

A hand holding a magnifying glass over a house window. The magnifying glass is held by a hand on the right side of the frame. The lens of the magnifying glass is focused on a window of a house with a brick facade. The window has white frames and blue curtains. The background is a blurred outdoor scene with green grass and trees.

Anleitung zur realistischen Immobilienbewertung

**Diese Anleitung hilft Ihnen dabei, den Wert Ihrer
Immobilie selbst einzuschätzen.**

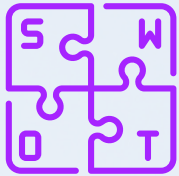
Hallo liebe Leser/in,

die Bewertung einer Immobilie ist ein spannender Prozess, der jedoch Präzision und ein durchdachtes Vorgehen erfordert. Ob Sie den Wert Ihrer Immobilie für einen Verkauf, eine Vermietung oder aus anderen Gründen ermitteln möchten – eine gründliche Analyse und Bewertung ist der Schlüssel zu fundierten Entscheidungen.

Als Immobilienmakler habe ich zahlreiche Immobilienbewertungen durchgeführt und dabei eine strukturierte Vorgehensweise entwickelt, die Ihnen hilft, den realistischen Marktwert Ihrer Immobilie zu ermitteln. Die richtige Bewertung verhindert nicht nur finanzielle Fehlentscheidungen, sondern bietet auch eine solide Grundlage für Verhandlungen und strategische Planungen.

Viele Grüße
Ihr Daniel Waimer

TOP fünf Bewertungsmethoden*



S.W.O.T. - Analyse

Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Immobilie.



Vergleichsobjekte und verkaufte Immobilien

Auffinden von Ähnlichkeiten und Gleichheiten zu Vergleichsobjekten.



Marktberichte

Örtlichen Gutachterberichten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren usw.



Ertragswertverfahren

Mathematischen Gegenrechnung für mögliche prognostizierte Erträge.



Sachwertverfahren

Mathematischen Gegenrechnung als Wiederbeschaffungskosten zum Vergleich.

***mit denen ich selber arbeite und Klienten präsentiere**

S.W.O.T. - Analyse

Eine S.W.O.T.-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) für eine Immobilie ist ein nützliches Werkzeug, um die Marktposition, den Wert und die Entwicklungsmöglichkeiten einer Immobilie zu beurteilen.



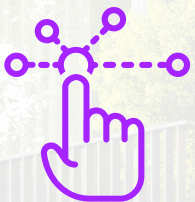
Stärken (Strengths)

- Liegt die Immobilie in einer begehrten Lage, z. B. in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Nahverkehr oder Erholungsgebieten?
- Ist der bauliche Zustand der Immobilie gut, und verfügt sie über hochwertige Materialien oder moderne Ausstattung wie Smart-Home-Technologie oder energieeffiziente Fenster?
- Bietet die Immobilie Flexibilität in der Nutzung, z. B. durch Umbaumöglichkeiten, Erweiterungen oder die Eignung für verschiedene Zielgruppen?



Schwächen (Weaknesses)

- Gibt es bauliche oder technische Defizite, wie Sanierungsbedarf, veraltete Heizsysteme oder eine schlechte Energieeffizienz?
- Liegt die Immobilie in einer Umgebung mit Nachteilen, z. B. durch Lärm, geringe Infrastruktur oder ein unattraktives Umfeld?
- Ist die Immobilie schwer konkurrenzfähig auf dem Markt, z. B. aufgrund eines hohen Angebots vergleichbarer Objekte oder stagnierender Miet- oder Verkaufspreise in der Region?



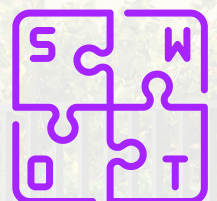
Chancen (Opportunities)

- Gibt es geplante Entwicklungen in der Region, wie Infrastrukturprojekte, neue Gewerbegebiete oder eine steigende Nachfrage, die den Wert der Immobilie steigern könnten?
- Könnten Modernisierungen oder Renovierungen die Attraktivität und den Marktwert deutlich erhöhen, z. B. durch energetische Sanierungen oder die Installation moderner Technik?
- Gibt es neue Zielgruppen, wie Familien, Studierende oder Senioren, die in der Region wachsen und Interesse an der Immobilie haben könnten?



