

## Professionelle Marktanalyse

Wenn Sie nicht sicher sind, welchen Preis Sie für Ihre Immobilie ansetzen sollen, holen Sie sich fachlichen Rat!

Der Preis mit dem Sie Ihr Angebot veröffentlichen hat entscheidenden Einfluss auf den Erfolg Ihres Verkaufes. Zu niedrig bedeutet: schneller Verkauf aber verschenktes Geld.

Zu hoch bedeutet: wenig Nachfrage, langer Verkaufszeitraum und am Ende ebenfalls weniger Geld. Das Angebot erscheint als „Ladenhüter“.

Professionelle Makler oder auch mache Gutachter erstellen gerne eine umfassende Marktanalyse für Sie. Damit haben Sie die dringend benötigten Informationen und erzielen den besten Preis. Lassen Sie sich ausführlich erläutern, auf welchen Daten die Analyse beruht.

**Tipp:** Eine professionelle Bewertung ist die Grundlage des Verkaufserfolges. Sparen Sie hier nicht am falschen Ende. Fehler die hier passieren sind kaum rückgängig zu machen!

## Verhandlungsmasse

Um bei den Preisverhandlungen nicht sofort Zugeständnisse zu machen, bietet es sich an, Inventar als „Dreingabe“ anzubieten. Lassen Sie also zum Beispiel die Einbauküche bei Ihrer Grundkalkulation weg. Dann können Sie bei den Verhandlungen „noch was drauflegen“.

*Niemand kann den Preis einer Immobilie auf den Euro genau bestimmen! Der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Wenn Sie von jemandem hören, Ihre Immobilie sei genau die Summe X Wert, sollten Sie vorsichtig sein. Eine seriöse Bewertung kann Ihnen aber eine recht genaue Preisspanne nennen, die sich in vertretbarer Zeit realisieren lässt.*

**Viel Erfolg beim Verkauf!**

### Lesen Sie mehr zum Thema:

Broschüre:

Nr. 1: **Die 6 häufigsten Fehler beim Immobilienverkauf**

Nr. 2: **Tipps der Immobilienprofis**

Nr. 4: **Die professionelle Besichtigung**

Nr. 5: **Kaufverhandlungen ergebnisorientiert führen**

Nr. 6: **Kaufvertragsgestaltung - aber sicher!**

Nr. 7: **Banken und der Immobilienverkauf**

Nr. 8: **Was Interessenten fragen (dürfen)**

Wenn Sie Interesse haben, senden wir Ihnen gerne weiter Informationen zu!

Ein Service von:

### **Immobilien- und Sachverständigenbüro**

#### **Dipl. Wirtsch. Ing. Gunter Näther**

Selbständiger Immobilienmakler  
Lizenzierter Gutachter

An der Meusdorfer Höhe 11

04288 Leipzig - Holzhausen

Telefon: 034297/ 49467

Handy 0170-2834001

E-mail: [gunter1958@hotmail.de](mailto:gunter1958@hotmail.de)

[www.wirverkaufenihreimmobilie.de](http://www.wirverkaufenihreimmobilie.de)

*Broschüre Nr. 3*

## ***Der richtige Preis für meine Immobilie***

*Sicherlich wollen Sie für Ihr Haus oder Ihre Wohnung den besten Preis erzielen! Dafür ist es nötig, dass Sie sich einen genauen Überblick über den Markt verschaffen, um die richtige Preisspanne festzulegen.*

## **Ihr Ziel: Der beste Preis**

---

Immobilien sind sehr individuell. Das macht es schwer ihren Wert zu bestimmen. Beim Verkauf von Bestandsimmobilien richtet sich der erzielbare Preis allein nach der Nachfrage am Markt, und die kann zwischen verschiedenen Lagen, verschiedenen Immobilientypen und dem Zeitpunkt des Verkaufes sehr unterschiedlich sein.

