



(<https://www.heid-immobilienbewertung.de>)

Von André Heid (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/about/>) · Oktober 11, 2023

Leerstand: So berechnen Sie die Leerstandsquote

In Ballungsräumen ist die Wohnungssuche oft ein mühsamer und frustrierender Prozess. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot bei Weitem und die Mieten steigen unaufhaltsam. Es scheint paradox, dass trotz dieser angespannten Situation in vielen Regionen zahlreiche Wohnungen und Häuser leer stehen. Wie viel Leerstand ist normal und wie wird die Leerstandsquote berechnet? Alles zum Thema Leerstand lesen Sie hier.



Mit ein bisschen Liebe würde diese leerstehende Immobilie sicher einen Bewohner finden.

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Was bedeutet Leerstand? – Eine Definition
3. Wie kommt es zu Leerstand? – Gründe für den Leerstand
4. Vier unterschiedliche Arten von Leerstand
 - 4.1 Struktureller Leerstand
 - 4.2 Spekulativer Leerstand
 - 4.3 Gebäudespezifischer Leerstand
 - 4.4 Leerstand durch Fluktuation
5. Leerstandsquote berechnen: Formel und Rechenbeispiel
6. Wie viel Leerstand ist normal?
7. Folgen von Leerstand & was man dagegen tun kann
8. Nebenkostenabrechnung bei Leerstand – Wer zahlt?

4/50 (<https://www.ausgezeichnet.org/bewertungen-heid-immobilienbewertung.de-NFQJ7-5LNJAM>) Hinweise (<https://www>

9. Pflichten des Vermieters – Wohngebäudeversicherung

10. FAQ: Häufig gestellte Fragen zum Thema Leerstand



10.1 Auf wen wird der Leerstand angemeldet?

10.2 Warum fallen trotz Leerstand Abschlagszahlungen an?

10.3 Welche Maßnahmen helfen gegen ungewollten Leerstand?

10.4 Was ist Zweckentfremdung bei Leerstand und welche Folgen resultieren daraus?

11. Leerstand nutzen statt neu bauen

IMMOBILIENBEWERTUNG



Anrede 

Ihr Name

Ihre E-Mail

Ihre Telefonnummer

Gebäudeart bitte auswählen



Grund des Gutachten bitte auswählen



Ich habe den Datenschutz (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/datenschutz/>) gelesen und verstanden.

Jetzt kostenlos beraten lassen



Das Wichtigste in Kürze

- Leerstand bedeutet, dass ein Gebäude oder eine **Wohnung ungenutzt und unbewohnt** ist.
- Wir unterscheiden **vier unterschiedliche Arten von Leerstand**: strukturell, spekulativ, gebäudespezifisch sowie Leerstand durch Fluktuation.
- Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis von unvermieteten Wohnungen und Flächen zur Gesamtfläche eines Objekts an: **Leerstandsquote = Leerstand / Gesamtbestand x 100**
- Der **Vermieter trägt die anfallenden Kosten** (Hausgeld, Heizung, Strom etc.) leerstehender Wohnungen.
- Ebenso ist der Vermieter dazu verpflichtet, den **Leerstand einer Wohnung der Versicherung zu melden**.

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?



Haus

Wohnung

Gewerbe

Grundstück

Sonderimmobilien

Was bedeutet Leerstand? – Eine Definition

Leerstand bezeichnet den Zustand, wenn eine Immobilie oder ein Grundstück, sei es in privatem oder öffentlichem Besitz, ganz oder teilweise **ungenutzt oder unvermietet** ist. Man unterscheidet dabei zwischen **temporärem und dauerhaftem Leerstand**.

Von Wohnungsleerstand spricht man, wenn eine Wohnung auf dem Markt angeboten wird und nach **mindestens drei Monaten** immer noch keine neuen Mieter gefunden wurden. Wohnungsleerstand ist ein typisches Phänomen bei einem Überangebot beziehungsweise einer Nachfragerücke auf dem Immobilienmarkt.

