



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Modernisierung/ Sanierung

Vortrag am 13. Dingolfinger Bau fachtag
13. November 2009

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Wie erfasst und bewertet man verschiedene Zustände desselben Gebäudes?



Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung



Die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Modernisierung/ Sanierung

1. Bedeutung des Instrumentes Restnutzungsdauer
2. Technische Restnutzungsdauer nach Bauelementen
3. Kriterien der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
4. Modernisierungsbeispiel



Fragen des technischen Sachverständigen an die
Wertermittlung:

- Minderwert der Immobilie bei Verbleib des Schadens
- Wann tritt ein Mehrwert ein nach Behebung eines Schadens (Neu für Alt)?
- Mehrwert der Immobilie durch Sanierung/ Modernisierung



Direkte Beeinflussung des Sachwerts:

Herstellungswert der baulichen Anlagen

- Alterswertminderung (%-Satz d. Herst. Werts)

= Sachwert der baulichen Anlage

+ Bodenwert

= Sachwert des Grundstücks



Indirekte Beeinflussung des Ertragswerts:

Reinertrag des Grundstücks

- Verzinsung des Bodenwerts

= Reinertrag der baulichen Anlagen

x Rentenbarwertfaktor (Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer)

= Ertragswert der baulichen Anlage

+ Bodenwert

= Ertragswert des Grundstücks

1. BEDEUTUNG DES INSTRUMENTES RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Kein Einfluss auf internationale Verfahren:

Reinertrag des Grundstücks

x Ewiger Rentenbarwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz)

= Ertragswert des Grundstücks



Regelmäßige Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter

- Regelfall nur anwendbar bei jüngeren, seit der Herstellung unveränderter Gebäude.
- Schwierigkeiten bei älteren Gebäuden und bei (teil-)modernisierten Anwesen.



Arten der Alterswertminderung:

- Progressive Alterswertminderung
- Lineare Alterswertminderung (%) = $100 \times (GND - RND) / GND$
- Degressive Alterswertminderung
- Mischformen

1. BEDEUTUNG DES INSTRUMENTES RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	WertR	Verfasser
Einfamilienhäuser	80	80
Mehrfamilienhäuser	70	70
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	70	50
Verwaltungs- und Bürogebäude	65	50
Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude	60	60
Schulen, Universitäten	65	65
Hotels	60	40
Altenwohnheime	60	60
Krankenhäuser	60	50
Sport- und Freizeitgebäude	60	40
Kirchen	70	70
Einkaufsmärkte	55	30
Kaufhäuser	50	40
Parkhäuser	50	50
Tiefgaragen	50	50
Tankstellen	15	15
Industrie- und Lagergebäude	50	40
Landwirtschaftliche Gebäude	50	40

Gesamtnutzungsdauern
nach WertR und nach
Auffassung des
Referenten



Die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Modernisierung/ Sanierung

1. Bedeutung des Instrumentes Restnutzungsdauer
2. Technische Restnutzungsdauer nach Bauelementen
3. Kriterien der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
4. Modernisierungsbeispiel

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Einfamilien-Wohnhäuser, frei stehend

Typ 1.01 – 1.33

Ausstattungsstandard				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz- oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz-Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststoff-folienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse) mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	Große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwand-bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holz zargen, Glastür ausschnitte	Türblätter mit Edelholz furnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informations-technische Anlagen	aufwändige Installation, Sicherheits-einrichtungen

Aufteilung des Bauwerks
in seine Bauelemente:

Quelle: WertR 2006

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Gesamtnutzungsdauer

16 %

60 bis 100 Jahre

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Aufteilung des Bauwerks in seine Bauelemente nach WertR, Beispiel Einfamilienwohnhaus:

- Fassade
- Innenwandbekleidung
- Deckenbekleidung
- Bodenbeläge
- Dachdeckung
- Fenster
- Türen
- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallation

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Zuweisung von Bauwerksanteilen an die Bauelemente,
Beispiel Einfamilienwohnhaus, NHK Typ 1.01:

- Fassade	4 %
- Innenwandbekleidung	6 %
- Deckenbekleidung	5 %
- Bodenbeläge	5 %
- Dachdeckung	10 %
- Fenster	8 %
- Türen	6 %
- Heizung	7 %
- Sanitär	6 %
- Elektroinstallation	3 %
Summe Ausbauelemente	60 %

