

# Bewertungsgutachten – Baulandpreis plus Gebäudekosten?

**Viele EigentümerInnen und Kaufinteressenten gehen davon aus, dass bei einer Bewertung der Liegenschaft der aktuell bezahlte Baulandpreis mit den Kosten für die Erstellung des Gebäudes addiert werden. Dies trifft leider nicht zu.**

## Der Markt dreht sich

Sei es der Eigentümer, der Käufer 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 Entscheide abhängen, empfiehlt es sich in jedem Fall, eine kompetente Fachperson beizuziehen und eine Liegenschaftsbewertung durch einen regionalen Immobilienexperten erstellen zu lassen.

Auf diversen Webseiten von Marktteilnehmern – darunter auch die Sonnenbau AG – [www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch) – können Sie mit wenigen Angaben und innert 5 Minuten eine Kurzbewertung Ihrer Liegenschaft erstellen. Der Wert wird mittels Vergleichswertmethode eruiert. Diverse Inserate- und Verkaufspreise werden miteinander verglichen und eine Wertspanne wird generiert. Dies ist ein guter erster Eindruck des Werts, jedoch ersetzt diese Bewertungsmethodik die fundierten Methoden nicht.

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.

Bei der Bewertung eines Einfamilienhauses wird der Wert über den Real/Substanzwert berechnet, dieser entspricht dem Zeitwert aller baulichen Anlagen (Neuwert abzüglich wirtschaftlicher und technischer Entwertung) inkl. Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten zuzüglich des relativen Landwertes.

Es gilt zu beachten, dass der relative Landwert nicht dem aktuell erzielbaren Baulandpreis gleichzusetzen ist. Der relative Landwert ist der Landwert in Relation zum Gesamtwert der Immobilie. Dieser Wert wird verwendet, um bereits überbaute Parzellen zu bewerten. Bei dieser Methode wird für die Lage des Grundstückes eine Art «Note»

gegeben, die Lageklasse. Man multipliziert die Lageklasse mit einem auf empirischen Studien basierenden Faktor, um den prozentualen Anteil des Landes am Gesamtwert der Liegenschaft zu bestimmen. Die Grundannahme dahinter ist, dass der Anteil des Grundstücks am Gesamtwert der Immobilie steigt, je besser – und damit teurer – die Lage ist.

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 und regionale Immobilienbewerter verfügt über die nötigen Fach und Sachkenntnisse zur fundierten Ermittlung des nachhaltigen Wertes einer Liegenschaft.



*Fabian  
Sonderegger  
Bewertung  
Immobilien*



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

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



sonnenbau