Risiken (Threats)

- Besteht die Gefahr, dass Markttrends oder eine sinkende Nachfrage in der Region den Wert der Immobilie mindern?
- Könnten externe Faktoren wie geplante Bauprojekte, Umweltbelastungen oder Naturgefahren (z. B. Hochwasser) die Attraktivität der Lage beeinträchtigen?
- Drohen steigende Kosten, z. B. durch unvorhergesehene Instandhaltungsarbeiten, höhere Betriebskosten oder rechtliche Änderungen wie Mietpreisbremsen oder strengere Bauvorschriften?



Vergleichsobjekte & verkaufte Immobilien

1. Möglichkeit: Sprengnetter Report

Es ist ein Tool zur Erstellung fundierter Marktanalysen für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Es bietet:

- **Objektive Wertschätzung:** Übersichtlich und grafisch aufbereitete Marktinformationen als PDF-Dokument.
- **Vergleichspreise:** Top 10 Angebote (Miete und Kauf) sorgen für maximale Transparenz und Vertrauen.
- **Marktpreisspannen:** Unterstützung bei der Einschätzung realistischer Kauf- und Mietpreise.
- **Gebäudearten:** Einschätzungen für Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
- **Kosten & Link:** ca. 20 EUR bei www.shop.sprengnetter.de/Report

Das Tool wird quartalsweise mit aktuellen Marktdaten aktualisiert wird. Mit einer Datenbasis von über 9 Milliarden Objektinformationen und Millionen von Angebotspreisen und Kaufverträgen liefert es zuverlässige und präzise Ergebnisse.

*Ideal für Preisverhandlungen: Überzeugen Sie Käufer durch fundierte Marktkenntnisse und nutzen Sie den Report als Grundlage für professionelle Preisverhandlungen.

2. Möglichkeit: Kostenlos Vergleichsobjekte finden

Suchen Sie kostenlos auf Plattformen wie **ImmoScout** oder **eBay Kleinanzeigen** nach ähnlichen Immobilienangeboten. Geben Sie einfach die Objektdaten Ihrer Immobilie in den Filter ein und vergleichen Sie mehrere ähnliche Objekte. So erhalten Sie ein besseres Gefühl für den realistischen Marktwert.



Marktberichte

Örtliche Gutachterausschüsse liefern objektive und marktkonforme Immobilienbewertungen. Sie erfassen Kaufpreissammlungen, werten Marktdata aus und erstellen Bodenrichtwerte sowie Marktberichte. Dadurch sorgen sie für Transparenz und eine realistische Einschätzung von Grundstücks- und Immobilienpreisen, was für Käufer, Verkäufer, Banken und Behörden wichtig ist.

BORIS-NRW für Marktberichte in NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Webseite: www.boris.nrw.de

The screenshot shows the BORIS-NRW search interface. At the top, there are several navigation tabs: "Bodenrichtwerte", "Immobilienrichtwerte" (which is highlighted in dark blue), "Immobilienpreis-Kalkulator", "Grundstücksmarktberichte", "Bodenrichtwertübersichten", "Immobilienrichtwertübersichten", and "Allgemeine Preisauskunft". Below the tabs is a search input field with the placeholder text "Adresse, Flurstückskennzeichen". Below the input field, there is a small text block: "Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Sie sind für einige Städte in NRW verfügbar." At the bottom left of the search area, there is a button with a location pin icon and the text "AUF DER KARTE SUCHEN". At the bottom right, there is a link that says "Such-Historie löschen".

Wählen Sie hier die "Immobilienrichtwerte" aus und geben Sie Ihre Adresse ein. Das folgende Bild wird dann für Ihre Adresse angezeigt:

The screenshot shows the results page for the search. On the left side, there is a sidebar with the following information: "Ausgewähltes Produkt: Immobilienrichtwerte", "2024", "Immobilienrichtwert: 41450 €/m² (Eigentumswohnungen)", "Adresse: Meistermannweg 50", and a table with details:

Gemeinde	Rheinbach
Wohnlage	gut
Immobilienrichtwertnummer	1412029
Immobilienrichtwert	4450 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	gehoben

 On the right side, there is a satellite map showing the location of the property in Rheinbach, with various landmarks and street names visible. A legend in the top right corner of the map indicates "aktueller Jahrgang: 2025" and "Historische Richtwerte: 2024".







