

# Immobilienbewertung: Worauf es bei der Wertermittlung wirklich ankommt

Wer eine Immobilie kaufen, verkaufen oder vererben will, kommt um eine verlässliche Wertermittlung nicht herum. Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien ist in den letzten Jahren immer dynamischer geworden – Preise steigen in manchen Regionen rasant, während sie in anderen stagnieren oder sogar fallen. In diesem Umfeld ist eine fundierte Immobilienbewertung mehr als eine Zahl auf einem Blatt Papier. Sie ist die Grundlage für jede strategische Entscheidung.

Ich habe in den letzten Jahren Dutzende solcher Bewertungen begleitet, sowohl als Berater für private Verkäufer als auch für institutionelle Investoren. Dabei hat sich eines immer wieder gezeigt: Eine gute Bewertung lebt von der Kombination aus soliden Daten, lokaler Marktkennntnis und einem Gespür für die Besonderheiten des Objekts. Wer hier nur auf Automatismen vertraut, läuft schnell Gefahr, den tatsächlichen Wert zu verfehlen.

## Die Methoden der Wertermittlung im Überblick

Grundsätzlich unterscheidet man in Deutschland drei standardisierte Verfahren, die im Baugesetzbuch und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verankert sind. Jedes hat seine Stärken und Schwächen, und erfahrene Gutachter kombinieren sie oft, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

Das **Vergleichswertverfahren** ist das intuitivste: Man schaut, zu welchen Preisen vergleichbare Objekte in der gleichen Lage zuletzt verkauft wurden. In dicht besiedelten Gebieten mit vielen Transaktionen liefert es verlässliche Anhaltspunkte. In ländlichen Regionen mit wenigen Verkäufen wird es dagegen schnell unscharf. Dort hilft der **Ertragswertverfahren** weiter, der die zukünftigen Mieteinnahmen kapitalisiert. Er eignet sich besonders für vermietete Wohnungen oder Gewerbeobjekte. Das **Sachwertverfahren** schließlich stellt die Herstellungskosten des Gebäudes zuzüglich des Bodenwerts in den Mittelpunkt. Es ist die Methode der Wahl für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser oder Objekte, die kaum Mietdaten liefern.

In der Praxis kombinieren Gutachter oft zwei Verfahren. Ich habe zum Beispiel eine kleine Wohnanlage in einer bayerischen Kleinstadt bewertet, bei der die Vergleichswerte von ähnlichen Neubauten stark vom Ertragswert abwichen. Der Grund: Die Mieten waren gedeckelt durch eine soziale Bindung, während die Verkaufspreise in der Region eine Blase zeigten. Ohne die Kombination beider Verfahren wäre das Risiko für den Käufer unsichtbar geblieben.

## Lokale Besonderheiten und der Zustand der Immobilie

Die Mathematik der Verfahren liefert nur dann brauchbare Werte, wenn sie mit realistischen Eingangsdaten gefüttert wird. Hier liegt die größte Fehlerquelle in der [Immobilienbewertung](#). Wer nur auf Quadratmeterpreise aus Online-Portalen schaut, übersieht entscheidende Faktoren.

Ein Beispiel: Zwei Häuser in derselben Straße, gleiche Bauweise, gleiche Wohnfläche. Das eine hat eine Ölheizung aus den 1990er Jahren, das eine neue Wärmepumpe. Die Differenz in den Heizkosten beträgt mehrere Hundert Euro im Monat. Die *Immobilienbewertung* muss diesen Unterschied abbilden – nicht nur als pauschalen Abschlag, sondern als konkreten Einfluss auf den Kapitalwert. Genauso verhält es sich mit Schimmel in den Wänden, alten Fenstern oder einem undichten Dach. Ein geübter Blick erkennt diese Mängel oft schon bei der Besichtigung, aber eine seriöse Bewertung verlangt, dass sie dokumentiert und quantifiziert werden.

Daneben spielen Lagekriterien eine Rolle, die sich nicht in einfachen Kennzahlen ausdrücken lassen: die Qualität der Nachbarschaft, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zu Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten. Ich erlebe immer wieder, dass ein Objekt in einer ruhigen Seitenstraße mit viel Grün höher bewertet wird als ein identischer Bau an einer vielbefahrenen Hauptstraße – und das völlig zu Recht.

