

WERTERMITTLUNG

# Der Wertermittlungs- Ratgeber

*Verfahren, Wertbegriffe und was eure Immobilie wirklich wert ist*

# Was ist meine Immobilie wert?

Kaum eine Frage wird uns häufiger gestellt – und kaum eine wird so unterschiedlich beantwortet: Online-Rechner, Bankgutachten und Sachverständige kommen oft zu ganz verschiedenen Zahlen.

Dieser Guide erklärt die amtlichen Bewertungsverfahren, räumt mit den am häufigsten verwechselten Wertbegriffen auf und zeigt, was eine Immobilie tatsächlich wertvoll macht.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Eine fundierte Werteinschätzung gehört bei uns zu jedem Erstgespräch dazu.

### IN DIESEM GUIDE

- 01** Warum die richtige Bewertung zählt
- 02** Die drei amtlichen Wertermittlungsverfahren
- 03** Welches Verfahren passt zu welcher Immobilie?
- 04** Verkehrswert, Marktwert, Beleihungswert
- 05** Der Grundsteuerwert: ein Sonderfall
- 06** Was den Wert wirklich beeinflusst
- 07** Online-Rechner: nützlich, aber begrenzt
- 08** Typische Bewertungsfehler
- 09** Einschätzung oder Gutachten?
- 10** Checkliste: Unterlagen
- 11** Häufige Fragen
- 12** Über uns

# Warum die Bewertung zählt

*Zwei Fehler, zwei teure Folgen*

### Zu hoch angesetzt

Die Immobilie bleibt lange am Markt, Interessent:innen bleiben aus, am Ende sind oft mehrere Preisnachlässe nötig – häufig unter dem eigentlich erzielbaren Wert

### Zu niedrig angesetzt

Ihr verschenkt bares Geld – oft ohne es zu merken, weil der Verkauf schnell und reibungslos wirkt

### Typische Anlässe für eine Wertermittlung:

Verkauf, Erbschaft, Scheidung, Schenkung, Finanzierung oder einfach der Wunsch, den eigenen Vermögenswert realistisch einzuschätzen.

# Die drei amtlichen Verfahren

*Gesetzlich geregelt in der ImmoWertV*

### Vergleichswertverfahren

Basiert auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse (§§ 24–26 ImmoWertV)

### Ertragswertverfahren

Basiert auf der erzielbaren Nettokaltmiete – getrennt berechnet aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen

### Sachwertverfahren

Bodenwert plus Gebäudesachwert – errechnet aus den Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung

*Alle drei Verfahren sind gesetzlich anerkannt und werden von Gutachter:innen, Banken und Finanzämtern gleichermaßen genutzt – sie kommen aber je nach Immobilientyp zu unterschiedlich belastbaren Ergebnissen.*

# Das passende Verfahren

*Je nach Immobilientyp*

### ■ Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, unbebaute Grundstücke – überall dort, wo genug Vergleichstransaktionen vorliegen

### ■ Ertragswertverfahren

Vermietete Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie andere Renditeobjekte

### ■ Sachwertverfahren

Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhaushälften ohne ausreichenden Vergleichswert

In der Praxis werden Verfahren häufig kombiniert, um ein belastbareres, besser abgesichertes Ergebnis zu erzielen – besonders bei Objekten mit besonderen Eigenschaften.

# Drei Werte, oft verwechselt

*Verkehrswert, Marktwert und Beleihungswert*

### Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der rechtlich definierte, objektive Wert zum Stichtag – ermittelt nach den drei amtlichen Verfahren. Seit 2015 auch Grundlage für die Grunderwerbsteuer bei Übertragungen.

### Marktwert

Der tatsächlich erzielte oder erzielbare Preis – kann vom Verkehrswert abweichen, etwa bei einem Verkauf unter Bekannten oder unter Zeitdruck

### Beleihungswert

Verkehrswert abzüglich eines Sicherheitsabschlags (typisch 10–30 %) – die Bank nutzt ihn, um das Kreditrisiko einzuschätzen

# Der Grundsteuerwert

*Ein Sonderfall, der oft für Verwirrung sorgt*

### NACHFOLGER DES EINHEITSWERTS

Der frühere Einheitswert basierte auf Daten von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) und hatte mit dem tatsächlichen Marktwert kaum noch etwas zu tun. Nach der vom Bundesverfassungsgericht verlangten Reform wird die Grundsteuer nun über den neuen Grundsteuerwert berechnet.

### NUR FÜR DIE GRUNDSTEUER RELEVANT

Der Grundsteuerwert wird vom Finanzamt nach vereinfachten, typisierten Verfahren (Ertrags- oder Sachwertverfahren) ermittelt. Er hat keine Aussagekraft für den tatsächlichen Verkaufswert – für Kauf, Verkauf oder Finanzierung bleibt der Verkehrswert maßgeblich.

