

Immobilienbewertung: Preis professionell ermitteln

Properti AG Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, steht vor der Frage, wie viel diese wirklich wert ist. Im Laufe der Besitzzeit kann sich der Wert mehrfach verändern. Eine Immobilienbewertung hilft dabei, Sicherheit zum aktuellen Wert zu geben.

Mit der Bewertung von Immobilien ist die Berechnung des aktuellen, objektiven Wertes einer Liegenschaft gemeint, welche Lage, Zustand und weitere Merkmale der Immobilie objektiv berücksichtigt. Zwar haben viele Eigentümer eine recht konkrete Vorstellung vom Wert ihrer Immobilie – dennoch kann diese Schätzung erheblich vom realen Immobilienwert abweichen. Umso wichtiger ist es, eine objektive Bewertung von einem Experten zugrunde zu legen, die dabei hilft, ohne Emotionen einen passenden Kaufpreis festzulegen.

Wann ist eine Immobilienbewertung wichtig?

Als Eigentümer kann man sein Haus schätzen lassen, wenn man wissen möchte, was das Eigenheim in der Schweiz aktuell wert ist. In den folgenden drei Situationen ist die Bewertung dringend nötig:

- **Hausverkauf:** Wer sein Objekt verkauft, sollte vorher unbedingt den aktuellen Verkehrswert für das Haus schätzen lassen. Dieser hilft dabei, den Kaufpreis realistisch anzusetzen. Verkäufer erhalten mit der Bewertung Sicherheit und ein wichtiges Verhandlungsargument.
- **Scheidung:** Im Rahmen einer Scheidung wird das gemeinsame Vermögen aufgeteilt. Dies ist oft mit Konflikten behaftet. Eine pro-

fessionelle und unabhängige Schätzung vom Immobilienbewerter sorgt für Klarheit beim Umgang mit dem gemeinsamen Haus oder der Wohnung.

● **Erbfall:** Bei einer Erbschaft fragt zunächst das Finanzamt nach dem Wert der Immobilie, um die Erbschaftssteuer zu berechnen. Auch für den Verkauf der Immobilie oder für die Aufteilung innerhalb der Erbengemeinschaft ist es wichtig, den aktuellen Wert zu kennen. Um mögliche Streitfälle zu vermeiden, lohnt sich auch hier eine professionelle und unabhängige Bewertung.

Neben der allgemeinen Vermögensübersicht stellen auch Zwangsversteigerungen und Beleihungen zur Hausfinanzierung wichtige Gründe für die Immobilienbewertung dar. In all diesen Fällen erfahren Betroffene vom Experten, wie viel ihre Immobilie aktuell auf dem Markt erzielen würde, wenn sie diese verkaufen.

Wie läuft eine Wertermittlung ab?

Experten wie Immobilienmakler oder professionelle Immobilienbewerter helfen bei der Wertermittlung. Dabei durchlaufen sie mehrere Schritte, die sie dem Eigentümer auf Wunsch transparent erklären. Zunächst sammelt der Immobilienbewerter alle relevanten Objektdaten. Dazu gehören Informationen zum Baujahr, zum energetischen

Zustand, zur Lage, zur Grösse und zur Ausstattung. Anhand dieser Vorkenntnisse werden geeignete Vergleichsdaten von ähnlichen Liegenschaften in der Nähe des Objekts ermittelt. Auf Basis der folgenden Markt- und Bedarfsanalyse erstellt der Immobilienbewerter dann ein Wertgutachten. Dafür kommen aktuelle Kennzahlen des regionalen und nationalen Immobilienmarktes zum Einsatz. Dabei nutzt der Experte Immobilien-Datenbanken sowie die Immobilienpreise der Objekte, die er selbst vermarktet. Auch Kaufpreissammlungen und Marktforschungsdaten sind relevant, um die Immobilie bewerten zu können.

Als Nächstes folgt eine Begutachtung der Immobilie in Person. Diese hilft dabei, den tatsächlichen Zustand des Objektes sowie die Umgebung akribisch zu begutachten. Der Experte macht sich ein Bild von Architektur, Aufteilung und Grösse der Immobilie. Er nimmt wichtige Eigenschaften unter die Lupe, identifiziert wertrelevante Merkmale, Mängel und Renovierungsbedarf. Die Ergebnisse der Begutachtung werden schriftlich festgehalten.

Nun folgt die Berechnung des Werts der Immobilie. Dafür gibt es verschiedene Berechnungsweisen, deren Wahl von der jeweiligen Immobilie abhängt. Häufig wird bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren genutzt, bei dem die Immobilie mit vergleichbaren Objekten in Bezug gesetzt wird. Der entstehende Mittelwert kann anhand von Zu- und Abschlägen korrigiert werden. Mindestens zehn Vergleichsobjekte sind nötig, um den Marktwert zu ermitteln. Viele Makler und Bewerter nutzen dafür eine eigene Software.

Welche Faktoren beeinflussen den Immobilienwert?

Der vielleicht wichtigste Faktor, der den Wert einer Immobilie beeinflusst, ist die Lage. Denn das Wohnumfeld hat entweder einen positiven oder negativen Einfluss: Infra-



Bei Properti profitieren Eigentümer von der lokalen Expertise und dem regionalen Netzwerk des Immobilienberaters und geniessen obendrein einen risikofreien und transparenten Service rund um das Ökosystem Wohnen. Kosten entstehen dabei nur im Erfolgsfall.

struktur, Stadtbild, Nachbarschaft, Einkaufsmöglichkeiten, Lärmbelästigung und geplante Bauprojekte sind hier relevant, um sich einen Eindruck der zu erwartenden Wertentwicklung zu verschaffen. Dabei kommt es nicht nur auf den Ort, sondern auf den Ortsteil, die Strasse und teils sogar auf die Hausnummer an. Auch Baujahr und Fläche der Immobilie sind wichtige Einflussfaktoren. Neu gebaute Häuser mit hoher Energieeffizienz sind deutlich wertvoller als Liegenschaften aus den

1950er Jahren, während alte Villen in gutem Zustand ebenfalls hohe Preise erzielen. Eine grosszügige Fläche mit guter Raumaufteilung ist ebenfalls von Vorteil.

