



## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Aktuelle Immobilien-Marktpreise: Sachverständige geben Experten-Tipps zur Einschätzung**

**Berlin, 28.02.2024.** Die jüngsten Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen einen Rückgang der Wohnimmobilienpreise im bundesweiten Durchschnitt um mehr als zehn Prozent. Fachleute erwarten keinen kurzfristigen Preisanstieg, obwohl in einigen Bereichen eine Trendwende zu erkennen ist. Die Erfahrungen aus früheren Krisen deuten darauf hin, dass sich die Immobilienpreise erstaunlich schnell erholen könnten. Der Sachverständigenverband BVS e.V. aus Berlin gibt nun Einblicke, wie Verkäufer den Wert ihrer Immobilie in der aktuellen Marktlage besser einschätzen können.

Ina Viebrok-Hörmann, Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung beim BVS e.V., erklärt die wichtigsten Einflussfaktoren auf den Immobilienwert: „Die Lage und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sind nach wie vor maßgeblich beim Immobilienverkauf und für den Objektwert von herausragender Bedeutung. Auch der energetische Zustand des Gebäudes sowie die Gebäudetechnik gewinnen zunehmend an Gewicht bei der Preisbestimmung.“

Viebrok-Hörmann beobachtet regelmäßig, dass eine veraltete Dämmung, Isolierung und Heizung für potenzielle Käufer erhebliche finanzielle Belastungen bedeuten. Zusätzlich können die begrenzte Verfügbarkeit von Handwerkern und technischen Anlagen zu potenziellen Schwierigkeiten führen. Sie hebt hervor: „Eine kürzlich modernisierte Immobilie ermöglicht hingegen eine nahtlose Nutzung von bestehenden Heizungs- und Fenstersystemen, was wiederum zusätzliche Investitionen aufschieben kann.“

#### **Vor dem Verkauf sanieren: ja oder nein?**

In Bezug auf die Entscheidung, ob Eigentümer ihre Immobilie vor dem Verkauf sanieren sollten, hat die Sachverständige die Erfahrung gemacht, dass dies Abwägungssache ist. Sie erklärt: „Ein älteres Bestandsgebäude entspricht hinsichtlich seiner Bausubstanz, Dämmung, Grundrisse und Raumgrößen meist nicht mehr heutigen Erwartungen. Käufer planen in diesen Fällen oft ohnehin größere Umbaumaßnahmen oder sogar den Abriss mit anschließenden Neubau. Dann wäre die Sanierung ‚herausgeworfenes Geld‘.“

Für Verkäufer, so die Erfahrung von Viebrok-Hörmann, kann der finanzielle Aufwand für eine umfassende Modernisierung oder Sanierung ihrer Immobilie den potenziellen Mehrwert übersteigen, der sich durch einen höheren Verkaufspreis erzielen ließe. Dies gelte insbesondere, wenn die Immobilie einen grundlegenden Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf aufweist. Angesichts dessen sollten Verkäufer stets abwägen, ob sich eine umfassende Sa-

nierung vor dem Verkauf lohnt und ob die potenziellen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum erwartbaren Verkaufserlös stehen.

### **Hier lohnt sich Sanieren**

Im Gegensatz dazu, beobachtet die Sachverständige, kann sich die Sanierung oder Modernisierung für Eigentümer lohnen, die ihre Immobilie regelmäßig Instand gehalten und modernisiert haben. Hier betont Viebrok-Hörmann: „Die Entscheidung für oder gegen eine Sanierung vor dem Verkauf hängt von der aktuellen Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt ab. Bei geringem Angebot und hoher Nachfrage werden potenzielle Käufer eher bereit sein, auch nicht sanierte Immobilien zu erwerben und den Sanierungsbedarf nur minimal in ihre Preisvorstellung einzubeziehen. Bei Überangebot und geringer Nachfrage hingegen wird sich der Sanierungsbedarf deutlich auf die Kaufbereitschaft auswirken, was in der Regel zu höheren Abschlägen führt.“

