



HEIMATBÜRO

# PERSÖNLICHKEIT

Wir sind Immobilien .



*Ihre Immobilienspezialisten in Füssen,  
Kempten und im gesamten Allgäu*

*Füssen / Kempten / Allgäu*

# WILLKOMMEN

---

*Mit über 30 Jahren Erfahrung im Immobilienmanagement und -vertrieb freuen wir uns, Ihnen als starkes Duo im „Heimatbüro“ zur Seite zu stehen. Unsere Leidenschaft für Immobilien und unsere umfassende Expertise sind tief im Herzen des Allgäus verwurzelt. Wir setzen alles daran, Ihre Immobilienwünsche mit höchster Sorgfalt und Professionalität zu verwirklichen.*



Ganz gleich, ob es um die Verwaltung oder den Verkauf Ihrer Immobilie geht – bei uns sind Sie in den besten Händen. Mit einem tiefen Verständnis für die Besonderheiten unserer Region bringen wir dieses Wissen in jeden Bereich unserer Arbeit ein. Vertrauen, Zuverlässigkeit und umfassende Expertise am lokalen Markt zeichnen uns aus.

Wir laden Sie herzlich ein, in dieser Broschüre mehr über unser Leistungsspektrum zu erfahren. Gerne begleiten wir Sie auf Ihrem Weg. Das Team von Heimatbüro steht Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

  
**Philipp Leisen**  
Geschäftsführer

  
**Peter Fahrnholz**  
Geschäftsführer

# Inhalt

## DIGITALE VERWALTUNG



## DAS HEIMATBÜRO



## RATGEBER



## DIE TEAMS



## EINE GUTE ALTERSVORSORGE

WARUM WIR DIE RICHTIGE WAHL SIND

*Ob Fragen zur Abrechnung, Buchhaltung oder allgemeine Anliegen zum Objekt – unser erfahrenes Team steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Wir nehmen uns die Zeit, Ihre Anliegen ausführlich zu besprechen, arbeiten transparent und engagiert, stets mit Herzblut bei der Sache.*

**Ein starkes Team**

Unser einzigartiger Ansatz mit einem doppelten Objektbetreuer bietet Ihnen höchste Zuverlässigkeit: Neben dem Hauptobjektbetreuer steht Ihnen immer ein Backup-Objektbetreuer zur Verfügung, der in dessen Abwesenheit bestens über Ihre Liegenschaft informiert ist. So stellen wir sicher, dass Ihre Anliegen jederzeit kompetent betreut werden.

**Online-Portal**

Mit unserem modernen Eigentümerportal sind Sie immer auf dem neuesten Stand – und das rund um die Uhr. Verzichten Sie auf lange Wartezeiten durch Postversand und analoge Papierberge. Unser digitales Portal liefert Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Liegenschaft und den Verwaltungsprozessen schnell und ressourcensparend. Ein echter Mehrwert für Sie!

**Professionelle Objektbegehung**

Regelmäßige Objektbegehungen sind für uns selbstverständlich. Dabei setzen wir auf die kontinuierliche Weiterbildung und Schulung unserer Mitarbeiter, um Ihnen stets den besten Service zu bieten.

**Sonderkonditionen**

Profitieren Sie von unseren exklusiven Sonderkonditionen bei verschiedenen Dienstleistungen und Verbrauchern, wie beispielsweise Versicherungen, Gas- und Stromversorgern. Und das ist nur der Anfang – wir bieten noch viele weitere Vorteile! ■



**UMFASSENDE  
BETREUUNG**

Mit unserer umfassenden Betreuung, modernen Technologien und einem engagierten Team sind wir die richtige Wahl für die Verwaltung Ihrer Immobilie. Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung und Kompetenz!

# IMMOBILIEN- VERWALTUNG

*Immobilienverwaltung auf höchstem Niveau. Transparenz durch moderne Prozesse.*



*Im Heimatbüro setzen wir auf innovative Prozesse und einen hohen Digitalisierungsgrad, um Ihnen als Eigentümer größtmögliche Transparenz zu bieten. Über unser Eigentümerportal haben Sie 24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr Zugang zu allen relevanten Informationen zu Ihrer Immobilie. Anstehende Aufgaben werden über unser Ticketsystem bearbeitet, was eine lückenlose Dokumentation und Nachverfolgung gewährleistet.*

## Unsere Dienstleistungen im Überblick

Wir bieten Ihnen eine umfassende Palette an Verwaltungsdienstleistungen, die über die klassische Objektverwaltung hinausgehen. Dazu gehört auch die Vermögensverwaltung Ihrer Immobilie. Wir analysieren die Potenziale Ihrer Immobilie und zeigen Ihnen Wege auf, diese zu optimieren.

Unser Ziel ist es, den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten und langfristig zu steigern, während wir gleichzeitig für zufriedene Bewohner sorgen.

## WEG-Verwaltung – Gemeinsam stark

Unsere Expertise reicht von kleinen bis hin zu großen Wohnungseigentümergeinschaften. Wir wissen, dass dort, wo viele Interessen zusammentreffen, Flexibilität unerlässlich ist. Daher bieten wir Ihnen im Bereich der WEG-Verwaltung maßgeschneiderte und flexible Leistungspakete, die genau auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt sind. Bereits ab einer Gemeinschaftsgröße von 10 Einheiten bieten wir Ihnen umfassende Unterstützung und unsere volle Expertise – zu leistungsorientierten Konditionen.

### **Mietverwaltung – Unterstützung auf allen Ebenen**

Das Heimatbüro garantiert Ihnen ein professionelles Management Ihrer Immobilie, das sowohl die kaufmännische als auch die technische und mierechtliche Verwaltung umfasst. Unser Ziel ist der optimale Werterhalt, eine sichere Rendite und eine permanente Kostenkontrolle. Wir kümmern uns um alle Mietangelegenheiten und sorgen dafür, dass Ihr Gebäude stets in bestem Zustand ist. Bei Mieterwechseln oder dem Verkauf Ihrer Immobilie stehen wir Ihnen jederzeit zur Seite.

