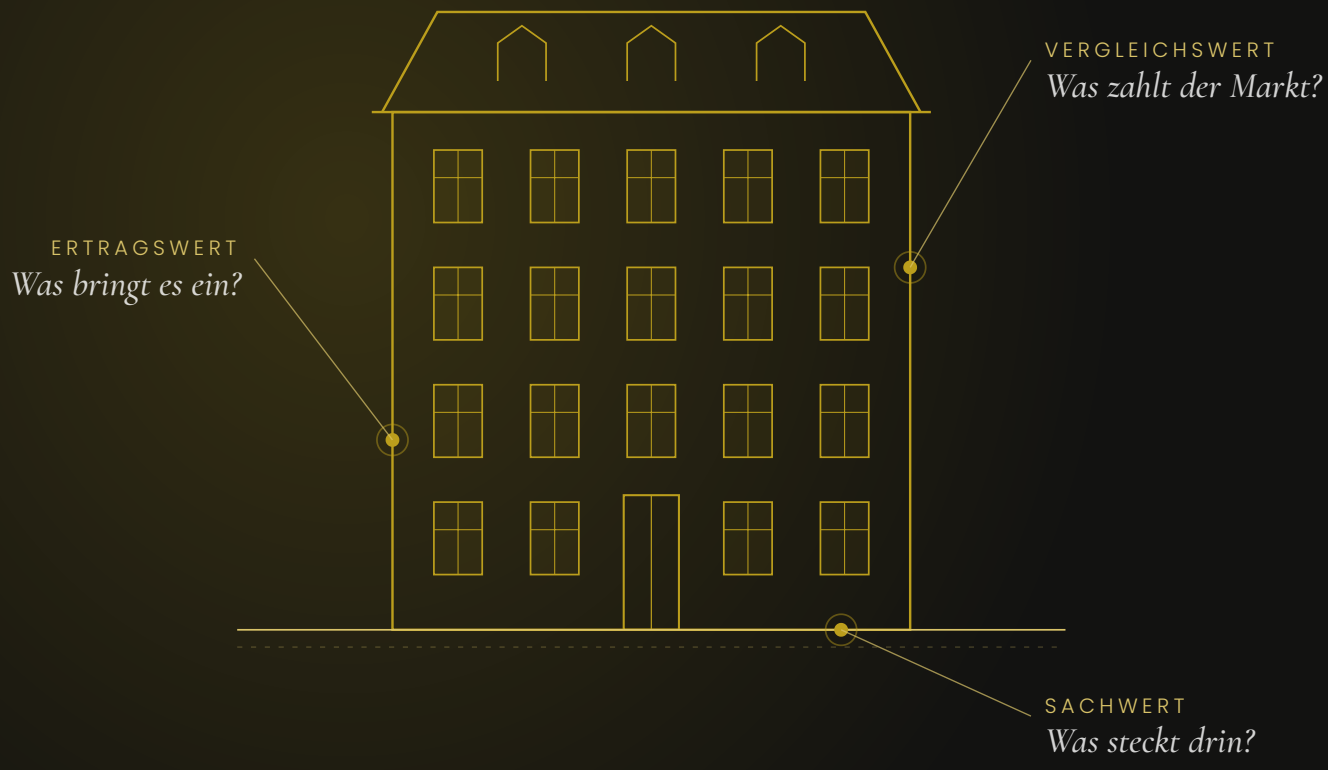
MUSTERBEWERTUNG

Was ist Ihre Immobilie *wirklich* wert?

Eine beispielhafte Wertermittlung von Lima Invest Immobilien: drei Verfahren, ein belastbarer Marktwert und der Blick der finanzierenden Bank.

VERGLEICHSWERT · ERTRAGSWERT · SACHWERT · BANKFINANZIERUNG



FIKTIVES BEISPIELOBJEKT

Drei Verfahren, *ein belastbarer Wert.*

Ein einzelner Rechenweg zeigt nie das ganze Bild. Deshalb bewerten wir jedes Objekt nach den drei Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und führen die Ergebnisse zusammen. So sehen Sie, was der Markt zahlt, was das Objekt erwirtschaftet und was in der Substanz steckt. Zum Schluss prüfen wir, ob eine Bank den Wert mitträgt.