Quelle: Sprengnetter,
Grundstücksbewertung

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Detaillierte Aufteilung
der Bauelemente:

023	Putz- und Stuckarbeiten	28	50	73	3,4	6,1	8,8
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	21	33	44	2,5	3,9	5,3
025	Estricharbeiten	5	11	17	0,6	1,3	2,1
027	Tischlerarbeiten	44	84	125	5,3	10,2	15,0
028	Parkett-, Holzpflasterarbeiten	0	11	22	0,0	1,3	2,7
030	Rolladenarbeiten, Sonnenschutz	1	6	12	0,1	0,7	1,4
031	Metallbau-, Schlosserarbeiten incl. 035	6	27	52	0,8	3,3	6,2
032	Verglasungsarbeiten incl. 029	0	32	67	0,0	3,8	8,1
034	Maler- und Lackiererarbeiten incl. 037	13	22	31	1,6	2,6	3,7
036	Bodenbelagsarbeiten	1	9	16	0,2	1,1	2,0
039	Trockenbauarbeiten	0	3	12	0,0	0,4	1,5
	Ausbau	248	288	329	29,9	34,7	39,6

040	Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen	30	49	67	3,7	5,9	8,1
042	Gas- und Wasserinstallationsarbeiten	6	20	34	0,7	2,4	4,1
043	Druckrohrleitungen für Gas, Wasser und Abwasser	–	–	–	–	–	–
044	Abwasserinstallationsarbeiten - Leitungen	–	11	21	–	1,3	2,6
045	Gas-, Wasser-Einrichtungsgegenstände incl. 046	3	12	21	0,4	1,5	2,5
047	Wärme- und Kälteämmerarbeiten an Anlagen	0	1	3	0,0	0,2	0,4
049	Feuerlöschanlagen, -geräte	–	–	–	–	–	–
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	–	2	4	–	0,2	0,4
052	Mittelspannungsanlagen	–	–	–	–	–	–
053	Niederspannungsanlagen	16	25	35	1,9	3,0	4,2
055	Ersatzstromversorgungsanlagen incl. 056	–	–	–	–	–	–
058	Leuchten und Lampen	0	1	3	0,0	0,1	0,4
060	Elektroakustische Anlagen incl. 061, 063, 065	0	2	3	0,0	0,2	0,4
069	Aufzüge	–	–	–	–	–	–
070	Regelung, Steuerung HLS-Anlagen	0	3	12	0,0	0,4	1,5
071	Gebäudeautomation	–	–	–	–	–	–
074	RLT-Anlagen incl. 075, 076, 077, 078	–	0	–	–	0,0	–
	Gebäudetechnik	96	126	156	11,6	15,2	18,8
	Sonstige Leistungsbereiche incl. 008, 033, 051	0	4	12	0,0	0,5	1,5

Quelle: BKI Baukosten 2003

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Sachverständige Schätzung der Minderungsfaktoren
für jedes Bauelement:

Minderungsfaktor :

0,00

0,25

0,50

0,75

1,00

Verbaler Beschrieb:

Bauelement ist neu(-wertig)

Bauelement ist nur wenig verbraucht

Bauelement ist zur Hälfte verbraucht

Bauelement ist überwiegend verbraucht

Bauelement ist vollständig verbraucht

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Technische Lebensdauer von Bauteilen ersetzt keine sachverständige Würdigung des Bestandes:

Lebensdauer von Bauteilen, Bsp. konventionelles Einfamilienhaus:

Fassade	30 - 40 Jahre
Innenwandbekleidung	10 - 20 Jahre
Deckenbekleidung	10 - 20 Jahre
Bodenbeläge	10 - 50 Jahre
Dachdeckung	40 Jahre
Fenster	40 Jahre
Türen	50 Jahre
Heizung	40 Jahre
Sanitär	20 - 40 Jahre
Elektroinstallation	50 Jahre

2. TECHNISCHE RESTNUTZUNGSDAUER NACH BAUELEMENTEN



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Technische Kriterien	60%		
Fassade	4%	0,75	3,00%
Innenwandbekleidung	6%	0,25	1,50%
Deckenbekleidung	5%	0,25	1,25%
Bodenbeläge	5%	0,25	1,25%
Dachdeckung	10%	0,50	5,00%
Fenster	8%	0,75	6,00%
Türen	6%	0,50	3,00%
Heizung	7%	0,25	1,75%
Sanitär	6%	0,25	1,50%
Elektro	3%	0,50	1,50%
Alterswertminderung			25,75%
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
Restnutzungsdauer	Jahre	59	

