

Immobilienbewertung online, geht das? - eine Kolumne von Patrick Beier

Wer sich mit dem Immobilien(ver)kauf schon einmal befasst hat, kennt die Angebote der Verkaufsportale über Immobilienbewertungen, die teilweise zum Nulltarif oder für wenige Euro Ergebnisse in wenigen Sekunden versprechen. Geht das?

Nun werden Sie erwarten, dass ich als Sachverständiger, der von dem Verkauf seiner Bewertungen lebt, diese Online-Bewertungen verurteile. Hier antworte ich typisch sachverständig Antwort: "es kommt darauf an!".

Heutzutage ist es auch für Profis nicht mehr ausreichend, auf den jährlichen Marktbericht des Gutachterausschusses zu warten.

Hier bin ich als Sachverständiger froh, dass ich auf die „Big Data“ zurückgreifen kann. Allerdings nicht blind. Im Rahmen meiner Arbeit nutze ich einen Datenpool mit circa 1,2 Mrd. Immobilienpreisen, um Rückschlüsse auf den aktuellen Wert einer Immobilie zu ziehen. Problem: Computer, die von uns mit den Daten gefüttert werden, verlassen sich darauf, dass alles das, was wir eingeben, auch wahr ist.

Beispielsweise wird gefragt, welche Ausstattung eine Immobilie, denn habe: Einfach, mittel, gehoben? Das Problem: sachverständig gesehen ist diese Einteilung viel zu undifferenziert.

Oder: Wenn Sie Ihre Heizung und Ihr Bad modernisieren, so steigt nicht nur der Ausstattungsstandard, sondern auch die Restnutzungsdauer ihres Hauses verlängert sich. Das sollte berücksichtigt werden. Und was ist mit Schäden?

Wenn Sie dies beurteilen können, dann ist das super und für Sie die Onlinebewertung ein echtes Schnäppchen. Denn für unter 100 € eine mehrseitige Wertermittlung zu erstellen, damit locken sie keinen Sachverständigen in Ihr Haus.

Wenn ich als Sachverständiger eine Immobilie zuerst besichtigt und dann bewertet habe, ermittle ich am Ende aus vielen Faktoren einen Marktpreis. Meine Software bietet mir seit einiger Zeit aus meinen Daten eine Wertindikation für eine durchschnittliche Immobilie in der durchschnittlichen Lage meines Objektes. Und nicht selten muss ich schmunzeln, weil der Wert doch deutlich danebenliegt.

Manchmal geht es halt nicht nur um mathematische Werte. Und sind wir doch einmal ehrlich: wenn es um hunderttausende Euros geht, sind dann ein paar hundert Euro für eine professionelle Immobilienbewertung wirklich zu viel?