

Was ist meine Immobilie wirklich wert?

So funktioniert die professionelle Immobilienbewertung — einfach erklärt

Der Wert einer Immobilie ist mehr als eine Zahl. Er entsteht aus dem Zusammenspiel von Lage, Substanz, Markt und Zeitpunkt.

Was beeinflusst den Wert Ihrer Immobilie?

Faktor	Gewicht	Was zählt
Lage	35–40 %	Makrolage (Region/Stadt) und Mikrolage (Straße, Nachbarschaft, Ruhe)
Größe & Grundriss	20–25 %	Wohnfläche, Grundstücksgröße, Raumaufteilung und Nutzbarkeit
Baujahr & Zustand	15–20 %	Alter, Restnutzungsdauer, Renovierungsbedarf
Energetischer Standard	10–15 %	Energieausweis-Klasse, Heizungsart, Dämmzustand
Ausstattung & Extras	5–10 %	Küche, Bäder, Böden, Fenster, Garage, Stellplatz
Marktlage	variabel	Zinsen, Angebot & Nachfrage zum Verkaufszeitpunkt

Die drei anerkannten Bewertungsverfahren

Sachwertverfahren

Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser

- Herstellungskosten nach NHK 2010
- Minus Alterswertminderung
- Plus Bodenwert (Fläche × Bodenrichtwert)
- Mal Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen und Grundstücke

- Vergleich mit echten Kaufpreisen
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Sehr marktnah, braucht Vergleichsobjekte

Ertragswertverfahren

Vermietete und Mehrfamilienhäuser

- Jahresnettokaltmiete × Vervielfältiger
- Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss
- Renditeorientierte Sichtweise

Bodenrichtwert: die amtliche Grundlage

Was ist das?

Der amtlich festgestellte Durchschnittspreis für Grundstücke in einer Lage. Vom Gutachterausschuss ermittelt.

Wo nachschlagen?

Niedersachsen: boris.niedersachsen.de — kostenlos.
Im LK Harburg / Neu Wulmstorf ca. 150–450 €/m² je nach Lage.

Warum wichtig?

Zwei ähnliche Häuser in derselben Gemeinde können 20–30 % im Wert differieren — je nach Bodenrichtwertzone.

Was erhöht den Wert vor dem Verkauf?

Energetische Sanierung

Wärmepumpe, Dämmung, Fenster — häufig förderbar durch KfW/BAFA.

Bad-Modernisierung

Sehr wertrelevant und günstiges Aufwand/Ertrag-Verhältnis.

Optische Aufwertung

Fassade, Garten, Eingang — First Impression entscheidet.

Mängelbeseitigung

Dokumentierte Mängel drücken den Preis überproportional.

Professionelle Fotos

Maximale Wirkung bei minimalem Kostenaufwand. Pflicht für jedes Exposé.

Jede Immobilie ist einzigartig. Unser kostenloser Bewertungsservice gibt Ihnen eine fundierte Ersteinschätzung — persönlich, ohne Verkaufsdruck, mit echtem Markt-Know-how aus der Region Hamburg.

Jetzt kostenlos bewerten: mammut-immo.de | info@mammut-immo.de | [0160 91454505](tel:016091454505)