

## Marktwertermittlung.

### Der Markt bestimmt den Wert einer Immobilie.



*Jede Immobilie ist ein Unikat. Selbst vermeintlich gleiche Häuser in einer Überbauung können unterschiedliche Preise haben, weil sehr viele Lage- und Qualitätsfaktoren wertbestimmend sind, und jede Immobilie ihren ganz eigenen Marktwert hat.*

*In der folgenden Kolumne wird beleuchtet, warum die fundierte Marktwertbestimmung aufwändig ist. Und warum der wahre Marktwert letztlich nur von Angebot und Nachfrage bestimmt wird.*

August 2021

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Anders als eine saubere Marktwertbestimmung ist eine Schätzung durch institutionelle Stellen eine Wertermittlung die für bestimmte Anwendungen dient, wie z.B. bei Steuern oder Hypotheken. Ein Schätzwert ist also nicht der Marktwert der Immobilie. Ein Schätzwert bleibt in der Regel längere Zeit unverändert, der Marktwert unterliegt zurzeit hingegen einem dynamischen Verlauf.

Fundierte Marktwerte zu ermitteln braucht einigen Aufwand und muss situativ mehrere Methoden umfassen. Dies erfüllt unser Multi-Option-Tool. Heute gibt es viele Internet-basierte Applikationen, die den vermeintlichen Marktwert schnell und kostenlos ermitteln sollen. Aus obigen Ausführungen kann geschlossen werden, dass dies kaum zufriedenstellende Werte liefern kann. Solche Applikationen liefern nur einen sehr grossen Wertbereich, von z.B. 1,2 bis 1,9 Millionen, was nicht wirklich weiter hilft.

Wenn ein Eigentümer fundiertere Marktwerte erhalten will, sollte er nachfragen, wie der Marktwert ermittelt wurde. Der Bequemlichkeit halber werden oft nur hedonische Werte ermittelt. Diese liefern verschiedene Anbieter, wie Wüest und Partner, IAZI oder andere, jeweils kostenpflichtig. Diese hedonischen Modelle arbeiten mit reellen Daten vergangener Verkäufe ähnlicher Immobilien. Problematisch sind diese Modelle, wenn die Transaktionsdaten den Immobilien-Standort zu grobmaschig abbilden oder nur eine ungenügende Anzahl aktueller Transaktionen vorliegt. Ferner versagen die hedonischen Modelle, wenn die Grundstückpreise sehr hoch sind oder bei Luxus-/Liebhaberimmobilien. Dafür sind hedonische Modelle ungenügend modelliert. Dass das Objekt des Nachbarn zu einem Liebhaberpreis verkauft wurde, bedeutet nicht, dass auch mein Objekt diesen Marktwert hat.

Eine weitere Unsicherheit liegt vor, wenn der Schätzer zugleich der spätere Vermarkter ist. In diesem Falle könnte er verleitet sein, den Marktwert zu hoch anzusetzen um den Auftrag zu bekommen. Ärgerlich wenn der Verkauf dadurch hinausgezögert wird oder nicht zum erwarteten Preis erfolgen kann. Dies kann vermieden werden, wenn die Verkäuferschaft vom Schätzer mehrere, transparente Marktwerte nach verschiedenen Methoden verlangt.

Offt werden insbesondere Innenausbau oder Einrichtung überbewertet. Die Kosten bei hochwertigem Innenausbau betragen nur etwa 20% der Immobilie. Der Einfluss der Qualität des Innenausbaus ist also relativ gering, Luxusobjekte ausgenommen. Auch die schöne Einrichtung wird manchmal als Wertargument gebraucht, auch wenn diese gar nicht mitverkauft werden soll.

Die Verkäuferschaft muss sich also vor zu hohen Erwartungen bezüglich Verkaufspreis schützen. Heutzutage werden Immobilien in der Regel mittels Angebotsverfahren verkauft, aber selbst dann ist eine solide Preisbasis sehr nützlich.