



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektbewertung - Standortwahl

Standortwahl

- Das wichtigste überhaupt beim Immobilieninvestment ist die Standortwahl
- Sie macht etwa 80% Deines Investitionserfolges aus. Langfristig ist es eins der wichtigsten und wenigen Dinge, die Du an Deiner Immobilie nicht verändern kannst 😊
- Deswegen solltest Du mit der Frage beginnen:
 - An welchem Ort möchte ich überhaupt investieren ?
 - Kann ich da nachhaltig vermieten auch in 10, 20, 30 Jahren? Welches Mietniveau werde ich da langfristig in etwa haben?
 - Kann ich mit einer Wertsteigerung meiner Immobilie rechnen?

A-, B- C-Standorte

- Schlechtere Standorte haben i.d.R. höhere Mietrenditen, aber Leerstandsrisiko und Wertverlust
- Leerstandsrisiko (bei Gebieten mit Abwanderung, Leerstandsrisiko)
- Preisverfall vs. Preisgewinn
- Kaufpreis, zu erwartende Miete
- Verwaltungsaufwand und Reparaturkosten bleiben gleich im Verhältnis zu geringeren Mieteinnahmen

Lage, Lage, Lage - langfristig mit 15-20 Jahren

- Makrolage (Region/Stadt)
 - Arbeitsplätze (diversifizierte Arbeitsplätze der Zukunft), Konzernansiedlungen
 - Verkehrsausbauten, Flughäfen, ICE Strecken
 - Universitätsstadt
 - Wachstum / Zuzug
 - Lebensqualität, saubere Umwelt
- Politik
 - Mietregulierung z.B. in Berlin extrem
 - Mietpreisbremse bei Bestandsimmos
 - Flüchtlingsbewegungen
- Klimawandel und Naturkatastrophen
 - Übeflutung Passau, Koblenz; Hangrutschungen, Sturmschäden im Norden

Wie konkret bewerten?

- Internetrecherche
 - Google
 - Maps: Flughafen, Autobahnen, ICE-Strecken
 - Bilder
 - Unis, Kultur ...
 - Je mehr Kleinstadt, umso mehr Kirchturm
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Wirtschaftsstandort
 - Prognos Zukunftsatlas
 - <https://www.prognos.com/de/zukunftsatlas>
 - <https://www.handelsblatt.com/prognos-zukunftsatlas-2022/28715856.html>
- Arbeitsmarkt (Stepstone)
- Immobilienpreisentwicklung (z.B. über Statista)

Mikrolage

- Stadtteil / Bezirk – teilw. extreme Unterschiede bspw. In Essen
- Du kaufst das Entwicklungspotenzial mit ein
- Verkehrsanbindung
- Soziale Brennpunkte / Atomkraftwerke / Hauptverkehrsadern
- Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote etc.
- Bedürfnisse der Zielgruppe im Auge behalten
 - Z.B. Apotheke / Krankenhaus für Senioren
 - Uni für Studenten
 - ...

Bierdeckelbewertung

- Lage
- Zustand
 - Alles, was gemacht werden muss, kann direkt auf den Kaufpreis draufgerechnet werden bei der Bewertung
 - Große Gewerke, die Dinge, die teuer werden können sind entscheidend
- Mietsituation
 - Gut / Normal / Schlecht vermietet? Wie lange dauert es, bis ich auf das Marktniveau komme?

Persönliche Faktoren

- Kaufe da, wo Du Dich wirklich sehr gut auskennst – oder eigne Dir sehr gute Kenntnisse dort an, durch Besuche etc. zum Beispiel durch einen lokalen Guide, dem Du vertrauen kannst und durch Besuche
- Bekomme ein Gefühl, wie es da ist zu leben, laufe durch, schau dir mit öffentlichen Verkehrsmitteln und zu Fuss die Gegend an, verbringe da einige Wochen
- Kaufe da, wo Du gut hinkommst oder Co-Investment

Umsetzungsaufgaben

- Richte einen Suchauftrag ein für eine 1-2 Zimmer-Wohnung
 - Lass Dich **täglich am besten sofort** benachrichtigen
 - Kontaktiere Makler:
 - Schreibe ihn/sie mit Namen an
 - „**Ich suche nach 2-3 Wohnungen zur Altersvorsorge.**“ -> signalisiert Kaufkraft und Potenzial für zukünftige Geschäfte ohne abzuschrecken
 - Frage nach fehlenden Unterlagen. „**Bitte senden Sie mir noch folgende Unterlagen zu dem Objekt:..**“
 - Expose
 - Protokolle der 3 letzten Eigentümerversammlungen
 - Die letzten 3 Wohnungsgeldabrechnungen
 - Mietvertrag und ggf. Kopie der letzten Mieterhöhung
 - Frage nach Besichtigungstermin. „**Wann ist ein Besichtigungstermin möglich?**“
 - Sorge dafür, dass Du als potenzieller Käufer und zukünftiger Geschäftspartner ernst genommen wirst.
- Schnellfilter:
 - Kenne den Kaupreis pro qm für Deinen Standort
 - Kenne die erwartete Kaltmiete pro qm für Deinen Standort (mit und ohne Mietpreisbremse)
 - Deine Nettomietrendite sollte mind. 3,5 – 4% betragen.



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektwertung - Kennzahlen

Grobbewertung einer Wohnung

- Ist der Preis gerechtfertigt? Welche Miete lässt sich erzielen?
- Überblick verschaffen, zu welchem QM-Preis Wohnungen in gewissen Stadtvierteln angeboten werden. Gewinnst Einschätzung: ist der Preis realistisch
- Baujahr, Sanierungszustand, Betriebskosten sollten ähnlich sein beim Vergleich.
- Miete: Was, zu welchem Preis, wie viele?

Kennzahlen

Wohnung mit 30 qm, Kaufpreis 150.000 €

Nettomiete: 20€/qm mtl. also 600 €

Betriebskostenvorauszahlung 100 € mtl. , Hausgeld 150 € mtl.

