

28. JANUAR 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## **Bodenwert: Kern der Wertermittlung von Immobilien**

- *Um Bodenwerte zu berechnen, können Bodenrichtwerte oder Vergleichswertverfahren zum Einsatz kommen*
- *Vergleichsobjekte sollten größtenteils die gleichen Merkmale wie das zu bewertende Objekt haben*
- *Bodenwert ist kein langfristiger Wert, sondern von der aktuellen Nachfrage am Markt und der individuellen Situation vor Ort abhängig*

**Berlin, 28. JANUAR 2020** – Der Bodenwert ist für die Wertermittlung von Immobilien das A und O. Er gibt den Wert von unbebauten Grundstücken an und ist wichtiger Bestandteil der Grundstücksbewertung. Ist aber ein Grundstück bebaut, ist vom reinen Bodenwert die Rede. Wie genau sich der Bodenwert zusammensetzt, welche Faktoren ihn beeinflussen und wie er ermittelt wird, erklären die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)).

### **Methoden zur Bestimmung des Bodenwertes**

Um ein Grundstückswert zu ermitteln, eine Immobilie zu bewerten oder einen bestimmten Ertragswert einzuschätzen, sollten Eigentümer wissen, was der Bodenwert ist. Zur Errechnung des Bodenwertes gibt es unterschiedliche Methoden. „Wer den Bodenwert berechnen möchte, kann dies entweder anhand der Bodenrichtwerte oder mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens von zurückliegenden Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke tun“, erklärt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

### **Bedeutung des Bodenrichtwertes**

Der Bodenrichtwert dient als nützliches Werkzeug, denn so kann ein Makler den Bodenwert eines Grundstücks ermitteln. Er ist der Durchschnittswert einer bestimmten Fläche in einer bestimmten Lage und wird in Euro pro Quadratmeter angegeben. Die Berechnung erfolgt immer für sogenannte Bodenrichtwertzonen, die unterschiedlich groß sein können. „Der Bodenrichtwert wird aus dem Durchschnitt, der in einer Zeitspanne erzielten Kaufpreise von Grundstücken, die sich in der gleichen oder ähnlich vergleichbaren Zone befinden, abgeleitet“, lässt Pieczonka wissen. Das Baugesetzbuch besagt nach Paragraph 196, dass Bodenrichtwerte für jedermann zugänglich sein müssen. Der Güterausschuss ermittelt mindestens alle zwei Jahre die durchschnittlichen Quadratmeterpreise und veröffentlicht sie in Form einer Bodenrichtwertkarte.

**Ermittlung durch Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert ist demnach ein auf Quadratmeter runtergebrochener Durchschnitt, wohingegen der Bodenwert der tatsächliche Ertragswert eines Grundstücks ist. Um den Bodenwert zu berechnen, muss der Makler den Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multiplizieren. „Zu beachten ist, dass der Bodenrichtwert, als simpler Durchschnittswert, nicht die aktuelle Marktsituation oder die individuellen, wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Der tatsächliche Verkehrswert eines Quadratmeters Grundstücksfläche kann dadurch von den lokalen Bodenrichtwerten abweichen“, informiert der Immobilienexperte von McMakler. Daraus folgt, dass der durch Bodenrichtwerte ermittelte Immobilienwert nicht dem tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis entsprechen muss. Um den realen Kaufpreis einer Immobilie zu ermitteln, ist es empfehlenswert einen Experten oder Gutachter zu beauftragen.

**Ermittlung anhand des Vergleichswertverfahrens**

Neben den Bodenrichtwerten gibt es auch das Vergleichswertverfahren. Dabei werden möglichst viele Vergleichsobjekte in der Region gesucht, die vor Kurzem verkauft worden sind. „Wenn Interessenten ihr Objekt vergleichen, sollten sie darauf achten, dass die Vergleichsobjekte größtenteils die gleichen Merkmale wie das zu bewertende Objekt haben. Zu den Merkmalen gehören Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Erschließungsgrad und Umgebungsinfrastruktur“, sagt Pieczonka. Bei kleineren Abweichungen gibt es Zu- oder Abschläge im Wert. Sind genügend vergleichbare Objekte für die Grundstücksbewertung vorhanden, ist diese Methode die zuverlässigere.

**Wichtige Faktoren für die Beeinflussung des Bodenwertes**

Damit die Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Verkehrswert und den Bodenrichtwerten oder Durchschnittswerten der verglichenen Objekte nicht zu hoch sind, müssen Eigentümer mittels Zu- oder Abschläge den angepeilten Wert der Bodenbewertung anpassen. Die Ausrichtung und der Zuschnitt zählen unter anderem zu den Faktoren für solche Anpassungen. Ein Grundstück, das dank seines Zuschnitts gut und vielfältig bebaubar ist, wirkt sich positiv auf den Verkehrswert aus, genauso wie Grundstücke, die seltener im Schatten liegen oder einen weiten Ausblick haben. Auch ein baureifes Grundstück sorgt für einen höheren Preis als ein nicht baureifes Grundstück in ähnlicher Lage. Baureif ist ein Grundstück, wenn eine Baugenehmigung vorliegt und ein notwendiger Erschließungsgrad mit Anbindung an das öffentliche Straßennetz und Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser bekannt ist.

„Nicht vergessen werden sollte, dass die Bebauungspläne der Gemeinden auch eine wichtige Rolle spielen. Ein Grundstück, das als Bauerwartungsland gilt, erzielt einen höheren Preis als ein Grundstück, dessen Bebauung Gemeinden nicht in Aussicht stellen; das heißt, dass es voraussichtlich unbebaut bleibt“, so Pieczonka von McMakler. Des Weiteren sind die Bodenverhältnisse und Topografie für Bodenwerte und Grundstückspreise von Bedeutung. Dabei gilt: je ebener, desto besser. Eine starke Hanglage schränkt die bauliche Nutzbarkeit ein, sodass sie den Grundstückspreis negativ beeinflusst. Ist die Fläche eben und gut bebaubar, wird der Ertragswert dementsprechend gesteigert.

## **Rolle der Bodenwerte bei der Immobilienvermittlung**

Der Bodenwert spielt bei der Immobilienwertermittlung eine bedeutende Rolle. Um den Wert von Immobilien zu ermitteln, gibt es das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren. Wird der Wert der Immobilie aus dem Sachwert des Gebäudes und dem Bodenwert ermittelt, handelt es sich um das Sachwertverfahren. Im Ertragswertverfahren wird der Immobilienwert dagegen aus den mit dem Grundstück in Zukunft zu erzielenden Erträgen wie Mieteinnahmen abgeleitet. Beim Vergleichswertverfahren werden die Grundstückswerte anhand zurückliegender Verkäufe vergleichbarer Immobilien ermittelt. „Wichtig ist zu wissen, dass der Bodenwert kein langfristiger Wert ist. Das gilt generell für alle Immobilienwertermittlungsverfahren. Der Wert ist immer von der aktuellen Nachfrage am Markt und individuellen Situation vor Ort abhängig“, gibt Immobilienexperte Pieczonka mit auf den Weg.

Weitere wissenswerte Informationen rund um das Thema [Bodenwerte](#) bietet McMakler auf seiner Website.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.