DAS BEISPIELOBJEKT

Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen

Lage	Großstadt (B-Standort), mittlere Wohnlage
Baujahr	1962, laufend modernisiert
Wohnfläche	720 m² in 10 Wohneinheiten
Grundstück	650 m²
Brutto-Grundfläche	1.000 m²
Vermietung	voll vermietet
Nettokaltmiete	8,50 €/m² · 73.440 € im Jahr
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Stichtag	1. November 2026

ERGEBNIS DER MUSTERBEWERTUNG

1.130.000 €

Marktwert-Einschätzung · Spanne 1.085.000 bis 1.175.000 €

Ertragswert	GEWICHT 50 %	1.126.400 €
Vergleichswert	GEWICHT 35 %	1.152.200 €
Sachwert	GEWICHT 15 %	1.083.400 €

1.569 €	15,4-fach	6,5 %
JE M² WOHNFLÄCHE	JAHRESMIETE	BRUTTORENDITE

VERGLEICHSWERT

Abgeleitet aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ähnlicher Häuser.

ERTRAGSWERT

Kapitalisiert den Reinertrag, den das Objekt dauerhaft abwirft.

SACHWERT

Bodenwert plus Gebäudesubstanz, an den Markt angepasst.

BANKENSICHT

Beleihungswert, Eigenkapital und Kapitaldienst aus den Mieten.

Alle Objektdaten, Vergleichspreise und Marktparameter in dieser Broschüre sind Annahmen für ein fiktives Beispiel. Bei Ihrer Immobilie arbeiten wir mit den tatsächlichen Daten des Objekts und des örtlichen Gutachterausschusses.

02 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Was zahlt der Markt für *ähnliche Häuser?*

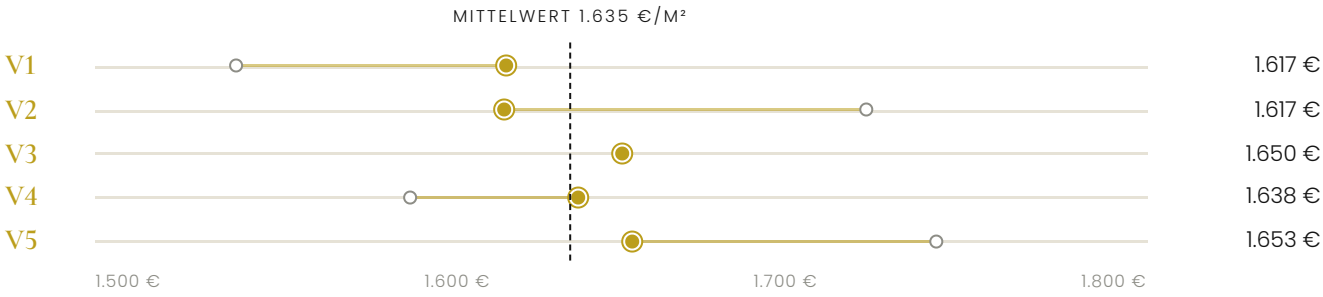
Das Vergleichswertverfahren leitet den Wert aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ab. Wir ziehen Verkäufe ähnlicher Mehrfamilienhäuser heran und gleichen Unterschiede bei Lage, Zustand und Größe über Zu- und Abschläge aus. Je mehr passende Vergleichsfälle vorliegen, desto aussagekräftiger ist das Ergebnis.

VERGLEICHSFÄLLE (BEISPIELWERTE)

OBJEKT	WOHNFLÄCHE	VERKAUF	PREIS JE M²	ANPASSUNG	ANGEPASST JE M²
V1 MFH · 8 WE · Bj. 1958	590 m²	Q1/2026	1.540 €	Lage +3 %, Zustand +2 %	**1.617 €**
V2 MFH · 12 WE · Bj. 1965	860 m²	Q4/2025	1.720 €	Lage -4 %, Zustand -2 %	**1.617 €**
V3 MFH · 9 WE · Bj. 1960	680 m²	Q2/2026	1.650 €	ohne Anpassung	**1.650 €**
V4 MFH · 14 WE · Bj. 1970	1.010 m²	Q3/2026	1.590 €	Objektgröße +3 %	**1.638 €**
V5 MFH · 10 WE · Bj. 1956	730 m²	Q2/2026	1.740 €	Zustand -5 % (saniert 2019)	**1.653 €**

Datenquellen: Kaufpreissammlung und Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses, eigene Transaktionen und Ankaufsprofile aus unserem Investorennetzwerk.

