Immobilien
Verlag

MADE SWISS

IMMOBILIENBEWERTUNG RUND UM BERN

So erhalten Sie den realen Wert

Wichtige Hinweise und Expertentipps

Immo-Ratgeber

Stephan Schenk - Schenk Immobilien Bern GmbH

Immobilienbewertung rund um Bern

So erhalten Sie den realen Wert

Stephan Schenk - Schenk Immobilien Bern GmbH

Schenk Immobilien Bern GmbH
Neubrückstrasse 70, 3012 Bern
Kontakt: kontakt@schenk-immo.ch

Herzlich willkommen

Die Inhalte dieses Ratgebers sind Eigentum von Schenk Immobilien Bern GmbH. Bitte lesen Sie dieses Impressum sorgfältig durch, bevor Sie weiterlesen.

Der Inhalt dieses Ratgebers ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Schenk Immobilien Bern GmbH übernimmt keinerlei Gewährleistung für Richtigkeit, fehlende Aktualität, Zuverlässigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Ratgeber enthaltenen Informationen. Insbesondere wird keine Haftung übernommen für Schäden und Folgeschäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der vorliegenden Informationen verursacht wurden.

© 2025 Schenk Immobilien Bern GmbH / Stephan Schenk
Verlag: BoD – Books on Demand GmbH, In de Tarpen 42, 22848 Norderstedt
Druck: Libri Plureos GmbH, Friedensallee 273, 22763 Hamburg

ISBN 9783769314625

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 1

2 Einführung 4

2.1 Immobilienbewertung leicht erklärt: Was steckt dahinter? 4

2.2 Warum eine präzise Bewertung wichtig ist 6

2.3 Mit Klarheit und Know-how zur besten Bewertung 8

3 Grundlagen der Immobilienbewertung 9

3.1 Relevante Begriffe und Konzepte der Immobilienbewertung 9

3.2 Von der Bausubstanz bis zu Markttrends: Was den Wert ausmacht 11

4 Bewertungsmöglichkeiten 14

4.1 Schnell und bequem: Was eine telefonische Bewertung leisten kann 14

4.2 Vor-Ort-Bewertung: Präzision, die sich auszahlt 16

4.3 Algorithmen vs. Realität: Was Online-Bewertungen können und was nicht 18

4.4 Selbstbewertung: In welchen Fällen sie sinnvoll ist 20

5 Professionelle Unterstützung durch Experten 24

5.1 Wann ein Profi die beste Wahl ist 24

5.2 Wichtige Kriterien für die Auswahl des passenden Experten 27

5.3 Keine Kosten, klare Ergebnisse: Was Sie von Schenk Immobilien Bern erwarten können 29

6 Fazit und Checkliste 31

6.1 Das Wichtigste auf einen Blick: So gelingt die Bewertung 31

6.2 Keinen Schritt vergessen: Ihre Checkliste für eine präzise Bewertung 33

1 Vorwort

Warum der erste Eindruck zählt – aber bei Bewertungen nicht alles ist

Wenn Sie sich eine Immobilie vorstellen, denken Sie vielleicht an ein hübsches Haus mit gepflegtem Vorgarten oder an eine frisch sanierte Eigentumswohnung mit Dachterrasse. Egal, woran Sie denken, Zahlen sind es mit Sicherheit nicht.

Dabei sind es genau diese Zahlen, die dafür sorgen, dass Ihr Vorhaben Wirklichkeit werden kann. Der tatsächliche Wert einer Immobilie ist somit deutlich ausschlaggebender als der erste Eindruck. Deshalb ist es von grosser Bedeutung eine realistische Immobilienbewertung als Basis für einen Kauf, Verkauf oder Termin bei der Bank zu nutzen.

In diesem Ratgeber erfahren Sie, alles Wichtige rund um das Thema Immobilienbewertung, wie Sie die richtige Bewertungsart für Ihre individuelle Immobilie und Lebenssituation auswählen und wie Sie zu einer realistischen Bewertung gelangen. Hierbei wird im Speziellen die Region Bern betrachtet, allerdings sind die Inhalte grösstenteils direkt auf andere Regionen übertragbar.

Doch warum ist es für Sie überhaupt notwendig, sich mit diesen Sachverhalten zu beschäftigen, wenn es so viele Online-Immobilienbewertungen gibt, die schnell und unkompliziert Abhilfe versprechen?

Weil zu einer realistischen und marktgerechten Immobilienbewertung mehr gehört als nur Baujahr, Grösse und Lage einer Immobilie. Allerdings können die Faktoren, die wirklich ausschlaggebend sind, selten von diesen Online-Bewertungen erfasst werden. Dieser Umstand sorgt dafür, dass die Abweichung vom realen Wert schnell einmal mehrere hunderttausend Franken ausmachen kann. Das führt nicht nur zu Verwirrung, sondern kann auch das Abspringen von potenziellen Käufern oder, im schlimmsten Fall, grosse finanzielle Verluste bedeuten. Um das zu vermeiden und Sie dabei zu unterstützen, eine ideale Immobilienbewertung zu finden, habe ich diesen Ratgeber verfasst.

Mein Name ist Stephan Schenk und ich bin Geschäftsführer von Schenk Immobilien Bern. Mit meiner jahrzehntelangen Erfahrung habe ich bereits unzählige Menschen bei allen Belangen rund um das Thema Immobilien unterstützt.