Achtung! Erschlossene, aber unbebaute Grundstücksflächen werden als Brachland (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/grundstuecksflaechen/#brachland>) oder ungenutzte Baugrundstücke bezeichnet. Ebenso ungenutzte Freiflächen, wie beispielsweise ein Vorgarten, zählen nicht als Leerstand.

Wie kommt es zu Leerstand? – Gründe für den Leerstand

Leerstand von Wohnungen tritt aus verschiedenen Gründen auf. Der anhaltende Trend, in Großstädte zu ziehen, die mit attraktiven Karrierechancen und einer besseren Infrastruktur locken, führt zu einem Überangebot an freien Wohnungen auf dem Land. Dies wiederum führt zu einer weiteren **Abwanderung aus strukturschwachen ländlichen Regionen (Landflucht)**.

Ein weiterer Faktor sind **veränderte Wohnbedürfnisse und -wünsche**. Die Größe, Aufteilung, Ausstattung oder Lage der Bestandsimmobilie entspricht nicht immer den Vorstellungen der potenziellen Mieter. Dies kann den **Neubau von Wohnungen** in schrumpfenden Regionen erfordern, beispielsweise Pflegeeinrichtungen (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/pflegeheim-als-kapitalanlage/>) für ältere Menschen.

Obwohl der Wohnraum in beliebten Großstädten derzeit knapp ist, gibt es dort dennoch häufig eine hohe Leerstandsquote. Dies kann hauptsächlich auf **Spekulation und Profitbestreben** zurückgeführt werden. Gleichzeitig verschärfen **häufige Mieterwechsel**, langanhaltende **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sowie **hohe Mieten oder Kaufpreise** die Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Weitere Gründe für den Leerstand können sein:

- Mangel an potenziellen Mietern (**Nachfrangelücke**)
- **Saisonal genutzte Gebäude**, wie Ferienhäuser und Bungalows
- Persönliche, familiäre oder emotionale Beweggründe
- **Erbschaftsstreitigkeiten** oder ein **anstehender Verkauf der Immobilie**
- Schwache Wirtschaftslage oder **Insolvenz** eines Betriebs

Vier unterschiedliche Arten von Leerstand

Leerstand kann auf verschiedene Arten auftreten und hat Auswirkungen auf verschiedene Bereiche der Gesellschaft. In den folgenden Abschnitten werden vier unterschiedliche Arten von Leerstand betrachtet.

Struktureller Leerstand



Der strukturelle Leerstand ist dadurch gekennzeichnet, dass nach Einschätzung eines Sachverständigen der Leerstand **über die gesamte verbleibende Nutzungsdauer** (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/nutzungsdauer-immobilien/>) **bestehen** bleibt. Grundsätzlich wird von strukturellem Leerstand erst gesprochen, wenn die Fläche oder das Objekt für einen **Zeitraum von mindestens drei Monaten** ungenutzt bleibt.

Die **Ursachen für strukturellen Leerstand** können demografische Veränderungen, die wirtschaftliche Lage, die Marktsituation im Immobiliensektor und das Angebot in der Umgebung sowie technische, rechtliche oder ökonomische Faktoren sein. Um der Abwanderung aus strukturschwachen Regionen entgegenzuwirken, gilt es insbesondere die **ländlichen Gebiete attraktiver zu gestalten**, da der strukturelle Leerstand genau diesen Umstand widerspiegelt.

Spekulativer Leerstand

Als spekulativen Leerstand bezeichnet man Gebäudeflächen, die trotz der Möglichkeit einer Nutzung beziehungsweise Nachfrage vom Eigentümer **bewusst nicht vermietet oder verkauft** werden, weil dieser auf eine höhere Mietrendite oder einen steigenden Verkaufserlös in der Zukunft spekuliert. Durch die Erwartung eines höheren Profits in der Zukunft verzichtet der Inhaber auf finanzielle Einnahmen in der Gegenwart.