Faktoren, die sich am ehesten beeinflussen lassen, sind der Zustand und die Ausstattung einer Immobilie. Durch Sanierungs- und Renovationsarbeiten ist es möglich, den Immobilienwert positiv zu beeinflussen. Auch Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen und besondere Ausstattungsmerkmale, wie

eine grosse Küche, beeinflussen die Immobilienbewertung.

Neben den Immobilienfaktoren gilt es auch die allgemeine Lage des Immobilienmarktes im Blick zu behalten. Aktuelle Entwicklungen beeinflussen die Nachfrage konstant, wobei auch nationale Entwicklung den Wert einzelner Immobilien beeinflussen können. Dabei gilt es, den Immobilienmarkt langfristig zu studieren oder mit einem lokalen und erfahrenen Berater zusammenzuarbeiten.

Top-Empfehlungen auf Google

«Die Präsentation der Immobilie auf der Webseite war mit der virtuellen Begehung super aufgemacht. Die Handhabung der Abwicklung ist professionell und die Betreuung durch Properti sehr kompetent.»
Christian G.

«Die Zusammenarbeit mit der Properti AG war sehr angenehm, unkompliziert und zielführend. Bei Bedarf werden wir gerne wieder auf Properti zurückgreifen, da sehr professionell, sympathisch und transparent. Tiptop.»
Rizgin G.

4.6 ★★★★★ von 307 Google-Rezensionen

Auszug der Properti-Unternehmensbewertung auf Google mit Sterneskala zur Kundenzufriedenheit.



Mit dem Marktwert- beziehungsweise Mietzinsrechner bietet Properti eine unverbindliche, einfache und schnelle Online-Schätzung (nach hedonischer Bewertungsmethode) für Vermieter und Verkäufer an.

propterti

Properti AG
Tel. 044 244 32 00
info@propterti.ch
[propterti.ch](https://www.propterti.ch)

Properti Standorte - schweizweit mit lokalen Immobilienexperten:
Zürich, Horgen, Basel, Solothurn, Burgdorf, St. Gallen, Zug, Luzern, Bern, Fribourg, Aarau, Muttenz

Ihr Partner rund um Immobilien. Transparent. Flexibel. Risikofrei.

Properti Marktwertrechner:
Immobilie verkaufen/kaufen



QR-Code scannen und Marktpreis berechnen.

Properti Mietzinsrechner:
Immobilie vermieten



QR-Code scannen und Mietzins berechnen.

Kostenlos, unverbindlich, einfach und schnell.

3 verbreitete Methoden zur Immobilienbewertung

01 Hedonische Schätzung

Hedonische Schätzung oder auch bekannt als statistisch fundierte Vergleichswertmethode: Anhand objektspezifischer Merkmale (z.B. Fläche, Zimmeranzahl, Lage, Zustand) und dem Vergleich tausender ähnlicher Objekte in der Region lässt sich ein ungefährender Transaktionspreis ermitteln. Diese Methode ist kostengünstig, jedoch für sehr alte Häuser, Luxusimmobilien oder Liegenschaften mit grossem Landanteil weniger zuverlässig. In Kombination mit der Expertise eines Gutachters und der Begehung des Objektes in Person wird das Vergleichsverfahren deutlich detaillierter.

02 Ertragswertmethode

Hier wird der Immobilienwert aus den Mieteinnahmen abgeleitet. Im Fokus dieser Bewertungsme-

thode steht die Frage, welche Rendite ein Käufer aus den Mieteinnahmen mit der Immobilie erzielen kann. Hier wird im Wertgutachten daher angegeben, welche Mieteinnahmen pro Jahr (dividiert durch den jeweiligen Kapitalisierungssatz) zu erwarten sind. Dies ist für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte mit dauerhaften Mieterträgen wichtig.

03 Realwertmethode

Die Realwertmethode ist auch als Substanzwert- oder Sachwertmethode bekannt. Sie empfiehlt sich für Objekte ohne Ertragsorientierung. Zur Ermittlung berechnet der Immobilienbewerter den Landwert und den Zeitbauwert, also die Baukosten abzüglich der Altersentwertung. So entsteht etwa für Infrastruktur wie Bahnhöfe, ländliche Gebäude

und alleinstehende Immobilien ohne Vergleichsobjekte eine Werteschätzung.

Fazit

Welches Verfahren am besten geeignet ist, hängt immer vom Einzelfall ab. Gibt es beispielsweise zu wenige Vergleichsobjekte in der Region, kommt das Vergleichsverfahren nicht infrage. Dies ist besonders auf dem Land oder bei alleinstehenden Häusern der Fall. Privat bewohnte Immobilien lassen sich meist gut mit dem hedonischen Modell oder dem Vergleichswertmodell einschätzen. Für spezielle Liegenschaften sind die anderen Arten an Wertgutachten wichtig. Interessierte lassen sich in jedem Fall in Situationen wie Verkauf, Scheidung oder Erbfall von einem Experten bei der Immobilienbewertung unterstützen.