### **Sondereigentumsverwaltung – Ihre Wohnung, unsere Verantwortung**

Als Vermieter stehen Sie vor vielen Herausforderungen. Mit dem Heimatbüro als Partner

können Sie sich auf unsere Erfahrung und Kompetenz verlassen. Wir übernehmen die Verwaltung Ihrer Eigentumswohnung und ermöglichen Ihnen, sich zurückzulehnen und das gute Gefühl zu genießen, dass alles in besten Händen ist. Bei der Neuvermietung stimmen wir uns eng mit Ihnen ab, beraten Sie und finden schnell den passenden Mieter. Dabei legen wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeit, Solidität und ein gutes Mietverhältnis.

### **Was können wir für Sie tun?**

Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot, das auf Ihre Immobilie und Ihre spezifischen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Dabei ist eines immer inklusive: unser umfassendes Fachwissen, das wir Ihnen jederzeit zur Verfügung stellen. Sprechen Sie uns an – wir sind für Sie da. ■



**DAS PORTAL IMMER  
BEREIT FÜR SIE IM  
NETZ.**



**DAS EIGENTÜMERPORTAL**

24/7 Zugriff auf viele relevante Informationen rund um die Immobilie.



# DIE DIGITALE HAUSVER- WALTUNG

*Mit unserem digitalen Hausverwaltungsservice bieten wir Ihnen eine moderne und effiziente Möglichkeit, Ihre Immobilie zu verwalten. Nach Ihrer Zustimmung erhalten Sie unkompliziert eine Einladung zu unserem Online-Portal per E-Mail. Das Eigentümerportal ermöglicht Ihnen rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr, den schnellen Zugriff auf alle relevanten Informationen.*

## **Ihre Vorteile im Überblick**

### **Zugriff auf Verträge und Dokumente**

Sehen Sie sich jederzeit Verträge, Protokolle, Abrechnungen und weitere wichtige Unterlagen an.

### **Beschlussammlung auf einen Klick**

Die komplette Sammlung aller Beschlüsse Ihrer Liegenschaft steht Ihnen online zur Verfügung.

### **Teilnahme an Eigentümerversammlungen**

Nehmen Sie bequem online an Versammlungen teil oder erteilen Sie Vollmachten digital.

### **Aktuelle Informationen**

Erhalten Sie alle Neuigkeiten und wichtigen Informationen zu Ihrer Immobilie, wie Störungsmeldungen und Servicetermine, auf einen Blick.



**Direkte Kommunikation**

Fragen und Schadensmeldungen können Sie schnell und einfach digital übermitteln, was eine rasche Bearbeitung ermöglicht.

**Transparente Prozesse**

Mit unserem Ticketsystem behalten Sie stets den Überblick über den Bearbeitungsstand Ihrer Anliegen.

**Zahlungspflichten und Umlagen**

Überprüfen Sie Ihre Zahlungspflichten und Umlagen, auch rückwirkend, jederzeit im Portal.

Und vieles mehr!

Mit unserem digitalen Service möchten wir Ihnen den Alltag erleichtern und für maximale Transparenz sorgen. Ihre Immobilie – unsere Verantwortung. ■

---

*Das Eigentümerportal ermöglicht Ihnen rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr, den schnellen Zugriff... Auf Wunsch bekommen Sie Ihre Objektunterlagen und Abrechnung natürlich auch in Papierform.*

# DAS HEIMATBÜRO – IHR MAKLER IN FÜSSEN, KEMPTEN UND IM GESAMTEN ALLGÄU

*Egal, ob Sie eine Immobilie verkaufen, kaufen, mieten oder vermieten möchten – unsere erfahrenen Immobilienberater stehen Ihnen mit umfassender Expertise und persönlichem Engagement zur Seite. Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen, arbeiten transparent und sind stets mit Leidenschaft bei der Sache. Unser Ziel ist es, Sie täglich mit unserem außergewöhnlichen Einsatz zu überraschen.*

**So unterstützen wir Sie als Immobilienberater:** Präzise Immobilienbewertung & Marktanalyse: Wir ermitteln den genauen Wert Ihrer Immobilie und analysieren den Markt, um die besten Konditionen zu erzielen.

Strategische Beratung: Ob Verkauf, Vermietung oder Kauf – wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen die optimale Strategie.

Unterstützung bei der Immobiliensuche: Wir finden für Sie das passende Zuhause oder die richtige Investitionsimmobilie.

Beratung zu Sanierungsmaßnahmen: Wir zeigen Ihnen, wie Sie den Wert Ihrer Immobilie steigern können.

Prüfung der Solvenz potentieller Käufer: Wir stellen sicher, dass Ihre Käufer finanziell abgesichert sind.

Und viele weitere Services: Lassen Sie sich von unserem umfassenden Angebot überraschen.

Verkauf von Wohnungen, Häusern und Grundstücken.

*Sie möchten eine Wohnung ein Haus oder ein Grundstück verkaufen? Für den erfolgreichen Verkauf spielt ein aussagekräftiges Exposé eine wichtige Rolle. Setzen Sie Ihre Immobilie in perfektes Licht und lassen Sie sie von einem professionellen Immobilienfotograf ablichten. Unser hauseigener Spezialist ist Experte in Sachen Fotos und macht qualitativ hochwertige Fotos von Ihrem Objekt.*

Vertrauen Sie auf das Heimatbüro – Ihr zuverlässiger Partner im Allgäu für alle Immobilienangelegenheiten. ■



# Heimat

# IMMOBILIENWELT ERKLÄRT

## EIN AUSBLICK AUF UNSERE RATGEBER

Wichtige Begriffe und  
Fakten aus der Immobilien-  
welt einfach erklärt



*Begriffe wie  
„Bestellerprinzip“,  
„Teilungserklärung“ oder  
„versteckte Mängel“ sind  
Ihnen nicht ganz geläufig?*

Das ist verständlich, denn diese Fachbegriffe stammen aus einer Welt, mit der Sie als privater Immobilien-Eigentümer nicht täglich in Berührung kommen: der Immobilienwelt.