Spiegel TV zeigt in nachfolgendem Video, warum renovierte Wohnungen in Hamburg-Winterhude leer stehen und wie diese Investoren-Spekulationen anderen Mietern schaden:

Störfaktor Mieter - wie man mit Leerstand Profit macht | SPIEGEL TV



Gebäudespezifischer Leerstand

Der gebäude- oder objektspezifische Leerstand **ergibt sich aus dem Objekt selbst**, etwa durch seine ungünstige Lage oder schlechten Objekteigenschaften. Auch Leerstand, der durch eine schlechte Mikrolage wie beispielsweise Wohnungen in einem Mischgebiet resultiert, ist dem gebäudespezifischem Leerstand zugeordnet. Der bewusst in Kauf genommene Leerstand bei **Sanierungsmaßnahmen oder Ausbauten** entspricht ebenfalls einem gebäudespezifischem Leerstand.

Warum in München begehrte Wohnungen trotz Wohnraumknappheit leer bleiben, erfahren Sie in folgendem Video:

Leerstand: Staat verschärft Wohnungsnot | Kontrovers | BR24



Leerstand durch Fluktuation

Die Fluktuation gibt die **Häufigkeit von Mieterwechseln** an. Kurzfristiger Leerstand – eine sogenannte Fluktuationsreserve – kann dadurch entstehen, dass nach Ablauf eines Mietvertrages nicht übergangslos ein neuer Mietvertrag mit einem Nachfolger geschlossen werden kann.

Liegt ein Angebotsüberhang beziehungsweise eine Nachfragerücke vor, kann das unter Umständen zu einer Mietpreissenkung führen. Im Gegensatz dazu führen Engpässe im Angebot oder ein Überhang an Nachfrage im Normalfall zu Mietpreissteigerungen. Um sicherzustellen, dass der Immobilienmarkt flexibel und funktionsfähig bleibt, ist es ratsam, eine **Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) von etwa drei Prozent** vorzuhalten. Fluktuationsbedingter Leerstand ist im Mietausfallwagnis (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/mietausfallwagnis/>) einkalkuliert.



Übersicht über vier Arten von Leerstand

Leerstandsquote berechnen: Formel und Rechenbeispiel

Die Leerstandsquote gibt das **Verhältnis von unvermieteten Wohnungen und Flächen zur Gesamtläche eines Objekts** an. Die Leerstandsquote kann sich dabei auf einen einzelnen Gebäudekomplex, eine ganze Stadt oder ein Bundesland beziehen. Alternativ ist auch der Bezug auf ein Immobilienportfolio möglich. **Je höher die Leerstandsquote, desto niedriger ist der Mietertrag pro Quadratmeter.**

Die Leerstandsquote wird wie folgt berechnet:

4/5 (https://www.ausgezeichnet.org/bewertungen-heid-immobilienbewertung.de-NFQJ7-5LNJAM) Hinweise(https://www

$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Leerstand}}{\text{Gesamtbestand}} \times 100 = \frac{\text{Nicht vermietete Einheiten}}{\text{Gesamteinheiten}} \times 100$$

Beispielrechnung:

Ein Wohnblock mit 50 Einheiten hat einen Leerstand von 10 Einheiten, die seit geraumer Zeit nicht vermietet sind.

$$\text{Leerstandsquote} = 10 / 50 \times 100 = 20 \text{ Prozent}$$

Für Vermieter bedeutet diese Quote, dass 20 Prozent Ihrer Mieteinnahmen entfallen.

Wie viel Leerstand ist normal?

In der Regel ist ein **Leerstand von drei bis fünf Prozent normal und akzeptabel**. Ein Wert von über 10 Prozent hingegen wird als kritisch angesehen und kann unter Umständen sogar existenzbedrohend sein.

Die Leerstandsquote ermöglicht eine Einschätzung der Zugkraft eines Marktes. Eine niedrige Leerstandsquote deutet auf hohe Attraktivität hin, während eine hohe Quote das Gegenteil signalisiert. In gewissem Maße ist Leerstand jedoch normal und sogar **für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich**.



Viele Geschäfte müssen schließen, ohne dass sich neue Mieter für die Ladenflächen finden.

