

# Die Online-Bewertung ist eine erste Orientierungshilfe

**Preisfindung bei Immobilien** Für die Bewertung einer Liegenschaft gibt es zwei Methoden. Beide haben Vor- und Nachteile.

Die Unsicherheit beim Preis kennen alle, die schon Wohneigentum gekauft haben: Bei der Expertise des Verkaufsmaklers können leicht Zweifel aufkommen – schliesslich hat er oft einen finanziellen Anreiz, einen möglichst hohen Betrag auszuhandeln. Es gibt zwei Methoden, um eine Liegenschaft zu bewerten, die sich sowohl in der Methodik wie im Preis stark unterscheiden.

## Günstig und schnell übers Internet

Die sogenannten hedonischen Bewertungen sind für wenig Geld

möglich, und das Resultat liegt rasch vor. Wer im Internet sucht, findet auch «Gratis»-Angebote, die innerhalb weniger Minuten einen Preis anzeigen.

Aber aufgepasst: Anstatt mit Geld zahlen Nutzerinnen und Nutzer mit Daten. Das Online-Tool muss mit Informationen zur Liegenschaft und mit Kontaktangaben gefüttert werden. Es ist möglich, dass Nutzer anschliessend für weitere Dienstleistungen wie zum Beispiel eine Hausfinanzierung kontaktiert werden. Wer nicht möchte, dass seine Daten für Werbezwecke verwendet werden, kann

bei einigen Anbietern für rund 300 bis 400 Franken eine solche Preisschätzung kaufen.

## Bewertung basiert auf Vergleichsdaten

Die hedonische Bewertung basiert auf einer grossen Datenmenge. Die Immobilienberaterin Wüest Partner speist jährlich Informationen zu rund 25'000 Immobilientransaktionen ins System ein. Ein Algorithmus berechnet anhand dieser Zahlen, wie hoch der Marktwert für vergleichbare Objekte sein dürfte.

Es gibt weitere Unternehmen, die hedonische Berechnungen

anbieten, dazu zählen die im Immobilienbereich tätigen Firmen lazi und Price Hubble. Diese Firmen verkaufen ihre hedonischen Modelle manchmal auch anderen Internetplattformen, ohne dass sie in Erscheinung treten. Und Price Hubble ist über seinen Verwaltungsratspräsidenten Stefan Heitmann mit der Hypothekenvermittlerin Moneypark verknüpft.

Die hedonischen Modelle werden je länger, je ausgeklügelter. So gibt es Anbieter, die Lärmbelastung, Schulweg, Daten von Internetplattformen wie TripAdvisor und anderes mehr ein-

fließen lassen. Als erste Orientierungshilfe ist eine Online-Schätzung durchaus sinnvoll: Sie kann in Verkaufsverhandlungen ein Argument gegen einen über-rissenen Preis sein.

## Unterhaltsmängel nicht berücksichtigt

Trotzdem lässt sie viele wichtige Fragen offen. Den Unterhaltsbedarf einer Liegenschaft berücksichtigt die hedonische Bewertung oft nicht. Wenn die Isolation nichts mehr taugt, wenn schon nach kurzer Zeit Fenster und Heizung ersetzt werden müssen, entstehen zusätzli-

che Kosten, welche die hedonische Preisschätzung übergeht.

«Wir erleben häufig, dass Wohneigentümer Enttäuschungen erleben, weil sie Unterhaltskosten nicht berücksichtigt haben», sagt Marcel Hug, Geschäftsführer des Branchenverbands Svit. Er rät insbesondere Laien, eine Immobilie vor dem Kauf mit einem unabhängigen Bauherrenberater zu prüfen. Bei einem üblichen frei stehenden Einfamilienhaus rechnet Hug für eine solche Beratung mit Kosten von 1000 bis 1500 Franken.

**Bernhard Kislig**