

8. AUGUST 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Immobilienbewertung: Das A und O für einen erfolgreichen Verkaufsprozess

- *Ein zu hoch oder zu niedrig angesetzter Immobilienpreis schreckt Kaufinteressenten ab*
- *Eine Online-Immobilienbewertung dient der ersten groben Orientierung*
- *Voraussetzung für eine zuverlässige Wertermittlung ist die zusätzliche Begutachtung durch einen Experten vor Ort und die Analyse aller individuellen Objektkriterien*

Berlin, 8. AUGUST 2019 – Es führt kein Weg daran vorbei: Wer erfolgreich seine Immobilie verkaufen möchte, muss den aktuellen Wert seines Hauses oder seiner Wohnung kennen. Denn ein zu hoher oder zu niedriger Verkaufspreis macht Interessenten misstrauisch. Doch nicht nur für den Immobilienverkauf ist der Immobilienwert von Bedeutung. Welche Bewertungsmethoden existieren und in welchen Fällen die Ermittlung des Wohnungs- oder Hauswerts noch eine Rolle spielt, erklären die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.de).

Angemessener Angebotspreis entscheidet über Verkaufserfolg

Ein angemessener, professionell festgelegter Verkaufspreis ist für den Immobilienverkauf entscheidend. Damit Kaufinteressenten durch den Angebotspreis weder abgeschreckt noch skeptisch werden, sollte dieser weder zu hoch noch zu niedrig angesetzt sein. Auch eine nachträgliche Preisanpassung wirkt sich negativ aus. Aus diesem Grund sollten Eigentümer ihre Immobilie vor dem Verkauf professionell bewerten lassen. „Wer sein Haus oder seine Wohnung verkaufen möchte, darf nicht vergessen, wie wichtig es ist, dass sich der inserierte Angebotspreis am tatsächlichen Immobilienwert orientiert. Ist das nicht der Fall, wird es für Eigentümer schwer werden, ihre Immobilie loszuwerden“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Online-Bewertung: erster Schritt zur Wertermittlung

Es existieren mehrere Wege, um den Immobilienwert zu ermitteln. Eine [kostenlose Online-Bewertung](#) können Eigentümer bereits im Internet, zum Beispiel auf der Website von McMakler, vornehmen. Sie dient jedoch nur der ersten groben Orientierung. Immobilienbesitzer haben die Möglichkeit ihr Haus, Grundstück, Gewerbe oder ihre Wohnung unverbindlich bewerten zu lassen. Der Immobilienwertrechner bewertet das Objekt innerhalb weniger

Minuten. „Eigentümer, die eine Online-Bewertung nutzen, müssen zur Wertanalyse einige Objektmerkmale angeben, die im Wertermittlungsrechner berücksichtigt werden. Die Immobilie wird dann im sogenannten Vergleichswertverfahren mit ähnlichen Häusern oder Wohnungen verglichen“, erklärt Lukas Pieczonka.

Sachverständiger als Voraussetzung für den Verkauf

Für eine eindeutige und zuverlässige Wertermittlung ist eine Online-Bewertung nicht ausreichend. Die persönliche Begehung ist Bedingung für eine qualifizierte Begutachtung. In diesem Fall müssen Eigentümer einen professionellen Gutachter oder Makler beauftragen, der ein Wertgutachten ausführlich und schriftlich formuliert. Auch die Makler von McMakler schauen sich die Immobilie vor Ort genau an und analysieren alle individuell wertrelevanten Eigenschaften, die für die Berechnung des Immobilienwertes wichtig sind.

McMakler verwendet zudem eine hauseigene Software, die mit teilweise bis zu 160 Kriterien auch den persönlichen Eindruck einer Immobilie quantifiziert. „Mithilfe dieser Daten und den Geokoordinaten der Immobilie errechnet der von McMakler entwickelte Algorithmus eine Bewertung, die durch die stetig steigende Transaktionszahl immer präziser wird“, berichtet Pieczonka. Des Weiteren wird mit den branchenüblichen Verfahren zur Wertermittlung gearbeitet, um in einem Expertendiskurs zusammen mit dem Eigentümer den besten Angebotspreis für eine Immobilie festzulegen.

Verfahren der Immobilienbewertung

Es gibt drei verschiedene Verfahren zur Wertermittlung einer Immobilie, das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Beim Vergleichswertverfahren findet eine Wohnmarktanalyse anhand von Vergleichsobjekten statt, die der zur bewertenden Immobilie ähnlich sind. Außerdem werden auch die aktuellen Bodenrichtwerte miteinbezogen. „Immobilienbesitzer vermieteter Häuser oder Wohnungen nutzen dagegen das Ertragswertverfahren. Sie nehmen also eine Verkehrswertermittlung anhand des zukünftig möglichen Ertrags vor. Dabei stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund. Die Mieteinnahmen werden mit den laufenden Kosten verrechnet und die langfristig erzielbare Rendite dient zur Verkehrswertermittlung“, sagt der Immobilienexperte von McMakler. Beim Sachwertverfahren bestimmen die Herstellungskosten des Hauses als Neubau, unter Berücksichtigung des altersbedingten Gebäudezustandes, der Bodenrichtwert sowie die baulichen Außenanlagen den Marktwert der Immobilie. Der Sachwert beantwortet die Frage, wie viel es kosten würden, das Objekt neu zu bauen. Es wird besonders bei Immobilien in Eigennutzung verwendet.

Immobilienbewertung in die eigenen Hände nehmen

Wenn eine Haus- oder Wohnungsbewertung nicht gerichtlich angewiesen wurde und eine ungefähre Werteinschätzung ausreicht, können Immobilienbesitzer ihr Objekt auch selbst bewerten. Dafür müssen sie Vergleichswerte von ähnlichen Häusern oder Wohnungen haben und objektindividuelle Zu- und Abschläge vornehmen. „Das kann sehr aufwändig und zeitintensiv sein, zudem fehlt vielen Eigentümern die nötige Fachkenntnis bezüglich der aktuellen Marktsituation. Darüber hinaus bewerten Immobilienbesitzer ihr Eigenheim oftmals aus emotionaler Sicht, weshalb die Beauftragung eines neutralen und qualifizierten Experten empfehlenswert ist“, rät Lukas Pieczonka.

Nicht nur für den Immobilienverkauf sinnvoll

Generell ist die Immobilienbewertung nicht nur für den Verkauf wichtig. „Wer den Wert seiner Immobilie bestimmen lässt, hat auch bei anderen immobilienpezifischen Angelegenheiten einen Vorteil. So können Eigentümer durch eine Immobilienbewertung kontrollieren, ob die zu zahlende Erbschafts- oder Schenkungsteuer vom Finanzamt korrekt festgelegt wurde“, lässt Pieczonka wissen. Doch auch im Falle von Erbschaftsteilungen und Scheidungen oder bei einer Darlegung des Immobilienwertes vor einer Bank, ist eine professionelle Immobilienbewertung notwendig. Eine weiterführende Form der Immobilienbewertung ist die Wohnmarktanalyse. Diese Form ist besonders für Kapitalanleger interessant. Mithilfe der Wohnmarktanalyse lassen sich Marktentwicklungen beobachten und analysieren, die Aufschluss über mögliche profitable Geschäfte geben.

Weitere interessante [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf der Website.

Über McMakler

McMakler (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 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.