

WALDE



WALDE Immobilien AG –
Whitepaper Immobilienbewertung 2025

Inhalt

- | | | | | |
|---|--|----|---|---|
| 3 | Einleitung | 12 | Die professionelle
Immobilienbewertung | |
| 4 | Grundlagen der
Immobilienbewertung | 14 | Die Kosten einer
Immobilienbewertung | 2 |
| 9 | Den Marktwert einer
Immobilie berechnen | 15 | Fazit und
Handlungsempfehlungen | |

Einleitung

Die Bewertung einer Immobilie ist ein zentraler Faktor für Kauf, Verkauf oder Vermögensplanung. Der Marktwert wird mit verschiedenen Methoden ermittelt, die je nach Objekt und Anlass variieren.

In unserem Whitepaper erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Bewertungsgrundlagen und Einflussfaktoren. Dieses Wissen hilft Ihnen, fundierte Entscheidungen zu treffen – sei es beim Verkauf, bei einer Erbteilung oder bei der Weiterentwicklung Ihrer Immobilie. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Ihren Immobilienanliegen zur Seite und bieten Ihnen gerne ein persönliches Beratungsgespräch an.

3



A handwritten signature in black ink that reads "C. Walde". The signature is written in a cursive, flowing style.

Claudio F. Walde
CEO

Grundlagen der Immobilienbewertung

Der aktuelle Wert einer Immobilie lässt sich heute relativ genau ermitteln. Je nach Anlass für die Bewertung und Art des Objekts kommen dazu unterschiedliche Methoden zum Einsatz. In vielen Fällen lohnt es eine Immobilienschätzerin oder einen Immobilienschätzer beizuziehen. Soll die Bewertung nur als Richtwert dienen, kann aber auch ein web-basiertes Tool genügen, bei dem man die Eckdaten der Liegenschaft selbst eingibt.

Einführung in die Immobilienbewertung

Es gibt ganz unterschiedliche Gründe, den Wert des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung bestimmen zu lassen, allen voran der geplante Verkauf der Immobilie. Dann ist es wichtig zu wissen, wie hoch der Richtpreis angesetzt werden soll. Wird die Immobilie durch eine Maklerin oder einen Makler verkauft, gehört eine Bewertung zur Ermittlung des Marktwerts fix mit dazu.

Grund für eine Wertbestimmung kann aber auch eine Scheidung oder eine Erbteilung sein. Übernimmt beispielsweise eine Erbin das Haus und muss die anderen Erben auszahlen, braucht es eine verlässliche Einschätzung des Wertes. Ebenso, wenn die Immobilie einem Kind vorzeitig überschrieben wird und die anderen Kinder einen Ausgleich dafür erhalten sollen. Ein weiterer Grund für eine Bewertung kann der Wunsch sein, die Liegenschaft weiterzuentwickeln – etwa aus einem Einfamilienhaus ein Mehrfamilienhaus zu machen. Eine professionelle Bewertung verschiedener Va-

rianten zeigt dann die vorhandenen Potenziale auf. Und manchmal ist der Grund für eine Bewertung auch einfach die Neugierde zu erfahren, wie viel die eigene Immobilie aktuell wert ist.

Zur Ermittlung des Marktwerts existieren mehrere bewährte Methoden. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen Methoden, bei denen ausgebildete Fachleute – in der Regel diplomierte Immobilienschätzerinnen und -schätzer – die Bewertung durchführen, und solchen, bei denen man als Eigentümerin oder Eigentümer der Immobilie die Daten selbst in einem web-basierten Tool erfasst. Bewertungsfachleute arbeiten in der Regel mit der Real- sowie der Ertragswertmethode und verifizieren ihr Resultat oft noch zusätzlich mit der Vergleichswertmethode. Webbasierte Tools, die auch von Laien verwendet werden können, nutzen fast ausschliesslich die Vergleichswertmethode. Ziel ist es in beiden Fällen, den Marktwert zu ermitteln (siehe Seite 9).

Realwertmethode

Die Realwertmethode, auch als Sachwert- oder Substanzwertmethode bekannt, wird von Immobilienschätzerinnen und -schätzern oft verwendet. Sie eignet sich vor allem für selbst genutzte Liegenschaften, etwa ein Einfamilienhaus, das keinen Ertrag (Miete) erzielen muss. Dabei wird in einem ersten Schritt der Neuwert des Gebäudes bestimmt – was würde es kosten, die Liegenschaft heute so zu bauen? –, inklusive aller damit verbundenen Baunebenkosten und des Aufwands für die Gestaltung der Umgebung. Abhängig vom Alter und vom Zustand des Gebäudes wird dann ein Abzug vorgenommen (Entwertung), um seinen Zeitwert zu bestimmen. Im nächsten Schritt wird der Landwert ermittelt, den man zum Zeitwert addiert. Das Resultat ist der Verkehrswert, der dem aktuellen Marktwert entspricht.

Beispiel Bewertung nach der Realwertmethode

Neuwert Gebäude inkl. Umgebung und Baunebenkosten	Fr. 2'500'000.–
– Altersentwertung	– Fr. 600'000.–
= Zeitwert Gebäude	Fr. 1'900'000.–
+ Landwert	Fr. 1'700'000.–
Realwert / Verkehrswert	Fr. 3'600'000.–

Für die Wertermittlung besichtigt die Fachperson die Liegenschaft, studiert die Unterlagen dazu – etwa den Grundbuchauszug (inkl. Dienstbarkeiten), die Pläne und den Gebäudeversicherungsausweis (siehe Seite 11) –, ermittelt die Werte und erstellt anschliessend einen ausführlichen Bericht. Die Erstellungskosten (Neuwert) des Gebäudes werden in der Regel über Baupreise pro Kubikmeter bestimmt. Diese stammen entweder aus Baukosten-Datenbanken oder stützen sich – je nach Kanton – auf die Angaben im Gebäudeversicherungsausweis.

Für die zentrale Berechnung des Landwerts kommen verschiedene Methoden zum Einsatz:

Vergleichswertmethode: Dabei werden die Landwerte von vergleichbaren Grundstücken an ähnlichen Lagen beigezogen. Quellen sind etwa der Schätzerin oder dem Schätzer bekannte Transaktionen sowie öffentlich zugängliche Datenbanken – im Kanton Zürich beispielsweise die Handänderungsstatistik. Diese Grundstücke werden dann mit dem zu bewertenden verglichen und daraus wird der Landwert abgeleitet. Der so errechnete Wert wird in Fachkreisen als absoluter Landwert bezeichnet.

Residualwertmethode: Diese Methode ist quasi eine Rückwärtsberechnung. Dabei wird auf der Basis der Bauvorschriften errechnet, wie viel verkauf- oder vermietbare Hauptnutzfläche (Wohnfläche) auf dem Grundstück erstellt werden könnte. Mithilfe der aktuellen Verkaufspreise für die realisierbare Wohnfläche oder der damit erzielbaren Miete lässt sich ermitteln, welcher Erlös möglich wäre. Von diesem Wert werden die mutmasslichen Erstellungskosten (Baukosten und Baunebenkosten) sowie eine Risiko-/ Gewinnmarge abgezogen. Das Resultat entspricht dem potenziellen Landwert. Diese Methode kommt in der Regel bei Abbruchliegenschaften, unbebauten Grundstücken oder Immobilien mit viel Ausnutzungsreserven zur Anwendung.

Lageklassenmethode: Dies ist eine Schweizer Spezialität, die von Wolfgang Naegeli in den 1950er-Jahren entwickelt wurde. Die Methode geht davon aus, dass Landwert und Marktwert bei Liegenschaften an vergleichbaren Lagen in einem bestimmten Verhältnis zueinander stehen. Aus dieser Erkenntnis und mithilfe von speziellen Lageklassentabellen können Bewertungsprofis den Landwert bestimmen. Dieser wird in Fachkreisen als relativer Landwert bezeichnet.

Vergleichswertmethode

Bei der Vergleichswertmethode werden die Vor- und Nachteile einer zu bewertenden Immobilie mit denen ähnlicher Objekte verglichen, deren aktuellen Marktwert man kennt. Der Vergleich kann nur für das Grundstück vorgenommen werden oder auch für die gesamte Immobilie. Ein Verfahren innerhalb der Vergleichswertmethode ist die Preisvergleichsmethode. Sie kommt vor allem bei der Bewertung von selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Spezialimmobilien (Villa, Liegenschaft mit Seeanstoss) zur Anwendung.

Das bekannteste und meistgenutzte Vergleichswertverfahren ist die sogenannte hedonische Bewertung. Diese wird auch von Finanzinstituten im Rahmen der Hypothekenvergabe genutzt, um den Wert der Immobilie zu verifizieren. Grundlage der hedonischen Bewertung sind zum einen Datenbanken, in denen die Eckwerte Tausender gehandelter Immobilien sowie die erzielten Transaktionspreise hinterlegt sind, und zum andern ein Katalog von Bewertungskriterien. Mithilfe statistischer Verfahren kann man die Eckdaten des zu bewertenden Objekts mit denen in der Datenbank vergleichen und so den potenziellen Wert der Immobilie ermitteln. Zu den wichtigsten Eckdaten zählen etwa die Gebäudegrösse (Kubatur), die Wohn- und Nebenflächen, der Ausbaustandard, der bauliche Zustand und die Mikrolage.

Die hedonische Methode liefert vor allem bei Standardobjekten Ergebnisse, die sich in der Regel nahe am Marktwert bewegen. Standardobjekte sind zum Beispiel durchschnittliche Eigentumswohnungen oder einfachere Einfamilien- und Reihenhäuser an üblichen Lagen. Für die Bewertung von Spezialimmobilien ist die hedonische Methode nicht geeignet.

Unterschiede der Bewertungsmethoden

Welche Art der Bewertung für die eigene Immobilie passt, hängt einerseits vom Verwendungszweck des Resultats und andererseits von der Art des Objekts ab. Um schnell den

Marktwert eines Standardobjekts, beispielsweise eines Reihenhauses oder einer Eigentumswohnung an durchschnittlicher Lage, einzuschätzen, genügt unter Umständen schon ein kostengünstiges, webbasiertes Tool mit der Vergleichswertmethode. Im Internet finden sich dazu verschiedene Anbieter. Wichtig zu wissen: Das Resultat einer hedonischen Bewertung hängt stark von der Qualität der eingegebenen Eckdaten ab. Gerade bei der Einschätzung des baulichen Zustands können Laien hier rasch an ihre Grenzen stossen. Deshalb kann es sich auch für die hedonische Bewertung lohnen, eine Fachperson beizuziehen – in der Regel eine Immobilienschätzerin oder einen Immobilienschätzer.

Für einen Erbgang, den Verkauf einer höherpreisigen Immobilie, die Bewertung eines spezielleren Objekts oder zur Ermittlung des Potenzials einer Liegenschaft lohnt sich der Beizug einer Fachperson in jedem Fall. Diese wählt dann die passende Bewertungsmethode aus, kann individuell auf die Wünsche der Auftraggeberin oder des Auftraggebers eingehen, besichtigt die Immobilie vor Ort, kennt den lokalen Immobilienmarkt und beantwortet auch Fragen rund um die Bewertung.

Die Bewertung von Mehrfamilienhäusern

Wer plant, ein Mehrfamilienhaus zu kaufen, möchte nicht nur wissen, ob der Preis stimmt. Wichtig ist auch die Frage, ob mit den Mieteinnahmen langfristig die gewünschte Rendite erwirtschaftet werden kann. Deshalb spricht man hier von Renditeliegenschaften. Zu deren Bewertung stehen verschiedene Berechnungsarten zur Verfügung – etwa die Ertragswertmethode, der Discounted Cash Flow oder allenfalls auch die Vergleichswertmethode. Das gängigste Verfahren für kleinere Mehrfamilienhäuser (bis 15 Wohnungen) ist die Ertragswertmethode. Vereinfacht erklärt, werden dabei die jährlichen Mieteinnahmen (Bruttoeinnahmen abzüglich Nebenkosten) durch einen Kapitalisierungssatz geteilt und mit 100 multipliziert – dies ergibt den Wert der Liegenschaft. Der Kapitalisierungssatz

setzt sich zusammen aus dem Referenzzinssatz für risikolose Anlagen (beispielsweise zehnjährige Bundesobligationen), den Zinskosten für das Fremdkapital, Zuschlägen für das Markt- und Leerstandsrisiko sowie den zu erwartenden Unterhalts- und Betriebskosten. Üblicherweise ermitteln Experten den Kapitalisierungssatz für ein bestimmtes Objekt.

Beispiel: Ertragswertmethode mit Kapitalisierungszinssatz

Nettomieteinnahmen	Fr. 150'000.-
Kapitalisierungssatz	4 %
Ertragswert: $150'000 \cdot 4 \%$	Fr. 3'750'000.-

Welche Faktoren beeinflussen den Wert einer Immobilie?