Folgen von Leerstand & was man dagegen tun kann

Leerstände haben in jedem Fall **finanzielle Konsequenzen**, selbst wenn sie nicht existenzbedrohlich sind. Ebenso die **Bausubstanz** der leerstehenden Immobilie kann negativ beeinträchtigt werden, zum Beispiel durch Feuchtigkeit oder mangelnde Belüftung, was zu kostspieligen Reparaturen führen kann.

Lesetipp: Wie Sie Schimmel in der Wohnung (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/schimmel-in-der-wohnung/>) bekämpfen, lesen Sie im verlinkten Beitrag. Unsere Sachverständigen helfen Ihnen gerne mit einer Schimmelberatung (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/leistungen/schimmelberatung/>) weiter.

Leerstehende Geschäfte führen zu einer **Abwärtsspirale der Umgebung**, da sie Besucher abschrecken und zu weniger Passanten und Umsatz führen. Um diesen

Problem entgegenzuwirken, sind geeignete Maßnahmen erforderlich. Dazu (<https://www>

gehören die **Belebung der Ortsmitte** und die **Attraktivitätssteigerung städtischer Zentren** durch Kunst, Kultur und Freizeitangebote. Indem diese Maßnahmen **ergriffen** werden, kann Leerstand reduziert und die lebenswerte Atmosphäre wiederhergestellt werden.

Mehr dazu in folgendem Video:

Konzepte für alternative Nutzung: Leerstand in deutschen Innenstädten



Nebenkostenabrechnung bei Leerstand – Wer zahlt?

Das Leerstandsrisiko betrifft auch die Betriebskostenabrechnung (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/betriebskostenabrechnung/>). Wir haben drei Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) herausgesucht, die sich mit den Betriebskosten bei Leerstand widmen. Bei Leerstand von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus dürfen die damit verbundenen Nebenkosten **nicht pauschal auf die anderen Mieter umgelegt** werden. Wenn eine **Verteilung nach Flächen** vereinbart ist, kann der

Vermieter nicht verlangen, dass ungenutzte Flächen aus der Berechnung (https://www.ausgabezeitung.de/bewertungsguide/immobilienbewertung.de-WP-QJ-5LWAM) (https://www

ausgeschlossen werden. Die Kosten für den Leerstand müssen vom Vermieter getragen werden, um die anderen Mieter nicht zu benachteiligen (BGH, VIII ZR 159/05 (<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=36876&pos=0&anz=1>)). Ohnehin erfahren Mieter aus Nachbarwohnungen vor allem im Winter durch stark erhöhte Heizkosten Nachteile durch den Leerstand.

Sofern die **Personenanzahl als Verteilerschlüssel** gewählt wurde, kann in Betracht gezogen werden, die durchschnittliche Belegung des gesamten Hauses zu berücksichtigen. Die leerstehende Wohnung wird in diesem Fall **mit einer Person pro betroffene Einheit** berechnet, die Kosten für den Wohnungsleerstand übernimmt der Vermieter. Dies gilt besonders für Fixkosten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (BGH, VIII ZR 180/12 (<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=63315&pos=0&anz=1>)).

Als Eigentümer einer leerstehenden Wohnung müssen weiterhin **laufende Kosten** wie Hausgeld, Heizung, Strom und Grundsteuer getragen werden. Diese Kosten können jedoch in der **Steuererklärung geltend gemacht** werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass aktiv um eine Vermietung bemüht wird. Sind die anfallenden Kosten (z. B. Grundgebühren oder Zählermiete) für die verbliebenen Mieter grundsätzlich als zumutbar anzusehen, ist es gestattet, die Fixkosten unter den Wohnungen aufzuteilen, die tatsächlich bewohnt sind (BGH, VIII ZR 183/09 (<https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=53847&pos=0&anz=1>))

Gut zu wissen: Bei erheblichen Ertragsminderungen durch Leerstand kann die Grundsteuer gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG (https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/__33.html) teilweise erlassen werden, sofern der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat.