VOR UND NACH DER ANPASSUNG: DIE PREISE RÜCKEN ZUSAMMEN



Mittelwert der angepassten Vergleichspreise	1.635 €/m²
× Wohnfläche	720 m²
Vorläufiger Vergleichswert	**1.177.200 €**
- Besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsstau an der Fassade	- 25.000 €
Vergleichswert	**1.152.200 €**

GEGENPROBE

Der Gutachterausschuss nennt im Beispiel das 16,0-fache der Jahresmiete: 16,0 × 73.440 € = 1.175.040 €. Das bestätigt die Größenordnung.

WANN ES BESONDERS TRÄGT

In Lagen mit vielen Verkäufen. Bei sehr individuellen Objekten stützen wir uns stärker auf den Ertragswert.

Was erwirtschaftet das Objekt *dauerhaft?*

Für vermietete Häuser ist der Ertragswert das wichtigste Verfahren, denn Investoren kaufen Erträge. Ausgangspunkt ist die marktüblich erzielbare Miete. Davon gehen die Kosten ab, die der Eigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Der verbleibende Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, der Bodenwert kommt hinzu.

Rohertrag 720 m² × 8,50 € × 12 Monate	73.440 €
- Verwaltungskosten 10 Wohnungen × 360 €	- 3.600 €
- Instandhaltungskosten 720 m² × 14,00 €	- 10.080 €
- Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrags	- 1.469 €
Reinertrag	**58.291 €**
- Bodenwertverzinsung 208.000 € × 4,25 % Liegenschaftszinssatz	- 8.840 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	49.451 €
× Barwertfaktor 40 Jahre Restnutzungsdauer, 4,25 %	19,08
Ertragswert der baulichen Anlagen	943.394 €
+ Bodenwert 650 m² × 320 € Bodenrichtwert	208.000 €
Vorläufiger Ertragswert	**1.151.394 €**
- Besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsstau an der Fassade	- 25.000 €
Ertragswert	**1.126.394 €**

DIE WICHTIGSTE STELLSCHRAUBE

Der Liegenschaftszinssatz drückt aus, welche Verzinsung der Markt für diese Objektart erwartet. Ein halber Prozentpunkt verschiebt den Wert spürbar:

bei 3,75 %	1.221.000 €
bei 4,25 % (Ansatz)	**1.126.000 €**
bei 4,75 %	1.043.000 €

WORAUF WIR ACHTEN

- Ist-Mieten gegen Marktmieten und Mietspiegel
- Nicht umlagefähige Kosten nach Objektzustand
- Restnutzungsdauer nach Modernisierungsstand
- Leerstand, Staffeln und Indexmieten

VON JEDEM EURO MIETE BLEIBEN 79 CENT ALS REINERTRAG



79 %	14 %	5 %	2 %
Reinertrag	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfallwagnis

Was steckt in *Grund und Substanz?*

Das Sachwertverfahren fragt, was es kosten würde, das Gebäude heute neu zu errichten, und zieht die Alterung ab. Hinzu kommt der Bodenwert. Weil der Markt selten genau die Herstellungskosten zahlt, passt der Sachwertfaktor das Ergebnis an das tatsächliche Preisniveau an.

