

Warum ist eine Immobilienbewertung so wichtig?

„Wieviel ist meine Immobilie wert?“ Diese Frage haben sich sicher viele Eigentümer irgendwann schon mal gestellt. Für den Laien aber ist eine reale Einschätzung kaum möglich. Nur wer den wirklichen Wert seiner Immobilie kennt, kann mit einem realistischen Kaufpreis an den Markt gehen. Ist der Kaufpreis zu hoch, wird die Immobilie schnell zum Ladenhüter. Setzen Eigentümer den Kaufpreis zu niedrig an, verlieren sie Vermögen.

Natürlich können sich Eigentümer auch selbst einen Überblick über den regionalen Immobilienmarkt verschaffen, die Quadratmeter und den Zustand seiner Immobilie selbst einschätzen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass Eigentümer ihre Immobilien eher subjektiv einschätzen. Dies hat oft mit den eigenen Erlebnissen

und emotionalen Bindungen an die Immobilie zu tun. In diesen Fehleinschätzungen verbirgt sich allerdings eine gemeine Falle.

Setzt der Verkäufer den Preis zu hoch an, kann er auf mangelndes Interesse treffen. Setzt er den Preis zu niedrig an, dann stellen die Interessenten den Zustand der Immobilie in Frage und erklären diese schnell zu einer Problemimmobilie.

Ein Profi-Makler hilft Ihnen dabei diese Fehler zu vermeiden. Mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, Sachwertverfahrens oder Ertragswertverfahrens, ermittelt er einen marktgerechten Wert der entsprechenden Immobilie.

Dabei spielen auch andere Kriterien eine wichtige Rolle. Ganz oben steht dabei die Lage der Immobilie. Handelt es sich nämlich um eine gute Handelslage, ist die Immobilie um einiges mehr Wert. Nicht nur sind die Immobilienpreise von Stadt zu Stadt und Region zu Region unterschiedlich – so kostet ein Haus in München mit 150 Quadratmetern wesentlich mehr als in Berlin. Auch die Lage innerhalb einer Stadt ist entscheidend. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise schwanken von Stadtteil zu Stadtteil und teilweise auch innerhalb eines Viertels stark.

Auch die Ausstattung spielt eine wichtige Rolle. Unter die Ausstattung fallen alle Faktoren, welche die Immobilien selbst betreffen. So zum Beispiel die Quadratmeterzahl, die Raumaufteilung, gibt es Fußbodenheizung und natürlich das Baujahr. Solche „Kleinigkeiten“ lassen sich nur schwer mit den anderen Immobilienangeboten vergleichen.

Als drittes wäre nun noch die Umgebung zu nennen. Anders als bei der Lage, bezieht sich die Umgebung auf die direkte Wahrnehmung. Während der Lärm der Autobahn zwei Straßen weiter deutlich zu hören ist, ist er in Ihrer Immobilie vielleicht kaum mehr wahrnehmbar. Dafür ziehen bei unglücklichen Windverhältnissen möglicherweise die Dämpfe der nahegelegenen Fabrik direkt durch den Garten.

All dies sind Faktoren die Laien nur schwer selbst einschätzen können. Für lokale Profi-Makler sind Immobilienbewertungen das tägliche Geschäft. Sie kennen die aktuelle Lage am Markt und wissen welches Bewertungsverfahren für Ihre Immobilie die richtige ist.

Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.