

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Mit Nähe zum Markt präzisere Bewertungs- und erfolgreichere Verkaufsergebnisse erzielen



Gianni Asquini
Betriebsoc. KLZ / Bauverwalter DAS
Mitglied der Geschäftsleitung

Jede Liegenschaft ist bezüglich Standort, Grösse, Alter und Ausstattung einzigartig. Es gibt deshalb keine fixe Formel zur Wertbestimmung, sondern lediglich eine Annäherung an den mutmasslich fairen Preis – mittels einer präzisen Schätzung.

Wir vergleichen nachfolgend die bewährtesten Methoden:

Hedonische Bewertung

Bei der Wohneigentumsbewertung basiert diese Methode sowohl auf baulichen als auch auf geografischen Faktoren. Aufgrund der Preise, die bei Handänderungen erzielt wurden, bestimmt man mittels einer bewährten statistischen Methode (multiple lineare Regression) für den betreffenden Zeitraum den Wertanteil, den jeder einzelne Faktor am Gesamtwert der Immobilie hat. Faktoren, welche die Immobilienmarktpreise am genauesten bestimmen:

- Bauliche Faktoren sind Grundstücks- und Wohnfläche, Rauminhalt, Alter usw.
- Geografische Eigenschaften sind Lage der Gemeinde / des Quartiers (Steuern, Zentralität, Infrastruktur, Einkommen, Tourismus usw.)

Die hedonische Bewertung wurde 1994 durch das IAZI im Schweizer Markt eingeführt. Die Datengrundlage bilden bei den Modellen der IAZI AG rund 50 % aller in der Schweiz getätigten Freihandtransaktionen.

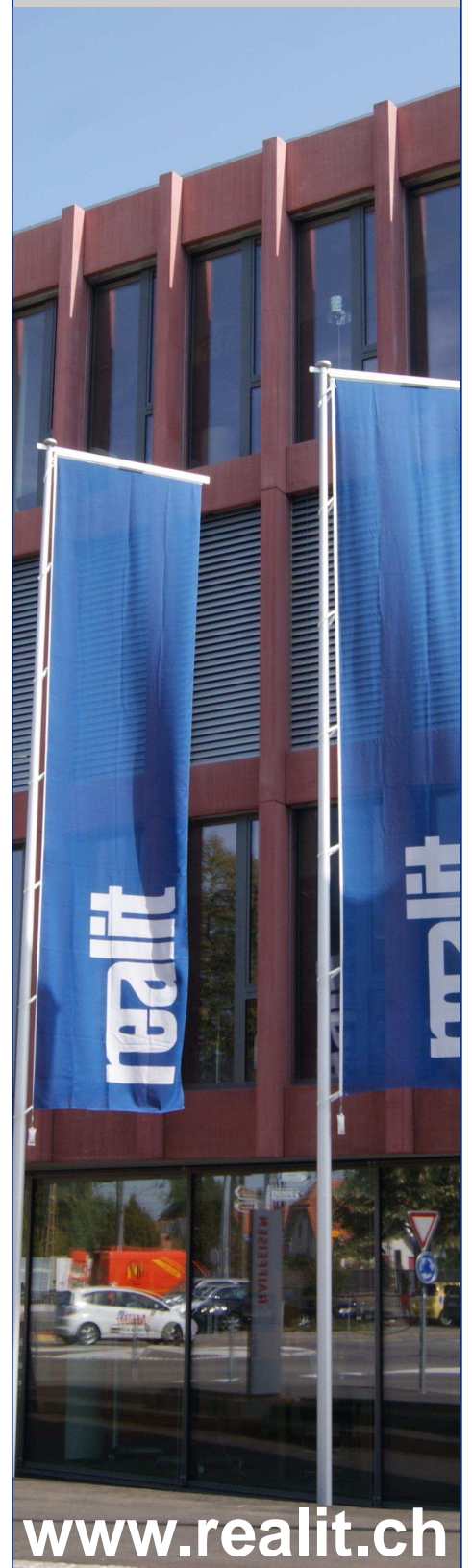
Auch Wüest & Partner stützt sich bei der Bewertung von Immobilien auf eine umfassende Datengrundlage, welche seit über 25 Jahren laufend verbessert und ausgebaut wird. Alle Datenreihen stützen sich auf eine Vollerhebung sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen. Es werden Freihandtransaktionen im Eigenheimbereich und von Renditeliegenschaften erfasst. Die Transaktionspreise sind die effektiven Preise, für welche Immobilien auf dem freien Markt die Hand ändern. Weiter erhebt Wüest & Partner die Daten von Mietpreisausschlüssen und wertet diese auch aus.

