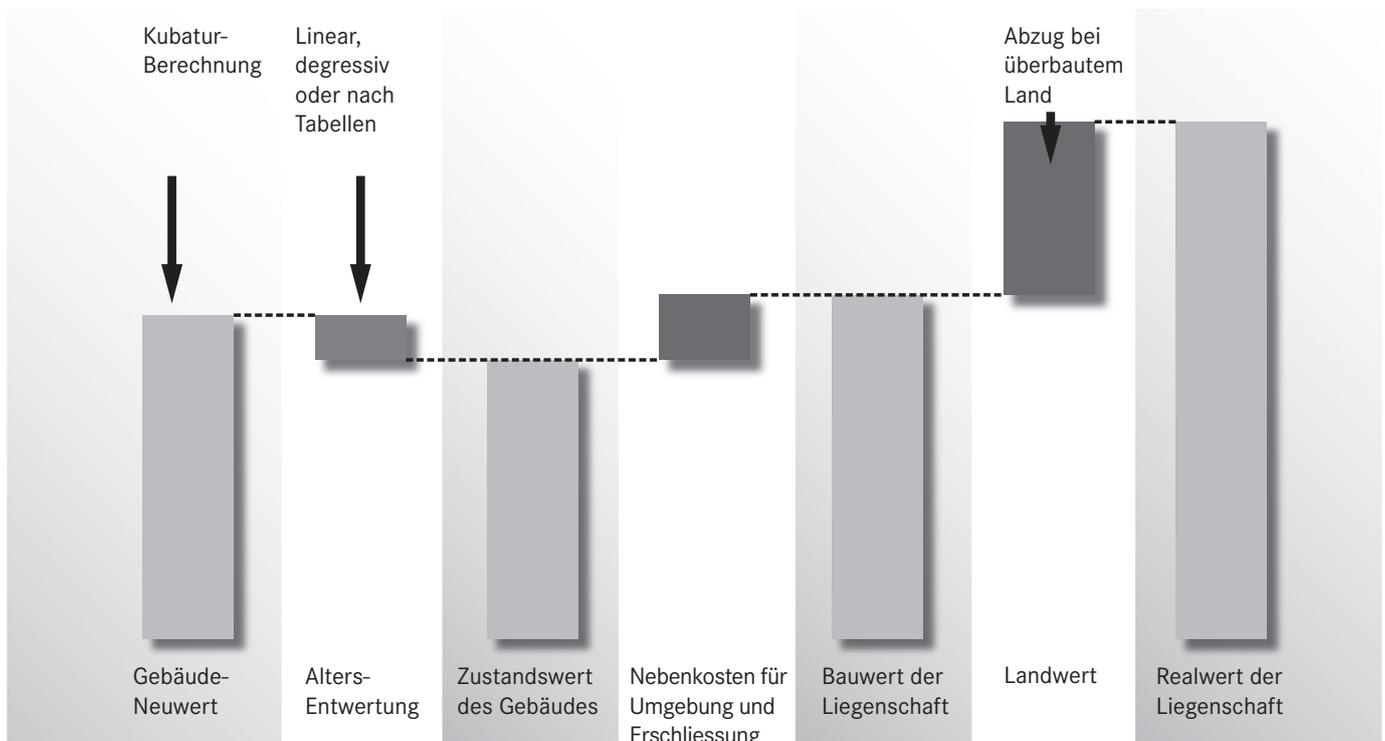


## Immobilienpreise – eine willkürliche Sache!

Warum diese Illusion vorherrscht, sagen wir Ihnen gerne in dieser Fachinformation.

### Der Real- oder Anlagewert



Verkehrswerte für selbstbewohnte Liegenschaften können mit unterschiedlichen Methoden ermittelt werden. Am gängigsten ist die Realwertmethode, welche drei wichtige Kerngrössen berücksichtigt (vgl. Abbildung oben): Den *Zustandswert des Gebäudes*, die *Nebenkosten für die Erschliessung/Umgebung/Gartengestaltung* und den *Landwert*.

Ausgangsbasis einer Gebäudewertberechnung ist immer der Gebäudeneuwert, welcher aufgrund der Bauabrechnung feststeht oder mittels einer Volumenberechnung abgeschätzt werden kann, indem die bestehende Kubatur

mit dem Erstellungspreis pro m<sup>3</sup> umbauter Raum multipliziert wird. Ist eine Liegenschaft nicht mehr neuwertig, muss vom Gebäudeneuwert ein Altersabzug, in Abhängigkeit vom gegenwärtigen Zustand und den bisher getätigten Renovierungen, verrechnet werden. Erfahrungsgemäss sind pro Jahr 0.5–1.0 % des Gebäudeneuwertes als Altersabzug vertretbar. Grundsätzlich ist als Altersabzug jener Betrag abzuziehen, der für bauliche Massnahmen benötigt wird, um das Gebäude wieder in einen neuwertigen Zustand zu versetzen. Oftmals werden durch bauliche

Massnahmen Mehrwerte geschaffen, diese dürfen nicht als Altersabzug berücksichtigt werden.

