

# Die Lage einer Wohnimmobilie

Jeder Laie kennt die drei finalen und preisbestimmenden Qualitätskriterien: die Lage, die Lage und noch einmal die Lage. So richtig helfen sie aber nicht mal mehr dem Schätzer weiter. Die entscheidende Frage heute ist nämlich, wie die «gute Lage» definiert wird. Welche konkreten Kriterien gelten? Wer sagt, ob und für welchen Nutzer resp. welchen Besitzer die Lage wirklich optimal ist?

Die Lage ist bekanntlich nicht veränderbar; der Zustand eines Hauses oder einer Wohnung jedoch sehr wohl. Der Schätzer muss nicht nur ein Gefühl für die Lage haben, wie sie sich aktuell darstellt, sondern auch dafür, wie sie sich in den nächsten Monaten oder Jahren entwickeln könnte. Und dies in Abhängigkeit der zukünftig nachgefragten Nutzung, also der zukünftigen Bewohner und ihrer voraussichtlichen Präferenzen und Anforderungen. Diese und die Grösse des jeweiligen Käufersegmentes bestimmen direkt und indirekt den Wert resp. den Preis des Objektes.

## Die Demografie lässt grüssen

Die Schweizer werden älter. Damit ändern sich die Qualitätskriterien und vor allem die Nachfrage in und nach bestimmten Lagen. So wird die Nähe zum

öffentlichen Verkehr, zu Spazierwegen, zur nächsten Einkaufsmöglichkeit, zu Post, Bank, Arztpraxen für ältere Menschen immer wichtiger. Auch die Art der Bewohner in der direkten Nachbarschaft spielt eine entscheidende Rolle.

Ganz im Gegensatz zu Singles, Young

«Mit ihrer undifferenzierten Beurteilung taugt die Lageklassentabelle für die tägliche Schätzung kaum mehr.»

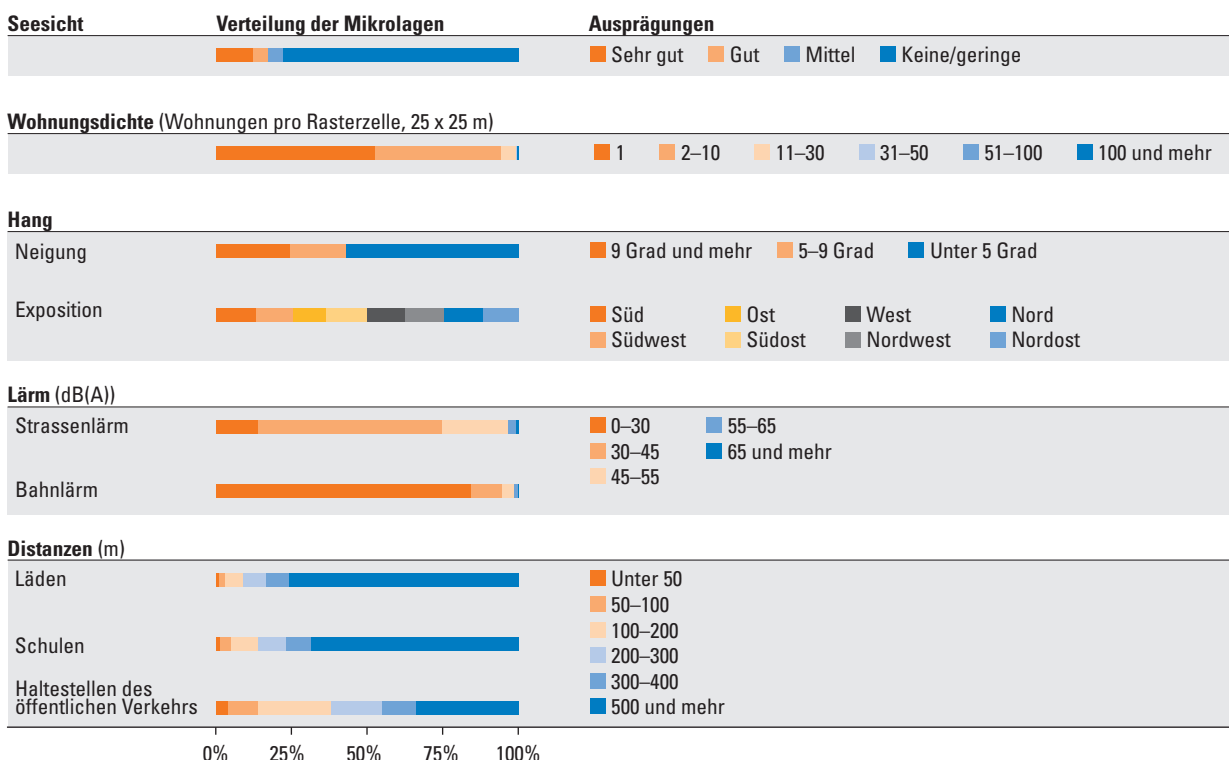
professionals, jungen Paaren oder Familien, für die etwa ein Autobahnanschluss, die Erreichbarkeit eines Flughafens, die Nähe zu Kinderhorten,

Schulen, Spielplätzen und Sportanlagen, Einkaufszentren oder Trendlokalen zentraler ist. Wie man es auch dreht: Solche Kriterien sind wertbestimmend für eine glaubwürdige Schätzung, die auf einem potenziellen Nutzerprofil einer Liegenschaft basiert.