Pflichten des Vermieters – Wohngebäudeversicherung



Als Vermieter müssen Sie der Wohngebäudeversicherung **gefahrerhöhende Umstände**, wie den Leerstand einer Wohnung, melden. Versäumnisse können zu gekürzten Leistungen oder Vertragskündigungen führen.

Es liegt auch in der Verantwortung des Versicherungsnehmers, Gefahren im Gebäude bestmöglich zu reduzieren, um das Schadensrisiko zu minimieren. Insbesondere bei leerstehenden Häusern müssen **bestimmte Sicherheitsvorschriften in Bezug auf Brandschutz und Frostschutz** eingehalten werden.

Im Falle eines Schadens am versicherten Gebäude, unabhängig davon, ob es leer steht oder bewohnt ist, sollte dieser **unverzüglich der Versicherung gemeldet** werden. Es ist ratsam, Fotos vom Ausmaß des Schadens zu machen und nicht alle beschädigten Teile sofort zu entsorgen. Wenn die Versicherung einen Gutachter hinzuzieht, sollte dieser in der Lage sein, die Schadenssituation nachzuvollziehen.

FAQ: Häufig gestellte Fragen zum Thema Leerstand

In diesem Abschnitt beantworten wir oft gestellte Fragen zum Wohnungsleerstand.

Auf wen wird der Leerstand angemeldet?

Wenn eine Wohnung oder ein Gebäude leer steht, wird der Leerstand in der Regel auf den Eigentümer beziehungsweise auf den Vermieter angemeldet. Das bedeutet, dass der Vermieter für die anfallenden Kosten wie Grundsteuer, Nebenkosten oder eventuelle anfallende Abschlagszahlungen verantwortlich ist.

Warum fallen trotz Leerstand Abschlagszahlungen an?

Auch wenn eine Wohnung leer steht, können verschiedene Kosten anfallen.

- **Grundgebühr:** Viele Versorger (zum Beispiel für Gas, Wasser, Strom) berechnen eine monatliche Grundgebühr unabhängig davon, wie viel tatsächlich verbraucht wird. Es handelt sich hierbei um eine feste Gebühr für den Anschluss und die Bereitstellung des jeweiligen Dienstes. Steht eine Wohnung im Winter leer, muss die Heizung zumindest im Frostschutzmodus sein – und heizt bei entsprechenden Außentemperaturen auch ohne Bewohner.
- **Nebenkosten:** In den Nebenkosten sind oft Posten enthalten, die unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch in der Wohnung anfallen. Dazu zählen die Kosten für die Reinigung des Treppenhauses, die Grundsteuer, Gebäudeversicherungen oder die Gartenpflege.
- **Wartung und Instandhaltung:** Einige Verträge oder Dienste beinhalten regelmäßige Wartungsgebühren oder Inspektionen, die unabhängig vom Nutzungsstatus der Wohnung anfallen.

Welche Maßnahmen helfen gegen ungewollten Leerstand?

Ungewollter Leerstand von Immobilien kann aus verschiedenen Gründen auftreten und ist besonders für Vermieter ärgerlich, da er zu entgangenen Mieteinnahmen und in einigen Fällen zu zusätzlichen Kosten führt. Hier sind einige Schritte und Tipps, die Sie befolgen können, wenn niemand Ihre Immobilie mieten möchte:

- **Marktforschung:** Überprüfen Sie die marktüblichen Mieten in Ihrer Region. Ist Ihre Miete zu hoch angesetzt? Anpassungen können dazu beitragen, dass Ihre Immobilie attraktiver wird. Ein Immobiliensachverständiger kann Ihnen im Rahmen eines Mietwertgutachtens (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/leistungen/mietwertgutachten/>) eine objektive Meinung über den Zustand und die Attraktivität Ihrer Immobilie sowie einen angemessenen, erzielbaren Mietzins geben.
- **Objektanalyse:** Gibt es Mängel an der Immobilie? Ist sie renovierungsbedürftig oder nicht zeitgemäß ausgestattet? Investieren Sie in notwendige Reparaturen, Modernisierungen und energetische Sanierungen (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/energetische-sanierung/>).
- **Marketing-Strategie überdenken:** Überlegen Sie, wo und wie Sie Ihre Immobilie anbieten. Nutzen Sie unterschiedliche Plattformen wie Immobilienportale, lokale Zeitungen und soziale Netzwerke. Professionelle Fotos und aussagekräftige Beschreibungen erhöhen die Attraktivität Ihrer Anzeige.

