4-6 Listen / Aufzählungen

6-8x H2

5-7x H3

jeweils 1x

wie berechne ich den wert einer immobilie  
wie berechnet man den wert einer immobilie  
wie ermittle ich den wert einer immobilie  
wie wird der wert einer immobilie berechnet  
wie wird eine immobilie bewertet  
wie ermittle ich den verkehrswert einer immobilie  
wie berechne ich den verkehrswert einer immobilie  
wie berechne ich den wert meiner immobilie  
wie ermittle ich den wert meiner immobilie  
wie berechne ich den immobilienwert

welche kosten beim hausverkauf, immobilienmakler hannover, immobilienverkauf, immobilienbewertung, käufer, makler, finden, immobilie, verkaufen, immobilienangebote, werden, welchem, hausverkauf tipps, verfahren, verkehrswertes, schnellste, ergebnis, bewertungsverfahren, stimmt, alterswertminderung, herstellungskosten, außenanlagen, berechnung, baulichen, angewandt, kommune, vergleichswertverfahren, objektes, neubauprojekt, expertise, büro, service, abwicklung, vorbereitung, wohnungsverkauf tipps

Nr. 27 // Wie berechne ich den Wert einer Immobilie

1350 Wörter

<h1>Wie berechne ich den Wert einer Immobilie? – so einfach geht’s</h1>

<p>Eine professionelle <strong>Immobilienbewertung</strong> kann in den verschiedensten Situationen erforderlichen werden – beispielsweise beim Hausverkauf, im Falle einer Scheidung oder im Erbfall. Immer dann wird es für den potenziellen Hausbesitzer in der Regel notwendig, den tatsächlichen Immobilienwert fachgerecht und genau berechnen zu lassen, um die genaue Festsetzung der Erbschaftssteuer, Spekulationssteuer oder den erzielbaren Verkaufspreis zu ermitteln. Auf der anderen Seite ist ein präziser Verkaufspreis natürlich auch für den potenziellen Käufer wichtig, der diesen benötigt, um einen Immobilienkauf genau mit seinem Budget vereinbaren zu können. „Wie berechne ich den Wert meiner Immobilie?“ stellt damit oftmals den Startpunkt aller Bemühungen dar, wenn es um die Veräußerung von Immobilien verschiedenartiger Herkunft geht – also Besitz, Scheidung, Erbfall. Die schnellste Variante, für den anstehenden Immobilienverkauf eine professionelle Immobilienbewertung zu realisieren, geschieht über einen erfahrenen Immobilienmakler Hannover. Welche Möglichkeiten es hier im Einzelnen gibt, die Frage „Wie ermittle ich den Wert meiner Immobilie?“ schnell und unkompliziert zu klären, dazu innerhalb der nun folgenden Abschnitte ein wenig mehr Informationen.</p>

<h2>Wichtige Vorbereitungen in puncto wie berechne ich den Immobilienwert</h2>

<p>Wer sich für den Verkauf seiner Immobilie entscheidet, dem möchten wir ein paar grundlegende Hausverkauf Tipps mit auf dem Weg geben, die sich zunächst mit der Vorbereitung der Immobilienbewertung befassen:</p>

<ul>

<li>alle Unterlagen für den anstehenden Hausverkauf zusammensuchen (Rechnungen über Instandhaltungsmaßnahmen, Auszüge der Wohneigentümerversammlungen, Unterlagen über abzulösende Darlehen usw.)</li>

<li>alle Haupt- und Nebengelasse erfassen</li>

<li>Grundstücksgröße und Wohnfläche genau erfassen</li>

<li>Anfertigung aussagekräftiger Verkaufsphotos</li>

<li>Schilderung des gewünschten Verkaufspreises und Verkaufszeitraums in Textform</li>

<li>Suche nach einem erfahrenen und fachkompetenten Makler für Immobilienbewertungen und Hausverkäufe</li>

<li>kostenloses und unverbindliches Beratungsgespräch vereinbaren</li>

<li>Übergabe der Unterlagen an einen professionellen Makler</li>

</ul>

<h2>Wie wird eine Immobilie bewertet? – alle gängigen Wertermittlungsverfahren</h2>

<p>Für die Wertermittlung von Immobilien sieht der Gesetzgeber innerhalb der Bundesrepublik Deutschland insgesamt <strong>drei unterschiedliche Wertermittlungsverfahren</strong> vor, die im Folgenden einmal detailliert erklärt werden sollen.</p>

