



Was bei der Immobilienschätzung wichtig ist

Wie viel ist mein Haus wert? Welchen Preis kann ich dafür lösen? Eine professionelle Bewertung bringt Klarheit. Die Thurgauer Kantonalbank (TKB) bietet seit bald 50 Jahren Immobilienschätzungen an. Ein Pluspunkt ist auch hier die Nähe zu den Kunden und zum Markt.

Jede Immobilie ist einzigartig. Man sollte ihren Wert darum objektiv und möglichst genau bestimmen lassen.» Das empfiehlt Silvan Mohler, der bei der TKB die Immobilienbewertung leitet. Diese hat 2021 rund 2700 Immobilien geschätzt. Auftraggeber sind meist Privatpersonen, die ihr Eigenheim verkaufen möchten. Auch bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen wie Scheidungen oder Erbteilungen muss der Wert einer Immobili-

lie meist neu ermittelt werden. «Eine Schätzung muss aktuell sein, weil sich der Markt derzeit schnell verändert», betont Mohler.

Riesiger Datenfundus

Bei Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum wird oft das hedonische Modell angewendet (vgl. Kasten). Modernste Online-Tools werten die Daten aus und berechnen den Marktwert. Die TKB nutzt



Bewertungsmodelle

Hedonische Methode

Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen werden sehr häufig hedonisch bewertet. Zahlreiche Eigenschaften wie Lage, Grösse, Baujahr oder Zustand werden dabei in einer Datenbank mit tausenden Objekten verglichen.

Discounted-Cashflow-Methode

Der Ertragswert einer Liegenschaft wird auf Basis der künftigen Cashflows eingeschätzt. Diese Methode wird oft bei Renditeobjekten wie Mehrfamilien- oder Geschäftshäusern angewendet.

Sachwertmethode

Hier wird neben der Bausubstanz auch der Landwert berücksichtigt. Die Methode kommt vielfach bei Objekten zum Einsatz, die keinen Ertrag abwerfen.

Weitere Informationen:

☑ www.tkb.ch/immobilienbewertung

☑ www.hev-schweiz.ch (Schweiz. Hauseigentümerverband)

zudem eine Software des Schweizer Immobiliendienstleisters Wüest Partner. Diese liefert zusätzliche Informationen, etwa zu Preisentwicklungen, zur Entwicklung der Nachfrage oder zur Attraktivität der Standortgemeinde. «Als führende Hypothekarbank im Thurgau kennen wir darüber hinaus die konkreten Preise von Immobilientransaktionen», sagt Mohler. Dieses umfassende Wissen sei der Schlüssel, um Immobilien fundiert und möglichst marktgerecht einzuschätzen. So erhalte der Besitzer Sicherheit bei der Festlegung des Verkaufspreises.

Professionelles Team



In der Immobilienbewertung der TKB sind Architekten, ein Hochbauzeichner und Zimmermann und ein Bauingenieur tätig. Alle sind ausgebildete Immobilienbewerter. Geleitet wird die Abteilung von Silvan Mohler.

Der 40-jährige Betriebsökonom und Immobilienbewirtschafter hat einen Master of Real Estate Management abgeschlossen und präsidiert den Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV).

Termin vor Ort gehört dazu

Trotz modernster Technologie: Menschliches Fachwissen und Erfahrung fliessen ebenfalls in die Schätzung ein. Dies sei vor allem bei Immobilien wichtig, für die es keinen Markt und daher auch kaum Vergleichsmöglichkeiten gebe, sagt Mohler, und nennt historische Gebäude oder Luxusobjekte als Beispiele. Wichtig sei auch die Besichtigung vor Ort. «Diese gehört bei uns zum Standard», betont Mohler. Dadurch gewinne man wichtige Zusatzinformationen, etwa zum Ausbaustandard. «Wir fragen die Eigentümer auch, welche Renovationen gemacht wurden und ob es Mängel gibt, die nicht direkt ersichtlich sind», erklärt Mohler.

Gut vernetzt

Das sechsköpfige Immobilienbewertungsteam der TKB arbeitet mit rund 25 externen Schätzern zusammen, die sich über das ganze Marktgebiet verteilen. «So stellen wir sicher, dass die lokalen Marktkenntnisse in die Schätzung einfliessen», sagt Mohler. Ein Bewertungsdossier der TKB wird zwei Wochen nach Auftragserteilung ausgeliefert. Die Kosten richten sich nach dem Aufwand. Für ein Einfamilienhaus betragen sie in der Regel zwischen 1500 und 2000 Franken.