- **Makler hinzuziehen:** Ein professioneller Immobilienmakler hat das Know-how und die Netzwerke, um geeignete Mieter zu finden. ≡
- **Mieterfreundlicher Mietvertrag:** Bieten Sie potenziellen Mietern entgegenkommende Konditionen wie eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit, einen Hausmeisterservice oder Rabatte für die ersten Mietmonate. Das Erlauben von Haustieren und die Zustimmung zur Untervermietung sind weitere Pluspunkte.
- **Kontakt mit aktuellen Mietern:** Wenn Sie mehrere Einheiten haben und nur einige davon leer stehen, fragen Sie Ihre aktuellen Mieter, ob sie jemanden kennen, der Interesse haben könnte. Manchmal sind persönliche Empfehlungen die besten.
- **Nicht verzweifeln:** Der Immobilienmarkt kann saisonalen Schwankungen unterliegen. Es ist möglich, dass sich die Nachfrage in einigen Monaten wieder erhöht.

Was ist Zweckentfremdung bei Leerstand und welche Folgen resultieren daraus?

Zweckentfremdung bei Leerstand bezieht sich auf die Situation, in der Immobilien oder Wohnungen nicht ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend genutzt werden, insbesondere wenn sie trotz bestehenden Wohnbedarfs in einer Stadt oder Gemeinde leer stehen.

Einige Städte und Gemeinden haben gesetzliche Regelungen erlassen, um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern oder einzudämmen. Das kann beispielsweise Bußgelder für Eigentümer beinhalten, die ihre Wohnungen zweckentfremden. So liegt beispielsweise eine Zweckentfremdung von Wohnraum in Hamburg gemäß § 9 Abs. 2 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG (<https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoPflGHArahmen/part/X>)) vor, wenn Wohnraum „über einen Zeitraum von länger als vier Monaten“ leer steht.

Die Folgen der Zweckentfremdung bei Leerstand sind vielfältig:

- **Mangel an bezahlbarem Wohnraum:** Durch den entzogenen Wohnraum können die Mieten steigen, da das Angebot sinkt, während die Nachfrage gleichbleibt oder sogar wächst. Das kann dazu führen, dass einkommensschwächere Personen Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Unterkunft zu finden.

- **Veränderung des Stadtteils:** Ein hoher Anteil von Ferienwohnungen oder Abbruch von Wohnraum kann das soziale Gefüge eines Stadtteils verändern und zu einer "Verdrängung" der Stammbevölkerung führen.
- **Infrastrukturelle Probleme:** Ein Gebiet mit vielen leerstehenden Gebäuden kann zu einem Rückgang der Geschäfte und der lokalen Infrastruktur führen, was meist den Verfall des Gebiets beschleunigt.

Leerstand nutzen statt neu bauen

Leerstehende Wohnungen und Bestandsgebäude sind nicht nur ungenutzter Raum – sie repräsentieren eine Chance für zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Die Sanierung und effektive Nutzung dieser Bestände setzt jedoch Fachwissen voraus. Ein Mietwertgutachten ist für Sie eine sinnvolle Investition, wenn es darum geht, den aktuellen **Wert und das Renditepotenzial Ihres Mietobjekts** genau bestimmen zu lassen.

Ihre Mieter haben gekündigt? Nachdem Ihre Mieter ausgezogen sind, bietet sich die Chance zur Modernisierung und energetischen Sanierung (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/energetische-sanierung/>). Dadurch können Sie den Wert Ihrer Immobilie steigern und möglicherweise eine Mieterhöhung (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/mieterhoehung/>) erzielen.

