

# Die Immobilie, ein kostbares Gut

## Grundlegendes über Immobilienbewertung

**KommR. Gerhard Steller**

Allg. beeid. u. gerichtl. beeideter Sachverständiger für das Immobilienwesen

Volkswirtschaftliche Bedeutung:

**Grund und Boden  
ist ein nicht  
vermehrbares Gut**

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# Die 3 wichtigsten Wertkriterien einer Immobilie:

1. **DIE LAGE**
2. **DIE LAGE**
3. **DIE LAGE**

# Rechtliche Grundlage für die Immobilienbewertung in Österreich

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB)  
BGBl 1992/150
- Seit nunmehr 14 Jahren bewährt

# Grundlagen einer Bewertung

- Ortsaugenschein
- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan
- Einreichpläne
- Baufertigstellungsanzeige,  
Kollaudierungsbescheid

# Verkehrswertdefinition

*„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben“.*

# Weitere Wertbegriffe bei internationalen Bewertungsmethoden

- Market Value, der Marktwert
- Open Market Value, gleichfalls der Marktwert
- Fair Value, Marktwert des Assets (eigentl. Buchwert)

# Nationale Bewertungsverfahren

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

# Vergleichswertverfahren

Anwendungsmöglichkeiten z. B. bei:

- Grundstücken
- Reihenhäusern
- Eigentumswohnungen

# Sachwertverfahren

*Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, wie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache, zu ermitteln (Sachwert).*

# Bodenwert

- Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren durch Heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften
- Berücksichtigung der Unterschiede insbesondere nach:  
Lage, Art, Ausstattung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung, Erschließungszustand, Bebauungsmöglichkeit, tatsächlicher Bebauung und Zeitpunkt der Veräußerung  
durch entsprechende Zu- und Abschläge;
- Wertanpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

# Bauwert

- **Bauwert:**

Summe der Werte der baulichen Anlagen.

Ausgangsbasis ist der Herstellungswert in dem der Ausbauzustand Berücksichtigung findet

- **Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten werden in der Regel nach der Nutzfläche (früher mehrfach nach dem „umbauten Raum“) und den Neuerstellungskosten ermittelt

- **Wertminderungen:**

**technische**

(lineare, parabolische, empirische, degressive, progressive usw.)

**wirtschaftliche**

**sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände:**

(Lage, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen)

