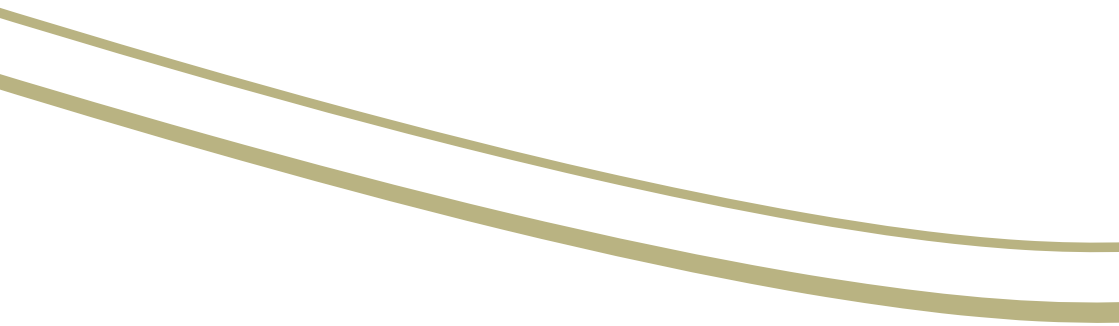


Immobilienbewertung und Preisfindung




Inhaltsverzeichnis

Was ist meine Immobilie wert? _____	4
Bewertungsfaktoren _____	8
Lage, Lage, Lage?	9
Ausstattung und Zustand	11
Umweltfaktoren	14
Bewertungsverfahren _____	16
Online-Wertermittlung	17
Vergleichswertverfahren	19
Sachwertverfahren	21
Ertragswertverfahren	24
Preisstrategien -	
Den richtigen Preis verhandeln _____	26
Verkehrswert	29
Bieterverfahren	31
Schlechte Verfahren -	
Den Preis zu hoch ansetzen	34





Was ist meine Immobilie wert?




Wenn Sie Ihr Eigenheim oder Ihre Wohnung verkaufen möchten, dann ist der Wert der vier Wände und damit der beim Verkauf erzielbare Erlös von entscheidender Bedeutung. Geht es hierbei doch um hohe Vermögenswerte, zumeist im sechsstelligen Euro-Bereich. Weitere Unsicherheiten kommen hinzu: Oft verkaufen Verbraucher nur ein- oder zweimal im Leben eine Immobilie, ihnen fehlt die Erfahrung. Das schafft weitere Unsicherheiten.

In den zurückliegenden zehn Jahren stiegen in vielen Regionen Deutschlands die Immobilienpreise stark an. In manchen Ballungsregionen und Großstädten kletterten sie pro Jahr um teils über zehn Prozent. Aber längst nicht alle Gegenden sind davon betroffen.

Da aber die Medien eher von Preissteigerungen in Frankfurt, Berlin und Stuttgart berichten als von Stagnationen und Rückgängen in Nordhessen, Teilen des Ruhrgebiets und Ostdeutschlands, entsteht in vielen Köpfen ein verzerrtes Bild. Denn der Preisboom lässt sich keinesfalls auf alle Regionen beziehen. Während in München eine Neubau-Eigentumswohnung im Schnitt 7.674 Euro pro Quadratmeter kostet, liegt der Preis in Kaiserslautern bei 2.224 Euro (Quelle: Catella Research).

Außerdem kommt es auf die jeweilige Immobilie an. Denn jedes Gebäude ist ein Unikat. Die Lage und Ausstattung sowie der Zustand bestimmen ebenso den Preis wie die örtliche Nachfrage.

Hinweis: Diese Informationen geben die rechtlichen Bedingungen zum Redaktionsschluss (Oktober 2018) wieder. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



Wenn Sie Ihre Immobilie selbst verkaufen möchten, stehen Sie außerdem vor der Frage, ob eine kostenlose Online-Wertermittlung für eine seriöse Preiseinschätzung ausreicht oder ob ein Gebäudesachverständiger eine aufwändige Expertise anfertigen sollte, die 1.500 bis 3.000 Euro kostet und als Basis für den Angebotspreis Ihrer vier Wände dient.

Hinzu kommt die Frage, wie Sie einen seriösen Makler finden, wenn Sie sich nicht selbst um die Vermarktung kümmern möchten. Vielleicht werden Sie bei der Suche die Erfahrung machen, dass es Vermittler gibt, die Sie fragen, was Sie für die Immobilie möchten und mit diesem Preis ungeprüft an den Markt gehen. Andere werden das Objekt erst intensiv begehen und erst nach zwei Tagen den ermittelten Marktwert benennen, den sie auf das Preisschild schreiben möchten.

