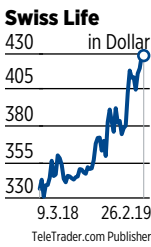


# Invest

SHORTLIST

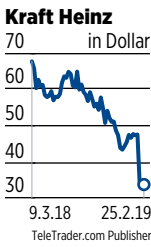
► Buy: Swiss Life

Der Assekuranzwert Swiss Life hat Investoren in den vergangenen Jahren mehr als nur beglückt. In schwachen Börsenphasen hielt sich der Titel wacker und wenn sich die Stimmung aufhellte, rückte auch Swiss Life vor. Im laufenden Jahr sind es bereits wieder mehr als 12 Prozent. Hinzu kommt eine Dividendenrendite von beinahe 4 Prozent. Die selbst gesteckten Ziele übertraf der Konzern zuverlässig, ebenso die Zwölf-Monats-Kursziele der Analysten. Gut möglich, dass diese ihre Kursziele bald wieder nach oben anpassen.



► Buy: Kraft Heinz

Die Aktien von Kraft Heinz sausen seit geraumer Zeit in die Tiefe. Milliardenhohe Wertberichtigungen haben zuletzt den Kurs innerhalb eines Tages beinahe 30 Prozent nach unten geprägt. Das schmerzt Warren Buffett und Jorge Lemann, die beiden grössten Aktionäre des fünfgrößten Lebensmittelherstellers der Welt. Doch zu früh sollte Kraft Heinz nicht abgeschrieben werden. Zu dieser Bewertung (KGV 10; Dividendenrendite 5 Prozent) sollten Anleger zugreifen.



**Immobilien** Wie viel ist eine Eigentumswohnung oder ein Haus wert? Experten, Online-Tools und Apps können Käufern und Verkäufern wertvolle Hinweise geben.

## So rechnet sich das Haus

FREDY HÄMMERLI

Welches der genaue Preis für ein Haus oder eine Eigentumswohnung ist, zeigt sich letztlich erst, wenn ein Käufer gefunden ist. Trotzdem brauchen Käufer und Verkäufer eine Vorstellung vom Wert einer Liegenschaft, bevor sie sich auf einen Handel einlassen. Und auch bei Erbschaften oder Schenkungen ist es oft erforderlich, den Wert einer Immobilie zu ermitteln.

### Expertenschätzung

Als Königsweg gilt nach wie vor der Weg über einen professionellen Schätzer. Er besichtigt das Objekt und studiert Baupläne, Grundbuchauszug und Katasterplan und bestimmt letztlich mithilfe finanzmathematischer Berechnungen den so-

genannten Verkehrswert. Doch in der Praxis gibt es heute verschiedene Methoden, die oft kombiniert werden.

Architekten geben die Kosten eines Baus gerne in Kubikmetern an. Ein Kubikmeterpreis von beispielsweise 2000 Franken sagt aber kaum etwas darüber aus, ob das Haus günstig oder teuer ist. Bedeutend informativer ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. 7000 Franken pro Quadratmeter gelten als günstig, 20 000 Franken als luxuriös. Quadratmeterpreise zwischen 8000 und 14 000 Franken sind in der Schweiz der Normalfall. Grosse Unbekannte bleibt natürlich der Landpreis. In Hotspots wie Zürich, Genf, Gstaad oder St. Moritz liegen die Preise teils aber deutlich höher.

### Realwert

Dieser Substanz- oder auch Wiederbeschaffungswert bemisst den Preis, der

bezahlt werden müsste, um dieselbe Liegenschaft an derselben Lage erneut zu bauen. Mit dem Marktpreis hat diese Grösse aber wenig zu tun. Der Substanzwert ist allenfalls für die Gebäudeversicherung von Belang.

### Ertragswert

Der Ertragswert geht von der erzielbaren Jahresmiete aus. Eine lange Zeit übliche Faustregel sagt, dass sie – weitgehend unabhängig vom Hypothekarzins – bei 3 bis 5 Prozent des Objektwertes liegen sollte. Um den Wert einer Liegenschaft zu ermitteln, muss man die erzielbare Jahresmiete also etwa mit einem Faktor 20 bis 33 multiplizieren. Der Ertragswert eines Hauses, das für monatlich 3000 Franken vermietet werden kann, liegt also bei 720 000 bis 1,2 Millionen Franken. Viele Neukäufer geben sich heute allerdings mit Bruttorenditen von 2 bis 3 Prozent zu-

frieden, zahlen also bis zu 1,8 Millionen Franken für eine Liegenschaft mit einem Ertragswert von 3000 Franken monatlich. Tiefe Hypothekarzinsen und hohe Belehnung sollen es möglich machen.