In unseren Ratgebern möchten wir Ihnen diese Welt näherbringen und sämtliche relevanten Begriffe aus der Immobilienbranche leicht verständlich erklären. So können Sie einen Blick hinter die Kulissen werfen und lernen, wie Sie einen seriösen Makler erkennen oder worauf es beim Immobilienverkauf – ob privat oder mit Makler – wirklich ankommt.

Unsere Sammlung an Ratgebern deckt eine Vielzahl von Themen ab, darunter die Auswahl des richtigen Maklers, rechtliche

Aspekte, Finanzierungsmöglichkeiten und Tipps zur Sanierung. Damit bieten wir Ihnen ein umfassendes Wissen, das Ihnen hilft, fundierte Entscheidungen zu treffen und Ihre Immobilie erfolgreich zu verwalten oder zu verkaufen.

Wenn Sie darüber hinaus Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne – wir unterstützen Sie mit Rat und Tat.

Möchten Sie unsere kostenlosen Ratgeber mit nur wenigen Klicks erhalten? Besuchen Sie unsere Website unter [www.heimatbuero.com](http://www.heimatbuero.com) und entdecken Sie unsere umfassende Sammlung an Ratgebern rund um das Thema Immobilien.

### Der Weg aus dem Immobilien-Dschungel

Private Immobilienverkäufer:  
Ein unterschätzter Aufwand

Der Verkauf einer Immobilie ist eine komplexe Aufgabe, die oft unterschätzt wird. Von der Preisermittlung bis zur Vertragsunterzeichnung sind zahlreiche Schritte zu beachten. Private Verkäufer müssen nicht nur den richtigen Angebotspreis finden, sondern auch Verkaufsunterlagen erstellen und Besichtigungen organisieren. Ein Überblick über die wichtigsten Phasen und Aspekte des Verkaufsprozesses.

### Drei Phasen des Immobilienverkaufs

#### Preisermittlung

Zu Beginn muss der Wert der Immobilie genau taxiert werden. Ein realistischer Angebotspreis ist entscheidend, um genügend potenzielle Käufer anzuziehen. Der Marktwert wird von Faktoren wie Lage, Baujahr, Zustand und aktueller Nachfrage bestimmt. Unterstützung bei der Preisfindung bieten beispielsweise Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse oder die Recherche ähnlicher Objekte auf Immobilienportalen.

#### Vermarktung

In dieser Phase wird die Immobilie sowohl in Text als auch in Bild ansprechend präsentiert. Es ist wichtig, die Beschreibung sachlich und auf die Zielgruppe abgestimmt zu halten. Hochwertige Fotos, vorzugsweise bei guten Lichtverhältnissen aufgenommen, sind

ebenso essenziell wie ein ansprechender Grundriss. Der Einsatz von Immobilienportalen, Tageszeitungen oder Kleinanzeigenplattformen wie eBay Kleinanzeigen sollte gut überlegt sein. Auch sollten relevante Dokumente wie Energieausweis, Flurkarte und Grundbuchauszug bereitgestellt werden.

#### Besichtigung und Verhandlungen

Nach der Erstellung eines ansprechenden Exposés folgen Besichtigungstermine und Verhandlungsgespräche. Hier ist es ratsam, persönliche Daten zunächst durch ein Prepaid-Handy und eine separate E-Mail-Adresse zu schützen. Um den Aufwand zu minimieren, kann eine 360-Grad-Tour der Immobilie erstellt werden, was die Anzahl der Besichtigungen deutlich reduziert.

### Die Vorteile eines Immobilienprofis

Wer den Aufwand des Immobilienverkaufs nicht allein bewältigen möchte, sollte einen professionellen Makler wie das Heimatbüro in Betracht ziehen. Als erfahrene Immobilienexperten verfügen wir über innovative Marketinginstrumente, darunter soziale Netzwerke, virtuelle Besichtigungstouren und Videos. Diese Maßnahmen erhöhen die Sichtbarkeit der Immobilie und die Anzahl potenzieller Käufer.

Wir bieten zudem Zugang zu einem Pool vorgemerkerter, geprüfter Kaufinteressenten, was die Anzahl der notwendigen Besichtigungstermine weiter reduziert. Als neutrale Dritte können wir Preisverhandlungen souverän führen und bei eventuellen Streitigkeiten vermitteln. Unsere Unterstützung führt oft zu höheren Verkaufspreisen und einer schnelleren Abwicklung.

Für Privatverkäufer, die nur selten mit Immobiliengeschäften zu tun haben, ist die Unterstützung eines professionellen Maklers von unschätzbarem Wert. Wir sorgen dafür, dass der Verkauf reibungslos und erfolgreich verläuft. ■








TESTEN  
SIE UNSERE  
LEISTUNGEN

# AUF DER SUCHE NACH EINER VERWALTUNG?

Mit über 30 Jahren Erfahrung in  
der Immobilienverwaltung.

-  Digital
-  Persönlich
-  Erfahren



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und mehr über die Immobilienverwaltung erfahren. 

