

Immobilienbewertung – eine komplexe Angelegenheit und ein Auftrag des Vertrauens

Der **Marktwert** ist da, wo „Angebot“ und „Nachfrage“ sich treffen. Eine alte Weisheit!

Wer im Privaten mit Immobilien „umgehen“ will, begibt sich in einen derzeit schwer einzuschätzenden Markt! Das war nicht immer so : in den Jahren 2013-2021 ging es nur in eine Richtung : bergauf mit den Preisen.

Der EZB-Entscheid vom 6. Juni 2024 zur 1. Leitzinssenkung seit Jahren wird noch keinen großen Einfluss auf das allgemeine Kaufgebahren haben. Immobilienmakler können bestätigen: sinkende Kaufpreise, zögernde Kunden, steigende Mieten : komplizierter Markt !

Aktuell zahlen Käufer für eine zwanzigjährige Baufinanzierung im Schnitt mehr als drei Prozent Zinsen. Ende 2021 lagen sie noch bei einem Prozent : die Niedrigzins-Phase war außergewöhnlich. Damit ist es derzeit deutlich teurer, eine Immobilie zu finanzieren, als noch vor drei Jahren. Das macht was mit den Preisen !

War es früher bei den Eltern besser ? Nein ! Die Kaufpreise waren für die Baby-Boomer-Generation niedriger, nicht aber die Finanzierungskosten. 1990 : 7,3 %, und vorher „schlimmer“.

In den 2010er Jahren sind die Preise für Wohneigentum zwar sehr stark gestiegen, dies wurde aber ca. 11,5 Jahre durch die Zinssenkungen am Markt überkompensiert.

Im Vergleich zu früher ist die Wohnqualität im Laufe der Jahre immer weiter gestiegen: zum Beispiel der Wohnflächenkonsum, unser Anspruch ! Zusätzlich wird Wohnen immer höherwertiger und teurer. Auch weil der Staat oder die EU das zum Teil vorschreibt. In Zukunft kommen beim Häuserbestand neue EU-Regeln zur Sanierung hinzu. Bis 2040 soll es keine, mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkessel mehr geben. Zusätzlich meldet die Wall. Region CO₂ -Ansprüche an den hiesigen Wohnungsbestand bis 2026 an !

Das macht was mit den Immobilienwerten, aber auch mit den Mietpreisen !

So hängt der Wert des Gebäudes (immer mehr) von seiner energetischen Qualität ab, gekoppelt an seiner Größe und Struktur, an den verwendeten Baumaterialien, den geleisteten Renovierungen, also zuerst einmal vom **Sachwert der baulichen Anlage**.

Aber insbesondere vom Standort (Versorgung, Schulen, Mobilität usw.): Amel ist nicht Eibertingen, und Ouren nicht Weiswampach!

Die Einschätzung des **Marktwerts** ist eine komplexe Sache und kommt nicht aus dem Stegreif.

Der Immobilienbewerter gibt dazu Hilfe und Orientierung. Ein neutraler Gutachter gibt den Auftraggebern eine nachvollziehbare Begründung für seine Abschätzung.

Klar, die Familie kann mit dieser eindeutigen Orientierung immer noch „flexibel umgehen“ : dem Wohnrecht der Eltern, der späteren Nutznießung, dem Vorkaufsrecht des/der Enkel/-in, Rechnung tragen oder der Vormundschaft Geltung verschaffen!

Man **plant** Erbschaft, aber dann konsequent und gerecht. Dafür : Schwierigkeiten vermeiden, Steuern sparen!

Wertschätzung von Immobilien :
eine komplexe Angelegenheit für Profis mit Erfahrung!
Ein Auftrag des Vertrauens aller Beteiligten!