<h3>So funktioniert das Vergleichswertverfahren</h3>

<ul>  
<li>beim Vergleichswertverfahren werden <strong>real erzielte Verkaufspreise</strong> für Objekte in ähnlicher Lage zurate gezogen</li>

<li>Vergleich von Objekten anhand Mikro- und Makrolage, Ausstattung, Altlasten sowie der Nachfrage</li>

<li>das Verfahren wird häufig bei der Veräußerung von <strong>privatem Immobilieneigentum</strong> angewandt</li>

</ul>

<h3>So funktioniert das Sachwertverfahren</h3>

<ul>

<li>betrachtet den <strong>Wiederbeschaffungswert</strong> bei einem fiktiven Neubau der Immobilie</li>

<li>Bodenwert und Grundstückswert werden getrennt voneinander betrachtet</li>

<li>Gebäudewert ergibt sich aus Herstellungskosten und der entsprechenden Alterswertminderung</li>

<li>auch Einbeziehung aller Außenanlagen und sonstiger Nebengelasse</li>

<li>das Sachwertverfahren kommt vorranig beim Verkauf von Einfamilienhäusern und Erbimmobilien zum Einsatz (bei denen keine laufenden Erträge ermittelt werden können)</li>

</ul>

<h3>So funktioniert das Ertragswertverfahren</h3>

<ul>  
<li>berechnet den erzielbaren Ertrag mit allen baulichen Anlagen und multipliziert diesen mit dem ortsüblichen Vervielfältiger</liI>

<li>dauerhaft erwirtschaftbare Rendite steht im Fokus</li>

<li>erzielbarer Ertrag multipliziert mit Vervielfältiger ergibt den erzielbaren Verkaufspreis</li>

<li>kommt vor allem bei Renditeobjekten zum Einsatz</li>

</ul>

<h2>Wie berechnet man den Wert einer Immobilie – alle Möglichkeiten zur Umsetzung auf einen Blick</h2>

<p>Hinsichtlich der Thematik „Wie berechne ich den Verkehrswert einer Immobilie“ stehen potenzielle Hausverkäufer natürlich nicht allein auf weiter Flur. Zur Berechnung des Verkehrswertes einer Immobilie und der späteren <strong>Abwicklung</strong> stehen grundsätzlich zwei Szenarien zur Auswahl, die wir im Folgenden gern einmal ausführlicher beschreiben möchten.</p>

<h3>Immobilienwert berechnen und auf eigene Faust einen Käufer finden</h3>

<p>Haben Sie sich Informationen zur Thematik „Wie ermittle ich den Wert einer Immobilie“ beschafft, können Sie Ihren entsprechenden Verkaufspreis auch selbst anhand der verschiedenen Bewertungsverfahren und individuellen Erfahrungen berechnen. Die Gefahr ist jedoch groß, dass Sie an dieser Stelle entweder <strong>zu hoch</strong> oder <strong>zu tief</strong> ansetzen und Ihre Immobilie schlussendlich zu einem zu geringen Preis verkaufen oder diese nicht veräußern können, weil sich aufgrund eines zu hoch angesetzten Verkaufspreises keine Käufer finden. Im nächsten Schritt müssen Verkaufsunterlagen wie zum Beispiel der Kaufvertrag aufgesetzt werden – auch hier lauern dem Verkäufer auf eigene Faust diverse Fallstricke auf, die den Immobilienverkauf erschweren können.</p>

<h3>Auf die Expertise eines erfahrenen Immobilienmaklers für Bewertung und Verkauf zurückgreifen</h3>

<p>In jedem Fall empfiehlt es sich, auf die Expertise eines erfahrenen Immobilienmaklers zurückzugreifen, der einen umfassenden Komplett<strong>service</strong>, bestehend aus <strong>Beratung</strong>, <strong>Immobilienbewertung</strong> und <strong>Immobilienverkauf</strong> bietet. Zudem kann dieser im Einzelfall auch wertvolle <strong>Wohnungsverkauf Tipps</strong> mit auf den Weg geben. Auch berät dieser über alle vertraglichen Angelegenheiten, fertigt verkaufsförderliche Unterlagen an, organisiert Besichtigungstermine mit seriösen und adäquaten Kaufinteressenten und steht Ihnen als zuverlässiger Ansprechpartner in allen Phasen des Immobilienverkaufs zur Seite. Im Ergebnis kann Ihnen ein professioneller Immobilienmakler also nicht nur Fragen wie zum Beispiel „Wie wird der Wert einer Immobilie berechnet?“ oder „Wie verkaufe ich meine Immobilie schnellstmöglich und zum besten Preis?“ beantworten, sondern steht Ihnen auch als fachkompetenter Akteur und Dienstleister für den Verkauf von Scheidungs- und Erbimmobilien zur Seite und deckt dabei alle Fachbereiche ab.</p>

