

Was Sie über das Sachwertverfahren wissen müssen

Wer seine Immobilie nicht unter Wert verkaufen möchte, wird eine professionelle Wertermittlung durchführen lassen. Jedoch gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren für Immobilien. Eines davon ist das Sachwertverfahren. Es eignet sich insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Anders als beim Vergleichswert- und Ertragswertverfahren wird beim Sachwertverfahren der Bodenwert getrennt von der Immobilie ermittelt. Abschließend werden beide Werte dann addiert. Der Wert des Grundstücks wird in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Um dagegen den Wert des darauf befindlichen Gebäudes zu ermitteln, werden die Herstellungs- be-

ziehungsweise Wiederherstellungskosten des Gebäudes – also der Sachwert – berechnet.

Bei dieser Berechnung spielen viele Faktoren eine Rolle. Nicht nur müssen Faktoren wie Wohnfläche, Bauqualität und Ausstattung hier berücksichtigt werden. Auch das Vorhandensein und die Beschaffenheit von Außenanlagen wie Garagen, Terrassen und Garten werden hier in

die Berechnung mit einbezogen. Dabei geht es darum, die Baukosten zu ermitteln, die entstehen, wenn das Gebäude in der gleichen Form jetzt nochmal neu gebaut würde. Für die angenommenen Herstellungskosten werden von den Wertermittlern spezielle Tabellen herangezogen. Denn im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus sind hier zum Beispiel die Baukosten eines Reihenmit-

telhauses im Schnitt pro Quadratmeter niedriger angesetzt.

Von diesen Ergebnissen werden Abnutzungsgrad und Restnutzungsdauer der Immobilie abgeleitet. Sachverständige gehen bei einer Wohnimmobilie in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus. Pro Jahr mindert sich der ermittelte Wert eines Gebäudes um 1,25 Prozent. Zum Beispiel:

Wurden Baukosten einer Immobilie auf 200.000 Euro errechnet und ist es bereits 10 Jahre alt, dann reduziert sich der Gebäudewert um 25.000 Euro auf 175.000 Euro. Mit umfassender Sanierung und Modernisierung kann diesem automatischen Wertverlust entgegengewirkt werden. So kann auch ein Haus, das um 1900 errichtet wurde, mit einer modernen Heizungsanlage, isolierten Fenstern

und einer isolierten Fassade fast Neubaustand erreichen.

Zum Schluss kommt zum ermittelten Sachwert noch der Marktanpassungsfaktor. Dieser sorgt dafür, der ermittelte Wert der Immobilie auch in Relation zu vergleichbaren Immobilien steht. Dieser Punkt wird zu einem großen Teil von der aktuellen Nachfrage bestimmt. Also kurz erklärt: Eine Immobilie in

einer strukturschwachen ländlichen Region hat in der Regel einen niedrigeren Verkehrswert als eine Stadtvilla im angesagten Villenviertel am Rande einer beliebten Metropole.

Sie möchten wissen, welches Bewertungsverfahren für Ihre Immobilie das richtige ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie umfassend und unverbindlich.