

ZÜRICH Seit die Immobilieninse-
rate im Internet aufgeschaltet
werden, ist es ein Vergnügen,
nach Kaufobjekten zu stöbern.
Mittels zahlreicher Suchkriterien
kann das Angebot nach Preis,
Grösse oder Region durchge-
kämmt werden. Zudem sind vie-
le Objekte abgebildet, und mittels
Google Maps lässt sich das Grund-
stück auskundschaften.

Trotzdem: Eine grosse Hilfe ist
das Internet immer noch nicht.
Das fängt schon beim Preis an. Im
Unterschied zum Automarkt, wo
sich Onlineangebote gut verglei-
chen lassen, handelt es sich bei
Immobilien meist um Unikate.

Andreas Ammann, Managing
Partner bei Wüest & Partner, emp-
fiehl deshalb: «Zuerst gilt es, die
Preise in der bevorzugten Gegend
eine gewisse Zeit lang zu studien,
um ein Gefühl für die Markt-
situation zu bekommen.» So er-
kenne man schnell völlig über-
teuerte Liegenschaften.

Gebäudeversicherungswert liefert guten Anhaltspunkt

In der zweiten Auswahlrunde
lässt man sich weitere Verkaufs-
unterlagen schicken. Leider sind
sie wenig aussagekräftig, um den
Wert des Hauses zu schätzen –
selbst wenn sie von führenden
Immobilienmaklern stammen.
Meist gibt es zwar noch mehr Bil-
der, eine ausführlichere Objekt-
beschreibung samt Grundriss-
und Parzellenplan, aber selten ob-
jektive Angaben zum Realwert.

Einen guten Anhaltspunkt lie-
fert der Gebäudeversicherungswert,

der allen Verkäufern bekannt ist
und damit auch dem Kaufinter-
essenten offengelegt werden sollte.
Beim Versicherungswert handelt
sich um die reinen Reproduktions-
kosten des Gebäudes.

Insbesondere in boomenden
Gegenden wie im Grossraum Zü-
rich ist das Grundstück jedoch um
ein Vielfaches mehr wert als das
Gebäude selbst. Der aktuelle
Quadratmeterpreis in der Umge-
bung der Liegenschaft kann meis-
tens bei der Gemeinde erfragt
werden. Mittels der Milchbüch-

leinrechnung «Versicherungswert
minus Altersentwertung plus
Landpreis» lässt sich schliesslich
der Verkehrswert schätzen.

Ausgesprochen kundenfreund-
lich sind Makler, die den Ver-
kehrswert angeben. Zum Beispiel
die Künig Immobilien in Glarus.
«Der Verkehrswert wurde ent-
weder von einem Liegenschaftens-
chätzer oder einer Bank ermit-
telt. Ist beides nicht vorhanden,
ermitteln wir den Wert selbst»,
sagt Geschäftsführer Roland
Künig.

Hilfestellung bietet auch die
Bank. «Im Rahmen eines Hypo-
kreditantrages nehmen die Ban-
ken ebenfalls eine Bewertung des
Kaufobjektes vor, wodurch man
in gewisser Masse noch eine
Drittmeinung erhält», so Andreas
Ammann.

Zum Verkehrswert kommt die
Marge des Maklers dazu. Ansgar
Gmür, Direktor des Hauseigen-
tümerversbands Schweiz, hält 2 bis
3 Prozent bei normalen Objekten
für branchenüblich, «5 Prozent
und mehr sind aber eine bodenlo-



FOTO: KEYSTONE

se Frechheit.» In Käufermärkten
lassen sich Immobilienverkäufer
eher dazu bewegen, auf einen Teil
ihrer Marge zu verzichten.

Bei neuen oder neuwertigen
Objekten reicht im Normalfall
eine theoretische Schätzung. Ge-
bäude, die älter als fünf Jahre
sind, sollten von einem Bauexper-
ten untersucht werden.

Vorsicht bei Liebhaberobjekten an aussergewöhnlicher Lage

«Obwohl es sich wahrscheinlich
um den wichtigsten finanziellen
Entscheid des Lebens handelt,
verzichten erstaunlicherweise vie-
le Käufer darauf», stellt Rolf
Truninger von der Beratungsfir-
ma Qualicasa fest. Die Beurteil-
ung durch eine Fachperson kos-
tet zwischen 500 und 2000 Fran-
ken und kann den neuen Besitzer
vor dem Ruin bewahren.

Die grössten finanziellen Risi-
ken bergen Grundrissverände-
rungen, das Dach, die Heizung
und die Wärmedämmung. «10 bis
40 Jahre alte Häuser haben erfah-
rungsgemäss eine relativ gute
Bausubstanz», sagt Truninger.
Noch ältere Liegenschaften kön-
nen leicht zu einem Fass ohne Bo-
den werden. Insbesondere vor
«Liebhaberobjekten an ausser-
gewöhnlicher Lage» sei gewarnt.
Die Renovation kann locker dop-
pelt so teuer zu stehen kommen
wie der ursprüngliche Kaufpreis.

Noch einen Gratistipp hat der
Direktor des Hauseigentümer-
verbands: «Gehen Sie ein Haus
anschauen, wenn Nebel liegt oder
Regen fällt. Gefällt es Ihnen dann
noch immer, ist das eine gute
Voraussetzung für einen Kauf.»