# UMFASSENDE RATGEBER

*Sie stehen vor einer der wohl wichtigsten Entscheidungen Ihres Lebens: dem Kauf, Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie? Ob Sie Ihr erstes Eigenheim suchen, in eine größere Wohnung umziehen möchten, die bestehende Immobilie altersgerecht umbauen wollen oder Ihre bestehende Immobilie gewinnbringend verkaufen wollen – unser Immobilien-Ratgeber bietet Ihnen umfassende Unterstützung.*



## **Immobilie geerbt**

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben.



## **Immobilien & Scheidung**

So finden Sie den richtigen Weg im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie.



**Immobilienpreis ermitteln**  
Wie Sie den richtigen Preis ermitteln. So verkaufen Sie Ihre Immobilie erfolgreich.



**Wohnen im Alter**  
Seniorengerechtes Wohnen ist eine Frage der guten Planung: Ihr Glück liegt in Ihrer Hand.



**Energetische Sanierung**  
Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren. Kosteneinsparung ist einer davon.



**Immobilienfinanzierung**  
Warum der Kredit für Ihr Eigenheim individueller ist, als man denkt, und worauf es ankommt.



### **Privater Immobilienverkauf**

Von der Preisfindung bis zur Schlüsselübergabe – erfolgreich zum Top-Preis verkaufen.



### **Immobilienwelt erklärt**

Begriffe und Fakten einfach erklärt. Für alle, die mehr über die faszinierende Welt der Immobilien erfahren wollen.



### **Immobilienverkauf**

Was man beim Kauf einer Immobilie beachten sollte.



### **Ihre Immobilie sanieren**

Schöner wohnen und nachhaltig den Wert steigern.

Auf unserer Website [heimatbuero.com](https://heimatbuero.com) finden Sie die wichtigsten Ratgeber zum Thema Immobilien. Egal ob Erbe, Scheidung, Kauf, Verkauf oder Vermietung. Wir haben uns Mühe gegeben, die bestmögliche Auswahl bereitzustellen. Einfach den QR-Code scannen und Sie gelangen direkt zu den Ratgebern.








**JETZT  
UNVERBINDLICH  
ONLINE  
BEWERTEN.**

# WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

**In 3 Minuten zum Ergebnis.  
Schnell und einfach online ermitteln.**

-  Unverbindlich
-  Sicher
-  Kostenlos



Einfach mit der Kamera-App  
Ihres Smartphones scannen  
und direkt zur Immobilien-  
bewertung gelangen.



**PETER FAHRNHOLZ (GESCHÄFTSFÜHRUNG)**

Unser Verwaltungsprofi!

Mit Leib und Seele - das ist Geschäftsführer Peter Fahrholz. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienverwaltung heißt er Sie im Heimatbüro Willkommen!



**TOBIAS ULLRICH (OBJEKT BETREUER)**

Tobias ist unser dynamischer Jungverwalter, der voller Elan und Tatendrang seine Aufgaben meistert. Mit einer ausgeprägten technischen Affinität sorgt dafür, dass moderne Technologien optimal genutzt werden.



**NICOLE HERRMANN (KUNDENMANAGEMENT)**

Mit über 30 Jahren Erfahrung im Umgang mit anspruchsvollen Kunden ist Sie mit ihrer offenen und fröhlichen Art die perfekte Ansprechpartnerin für unsere Kunden.



**SILKE BAUMANN (OBJEKTBUCHHALTUNG)**

Unsere Expertin der Zahlen. Belege, Zahlen und Fakten sind ihre Welt. Als leidenschaftliche Buchhalterinnen lieben sie es, wenn alles optimal geregelt ist und in bester Ordnung bleibt.

**"ELLI" HANANA (KUNDENMANAGEMENT)**

Die stets mit Freundlichkeit und Zuvorkommenheit überzeugt. Mit ihrer positiven Ausstrahlung und ihrem Engagement ist sie immer bemüht unsere Kunden und Kollegen bestmöglich zu unterstützen.



# WIR IN FÜSSEN

---

*Unser Team in Füssen ist seit 20 Jahren für alle Belange der Verwaltung und des Immobilienverkaufs für Sie da. Und das wird auch so bleiben.*



# NEU IN KEMPTEN

---

*Ab dem 1.1. 2025 sind wir auch in unserem,  
neuen Büro in Kempten für Sie da und freuen  
uns auf viele neue Kontakte.*

