Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

2. Teil: Der Wert und der Preis einer Immobilie?

Eine alte Weisheit der Immobilien-Profis bzgl. des Wertes einer Immobilie besagt, dass auf folgende drei Dinge besonders zu achten ist:

1. Die Lage
2. Die Lage
3. Die Lage

Letztlich hängt (fast) alles von der Lage ab. Die Lage entscheidet über die Kosten des Grundstücks, die Nachfrage durch potentielle Käufer oder Mieter und damit über den Kaufpreis und die zu erzielende Miete (Ballungsräume oder bevorzugte Wohngebiete haben dabei langfristig die größten Vorteile). Zu achten ist dabei sowohl auf die Makrolage (Anbindungen an Flughafen, Autobahnen, Bundesbahn und öffentlichen Nahverkehr) als auch auf die Mikrolage (soziale Brennpunkte meiden, Schule und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Lärmbelästigungen u.ä.).

Die Preisvorstellungen des Verkäufers, der einige Jahre vorher die Immobilie gekauft oder erbaut hat und die des Käufers geht weit auseinander. Der Verkäufer will mindestens den Preis erzielen, den er selbst incl. der Nebenkosten bezahlt hat. Der Käufer will möglichst günstig kaufen. Gibt es dabei überhaupt einen „sachlichen" Preis? Da eine Immobilie immer ein Unikat ist (diese Immobilie an genau diesem Ort gibt es in der Ausstattung und in dem Alter immer nur einmal), lässt sich der Preis nur schwer ermitteln. Und manches wird gezahlt, weil es gefällt und nicht nach sachlichen Überlegungen.

Man kann aber folgendes Grundsystem verfolgen, um den Wert annähernd realistisch zu ermitteln (wenn man kein Wertgutachten erstellen will oder keinen Makler einschaltet, der die Immobilie vorher ein wertet):

1. Über die Gutachterausschüsse oder das Internet kann man heraus bekommen, wie teuer der qm Boden in dem entsprechenden Gebiet gehandelt wird. Damit ist ein Teil des Wertes schon einmal vergleichsweise objektiv zu ermitteln.

2. Als nächstes kann man den umbauten Raum betrachten. Pro Kubikmeter eines Neubaus kann man – bei normaler Ausstattung – etwa 400 € ansetzen (wenn man nur qm-Angaben hat, kann man grob mit 1.200 € je qm kalkulieren). Für Terrassen und andere gepflasterte Flächen kann man etwa 100 – 150 € ansetzen. Damit hat man einen groben Rahmen für einen Neubau.

3. Garage und Carport oder Stellplatz sollten auch berücksichtigt werden.

4. Wie sieht es mit Extras, wie z.B. Sauna, Küche oder Kamin aus? Hier ist es fast wie bei Autos: Mit den Extras lässt sich ein Auto leichter verkaufen –bezahlt bekommt man sie im Schnitt nicht. Es entscheidet nicht der Kaufpreis, sondern der Zeitwert. Und der sinkt schon, wenn mit dem Haus etwas verbunden ist. Der Käufer wird argumentieren: Sie können sie gerne mitnehmen! Und was kann man dann mit der Einbauküche in Zukunft als Verkäufer anfangen?

5. Wenn so der Wert eines Neubaus ermittelt wurde, sind danach Abschläge vorzunehmen. Je nach Qualität des Gebäudes werden pro Nutzungsjahr 1-2 % Abschläge berechnet. Wenn Sanierungen oder Renovierungen vorgenommen wurden - und als wertsteigernd gelten nur solche, die wirklich die Nutzbarkeit des Gebäudes deutlich steigern – sind diese zu berücksichtigen: Neue Heizung, neues Dach, neue Elektro-, Heizungs- oder Sanitärleitungen, neue Sanitäranlagen, und bedingt neue Fliesen oder neues Parkett.

6. Wie sieht es mit Flächen aus, die offiziell kein Wohnraum sind, aber die ausgebaut sind? Sie stellen einen Wert dar, sollten aber bei der Berechnung nur bedingt berücksichtigt werden.

7. Lassen Sie von einem Fachmann die Substanz des Gebäudes checken. Es kann sehr teuer sein, wenn sich nach dem Kauf herausstellt, dass grundlegende Mängel im Gebäude auftauchen, die vorher nicht wahrgenommen wurden.

Neben all diesen Faktoren sind individuelle Gegebenheiten immer mit Auf- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Mein Rat an jeden Käufer: Zahlen sie nicht, weil ihnen die Immobilie gefällt, mehr als sie wirklich wert ist. Wenn die Immobilie nicht den inneren Wert auf weist, werden sie ggfs. schon bei der Finanzierung spüren, dass sie höhere Zinsen in Kauf nehmen müssen, weil die Bank in der Einwertung den Kaufpreis nicht bestätigt sieht.

Mit dem Kauf einer Immobilie nehmen Sie im Allgemeinen die größte Investition ihres Lebens vor. Es lohnt sich, ausreichend Zeit für die Suche der passenden Immobilie und für die Preisverhandlungen zu haben. Gerne dürfen Sie meine Dienste dabei in Anspruch nehmen.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, Neuhaus-Finanzberatung, 06257 5062190

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

NEUHAUS Finanzberatung

- **Finanzierungen & Verbraucherkredite**
- **Anlageimmobilien & Preisverhandlungen**
- **Investmentfonds & geschlossene Fonds**
- **Sach- & Personenversicherungen**
- **Kapitalanlagen & Bausparen**
- **Betriebliche Altersvorsorge**

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de