Dieser Ratgeber möchte Ihnen Informationen rund um die Preisfindung Ihrer Immobilie an die Hand geben, Ihnen unterschiedliche Regeln für Wertanalysen von Experten erklären und innovative Strategien wie das Bieterverfahren erläutern.





Bewertungsfaktoren


Jede Immobilie ist einzigartig. Daher ist es schwer ihren Preis zu finden, indem man einfach vergleichbare Immobilien heranzieht. Für eine grobe Einschätzung mag dies genügen. Für eine professionelle Beurteilung müssen verschiedene Faktoren herangezogen werden. Die wichtigsten werden in diesem Kapitel erläutert.

Lage, Lage, Lage?

Der Standort einer Immobilie ist eines der wichtigsten Kriterien, aus denen ihr Wert abgeleitet werden kann. Während durch Umbauten und Sanierungen oder gar Abriss und Neubau die Art des Gebäudes angepasst werden kann, ist die Lage unveränderbar.

Dies ist aber nicht gleichbedeutend damit, dass eine gute Lage auf ewig eine solche sein muss und umgekehrt ein mittelmäßiger Standort nicht „aufsteigen“ kann. Wird beispielsweise ein Quartier oder eine Gemeinde verkehrlich entlastet, etwa weil eine Umgehungsstraße oder ein Autobahnzubringer gebaut wird, dann verbessert sich die Standortqualität, weil Lärmemissionen zurückgehen. Werden umgekehrt in der Nachbarschaft größere Wohngebäude oder ein Einkaufszentrum errichtet oder möchte ein Unternehmen expandieren und seine Fabrik erweitern, was jeweils zur Folge hat, dass mehr Pkw- und Anlieferverkehr durch die Straßen rollen, mindert das häufig die Standortqualität. Daher gehen Anwohner oft gerichtlich gegen groß dimensionierte Bauprojekte vor. Sie befürchten, oft zu recht, eine Wertminderung ihres Anwesens.

Die wichtigsten Eigenschaften, die einen Standort zu einer guten Lage machen, sind: die Nähe zu zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen, Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte sowie eine gute Versorgung mit Apotheken und Allgemeinärzten. Auch das Vorhandensein von Krippen, Kitas, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen verbessern die Lagequalität.



In Umlandgemeinden von Ballungsregionen ist außerdem eine möglichst problemlose Anbindung per Pkw sowie mit Bussen und Bahnen ins Oberzentrum entscheidend. Denn die meisten Arbeitsplätze bestehen und entstehen in Ballungszentren. In München entstanden beispielsweise 2017 über 27.000 neue Jobs, aber nur 8.000 Wohnungen.


Zu diesen großräumigeren Merkmalen kommen Anforderungen an den Mikrostandort, die viele Immobiliensuchende schätzen. Ist die Straße mit Bäumen begrünt, gibt es am Gebäude oder an der Straße Parkplätze? Ist eine Tiefgarage vorhanden? Sind Parks oder kleinere Grünflächen in der Nähe? Welchem Milieu gehören die Anrainer an und ist die Einbruchsquote in dem Quartier besonders niedrig?

Sie sehen, es gibt eine Fülle von Kriterien, die eine Immobilienlage beeinflussen und damit auch ihren Wert.



Ausstattung und Zustand

Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie verkaufen möchten, dann sollten Sie wissen, dass sich die Interessenten sehr genau deren Ausstattung anschauen. Sie stellen sich die Frage, ob diese für sie passt, weil sie zeitgemäß geschnitten ist oder ob sie nach dem Erwerb und vor dem Einzug größere und kostspielige Veränderungen einplanen müssen, die ihre Ausgaben zusätzlich erhöhen. Wurden beispielsweise in den 1970er und 1980er Jahren Bäder oft recht klein konzipiert, so schätzen es Bewohner heutzutage, wenn deren Grundrisse großzügiger sind, zwei Handwächbecken vorhanden sind und eine größere, begehbare Dusche




beziehungsweise eine Badewanne existieren. Ähnliches gilt für Küchen, die früher eher klein und separat waren und heute als fließende Grundrisse Koch-, Ess- und Wohnbereiche vereinen. Solche Eingriffe in Statik und Grundrissplanung sind teuer. Haben Sie als Eigentümer allerdings in der Vergangenheit regelmäßig Modernisierungen vorgenommen, ist die Immobilie zeitgemäßer und zu einem höheren Preis zu vermarkten.