Das Mantra der Immobilienbewertung lautet «Lage, Lage, Lage», wenn es darum geht, was den Wert einer Immobilie am meisten beein-

Wohnung im Stockwerkeigentum

Der Wert einer Eigentumswohnung wird mit der Vergleichswertmethode berechnet. Die Spezialität bei der Bewertung einer Eigentumswohnung besteht darin, dass nicht nur der Zustand der Wohnung, sondern auch der des gesamten Gebäudes eruiert werden muss (Gebäudehülle, Heizung, Wasser- und Stromleitungen etc.). Nur so lässt sich der künftige Investitionsbedarf ermitteln, der wiederum Auswirkungen auf den Marktwert der Wohnung hat. Auch der aktuelle Saldo des Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft fliesst in die Berechnung mit ein. Ebenso werden Sondernutzungsrechte (Parkplatz, Gartensitzplatz etc.) und Mitbenützungsrechte (Pool etc.) berücksichtigt.

flusst. Und es stimmt schon – die Lage spielt

tatsächlich eine grosse Rolle beim Preis, den die Käuferschaft zu bezahlen bereit ist. Beim Faktor Lage geht es aber nicht nur um Aussicht und Besonnung, sondern ebenso um Faktoren wie die Verkehrserschliessung, das Einkaufsangebot in der Umgebung und die Nachbarschaft. Wie unterschiedlich die Preise an verschiedenen Lagen ausfallen können, zeigt die unten stehende Tabelle.

Ebenso wichtig wie die positiven Faktoren sind für den Preis einer Liegenschaft die negativen Einflüsse. Dazu gehören beispielsweise Strassenlärm oder unangenehme Geruchsimmissionen eines nahegelegenen Betriebs. Im Folgenden die wichtigsten Faktoren, die in eine Bewertung einfließen:

Makrolage

- Aktuelle Nachfrage nach Immobilien in der Region
- Attraktivität der Region
- Verkehrsanbindung (ÖV und Auto)
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sportangebot, medizinische Versorgung etc.
- Kultur- und Freizeitangebot
- Naherholungsgebiete
- Steuerfuss der Gemeinde

Mikrolage

- Aussicht (See, Fluss, Berge etc.)
- Besonnung
- Attraktivität der nächsten Umgebung
- Immissionen: Belastung durch Lärm, Gerüche etc.
- Bauzone: Lassen die Vorschriften auf den Nachbargrundstücken künftige Bauten zu, die einen Einfluss auf die Aussicht oder die Besonnung haben könnten?

Liegenschaft

- Grundstücksgrösse
- Wohnfläche
- Grundriss
- Gebäudezustand allgemein
- Modernisierungs- und Energiestandard

- Zusätzliche Ausstattung: hindernisfreier Zugang, Lift, Garage, Balkon etc.
- Potenzial/Ausnutzungsreserve

Drastische Preisunterschiede je nach Gemeinde

Wie unterschiedlich der Preis für die identische Immobilie je nach Kanton und Gemeinde ausfällt, zeigt die folgende Tabelle:

Natürlich haben etwa auch die wirtschaftliche Entwicklung und die Höhe der Hypothekarzinsen einen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft von Käuferinnen und Käufern und damit auf die Immobilienpreise.

Preisvergleich Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Eckdaten	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung
	Nettowoohnfläche: 170 m ²	Nettowoohnfläche: 110 m ²
	Grundstücksfläche: 500 m ²	Lage im Haus: 1. Etage
	Alter: 5 Jahre	Alter: 5 Jahre
	Zustand: 4.5*	Zustand: 4.5*
	Standard: 3.5*	Standard: 3.5*
	Mikrolage: 3.5	Mikrolage: 3.5

*1 = schlechteste bis 5 = beste Benotung für die Qualitätsfaktoren

Gemeinde	Marktwert (in Franken)	Marktwert (in Franken)
Aarau (AG)	Fr. 1'764'000.-	Fr. 1'029'000.-
Baden (AG)	Fr. 1'791'000.-	Fr. 1'104'000.-
Cham (ZG)	Fr. 3'076'000.-	Fr. 1'974'000.-
Chur (GR)	Fr. 1'796'000.-	Fr. 1'073'000.-
Davos (GR)	Fr. 2'747'000.-	Fr. 1'722'000.-
Dübendorf (ZH)	Fr. 2'914'000.-	Fr. 1'474'000.-
Kilchberg (ZH)	Fr. 4'727'000.-	Fr. 2'585'000.-
Meggen (LU)	Fr. 2'884'000.-	Fr. 1'598'000.-
Sursee (LU)	Fr. 1'637'000.-	Fr. 1'096'000.-
Zug (ZG)	Fr. 4'423'000.-	Fr. 2'575'000.-
Zürich (ZH)	Fr. 4'196'000.-	Fr. 2'316'000.-

Quelle: Wüst Partner, 3. Quartal 2024

Den Marktwert einer Immobilie berechnen

Ziel einer Bewertung ist in den meisten Fällen die Ermittlung des Marktwerts – also des Preises, den die Immobilie aktuell bei einem Verkauf unter normalen Bedingungen erzielen würde.

