

Kennen Sie den Wert Ihrer Liegenschaft?

Liegenschaften sind wertvoll. Doch welchen Wert hat eine Immobilie genau? In vielen Fällen lohnt es sich, eine regional verankerte Bewertungsfachperson beizuziehen, um den Marktwert zu bestimmen. Dieser ist aber nicht mit dem Preis einer Liegenschaft zu verwechseln. Ein kurzer Überblick.



Andreas Schlecht, Gründer und Unternehmensleiter as immobilien ag, Präsident SVIT Bern

Landauf, landab ist von steigenden Immobilienpreisen zu lesen. Kein Wunder, interessieren sich viele Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer dafür, wie es um den Wert ihrer Liegenschaft steht. «Um eine Immobilie zu bewerten, braucht es zum Glück keine Kristallkugel», sagt Andreas Schlecht, Gründer und Geschäftsleiter der as immobilien ag. Vielmehr gibt es dafür erprobte Verfahren, Fachliteratur, Weiterbildungen – und erfahrene Profis.

Verkehrswertschätzung für eine präzise Bewertung

Für einen professionellen Verkauf oder eine Finanzierung – wie auch bei Scheidung oder Erb-

gang – ist die Verkehrswertschätzung eine solide Grundlage. Sie wird von einer ausgewiesenen Fachperson vorgenommen. Diese bezieht die diversen wertbestimmenden Faktoren in ihre Analyse ein. Dazu zählen etwa die Lage oder der Wert des Gebäudes im aktuellen Zustand. Berücksichtigt werden auch allfällige Grundbuchlasten oder Potenziale wie Baulandreserven oder Erweiterungsmöglichkeiten. Aus dieser umfassenden Experten-Beurteilung resultiert der – möglichst marktnahe – Verkehrs- oder Marktwert. «Dieser ist aber nicht mit dem am Schluss tatsächlich vereinbarten Preis zu verwechseln, sondern dient als verlässliche Grundlage für die Preisverhandlungen», erklärt Andreas Schlecht.

Hedonische Bewertung ergibt Wert-Bandbreite

Auch verschiedene Online-Tools bieten Bewertungen an. Sie vergleichen die Immobilie mit ähnlichen Objekten, die in den letzten Jahren effektiv verkauft worden sind. Diese sogenannte hedonische Bewertung liefert aber lediglich eine Wert-Bandbreite. Sie ist nicht mit einer präzisen, abschliessenden Bewertung durch den Profi zu vergleichen. Andreas Schlecht betont: «Als regional verankerte Fachleute verlassen wir uns nicht nur auf die Statistik. Wir besichtigen das Objekt persönlich und bringen unsere ausgewiesene Expertise, unsere langjährigen Erfahrungswerte, unsere lokalen Detailkenntnisse und unser Bauchgefühl ein. Wir wissen, woher der Wind weht, und können digitale «Schreibtisch-Ergebnisse» kritisch überprüfen und plausibilisieren.» So geht Bewertung mit Mehrwert!