

Immobilienbewertung

Erstellt am 22.08.2026

BEWERTUNGSOBJEKT

██████████, 79774 Albbruck

Eigentumswohnung · 155 m² Wohnfläche

Für ██████████

Kurzfassung

Der Marktwert beträgt 464.000 €. Die Wertspanne reicht von 417.000 € bis 510.000 €.

Bewertet wurde eine leerstehende Eigentumswohnung im Erdgeschoss in der ██████████ in Albbruck. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche, viereinhalb Zimmer, zwei Bäder, eine Terrasse, einen Keller und einen Stellplatz. Als wertrelevant werden insbesondere der neuwertige allgemeine Zustand, die modernisierten technischen und baulichen Bestandteile, die Fußbodenheizung sowie die Wärmepumpe eingeschätzt.

Die Wohnlage bietet eine durchschnittliche Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parkmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird als schlecht eingeschätzt. Die Lage der Terrasse neben der Straße wirkt sich auf die Privatsphäre und die Geräuschsituation aus. Die fehlende Küche kann die Vermarktung an Eigennutzer und Kapitalanleger erschweren, weil vor einer Nutzung zunächst eine individuelle Küchenausstattung erforderlich ist.

Die Bewertung erfolgt im Ertragswertverfahren. Maßgeblich sind dabei die nachhaltig erzielbare Miete, die laufenden Bewirtschaftungskosten, die örtliche Grundstücks- und Wohnmarktsituation sowie die objektspezifischen Merkmale. Die wertsteigernden Ausstattungsmerkmale wurden insgesamt berücksichtigt; die Lage der Terrasse neben der Straße und die fehlende Küche begrenzen zugleich das Wertpotenzial.

Objekt und Lage

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines massiv errichteten Wohngebäudes aus dem Jahr 1993. Die Wohnung umfasst 155 m² Wohnfläche und viereinhalb Zimmer. Zwei Badezimmer unterstützen die Nutzung sowohl durch einen größeren Haushalt als auch durch Bewohner, die Wert auf eine klare Trennung von Hauptbad und zusätzlichem Sanitärbereich legen.

Der Grundriss wird als praktisch beschrieben. Die Raumhöhen entsprechen dem Standard. Zur Wohnung gehören ein separater Zugang über einen Laubengang, eine Terrasse, ein Keller und ein Stellplatz. Ein eigener Gewölbekeller ist nach Ihrer Angabe aus der Wohnung erreichbar; dort befindet sich die zur Wohnung gehörende Wärmepumpe. Ein Garten gehört nicht zum Bewertungsumfang.

Die Wohnung steht derzeit leer. Sie geben an, dass eine monatliche Nettokaltmiete von 1.600 € erzielbar sei. Diese Einschätzung wird für die Ertragswertermittlung als nachhaltige Vermietungsannahme verwendet.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Ziegeldeckung und eine verputzte Fassade. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale umfassen Fliesen, eine luxuriöse Sanitärausstattung und eine Fußbodenheizung. Eine Küche ist nicht vorhanden. Die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft und das monatliche Hausgeld sind für die laufende Eigentümerbelastung und die Beurteilung der Gemeinschaft relevant.

Albbruck liegt an der deutsch-schweizerischen Grenze und ist mit der Wirtschaftsregion Basel verbunden. Die Gemeinde beschreibt örtliche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie einen Träger der freien Wohlfahrtspflege als wirtschaftlich bedeutsam. Nach der Darstellung der Gemeinde bestehen zwei nahe Grenzübergänge, eine Bahnverbindung im Halbstundentakt zur Wirtschaftsregion Basel und ein leistungsfähiges Verkehrsnetz. Der Flughafen Zürich/Kloten wird mit einer Erreichbarkeit von etwa 30 Minuten, der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg mit etwa einer Stunde beschrieben.

Albbruck hatte zum 31.03.2026 laut Statistikportal 7.451 Einwohner. Für 2023 weist der Demografiebericht 7.519 Einwohner, ein Bevölkerungswachstum von 4,7 % seit 2011 und einen positiven Wanderungssaldo aus. Gleichzeitig war der natürliche Saldo negativ. Diese Entwicklung spricht für eine Nachfrage, die unter anderem durch Zuzüge getragen wird, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung dämpfend wirkt.

Der von Ihnen angegebene Bodenrichtwert beträgt 75 €/m².

Sie weisen ergänzend auf den begonnenen Bau eines Gesundheitsparks Hochrhein und die damit erwartete Bedeutung für Arbeitsplätze in der näheren Umgebung hin. Dieser Hinweis kann die langfristige Standortwahrnehmung unterstützen, ist für die vorliegende Bewertung jedoch kein eigenständiger Nachweis einer konkreten zusätzlichen Nachfrage.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgte nach dem Ertragswertverfahren. Es ist für dieses Objekt das aussagekräftigste Verfahren, weil sich sein Wert am nachhaltig erzielbaren Ertrag bemisst. Maßgeblich ist dabei die marktüblich erzielbare Miete, nicht eine gegebenenfalls abweichende laufende Miete. Berücksichtigt wurden insbesondere Jahresrohertrag, Bewirtschaftungskosten, Bodenwert und dessen Verzinsung, Liegenschaftszinssatz sowie die Restnutzungsdauer.

Wertfaktoren

Positiv wirken die große Wohnfläche, die zweckmäßige Raumaufteilung und die zwei Badezimmer. Die Fußbodenheizung, die Wärmepumpe und der nach Ihrer Angabe neuwertige Zustand erhöhen den Gebrauchswert. Die modernisierten Fenster und Außentüren, die erneuerten Elektroinstallationen, die modernisierten Böden, Innenwände und Türen sowie das zeitgemäß modernisierte Bad und der zusätzliche Sanitärbereich sprechen für einen geringen kurzfristigen Modernisierungsdruck.

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz stellt einen praktischen Vorteil dar. Gleiches gilt für den Keller, den separaten Zugang und die Terrasse. Der eigene Gewölbekeller mit der dort untergebrachten Wärmepumpe ist eine objektspezifische Besonderheit. Nach Ihrer Angabe besteht für die Wärmepumpe noch eine Garantie von fünf Jahren.

Wertbegrenzend wirken die fehlende Küche und die Lage der Terrasse neben der Straße. Die fehlende Küche reduziert die unmittelbare Nutzbarkeit und führt bei Eigennutzern zu zusätzlichem Planungs- und Ausstattungsaufwand. Die Terrassenlage kann die Aufenthaltsqualität durch Verkehrslärm, Einsehbarkeit oder Abgase beeinträchtigen. Eine abschließende Beurteilung dieser Auswirkungen hängt von der konkreten Verkehrssituation und der baulichen Abschirmung ab.

Die Energieeffizienzklasse C und die vorhandene Wärmepumpe sind im heutigen Wohnungsmarkt grundsätzlich günstig einzuordnen. Die Modernisierung des Dachs und der Wärmedämmung liegt dagegen länger zurück. Auch wenn daraus derzeit kein akuter Handlungsbedarf folgt, bleiben diese Bauteile im Rahmen der langfristigen Instandhaltungsplanung relevant.

Zustand und Bedarf

Der allgemeine Zustand wird als neuwertig angegeben. Die im Formular aufgeführten Modernisierungen betreffen nahezu alle für die Wohnqualität wesentlichen Innen- und Technikbereiche. Damit besteht eine gute Ausgangslage für eine kurzfristige Eigennutzung oder Vermietung.

Der wichtigste Ausstattungsbedarf betrifft die Küche. Die erforderliche Lösung hängt von den individuellen Ansprüchen, dem vorhandenen Installationsumfang und der gewünschten Ausstattungsqualität ab. Für eine belastbare Planung sollten Anschlüsse, Raumaufmaß, Elektroinstallation und Abluftführung geprüft werden. Als grobe Kostenschätzung ist die Küchenausstattung als eigener, je nach Qualität deutlich variierender Kostenblock einzuordnen.