Ich wünsche Ihnen viel Spass und viele aufschlussreiche Momente beim Lesen. Sollten Sie Fragen oder andere Anliegen haben, kontaktieren Sie mich gerne kostenlos jederzeit.

Ihr Stephan Schenk
Schenk Immobilien Bern GmbH

2 Einführung

2.1 Immobilienbewertung leicht erklärt: Was steckt dahinter?

Zuerst möchte ich einmal klären, worum genau es sich bei einer Immobilienbewertung handelt, damit wir im Folgenden optimal mit diesem Begriff arbeiten können. Eine Immobilienbewertung ist eine Analyse verschiedener Faktoren, die ein bestimmtes Objekt betreffen und eine aus diesen Daten und den Marktgegebenheiten resultierende Einschätzung, wie viel Geld dieses Objekt wert ist. Eine exakte und realistische Immobilienbewertung schützt Sie vor finanziellen Verlusten, die mit einer Fehlbepreisung

einhergehen. Ausserdem ist sie eine sichere Grundlage für erfolgreiche Preisverhandlungen und nimmt möglichen "Preisdrückern" den Wind aus den Segeln. Darüber hinaus reduziert sie das Risiko von rechtlichen und finanziellen Problemen beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Meiner Erfahrung nach gibt es immer wieder Missverständnisse beim Thema Immobilien-bewertung, daher möchte ich diese gleich ausräumen. Eine Bewertung ist keine Garantie für einen Verkaufspreis. Sie kann, wenn von einem Makler erstellt, die Bedingungen auf dem Markt sehr gut berücksichtigen, aber eine Garantie ist dies nie. Missverständnis Nummer zwei lässt sich gut in einem Satz darstellen: "Das muss doch mehr wert sein!"

Ich verstehe absolut, wie schwer es ist, sich von einer Immobilie zu trennen, mit der man emotional tief verbunden ist und in die man jahrelang investiert hat. Aber genau deshalb ist es wichtig, sich eine objektive Meinung einzuholen, um nicht in dem Versuch dies anzurechnen, viel Geld zu verlieren. Wie genau das funktioniert, erkläre ich später in diesem Ratgeber.

2.2 Warum eine präzise Bewertung wichtig ist

Eine genaue Bestimmung des Immobilienwertes kann in unterschiedlichen Situationen erforderlich werden.

Streitigkeiten bei Preisverhandlungen:
Unabhängig davon, ob Sie Käufer oder Verkäufer sind, kann es immer sein, dass die Gegenseite unrealistische Preisvorstellungen an den Tag legt. In einigen Fällen liegt das an fehlendem Wissen über den realen Immobilienwert. In anderen Fällen liegt es an einer emotionalen Bindung zu der Immobilie an sich oder dem, wofür sie steht. Wenn Sie aber eine objektive Bewertungsbasis schaffen, werden mögliche Missverständnisse aus dem Weg geräumt und klare Argumente für eine realistische Preisdebatte geschaffen. So können Sie sich aktiv vor langwierigen Verhandlungen und hohen finanziellen Verlusten schützen.

Grundlage für Steuer- und Erbschaftsangelegenheiten:
Gerade bei Steuern und Erbschaften oder einer Kombination daraus geht es oft um hohe finanzielle Werte. Hier lohnt es sich, genau hinzuschauen, um keinen schwerwiegenden Fehler zu begehen. Denn eine fehlerhafte Werteinschätzung, auch wenn unabsichtlich, kann nicht nur zu unnötigen Steuerbelastungen, sondern auch zu Streitigkeiten mit den Behörden und sogar zu ernsthaften rechtlichen Konsequenzen führen. Deshalb

sollten Sie sich hier unbedingt mit einem seriösen und vertrauenswürdigen Experten zusammenschliessen, um zu garantieren, dass der Immobilienwert auch den geforderten Ansprüchen entspricht.

Unterstützung bei Kreditverhandlungen mit Banken:

Der Wert einer Immobilie wird bei Banken gern als Grundlage für die Kredithöhe und auch als Sicherheit herangezogen. Ohne fundierte Bewertung könnte Ihnen eine Ablehnung Ihrer Kreditanfrage oder eine spätere Finanzierungslücke drohen. Mit einer genauen Immobilienbewertung erhöhen Sie die Chance auf eine positive Kreditanfrage und verbessern Ihre Verhandlungsposition für die Kreditkonditionen.

2.3 Mit Klarheit und Know-how zur besten Bewertung

1. Klären Sie Ihren Bewertungszweck
Überlegen Sie, wofür Sie eine Immobilienbewertung genau brauchen. Ob Verkauf, Kauf, Erbschaft oder Finanzierung – der Zweck bestimmt, wie die Bewertung aussehen sollte und welche Aspekte der Immobilie besonders wichtig sind.

2. Wählen Sie die richtige Bewertungsmethode
Telefonisch, online oder Vor-Ort – jede Methode hat ihre Vorzüge. Überlegen Sie, welche Methode Ihren Anforderungen am besten gerecht wird, um die gewünschten Informationen zu erhalten.