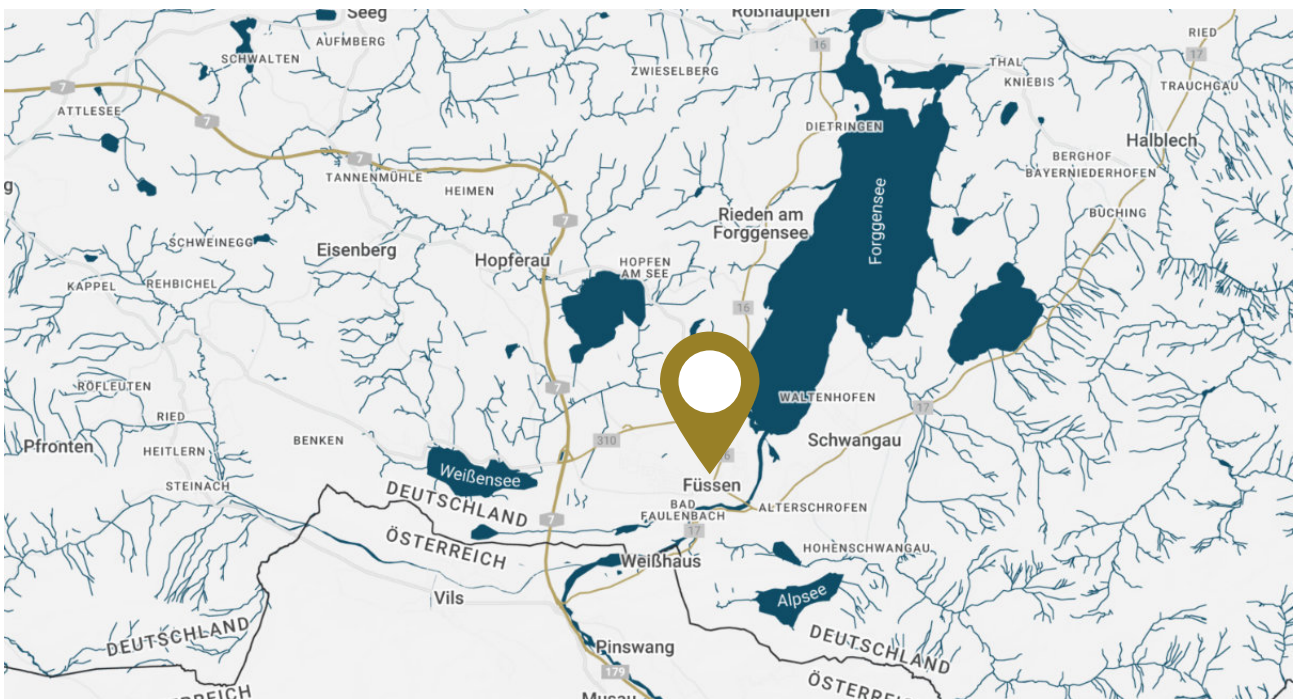
**DAS TEAM IN KEMPTEN  
VON LINKS NACH RECHTS**

Philipp Leisen (Geschäftsführer), Manfred Freisinger (Objektbetreuer),  
Silke Baumann (Objektbuchhaltung).



# DOPPELTE HEIMAT

*Unser Immobilienbüro ist seit über 20 Jahren fest am Standort Füssen etabliert. Das heisst aber nicht, dass wir für unsere Kunden nicht mehr Reichweite haben können.*



## IHR TEAM IN FÜSSEN

Peter Fahrholz, Tobias Ullrich, "Elli" Hanana,  
Nicole Herrmann, Tanja Bickel, Kathy Roth.

Wir sind stolz darauf, die Region so lange und erfolgreich zu begleiten und unseren Kunden mit umfassender Marktkenntnis und kontinuierlicher Präsenz zur Seite zu stehen. Mit unserem Büro im Herzen von Füssen bieten wir Ihnen eine ideale Anlaufstelle für alle Fragen rund um Ihre Immobilie.

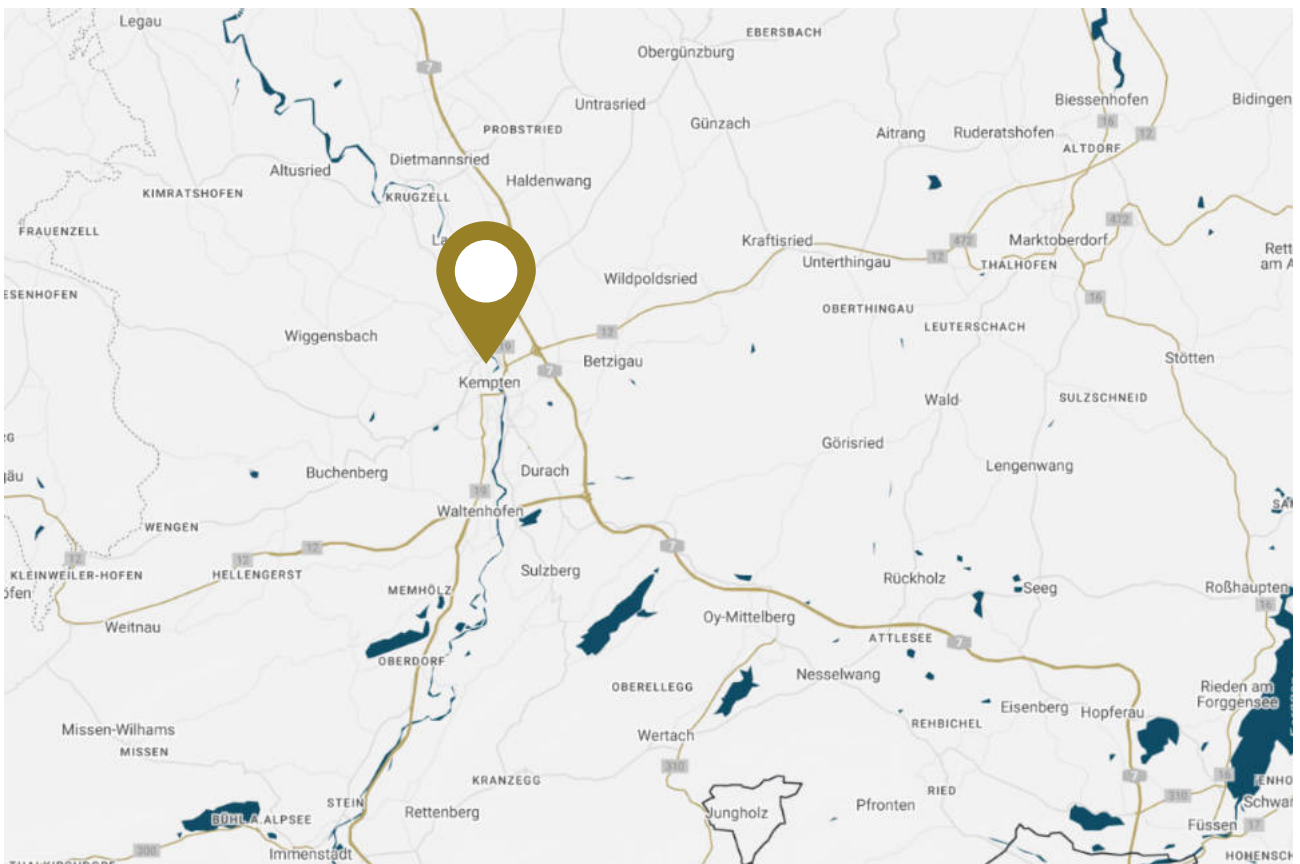
Standort Füssen:  
Ziegelagerweg 1

Ab dem 01.01.2025 sind wir auch in Kempten mit einem neuen Standort an der Stadtmauer 4 vertreten. Mit dieser zweiten Niederlassung im Allgäu erweitert das Heimatbüro seine Präsenz und steht Ihnen zukünftig auch hier mit dem gewohnten Service und der bekannten Expertise zur Seite. Wir freuen uns darauf, Sie an unserem neuen Standort in Kempten begrüßen zu dürfen.