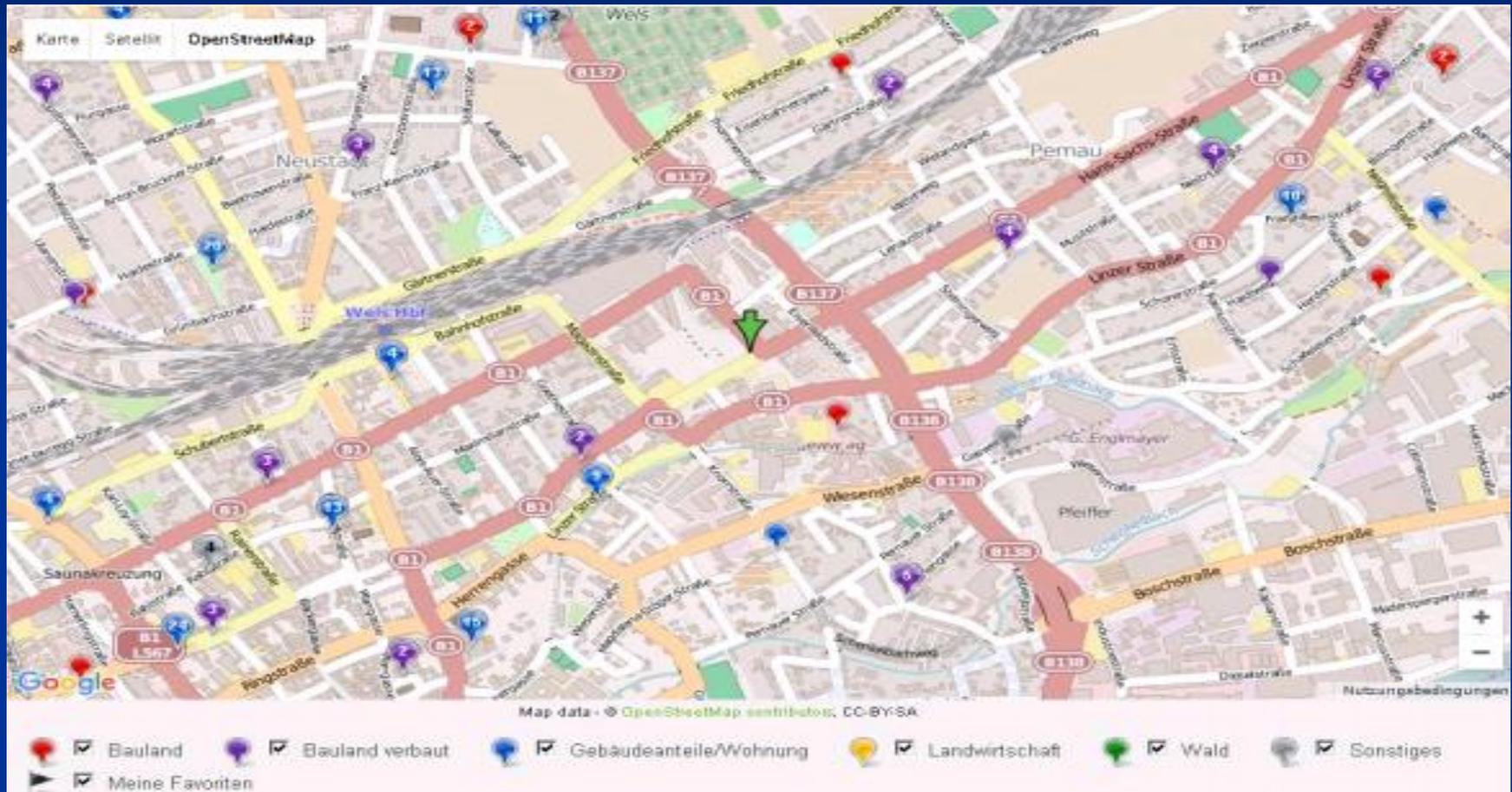
# Ertragswertverfahren

*Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

# Internationale Bewertungsmethoden

- Residual Method (Residualwertmethode)
- Discounted Cash Flow Method (Barwertmethode)
- Profits Methode (Gewinnmethode)

# LIEGENSCHAFTSVERKÄUFE WELS 2015



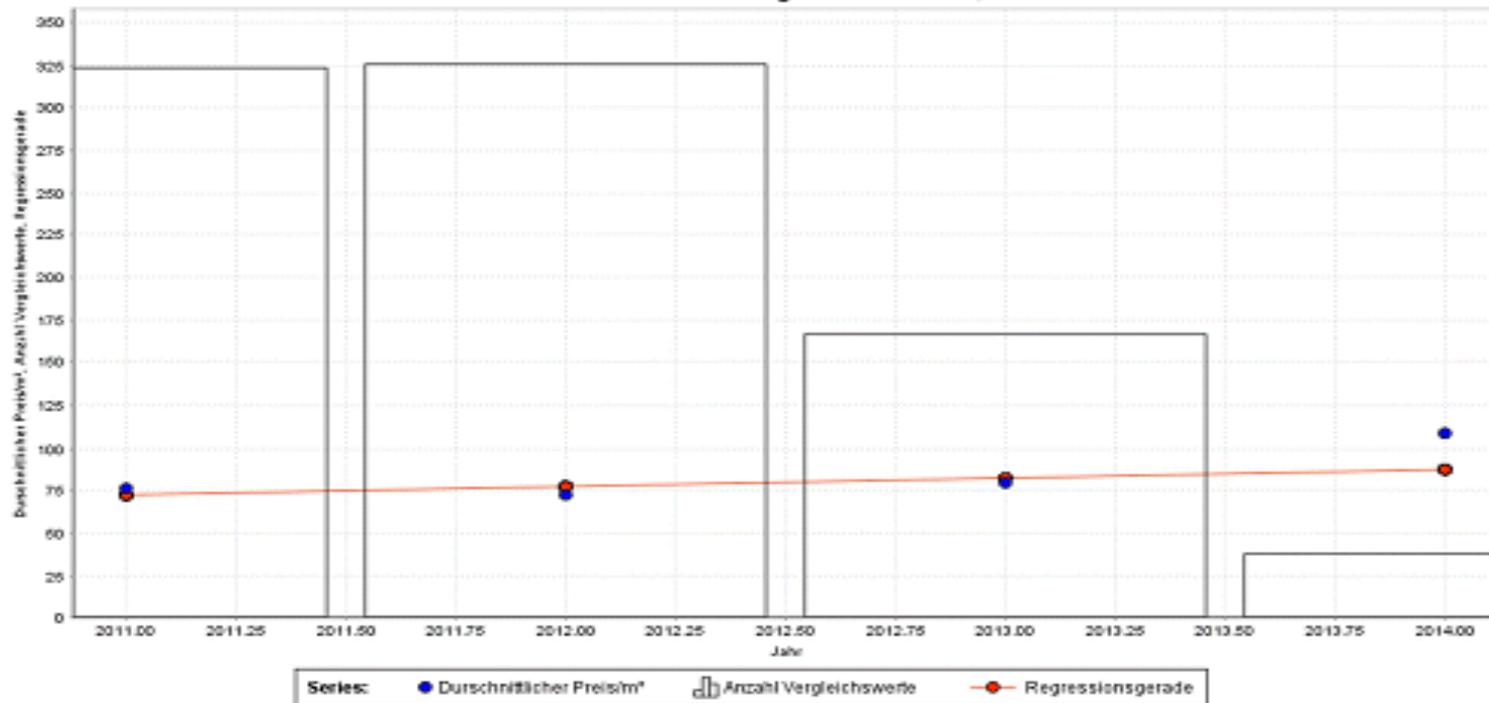
IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# PREISTEIGERUNG GRUNDSTÜCKE WELS - LAND

