

Wie viel ist eine Liegenschaft wert?

Bewertungen werden nicht nur bei der Veräusserung von Immobilien, sondern zum Beispiel auch bei der Vorbereitung von Testamenten, bei Erbschaften oder Scheidungen angefordert.

Karl Züger, Immobilienbewerter aus Gränichen und Inhaber der Züger Immobilien AG gibt Auskunft, wie er dabei vorgeht.

Wie bestimmen Sie den Wert einer Liegenschaft?

Am Anfang steht die Absicht des Kunden: Aus welchem Grund will man den Wert wissen? Geht es um den Wert bei heutiger Nutzung, nach Sanierung oder Umbau oder unter Berücksichtigung eines Wohnrechts? Je nach Ausgangslage kann der Wert sehr unterschiedlich sein.

Gibt es demnach einen Wert nach Wunsch des Kunden?

Nein, das sicher nicht. Die Schwierigkeit ist, dass der geschätzte Wert nicht immer den Vorstellungen des Kunden entspricht. Falls ich jedoch den Wert nach dem Auftraggeber richten würde, hilft ihm das nicht. Denn der Verkauf einer zu hoch geschätzten Immobilie dauert zu lange und der Preis muss nach unten korrigiert werden. Ich bespreche dies jeweils von Anfang an mit dem Kunden. Dies ist ehrlicher und nützt ihm am Schluss mehr.

Nehmen wir an, ein Ehepaar lässt sich scheiden, die eine Person bleibt im Haus, die andere zieht aus und



Karl Züger, Inhaber und Geschäftsführer der Züger Immobilien AG

Bild: zVg

schon streitet man sich über dessen Wert. Lassen Sie sich da nicht auch mal von Ihrem Auftraggeber beeinflussen?

Nein. Diese Situation treffe ich aber öfters an. Die Person die im Haus bleibt, will einen tiefen Wert und die andere Person einen hohen, weil sie für ihren Anteil ausbezahlt wird. Hier bin ich neutral und mache keine Kompromisse. Am Ende müssen beide zufrieden sein.

Wie gehen Sie denn bei einer Schätzung vor?

Ich mache eine Besichtigung vor Ort. Dabei betrachte ich alle Räume, beurteile den Zustand des Objekts, die Altersentwertung der Bauteile und dokumentiere allfällige erkennbare Schäden. Zudem beurteile ich die Attraktivität der Lage. Wird sich die Region verändern? Anschliessend werte ich die relevanten Dokumente aus und stelle verschiedene Berechnungen an. Das Resultat ist ein umfangreiches Gutachten.

Was kostet eine Bewertung?

Das ist abhängig vom Objekt und fängt bei rund 1000 Franken an.

Ist es diesen Preis wert?

Ja, eine kompetente Bewertung ist unerlässlich, geht es doch meistens um hohe Beträge. Es gibt auch Internetbewertungen die billiger sind und ohne Besichtigung. Das Risiko besteht darin, dass dieser Wert verfälscht wird und ungenau ist. Eine zuverlässige Bewertung setzt voraus, dass das Objekt vom Experten vor Ort besichtigt wird. Nur so ist ein adäquates Gesamtbild möglich.

Wie können Sie dies sicherstellen?

Jede Bewertung ist bei mir individuell auf das Objekt und die Situation des Auftraggebers abgestimmt. Da ich mit meiner Firma selber Bauprojekte realisiere, habe ich ausserdem den Vorteil, dass ich nötige Investitionen abschätzen kann. Das ist für Kunden oft sehr hilfreich.

Die Dienstleistungen der Züger Immobilien AG umfassen den Verkauf und die Bewertung von Immobilien sowie die Immobilienentwicklung. Unser Team hilft Ihnen gerne weiter. Die Züger Immobilien AG ist Mitglied des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes. **ZVG**

Kontakt

Züger Immobilien AG

5722 Gränichen

info@zueger-immobilien.ch

www.zueger-immobilien.ch

Telefon 062 842 81 68