



Text: Cédric Hochuli
Fotograf: Geri Krischker

DAS HAUS ODER DIE
WOHNUNG SCHEINT
PERFEKT – DOCH
STIMMT AUCH DER
PREIS? WIE VIEL EINE
IMMOBILIE WIRKLICH
WERT IST, IST FÜR
EINEN LAIEN SCHWER
EINZUSCHÄTZEN.
NICHT SO FÜR CÉDRIC
HOCHULI, LEITER
SCHÄTZUNGSDESK
BEI GINESTA
IMMOBILIEN AG.

BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

WIE VIEL IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Das vergangene Jahrzehnt mit expansiver Geldpolitik und historisch tiefen Hypothekarzinsen befeuerte regelrecht den Wunsch nach Wohneigentum. Die jüngsten Signale aus der Wirtschaft machen auch heute keine grosse Hoffnung auf eine Trendwende. Eigenheimbesitzer dürfen sich wohl noch lange Zeit über tiefe Finanzierungskosten freuen. Mit einem möglichen Wegfall des Eigenmietwertes könnte sich der Preisdruck in gut nachgefragten Märkten gar noch verschärfen. So gut es sich anhört, Zuwanderung, Beschäftigung und Kaufkraft sind nebst tiefen Zinsen und politischen Rahmenbedingungen das Fundament für stabile Immobilienpreise. Einige dieser wirtschaftlichen Pfeiler zeigen zyklische Altersschwächen und das notabene in einer Zeit, in welcher die geldpolitischen Instrumente der Nationalbank weitgehend ausgeschöpft sind. Regional zeigen sich auf der Angebots- und Nachfrageseite erste veränderte Rahmenbedingungen. Immer häufiger gilt «Augen auf beim Immobilienkauf» und «gut prüfe, wer sich langfristig bindet».

Hedonisches Bewertungsmodell

Die Digitalisierung hat das Bewertungswesen bereits zur Jahrtausendwende heimgesucht und erfolgreich ergänzt. Transaktions- und Objektdaten werden von Banken nach einheitlichen Standards erfasst und mit Gemeinde- und Geodaten angereichert. Banken dient diese Form der Preisplausibilisierung bei rund 80 Prozent der heute stattfindenden Transaktionen. Preisbandabweichungen von +/- 15 Prozent zum statistischen Wert werden dabei prinzipiell ohne weitere Fragen oder Besichtigungen des Objektes akzeptiert. Was aus Portfoliosicht einer Bank vertretbar ist, bedeutet für den einzelnen Käufer im schlimmsten Fall die teilweise Vernichtung

der Eigenmittel. Eine korrekte, einheitliche und ehrliche Erfassung des Bewertungsobjektes ist somit die Grundregel für verwertbare Resultate.

Wichtig: Hedonische Bewertungsmodelle eignen sich nur für marktgängige Objekte ohne Spezialitäten. Eine unkonventionelle Bauweise, bauliche Einschränkungen, Erweiterungsmöglichkeiten oder Verpflichtungen aus Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Reglementen oder Nebenkostenabreden bleiben bei der Wertfindung ausser Ansatz.

Professionelle Gutachten sind unerlässlich

Eigenheime stellen für die meisten privaten Haushalte in der Schweiz die grösste Investition im Leben dar. Umso wichtiger ist es, die verschiedenen Anspruchsgruppen in diesem Prozess (Käufer, Verkäufer, Bauherren und Finanzierungsinstitute) optimal zu begleiten und aufeinander abzustimmen. Der Kauf von Wohneigentum ist oftmals ein emotionaler Akt, welcher alle menschlichen Sinne berührt. Wo konventionelle Vergleichswertmethoden und hedonische Modelle zu wenig Aufschluss geben, sind vermittelnde Experten gefragt. Bei der Bewertung von Eigenheimen kommen eine Reihe von Fragestellungen zum Tragen, die auf den ersten Blick gar nicht erkennbar sind, aber zwischen vergleichbaren Objekten grosse Unterschiede verursachen können. Eine professionelle Immobilienbewertung basiert immer auf der Summe dieser Faktoren und berücksichtigt Chancen, Risiken, Potenziale und die rechtlichen Gegebenheiten durch das Grundbuch und öffentliche Baurecht. Neben klassischen Sachwertbewertungen, welche Grundstück, Bauten, Umgebung und Baunebenkosten berücksichtigen, kommt auch immer mehr die Ertragswertmethode zur Anwendung.



Lage



Art und Grösse



Energieeffizienz



Baujahr



Zustand



Ausbaumöglichkeiten

Bewertungsfaktoren

Bei den Bewertungsfaktoren spielen sowohl die Lage, Art und Grösse, Energieeffizienz, das Baujahr, der Zustand als auch die Ausbaumöglichkeiten, der Erschliessungszustand, Nutzung und Inventar und die Grundbucheinträge eine Rolle.



Grundbucheinträge



Erschliessungszustand



Nutzung und Inventar

Bewertungen im Zeitalter der Digitalisierung

Marktdaten und Gemeindereporte sind heute auf Knopfdruck abrufbar. Ginesta Immobilien arbeitet deshalb mit den modernsten Bewertungs- und Marktdatentools, um den erhöhten Anforderungen im Schätzungswesen gerecht zu werden.

Als langjährig renommiertes Maklerunternehmen profitieren wir zudem von unzähligen eigenen Transaktionsdaten, die wir als Vergleichsobjekte in unsere Bewertung einfließen lassen können. Unsere Bewertungslösungen ermöglichen effiziente Prozesse für komplexe Realwert-, Ertragswert- oder Discounted – Cashflow-Bewertungen.

KOSTEN UND DAUER EINER IMMOBILIENBEWERTUNG

| | Kurzgutachten | Vollgutachten |
|------------|--------------------|----------------------|
| Kosten | 500 – 1'000 CHF | 1'500 – 3'000 CHF |
| Umfang | 2 – 3 Seiten | ca. 15 – 30 Seiten |
| Dauer | wenige Tage | bis zu 4 Wochen |

Dienstleistungen Ginesta Schätzungsdesk

- Bewertung von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum
- Bewertung von Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern
- Bewertung von Gewerbe- und Industrieobjekten
- Bewertung von Gastronomie- und Hotelliegenschaften
- Bewertung von Grundstücken
- Projektbeurteilungen ab Entwicklung bis Realisierung
- Bewertung von Baurechts-, Wohnrechts- oder Nutznießungssituationen
- Portfoliobewertungen
- Markt- und Standortanalysen



Cédric Hochuli

Beruf: Leiter Schätzungsdesk,
Ginesta Immobilien AG
Ausbildung: Bankkaufmann
Immobilienbewirtschafter mit FA,
Immobilienbewerter mit FA,
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder