

Was genau ist ein Immobilitätsaustausch?

PR – Der Immobilitätsaustausch ist ein zeitgleicher, doppelter Haus- oder Wohnungs(ver)kauf. Während verkaufswillige Eigentümer für gewöhnlich zunächst eine neue Immobilie suchen müssen, bevor sie ihr altes Zuhause verkaufen können, werden diese beiden Vorgänge bei einem Immobilitätsaustausch zusammengefasst.

Weshalb gerade bei tiefer Leerstandsquote und Wohnungsnot der Immobilitätsaustausch für Eigentümer erfolgreich sein kann, erklärt der Immobilienspezialist Ingo Grünig von FREITAG IMMO.

Ingo Grünig, wer bisher ein Eigenheim gesucht hat oder verkaufen wollte, der hat sich über einschlägige Plattformen informiert oder dort inseriert – oder sich professionelle Unterstützung durch einen Makler gesucht. Wieso braucht es nun eine neue Idee?

Ingo Grünig: Das Problem ist, dass der Immobilienmarkt in der Schweiz ziemlich ausgetrocknet ist mit Leerstandsquoten von unter einem Prozent. Wer etwas Passendes sucht, wird kaum in der gewünschten Region oder Preisklasse fündig. Für Neubauten ist es schwierig, bezahlbare Grundstücke zu finden. Auf der anderen Seite gibt es aber aktuell sehr viele Immobilienbesitzer, die in den Boomjahren der 70er und 80er-Jahre gebaut oder umgebaut haben und jetzt in ein Alter gekommen sind, in dem Ihnen die Immobilie zu gross, unzeitgemäss (leere Zimmer, Treppen, ...) oder im Unterhalt (Gartenpflege, Erneuerungen und Investitionen, ...) zu aufwendig wird. Doch diese Menschen brauchen eine Nachfolgelösung, oft altersgerecht, und stehen dann vor dem gleichen Problem: zu kleines Angebot.

Gibt es denn keine Übergangslösungen?

Grünig: Oftmals stecken die nötigen Eigenmittel in der selbstbewohnten Liegenschaft. Etwas Neues finanzieren, bevor die derzeitige Immobilie sicher verkauft ist, bedeutet ein Risiko und hindert die meisten Eigentümer, vor allem wegen dem zeitlichen Unsicherheitsfaktor oder weil die Tragbarkeit eine Doppelbelastung nicht ermöglicht. Viele Immobilienbesitzer haben zudem zugewartet, da sie sich bei den steigenden Immobilienpreisen bessere Erlöse versprochen haben. Jetzt drohen aber steigende Zinsen bei der Erneuerung einer Hypothek. Ein idealer Zeitpunkt zum Wechseln, den man auch verpassen kann.

Da verspricht der Immobilitätsaustausch eine schnelle Hilfe?



Die Eigentumswohnungen «Neubau Rappenweg» von FREITAG IMMO in Flurlingen.

Bild: zVg.

Grünig: Im Prinzip ganz einfach: Die Eigentümer verkaufen nicht, sondern signalisieren ihre Bereitschaft zum Tausch, wenn etwas Passendes vorhanden ist. Das kann auch manchmal gleich über zwei oder drei Immobilien hinweg gehen, damit jeder das Passende findet. Bezahlt wird jeweils nur die Differenz zum anderen Objekt. Selbstverständlich mit marktüblichen Preisen.

Welche Rolle haben dabei Sie als Immobilitätsaustauschexperte?

Grünig: Wir verfügen bereits über einen sehr ansehnlichen Pool an aktiv verfügbaren Tauschimmobilien, so dass ergänzend zu unserem Netzwerk die Wahrscheinlichkeit für einen Tausch gesteigert werden kann. Gerade wenn es mehrere Parteien betrifft, übernehmen wir die Koordination und sorgen für einen reibungslosen effizienten Ablauf. Am Ende soll es so sein, dass im Idealfall jeder zum richtigen Zeitpunkt in die neue Immobilie umziehen kann.

Was kostet das die Immobilienbesitzer?

Grünig: Wir verlangen lediglich für den Verkauf die orts- und marktübliche Maklerprovision und übernehmen dafür zusätzlich zur Verkaufsabwicklung die ganze Begleitung mit nur einer Ansprechperson von der Aufnahme der Vorstellungen und Bedürfnisse über die Evaluation der Tauschpartner, Besichtigungen, Erstellen der Papiere, Begleitung

zum Grundbuchamt und Tipps für die Finanzierung. Der Vorteil eines Tausches ist zudem, dass man oftmals die bestehende Hypothek direkt zum neuen Zuhause mitnehmen kann. Weitere Informationen unter www.freitagimmo.ch/immotausch

Wie oft haben Sie bereits einen Immobilitätsaustausch begleitet können?

Grünig: Das Konzept ist noch sehr jung und je mehr da mitmachen, desto schneller findet sich das passende Match mit Gleichgesinnten. Trotzdem konnten wir bereits in verschiedenen Gemeinden von Andelfingen und Flurlingen über Neunkirch, Rheinau bis Schaffhausen passende Vermittlungen vornehmen.

Was bedeutet das rechtlich und finanziell?

Grünig: Zwei Wohneigentumsimmobilien werden gegenseitig verkauft bei vollem Wertausgleich. Überwiegend wird von einer Partei ein Haus verkauft, gleichzeitig die Eigentumswohnung erworben und umgekehrt von der zweiten Partei, dem Hauskäufer die Eigentumswohnung verkauft. Dabei stelle ich sicher, dass beide Eigentumsübertragungen einwandfrei und zur vollen Zufriedenheit der Beteiligten abgewickelt werden.

Ist Immobilitätsaustausch auch für mich / uns eine Möglichkeit?

Grünig: Für Eigentümer einer Immobilie kann der Immobilitätsaustausch eine passen-

de Lösung sein, wenn Interesse daran besteht, für den Lebensabschnitt eine optimalere Eigenheim-Lösung zu finden.

Sind die Kinder ausgeflogen und das eigene Haus mit zahlreichen Treppentritten und Gartenfläche inzwischen zu aufwendig im Unterhalt?

Grünig: Der Immobilitätsaustausch bietet hier eine geeignete Möglichkeit, die vielleicht noch schneller erfolgreich sein kann als die bisherige Suche nach einer geeigneten Eigentumswohnung, da ein Wert, die eigene Liegenschaft als einzigartiges Verhandlungsargument eingebracht werden kann – für einen Immobilitätsaustausch nach Ihren Vorstellungen.

Wächst die Familie und in der Eigentumswohnung wird der Platz knapp und es fehlt Platz für das Homeoffice oder (zusätzliche) Kinderzimmer?

Grünig: Der Immobilitätsaustausch bietet auch hier eine geeignete Möglichkeit, die vielleicht noch schneller erfolgreich sein kann als die bisherige Suche nach einem Haus, da die eigene Liegenschaft eingebracht werden kann als herausragendes Argument. So finden sich die Beteiligten für den möglichen Immobilitätsaustausch.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit für eine unverbindliche Beratung zum Thema Immobilitätsaustausch mit Ingo Grünig von FREITAG IMMO. Telefon 052 624 13 13. www.freitagimmo.ch/immotausch