

Die 'Milchbüchlirechnung'



Investition + Renovationen = Verkaufspreis. Ist es so einfach?

In jedem Vorgespräch zu einem Immobilienverkauf stellt sich die Frage: Welchen Erlös kann meine Liegenschaft erzielen? Welcher Verkaufspreis soll ausgeschrieben werden?

Oftmals gehen die Eigentümer davon aus, dass der Kaufpreis des Objektes mit den getätigten Investitionen zusammengerechnet werden kann und dies den Verkaufspreis ergibt. Diese sogenannte 'Milchbüchlirechnung' funktioniert leider nicht. Wir erklären Ihnen, warum: Wenn beispielsweise CHF 30'000 in eine neue Küche investiert werden, kann dieser Betrag nicht einfach vollständig zum Kaufpreis der Liegenschaft dazu gerechnet werden, denn vorher war ja bereits eine Küche da. Grundsätzlich geht man bei einer Bewertung immer vom Neubauwert aus. Da jedoch jede Liegenschaft altert, muss die Alterung berücksichtigt werden. Daher werden vom Neubauwert Altersabzüge getätigt oder notwendige Renovationen abgezogen.

Wie kommt man also zu einem korrekt ermittelten Verkaufspreis? Dies kann auf unterschiedliche Art ermittelt geschehen: bei der hedonischen Schätzung wird der Immobilienwert anhand der tatsächlich erzielten Verkaufspreise von vergleichbaren (aber niemals identischen) Liegenschaften hergeleitet. Hierfür gibt es entsprechende kostenlose Online-Tools. Wer will, kann also den Wert seiner Liegenschaft durchaus selbst ermitteln. Das grosse ABER ist: Diese Tools sind sehr ungenau und geben meist lediglich eine Preisspanne an, die zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus zwischen CHF 800'000 und CHF 1'200'000 liegen kann.

Eine ausführliche und professionelle Immobilienbewertung hingegen berücksichtigt auch die individuellen Gegebenheiten des Objektes. D.h., je nach Art der Liegenschaft und je nach Zweck der Bewertung gibt es die passende und korrekte Bewertungsart. Eine professionelle Immobilienbewertung beinhaltet z.B. bei einem Einfamilienhaus die Berechnung des Realwertes und bei Renditeobjekten die Ermittlung des Ertragswertes.

Fazit: Die 'Milchbüchlirechnung' führt genauso wenig zu einem realistischen, bzw. verlässlichen Verkaufspreis, wie eine hedonische Schätzung. Daher empfehlen wir: Ziehen Sie für die Festlegung eines genauen Immobilienwertes einen Profi zu Hilfe. Es lohnt sich.

Benötigen Sie eine Immobilienbewertung? Möchten Sie Ihr Eigentum verkaufen?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)