



Sachwertverfahren: Immobilienwert anhand von Grundstück und Baukosten bestimmen

Nicht jede Immobilie lässt sich zuverlässig mit ähnlichen Objekten am Markt vergleichen. Gerade bei individuell geplanten Einfamilienhäusern, besonderen Gebäuden oder selbstgenutzten Immobilien kann deshalb das Sachwertverfahren eine wichtige Rolle spielen. Im Mittelpunkt stehen dabei der Wert des Grundstücks, die Herstellungskosten des Gebäudes sowie sein aktueller Zustand. Eigentümer erhalten so eine nachvollziehbare Einschätzung, die auf der vorhandenen Bausubstanz basiert. Dennoch ist der errechnete Sachwert nicht automatisch mit dem späteren Verkaufspreis gleichzusetzen. Entscheidend ist, wie gut sich das Ergebnis an die tatsächliche Marktlage anpassen lässt



So entsteht der Hauswert aus Grundstück, Gebäude und Zustand

Beim Sachwertverfahren werden zunächst der Bodenwert und der Gebäudesachwert getrennt ermittelt. Der Bodenwert ergibt sich in der Regel aus der Grundstücksfläche und dem örtlichen Bodenrichtwert. Für das Gebäude werden die üblichen Herstellungskosten angesetzt und anschließend Faktoren wie Alter, Restnutzungsdauer und mögliche Abnutzung berücksichtigt. Ein einfaches Beispiel: Liegt der Bodenwert eines Grundstücks bei 180.000 Euro und der bereinigte Gebäudesachwert bei 320.000 Euro, ergibt sich zunächst ein vorläufiger Sachwert von 500.000 Euro. Je nach Ausstattung, Modernisierungsgrad und baulichem Zustand kann dieser Wert weiter angepasst werden. Auf diese Weise entsteht eine rechnerische Grundlage, die die Substanz der Immobilie möglichst realistisch abbildet.

Für welche Immobilien sich das Sachwertverfahren besonders eignet

Das Verfahren kommt häufig dann zum Einsatz, wenn nur wenige passende Vergleichsobjekte vorhanden sind oder wenn die Immobilie stark von üblichen Marktangeboten abweicht. Das kann etwa bei individuell gebauten Häusern, öffentlichen Gebäuden oder anderen Spezialimmobilien der Fall sein. Auch bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern kann das Sachwertverfahren ergänzend sinnvoll sein. Es schafft vor allem dort Orientierung, wo Lage und Ausstattung zwar wichtig sind, der materielle Gebäudewert aber besonders stark ins Gewicht fällt. Für Eigentümer bedeutet das: Nicht nur die Größe eines Hauses zählt, sondern auch Bauqualität, Modernisierungen und technischer Zustand.

Warum der berechnete Sachwert an den Markt angepasst werden muss

Ein rein rechnerischer Wert bildet nicht automatisch ab, welchen Preis Käufer tatsächlich zu zahlen bereit sind. Deshalb wird der vorläufige Sachwert in der professionellen Bewertung mit einem Marktanpassungsfaktor beziehungsweise Sachwertfaktor abgeglichen. Dabei spielen regionale Nachfrage, allgemeines Preisniveau und die Attraktivität des Standorts eine wichtige Rolle. In gefragten Lagen kann der Marktwert über dem rechnerischen Sachwert liegen, in schwächeren Märkten auch darunter. Eine fundierte Bewertung verbindet daher die Substanz des Objekts mit den aktuellen Marktbedingungen und schafft so eine belastbare Grundlage für Verkaufsentscheidungen.

Sie möchten wissen, welchen realistischen Wert Ihre besondere Immobilie am Markt erzielen kann? Wir bewerten Ihr Objekt fachgerecht und ordnen den ermittelten Sachwert in die aktuelle Marktsituation ein. Kontaktieren Sie uns!



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.

Immobilienkontor Gaskow Heinz-Jürgen Gaskow

immobilie1

Kardenstr.62a (Post) | 45768 Marl

☎ 02365-5016145 | 📠 02365-5016148

✉ immobilienkontor@gaskow.de 🌐 immobilienkontor-gaskow.de

100 JAHRE **ivd** DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.