

Algorithmus zur Immobilienwertermittlung

Dieser Algorithmus definiert die Schritte, die ein Makler zur Bestimmung des potenziellen Angebotspreises einer Wohnung durchführt.

➔ Eingabe

- Maße (Länge und Breite) jedes einzelnen Raumes (z.B. Bad, Wohnzimmer, Küche, etc.)¹¹.
- Marktrelevante Faktoren (Lage, aktueller Quadratmeterpreis in der Region).

➔ Ausgabe

- Die ermittelte Gesamtfläche der Wohnung in dem errechneten Wert.
- Der realistische Angebotspreis der Immobilie (Marktwert).

Schritte des Algorithmus

Schritt	Beschreibung	Funktionale Basis
A1	Datenerhebung (Manuelle Messung): Der Makler beginnt die Tätigkeit, indem die Maße der einzelnen Räume (Länge und Breite) systematisch mit Maßband erfasst werden.	LF10 (Eingabe der Raummaße)
A2	Flächenberechnung der Einzelräume: Berechne die Fläche für jeden erfassten Raum	LF10 (Berechnung der Raumgrößen)
A3	Berechnung der Gesamtfläche: Summiere die Flächen aller Einzelräume.	LF30 (Berechnung der Gesamtflächen)
A4	Kognitive Bewertung (Schnitt und Funktionalität): Der Makler setzt die ermittelte Gesamtfläche in Bezug zum Schnitt der Wohnung und beurteilt die Funktionalität und die Raumproportionen.	Qualitative Bewertung
A5	Kognitive Bewertung (Lage und Marktfaktoren): Der Makler erweitert die Analyse um externe Faktoren (Lage). Er reflektiert, wie die Lage den Quadratmeterpreis der 61,5 Wohnfläche steigert oder mindert.	Marktanalyse
A6	Angebotspreis-Ermittlung: Auf Basis der Gesamtfläche und der Marktanalyse (Schritte A4 & A5) wird ein realistischer Angebots-/Quadratmeterpreis ermittelt.	Ergebnisbestimmung

Schritt	Beschreibung	Funktionale Basis
A7	Ergebnisausgabe: Die ermittelte Gesamtfläche und der ermittelte Angebotspreis werden ausgegeben ¹⁰ .	LF40/LF50 (Ausgabe der Flächen)

Erfüllung der Algorithmus-Eigenschaften

Allgemeinheit: Der Algorithmus ist auf jede beliebige Wohnung anwendbar, indem die Maße der jeweiligen Räume (Parameter) angepasst werden.

1. Eindeutigkeit: Die Abfolge ist klar: Messen -> Rechnen -> Bewerten Preis festlegen. Jeder Schritt ist unmissverständlich definiert.
2. Ausführbarkeit: Jeder Schritt kann von einer Person (Makler) oder einem Programm (z.B. zur Flächenberechnung) ausgeführt werden.
3. Endlichkeit: Der Prozess besteht aus einer endlichen Anzahl von Schritten (A1 bis A7) und endet nach deren Durchlauf mit dem Ergebnis.
4. Wiederholbarkeit: Bei gleichen Eingabewerten (z.B. Raummaße und die zugrunde liegenden Marktfaktoren) liefert der Algorithmus stets das gleiche Ergebnis (gleiche Gesamtfläche und gleicher Preis).

- Gianluca, 04.12.2025