

# Immobilienverkauf: Wichtige Fragen vor dem Verkauf

**Properti AG** Ein Haus zu verkaufen ist ein grosses und anspruchsvollen Unterfangen. Und wer den Prozess erleichtern und gleichzeitig den Gewinn maximieren will, für den ist eine gute Vorbereitung der Schlüssel zum Erfolg.

Wer gut plant, kann seine Immobilie für gutes Geld verkaufen. Dennoch ist der Verkauf einer Immobilie keine einfache Sache. Nicht selten kommt es vor, dass man den Prozess unterschätzt und Zeit, Nerven und auch Geld verliert. So kann es schon einmal vorkommen, dass die Zeitspanne eines Verkaufs von drei Monaten bis zu über einem Jahr andauert. Die meisten Eigentümer träumen von einem stressfreien Verkauf, bei dem sie ihre Immobilie anbieten, schnell einen qualifizierten Käufer finden, das Geld erhalten und die Schlüssel übergeben. Wenn es nur so einfach wäre! In Wirklichkeit gibt es beim Verkauf einer Immobilie viele Faktoren, auf die man mit der richtigen Vorbereitung allerdings Einfluss nehmen kann.

## Welchen Wert hat die Immobilie?

Die meisten Hausbesitzer wissen, was sie für ihre Immobilie bezahlt haben und wie hoch ihre monatliche Hypothek ist, aber nicht jeder weiss, wie hoch der aktuelle Wert der Immobilie ist. Warum ist das wichtig? Der aktuelle Marktwert ist aus einer ganzen Reihe von Gründen wichtig: für Versicherungszwecke, für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer, für die Finanzplanung und natürlich für den Verkauf oder den Erwerb einer neuen Immobilie. Es gibt konkret gesehen zwei Hauptfaktoren, die bestimmen, wie viel ein Haus wert ist: der Zustand und das Ausmass der Nachfrage des angebotenen Objekts. Der Wert hängt allerdings nicht nur von der Art und der Lage der Immobilie, sondern auch vom Markt, also der Wirtschaft und von weiteren externen Faktoren ab. Im Laufe der Besitzzeit kann sich der Wert der Immobilie mehrfach verändern.

Eine saubere Immobilienbewertung hilft dabei, Sicherheit zum aktuellen Wert zu erlangen. In der Schweiz kommen verschiedene Methoden der Schätzung infrage, wobei sich Eigentümer mit der hedonischen Methode, also der Online-Immobilienbewertung, selbst



Bei Properti profitieren Eigentümer von der lokalen Expertise des Immobilienberaters und einer individuellen Beratung. Sie geniessen einen risikofreien, flexiblen und transparenten Service rund um Immobilien. Kosten entstehen dabei nur im Erfolgsfall.

einen guten Eindruck verschaffen können. Das professionelle Wertgutachten vom Experten hingegen erfordert die Besichtigung der Immobilie. Professionelle Immobilienbewerter nutzen das Vergleichsverfahren, das auch als Schätzverfahren bekannt ist. Es ähnelt dem hedonischen Wertgutachten, ist aber dank der Expertise des Gutachters und der Begehung des Objektes in Person deutlich detaillierter.

## Besteht Renovationsbedarf?

In vielen Fällen wünschen sich Käufer eine «bezugsfertige» Immobilie – eine, die vor und nach dem Einzug nicht viel Arbeit erfordert. Dies gilt insbesondere für jüngere Käufer, von denen statistisch gesehen 76% auf eine bezugsfertige Immobilie setzen. Aus diesem Grund

sollten Reparaturen in Betracht gezogen werden, bevor die Immobilie auf den Markt gebracht wird. Kleinere, sogenannte kosmetische Reparaturen können eine gute Idee sein, um die Liegenschaft marktfähiger und damit auch wertvoller zu machen. Bei grösseren, bekannten Problemen, beispielsweise einem beschädigten Dach, gibt es zwei Möglichkeiten: die Reparaturen werden vorgängig ausgeführt oder der Verkaufspreis entsprechend angepasst.

Wer bei den Reparaturen frühzeitig vorankommen will, sollte ein Gutachten beziehungsweise eine Zustandsanalyse der Liegenschaft in Betracht ziehen. Jedes Gebäude ist im zeitlichen Verlauf komplexen Veränderungen unterworfen. Dazu zählen Abnutzungserscheinungen durch Bewohnen ebenso wie Materialermüdung und Ver-

schleiss der verarbeiteten Bauteile. Einem Haus oder einer Wohnung sieht man seinen tatsächlichen Zustand oftmals nicht auf den ersten Blick an. Eine sogenannte Zustandsanalyse dokumentiert den aktuellen Zustand einer Immobilie und dient so als Entscheidungshilfe für den geplanten Kauf. Wichtig ist, dass die Reparaturen vor dem Verkauf geplant werden, da diese sich positiv auf den Verkaufspreis der Immobilie auswirken.

