

Immobilienbewertungen

Grundsätzlich gibt es drei Arten von Immobilienbewertungen. Einerseits ist da die amtliche Verkehrswertschätzung. Diese wird in der Regel alle 10 Jahre oder nach grösseren Umbauten durch die Behörden vorgenommen. Dabei wird der sogenannte amtliche Verkehrswert und bei selbstgenutztem Wohneigentum der Eigenmietwert festgelegt. Diese beiden Werte dienen steuerlichen Zwecken und bilden den tatsächlichen Marktwert einer Liegenschaft nur bedingt ab. Je länger die amtliche Schätzung zeitlich zurückliegt, desto grösser die

Abweichung des Verkehrswertes vom tatsächlichen Marktwert der Immobilie.

Eine weitere Variante ist eine hedonische «Computer»-Schätzung, die aufgrund einiger Parameter wie Lage, Wohnfläche, Ausbaustandard, Zustand, usw. den Marktwert einer Immobilie errechnet. Dieses Modell arbeitet mit hinterlegten Datensätzen von tatsächlich getätigten Liegenschaftsverkäufen oder -angeboten. Es funktioniert aber nur bei sogenannten «normalen» Immobilien. Dies ist z.B. dann

nicht der Fall, wenn eine Liegenschaft eine überaus grosse Landfläche besitzt, eine unter- oder überdurchschnittliche Wohnfläche hat, in verschiedenen Bauzonen liegt, wertbeeinflussende Dienstbarkeiten vorhanden sind, usw.

Die dritte Möglichkeit ist eine durch einen erfahrenen Experten erstellte Immobilienbewertung. Dieser führt zwingend einen Augenschein vor Ort durch. Dabei prüft er unter anderem den Bauzustand, den aufgestauten Unterhalt und die Grundrissqualität sowie

nicht ausgeschöpfte Nutzungspotentiale. Im Weiteren beurteilt er die Mikro- und Makrolage, nimmt Einsicht ins Grundbuch sowie in den Zonenplan und das Baureglement, klärt ab, ob Altlasten oder Naturgefahren vorhanden sind und schätzt die Marktgängigkeit des Objektes ein.

Nur ein ausgewiesener Schätzungsexperte kann eine objektive und verlässliche Marktwertbeurteilung, unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, vornehmen.



ZP | zoller partner

Zoller Partner AG
Bahnhofstrasse 32, 9630 Wattwil
Tel. 071 987 11 99
zollerpartner.ch

Der Immobilien-Experte Thomas Döbeli ist gerne bereit, Sie in allen Immobilien-Fragen zu beraten

thomas.doebeli@zollerpartner.ch