Was sagt der Marktwert einer Immobilie aus?

Meist werden Immobilienbewertungen erstellt, um den Marktwert eines Objekts zu ermitteln. Dieser wird auch Verkehrswert genannt und bezeichnet den Preis, den eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen es zum aktuellen Zeitpunkt erzielen kann. Dabei gilt es drei Begriffe etwas genauer zu definieren:

- **Markt:** Der Wert widerspiegelt die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt.
- **Normalbedingungen:** Dass ein Objekt unter normalen Bedingungen verkauft und gekauft wird, bedeutet beispielsweise, dass der Verkauf nicht aus einer Zwangslage heraus nötig wird, was den Preis nach unten drücken kann.
- **Zeitpunkt:** Der Marktpreis ist eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Bewertung und kann jederzeit ändern – etwa aufgrund von Zinsschwankungen oder der Nachfrageentwicklung.

Oder vereinfacht gesagt: Der Marktwert gibt an, was potenzielle Käuferinnen oder Käufer bereit wären, für das Objekt heute zu bezahlen.

Marktwertermittlung mit der Realwertmethode

Eine Bewertung nach der Realwertmethode wird von einer Immobilienschätzerin oder einem -schätzer vorgenommen. Basis dafür bilden einerseits verschiedene Unterlagen, andererseits

eine ausführliche Besichtigung der Liegenschaft. In der Regel läuft eine solche Bewertung folgendermassen ab:

- **Formulierung des Auftrags:** Gemeinsam mit der Auftraggeberin wird schriftlich festgehalten, was die Bewertung umfassen soll und welches Ziel damit verfolgt wird – also etwa eine Marktwertermittlung für einen Verkauf, als Grundlage für eine Erbteilung oder zur Auslotung des Potenzials der Liegenschaft.
- **Organisation der Unterlagen:** In einem zweiten Schritt werden alle Unterlagen zusammengetragen, die für die Bewertung nötig sind. Zum einen alle Dokumente, die beim Auftraggeber vorhanden sind, zum anderen weitere Unterlagen, etwa Transaktionspreise aus Datenbanken.
- **Besichtigung:** Nach der Sichtung aller Unterlagen wird die Immobilie im Rahmen eines ausführlichen Rundgangs besichtigt, mithilfe einer Checkliste beurteilt sowie mit Fotos dokumentiert. Dabei geht es insbesondere auch um den baulichen Zustand.
- **Aufarbeitung der Daten:** Daraufhin werden alle gesammelten Daten ausgewertet und aufbereitet – beispielsweise Flächen aus Plänen ermittelt oder Potenziale evaluiert.
- **Wertberechnung:** Sind alle nötigen Daten bereit, erfolgt die eigentliche Berechnung des Marktwerts nach der Realwertmethode (siehe Beispiel auf der nächsten Seite). Dieser wird

in der Regel auch noch mit einer hedonischen Bewertung verglichen und so schlussendlich der definitive Marktwert festgelegt.

· **Bewertungsbericht erstellen:** Am Schluss werden alle Informationen in einem ausführlichen Bericht zusammengestellt. Dieser umfasst einerseits die Grundlagen für die Bewertung, zum anderen Angaben zur Wertberechnung sowie eine Einschätzung des Marktwerts.

· **Zustellung Bericht/Präsentation:** In der Regel wird der Bewertungsbericht per Post oder E-Mail an die Auftraggeberin oder den Auftraggeber geschickt. Auf Wunsch ist meist auch eine persönliche Präsentation samt Beantwortung von Fragen möglich.

Beispiel einer Marktwertberechnung nach der Realwertmethode

Das folgende Beispiel zeigt – leicht vereinfacht – die Berechnung des Realwerts für ein gängiges frei stehendes Einfamilienhaus.

Eckdaten

Objekt	Frei stehendes Einfamilienhaus
Adresse	Eigenheimstrasse 1, 9999 Musterhausen
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Gebäudevolumen	850 m ³
Bewertungsexperte	Max Bewerter
Eigentümerschaft	Julia Muster

Realwertberechnung

Neuwert			
Wohngebäude	850 m ³ zu	Fr. 1'000.–	Fr. 850'000.–
Umgebung*	10% von	Fr. 850'000.–	Fr. 85'000.–
Baunebenkosten*	8% von	Fr. 850'000.–	Fr. 68'000.–
Total Neuwert:			Fr. 1'003'000.–

Entwertung

Entwertung**:	25% von	Fr. 1'003'000.–	Fr. 250'750.–
Total Zeitwert:			Fr. 752'250.–