3. Finden Sie den richtigen Experten
Ein vertrauenswürdiger Gutachter oder Makler macht den Unterschied. Achten Sie auf Qualifikationen, Marktkenntnisse und Transparenz, um einen Fachmann zu wählen, der Ihre Bedürfnisse versteht.

4. Erhalten Sie eine Bewertung, die zu Ihnen passt
Eine präzise und bedarfsgerechte Bewertung ist der Schlüssel zum Erfolg. Sie sorgt für Klarheit und Sicherheit, sei es bei der Preisfindung, Verhandlung oder der Zusammenarbeit mit Banken.

3 Grundlagen der Immobilienbewertung

3.1 Relevante Begriffe und Konzepte der Immobilienbewertung

Um sich mit dem Thema Immobilienbewertung zu beschäftigen, ist zunächst ein grundlegendes Wissen über häufig verwendete Begrifflichkeiten notwendig.

Als Erstes zeige ich Ihnen, wie Sie zwischen dem Marktwert, dem Verkehrswert und dem Kaufpreis unterscheiden. Der Marktwert spiegelt die aktuelle Zahlungsbereitschaft der Käufer wider und wird von Faktoren wie Angebot, Nachfrage und Inflation beeinflusst. Der Verkehrswert hingegen beruht auf rechtlich standardisierten Bewertungsverfahren und

schwankt somit nicht. Der Kaufpreis wiederum ist das Ergebnis von Verhandlungen mit dem Käufer und wird häufig durch Emotionen oder eine gewisse Dringlichkeit beeinflusst. In der Praxis ist es so, dass der Kaufpreis deutlich von dem Markt- oder Verkehrswert abweichen kann. Besonders, wenn Verkäufer so schnell wie möglich verkaufen möchten und deswegen den Preis senken oder Käufer so schnell wie möglich kaufen möchten und daher mehr bezahlen.

Um aber einen realistischen Marktwert oder Verkehrswert zu erhalten, ist es äusserst ratsam, mit einem Experten zusammenzuarbeiten. Hier haben Sie im Grossen und Ganzen zwei Optionen zur Auswahl. Wenn Sie sich entscheiden, den Wert Ihrer Immobilie mithilfe eines Gutachters zu bestimmen, erhalten Sie eine unabhängige und standardisierte Einschätzung, die auf rechtlichen Vorgaben beruht, also den Verkehrswert widerspiegelt. Weitere Experten für Immobilienbewertungen sind regionale Makler. Hier werden Sie eher den Marktwert Ihrer Immobilie als Wertangabe erhalten, da Makler über fundierte Fachkenntnisse bezüglich Marktentwicklungen und Preistrends verfügen. Deshalb ist es wichtig, die Unterschiede zwischen den Bewertungsarten zu verstehen und sich bei der Wahl des passenden Profis sicher zu sein, welche Art von Wert für Ihre individuellen Ziele – sei es Verkauf, Kauf oder Finanzierung – am relevantesten ist.

3.2 Von der Bausubstanz bis zu Markttrends: Was den Wert ausmacht

Um eine aussagekräftige Immobilienbewertung zu erstellen, sind viele verschiedene Fakten zur Immobilie nötig. Grundsätzlich kann man diese Fakten in vier Kategorien zusammenfassen.

Als Erstes haben wir die Objektdaten. Das sind beispielsweise Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgrösse, Anzahl der Zimmer, allgemeiner Zustand der Immobilie, Gebäudetyp und Energieeinstufung. Diese Angaben werden bei den meisten Arten der Immobilienbewertung abgefragt und als Wertermittlungsbasis verwendet. Zu einem Grossteil dieser Angaben haben viele Immobilienbesitzer auch leichten Zugang, da sie in bestehenden Dokumenten zur Immobilie, ob nun von Kauf, Erbschaft oder Sonstigem festgehalten wurden.

Die nächste Kategorie ist die der Lagedaten. Hier wird der genaue Standort sowie die Anbindung an Schulen, Verkehrsmittel oder Einkaufsmöglichkeiten, also die Infrastruktur erfasst. Zusätzlich werden unter anderem von Maklern auch die Mikro-(Nachbarschaft, Lärmbelastung, Aussicht) und Makrolage (regionale Marktbedingungen, Wirtschaftslage) berücksichtigt. Das ist wichtig, da diese Begebenheiten sich extrem stark auf den Preis auswirken können. Stellen Sie sich vor, es würde ein wunderschönes Haus zum Verkauf stehen, das genau

nach Ihren Vorstellungen ist. Aber dieses Haus grenzt direkt an eine Mülldeponie. Da kann das Haus noch so schön und ideal passend für Sie sein, Sie würden es mit Sicherheit nicht zum selben Preis kaufen, wie ein Haus mit guter Aussicht.

Als dritte Unterteilung gibt es die Gruppe der Marktdaten. Hier wird besonders danach geschaut, wie ähnliche Immobilien in der Region bewertet wurden und wie die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation aussieht. Gibt es viele Häuser mit ähnlicher Grösse, Ausstattung und Zustand kann ein Preis, der zwar an sich dem Wert der Immobilie entspricht, aber im Vergleich zu den anderen angebotenen Immobilien eher teuer ist, schnell dazu führen, dass Ihre Immobilie auf dem Abstellgleis versauert.