Herstellungskosten des Gebäudes 1.000 m² BGF × 765 € (NHK 2010) × Baupreisindex 1,90	1.453.500 €
- Alterswertminderung 40 von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, linear	- 726.750 €
Gebäudesachwert	726.750 €
+ Außenanlagen pauschal 4 % des Gebäudesachwerts	29.070 €
+ Bodenwert 650 m² × 320 € Bodenrichtwert	208.000 €
Vorläufiger Sachwert	963.820 €
× Sachwertfaktor Marktanpassung laut Gutachterausschuss	1,15
Marktangepasster Sachwert	1.108.393 €
- Besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsstau an der Fassade	- 25.000 €
Sachwert	1.083.393 €

EINORDNUNG

Bei Renditeobjekten stützt der Sachwert die beiden anderen Verfahren, er führt nicht. Er zeigt aber, wie viel Substanz hinter dem Preis steht, und ist für Banken ein wichtiger Anker.

Bei eigengenutzten Häusern und Sonderimmobilien ohne Vergleichsmieten rückt er in den Vordergrund.

BODENWERT IM BEISPIEL

208.000 €	18 %
BODENWERT	ANTEIL AM MARKTWERT

SO SETZT SICH DER MARKTANGEPASSTE SACHWERT VON 1.108.393 € ZUSAMMEN



208.000 €	726.750 €	29.070 €	+ 144.573 €
Bodenwert	Gebäudesachwert	Außenanlagen	Marktanpassung

Ein Wert, den *der Markt trägt.*

Die drei Ergebnisse liegen im Beispiel nah beieinander, das spricht für eine stabile Einschätzung. Weil ein vermietetes Mehrfamilienhaus vor allem nach seinem Ertrag gehandelt wird, gewichten wir den Ertragswert am stärksten, den Vergleichswert als Marktbeleg und den Sachwert als Stütze.

Ertragswert Gewicht 50 %	1.126.394 €
Vergleichswert Gewicht 35 %	1.152.200 €
Sachwert Gewicht 15 %	1.083.393 €
Gewichteter Mittelwert	**1.128.976 €**
Marktwert-Einschätzung, gerundet	**1.130.000 €**

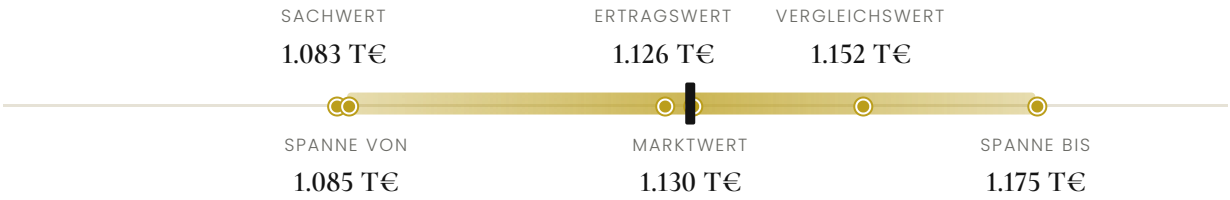
KENNZAHLEN ZUM MARKTWERT

1.569 €
JE M² WOHNFLÄCHE

15,4-fach
JAHRESNETTOKALTMIETE

6,5 %
BRUTTOANFANGSRENDITE

WERTSPANNE UND LAGE DER DREI VERFAHREN



Dunkle Marke: Marktwert-Einschätzung 1.130.000 € · goldenes Band: Spanne von ± 4 %

UNSERE EMPFEHLUNG ZUR VERMARKTUNG

- Preisrahmen 1,13 bis 1,18 Mio. € als Einstieg in die Verhandlung
- Gezielte Ansprache passender Investoren aus unserem Netzwerk
- Vollständiger Datenraum, damit die Prüfung des Käufers kurz bleibt

WAS DEN WERT HEBEN KANN

- Fassade instand setzen: der Abschlag von 25.000 € entfällt
- Mieten bei Neuvermietung an das Marktniveau heranführen
- Energetische Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern

Finanziert eine Bank *diesen Preis?*

Ein Wert ist nur so gut wie seine Finanzierbarkeit. Banken rechnen vorsichtiger als der Markt: Sie setzen einen Beleihungswert an, der dauerhaft erzielbar sein soll, und prüfen, ob die Mieteinnahmen Zins und Tilgung tragen. Wir rechnen das für jedes Objekt mit, damit Sie wissen, ob ein Käufer den Preis auch finanziert bekommt.

