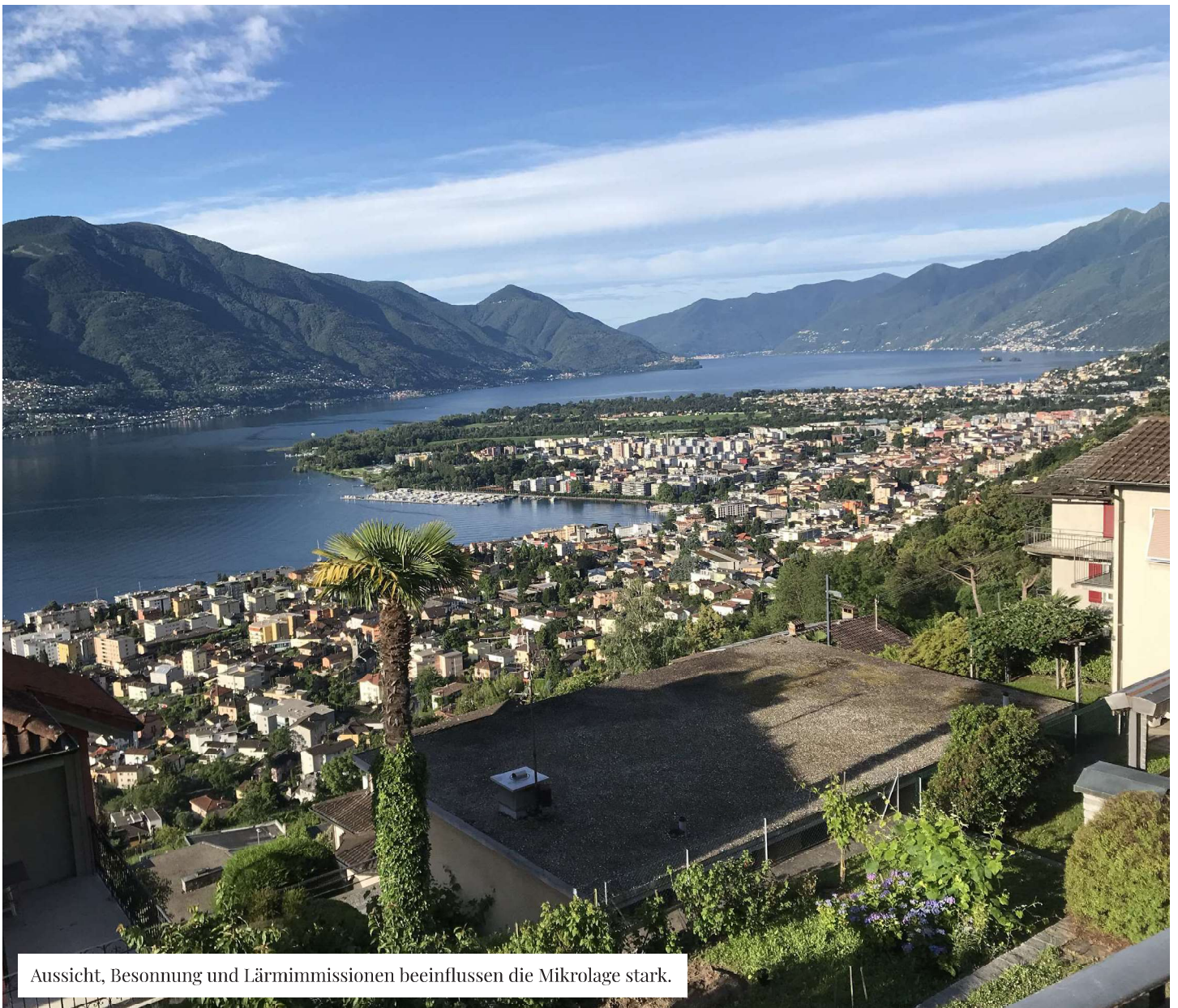


Die Wichtigkeit der Mikrolage

*Neben dem Gebäude bestimmt auch die Lage den Wert einer Liegenschaft. Eine Untersuchung hat ergeben, dass selbst an der gleichen Strasse Preisunterschiede von über 20 Prozent resultieren, alleine aufgrund der unterschiedlichen Mikrolage. Den korrekten Immobilienwert erhält man nur mittels einer klassischen Verkehrswertschätzung. Dagegen sollte man die Hände von Gratisschätzungen im Internet lassen. Von Ralph Bauert**

Was bestimmt den Wert und das Wertentwicklungspotential einer Liegenschaft? «Lage, Lage, Lage», so lautet eine immer wieder gerne zitierte Immobilienweisheit. Gemäss diesem Sprichwort gibt es also nur drei wirklich wichtige Kriterien, um den Wert einer Immobilie zu bestimmen: 1. die Lage, 2. die Lage und 3. die Lage. Natürlich ist dies übertrieben, denn auch die Grundstücksfläche, das Volumen und der Zustand der Liegenschaft sind für den Liegenschaftswert mitbestimmend. Trotzdem bleibt die Lage ein sehr wichtiger Faktor dafür. Dabei unterscheidet man zwischen der Makrolage und der Mikrolage einer Liegenschaft. Während sich die Makrolage auf die Region, die Stadt oder das Quartier bezieht, beurteilt die Mikrolage die unmittelbare



Aussicht, Besonnung und Lärmimmissionen beeinflussen die Mikrolage stark.

