

DER IMMOBILIENMARKT IN UNTERGRUPPENBACH

Ein Interview mit Martin Lang, Experte für den Verkauf von Wohnimmobilien in Untergruppenbach

1 Wie würden Sie die Immobilienpreise in Untergruppenbach beschreiben

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten Jahren stetig nach oben entwickelt. Einem geringen Angebot, steht eine große Nachfrage entgegen. Durch die niedrigen Bauzinsen wurden die Preise noch stärker angetrieben.

2 Wie würden Sie die Entwicklung der Immobilienpreise in Untergruppenbach in die Perspektive setzen (Vergangenheit, Gegenwart Zukunft)

Vor ein paar Jahren waren die Immobilienpreise in Untergruppenbach und im gesamten Bundesgebiet sehr günstig bewertet. Dies lässt sich in Vergleichen zu anderen Ländern verdeutlichen. Durch eine größere Nachfrage und dem stetigen fallen der Leitzinsen war der Preisanstieg der Immobilien auch fundamental hintermauert und berechtigt. Aktuell sehe ich den Immobilienmarkt leicht überhitzt. Von einer Immobilienblase würde ich jedoch noch nicht sprechen. Der Erschwinglichkeitsindex, den der IVD (Immobilienverband Deutschland) halbjährlich ermittelt, besagt folgendes: Wohneigentum ist so erschwinglich wie nie in den letzten 17 Jahren mit Ausnahme der besonders attraktiven Jahre 2013 bis 2016 (gemessen an dem Nettohaushaltseinkommen). Es treten am Markt jedoch aktuell verstärkt Angebote auf mit übertriebenen Preisvorstellungen. Für die Zukunft sehe ich ein Ende der starken Preisanstiege auf stabiler Ebene mit leichtem Anstieg. Die Preise hängen natürlich sehr stark an der Wirtschaftlichen Situation und dem Zinsniveau. Sobald der Gipfel erreicht wurde, wird es meiner Einschätzung nach auf viele Jahre nicht mehr dieses hohe Preisniveau geben.

3 Was sind die Besonderheiten am Immobilienmarkt Untergruppenbach

Untergruppenbach ist eine sehr schöne Gemeinde, umgeben von herrlicher Natur und schönen Wäldern. Der Autobahnanschluss und die Nähe zu Heilbronn machen die Gemeinde besonders attraktiv. Die Standorte der großen Firmen wie Bosch und Getrag lassen die Nachfrage ebenfalls steigen.

4 Wo sehen Sie die größten Chancen am Immobilienmarkt Untergruppenbach

Die Firma Bosch baut aktuell 3 neue Gebäude und schafft somit zusätzlich etwa 600 neue Arbeitsplätze. Auch entwickelt sich die Stadt Heilbronn sehr positiv, so werden hauptsächlich aufgrund der Bundesgartenschau 2019 hohen Investitionen getätigt.

5 Was sind Ihre Top-3 Empfehlungen für Immobilien-Verkäufer, die ihr Objekt verkaufen möchten in Untergruppenbach

PREISSENSIBILITÄT: Durch die hohen Preise, kann ein Verkauf aktuell sehr lukrativ sein. Dennoch ist der Preis sehr sensibel. Eine Studie besagt, dass

wenn der Angebotspreis zu hoch gewählt wird, verkauft sich eine Immobilie sehr lange nicht und der Verkaufspreis sinkt auf etwa 15% unter den Marktwert. Ein Angebotspreis leicht über dem Marktwert, sorgt für einen schnellen Verkauf teilweise sogar über dem Angebotspreis. In manchen Fällen ist es sogar hilfreich ein Bieterverfahren anzuwenden.

RECHTLICHE SITUATION: Beim Verkauf müssen einige rechtlichen Dinge beachtet werden. So ist es seit Mai 2014 Pflicht einen Energieausweis erstellen zu lassen. Bis auf wenige Ausnahmen gilt dies bei Verkauf und Vermietung einer Immobilie. Bei Martin Lang Immobilien ist dieser Service im umfangreichen Leistungsangebot enthalten. Um Streitpunkte mit dem Käufer auszuschließen, weisen Sie auf alle Mängel Ihrer Immobilie hin. Schließen Sie einen Vorvertrag und bereiten Sie ein Protokoll für die Übergabe vor.

MARKETINGPLAN: Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, müssen einige Punkte beachtet werden. Homestaging kann ein gutes Mittel sein. Mit Einsatz von Accessoires, Möbeln, Farbe und Licht, werden die Räumlichkeiten für den Verkauf vorbereitet und aufgehübscht.

Studien haben ergeben, dass durch diese Maßnahmen eine Immobilie wesentlich schneller verkauft wird mit einer Preissteigerung von teilweise bis zu 15%.

Da es bei einem Verkauf um sehr viel Geld geht, würde ich auf jeden Fall einen Fachmann zu Rate ziehen. Ein guter Immobilienmakler bringt wesentlich mehr Geld ein, als das er kostet.

6 Haben Sie noch etwas, das Sie potentiellen Verkäufern in Untergruppenbach noch als Tipps/Tricks/Infos auf den Weg geben möchten?

- Setzen Sie für Ihre Immobilie den richtigen Preis fest (Wertermittlung / Verhandlungsbasis).
- Besorgen Sie vorab alle relevanten Unterlagen (Energieausweise, Grundbuchauszüge, Bauunterlagen...). Bei fehlendem Energieausweis drohen Bußgelder bis zu 15.000,- Euro.
- Erstellen Sie einen Marketingplan (Zielgruppe, Vermarktungsstrategien...)
- Setzen Sie Ihre Immobilie perfekt in Szene (professionelle Darstellung, 360° Panoramatour) Oft macht es Sinn, noch Renovierungsarbeiten oder professionelles Homestaging durchzuführen.
- Um auf der sicheren Seite zu sein, lassen Sie sich bei der Vertragsgestaltung beraten.
- Lassen Sie sich vom Kaufinteressenten einen Vorvertrag unterzeichnen. Sollten sie einen Notarvertrag vorbereiten lassen und der Käufer springt vorher ab, wird der Notar die Kosten von Ihnen verlangen.
- Achten Sie bei einer Übergabe auf ein ordentliches Protokoll, damit im Nachgang keine Streitigkeiten über den Zustand oder sonstige Mängel auftreten.

MARTIN LANG • Geschäftsführer Martin Lang Immobilien

Jägerhausstraße 30 - 74199 Untergruppenbach - Tel. 07131 9739868 - www.martin-lang-immobilien.de