



Langjährige Erfahrung unverzichtbar bei Bewertung

Ein Reihenmittelhaus für 390 000 Euro, eine Doppelhaushälfte für 485 000 Euro und ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert für 540 000 Euro. Für die Region Ludwigsburg hat das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland diese Durchschnittspreise im Herbst 2016 ermittelt. Der Immobilienunternehmer Jürgen Pflugfelder gibt jedoch zu bedenken, dass diese Zahlen wenig über den tatsächlichen Wert der eigenen Wohnung oder des Eigenheims aussagen. Nur der Fachexperte berücksichtigt alle wichtigen Faktoren, damit ein marktgerechter Preis einer Immobilie bestimmt werden kann.

„Für Laien ist die Werteinschätzung ein Buch mit sieben Siegeln. Denn Eigenheime und Mietshäuser mit mehreren Wohnungen werden komplett unterschiedlich bewertet“, so Jürgen Pflugfelder.

Der Wert eines Einfamilienhauses wird meist mit dem Sachwertverfahren ermittelt. Grundlage dieser Methode bilden die kalkulatorischen Baukosten, die mit anderen, den Wert beeinflussenden Faktoren, verknüpft werden. Hierzu zählen z.B. das Alter



Der Expertentipp von Jürgen Pflugfelder. *Foto: Pflugfelder*

des Hauses, dessen Zustand, die Ausstattung und vor allem die Lage.

Bei Mehrfamilienhäusern, die in der Regel als Kapitalanlage dienen, gehen die Experten ganz anders vor. Hier kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Der Wert des Objektes wird dabei aus den Mieteinnahmen abzüglich der Kosten für den Erhalt der Immobilie, unter Berücksichtigung

der Verzinsung des eingesetzten Kapitals berechnet.

Alternativ zum Ertrags- und Sachwertverfahren wird häufig auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Hierbei werden die tatsächlichen Verkaufspreise ähnlicher Immobilien herangezogen, um den Immobilienwert zu ermitteln.

Um den Wert einer Immobilie einwandfrei bestimmen zu können, genügt es nicht, diese drei in Deutschland am meisten verbreiteten Verfahren richtig anzuwenden. Detaillierte Kenntnisse des örtlichen Marktes sind für jeden Gutachter unabdingbar. „Für die Immobilienbewertung ist langjährige Erfahrung und der Zugriff auf tatsächliche Verkaufswerte von wesentlicher Bedeutung“, betont Jürgen Pflugfelder und warnt vor vermeintlichen Fachleuten. Manche Makler setzen den Preis eines Hauses oder einer Wohnung bewusst zu hoch an, um den Auftrag für den Verkauf zu bekommen.

Das Thema Immobilienbewertung hat man bei Pflugfelder bewusst vom Maklergeschäft getrennt. Auch unabhängig von einem Verkaufsauftrag können Interessenten ihr Objekt von einem Fachexperten begutachten lassen.