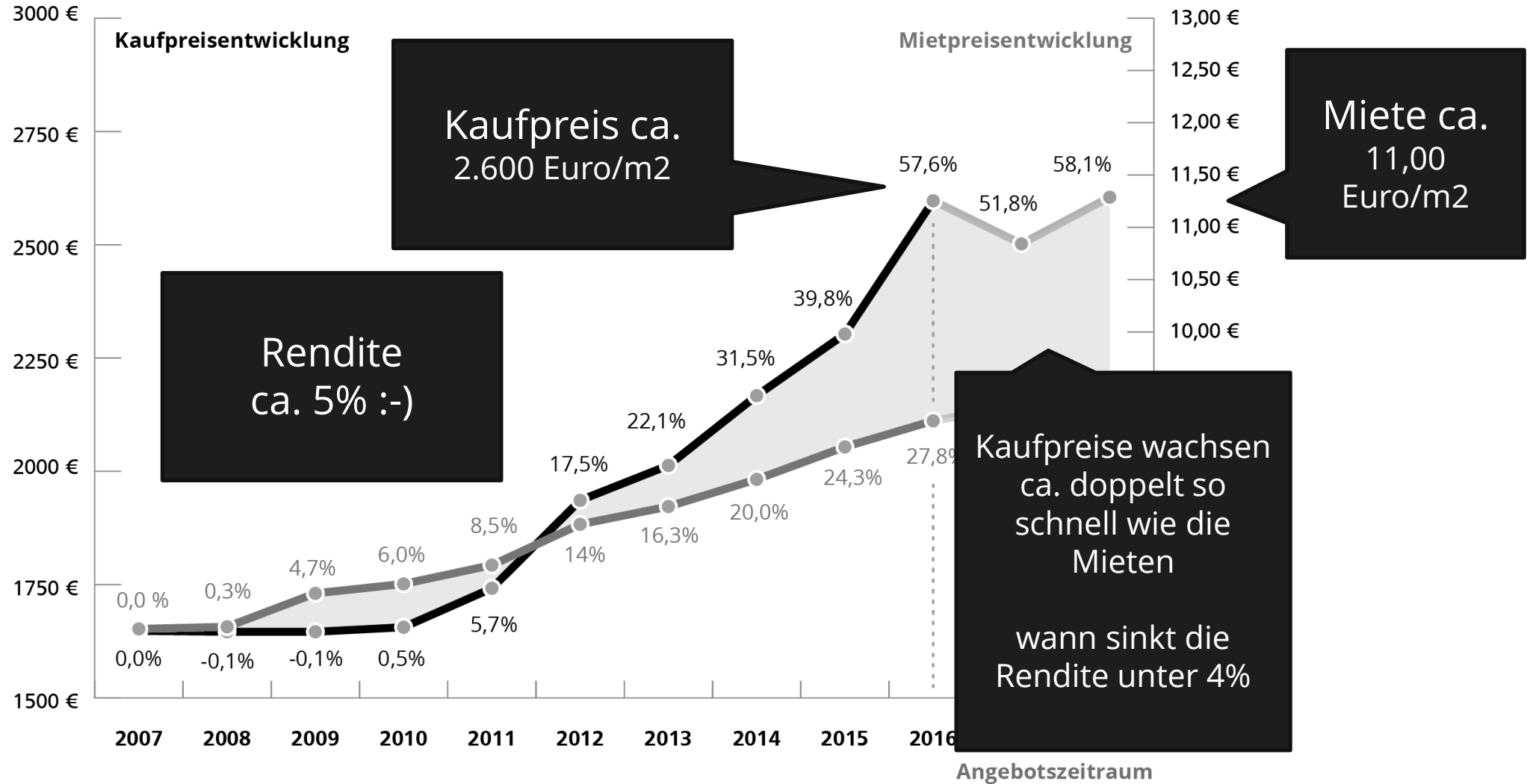
wichtig  
**100 m<sup>2</sup> WHG  
kosten 950 €/m  
d.h. ca. 3000 €  
Nettoeinkommen erforderlich  
ca. 1.900 €/netto/Kopf**

