

Welchen Wert hat meine Immobilie und wie finanziere ich mein neues Zuhause?

Immobilien Börse Den Verkehrswert der eigenen Liegenschaft professionell zu ermitteln, erhöht die Chance auf einen erfolgreichen Verkauf und vermindert eine Preisvorstellungskluft zwischen Käufer und Verkäufer.

Wer vor einem Immobilienverkauf steht, weiss um die Wichtigkeit einer professionellen Marktwertschätzung. Uneinigkeit zwischen Verkäufer und Käufer über den tatsächlichen Liegenschaftswert ist keine Seltenheit. Eigentümer schätzen den Wert Ihrer Immobilie aufgrund der emotionalen Bindung tendenziell höher ein als ein potenzieller Interessent. Um diese Diskrepanz zu vermeiden, lohnt es sich, sein Zuhause vor dem Verkauf von einem professionellen Liegenschaftsbewertungsexperten schätzen zu lassen. Doch mit welcher Methode?

Im Gespräch lässt Guido Bründler, Leiter Liegenschaftsbewertung und Finanzierung bei der Immobilien Börse, einen Blick hinter die Kulissen der Immobilienbewertung werfen und gibt Tipps zur idealen Liegenschaftsfinanzierung.

Bei der Immobilien Börse bewerten Sie tagtäglich verschiedenste Immobilien. Wann lohnt sich eine professionelle Liegenschaftsbewertung?

Guido Bründler: Eine professionelle Liegenschaftsbewertung kann aus verschiedenen Gründen lohnend sein. Sicherlich, wenn man seine Liegenschaft verkaufen möchte. Aber auch bei einer Erbteilung oder im Zuge einer Trennung oder Scheidung werden Liegenschaftsbewertungen durchgeführt. Oft liegen die Preisvorstellungen der Eigentümer und die tatsächlich erzielbaren Verkehrswerte auseinander. Deshalb lohnt es sich, einen Profi beizuziehen.

Welche Faktoren beeinflussen den Liegenschaftswert am meisten?

Da kann ich nur sagen: Lage, Lage, Lage! Es kann sich beim Objekt um noch so eine grossartige und hochwertige Villa handeln. Wenn die Lage nicht stimmt, kann die Liegenschaft ungemein an Wert einbüßen. Natürlich spielen auch andere Faktoren wie Wohnfläche, die bauliche Qualität bzw. der Zustand, die lokale Nachfrage auf dem Markt und viele weitere Aspekte eine wesentliche Rolle.

Wie geht man an eine Liegenschaftsbewertung heran?

Man unterscheidet zwischen verschiedenen Bewertungsmethoden. Die wichtigsten sind die hedonische oder auch Vergleichswertmethode, die Realwertmethode, die Ertragswert-



Als erfahrener Liegenschaftsbewerter weiss Guido Bründler um die Wichtigkeit der professionellen Bewertung von Immobilien für die Ermittlung des effektiven Verkehrswertes. Über kostenlose Online-Bewertungstools ermittelte Verkehrswerte können bis zu 25 Prozent vom tatsächlichen Wert der Immobilie abweichen.

methode oder auch Discounted-Cashflow-Methode (DCF) und die Residualwertmethode.

Nehmen wir an, es geht um ein durchschnittliches Einfamilienhaus. Welche Methode wenden Sie bei der Immobilien Börse an?

Bei Einfamilienhäusern, aber auch Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern verwenden wir bei der Immobilien Börse die hedonische oder eben Vergleichswertmethode. Diese ist auf dem Markt anerkannt und auch bei Banken gebräuchlicher Standard bei der Hypothekervergabe in der Schweiz.

Können Sie diese noch etwas genauer erläutern?

Natürlich. Bei der hedonischen Methode ist der Vergleich mit ähnlichen Objekten der Kerngedanke. Für die Berechnung des Verkehrswertes der Liegenschaft werden dazu vergleichbare und über einen bestimmten Zeitraum gehandelte Liegenschaften herangezogen, die mit einer Vielzahl von Kriterien eine grösstmögliche Übereinstimmung haben. Anhand dieser Vergleichsobjekte wird dann der Wert der Liegenschaft errechnet. Diese Bewertung führen wir mittels des,

auch von Banken und Finanzinstituten anerkannten, Bewertungstools von IAZI, einem Beratungsunternehmen im Immobiliensektor, durch. Wir sammeln und prüfen sämtliche Kennwerte der Liegenschaft, um diese mithilfe des Tools zu analysieren. Dieses vergleicht dann die Liegenschaft mit ähnlichen Objekten und ermittelt so den effektiven Verkehrswert. Für Spezialobjekte arbeiten wir auch mit den klassischen Bewertungsmethoden.

Im Liegenschaftsportfolio der Immobilien Börse befinden sich auch unbebaute Grundstücke. Wie berechnen Sie deren Verkehrswert?

Grundsätzlich lässt sich der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ebenfalls mit einer Vergleichswertmethode errechnen. Da wir jedoch nicht über alle Angaben von gehandelten Grundstücken verfügen, greifen wir auf die Residualwertmethode zurück. Bei dieser Methode wird der Wert für baureifes Land aus dem ermittelten Wert einer fiktiven, realisierbaren und zonenkonformen Bebauung abgeleitet. Der Differenzbetrag aus diesem «geplanten» Marktwert abzüglich der Entwick-

lungs- bzw. Erstellungskosten der Bebauung entspricht schliesslich dem gesuchten Landwert.