### **Der Weg zum Kaufpreis**

Grundstücksmarktberichte, die von Gutachterausschüssen erarbeitet und in vielen Bundesländern kostenlos online angeboten werden, geben laut Viebrok-Hörmann Anhaltspunkte für das Preisniveau und die -entwicklung. „Allerdings werden Besonderheiten eines Gebäudes wie individuelle Grundrisslösungen, ein über- oder unterdurchschnittlicher Modernisierungsgrad oder Ausstattungsstandard, ein übergroßes oder sehr kleines Grundstück, aber auch der Einfluss von Rechten und Lasten, wie Wege- oder Leitungsrechte, hier meist zu wenig berücksichtigt. Dafür braucht es den Sachverstand von Immobilienfachleuten“, so die Immobilienexpertin.

Preisübersichten in Internetportalen seien mit Bedacht zu verwenden. „Diese bieten zwar eine grobe Orientierung, jedoch beruhen die Angaben in der Regel auf Angebotspreisen, und die unterscheiden sich sehr häufig von den tatsächlich erzielten Preisen.“ Alternativ seien Marktpreisübersichten auch bei Maklern erhältlich, doch sei es ratsam, die Qualifikationen der Makler sorgfältig zu prüfen, idealerweise mithilfe von Checklisten.

Für die Ermittlung des Kaufpreises empfiehlt Viebrok-Hörmann, Experten hinzuzuziehen: „Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung sind immer gute Ansprechpartner, weil sie sich mit ihrem Eid zu Unparteilichkeit, Objektivität und Unabhängigkeit verpflichtet haben.“

### **Home Staging kann Vermarktung unterstützen**

Erfahrungen aus der Praxis zeigen laut der Sachverständigen auch, dass das so genannte „Home Staging“ die Vermarktung unterstützen kann. „Das professionelle Aufbereiten einer Immobilie kann dazu beitragen, potenzielle Käufer anzusprechen. Untersuchungen der DGHR, Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V., haben gezeigt, dass aufbereitete Immobilien tendenziell schneller und zu höheren Preisen verkauft werden können.“

Nicht zuletzt unterstreicht Ina Viebrok-Hörmann die Bedeutung von Gelassenheit und Flexibilität beim Immobilienverkauf: „Im aktuellen Marktumfeld ist es entscheidend, Ruhe zu bewahren und sich flexibel auf die Gegebenheiten einzustellen. Bislang haben die Immobilienpreise nach allen Krisen wieder erholt und sind dann weiter gestiegen.“

**Über den BVS e.V.**

**Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger**

Als bundesweit mitgliedsstärkste Vereinigung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gehören dem BVS rund 3.000 Sachverständige an, organisiert in 12 Landes- und 13 Fachverbänden. Sie sind auf über 250 Sachgebieten tätig und erfüllen die höchsten Standards im Sachverständigenwesen: Grundsätzlich sind alle Mitglieder öffentlich bestellt und vereidigt, anderweitig durch staatliche Stellen oder durch Gesetz befugte Institutionen hoheitlich beliehen oder zertifiziert. <https://www.bvs-ev.de/>

**Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)**

Charlottenstraße 79/80  
10117 Berlin  
Tel. +49 (0) 30 255 938-0  
[info@bvs-ev.de](mailto:info@bvs-ev.de)

**Kontakt BVS Bundesfachbereich Immobilienbewertung:**

Ina Viebrok-Hörmann | Sachverständigenbüro Hörmann  
Tel.: +49 (0)471 972000  
E-Mail: [info@sv-hoermann.de](mailto:info@sv-hoermann.de)

**Pressekontakt:**

Yvonne Hoberg | Glowing Mind Communications  
Tel. +49 (0) 151 54 750 169  
E-Mail: [presse@bvs-ev.de](mailto:presse@bvs-ev.de) | [yvonne.hoberg@glowing-mind.com](mailto:yvonne.hoberg@glowing-mind.com)