INVESTITION DES KÄUFERS

Kaufpreis entspricht der Marktwert-Einschätzung	1.130.000 €
+ Grunderwerbsteuer 5,0 % (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 %)	56.500 €
+ Notar und Grundbuch rund 1,5 %	16.950 €
+ Maklercourtage 4,76 % inkl. MwSt.	53.788 €
Gesamtinvestition	**1.257.238 €**

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Beleihungswert der Bank vereinfacht: Marktwert abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag	1.017.000 €
Darlehen davon erstrangig bis 60 % des Beleihungswerts: 610.200 €	800.000 €
Beleihungsauslauf Darlehen im Verhältnis zum Beleihungswert	78,7 %
Eigenkapital Nebenkosten plus Anteil am Kaufpreis	**457.238 €**

KAPITALDIENST AUS DEN MIETEN

Sollzins 10 Jahre gebunden (Annahme, Stand 11/2026)	3,91 %
Anfängliche Tilgung	2,0 %
Monatliche Rate	3.940 €
Kapitaldienst im Jahr Zins und Tilgung	47.280 €
Reinertrag des Objekts nach nicht umlagefähigen Kosten	58.291 €
Überschuss vor Steuern	**11.011 €**
Restschuld nach 10 Jahren	604.600 €

KAPITALDIENSTDECKUNG (DSCR)

1,23

Reinertrag geteilt durch Kapitaldienst. Banken erwarten bei Wohnhäusern häufig mindestens 1,10 bis 1,20.

Belastungsprobe: Mieten − 10 %	1,08
Belastungsprobe: Zins + 1 Prozentpunkt	1,05

Die Finanzierung ist eine Beispielrechnung mit angenommenen Konditionen, kein Finanzierungsangebot. Konditionen für Kapitalanleger hängen von Bonität, Objekt und Bank ab. Lima Invest Immobilien vermittelt keine Darlehen. Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner justhome her, der Angebote vergleicht und das Darlehen vermittelt.

So kommen Sie zu *Ihrer Wertermittlung.*

Die Ersteinschätzung ist für Eigentümer kostenfrei und unverbindlich. Sie erhalten sie in der Regel innerhalb von 24 Stunden, nachdem uns die wichtigsten Unterlagen vorliegen.

01
Anfrage
Über das Formular auf unserer Website, per E-Mail oder telefonisch. Vertraulich und ohne Verpflichtung.

02
Unterlagen
Sie senden uns, was vorliegt. Fehlendes besorgen wir gemeinsam mit Ihnen.

03
Bewertung
Wir rechnen Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert und prüfen die Finanzierbarkeit.

04
Gespräch
Wir erläutern das Ergebnis und besprechen, ob und wie ein diskreter Verkauf sinnvoll ist.

HILFREICHE UNTERLAGEN

- Aktuelle Mieterliste mit Flächen und Nettokaltmieten
- Grundbuchauszug und Flurkarte
- Wohnflächenberechnung, Grundrisse
- Energieausweis
- Aufstellung der Modernisierungen der letzten Jahre
- Nebenkostenabrechnung und laufende Verträge

IHR ANSPRECHPARTNER

Pablo Lima

Inhaber und Investmentmakler

ZUR BEWERTUNG

TELEFON
+49 155 60293395

E-MAIL
anfrage@limaimmobilien.com

BÜRO
Elbchaussee 162 · 22605 Hamburg

Hinweise. Diese Broschüre zeigt ein fiktives Rechenbeispiel. Objektdaten, Vergleichspreise, Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor, Kostenansätze und Finanzierungskonditionen sind Annahmen und dienen allein der Veranschaulichung. Die Rechenwege orientieren sich an der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Unsere Marktwert-Einschätzung ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB und ersetzt nicht das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Sie stellt keine Steuer-, Rechts- oder Finanzierungsberatung dar. Alle Angaben ohne Gewähr.

Lima Invest Immobilien · Inhaber: Pablo Lima · Elbchaussee 162 · 22605 Hamburg · Steuernummer 46/165/06396 · Erlaubnis nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde: Bezirksamt Altona, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt · Stand: November 2026