PREISFINDUNG, VERMARKTUNGSDAUER & BELEIHUNGSWERT · REGION 38

Angebotspreis, Standzeit & Bankenprüfung: Warum der Startpreis über den Verkaufserfolg entscheidet

Wie Käufer und finanzierende Banken in Wolfsburg, Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel heute rechnen.

„Der Preis entscheidet über die Dauer. Nicht das Exposé. Ein Online-Rechner kennt Ihre Straße, aber nicht Ihr Dach."

Wer verkaufen möchte, hat meist schon drei Zahlen im Kopf: eine aus dem Internet, eine vom Nachbarn und eine von einem Makler, der den Auftrag unbedingt will. Doch am Markt entscheidet heute eine vierte Instanz: die finanzierende Bank des Käufers. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen lag in Wolfsburg zuletzt im Mittel bei 86 €/m² (-2,3 % zum Vorjahr), die durchschnittliche Vermarktungszeit in der Region liegt bei 3 bis 9 Monaten. Deshalb hören Sie von mir keinen Wunschpreis, sondern eine Zahl mit Begründung.

Marius Jahn · Ingenieur B.Eng., M.B.A. · Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD) · Immobilienmakler (IHK)

86 €/m²	Woche 1–6
Ø BODENRICHTWERT WOLFSBURG (-2,3 %)	ENTSCHEIDENDE STARTPHASE
HypZert	**3,57 %**
BANKEN-METHODIK & ISO 17024	COURTAGE INKL. UST. JE SEITE (REGELFALL)

DIE DREI STARTPREIS-STRATEGIEN IM MARKTVERGLEICH

Was in den ersten sechs Wochen nach Veröffentlichung wirklich passiert

Die aufmerksamsten und finanzierungsstärksten Käufer beobachten den Markt permanent. Wie Sie in den Markt starten, bestimmt den Enderlös:

STARTPREIS-STRATEGIE	REAKTION DER SUCHKUNDEN (WO. 1–6)	VERLAUF & BANKENPRÜFUNG	TYPISCHES ERGEBNIS
1 · Zu hoch angesetzt „ERSTMAL MIT LUFT PROBIEREN"	Qualifizierte Suchkunden, die den Markt seit Monaten kennen, vergleichen Substanz und Preis — und buchen erst gar keinen Besichtigungstermin.	Das Haus steht monatelang online. Schrittweise Preissenkungen wirken am Markt wie ein Warnsignal („Mit dem Haus stimmt etwas nicht"). Selbst wenn ein Käufer zusagt, kürzt dessen Bank die Beleihung.	**Unter Marktwert** Überlange Standzeit (9+ Monate), zähe Nachverhandlungen, Erlös oft unter dem echten Wert.
2 · Zu niedrig angesetzt SCHNELLSCHUSS OHNE PRÜFUNG	Hohe Zahl an Anfragen in den ersten Tagen, darunter viele Schnäppchenjäger ohne geprüfte Finanzierung.	Ohne saubere Wohnflächenberechnung, Bodenrichtwert-Einordnung und Modernisierungsnachweise werden werterhöhende Faktoren (z. B. neues Dach 2019, gedämmte Fassade) verschenkt.	**Verschenktes Kapital** Zwar schneller Notartermin, aber fünfstelliger Vermögensverlust für die Eigentümer.
3 · Substanz- & marktbegründeter Preis UNSER SACHVERSTÄNDIGEN-WEG	Zieht in den ersten 4 Wochen gezielt unsere **100+ vorgemerkten Suchkunden** sowie zahlungsfähige Marktinteressenten an.	Stärken und absehbare Instandhaltungen (Heizung, Dach, Fenster) sind offen im Exposé begründet; Energieausweis (§ 80 GEG) und Bauakte liegen ab Tag 1 vollständig für die Bank bereit.	**Maximaler sicheren Erlös** Planbarer Verkauf, Zahl hält vor dem Bankgutachter, kein Platzen vor dem Notar.

