

Die Lage einer Immobilie ist einfach alles!

Auf was es beim Thema Lage wirklich ankommt, lesen Sie in dieser Fachinformation.

Ginesta
IMMOBILIEN
Wir lieben das Besondere

„Die drei wichtigsten Kriterien bei der Beurteilung einer Liegenschaft sind 1. Lage, 2. Lage und 3. Lage.“ Ganz so einfach ist es in der Realität jedoch nicht. Nachfolgend erläutern wir die weiteren Kriterien, welche die Attraktivität einer Liegenschaft ausmachen sowie die Bewertungsmethoden bei der Wertermittlung eines Grundstücks.

Unterscheidung von Lagequalitätskriterien

■ Makrolage

Die Makrolage beurteilt die Qualität einer Region und der Gemeinde. Ebenfalls ist die Steuersituation zu erwähnen, die sehr bedeutend für den Liegenschaftswert ist und den Landpreis stark mitbestimmt. Auch die Distanz zu Städten und Agglomerationen sowie die Verkehrsverbindungen sind ausschlaggebend dafür, was ein Käufer bereit ist, für ein Grundstück zu bezahlen.

■ Mikrolage

Mit der Mikrolage ist die Situation innerhalb des Quartiers gemeint. Bei der Mikrolage geht es um Ausrichtung, Besonnung, Aussicht, sowie Emissionen, wie beispielsweise durch eine nahe Bahnlinie oder Strasse. Jedes Grundstück sollte zu unterschiedlichen Tageszeiten besprochen werden, damit man allfällige Immissionen sicher ausschliessen oder abwägen kann. Weiter ist Einsicht ins Grundbuch zu nehmen, die Dienstbarkeiten,

An- und Vormerkungen sind genau zu prüfen. Auch ein Gang zum Bauamt und die genaue Prüfung der Bauvorschriften sind unerlässlich. Lage ist nicht gleiche Lage. Bei der Preisfestlegung geht ein Selbstkäufer anders vor wie ein Investor. Es wird unterschieden zwischen absoluten und relativen Landwert

■ Absoluter Landwert

Beim absoluten Landwert handelt es sich um einen Vergleichswert. Hier werden beispielweise Transaktionsdaten von Nachbarliegenschaften herangezogen. Es gilt der Grundsatz: „Was wird normalerweise, durchschnittlich an solch einer Lage bezahlt?“ Im Einzelfall ist jedoch Vorsicht geboten. Insbesondere können Liegenschaften unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen, zudem können auch Dienstbarkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück bestehen, welche die Überbaumöglichkeiten einschränken und damit den Landwert beeinflussen.

■ Relativer Landwert

Der relative Landwert drückt den Landwert in Bezug auf seine Überbaumöglichkeiten aus. Der Landwert wird mit einem komplexen Bewertungsverfahren errechnet, das nur von professionellen Immobilienfachleuten angewendet werden kann. Man spricht hier auch von einer Rückwärtsrechnung, welche folgender schematischen (stark vereinfachten) Aufbau hat:

Kenngrossen	Beispiel	Berechnung
Verkaufswert der Wohneinheiten	500 m ² NWF à CHF 15'000/m ²	CHF 7'500'000
Erstellungswert der Liegenschaft (Bauwert)	2'000 m ³ à CHF 800/m ³	CHF -2'400'000
Gewinn, Verkaufskosten, Risiko	15% des Verkaufswerts	CHF -1'125'000
Relativer Landwert (Restwert)	1500 m ² à CHF 2'650/m ²	CHF 3'975'000

Immobilientipp: Das Gleichgewicht finden zwischen der Wertigkeit von Lage und Liegenschaft

Der Grundstückswert beträgt normalerweise zwischen 20% und 50% des Verkehrswertes einer Liegenschaft. Es gilt die Regel, dass auf teuren Grundstücken teurer gebaut werden kann als auf günstigen Grundstücken. Insbesondere beim Wiederverkauf ist

zu beachten, dass ein ungünstiges Verhältnis zwischen Land- und Bauwert zu Problemen führen kann. Falls man diese Regel nicht beachtet, kann es durchaus vorkommen, dass die Investitionskosten später nicht mehr vom Markt quittiert werden. Es lohnt sich, eine Investition vorgängig mit einem Immobilienfachmann zu besprechen und die Baukosten der Lagequalität anzupassen.



Der Autor Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilien-treuhänder und CEO bei Ginesta Immobilien AG. Er ist u. a. für die Bewertung, Beurteilung und Akquisition von Liegenschaften zuständig. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich sowie ausgewählten Bergregionen wie Engadin, Davos oder Andermatt spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen schweizweit tätig.