# Was den Wert beeinflusst

*Von der Makrolage bis zum Detail*

### Makro- und Mikrolage

Nicht nur die Stadt zählt, sondern die konkrete Straße: verkehrsreiche Lage oder ruhige Sackgasse können den Wert um 20–30 % unterscheiden

### Zustand & Baujahr

Modernisierungsgrad, Instandhaltungstau und energetischer Standard wirken sich unmittelbar aus

### Ausstattung

Küche, Bäder, Bodenbeläge und technische Ausstattung im Vergleich zum Marktstandard

### Grundstück & Zuschnitt

Größe, Form und Erschließung des Grundstücks

### Marktlage

Zinsniveau, Nachfrage und Angebot verändern den erzielbaren Preis unabhängig vom Objekt selbst

# Online-Rechner

*Nützlich für die erste Orientierung – mehr nicht*

## WIE SIE FUNKTIONIEREN

Online-Rechner arbeiten mit statistischen Modellen und Durchschnittswerten auf Basis der eingegebenen Adresse, Wohnfläche und weniger weiterer Angaben.

## EIN PRAXISBEISPIEL

Zwei identische Reihenhäuser in derselben Straße können sich im Wert um 20 bis 30 % unterscheiden – je nachdem, ob eines an einer stark befahrenen Durchgangsstraße liegt und das andere in einer ruhigen Sackgasse mit Blick ins Grüne. Diese Feinheiten kann kein automatisierter Rechner erfassen.

*Für rechtlich verbindliche Zwecke – Erbschaft, Scheidung, Bankfinanzierung – reicht ein Online-Ergebnis nicht aus.*

# Typische Bewertungsfehler

*Woran private Einschätzungen oft scheitern*

## Emotionale Überbewertung

Eigene Investitionen und Erinnerungen fließen unbewusst ein: „Ich habe so viel investiert“ ist keine Marktkategorie

## Veraltete Vergleichswerte

Zinsen, Nachfrage und Kaufkraft verändern sich laufend – der Preis von vor zwei Jahren ist heute oft nicht mehr realistisch

## Verwechslung der Wertbegriffe

Einheitswert, Grundsteuerwert oder Beleihungswert werden fälschlich mit dem erzielbaren Verkaufspreis gleichgesetzt

## Übersehene Standortfaktoren

Lärm, Aussicht oder Nachbarschaft werden von Eigentümer:innen oft anders gewichtet als vom Markt

# Einschätzung oder Gutachten?

*Drei Stufen, drei Preisklassen*

## Online-Schätzung

**Kostenlos**

Erste Orientierung – keine rechtliche Verbindlichkeit

## Vor-Ort-Einschätzung durch Makler:in

**0 – 1.000 €**

Fundierte Grundlage für die Preisfindung beim Verkauf

## Verkehrswertgutachten

**0,5 – 1,5 % des Werts**

Rechtssicher, gerichtsfest – für Erbschaft, Scheidung, Finanzamt

# Checkliste: Unterlagen

*Was für eine fundierte Bewertung hilft*

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Energieausweis
- ☐ Grundrisse und Wohnflächenberechnung
- ☐ Nachweise über Modernisierungen der letzten Jahre
- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung und letzte Protokolle der Eigentümerversammlung
- ☐ Bei Vermietung: aktueller Mietvertrag

# Häufige Fragen

*Kurz beantwortet*

### **F Warum weichen Online-Rechner so stark voneinander ab?**

Sie nutzen unterschiedliche Datenquellen und Modelle und können individuelle Merkmale wie die Mikrolage oder den tatsächlichen Zustand nicht erfassen.

### **F Welcher Wert zählt beim Verkauf?**

Der Verkehrswert bzw. der am Markt tatsächlich erzielbare Marktwert – nicht der Einheitswert oder Grundsteuerwert.

### **F Brauche ich für den Verkauf ein Gutachten?**

Nicht zwingend – eine fundierte Markteinschätzung reicht meist aus. Ein Gutachten lohnt sich vor allem bei rechtlich sensiblen Anlässen wie Erbschaft oder Scheidung.

### **F Warum weicht der Beleihungswert der Bank vom Verkehrswert ab?**

Banken ziehen einen Sicherheitsabschlag von typischerweise 10–30 % ab, um sich gegen Marktschwankungen abzusichern.

### **F Wie oft sollte ich den Wert meiner Immobilie neu einschätzen lassen?**

Bei größeren Marktveränderungen oder alle paar Jahre – besonders sinnvoll vor einem geplanten Verkauf oder einer Finanzierungsentscheidung.

# Warum Deussen Immobilien

*Fundierte Bewertung als erster Schritt*

**1978**

gegründet von Katharina Deussen, heute  
geführt von Christian Deussen

**Familiengeführt**

seit fast 50 Jahren inhaber- und  
familiengeführt

**IVD-Mitglied**

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

**2 Standorte**

Büros in Düsseldorf und Berlin

**20.000+**

vermittelte Immobilien, rund 50.000  
Kund:innen

**4,9 ★**

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir bieten eine kostenlose, fundierte Vor-Ort-Bewertung – der ideale erste Schritt,  
egal ob ihr verkaufen, vererben oder einfach nur wissen wollt, woran ihr seid.

# Jetzt Wert erfahren

Fundiert statt geschätzt: Wir ermitteln den realistischen Wert eurer Immobilie – kostenlos, unverbindlich und mit echter Marktkennntnis vor Ort.

**0211 90506-0**

**[info@deussen-immobilien.de](mailto:info@deussen-immobilien.de)**

**[www.deussen-immobilien.de](http://www.deussen-immobilien.de)**