<h2>Welche Kosten beim Hausverkauf einkalkuliert werden müssen</h2>

<p>Wie auch bei einem Neubauprojekt, fallen auch bei der Veräußerung von bereits genutzten Immobilien, Scheidungsimmobilien und geerbten Immobilien diverse Kosten an. Diese hängen jedoch vor allem davon ab, für welchen Weg Sie sich beim Immobilienverkauf entscheiden. Auf den ersten Blick mag der Verkauf auf eigene Faust für Sie zwar günstiger erscheinen als der Verkauf über einen professionellen Makler, jedoch stimmt das nur auf den ersten Blick. Schon allein in puncto „Wie berechne ich den Verkehrswert einer Immobilie?“ lauern Fallstricke, die sich in hohe <strong>Opportunitätskosten</strong> für Privatverkäufer ausdrücken können. Unter Umständen lassen Sie hier Potenziale beim Verkauf auf der Strecke – weniger Geld beim Verkauf erzielen stellt schließlich auch ein Kostenpunkt dar. Der Verkauf über ein professionelles Makler<strong>büro</strong> hingegen kostet Sie unterm Strich zwar <strong>Maklerprovisionen</strong>, diese sind verhältnismäßig jedoch wesentlich geringer, als die Opportunitätskosten, die beim Verkauf auf eigene Faust in der Regel anfallen. Leistungen wie beispielsweise <strong>Immobilienberatungen</strong> und <strong>Immobilienbewertungen</strong> erhalten Sie von Ihrem Immobilienmakler in der Regel kostenlos. Sie bezahlen den Makler nur anhand des erzielten Verkaufspreises. Weitere Kosten, wie zum Beispiel alle weiteren, anfallenden Kaufnebenkosten (<strong>Grunderwerbssteuer</strong>, <strong>Notarkosten</strong>, <strong>Kosten für die Grundbucheintragung</strong>) werden vom potenziellen Immobilienkäufer übernommen, sodass hier für Sie als potenziellen Immobilienverkäufer keinerlei Kosten entstehen.</p>

<h2>Beim Verkauf einer Immobilie also am besten wie vorgehen?</h2>

<p>Angeraten sei in erster Linie der Verkauf Ihrer Immobilie über einen langjährig erfahrenen, professionellen und zuverlässigen Immobilienmakler aus der Region. Dieser verfügt nicht nur über eine umfassende Expertise, sondern auch über ein weitreichendes <strong>Netzwerk</strong> an Kontakten im Immobilienbereich, um schnellstmöglich potenzielle Kaufinteressenten zu finden. Weiterhin übernimmt ein Immobilienmakler auch die Erstellung verkaufsförderlicher Unterlagen für Sie und führt Besichtigungstermine, auch unter Einsatz verkaufsförderlicher Maßnahmen wie zum Beispiel Home-Staging durch. Im weiteren Verlauf organisiert der Immobilienmakler alle Verkaufsunterlagen und setzt den Kaufvertrag auf. Ferner organisiert dieser den Notartermin, überwacht den gesamten Verkaufsprozess und finalisiert den Verkauf mit der Schlüsselübergabe. Der potenzielle Verkäufer hat somit mehr Zeit für seine individuellen Aufgaben und wird durch den Verkauf seiner Immobilie nicht weiter zeitlich und nervlich belastet.</p>

<h2>Am besten heute noch Kontakt zum freundlichen und zuverlässigen Maklerteam aufnehmen</h2>