## Bauland Bezirk **Wels-Land** 2010-2014

(Anzahl Transaktionen: 855)

Jährliche Preisänderung im Bezirk: +6,7%

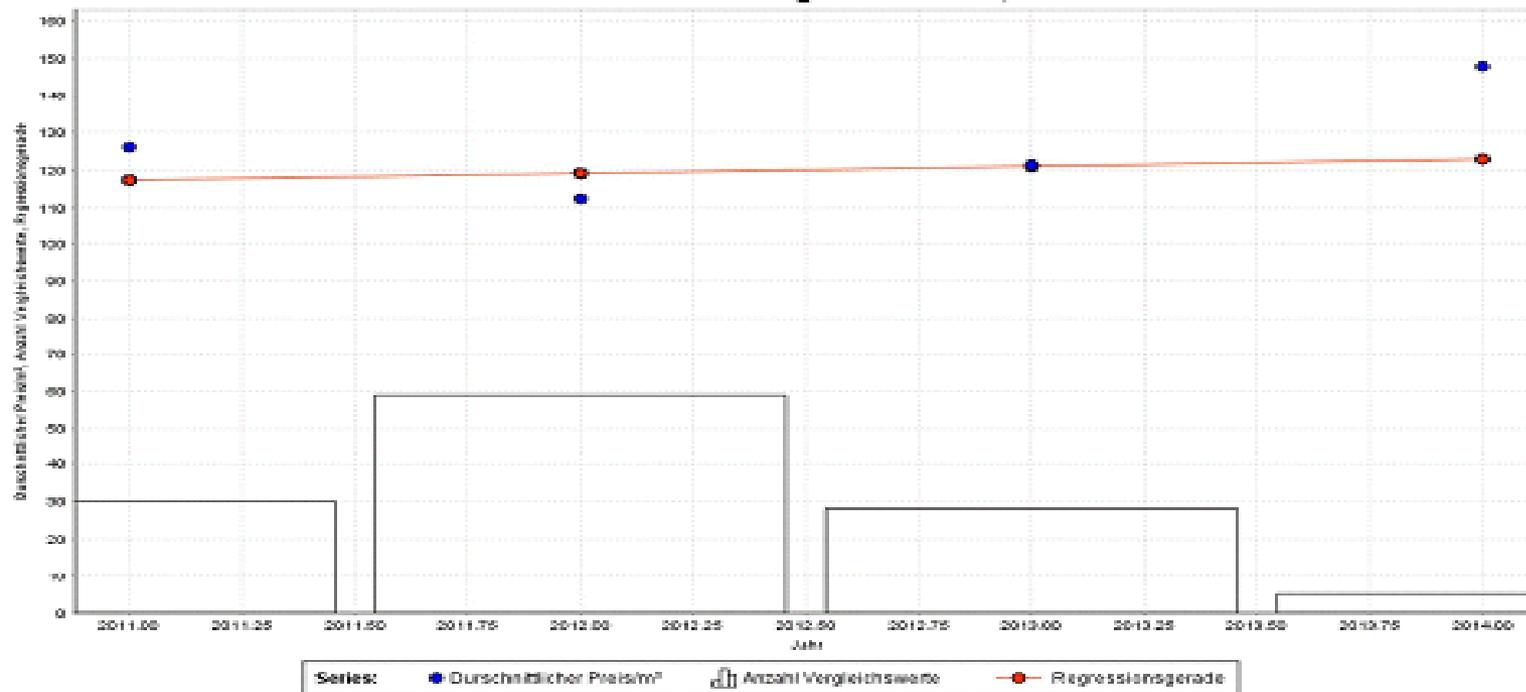


IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# PREISSTEIGERUNG GRUNDSTÜCKE WELS STADT

## Bauland Bezirk **Wels-Stadt** 2010-2014 (Anzahl Transaktionen: 122)

Jährliche Preisänderung im Bezirk: +1,5%



IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# DURCHSCHNITTSPREISE

## IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2015

### BAUGRUNDSTÜCKE

für freistehende Einfamilienhäuser (600 -800 m<sup>2</sup>)

