

Entwicklung eines systematischen Bewertungsverfahrens zur Beurteilung des aktuellen Marktpreises von Immobilienportfolios

Diplomarbeit von Herrn cand. Ing. Eugen Hoffmann

Betreuer: Dr. Gunnar Adams

Einleitung

In Vorbereitung auf eine Privatisierung bestehender Immobilienportfolios gehört die Ermittlung eines marktkonformen Verkaufspreises einer Immobilie zu den wichtigsten Aufgaben eines Immobilienvertriebsbüros. Für diese Herausforderung wird ein „tool“ benötigt, das effizient und systematisch die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes aufgreift und verschiedene Eigenschaften des Objektes einpreist.

Bewertungsverfahren

In Deutschland greifen Sachverständige für die Ermittlung von Verkehrswerten auf drei normierte Bewertungsverfahren zurück.

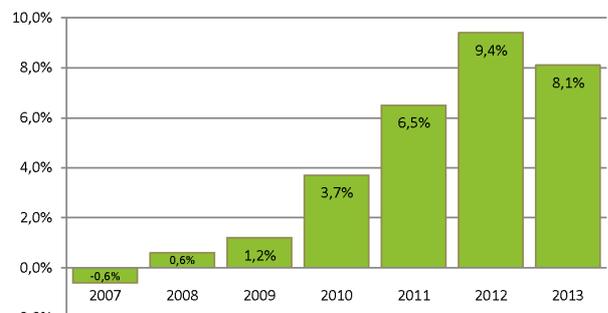
- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Im Rahmen eines Vertriebes vermieteter Wohnobjekte steht das Ertragswertverfahren im Vordergrund.

Marktpreis

Die rasante Preisentwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren ermöglicht nur bedingt die Anwendung

des Ertragswertverfahrens ohne den Einbezug der Marktanpassung. Denn die Auswertung der Immobilientransaktionen seitens der Gutachterausschüsse unterliegt einer zeitlichen Verzögerung.



Beispielhafte Darstellung der Preisentwicklung am Karlsruher Wohnungsmarkt

Ergänzendes Bewertungsverfahren

Auf die entstandene Preislücke zwischen den Daten der Gutachterausschüsse und den Marktpreisen wird mit einem ergänzenden Bewertungsverfahren reagiert.

Anwendung im Vertrieb

Das formulierte Bewertungsverfahren wird rückwirkend auf sechzig realisierten Wohnungstransaktionen angewandt und das Potenzial der Marktanpassung mit dem ergänzenden Bewertungsverfahren aufgezeigt.