Standort Kempten:  
An der Stadtmauer 4

#### IHR TEAM IN KEMPTEN

Philipp Leisen, Manfred Freisinger,  
Tanja Bickel, Kathy Roth.





# IST DIE IMMOBILIE EINE GUTE ALTERSVORSORGE?

*Die eigene Immobilie ist krisensicher und wertstabil – denn wohnen muss man ja immer. So sehen viele ältere Hausbesitzer beruhigt dem Ruhestand entgegen. Doch ist die eigen genutzte Immobilie wirklich ein Garant für entspanntes Altwerden?*

„Nach 30 Jahren ist endlich alles abbezahlt – endlich können wir uns wieder etwas leisten“, so lautet die Hoffnung vieler Eigenheimbesitzer. Den Traum vom Haus hatte man sich früh erfüllt und viele Jahre lang auf andere Ausgaben verzichtet. Doch bietet eine abbezahlte Immobilie wirklich einen so starken Wert in der Alterssicherung?

#### **Ein Haus kostet immer auch Geld.**

„Auch in einer abbezahlten Immobilie wohnt man leider nicht kostenlos“, weiß Philipp Leisen, Immobilienexperte aus Füssen. Er weiß aus vielen Gesprächen mit Immobilienbesitzern, dass gerade bei älteren Häusern die monatliche Belastung nicht unerheblich sein kann. „Zum einen sind es die laufenden monatlichen Unterhaltskosten wie Heizung, Strom, Wasser und Versicherungen. Zum anderen aber haben bestimmte Elemente in einem Haus einfach nur eine bestimmte Lebensdauer“, erklärt der lokale Unternehmer.

Bei Häusern kann man sprichwörtlich die Uhr danach stellen, wann welche Kosten auf den Eigentümer zukommen: Fenster, Fassade, Heizung, Dach, Elektrik – hier können die Kosten schnell durch die Decke schießen.

#### **Eine klare Rechnung.**

„Ich empfehle meinen Kunden folgende Rechnung durchzuführen“, erklärt Philipp Leisen. „Monatliche Einnahmen aus Rente und anderen Quellen gegen Unterhaltskosten und anstehende Reparaturmaßnahmen. Dann hat man Klarheit darüber, was man monatlich für den Werterhalt des Hauses zurücklegen sollte.“ Profis wie Makler und Handwerker kennen die Erfahrungswerte, wann eine Heizung vermutlich „fällig“ wird oder wie lange ein Dach noch dicht bleibt.

#### **Nach 30 Jahren kommen die Kosten.**

Ist eine Immobilie erstmal in die Jahre gekommen, summieren sich schnell die Kosten. Denn auch wenn man keine Miete zahlen muss, sind Pflege- und Reparaturarbeiten nötig, um keinen Wertverlust zu erleiden. „Manchmal kann es tatsächlich sinnvoller sein, das Einfamilienhaus aus den 1980er Jahren gegen eine moderne Eigentumswohnung zu tauschen“, berichtet Philipp Leisen.

Der Trend, Immobilien früher den Lebensumständen anzupassen anstatt die Eigennutzung eisern durchzuziehen, ist auch in Füssen klar erkennbar. Junge Familien brauchen Platz und verfügen zugleich über die finanziellen Möglichkeiten, ein älteres Haus zu sanieren. Ältere Menschen dagegen verzichten häufig gerne auf ein Zimmer oder einen großen Garten, wenn sie sich dafür mehr Lebensqualität und Freiheit gönnen können.

#### **Beispielrechnung**

- Wie hoch sind die monatlichen Einkünfte (z.B. Rente, Zusatzrente, Kapitalerträge)?
- Wie hoch sind die Unterhaltskosten pro Monat (z.B. Versicherungen, Heizung, Strom, Wasser)?
- Was wird als nächstes fällig (z.B. Heizung, Dach, Fassade)?
- Notwendige Umbaumaßnahmen (z.B. Barrierefreiheit, Treppenlift)? ■

**Sie haben Fragen oder wollen den Wert Ihrer Immobilie wissen? Dann wenden Sie sich an unser Heimatbüro in Füssen oder Kempten, Telefon: 08362 - 921177, E-Mail: [immobilien@heimatbuero.com](mailto:immobilien@heimatbuero.com).**

**Auf [www.heimatbuero.com](http://www.heimatbuero.com) finden Sie viele kostenlose Ratgeber.**

# WIE SICH DER WERT EINER IMMOBILIE BERECHNET.

---

*Mehrere Faktoren bestimmen den Wert einer Immobilie. Ihn zu ermitteln ist besonders bei einem anstehenden Verkauf wichtig. Warum ein zu hoher Angebotspreis ebenso schädlich sein kann wie ein zu niedriger.*

---

Wer eine Immobilie verkaufen will, muss ihren Wert kennen. Im Gegensatz zu Gebrauchtwagen sind Häuser aber nur bedingt miteinander vergleichbar. Denn jede ist ein Unikat. Bei der Wertermittlung einer Immobilie werden verschiedene Faktoren wie Lage, Gebäudezustand und Ausstattung unter die Lupe genommen. „Ein Eigenheim aus den 1980er Jahren, das zwischenzeitlich eine Fassadendämmung erhielt, ein neues Dach und zeitgemäße Fenster, hat einen höheren Wert, als ein ähnliches Haus in der gleichen Straße, bei dem weniger investiert wurde“, erläutert Peter Fahrnholz, Geschäftsführer des Heimatbüros in Füssen.