### Verkehrswert

Der Verkehrs- oder Marktwert entspricht einer Mischung aus Real- und Ertragswert, wobei der Ertragswert in der Regel dreimal stärker gewichtet wird als der Substanzwert. Ein Haus mit einem Ertragswert von 800 000 Franken und einem Substanzwert von 1,2 Millionen Franken hätte demnach einen Verkehrswert von 900 000 Franken.

Mit dieser Methode arbeiten viele Banken, Versicherungen, Immobilien-treuhänder und Architekten. Der Schätzerbericht eines Experten kostet für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung normalerweise etwa 1200

MEHR INFOS ONLINE

**cash**

Das Schweizer Anleger-Portal mit umfassenden Börsendaten und tagesaktuellen Informationen – realtime.  
[www.cash.ch](http://www.cash.ch)

**stocksDIGITAL**

Wöchentlich die besten Anlagetipps und -strategien. Jeden Freitag im kostenlosen Newsletter stocksDIGITAL.  
[www.handelszeitung.ch/invest/stocksdigital](http://www.handelszeitung.ch/invest/stocksdigital)

**IMPRESSUM**

**Redaktion** Flurstrasse 55, 8021 Zürich, Telefon 058 269 22 80  
E-Mail: [redaktion@handelszeitung.ch](mailto:redaktion@handelszeitung.ch), [www.handelszeitung.ch](http://www.handelszeitung.ch)  
**Verlag** Flurstrasse 55, 8021 Zürich, Telefon 058 269 22 20  
E-Mail: [verlag@handelszeitung.ch](mailto:verlag@handelszeitung.ch)  
**Herausgeberin** Ringier Axel Springer Schweiz AG. Bekanntgabe von namhaften Beteiligungen im Sinne von Art. 322 StGB: Le Temps SA, cash zweipius ag  
**Chefredaktor** Stefan Barmettler (bar)  
**Stv. Chefredaktor** Marcel Speiser (spm)  
**Mitglied der Chefredaktion** Tim Höfinghoff (Produktions- und Textchef/tim)  
**Redaktion** Unternehmen: Marc Badertscher (Leitung/mba), Bernhard Fischer (fib), Seraina Gross (rai), Andreas Güntert (ag), Marc Iseli (ise)  
Management: Stefan Mair (Leitung/stm)  
**Finanz:** Sven Millischer (Leitung/ml), Michael Heim (hec), Ralph Pöhner (Chefökonom/rap)  
**Invest:** Peter Manhart (Leitung/pm), Carla Palm (cp)  
**Specials:** Roberto Stefano (Co-Leiter/rs), Eckhard Baschek (Co-Leiter/eb)  
**Korrespondent Bundeshaus** Andreas Valda (val)  
**Online** Redaktionsleitung «Schweizer Wirtschaftsnetz»: Marcel Speiser (spm), Karen Merkel (stv. Leitung/me)  
**Redaktion:** Marc Bürgi (mbü), Bastian Heiniger (bsh), Marc Iseli (ise), Gabriel Knupfer (gku), Melanie Loos (mlo), David Torcasso (tdr). Product Manager: Franziska Dörig  
**Business Engineer:** Christoph Asam. Site- und Social-Media-Manager: Matthias Göbel (mg)  
E-Mail: [online@handelszeitung.ch](mailto:online@handelszeitung.ch)  
**Ständige Mitarbeiter** Oskar E. Aeberli (ae), Katrin Bachofen (ba), Kurt Bahnmüller (kb), Gisbert L. Brunner (glb), Andrea Caprez (Illustrator), Brigitta Garcia-Lopez (Illustratorin), Fredy Gilgen (fg), Constantin Gillies (cg), Axel Gloger (axg), Fredy Hämmerli (fh), Markus Köchli (mk), Bruno Muff (Illustrator), Michael Rehse (mr), Pirmin Schilliger (ps), Silvan Wegmann (Karikaturist), Kurt Speck (spe), Rudolf Trefzer (rt), Daniel Tschudy (dts), Jan Vollmer (jv), Robert Wildi (row)  
**Produktion** Layout: Roger Cavalli (Art Director/Leitung), Mario Imondi (stv. AD), Jürg von Arb, Sandra Handler  
**Bildredaktion/Fotografen:** Adam Schwarz, Andreas Wilhelm, Peter Frommenwiler  
**Korrektur** Simone Abegg (Leitung), Sandra Bolliger, Cristina Jensen, Carsten Stütz  
**Sekretariat** Yvonne Paul  
**Leitung Wirtschaftsmédien** Nina Ranke  
**Leitung Marketing Ringier Axel Springer Schweiz** Roland Wahrnberger  
**Brand Manager Wirtschaftsmedien** Patrizia Serra, E-Mail: [patrizia.serra@ringieraxelspringer.ch](mailto:patrizia.serra@ringieraxelspringer.ch)  
**Vermarktung** Admeira AG. Sales-Service-Anzeigen, Telefon 058 909 99 62, E-Mail: [saleservices@admeira.ch](mailto:saleservices@admeira.ch), Anzeigenpreise und AGB: [www.admeira.ch](http://www.admeira.ch)  
**Abonnemente** 1-Jahres-Abo Schweiz: Fr. 264.- (inkl. Porto und MwSt.), Europa: Fr. 369.- (inkl. Porto); ¼-Jahres-Abo Schweiz: Fr. 83.- (inkl. Porto und MwSt.), Europa: Fr. 118.- (inkl. Porto). Einzelverkaufspreis: Fr. 4.90/Euro 4.80; Erscheinung wöchentlich (Donnerstag)/50 Ausgaben. Die Publikation «Haustech» wird zweimal pro Jahr beigelegt, sie ist im Abopreis inbegriffen.  
**Kundenservice-Portal** [www.handelszeitung.ch/kundenservice](http://www.handelszeitung.ch/kundenservice), Telefon 058 269 25 05, E-Mail: [kundenservice@handelszeitung.ch](mailto:kundenservice@handelszeitung.ch)  
**Druck** DZZ Druckzentrum Zürich AG

**WACHSTUM**

**IFO WELTWIRTSCHAFTSKLIMA**

**KOF KONJUNKTURBAROMETER UND BIP**

**KOF KONSENSPROGNOSEN**

	2018		2019	
	akt.	vorh.	akt.	vorh.
<b>Konjunktur (Umfragen)</b>				
Wachstum reales BIP	2,60	2,70	1,60	1,70
Wachstum reale Bau- u. Ausr.	2,70	3,10	1,70	2,20
Wachstum reale Exporte	3,30	4,40	2,70	3,80
Veränderung Konsumentenpreise	0,90	1,00	1,30	1,10
Arbeitslosenquote	2,60	2,70	2,60	2,60
<b>Finanzmärkte (Umfragen)</b>				
3-Monats-Libor CHF	-0,73	-0,27	-0,55	-0,48
Kassazins 10-jährige Bundesoblig.	0,24	0,05	0,51	0,36
CHF / EUR	1,13	1,14	1,15	1,15
CHF / USD	0,99	1,00	0,99	1,01
SPH-Index	10'367	10'501	10'559	10'630

Quelle: KOF, Angaben in Prozent, Stand: 18. Dezember 2018

**INFLATION**

**ARBEITSLOSIGKEIT**

**KONJUNKTUR**

Land	BIP-Wachstum letztes	Prognose	Industrie-produktion letztes	Arbeitslosigkeitsprognose	Inflation letztes	Prognose	Detaillhandelsumsätze letztes	Rendite Staatsanleihe	Realzins
Schweiz	2,40 (09.18)	1,90 (03.19)	5,10 (12.18)	2,40 (01.19)	0,60 (01.19)	0,90 (03.19)	-0,50 (01.19)	-0,29 (02.19)	-0,89 (02.19)
Eurozone	1,20 (12.18)	2,00 (03.19)	-4,20 (12.18)	7,90 (12.18)	1,40 (01.19)	1,90 (03.19)	3,00 (12.18)	0,10 (02.19)	-1,30 (02.19)
Deutschland	0,60 (12.18)	2,10 (03.19)	-4,00 (12.18)	5,30 (01.19)	1,40 (01.19)	2,00 (03.19)	2,60 (01.19)	0,10 (02.19)	-1,30 (02.19)
Frankreich	0,90 (12.18)	1,90 (03.19)	-1,70 (12.18)	8,80 (01.19)	1,20 (01.19)	1,50 (03.19)	1,20 (12.18)	0,51 (02.19)	-0,69 (02.19)
Grossbritannien	1,30 (12.18)	1,30 (03.19)	-0,90 (12.18)	4,00 (11.18)	1,80 (01.19)	2,20 (03.19)	2,10 (01.19)	1,05 (02.19)	-0,75 (02.19)
Italien	0,10 (12.18)	1,10 (03.19)	-5,50 (12.18)	10,30 (12.18)	0,90 (01.19)	1,70 (03.19)	4,10 (12.18)	2,86 (02.19)	1,96 (02.19)
Japan	0,00 (12.18)	1,20 (03.19)	-1,90 (01.19)	2,40 (12.18)	0,20 (01.19)	1,50 (03.19)	0,60 (01.19)	-0,05 (02.19)	-0,25 (02.19)
USA	3,00 (09.18)	2,80 (03.19)	3,80 (01.19)	4,00 (01.19)	1,60 (01.19)	2,30 (03.19)	2,00 (01.19)	2,66 (02.19)	1,06 (02.19)

