



# Wie sich der Wert einer Immobilie berechnet

**Mehrere Faktoren bestimmen den Wert einer Immobilie. Ihn zu ermitteln ist besonders bei einem anstehenden Verkauf wichtig. Warum ein zu hoher Angebotspreis ebenso schädlich sein kann wie ein zu niedriger.**

Wer eine Immobilie verkaufen will, muss ihren Wert kennen. Im Gegensatz zu Gebrauchtwagen sind Häuser aber nur bedingt miteinander vergleichbar. Denn jede ist ein Unikat.

Bei der Wertermittlung einer Immobilie werden verschiedene Faktoren wie Lage, Gebäudezustand und Ausstattung unter die Lupe genommen. „Ein Eigenheim aus den 1980er Jahren, das zwischenzeitlich eine Fassadendämmung erhielt, ein neues Dach und zeitgemäße Fenster, hat einen höheren Wert, als ein ähnliches Haus in der gleichen Straße, bei dem weniger

investiert wurde“, erläutert *Max Makler*, Geschäftsführer der *Max Makler Immobilien in Musterstadt*.

**Diese drei Faktoren fließen in die Wertermittlung ein**

Drei Bereiche bestimmen den Wert eines Hauses oder einer Wohnung. Erstens: der Standort. Hierbei spielt neben der verkehrlichen Anbindung (Bus, Bahn, Autobahn-Nähe), die Nachbarschaft eine Rolle: ist die Wohnlage ruhig, gibt es viel Grün? Wie gut ist die Versorgung mit Ärztinnen, Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten?

Ein zweiter wichtiger Faktor sind Bauqualität und Gebäudezustand, die sich unter anderem aus dem Baujahr ergeben: „Bei Häusern aus den 1990er Jahren ist zum Beispiel die Gebäudedämmung und der Trittschallschutz besser als bei Immobilien aus den 1970er Jahren“, sagt Immobilienprofi *Max Makler*.

Drittens fließt die Nachfrage in die Preisfindung ein. Der Immobilienboom in vielen Regionen, so auch in Musterstadt, ließ die Immobilienpreise binnen weniger Jahre steigen. Das belegen Recherchen von Banken wie der DZ Bank, der Deutschen Bank, dem Immobilienverband Deutschland (IVD) sowie großer Immobilienportale wie Immoscout24: Ein Objekt, das vor zwei Jahren für 350.000 Euro verkauft wurde, ist heute vielleicht 380.000 Euro wert.

**Online-Rechner liefern nur groben Immobilienwert**

Im Internet gibt es kostenlose Online-Rechner, die auf Basis einzelner Angaben wie dem Standort der Immobilie, der Objektart (Einfamilien- oder Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung etc.), der Wohnungsgröße und dem Baujahr den Immobilienwert berechnen. Dieser

kann jedoch nur als Annäherungswert dienen: Eigentümer, die ein Haus oder eine Wohnung veräußern möchten, sollten diesen nicht als Angebotspreis verwenden.

Eine wichtige Datensammlung liefert der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Das Amt sammelt alle Immobilienverkäufe und wertet sie anonymisiert aus. Der Vorteil: Hierbei handelt es sich um Verkaufs-, nicht um Angebotspreise, die oftmals während des Verkaufsprozesses angepasst werden. Diese Daten leisten ebenfalls für eine Wertannäherung große Hilfe.

Bei einem anstehenden Verkauf ist zu einer Marktwertermittlung durch einen Experten, wie einen Makler, zu raten. „Er nimmt das Objekt bei einer Begehung unter die Lupe, sieht Gebäudeunterlagen ein, kennt die Nachfragesituation und die erzielbaren Preise“, so *Max Makler*. Auf dieser Basis kann er

einen fundierten Angebotspreis ermitteln.

### **Die Gefahr eines zu hohen Angebotspreises**

Denn der Immobilienboom bedeutet nicht, dass Immobilienverkäufer einen überhöhten Angebotspreis aufrufen sollten, um abzuwarten, ob jemand zugreift. Kaufinteressenten sind in der Regel ein Jahr auf der Suche, bevor sie ihr Traumhaus finden. Dabei lernen sie den Markt bestens kennen und können überhöhte von realen Offerten unterscheiden. Überteuerte Angebote erzeugen oft eine geringe Nachfrage. Gleichzeitig macht es keinen guten Eindruck, wenn sie monatelang bei Immobilienplattformen online stehen. Mit der Zeit sinkt die Resonanz, der Angebotspreis muss nach unten korrigiert werden. Bei Interessenten entsteht der

Eindruck, dass mit der Immobilie etwas nicht stimmt. „Schlussendlich muss sie gar unter Wert verkauft werden“, gibt *Max Makler* zu bedenken.

Daher sollten sich Immobilienverkäufer gründlich mit dem Thema befassen und die Expertise von Maklerinnen und Maklern hinzuziehen.

**Sie haben Fragen oder wollen den Wert Ihrer Immobilie wissen? Dann wenden Sie sich an Max Makler Immobilien, Telefon: XXX..., E-Mail: XXX. Auf [www.max-makler.de](http://www.max-makler.de) finden Sie den kompakten kostenlosen Ratgeber „Der richtige Immobilienpreis“.**

### **SO EINFACH FUNKTIONIERT ES:**

Kopieren Sie den Text mit **command + A** (MAC) | **[Strg] + A** (PC) und bearbeiten diesen individuell.