

# Der richtige Immobilienmakler

Für den erfolgreichen Immobilienverkauf ist die richtige Wahl des Maklers sehr wichtig.

Der Makler muss seriös sein und der Hauseigentümer ihm vertrauen können.

Es dürfen keine anderen Interessen oder Abhängigkeiten bestehen, damit sich der Makler uneingeschränkt für den Eigentümer einsetzen kann. Neben einer soliden Ausbildung und genügend Erfahrung sind auch Kenntnisse in der Immobilienbewertung, dem Bauwesen sowie dem Miet- und Steuerrecht wichtig. Gratisangebote und Maklerempfehlungen aus dem Internet helfen dem Eigentümer nicht wirklich weiter und dienen lediglich dem Makler zur Akquisition. Eine gute Empfehlung sind Makler vom Hauseigentümergebiet oder der Maklerkammer.

## PROVISION DES MAKLERS

Der Makler kann für den Verkauf der Liegenschaft mit einem Erfolgshonorar oder einem Fixpreis entschädigt werden. Einige Makler werben damit, dass der Verkäufer kein Honorar bezahlen muss. Nicht jedes dieser Entschädigungsmodelle garantiert einen optimalen Verkauf für den Hauseigentümer.

Das in der Branche übliche Erfolgshonorar ist in der Regel für die Eigentümer die beste Lösung. Der Makler übernimmt den gesamten Verkauf, im Honorar sind sämtliche Kosten enthalten und dieses muss nur beim erfolgreichen Verkauf bezahlt werden. Weil der Makler vom hohen Verkaufspreis profitiert, wird er sich für einen guten Abschluss einsetzen und auch die eine oder andere Zusatzmeile machen. Dieser Anreiz fehlt beim Fixpreis, dort ist der Makler an einem schnellen und möglichst einfachen Abschluss interessiert. Beim Lockangebot des Gratismaklers

bezahlt der Eigentümer das Honorar über einen tieferen Verkaufspreis und verliert die uneingeschränkte Interessenvertretung des Maklers.

## BANKEN ALS IMMOBILIENMAKLER

Einige Finanzinstitute treten als Immobilienmakler auf oder haben dafür Tochterfirmen gegründet, Maklerfirmen gekauft oder Kooperationen abgeschlossen. Wenn der Eigentümer bei diesen Finanzinstituten auch seine Hypothek abgeschlossen hat, können beim Verkauf Interessenskonflikte auftreten. Es stellt sich die Frage, ob die Bank als Makler einem Kaufinteressenten die Liegenschaft verkaufen will, wenn dieser die Hypothek bei einer anderen Bank abschliesst.

## GRATISSCHÄTZUNGEN UND MAKLEREMPFEHLUNGEN

Damit Immobilienmakler Aufträge bzw. Eigentümerdaten erhalten, werden im Internet immer häufiger Gratisbewertungen oder Maklerempfehlungen angeboten.

Gratisschätzungen und Maklerempfehlungen im Internet sind nicht wirklich gratis. Der Hauseigentümer bezahlt mit seinen Daten, welche für teures Geld an Makler verkauft werden. Während bei Gratisschätzungen in der Regel ein ungenauer Immobilienwert herauskommt, oder eine zu grosse Preisspanne, bekommt man bei Maklerempfehlungen nicht wirklich gute Makler empfohlen. Welcher Makler gibt freiwillig 50 Prozent seiner Provision ab? Häufig sind das Makler, welche auf anderem Weg keine Aufträge erhalten. Mit einer Maklerempfehlung aus dem Internet erhält der Hauseigentümer sicher nicht den besten Makler der Region.

trüge erhalten. Mit einer Maklerempfehlung aus dem Internet erhält der Hauseigentümer sicher nicht den besten Makler der Region.

## UMFASSENDE BERATUNG

Beim Immobilienverkauf müssen viele Punkte beachtet werden, damit für den Eigentümer das beste Ergebnis erzielt wird. Angefangen bei der korrekten Bewertung und dem Erkennen und Beurteilen vorhandener Ausbaupotentiale bis zu rechtlichen Fragen in den Bereichen Nachbarrecht, Mietrecht oder Steuerrecht. Bei einem Standardverkauf kann der erfahrene Immobilienmakler diese Punkte häufig selber abdecken. In vielen Fällen ist es aber notwendig oder zumindest hilfreich, wenn intern auf eine Fachperson zurückgegriffen werden kann.

*Ralph Bauert, Geschäftsführer Hauseigentümergebiet Region Winterthur, dipl. Architekt FH, Executive MBA FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*

Weitergehende Informationen zum Thema der Maklerwahl finden Sie auf [www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch) oder direkt mit diesem QR-Code.



## Impressum

**Herausgeber** Hauseigentümergebiet Graubünden, [www.hevgr.ch](http://www.hevgr.ch)  
**Auflage** 10 941 Exemplare, Wemf-Beglaubigung 2021, erscheint viermal jährlich  
**Redaktion** Reto Nick,  
 Hirschengasse 23, 7206 Igis, Tel. 081 250 50 33  
**Anzeigen** Somedia Production AG, Someraustrasse 32,  
 7007 Chur, Tel. 081 255 50 65  
**Produktion** Somedia Production AG, Someraustrasse 32,  
 7007 Chur, Tel. 081 255 50 65