# Karlsruhe Wohnung Bestand

Marktstabilität

Kaufpreise €/m<sup>2</sup>

Mietpreise €/m<sup>2</sup>



# 4.

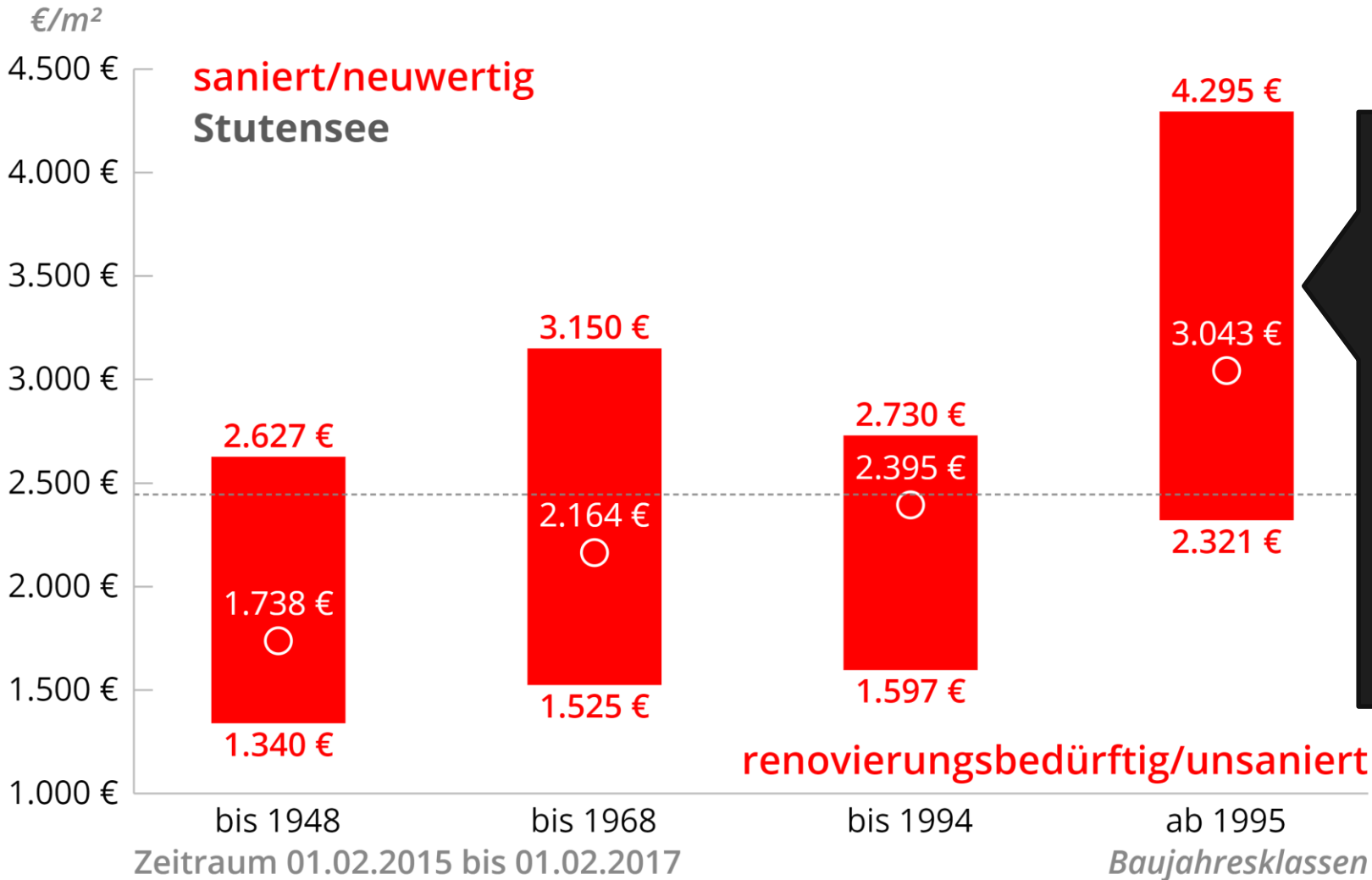
# Altersvorsorge

# Wokri

## Wohnimmobilienkreditrichtlinie

# Stutensee/Weingarten Haus Kauf Bestand

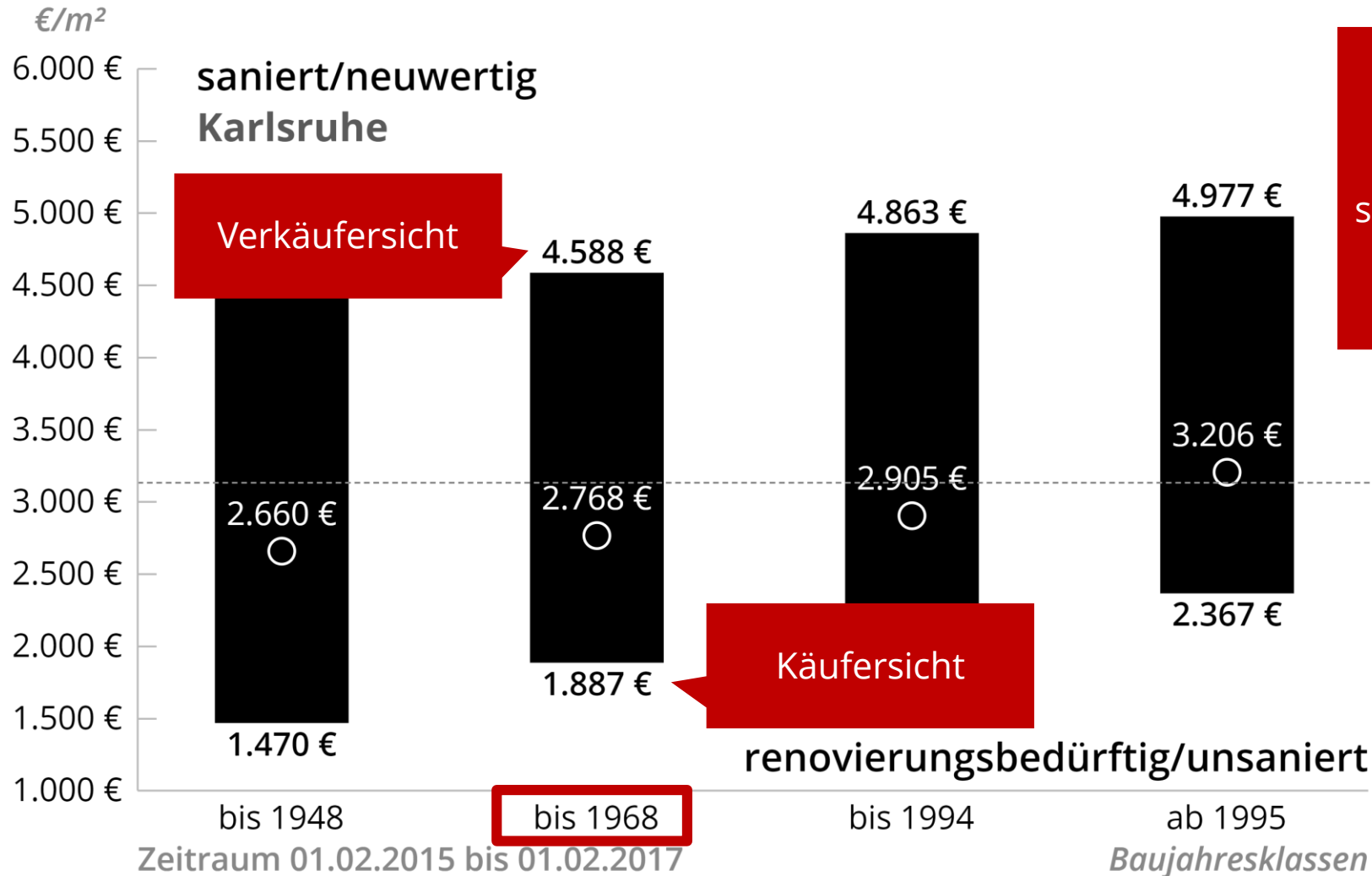
Immobilienpreise nach Baujahr, Ausstattung und Zustand



Richtpreise  
sind „vorläufig“  
ohne Einsicht ins  
Grundbuch  
ohne  
Ortsbesichtigung  
konkret Experten  
ansprechen!!!

# Karlsruhe Haus Kauf Bestand

Immobilienpreise nach Baujahr, Ausstattung und Zustand



in KA  
lohnt es sich  
sein Haus vor einem Verkauf  
„hübsch zu machen“

## Was ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie?

mehr Bürokratie ist nicht immer auch mehr Qualität

## Auswirkungen auf den Immobilienmarkt?

- Beleihung der Kapitalanlageimmobilie?
- Finanzierung für Selbständige?
- Finanzierung für Senioren?

## unterschiedliche Wahrnehmungen im Markt

Problematisch für Eigentümer, Projektentwickler, Bauträger und Makler ohne sofortige Einbindung der Bank

# 5 Kern-Fragen:

Zinsen und  
Mietzinsen

- Tendenz 2017: Mini-Zins-Umfeld bleibt
- Inflation beginnt zu steigen
- positiver Effekt bei längerfristig finanzierten u. vermieteten Wohnungen

Immobilienblase  
steigen die Preise?

- keine Immobilienblase
- steigende Preise bei steigenden Einkommen (Digital-Arbeitsplätze)
- (wirtschaftliche) Lage / Grundstück wird nahezu allesentscheidend

verkaufen, halten,  
kaufen... mieten

- 4% Rendite im Auge behalten
- hoher stetiger Beratungsbedarf
- Kontrolle: Was ist meine Immobilie wert

Altersvorsorge  
Wokri

- Vorsicht vor „Partei“ Sichtweise / min. / max Preis
- Wokri = Vorteil mit Immo+ Bankern
- Erstangebotspreis muß stimmen / sonst Vermögensverluste

Lokaler Markt

- WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?  
Lassen Sie Ihre Immobilie regelmäßig vom Experten einschätzen

**...für Sie eine gute Zukunft mit Immobilien**  
**Ihr Dr. Peter Hettenbach**