

Tipps für die richtige Wertermittlung Ihrer Immobilie!



Mag. Karin Erhardter
Immobilientreuhänderin
Sachverständige Immobilienbewertung



Wollen Sie Ihre Immobilie zu einem guten Preis verkaufen, legen Sie von Anfang an einen realistischen Betrag fest, der der Lage, der Größe und dem Zustand des Objekts entspricht. Für die Einschätzung des Marktwertes werden Wertermittlungsverfahren verwendet, wie zum Beispiel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Welches Verfahren eingesetzt wird, bestimmt die Art der zu bewertenden Immobilie.

Das Vergleichswertverfahren

Hier wird die zu bewertende Immobilie mit ähnlichen Objekten, die

bereits verkauft wurden, verglichen. Dieses Verfahren wird insbesondere bei unbebauten Liegenschaften oder zur Bewertung des Bodens angewendet. Wichtig: Faktoren wie Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Zuschnitt sollten bei allen Objekten vergleichbar sein. Es kann aber passieren, dass die Angebote stark variieren, daher wird eine möglichst große Zahl von Immobilien (meist >10) zum Vergleich herangezogen. Grundsätzlich gilt: Je größer die Auswahl, desto genauer der Immobilienpreis.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei vermieteten Immobilien, die als Kapitalanlage dienen sollen, wie Wohnungen, Mehrwohnhäuser und Gewerbeimmobilien Anwendung. Käufer sind an der Rendite interessiert. Der Ertragswert wird aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem Wert der Mieteinnahmen

errechnet. Dieses Verfahren berechnet daher den durch die Vermietung zu erwartenden Reinertrag (Mieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten). Dabei werden eine angemessene Verzinsung und die Restnutzungsdauer einkalkuliert.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei bebauten Liegenschaften zur Eigennutzung und häufig für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet, für die es nicht genügend Vergleichsobjekte gibt. Dabei werden Bodenwert, Bauwert der Gebäude und der Außenanlage getrennt ermittelt und am Ende addiert. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Für Gebäude und Außenanlage ist die Fragestellung, wieviel es kosten würde, dasselbe heute herzustellen. Dieser Wert wird dann um die Abschreibung der bestehenden Immobilie aufgrund ihres Alters vermindert.

Ist der Preis zu hoch, könnte Ihr Objekt als unverkäuflicher Ladenhüter wahrgenommen werden. Daher ist es außerordentlich wichtig mit einer korrekt ermittelten Preisvorstellung zu starten.

Wir beraten Sie gerne ausführlich darüber, welches Bewertungsverfahren für Ihre Immobilie in Frage kommt. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns!

ERHARTER
Immobilien

www.erhardterimmobilien.com

Tel. +43 676 4078741



Die 3 Bewertungsverfahren im Vergleich

Vergleichswert

- Für unbebaute Grundstücke und Bodenbewertung
- Vergleicht Ihre Immobilie mit ähnlichen Angeboten/Objekten

Ertragswert

- Für vermietete Immobilien als Kapitalanlage
- Marktwert wird aus den Mieteinnahmen abgeleitet

Sachwert

- Für bebaute Liegenschaften zur Eigennutzung
- Marktwert wird aus Bodenwert und Gebäudesachwert ermittelt