Als Letztes kommt die Kategorie der zusätzlichen Details. Und hier trennt sich die Spreu vom Weizen. Denn diese Kategorie wird meist nur von Vor-Ort-Bewertungen erfasst und kann den Wert Ihrer Immobilie um mehrere hunderttausend Franken nach oben korrigieren. Die Rede ist von der Ausstattung der Immobilie, den getätigten Modernisierungen und den besonderen Merkmalen. Ihre Immobilie hat eine hochwertige Einbauküche? Einschätzung gesteigert. Sie besitzen eine grosszügige Garage, einen Balkon oder einen Wintergarten? Einschätzung wieder gestiegen. Die Immobilie besitzt einen Pool oder eine Sauna? Sie wissen es schon,

wieder ist die Immobilienbewertung in die Höhe geschossen. Und jetzt stellen Sie sich vor, all solche Dinge würden nicht berücksichtigt werden. Das könnte für Sie einen hohen finanziellen Verlust bedeuten. Daher ist es essenziell, dass Sie die richtige Bewertungsart für Ihre Immobilie und den Zweck auswählen.

4 Bewertungsmöglichkeiten

4.1 Schnell und bequem: Was eine telefonische Bewertung leisten kann

Eine Immobilienbewertung per Telefonat dient als grober Orientierungspunkt zur Wertfindung. Hierbei werden erste grundlegende Fakten wie das Baujahr, die Grösse und der Zustand der Immobilie abgeklärt.

Bei der Telefonbewertung werden zur Einstufung Ihrer Immobilie meist standartisierte Bewertungskriterien verwendet, dazu zählt beispielsweise der lokal übliche Quadratmeterpreis. Das führt dazu, dass die Telefonbewertung sehr zeiteffizient ist und einen deutlich

geringeren Aufwand erfordert als eine Vor-Ort-Bewertung. Zudem ist es so auch möglich, eine grobe Wertvorstellung zu erhalten, sollten Sie sich weit entfernt von der Immobilie befinden oder sich aus persönlichen Gründen nicht am Immobilienstandort aufhalten wollen.

Bei all diesen positiven Aspekten hat eine Telefon-bewertung allerdings auch ihre Grenzen. Dadurch, dass lediglich wenige Daten erhoben und standardisiert bearbeitet werden, kann eine Telefon-bewertung nur einen groben Überblick über den Wert einer Immobilie liefern. Für eine detaillierte und deutlich genauere Bewertung sollte ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden.

Wenn Sie an einer telefonischen Immobilienbewertung interessiert sind, schauen Sie gern einmal auf unserer Website vorbei und kontaktieren Sie uns kostenfrei und unverbindlich: schenk-immo.ch/kontakt

4.2 Vor-Ort-Bewertung: Präzision, die sich auszahlt

Eine Vor-Ort-Bewertung von einem Experten durchführen zu lassen, ist die sicherste und präziseste Methode, wenn Sie einen realistischen und marktgerechten Immobilienwert erhalten wollen. Das ist Fakt. Allerdings haben einige Menschen Bedenken, diesen Weg zu gehen, weil Sie sich Sorgen um hohe Kosten und unseriöse Experten machen. Auch die Frage, ob der Aufwand überhaupt gerechtfertigt ist, hält die Menschen davon zurück.

Die ersten beiden Punkte (hohe Kosten und unseriöse Experten) lassen sich relativ schnell aus der Welt schaffen. Mit dem richtigen Experten erwarten Sie auch keine hohen Zusatzkosten. Wie Sie einen passenden und kompetenten Experten finden können, wird im 5. Abschnitt dieses Ratgebers "Professionelle Unterstützung durch Experten" näher erklärt. Dann bleibt noch die Frage, ob sich die Mühe ihrerseits lohnt, sich Zeit für Expertenrecherche und Besichtigungstermin zu nehmen.

Wenn Sie bedenken, was Sie bei einem Vor-Ort-Termin geboten bekommen, ist diese Frage leicht mit "Ja" zu beantworten. Alle Daten zu Ihrer Immobilie werden umfassend erfasst und dokumentiert. Dabei werden natürlich auch Modernisierungen und Renovierungen berücksichtigt. Auch individuelle Merkmale wie Gärten,

Terrassen, Ausblick und Lagevorteile werden in die Bewertung aufgenommen. Je nachdem für welchen Experten Sie sich entscheiden, werden auch technische Details wie Bausubstanz und Co. verzeichnet sowie versteckte Schäden erfasst und einberechnet. Genauer können Sie es nicht haben. Zudem haben Sie mit einem Experten immer einen starken Partner an Ihrer Seite, der Sie bei allen Fragen und bei Maklern sogar beim Verkauf unterstützt. Darüber hinaus kann eine solche Immobilienbewertung sowohl von Kaufinteressenten als auch von Banken leicht nachvollzogen werden und schafft Vertrauen in die Seriosität Ihrer Immobilie und, wenn Sie verkaufen, auch in Ihr Verkaufsangebot. Sie gilt als starkes Fundament für Preisverhandlungen und bietet Ihnen eine hochgradige Absicherung vor Fehleinschätzungen und rechtlichen Problemen.