Bei Dach und Wärmedämmung empfiehlt sich eine vorausschauende Beobachtung im Rahmen der Instandhaltungsplanung der Eigentümergemeinschaft. Daraus folgt nicht automatisch eine kurzfristige Investition. Ebenso sollte die Wärmepumpe regelmäßig gewartet und die bestehende Garantie dokumentiert werden. Bei einer späteren Vermietung sind außerdem die Gebrauchstauglichkeit der Terrasse, die Abgrenzung zur Straße und die Verkehrssicherheit des separaten Zugangs sorgfältig darzustellen.

Marktanalyse

Der Wohnimmobilienmarkt in Baden-Württemberg zeigte nach der Abwärtsbewegung seit der Zinswende eine Stabilisierung mit leichter Belebung. Der IVD Süd berichtete im Frühjahr 2025 von weitgehend gestoppten Preisrückgängen und steigenden Kaufanfragen. Die Entwicklung ist als überregionaler Rahmen für die Einschätzung des Marktumfelds zu verstehen.

Bei den Wohnungsmieten wurde für Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von 2,1 % ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2025 lagen die jährlichen Veränderungen der Nettokaltmieten bei etwa 2,3 bis 2,5 %. Für die bewertete Wohnung sprechen die Wohnfläche, der modernisierte Zustand, die technische Ausstattung und der Stellplatz grundsätzlich für eine stabile Vermietbarkeit. Die fehlende Küche und die straßenseitige Terrasse können die Auswahl geeigneter Mieter einschränken.

Die Einwohnerentwicklung Albbrechts war im betrachteten Zeitraum durch Wachstum und einen positiven Wanderungssaldo gekennzeichnet. Der negative natürliche Saldo zeigt zugleich eine demografische Gegenbewegung. Für die Wohnungsnachfrage sind daher sowohl Zuzüge als auch die Altersstruktur und die wirtschaftliche Entwicklung der Grenzregion von Bedeutung.

Die Bewertung stützt sich auf die Objektmerkmale, die nachhaltige Ertragsfähigkeit sowie die örtliche Lage- und Marktsituation. Die Nachfrage nach der bewerteten Wohnung wird insbesondere durch die große Wohnfläche, den modernisierten Zustand, die Ausstattung und den vorhandenen Stellplatz geprägt.

Wertsteigerung

Die vorrangige Maßnahme ist die Ausstattung der Wohnung mit einer funktionalen, optisch zurückhaltenden Küche. Dadurch wird die sofortige Nutzbarkeit verbessert und der Kreis potenzieller Eigennutzer und Mieter erweitert. Vor einer Umsetzung sollte geprüft werden, ob eine mittlere Ausstattungsqualität ausreichend ist oder ob die hochwertige Sanitärausstattung und die übrige Wohnqualität eine entsprechend angepasste Küche erfordern.

Die Terrasse sollte hinsichtlich Sichtschutz, Lärmwahrnehmung und Nutzbarkeit beurteilt werden. Ein zulässiger Sicht- oder Schallschutz könnte die Aufenthaltsqualität verbessern. Maßnahmen an der Außenanlage müssen mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgestimmt werden. Ihr Kosten-Nutzen-Verhältnis hängt wesentlich von der tatsächlichen Belastung durch die Straße und von den rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten ab.

Weitere Modernisierungen im Innenbereich sind angesichts des angegebenen neuwertigen Zustands nachrangig. Priorität haben daher die Nutzbarmachung der Küche, die geordnete Dokumentation der Modernisierungen und die langfristige technische Instandhaltung.