Angaben in Prozent, \* Quartalszahlen auf Jahresbasis \*\* Monatszahlen auf Jahresbasis

**SMI-ANALYSE**



FAKTEN ZUM THEMA

14 000

Franken pro Quadratmeter sind in der Schweiz normal. In manchen Hotspots sind die Quadratmeterpreise sogar höher.

122

Wohnimmobilien stehen gemäss dem Immo-Portal Homegate aktuell in der Stadt Zürich zum Verkauf. In Genf sind es 296.

1,05

Prozent Zinsen für eine zehnjährige Festhypothek: Online-Hypotheken sind zurzeit sehr günstig.

1200

Franken kostet in der Regel die Schätzung einer Immobilie durch einen Experten. Online-Tools sind preiswerter.



Hausidylle:  
Swimmingpool und  
grosser Garten  
treiben den Preis.

Zinsen in der Schweiz

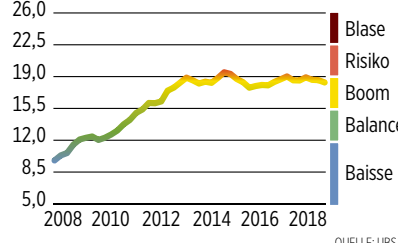
Festhypotheken 10 Jahre in Prozent

Homegate.ch	1,05
Hypomat.ch	1,06
Hypoclick.ch	1,08
Pensionskasse Post	1,08
APK Aargauische Pensionskasse	1,10
FRIBenk	1,11
Swiss Life	1,11
BVK	1,12
Zürich Versicherung	1,14

QUELLE: VERMÖGENSPARTNER, STAND 25.2.2019

Immo-Kauf zur Vermietung

Anteil Kreditanträge am Total in Prozent



QUELLE: UBS

Franken, kann in komplexeren Fällen wie einem historischen Gebäude oder der Villa eines berühmten Architekten aber auch deutlich höher liegen. Experten findet man auf der Website des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes oder der Schweizerischen Schätzungs-expertenkammer. Auch viele Sektionen des Hauseigentümergeverbands führen Schätzungen durch.

Hedonischer Wert

Völlig anders funktioniert die sogenannte hedonische Bewertung. Hier gilt als einziges Kriterium der effektiv am Markt erzielte Preis für vergleichbare Objekte. Basis ist jeweils ein ausgeklügeltes Online-Formular, das nach vielen Details zur Liegenschaft und zur Lage fragt. Anbieter wie Iazi, Fahrländer oder Wüest Partner gleichen die Eingaben dann mit riesigen Datenbanken ab, in denen Einzelheiten zu Tausenden von echten Käufen und Verkäufen festgehalten sind. Eine sogenannte hedonische Bewertung kostet zwischen 400 und 600 Franken, ist also deutlich günstiger als eine Expertenschätzung. Sie stützt sich auf anonymi-

sierte Datenbestände von Banken, Pensionskassen und Immobilienfirmen. Mit dieser Methode arbeiten auch Gross- und Kantonalbanken, die dank ihren vielen Hypothekarkunden über genügend Daten verfügen, um die lokal und regional tatsächlich erzielbaren Preise abschätzen zu können.