Sie interessieren sich für eine Vor-Ort-Immobilienbewertung im Kanton Bern?
Wir sind gerne Ihr Ansprechpartner. Mehr Informationen zu uns und einer Vor-Ort-Bewertung erhalten Sie auf unserer Webseite. Gehen Sie dazu einfach auf den folgenden Link: www.schenk-immo.ch

4.3 Algorithmen vs. Realität: Was Online-Bewertungen können und was nicht

Eine Online-Bewertung einzuholen, erscheint oft als bequemes, kostengünstiges und seriöses Mittel, um schnell eine exakte Immobilienbewertung zu erhalten. Es gibt unzählige Webseiten, die Ihnen genau das versprechen und im selben Atemzug natürlich auch eine solche Bewertung anbieten. Und verstehen Sie mich nicht falsch, natürlich hat auch eine Online-Bewertung, solange sie von einem fachkundigen Anbieter durchgeführt wird, ihre Anwendungsbereiche. Allerdings liegen diese eben oft nicht da, wo Sie sie vermuten.

Die Stärken von Online-Bewertungen lassen sich kurz zusammenfassen: schnell, bequem und verhältnismässig günstig. Klingt an sich toll, oder? Jein. Es ist wichtig, dass Sie verstehen, wie genau diese Bewertungen zustande kommen. Ihre wenigen eingegebenen Daten zu Baujahr, Grösse, Zustand, Energieeinstufung etc. werden in einem standardisierten Prozess mit bestimmten, zuvor in das System eingepflegten Vergleichsobjekten in der Region verglichen. Und genau hier liegt das Problem. Es werden zu wenige Fakten zur Immobilie abgefragt, um wirklich eine realistische Bewertung abgeben zu können. Darüber hinaus ist eine Online-Bewertung immer abhängig davon, wie aktuell, vollständig und genau die Vergleichsdaten sind. Das sind sehr viele Variablen, die dazu führen können, dass die Immobilienbewertung von

dem wirklichen Wert abweicht. Das führt dann wiederum zu unrealistischen Erwartungen bei Kauf oder Verkauf und möglicherweise hohen Zeit- oder Geldverlusten. Daher ist eine Online-Immobilien-bewertung nur dann ratsam, wenn Sie eine sehr einfache Immobilie besitzen und lediglich eine ganz grobe Orientierung über eine mögliche Wertspanne gewinnen wollen.

Wenn Sie die Immobilienbewertung für Kauf, Verkauf oder einen Banktermin nutzen wollen, ist eine solche Immobilienbewertung weder ausreichend noch ratsam.

4.4 Selbstbewertung: In welchen Fällen sie sinnvoll ist

Die eigene Immobilie vollkommen eigenständig, ohne Hilfe von Experten zu bewerten, erscheint vielen Immobilienbesitzern als ein guter Weg um effektiv Kosten zu sparen, gibt es doch genügend Informationen und Anleitungen im Internet.

Allerdings existiert dabei ein grosses Problem: Sie können sich keine jahrelange Ausbildung und Erfahrung, wie sie Gutachter oder Makler haben, in nur wenigen Tagen aneignen. Wenn Sie weitreichende Kenntnisse dieser Art allerdings durch eine ähnliche berufliche Tätigkeit besitzen, dann ist eine Selbstbewertung durchaus für Sie geeignet. Sie können so definitiv Geld einsparen und Ihren Verkaufsprozess flexibler gestalten, da Sie nicht auf einen Termin mit einem Experten angewiesen sind.

Sollten Sie jedoch, wie die breite Masse von Menschen, nicht über dieses Wissen verfügen, rate ich Ihnen strengstens von einer Selbstbewertung ab. Es gibt da einfach zu viele Fehlerquellen, die nicht mit reiner Internetrecherche umgangen werden können. Und viele dieser Fehlerquellen kosten Sie entweder viel Zeit oder Geld oder verursachen Konflikte mit Käufern, Banken oder den Ämtern. Damit Sie sich das besser vorstellen

können, möchte ich Ihnen im Folgen ein paar grobe Fallstricke vorstellen.

Nummer 1: Sie setzen den Preis zu hoch an. Das kann schnell passieren, denn jeder Verkäufer möchte natürlich den bestmöglichen Gewinn erzielen. Allerdings tun Sie sich keinen Gefallen damit, wenn der Preis nicht der marktüblichen Spanne entspricht. Denn wenn der Preis zu hoch ist, bleibt Ihre Immobilie lange auf dem Markt und wirkt für Interessenten schlecht verkäuflich, was Misstrauen weckt. Je länger Ihre Immobilie nicht verkauft wird, desto mehr Zeit und auch Interessenten verlieren Sie. Ganz zu schweigen davon, dass die meisten Menschen Ihre Immobilie nicht aus purer Lust und Laune verkaufen, sondern ein bestimmtes Ziel erreichen wollen. Sollte die Immobilie dann lange nicht verkauft werden, besteht auch die Gefahr dieses nächste Ziel, wie der Erwerb eines Alterswohnsitzes oder das Eindämmen von Kosten nach einer Scheidung, oder die Finanzspritze für einen Neubeginn oder was auch immer nicht zu erreichen. Darüber hinaus kann es sein, dass Ihnen aufgrund der hohen Aufenthaltszeit Ihrer Immobilie auf dem Markt auffällt, dass Sie den Preis wohl ein bisschen zu hoch angesetzt haben. Was tun Sie dann? Sie korrigieren den Preis nach unten. Das wird den Interessen auf allen gängigen Plattformen angezeigt und weckt auch wieder das Misstrauen, denn warum sollte eine Immobilie plötzlich, sogar vielleicht mehrfach im Preis gesenkt werden? Die Leute denken, dass mit Ihrer