HINTER DEN KULISSEN DER KREDITVERGABE · BELEIHUNGSWERT NACH BELWERTV

Warum Kaufverträge heute kurz vor dem Notar an der Bank scheitern

Als HypZert (KD)-Gutachter kenne ich die Prüfkriterien der Banken

Marktwert vs. Beleihungswert

Die Bank finanziert nicht den Wunschpreis im Exposé, sondern prüft den nachhaltigen Beleihungswert (§ 16 PfandBG / BelWertV). Liegt der Kaufpreis unbegründet 15–20 % darüber, muss der Käufer die Lücke aus Eigenkapital schließen — oder die Finanzierung platzt.

Energetischer Abschlag (GEG)

Kreditinstitute kalkulieren heute Pflicht- und energetische Modernisierungen (Heizung ab 30 Jahren, ungedämmtes Dach, Energieeffizienzklassen F–H) direkt in die Kapitaldienstfähigkeit und Wertabschläge ein. Unser Energieausweis schafft hier vorab Klarheit.

Unterlagen-Stopp in der Kreditabteilung

Ohne prüfbare Wohnflächenberechnung nach WoFlV, aktuelle Flurkarte, Baulastenauskunft und bemaßte Grundrisse gibt keine Bank das Darlehen frei. Wir liefern der Käuferbank ein schlüsselfertiges Objekt-Dossier.

— TEIL A · SO LÄUFT DER VERKAUF MIT UNS IN DER REGION 38

Der 6-stufige Verkaufsablauf — von der Substanzaufnahme bis zur Übergabe

Sie erklären Ihre Situation einmal — wir übernehmen die Wege.

01 · Ortstermin & Substanz
IN 1–2 WOCHEN · KOSTENFREI

Begehung am Haus (ohne Auftrag)

Ich prüfe Dach, Heizung, Keller, Elektrik und Lage persönlich und sage Ihnen mündlich, welchen Preis ich für erzielbar halte — und was dagegen spricht.

02 · Unterlagen & GEG
WOCHE 1–4 · IM AUFTRAG INKL.

Banken-Dossier & Energieausweis

Wir beschaffen fehlende Bauakten, Grundbuch, Flurkarte, Baulasten-/Altlastenauskunft und erstellen den gesetzlichen Energieausweis (§ 80 GEG) selbst.

03 · Suchkunden-Abgleich
VOR PORTAL-START · 100+ PROFILE

Interessenten vor Veröffentlichung

Abgleich mit über 100 vorgemerkten Suchaufträgen für Wolfsburg, Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel (auf Wunsch 100 % diskret).

04 · Vermarktung & Termine
LAUFEND · GEBÜNDELT

Ehrliches Exposé & Besichtigungen

Veröffentlichung auf Portalen und eigener Objektseite mit klaren Antworten zur Technik. Besichtigungen finden geordnet und gebündelt statt.

05 · Bonitäts- & Bankprüfung
VOR NOTARVERTRAG · PFLICHT

Finanzierungsbestätigung prüfen

Wir buchen keinen Notartermin auf Zuruf: Erst wenn die schriftliche Finanzierungsbestätigung der Käuferbank und das Eigenkapital geprüft sind, wird beurkundet.

06 · Beurkundung & Übergabe
4–8 WOCHEN BIS NOTAR

Kaufvertrag & Schlüsselübergabe

Abstimmung des Kaufvertragsentwurfs, Begleitung zum Notartermin und strukturierte Übergabe mit Zählerstands- und Übergabeprotokoll.

— TEIL B · SELBSTTEST FÜR EIGENTÜMER & VOLLE KOSTENTRANSPARENZ

Checkliste „Ist mein Angebotspreis bankenfest?“ & was unser Einsatz kostet

Courtage entsteht ausschließlich im Erfolgsfall (§ 652 BGB).