Die Erstellung eines Eigenheims erfordert eine Zufahrt (Erschliessung), Ver- und Entsorgungsleitungen sowie einen angemessenen Garten und Umschwung. Die dafür anfallenden Kosten stehen meistens im Verhältnis zu den Baukosten, wobei mit rund 10–20 % der Baukosten, je nach Art der getätigten Arbeiten, gerechnet werden sollte. Der ermittelte Betrag wird zum Zustandwert addiert.

Der Landwert ist die dritte Kennzahl, die ermittelt werden muss. In der Schweiz verfügen, bedingt durch Topographie und Bauordnung, nur sehr wenige Grundstücke über vergleichbare Voraussetzungen. Deshalb ist der Landwert die am schwierigsten zu ermittelnde Grösse, obwohl er meist der wichtigste Parameter ist. Der Immobilienmarkt ist in weiten Teilen der Schweiz nicht transparent. Handänderungen von Liegenschaften werden zwar bekannt gemacht, dennoch werden nur in wenigen Kantonen die Verkaufspreise veröffentlicht. Für den Verkauf einer Liegenschaft ist die Objektlage das wichtigste Merkmal. Folgende Eigenschaften zeichnen u. a. die Lagequalität aus bzw. beeinflussen diese:

- Beschaffenheit der Lage (Aussicht, Bäume auf Nachbarsliegenschaften, Topografie, Grundstücksform, Erschliessung, Besonnung, Immissionen)
- Nutzungsmöglichkeiten (Bauzone, Gesetze, private-Servitute zwischen Nachbarn)
- Verkehrslage (Nähe zu Strassen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten)

Falls in der Vergangenheit ähnliche Grundstück an derselben Lage verkauft wurden, kann auf sogenannte Vergleichswerte zurückgegriffen werden. Ansonsten muss man sich auf historische Daten des Standortes, gekoppelt mit Markttendenzen, abstützen. Die Landwertbeurteilung kann daher in den meisten Fällen nur von einem Makler vorgenommen werden, der kontinuierlich vor Ort mit Liegenschaften handelt und deshalb über das nötige lokale Wissen und Marktsensibilität verfügt.

Unbebautes, aber erschlossenes Bauland wird zur Berechnung des Landpreises herangezogen. Wenn ein Grundstück bereits überbaut ist, wird meist ein Überbauungsabzug berücksichtigt, denn der Käufer ist aufgrund des

Gebäudes in seiner Gestaltung eingeschränkt. Dies trifft auch für unerschlossenes Land zu, wo je nach Situation Fr. 100–300/m<sup>2</sup> Erschliessungskosten durch den Grundeigentümer getragen werden müssen. Zudem ist auch der Realisierungszeitrahmen für die Erstellung eines Hauses (z. B. mögliche Einsparungen, Quartierplanverfahren etc.) wertbeeinflussend. Ein Fachmann wird selbstverständlich im Rahmen einer Schätzung prüfen, ob das Grundstück mit dem bestehenden Haus ausgenutzt ist oder Reserven bestehen. Im Rahmen einer solchen Analyse können erhebliche Auf- oder Abwertungen entstehen.

## **Unterschiede bei der Bewertung von Luxusimmobilien**

Auch die Verkehrswerte von Luxusimmobilien werden mit der Realwertmethode ermittelt. Dennoch sollten einige Unterschiede gebührend beachtet werden:

### **Gebäude-Neuwert**

Luxusimmobilien sind meistens einzigartige Objekte, welche ein hohes Mass an Individualität beinhalten und architektonisch oftmals aufwendig gebaut sind. Dadurch können sich die Baukosten massiv verteuern. Während für normale Einfamilienhäuser mit gehobenem Ausbaustandard ein Erstellungspreis von Fr. 600-750 pro Kubikmeter Bauvolumen üblich ist, können die Kosten für den Kubikmeter bei Luxusimmobilien gut über Fr. 1'000 liegen. Objekte mit ausgereifter Haustechnik, Hallenbäder, sehr teuren und exklusiven Oberflächen oder auch historisch renovierte Bauten können sogar Preise bis Fr. 1'500 pro m<sup>3</sup> erreichen. Zu beachten ist zudem, ob Keller und Estrich isoliert und ausgebaut sind, was die Baukosten erheblich erhöhen kann.

