

INGENIEURBÜRO ROLF KRAUSE

Energieberatung & Bauphysik

Marktwertbericht nach ImmoWertV 2021

Vermarktung / Verkauf durch Immobilienmakler · MFH · 3. Mai 2026

Bericht-Nr. MW-2026-001

Auftraggeber

Frau und Herr M. H.

Musterstr. 4, 12345 Musterstadt

Bewertung durch

Dipl.-Ing. Rolf Krause

ingenieurbüro rolf krause

KfW EB473095

Inhaltsverzeichnis

Bericht MW-2026-001 · Stichtag 3. Mai 2026 · Vermarktung / Verkauf durch Immobilienmakler

1. Executive Summary	3
2. Auftrag und Verwendungszweck	4
3. Objektbeschreibung und Lage	5
4. Energetischer Zustand	7
5. Bewertungsmethodik (ImmoWertV)	8
6. Ertragswertverfahren	9
7. Sachwertverfahren	10
8. Vergleichswertverfahren	11
9. Modernisierungsgrad (Anlage 4)	12
10. Energetischer Wertzuschlag	13
11. Wertsteigerungspotenzial	14
12. Marktentwicklung & Sensitivität	15
13. Empfehlungen	16
14. Quellen & Disclaimer	17

Gegenstand: Ausführliche Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021 als Entscheidungsgrundlage für vermarktung / verkauf durch immobilienmakler. Die Bewertung erfolgt nach den anerkannten Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung mit besonderer Berücksichtigung des energetischen Zustands.

1. Executive Summary

Marktwertermittlung für MFH (Frau und Herr M. H.) am Stichtag 3. Mai 2026. Die Bewertung erfolgte nach ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung des energetischen Zustands. Hauptverfahren: **Ertragswertverfahren (ImmoWertV §27–29).**

Marktwert

2.258.766

€ · Bandbreite 1.919.951–2.597.581 €

pro m² Wohnfläche

8.214

€/m² · 275 m² Wohnfläche

Ergebnis-Zusammenfassung

Objekttyp	MFH mit 4 Wohneinheiten
Wohnfläche / BGF	275 m ² / 378 m ²
Baujahr	1958 (fiktiv: 2026 nach Anlage 4)
Modernisierungsgrad	20 / 20 Punkte (umfassend modernisiert)
Energetischer Standard	eh55 · 55 kWh/(m ² ·a)
Heizungssystem	lwp + 5 kWp PV
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
Bewertungsstichtag	3. Mai 2026
Marktwert (gerundet)	2.258.766 €

Bewertung: Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung: **+305.801 € (+15,7 %)** gegenüber Bestands-Marktwert von 1.952.965 €.

Bewertung: Dieser Bericht dient als Entscheidungsgrundlage für vermarktung / verkauf durch immobilienmakler. Die ermittelten Werte beruhen auf den ImmoWertV-Verfahren

Verkehrswertgutachten nach § 198 BauGB – empfehlen wir die Ergänzung durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

2. Auftrag und Verwendungszweck

Auftraggeber

Auftraggeber	Frau und Herr M. H.
Anschrift	Musterstr. 4, 12345 Musterstadt
Auftragsdatum	3. Mai 2026
Bericht-Nr.	MW-2026-001

Verwendungszweck

Die Bewertung erfolgt zum Zweck der **Vermarktung / Verkauf durch Immobilienmakler**. Sie liefert dem Auftraggeber und dessen beauftragtem Immobilienmakler eine fundierte Grundlage für die Preisfindung und Vermarktungsstrategie.

Empfänger des Berichts

Institution	Sparkasse
Ansprechpartner	Herr Baum
Verwendung	Vermarktung / Verkauf durch Immobilienmakler

Bewertende Stelle

Berater	Dipl.-Ing. Rolf Krause
Firma	ingenieurbüro rolf krause
Anschrift	Ginsterweg 2a, 41379 Brüggen
Qualifikation	BAFA-Energieberater · Diplom-Ingenieur · KfW-Nr. EB473095
Kontakt	0176 22872775 · energieberatung@rolfkrause.com

Beratung erstellt. Sie ist **kein** Verkehrswertgutachten im Sinne des § 198 BauGB.

