



Newsletter Infoblatt 7 – 2026

Vergleichswertverfahren:

Immobilienpreise marktgerecht ermitteln

Die Frage nach dem richtigen Immobilienwert lässt sich nicht einfach mit einem Blick auf Nachbarangebote beantworten. Das Vergleichswertverfahren gilt zwar als besonders marktnah, ist in der Praxis jedoch deutlich komplexer, als viele Eigentümer zunächst annehmen. Erst die fachgerechte Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte, die korrekte Einordnung von Lage, Zustand und Ausstattung sowie eine sachkundige Anpassung der Preise führen u einem realistischen und belastbaren Ergebnis.



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's Sora

Orientierung am Marktgeschehen: Das Prinzip hinter dem Vergleich

Im Kern basiert das Vergleichswertverfahren auf einem einfachen Gedanken: Der Wert einer Immobilie zeigt sich am besten daran, was Käufer bereit waren, für ähnliche Objekte zu zahlen. Makler und Gutachter analysieren dafür abgeschlossene Kaufverträge aus derselben Region. Entscheidend ist, dass die Vergleichsobjekte in Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung dem zu bewertenden Haus oder der Wohnung möglichst nahekommen. Aus diesen Daten wird ein durchschnittlicher Marktpreis abgeleitet, der als Ausgangspunkt dient. Dieser Wert ist besonders aussagekräftig, weil er das tatsächliche Kaufverhalten widerspiegelt und nicht nur rechnerische



Newsletter Infoblatt 7 – 2026

Annahmen. Für Verkäufer bedeutet das mehr Sicherheit, da der angesetzte Preis marktnah ist und weder potenzielle Käufer abschreckt noch unnötiges Geld verschenkt.

Besonders geeignet für typische Wohnimmobilien

Seine größte Stärke entfaltet das Vergleichsverfahren bei Immobilien, die häufig gehandelt werden und vergleichbar sind. Dazu zählen vor allem Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Für Einfamilienhäuser eignet es sich oft nicht, da diese häufig zu individuell sind oder gerade in ländlichen Regionen nicht genug passende Vergleichsobjekte vorhanden sind. Je homogener die Bebauung und je transparenter der Markt, desto genauer lässt sich der Wert bestimmen. In urbanen Lagen oder etablierten Wohnvierteln funktioniert das Verfahren daher besonders gut. Käufer orientieren sich hier ebenfalls stark an vergleichbaren Angeboten, sodass der ermittelte Preis auch aus psychologischer Sicht gut nachvollziehbar ist.

Warum kein Objekt exakt vergleichbar ist

So hilfreich der Marktvergleich auch ist, ganz ohne Anpassungen kommt er nicht aus. Keine Immobilie gleicht der anderen bis ins Detail. Unterschiede im Zustand, Modernisierungen, Grundrissqualität oder besondere Ausstattungsmerkmale können den Wert spürbar beeinflussen. Auch Faktoren wie ein Balkon, ein Stellplatz oder die Ausrichtung der Wohnräume spielen eine Rolle. Deshalb werden Vergleichspreise immer individuell angepasst. Ein erfahrener Makler berücksichtigt diese Abweichungen und korrigiert den Ausgangswert entsprechend. Genau hier zeigt sich der Unterschied zwischen einer oberflächlichen Online-Schätzung und einer professionellen Wertermittlung, die den tatsächlichen Marktwert realistisch abbildet.

Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist? Wir unterstützen Sie gern mit einer fundierten Bewertung. Sprechen Sie uns an und erhalten Sie eine professionelle Einschätzung für einen erfolgreichen Verkauf.



Hinweise:

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.