Wenn Sie mehr über das Thema Mietwertgutachten (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/leistungen/mietwertgutachten/>) erfahren möchten oder spezifische Fragen dazu haben, zögern Sie nicht, uns unter der Nummer 0800 - 90 90 282 (tel:08009090282) zu kontaktieren. Nutzen Sie die Chance, mit bestehenden Ressourcen nachhaltige Entwicklung zu gestalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Author:

André Heid  (<https://de.linkedin.com/in/andr%C3%A9-heid-80271186>)

Position:

Geschäftsführer

IMMOBILIENBEWERTUNG



Anrede ▼

Ihr Name

Ihre E-Mail

Ihre Telefonnummer

Gebäudeart bitte auswählen ▼

Grund des Gutachten bitte auswählen ▼

Ich habe den Datenschutz (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/datenschutz/>) gelesen und verstanden.

Jetzt kostenlos beraten lassen



Das könnte Sie auch interessieren

Haus überschreiben – Ablauf, Kosten, Kinder, Steuertipps



Sie denken daran, Ihren Kindern oder Enkeln Ihr Haus zu überschreiben? Wir verraten Ihnen, wie Sie dabei geschickt vorgehen, was Sie berücksichtigen müssen und welche Kosten auf Sie zukommen, wenn Sie Ihr Haus überschreiben.

[zum Artikel -> \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/haus-ueberschreiben/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/haus-ueberschreiben/)



Heid Immobilien GmbH

Heid Immobilienbewertung

Mitgliedschaften:

Deutscher Gutachter & Sachverständigenverband

VDI, Verband deutscher Ingenieure

Kostenlosen Newsletter anfordern



(.)



().



().



().

HypZert

().

Immobiliengutachter

Kompetente Experten vor Ort, die den Markt präzise einschätzen können, erzielen höhere Verkaufspreise.

Zusätzlich profitieren Sie von unseren schlanken und effizienten Prozessabläufen. Die hieraus resultierenden Preisvorteile geben wir gerne an unsere Kunden weiter.

Wertermittlung Kosten

Der Preis eines Gutachtens hängt vom Umfang und der Komplexität des Objektes ab. Neben der Wohn- und Grundfläche beeinflusst auch die Art der Immobilie (z.B. Wohn-, Geschäfts- oder Sonderimmobilie) die Kosten für das Gutachten. Die Auslagen für die Beschaffung von Dokumenten, die dem Besitzer nicht vorliegen, müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Informieren Sie sich kostenlos und unverbindlich!

Jetzt kostenlos beraten lassen

Kontakt (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/kontakt/>)

Immobiliengutachter

- [Immobiliengutachter Bayern \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bayern/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bayern/)
- [Immobiliengutachter Baden-Württemberg \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Baden-Wuerttemberg/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Baden-Wuerttemberg/)
- [Immobiliengutachter Rheinland-Pfalz \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Rheinland-Pfalz/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Rheinland-Pfalz/)
- [Immobiliengutachter Mecklenburg-V. \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Mecklenburg-Vorpommern/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Mecklenburg-Vorpommern/)
- [Immobiliengutachter Sachsen-Anhalt \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Sachsen-Anhalt/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Sachsen-Anhalt/)
- [Immobiliengutachter Brandenburg \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Brandenburg/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Brandenburg/)
- [Immobiliengutachter Niedersachsen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Niedersachsen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Niedersachsen/)
- [Immobiliengutachter Schleswig-Holstein \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Schleswig-Holstein/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Schleswig-Holstein/)
- [Immobiliengutachter Nordrhein-Westfalen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Nordrhein-Westfalen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Nordrhein-Westfalen/)
- [Immobiliengutachter Thüringen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Thueringen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Thueringen/)
- [Immobiliengutachter Hessen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hessen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hessen/)
- [Immobiliengutachter Sachsen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Sachsen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Sachsen/)
- [Immobiliengutachter Berlin \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Berlin/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Berlin/)
- [Immobiliengutachter Saarland \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Saarland/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Saarland/)
- [Immobiliengutachter Bremen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bremen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bremen/)
- [Immobiliengutachter Hamburg \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hamburg/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hamburg/)