## Sind alle Dokumente vorhanden?

Um eine Immobilie erfolgreich zu verkaufen, sind bestimmte Unterlagen für einen reibungslosen Immobilienverkauf unerlässlich. Deshalb sollten diese bereits frühzeitig organisiert und zusammengestellt werden. Nicht selten kommt es vor, dass aus mangelnder Sorgfalt der Dokumente ein vermeintlich sicherer Verkauf platzt. So weckt das Verkaufsdossier bei potenziellen Käuferinnen und Käufern ein höheres Interesse, da diese so alle Details der Liegenschaft kennenlernen und geföhrt nur noch wenige Schritte vom Kauf entfernt sind.

Benötigt werden in der Regel Dokumente wie: Grundbuchauszug, Katasterplan, Grundrissplan, detaillierte Baupläne und -beschriebe (falls vorhanden), Nachweise von Sanierungen und Gebäudeversicherung. Die genannten Dokumente bilden die Basis für eine professionelle Verkaufsdokumentation und können noch durch weitere In-

formationen (beispielsweise Baubeschrieb zur Bausubstanz) ergänzt werden. Eine Aufgabe, die Eigentümer gerne einmal ihrem Immobilienmakler überlassen. Denn die meisten Makler bieten ihre Unterstützung beim Zusammentragen der erforderlichen Dokumente an, da diese für einen erfolgreichen Verkauf unabdingbar sind.

## Wichtige Fragen vor dem Immobilienverkauf

Wer daran denkt, seine Immobilie verkaufen zu wollen, erhält hier einen praktischen Überblick über die entscheidenden Fragen, die man sich vor dem Verkauf stellen sollte:

- 1. Der richtige Zeitpunkt**
  - Wann ist die beste Zeit für den Verkauf eines Hauses?
  - Wie lange wird es dauern, mein Haus zu verkaufen?
  - Ist eine Anschlussimmobilie in Aussicht?
- 2. Die optimale Rendite**
  - Wie viel ist mein Haus wert?
  - Wie viel kostet es, mein Haus zu verkaufen?
  - Sollte ich Reparaturen durchführen, bevor ich das Haus verkaufe?
- 3. Hilfe beiziehen**

Sollte ich einen Immobilienmakler einschalten?  
Wann kommt der Gutachter ins Spiel?

  - Sind alle Dokumente vorhanden?
  - Was kann ich tun, wenn sich mein Haus nicht verkauft?

## Top-Empfehlungen auf Google

«Unsere Erfahrungen mit der Firma Properti AG war sehr perfekt, sehr empfehlenswert. Alles ging sehr schnell und war zu unserer vollsten Zufriedenheit. Ein Immobilienkauf oder -verkauf ist Vertrauenssache und diese hatten wir vom ersten Kontakt an.»

**Reto G.**

«Dieses Unternehmen ist sehr kundenorientiert und engagiert. Es wurde ein intensiver Mailverkehr gehalten und das zu

flexiblen Zeiten. Der Makler hat einen guten Ton und Gespür für seine Arbeit. Er hat den Wohnungsverkauf in sehr kurzer Zeit zum Abschluss gebracht.»

**Peter S.**

«Rundum sehr zufrieden! Sehr angenehme Zusammenarbeit mit dem Makler während der gesamten Zeit. Insbesondere die virtuelle Tour durch die Objekte ist ein deutlicher Mehrwert und sehr zu empfehlen.»

**Johannes W.**

**4.6** ★★★★★ von 322 Google-Rezensionen

Auszug der Properti-Unternehmensbewertung auf Google mit Sterneskala zur Kundenzufriedenheit.

## Mit Provision! Dafür professionell, transparent und ohne finanzielles Risiko.

	properti	klassischer Makler
Schweizweit	Ja	Nein
Exklusivvertrag	Nein	Ja
Aufschaltgebühr	Nein	Ja
Monatliche Kosten	Nein	Ja
Flexibilität	Ja	Nein
Kündigung	Jederzeit	30 Tage
Verkaufsprovision	2%	2.5%

Als modernes Proptech-Unternehmen erbringt Properti hochwertige und transparente Dienstleistungen rund um die Vermarktung von privaten Wohnimmobilien. Dabei steht die Beziehung zwischen Kunden, Maklern und Dienstleistern (Maler, Bodenleger, etc.) im Mittelpunkt.

**properti**

Properti AG  
Tel. 044 244 32 00  
info@properti.ch  
properti.ch

Properti Standorte - schweizweit mit lokalen Immobilienexperten: Zürich, Horgen, Basel, Solothurn, Burgdorf, St. Gallen, Zug, Luzern, Bern, Fribourg, Aarau, Muttenz

**Ihr Partner rund um Immobilien. Transparent. Flexibel. Risikofrei.**

**Properti Marktwertrechner: Immobilie verkaufen/kaufen**



QR-Code scannen und Marktpreis berechnen.

**Properti Mietzinsrechner: Immobilie vermieten**



QR-Code scannen und Mietzins berechnen.

**Kostenlos, unverbindlich, einfach und schnell.**