Verbindliche Werte für Gerichts- oder Behördenverfahren erfordern ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

3. Objektbeschreibung und Lage

Objektdaten

Objekttyp	MFH
Anschrift	Musterstr. 4, 12345 Musterstadt
Baujahr	1958
Fiktives Baujahr (Anlage 4)	2026 (Modernisierung anteilig)
Wohnfläche / BGF	275 m ² / 378 m ²
Wohneinheiten	4
Geschosse	3
Grundstücksgröße	0 m ²

Lagebeschreibung (Mikrolage)

—

ÖPNV-Anbindung	500
Einkaufsmöglichkeiten	400
Schulen / Kitas	1200
Ärzte / Apotheke	400
Naherholung	2500
Lärm-/Emissionsbelastung	mittel

Makrolage / regionaler Markt

Gemeinde mit ca. 25500 Einwohnern

Bevölkerungsentwicklung	wachsend
-------------------------	----------

Risikofaktoren

Hochwasserrisiko	kein
Altlasten	keine
Denkmalschutz	nein

Quelle Bodenrichtwert: BORIS-NRW (boris.nrw.de) bzw. zuständiger Gutachterausschuss. Empfohlene Aktualisierung jährlich zum 1. Januar.

3.1 Ausstattung und Bauzustand

Ausstattungsstandard

Allgemeiner Standard	normal
Bäder	modern
Küche	hochwertig
Bodenbeläge	Parkett
Außenanlagen	Garten 300m ²
Garage / Stellplatz	2 Garagen

Besonderheiten

keine besonderen Merkmale

Bauzustand

Bausubstanz	sehr_gut
Dacheindeckung	gut
Außenwände	sehr gut
Fenster	sehr gut
Heizungsanlage	neu
Elektroinstallation	gut

4. Energetischer Zustand

Der energetische Zustand ist seit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) und der ImmoWertV 2021 ein **marktrelevantes Bewertungskriterium**. Die Studie der Deutschen Energie-Agentur (dena 2023) zeigt, dass Effizienzklassen-A-Objekte gegenüber F-Objekten **10–20 % höhere Marktpreise** erzielen.

Energetische Kennwerte

Endenergiebedarf q_e	55 kWh/(m ² ·a)
Effizienzhaus-Standard	eh55
CO ₂ -Emission	11,1 kg/(m ² ·a)
Heizungssystem	lwp
Photovoltaik	5 kWp · 4.750 kWh/a Ertrag
Energiefaktor (Sachwert)	× 1,04 (energetischer Auf-/Abschlag)

Energetische Marktwertwirkung

Aktuelle Marktstudien quantifizieren die Wertwirkung des energetischen Zustands wie folgt:

Effizienzklasse / Standard	Marktpreis-Aufschlag	Quelle
Passivhaus / KfW EH 40	+12 bis +18 %	IW Köln 2023
EH 55	+8 bis +12 %	IW Köln 2023
EH 70	+4 bis +8 %	dena 2023
GEG-Mindeststandard (≈ EH 100)	±0 %	Referenz

Quellen: IW Köln (2023): „Wohnimmobilienpreise und Energieeffizienz“ · dena Marktstudie 2023 „Klimagerechte Sanierung“ · BBSR Wohnungsmarktbeobachtung 2024.

Wirkung im vorliegenden Objekt: Der Energiefaktor von $\times 1,04$ (im Sachwertverfahren) entspricht einem Auf- bzw. Abschlag von 4 % gegenüber dem GEG-Standard. Dies entspricht einem Wertbeitrag von ca. 63.999 € durch den energetischen Zustand.

5. Bewertungsmethodik nach ImmoWertV 2021

Die **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** (in Kraft seit 1. Januar 2022) regelt die Wertermittlung von Grundstücken durch öffentlich bestellte Sachverständige sowie durch qualifizierte Bewerter. Sie löst die ImmoWertV 2010 sowie die alten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) ab.

