

Pressemitteilung

Echtes Schnäppchen oder völlig überzogen: Was ist ein fairer Immobilienpreis?

Lübeck, 27. Mai 2025. Mit Blick auf die vergangenen Monate und weiter steigende Kaufpreise bei Wohneigentum wird schnell klar: Echte Schnäppchen gibt es kaum am Markt. Die Nachfrage ist, insbesondere in Metropolregionen, hoch, erschwingliche Immobilien sind rar – Schnelligkeit bei der Entscheidungsfindung ist gefragt, überstürztes Handeln jedoch auch nicht das Mittel der Wahl. Denn: Wer kann sich schon sicher sein, ob der aufgerufene Angebotspreis gerechtfertigt ist? Worauf Kaufende achten müssen und welche Faktoren eine wichtige Rolle bei der Wertermittlung von Immobilien spielen, weiß Andreas Scholl, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Konstanz.

Raus aus der Miete, rein ins Eigenheim! Der Budgetüberblick steht, das passende Objekt ist gefunden, die erste Besichtigung vollbracht. Geblieben ist: Skepsis. Offensichtliche Mängel wie undichte Fenster, ein Wasserfleck über der Küche oder ein in die Jahre gekommenes Dach können viele Kaufinteressierte am Preis zweifeln lassen. „Die Unsicherheit wird schnell groß, sobald sich das Traumobjekt in Wahrheit nicht als das präsentiert, was die Ausschreibung versprach. In vielen Regionen Deutschlands treffen gepfefferte Angebotspreise auf Immobilien mit verdächtig viel Wartungsstau. Interessierte können sich einen noch so guten Marktüberblick verschafft haben, sobald ein erster echter Zweifel über den aufgerufenen Preis aufkeimt, sollte ein Experte zu Rate gezogen werden“, führt Andreas Scholl aus.

Kein Risiko für überzogene Preise: Mit einem Profi zur Besichtigung

Wer am Wert der Immobilie zweifelt, hat die Möglichkeit bei einer Zweitbegehung eine Fachkraft einzubeziehen. Dies ist besonders empfehlenswert bei Objekten, die älter als 20 Jahre sind. Wichtig zu wissen: Interessierte müssen den Verkaufenden mitteilen, wenn sie einen Gutachter oder eine Gutachterin zur Besichtigung mitbringen. Zudem stellt auch der von der Fachkraft ermittelte Wert immer nur eine Schätzung dar.

„Wer Bausachverständige zur Besichtigung mitbringt, bekommt oftmals direkte Argumente an die Hand, um noch vor Ort über den Kaufpreis zu verhandeln“, so Scholl. „Statt eines Baugutachters können auch Architekten oder Handwerker, die es vielleicht sogar im Familien- oder Bekanntenkreis gibt, eine professionelle Schätzung über den Zustand der Immobilie abgeben.“ Wer sich für die Begleitung eines Baugutachters oder einer Baugutachterin entscheidet, muss mit Preisen zwischen 300 und 600 Euro für die Begehung rechnen. „Ganz gleich, wer den Kaufinteressierten schlussendlich zur Seite steht: Es sollte jemand sein, der emotional nicht in den Immobilienkauf involviert ist. Denn wer bereits sein Traumobjekt ausgemacht hat, sieht dessen Schwachstellen oft nicht mehr.“

Die beste Voraussetzung: Genaue Orts- und Umgebungskennntnis

Auch Finanzierungsberatende kennen die Regionen, in denen sie ansässig sind, sowie die dort üblichen Preise sehr gut und können eine grobe Schätzung vornehmen, ob der aufgerufene Preis angemessen ist. Je mehr Informationen dafür zur Verfügung stehen, umso besser. „Ich rate meinen Kundinnen und Kunden deshalb immer, mindestens das Exposé mitzubringen. Zusätzliche Unterlagen wie

Grundbuchauszug, Wohnflächenberechnung und Flurkarte sind außerdem sehr hilfreich“, sagt Andreas Scholl. „Zudem stehen uns diverse Instrumente für eine Immobilienpreisbewertung, wie das Online-Tool ampr, zur Verfügung.“ ampr, ein Schwesterunternehmen der Dr. Klein Privatkunden AG, bündelt Immobilienangebote aus allen relevanten Portalen und versorgt Interessierte, die noch auf Eigentumssuche sind, mit Objektvorschlägen. Per Mail werden potenzielle Käuferinnen und Käufer auch über Preisreduzierungen der von ihnen ausgewählten Häuser oder Wohnungen informiert. Zusätzlich liefert ampr eine Einschätzung über die angegebenen Preise: Kaufinteressierte erfahren so, ob die aufgerufene Summe für ihr Wunschobjekt ein faires Angebot darstellt.