- $Kaufpreis\ pro\ qm = \frac{Kaufpreis}{qm} = \frac{150.000}{30} = 5.000\ €\ pro\ qm$
- $Nettomietrendite = \frac{Nettojahresmiete}{Kaufpreis} = \frac{600\ € * 12}{150.000} = 4,8\%$
- $Faktor = 100 / Nettomietrendite = 100 / 4,8 = 20,83$
- $Bruttomietrendite = \frac{Nettojahresmiete + Betriebskostenvorauszahlung - Hausgeld}{Kaufpreis + Kaufpreisnebenkosten} = \frac{(600 + 100 - 150) * 12}{150000 + 18000} = 4\%$

Zusätzliche Faktoren: Sanierungskosten (Sonderumlagen) , Leerstand, Verwaltungskosten, Wertverfall /-steigerung

Welche Rendite ist gut?

- Dafür gibt es keine pauschale Antwort 😊
- Das ist abhängig von:
 - Wie hoch ist Dein Zinssatz für den Kredit? Die Bruttomietrendite sollte m.E. mal mindestens so hoch sein, wie Dein Zinssatz bei einer 80-100% Finanzierung.
 - Wie gut ist Dein Standort? An sehr sehr guten Standorten, wo Du eine signifikante Wertsteigerung erwartest, kann es schon ausreichend sein eine Rendite in Höhe des Zinssatzes zu haben.
 - Wenn Du keinen negativen Cashflow haben möchtest, sprich, wenn sich die Immobilie von alleine abbezahlen soll, ohne dass Du sie selbst bezuschusst, sollte die Bruttomietrendite so hoch sein, dass sie Zins und Tilgung abdeckst. Bei 3,5 % Zins und 1,5 % Tilgung also 5%.



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektbewertung - Bauwerk

Altbau

- Kernsanierung sollte einmal durchgeführt worden sein und nicht zu lange her sein (max. 15 Jahre). Haustechnik hält zw. 30 und 40 Jahren.
- Meist Holzbalkendecken. Holz empfindlich gegen Feuchtigkeit. Schwamm vorhanden?? → Sehr großes Risiko
- Grundrisse sehr großzügig, unwirtschaftlich, große Zimmer.
- Je nach Standort können Altbauten zu prachtvollen Luxusobjekten aufgewertet werden mit Stuck innen und außen und durch ihre repräsentative und großzügige Bauweise -> spezieller Markt
- Der Großteil der Bevölkerung sucht eher nach Anzahl Zimmer.
- Neubau hat i.d.R. höheren Preis pro qm.
- Dicke 36er Wände
- Oftmals als Abstellraum nutzbare Dachräume, auch oft zu Wohnraum ausbaubar

30 er und 50er

- Reduzierung der Raumhöhe um Heizkosten und Material zu sparen
- Niemals Stuck
- Kunststein Treppenhäuser.
- Doppelkastenfenster ohne Schmuck und einfach
- Lodgien Balkone, dann offene Balkone
- 30er haben auch Holzbalkendecken, aber wesentlich ökonomischer geschnitten
- Stahlbetondecken bei Nachkriegsbau
- Schlechte Wärmedämmung, dünnere Wände 24er Wände. Einmal an die Wand klopfen. Wenn es hohl klingt, ist eine Wärmedämmung vorhanden. Wenn nicht, wenn es wie ein Stein ist, keine Wärmedämmung. Es gibt kaum ein Haus, das vernünftigen Wärmestandards entspricht.
- Sehr schlechte energetische Werte. Oftmals Abriss und Neubau besser. Grundbaustock schwierig.
- Keine nutzbaren Dachräume, niedrige Satteldächer zur Vermeidung von Flachdach

60 er Bau

- 1968 Wärmeschutzverordnung
 - Schreibt isolierverglaste Fenster vor
 - Bis dahin: Doppelkastenfenster oder Verbundfenster 2 einfach verglaste Scheiben mit Holz aneinandergeschraubt
- Ein bisschen bessere Wärmedämmung als 50er Bau, ab 68 besser
- Wenn keine Wärmedämmung, wenn noch nie etwas gemacht worden ist, dann ist hier eine Vollsanieung notwendig. Wasser- und Abflussleitungen, Fenster, Fassade, Strom ...

Plattenbau

- 5-6 Geschosse
- Vorgefertigte Bauelemente auf der Baustelle zusammenfügen.
- Drastische Verkürzung von Trocknungs- und Verarbeitungszeiten
- Bauelemente unbeeinflusst von Witterung baubar
- Betonelemente wurden zu Häusern zusammengebaut. Der herauskuckende Stahl wurde zusammengeschweisst.
- Als Investmentobjekt sehr gut geeignet, wenn es nach der Wende schonmal komplett saniert worden ist.
 - Effiziente Grundrisse
 - Haustechnik erneuert
 - Abhängig vom Standort sehr gut vermietbar, weil vom Gesamtmietbetrag eine Größe, die sich die Leute leisten können (55- max. 65 qm für 3 Zimmer), günstige Kaufpreise auf den qm
 - Nachteil: Schallschutz, kein schwimmender Estrich, wenig Trittschalldämmung.
 - Einfachwohnung für Leute, die nicht viel verdienen
- Platte ungeeignet, wenn sie sehr weit draußen sind
- Hochhäuser eher ungeeignet, weil i.d.R. kein Einblick in Haustechnik (Wasser- und Abwasserleitungen, Fahrstühle ...) wenn da was kommt, wird es richtig teuer.

80-90er

- Balkone seit 70er
- Die ersten Wärmedämmfassaden wurden gebaut in den 90ern
- Neue Bundesländer: sehr schnell hochgezogene Bauten mit teilw. nicht unerheblichen Bauschäden, aber technisch grundsolide
- Gravierende Bauschäden:
 - Feuchtigkeit im Keller
 - Risse (wenn Gebäude zu schnell hochgezogen wurde, Verdichtungsboden nicht richtig gemacht wurde)
 - Bemerkbar durch immer wieder kehrende Risse, immer wieder kehrender Schimmel trotz mehrmaliger Beseitigung
 - Fehlerhaft gebaut, fehlerhafte Bauausführung. Hör Dich um und hör nicht nur den Makler.
- Raumhöhe 2,50 – 2,60
- Teilw. beheizte Kellerräume – aber kein vollwertiger Wohnraum!

