



Hedonische Bewertungsmethode

29. Oktober 2010, Bewertungskurs 2010, SBV T&S Brugg,
Reto Pfister





Hedonische Bewertungsmethode

- Immobilie besteht aus Qualitätseigenschaften
- Einfluss der Eigenschaften auf den Preis ermitteln
- basiert auf statistischen Erhebungen / Vergleichen



Eigenschaften einer Immobilie

- Liegenschaftsmerkmale:
 - Objektart (EFH, MFH)
 - Objekttyp (freistehend, Erstwohnsitz)
 - Baujahr
 - Grundstücksfläche
 - Gebäudevolumen
 - Wohnfläche
 - Anzahl Zimmer
 - Ausbaustandart (Anzahl Bäder, Küche, spez. Einrichtungen)
 - Zustand



Eigenschaften einer Immobilie

- Unterscheidung zwischen Mikro- und Makrolage:
 - Mikrolage:
 - Aussichtslage (Nahsicht, Weitsicht, Fernsicht)
 - Immission (Lärm, Rauch, Geruch usw.)
 - Anbindung an öffentlichen Verkehr innerhalb Gemeinde
 - spezielle negative Einflüsse (Nähe zu Hochspannungsleitung, Natelantenne usw.)

 - Makrolage:
 - Gemeinde, Region (Erreichbarkeit, Arbeitsplätze, Steuerfuss)



Hilfsmittel / Datenbasis

- zum Beispiel Wupnet von Wüest und Partner:
 - pro Jahr ca. 50'000 bis 60'000 Handänderungen im Bereich Wohneigentum
 - Wüest und Partner hat Zugang zu ca. 18'000 Handänderungen



Beispiel





Liegenschaftsmerkmale des Beispiels

- Objektart: Einfamilienhaus
- Objekttyp: freistehend
- Baujahr: 1951
- Grundstücksfläche: 750 m²
- Gebäudevolumen: 690 m³
- Nettowohnfläche: 116 m²
- Anzahl Zimmer: 5.5
- Qualitätsmerkmale:
 - Zustand: erneuerungsbedürftig
 - Standart: dürftig



Lageeigenschaften des Beispiels

■ Mikrolage

- Aussichtslage: Nahsicht
- Immission: keine wesentlichen Immissionen
- Anbindung ÖV: sehr gut
- negative Einflüsse: keine

■ Makrolage

Nussbaumen, Region Baden



Marktwert des Beispiels

- nach Wupnet:
 - Marktwert Fr. 498'000.--
 - statistische Preisspanne Fr. 450'000 - Fr. 550'000.--

- nach Bewertung T&S:
 - Marktwert Fr. 520'000.--



geeignete Anwendung

- Standartobjekte
(mit vergleichbaren Haupteigenschaften wie in der Statistik)
- genügend grosse Anzahl von tatsächlich getätigten Handänderungen
 - ➔ Einfamilienhäuser
 - ➔ Mehrfamilienhäuser
 - ➔ Stockwerkeigentum



bedingte Anwendung

- Bewertungsobjekte mit besonderen Eigenschaften:
 - gemischte Objekte (Wohnen, Gewerbe)
 - sehr abgelegene Lage
 - Seeanstoss (Toplagen)
 - luxuriöse Villa
 - landwirtschaftliche Objekte

- In der Regel kaum genügend statistisches Vergleichsmaterial vorhanden



Fazit

- bei genügend Vergleichsobjekten auf relative einfache Weise Ermittlung eines Verkehrswertes
- Ergänzung/Überprüfung der individuellen Schätzung



SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