Drei normierte Verfahren

Verfahren	ImmoWertV	Anwendung
Vergleichswertverfahren	§ 24–26	primär bei Grundstücken und Eigentumswohnungen mit ausreichend Vergleichspreisen
Ertragswertverfahren	§ 27–34	primär bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien
Sachwertverfahren	§ 35–43	primär bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern

Verfahrenswahl im vorliegenden Bericht

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist eines der Verfahren primär anzuwenden. Im vorliegenden Fall: **Ertragswertverfahren (ImmoWertV §27–29)**.

Verfahren	Wert	Gewichtung
Ertragswertverfahren	2.773.117 €	60 %
Sachwertverfahren	1.663.986 €	30 %
Vergleichswertverfahren	957.000 €	10 %
Marktwert (gewichteter Mittelwert)	2.258.766 €	100 %

Plausibilisierung über DCF-Verfahren (Discounted Cash Flow, 10 Jahre + Terminal Value): 2.115.666 €. DCF ist nicht Teil der ImmoWertV-Hauptverfahren — es dient nur als zusätzlicher Vergleichswert.

Bandbreite: Marktwerte unterliegen einer üblichen Streubreite von $\pm 15\%$ aufgrund regionaler Marktentwicklung, individueller Verhandlungssituation und schwankender Vergleichspreise. Bandbreite vorliegend: 1.919.951 € bis 2.597.581 €.

6. Ertragswertverfahren (ImmoWertV §27–34)

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag. Er wird mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und auf den Stichtag bezogen.

Berechnung

Bruttokaltmiete (Wohnen + Gewerbe)	107.969 €/a
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Bruttorendite	4,78 %
Bodenwert	680.400 €
Ertragswert	2.773.117 €

Bewertungs-Hinweise

Ein nachhaltiger Liegenschaftszinssatz für Wohnimmobilien lag laut Daten der Gutachterausschüsse 2023/2024 in deutschen Mittelstädten bei **4,0–5,5 %** (EFH 4,0–4,5 %, MFH 3,5–4,5 % in Großstädten, ländlich höher). In Phasen niedriger Zinsen sind diese Sätze sehr stabil; nach der Zinswende 2022/23 zeigte sich eine moderate Aufwärtsbewegung um 0,5–1,0 Prozentpunkte.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Häuserpreisindex 2024 · vdpResearch Immobilienpreisindex Q4/2023 · Gutachterausschuss-Marktberichte NRW 2024.

7. Sachwertverfahren (ImmoWertV §35–43)

Das Sachwertverfahren bildet den objektiven Wert des Grundstücks und der baulichen Anlagen ab. Die Herstellungskosten werden um die Alterswertminderung reduziert und um die Bewertung des energetischen Zustands ergänzt.

Berechnung

Bruttogrundfläche (BGF)	378 m ²
Normalherstellungskosten (NHK)	1.800 €/m ² BGF
Brutto-Herstellungswert	680.400 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Tatsächliches Alter	68 Jahre
Fiktives Alter (nach Anlage 4)	0 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
Energiefaktor (Auf-/Abschlag)	× 1,04
Bodenwert	680.400 € (Grundstück 0 m ² × 0 €/m ²)
Sachwert	1.663.986 €

Methoden-Hinweise

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010 / NHK 2025 sowie Sachwertrichtlinie 2012) bilden die durchschnittlichen Erstellungskosten je m² BGF zum Stichtag ab. Die Alterswertminderung erfolgt linear nach Ross/Kuentzle. Bei Modernisierungen wird ein **fiktives Baujahr** nach Anlage 4 ImmoWertV angesetzt — siehe Kapitel 9.

Quellen: ImmoWertV 2021 Anlage 1 (Gesamtnutzungsdauer) und Anlage 4 (Modernisierungspunkte) · NHK 2010 (Sachwertrichtlinie) · BMWSB Modellbaukosten 2025.