Nach betätigen des roten Kalkulationskästchen...

Ausgewähltes Produkt:

Immobilienrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)


Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen >

2024    

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

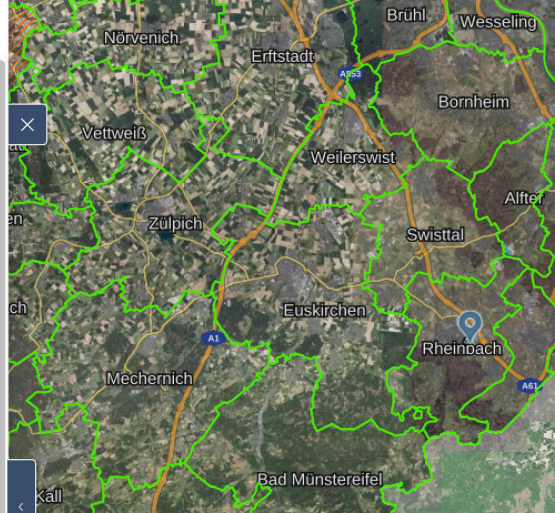
Immobilienrichtwert **4450 €/m²**
(Eigentumswohnungen)

Adresse : Meistermannweg 50

Lage und Wert 







Gemeinde Rheinbach

Wohnlage gut



... öffnet sich folgende Tabelle, welche Sie mit den Eigenschaften Ihrer Immobilie befüllen dürfen:

Immobilien-Preis-Kalkulator für

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	4450 €/m ²		
Baujahr	2005	2005 	0 %
Wohnfläche	41-80 m ²	60 	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1-6	3 	0 %
Gebäudestandard	gehoben	gehoben 	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet 	0 %
Wohnlage	gut	gut 	0 %

[DOWNLOAD REPORT](#) [SCHLIESSEN](#)

Der Wert wird unten angezeigt, sobald Sie alle Eigenschaften vollständig eingegeben haben.



Durch Klicken auf das Feld "Download Report" erhalten Sie eine vierseitige PDF, die den Wert detailliert begründet.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rhein-Sieg-Kreis und in der
Stadt Troisdorf



Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
Tel.: 02241/13-2794

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	4450 €/m ²		
Gemeinde	Rheinbach		
Immobilienrichtwertnummer	1412029		
Baujahr	2005	2014	24.1 %
Wohnfläche	41-80 m ²	156 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1-6	2	0.0 %
Gebäudestandard	gehoben	gehoben	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Wohnlage	gut	gut	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		5.520 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		860.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **5.520 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. **860.000 €** geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Ausgabe gefertigt am 07.02.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auch potenzielle Käufer informieren sich hier in der Regel über den Wert von Immobilien, bevor sie eine Kaufentscheidung treffen.



Ertragswertverfahren

Der Ertrag Ihres Objektes wird mit der folgenden Berechnung ermittelt. Falls das Objekt vermietet ist, können Sie entweder Ihre eigene Kaltmiete oder Vergleichsmietwerte verwenden. Diese Berechnung folgt einem festgelegten Berechnungsstandard:

Jahresnettokaltmiete (JNKM):

Kaltmiete in € x 12 Monate

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 5% von JNKM

Instandhaltungskosten: 10% von JNKM

Mietausfallwagnis: 3% von JNKM

Gesamtkosten = Verwaltungsk. + Instandhaltungsk. +
Mitausfallwagnis

Reinertrag:

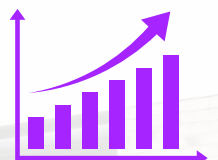
JNKM-Bewirtschaftungskosten

Liegenschaftszinssatz*: 5% (0,05)

Ertragswert:

Reinertrag / 0,05

Liegenschaftszinssatz*: Er gibt an, welche Rendite ein Investor durchschnittlich für eine bestimmte Immobilienart erwartet.



Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Wert einer Immobilie durch die Berechnung zweier Komponenten ermittelt: dem Grundstückswert, basierend auf Bodenrichtwerten, und dem Wert der Immobilie, der sich aus den Herstellungskosten und der Abnutzung ergibt. Beide Werte werden addiert, um den Gesamtwert der Immobilie zu bestimmen.

Möglichkeit: Sprengnetter Value

Sie ermöglicht eine transparente und plausible Wertermittlung basierend auf aktuellen Standards (ImmoWertV) und liefert wichtige Daten wie Bodenwerte, Liegenschaftszinssätze und Mietwerte:

- **Gebäudearten:** Einschätzungen für Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
- **Kosten & Link:** ca. 50 EUR bei www.shop.sprengnetter.de/value

1. Schritt

Sammeln Sie die Informationen und Eigenschaften, die in der folgenden Vorgabe aufgeführt sind, um die Bewertung so präzise wie möglich ausfüllen zu können. Je genauer die Angaben, desto besser wird das Ergebnis.

Vorlage für Ein- und Zweifamilienhäuser (Es liegen auch andere Gebäudearten vor):

www.shop.sprengnetter.de/Protokoll-Ein-und-Zweifamilienhaus.pdf

2. Schritt

Im zweiten Schritt erwerben Sie Coins für eine Bewertung und füllen diese mit den Eigenschaften Ihrer Immobilie aus. Anschließend erhalten Sie das Ergebnis in Form einer PDF.

Muster PDF des Ergebnisses:

www.shop.sprengnetter.de/ausgabebeispiel_sprengnettervalue.pdf



In der PDF erhalten Sie eine detaillierte und realistische Sachwertberechnung, die wie folgt aussieht.

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		283.085 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 14.154 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		297.239 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00	297.239 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 162.500 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		459.739 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,029	473.071 €
Sachwert		473.071 €
	rd.	473.000 €

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,029	Sprengnetter	01.01.2020	2,70%	0,976 - 1,082

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 215.343 Kaufpreisen abgeleitet, davon 131.332 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 274 Kaufpreisen.

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	162.500 €	(163 €/m ²)
Sachwert	473.000 €	(3.942 €/m ²)
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 29.04.2020

473.000 €

pro m² Wohnfläche 3.942 €



Zusammenfassung der Ergebnisse

Durch die Anwendung dieser Bewertungsmethoden erhalten Sie eine fundierte und realistische Wertschätzung Ihrer Immobilie auf dem Papier, die auf präzisen Berechnungen basiert.



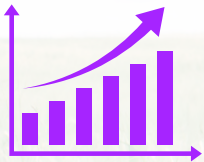
Vergleichsobjekte und verkaufte Immobilien

Auffinden von Ähnlichkeiten und Gleichheiten zu Vergleichsobjekten.



Marktberichte

Örtlichen Gutachterberichten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren usw.



Ertragswertverfahren

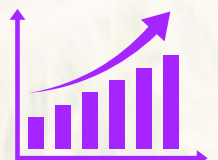
Mathematischen Gegenrechnung für mögliche prognostizierte Erträge.



Sachwertverfahren

Mathematischen Gegenrechnung als Wiederbeschaffungskosten zum Vergleich.

Aus den vier Ergebnissen können Sie nun, basierend auf Ihrer Zielgruppe, die Preisspanne für den Wert Ihrer Immobilie bestimmen und anschließend Überlegungen zur optimalen Vermarktungsstrategie anstellen.



ValueAddⁱ



JETZT KOSTENFREIES ERSTGESPRÄCH SICHERN!

- Termin vereinbaren
- Wir formulieren gemeinsam Ihre Vermarktungsstrategie
- Das Ergebnis ist ein zeitnaher Verkauf mit dem maximalen Gewinn aus Ihrer Immobilie

Jetzt Termin vereinbaren und profitieren. Wir helfen Ihnen auch unabhängig einer Zusammenarbeit.



info@valueadd-gmbh.de



+49 176 70257194



www.valueadd-gmbh.de