

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Immobilienbewertung - Quo vadis in bewegten Zeiten?



Philipp Gloor

lic. oec. HSG
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Bereichsleiter Immobilien

Corona-Krise

Die Realit hat bisher im schwierigen Umfeld der „Corona-Krise“ einen Weg gefunden, ihr Dienstleistungsgeschäft in allen Sparten aufrechtzuerhalten und auszubauen. Mit vermehrt digitaler Zusammenarbeit sowie sehr flexiblen Mitarbeitenden gelang es, für unsere geschätzten Kunden, Mieter, Stockwerkeigentümer und Hauswarte stets erreichbar zu bleiben. Die wirtschaftliche Unsicherheit bleibt weltweit. Obwohl der Respekt vor einer schweren Immobilienkrise deshalb übertrieben sein mag, wird auch der Schweizer Immobilienmarkt die Corona-Krise in Teilbereichen wohl nicht ohne Schaden überstehen.

Preisentwicklung

Wer die Preisentwicklung von Immobilien im Speckgürtel entlang der A1 und A3 verfolgt, weiss, dass die Handelspreise in den letzten Jahren stark angezogen haben — siehe auch Grafik Preisentwicklung Renditeliegenschaften von iazi.ch. Die Branche orakelt, verändert das Virus nun diesen Trend? Entscheidend wird sein, wie die Bewerter mit dem schlimmsten Einbruch seit der grossen Depression der 1930er-

Jahre umgehen. Virologen warnten schon seit Langem vor der Gefahr einer grossen Pandemie. Doch we-



IAZI Preisentwicklung Renditeliegenschaften

nige in der Wirtschafts- und Finanzwelt hatten dies erwartet, geschweige denn, das Risiko ernst genommen. Wie die Geschichte zeigt, gleicht keine Rezession der anderen. Wie berücksichtigt der Immobilienfachmann nun nebst den bereits bestehenden Leerstands- und Überproduktionsrisiken diese Konjunkturtatsachen in seinen Berechnungen?

Nur wer permanent Immobilien verkauft, ist in der Lage, realistisch zu schätzen — vor allem auch in Krisenzeiten

Warum eine Schätzung?

Immobilien werden im Vergleich zu anderen Gütern seltener gehandelt. Jedes Haus unterscheidet sich

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2020



www.realit.ch

ausserdem meistens von anderen Liegenschaften. Der Unterschied zeigt sich nicht nur in der Grösse, Baustil, sondern auch durch die geografische Lage, die den Wert von Immobilien stark beeinflusst. Weil also nur relativ wenig Transaktionen erfolgen und die Objekte schlecht miteinander verglichen werden können, wird es anspruchsvoll, die Preise miteinander zu vergleichen und daraus den Wert einer Immobilie direkt abzuleiten. Die tatsächlich bezahlten Preise sind meist auch nicht öffentlich, was einen Vergleich zusätzlich erschwert. Auch die vereinzelt noch stattfindenden Stammtischgespräche - je nach Alkoholpegel der TeilnehmerInnen - führen oft zu verwirrenden Marktinformationen. Aus diesen Gründen wird der Wert von Immobilien durch verschiedene Verfahren geschätzt. Je nach Situation und Ziel der Schätzung kommen unterschiedliche Bewertungsmethoden zum Einsatz.

Schätzungsmethoden

Der Wettbewerb unter den kredit-sprechenden Banken, das erhöhte Tempo für die Zu- respektive Absage von Finanzierungen (möglichst innert 24 Stunden) wie auch die neuen Technologien förderten die hedonistischen wie auch die Online-Schätzungen. Im Vergleich zur klassischen Methode durch den Experten vernachlässigen die vorgenannten beiden Verfahren die Präzision bei der Lage und dem Baulichen (innen und aussen) sowie beim veränderten Verhalten aller Akteure (Nachfrageverhalten) in einer unvorbereitet eintretenden Krisensituation. Spezielle Vorsicht ist bei den Online-Schätzungen geboten. Ob diese Methode den realen Gegebenheiten standhält, hängt in erster Linie von der Richtigkeit der Dateneingabe ab. Wer sein Haus zu positiv bewertet, z. B. aus einem Badezimmer zwei macht und die Wohnfläche vergrössert, wird vom Computer eine Zahl erfahren, die mit Sicherheit nicht dem Marktwert der Immobilie entspricht. Punkto Genauigkeit kann die Selbsteinschätzung die fach-

