

RATGEBER

# So bewertet sich Ihre Immobilie

**Wie viel Ihre Eigentumswohnung oder Ihr Haus tatsächlich wert ist, entscheidet der Markt. Experten, Online-Tools und Apps können Käufern und Verkäufern aber wertvolle Hinweise geben.**

Was 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.

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 Box). Der Schätzbericht eines Experten kostet für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung normalerweise etwa 1000 bis 2000 Franken, kann in komplexeren Fällen wie einem historischen Gebäude oder der Villa eines berühmten Architekten aber auch deutlich höher liegen.

**Preisgünstige hedonische Bewertung**

Völlig anders funktioniert die sogenannte hedonistische 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 ihren Daten-

banken ab, in denen Einzelheiten zu Tausenden von echten Käufen und Verkäufen festgehalten sind. Eine hedonische Bewertung kostet zwischen 400 und 600 Franken.

**Gratis-Online-Tool für eine erste Einschätzung**

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

«Externe Schätzungen können jederzeit eingebracht werden.»

**Florian Kurz**  
Leiter BEKB-Medienstelle.

Wie alle Gratis-Tools basiert Brixel (www.brixel.ch) auf Lage, Grösse und Baujahr. Zusätzlich werden Details unter anderem zur Anzahl Zimmer und Nasszellen, freistehend oder angebaut, Renovationsstand sowie der Grundstückfläche abgefragt. Die Schwankungsbreite der Schätzung ist riesig. Sie liegt fix bei plus/minus 20 Prozent gegenüber dem Mittelwert.

PriceHubble (zum Beispiel www.moneypark.ch) verlangt zusätzliche Informationen zu Minergie, Lift oder Balkon/Terrasse. Neben Transaktionsdaten lässt PriceHubble auch Informationen zur Umgebung sowie allgemeine wirtschaftliche und sozio-demografische Daten in die Bewertung einfließen. Der Schätzbereich liegt bei plus/minus 7 bis 15 Prozent gegenüber dem Mittelwert.

Deutlich mehr Details verlangt das Gratis-Tool des Vergleichsdiens-tes Comparis/BeneCasa (www.comparis.ch). Es basiert ebenfalls auf der Datenbasis von PriceHubble, fragt



Für Käufer und Verkäufer von Immobilien genauso wichtig: Ein verlässlicher Schätzwert.

Foto: pixabay.com

aber zusätzlich noch nach Garagen- oder Aussenparkplätze, 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 einer hedonischen Schätzung. Vertieft werden insbesondere auch Fragen zu Sanierungen und Renovationen. Hingegen gibt es keine Eingabemöglichkeit für Garagen- und Stellplätze. Der Streubereich liegt bei plus/minus 11 Prozent.

**Gute Näherung bei Standardobjekten**

Gratis-Applikationen sind bei Standardobjekten durchaus hilfreich, wie sich am Beispiel eines 5,5-Zimmer-Hauses an der Krauchthalstrasse in Bolligen zeigt (Tabelle). Sie liegen leicht über der – kostenpflichtigen – hedonischen Schätzung des Iazi. Im Vergleich zum kürzlich tatsächlich erzielten Verkaufspreisen von 1,35 Millionen für das Haus in Bolligen können sie sich aber durchaus sehen lassen.

Eine Expertenschätzung oder auch nur eine vollwertige hedonische Schätzung ersetzen sie dennoch nicht. Das gilt insbesondere für spezielle Objekte wie beispielsweise denkmalgeschützte Bauten und ganz allgemein für Liegenschaften im Luxussegment, weil es an Vergleichsobjekten mangelt. Erfahrungsgemäss liegen Gratistools in diesem Bereich zu tief, weil sie den Liebhaberaspekt zu wenig einpreisen.

**Banken nehmen eigene Schätzungen vor**

Geht es um eine Hypothek, begnügen sich Banken in der Regel nicht mit den Schätzungen, die Kunden mitbringen. Die Berner Kantonalbank (BEKB) und Valiant beispielsweise nehmen immer auch eine eigene Schätzung vor. «Externe Schätzungen können jederzeit eingebracht werden», erläutert Florian Kurz, Leiter der BEKB-Medienstelle. «Massgebend wird jedoch immer der BEKB-interne Wert sein.»

«Für Immobilien wie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentumswohnungen wenden wir ein hedonisches Bewertungsmodell an», sagt Valiant-Sprecher Simon Bickel. Mehrfamilienhäuser und Gewerbeliegenschaften werden über den Ertragswert bewertet, wie es für solche Objekte üblich ist. Valiant und BEKB verfügen über eigene Experten, die vor allem auch bei Spezialobjekten zum Einsatz kommen.

Fredy Hämmerli

DIE METHODEN UND EIN SCHÄTZBEISPIEL IN BOLLIGEN

Professionelle Schätzer besichtigen das Objekt und bewerten nach verschiedenen Methoden:

- Realwert:** Der Substanz- oder Wiederbeschaffungswert bemisst den Preis, der bezahlt werden müsste, um dieselbe Liegenschaft an derselben Lage erneut zu bauen.
- Ertragswert:** Basis ist die erzielbare Jahresmiete. Sie sollte 3 bis 5 Prozent des Objektwertes betragen. Viele Neukäufer sind mit Bruttorenditen von 2 Prozent zufrieden.
- Verkehrswert:** Der Verkehrs- oder Marktwert entspricht einer Mischung aus Real- und Ertragswert. Bankschätzungen liegen oft 10 bis 20 Prozent darunter.
- Experten** findet man beim Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband, der Schweizerischen Schätzungs-expertenkammer oder beim Hauseigentümerverband.

GUTE SCHÄTZWERTE BEI STANDARDOBJEKTEN	
5,5-Einfamilienhaus Bolligen BE	
Schätztool	Mittelwert (CHF) Schätzspanne
Brixel	1 324 000 1 059 000 – 1 589 000
Comparis	1 294 350 1 126 100 – 1 462 600
Houzy	1 532 000 1 345 000 – 1 719 000
PriceHubble	1 187 050 1 032 700 – 1 341 400
Iazi	1 247 000
Effektiv bezahlter Preis	1 350 000

Quelle: Test der ImmoBär-Redaktion, Frühjahr 2022



**FISCHERMÄTTELI**  
LEBENSRAUM AUS SCHWEIZER HOLZ



**MÖBLIERTE  
MUSTER-  
WOHNUNG**

**EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BURGDORF BE  
ZU VERKAUFEN**

3.5 Zimmer Wohnungen ab CHF 495'000  
4.5 Zimmer Wohnungen ab CHF 565'000  
5.5 Zimmer Wohnungen ab CHF 710'000

**WWW.FISCHERMAETTELI-BURGDORF.CH**



Strüby Immo AG  
3400 Burgdorf BE | T +41 33 223 76 45 | www.strueby.ch



**STRÜBY**  
Erfolgreich planen – mit Freude bauen