## **Diese drei Faktoren fließen in die Wertermittlung ein**

Drei Bereiche bestimmen den Wert eines Hauses oder einer Wohnung. Erstens: der Standort. Hierbei spielt neben der verkehrlichen Anbindung (Bus, Bahn, Autobahn-Nähe), die Nachbarschaft eine Rolle: ist die Wohnlage ruhig, gibt es viel Grün? Wie gut ist die Versorgung mit Ärztinnen, Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten?

Ein zweiter wichtiger Faktor sind Bauqualität und Gebäudezustand, die sich unter anderem aus dem Baujahr ergeben: „Bei Häusern aus den 1990er Jahren ist zum Beispiel die Gebäudedämmung und der Trittschallschutz besser als bei Immobilien aus den 1970er Jahren“, sagt Immobilienprofi

Peter Fahrnholz. Drittens fließt die Nachfrage in die Preisfindung ein. Der Immobilienboom in vielen Regionen, so auch in Musterstadt, ließ die Immobilienpreise binnen weniger Jahre steigen. Das belegen Recherchen von Banken wie der DZ Bank, der Deutschen Bank, dem Immobilienverband Deutschland (IVD) sowie großer Immobilienportale wie Immoscout24: Ein Objekt, das vor zwei Jahren für 350.000 Euro verkauft wurde, ist heute vielleicht 380.000 Euro wert.

## **Online-Rechner liefern nur groben Immobilienwert**

Im Internet gibt es kostenlose Online-Rechner, die auf Basis einzelner Angaben wie dem Standort der Immobilie, der Objektart (Einfamilien- oder Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung etc.), der Wohnungsgröße und dem Baujahr den Immobilienwert berechnen. Dieser kann jedoch nur als Annäherungswert dienen: Eigentümer, die ein Haus oder eine Wohnung veräußern möchten, sollten diesen nicht als Angebotspreis verwenden. Eine wichtige Datensammlung liefert der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Das Amt sammelt alle Immobilienverkäufe und wertet sie anonymisiert aus. Der Vorteil: Hierbei handelt es sich um Verkaufs-, nicht um Angebotspreise, die oftmals während des Verkaufsprozesses angepasst werden. Diese Daten leisten ebenfalls für eine Wertannäherung große Hilfe.

**DER PROFI WEISS BESCHIED**

Plattformen können nur einen groben Eindruck liefern. Den genauen Wert kann nur der Makler anhand einer gründlichen Bewertung ermitteln.

Bei einem anstehenden Verkauf ist zu einer Marktwertermittlung durch einen Experten, wie einen Makler, zu raten. „Er nimmt das Objekt bei einer Begehung unter die Lupe, sieht Gebäudeunterlagen ein, kennt die Nachfragesituation und die erzielbaren Preise“, so Peter Fahrholz. Auf dieser Basis kann er einen fundierten Angebotspreis ermitteln.

**Die Gefahr eines zu hohen Angebotspreises**

Denn der Immobilienboom bedeutet nicht, dass Immobilienverkäufer einen überhöhten Angebotspreis aufrufen sollten, um abzuwarten, ob jemand zugreift. Kaufinteressenten sind in der Regel ein Jahr auf der Suche, bevor sie ihr Traumhaus finden. Dabei lernen sie den Markt bestens kennen und können überhöhte von realen Offerten unterscheiden. Überteuerte Angebote erzeugen oft eine geringe Nachfrage. Gleichzeitig macht es keinen guten Eindruck, wenn sie monatelang bei Immobilienplattformen online stehen. Mit der Zeit sinkt die Resonanz, der Angebotspreis muss nach unten korrigiert werden.

Bei Interessenten entsteht der Eindruck, dass mit der Immobilie etwas nicht stimmt. „Schlussendlich muss sie gar unter Wert verkauft werden“, gibt Peter Fahrholz zu bedenken. Daher sollten sich Immobilienverkäufer gründlich mit dem Thema befassen und die Expertise von Maklerinnen und Maklern hinzuziehen. ■

**Sie haben Fragen oder wollen den Wert Ihrer Immobilie wissen? Dann wenden Sie sich an unser Heimatbüro in Füssen oder Kempten, Telefon: 08362 - 921177, E-Mail: [immobilien@heimatbuero.com](mailto:immobilien@heimatbuero.com).**

**Auf [www.heimatbuero.com](http://www.heimatbuero.com) finden Sie den kompakten kostenlosen Ratgeber „Der richtige Immobilienpreis“.**



---

*Oftmals braucht es  
einen Blick von  
Außen um die  
Möglichkeiten zu  
entdecken. Sprechen  
Sie uns gerne an. Wir  
sind für Sie da.*



# FRÜHZEITIG ANS ALTER DENKEN

*Es gibt mehrere Modelle, wie man im Alter komfortabel wohnen kann. Man kann beispielsweise die vier Wände umbauen, in eine Wohnung ziehen oder Teile des Eigenheims vermieten. Wichtig ist, sich frühzeitig mit diesen Veränderungen zu befassen.*

Egal ob in Füssen, Kempten oder anderswo: Viele ältere Menschen stehen vor der Frage, wie sie ihren Lebensabend verbringen wollen. Möchten sie möglichst lange im Eigenheim leben und ihre vier Wände angenehmer gestalten, indem sie einige Umbauten vornehmen, die ihre Immobilie barrierefrei machen? Oder wollen sie lieber ihr Einfamilienhaus verkaufen und stattdessen in eine barrierefreie Etagenwohnung mit Aufzug ziehen? Denn oft ist das Eigenheim nach dem Auszug der Kinder zu groß, Umbauten zu kostspielig und der Garten zu arbeitsintensiv. Nicht wenige suchen auch eine neue Bleibe in der Nähe ihrer Kinder, um mehr Kontakt zu ihren Enkeln zu haben.