✓	PRÜFFRAGE ZUR PREIS- & BANKENSICHERHEIT	WARUM DIESER PUNKT ÜBER IHREN NETTO-ERLÖS ENTSCHEIDET	STATUS IM VERKAUFSAUFTRAG
☐	**1 · Bodenrichtwert & Lagefaktor geprüft?** Aktueller Richtwert (BORIS.NI) statt Vorjahres-Spitzenwerte	Banken rechnen tagesaktuell mit den Stichtagswerten der Gutachterausschüsse (z. B. Wolfsburg Ø 86 €/m²) und passen das Sach- oder Vergleichswertmodell strikt daran an.	Im Ortstermin geprüft. Kostenfrei vorab
☐	**2 · Wohnfläche nach WoFlV belegt?** Abzug von Dachschrägen (< 2 m / < 1 m), Balkonen & Kellerräumen	Weicht die echte Wohnfläche im Bankgutachten um 15 m² von der Exposé-Angabe ab, kürzt die Bank den Beleihungswert sofort — und der Käufer fordert Preisnachlass.	Aufmaß & Prüfung. Im Auftrag enthalten
☐	**3 · Energetischer Zustand & GEG eingepreist?** Gültiger Energieausweis (§ 80 GEG), Heizungsalter & Dämmung	Ist der Kessel 28 Jahre alt oder das Dach ungedämmt, zieht der Käufer ohne sachliche Kosteneinordnung pauschal 50.000 €+ ab. Unsere Ingenieur-Einordnung begrenzt dies.	Sachverständigen-Check. Energieausweis inklusive
☐	**4 · Behördenauskünfte lückenlos?** Grundbuch, Flurkarte, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, B-Plan	Fehlende Negativatteste aus dem Baulasten- oder Altlastenverzeichnis verzögern die Kreditfreigabe um Wochen — in dieser Zeit springen Käufer regelmäßig ab.	Vollständige Beschaffung. Im Auftrag enthalten
☐	**5 · Modernisierungen für Restnutzungsdauer belegt?** Dokumentation von Dach, Fenstern, Leitungen, Bädern & Heizung	Belegte Modernisierungen heben im Bewertungsverfahren der Bank die wirtschaftliche Restnutzungsdauer an und stützen so einen höheren Beleihungswert.	Modernisierungs-Dossier. Im Auftrag enthalten
☐	**6 · Klare Vereinbarung zur Maklercourtage** **3 % zzgl. USt. = 3,57 % inkl. USt. je Seite** (Regelfall Wohnimmobilien)	Nach §§ 656c, 656d BGB teilen sich Käufer und Verkäufer bei eigengenutzten Wohnimmobilien im Regelfall die Provision fair. **Enthalten sind alle Leistungen von Ortstermin, Unterlagenbeschaffung und Energieausweis bis zur Übergabe** — fällig erst bei wirksamem Notarvertrag.	Transparent vor Unterschrift. Kein Risiko ohne Verkauf

— KOSTENFREIE VERKAUFSPREIS-EINSCHÄTZUNG AM OBJEKT · OHNE FOLGEAUFTRAG

Hören Sie sich meine begründete Zahl an — bevor Sie online gehen.

In 1 bis 2 Wochen bin ich bei Ihnen am Haus. Ich sage Ihnen mündlich und unverbindlich, was am aktuellen Markt in Wolfsburg, Braunschweig, Gifhorn, Helmstedt oder Wolfenbüttel erzielbar ist. Brauchen Sie die Bewertung schriftlich für Familie, Bank oder Finanzamt, erstellen wir ein Kurzgutachten oder Verkehrswertgutachten zum Festpreis nach Aufwand.

Tel. 05362 596 998 1
Jahn Immobilien 38 GmbH
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
Marius Jahn · Ing. B.Eng., M.B.A. · DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD)
www.jahn-immobilien38.de