Landwert

Lageklassenmodell***:	55% vom Neuwert	Fr. 1'003'000.–	Fr. 551'650.–
Landwert nach Preisvergleich	1000/m ²	600 m ²	Fr. 600'000.–
Eingesetzter Landwert			Fr. 551'650.–

Zusammenfassung

Total Neuwert	Fr. 1'003'000.–
Total Entwertung	– Fr. 250'750.–
Total Landwert	Fr. 551'650.–
Total Marktwert (gerundet):	Fr. 1'303'900.–

*Aufgrund von Erfahrungswerten durch die Schätzerin oder den Schätzer festgelegt

**Aufgrund des vorgefundenen Zustands und unter Berücksichtigung von durchgeführten Erneuerungsarbeiten durch die Schätzerin oder den Schätzer festgelegt

***Der Prozentsatz stammt aus dem Punktierungsmodell von Wolfgang Naegeli.

Unterlagen bereitstellen

Unabhängig davon, ob der Wert einer Immobilie durch eine Fachperson oder mithilfe eines Onlinetools ermittelt wird, braucht es eine ganze Reihe an Unterlagen.

Grundbuchauszug: Darin finden sich insbesondere die Dienstbarkeiten (Servitute) auf dem Grundstück. Solche können wichtig sein, wenn sie das Baupotenzial einer Liegenschaft einschränken – beispielsweise weil die Höhe des Gebäudes zum Schutz der Aussicht von Nachbargebäuden begrenzt ist. Dadurch sinkt indirekt auch der Wert des Grundstücks.

Gebäudeversicherungsausweis: Er liefert das Volumen des Gebäudes und auch den von der Versicherung ermittelten Neuwert (siehe auch Seite 5).

Gebäudepläne: Aus diesen lassen sich wichtige Daten herauslesen, etwa die Wohnfläche, die Zahl der Zimmer und Bäder, die Konstruktionsweise des Gebäudes oder die Anzahl Garagen- und Parkplätze. Ebenso können aufgrund der Pläne Potenziale abgeschätzt werden – beispielsweise ob ein Estrich zu Wohnraum umgenutzt werden könnte oder ob ein Anbau oder eine Aufstockung realisierbar wäre.

Mieterträge: Ist die Immobilie oder ein Teil davon vermietet, werden die Mieterträge ebenfalls in die Bewertung einbezogen.

Energiedaten: Ein Zertifikat von Minergie, ein Gebäudeenergieausweis (GEAK) oder die Abrechnung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser der letzten Jahre liefern Informationen zum Energiestandard der Liegenschaft.

Baubeschrieb oder Verkaufsdokumentation: Diese sind bei Immobilien, die erst kürz-

lich erworben oder massgeblich umgebaut wurden, meist noch vorhanden oder können beim Verkäufer oder bei der Architektin nachbestellt werden. Im Baubeschrieb oder in der Verkaufsdokumentation finden sich etwa Informationen zum Ausbaustandard, zum Heizsystem, aber auch Flächenangaben.

Dokumentation Bauarbeiten: Alle Unterlagen zu grösseren Umbau- und Sanierungsarbeiten aus der Vergangenheit sind ebenfalls hilfreich für die Wertermittlung. Dazu zählen etwa Arbeitsbeschriebe, Bauabrechnungen, Pläne oder die Baueingabe.

Zonenplan und Baugesetze: Wenn bereits in den eigenen Unterlagen vorhanden, muss der Bewerter oder die Bewerterin den Zonenplan der Gemeinde sowie die Baugesetze nicht extra beschaffen. Diese Dokumente sind vor allem wichtig, um nicht genutzte Potenziale der Liegenschaft ermitteln zu können – beispielsweise aufgrund von noch vorhandenen Ausnutzungsreserven. Ebenso, um zu beurteilen, ob sich die Nachbarliegenschaften verändern könnten (höher und/oder breiter bauen) und welche Auswirkungen dies auf die Aussicht der zu bewertenden Immobilie haben könnte.

Die professionelle Immobilienbewertung

Bei der Schätzung einer Immobilie geht es um viel Geld. Deshalb lohnt es sich, die Bewertung in die Hände von Profis zu legen. Das vermindert Risiken und erhöht die Chance auf einen Verkauf zu einem guten Preis.