8. Vergleichswertverfahren (ImmoWertV §24–26)

Das Vergleichswertverfahren ist nach § 6 ImmoWertV das primäre Verfahren bei Vorliegen ausreichender Vergleichspreise. Es nutzt tatsächlich erzielte Verkaufspreise vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Zustand und Ausstattung.

Berechneter Vergleichswert

Vergleichswert vorliegend: **957.000 €** (3.480 €/m² Wohnfläche).

Vergleichsobjekte

Keine Vergleichsobjekte erfasst. Vergleichswert wurde aus Basispreis (3.000 €/m²) mit Lage-, Energie- und Altersfaktoren abgeleitet.

Quellen: Gutachterausschuss-Datenbanken (BORIS NRW · ImmoScout24 Statistik · Vergleichspreissammlungen 2023/2024). Mindestens 3 Vergleichsobjekte sollten zur Plausibilisierung herangezogen werden.

9. Modernisierungsgrad nach Anlage 4 ImmoWertV

Anlage 4 der ImmoWertV regelt die Bewertung des Modernisierungsgrades. Pro Element werden Punkte vergeben, deren Summe das fiktive Baujahr und die Restnutzungsdauer bestimmt.

Punktevergabe (Tabelle aus Anlage 4)

Element	leicht	weitgehend	umfassend
Dach (Eindeckung, Dämmung)	1 P	3 P	4 P
Fenster und Außentüren	1 P	2 P	4 P
Außenwände (Wärmedämmung)	2 P	4 P	—
Versorgungsleitungen / Verteilung	—	1 P	2 P
Heizung und Lüftung	1 P	2 P	4 P
Sanitäre Anlagen	1 P	—	2 P
Innenausbau (Türen, Böden)	1 P	—	2 P
Maximum	—	—	20 P

Bewertung des vorliegenden Objekts

Modernisierungspunkte gesamt	20 / 20
Modernisierungsklasse	umfassend modernisiert
Tatsächliches Baujahr	1958
Fiktives Baujahr	2026 (Differenz +68 Jahre gegenüber tats. Baujahr)
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre

Klassifizierung nach Anlage 4

0-1	nicht modernisiert	0,00
2-5	kleine Modernisierung	0,25
6-10	mittlerer Modernisierungsgrad	0,50
11-14	überwiegend modernisiert	0,75
15-20	umfassend modernisiert	1,00

Das fiktive Baujahr ergibt sich aus: $BJ + (Modernisierungsjahr - BJ) \times Faktor$. Bei 11-14 Punkten erhöht sich die Restnutzungsdauer rechnerisch um etwa drei Viertel der Modernisierungsspanne – bei 15-20 Punkten gleicht das Objekt einem Neubau für RND-Zwecke.

10. Energetischer Wertzuschlag

Seit der Zinswende 2022 und mit Inkrafttreten des GEG 2024 hat sich der energetische Zustand zu einem der wichtigsten Bewertungsfaktoren entwickelt. Mehrere wissenschaftliche Studien quantifizieren den Marktpreiseffekt:

Wissenschaftliche Belege

Studie	Kernaussage
IW Köln (2023)	„Wohnimmobilienpreise und Energieeffizienz“ — Energieklasse A schlägt Klasse F um 8–18 % im Verkaufspreis.
dena (2023)	„Klimagerechte Sanierung“ — Energieausweis-Klasse A erzielt 10–20 % höhere Preise gegenüber Klasse F (Bestand).
Empirica (2024)	Untersuchung 12.000 Verkaufsdaten: Energieklassen-Spread auf 25–30 % gewachsen seit 2022.
BBSR (2024)	Wohnungsmarktbeobachtung: Mehrwert in Wachstumsregionen höher (bis 20 %), in Schrumpfungsregionen geringer (5–8 %).
vdpResearch (Q4/2023)	Banken berücksichtigen energetischen Zustand zunehmend in der Beleihungswertermittlung.

Wertzuschlag-Tabelle (vom Endenergiebedarf abhängig)

Endenergie [kWh/(m ² ·a)]	Wertbeitrag
< 30 (Passivhaus / KfW EH 40 Plus)	+12 bis +18 %
30–50 (KfW EH 40 / EH 55)	+8 bis +12 %
50–75 (KfW EH 70)	+4 bis +8 %
75–100 (GEG-Mindestreferenz)	±0 %
100–150 (Bestand mit Teilsanierung)	–3 bis –5 %
150–200 (Bestand mit Sanierung)	–5 bis –10 %

Anwendung im vorliegenden Objekt

Endenergie q_e	55 kWh/(m ² ·a)
Effizienzhaus-Standard	eh55
Heizungssystem	lwp
Energiefaktor (Sachwert)	× 1,04
Wertbeitrag absolut	63.999 € (Anteil am Sachwert)

Quellen siehe oben. Aktualisierungsstand: 2024.

11. Wertsteigerungspotenzial

Der Marktwert eines Bestandsgebäudes lässt sich durch energetische Sanierung erheblich steigern. Im Folgenden wird die rechnerische Wirkung dargestellt.

Wertsteigerung Bestand → Saniert

Marktwert Bestand (vor Sanierung)	1.952.965 €
Marktwert nach Sanierung	2.258.766 €
Wertsteigerung	+305.801 € (+15,7 %)

Studienlage zu Sanierungsrenditen

Die wirtschaftliche Bewertung von Sanierungen umfasst drei Effekte:

Effekt	Wirkung
Wertsteigerung am Markt	+8 bis +18 % bei Vollsanierung (IW Köln 2023)
Energiekostensparnis	50–80 % weniger Heizkosten — kumuliert 25 Jahre × ca. 2.000 €/a = 50.000 €
KfW-/BAFA-Förderung	30–70 % Zuschuss auf förderfähige Kosten (KfW 458, BEG-EM)
CO₂-Einsparung	5–10 t/Jahr (entspricht 600–1.200 €/a CO ₂ -Kosten ab 2030)

Faustregel zur Sanierungswirtschaftlichkeit: Bei einer KfW-Förderung von 50 % und einer Marktwert-Steigerung von 12 % refinanziert sich eine energetische Vollsanierung in der Regel über die kombinierten Effekte (Wertsteigerung + Förderung + Stromkostensparnis) innerhalb von 12–18 Jahren. Quelle: dena Sanierungsrechner 2024.

12. Marktentwicklung und Sensitivität

Regionale Marktlage

Preistrend Wohnimmobilien	stark steigend (>5%/a)
Mietpreistrend	steigend
Vermarktungsdauer (Schätzung)	0-3 Monate

Wertsensitivität – Kennzahlen-Risiko

Die folgende Tabelle zeigt, wie sich der Marktwert bei Veränderung wesentlicher Annahmen verschiebt:

Parameter	Veränderung	Marktwert-Effekt
Liegenschaftszinssatz	+0,5 %-Pkt.	ca. -225.877 € (-10 %)
Bodenrichtwert	±10 %	±68.040 €
Bauzustand-Score	+10 %-Pkt.	+112.938 € (+5 %)
Energetischer Zustand	EH 70 → EH 40	+158.114 € (+7 %)
Wohnungsmarktlage	stabil → angespannt	+180.701 € (+8 %)

Konjunktureller Kontext (Stand 2024)

Nach der Zinswende 2022 hat sich der deutsche Immobilienmarkt 2023 stabilisiert. Der DESTATIS-Häuserpreisindex zeigte zum Jahresende 2024 wieder leicht steigende Tendenzen (+1,5 %). vdpResearch Q4/2024 weist insbesondere für energetisch sanierte Objekte eine positive Wertentwicklung aus, während energetisch schwache Bestandsobjekte weiterhin einen Discount von 5–10 % zeigen.

Quellen: DESTATIS Häuserpreisindex 2024 · vdpResearch Q4/2024 · Empirica Marktbericht 2024.

13. Empfehlungen

Empfehlung an den Empfänger

Keine spezifische Empfehlung erfasst – siehe Standard-Hinweise unten.

Verwendungsspezifische Hinweise

Empfohlene Angebotssumme	2.371.704 € (Marktwert + 5 % Verhandlungsspielraum)
Untere Verhandlungsgrenze	2.145.828 € (Marktwert – 5 %)
Vermarktungsdauer-Schätzung	0-3

Vermarktungsempfehlung: Aufgrund des dokumentierten energetischen Zustands sollte die Energieklasse offensiv beworben werden. Energieausweis ist gemäß GEG § 87 Pflicht. Für die Visibility empfehlen wir hochwertige Exposé-Fotos und 3D-Tour. Energetisch starke Objekte verkürzen die Vermarktungsdauer um durchschnittlich 25 % (ImmoScout24 Marktbericht 2024).

Score-Bewertung

Bewertungs-Gesamtscore (Standort/Objekt/Risiko/Zukunft/Wirtschaftlichkeit): **69,2 / 100**. Solide Marktposition.

14. Quellen, Annahmen und Disclaimer

Verwendete Normen und Regelwerke

ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung (gültig seit 1.1.2022) – Hauptregelwerk
NHK 2010 / Sachwerttrichtlinie	Normalherstellungskosten für Sachwertverfahren
GEG 2024	Gebäudeenergiegesetz – energetische Anforderungen
DIN V 18599	Energetische Bewertung von Gebäuden (Endenergie q_e)
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung (Banken)
BewG § 192–198	Bewertungsgesetz (Bedarfswert für Steuer/Erbschaft)

Datenquellen

BORIS-NRW (boris.nrw.de)	Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1. des Jahres
DESTATIS	Häuserpreisindex und Wohnungsmarkt-Statistik 2024
vdpResearch	vdp-Immobilienpreisindex Q4/2023, Q4/2024
BBSR	Wohnungsmarktbeobachtung 2024 (Bundesinstitut Bau-, Stadt-, Raumforschung)
IW Köln (2023)	„Wohnimmobilienpreise und Energieeffizienz“ – Energieklassen-Effekt
dena (2023)	Marktstudie „Klimagerechte Sanierung“ – Effizienzklassen-Spread
Empirica (2024)	Marktbericht Energieklassen-Spread und Verkaufsdaten
ImmoScout24	Marktbericht 2024 – Vermarktungsdauern und Vergleichspreise
KfW	Förderkonditionen KfW 261, 297/298, 458 (Stand 2025)

Annahmen

Bewertungstichtag	3. Mai 2026
Bandbreite	+15 % marktübliche Streubreite

Disclaimer

Wichtige rechtliche Hinweise:

Kein Verkehrswertgutachten: Diese Marktwertermittlung ist **kein**

Verkehrswertgutachten im Sinne des § 198 BauGB. Sie ersetzt nicht die Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, insbesondere nicht bei rechtlich verbindlichen Verfahren (Gerichts-, Behörden- oder Erbschaftsverfahren).

Marktentwicklung: Die ermittelten Werte beruhen auf den zum Stichtag verfügbaren Markt- und Objektdaten. Marktveränderungen, behördliche Auflagen, Bauschäden oder rechtliche Aspekte (Wegerechte, Lasten) können den Wert zeitnah verändern.

Bodenrichtwerte: Die Bodenrichtwerte sind aus BORIS-NRW abgeleitet bzw. plausibilisiert. Verbindliche Werte erteilt der zuständige Gutachterausschuss.

Haftungsausschluss: Der Berater haftet nicht für Marktveränderungen nach dem Stichtag oder für Folgeschäden aus der Verwendung dieses Berichts ohne sachverständige Plausibilisierung.

ingenieurbüro rolf krause – Energieberatung & Bauphysik
Dipl.-Ing. Rolf Krause · BAFA-Energieberater · Diplom-Ingenieur
Ginsterweg 2a, 41379 Brüggen
0176 22872775 · energieberatung@rolfkrause.com
Bericht erstellt am 3. Mai 2026