Restnutzungsdauer
eines Einfamilienhauses,
ca. 30 Jahre alt, nach
ausschließlich
technischen Kriterien



Die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Modernisierung/ Sanierung

1. Bedeutung des Instrumentes Restnutzungsdauer
2. Technische Restnutzungsdauer nach Bauelementen
3. Kriterien der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
4. Modernisierungsbeispiel



Nichttechnische Einflüsse auf die Standdauer von Gebäuden:

- Gebäudestruktur: Grundriss, Zuschnitt, Raumgrößen, Belichtung etc.
- Verhältnis der Lagequalität zur Nutzung der baulichen Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Erscheinung, Baujahrsgruppe

3. KRITERIEN DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	Rohbau	Ausbau/Geb.Tech
Einfamilienhäuser	50%	50%
Mehrfamilienhäuser	50%	50%
Gem. genutzte Wohn- und Geschäftsh.	40%	60%
Verwaltungs- und Bürogebäude	35%	65%
Schulen	40%	60%
Hotels	35%	65%
Alten- und Pflegeheime	45%	55%
Krankenhäuser	30%	70%
Sporthallen	55%	45%
Kirchen	45%	55%
Einkaufsmärkte	50%	50%
Parkhäuser	75%	25%
Tiefgaragen	85%	15%
Industrie- und Produktionsgebäude	55%	45%
Lagergebäude	80%	20%

These: Je höher der Rohbauanteil, desto geringer ist der Einfluss der wirtschaftlichen Kriterien

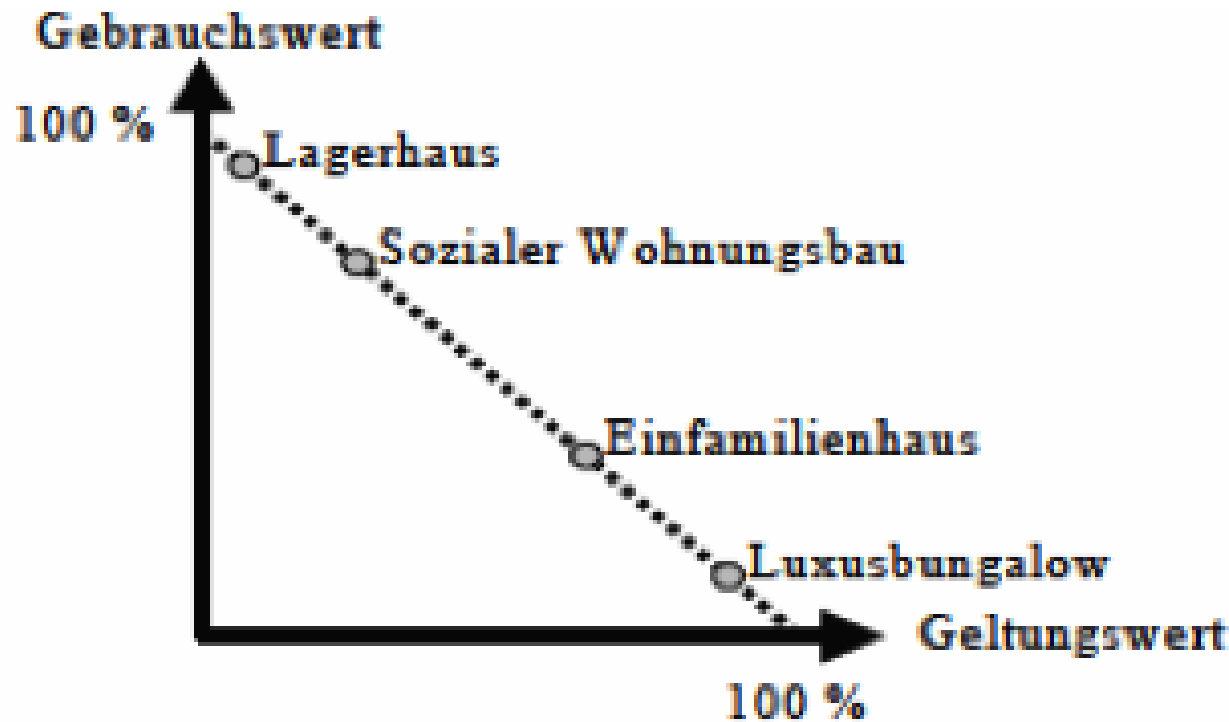
Quelle: BKI Baukosten 2009

3. KRITERIEN DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



These: Je höher der Gebrauchswertanteil, desto geringer ist der Einfluss der wirtschaftlichen Kriterien