Umgebung des Objekts. Die wichtigsten Faktoren für die Qualität der Mikrolage sind Aussicht, Seennähe, Strassenlärm, Hangneigung, Sonnenstunden und Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur.

Wertunterschiede aufgrund der Mikrolage

Eine Studie der Zürcher Kantonalbank hat sich mit den Auswirkungen der unterschiedlichen Mikrolagen und welche Auswirkungen diese auf den Liegenschaftswert haben befasst. Bei den untersuchten Ortschaften beziehungsweise Quartieren gab es grosse Unterschiede. Während einige Ortschaften eine Preisspanne von über 20 Prozent aufwiesen, gab es andere Ortschaften bei denen die lagebedingten Unterschiede weniger als 10 Prozent des Preises ausmachten. Diese Preisunterschiede gab es sogar bei Liegenschaften an der gleichen Strasse.

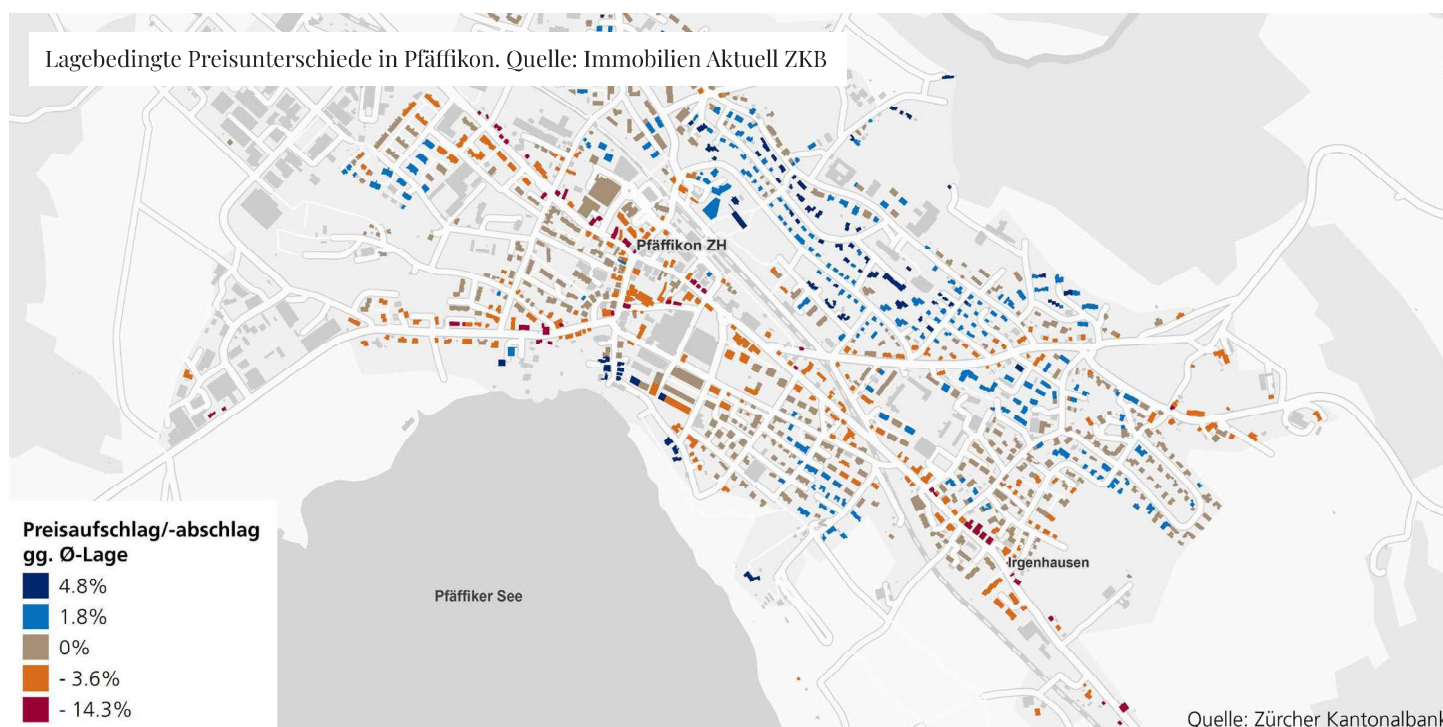
Auch in den Gemeinden in der Region Winterthur sind starke Preisaufschläge beziehungsweise Preisabschläge feststellbar. In Pfäffikon können Liegenschaften an der gleichen Strasse einen Preisunterschied von 19 Prozent aufweisen, alleine wegen der unterschiedlichen Mikrolage. Auch im Winterthurer Quartier Wülflingen gibt es Unterschiede von bis zu 16 Prozent auf nächstem Raum. Bei einer üblichen Eigentumswohnung oder einem Einfamilienhaus machen diese Qualitätsunterschiede einen Preisunterschied von 200'000 Franken und mehr aus.

