

## So viel ist Ihre Immobilie wirklich wert!



Seit die Bauzinsen auf immer neue Rekordtiefs fallen, haben viele Immobilieneigentümer ein neues Gefühl, das sie nur selten auszusprechen wagen: Sie fühlen sich reich. Oder zumindest glauben sie, einen "guten Schnitt" gemacht zu haben. Denn die fallenden Zinsen ermöglichen potenziellen Käufern eine höhere Verschuldung zum gleichen Preis. Gleichzeitig wächst die Zahl der Interessenten, weil Wohnraum knapp ist oder die Käufer fürs Alter vorsorgen wollen. Demzufolge steigen die Immobilienpreise immer weiter.

Eine Umfrage ergibt jedoch, dass die meisten Eigentümer enttäuscht sind, wenn sie ihre Immobilie eines Tages verkaufen wollen. Dies bestätigt auch unsere Praxis.

Die emotionale Bindung ans Eigenheim verstellt den Blick auf den tatsächlichen Wert. Oft wurden viel Kapital und Zeit investiert. Wände wurden gestrichen, der Garten wurde gepflegt, eine Sauna gezimmert, und teure Möbel wurden angeschafft. Doch all das spielt kaum eine Rolle. Denn ein Käufer hat unter Umständen weder Interesse an Wellness-Aktivitäten zuhause noch an üppigen Blumenbeeten im Vorgarten.

Wer sich für den echten Preis seiner Immobilie interessiert, sollte die wichtigsten drei Bausteine für die Wertschätzung kennen: **Bodenwert, Sachwert und Marktwert!**

Grundlage für die Wertschätzung des Eigenheims bildet der **Bodenwert**, also schlicht der Wert des Grundstücks. Zunächst zählt dabei die Makrolage: Liegt das Grundstück in einer wirtschaftlich starken Region, und ist es gut erreichbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto? Wie weit ist das Stadtzentrum entfernt? Dann kommt es auf die Mikrolage an: Sind Ärzte in der Nähe, Schulen oder Parks? Handelt es sich um eine ruhige Gegend?

Beim **Sachwert** gibt es die meisten Irritationen. Viele Hausbesitzer vergessen, dass die Substanz ihres Gebäudes stets an Wert verliert – das ist wie bei einem Neuwagen. Die Fassade wird brüchig, Leitungen setzen sich zu, die gesamte Technik veraltet. Gerade die Fortschritte bei der energetischen Ausstattung lassen ein Haus schnell alt aussehen.

Statistiken von verkauften Immobilien zeigen, dass zwischen einem 25 und einem 35 Jahre alten Haus demzufolge rund 40 Prozent Preisunterschied – vorausgesetzt, keines der Gebäude wurde grundlegend modernisiert liegen können.

10 Jahre Altersunterschied machen beim Sachwert viel aus!

**Neue Fenster, zeitgemäße Dämmung, eine Heizanlage mit regenerativem Energieanteil und modernisierte Bäder können den Wertabstand zwischen den Altersklassen deutlich verbessern.**

Grundsätzlich gilt eine Faustformel, der zufolge jedes Jahr mit einer Wertminderung von 1,25 Prozent kalkuliert werden sollte. Das gilt für alle Arten von Herstellungskosten, sowohl für die Neubaukosten als auch für spätere Einbauten oder Sanierungsaufwendungen.

Ein Gebäude, das vor zehn Jahren noch 200.000 Euro kostete, hat also bereits 25.000 Euro an Wert verloren. Auch Profi-Gutachter gehen gemäß einer offiziellen Wertermittlungsverordnung seit 2010 von einem linearen, also gleichmäßigen, Wertverlust aus.

Einzelne Ausstattungsdetails werden von den Eigentümern oft überschätzt. Ein Vergleich mehrerer Objektangebote zeigte beispielsweise, dass ein Keller beim Hauspreis oft nur sechs Prozent Unterschied ausmacht. Auch eine Sauna oder ein Gartenhäuschen spielen keine Rolle. Veränderbare Faktoren sind nicht so wichtig, da diese bei Bedarf schnell angepasst werden können.

Der letzte und ausschlaggebende Punkt ist der **Verkehrs- oder Marktwert**. Hier geht es ausschließlich um die Frage, wie stark der Grundstücks- und der Gebäudewert aufgrund der Nachfrage vor Ort nach oben oder weiter nach unten gedrückt werden.

**In gefragten Ballungsgebieten mit hoher Zuwanderung wie in Freiburg und Umgebung kann sich der Marktwert um 20 oder 30 Prozent nach oben entwickeln, weil das Angebot knapp ist und Nachfrage und Angebot den Verkaufspreis reguliert.**

**Nutzen Sie unsere jahrelange Erfahrung!**

**Wir kennen die Makro- und Mikrolage, die Bodenrichtwerte, haben die entsprechenden Kenntnisse und Möglichkeiten, um Ihnen schnell und zuverlässig eine Marktwerteinschätzung für Ihre Immobilie zu erstellen und Best möglichen Verkaufspreis zu ermitteln.**