Quelle: Wiedenmann,
Ermittlung von Minderwerten

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

3. KRITERIEN DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	WertR	Verfasser
Einfamilienhäuser	80	80
Mehrfamilienhäuser	70	70
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	70	50
Verwaltungs- und Bürogebäude	65	50
Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude	60	60
Schulen, Universitäten	65	65
Hotels	60	40
Altenwohnheime	60	60
Krankenhäuser	60	50
Sport- und Freizeitgebäude	60	40
Kirchen	70	70
Einkaufsmärkte	55	30
Kaufhäuser	50	40
Parkhäuser	50	50
Tiefgaragen	50	50
Tankstellen	15	15
Industrie- und Lagergebäude	50	40
Landwirtschaftliche Gebäude	50	40

These: Je länger die Gesamtnutzungsdauer, desto geringer ist der Einfluss der wirtschaftlichen Kriterien

3. KRITERIEN DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Richtwerte für den technischen- und den wirtschaftlichen Anteil an der Nutzungsdauer

Gebäudearten	Anteil Technik	Anteil Wirtschaft
Einfamilienhaus, funktional	60%	40%
Einfamilienhaus, gehobene Ausstattung	40%	60%
Mehrfamilienhäuser	50%	50%
Verwaltungs- und Bürogebäude	40%	60%
Handelsimmobilien	20%	80%
Lagergebäude	80%	20%
Produktion	?	?

3. KRITERIEN DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	Anteil	Mind.Faktor	Minderung
Wirtschaftliche Kriterien	40%		
Gebäudestruktur	20%	0,25	5,00%
Art Maß Zustand/ Lage	10%	0,00	0,00%
Erscheinung, Baujahrsgruppe	10%	0,50	5,00%
Technische Kriterien	60%		
Fassade	4%	0,75	3,00%
Innenwandbekleidung	6%	0,25	1,50%
Deckenbekleidung	5%	0,25	1,25%
Bodenbeläge	5%	0,25	1,25%
Dachdeckung	10%	0,50	5,00%
Fenster	8%	0,75	6,00%
Türen	6%	0,50	3,00%
Heizung	7%	0,25	1,75%
Sanitär	6%	0,25	1,50%
Elektro	3%	0,50	1,50%
Alterswertminderung			35,75%
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
Restnutzungsdauer	Jahre	51	

Restnutzungsdauer
eines Einfamilienhauses,
ca. 30 Jahre alt, nach
technischen- und
wirtschaftlichen
Kriterien

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung



Die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Modernisierung/ Sanierung

1. Bedeutung des Instrumentes Restnutzungsdauer
2. Technische Restnutzungsdauer nach Bauelementen
3. Kriterien der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
4. **Modernisierungsbeispiel**

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937,
unsaniert



Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937,
unsaniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937,
unsaniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937,
unsaniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	Anteil	Mind.Faktor	Minderung
Wirtschaftliche Kriterien	50%		
Gebäudestruktur	30%	0,50	15,00%
Art Maß Zustand/ Lage	10%	0,90	9,00%
Erscheinung, Baujahrsgruppe	10%	0,75	7,50%
Technische Kriterien	50%		
Fassade	4%	0,90	3,60%
Innenwandbekleidung	4%	0,90	3,60%
Deckenbekleidung	2%	0,90	1,80%
Bodenbeläge	5%	0,50	2,50%
Dachdeckung	6%	0,75	4,50%
Fenster	7%	0,75	5,25%
Türen	6%	0,75	4,50%
Heizung	7%	0,90	6,30%
Sanitär	6%	0,90	5,40%
Elektro	3%	0,75	2,25%
Alterswertminderung			71,20%
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	
Restnutzungsdauer	Jahre	20	

