AE IMMOBILIEN

ÜBERZEUGT AUS LEIDENSCHAFT

Immobilienbewertung

Was bestimmt den Wert meiner Immobilie?

AE Immobilien • Völkstraße 7 • 87527 Sonthofen

Tel.: +49 152 06767075

kontakt@aeimmobilien-oa.de • www.aeimmobilien-oa.de

Die 6 wichtigsten Wertfaktoren einer Immobilie?

1 Lage der Immobilie

Immobilien sind unbeweglich Güter und somit ist jede Immobilie ein Unikat. Aus diesem Grund kommt der Lage eine besondere Bedeutung zu. Der Standort nimmt den höchsten Stellenwert unter allen preisbestimmenden Faktoren, zu denen der bauliche Zustand, sowie zahlreiche weitere Punkte zählen. Zwei Objekte, die ähnlich von der Größe und Ausstattung sind, können daher von unterschiedlichem Wert sein.

Hierbei wird unterschieden zwischen der sogenannten **Mikrolage** und **Makrolage**.

1.1 Die Mikrolage

Unter der Mikrolage bezeichnet man die nähere Umgebung der Immobilie– wie den Stadtteil und die unmittelbare Nachbarschaft.

Um die umlaufende Umgebung genauer zu analysieren, werden folgende Faktoren genauer betrachtet:

- ✓ Wie gut ist die Immobilie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden?
- ✓ Wie sieht die Infrastruktur des Viertels aus (Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Parks)?
- ✓ Wie weit ist es von der Immobilie bis zum Orts- oder Stadtzentrum?
- ✓ Welche ärztliche Versorgung gibt es in der Nähe?
- ✓ Wie ist der Häuserzustand der Nachbarschaft?
- ✓ Welche Lärmeinflüsse gibt es, zum Beispiel durch Flugzeuge oder eine Hauptverkehrsstraße?
- ✓ Wie ist das Grundstück der Immobilie ausgerichtet, im Hinblick auf Himmelsrichtung und Ausblick?

1.2 Die Makrolage

Neben der Mikrolage ist im Rahmen der Standortanalyse auch die **Makrolage** zu berücksichtigen. Die Makrolage bezieht sich auf die regionale Umgebung der Immobilie. Dazu gehören beispielsweise die Wirtschaftskraft der Region, die demografische Entwicklung, die Kaufkraft der Bevölkerung und der Zustand des Arbeitsmarktes.

Folgende Kriterien nehmen Einfluss auf die Makrolage:

- ✓ Die Infrastruktur, Straßen- und Bahnanbindungen, Flughäfen, Ärzte, Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote, etc.
- ✓ Wie ist die wirtschaftliche Situation der Region?
- ✓ Was zeichnet die Region aus (Image)?
- ✓ Steigt die Anzahl der Bevölkerung (Geburtsrate, Fluktuation, Sterberate)?
- ✓ Wie hoch ist die Kaufkraft der Bevölkerung, was verdienen die Bürger?
- ✓ Wie steht es um die Arbeitslosenquote?

2 Alter der Immobilie

Selbstverständlich hat auch das Alter einen Einfluss darauf, wie eine Immobilie bewertet wird. Mit den Jahren kommen immerhin die „Weh-wehchen“ und davon sind Immobilien leider auch nicht ausgeschlossen. Im Laufe der Zeit altert eine Immobilie und sie wird anfälliger für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

3 Zustand der Immobilie

Ein weiterer Faktor bei der Immobilienbewertung ist der bauliche Zustand der Immobilie. Ist das Objekt sanierungsbedürftig, gepflegt oder neuwertig? Der Zustand der Immobilie ist ebenfalls ein wichtiges Bewertungskriterium.

4 Art der Immobilie

Auch die Art der Immobilie ist für deren Wertermittlung von Bedeutung. Handelt es sich um ein Reihenmittel- oder Reiheneckhaus, ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder doch um ein Hausboot? Der Immobilientyp bestimmt oftmals auch die Nachfrage nach einem Objekt und folglich auch deren Angebotspreis.

5 Ausstattung

Nicht zu vergessen ist natürlich die Ausstattung der Immobilie. Die Ausstattung umfasst alle Bestandteile des Objekts wie

- ✓ das Dach
- ✓ Außenwände
- ✓ Fenster und Außentüren
- ✓ Innenwände und -türen
- ✓ Deckenkonstruktion und Treppen
- ✓ Fußböden
- ✓ Sanitäreinrichtungen
- ✓ Heizung
- ✓ sonst. Technische Ausstattung.

6 Marktsituation

Die jeweilige Marktsituation spiegelt sich natürlich auch im Immobilienpreis wider und ist entscheidend für die Preisentwicklung. Ist zum Beispiel die **Nachfrage** größer als das **Angebot**, dann steigen die Preise, da es viele Interessenten gibt, aber nur wenige Immobilien.

Fazit:

Es sind mehrere Faktoren, die den Wert Ihrer Immobilie bestimmen. Das Festlegen eines marktfähigen Angebotspreises stellt für einen privaten Verkäufer ohne jegliche Markterfahrung eine ernstzunehmende Herausforderung dar, und es ist deshalb sehr wichtig, auf die Hilfe von einem Profi zurückzugreifen. Gerne berate ich Sie in allen Themen rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich.

Ich freue mich auf Sie!

Mit freundlichen Grüßen

Alessandro Esposito

Jetzt Klarheit verschaffen!

Nutzen Sie den Vorteil unseres ImmoWert-Rechners und erfahren Sie in nur wenigen Minuten den Wert Ihrer Immobilie.

Ganz einfach auf unserer Website unter:

www.aeimmobilien-oa.de

Oder scannen Sie den QR-Code mit der Kamera App Ihres Smartphones um direkt zur Bewertung zu gelangen.

SCAN ME