## **Warum eine professionelle Bewertung sich lohnt**

Viele private Verkäufer und Käufer versuchen, die Wertermittlung selbst vorzunehmen. Das ist verständlich, denn ein Sachverständigengutachten kostet schnell einige Hundert bis Tausend Euro. Doch der vermeintliche Sparbetrag wird oft durch Fehlentscheidungen aufgeessen. Ein zu hoch angesetzter Verkaufspreis führt zu langen Standzeiten und schließlich zu Preisnachlässen, die den erhofften Gewinn zunichtemachen. Ein zu niedriger Kaufpreis lässt den Käufer wertvolle Objekte verpassen.

Eine professionelle *Immobilienbewertung* durch einen zertifizierten Gutachter (etwa von der HypZert oder der Deutschen Gesellschaft für Immobilienbewertung) bietet eine dritte, neutrale Perspektive. Der Gutachter bringt nicht nur Methodenkenntnis mit, sondern auch ein Netzwerk an lokalen Marktdaten, die öffentlich nicht zugänglich sind. Er kennt die Bodenrichtwerte der Gemeinde, die aktuellen Mietspiegel und die typischen Sanierungskosten in der Region. Das Ergebnis ist eine Zahl, die vor Gericht und vor der Bank Bestand hat.

Hinzu kommt: Banken verlangen für die Kreditvergabe ohnehin eine Beleihungswertermittlung, die auf den gleichen Prinzipien basiert. Wer diesen Schritt schon vor dem Kauf geht, hat später weniger Überraschungen. Ich habe einen Fall erlebt, da hatte ein Käufer einen notariellen Kaufvertrag unterschrieben, aber die Bank lehnte die Finanzierung ab, weil ihr Gutachten einen um 15 Prozent niedrigeren Wert ergab. Der Käufer stand ohne Immobilie und mit einer Vertragsstrafe da. Eine vorherige professionelle Bewertung hätte das verhindert.

## Die Grenzen jeder Wertermittlung

Man sollte allerdings nicht glauben, dass eine Wertermittlung eine exakte Wissenschaft wäre. Der Verkehrswert einer Immobilie ist immer eine Schätzung, keine mathematische Wahrheit. Zwei Gutachter können bei demselben Objekt zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, weil sie unterschiedliche Gewichtungen vornehmen oder unterschiedliche Vergleichsdaten heranziehen. Das ist normal und gehört zur Methodik dazu.

Was mich an der Arbeit mit Bewertungen immer wieder fasziniert, ist die Mischung aus harten Fakten und weichen Faktoren. Die Quadratmeterzahl ist messbar, der Zustand der Heizung ist prüfbar. Aber der subjektive Eindruck eines hellen, freundlichen Raums oder einer unangenehmen Nachbarschaft lässt sich nur schwer in eine Formel pressen. Gute Gutachter machen diese Subjektivität transparent und geben Spielräume an. Ein seriöses Gutachten enthält deshalb immer eine Bandbreite oder einen Sicherheitsabschlag.

Die *Immobilienbewertung* bleibt damit ein Handwerk, das Erfahrung und Urteilkraft erfordert. Wer das versteht, holt mehr aus der Wertermittlung heraus als nur eine Zahl. Er bekommt eine Entscheidungsgrundlage, die ihm hilft, Risiken zu erkennen und Chancen zu nutzen.

## Praktische Tipps für den Umgang mit Wertermittlungen

- Holen Sie immer mindestens zwei Vergleichsgutachten ein, vor allem bei teuren oder ungewöhnlichen Objekten.
- Achten Sie darauf, ob der Gutachter die drei Verfahren (Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert) kombiniert oder nur eines verwendet.
- Fragen Sie nach den verwendeten Vergleichsdaten: Sind sie aktuell und aus der gleichen Region?
- Lassen Sie sich den Zustand des Objekts detailliert beschreiben – eine pauschale Note wie „gut“ reicht nicht.
- Scheuen Sie sich nicht, nach den Qualifikationen des Gutachters zu fragen. Zertifikate von anerkannten Stellen sind ein gutes Zeichen.

Am Ende zählt, dass die Wertermittlung zu Ihren konkreten Lebensumständen passt. Ein junges Paar, das die erste eigene Wohnung kauft, braucht eine andere Perspektive als ein Investor, der eine Rendite von fünf Prozent erwartet. Eine gute Immobilienbewertung berücksichtigt diesen Kontext und liefert mehr als nur eine Zahl – sie liefert Klarheit.