

Immobilienbewertung am besten nur mit Experten

Zahlreiche Faktoren müssen berücksichtigt werden, um einen marktgerechten Preis zu bestimmen

500 000 Euro für ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert, 450 000 Euro für eine Doppelhaushälfte und 350 000 Euro für eine 100-Quadratmeter-Neubauwohnung in guter Lage. Das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) hat diese Durchschnittspreise 2015 für die Region Ludwigsburg ermittelt.

Der Immobilienunternehmer Jürgen Pflugfelder gibt jedoch zu bedenken, dass diese Zahlen wenig über den tatsächlichen Wert der eigenen Wohnung oder des Eigenheims aussagen. Denn zahlreiche Faktoren fließen in die Bewertung mit ein, um einen möglichst marktgerechten Preis einer Immobilie bestimmen zu können.

„Für Laien ist die Wertschätzung ein Buch mit sieben Siegeln. Denn Eigenheime und Mietshäuser werden komplett unterschiedlich bewertet“, so Bernd Hörmann, Geschäftsführer von Pflugfelder Immobilien, der bereits seit über 18 Jahren auch Mitglied des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Ludwigsburg, einem gesetzlich vorgeschriebenen Gremium von Immobilienexperten, ist.

Der Wert eines Einfamilienhauses wird meist mit dem Sachwert-



Jürgen Pflugfelder.

verfahren ermittelt. Grundlage dieser Methode bilden die kalkulatorischen Baukosten, die mit anderen den Wert beeinflussenden Faktoren verknüpft werden. Hierzu zählen zum Beispiel das Alter des Hauses, dessen Zustand, die Ausstattung und vor allem die Lage. Im Kreis Ludwigsburg sind in Orten mit S-Bahn-Anschluss deutlich höhere Preise zu erzielen oder zu zahlen als in Orten ohne.

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 abzüg-



Bernd Hörmann.

Fotos: Pflugfelder

lich der Kosten für den Erhalt der Immobilie unter Berücksichtigung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals berechnet“, so Jürgen Pflugfelder.

Alternativ zum Ertrags- und Sachwertverfahren wird häufig auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Hierbei werden die tatsächlichen Verkaufspreise ähnlicher Immobilien herangezogen, um den Wert eines Hauses oder einer Eigentumswohnung zu ermitteln. Um den Wert einer Immobilie einwandfrei bestimmen zu können, genügt es nicht, diese drei in Deutschland am meisten verbreiteten Verfahren richtig anwenden zu können, betonen

Pflugfelder und Hörmann. 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“, sagen die Experten und warnen 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. Dadurch verliert der Verkäufer nur wertvolle Zeit, bis der Kauf tatsächlich vollzogen werden kann.

Bei Pflugfelder hat man das Thema Immobilienbewertung bewusst vom Maklergeschäft getrennt, sagt Pflugfelder. Hörmann ergänzt: „Interessenten können ihr Objekt auch unabhängig von einem Verkaufsauftrag begutachten lassen. Damit dies mit der größtmöglichen Fachkompetenz geschieht, werden im traditionsreichen Ludwigsburger Immobilienunternehmen Bewertungen stets von Fachexperten durchgeführt.“

INFO: Nähere Informationen zu kostenlosen Kurzbewertungen der Pflugfelder Unternehmensgruppe gibt es telefonisch unter der Nummer: (0 71 41) 9 36 60.