Sehr wichtig ist auch die Frage nach Freiflächen wie einem Balkon, einer Loggia oder Terrasse oder einem Garten. Neben deren Größe wirkt sich die Ausrichtung wertsteigernd oder -mindernd aus: Ein Balkon zum Innenhof oder zu einer Grünfläche hin ist eher nutzbar, als ein Freisitz, der an einer vielbefahrenen Straße liegt. Ein Westbalkon mit Abendsonne wird eher genutzt, als einer mit Nordausrichtung.

Außerdem sind Zustand und Qualität des Gebäudes und seine technische Ausstattung wichtig. Sind die Fenster doppelt oder gar dreifach verglast, wurden Fassade und Dach in den zurückliegenden Jahren gedämmt? Sind die Kellerräume trocken und können gegebenenfalls in zusätzlichen Wohnraum umbaut werden? Muss der neue Eigentümer damit rechnen, bald das Dach zu erneuern, weil es schon über 30 Jahre alt ist und wie modern ist die Heizungsanlage?

Dabei gilt: Je älter eine Immobilie ist, umso wichtiger ist die Frage, wie sehr in zeitgemäße Technik und Ausstattung investiert wurde. Geschah dies nicht, mindert dies den Immobilienwert.

Wird hingegen ein junges Eigenheim verkauft, das beispielsweise nur fünf Jahre alt ist, werden Technik und Ausstattung auf dem modernsten




Stand sein und den neuen Besitzer vermutlich kaum Zusatzkosten für Umbauten und Sanierungen abverlangen.



Umweltfaktoren

Der Wert einer Immobilie wird ferner durch Umweltfaktoren wie Lärm, Gerüchen aus Produktionsanlagen und Abgasen aus Pkw, Lkw und Fabrikschlotten negativ beeinflusst. Umgekehrt wirken sich Grünflächen in der Nachbarschaft der Immobilie wie Parks, Baumalleen, Wälder und Spielplätze mit vielen Pflanzen wertsteigernd aus.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den zurückliegenden Jahren die Emissionen aus Fabriken und Heizungsanlagen von Wohn- und Gewerbeimmobilien zurückgegangen sind. Einzig die Abgasbelastung, die durch Pkw und Lkw verursacht wird, steigt. Die Diskussion um Fahrverbote wegen zu hoher Stickoxid-Belastungen in Innenstädten hat viele Menschen, allen voran Familien mit kleinen Kindern, für das Thema sensibilisiert. Daher ist damit zu rechnen, dass sich künftig




mehr Menschen bei der Wahl einer Immobilie auch von den vor Ort gemessenen Luftwerten beeinflussen lassen. Hohe Emissionswerte wirken sich wiederum negativ auf den Immobilienwert aus. Während in Ballungsregionen mit einer hohen Wohnungsnachfrage dieser Faktor eine geringe Rolle spielt, kommt er in Mittelstädten mit einem entspannten Immobilienmarkt durchaus zum Tragen.

Schon heute weitaus präsenter ist bei vielen Nachfragern Lärmbelastung. Umfragen ergeben, dass dies die mit Abstand größte Alltagsbeeinträchtigung ist, unter der die Menschen leiden. Auch hier gilt, dass eine Belastung, etwa durch eine vielbefahrene Straße, Bahntrasse, Gewerbe mit nächtlichem Anlieferverkehr oder Fluglärm in einer Großstadt mit einer hohen Wohnraumnachfrage eher akzeptiert wird als in ländlichen Regionen. Dies gilt in Großstädten vor allem dann, wenn das Gebäude über besondere Lärmschutzmaßnahmen verfügt, wie dreifach verglaste Fenster, spezielle lärmschluckende Baumaterialien etc. Dann wird sich die Beeinträchtigung zwar auf den Immobilienwert auswirken, allerdings nicht so stark wie auf dem Land, wo Interessenten eine ruhige Wohnlage eher erwarten. Ist dies nicht gegeben, müssen Sie als Verkäufer einer solchen Immobilie mit Preisabschlägen und einer längeren Vermittlungszeit rechnen.

Dies zeigt sich im Übrigen schon heute in vielen Dörfern und Kleinstädten: oft stehen hier an den Haupt- und Durchgangsstraßen Wohnungen und Häuser leer, weil es den Menschen zu laut ist. Gleichzeitig finden Wohnungen in Nebenstraßen und Wohngebieten dieser Gemeinden problemlos Käufer und Mieter.



Bewertungsverfahren



Es gibt verschiedene wissenschaftliche Methoden, die in der sogenannten Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgeschrieben sind. Je nach Art der Immobilie und ihrer Nutzung wird der Experte das jeweils passende Verfahren anwenden. Zumeist sind Immobilienmakler mit einer entsprechenden Zusatzqualifikation hierzu in der Lage, ebenso wie viele Architekten und natürlich öffentlich bestellte und vereidigte Gebäudesachverständige. Je nach Gebäudegröße, Baujahr und Aufwand liegen die Kosten für eine solche Expertise zwischen 1.500 und 3.000 Euro.