Immobilienbewertung: Was hat Einfluss auf den Preis?

Grundsätzlich gibt es verschiedene Aspekte, die sich auf den Wert einer Immobilie auswirken. Der wohl bekannteste ist die Lage. Unterschieden wird hierbei in Makro- und Mikrolage. „Bei Ersterer steht die Attraktivität der gesamten Region sowie die Infrastruktur im Fokus: Wie gestalten sich die Einkaufsmöglichkeiten? Sind Schulen und Kindergärten in der Nähe? Wie sieht es aus mit dem öffentlichen Nahverkehr? Zur Mikrolage wiederum zählt die direkte Umgebung: Steht die Immobilie in einer ruhigen Wohngegend oder befindet sie sich unmittelbar an einer Hauptverkehrsader? Wie ist es um die Nachbarschaft bestellt? All diese Faktoren haben maßgeblichen Einfluss auf den Immobilienpreis“, führt Andreas Scholl aus. Generell gilt außerdem: Je städtischer, desto teurer.

Doch nicht nur die Lage ist entscheidend für die Objektbewertung. „Man muss ein Haus oder eine Wohnung immer als Ganzes betrachten“, weiß der Spezialist von Dr. Klein. „Denn auch die Zimmeraufteilung, der Modernisierungsstand und nicht zuletzt die Energieeffizienz sind ausschlaggebend für die Bewertung“, so Scholl. Worauf sollten Käuferinnen und Käufer also ihr Augenmerk legen? „Bei einem Bestandsobjekt kommt es zum Beispiel darauf an, ob es neue Wasserleitungen gibt, ob das Dach frisch gedeckt wurde, aus welchem Jahr die Fenster, Außentüren oder die Heizung sind“, meint Andreas Scholl weiter. „Wer in einem 120 Quadratmeter Haus beispielsweise elektrische Leitungen verlegen muss, kommt schnell auf 15.000 Euro. Ganz klar, dass sich diese Investition der möglichen neuen Besitzer im Kaufpreis niederschlagen muss.“

Beleihungswert: der Wert, der sich auf die Baufinanzierung auswirkt

Wer für einen Immobilienkauf einen Kredit aufnimmt, muss sich mit dem Beleihungswert auseinandersetzen. Damit ermittelt die Bank den Preis, der sich für das Objekt über einen langen Zeitraum erzielen lässt – er beträgt in der Regel zwischen 70 und 90 Prozent des Marktwertes. Hintergrund für dieses Vorgehen ist, dass die Immobilie dem finanzierenden Kreditinstitut als Sicherheit für den Fall dient, dass der oder die Kaufende die Rate nicht mehr bezahlen kann. In diesem Zusammenhang kommt auch das Verhältnis zwischen Darlehenssumme und Beleihungswert ins Spiel: der sogenannte Beleihungsauslauf. Das ist der Teil am Objektwert, der fremdfinanziert wird. Je höher dieser Wert ist, desto risikoreicher ist die Finanzierung.

„Es ist daher von Vorteil, so viel Eigenkapital wie möglich in eine Baufinanzierung einzubringen, um den Gesamtkreditbedarf zu reduzieren und attraktivere Zinskonditionen zu erhalten“, sagt Andreas Scholl. „Zum Eigenkapital zählen Rücklagen auf Tagesgeld- und Festgeldkonten, Bausparverträge,

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Lebensversicherungen oder schuldenfreie Grundstücke und Immobilien. Auch der Einsatz von Förderkrediten, beispielsweise von der Kreditanstalt für Wiederaufbau, wirkt bei manchen Banken wie Eigenkapital.“

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum elften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Lea Schmidt

PR Managerin

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9668