<p>Der Verkauf einer Immobilie ist eine Angelegenheit, bei der Sie lieber auf die langjährige Erfahrung, das Know-how sowie das Netzwerk und den umfassenden Service eines Immobilienmaklers aus Ihrer Region setzen sollten. Bei weiterem Interesse hinsichtlich der Immobilienbewerungs- und Verkaufsleistungen unserer Makler in Hannover und Umgebung scheuen Sie sich daher nicht, am besten heute noch Kontakt zu uns aufzunehmen. Wir versorgen Sie diesbezüglich gern mit <strong>kostenlosen</strong> und <strong>unverbindlichen Beratungsleistungen</strong> und führen gern Immobilienbewertungen und Verkäufe Ihrer <strong>privaten</strong> und <strong>gewerblichen Objekte</strong> innerhalb der Landeshauptstadt Hannover und deren unmittelbaren Umgebung für Sie durch. Schauen Sie aber auch gern in unseren <strong>Büro</strong>s vorbei oder bringen Sie bei uns die vielseitigen Immobilienangebote in Ihrer Kommune in Erfahrung. Wir freuen uns bereits auf Ihre Kontaktaufnahme!</p>

Und – und

welche kosten beim hausverkauf, immobilienmakler hannover, immobilienverkauf, immobilienbewertung, käufer, makler, finden, immobilie, verkaufen, immobilienangebote, werden, welchem, hausverkauf tipps, verfahren, verkehrswertes, schnellste, ergebnis, bewertungsverfahren, stimmt, alterswertminderung, herstellungskosten, außenanlagen, berechnung, baulichen, angewandt, kommune, vergleichswertverfahren, objektes, neubauprojekt, expertise, büro, service, abwicklung, vorbereitung, wohnungsverkauf tipps

Egal, ob Verkauf, Scheidung oder Erbfall - häufig stellt sich die Frage, wie **Immobilien**bewertet werden können. Bei der **Wertermittlung** gibt es Unterschiede. Worauf es ankommt:

**Gebrauchte Immobilien** oder Grundstücke werden nach dem **Marktwert** (Verkehrswert) bestimmt. Das ist der Preis, der gewöhnlich und ziemlich sicher zu erzielen wäre. Der Verkehrswert soll also stichtagsbezogen die**Marktverhältnisse** wiedergeben. Der Gesetzgeber hat für seine Ermittlung drei Verfahren festgelegt, die bei der Berechnung herangezogen werden. Wer den angemessenen Wert seiner**Immobilie** wissen will, sollte den Preis allerdings nicht selbst ermitteln, sondern sich an einen unabhängigen und qualifizierten Gutachter wenden (s. Kasten rechts). Dies ist aber mit Kosten verbunden.

## Drei Verfahren

Wer den Preis seiner **Immobilie**zu hoch ansetzt, hat als Verkäufer schlechte Karten. Der Verkauf zieht sich hin. Am Ende müssen Verkäufer das Objekt unter Wert verkaufen. Aber auch bei Erben kann es Probleme geben. Hat [**das Finanzamt**](https://www.focus.de/thema/finanzamt/) den Wert einer**Immobilie** zu hoch angesetzt, können sich Erben und Beschenkte mit einem Gegengutachten wehren. Finanzamt und Gutachter greifen auf drei normierte Verfahren bei der **Wertermittlung** zurück: das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren sind abhängig von der Art der Immobilie, sodass zunächst geklärt werden muss, welche Art von Immobilie vorliegt, bevor überhaupt mit der Berechnung begonnen werden kann.

Nachdem die Preise für Immobilien in vielen Regionen Deutschlands kräftig gestiegen sind, tragen sich immer mehr Hausbesitzer mit dem Gedanken, ihr Eigenheim zu verkaufen. Aber wieviel ist es eigentlich wert? FOCUS Online erklärt, wie Makler und Käufer rechnen.

Schnäppchen oder völlig überteuerte Wohnung? Das ist die Frage, die sich derzeit viele Immobilienbesitzer und angehende Käufer stellen. Der aktuelle [**Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse**](https://www.focus.de/finanzen/news/wirtschaftsticker/studie-immobilienpreise-steigen-weiter-markt-nicht-ueberhitzt_id_3858860.html) in Deutschland belegt: Es gibt enorme regionale Unterschiede in der Preisentwicklung für Immobilien.