### **Nebenkosten für Erschliessung und Umgebung**

Je aufwendiger und exklusiver ein Objekt gebaut wird, desto höher werden auch die Ansprüche an die Umgebung und den Garten ausfallen. Luxusobjekte liegen oft an speziellen Lagen mit möglicherweise schwierigem Baugrund. Zudem wird eine aufwendige Gartengestaltung die Investitionen extrem verteuern. Nachfolgend einige Merkmale, die oft in Verbindung mit Luxusimmobilien anzutreffen sind und bei der Bewertung berücksichtigt werden müssen:

## Teurer Baugrund

- Direkt am Seeufer (Grundwasser)
- Steiler Aussichtshang (Fels)
- Inmitten einer Altstadt (Zufahrt Baustelle)

## Teure Gartengestaltungen

- Spezielle Baumalleen
- Teure Stütz- und Gartenmauern
- Aussenschwimmbäder
- Automatische Bewässerungsanlagen
- Beleuchtung
- Automatische Gartentore

## Landwerte

Luxusimmobilien liegen in der Regel an guten oder sogar sehr guten Lagen. Die drei wichtigsten Merkmale einer exklusiven Liegenschaft sind Lage, Lage und nochmals Lage! An weniger guten Lagen lohnt es sich nicht, ein zu teures Eigenheim zu erstellen. Ist das Verhältnis von Landwert zu Hauswert unvorteilhaft, gilt die Liegenschaft als schwer veräusserbar. Oft sind die Landwerte bei Topobjekten rechnerisch nur schwer nachvollziehbar. Besonders bei grosser Nachfrage werden nach wie vor Liebhaberzuschläge für Raritäten bezahlt.

Mit den in vielen Kantonen gültigen Baugesetzen kann ein verdichtetes Bauen festgestellt werden. Sehr oft werden alte Villen abgebrochen und durch neue Mehrfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen ersetzt. Dieser Trend kann auf die Landpreise negative als auch positive Einflüsse haben. Einerseits werden luxuriöse Immobilien mit viel Umschwung an Attraktivität gewinnen, da es immer weniger davon gibt. Andererseits können Immobilien auch an Wert verlieren, wenn die gesamte Umgebung neu überbaut wird und eine exklusive Villa plötzlich mitten in einer Wohnsiedlung liegt.

Landwerte sind und bleiben sehr subjektive Kennzahlen, die zwar statistisch erfasst werden können, jedoch immer wieder variieren, je nach Liegenschaft und spezieller Situation. Im Gegensatz zu den Gebäudekosten agieren Landwerte flexibler auf Marktbedürfnisse. Es ist Sache des Fachmanns, die jeweilige Situation zu prüfen und den Landwert nach bestem Wissen abzuschätzen.

Grundsätzlich müssen Luxusimmobilien einzeln geschätzt werden, da es selten vergleichbare Objekte gibt. Jede Liegenschaft hat daher eigene Vorteile und Spezialitäten. Nur ein versierter Fachmann, der den regionalen Markt gut kennt, kann den potenziellen Marktwert eruieren.

## Weitere Schätzungsmodelle

Neben der dargestellten Realwertmethode gibt es in der Praxis weitere Bewertungsmöglichkeiten für selbstbewohnte Liegenschaften. Am bekanntesten sind die Vergleichswertmethode, das Hedonische Bewertungsmodell und die Lageklassenmethode. Die Vergleichswertmethode kann angewendet werden, falls mehrere Wohneinheiten identisch und vergleichbar sind, also z. B. in grösseren Wohnüberbauungen. Dasselbe gilt für Hedonische Bewertungsmodelle, welche versuchen, den Objektwert aufgrund von gehandelten Vergleichswerten abzuschätzen. Die Lageklassenmethode ermittelt den Landwert im Verhältnis zum Gebäudewert. Je nach Lagequalität werden Verhältniszahlen vorgegeben, welche nicht über- oder unterschritten werden sollten. Die Lageklassenmethode wird nur von Fachleuten angewendet, sie gilt zudem als eher umstritten und wird oft nur zu Kontrollzwecken eingesetzt. An ganz exklusiven Lagen wie z. B. an den beiden Ufern des Zürichsee, im Engadin, Gstaad oder am Genferseeufer ist die Lageklassenmethode ungeeignet.

Hedonische Bewertungen gelangen in der Schweiz bei Banken für erste Kontrollbewertungen zur Anwendung. Je nach Bewertungsmodell werden rund 5 bis maximal 20 Objektmerkmale in ein elektronisches System eingegeben, wobei die teilnehmenden, kreditfinanzierenden Banken die Objektdaten von finanzierten Liegenschaften anonymisieren. Andere Anbieter arbeiten nur mit Daten aus Zeitungsinseraten und dem Internet (Angebotspreise). Ein solches Vorgehen zur Ermittlung von möglichen „Tranksaktionswerten“ ist jedoch bezüglich Genauigkeit eher in Frage zu stellen. Grundsätzlich stellt sich bei allen Vergleichswertmethoden die Kernfrage, wie die jeweiligen Anbieter bei Verkäufen von überbauten Grundstücken den Land- und Objektwert bestimmen bzw. ein Verhältnis annehmen ohne das Gelände genau zu kennen. Selbst die Anbieter der hedonischen Bewertungsmodelle präzisieren, dass diese Bewertungsmethode für Liebhaber- und Luxusimmobilien aufgrund einer fehlenden Menge von genügend Vergleichsobjekten nicht geeignet ist und somit die Ergebnisse zu ungenau ausfallen.

**Autor: Claude Ginesta**



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilienreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

**Herausgeber der Illusionen-Reihe**

Ginesta Immobilien AG, [www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)