

Immobilienbewertung

Diese Faktoren beeinflussen den Wert Ihrer Wohnung

Hier finden Sie eine Liste mit den benötigten Informationen und vielen weiteren Tipps zur Immobilienbewertung Ihrer Wohnung. So können Sie vorab schon mal alle Informationen sammeln, die den tatsächlichen Wert Ihrer Immobilie beeinflussen. Dies empfiehlt sich beispielsweise für den Verkauf Ihrer Immobilie, um einen möglichst exakten Verkaufspreis festzulegen.

Zur Wertermittlung Ihrer Wohnung gibt es andere Faktoren zu beachten, als bei der Immobilienbewertung eines Hauses. So ist bei der Wertermittlung der Wohnung zu berücksichtigen, ob ein Eigentümer über die Wohnung hinaus (Sondereigentum), auch Anteile am Gesamtgebäude bzw. den Anlagen hält (Gemeinschaftseigentum). So können beispielsweise eine Instandhaltungsrücklage, der Modernisierungsbedarf oder Rechtsstreitigkeiten in der Gemeinschaft den Wert einer Wohnung maßgeblich beeinflussen.

Um welchen Wohnungstyp handelt es sich?

Eine Maissonettewohnung ist in mindestens zwei Stockwerke unterteilt oder enthält untere und obere Geschosse eines Gebäudes, oftmals sind das die obere Etage und das Dachgeschoss eines Hauses. Um beide Stockwerke zu verbinden, gibt es oftmals freistehende Treppen wie eine Wendeltreppe. Sie besitzt eine sehr offene Struktur und Ihre Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Das Gegenstück dazu bildet die Souterrainwohnung, welche sich meist unter der Erde befindet. Das bedeutet viele dieser Wohnungen besitzen nur kleine Fenster und niedrige Decken, eine gute Isolierung und Dämmung des Bodens sind sehr wichtig.

Ein Loft ist eine Wohnung, die oft in Zusammenhang mit Künstlern oder Musikern steht und zeichnet sich durch seine offene Wohnungsaufteilung aus. Sie gilt als sehr hell ist und - falls Sie Ihre Wohnung verkaufen möchten - gilt Sie als besonders beliebt bei potenziellen Käufern. Ebenso exklusiv und beliebt ist die Penthouse Wohnung, welche oft in Großstädten anzufinden sind. Für die Immobilienbewertung ist die Art der Wohnung einer der wichtigsten Faktoren zur Festsetzung des Verkehrswertes. Bei dem Verkauf einer Wohnung spielt sie eine Rolle, welche Zielgruppe angesprochen werden soll. So bieten sich Einliegerwohnungen eher für alleinlebende Senioren, Studenten oder Singles an, während ein Loft besonders für Künstler oder Freiberufler interessant ist. Ebenso sind selbstverständlich Erdgeschosswohnungen gut für Senioren oder bewegungseingeschränkte Personen geeignet.

Ist Ihre Wohnung vermietet?

Zumeist erzielen freie Wohnungen einen höheren Verkaufspreis als vermietete. Möchten Sie Ihre vermietete Wohnung verkaufen, so müssen gesetzliche Vorverkaufsrechte beachtet werden. Darüber hinaus sollten Dokumente wie ggf. Mietaufstellungen und Wohngeldabrechnungen bereitgestellt werden.

Direkte Umgebung und Außenanlagen

Natürlich sind Lärmbelästigungen immer ein negativer Faktor für die Wertermittlung einer Wohnung. Auch wenn es Käufer gibt, welche Hauptverkehrsadern positiv bewerten da man schnell in die Innenstadt gelangt und nicht "weg vom Schuss" ist. Trotzdem suchen eine Mehrzahl der Käufer eher eine Wohnung, die sich in einer ruhigen Lage befindet. Daher wirken sich Hauptverkehrsadern und Lärm eher negativ auf den Verkehrswert Ihrer Wohnung aus. Möchten sie Ihre Wohnung verkaufen, so bietet es sich an, die richtige Zielgruppe anzusprechen. Das heißt trotz niedrigerem Marktwert Ihrer Wohnung in lärmbelasteten Gegenden, kann der Verkaufspreis höher angesetzt werden, wenn beispielsweise die Zielgruppe Berufstätige im Vertrieb angesprochen wird. Sie bewerten eine Wohnung mit guter Anbindung zu Autobahnen positiv und sind bereit einen höheren Preis zu zahlen.

Gemeinschaftseigentum

Neben dem eigenen Reich, dem sogenannten Sondereigentum, hat ein Wohnungseigentümer auch Anteile am Gemeinschaftseigentum. Dazu zählen beispielsweise die Heizungsanlage, das Treppenhaus, Fahrstühle, Briefkastenanlage oder gemeinschaftliche Räume mit Waschmaschine und Trockner. Je moderner und attraktiver das Gemeinschaftseigentum, desto positiver wirkt sich dies auf die Verkehrswert (Marktwert) Ihrer Wohnung aus. Auch bei dem Verkauf der Wohnung macht gepflegtes Gemeinschaftseigentum einen positiven ersten Eindruck und kann zu einem erfolgreichen Verkauf der Eigentumswohnung bewegen.

Nutzen Sie unsere kostenlose Immobilienbewertung zur Wertermittlung Ihrer Wohnung

Anders als bei einem Haus mit Garten, liegt eine Wohnung meist in einem Mehrfamilienhaus. Der Wert bemisst sich nach der Lage der Wohnung im Haus, nach dem Zustand und danach, ob die Wohnung vermietet oder leer stehend angeboten wird. Darüber hinaus könnten zu Ihrer Wohnung weitere Flächen und Sondernutzungsrechte gehören, wie z.B. ein Kellerabteil oder die Gartenmitbenutzung. Diese und weitere Faktoren nehmen auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung Einfluss. Je gepflegter das Haus und je besser die Hausgemeinschaft, sowie der Zustand der Wohnung ist, desto eher sind potenzielle Käufer bereit, einen höheren Verkaufspreis zu zahlen.

Möchten Sie Ihre Wohnung verkaufen?

So ist die LBS-Immobilienbewertung für eine Abschätzung eines realistischen Verhandlungspreises sehr gut geeignet.

Ob Sie den Verkauf Ihrer Wohnung planen oder zur schlichten Vermögensauseinandersetzung, was Ihre Wohnung wert ist. Sicherlich schweben Ihnen auch einige Zahlen im Kopf. Ob die persönliche Wertvorstellung als realistisch angesehen werden kann, kann schnell & bequem mit unserer Immobilienwertermittlung überprüft werden.

Checkliste zur Bewertung Ihrer Wohnung

Insgesamter Zustand der Wohnung	
Um welchen Wohnungstyp handelt es sich?	
Wie ist die Raumaufteilung Ihrer Wohnung?	
Ist Ihre Wohnung vermietet?	
Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung?	
Terrasse oder Balkon vorhanden?	
Abstellkammer vorhanden?	
Ist ein Keller vorhanden/mitbenutzbar?	
Aussicht	
Besonnung	
Gibt es Parkmöglichkeiten rund um Ihre Wohnung?	
Garten mit benutzbar?	