Publireportage

Wie bewertet man eine Liegenschaft richtig?

Vor der Bewertung des Eigenheims gibt es einige Fragen: Hier die Antworten auf häufige Fragen zum Thema.

Wann sollte eine Schätzung vorgenommen werden?
Beim Kauf oder Verkauf der Immobilie dient die Schätzung als Richtwert zur Ermittlung des Marktpreises. Eine neutrale Schätzung gibt die Sicherheit, die Liegenschaft zum richtigen Preis anzubieten. Bei einer Erbschaft oder im Fall einer Scheidung muss der genaue Marktwert der Liegenschaft berechnet werden, damit eine korrekte Aufteilung vorgenommen werden kann. Im Weiteren sind in den letzten Jahren die Immobilienpreise stark angestiegen, so dass viele Eigentümer wissen möchten, wie hoch der Marktwert ihres Eigenheims aktuell ist.

Wer soll eine Schätzung durchführen?
Grundsätzlich ist zu empfehlen, die Bewertung einem Schätzungsexperten zu übertragen. Selbst wenn der Eigentümer Erfahrung im Immobilienbereich besitzen sollte, könnte die Immobilie falsch eingeschätzt werden. Aufgrund der emotionalen Bindung bewerten die meisten Eigentümer ihre Immobilien zu hoch.

Was ist der Unterschied zwischen dem amtlichen Wert und dem Marktwert einer Immobilie?
Die amtliche Schätzung des Eigenheims erfolgt durch das Steueramt und dient der Steuererklärung. Sie wird in gewissen zeitlichen Abständen erhoben. Der amtliche Wert liegt in den meisten Fällen deutlich unter dem Marktwert, zu dem die Liegenschaft verkauft werden könnte.

Karl Züger, Inhaber und Geschäftsführer der Züger Immobilien AG Bild: zVg

Welche Möglichkeiten gibt es, eine Schätzung vorzunehmen?
Grundsätzlich besteht die Wahl zwischen einer Online-Bewertung und der Schätzung durch einen Experten. Die Online-Bewertung erfolgt mittels der hedonischen Methode. Es braucht keinen Experten vor Ort, die Immobilie wird aufgrund von Vergleichsobjekten bewertet. Im Gegensatz dazu ist die Experten-Einschätzung. Das Bewertungsobjekt wird vor Ort von einem Immobilienbewerter geschätzt, der die Bausubstanz, die Eigenheiten des Objekts und die Lage möglichst gut berücksichtigt. Als Ergebnis liegt ein ausführliches Bewertungsgutachten über die Liegenschaft vor.

Welche Variante ist die Bessere?
Das hängt davon ab, wie exakt die Schätzung sein soll. Grundsätzlich liefern Online-Bewertungen heute bei vielen Objekten absolut realistische Werte. Hat aber jemand kein 08/15-Objekt, muss man Ergebnisse von online-Schätzungen hinterfragen. Viele spezielle Eigenschaften eines Objektes können statistisch nicht erfasst werden, ein ausgebildeter Immobilienbewerter sieht diese jedoch.

Was sollte beachtet werden bei der Wahl des Schätzers?
Der Immobilienbewerter soll fachlich kompetent, unabhängig und unparteiisch sein und transparent arbeiten. Die Sorgfalt ist seine zentrale Eigenschaft, da unsorgfältige Arbeit zu Fehlentscheiden oder auch grossen monetären Folgeschäden führen kann. Der Schätzer sollte die Region und die lokalen Eigenheiten des Marktes kennen. Es gilt zudem als Qualitätsgarantie, wenn eine vom Schweizer Immobilienschätzer-Verband anerkannte Ausbildung absolviert wurde.

Welche Faktoren beeinflussen den Immobilienwert am Stärksten?
Wesentliche Faktoren des Marktwertes sind die Lage des Objekts, der Grundriss, das Baujahr, die Bauart, der Zustand, erfolgte Renovationen und Sanierungen und die Energieeffizienz.

Die Züger Immobilien AG ist eine inhabergeführte Gesellschaft mit dem Fokus auf Wohnimmobilien. Die Dienstleistungen umfassen Immobilienentwicklung sowie den Verkauf und die Bewertung von Immobilien. Unser Team hilft Ihnen gerne weiter. **ZVG**

Kontakt

Züger Immobilien AG
5722 Gränichen
info@zueger-immobilien.ch
www.zueger-immobilien.ch
Telefon 062 842 81 68