

Mehrfamilienhaus bewerten: Was ist meine Immobilie wert?

Description

Mehrfamilienhaus bewerten: Was ist die Immobilie wert?

Lesedauer: 7 Minuten

05. Januar 2026

Immobilienwert Mehrfamilienhaus

Wie viel ist ein Mehrfamilienhaus wert?

Die Bewertung eines Mehrfamilienhauses ist eine der zentralen Fragen für Eigentümer, Investoren und Erbgemeinschaften. Anders als bei Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen steht hier nicht die Eigennutzung im Vordergrund, sondern die wirtschaftliche Ertragskraft der Immobilie. Wer ein Mehrfamilienhaus bewerten möchte, sollte daher wissen, welche Faktoren den Wert bestimmen und welches Verfahren zur Anwendung kommt.

Gerade in Städten wie Köln, wo Mehrfamilienhäuser stark nachgefragt sind, kann eine fundierte Bewertung entscheidend sein – sei es für einen Verkauf, eine Finanzierung oder eine langfristige Vermögensplanung.

Was erwartet Sie:

[Wie wird der Wert eines Mehrfamilienhauses ermittelt?](#)

[Der Bodenwert](#)

[Der Gebäudeertragswert](#)

[Zuschläge und Abzüge](#)

[Welche Faktoren beeinflussen den Wert eines Mehrfamilienhauses besonders?](#)

[Online-Bewertung oder detaillierte Bewertung: Was ist sinnvoll?](#)

Mehrfamilienhaus in KÄ¶In bewerten lassen

Fazit

Bewertung Mehrfamilienhaus

Wie wird der Wert eines Mehrfamilienhauses ermittelt?

Der Marktwert eines Mehrfamilienhauses wird in der Praxis Å¼berwiegend mit dem sogenannten Ertragswertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren richtet den Fokus nicht auf den reinen Bauwert, sondern auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Entscheidend ist also, welchen Ertrag die Immobilie heute und in Zukunft erwirtschaften kann.

Vereinfacht lÄ¶sst sich der Ertragswert wie folgt darstellen:

Der Immobilienwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem GebÄ¶udeertragswert, ergÄ¶nzt um wertsteigernde ZuschlÄ¶ge und reduziert um mÄ¶gliche wertmindernde Faktoren.

Wert des GrundstÄ¶cks

Der Bodenwert

Der Bodenwert beschreibt den reinen Wert des GrundstÄ¶cks, unabhÄ¶ngig vom darauf errichteten GebÄ¶ude. Er richtet sich nach dem offiziellen Bodenrichtwert, der von den GutachterausschÄ¶ssen der StÄ¶dte regelmÄ¶sig verÄ¶ffentlicht wird.

In KÄ¶In liegt der Bodenrichtwert Å¶? abhÄ¶ngig von Lage und Stadtteil Å¶? deutlich Å¼ber dem Bundesdurchschnitt. In gefragten Lagen kann er erheblich hÄ¶her ausfallen als in Randbezirken. Der Bodenwert ergibt sich aus der Multiplikation des Bodenrichtwertes mit der GrundstÄ¶cksflÄ¶che.

Gerade bei MehrfamilienhÄ¶usern spielt der Bodenwert eine wichtige Rolle, da GrundstÄ¶cke in KÄ¶In knapp sind und langfristig oft an Wert gewinnen.

Die Ertragskraft der Immobilie

Der GebÄ¶udeertragswert

Der GebÄ¶udeertragswert bildet das wirtschaftliche HerzstÄ¶ck der Bewertung. Er zeigt, welchen Wert das Mehrfamilienhaus durch seine Mieteinnahmen erzielt.

Ausgangspunkt ist der Jahresrohertrag, also die Summe aller jÄ¶hrlichen Mieteinnahmen. Davon werden die laufenden Bewirtschaftungskosten wie Verwaltung, Instandhaltung, RÄ¶cklagen und Mietausfallrisiken abgezogen. Das Ergebnis ist der Jahresreinertrag.

Anschließend wird die sogenannte Bodenwertverzinsung berücksichtigt. Dabei wird der Bodenwert mit dem marktüblichen Liegenschaftszins multipliziert. Der verbleibende Betrag ist der Gebäudereinertrag.

Dieser Gebäudereinertrag wird mit einem Kapitalisierungsfaktor vervielfacht. In Köln liegen diese Faktoren je nach Lage, Zustand und Nachfrage häufig im Bereich von etwa 25 bis 30, in besonders gefragten Lagen auch darüber. Daraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Der Feinschliff der Bewertung

Zuschläge und Abzüge

Neben Boden- und Gebäudeertragswert gibt es weitere Faktoren, die den Wert eines Mehrfamilienhauses beeinflussen. Zuschläge werden berücksichtigt, wenn besondere wertsteigernde Merkmale vorliegen. Dazu zählen etwa eine besonders gefragte Innenstadtlage, durchgeführte energetische Sanierungen, zusätzliche Stellplätze oder Ausbaureserven wie Dachgeschosse oder Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf der anderen Seite gibt es wertmindernde Faktoren, die zu Abzügen führen. Dazu gehören ein Instandhaltungsstau, Leerstände, bauliche oder energetische Mängel sowie rechtliche Einschränkungen wie Denkmalschutz oder Erbbaurechte. Auch eine ungünstige Mieterstruktur oder unterdurchschnittliche Vermietbarkeit kann den Wert mindern.