Typische Mängel nach Baujahren

bis 1900

Wärmedämmung, Schallschutz, abgedichtete Keller gegen Nässe und Feuchtigkeit gab es praktisch nicht. Risse in tragenden Teilen. Feuchte Keller waren gewollt zur Kühlung von Lebensmitteln. Wasserrohre aus Blei, meist wie Elektro über Putz, Abwasser aus Tonrohren. Elektroinstallation zweiadrig und massiv unterdimensioniert. Dächer blanke Ziegel ohne Dämmung. Holzdecken mit hoher Schalldurchlässigkeit, Putz oft hohl, da auf Schilf aufgebracht. Kellerdecken aus Beton mit Stahlplanken, die meist stark verrostet sind. Holzfenster, einfachverglast sehr zugig und oft morsch. Holztreppehäuser, Toiletten meist im Treppenhaus, Wasser nur in Küche, Minibäder.

bis 1935

Ab 1920 aufkommender Bauhausstil. Bleirohre. Fehlende Unterspannbahnen bei Dachkonstruktion. Kondensationsprobleme wegen zu dünner Außenwände. Aufsteigende Feuchte bei Kellern wegen nicht vorhandener Abdichtung. Unterdimensionierte Holzbalkendecken, oft durchgebogen, teilweise Schwammbefall. Verzogen. Innentüren, keine Standardmaße. Mangelhafter Brandschutz an Holztreppe, oft durchgetretene Stiegen. Oft verstopfte und schadhafte Kanalschlüsse. Fast alles unterdimensioniert (Elektro, Leitungen, Statik etc.)

bis 1945

Durch die kargen Kriegsjahre wurde oft Bauschutt verbaut, alles sehr minimalistisch, schlechte Bausubstanz, nur das Nötigste wurde verbaut. Meist sehr schlechte Bausubstanz. Bei Dächern wurde aus Mangel oft Sommerholz anstatt Winterholz verbaut, was es viel schädlinganfälliger macht. Teilweise Mängel in der Statik, da man einfach „auf die Schnelle“ neu aufgebaut hat. Dünne Innen- & Außenwände. Fehlender Brandschutz (Feuerwehr- Anfahrt und Brandschutz-türen) Ungedämmte Dachstühle ohne Unterspannbahnen. Undichte Gasleitungen. Schädlingbefall an Holzdecken.

ab 1945

Bleirohre, teilweise Verwendung von Stahlrohren. Bausubstanz verbessert sich, es werden jedoch oft gesundheitlich bedenkliche Materialien verwendet wie: Asbest, Bleifarben, Formaldehydfarben und Teer. Fehlender Brandschutz (Feuerwehr- Anfahrt und Brandschutz-türen) Teerhaltige Parkettkleber. Ungedämmte Dachstühle. Undichte Gasleitungen. Schädlingbefall an Holzdecken. Fehlender Brandschutz (Holzasche mit Holzdielen) Gauen oft marode, sehr dünne Innenwände, Putzschäden innen und an Fassade.

ab 1960

Decken jetzt immer aus Beton, Stein- & Betontreppehäuser. 1971 Verbot von Bleirohren, danach primär Stahlrohre. Wärmedämmung und Schallschutz werden besser aber immer noch unzureichend. Es werden Drainagen gelegt um die Keller abzudichten Teilweise Alufenster, ungedämmte Rahmen, immer noch oft Einfachverglasung. Teerhaltige Parkettkleber. Ungedämmte Dachstühle. Schallschutz (Holzasche mit Holzdielen) Dämmung durch zu kurze Fasern der Dämmwolle. Betonschäden an Balkonen & Loggien durch mangelhafte Abdichtung. Ungenügende Regelung an Zentralheizungen, Kessel & Brenner veraltet.

ab 1970

Viel Beton wird verbaut, es kommt zu Problemen mit Wärme- & Kältebrücken (Beton leitet Kälte z.B. bei Balkonen in den Wohnraum, es gibt Schimmel) Oft Betonsanierungen nötig v.a. an Balkonen und Loggien. Erste Verordnungen zu Schalldämmung. Meist tolle und effektive Grundrisse. Flachdächer mit inzwischen Feuchtigkeitproblemen. Oft Wasserleitungsprobleme, veraltete Heizsysteme. Erste Kupferrohre sind anzutreffen. Abwasserrohre Stahl oder Kunststoff. Teilweise Mängel in Brandschutz. Teerhaltige Parkettkleber. Ungedämmte Dachstühle. Fassadendämmung nur minimal. Unzureichende Zentralheizung in Bezug auf Emissionen.

ab 1980

Rahmengenämmte Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung. Focus liegt immer mehr auf gesunder Bauphysik, Wärmedämmung und Schallschutz. Brandschutz beginnt immer mehr angezogen zu werden. Oft schadhafte Dachanschlüsse & Abschlüsse bei Flachdächern. Kunststoffbahnen oft spröde. Dämmung aus heutigem Gesichtspunkt eher minimalistisch. Zentralheizungen älter als Bj. 1985 müssen aus Emissionsgründen gewechselt werden. Elektroinstallationen beanstandungsfrei. Reparaturbedarf auf mittlere Sicht zunehmend.

ab 2000

Wasserverrohrung immer mehr von Kuper & Edelstahl zu Kunststoff. Dämmung heutzutage nur geringfügig besser. Meist dreifach verglaste Fenster mit recht aktuellen Werten zu Wärme- & Schallschutz.

Wasser & Abwasser

- Wasserdruckleitungen für die Zufuhr
 - Kupferleitung 40-50 Jahre max., dann zugewachsen
- Abwasser:
 - Im Gebäude: Von oben nach unten ein Rohr. Wie viele Stränge gibt es im Haus? Spiegelverkehrte Bauweise, damit man die gleichen Rohre verwenden kann.
 - In der Wohnung: Gefälle muss vorhanden sein, Neigung muss gegeben sein.
 - Lebensdauer ca. 40-50 Jahre
 - Abwasserleitungen teilw. mit Asbest verbaut. Das ist teuer.