Expertenschätzung

Im Unterschied zur hedonischen Methode stützt sich ein Schätzungsexperte nicht auf statistisch ermittelte Zusammenhänge. Er schätzt den realen Wert einer Immobilie indem er eine fachmännische Einschätzung der Bausubstanz vornimmt sowie die Eigen-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2015



www.realit.ch

Mit Nähe zum Markt präzisere Bewertungs- und erfolgreichere Verkaufsergebnisse erzielen

Methoden	Vorgehen
Hedonische Bewertung	Statistische Auswertung tausender am Markt beobachteter Wohneigentumstransaktionen mittels Einschätzung von rund 70 wertbestimmenden Faktoren zu Eigenschaften und Lage des Objekts; Erhebung der Faktoren per Fragebogen.
Expertenschätzung	Berechnung des Substanz- oder Realwertes durch einen Immobilienfachmann vor Ort mittels Schätzung des Land- und Gebäudeneuwerts, inklusive der Erschliessungs- und Baunebenkosten, abzüglich einer Altersentwertung.

heiten des Objekts und der Lage möglichst gut berücksichtigt.

Bei beiden Varianten handelt es sich um erprobte und bewährte Schätzungsmethoden, die zu guten Resultaten führen. Durch den Beizug eines regionalen Schätzers, kann der Markt und deren Eigenheiten sehr genau abgebildet werden und führt somit zu einer noch präziseren Bewertung der Liegenschaft.

Es lohnt sich daher, mit der Expertenschätzung jemanden zu beauftragen, der sich mit den regionalen Eigenheiten des Markts gut auskennt.

Das Bewerten von Immobilien benötigt langjährige Erfahrung. Die Bewertungsfachleute der Realit kennen dank täglicher Bewirtschaftungs- und Verkaufspraxis die anerkannten, betriebswirtschaftlichen Bewertungsgrundsätze und die marktkonformen Bewertungsfaktoren (Kapitalisierungszinssatz, m2- und m3-Preise) im Kanton Aargau. Wir befassen uns mit unterschiedlichsten Objekten: Sowohl mit Einzelbewertung von Bauland, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten als auch mit summarischer Bewertung ganzer Immobilienbestände.

Nur wer laufend Immobilien verkauft, ist auch in der Lage, marktnah zu schätzen!

Zu welchem Preis eine Liegenschaft oder Eigentumswohnung die Hand ändert, hängt von der

Fähigkeit des Immobilienspezialisten ab. Er ermittelt den realistischen Verkaufspreis, d.h. denjenigen Wert, der in der heutigen Situation auf dem Immobilienmarkt maximal bezahlt wird und begründet diesen mittels Verhandlungsgeschick.

Wir stehen permanent in Kontakt mit Kaufinteressenten und kennen die wirkungsvollen verkaufsfördernden Absatzinstrumente. Nebst einer übersichtlichen Verkaufsdokumentation wird heute die kompetente und professionelle Verhandlung mit dem Käufer immer wichtiger. Allfällige Mithilfe bei Budgetierung und Finanzierungsfragen bilden Vertrauen und erhöhen die Absatzchancen. Wir begleiten unsere Auftraggeber bei der Ausarbeitung eines detaillierten Kaufvertrages, organisieren die Eigentumsübertragung beim Notar und beraten Sie in Fragen der Grundstücksgewinnsteuern.

Gerne steht Ihnen unser Bewertungs- und Verkaufsteam für weitere Fragen oder eine umfassende Beratung zur Verfügung.

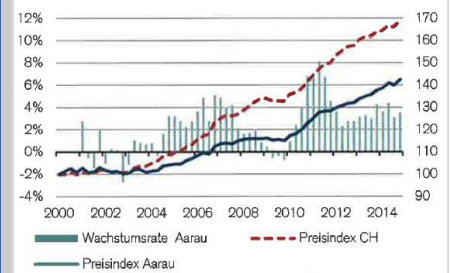
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



v.l.n.r.: Gianni Asquini, Marina Fischer, Isabella Fringer, Philipp Rinderknecht und Michèle Schüttel

Wohneigentumspreise (EFH und EWG)

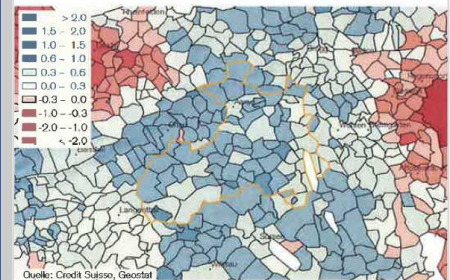
Rechte Skala: Index, 1.0.2000 = 100. Linke Skala: Wachstumsrate in Prozent (YoY)



Quelle: Wüest & Partner, Credit Suisse, Raumbezug: MS-Regionen

Finanzielle Wohnattraktivität

RDI-Indikator, CH = 0, ohne Pendelkosten, 2011



Quelle: Credit Suisse, Geostat



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch