



WIE VIEL IST MEINE IMMOBILIE WERT?

W

as 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.

Wie viel Ihre Eigentumswohnung oder Ihr Haus tatsächlich wert ist, entscheidet der Markt. Aber Experten, Onlinetools und Apps können bei der Wertbestimmung nützliche Hilfe bieten. Homes hat die diversen Tools an einem Beispiel getestet.

Von Fredy Hämmerli



Mit Blick auf die Alpen und den Zürichsee: Diese Luxusimmobilie im Zürcher Löwenbräu-Areal wird aktuell von Engel & Völkers für 4,65 Millionen Franken angeboten.

einem historischen Gebäude oder der Villa eines berühmten Architekten aber auch deutlich höher liegen.

Völlig anders funktioniert die sogenannte hedonische Bewertung. Hier gilt als einziges Kriterium der effektiv am Markt erzielte Preis für vergleichbare Objekte.

Eine hedonische Bewertung kostet zwischen 400 und 600 Franken. Sie stützt sich auf anonymisierte Datenbestände von Banken, Pensionskassen und Immobilienfirmen. Mit dieser Methode arbeiten auch Gross- und Kantonalbanken, die dank ihrer vielen Hypothekarkunden über genügend Daten verfügen, um die lokal und regional tatsächlich erzielbaren Preise abschätzen zu können.

Basis ist jeweils ein ausgeklügeltes Onlineformular, 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.

Gratis für eine erste Einschätzung

Und letztlich gibt es inzwischen viele Gratis-Tools und Mobile-Apps von sogenannten PropTech-Anbietern, die mit ein paar Klicks zumindest erste Hinweise auf den Marktwert einer Liegenschaft liefern.

Brixel (www.brixel.ch) beispielsweise gibt sich mit Lage, Grösse und Baujahr 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 einer Million Franken kann also ebenso gut mit bloss 800 000 oder auch mit 1 200 000 Franken bewertet sein.

PriceHubble (beispielsweise über www.moneypark.ch) fragt zusätzlich nach dem Baujahr, der Anzahl Zimmer und Nasszellen sowie der Grundstücksfläche. Ausserdem müssen weitere Details wie freistehend oder angebaut, ►

Der Königsweg dazu führt über einen professionellen Schätzer. Er besichtigt das Objekt vor Ort, studiert Baupläne, Grundbuchauszug und Katasterplan und bestimmt letztlich mit Hilfe finanzmathematischer Berechnungen den Immobilienwert. Dazu gibt es verschiedene Methoden, die oft miteinander kombiniert werden (siehe «So schätzen die Experten» auf Seite 31). Der Schätzbericht eines Experten kostet für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung normalerweise etwa 1000 bis 2000 Franken, kann in komplexeren Fällen wie bei

LESER-AKTION

Ihre Immobilie online bewerten & profitieren!

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie ermitteln? Als Leserin oder Leser von Homes profitieren Sie von Rabatten bis zu CHF 150.-* auf die nächste Online-Bewertung bei **IAZI.ch**.

Dafür folgen Sie bitte dem Link **handelszeitung.ch/homes-iazi** oder scannen Sie den **QR-Code**. Auf der Website erhalten Sie weitere Informationen zur Aktion. Danach werden Sie zum Bewertungs-Fragebogen von **IAZI.ch** weitergeleitet. Für eine aussagekräftige Schätzung sind detaillierte Angaben zu Ihrem Objekt nötig, wie sie im Kaufvertrag oder Bauplan festgehalten sind. Ihr Bewertungsdossier mit Schätzwert und lokalen Standortdaten erhalten Sie direkt nach Beantwortung der letzten Frage.

Diese Aktion gilt nur für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser. Für Spezialobjekte wie Chalets und Villen liegen möglicherweise nicht genügend Vergleichsdaten vor.



Das Angebot ist bis zum 15. Juli 2021 gültig.

*Der volle Rabatt wird nur bei einem aktiven Abo von BILANZ, Handelszeitung oder HZ+ gewährt. Print-Abonnenten müssen sich mit der Kundennummer, Digital-Abonnenten mit der E-Mail-Adresse verifizieren.

Haben Sie Fragen? Schreiben Sie an homes@ringieraxelspringer.ch.

Kooperationspartner





Kerstin Kühn,
Immobilienvermarkterin

«Im Luxussegment zählt vor allem die Mikrolage»

Bei Immobilien im oberen Segment braucht es immer eine Einzelschätzung, meint Kerstin Kühn von Engel & Völkers.

Frau Kühn, im Internet wimmelt es von Gratis-Tools zur Immobilienbewertung. Was taugen diese Instrumente?

Um einen Näherungswert zu erhalten, sind sie durchaus hilfreich. Mit einem Streubereich von oft über zehn Prozent vom geschätzten Mittelwert sind sie allerdings recht ungenau. Zudem hängt die Qualität der Schätzung stark von der Eingabe ab. Und da neigen die Eigentümer dazu, ihre Immobilie allzu positiv zu bewerten, beispielsweise was den Ausbaustandard anbelangt.

Welche Methoden wendet Engel & Völkers zur Immobilienbewertung an?

Für Renditeobjekte interessiert vor allem der Ertragswert. Bei Einfamilienhäusern setzen wir unter anderem auf eine Sachwertschätzung. Bei Eigentumswohnungen stützen wir uns insbesondere auf die hedonische Methode. In der Stadt Zürich ist dies bei Eigentumswohnungen mit bis zu 4,5 Zimmern und einem Preis von 2,5 Millionen Franken sinnvoll, weil es genügend Vergleichsobjekte gibt. Darüber hinaus bewerten wir aber jedes Objekt auch noch persönlich vor Ort und stellen zusätzlich Vergleiche zu Immobilien an, die wir selbst verkauft haben.

In welchen Fällen lohnt sich denn eine Expertenschätzung?

Eigentlich immer. Denn selbst bei einer hedonischen Bewertung sind die Bandbreiten noch gross. Aber sie lohnt sich natürlich umso eher, je spezieller das Objekt ist. Für Luxusvillen mit Seeanstoss, denkmalgeschützte Bauten oder Immobilien mit ganz spezieller Architektur gibt es ja selten direkte Vergleichsobjekte.

Worauf achten Sie besonders bei der Bewertung eines Luxusobjekts?

Nebst dem üblichen, sehr ausführlichen Kriterienkatalog achten wir besonders auf die Mikrolage: auf die Infrastruktur, die Aussicht und die Besonnung. Dann auf die Qualität der Gesamtliegenschaft, den Ausbaustandard, die Flexibilität des Grundrisses und die Nachbarschaftsstruktur. Bei der Eigentumswohnung im Löwenbräu «Black» sticht natürlich das 18. Stockwerk heraus, das drittoberste des Turms. Und dann die hydraulisch verschliessbaren Panoramafenster, die völlig freie Sicht ermöglichen.

Kerstin Kühn ist zusammen mit ihrem Mann Axel Lizenzpartnerin von Engel & Völkers Zürich Paradeplatz und Oerlikon.



► Minergie, Renovationsstand, 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.

Lokalisierung per GPS

Deutlich mehr Details verlangt das Gratis-Tool des Vergleichsdiensts Comparis (www.comparis.ch/immobilien/verkaufen) beziehungsweise seines Partnerunternehmens Qualitätsnetzwerk Schweizer Immobilienmakler (QSIM). Es basiert ebenfalls auf der Datenbasis von PriceHubble, fragt aber zusätzlich noch nach Garagen- oder Aussenparkplätzen, Sauna oder Swimmingpool. Der Streubereich der Schätzungen liegt gegenüber dem Mittelwert wie bei PriceHubble bei plus/minus 7 bis 15 Prozent.

Am meisten Eingaben sind bei Houzy (www.houzy.ch) erforderlich. Der Detaillierungsgrad ähnelt teilweise einer hedonischen Schätzung. Hingegen gibt es keine Eingabemöglichkeit für Garagen- und Stellplätze. Der Streubereich liegt bei plus/minus 11 Prozent.

Quanto und HomeScan sind zwei identische Mobile-Apps für das Handy.

Je nach Tool und je nach Bewertungsmethode wird die aufwendig ausgestattete Luxuswohnung im 18. Geschoss des Löwenbräu-Areals mit Preisen zwischen 3,5 bis knapp 4,9 Millionen Franken bewertet.

Damit muss die entsprechende Immobilie fotografiert werden. Per GPS errechnet das Tool daraus die genaue Lage der Liegenschaft. Anschliessend muss man Zimmerzahl, Nettowohnfläche und Baujahr eingeben. 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 auch nur eine vollwertige hedonische Schätzung nicht ersetzen. Das gilt insbesondere für spezielle Objekte wie beispielsweise denkmalgeschützte Bauten und ganz allgemein für Liebhaberobjekte und Luxusimmobilien. Dies zeigt sich am Beispiel einer 4,5-Zim-

JE NACH TOOL VARIERT DER PREIS UM 20 PROZENT.



mer-Eigentumswohnung im 18. Geschoss des «Black Tower» im angesagten Zürcher Löwenbräu-Areal. Sie verfügt über 226 Quadratmeter Wohnfläche, Rundum-Panoramasicht, Travertinböden, hydraulisch kippbare Fenster und eine exklusive Ausstattung in Küche und Bad. Der Turm wurde 2011 errichtet, die Woh-

nung im drittobersten Geschoss aber erst 2017 ausgebaut.