Verkaufsaussichten

Die Wohnung ist aufgrund ihrer Größe, der vier bis fünf nutzbaren Zimmer, der zwei Bäder und des vorhandenen Stellplatzes grundsätzlich für Familien, Mehrpersonenhaushalte und anspruchsvolle Eigennutzer geeignet. Auch eine Vermietung an Haushalte mit höherem Flächenbedarf kommt in Betracht. Die Erdgeschosslage und der separate Zugang können für bestimmte Zielgruppen von Vorteil sein.

Die Vermarktung wird durch den neuwertigen Zustand, die moderne Haustechnik und die umfangreichen Modernisierungen unterstützt. Einschränkend wirken der fehlende Küchenbau, die große Wohnfläche mit entsprechend begrenzter Zielgruppe und die Terrasse neben der Straße. Eine transparente Darstellung dieser Punkte sowie aussagekräftige Unterlagen zu Wärmepumpe, Modernisierungen, Hausgeld und Rücklage sind für die Marktsprache wesentlich.

Für bezugsfreie Eigentumswohnungen wurden deutschlandweit überwiegend Vermarktungszeiten bis zu vier Monaten berichtet. Für diese Wohnung ist bei marktgerechter Preispositionierung erfahrungsgemäß eine Vermarktungsdauer von etwa 4 bis 7 Monaten einzuschätzen. Bei einer hochwertigen Küchenlösung und einer überzeugenden Darstellung der Terrassensituation kann sich die Nachfrage verbessern; eine zu hohe Preisposition oder eine ungeklärte Kostenlage der Gemeinschaft kann die Vermarktung verlängern.

Für die Vermietung besteht angesichts des Zustands und der Ausstattung ein grundsätzlich gutes Potenzial. Die allgemeine Mietentwicklung in Baden-Württemberg war zuletzt steigend. Für Albstadt ist eine zurückhaltendere, objektbezogene Mietentwicklung anzusetzen, wobei die Wohnfläche, die Ausstattung, die Lage und die Nachfrage im örtlichen Wohnungsmarkt maßgeblich sind.

Fazit

Der Marktwert der leerstehenden Erdgeschosswohnung beträgt 464.000 €. Die Wertspanne von 417.000 € bis 510.000 € bildet die Unsicherheiten der nachhaltigen Ertragsannahme, der konkreten Nachfrage nach einer sehr großen Wohnung sowie der objektspezifischen Merkmale ab.

Für den Wert sprechen vor allem der neuwertige Zustand, die umfangreichen Modernisierungen, die Wärmepumpe, die Fußbodenheizung, die zwei Bäder, der Keller, der Stellplatz und der praktische Grundriss. Wertbegrenzend sind die fehlende Küche und die Terrasse neben der Straße. Als vorrangige Maßnahme empfiehlt sich deshalb eine funktionale Küchenausstattung sowie eine klare Dokumentation der technischen Ausstattung und der Modernisierungen.

Die Wohnung besitzt eine gute Grundlage für eine Vermarktung an Eigennutzer und für eine spätere Vermietung. Chancen ergeben sich aus der modernen Ausstattung, der Grenzlage Albrucks und der Verbindung zur Wirtschaftsregion Basel. Risiken liegen in der speziellen Größe der Wohnung und der unterschiedlichen Wahrnehmung der straßenseitigen Terrasse.

Wertwirkung offener Modernisierungen

Modernisierungen verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes und heben damit den Wert. Die folgenden Beträge sind aus Ihren Angaben berechnet, nicht geschätzt. Sie zeigen ausschließlich die Wertwirkung — was die Maßnahme kostet, hängt von Ihrem Objekt ab und ist nicht Gegenstand dieser Einschätzung.

- Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung: Restnutzungsdauer 53 auf 58 Jahre, Wertwirkung rund 16.000 €
- Wärmedämmung der Außenwände: Restnutzungsdauer 53 auf 58 Jahre, Wertwirkung rund 16.000 €

Die Wirkungen sind einzeln ausgewiesen. Mehrere Maßnahmen addieren sich nicht vollständig, weil die Restnutzungsdauer durch die Gesamtnutzungsdauer begrenzt ist.