

Wie errechnet sich der realistische Kaufpreis einer Immobilie?

Immobilienexpertin Elisabeth Rauscher im Interview.

In der Stadt Salzburg werden jährlich ca. 1.500 Immobilien verkauft. Ziel jedes Eigentümers ist es natürlich, den höchstmöglichen Preis zu erzielen. Um eine zu lange Verweildauer der Immobilie am Markt zu vermeiden, sollte der Preis aber realistisch und marktgerecht sein. Schlüssel zum Erfolg für eine erfolgreiche Kaufabwicklung ist daher eine professionelle Wertermittlung. Aber wie errechnet man den realistischen Kaufpreis?

Elisabeth Rauscher: „Die Grundlage bildet die sogenannte Liegenschaftsbewertung. Mit der Hilfe von unterschiedlichen Verfahren ermittelt man dabei den Boden- und Gebäudewert einer Immobilie und errechnet unter Berücksichtigung von diversen Zu- und Abschlägen den Verkehrswert der Immobilie. Zuschläge gibt es beispielsweise für eine besondere Aussicht,

Abschläge für die Altersminderung. Der Experte überprüft unter anderem den Grundbuchauszug, den Flächenwidmungsplan, Baugenehmigungen etc., um sämtliche rechtliche Grundlagen, die das Objekt betreffen, im Detail zu kennen. Wichtig ist aber auch der persönliche Lokalaugenschein vor Ort, um sich ein Bild über die Lage, Ausrichtung, Ausstattung etc. zu machen.“

Das klingt alles sehr technisch, kann man sich so sicher sein, diesen Preis auch tatsächlich am Markt erzielen zu können?

Elisabeth Rauscher: „Die technische Liegenschaftsbewertung bildet für die Ermittlung des realistischen Wertes nur die Grundlage. Einer der wichtigsten Punkte ist aber eine entsprechende Marktanpassung.“

Was genau kann man sich unter einer Marktanpassung vorstellen?

Elisabeth Rauscher: „Auch am Immobilienmarkt bestimmen Angebot und Nachfrage den Preis. Ein regionaler Immobilien-Experte verfügt über beste Marktkenntnisse, weiß genau, welche Immobilien zu welchem Preis verkauft wurden und wo eine große oder aber auch geringe Nachfrage besteht. Nur mit diesem Hintergrundwissen ist man in der Lage, die angebotene Wohnung, das Haus oder Grundstück mit ähnlichen Objekten zu vergleichen und den realistischen Verkaufspreis zu definieren. Auf diese Weise kann ein Liegenschaftsverkäufer sicherstellen, dass er mit dem richtigen Preis ins Rennen geht und die Immobilie weder übersteuert noch zu billig am Markt angeboten wird.“

Tipp: Team Rauscher und Finest Homes Immobilien bieten kostenlose Wertermittlungen an.

Unverbindliche Anfragen an immobilien@finest-homes.com oder telefonisch unter 0662/841194.



Foto: www.finest-homes.com

Elisabeth Rauscher: „Der Schlüssel zum Erfolg ist eine professionelle Wertermittlung.“



* Weit verbreitete Einzelmeinung der Christine S., kurz bevor sie ihr Erbgut verscherbelte.



Zum Immobilien-Knowhow:

www.mitmakler.at