Die Vorteile einer professionellen Immobilienbewertung

Dass trotz der Entwicklung moderner automatisierter Bewertungsmethoden die Schätzung durch eine Fachperson immer noch als «klassische Immobilienschätzung» gilt, hat seine Gründe. So garantiert sie beispielsweise eine objektive Einschätzung des aktuellen Marktwerts – insbesondere, wenn sie durch eine Expertin oder einen Experten mit fundierten Kenntnissen des lokalen Immobilienmarkts durchgeführt wird. Die Hauptvorteile einer Bewertung durch eine Fachperson sind folgende:

- Sie ermöglicht eine realistische Einschätzung der Immobilie und damit eine seriöse Standortbestimmung.
- Weil neben Gebäude, Grundstück und Lage auch Faktoren wie die derzeitige Immobilienmarktsituation, die Wirtschaftslage und bereits bekannte künftige Entwicklungen berücksichtigt werden, erhält man ein präzises Ergebnis.
- Die genaue Analyse durch einen Profi vermindert das Risiko von Fehleinschätzungen.

- Risiken und Probleme im Zusammenhang mit der Immobilie werden erkannt, was die Gefahr von finanziellen Verlusten oder unerwarteten Kosten minimiert.
- Eine fundierte Schätzung liefert Grundlagen für wichtige Entscheidungen, schafft Vertrauen und Transparenz zwischen Käufer und Verkäuferin oder kann gerade in Scheidungs- und Erbschaftsfällen rechtliche Streitigkeiten verhindern.
- Eine realistische Schätzung ermöglicht eine zielgerichtete Vermarktung und dadurch eine höhere Nachfrage und einen erfolgreichen Verkaufsabschluss innert angemessener Zeit.
- Investoren und Käuferinnen können aufgrund einer professionellen Schätzung das Potenzial einer Immobilie besser abwägen und erhalten ausserdem wertvolle Informationen über Renditen, Markttrends und Aussichten für die Zukunft.
- Zur Bewertung einer Fachperson gehört ein ausführlicher schriftlicher Bericht mit Erklärungen, Einschätzungen und allenfalls auch Tipps.

Hedonische Bewertung durch Profis

Wer keine umfassende Schätzung durch eine Fachperson machen lassen will, sondern die hedonische Bewertungsmethode wählt, sollte sich trotzdem überlegen, einen Profi beizuziehen. Denn es ist relativ schwierig, als Laie den Standard, den Zustand und die Lage der eigenen Immobilie realistisch einzuschätzen. Es besteht das Risiko, zu optimistische Angaben zur Immobilie zu machen.

Was zeichnet einen professionellen Bewerter aus?

Suchen Sie eine Fachperson zur Bewertung Ihrer Immobilie? Dann achten Sie bei der Auswahl darauf, dass diese über den Fachausweis Immobilienbewerter/in oder einen CAS in Immobilienbewertung verfügt. Die Mitgliedschaft in einer der beiden nationalen Schätzerorganisationen (Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV oder Bewertungsexperten-Kammer SVIT) ist ebenfalls ein Qualitätsmerkmal. Selbstverständlich verfügt auch die WALDE Immobilien AG über bestens qualifizierte Schätzer und Schätzerinnen.

Die Kosten einer Immobilienbewertung

Verglichen mit dem Marktwert einer Immobilie bewegen sich die Preise für ihre Bewertung in einem kleinen Rahmen. Natürlich ist die Schätzung durch einen Profi am teuersten.

Was kostet die Bewertung mit der Realwertmethode?

Bei der Ermittlung des Marktwerts anhand der Realwertmethode durch einen Profi geht der Schätzer oder die Schätzerin vor Ort, bezieht neben Gebäude- und Landwert diverse andere Kriterien in die Bewertung mit ein und erstellt schlussendlich einen ausführlichen Bericht (siehe auch Seite 10). Ein solcher Aufwand hat natürlich seinen Preis. Je nach Standort, Grösse und Komplexität des Objekts liegen die Kosten zwischen 1500 und 3000 Franken.

Sonderfälle

Bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern und Spezialimmobilien ist eine ausführlichere Auseinandersetzung notwendig, was zu höheren Kosten führen kann. Genauso fällt der Aufwand der Schätzerin oder des Bewerter höher aus, wenn bei einer unternutzten Parzelle auch gleich deren Entwicklungspotenzial aufgezeigt werden soll. Und bei komplexen Landbewertungen ist zur Wertermittlung oft eine Machbarkeitsstudie notwendig. Auch das führt zu höheren Kosten.

Was kostet die Bewertung mit der Vergleichswertmethode?

Hedonische Bewertungen können bei diversen Anbietern selbst online durchgeführt werden. Das

kostet für Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 300 und 500 Franken. Oft kann man dasselbe Objekt zu diesem Preis mehrmals bewerten. Das eröffnet einem die Möglichkeit zu prüfen, wie sich eine Renovation oder eine Erweiterung der Wohnfläche auf den Preis auswirken würde. Lässt man die hedonische Bewertung zwecks besserer Einschätzung der Immobilie durch einen Profi machen, liegen die Kosten aufgrund seines Aufwands höher.