Immobilienbewertung

4,5 ⭐ <https://www.auszeichner.org/bewertungen/heid-immobilienbewertung.de-NEO/JZ-5-11-AM>) Hinweise(<https://www.immobilienbewertung.de/Berlin/>)

- [Immobilienbewertung Hamburg](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hamburg/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hamburg/>)
 - [Immobilienbewertung München](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Muenchen/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Muenchen/>)
 - [Immobilienbewertung Köln](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Koeln/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Koeln/>)
 - [Immobilienbewertung Frankfurt](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Frankfurt/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Frankfurt/>)
 - [Immobilienbewertung Stuttgart](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Stuttgart/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Stuttgart/>)
 - [Immobilienbewertung Düsseldorf](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Duesseldorf/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Duesseldorf/>)
 - [Immobilienbewertung Dortmund](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Dortmund/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Dortmund/>)
 - [Immobilienbewertung Essen](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Essen/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Essen/>)
 - [Immobilienbewertung Leipzig](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Leipzig/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Leipzig/>)
 - [Immobilienbewertung Bremen](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bremen/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bremen/>)
 - [Immobilienbewertung Dresden](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Dresden/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Dresden/>)
 - [Immobilienbewertung Hannover](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hannover/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Hannover/>)
 - [Immobilienbewertung Nürnberg](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Nuernberg/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Nuernberg/>)
 - [Immobilienbewertung Mannheim](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Mannheim/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Mannheim/>)
 - [Immobilienbewertung Karlsruhe](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Karlsruhe/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Karlsruhe/>)
-
- [Immobilienbewertung Duisburg](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Duisburg/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Duisburg/>)
 - [Immobilienbewertung Bochum](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bochum/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bochum/>)
 - [Immobilienbewertung Wuppertal](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Wuppertal/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Wuppertal/>)
 - [Immobilienbewertung Bielefeld](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bielefeld/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bielefeld/>)
 - [Immobilienbewertung Bonn](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bonn/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Bonn/>)
 - [Immobilienbewertung Wiesbaden](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Wiesbaden/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Wiesbaden/>)
 - [Immobilienbewertung Gelsenkirchen](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Gelsenkirchen/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Gelsenkirchen/>)
 - [Immobilienbewertung Aachen](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Aachen/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Aachen/>)
 - [Immobilienbewertung Mönchengladbach](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Moenchengladbach/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Moenchengladbach/>)
 - [Immobilienbewertung Braunschweig](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Braunschweig/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Braunschweig/>)
 - [Immobilienbewertung Krefeld](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Krefeld/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Krefeld/>)
 - [Immobilienbewertung Halle \(Saale\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Halle-Saale/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Halle-Saale/>)
 - [Immobilienbewertung Kiel](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Kiel/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Kiel/>)
 - [Immobilienbewertung Lübeck](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Luebeck/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Luebeck/>)
 - [Immobilienbewertung Erfurt](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Erfurt/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Erfurt/>)
 - [Immobilienbewertung Rostock](https://www.heid-immobilienbewertung.de/Rostock/) (<https://www.heid-immobilienbewertung.de/Rostock/>)



[_ \(https://twitter.com/heid_immobilien\)](https://twitter.com/heid_immobilien)



[_ \(https://www.facebook.com/HeidImmobilien/\)](https://www.facebook.com/HeidImmobilien/)



[_ \(https://www.youtube.com/channel/UC9b9NlyT0mv0F5e9adyYxpg\)](https://www.youtube.com/channel/UC9b9NlyT0mv0F5e9adyYxpg)



[_ \(mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de\)](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)

©2019 Heid-Immobilienbewertung.de. All rights reserved. | [Magazin \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/) | [Leistungen \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/leistungen/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/leistungen/) | [Ratgeber \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/) | [Impressum \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/impressum/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/impressum/) | [AGB \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/agb/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/agb/) | [Datenschutz \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/datenschutz/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/datenschutz/) | [Kontakt \(https://www.heid-immobilienbewertung.de/kontakt/\)](https://www.heid-immobilienbewertung.de/kontakt/)