

7. JULI 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Warum Immobilienpreise flexibel sind: Zeitwert für Immobilien berechnen

- *Der Zeitwert hängt von zahlreichen Faktoren, wie Angebot und Nachfrage, aber auch vom Alter und Zustand der Immobilie ab*
- *Der Marktwert, oder auch Verkehrswert, beschreibt den augenblicklichen Preis, den eine Immobilie auf dem Markt hat*
- *Wertgutachter oder Makler greifen bei der Wertermittlung auf drei Verfahren zurück: Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren*

**Berlin, 7. JULI 2020** – Mit der Zeit ändert sich einiges – auch Immobilienpreise. Besonders in Ballungsgebieten klettern die Immobilienwerte in den letzten Jahren stetig in die Höhe. Aus diesem Grund ist es für Immobilieneigentümer wichtig, den Zeitwert ihrer Immobilie berechnen zu lassen – vor allem dann, wenn Eigentümer ein Objekt kaufen oder verkaufen möchten. Der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) erklärt, welche unterschiedlichen Berechnungsverfahren existieren und welche Faktoren den Zeitwert einer Immobilie beeinflussen.

### **Was ist der Zeitwert?**

Der Zeitwert ist ein Vermögenswert oder eine Schuld, dessen tatsächlich beizulegender Wert an einem Stichtag festgelegt wird. Entsprechend flexibel sind die Faktoren, die Einfluss auf den Immobilienwert haben. Der Zeitwert einer Immobilie kann also nicht einfach tabellarisch fest vorgegeben werden. „Je nach Marktlage, auf die Angebot und Nachfrage Einfluss haben, ändert sich der Wert einer Immobilie. Der Zeitwert, den ein Objekt oder Grundstück am Stichtag hat, wird korrekterweise Verkehrs- oder Marktwert genannt“, sagt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler.

### **Definition des Verkehrs- und Marktwerts**

Im Baugesetzbuch steht unter Paragraf 194, dass der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt wird, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Marktwert ist also mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Er beschreibt den augenblicklichen und tatsächlichen Preis, den eine Immobilie auf dem Markt hat. Steuern und Nebenkosten werden beim Marktwert allerdings nicht berücksichtigt.

„Wenn Wertgutachter oder Makler den Wert ermitteln, greifen sie auf drei Verfahren zurück: Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren. Das

ausgewählte Verfahren ist abhängig von der Immobilienart. Auch eine Kombination dieser Verfahren ist möglich“, sagt Immobilienexperte Klauser.

### **Abnutzung führt zu Wertminderung**

Zu den wichtigsten Faktoren bei der Wertermittlung gehören: Baujahr und -substanz, Bewirtschaftungskosten, Grundstück, Wohnfläche, Umfeld und Lage. „Eine Immobilie nutzt sich über die Jahre ab, entsprechend ändert sich auch ihr Zustand. Dabei gilt: Je besser der Zustand, desto höher der Wert. Die Wertminderung wird bei der Immobilienbewertung mit einem Altersabschlag pro Jahr berücksichtigt“, erklärt Klauser von McMakler. Die Formel zur Berechnung der Alterswertminderung in Prozent lautet:

Alterswertminderung =  Alter des Gebäudes / Gesamtnutzungsdauer x 100 Prozent
-------------------------------------------------------------------------------------

Nicht zu vergessen ist die Marktentwicklung, die den Zeitwert ebenfalls beeinflusst. In der Vergangenheit war es der Fall, dass die steigenden Immobilienpreise sich positiv auf den Zeitwert auswirkten, sodass diese oft die Wertminderung ausglich.

### **Ohne Unterlagen keine Zeitwertberechnung**

Um den Wert einer Immobilie korrekt ermitteln zu können, sind einige Unterlagen vonnöten. Hauseigentümer sollten folgende Papiere vorlegen: einen aktuellen Grundbuchauszug, Immobiliengrundriss, den Energieausweis, eine Flurkarte, den Lageplan, eine Wohnflächenberechnung und gegebenenfalls eine Baubeschreibung und Nachweis über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Bei einer Wohnung sind hingegen Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Wohngeldabrechnung, Dokumentation der Instandhaltungsrücklage und eventuell Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie aktuelle Mietverträge erforderlich, um den Marktwert zu berechnen.

### **Sachwertverfahren bei Eigennutzung**

„Nutzen Eigentümer Immobilien selbst, kommt das Sachwertverfahren zum Einsatz. Der Verkehrswert des Grundstücks und der Gebäudewert, der sich aus den Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich des möglichen Altersabschlags ergibt, werden getrennt voneinander ermittelt“, erklärt Klauser von McMakler. Um den Sachwert zu erhalten, müssen Immobilieneigentümer im nächsten Schritt Bodenwert und Gebäudesachwert addieren. Die allgemeine Formel für das Sachwertverfahren lautet:

$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} = \text{Bodenwert}$ $\text{Bauwert} - \text{Altersabschlag in Prozent} = \text{Gebäudesachwert}$ $(\text{Bodenwert} + \text{Gebäudesachwert}) \times \text{Sachwertfaktor} = \text{Sachwert}$
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Ertragswertverfahren bei vermieteten Objekten**

Das Ertragswertverfahren wird üblicherweise bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien angewendet. Die Immobilie wird in diesem Fall als Kapitalanlage gesehen. Gerade diese sollen für potenzielle Käufer zukünftig einen guten Ertrag versprechen. Das Ertragswertverfahren ergibt sich aus dem Gebäudeertragswert und dem Bodenwert. „Da dieses Verfahren sehr aufwendig gestaltet ist, empfiehlt es sich, einen Experten zu Rate zu ziehen“, rät Klauser von McMakler.

$\text{Gebäudeertragswert} + \text{Bodenwert} = \text{Ertragswert}$
---------------------------------------------------------------------

### **Vergleichswertverfahren bei leicht vergleichbaren Immobilien**

Handelt es sich bei der Immobilie um ein typisches, leicht vergleichbares Objekt, kommt das Vergleichswertverfahren zum Einsatz. Dazu gehören Ein- und Zweifamilienhäuser, baugleiche Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wohnungen innerhalb von Etagenhäusern. Der Immobilienwert wird im Vergleich zu ähnlichen Immobilien auf dem Markt ermittelt. Hierbei ist zu beachten, dass Eigenschaften wie Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Zuschnitt auch wirklich vergleichbar sein müssen. „Nichtsdestotrotz kann es sein, dass Kaufpreise der miteinander vergleichbaren Objekte variieren, sodass meistens eine größere Anzahl an Objekten mit in die Auswahl genommen wird. Es gilt: Je mehr Vergleichsobjekte vorhanden sind, desto präziser ist auch der ermittelte Immobilienpreis“, weiß der Immobilienexperte von McMakler.

$\text{Verkaufspreis B} / \text{Fläche B} \times \text{Fläche A} = \text{Vergleichswert}$
-------------------------------------------------------------------------------------------

Detaillierte Rechenbeispiele zum Thema Zeitwert und weitere Informationen gibt es im Ratgeber-Teil auf der Website von McMakler: [www.mcmakler.de/ratgeber/immobilienbewertung/zeitwert-berechnen](http://www.mcmakler.de/ratgeber/immobilienbewertung/zeitwert-berechnen)

### **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

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

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 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.