



## Was

Mit einer Immobilienschätzung können praktisch alle Immobilien bewertet werden:

- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbe- und Dienstleistungsliegenschaften
- Stockwerkeigentum
- Baurechtsliegenschaften
- Baulandparzellen
- Projektierte Bauvorhaben (zur Wirtschaftlichkeitsprüfung)

u.a.m.

## Wozu

Eine Immobilienschätzung dient der Wertermittlung von Immobilien:

- Kauf oder Verkauf von Liegenschaften
- Wertbelegung für Kreditgeber wie Banken, Versicherungen etc.
- Rechtliche Gründe wie Erbteilung, Gütertrennung, Grundstückgewinnsteuer etc.

u.a.m.

## Wie

Es gibt verschiedene anerkannte Methoden zur Ermittlung des Immobilienwertes:

- Anhand der vorhandenen Bausubstanz → Sachwertmethoden (Substanz- bzw. Realwert)
- Über den erwarteten, zukünftigen Ertrag → Ertragswertmethoden (Ertragswert, Barwert oder Discounted Cash-flow)
- Anhand von statistischen Auswertungen → Vergleichsmethoden (Statistische-, Hedonische Methode)

## Kosten

Die Erstellungskosten für eine Immobilien-schätzung können stark variieren und hängen von verschiedenen Faktoren ab:

- Grösse und Art der Liegenschaft
- Anzahl und Grösse der Gebäude
- Verfügbarkeit der nötigen Unterlagen, insbesondere der Gebäudepläne

Fragen Sie uns unverbindlich an

## Vorgehen

Wenn Sie eine Immobilienschätzung wünschen oder benötigen, kontaktieren Sie uns:

- Auftrag erteilen und besprechen
- Unterlagen ev. organisieren und bereitstellen
- Besichtigung des Objektes
- Erstellen der Berechnungen und des Schätzungsberichtes
- Besprechen der fertigen Immobilienschätzung mit dem Auftraggeber

## Unterlagen

Normalerweise werden vom Auftraggeber je nach Objekt diverse Unterlagen benötigt:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Grundstückblatt der Steuerverwaltung des Kt. Bern (Eröffnung Amtlicher Wert)
- „Details zur Prämienrechnung“ der Gebäudeversicherung des Kt. Bern (Beiblatt zur Rechnung)
- Geometersituationsplan
- Gebäudepläne
- Bauabrechnungen, Kaufverträge, alte Immobilienschätzungen etc.
- Mietverträge und aktueller Mieterspiegel
- STWE-Reglement und Protokolle der Versammlungen
- Baurechtsverträge

u.a.m.

## Immobilien-schätzung

Mit unserer Immobilienschätzung erhalten Sie ein umfassendes Dokument zur betreffenden Liegenschaft:

- Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Auftrag, Bewertungsstichtag etc.)
- Informationen zur örtlichen Lage der Immobilie
- Umfangreiche Angaben über die Gebäude
- Berechnungen
- Verkehrswert mit Kommentar
- Anhang
- Beilagen

## Wert

Der Wert eines jeden Gutes bemisst sich nach dem Nutzen, den es in Zukunft erbringen wird.

Dieses Axiom gilt auch als Grundlage für die Bewertung von Immobilien.

## Preis

Wert und Preis sind nicht dasselbe.

Während sich der Wert einer Immobilie an der individuellen Einschätzung über deren zukünftigen Nutzen bemisst, ist der Preis hingegen das Ergebnis eines Anpassungsprozesses, in dem sich die Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer ausgleichen.

## Bewertung (Schätzung)

Bei der Bewertung von Immobilien werden normalerweise eine Substanzwert- (Realwert) und eine Bar- oder Ertragswertberechnung angestellt und die dadurch ermittelten Werte durch Abschreibung oder Gewichtung zum Ausgleich gebracht.

## Sachwertmethode

Der Substanzwert (Realwert) ist ein wichtiger Wert bei der Bewertung von Konsum-Objekten wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und ähnlichen Anlagen.

Die Wertermittlung erfolgt aufgrund der tatsächlichen Bausubstanz plus Landwert.

Dabei werden die Baukosten geschätzt, welche heute für die baugleichen Anlagen erforderlich wären. Da die zu bewertenden Objekte in der Regel aber nicht neu sind, wird eine entsprechende Abschreibung berechnet und in Abzug gebracht (Wertabschlag infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung). Addiert wird zum Schluss der Landwert, welcher in der Regel nach einem bestimmten Klassifizierungsverfahren (Strukturwert- oder Lageklassenmethode) anhand des gegebenen, nutzbaren Bauvolumens (Neubaukosten) ermittelt wird.

## Ertragswertmethode

Die Ertrags- und Barwertberechnung eignet sich insbesondere zur Wertermittlung von so genannten Renditeliegenschaften wie Mehrfamilienhäuser, Bürobauten u.a.m.

Die Wertermittlung erfolgt aufgrund des geschätzten, zukünftigen Nutzens bzw. des erzielbaren Ertrages.

Durch die Ermittlung eines nachhaltigen Bruttomietwertes abzüglich der Bewirtschaftungskosten sowie der nötigen Rückstellungen für spätere Erneuerungen und Renovationen wird ein jährlicher Nettoertrag berechnet, welcher durch Kapitalisierung auf die Restlebensdauer der Liegenschaft hochgerechnet wird.

Oft sind zum Schluss noch sofortige Renovations-, Unterhalts- oder Abschreibungskosten zu berücksichtigen.

## Vergleichsmethode

Die Wertermittlung erfolgt anhand statistischer Auswertungen über „ähnliche“, gehandelte Objekte.

Eine solche Bewertung erfolgt meist ohne Besichtigung vor Ort durch einen Experten sondern mittels entsprechenden Eigenangaben durch den Auftraggeber (Liegenschaftsbesitzer).

Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Liegenschaften eignet sich diese Bewertungsmethode allenfalls bei Einfamilienhäusern und ähnlich häufig gehandelten Objekten. Die ermittelten Immobilienwerte sind mit besonderer Vorsicht zu betrachten.

huggel plan ag  
einschlagweg 67  
postfach  
3401 burgdorf

telefon 034 422 92 92  
telefax 034 422 92 93  
e-mail info@huggelplan.ch  
internet www.huggelplan.ch

**Experte: Urs W. Huggel, Immobilienbewerter mit eidgenössischem Fachausweis**  
Schätzungsexperte SEK/SVIT und Mitglied Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV