

IMMOBILIENBEWERTUNG

# Was bestimmt den Wert meiner Immobilie?

Die 6 wichtigsten Wertfaktoren im Überblick – kompakt erklärt von AE Immobilien.

# Die 6 wichtigsten Wertfaktoren einer Immobilie

Jede Immobilie ist ein Unikat – entsprechend individuell fällt auch ihre Bewertung aus. Diese sechs Faktoren haben den größten Einfluss auf den erzielbaren Verkaufspreis.

1

## Lage der Immobilie

Immobilien sind unbewegliche Güter – jede Immobilie ist damit ein Unikat, und der Lage kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Standort nimmt den höchsten Stellenwert unter allen preisbestimmenden Faktoren ein, zu denen auch der bauliche Zustand und zahlreiche weitere Punkte zählen. Zwei Objekte, die sich in Größe und Ausstattung ähneln, können daher von unterschiedlichem Wert sein.

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

### 1.1 Die Mikrolage

Unter der Mikrolage versteht man die nähere Umgebung der Immobilie – wie den Stadtteil und die unmittelbare Nachbarschaft. Folgende Faktoren werden genauer betrachtet:

- ✓ Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- ✓ Entfernung zum Orts- oder Stadtzentrum
- ✓ Häuserzustand der Nachbarschaft
- ✓ Ausrichtung des Grundstücks (Himmelsrichtung, Ausblick)
- ✓ Infrastruktur des Viertels (Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Parks)
- ✓ Ärztliche Versorgung in der Nähe
- ✓ Lärmeinflüsse, z. B. durch Flugzeuge oder Hauptverkehrsstraßen

### 1.2 Die Makrolage

Neben der Mikrolage ist im Rahmen der Standortanalyse auch die Makrolage zu berücksichtigen. Sie bezieht sich auf die regionale Umgebung der Immobilie – etwa die Wirtschaftskraft der Region, die demografische Entwicklung, die Kaufkraft der Bevölkerung und den Zustand des Arbeitsmarktes. Folgende Kriterien nehmen Einfluss:

- ✓ Infrastruktur: Straßen- und Bahnanbindungen, Flughäfen, Ärzte, Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote
- ✓ Image der Region
- ✓ Kaufkraft der Bevölkerung
- ✓ Wirtschaftliche Situation der Region
- ✓ Bevölkerungsentwicklung (Geburtsrate, Fluktuation, Sterberate)
- ✓ Arbeitslosenquote



**Gut zu wissen:** Mikro- und Makrolage zusammen ergeben ein vollständiges Bild vom Standort Ihrer Immobilie – beide fließen bei einer professionellen Bewertung gleichermaßen mit ein.

## Fünf weitere Faktoren im Überblick

Neben der Lage entscheiden diese Merkmale maßgeblich mit, welchen Wert Ihre Immobilie am Markt erzielen kann.

2

### Alter der Immobilie

Auch das Alter hat einen Einfluss darauf, wie eine Immobilie bewertet wird. Mit den Jahren kommen die „Wehwechen“ – und davon sind Immobilien leider nicht ausgeschlossen. Im Laufe der Zeit altert eine Immobilie und 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 ist ein zentrales Bewertungskriterium.

4

### Art der Immobilie

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

5

### Ausstattung

Nicht zu vergessen ist die Ausstattung der Immobilie. Sie umfasst alle Bestandteile des Objekts, u. a.:

- ✓ Dach
- ✓ Fenster und Außentüren
- ✓ Deckenkonstruktion und Treppen
- ✓ Sanitäreinrichtungen
- ✓ Sonstige technische Ausstattung
- ✓ Außenwände
- ✓ Innenwände und -türen
- ✓ Fußböden
- ✓ Heizung

6

### Marktsituation

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

## Fazit

Es sind mehrere Faktoren, die den Wert Ihrer Immobilie bestimmen. Das Festlegen eines marktfähigen Angebotspreises stellt für einen privaten Verkäufer ohne Markterfahrung eine ernstzunehmende Herausforderung dar.

*Deshalb ist es wichtig, auf die Hilfe eines Profis 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**



**Alessandro Esposito**

AE IMMOBILIEN

+49 152 06767075

kontakt@aeimmobilien-oa.de

Völkstraße 7, 87527 Sonthofen



### Full-Service

Wir übernehmen die gesamte Abwicklung Ihres Verkaufs.



### Engagement

Mit Leib und Seele für das beste Ergebnis für Sie.



### Transparenz

Regelmäßige Updates zum Fortschritt Ihres Verkaufs.



### Expertise

Fundierte Markt- und Fachkenntnis in jeder Phase.





## 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.

[www.aeimmobilien-oa.de](http://www.aeimmobilien-oa.de)



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

✓ Kostenlos

✓ Unverbindlich

✓ In wenigen Minuten