Engel & Völkers (E&V) Zürich Paradeplatz vermarktet die Wohnung aktuell für 4,65 Millionen Franken inklusive zweier Stellplätze in der Tiefgarage. Auf diesen Wert ist E&V-Lizenzpartnerin Kerstin Kühn «auf Basis einer eigenen

Schätzung vor Ort sowie einer hedonischen Schätzung von Wüest Partner» gekommen. Letztlich bestimmt bei einer Maklerschätzung aber der Auftraggeber den Preis. Angesichts des weit überdurchschnittlichen Luxus liegt der Angebotspreis für diese Liegenschaft laut Kühn «im oberen Schätzbereich».

Grosse Unterschiede bei Luxusobjekt

Homes hat diese Liegenschaft mit den diversen Tools bewertet, die auf deutlich tiefere Preise kommen. Die Tools von Money-Park und Brixel bringen mit 3,34 Millionen Franken (Mittelwert) ein sehr viel tieferes Ergebnis. Und auch Comparis liegt mit 3,57 Millionen weit vom geforderten Preis entfernt. Dies dürfte vor allem damit zusammenhängen, dass die recht rudimentären Kriterienkataloge für ausgesprochene Luxusobjekte kaum taugen.

Houzy schafft es mit dem ausführlichen Fragenkatalog dagegen, der besonderen Liegenschaft eher gerecht zu werden. Der Houzy-Mittelwert liegt bei 4,62 Millionen Franken und damit sehr nahe beim E&V-Schätzpreis. Houzy arbeitet mit Fahrländer zusammen und vertieft den Kriterienkatalog mit Fragen aus seinem Sanierungsrechner. Die hedonische Schätzung mit dem IAZI-Tool kommt mit 4,87 Millionen Franken sogar auf einen leicht höheren Preis als den vom Verkäufer erwarteten Wert. ■

So schätzen die Experten

Professionelle Schätzer besichtigen das Objekt vor Ort und bewerten die Immobilie anschliessend nach verschiedenen Methoden, die sie oft miteinander kombinieren:

Realwert: Der Substanz- oder Wiederbeschaffungswert bemisst den Preis, der bezahlt werden müsste, um dieselbe Liegenschaft an derselben Lage erneut zu bauen. Der Substanzwert ist allenfalls für die Gebäudeversicherung von Belang. Architekten geben die Kosten eines Baus gerne pro Kubikmeter 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. Hinzu kommt der Boden, dessen Preis in der Schweiz extrem stark von der Lage abhängig ist. Bauland liegt bei einer enormen Spannweite von 50 bis 50 000 Franken pro Quadratmeter.

Ertragswert: Der Ertragswert geht von der erzielbaren Jahresmiete aus. Mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) wird der Mietzins über die Lebensdauer des Objekts abgezinst. Eine lange Zeit übliche Faustregel besagt, dass die Jahresmiete – weitgehend unabhängig vom Hypothekenzins – bei drei bis fünf Prozent des Objektwerts liegen sollte. Viele Neukäufer geben sich heute allerdings mit Bruttorenditen von zwei

bis drei Prozent zufrieden, zahlen also bis zu 1,8 Millionen Franken für eine Liegenschaft mit einem Ertragswert von 3000 Franken monatlich.

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 und Immobilienreuhändler.

Bankschätzung: Wer bei der Aufnahme einer Hypothek eine Bankschätzung braucht, stellt fest, dass diese oft 10 bis 20 Prozent unter

dem Verkehrswert liegt. Die Finanzdienstleister brauchen diese Marge, um sich gegen sinkende Preise und gegen den möglichen Ausfall von Hypo-Verpflichtungen zu schützen. Wenn man bedenkt, dass die maximale Belehnung etwa 80 Prozent des Schätzpreises beträgt, so braucht ein potenzieller Käufer also nicht bloss 20 Prozent Eigenkapital, sondern 30 bis 40 Prozent. Daran scheitert mancher Immobilienkauf.

Experten findet man auf der Website des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes oder der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer. Auch viele Sektionen des Hauseigentümerverbands führen Schätzungen durch. Maklerschätzungen sind in der Regel kostenlos, letztlich aber interessengebunden.