

# WELTE WERTE

## Immobilien bewerten

Lage verstehen

Mauern lesen

Zukunft beziffern

**DIPL. ING. GÜNTER WELTE, MSC**  
Gutachter, Architekt, Mediator





# Das unabhängige Gutachten vom Spezialisten

Nahezu die Hälfte der weltweiten Vermögenswerte besteht aus Immobilien.

Sie verkörpern Sicherheit, doch wirklich konstant ist nur die Veränderung. In Ihrem Einfamilienhaus, Ihrer Anlegerwohnung, Ihrer Lagerhalle, Ihrem Bürokomplex spiegelt sich die Dynamik globaler Entwicklungen.

## GÜNTER WELTE, PRIVAT- UND RICHTS-GUTACHTER

Als **Architekt** habe ich gelernt, Gebäude und Bauvorhaben von Grund auf zu verstehen.

Den Blick für deren Marktpotenzial hat mein Masterstudium in **Financial Planning** geschärft.

Auf dem Fundament dieser Erfahrung habe ich mich als internationaler **Gutachter** spezialisiert, der sich leidenschaftlich dafür interessiert, wie

die Welt gebaut ist, und der selber dennoch völlig frei ist von Interessen: ein Lieferant objektiver Urteile und transparenter Analysen – verständlich für Laien, für Fachleute eine schlüssige Grundlage vertiefter Recherchen.

## HERSTELLUNG VON KONSENS ÜBER DEN WAHREN WERT

Immobilien können Menschen zusammenbringen – aber auch auseinander. Damit unterschiedliche Meinungen nicht eskalieren und der Marktwert zum Streitwert mutiert, habe ich mich zum **Mediator** weitergebildet.

So trage ich nicht nur mit objektiven, nachvollziehbaren Argumenten, sondern auch mit meiner geschulten Gesprächsführung dazu bei, den wahren Wert zu ermitteln.

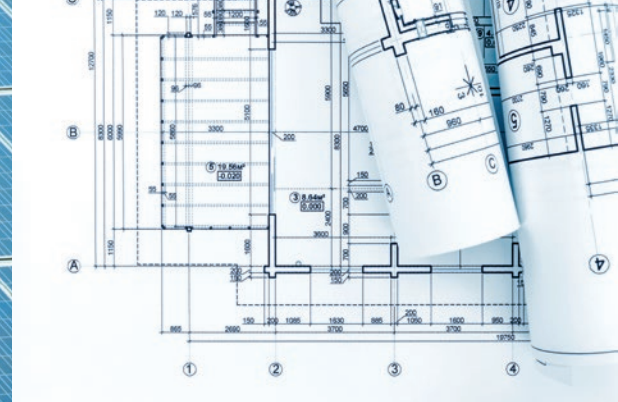
# Einstellung

Was kann einen Spezialisten nach über tausend Gutachten noch überraschen?

Die Summe der Details. Denn eine Erfahrung mache ich immer wieder, gerade weil ich so offen und unvoreingenommen wie möglich an jede Immobilie herangehe: Das Gesamtbild, das sich aus meinen Beobachtungen nach und nach entwickelt, weicht von oberflächlichen Erwartungen meist kräftig ab.

Vorschnelle Urteile können das Grundbuch, den Kreditvertrag, das Familienleben auf Jahrzehnte hinaus kontaminieren. Dafür steht eindeutig zu viel auf dem Spiel.

Egal, ob Wochenendhaus oder Hotel, Werkhalle oder Immobilienportfolio – absolute Sorgfalt lohnt sich in beiden Phasen meiner Arbeit: Befundung und Bewertung.



# Sorgfalt in zwei Schritten

## SCHRITT EINS: BEFUNDUNG

Der Wert einer Liegenschaft wird durch bis zu 20 sogenannte **wertbildende Faktoren** beeinflusst: Makro- und Mikrolage, Rechte und Lasten, besondere Ausstattungsmerkmale, Baumängel und Modernisierungsbedarf, Ertragspotenzial bei der Vermietung und Restnutzungsdauer, um nur einige Beispiele zu nennen.

Diese Faktoren gilt es mit der Präzision eines Spurensicherers vollständig zu erfassen – vor Ort sowie durch ergänzende Recherchen.

