



Zu teuer. Ist der Preis für eine Immobilie deutlich zu hoch angesetzt, so wird sich kaum ein Käufer finden. Solche zu teuer angebotenen Immobilien verlieren rasch an Attraktivität.



Marktwert statt Preis poker

Aktuell. Wer seine Immobilie verkauft, möchte naturgemäß den besten Preis erzielen. Beim Preis zu pokern, hilft aber dabei nicht.



„Für die Bewertung sind ständige Markt- und Wirtschaftsbeobachtungen erforderlich.“

**KLAUS SUPPAN,
IMMOTEA7, DÖRNBIRN**

Dabei scheint es verlockend, mit einem möglichst hohen Preis auf den Markt zu gehen, um noch genügend Verhandlungsspielraum zu haben. Und wer weiß - vielleicht bezahlt jemand ja diesen Preis? Immobilienprofis raten unbedingt von dieser Vorgangsweise ab, auch wenn sie nachvollziehbar erscheint.

„Wird eine Immobilie nicht mit einem realistischen Preis am Markt platziert, so kann das fatale Konsequenzen haben. Immobilien, die lange Zeit

keinen Käufer finden, verlieren rasch an Attraktivität. Nicht selten müssen sie sogar unter dem eigentlichen Marktwert verschleudert werden“, erläutert Klaus Suppan vom ImmoTeam7. Er rät viel mehr dazu, vor dem Verkauf eine Wertermittlung des Objektes vorzunehmen.

Bodenwert und Gebäudewert Grundsätzlich setzt sich der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert

zusammen. Der Wert des Bodens wird durch die Lage, die Größe des Grundstückes, seinen Zuschnitt und die Ausrichtung sowie allfällige Dienstbarkeiten usw. beeinflusst. Einen Preisvergleich ermöglichen Kaufpreissammlungen von Grundbuchsbewegungen. Dabei sind Faktoren zu berücksichtigen, die den Wert steigern oder mindern können. Klaus Suppan: „Ist ein Grundstück bebaut, so mindert sich sein Wert um ca. 10 Prozent.“ Der Gebäu-

dewert bestimmt sich zum Beispiel durch die Gebäudegröße, Bauweise, Alter, Zustand, Modernisierungsgrad, Bau-schäden, Ausstattungsmerkmale, erwirtschaftbare Erträge etc. Ermittelt wird dabei der Wert des Gebäudes zu heutigen Herstellkosten abzüglich der Abnutzung bzw. nicht zeitgemäßer Ausstattung.

⚠ In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



Steht ein altes Objekt auf einem Baugrund, vermindert sich der Wert des Bodens erheblich.



Unbebaute Grundstücke erzielen dagegen oft einen höheren Preis.