#### WELS (Stadt)

- NORMALE WOHNLAGEN: € 130,--
- GUTE WOHNLAGEN: € 175,--
- SEHR GUTE WOHNLAGEN: € 249,30

#### WELS (Land)

- NORMALE WOHNLAGEN: € 68,80
- GUTE WOHNLAGEN: € 91,30
- SEHR GUTE WOHNLAGEN: € 130,--

Quelle: Immobilienpreisspiegel Fachverband Immobilien und Vermögenstreuhänder

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL  
HAUS 1. OKTOBER 2015

# DURCHSCHNITTSPREISE IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2015

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Erstbezug

WELS (Stadt)

#### ■ NORMALE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 464,30
mittlerer Wohnwert:	€ 1 614,30
guter Wohnwert:	€ 1 757,10
sehr guter Wohnwert:	€ 2 033,30

#### ■ GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 750,--
mittlerer Wohnwert:	€ 1 833,30
guter Wohnwert:	€ 1 983,30
sehr guter Wohnwert:	€ 2 320,--

#### ■ SEHR GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 2 041,70
mittlerer Wohnwert:	€ 2 258,30
guter Wohnwert:	€ 2 520,--
sehr guter Wohnwert:	€ 3 162,50

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# DURCHSCHNITTSPREISE IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2015

## GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

WELS (Stadt)

### ■ NORMALE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 900,--
mittlerer Wohnwert:	€ 1 021,40
guter Wohnwert:	€ 1 157,70
sehr guter Wohnwert:	€ 1 321,40

### ■ GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 200,--
mittlerer Wohnwert:	€ 1 320,--
guter Wohnwert:	€ 1 503,30
sehr guter Wohnwert:	€ 1 621,40

### ■ SEHR GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 508,30
mittlerer Wohnwert:	€ 1 625,--
guter Wohnwert:	€ 1 750,--
sehr guter Wohnwert:	€ 1 950,--

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# DURCHSCHNITTSPREISE IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2015

## REIHENHÄUSER

### WELS (Stadt)

#### ■ NORMALE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 100,--
mittlerer Wohnwert:	€ 1 214,30
guter Wohnwert:	€ 1 342,90
sehr guter Wohnwert:	€ 1 500,--

#### ■ GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 366,70
mittlerer Wohnwert:	€ 1 483,30
guter Wohnwert:	€ 1 600,--
sehr guter Wohnwert:	€ 1 816,70

#### ■ SEHR GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 616,70
mittlerer Wohnwert:	€ 1 775,--
guter Wohnwert:	€ 1 941,70
sehr guter Wohnwert:	€ 2 141,70

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# DURCHSCHNITTSPREISE IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2015

## EINFAMILIENHÄUSER

### WELS (Stadt)

#### ■ NORMALE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1.064,30
mittlerer Wohnwert:	€ 1 235,70
guter Wohnwert:	€ 1 357,10
sehr guter Wohnwert:	€ 1 528,60

#### ■ GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 383,30
mittlerer Wohnwert:	€ 1 550,--
guter Wohnwert:	€ 1 700,--
sehr guter Wohnwert:	€ 1 835,70

#### ■ SEHR GUTE WOHNLAGE:

einfacher Wohnwert:	€ 1 750,--
mittlerer Wohnwert:	€ 1 891,70
guter Wohnwert:	€ 2 107,10
sehr guter Wohnwert:	€ 2 335,70

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

# WICHTIGE INFORMATION

- VON EINEM VERKAUF ODER EINEM KAUF EINER IMMOBILIE IST OHNE ERMITTLUNG DES MARKTWERTES DURCH EINEN FACHEXPERTEN ABZURATEN

# WICHTIGE INFORMATION

- EIN DEM VERKEHRSWERT NAHER WERT ( GRUNDSTÜCKSWERT) IST KÜNFTIG DIE GRUNDLAGE FÜR DIE GEBÜHRENBEMESSUNG

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Gerne beantworte ich Ihre Fragen**

IMMOBILIENBEWERTUNG  
KOMPETENZZENTRUM GERSTL HAUS  
1. OKTOBER 2015

**STELLER**  
IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH