

Den realen Wert einer Liegenschaft fair abbilden

Die Wertbestimmung einer Liegenschaft kann zu Diskussionen führen – je nach Sichtweise und Interessen. Die hedonische Bewertungsmethode, die von den meisten Banken angewendet wird, liefert zuverlässige Ergebnisse, um den realen Wert eines Objekts abzubilden. von Cornelius Raeber



Die Gefahr besteht: Würde man fünf verschiedene «neutrale» Experten zum möglichst exakten Wert eines Eigenheims befragen, bekäme man innerhalb einer bestimmten Bandbreite vier verschiedene Antworten – respektive Schätzungen. Subjektive Antworten bekäme man sowieso, wenn der Käufer oder der Verkäufer (s)ein Haus oder (s)eine Liegenschaft schätzen würde. Irgendwie verständlich, spielen doch bei der Wertbestimmung einer Liegenschaft die verschiedensten Faktoren eine mehr oder weniger bedeutende Rolle.

Die Bedeutung des Werts bei einer Hypothekengabe

Bleiben noch die Banken, die bei einer allfälligen Hypothekengabe ein grosses Interesse daran haben, eine möglichst genaue Bewertung des Belehnungsobjekts zu kennen – eine Bewertung, welche die Realität am besten abbildet. «Es ist natürlich von einiger Bedeutung für alle Beteiligten, ob der bis zu 80 Prozent belehnte Wert – z.B. für eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus – auf eine oder 1,2 Mio. Franken geschätzt wird», führt Martin Gartmann, langjähriger Leiter Private Kunden bei der Graubündner Kantonalbank, aus. Obwohl kein direkter Zusammenhang mit dem realen Wert einer Liegenschaft besteht, gilt es zu bedenken, dass die jährliche Belastung mit Zins, Amortisation sowie Neben- und Unterhaltskosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens betragen darf. Dies vor dem Hintergrund, dass die meisten Banken bei der Hypothekengabe zurzeit mit einem kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent rechnen. Indirekt kann ein zu hoher unrealistischer Wert dazu führen, dass die Immobilie unerschwinglich wird.

Dynamischer Markt verlangt nach dynamischer Bewertung

Aber zurück zum Wert, der am Anfang einer ganzen Berechnungskette steht, und zur Frage, wie dieser Wert zuverlässig und realistisch bestimmt werden soll. «Waren es früher vor allem die amtliche Schätzung, der Kaufpreis oder die Erstellungskosten, auf die wir bei einer Hypothekengabe abgestützt haben, ist es seit rund fünf Jahren die hedonische Bewertungsmethode, die bei den meisten Banken zum Einsatz kommt», weiss Gartmann. Diese Bewertungsmethode sei ein dynamisches Modell, das sich immer an den preisbestimmenden und aktuellen Faktoren des Markts orientiere.

Dabei zählt er zwei Online-Tools auf, die schweizweit mehrheitlich zum Einsatz kommen – dasjenige der lazi AG und das der Wüest Partner AG. «Dabei wird – ganz einfach gesagt – eine Immobilie in rund 70 Faktoren zerlegt, in quantitative und in qualitative», erklärt der Bankfachmann. Zu den quantitativen Variablen, die einen Einfluss auf den Objektwert haben, zählt Gartmann das Baujahr, Renovationen, die Nettofläche, die Anzahl Zimmer und die Kubatur.

Was die qualitativen Kriterien einer Bewertung angeht, berücksichtigt das von der GKB eingesetzte lazi-Modell die Bauqualität, den Gebäudezustand, die Ausbaumöglichkeiten sowie die Nutzungsart. «Ein solches System muss alle verfügbaren aktuellen Marktdaten für eine realistische Berechnung miteinbeziehen», so Gartmann.

Im Weiteren sei es von grossem Vorteil, wenn Informationen von vielen Transaktionen, sprich Handänderungen, verfügbar seien und für eine Bewertung genutzt werden könnten. Umso genauer und vergleichbarer sei eine Schätzung. «Der Immobilienmarkt ist eben sehr dynamisch, die

Faktoren verschieben sich stets und ein Bewertungssystem muss solche Veränderungen aufnehmen können», betont der Leiter Private Kunden.

Bestechende Vorteile des hedonischen Modells

Etwas schwieriger wird eine Bewertung, wenn es in einer Region wenig Handänderungen gibt, wenn wenig oder kaum gebaut wird – was in Graubünden mit seinen vielen Talschaften gut möglich ist. «Dann fehlen tatsächlich die direkten Vergleichsmöglichkeiten», erklärt Gartmann. Das könne als kleiner Nachteil bezeichnet werden, meint er, fügt aber umgehend an, dass in einem solchen Fall das Objekt schweizweit mit Tausenden identischen Häusern oder Wohnungen verglichen werde. Eine objektive und zuverlässige Bewertung eines Gebäudes sei darum trotzdem möglich – ein Umstand, den zuallermeist auch alle Beteiligten an einem Immobiliengeschäft anerkennen würden. «Die Vorteile der hedonischen Bewertungsmethode sind eben bestechend, auch wenn es möglicherweise nicht der Weisheit allerletzter Schluss ist und es bei einer Wertbestimmung immer Spielraum gibt», führt Gartmann weiter aus.

Damit das hedonische Bewertungsmodell, das mittlerweile State of the art sei, zuverlässig und fair angewendet werde, würden alle Mitarbeiter der Graubündner Kantonalbank stets geschult, und viele von ihnen könnten auf langjährige Erfahrung im Immobilienbereich zurückgreifen, so der Banker. «Und wenn tatsächlich mal zu viele Faktoren oder Daten für eine realistische Preisbestimmung fehlen oder es sich um ein sehr atypisches Objekt handelt – zum Beispiel um ein 3-Zimmer-Wohnhaus mit sehr hoher Kubatur –, schlägt das System Alarm und schaltet auf Rot. Das bedeutet dann, dass die Bewertung dieser Immobilie durch interne Spezialisten der Bank durchgeführt wird.



Damit der Wert eines Gebäudes exakt ermittelt werden kann, müssen diverse Faktoren berücksichtigt werden – diverse «Einzelteile» ergeben das Gesamtbild.

INSERAT

Damit Ihre Hypothek nicht zur Hypothek wird.

**Sprechen auch Sie mit der
Nummer 1 für Finanzierungen.**

Gemeinsam wachsen.

In Graubünden zu Hause.
gkb.ch/hypo

newhome.ch 



**Graubündner
Kantonalbank**