Elektrik

- 220 Volt Wechselstrom. Steigeleitung Gemeinschaftseigentum, alles, was in der Wohnung ist, ist Sondereigentum.
- Neubau:
 - Zentralisiert im Keller, auch die Sicherung
 - 1,2, 3 Hauptkreise für das Haus
 - Dicke Leitungen, um die benötigte Strommenge zu transportieren.
 - Anforderungen sind stark gestiegen.
 - Je moderner, umso mehr vorgesehen
 - Kippsicherung, Schraubversicherung
 - Leitungen müssen ausgetauscht werden nach 40-60 Jahren.
- Sanierungszustand einer Wohnung ist häufig ein Standard. Wenn Strom gemacht wird und Wände geschlitz werden, macht man gleich das Bad und die Fliesen neu, dann auch die Wasserleitungen, dann auch die Fenster
- In bewohntem Zustand kaum möglich die Elektrik zu sanieren.
- Wenn Du neue Leitungen machst, mach viele Steckdosen rein

Keller

- Keller muss trocken sein; meistens der Fall bei Nachkriegsbau
- Je nachdem ob er feucht ist, kann er nicht als Nutzraum verwendet werden
- Keller ist ein erweiterter Abstellraum, bringt keine oder keine nennenswerte Miete.
- Gemeinschaftseigentum
- Wenn er feucht ist, muss es mindestens so sein, dass das restliche Haus nicht davon beeinflusst wird -> Bausachverständigen hinzuziehen.
- Worst Case: Holzbalkendecke, Balken beginnen zu verrotten, Hausschwamm, Hausschwamm verteilt sich im Haus ...

Fassade

- Putzfassade. Putz altert, durchfeuchtet und geht kaputt, insbesondere wenn. Putz sollte ca. alle 40-50 Jahre erneuert werden. Ggf. reicht auch Streichen.
- Klinkerfassade (hart gebrannter Ton) Dämmmaterial darunter
- Wenn Fassade erneuert wird evtl. Wärmedämmung gleich mitmachen:
 - Wärmeschutzfassade (Styropor etc.)
 - Keine Wärmedämmung beim Altbau! 36 cm Wanddicke vollkommen ok.
 - Sinnvoll bei 50er und 60er Bau.
- Am teuersten ist die Rüstung. Falls möglich Rollrüstung verwenden, das ist wesentlich günstiger
- Wenn Risse da sind 2-3 mm, die auch drinnen sind vorsichtig sein und Bausachverständigen hinzuziehen.

Dach

- Dach ist teuer, wenn es undicht ist.
- Arten:
 - Im Altbau meist Holzdach gedeckt mit Ziegel, oder mit Betondachsteinen oder Bitumen
 - Flachdach-Häuser ansehen, nachdem es geregnet hat. Große Beanspruchung des Daches, wenn Pfützen stehen bleiben. Flachdach muss eine gewisse Neigung haben, damit das
 - Bei Ziegeldach von außen kucken: stehen die Ziegel regelmäßig, oder stehen schon welche ab? Ziegeldach 50-100 Jahr
 - Betondach ca. 40-50 Jahre
- Dach sollte dicht sein. Vorsicht bei
 - Innenliegenden Regenrinnen
 - Flecken an der Decke

Schimmel

- Zellstoffhaltige Rohfasertapete. Wenn die feucht wird, ist das ein super Nährboden.
- Er kann nur bei Feuchtigkeit auftreten. Entweder Bauschaden (Immobilienbetreiber ist verantwortlich)
 - Putz fehlt draußen, Fugen sind ausgewaschen, Wasser steht drin
 - Dachrinne ist undicht, Wasser läuft an der Wand entlang und die Wand ist durchfeuchtet
- Geometrische Wärmebrücke
 - Ecke ist tendenziell kühler
 - Es darf kein Taupunkt entstehen (wo sich Wasser niederschlägt) (Brillenglas wenn man von draußen kommt)
- Nutzerverhalten:
 - Luft kann mehr Wasser aufnehmen, wenn sie warm ist. In der Wohnung wird permanent Wasserdampf kreierte. Schon beim Atmen. Wasser verdunstet beim Kochen, über Blumen, Duschen, Baden, Aquarium ...)
 - Stoßlüften ist ein Muss! -> Kalte Luft von draußen ohne Feuchtigkeit. Luft erwärmt sich schnell wieder.
 - Stehen 30 Flaschen vor dem Badfenster? Oder eine Couch vor dem Fenster, Messgerät aufstellen
 - Entfernung rel. günstig mit z.B. Essigwasser

Wann wird ein Gebäude abgerissen?

Abriss, wenn

- Sanierung wäre teuer als Abriss & Neubau. Z.B. bei Gebäuden mit schlechter oder fehlender Dämmung oder sehr alten Leitungen)
- Oder Bausubstanz, Baumaterialien oder Fundament zerstört (z.B. durch Feuchtigkeit oder Brand)
- Gefährdung der Bewohner durch Schadstoffbelastung z.B. durch Asbest

Gebäudeversicherung trägt i.d.R. Abbrucharbeiten und Entsorgung von Abfall und Schutt

- Gravierender Brand
- Wasserschaden

Hochhaus

- Fenster von Aussen putzen
- Wärmedämmung / Fassadensanierung
- Brandschutzvorrichtungen
- Aufzugsreparaturen exponentiell hoch mit der Höhe, nicht linear
- Wasserleitungen / Rohre, Legionellenprobleme
- Höhere Betriebskosten – insbesondere darauf achten
- Soziale Brennpunkte -> schlechte Miete

Wie groß sollte das Mehrfamilienhaus sein?

- 4-Famielienhaus benötigt eine Heizung genauso wie ein 20 Parteienhaus
- Genauso wie Dach.
- Verteilt sich auf mehr Parteien die Verwaltungs- Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen. Steht in einem angemessenem Verhältnis zu
- Je schlechter der Standort, umso mehr schlägt das ins Gewicht.
- In Städten mit hoher Miete 400 qm Wohnfläche bis 4000
- Niedrige Miete eher 800qm

Bewertung des Hauses

- Energieeffizienzklasse
- Baujahr
 - Neubau vermeiden, da überproportional teuer
 - Baujahresspezifische Mängel
- Keller, Wäschekeller
- Dach
- Garagen
- Flure etc. gepflegt? Was für Leute wohnen da?

Bewertung der Wohnung

- Innenausstattung (Bad, Böden, Küche, Elektrik, Fenster, Türen)
- Balkon / Garten
- Aussicht
- Nachbarn, Hellhörigkeit

Erdgeschosswohnungen

- Garten vs. Einsehbar von der Straße. Hochparterre besser.
- Sudtairrain Wohnung meist no-go
- Keller feucht. Erdgeschosswohnung meist feucht. Man riecht es. Zieht sich ins Erdgeschoss hinauf. Ungemütlich bei nassem und kaltem Wetter. Schimmelbildung.
- Überflutungsgefahr (Passau, Koblenz, Dresden) EG-Wohnungen, die schon mal überflutet waren

Dachgeschoss / Penthouse

- Winkel der Dachschrägen, wie viele
- Stützbalken
- Bauqualität. Viele Dachgeschossaufbauten mit minderer Qualität. Feuchtigkeitsstellen. Hineinregnen bei Starkregen. Kosten der Sanierung. Undichtigkeit, Isolierung, wer kommt für Schäden auf? Bausachverständiger.
- Wasserdruck bei Aufstockungen prüfen
- Isolierung: Klimaanlage im Sommer, extremes Heizen im Winter. Mit Klimawandel größere Sturmschäden z.B. in
- Vorsicht bei Wohnungen ab 5. / 6. Stock ohne Aufzug

Größe der Wohnungen

- Kleine Wohnungen
 - Höhere Mietrendite pro qm, Bessere Vermietbarkeit
 - Leichter zu vermieten
 - Geringeres Risiko. Risikostreuung. Diversifikation
 - Ab einer gewissen Größe können es sich viele Menschen nicht mehr leisten zu mieten
 - Kleine Wohnungen kann man gut verkaufen auch in Krisenzeiten.
 - Ein-Zimmer Wohnung mit 25-35 qm. 2 Zimmer mit 40-45qm
- Größere Wohnungen, luxuriöse Wohnung eher schwierig Mieter zu finden
- Raumaufteilung der Wohnung wichtig



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektbewertung – Heizung & Energieausweis

Heizung

- **Finanzielle Perspektive**
 - Anschaffungskosten
 - Laufende Betriebskosten
- **Energieeffizienz**
- **Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit**
- **Wartungsbedarf**
- **Platzbedarf**

Heizungsarten

- Braucht man in ganz Deutschland 😊
- Arten der Zentralheizung:
 - Fernwärme beziehen (falls Fernwärmenetz vorhanden)
Am bequemsten für den Vermieter. Er muss sich nicht um die Heizung kümmern, sie gehört ihm technisch nicht bis zur Wärmeerzeugung im Haus. Alle Abrechnungen über Fernwärmefirma. Ökonomisch geringste Investitionskosten
 - Für das ganze Haus
 - In der Wohnung (eine zentrale Wärmeerzeugungsquelle in der Wohnung)
Gasetagenheizung in der Wohnung 2500-4000. Eine Gasleitung pro Wohnung.
 - Ofenheizung
 - Mit Holz und Braunkohlebriketts. Kleines offenes sichtbares Feuer im Wohnzimmer immer noch sehr beliebt -> drin lassen, falls Schornsteinanschluss vorhanden. Anschließen und zulassen lassen vom Schornsteinfeger.

Heizung allgemein

- Unterliegt dem Gemeinschaftseigentum
- Hauptvarianten:
 - Öl: riecht. Muss rechtzeitig nachbestellt werden
 - Gas: Kommt stressfrei ins Haus über Gasleitung
- Unterschied bei alten und neuen Heizungen ist signifikant. Hier zahlt der Mieter deutliche Unterschiede.
- Ganz alte Heizungen halten zwar 30 Jahre, haben aber oft nicht die gleiche Wärmeleistung. Heutzutage eher 20-25 Jahre.

Gasheizung

- Erwärmt Wohnung und ggf. das Wasser
- Leitung kommt vom Erzeuger / Stadtwerken
- Je zentraler, umso höher die Wahrscheinlichkeit, dass eine Gasleitung vorhanden ist. Sonst lohnt es sich für den Erzeuger nicht.
- Erzeugungsgerät von Wärme. Eine zentrale Stelle zur Wassererhitzung. Pumpen drücken es in die Leitung.
- Die meisten Heizungen sind Gasheizungen. Relativ leicht und günstig im Austausch, Wartung einfach
- Lege gedanklich schon mal paar Euro beiseite bei älteren Heizungen für die Heizungsmodernisierung:
 - Wärmeerzeuger: 6-15 Tausend Euro
 - Incl. Leitungen im Haus:
 - Wie ist das Haus strukturiert? Höhe, Breite etc.
 - 70-100 Euro pro qm.

Ölheizung

- Ähnlich wie Gasheizung
- Keine permanente Versorgung
- 10-15 qm Raum für Öltank. Auch der Öltank muss gewartet werden.
- Riecht nicht ganz so gut, Raum muss gut dicht sein.
- Schwankungen bei Ölpreisen, keine festen Verträge wie bei Gas, Lieferkosten
- Ölheizung ist i.d.R. teurer als Gas, da mehr und intensivere Rückstände durch die Verbrennung

Durchlauferhitzer

- Hängt meist in der Wohnung
- Ist mit Starkstrom angeschlossen
- Wasser läuft durch, wird in kürzester Zeit erhitzt und läuft warm wieder raus.
- Ca. 500-700 Euro
- Weniger intensiv in der Wartung durch kürzere Leitungen

Stromheizung

- **Nachtspeicherheizung**
 - 70er Jahr. Nachts Überschuss von Energie. Große Kiste mit Wicklungen für Strom und mit Steinen, die die Wärme speichern.
 - Vorsicht vor Asbest!!
 - 5-10 % Abschlag von de Miete. Langfristig muss sie ausgetauscht werden.
- **Gibt es auch mit direkten Stromleitungen in der Wand zu den Heizkörpern hin.**
 - Sehr günstige Wartung
 - Kosten für Mieter abhängig von Strompreis
- **Infrarotheizung**
 - Erzeugt auch Wärme aus Strom.
 - Überall montierbar, wo Strom da ist.
 - Angenehme Wärme
 - Schnelle Lösung zur Wärmeerzeugung

Wärmepumpe

- Funktioniert wie Kühlschrank, nur umgekehrt 😊
- Natürliche Wärme aus der Erde, der Luft oder dem Grundwasser wird zum Heizen und für Warmwasser benutzt.
- Sole/Wasser-Wärmepumpen, Luft / Wasser-Wärmepumpen, Lüftungswärmepumpen und Erdwärmepumpen mit Erdsonden und Erdwärmekollektoren
- Teuer in der Anschaffung, je nach Pumpeninstallation können umfangreiche Außenarbeiten anfallen
- Hohe Umweltverträglichkeit, schonen Ressourcen, da Wärme unbegrenzt verfügbar und kostenfrei, keine Kohlenstoffdioxid-Emissionen beim Betrieb
- Finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen
- Eher in Einfamilienhäusern



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektbewertung – Energieausweis

Energieausweis

- Bewertet und dokumentiert den **energetischen Ist-Zustand**, also die Energieeffizienz eines Gebäudes anhand verschiedener Kennwerte
 - Allgemeine Angaben zum Haus
 - Verwendete Heizstoffe (z.B. Gas, Holzpellets, Strom...)
 - Energiekennwerte des Hauses
 - Energieeffizienzklasse A+ bis H
- Vorgeschrieben vom Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Bedarfsausweise- und Verbrauchsausweise kommen zu verschiedenen Werten, weil sie auf unterschiedlichen Daten und Berechnungsverfahren beruhen.
- Der Vergleich von älteren mit neueren Energieausweisen ist schwierig.

Bedarfs- und Verbrauchsausweis

- Ermittlung auf Grundlage eines **berechneten Energiebedarfs** -> Bedarfsausweis (2. Seite des Energieausweises)
 - Rechnerische Ermittlung aufgrund Baujahr, Gebäudetyp, Anzahl Wohnungen, Gesamtwohnfläche, technische Gebäude- und Heizungsdaten
 - Standardisierte Rahmenbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur)
- Ermittlung auf Grundlage des **gemessenen Energieverbrauchs** -> Verbrauchsausweis (3. Seite vom Energieausweis)
 - Heizkosten- und Verbrauchsrechnungen aus drei aufeinanderfolgenden Jahren unter Berücksichtigung längerer Leerstände
 - + Einfacher und weniger fehleranfällig
 - - Abhängig vom individuellen Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner

Endenergiebedarf des Gebäudes

- Zentraler Wert, der auch in Immobilienanzeigen stehen muss
- Wieviel Energie jährlich wird pro qm benötigt, um den Wohnraum zu heizen und für Warmwasser zu sorgen
- Berechnungsbasis:
 - Wandstärke
 - Dämmung
 - Heizungssystem
 - Standardisierte Raumtemperaturen und Wetterbedingungen
- Versus Primärenergiewert
 - Bildet gesamte Kette der Energiebereitstellung ab von der Ölquelle / Bergwerk / Baum bis zur Heizung.
 - Zeigt die Umweltauswirkung vom Haus an.

Bewertung in der Praxis

- Energieeinsparverordnung ist grundsätzlich gute Sache
- Energieausweise sind nicht ganz aussagekräftig
- Was wurde gedämmt: Dach, Fassade, Keller.
Einfach – oder doppelt verglast
- Wie alt ist die Heizungsanlage?
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen anschauen.
 - Sonderumlage? Rücklagen in der WEG?
 - Sprich mit der Hausverwaltung
 - Was ist der Plan für die Zukunft? Wann, wie was soll gemacht werden?
- Miete kann außerplanmäßig erhöht werden bei energietechnischer Modernisierung; günstige Finanzierung über KfW Kredit



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektbewertung – Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

- Kauf in Eigentümergesellschaft bei Wohnungskauf <-> MFH trägst Du das Risiko alleine.
- Bei Besichtigung und mit dem Makler nett offen auftreten. Bist Du der nette von nebenan, oder der Profiinvestor. Offenes authentisches Auftreten ohne Mieter und Makler zu verschrecken.
- Fokussiere dich auf den Makler. Baue Beziehung auf.

Keller

- Keller: kann der Keller atmen
- Stränge: Zuwasserleitung, Abwasserleitung, Heizungsrohre
- Heizung
 - (Typenschild), hält ca. 30 Jahre
 - Alte Eisenrohre? Kupferrohre? Isolierung?
- Träger:
 - Zustand. Rost vorhanden?
- Spinnen: lebendige Spinnen sind ein gutes Zeichen. Tote weiße Spinnen weisen auf Feuchtigkeit hin

Treppenhaus

- Steintreppen haben niedrigere Instandhaltungskosten
- Fenster
 - Holz – lackieren oder austauschen
 - Kunststoff (bei doppelt verglasten oftmals Baujahr im Rahmen)
- Schädlingsbefall
 - Sägemehl bei Holztreppen
 - Schwammsanierung

Dach

- **Zustand der Dachkonstruktion**
 - Schädlingsbefall
 - Wasserschäden
 - Ggf. mit Sachverständigem reingehen
 - Dacheindeckung, Ziegel etc. von Außen
- **Isolierung**
 - Wie ist es gedämmt?
 - Gibt es eine Dämmung der obersten Geschossdecke des Hauses?
(Förderung und umlegen auf Mieter)
- **Ausbaupotenziale**
 - Welche Fläche? Ist Ausbau zu Wohnraum möglich

Wohnungen

- Es ist üblich, dass man nicht alle Wohnungen gesehen hat.
- Pro Aufgang und Grundriss mindestens eine Wohnung
- Bodenbelag
- Wand
- Schimmel, schaue in die Ecken
- Fenster: Holz, Doppelkassen Fenster in der Sanierung sehr aufwendig, Kunststofffenster können drin bleiben.
- Stromkasten
- Heizung, Heizkörper
- Unterhalte dich mit den Mietern: Einvernehmliche Mieterhöhung anstreben

Kalkulation der Sanierungsmaßnahmen

- Fertige eine Liste an und eine Aufstellung pro Wohnung, was alles saniert werden muss, um sie bei Auszug erneut vermieten zu können
- Mache das auch für die Wohnungen, die Du nicht gesehen hast auf Basis von Fotos falls vorhanden oder gehe vom worst case aus.

Elektrik

- Verteilerkasten
- Leitungen
- Klingeltableau

Außenbesichtigung

- Wie ist der Zustand der Fassaden
- Gedämmt?
- Grafitti?
- Schäden am Dach?
- Wie hoch ist das Gebäude. Rollgerüst sehr viel günstiger

Potenziale erkennen

- Dachausbau
- Balkone anbauen -> zusätzliche Wohnfläche
- Stellplätze
- Gärten zum zusätzlich zu vermieten

Aufwertung von Mehrfamilienhäusern

- Fassade reinigen / streichen lassen
- Eingangsbereich: Eingangstüre, Klingelanlage, Briefkasten außen (die ersten 10 Sekunden)
- Energetische Sanierung, Solaranlage, Heizkraftwerk, Solarthermie. Strom einspeisen: Haus autark. Deal machen mit Mietern oder einspeisen.
- Antennenmast auf das Dach (Telekommunikationsfirmen) bis zu 14.000 Euro im Jahr
- Container aufstellen
- Wohnraum schaffen: erfordert Wissen und Netzwerk, wenn man es ausbauen / aufstocken lässt. Rechnet sich erst langfristig.
- Werbetafeln an der Wand (bei viel befahrenen Straßen)

Aufwertung von Mehrfamilienhäusern

- Mieten der Mieter optimieren
- Hauptgewinn entsteht durch günstigen Einkauf.
- Investitionen sind Pflicht: Dach 30-40 Jahre. Fassade streichen. Haustechnik (Leitungen, Heizung alle 25-40 Jahre)
- Objektaufwertung vs. Renditenaufwertung:
 - meist wertet man das Objekt auf und kann es entweder teurer verkaufen oder nachbeleihen
 - Selten steigert sich dadurch die Mietrendite der Wohnungen.

Unterlagen

- Altlasten, Baulasten (z.B. Abstand zum nächsten Gebäude)
- Erst nach Erstbesichtigung
- Garagen ausbaufähig? Kann man noch anbauen?
- Maße nehmen: häufig weichen die Wohnflächen ab in der Realität

Umgebung einschätzen

- Infrastruktur, Läden, Restaurants
- Parks, Freizeiteinrichtungen
- Schulen
- Krankenhäuser etc.
- Mit Menschen unterhalten



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Objektbewertung – Energetische Sanierung

Energetische Sanierung

- Dämmung
 - Fassade
 - Dach
 - Kellerdecke
- Fenster
- Heizung

- Ca. 800-1200 Euro pro qm

Energetische Sanierung bezogen auf Standort

Hamburg

- 5000 Euro pro qm
- Sanierung 1.000 Euro pro qm
- Entspricht ca. 20%
- Miete 15 Euro pro qm

Zwickau

- 1.400 Euro pro qm
- Sanierung 1.000 Euro pro qm
- Entspricht ca. 71%
- Miete 6,10 pro qm

Maßnahmen halten sich etwa 30 Jahre

Kosten pro Jahr und qm: $1000 / 30 = 33,33$ Euro / $12 = 2,75$ pro qm

Warme Betriebskosten sinken, aber Mietaufschlag 2,75 Euro pro qm notwendig.

Energetische Sanierung

- Schnellere Kompensation in A-Lage
- In D-Lage große Schwierigkeiten das Objekt jemals zu refinanzieren
- Rücklagen bilden für energetische Sanierung
- In D-Lagen den Preis stark herunterverhandeln bei schlechtem energetischem Zustand.

Wärmeverlust & Dämmung

- Dach
 - 20-25 % Wärmeverlust
- Außenhülle
 - 20-25 % Wärmeverlust
- Fenster & Türen
 - 10-15 %
- Kellerdecke
 - 5-10 %

- Heizungsanlage 20-40 %
- Lüftung 10-15 %

Dach

- Oberste Geschossdecke muss einen Mindestwärmeschutz einhalten
- Maßnahme 20 Euro pro QM.
- Mineralwolle auslegen am Dach
- Zwischensparrendämmung
 - 50-60 Euro pro qm
- Untersparrendämmung
 - 50-80 Euro pro qm
 - Dämmung kann Feuchtigkeit halten und Schimmel bilden
- Aufsparrendämmung
 - 250 Euro pro qm (Dämmmaterial + Dach)
 - -> neues Dach
- Flachdach
 - 200 – 250 Euro pro qm.
 - Fachkundiges Unternehmen
 - -> neues Dach

Wände

- Außendämmung
 - Gerüst, Fachhandwerker
 - 200 Euro pro qm
- Innendämmung
 - Günstig
 - Denkmalschutz
 - Wohnung muss leer sein
 - Wohnflächenverlust
 - Physikalische Gefahr: Schimmelgefahr

Fenster & Türen

- Nicht zu gute Fenster reinnehmen -> Schimmelbildung
- Energieberater hinzuziehen, wie gut das Fenster sein darf
- 2 Scheibenverglasung / 3 Scheibenverglasung
- Förderung nur für gute Fenster
- Teuer ist der Ausbau der alten und der Einbau der neuen Fenster
250-300 Euro pro Fenster
- Kunststoff am günstigsten, dann Holz, dann Aluminium
- Haustür: 1.500 – 3.000

Kellerdecke

- Von unten die Dämmplatten anbringbar (ca. 5 -10 cm Dämmung)
- EG Wohnung wird warm von unten
- Einzelne EG-Wohnungen sanieren: Fußboden raus. Dämmung drauf, Dann Fußbodenheizung -> Sanierung auf Neubauniveau
- Bei beheizten Wohnungen im Keller: Energetische Dämmung schwierig von Außen. Ausscharren von außen
 - Hier muss von drinnen gedämmt werden

Heizung

- Jedes Bauteil hat eine Laufzeit von 30-50 Jahren. Passe den Punkt ab, wo du eh was tun musst und mache dann eine umfassende Sanierung



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Energetische Sanierung

GEG

- EU Gebäuderichtlinie
 - Vorgaben an deutschen Staat. Umsetzung auf nationale Gesetze
 - Heizungsgesetz wurde schon beschlossen. Von heute hin zu 2045 klimaneutralen Beheizung
 - Neubaustandard
- 2020 Energiegesetz:
 - Außerbetriebnahme von Kesseln
- GEG: Gebäudeenergiegesetz
 - Mediale Aufmerksamkeit liegt auf Zwischenlösungen
 - Keine fossilen Energieträger (Gas, Öl, Kohle) ab 2045

- **GEG**

- So lange sie funktioniert und zu reparieren ist, muss nichts tun
- Neu zu errichtende Heizungen. Kein Einfluss auf schon installierte Heizung oder 19.4.2023 bestellte Heizungen

- Heizung geht jetzt kaputt: Wärmeplanungsgesetz: Wo baue ich Fernwärme oder Wasserstoffnetz aus und wo nicht in der Kommune. Wenn Netz da, dort anschließen.
- 15 30 60 %. 65 % Biomethan hinzukaufen.
- Biomethanpreise können natürlich in Zukunft steigen.

BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude)

- Einzelmaßnahmen: Zuschüsse und im Bereich der Heizung auch Kredite möglich
- Vollumfängliche Sanierung / Effizienzhaus: Man saniert ein Gebäude vom Grund her so weit, dass die KfW sagt, es entspricht einem Effizienzhaus Standard: Förderung und KfW Kredite
- Fördergelder vom Bundeshaushalt
 - KfW (das meiste gibt es hier)
 - Bafa

- Gebäudehülle
 - Außenwand, Fenster, Dach, oberste Geschosdecke, Kellerdecke
 - Beantragen vor Start. Ausführen lassen. Bezahle es selbst und du bekommst 15% Zuschuss bei der Bafa.
 - Energieeffizienzexperte muss es beantragen.
 - Angebot muss vorliegen. Muss Vorbehaltsklausel enthalten. Du kannst zurücktreten, wenn Du nicht Förderung bekommst. -> Keine Blindanträge stellen.
- Liquidität einplanen. Halbes Jahr vergeht schnell bis zur Rücküberweisung.
- ISFP Bonus: Energieberater analysiert Gebäude. Größere Planungsphase. Förderfähige Kosten verdoppeln sich, wenn ich vorher den Energieberater habe planen lassen. Ab gut 6.000 Euro den Energieberater beauftragen: zahlt sich dann meist selbst.
- Heizungsoptimierung

Heizungsförderung (unbekannt bis wann es diese gibt)

- Jede Heizung, die das GEG erfüllt.
 - Anschluss an Fernwärme
 - Wärmepumpe
 - Hybridheizung, unter bestimmten Voraussetzungen
 - Biomasse ...
- Bis zu 30 % für jeden Wärmeerzeuger
 - Klimaneutrales Kältemittel -> + 5% Förderung
 - Selbstnutzender Eigentümer (1-2 Familienhäuser) -> noch weitere Boni für
 - Geschwindigkeit
 - Geringes Einkommen

Wärmepumpe jetzt?

- Was habe ich mit meinem Gebäude vor?
- Technisch: Fernwärme vorhanden oder geplant?
 - Nein:
 - Pellet, Wärmepumpe, Wärmepumpe hybrid
- Egal wie schlecht das Haus dasteht: technisch kann ich jedes Haus mit einer Wärmepumpe beheizen. Man bekommt es warm.
- Aber ist das Haus schlecht vorbereitet, wird es sehr teuer. Hohe Vorlauftemperaturen, weil ich alte Heizkörper habe, nicht gedämmtes Gebäude, kann auch über Wärmepumpe gemacht werden, kann sich aber keiner leisten.

Hybrid

- Bei 10 Grad draußen reicht auch Wasserpumpe. Bei -12 läuft Gasheizung mit.
- Energieberater rechnet diese 3 Varianten durch und stellt sie wirtschaftlich gegenüber.
- 1KW Leistung Wärmepumpe kostet ca. 1.000 Euro. Wenn ich ein Gebäude energetisch saniere und 10 KW einspare, spare ich 10.000 Euro bei der in Zukunft zu kaufenden Wärmepumpe.
- Empfehlung: Wenn Zeit vorhanden ist, Gebäude optimieren und dann Wärmeerzeuger auswählen und günstig einkaufen.

Energieberater

- Wer diese Wertschöpfung drauf hat und umsetzen kann, kann unglaublich viel Wert schöpfen.
- Liefert Zahlen, Daten, Fakten
- Eigentümer- und Investorenhintergründe sollten mit berücksichtigt werden (Umlegbarkeit auf die Miete)
- CO2 Steuer und 2045 im Auge behalten.

Heizungsoptimierung

- Emissionsminderungsmaßnahmen: 50% Förderung
 - Biomasseheizung, um Feinstaub zu minimieren z.B. für Holzheizung wird Feinstofffilter eingebaut
- Heizkörper vs. Flächenheizung (Fußbodenheizung, Wandheizung): 20% Förderung

Typische Planungsfehler

- Welche Ziele verfolge ich überhaupt
- Dachüberstand sollte zukünftige Außendämmung mit einschließen
- Anlagetechnik: Zukünftige Solarenergie, Photovoltaik mit einplanen im Elektrokasten, Anschlüsse schon einbauen lassen
- Heizungsplanung:
 - Jedes KW spart 1.000 Euro.
 - Zu groß aufgelegte Wärmepumpen können zu wenig Wärme abgeben können an das vorhandene System. Sie fangen an zu takten. Wärmepumpe geht dadurch schneller kaputt
- Fenster dürfen nie besser sein, als die Wand. Einbau von Fenstern durch Fachunternehmen durchführen lassen, damit man vor Feuchtigkeit in der Wand gewappnet ist.
- Schimmel: großes bauliches Problem. Feuchtigkeit muss nach draußen kommen können, gerade bei Innendämmung. Diffusionsoffene Systeme statt Sperren. Materialien, die Feuchtedurchgang ermöglichen.