Restnutzungsdauer
eines
Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937,
unsaniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	Einheit	F/V	EP	Faktor	Preis	Summe
Jahresrohertrag						15.149,11 €
Wohnung 1, EG West	m²	56,10	4,50 €	12	3.029,47 €	
Wohnung 2, EG Ost	m²	59,04	4,50 €	12	3.187,95 €	
Wohnung 3, OG West	m²	57,10	4,50 €	12	3.083,31 €	
Wohnung 4, OG Ost	m²	66,02	4,50 €	12	3.565,00 €	
Wohnung 5, DG	m²	37,57	4,00 €	12	1.803,39 €	
Garagen	Stk	2,00	20,00 €	12	480,00 €	
Bewirtschaftungskosten						- 4.692,88 €
Verwaltungskosten	psch	5	18,00 €	12	1.080,00 €	
Betriebskosten	%	0	15.149,11 €		- €	
Instandhaltungskosten	m²	275,82	12,00 €	1	3.309,90 €	
Mietausfallwagnis	%	2	15.149,11 €		302,98 €	
Grundstücksreinertrag						10.456,23 €
Bodenwertverzinsung						- 10.069,40 €
Gebäudereinertrag						386,83 €
Gebäudeertragswert	V	13,59	386,83 €		5.257,18 €	
Restnutzungsdauer	Jahre	20				
Liegenschaftszinssatz	%	4,00				
Bodenwert					251.735,00 €	
Ertragswert Bestand					256.992,18 €	

Ertragswert eines
Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937,
unsaniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937, saniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937, saniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors



Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937, saniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	Anteil	Mind.Faktor	Minderung	
Wirtschaftliche Kriterien	50%			
Gebäudestruktur	30%	0,25	7,50%	Freisitze, Grundriss
Art Maß Zustand/ Lage	10%	0,00	0,00%	Ausstattung entspricht Lage
Erscheinung, Baujahrsgruppe	10%	0,25	2,50%	Überwiegend modern
Technische Kriterien	50%			
Fassade	4%	0,00	0,00%	Neu
Innenwandbekleidung	4%	0,25	1,00%	Oberflächen Neu, Sanitär
Deckenbekleidung	2%	0,50	1,00%	Oberflächen Neu
Bodenbeläge	5%	0,25	1,25%	Überwiegend Neu
Dachdeckung	6%	0,00	0,00%	Neu
Fenster	7%	0,00	0,00%	Neu
Türen	6%	0,50	3,00%	Instandgesetzt
Heizung	7%	0,00	0,00%	Neu
Sanitär	6%	0,00	0,00%	Neu
Elektro	3%	0,25	0,75%	Überwiegend Neu
Alterswertminderung			17,00%	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70		
Restnutzungsdauer	Jahre	58		

saniert

4. MODERNISIERUNGSBEISPIEL



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

	Einheit	F/V	EP	Faktor	Preis	Summe
Jahresrohertrag						30.482,23 €
Wohnung 1, EG West	m²	63,60	7,50 €	12	5.724,11 €	
Wohnung 2, EG Ost	m²	66,54	7,50 €	12	5.988,24 €	
Wohnung 3, OG	m²	126,12	7,50 €	12	11.350,80 €	
Wohnung 5, DG	m²	69,78	8,00 €	12	6.699,08 €	
Garagen	Stk	2,00	30,00 €	12	720,00 €	
Bewirtschaftungskosten						- 4.081,96 €
Verwaltungskosten	psch	4	18,00 €	12	864,00 €	
Betriebskosten	%	0	30.482,23 €		- €	
Instandhaltungskosten	m²	326,04	8,00 €	1	2.608,31 €	
Mietausfallwagnis	%	2	30.482,23 €		609,64 €	
Grundstücksreinertrag						26.400,27 €
Bodenwertverzinsung	%	4,50	251.735,00 €			- 11.328,08 €
Gebäudereinertrag						15.072,20 €
Gebäudeertragswert	V	20,49	15.072,20 €		308.863,03 €	
Restnutzungsdauer	Jahre	58				
Liegenschaftszinssatz	%	4,50				
Bodenwert					251.735,00 €	
Ertragswert saniert						560.598,03 €

Ertragswert eines
Mehrfamilienhauses,
Baujahr 1937, saniert

Stephan Schulz MRICS
Immobilienanalyse und Bewertung



- Die Veränderung der Restnutzungsdauer durch Sanierungsmaßnahmen kann vom Immobiliensachverständigen nachvollziehbar und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gegebenheiten ermittelt werden.
- Ein Mehrwert der Immobilie tritt nur ein, wenn sich mindestens die Restnutzungsdauer erhöht.
- Die Höhe der Wertsteigerung durch die Sanierung kann in Abhängigkeit von den Erträgen und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.