Diese Anpassungen sorgen dafür, dass der ermittelte Wert realistisch ist und mögliche Investitionen bereits berücksichtigt.

Faktoren für die Bewertung

Welche Faktoren beeinflussen den Wert eines Mehrfamilienhauses besonders?

Die Lage ist einer der wichtigsten Werttreiber. Sowohl die Makrolage also Stadt und Region als auch die Mikrolage innerhalb eines Stadtteils spielen eine entscheidende Rolle. In Köln wirken sich Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Nahversorgung und die Entwicklung des Viertels stark auf den Immobilienwert aus.

Ebenso entscheidend sind die Mieteinnahmen und die erzielbare Rendite. Neben der aktuellen Nettokaltmiete zählen auch die Mietauslastung, mögliche Mietsteigerungspotenziale und das Leerstandsrisiko. Eine stabile Rendite macht ein Mehrfamilienhaus besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Der Zustand der Immobilie beeinflusst nicht nur die laufenden Kosten, sondern auch die langfristige Wertentwicklung. Moderne Haustechnik, energetische Sanierungen und ein guter baulicher Zustand steigern die Attraktivität für Mieter und Investoren.

Darüber hinaus spielen rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen eine Rolle. Mietverträge, baurechtliche Vorgaben oder steuerliche Aspekte wie Abschreibungsmöglichkeiten können den Wert positiv oder negativ beeinflussen.

Nicht zuletzt wirken sich die allgemeinen Marktbedingungen aus. Zinsniveau, Angebot und Nachfrage bestimmen, welche Preise am Markt realistisch erzielbar sind. In Niedrigzinsphasen sind Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage besonders gefragt, was sich wertsteigernd auswirkt.

Immobilienbewertung vor Ort

Online-Bewertung oder detaillierte Bewertung: Was ist sinnvoll?

Eine Online-Bewertung eignet sich gut, um eine erste Einschätzung zum Wert eines Mehrfamilienhauses zu erhalten. Sie ist besonders hilfreich, wenn Sie überlegen zu verkaufen, den Marktwert grob kennen möchten oder verschiedene Objekte miteinander vergleichen wollen. Der Vorteil liegt im geringen Aufwand und der schnellen, kostenlosen Ergebnisermittlung auf Basis aktueller Marktdaten.

Diese Einschätzung ersetzt jedoch kein fundiertes Gutachten. Für einen Verkauf, eine Finanzierung, eine Erbschaft oder eine Scheidung ist eine detaillierte Bewertung vor Ort oft unerlässlich. Hier fließen alle objektspezifischen Besonderheiten, der Zustand, die Lage und die Mietstruktur in die Bewertung ein. Das Ergebnis ist ein belastbarer, marktgerechter Verkehrswert.

mit Philipp Weiß Immobilien

Mehrfamilienhaus in Köln bewerten lassen

Die Bewertung eines Mehrfamilienhauses erfordert Erfahrung, Marktkenntnis und ein tiefes Verständnis für Ertragsimmobilien. Bei Philipp Weiß Immobilien verbinden wir fundierte Bewertungsmethoden mit detaillierter Kenntnis des Kölner Immobilienmarktes.

Wir analysieren Ihre Immobilie ganzheitlich, berücksichtigen Lage, Mieterträge, Entwicklungspotenziale und aktuelle Marktbedingungen und ermitteln einen realistischen, marktgerechten Wert. Wenn Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen möchten, ist eine professionelle Bewertung bei uns selbstverständlich kostenfrei.

Aufklärung & Transparenz

Fazit

Wer ein Mehrfamilienhaus bewerten möchte, sollte sich nicht auf grobe Schätzungen verlassen. Der Immobilienwert ergibt sich aus einer Vielzahl von Faktoren – von der Ertragskraft über den Grundstückswert bis hin zu Lage und Zustand.

Gerade in KÄ¶n, wo der Markt anspruchsvoll und wettbewerbsintensiv ist, lohnt sich eine fundierte Bewertung durch einen erfahrenen Immobilienmakler. Sie schafft Klarheit, Sicherheit und die Basis fÄ¼r fundierte Entscheidungen.

MÄ¶chten Sie wissen, was Ihr Mehrfamilienhaus aktuell wert ist? Vereinbaren Sie ein persÄ¶nliches BeratungsgesprÄ¶ch mit Philipp WeiÄ? Immobilien. Wir unterstÄ¶tzen Sie transparent, professionell und mit klarem Blick auf den Markt.

**Was ist Ihre Immobilie aktuell wert?
Buchen Sie gleich hier ein unverbindliches ErstgesprÄ¶ch
und wir finden es fÄ¼r Sie raus.**

Date Created
Januar 5, 2026
Author
admin

default watermark