

24. MÄRZ 2022

## Immobilienumfrage: Häufige Fehler beim privaten Immobilienverkauf

- *In rund 75 Prozent der Fälle ist ein unzureichendes Exposé mit unprofessionellen Fotos der häufigste Fehler beim privaten Immobilienverkauf*
- *Mit einem zu hohen Angebotspreis gehen immerhin 68,3 Prozent der privaten Verkäufer in die Vermarktung*
- *Zu den häufigen Fehlern zählt zudem eine zu hohe emotionale Bindung zur eigenen Immobilie (64,5 Prozent), welche bei einer objektiven Verkaufsverhandlung eher hinderlich ist*

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

**E-Mail:**

presse@von-poll.com

**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

**Frankfurt am Main, 24. MÄRZ 2022** – Nicht jeder private Eigentümer setzt beim Verkauf seiner Immobilie auf die Unterstützung eines Maklers. Einige Immobilienbesitzer versuchen, ohne Makler zu verkaufen und führen den Verkaufsprozess kurzerhand selbst durch. Ohne gründliche Vorbereitung und das nötige Fachwissen kann es jedoch schnell zu Fehlern kommen, die sich auf den erfolgreichen Verkauf der Immobilie und letztendlich auch auf den Verkaufspreis auswirken können. Welche Fehler private Eigentümer beim Verkauf ohne Makler am häufigsten machen, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) in einer Online-Umfrage\* ermittelt.

„Einige private Eigentümer unterschätzen den zeitlichen und finanziellen Aufwand, der mit dem Verkauf einer Immobilie verbunden ist. Zudem fehlt in der Regel die Erfahrung bei der Präsentation einer Immobilie, die Kenntnis über erforderliche Unterlagen sowie das Fachwissen bei verschiedensten Fragen der Interessenten rund um Immobilien. Dadurch besteht die Gefahr, dass Fehler unterlaufen, die sich letztendlich negativ auf den gesamten Vermarktungsprozess auswirken können“, sagt Beata von Poll, Mitglied der Geschäftsleitung bei VON POLL IMMOBILIEN. Und sie führt weiter aus: „Ein professioneller Makler erstellt unter anderem ein aussagekräftiges Exposé, hat Zugriff auf alle gängigen Internetportale, beantwortet alle Kundenanfragen und steht dem Verkäufer bei den Verhandlungen sowie beim Notartermin zur Seite.“

Die VON POLL IMMOBILIEN Experten haben Fehler beim Immobilienverkauf ohne Makler erfragt. Das Ergebnis: Der häufigste Fehler, den private Eigentümer beim Verkauf ohne Makler begehen, ist in 75 Prozent der Fälle ein unzureichendes, fehlerhaftes Exposé mit unprofessionellen Fotos. Darauf folgt in 68,3 Prozent der Fälle ein zu hoch angesetzter Angebotspreis. „Für eine erste Marktpreiseinschätzung nutzen heutzutage viele Eigentümer Online-Immobilienbewertungen. Sie basieren meist auf statistischen Methoden und geben eine Preisspanne als ersten Richtwert des Verkaufspreises an. Individuelle Ausstattungen, die einen wesentlichen Einfluss auf den Immobilienwert haben können, werden bei einer Online-

Immobilienbewertung jedoch nicht berücksichtigt – beispielsweise können Art und Baujahr der Heizung oder die Ausrichtung der Terrasse hier nicht erfasst werden“, weiß Immobilienexpertin von Poll. Und weiter: „Eine Immobilienbewertung durch einen Immobilienmakler oder Sachverständigen vor Ort, der alle individuellen Kenndaten des Objekts aufnimmt, ist daher immer empfehlenswert, um einen genauen und realistischen Verkaufspreis zu ermitteln.“