Auch und vor allem bei der Mikrolage geht es um diese Fragen: Welche Wohnlage ist für welchen Besitzer ideal? Und wie ist die Nachfrage – heute und in Zukunft? Mehr Nachfrage bedeutet schliesslich ja auch einen höheren Preis.

Faktoren, die Einfluss auf die Lagequalität haben, sind Lärmimmissionen, Staubbelastungen an Strassen, konta-

**Tabelle 1: Ausgewählte Variablen zur Mikrolage und deren Verteilung in der Schweiz**



Gemeindestand: 1.1.2013 Quellen: Ascarix; BAFU; BFS; EBP; swisstopo; Wüest & Partner

minierte Grundstücke in der Nähe und Lageeignung für Fotovoltaik. Zusätzlich bestimmen immer mehr weiche Faktoren, die für viele Schätzer «esoterisch» sein mögen, die Nachfrage. Kraftorte (der Monte Verità oberhalb Ascona lässt grüssen), baubiologische Qualitäten, Elektrosmog, ja sogar relative Lagen gemäss Feng-Shui.

### Vergessen wir die Lageklassentabelle – oder doch nicht?

Alles logisch, sagt der versierte, weltfremde Schätzer. Aber Hand aufs Herz: Wie werden diese weiche Faktoren in einer Schätzung korrekt berücksichtigt? Wie sind die Kriterien in Franken, Rappen oder zumindest in Multiplikatoren und %-Anteilen der Lageklassentabelle?

Spätestens jetzt muss man feststellen, dass die gute alte Lageklassentabelle – sie stammt aus dem Jahr 1958 – die besten Zeiten hinter sich hat. Mit ihrer undifferenzierten Beurteilung taugt sie für die tägliche Schätzung kaum mehr. Werfen wir einen Blick auf deren Ursprung: Der Erfinder ging davon aus, dass Objekte in gleicher Lage stets die gleichen Verhältniszahlen von Gesamtanlagewert, Mietwert und Landwert aufweisen. Der Gesamtanlagewert darf ohnehin nicht in Betracht gezogen werden. Schliesslich wird die Lage eines Grundstücks, das teuer überbaut ist, nicht besser, das Land nicht wertvoller. Als vertretbare Verhältniszahl bleibt einzig der Ertrags- oder Nutzwert

#### Anmerkung der Redaktion

In der Serie «FOCUS» beleuchten wir in unregelmässigen Abständen nicht-alltägliche schätzungsrelevante Themen mit besonderem Aufhänger und/oder Charakter. Der Autor dieser Artikel kann, muss aber nicht SIV-Mitglied sein, die Inhalte müssen sich nicht zwingend mit der SIV-Lehrmeinung decken. Fragen und Anmerkungen → bitte direkt an: sekretariat@siv.ch

Red.



Die Lage bestimmt das Nutzungs- und Wertpotenzial des Grundstücks. Wüest & Partner gibt an, die Qualität von rund 5 Millionen kleinräumigen Wohnmikrolagen einschätzen zu können. Der entsprechende Algorithmus basiert unter anderem auf spezifischen Lageeigenschaften (s. Tabelle 1).

Die SIV-Theorie sagt: Der relative Landwert ist abhängig von der baulichen und wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit der zu beurteilenden Parzelle. Im SIV Infos Nr. 28 vom Juni 2008 schreibt Werner Ramseyer: «Es ist ausserordentlich wichtig, sich in die Gedankenwelt und in die Überlegungen der typischen Käufergruppe für das jeweils zu bewertende Objekt zu versetzen. Nur so werden Verkehrswerte festgelegt, die den Marktgegebenheiten nahe kommen.» Übersetzt heisst das doch: Lageklassentabelle vergessen, sich genau überlegen, welches Bevölkerungssegment eine Liegenschaft an einer speziellen Lage bewohnen könnte, die Verkehrswertschätzung auf dem Miet- resp. Nutzwert (gegebenenfalls erhöht um konsumtive Mehrwerte bei Einfamilienhäusern) basieren und (...) die Ausscheidung des Landwertes vernachlässigen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird eine Schätzung wohl besser. Schliesslich schafft allein die Nachfrage (Mehr-)Wert. Und den Auftraggeber freuts, der ja am «richtigen Preis» interessiert ist.

Die verarbeiteten Wertungen präsentieren sich dann am Beispiel Minusio am

Lago-Maggiore wie unten aufgeführt (s. Grafik). Die Darstellung basiert auf Google Maps; so lassen sich gleichzeitig sämtliche Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Restaurants, Läden etc. anzeigen. Weiter können die Wertungen einzelner Kriterien wie Strassenlärm tags oder nachts oder die Besonnung im Winter visualisiert werden. Nebst der Kartendarstellung ist eine Satellitenansicht möglich; so lässt sich alles «hausgenau» bis auf ein Raster von 25 Metern vergrössern.

#### Mehr zur Webanwendung «Mikrolage»

«Mikrolage neu gesehen»

→ [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)



Martin Keller

Immobilien schätzer SIV, Mitinhaber der Firma Casafile GmbH, Vira-Gambarogno (TI)