| Kriterien | realit.ch | agentselly.ch | comparis.ch | meine-immobilie-bewerten.ch |
|---|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Beschrieb | Resultat wird mit dem Kunde besprochen | Resultat wird per E-Mail zugesandt | Resultat wird per E-Mail zugesandt | Resultat wird per E-Mail zugesandt |
| Objektauswahl EFH / ETW | x | x | x | x |
| Objektauswahl DEFH / REFH | | | x | x |
| PLZ | x | x | x | x |
| Ort | x | x | x | x |
| Strasse | x | x | x | x |
| Lage in der Gemeinde | x | | | |
| Grundstücksfläche | x | x | x | x |
| Wunsch nach ausführlicher Bewertung | x | x | | |
| Wertvorstellung Kunde | x | x | | |
| Parz. Nr. | x | | | |
| Bauzone | x | | | |
| AZ | x | | | |
| Gebäudeausrichtung | x | | | |
| Haustyp | x | | | |
| Topographie | x | | | |
| Baurecht | x | | | |
| Wesentliche Servitute | x | | | |
| Baujahr | x | x | x | x |
| Bauqualität | x | | | x |
| Minergie | x | | x | |
| Zustand | x | | x | |
| Luxuselemente (Sauna, Schwimmbad, etc.) | x | | x | |
| Ausbaustandard | x | | | |
| Renovationen | x | | | |
| Raumvolumen | x | | | |
| Nettowoohnfläche | x | x | x | x |
| Anzahl Zimmer | x | x | x | |
| Gebäudeversicherungs-Police | x | | | |
| Anzahl Badezimmer | x | | x | |
| Dachstockausbau möglich | x | | | |
| Anz. Parkmöglichkeiten in sep. Garage | x | | x | |
| Anz. Parkmöglichkeiten in Tiefgarage | x | | x | |
| Anz. Parkmöglichkeiten auf Abstellplätzen | x | | x | |
| Umgebung | x | | | |
| Anderes (Text) | x | | | |
| Name / Vorname | x | x | x | x |
| Firma | x | | | |
| Strasse | x | | | |
| PLZ | x | | | |
| Ort | x | | | |
| Telefon P | x | x | x | x |
| Telefon G | x | | | |
| E-Mail | x | x | x | x |
| Wunschtermin für Besichtigung | x | | | |
| Grund der Schätzung | x | x | x | x |
| Kommentar (Text) | x | | | x |

männisch durchgeführte Schätzung keineswegs substituieren; insbesondere bei anspruchsvollen Objekten nicht. Wir haben oben in der Tabelle die Eingaben von unserem Online-Tool für einfache Objekte und ultraschnelle Schätzungen mit unseren Mitbewerbern verglichen. Üblicherweise basieren diese Anbieter im Backoffice auf den Grundlagen von Wüest Partner AG, Fahrländer Partner AG oder IAZI AG. Also Drittfirmen, die alle auf der Basis von effektiv bezahlten Marktpreisen den Wert bestimmen.

Aktuelle Marktsituation

Wir spürten aufgrund den aktuellen Reaktionen im Transaktionsprozess (Verkäufer/Käufer, Finanzierungsinstitute, Notar) in den letzten drei Monaten, vor allem, dass das Risiko der Rezession (Anstieg Kurzarbeit, Entlassungen, knappe Haushaltbudgets, verminderte Investitionslust, etc.) den weiteren Preisanstieg infolge verminderter Nachfrage bei gewerblichen Immobilien, Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser kurzfristig dämpften. Die Preise der Luxusobjekte purzeln leicht. Mehrfamilienhäusern (Neubauten) werden bei 3,8 % bis 4,3 % Bruttorendite auf Kapital sowie Nettomietzinsen gehandelt.



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