



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

04

Immobilienmarkt verstehen

KAPITEL 4

Ein Angebot ist erst dann eine Chance, wenn du Lage, Preis, Zustand und Nachfrage miteinander vergleichen kannst.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Immobilienmarkt

So nutzt du diese Unterlage

Beobachte den Markt strukturiert. Einzelne Inserate sagen wenig. Erst mehrere vergleichbare Angebote zeigen dir, was in einer Region realistisch ist.

Meine Marktbeobachtung

Region und Teilmarkt _____	Beobachtungszeitraum _____
Objektart _____	Typische Wohnfläche _____
Typische Grundstücksgröße _____	Typischer Zustand _____

Was ich regelmäßig prüfe

- ☐ Ich vergleiche nur Objekte mit ähnlicher Lage, Größe, Art und Zustand.
- ☐ Ich unterscheide Angebotspreise von tatsächlich erzielbaren Marktpreisen.
- ☐ Ich notiere, wie lange vergleichbare Angebote sichtbar bleiben.
- ☐ Preisreduzierungen und mehrfach veröffentlichte Angebote erkenne ich.
- ☐ Bodenrichtwerte nutze ich nur als Orientierung und nicht als fertigen Grundstückswert.
- ☐ Energetischer Zustand und absehbare Investitionen fließen in den Vergleich ein.
- ☐ Mikrolage, Lärm, Aussicht, Zuschnitt und Erreichbarkeit werden gesondert bewertet.

Vergleichsobjekte

Kriterium	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3
Ort und Lage			
Kaufpreis			
Wohnfläche			
Grundstück			
Zustand			
Energie			
Besonderheiten			

Signale im Angebot

- ☐ Die Beschreibung passt zu den Fotos und den verfügbaren Unterlagen.
- ☐ Der Preis lässt sich mit Lage, Größe, Zustand und Besonderheiten nachvollziehen.
- ☐ Ein auffällig günstiger Preis wird sachlich hinterfragt.
- ☐ Zeitdruck oder Bieterverfahren verändern meine persönliche Preisgrenze nicht.
- ☐ Ich kenne den Verkaufsgrund, soweit dieser offen kommuniziert wird.
- ☐ Unklare oder fehlende Angaben werden vor einer Entscheidung geklärt.

Meine Marktentscheidung

Was ist in meiner Zielregion ein realistischer Preisrahmen

Welche Eigenschaften rechtfertigen einen Aufpreis

Welche Mängel oder Risiken müssen zu einem Abschlag führen

Meine wichtigsten Marktbeobachtungen

.....

.....

.....

.....

.....