Während die Preise in Metropolen wie [**Berlin**](https://www.focus.de/regional/berlin/), [**München**](https://www.focus.de/regional/muenchen/), [**Köln**](https://www.focus.de/regional/koeln/) oder [**Hamburg**](https://www.focus.de/regional/hamburg/) im Rekordtempo steigen, warten in ländlichen Regionen wie etwa in Brandenburg, Thüringen oder Sachsen-Anhalt so manche Schnäppchen. Auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand sind deutschlandweit im Juni 2017 [**gegenüber dem Vorjahr um 1,03 Prozent gesunken.**](https://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilien-preise-in-laendlichen-regionen-sinken-die-hauspreise_id_7384537.html)

[**Was ist mein Haus wert?**](https://service.focus.de/immobilienverkauf/immobilienbewertung/)

## Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich an bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, [**Wohnungen**](https://kleinanzeige.focus.de/immobilien/) und baugleichen Reihenhäusern. Grundlage sind die in der Vergangenheit **gezahlten Kaufpreise**. Bei Bauland wird auf die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen. Vorteil: Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt die **aktuelle Marktlage**. Zum Vergleich werden Objekte in der gleichen Region mit ähnlicher Größe und Ausstattung herangezogen. Hinzu kommen Aspekte wie Infrastruktur und**Zustand der Immobilie**. Bei der [**Bewertung**](https://service.focus.de/immobilienverkauf/immobilienbewertung/) zählen also beispielsweise die Grundstücksgröße, das Baujahr des Objekts, Baubeschreibung, Außenanlagen, die Lage, Infrastruktur, aber auch andere Wohnumfeldinformationen wie etwa Nachbarschaft, Einkommens- und Altersverteilung.

Wurden bei einem älteren Objekt kaum wertsteigernde oder werterhaltende Maßnahmen durchgeführt, schlägt sich das negativ auf den Wert nieder. Bei in die Jahre gekommenen **Immobilien** werden zudem Wertminderungen angesetzt, die ein erfahrener Sachverständiger schätzen wird. Besondere Ausstattungsmerkmale wie etwa Kamin, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre schlagen dagegen positiv zu Buche. Beispiele: eine neue Heizungsanlage, Dach, Fassade, Fenster oder Bad- bzw. Kücheneinrichtung. Schwierig wird die Bewertung nach dem **Vergleichswertverfahren** jedoch, wenn Vergleichsobjekte fehlen. Auch unterliegt der Verkehrswert **Marktschwankungen**, sodass das Verfahren oft nur eine Momentaufnahme abbildet (s. auch Sachwertverfahren).

**FOCUS Online**[**Kleinanzeigen**](https://kleinanzeige.focus.de/)

Hier finden sie alle Kleinanzeigen rund ums Thema [**Haus kaufen**](https://kleinanzeige.focus.de/immobilien/haus%20kaufen.html)

Formularbeginn





[**Suchen**](javascript:;)

Formularende

## Ertragswertverfahren

Das **Ertragswertverfahre**n wird angewandt, wenn Rendite und nicht Eigennutzung im Vordergrund steht, etwa bei Mehrfamilienhäusern und **Gewerbeimmobilien**. Zwei Komponenten sind bei der Bewertung maßgebend: der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. In die Berechnung fließt die nachhaltig zu erwirtschaftende Jahresnettokaltmiete ein. Der **Wert eines Gebäudes** kann durch Kapitalisierung des Nettoertrags festgelegt werden. Der Nettoertrag entspricht dabei der erzielbaren Jahresmiete, der um die **Bewirtschaftungskosten** (dies sind: Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten) vermindert wird.

Der Reinertrag wird nochmals um den **Liegenschaftszinssatz**des Grund und Bodens gekürzt (s. Rechnung unten). Das Ergebnis ist mit einem individuellen Vervielfältiger zu multiplizieren (Grundlage: Anlage 21 des Bewertungsgesetzes). Der Bodenwert wird nach der Richtwertkarte ermittelt und zum Gebäudewert addiert. Das Ergebnis ist der **Ertragswert des Grundstücks**.



FOCUS MONEY

## Sachwertverfahren

Soweit es keine **Vergleichsgrundstücke** gibt oder übliche Mieten nicht ermittelt werden können, greift das Sachwertverfahren. Dabei werden der Wert des Bodens und der Wert der baulichen Anlagen getrennt ermittelt. Die **Herstellungskosten des Gebäudes** werden unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung neu kalkuliert.

Bei selbst genutzten Immobilien ist der Sachwert der für die Beleihung üblicherweise maßgebende Wert. Bei den **Herstellungskosten** berücksichtigen Gutachter den jeweiligen Standard der Bauweise, ob diese eher einfach oder hochwertig ist. Wie gut die baulichen Anlagen in Schuss sind und wie viel ein Neubau kosten würde, beurteilen die Experten also beim**Sachwertverfahren.**