

Die Werte der Hausbewertung im heutigen Wettbewerbsmarkt verstehen

Cheryl Pfaffenberger, Director Client Services, SIRVA Mortgage

Auf dem heutigen Wettbewerbsmarkt stehen Käufer beim Kauf eines Eigenheims vor einigen einzigartigen Herausforderungen. Inventarbestände und Hypothekenzinsen sind auf Rekordtiefstständen und die Eigenheimpreise steigen weiter. Käufer befinden sich in Bietergefechten und geben am Ende oft ein Angebot ab, das über dem Listenpreis des Verkäufers liegt. In diesem Szenario stehen viele Käufer vor den Herausforderungen einer „Kurzbewertung“, bei der der Schätzwert unter dem endgültigen Verkaufspreis der Immobilie liegt.

Um einige der Herausforderungen bei der Navigation auf dem heutigen Markt zu verstehen, hat SIRVA Mortgage häufig gestellte Fragen und Antworten bereitgestellt, wenn ein Schätzwert unter dem Verkaufspreis des Hauses liegt:

Andere ähnliche Immobilien sind über dem Preis aufgeführt, den der Käufer zahlt. Warum werden sie nicht als Vergleiche verwendet?

Auf dem heutigen Markt können Bieterkriege dazu führen, dass die Listenpreise schnell steigen. Gutachter verwenden historische Daten in ihrem Bericht, um den Wert zu bestimmen, der die jüngsten abgeschlossenen Verkäufe von vergleichbaren Immobilien in der Nähe umfasst. Gutachter verwenden nur Verkäufe, die vor dem Inspektionsdatum abgeschlossen wurden, um den Marktwert zu bestimmen. Aktive Angebote und ausstehende Verkäufe werden bei der Wertermittlung nicht verwendet. In diesem aktuellen, schnelllebigen und sich schnell verändernden Markt bietet der Käufer möglicherweise an, mehr für ein Haus zu bezahlen, als diese kürzlich abgeschlossenen Verkäufe unterstützen können.

Wie wirkt sich das auf die Finanzierung aus?

Ein Hypothekendarlehen basiert entweder auf dem niedrigeren Kaufpreis oder dem Schätzwert. Liegt der Schätzwert unter dem Kaufpreis, kann dies die Kreditstruktur

verändern. Zum Beispiel kann ein Käufer aufgefordert werden, seine Anzahlung zu erhöhen, oder er befindet sich in einer Situation, in der eine private Hypothekenversicherung erforderlich ist.



Wenn der Schätzwert niedrig ist, kann der Kreditgeber dann nicht einfach ein weiteres Schätzgutachten in Auftrag geben?

Einem Kreditgeber ist es untersagt, ein zweites Gutachten in Auftrag zu geben, um einen wünschenswerteren Wert zu erhalten. Ein Kreditgeber kann jedoch eine zweite Schätzung anordnen, wenn eine begründete Annahme besteht, dass die anfängliche Schätzung fehlerhaft oder in der Bewertungsmethodik des Gutachters fehlerhaft war, und diese Grundlage in der Hypothekenakte eindeutig und angemessen vermerkt ist. Der Wert, der unter dem Kaufpreis liegt, ist an sich kein „Fehler“ im Bewertungsprozess des Gutachters.

Kann ein Kreditgeber den Wert gegenüber dem Gutachter anfechten?

Nach der Finanzkrise entwickelten Fannie Mae, Freddie Mac und die Federal Housing Finance Agency (FHFA) Anforderungen an die Unabhängigkeit der Gutachter, um die Integrität von Immobilienbewertungen zu gewährleisten. Diese Anforderungen schränken den direkten Kontakt eines Kreditgebers mit einem Gutachter ein, um jede Art von Zwang zu verhindern. Ein Käufer kann jedoch den Bericht anfechten. Es gibt ein Standardformular, das der Käufer ausfüllen und auf dem er zusätzliche vergleichbare Verkäufe hinzufügen kann, die seiner Meinung nach in Betracht gezogen werden sollten. Dieses Einspruchsformular kann dann vom Käufer dem Gutachter zur Prüfung vorgelegt werden. Der Streitfall muss vom Käufer initiiert werden, nicht vom Kreditgeber.

Welche anderen Möglichkeiten hat ein Käufer, wenn der Schätzwert niedrig ist?

Die Neuverhandlung des Preises mit dem Verkäufer ist in der Regel die erste Maßnahme. Auf dem heutigen Markt kann dies jedoch eine Herausforderung darstellen, wenn der Verkäufer andere Käufer hat, die bereit sind, den geforderten Preis zu zahlen. Der Käufer muss sein Angebot möglicherweise zurückziehen, wenn er nicht bereit oder in der Lage ist, mehr als den Schätzwert des Hauses zu zahlen. Dies kann eine Herausforderung darstellen, wenn im Vertrag kein Wertgutachten vorgesehen war, und auf dem heutigen Markt ist es üblich, ein Angebot ohne jegliche Bedingungen abzugeben. Ohne Wertgutachten kann der Käufer seine Anzahlung verlieren.

Die gute Nachricht ist, dass SIRVA Mortgage über ein erfahrenes Team verfügt, das Ihre umziehenden Mitarbeiter zu den Möglichkeiten und den Auswirkungen auf ihre Finanzierung berät, wenn der Schätzwert unter dem Kaufpreis liegt.

Was auch immer die Finanzierungsbedürfnisse Ihrer umziehenden Arbeitnehmer sein mögen, SIRVA Mortgage unterstützt Sie gerne. Da unser Fokus und unsere Expertise seit fast 30 Jahren auf dem Gebiet des Umzugs von Arbeitnehmern liegen, kennen wir

die wichtige Rolle, die die Finanzierung von Eigenheimen im Umzugsprozess spielt. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserer [Hypotheken-Website](#) oder kontaktieren Sie uns unter MortgageClientServices@sirva.com.

Mitwirkende:

Stephanie Captain, Senior Director, Corporate Marketing

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an [Blog-Haftungsausschluss von SIRVA.](#)

SIRVA Mortgage ist im Geschäft mit der Vergabe von Hypothekendarlehen für Wohnimmobilien tätig. Wir sind in allen 50 Bundesstaaten sowie im District of Columbia lizenziert oder autorisiert, Hypothekendarlehen zu vergeben. SIRVA Mortgage ist kein depotführendes Institut und tritt nicht als Full-Service-Bank auf. Die Bezugnahme auf den Begriff „Hypothekenbankier“ ist ein gebräuchlicher, in der Branche akzeptierter Begriff, der sich auf Unternehmen bezieht, die nur Hypothekendarlehen vergeben. Verschiedene staatliche Gesetze und Vorschriften und unsere Lizenztypen in verschiedenen Staaten bezeichnen uns als Hypothekengeber, Hypothekenbanker oder Hypothekemakler. Für unsere Datenschutzerklärung und Offenlegungen zu verbundenen Geschäftsbeziehungen besuchen Sie bitte <https://mortgage.sirva.com/about/about-sirva-mortgage>. Bitte sehen Sie sich die vollständige erforderliche Offenlegung der Lizenzen unten an. Rufen Sie 800-531-3837 an, um weitere Informationen zu erhalten. SIRVA Mortgage, Inc. NMLS ID #2240, Lizenzinformationen finden Sie unter: www.nmlsconsumeraccess.org. Die Adresse des Hauptbüros lautet 6200 Oak Tree Blvd., Ste. 300, Independence, OH 44131; Telefon: 1-800-531-3837. Weitere Informationen und Lizenzinformationen finden Sie unter: [Über SIRVA Mortgage](#)