

Zum richtigen Preis verkaufen

Wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen, wissen aber nicht zu welchem Preis? Verlassen Sie sich dafür nicht auf eine Online-Kurzbewertung, sondern ziehen Sie den Spezialisten hinzu. Ein korrekt festgesetzter Preis garantiert einen erfolgreichen Verkaufsprozess.

Rolf Schmid ist Leiter Immobilienbewertung und -vermarktung sowie Mitglied der Geschäftsleitung bei der UBV Immobilien Treuhand AG. Als diplomierter Immobilienökonom und -bewerter mit 18-jähriger Erfahrung im Verkauf von Immobilien hält er viele wertvolle Tipps für verkaufswillige Wohneigentümer bereit.

Bei verschiedenen Immobilienunternehmen habe ich die Möglichkeit, mein Eigentum in drei Minuten kostenlos zu bewerten. Kennen Sie diesen Service?

Als Immobilienbewerter habe ich diese Angebote natürlich getestet. Und zwar mit meiner eigenen Eigentumswohnung, die ich verkaufen wollte.

Welche Resultate haben diese Bewertungen ergeben?

Gesamthaft habe ich diese Online-Kurzbewertungen bei fünf verschiedenen Immobilienunternehmen durchgeführt. Ich habe immer dieselben Parameter eingegeben. Das Resultat war erstaunlich.

Inwiefern? Was haben Sie herausgefunden?

Der tiefste Marktwert betrug CHF 635'000 und der höchste CHF 969'000. Also eine Differenz von CHF 334'000. Als Laie wäre

ich von dieser Auswertung überfordert gewesen und hätte nicht gewusst, zu welchem Preis ich meine Immobilie verkaufen kann.

Welchen Marktwert haben Sie als Immobilienbewerter eruiert?

Ich habe für meine Wohnung ein Expertengutachten erstellt und einen Marktwert von CHF 825'000 berechnet.

Wenn Sie jetzt versucht hätten, das Maximum herauszuholen und Ihre Immobilie für CHF 969'000 angeboten hätten, was wäre passiert?

Eventuell hätten einzelne Interessenten das Objekt besichtigt, dann hätten sie die Unterlagen an ihre Hausbank weitergeleitet. Das Ergebnis wäre gewesen, dass diese eine Hypothek abgelehnt hätte, da die Wohnung viel zu hoch bewertet gewesen wäre. Das heisst, keine Bank hätte eine Belehnung erteilt und sämtliche Kaufinteressenten wären abgesprungen.

Hätten Sie die Wohnung zum tieferen Preis eines anderen Online-Bewerter mit CHF 710'000 verkaufen können?

Die Resonanz auf das Objekt wäre sicher überdurchschnittlich gewesen und die jeweiligen Banken hätten den Kaufpreis bestätigt. Somit



Fotos z/vg

Die Geschäftsleitung der UBV Immobilien Treuhand AG (v.l.): Karin Graf, Rolf Schmid, Daniel Christen, Rudolf Schnorr

hätte ich die Immobilie innerhalb kurzer Zeit veräussern können und alle wären glücklich gewesen.

Hätten Sie also mit dem Verkauf zu diesem tieferen Preis alles richtig gemacht?

Wie man es nimmt: Ich hätte CHF 110'000 verschenkt.

Wie das? Für wie viel haben Sie Ihre Wohnung denn tatsächlich verkauft?

Ich hatte meine Eigentumswohnung zum Marktwert von CHF 825'000 meines Expertengutachtens ausgeschrieben und einen Erlös von CHF 820'000 erzielt. Also eine Abweichung von 0,6% zwischen Marktwert und publiziertem Preis. Die finanzierende Bank hatte den Wert bestätigt und somit auch die Belehnung dafür erteilt.

Welches Fazit ziehen Sie aus Ihrem Experiment?

Setzt man den Preis zu hoch an, wird ein Objekt unverkäuflich. Setzt man ihn zu tief an, kann man massiv Geld verlieren. Ein Expertengutachten lohnt sich immer.

Gibt es weitere Stolpersteine bei einer Online-Bewertung?

Beispielsweise bei älteren Einfamilienhäusern mit viel Landanteil oder speziellen Rahmenbedingungen. Eine allfällige Baulandreserve als Zusatzwert oder eine Wohnraumerweiterung mit Wertzuwachs werden nicht abgebildet. Oder auch eine szenarische Variante mit Ersatzneubau und maximaler Ausnützung kann nicht erstellt werden. Diese Variante kann einen höheren Marktwert ergeben als die Immobilie im Ist-Zustand.

● TREFFPUNKT/ZVG

Wie finde ich einen qualifizierten Bewerter?

Die Bezeichnung «Bewertungs- oder Schätzungsexperte» (ohne Zusatz) gibt keine Garantie, dass der Experte über die notwendigen Qualifikationen verfügt. Wenn Sie den Experten nicht persönlich kennen oder eine Empfehlung haben, beachten Sie folgende Empfehlungen:

- Mitglied eines Verbandes (SVIT oder SIV)
- Diplome als Schätzungsexperte
- Eine gewisse Anzahl Gutachten pro Jahr
- Akkreditiert bei ansässigen lokalen Banken und/oder Kantonalbanken
- Verlangen Sie Referenzpersonen
- Verlangen Sie ein Mustergutachten
- Überprüfbarkeit zwischen dem ermittelten Marktwert und dem tatsächlich erzielten Verkaufspreis