Immobilienbewertung - Wer braucht eine Immobilienbewertung?

Eine Immobilienbewertung macht Sinn für:

- **Immobilienverkäufer**, die vor einem Verkauf den Wert ihres Hauses oder ihrer Wohnung auf dem Immobilienmarkt checken wollen, um einen angemessenen Angebotspreis festlegen zu können.
- **Käufer**, die vor dem Kauf sichergehen wollen, dass sie für die Immobilie keinen zu hohen Preis zahlen.
- Eigentümer, die ihre Immobilie **vererben oder verschenken** wollen und mithilfe der Immobilienbewertung die Steuerlast für die Erben beziehungsweise Beschenkten herausfinden möchten.
- Eigentümer, die sich **scheiden** lassen und das Vermögen aufteilen müssen.
- **Pflegebedürftige Eigentümer**, bei denen das **Vormundschaftsgericht** den Verkauf der Immobilie übernimmt.
- **Hausbauer**, die direkt nach dem Bau eine **Versicherung** für das Haus abschließen müssen.
- **Eigentümer**, die einfach checken wollen, wie viel ihre Immobilie wert ist.

Wie wird der Immobilienwert ermittelt?

Um den sogenannten Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln, werden nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren eingesetzt:

- **Vergleichswertverfahren**
- **Sachwertverfahren**
- **Ertragswertverfahren**

Welches Verfahren eignet sich für meine Immobilie?

Welches Verfahren zum Einsatz kommt, hängt von der Art der Immobilie ab, die bewertet werden soll.

1. Vergleichswertverfahren

Geeignet für: **Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke**

Beim Vergleichswertverfahren wird anhand von ähnlichen Objekten ein Durchschnittspreis errechnet. Eine Rolle spielen hier vor allem die Größe der Immobilie, die Lage und die Bausubstanz.

2. Sachwertverfahren

Geeignet für: **Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, teilweise auch bei selbstgenutzte Eigentumswohnungen**

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert des Gebäudes getrennt vom Grundstückswert berechnet.

Die Grundlage für das Sachwertverfahren bilden:

- der Bodenrichtwert – also der Wert des Grundstücks
- die ursprünglichen Baukosten der Immobilie
- die ursprünglichen Baukosten der Außenanlagen, zum Beispiel der Garagen.

Bodenrichtwerte werden von kommunalen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung anderer Faktoren wie Form, Lage oder Erschließungszustand des Grundstücks ermittelt. Die Daten können auch bei den Gutachterausschüssen kostenlos eingesehen werden.

Zum Grundstückswert wird dann der Wert des Gebäudes hinzugerechnet. Der Wert des Gebäudes berechnet sich aus den ursprünglichen Baukosten, von denen Kosten etwaiger Abnutzungserscheinungen abgezogen werden.

3. Ertragswertverfahren

Geeignet für: **Mietimmobilien, vor allem Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Immobilien**

Beim Ertragswertverfahren wird die Immobilie als Kapitalanlage betrachtet. Neben dem Bodenwert fließen bei diesem Verfahren also auch der nachhaltig erzielbare Mietertrag sowie die vom Gutachterausschuss ermittelte marktübliche Renditeerwartung – der sogenannte Liegenschaftszins – in die Bewertung mit ein.

Ist der Verkehrswert gleich der Kaufpreis?

Nein. Der Verkehrswert ist nur ein Schätzwert. Der Kaufpreis hingegen ein realer Wert, der beim Verkauf der Immobilie tatsächlich gezahlt wird:

- Der **Verkehrswert** spiegelt den möglichen Verkaufspreis wider, den eine Immobilie zum Stichtag der Verkehrswertermittlung am Markt erzielen kann. Der Verkehrswert wird durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage beeinflusst. Ermittelt wird es durch die drei von der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelten Verfahren: Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren oder Vergleichswertverfahren.
- Der **Verkaufspreis** ist hingegen der Preis, den eine Immobilie bei Verkauf tatsächlich erzielt.

Welche Faktoren spielen für die Immobilienbewertung eine Rolle?

Folgende drei Faktoren spielen bei der Immobilienbewertung eine Rolle:

- Lage der Immobilie
- Zustand der Immobilie
- Ausstattung der Immobilie

Wie wichtig ist die Lage für die Immobilienbewertung?

Die Lage gilt als das entscheidende Kriterium bei der Immobilienbewertung. Es gilt: je besser die Lage, desto teurer die Immobilie.
Unterschieden wird bei der Lage zwischen:

- **Makrolage**: Stadt oder Region der Immobilie
- **Mikrolage**: das direkte Umfeld der Immobilie, also zum Beispiel Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, Schulen, Kindergärten, Arbeitgeber

Was bedeutet der Zustand für die Immobilienbewertung?

Der Zustand des Hauses oder der Wohnung spielt bei der Immobilienbewertung eine sehr große Rolle. Folgende Faktoren beeinflussen den Zustand einer Immobilie:

- Alter der Immobilie (Baujahr)
- Baulicher Zustand
- Energetischer Zustand (zum Beispiel Heizungsanlage, Zustand der Fenster, Dämmung)

Welche Rolle spielt die Ausstattung bei der Immobilienbewertung?

Zur Ausstattung einer Immobilie zählt beispielsweise:

- Schnitt der Immobilie
- Einrichtungsgegenstände
- Balkon, Terrasse oder Garten
- Verwendete Materialen

Die Ausstattung entscheidet maßgeblich, ob sich Kaufinteressenten in einer Immobilie wohl fühlen und für wie wertig sie eine Immobilie ansehen.

Gern stehen wir Ihnen zur Verfügung!

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und umfassenden Kenntnis ermitteln wir für Sie kostenlos und unverbindlich den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie!