Ratgeber:
Was ist meine Immobilie in München wert?

Der Wert einer Immobilie ist die Grundlage fast jeder Entscheidung: für den Verkauf, für eine Teilung unter Erben, für eine Finanzierung oder für die Frage, ob sich eine Sanierung lohnt. Dieser Ratgeber erklärt, wie eine seriöse Bewertung entsteht und worauf Sie bei Online-Schätzungen achten sollten.

1. Was Wert bedeutet

Der Verkehrswert ist der Preis, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Er ist nicht identisch mit dem Angebotspreis, dem Versicherungswert oder dem Wert, den Sie persönlich dem Haus beimessen. Für unterschiedliche Anlässe kann ein anderer Wertbegriff gelten, etwa bei Erbschaft oder Scheidung.

- Verkehrswert: marktorientierter Preis für einen Verkauf
- Ertragswert: vor allem bei vermieteten Objekten
- Sachwert: vor allem bei selbst genutzten Objekten und Grundstücken
- Angebotspreis: strategische Größe, die sich am Markt bewähren muss

2. Wertfaktoren in München

München ist ein vielschichtiger Markt. Schon innerhalb eines Stadtbezirks können Nachfrage und Preise deutlich schwanken. Eine Bewertung berücksichtigt deshalb die Mikrolage, nicht nur den Stadtteil.

- Mikrolage: Straßenabschnitt, Lärm, Blickbezug, Nachbarschaft
- Infrastruktur: ÖPNV-Anbindung, Schulen, Ärzte, Einkauf
- Zustand, Baujahr und Modernisierungsstand
- Grundriss, Wohnfläche und Nutzbarkeit
- Energieeffizienz und Heizungsart
- Rechtliche Besonderheiten wie Wohnrechte, Dienstbarkeiten oder Baulasten

> **Zinsen und Marktlage**
> Die Finanzierungskosten beeinflussen, wie viele Käufer sich eine Immobilie leisten können. Eine Bewertung sollte deshalb immer den aktuellen Marktstand berücksichtigen, nicht nur frühere Vergleichswerte.

3. Bewertungsverfahren verstehen

Bewertungsverfahren wie das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren werden je nach Objektart angewandt. Entscheidend ist eine nachvollziehbare Begründung und eine Einordnung in eine realistische Wertspanne.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Online-Schätzungen richtig einordnen

Automatische Rechner berücksichtigen selten die Mikrolage, den tatsächlichen Zustand und die aktuelle Nachfrage. Sie können einen ersten Anhaltspunkt liefern, ersetzen aber keine persönliche Einschätzung vor Ort.

4. Unterlagen für eine genaue Bewertung

- [ ] Grundbuchauszug
- [ ] Energieausweis
- [ ] Wohnflächenberechnung und Grundrisse
- [ ] Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen
- [ ] Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftsplan bei Eigentumswohnungen
- [ ] Nachweise zu Modernisierungen und Sanierungen
- [ ] Mietverträge bei vermieteten Objekten
- [ ] Baupläne und Lageplan

5. So nutzen Sie Ihre Bewertung

- Wertspanne mit dem persönlichen Ziel abgleichen
- Angebotspreis gemeinsam mit Ihrer Maklerin oder Ihrem Makler festlegen
- Bei Erbschaft oder Trennung eine neutrale Bewertung für alle Beteiligten nutzen
- Bewertung regelmäßig aktualisieren, wenn sich der Markt deutlich verändert

Ihre Immobilie persönlich bewerten lassen

Wir verbinden aktuelle Marktdaten, passende Vergleichsobjekte und unsere Ortskenntnis zu einer nachvollziehbaren Einschätzung.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Immobilienbewertung München, Immobilie bewerten München, Wert Immobilie München, Verkehrswert München, Marktwert Immobilie München, Bayernwerte Immobilien

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Hinweis

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt oder Steuerberater. Eine Bewertung stellt eine Einschätzung dar und ist kein Gutachten im Sinne öffentlich bestellter Sachverständiger.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.