

SALAMEH GROUP

7 PUNKTE *CHECKLISTE*

☐

LAGE

☐

BAUJAHR

☐

ZUSTAND

☐

FLÄCHE

☐

MIETEINNAHMEN

☐

SONDERRECHTE

☐

MARKTVERGLEICH

7 Punkte Checkliste

LAGE

Die Lage ist der mit Abstand wichtigste Faktor bei der Immobilienbewertung. Sie beeinflusst nicht nur die aktuelle Nachfrag- Makrolage: Bundesland, Stadtgröße, Wirtschaftskraft - Mikrolage: Stadtteil, Infrastruktur, Nahversorgung, Lärmbelastung - Entwicklungspotenzial: Neubaugebiete, Aufwertungsmaßnahmen, Zuzug Je besser die Lage, desto stabiler der Wert – in Toplagen kann selbst ein schlechter Zustand noch teuer verkauft werden

BAUJAHR

Das Baujahr liefert Hinweise auf Bauweise, energetischen Standard und Modernisierungsbedarf: - Vor 1918: Gründerzeit, meist hohe Decken, schlechter Wärmeschutz - 1950–1970: häufig Sanierungsstau, Einfachverglasung - 1980–1995: oft erste energetische Standards, aber veraltete Haustechnik - Ab 2000: moderner Standard, Niedrigenergiehäuser Wichtig ist nicht nur das Baujahr, sondern auch, was seitdem modernisiert wurde (z.B. Heizung, Dach, Fenster, Elektro)

7 Punkte Checkliste

ZUSTAND

Der Zustand beschreibt die tatsächliche Beschaffenheit der Immobilie heute – unabhängig vom Baujahr: – Technischer Zustand: Dach, Fenster, Elektrik, Heizung, Leitungen – Optischer Zustand: Böden, Wände, Bäder, Küche – Modernisierungen: Wann wurden welche Maßnahmen durchgeführt? Ein gepflegter Zustand steigert die Vermietbarkeit, reduziert Leerstand und Wartungskosten und erhöht den Wiederverkauf

FLÄCHE

Die Fläche beeinflusst direkt den möglichen Verkaufspreis (€/m²) oder die Miete: – Wohnfläche: nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), z.B. Balkone zu 25–50% – Nutzfläche: z.B. Keller, Speicher, Stellplätze – wertsteigernd, aber nicht wohnwertrelevant – Verhältnis: Optimierte Grundrisse und wenig Verkehrsfläche steigern Effizienz Tipp: Eine exakt berechnete und dokumentierte Fläche ist essenziell für Bewertung, Bankgespräche und Vermarktung.

7 Punkte Checkliste

MIETEINNAHMEN

Mieten sind der Kern jeder Renditeberechnung bei Kapitalanlagen: - Ist-Miete: aktuelle Mieteinnahmen pro Monat/Jahr - Soll-Miete: marktübliche Miete (wichtig bei Leerstand oder untervermieteten Einheiten) - Bruttorendite: $(\text{Jahresmiete} / \text{Kaufpreis}) \times 100$ - Nettorendite: $(\text{Jahresmiete} - \text{Kosten}) / \text{Kaufpreis} \times 100$ - Faktor: $\text{Kaufpreis} / \text{Jahresmiete}$ – je niedriger, desto besser Beachte Nebenkosten (Hausgeld, Instandhaltung, Verwaltung) bei der Kalkulation der Netto-Rendite

SONDERRECHTE

Zusätzliche Rechte erhöhen den Nutzen und den Wert: - Sondernutzungsrechte: z.B. Garten, Stellplatz, Kellerraum - Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten: z.B. Ausbau Dachboden - Teilungserklärung: Wer darf was nutzen? Was gehört zum Gemeinschaftseigentum? Diese Aspekte sind vor allem bei Eigentumswohnungen und Aufteilungsobjekten entscheidend für die Bewertung und die Finanzierung

7 Punkte Checkliste

MARKTVERGLEICH

Vergleichen Sie Ihre Immobilie mit ähnlichen Objekten:

- Onlineportale: Preis pro m² in Ihrer Lage -

Vergleichbare Verkäufe in der Umgebung

(Gutachterausschuss) - Bodenrichtwert: Orientierung

für Grundstückswerte - Ertragswertverfahren: bei

Kapitalanlagen mit Mietübersicht und

Liegenschaftszins - Sachwertverfahren: bei

eigengenutzten Objekten Tipp: Eine realistische

Einschätzung vermeidet Preisillusionen und erhöht die

Verkaufswahrscheinlichkeit deutlich



@SALAMEHGROUP

KLINGT KOMPLIZIERT? WIR HELFEN GERNE!



**Wir bewerten
Ihre Immobilie
kostenlos**