Solche Gutachten können auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen herangezogen werden, etwa bei einer Scheidung, bei der sich beide Partner um das gemeinsam erworbene Eigenheim streiten.

Online-Wertermittlung

Im Internet finden sich zahlreiche kostenlose Online-Rechner, mit denen Sie den Wert Ihrer Immobilie in wenigen Minuten berechnen können. Dabei handelt es sich nicht um eine offizielle Bewertungsmethode gemäß ImmoWertV. Weil sie aber sehr verbreitet ist, sollte sich an dieser Stelle nicht fehlen.

Sie finden dieses Tool auf vielen Websites von Maklern und auf Immobilienportalen. Für die Berechnung müssen sie einige Daten eingeben, wie den Standort der Immobilie (Postleitzahl), die

Wohnfläche, die Zimmerzahl, den Gebäudezustand und die Art der Immobilie (freistehendes Einfamilienhaus, Wohnung, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus etc.).

Bei der anschließenden Berechnung des Immobilienwertes werden diese Daten mit denen ähnlicher Immobilien abgeglichen. Hier ist die Datenqualität entscheidend. Mal werden nämlich Angebotspreise, die oft über dem tatsächlichen Kaufpreis liegen, für diese Blitz-Ermittlung herangezogen. Manchmal werden aber auch die Zahlen realer Verkaufspreise auf Basis der von den Gutachterausschüssen gesammelten Verkäufe genommen. Oft ist der Datenbestand dieser Online-Tools für Außenstehende nicht transparent.

Selbstredend ist der Datenfundus für eine Großstadt, in der weitaus mehr Immobilien verkauft werden als in einem Dorf, besser und aktueller. Und eine Wohnung lässt sich eher mit einer anderen Wohnung vergleichen als ein Einfamilienhaus mit einem anderen Eigenheim. Denn hier sind viele weitere Faktoren wertbildend, so etwa Grundstücksgröße, Zustand des Gartens, Anbauten wie Garagen, Wintergärten etc.

Daher kann Ihnen dieser Schnelltest nur als grober Richtwert dienen. Er sollte keinesfalls Basis eines Angebotspreises sein.

Wenn Sie den genauen Wert wissen möchten, weil Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vererben möchten, sollten Sie einen Experten wie einem qualifizierten Makler oder Architekten oder einem Gebäudesachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens betrauen. Dabei werden je nach Gebäudeart verschiedene Berechnungsmethoden angewendet.



Vergleichswertverfahren

Bei einem professionellen Gebäudegutachten wird häufig auf das Vergleichswertverfahren zurückgegriffen, wenn es für die betreffende Immobilienart eine gewisse Anzahl vergleichbarer Objekte gibt. Darunter fallen in der Regel Eigentumswohnungen, unbebaute Grundstücke sowie Reihenhäuser. Von einer Großstadtwohnung finden sich manchmal im gleichen Haus oder in der Straße ähnlich große und vergleichbar geschnittene Wohneinheiten. Dies macht eine preisliche Gegenüberstellung einfach. Ist keine ausreichende Zahl ähnlicher Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung, Alter etc. vorhanden,



sollte auf dieses Verfahren verzichtet und das Sachwertverfahren (siehe Seite 21) angewendet werden.

Als Grundlage einer vergleichenden Methodik werden die Kaufpreissammlungen des örtlichen Gutachterausschusses herangezogen. Hier werden anonymisiert alle notariell beurkundeten Immobilientransaktionen gesammelt und analysiert. Eine qualitativ sichere Einschätzung ist allerdings nur bei einer ausreichend großen Zahl vergleichbarer Verkaufsfälle möglich. Alternativ kann die Bodenrichtwertkarte herangezogen werden, die ebenfalls von den Gutachterausschüssen gepflegt wird. Die Übersicht wird aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

HiersindunteranderemdiebaulicheNutzungsowiederGrundstückswert in den jeweiligen Lagen der Gemeinde aufgeführt. Mit einem solchen Abgleich ist ebenfalls der Immobilienwert fixierbar. Außerdem wird der Gebäudeexperte bei der Wertermittlung Zu- und Abschläge einfließen lassen. Ist die Immobilie Umwelteinflüssen ausgesetzt oder liegt an einer viel befahrenen Straße sind dies Malus-Punkte, die ihren Wert mindern.