Online-Tools

Und letztlich gibt es inzwischen Gratis-Tools und Mobile-Apps, die mit ein paar Klicks zumindest erste Hinweise auf den Marktwert einer Liegenschaft liefern. Bestimate, das Tool von Brixel (brixel.ch), gibt sich mit diesen drei Informationen bereits zufrieden. Entsprechend rudimentär fällt das Resultat aus. Die Schwankungsbreite der Schätzung ist riesig. Sie liegt fix bei plus/minus 20 Prozent gegenüber dem Mittelwert. Ein Objekt mit einem Mittelpreis von 1 Million Franken kann also ebenso gut bloss 800 000 oder auch 1 200 000 Franken wert sein. Dazu Martin Angehrn, Mitgründer und Chef von Brixel: «Unsere Berechnungen zeigen, dass für eine indikative Schätzung vier bis acht Faktoren ausreichen und die Resul-

tate dabei nicht stark voneinander abweichen.» Die wichtigsten Faktoren der Mikro- und Makrolage sowie der strukturellen Eigenschaften seien durch sein Modell bereits abgedeckt.

Pricehubble (pricehubble.com) fragt zusätzlich nach dem Baujahr, der Anzahl Zimmer und Nasszellen sowie der Grundstücksfläche. Zudem müssen weitere Details wie freistehend oder angebaut, Renovationsstand, Minergie, Lift oder Balkon/Terrasse angegeben werden. Neben Transaktionsdaten lässt Pricehubble auch Informationen zur Umgebung sowie allgemeine wirtschaftliche und soziodemografische Daten in die Bewertung einfließen. Der Schätzbereich liegt bei plus/minus 7 bis 15 Prozent gegenüber dem Mittelwert. Die Schätzgenauigkeit hängt von der verfügbaren Datenmenge für die gewählte Region zusammen. Das Schätzmodell stützt sich laut Pricehubble-Chef und -Mitgründer Markus Stadler nicht nur auf getätigte Transaktionen (Käufe und Verkäufe), sondern auch auf Umweltfaktoren, Infrastruktur- und Stadtentwicklungsdaten sowie Sentiment-

Geld verdienen  
die Gratis-Tool-  
Betreiber mit  
zusätzlichen  
Leistungen.

muss man sich bei allen dreien auch registrieren und den Grund für die Abfrage eingeben. Wer dort vermerkt, dass er den Verkauf seiner Liegenschaft plant, muss mit dem Anruf von Maklern rechnen. Pricehubble verkauft zudem Lizenzen am eigenen Tool.

Mobile-Apps

Auch der Versicherungs- und Immobilienkonzern Swiss Life sowie die Bank Clerc (Quanto) und die Basler Kantonalbank (Homescan) stellen Gratis-Bewertungs-Tools zur Verfügung. Das Swiss-Life-Tool

basiert auf der Wohn- und Grundstücksfläche sowie dem Alter und dem Zustand der Immobilie. Die Adresse ist nicht erforderlich, dafür muss man wissen, wie hoch der aktuelle Quadratmeterpreis des Grundstücks ist. Das dürfte selbst für verkaufswillige Eigentümer schwer einzuschätzen sein. Interessierten Käufern fehlt diese Information meist vollends. Das Tool ergibt in Tests auffällig tiefe Bewertungen. Als Schätzergebnis erhält man lediglich einen «ungefähren Realwert» (Swiss Life).

Quanto und Homescan sind zwei identische Mobile-Apps für das Handy. Damit muss die entsprechende Immobilie fotografiert werden. Per GPS errechnet das Tool daraus die genaue Lage der Liegenschaft. Anschliessend müssen Zimmerzahl, Nettowohnfläche und Baujahr eingegeben werden. Die Schätzung erfolgt im Hintergrund durch einen Abgleich mit der Iazi-Datenbank. Der Streubereich ist mit plus/minus 15 bis 21 Prozent gegenüber dem Mittelwert eher hoch. Der grosse Nachteil: Um die Apps zu nutzen, muss man zu jeder allenfalls interessanten Immobilie hinfahren. Für eine erste Grobschätzung ist das sehr aufwendig.

Gratis-Applikationen können eine Expertenschätzung oder eine vollwertige hedonische Schätzung nicht ersetzen. Wer mehrere Gratis-Tools und -Apps nutzt, kann daraus aber eine gute Näherung an den Marktpreis ableiten. Was die Liegenschaft tatsächlich wert ist, weiss man allerdings erst, wenn sie verkauft ist.

ANZEIGE

HOME CHEAPER HOME.

Sparen Sie mit Ihrem Traumhaus dank Hypothekarzins ab 0.59%. Warten Sie nicht länger.  
Mit unserem Hypothekarzins-Rechner können Sie online Ihre monatliche Belastung im Handumdrehen erfahren.

swissquote.com/mortgage