Gratisbewertungen im Netz und per App

Seit einigen Jahren gibt es Apps für das Smartphone und Internetplattformen, mit denen der Wert einer Immobilie in wenigen Schritten kostenlos geschätzt werden kann. Diverse Apps und beispielsweise auch die Onlineschätzung von WALDE Immobilien AG basieren auf einer vereinfachten Vergleichswertmethode. Damit lässt sich für gängige Objekte ein grober Richtwert errechnen – je nach Berechnungsmethode mit einer Genauigkeit von +/- 15 bis 30 Prozent. Aufgrund der Ungenauigkeit wird als Resultat oft auch ein Preisband angegeben. Eine solche rudimentäre Schätzung eignet sich für alle, die einfach einmal eine Idee davon haben möchten, wie viel die eigene Immobilie wert sein könnte. Den Anbietern solcher Tools wiederum dienen die Bewertungen natürlich auch zu Marketingzwecken und zur Kundengewinnung.

Fazit und Handlungsempfehlungen

Welche Art der Bewertung – durch eine Fachperson oder online in Eigenregie – im Einzelfall die geeignetere ist, hängt vom Verwendungszweck der Schätzung und von der Art des Objekts ab. In den meisten Fällen lohnt sich aber der Beizug einer Fachperson mit Kenntnissen des lokalen Marktes.

15

Fazit

Verkauf, Erbteilung, Scheidung, Ausloten des Entwicklungspotenzials oder schlicht Neugierde – es gibt ganz unterschiedliche Gründe, den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Die Bewertung kann sowohl durch eine Fachperson vorgenommen als auch mit online verfügbaren Tools selbst durchgeführt werden. Bei einer Onlinelösung wird der Wert mithilfe der Vergleichswertmethode – auch als hedonische Bewertung bezeichnet – ermittelt. Bei einer Schätzung durch eine Immobilienbewerterin oder einen Immobilienbewerter können verschiedene Methoden oder Kombinationen davon zum Einsatz kommen.

Die Kosten für eine selbst durchgeführte Onlinebewertung bewegen sich zwischen 300 und 500 Franken, wird eine Fachperson beigezogen, starten die Preise bei rund 1500 Franken. Sowohl bei der Online- als auch bei der persönlichen Bewertung wird der Marktwert ermittelt. Dieser gibt an, welchen Preis die Immobilie momentan bei einem Verkauf auf dem Markt erzielen könnte. Zwischen dem durch eine Bewertung ermittelten Marktwert und dem bei einem Verkauf schlussendlich erzielten Preis kann es natürlich trotzdem Differenzen geben – etwa aufgrund der Verkaufsverhandlungen oder der aktuellen Nachfrage auf dem Markt.

Handlungsempfehlungen

Welche Art der Bewertung sich im Einzelfall eignet, hängt einerseits von der Art des Objekts, andererseits vom Verwendungszweck ab:

- Wenn Sie ein Standardobjekt wie ein Einfamilien-, ein Reihenhaus oder eine durchschnittliche Eigentumswohnung bewerten möchten, ist eine hedonische Onlinebewertung eine schnelle und einfache Möglichkeit. Die Qualität des Bewertungsergebnisses hängt aber stark von der Qualität der eingegebenen Daten ab. Gerade für Laien besteht das Risiko, die eigene Immobilie zu positiv einzuschätzen, was eine zu hohe Bewertung ergeben kann.
- Benötigen Sie das Bewertungsergebnis für eine Erbteilung, eine Scheidung, einen konkreten Verkauf oder auch zur Einschätzung des Potenzials Ihrer Liegenschaft, empfiehlt sich der Beizug einer Fachperson. Die hohe Qualität professioneller Schätzungen schafft Vertrauen und Sicherheit.
- Optimalerweise beauftragen Sie eine Fachperson, die über einen entsprechenden Fachausweis verfügt und in der Standortregion der Immobilie tätig ist. So profitieren Sie vom Fachwissen und von den Kenntnissen über den lokalen Immobilienmarkt.
- Wichtig ist, in einem Erstgespräch mit der Bewerterin oder dem Bewerter klar festzuhalten, was der Zweck des Auftrags ist. So können die Bewertung und das zugehörige Dossier genau darauf ausgerichtet werden.
- Um der Fachperson die Bewertung zu erleichtern, lohnt es sich, vorab alle bereits vorhandenen Unterlagen zusammenzutragen.