Wichtig ist dabei zu wissen, dass der Wert einer vermieteten Wohnung, die als Kapitalanlage verkauft werden soll, etwa 20 Prozent niedriger anzusetzen ist, als der einer bezugsfreien. Denn die meisten Interessenten sind auf der Suche nach einer neuen Bleibe zur Selbstnutzung. Wollen sie in eine vermietete Wohnung einziehen, müssen sie eine Eigenbedarfskündigung gegenüber den Mietern aussprechen. Diese Kündigungsart ist kompliziert und häufig langwierig.



Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Bodenwert getrennt vom Wert der darauf errichteten Immobilie ermittelt. Der abschließende Verkehrswert ergibt sich durch Addition beider Werte. Die Methode kommt insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz.

Der Bodenwert wird in der Regel auf Basis des Vergleichswertverfahrens unter Zuhilfenahme von Daten des lokalen Gutachterausschusses ermittelt (siehe Seite 19). Für die Berechnung des Gebäudewertes gemäß Sachwertverfahren sind die Herstellungs- beziehungsweise Wiederherstellungskosten des Gebäudes (Sachwert) maßgeblich. Dabei




fließen unter anderem die Größe der Wohnfläche, die Bauqualität, das Vorhandensein und die Beschaffenheit von Außenanlagen wie Garagen, Terrassen, Garten in die Analyse ein.

Grundlage dieser Methodik sind die Baukosten, die entstehen würden, wenn das Gebäude nochmals in dieser Form neu gebaut werden würde. Bei diesen Herstellungskosten können die Sachverständigen auf spezielle Tabellen zurückgreifen. Dabei gilt: Die Baukosten eines Reihenmittelhauses sind im Schnitt pro Quadratmeter geringer als für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Von diesem Wert werden Abnutzungsgrad und Restnutzungsdauer der Immobilie abgeleitet. Sachverständige gehen in der Regel bei einer Wohnimmobilie von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus. Pro Jahr, das ein Gebäude auf dem Buckel hat, wird eine Wertminderung von 1,25 Prozent des ermittelten Gebäudewertes abgezogen. Beispiel: Wurden die baulichen Herstellungskosten mit 170.000 Euro berechnet und ist die Immobilie 15 Jahre alt, dann reduziert sich der Wert um rund 31.900 Euro auf 138.100 Euro.

Man kann diesen automatischen Wertverlust „aufhalten“, in dem man die Immobilie umfassend modernisiert. Wird etwa ein Gründerzeithaus umfassend saniert und mit zeitgemäßer Technik versehen (Heizungsanlage, Fenster, Balkone), dann hat es quasi wieder Neubauqualität.

Eingerechnet werden auch wertmindernde Faktoren wie beispielsweise Renovierungsstaus oder Mängel wie feuchte Keller. Schließlich kommt




beim Sachwertverfahren noch der sogenannte Marktanpassungsfaktor zum Einsatz. Der dient dazu, die Nachfrage nach Immobilien dieser Art einzubeziehen. Denn eine Eigentumswohnung in einer strukturschwachen Kleinstadt wird einen geringeren Verkehrswert haben, als die gleiche Wohneinheit in einer Großstadt mit hoher Nachfrage.



Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird zumeist bei vermieteten Wohnungen und Gewerbeflächen angewendet. Darunter fallen also Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, aber auch Einkaufszentren, Parkhäuser und Logistikflächen.

Ausgangspunkt ist der Jahresreinertrag. Damit sind die Mieteinnahmen gemeint, abzüglich der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und mögliche Mietausfälle, die der Eigentümer zu tragen hat. Im nächsten Schritt wird der Bodenwert ermittelt, zumeist gemäß dem oben erläuterten Sachwertverfahren (siehe S. 17). Aus diesen beiden Faktoren,



dem Bodenwert des Grundstücks und der Höhe der Mieteinnahmen, errechnet sich der abschließende Gesamtertragswert.

Man unterscheidet ein einfaches Ertragswertverfahren von einem vollständigen. Bei ersterem bleiben Grundstückswert und die sich daraus ergebende Bodenwertverzinsung unberücksichtigt. In die Wertermittlung fließt ausschließlich der Wert der darauf errichteten Immobilie ein.

Beim vollständigen Ertragswertverfahren wird zusätzlich die Bodenwertverzinsung einbezogen. Dies geschieht auf Basis eines Vergleichswertverfahrens (siehe oben, Seite 19). Hierfür wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Er wird von den lokalen Gutachterausschüssen auf Basis vergangener Immobilientransaktionen ermittelt.