## **Experten helfen bei der Planung**

Egal wie die Wahl ausfällt, sie sollte wohlüberlegt sein. „Außerdem sollten sie Experten wie Architekten, Statiker und Handwerker hinzuziehen“, rät Philipp Leisen, Geschäftsführer Heimatbüros im Kempten. Bei ihm gehört die Beratung älterer Menschen in Immobilienfragen inzwischen zum Alltag.

Als Makler taxiert er den Wert der Immobilie und unterstützt ebenso beim Verkauf der bisherigen Immobilie wie bei der Suche nach einem neuen Domizil. Architektinnen planen Anpassungen mit weniger Barrieren, Stolperfallen und Stufen und kalkulieren die Kosten.

Die Profis kennen sich zudem mit den Fördermitteln für solche Vorhaben aus. „Zu bedenken ist, dass bei einem größeren Umbau einer Bestandsimmobilie unter Umständen zusätzliche energetische Maßnahmen realisiert werden müssen. Das sieht die Energieeinsparverord-

nung so vor“, erläutert Herr Leisen.

## **Entscheidungen werden 'oft aufgeschoben'**

Leider schieben viele Ältere Entscheidungen zu ihrer künftigen Wohnsituation auf, oft weil sie sich nur ungern mit dem Altern und ihren schwindenden Kräften befassen möchten. „Das ist nachvollziehbar. Allerdings müssen die Entscheidungen dann oft kurzfristig getroffen werden“, warnt Philipp Leisen. Wenn einer der beiden Ehepartner beispielsweise nach einem Sturz, Unfall oder Schlaganfall plötzlich in seiner Mobilität eingeschränkt ist, wird das Thema Wohnen neu definiert. Solche unter Zeitdruck gefällten Veränderungen sind nicht unbedingt die besten. Barrierefreier Umbau mit Mehrwert Möglicherweise kann ein barrierefreier Umbau mit anderen Maßnahmen, wie einer Gebäudedämmung oder dem Fensteraustausch verknüpft werden. „Das steigert zudem den Immobilienwert.“, ergänzt Philipp Leisen. Entscheidend sind altersgerechte Anpassungen in Küche und Bad sowie barrierearme beziehungsweise freie Wege. Dazu zählen die Übergänge von der Terrasse in die Wohnung oder der Zugang zum Haus. Türen sollten mindestens 90 Zentimeter breit sein, Flure 1,50 Meter, wie die Plattform Nullbarriere.de rät. Eventuell sind hierfür Grundriss-Änderungen nötig: Küche und Bad lassen sich eventuell vergrößern, wenn dem Wohnzimmer einige Quadratmeter abgezwickelt werden. Die Modernisierer sollten überlegen, Bewegungsmelder am Bett, im Flur und im Bad anzubringen. Auch Investitionen in den Einbruchschutz sind sinnvoll.

## **Wohnung abtrennen und vermieten**

Manchmal kann beim Einfamilienhaus eine separate Wohnung abgetrennt werden, häufig im ersten Stock. Soll diese vermietet werden, müssen die Räume abgeschlossen sein, über ein Bad verfügen sowie die Möglichkeit bieten, eine Kochgelegenheit beziehungsweise Küche einzubauen. Auch Ausgaben für Heizung, Strom, Warmwasser müssen separat erfassbar sein. Hierfür sind zumeist größere bauliche Eingriffe nötig. „Zudem sollte man sich überlegen, ob man mit einer weiteren Partei unter einem Dach leben und sich künftig um Mietersuche, Nebenkostenabrechnung etc. kümmern möchte“, gibt Philipp Leisen zu bedenken.

Wer das Eigenheim verkaufen und stattdessen eine Wohnung mieten oder kaufen will, sollte ein Auge auf Neubauprojekte haben. Bei diesen sind die Wohnungen oftmals schwellenarm angelegt, außerdem verfügen sie größtenteils über Aufzüge. Häufig können beim Erwerb einer Eigentumswohnung Sonderwünsche berücksichtigt werden, je nachdem in welcher Bauphase sich das Projekt befindet. ■

**Sie haben weitere Fragen zu barrierefreien Umbauten oder dem Verkauf ihrer Immobilie? Dann wenden Sie sich an den Immobilienexperten Philipp Leisen und seine Kolleg:innen.**

**Telefon: 08362 - 921177, E-Mail: [immobilien@heimatbuero.com](mailto:immobilien@heimatbuero.com)**

**Auf [www.heimatbuero.com](http://www.heimatbuero.com) bietet er außerdem den kompakten kostenlosen Ratgeber „Wohnen im Alter“ an.**



HEIMATBÜRO



Dieses Magazin ist ein  
Produkt der **Heimatbüro**  
**GmbH & Co. KG**

#### **Kontakt**

Telefon: 08362/921177

Telefax: 08362/921178

E-Mail: [immobilien@heimatbuero.com](mailto:immobilien@heimatbuero.com)

#### **Folgen Sie uns**

[fb.com/heimatbueroimmo](https://fb.com/heimatbueroimmo)

[instagram.com/heimatbueroimmo](https://instagram.com/heimatbueroimmo)

[www.heimatbuero.com](http://www.heimatbuero.com)

#### **Adresse Füssen**

Heimatbüro GmbH & Co KG

Ziegelangerweg 1

87629 Füssen

#### **Adresse Kempten**

Heimatbüro GmbH & Co KG

An der Stadmauer 4

87435 Kempten