

Immobilienbewertung

Diese Faktoren beeinflussen den Wert Ihres Hauses

Was ist mein Haus genau wert?

Hier finden Sie eine Liste mit den wichtigsten Faktoren und vielen weiteren Tipps zur Immobilienbewertung Ihres Hauses. So können Sie vorab schon mal alle Informationen sammeln, die den tatsächlichen Wert Ihrer Immobilie beeinflussen. Dies empfiehlt sich beispielsweise für den Verkauf Ihres Hauses, um einen möglichst exakten Verkaufspreis festzulegen.

Basisinformationen zu Ihrem Haus

Welchen Typ Haus besitzen Sie?

Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus oder Reihenendhaus?

Möchten Sie Ihr Haus verkaufen, so erzielt ein Doppelhaus meist einen geringeren Verkehrswert als ein Einfamilienhaus. Wohingegen das Reihenhaus die günstigste Variante des Eigenheims darstellt und oft in Innenstädten anzufinden ist. Daher gibt es in diesen Gegenden bessere Infrastruktur, was sich für potenzielle Käufer ohne Auto anbietet. Die Unterscheidung zwischen Reihenmittelhaus und Reihenendhaus ist insofern wichtig, ob Nachbarn von zwei Seiten gibt oder lediglich von einer, was sich wiederum auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Die Lage ist der wichtigste Faktor bei der Immobilienbewertung.

Lage

Auch hängt Verkehrswert eines Hauses hängt maßgeblich von seinem Standort und seiner Lage ab, der sogenannten Makroumgebung. So wird zwar ein Haus in attraktiver Mikroumgebung wie z.B. auf einem Hügel mit einzigartigem Ausblick auf die nächstgelegene Stadt oder Landschaft immer einen hohen Preis erzielen. Allgemein gilt dennoch: Je höher der Wohlstand in einer Region, desto höher die Preise. Auch die aktuelle Wirtschaftslage oder absehbare wirtschaftliche Entwicklung hat Konsequenzen für den aktuellen Verkehrswert eines Hauses und auch für die absehbare Wertentwicklung.

Entscheidend kann auch die Bevölkerungsstruktur sein oder das Image des Stadtteils. So wird eine Haus in einem Problembezirk bei der Wertermittlung schlechter abschneiden als ein Haus in einem gutbürgerlichen Stadtteil. So kann eine Autobahn in direkter Nähe durchaus von Vorteil sein, wenn es sich jedoch auf die Lärmbelastung auswirkt, so ist ein Haus in dieser Umgebung tendenziell schlechter zu bewerten.

Die direkte Umgebung - also die Mikrolage - beschreibt dabei die direkte Umgebung z.B. Straßen, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, gute Infrastruktur bezüglich Schulen, Kindergärten oder Freizeitmöglichkeiten.

Ist Ihr Haus vermietet?

Zumeist erzielen freie Häuser einen höheren Verkaufspreis als vermietete. Möchten Sie Ihr vermietetes Haus verkaufen, so müssen beispielsweise gesetzliche Vorverkaufsrechte beachtet werden. Darüber hinaus sollten Dokumente wie ggf. Mietaufstellungen und Wohngeldabrechnungen bereitgestellt werden.

Innenraum und Ausstattung

Wie ist die Raumaufteilung Ihres Hauses?

Die Wohnfläche spielt eine entscheidende Rolle, wenn es um die Wertermittlung des Hauses geht. Die Anzahl der Zimmer stellt dabei nur einen untergeordneten, wenn auch einen nicht vernachlässigbaren, Faktor dar. Während ein zusätzliches Zimmer den Verkehrswert (Marktwert) des Hauses kaum steigert, erhöht mehr Wohnfläche den Wert des Hauses erheblich. So erhöhen 50 m² mehr Wohnfläche den Verkehrswert des Hauses um bis zu 6 Prozent.

Keller

Ein gut erhaltener oder im besten Fall gut belichteter Keller kann den Verkehrswert eines Hauses beträchtlich beeinflussen und rechtfertigt einen Aufschlag von bis zu 6 Prozent.

Außenanlagen und Umgebung

Gibt es Parkmöglichkeiten rund um Ihr Haus?

Innerstädtische Häuser mit eigenem Stellplatz sind eine Seltenheit und sind somit heiß begehrt. Egal ob überdacht, im Freien oder Garage: Ein Stellplatz kann den Verkehrswert Ihrer Immobilie steigern oder falls Sie Ihre Haus verkaufen möchten, das ausschlaggebende Argument für einen erfolgreichen Verkauf sein.

Aussicht

Möchten Sie ihr Haus verkaufen, so sind Häuser mit guter Aussicht schnell an den Mann zu bringen und natürlich attraktiv für potenzielle Käufer. "Schönheitsmakel", wie beispielsweise sichtbare Funkmasten oder Aussicht auf hohe umliegende Gebäude können unter Umständen den Verkehrswert des Hauses mindern.

Gartenanlage

Ein Gartenteich oder ein Pool ist immer noch kein Standard und jede Immobilie, die darüber verfügt, steigt in der Regel im Preis. Auch Gartenhäuser und Gartenpavillons bilden eine Wertsteigerung für jedes Anwesen. Zusätzlich lässt sich ein Gartenhäuschen beispielsweise mit einer Sauna versehen oder auch richtige, kleine Blockhütten lassen sich realisieren. Mit einem festen Fundament kann ein Gartenhaus sogar zusätzlichen Wohnraum bieten und so den Wert Ihres Hauses steigern.

Nutzen Sie unsere kostenlose Immobilienbewertung zur Wertermittlung Ihres Hauses

Oft weichen die Vorstellungen von Eigentümern über den Verkehrswert Ihres Hauses ganz erheblich von realistischen Marktpreisen ab. Die Checkliste zur Wertermittlung Ihres Hauses enthält u.a. eine Auflistung hinsichtlich der entscheidenden Einflussfaktoren auf den Marktwert eines Hauses. So können Sie sich bereits im Vorfeld informieren welche Faktoren wirklich Einfluss auf den Wert Ihres Hauses haben und welche vernachlässigbar sind. Letztlich fließen in die Wertermittlung Ihres Hauses eine Vielzahl von Faktoren ein, die eine Abweichung von Durchschnittspreisen nach oben oder unten rechtfertigen können. Zu den entscheidendsten Faktoren zur Wertermittlung Ihres Hauses gehören Baujahr, Zustand, Lage, Sanierungen und Modernisierungen. Mittlerweile wird aber auch das Thema Energieeffizienz immer wichtiger.

Checkliste zur Bewertung Ihres Hauses

Insgesamter Zustand des Hauses?	
Um welchen Typ Haus handelt es sich?	
Welchen Typ Haus besitzen Sie?	
Wie ist die Raumaufteilung Ihres Hauses?	
Ist Ihr Haus vermietet?	
Wie viele Zimmer hat Ihr Haus?	
Ist ein Keller vorhanden?	
Aussicht	
Besonnung	
Gartenanlage	
Gibt es Parkmöglichkeiten rund um Ihr Haus?	
Sonstige Besonderheiten Ihres Hauses	