Was spricht dagegen eine Liegenschaftsbewertung einfach selbst über eines der zahlreichen, kostenlosen Online-Bewertungstools durchzuführen?

Grundsätzlich nichts. An der Genauigkeit der Ergebnisse mangelt es dann aber. Denn die errechneten Werte können bis zu 25 Prozent vom tatsächlichen Verkehrswert abweichen. Auch bei uns können Kundinnen und Kunden online den ungefähren Verkehrswert einer Liegenschaft berechnen lassen. Gerade wenn man am Anfang des Verkaufsprozesses steht und kaum Erfahrung betreffend Wert der eigenen Liegenschaft hat, bieten diese Online-Berechnungstools einen ersten Anhaltspunkt. Auf eine professionelle Liegenschaftsbewertung sollte dennoch keinesfalls verzichtet werden, denn um den effektiven Verkehrswert zu ermitteln, kommt man nicht um die Erfahrung eines versierten Liegenschaftsbewerter herum. Zudem legen wir bei der Immobilien Börse grossen Wert auf die Prüfung der Marktfähigkeit, Konkurrenzfähigkeit und Finanzierbarkeit der Liegenschaft. Das bietet den Kundinnen und Kunden maximale Sicherheit.

Sind die Verkäufer verpflichtet, den von Ihnen ermittelten Verkehrswert als Verkaufspreis zu übernehmen?

Nein. Die Entscheidungshoheit über den Verkaufspreis der Liegenschaft liegt beim Verkäufer. Der von uns ermittelte Verkehrswert ist eine Empfehlung, um die Liegenschaft richtig auf dem Markt zu positionieren, und zeigt auf, in welcher Höhe die Banken die Liegenschaft in etwa finanzieren würden.

Warum ist es sinnvoll, der Empfehlung der Experten zu folgen?

Wenn es um die Finanzierung geht, ziehen Banken den errechneten

Verkehrswert der Liegenschaft heran und erstellen darauf basierend den Finanzierungsplan. Liegt der Verkaufspreis weit über dem errechneten Verkehrswert, führt dies dazu, dass potenzielle Kaufinteressenten mehr Eigenkapital aufbringen müssen, um die Liegenschaft dennoch zum gegebenen Kaufpreis finanzieren zu können.

Was gilt es bei der Liegenschaftsfinanzierung zu beachten?

Die erste und wohl grösste Hürde ist die Tragbarkeitsrechnung. Dabei dürfen die Wohnkosten, also Hypothekarzinsen, Amortisation der zweiten Hypothek und Nebenkosten, nicht mehr als 34 Prozent des Einkommens betragen. Für die Tragbarkeitsrechnung wird mit Hypothekarzinsen von 5 Prozent vom Bruttoeinkommen oder 4.5 Prozent vom Nettoeinkommen kalkuliert. Für selbstbewohnte Liegenschaften muss die Käuferschaft ein Eigenkapital von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises aufbringen. Davon müssen mindestens 10 Prozent aus Sparguthaben stammen, während die übrigen 10 Prozent aus der 2. oder 3. Säule einfließen können. Weiter können als Eigenkapital auch Schenkungen, Erbvorzug oder private Darlehen einbezogen werden.

Welche Finanzierungsunterstützung bieten Sie bei der Immobilien Börse?

Bei der Immobilien Börse verfügen wir über ein grosses Netzwerk an

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung, auch Stichtag genannt, zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, erzielt werden kann, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Finanzdienstleistern, die verschiedene Hypothekarmodelle anbieten, aus denen der Kunde auswählen kann. Zudem begleiten wir auf Wunsch die Käuferschaft an die Verhandlungen mit der Bank und stehen beratend zur Seite.

Und zum Schluss ein Blick auf den Markt. Wie wirkt sich die aktuelle Lage auf die Liegenschaftspreise aus?

Die Marktlage bleibt angespannt. Da die Nachfrage auf dem Markt weiterhin höher liegt als das Angebot, steigen die Immobilienpreise weiter an. Die überdurchschnittliche Bauteuerung hat manchen Generalunternehmer zur Zurückhaltung bei Neubauprojekten veranlasst, was zurzeit zu einem eher geringeren Angebot führt. Die in den letzten Monaten stark gestiegenen Zinssätze für Festhypotheken wirken sich nur verzögert auf die Liegenschaftspreise aus, haben aber sicherlich einen kleinen dämpfenden Einfluss auf die Immobilienpreise.

IMMOBILIEN BÖRSE

Ihr Immobilienexperte transparent | ehrlich | fair

Littauerboden 1
6014 Luzern
Gratishotline 0800 200 400
Tel. 041 449 49 49
info@immobilienboerse-ag.ch
immobilienboerse-ag.ch

Erfahren Sie mehr zur Liegenschaftsbewertung und -finanzierung:



Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot auf dem Immobilienmarkt, weshalb sich die Immobilienpreise nach wie vor nach oben entwickeln.