Den richtigen Angebotspreis festzulegen ist einer der wichtigsten Punkte in der Vorbereitung des Immobilienverkaufes. Liegt der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Liegt Ihre Vorstellung zu hoch, verprellen Sie Kaufinteressenten.

Nur wenn Ihr Angebotspreis im richtigen Rahmen liegt werden Sie ausreichend Nachfrage erzeugen können, um unter den Interessenten denjenigen zu finden, der genau Ihr Haus kaufen möchte, und deshalb den besten Preis bezahlt!

## **Verhandlungsspielraum**

---

Sicherlich haben Sie schon von Bekannten oder Freunden gehört, dass Immobilienpreise immer Verhandlungssache sind. Das ist richtig!

Jeder Käufer wird für sich abwägen, welche Vor- und Nachteile die Immobilie für ihn hat, welche Renovierungen oder Umbauten vorzunehmen sind und was für Kosten neben dem Eigentlichen Kauf damit auf ihn zu kommen. Auch spielen natürlich die persönlichen finanziellen Möglichkeiten des potentiellen Käufers eine Rolle.

Dazu kommt, dass jeder Käufer das „gute Gefühl“ haben will, einen guten Preis ausgehandelt zu haben. Lassen Sie dem Käufer dieses Gefühl,

und planen Sie von vornherein einen Verhandlungsspielraum ein.

Aber hier ist Vorsicht geboten! Wenn Sie Ihr Angebot von Anfang an viel zu teuer machen, um nachher 20% oder gar mehr nachlassen zu können, werden viel potentielle Käufer von den übertriebenen Forderungen abgeschreckt, und werden Ihre Immobilie erst gar nicht besichtigen. Auch machen Sie sich unglaublich, wenn der Preis völlig aus dem Rahmen fällt. Die Interessenten werden sich fragen, ob Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung ernsthaft verkaufen wollen.

## **Kriterien der Wertermittlung**

---

Wichtige Kriterien sind unter anderen:

- Die Lage
- Die Grundstücksgröße
- Der Anteil der Gemeinschaftsflächen
- Die Wohnfläche
- Die Art der Immobilie
- Der Ausstattungsstandard
- Das Baujahr
- Durchgeführte Renovierungen und Verbesserungen
- Das Angebot am Markt
- Mitverkauftes Inventar

## **Informationsquellen**

---

Verschaffen Sie sich einen Überblick über den Markt. Vergleichen Sie aktuelle Angebote. Berücksichtigen Sie aber die Unterschiede in den o.g. Punkten. Reihenhauser ist eben nicht gleich Reihenhauser. Lesen Sie dazu den Immobilienenteil der Zeitung, beachten Sie Aushänge und recherchieren Sie im Internet.

Sammeln Sie wichtige Daten. Bodenrichtwerte sowie Referenzwerte stellt der Gutachterausschuss zur Verfügung. Denken Sie bitte daran, diese Richtwerte auf Ihre Immobilie umzurechnen.

Fragen Sie in der Nachbarschaft herum. Wenn Sie hier verlässliche Informationen sammeln können, ist das viel Wert. Aber Vorsicht: Nicht immer werden die Auskünfte die Sie bekommen ganz der Wahrheit entsprechen. Käufer neigen dazu, den Preis zu untertreiben, aus Angst zu viel bezahlt zu haben. Verkäufer geben dagegen gerne mal etwas mehr an, um nicht in den Verdacht zu geraten, Ihre Immobilie verschleudert zu haben. Achten Sie also auf die Verlässlichkeit Ihrer Quelle.

## **Gutachten**

---

Manchmal kann es sinnvoll sein, ein Verkehrswertgutachten anfertigen zu lassen. Zum Beispiel in Erbschaftsfällen wenn die Erben sich nicht einig sind, bei Ehescheidungen oder in Sorgerechtsangelegenheiten kann ein Gutachten Sicherheit bringen.

Verkehrswertgutachten sind allerdings relativ teuer, und bringen keine Gewähr, dass der ermittelte Wert auch tatsächlich erzielt wird.