**Welche Fehler machen private Eigentümer, wenn sie ohne Makler verkaufen?**  
(Mehrfachantworten möglich)

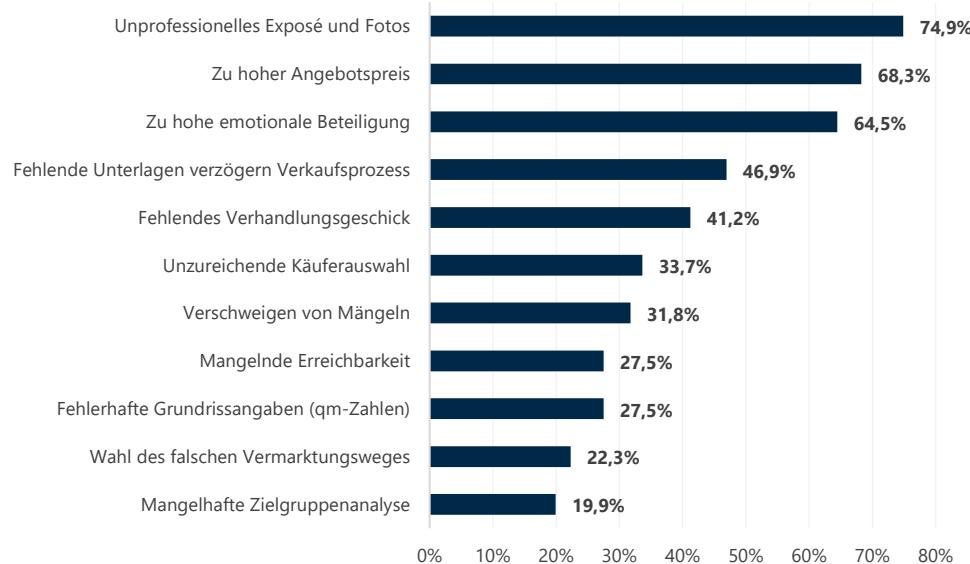


Abb. – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) – Stand November 2021

Ein weiterer Fehler, der mit 64,5 Prozent am dritthäufigsten gemacht wird, ist die zu hohe emotionale Bindung der Eigentümer an ihre Immobilie. Wer schon viele Jahre in seinem Haus gelebt hat, verbindet eine Vielzahl an Erinnerungen damit. Häufig wurde die Immobilie in jungen Jahren erworben, die Kinder sind dort aufgewachsen, vielleicht spielten auch schon die ersten Enkel im Garten – da fällt es Immobilienbesitzern oft schwer loszulassen. Für eine objektive Verhandlung und Marktpreiseinschätzung kann das allerdings hinderlich sein.

Aber es gibt noch mehr Herausforderungen, vor denen viele Eigentümer bei der Vermarktung ihrer Immobilie ohne Makler stehen. Bei rund 47 Prozent fehlen grundlegende Unterlagen, die den privaten Verkaufsprozess verzögern. Bei weiteren 41,2 Prozent stellt sich das fehlende Verhandlungsgeschick als Stolperstein heraus. Bei circa einem Drittel der Fälle wählen private Immobilienverkäufer die Kaufinteressenten unzureichend aus. „Eine gute Käuferauswahl ist äußerst entscheidend für einen erfolgreichen Vermarktungsprozess. Ein professioneller Makler übernimmt die Zielgruppenermittlung und verfügt meist über bereits vorgeprüfte Suchkunden in seiner Datenbank. Das beschleunigt den Vermarktungsprozess“, sagt Beata von Poll. Und weiter: „Zudem führen professionelle Immobilienexperten Besichtigungstermine nur mit ernsthaften Kaufinteressenten durch, die wirklich zur Immobilie passen – somit

kommt es zu keinem unkontrollierten ‚Besichtigungstourismus‘ in der Immobilie. Gerade für die ältere Klientel ist das allein aus Sicherheitsgründen ein wichtiger Aspekt.“

Auch das Verschweigen von Mängeln mit 31,8 Prozent sowie eine mangelnde Erreichbarkeit des Eigentümers und fehlerhafte Grundrissangaben mit je 27,5 Prozent sind beim Privatverkauf vertreten. Dicht gefolgt von der Wahl des falschen Vermarktungsweges (22,3 Prozent). Eine mangelhafte oder gar keine Zielgruppenanalyse ist bei jedem fünften Privatverkauf ohne Makler zu beobachten.

\*Die Online-Umfrage wurde bei VON POLL IMMOBILIEN unter 259 Immobilienexperten des Unternehmens im November 2021 durchgeführt.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))

## Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter, Sasan Hilgendorf und Dr. Jörg Hahn. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.