

# Bewertungsgutachten – Wann braucht es eine Schätzung?

Sei es der Eigentümer, der Käufer/Verkäufer oder aber auch die finanzierende Bank: Viele Anspruchsgruppen haben Interesse am Wert einer Liegenschaft. Für den Laien ist die Beurteilung einer Immobilie schwierig. Da vom Wert einer Liegenschaft oftmals wichtige Entscheidungen abhängen, empfiehlt es sich in jedem Fall, eine kompetente Fachperson beizuziehen und eine Liegenschaftsbewertung erstellen zu lassen.

Viele Privatpersonen haben den Wunsch, ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Vielleicht standen Sie schon vor dieser Entscheidung oder Sie sind bereits Eigentümer einer Liegenschaft. Mit der Investition in eine Immobilie wird viel Kapital langfristig gebunden. Umso wichtiger ist es, diesen Entscheid gut abzuwägen. Ein wirksames Instrument zur Eruiierung des Risikos stellt die Immobilienbewertung dar.

Sie vermittelt dem Käufer zum Einen Sicherheit bezüglich des Wertes des Objektes, zum Anderen dient das Gutachten der Bank als Grundlage zur Einschätzung des immobilien Risikos. Für den privaten Eigentümer ist die Immobilienbewertung eine wichtige Entscheidungsgrundlage für seine Ruhestandsplanung. Das private Grundeigentum stellt oftmals einen grossen Teil der persönlichen Altersvorsorge dar. Und für die Erbengemeinschaft bildet die Liegenschaftsbewertung eine gute Grundlage für die korrekte Verteilung des Erbes. Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung ist das Bewertungsgutachten eine wichtige Grösse bezüglich Vermögensanteil für jeden Ehepartner.

In der Bewertungspraxis wird unterschieden zwischen Konsum- und Renditeobjekten. Als Konsumobjekt wird eine Liegenschaft bezeichnet, welche für eigene Wohnbedürfnisse genutzt wird. Mehrfamilienhäuser sowie Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften,

bei welchen die Ertragsfähigkeit im Vordergrund steht, gehören zu den Renditeobjekten. Die Bewertung einer Liegenschaft setzt sich aus verschiedenen Hilfswerten zusammen. Der Real- oder Substanzwert entspricht dem Zeitwert aller baulichen Anlagen (Neuwert abzüglich wirtschaftliche und technische Entwertung) inkl. Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten zuzüglich des Landwertes. Der Mietwert stellt den nachhaltig erzielbaren Jahres-Nettomietwert dar. Wird dieser Mietwert mit dem entsprechenden Kapitalisierungssatz kapitalisiert, erhalten wir den Ertragswert. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus den Ansätzen für die Verzinsung, den Betrieb, den Unterhalt und die Rückstellungen, die Verwaltung sowie das Mietzinsrisiko.

Diese Hilfswerte haben je nach Art der Immobilie eine unterschiedliche Bedeutung. Beim Konsumobjekt wird in der Regel allein auf den Real- oder Substanzwert abgestellt. Für

das Renditeobjekt hingegen ist der Ertragswert massgebend. Der Berechnung des Mietwertes und der korrekten Festsetzung des Kapitalisierungssatzes kommt somit eine grosse Bedeutung zu, da sich diese Faktoren direkt auf das Ergebnis auswirken.

**Der stetige Wandel auf dem Immobilienmarkt sowie die komplexe Bewertungsmethodik machen deutlich, dass für die Wertermittlung einer Liegenschaft eine kompetente Fachperson beigezogen werden soll. Nur der professionelle Immobilienbewerter verfügt über die nötigen Fach- und Sachkenntnisse zur fundierten Ermittlung des nachhaltigen Wertes einer Liegenschaft.**



Judith Spirig  
Mitglied  
Geschäftsleitung

Sonnenbau Gruppe  
Moosstrasse 1  
CH-9444 Diepoldsau  
Tel. 071 737 90 70

[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)



sonnenbau