Immobilie irgendetwas nicht stimmt und schrecken vor einem Kauf eher zurück. Denn eine Immobilie zu erwerben ist mit jahrzehntelangen Kosten und oft einer grossen Lebensumstellung verbunden, da möchte man sich schon ganz sicher sein, dass man beim Kauf kein faules Ei untergejubelt bekommt. Sie sehen also, was die falsche Bepreisung alles ausmachen kann. Ähnliche Konsequenzen können Sie übrigens auch erwarten, wenn Sie den Wert zu niedrig ansetzen.

Beispiel Nummer 2 dreht sich um die Vernachlässigung rechtlicher Vorgaben. Stellen Sie sich vor, Sie verkaufen eine Immobilie, die über bauliche Änderungen, also z.B. einen Anbau oder eine Dachterrasse verfügt. Nach der Vertragsabwicklung stellt der Käufer dann aber fest, dass gar keine entsprechende Baubewilligung für den Anbau vorliegt, oder dass der Anbau gegen kantonale Bauvorschriften verstösst. Jetzt wird es kritisch für Sie, denn der Käufer kann den Kauf anfechten oder rechtlich gegen den Verkäufer vorgehen. Das bedeutet für Sie einen Gerichtsprozess, der viel Zeit, Geld und Nerven kostet und dann möglicherweise noch eine Schadenersatzforderung. Eine andere Möglichkeit ist, dass die nicht genehmigten Änderungen vom Verkäufer auf eigene Kosten nachträglich zurückgebaut werden müssen, oder nachträglich eine Baubewilligung eingeholt werden muss, was aber auch nicht so einfach ist, wie es eventuell klingt.

Dieses Beispiel hat insofern eine Relevanz beim Thema Immobilienbewertung als dass es zeigt, dass Änderungen wie beispielsweise der Anbau nicht immer pauschal als wertsteigernd eingestuft werden können und es absolut wichtig ist, einen Experten hinzuzuziehen, der Sie vor solchen Fallstricken und schwerwiegenden Konsequenzen schützt.

5 Professionelle Unterstützung durch Experten

5.1 Wann ein Profi die beste Wahl ist

Wenn Sie eine verlässliche und realistische Immobilienbewertung anstreben, kann man pauschal sagen, dass es immer sinnvoll ist, einen Experten damit zu beauftragen. Aber natürlich gibt es auch spezifische Fälle, in denen eine fundierte und detaillierte Expertenbewertung absolut und unter allen Umständen unerlässlich ist.

Sie sollten einen Profi hinzuziehen, wenn:

Sie ein komplexes Objekt bewerten wollen
Solche Objekte sind beispielsweise sehr hochpreisige und luxuriöse Objekte, Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten mit Mietverträgen, Gewerbeobjekte oder Grundstücken mit Entwicklungspotential oder unklarer Nutzung. Oft ist den besitzern die Komplexität Ihrer Immobilie, wenn es um die Immobilienbewertung geht nicht bewusst, daher lohnt es sich bei jeder Immobilie einen Experten zu kontaktieren.

Sie sich unsicher beim Thema Immobilien-bewertungen sind
Wie im vorherigen Gliederungspunkt bereits beschrieben, kann es zu hochgradigen Komplikationen und schwerwiegenden Konsequenzen führen, wenn Sie nicht das nötige Wissen besitzen, um Ihre Immobilie adäquat zu bewerten. Daher sollten Sie, wenn dies der Fall ist, einfach einen Experten konsultieren und sich diese Sorgen und Arbeit entspannt abnehmen lassen.

Sie eine Kauf-oder Verkaufsentscheidung mit hohem Risiko treffen
Sobald für Sie sehr viel an dieser Entscheidung hängt, sei es finanzieller, emotionaler oder lebensverändernder Natur, ist es ratsam, eine Expertenbewertung einzuholen, um auch wirklich sicher zu sein, keinen Fehler zu

machen und bei allen Fragen auf der sicheren Seite zu sein.

Sie sich Vorteile bei der Preisverhandlung sichern wollen

Bei Preisverhandlungen haben Sie mit einer fachkundigen Immobilienbewertung eine deutlich stärkere Position und gute Argumente, um das starke Drücken des Preises seitens des Käufer zu unterbinden.

Gut zu Wissen:

Ausserdem kann Ihnen ein Makler über die Bewertung hinaus auch professionelle Begleitung bei Gesprächen mit Käufern oder Banken liefern und so den Ausgang Ihres Anliegens positiv beeinflussen.

Natürlich erhalten Sie so auch kompetenten Beistand bei der Lösung von Konflikten im Zusammenhang mit der Immobilie, sei es bei Scheidung, Erbschaft, Verkauf oder anderen Situationen.

5.2 Wichtige Kriterien für die Auswahl des passenden Experten

So vorteilhaft die Zusammenarbeit mit einem Experten auch ist, so gibt es dennoch einige Hinweise, die Sie beachten sollten, um unseriöse Makler oder Maschen zu identifizieren.

Um sich zu schützen, sollten Sie unbedingt die Vertragsbedingungen des Maklers hinterfragen. Knebelverträge sind zwar nicht mehr zeitgemäss, jedoch kommen sie noch immer häufig vor. Diese Verträge sind lediglich zugunsten der Makler und nicht zugunsten der Kunden ausgelegt. Achten Sie darauf, dass Sie jederzeit das Recht haben, die Zusammenarbeit zu beenden. Denn wenn der Makler nicht zu Ihrer Zufriedenheit arbeitet, sollten Sie nicht noch lange Zeit gebunden sein oder bezahlen müssen, sondern unkompliziert den Makler wechseln können.

Bei Schenk Immobilien Bern legen wir besonderen Wert darauf, unsere Kunden transparent mit einzubeziehen und maximale Entscheidungsfreiheit zu bieten. Wir verzichten bewusst auf Knebelverträge und setzen stattdessen auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wenn Sie sich entscheiden, die Immobilienbewertung in Kombination mit einem Verkaufsprozess bei uns zu starten, dann erhalten wir unsere Provision erst, wenn wir Ihre Immobilie erfolgreich zu Ihrem Wunschpreis

verkauft haben. Vorher gehen wir uneingeschränkt mit allen Services in Vorleistung. Darüber hinaus ist unsere Zusammenarbeit jederzeit flexibel und kostenfrei kündbar.

5.3 Keine Kosten, klare Ergebnisse: Was Sie von Schenk Immobilien Bern erwarten können

Uns, von Schenk Immobilien Bern, ist an dieser Stelle ganz wichtig zu erwähnen, dass es da draussen neben den Schwarzen Schafen auch wirklich gute und loyale Immobilien-Profis gibt.

In unserer Arbeit mit vielen hunderten Kunden haben wir uns immer an einen einfachen Leitsatz gehalten: Wie möchte ich als Kunde behandelt werden, wenn es um den Verkauf oder Kauf meiner eigenen Immobilie geht?

Vor über 20 Jahren habe ich, Geschäftsführer Stephan Schenk, es mir zur Aufgabe gemacht, Menschen, die ihre Immobilie verkaufen möchten, den Wert ihrer Liegenschaft erfahren wollen oder Beratungsbedarf haben, bei allen Wegen mit meinem Know-how zur Seite zu stehen. Dabei war es mir von Anfang an ein Anliegen, eine vertrauensvolle und transparente Beziehung zu unseren Kunden aufzubauen. Denn das hilft uns dabei, die individuelle Situation eines Kunden wirklich zu verstehen und uns so direkt seinen Wünschen und Bedürfnissen annehmen zu können.

Unsere Arbeit für Sie reicht von der Immobilienbewertung und der Erstellung von virtuellen 360°-Rundgängen über die Publikation Ihres Objekts und der Organisation von Besichtigungsterminen bis zur Abwicklung mit den Behörden und den Verkaufsgesprächen.
Also gewissermassen ein "Rundum-sorglos-Paket".

Mein Team und ich versprechen Ihnen, Sie bei Ihren Vorhaben zu 100 Prozent zu unterstützen, Ihnen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen und Ihnen die anfallenden Aufgaben zuverlässig abzunehmen. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass die Immobilienbewertung reibungslos sowie stressfrei vonstatten geht und Ihnen als Erfolgserlebnis in Erinnerung bleibt.

6 Fazit und Checkliste

6.1 Das Wichtigste auf einen Blick: So gelingt die Bewertung

Wie Sie gelesen haben, ist eine Immobilienbewertung kein so einfaches Thema. Es ist eine komplexe Aufgabe, die Fachkenntnisse, Vorbereitung und die Auswahl der richtigen Methode erfordert. Dazu ist es notwendig, dass Sie sich über den Zweck Ihrer Bewertung klar werden, wichtige Daten zu Ihrer Immobilie beschaffen, eine passende Bewertungsart auswählen und sich im Regelfall mit einem Experten zusammenschliessen. Dann steht einer optimalen Immobilienbewertung nichts mehr im Weg. Eine detaillierte Schritt-für-Schritt-Anleitung dazu, finden Sie nach diesem Fazit.

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Ratgeber dabei geholfen hat, sich besser rund um das Thema Immobilien-bewertung zu orientieren, mögliche Herausforderungen zu meistern und in der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Denken Sie daran, wir von Schenk Immobilien Bern sind immer für Sie da, um Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen und Ihnen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Sollten Sie Fragen zu einer Immobilienbewertung haben oder unsere Expertise anderweitig benötigen,

können Sie sich gerne jederzeit kostenfrei und unverbindlich an uns wenden.

Sie haben sich entschlossen, Ihre Immobilie in der Region Bern professionell bewerten zu lassen?

Dann kommen Sie gerne auf uns zu und erhalten Sie eine Bewertung, auf die Sie, mögliche Käufer/Verkäufer sowie Banken und das Finanzamt sich verlassen können. Nutzen Sie dafür einfach unser kostenloses Kontaktformular unter: www.schenk-immo.ch/kontakt

6.2 Keinen Schritt vergessen: Ihre Checkliste für eine präzise Bewertung

□ 1. Zweck der Bewertung klären

Mögliche Ziele:

- Verkauf: Bestimmung eines realistischen Angebotspreises.
- Kauf: Überprüfung, ob der aufgerufene Preis angemessen ist.
- Finanzierung: Grundlage für Kredite oder Beleihungen.
- Erbschaft/Scheidung: Klärung des Wertes für rechtliche oder steuerliche Zwecke.

2. Wichtige Dokumente zusammentragen

Grundbuchauszug:

- Wichtige Informationen: Eigentumsnachweis, Belastungen (z. B. Hypotheken), Näherbaurecht und Wegrecht.
- Erhältlich bei: Grundbuchamt der zuständigen Gemeinde oder des Bezirks.

Baupläne und Wohnflächenberechnung (bei Einfamilienhäusern):

- Notwendig zur genauen Erfassung von Flächen und Grundrissen.
- Erhältlich bei: Kantonaler Gebäudeversicherung.

Flurkarte:

- Zeigt die genaue Lage und Grösse des Grundstücks.
- Erhältlich bei: Amt für Geoinformation (in Kantonen) oder bei der Vermessungsbehörde.

Energieausweis:

- Pflichtdokument (zumindest in einigen Kantonen wie Waadt und Freiburg) bei Verkauf oder Vermietung, gibt die Energieeffizienz an.
- Erhältlich bei: Energieberatern oder spezialisierten Fachstellen (z. B. Minergie-Berater) / Einige Kantone oder Gemeinden bieten spezifische Beratungsstellen an.

Modernisierungsnachweise:

- Wichtig für den Nachweis von Wertsteigerungen durch Umbauten oder Renovierungen.
- Erhältlich bei: Rechnungen oder Verträge von Handwerkern.

Belege zu Hypotheken oder Mietverträgen (bei vermieteten Objekten):

- Wichtige Informationen: Bestehende Verpflichtungen, Einnahmen aus Vermietung.
- Erhältlich bei: Kreditinstituten oder Banken, die die Hypothek vergeben haben. / Kopien der Mietverträge aus den eigenen Unterlagen.

3.Den passenden Profi auswählen

Immobilienmakler:

- Gut für Verkaufsbewertungen und regionale Markteinschätzungen.
- Ideal für sichere und detaillierte Bewertung (z. B. bei Scheidung oder Erbschaft).
- Wichtig: Makler mit lokaler Marktkenntnis und Erfahrung in ähnlichen Objekten.

Banken und Finanzdienstleister (Gutachter):

- Gutachten für Finanzierungszwecke oder Beleihungswerte.
- Neutral und oft mit standardisierten Verfahren.

Online-/Telefon-Dienste:

- Erste Orientierung, schnell und günstig.
- Nicht geeignet für komplexe oder rechtlich bindende Zwecke.

4. Individuelle Bewertungsart wählen

Online-Bewertung:

- Einfacher Dateninput (Grösse, Lage, Zustand) – liefert grobe Preisschätzungen.

Telefonische Bewertung:

- Erste Einschätzung basierend auf den bereitgestellten Daten (z. B. Grösse, Lage, Zustand).
- Schnell, unkompliziert und zeiteffizient – besonders nützlich für eine grobe Orientierung.
- Begrenzte Genauigkeit, da keine Vor-Ort-Besichtigung möglich ist.

Vor-Ort-Bewertung:

- Experte inspiziert Immobilie und Lage persönlich.
- Berücksichtigung von individuellen Details und Mängeln.
- Genauestes und verlässlichstes Ergebnis

5. Relevante Aspekte bei der Expertenwahl beachten

Qualifikationen prüfen:

- Referenzen und Berufserfahrung erfragen.

Regionale Marktkenntnis:

- Experten, die den lokalen Markt gut kennen, liefern präzisere Ergebnisse.

Transparente Kosten:

- Vorab klären, welche Kosten für die Bewertung anfallen und was enthalten ist.

6. Ergebnisse prüfen und anwenden

- Transparenz: Sicherstellen, dass die Bewertung nachvollziehbar ist.
- Verhandlungen: Bewertungsbericht als starkes Argument bei Preisgesprächen verwenden.
- Rechtssicherheit: Fundierte Immobilien-bewertung als Grundlage bei komplexen Fällen, Bankterminen oder rechtlichen Streitigkeiten nutzen.

Vielen Dank, dass Sie diesen Ratgeber bis zum Ende durchgelesen haben.

Wir freuen uns, wenn Sie die Informationen und Ratschläge für Ihre Situation nutzen und nun eine fundierte Entscheidung auf Grundlage echtem Expertenwissen treffen können.

Falls Sie weiterführende Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, sich bei mir zu melden.

Stephan Schenk

Ihr Stephan Schenk
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

031 503 11 99

kontakt@schenk-immo.ch

schenk
Immobilien Bern

Als zuverlässige Partner begleiten mein Team und ich Sie gern bei allen Fragen rund um die Themen Immobilienkauf & -verkauf.

In diesem Ratgeber finden Sie alle wichtigen Informationen zum Thema Immobilienbewertung, die Ihnen dabei helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Falls Sie weitere Fragen haben, sind wir gerne für Sie da. Auf unserer Webseite schenk-immo.ch erreichen Sie uns jederzeit und können einfach mit uns in Kontakt treten.

Beste Grüsse
Stephan Schenk und sein Team

9 783769 314625