Unterschiede bei den Bewertungsmethoden

Bei einer klassischen Verkehrswertschätzung wird die Liegenschaft von einem Immobilienbewerter besichtigt. Damit können die tatsächlichen Vor- und Nachteile der Mikrolage beim Wert vollumfänglich berücksichtigt werden, also auch die Aussicht, Besonnung oder wertbeeinflussende Lärmimmissionen. Bei der hedonischen Bewertung wird der Wert ohne Besichtigung aufgrund vergangener Immobilientransaktionen durch ein Computerprogramm berechnet. Die Grösse und der Zustand werden vom Eigentümer, die Makrolage wird aufgrund der Adresse beurteilt. Die wertrelevanten Faktoren der Mikrolage können dabei aber nicht oder nur ungenau berücksichtigt werden. Bei Grattisschätzungen im Internet wird eine vereinfachte hedonische Bewertung eingesetzt. In der Regel kann der Eigentümer die Adresse, das Baujahr, die Grösse und den Zustand eingeben und erhält dann einen ungefähren Liegenschaftswert mit einer Preisspanne von mehreren hunderttausend Franken.

Welche Bewertungsmethode ist wann sinnvoll?

Wenn man seine Eigentumswohnung oder sein Einfamilienhaus verkaufen möchte, oder den Wert für eine Erbteilung oder güterrechtliche Auseinandersetzung wissen muss, dann ist man allerdings auf einen möglichst präzisen und korrekten Verkehrswert angewiesen. Diesen Verkehrswert kann



man nur mittels einer klassischen Verkehrswertschätzung erhalten, bei welcher der Immobilienbewerter durch eine persönliche Besichtigung auch die wertbeeinflussenden Faktoren der Mikrolage gebührend berücksichtigen kann. Möchte man wissen, wie sich der Immobilienwert verändert hat, kann man dies einfach und kostengünstig mit einer hedonischen Bewertung erreichen. Da neben der Grundstücksfläche und dem Gebäudevolumen auch die Mikrolage im Grossen und Ganzen gleichbleibt und die Altersentwertung berücksichtigt wird, kann die Wertentwicklung ungefähr abgebildet werden. Ist man aber auf einen präzisen Immobilienwert angewiesen, ist eine hedonische Bewertung nicht zu empfehlen.

Bei einer Gratisschätzung im Internet erhält man einen Liegenschaftswert mit einer Preisspanne von mehreren hunderttausend Franken. Dieser Wert ist somit nicht zu gebrauchen und wie mit allem was im Internet gratis ist, bezahlt man auch hier mit seinen Daten. Gratisbewertungen dienen den Immobilienmaklern zur Akquisition von Verkaufsmandaten. Andere Firmen, darunter auch Finanzinstitute, Immobilienplattformen und Vergleichsdienste sammeln die Daten und verkaufen diese Eigentümerdaten, sogenannte «Leads», an Immobilienmakler. Anstelle der gewünschten brauchbaren Bewertung erhält man mit einer Gratisschätzung den Anruf eines Immobilienmaklers.

Besichtigung ist wichtig

Für einen korrekten Immobilienwert ist die klassische Verkehrswertschätzung die einzige wirklich brauchbare Methode. Dank der persönlichen Liegenschaftsbesichtigung durch einen Immobilienbewerter kann sowohl der Zustand der Liegenschaft wie auch die Mikrolage bei der Wertberechnung miteinbezogen werden. Damit mit einer Verkehrswertschätzung aber auch wirklich der korrekte Wert ermittelt wird, sollte diese durch einen erfahrenen Immobilienbewerter mit einer anerkannten Fachausbildung erstellt werden. Als anerkannte Fachausbildungen in der Schweiz gelten folgende Titel: Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, CAS Immobilienbewertung oder eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

**Ralph Bauert ist Geschäftsführer HEV Region Winterthur, dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Executive MBA FH*



Messerli
I N F O R M A T I K

Die durchgängige Schweizer
Bausoftware.

www.messerli.ch