

# Wertsteigerung von Immobilien

29.05.2020 – hausinfo.ch



Die Immobilienpreise sind seit der Jahrtausendwende stark gestiegen. Darum glauben viele Immobilienbesitzer, ihr Objekt sei automatisch viel mehr wert. Vielleicht, vielleicht aber auch nicht. Das hängt unter anderem davon ab, was sie unter Wert verstehen.



Wenn zwei Immobilienbesitzer über Wert diskutieren, meinen sie nicht immer dasselbe. Der eine redet vielleicht vom Verkehrswert, der andere vom persönlichen Wert. Verkehrswert ist der Betrag, den Sie für Ihre Eigentumswohnung oder Ihr Einfamilienhaus erhalten, wenn Sie verkaufen. Der persönliche Wert ist der Wert, den das Objekt für Sie und nur für Sie hat. Oft liegt er über dem Verkehrswert, weil beispielsweise eine rustikale Massivholzküche teuer ist, aber nur Ihnen gefällt. Es dürfte schwierig werden, jemanden zu finden, der die Kosten übernimmt. Allenfalls bietet der Käufer sogar weniger, weil er die Küche ersetzen muss.

## Sinnvolle und weniger sinnvolle Massnahmen

Drei Faktoren bestimmen den Verkehrswert massgeblich: Lage, Lage und Lage. Andere Faktoren sind Grundriss, Wohnfläche und Ausbau. Wenn Sie den Wert Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses steigern wollen, können Sie nur Grundriss, Wohnfläche oder Ausbau verändern, nicht die Lage. Mögliche sinnvolle wertsteigernde Massnahmen:

- Die Wohnfläche des Hauses durch einen Anbau vergrössern.
- Den Grundriss ändern und aus der kleinräumigen 5,5-Zimmer- eine grossräumige 3,5-Zimmer-Wohnung machen.
- Den Ausbaustandard durch neue Geräte, ein neues Badezimmer oder Schallschutzmassnahmen nachhaltig steigern.
- Das Haus oder die Wohnung isolieren und die Heizung mit der alten Wärmepumpe durch eine ressourcenschonende Lösung ersetzen.

Falls Sie das Objekt früher oder später verkaufen wollen, sollten Sie sich Gedanken über die Massnahmen machen. Eine zeitgemässe Küche ist sinnvoll, eine Massivholzküche nicht. Im schlimmsten Fall wird sie sogar zur Belastung, falls der Käufer eine andere Küche will.