

Realistische und korrekte Immobilienbewertung nur mit Ortsbesichtigung

Mariano Mottola, Oktober 2024

Aufgrund von qualitativ hochwertigen Fotos bzw. Verkaufsdossiers werden in den Hypothekarfinanzinstituten tendenziell zu hohe Werte ermittelt. Hauptgründe dafür sind, dass damit ein verfälschtes und unrealistisches Bild des tatsächlichen Zustandes und Standards der Immobilie vermittelt wird. Es werden auch nur Impressionen mit positiven Ansichten wiedergegeben, was ebenfalls nicht für die Objektivität der Informationen dienlich ist.

Siehe dazu ein einfaches Beispiel unten:

Geschönte Fotos verfälschen den Wert		
Beispiel: 6,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus in Basel; Baujahr 1997; 157m ² Grundstücksfläche; 714 m ³ Kubatur		
	Bewertung bei geschönten Fotos	Bewertung bei Originalfotos
Ausbaustandard ¹	sehr gut bis gut	gut bis mittel
Zustand ²	sehr gut bis gut	gut bis mittel
Lage innerhalb der Gemeinde ³	gut	gut
Schätzwert des Hauses	2,01 Mio. CHF	1,72 Mio. CHF
Korrektur Bewertung		-0,29 Mio. CHF

1 Standard Küche, Bad, Boden, Heizung, Grundriss und Aussenbereich
 2 Zustand Gebäudehülle, Innenausbau, Haustechnik und Umgebung
 3 Sonnenscheindauer, Fernsicht, Distanz zu Infrastruktur, Immissionen und andere Faktoren

Quelle Bewertung: IAZI

Dafür gibt es grundsätzlich zwei folgende Vorgehensweisen:

1.) Sie verifizieren alles selbst und müssen nun auch beispielsweise alle Investitionen/Instandhaltungskosten einverlangen, den angegebenen Zustand und Standard überprüfen, eine technische Analyse durchführen und die Bausubstanz beurteilen.

- Das ist für die meisten Interessenten, Eigentümer/-innen oder werdenden Eigentümer/-innen zu viel verlangt und überfordert diese in den meisten Fällen.
- Sie wenden sich an professionelle Sachverständige – wie Immobilienbewerter/-innen, Bauherrenberater, Architekten mit Marktaffinität.

2.) Wir raten in diesem Fall klar, dass sachverständige Profis beigezogen werden sollten, und zwar aus folgenden Gründen:

- Eine Zweitmeinung ist für eine so wichtige Angelegenheit unabdingbar (ist in den meisten Fällen die grösste Investition im Leben).
- Die Informationsasymmetrie zwischen Eigentümer/-in und Interessenten oder Bewertenden wird somit verkleinert.
- Bewertungen von externen Sachverständigen reduzieren massiv das Risiko von Fehlkäufen oder -investitionen.
- Bewertungen mit externen Sachverständigen, die eigene Informationsaufnahmen (Besichtigung) und Fotos (eigene Fotos aufgrund der Ortsbesichtigung) machen, sind viel objektiver und realistischer.
- Bewertungen mit Fotos von externen Sachverständigen sind in den meisten Fällen nicht bearbeitet (z.B. mit KI), was eine viel objektivere und realistischere Wiedergabe hergibt.“

Deshalb gilt Folgendes:

Nur Beurteilungen und Bewertungen mit realen Zustands- und Standardsaufnahmen in Betracht ziehen und als Entscheidungsgrundlage nehmen!