## SCHRITT ZWEI: BEWERTUNG

In der zweiten Phase gewichte ich alle ermittelten Fakten und Faktoren nach dem Stand der Wissenschaft und gieße sie schließlich in eine Zahl, die gesichert dasteht: aktuell, realistisch gerundet, glasklar begründet.

Dabei unterscheiden sich je nach Bewertungsanlass die Berechnungsmethoden.

In den meisten Fällen kommt der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Tragen. Er bildet den Preis ab, der beim Verkauf einer Liegenschaft unter fairen Bedingungen und ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse erzielt werden kann.

Niedriger als der Marktwert ist beispielsweise meist der bauliche **Zeitwert** im Falle einer Ertragsimmobilie. Höher liegt dagegen der **Versicherungswert**, denn er bildet, etwa nach einem Brandschaden, die Kosten der Wiederherstellung im neuwertigen Zustand ab, wobei der Grundanteil in dieser Frage außen vor bleibt.

Wenn es um Wohnungseigentum geht, legt das Gutachten den **Nutzwert** jeder einzelnen Einheit fest, also die gerechte Verteilung der Stimmrechte und Gemeinschaftskosten (Parifizierung).

# Anlassfälle

Gutachten werden meist als zuverlässige Entscheidungsgrundlage benötigt, wenn **einschneidende Veränderungen** anstehen: Verkauf, Übergabe, Erbschaft, Aufteilung des ehelichen Vermögens etc.

Für Unternehmen spielen zudem wiederkehrende Bewertungen des Immobilienkapitals im Rahmen von **Controlling und Bilanzierung** eine wichtige Rolle.

In vielen Fällen ist die Erstellung eines Gutachtens **gesetzlich geregelt**. Als Privatperson oder Unternehmen werden Sie vom Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater oder Versicherer rechtzeitig auf den Bedarf aufmerksam gemacht. Außer vor Gericht können Sie selber den Gutachter Ihres Vertrauens wählen.



# Mit einem Gutachten holen Sie Sicherheit ein

Nach über fünfzehn Jahren Erfahrung in der Immobilienbewertung weise ich gerne auch auf Situationen hin, in denen ein professionelles Gutachten zwar nicht zwingend vorgeschrieben ist, jedoch klare Vorteile bringt:

## → VERKAUF

Reduzieren Sie das **Risiko**, Ihr Objekt unter seinem eigentlichen Wert zu verkaufen: Es kostet Sie nur wenige Tage, den Marktwert in Erfahrung zu bringen, bevor Sie ein Maklerbüro einschalten oder direkt mit Interessenten verhandeln.

## → FINANZIERUNG

Treten Sie als **Kreditnehmer oder -makler** gegenüber der Bank mit professionellen Unterlagen auf, die auf einem sauberen Gutachten basieren. So bauen Sie Glaubwürdigkeit auf und stärken Ihre Verhandlungsposition.

## → VERWERTUNG UND KREDITSICHERUNG

Erhöhen Sie den Marktwert einer Liegenschaft und Ihren eigenen Handlungsspielraum, indem Sie mittels **Parifizierung** Einheiten schaffen, die einzeln belehn- und veräußerbar sind.

## → STEUERBERATER

Schreiben Sie optimal ab: Eine realistische Bewertung der **Restnutzungsdauer** weicht mitunter stark von der pauschalierten Veranlagung durch das Finanzamt ab. Ähnliches gilt für die **Aufteilung des Verkehrswerts** auf Grundstück und Gebäude. Dank meiner Erfahrung kann ich meist schon im Vorfeld einschätzen, ob sich ein Gutachten lohnt.

## → EIGENPROJEKTE SOWIE BAUTRÄGER

Profitieren Sie in der Entwicklungsphase Ihrer Projekte von einer **zweiten Meinung**: Als Korrektiv und kreativer Sparringpartner helfe ich mit, Marktpotenziale zu erkennen und zu steigern.

# WELTE WERTE

**DIPL. ING. GÜNTER WELTE, MSC**  
Gutachter, Architekt, Mediator



Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker  
für Architektur

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger / Landesgericht Feldkirch

Akademisch zertifizierter Experte  
für Immobilienbewertung

Immobilientreuhänder Projektentwicklung

Akademischer zertifizierter Experte  
für Finanzdienstleistung

Eingetragener Mediator

Oberdorf 13a, 6811 Göfis, Austria  
T +43 650 3880001, [gutachter@welte.eu](mailto:gutachter@welte.eu), [www.welte.eu](http://www.welte.eu)