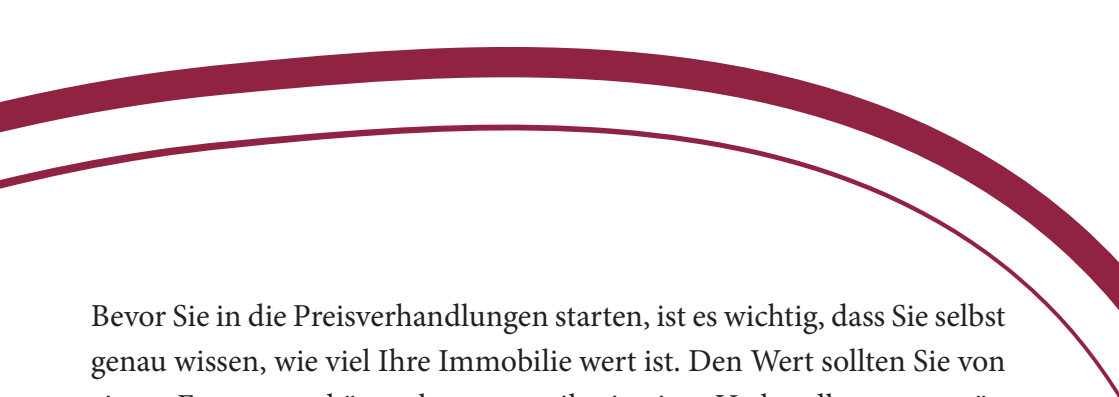
Beim Ertragswertverfahren wird nur der Bodenwert mit diesem Liegenschaftszinssatz verzinst, nicht die darauf errichtete Immobilie. Denn der Wert des Bodens ist Schwankungen unterlegen; der Wert des Gebäudes geht hingegen mit seinem Alter und der Abnutzung tendenziell immer weiter zurück. Wird in ein Gebäude nicht permanent und umfassend investiert, reduziert sich auch die erzielbare Miete.

Ebenso wie beim Vergleichs- und Sachwertverfahren, so fließen auch beim Ertragswertverfahren zudem Umstände in die Berechnung ein, die den Wert mindern beziehungsweise erhöhen. Muss der Käufer eines Mietshauses beispielsweise damit rechnen, in absehbarer Zeit den Dachstuhl zu erneuern, drückt sich dies bereits im Kaufpreis der Immobilie in Form einer Reduzierung aus.



Preisstrategien - Den richtigen Preis verhandeln


Den Wert einer Immobilie zu ermitteln, ist eine Sache. Den gewünschten Preis in einer Verhandlung mit dem potenziellen Käufer umzusetzen, eine ganz andere. Ist es besser einen zu hohen Preis anzugeben, um eine gute Verhandlungsbasis zu haben oder sollten Sie lieber klein ansetzen und hoffen, dass die Kaufinteressenten sich überbieten?



Bevor Sie in die Preisverhandlungen starten, ist es wichtig, dass Sie selbst genau wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist. Den Wert sollten Sie von einem Experten schätzen lassen, um ihn in einer Verhandlung souverän verteidigen zu können. Allerdings sollten Sie diesen Wert nicht als Verhandlungsbasis nehmen, sondern sich eine passende Preisstrategie überlegen.

Eigentümer machen häufig den Fehler, den Preis zu hoch anzusetzen, um einen großen Verhandlungsspielraum zu haben. Diese Taktik ist jedoch problematisch, da ein zu hoher Preis das Angebot unseriös erscheinen lässt und Interessenten abschreckt. Aktuell ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sehr hoch. Deshalb bietet es sich viel eher an einen Verkaufswert zu wählen, der unter dem Realwert liegt und verschiedene Kaufinteressenten so zum Bieten bringt. Alternativ können Sie auch auf die Strategie des moderaten Preises setzen. Dieser liegt nur knapp über dem Realwert und wird somit als fair empfunden. Diese Strategie führt zu einer kurzen Verhandlungsdauer und einem Verkaufspreis, mit dem am Ende beide Parteien zufrieden sind.

Wie in jeder Verhandlung ist es auch in der Verhandlung um den Immobilienpreis wichtig, selbstsicher aufzutreten. Oftmals greifen Kunden gezielt die Mängel an Ihrer Immobilie auf und hoffen, dadurch eine Senkung des Preises erzielen zu können. Deshalb sollten Sie alle möglichen Schwachstellen kennen und damit von Anfang an offen umgehen. So wird klar, dass Sie diese Mängel in Ihrer Preisberechnung bereits berücksichtigt haben. Für jemanden, der wenig Verhandlungserfahrung hat und sich zudem nicht besonders gut auf dem



Immobilienmarkt auskennt, kann es mitunter schwierig sein, immer die richtigen Argumente zu bringen und sich nicht von den hartnäckigen Nachfragen der Kaufinteressenten aus dem Konzept bringen zu lassen.

Deshalb ist es meist sinnvoll, die Preisverhandlungen einem professionellen Makler zu überlassen, der genau weiß, wie er mit Käufern umgehen muss und bestens über den Markt informiert ist. Zudem ist schließlich auch eine gründliche Vorbereitung auf das Verhandlungsgespräch notwendig, für die die meisten Verkäufer im Alltag nur wenig Zeit haben.




Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie, auch Marktwert genannt, steht am Ende einer professionellen Wertermittlung. Je nach Gebäudeart und Nutzung (Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, vermietete Immobilie etc.) wird hierfür ein anderes Verfahren angewendet.

Der Verkehrswert ist demnach der errechnete Wert, zu dem eine Immobilie sehr wahrscheinlich veräußert werden kann.

Er fließt in der Regel als Angebotspreis in Immobilienanzeigen und Exposés ein. Möglicherweise kann noch ein Zuschlag in Höhe von etwa



zehn Prozent aufgeschlagen werden, der als Verhandlungsspielraum dient. Auch wenn Sie Ihre Immobilie in Eigenregie verkaufen möchten, sollten Sie sich bei ihrem Angebotspreis an diesem Verkehrswert orientieren.

Es gibt allerdings Ausnahmen. In ländlichen und strukturschwachen Gebieten mit einem hohen Immobilienangebot bei geringer Nachfrage, sollten Sie Ihr Objekt gegebenenfalls unterhalb des Verkehrswertes anbieten.

Umgekehrt werden in Ballungsregionen mit hoher Immobiliennachfrage oft die Verkehrswerte von Interessenten gegenseitig überboten. Es kann also sein, dass mehrere Suchende partout die Immobilie haben wollen und Ihnen als Verkäufer beziehungsweise dem vermittelnden Makler eine Summe anbieten, die den Verkehrswert weit übersteigt. Daran ist an sich nichts verwerflich und Sie können sich über einen höheren Erlös freuen.


Ein Problem kann allerdings entstehen, wenn die Bank des Höchstbietenden die Immobilienfinanzierung ablehnt. Denn die Institute vergeben nur Kredite in Anlehnung an den Verkehrswert. Bei Gebäuden, die zu einem überhöhten Preis über die Theke gehen sollen, muss der Käufer diese Differenz aus angesparten Eigenmitteln begleichen. Daher sollten Sie sich, falls es zu einer solchen Bieterschlacht kommt, bei jedem Bieter rückversichern, dass er seine Traumimmobilie tatsächlich finanzieren kann. Sie sollten sich hierbei eine vorläufige Finanzierungszusage des Interessenten zeigen lassen sowie Kontoauszüge, welche die Höhe seiner Eigenmittel belegen.



Bieterverfahren

Viele Eigentümer bieten ihre Immobilie zu einem höheren Preis an, um Verhandlungsspielraum zu haben. Doch gerade wird wegen des zu hohen Preises kein Käufer gefunden. Die Immobilie steht zu lange zum Verkauf. Interessenten werden skeptisch. Am Ende muss das Objekt für weniger verkauft werden, als es wert ist. Ein Bieterverfahren kann da eine Alternative sein.


Wer für seine Immobilie einen niedrigeren Einstiegspreis wählt, erhöht die Nachfrage. Gibt es genügend Interessenten, die das Objekt sicher kaufen wollen, kann ein Profimakler ein Bieterverfahren durchführen.



Hier kann der Makler als neutraler Vermittler helfen. Ein Bieterverfahren stärkt die Verhandlungsposition. Aber es ist weder eine Auktion, noch eine Zwangsversteigerung. Es eignet sich einerseits besonders bei Objekten, bei denen eine extrem hohe oder eine extrem niedrige Nachfrage besteht. Andererseits ist es auch bei Immobilien sinnvoll, die sehr modernisierungs- oder sanierungsbedürftig sind. Aber Vorsicht! Es gibt auch Risiken. Auf jeden Fall sollten Verkäufer sich darauf gut vorbereiten oder es einem Immobilienexperten überlassen.

Um ein Bieterverfahren durchzuführen, gibt es mehrere Möglichkeiten. Es kann eine „Open House“-Besichtigung durchgeführt werden. Es gibt einen Besichtigungstermin, an dem alle Interessenten erscheinen. Dort wird auch das Bieterverfahren eröffnet. Dadurch ersparen sich Verkäufer viele Besichtigungstermine. Allerdings hat dieses Verfahren auch Nachteile: Der Verkäufer muss im Vorfeld viel Marketing betreiben, um möglichst viele Interessenten zum Besichtigungstermin zu finden. Außerdem hat er bei einer Besichtigung mit vielen Interessenten nur schwer die Möglichkeit, alle genau einzuschätzen. Denn gelegentlich erscheinen auch Schnäppchenjäger zu solchen Terminen, die kein seriöses Angebot abgeben. Erfahrene Makler jedoch können Interessenten sehr gut einschätzen.

Profimakler empfehlen Einzelbesichtigungen mit der Option auf ein Bieterverfahren. Hier verläuft zunächst alles wie ein gewöhnlicher Hausverkauf. Bei den Einzelbesichtigungen können die für ein Bieterverfahren geeigneten Interessenten leichter herausgefiltert werden. Allerdings muss hierbei in den Anzeigen auf Folgendes hingewiesen




werden: 1. Dass je nach Nachfrage ein Bieterverfahren durchgeführt werden kann. 2. Dass derjenige den Zuschlag erhält, der das höchste Gebot mit gesicherter Finanzierung abgibt. 3. Dass der Verkaufspreis vom Angebotspreis nach oben hin abweichen kann.

Nachdem der Makler die passenden Interessenten herausgefiltert hat, informiert er sie über das Bieterverfahren und gibt ihnen die Möglichkeit bis zu einem festen Zeitpunkt, ihr Angebot schriftlich abzugeben. Nach Ablauf der Frist teilt der Makler den Interessenten mit, wer den Zuschlag erhält. Dabei ist das Angebot nicht bindend wie bei einer Auktion. Falls die Angebote zu niedrig sind, muss der Verkäufer keines akzeptieren. Umgekehrt kann aber auch der Bieter von seinem Angebot zurücktreten.



Schlechte Verfahren - Den Preis zu hoch ansetzen

Gehen Sie mit einem zu hohen Angebotspreis an den Markt, kann es sein, dass potenzielle Käufer um die Immobilie einen Bogen machen und keine Besichtigungstermine vereinbaren. Denn Interessenten kennen den Markt und seine Preise sehr gut. Im Schnitt sind sie mehr als ein Jahr mit der Suche nach einer neuen Bleibe beschäftigt. Außerdem trägt das Internet dazu bei, dass Immobilienpreise, runtergebrochen auf Stadtteile und Quartiere, sehr transparent sind. Fast alle Immobilienportale zeigen den Suchenden zudem



Durchschnittspreise und Mieten und die Entwicklung dieser in den zurückliegenden Monaten an.

Bei überhöhten Angeboten muss in der Folge oftmals der Preis während des Verkaufsprozesses nach unten korrigiert werden. Das Schlimme ist: Viele Interessenten bekommen dies mit, weil sie bei den großen Immobilienportalen gemäß ihrer Suchkriterien einen Benachrichtigungsservice eingerichtet haben. Dieser informiert sie automatisch per E-Mail, wenn ein neues Angebot, das ihre Suchkriterien erfüllt, online gestellt oder eine Preisanpassung vorgenommen wurde. In ihren Augen erscheint das überbewertete Objekt irgendwann wie ein Ladenhüter, eventuell spekulieren sie darauf, dass der Preis weiter sinkt. Für den Verkäufer ist dies eine unbefriedigende Situation: Die Vermittlungszeit zieht sich mehrere Monate hin, oft liegt der tatsächlich erzielte Verkaufspreis am Ende des Tages unterhalb des Verkehrswertes.

Lassen Sie sich als Verkäufer daher nicht von einem Makler um den Finger wickeln, der Ihnen einen außergewöhnlich hohen Verkaufserlös verspricht. Häufig geht es ihm darum, von Ihnen den Vermittlungsauftrag für Ihre Liegenschaft zu bekommen. In den Folgemonaten muss er dann seinen Angebotspreis nach unten berichtigen – mit den oben genannten Auswirkungen.

Daher sollten sich Immobilienbesitzer beim Verkauf am ermittelten Marktwert ihrer Immobilie orientieren. Ist das Objekt sehr begehrt, fangen die Interessenten oft von sich aus an, mehr für die vier Wände zu bieten. Dann kann der Eigentümer zusammen mit einem erfahrenen Makler erwägen, ein Bieterverfahren zu starten (siehe Seite 26).



450.500

522.663€

250.000€

50.000€

710.250€

256.665€

760.250€

?

445.500€

352.688€

225.000€

150.000€

22.005€

6€

900.500€

=

400.000€

1