

## Liegenschaftsbewertung

### WELCHEN WERT HAT MEINE LIEGENSCHAFT?

Wenn man sich mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie auseinandersetzt, ist der Wert der Immobilie ein zentrales Thema. Die Preisvorstellungen der Verkäufer/-innen sind dabei nicht immer dieselben. Deshalb wird häufig eine Liegenschaftsbewertung (auch Liegenschaftsschätzung genannt) vorgenommen.

Die Liegenschaftsbewertung ist ein zentrales Hilfsmittel für fundierte Entscheidungen im Immobilienbereich. Sie dient dazu, den wirtschaftlichen Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt realistisch und nachvollziehbar zu bestimmen. In der Praxis wird eine Bewertung insbesondere bei Kauf- und Verkaufsentscheidungen, Finanzierungen, Umschuldungen, Erbschaften, Scheidungen sowie für interne Vermögensübersichten eingesetzt.

### WIE KANN ICH MEINE LIEGENSCHAFT BEWERTEN LASSEN?

Zur Bewertung der Liegenschaft gibt es verschiedene Möglichkeiten. Einerseits existieren im Internet diverse Online-Berechnungsmöglichkeiten, mit welchen in kurzer Zeit eine Bewertung der eigenen Liegenschaft möglich ist. Diese Bewertungen können helfen, falls man eine erste Einschätzung zum Wert der eigenen Liegenschaft erhalten möchte. Soll die Schätzung jedoch fundierter sein, beispielsweise für den effektiven Verkauf einer Liegenschaft, lohnt es sich, eine professionelle Liegenschaftsschätzung durch eine Fachperson erstellen zu lassen. Diese Dienstleistung wird vielfach durch Immobilienmakler und -maklerinnen, Architektinnen und Architekten oder auch grössere Baufirmen mit entsprechenden Erfahrungen in der Liegenschaftsbewertung angeboten. Gerne unterstützen wir Sie bei der Kontaktvermittlung.

Eine professionelle Liegenschaftsbewertung berücksichtigt nicht nur die baulichen Eigenschaften der Immobilie, sondern auch deren Lage, Nutzungsmöglichkeiten, rechtliche Rahmenbedingungen und die aktuellen

Marktverhältnisse. Dabei steht der Marktwert im Vordergrund, also jener Preis, der unter normalen Marktbedingungen voraussichtlich erzielt werden kann. Um diesen Wert zu ermitteln, werden in der Regel je nach Objektart und Bewertungszweck unterschiedliche Bewertungsmethoden angewendet und miteinander abgeglichen. Erfahrung, Marktkenntnis und eine realistische Einschätzung von Chancen und Risiken sind dabei entscheidend. Ziel ist es, einen realistischen Schätzwert zu ermitteln, der als verlässliche Entscheidungsgrundlage für alle Beteiligten dient.

### GRUNDLAGEN DER LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Damit eine realistische Immobilienbewertung erstellt werden kann, ist als Erstes die Analyse des Objekts und des Standorts wichtig.

#### Standortanalyse

- Makrolage: Region, Wirtschaftsstruktur, Demografie
- Mikrolage: Erreichbarkeit, Lärm, Besonnung, Infrastruktur
- Nachfragestruktur

#### Grundstückanalyse

- Parzellengrösse und -form
- Bauzone, Ausnützungsziffer, Baureglement
- Erschliessungsgrad
- Dienstbarkeiten, Baurechte, Lasten

#### Gebäudeanalyse

- Baujahr und Bauweise
- Tragstruktur und Gebäudehülle
- Haustechnik
- Unterhaltszustand und Investitionsstau
- Funktionalität und Drittverwendbarkeit

Der Standort ist dabei ein zentraler Faktor in der Bewertung von Liegenschaften.

Bei der Liegenschaftsbewertung an sich gibt es verschiedene Ansätze. Die meistverwendeten Methoden zur Bewertung von Wohnliegenschaften sind die Realwertberechnung, die Ertragswertberechnung sowie das hedonische Bewertungsmodell.

#### REALWERTBERECHNUNG

Der Realwert entspricht dem Wert des Gebäudes (Neubaukosten abzüglich einer Altersentwertung) plus Landwert. Der Wert be-

urteilt damit die Substanz der Liegenschaft. Beim selbst genutzten Wohneigentum wird in vielen Fällen der Realwert verwendet. Die Berechnung der Baukosten erfolgt mehrheitlich über das Gebäudevolumen und einen Wertansatz für den entsprechenden Gebäudeteil. Damit wird der Neuwert der Liegenschaft berechnet. Im Anschluss wird dieser Wert mit entsprechenden Altersabzügen korrigiert, um auf den heutigen Zeitwert der Liegenschaft zu gelangen. Daneben spielt auch der Landwert eine grosse Rolle, welcher je nach Lage sehr unterschiedlich ist.

#### ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Beim Ertragswert wird der Wert aus den möglichen Erträgen (z. B. Mietzinseinnahmen) bewertet. Dieser Wert beurteilt damit den Nutzwert der Liegenschaft. Bei der Berechnung werden die jährlichen Mietzinseinnahmen der Liegenschaft mit einem Kapitalisierungssatz auf den heutigen Zeitpunkt bewertet. Der Kapitalisierungssatz ist je nach Objektart unterschiedlich und bildet die zukünftigen Kosten und Risiken sowie die geforderte Rendite der Liegenschaft ab. Je höher der Kapitalisierungssatz, desto tiefer ist der Ertragswert und umgekehrt. Dieser Wert wird vor allem bei vermieteten Renditeliegenschaften angewendet, kann aber auch bei der Bewertung einer selbst genutzten Wohnliegenschaft eingesetzt werden.

#### HEDONISCHE IMMOBILIENBEWERTUNG

Eine hedonische Bewertung ist ein statistisches Verfahren zur Immobilienbewertung, das den Marktwert einer Immobilie basierend auf der Analyse vieler vergleichbarer Objekte und deren tatsächlichen Verkaufspreisen berechnet. Dabei wird der Einfluss einzelner Merkmale (wie Lage, Grösse, Baujahr, Ausstattung) auf den Preis statistisch ermittelt, um so eine schnelle, objektive und aktuelle Wertschätzung zu ermöglichen. Die Methode wird mittlerweile viel angewendet und auch von Banken genutzt. Die meisten Online-Berechnungstools basieren auf dieser Bewertungsmethode.

#### MARKTWERT

Das Ziel einer Liegenschaftsbewertung ist, den Marktwert zu bestimmen. Unter dem Marktwert versteht man den geschätzten Preis einer Liegenschaft, welcher auf dem freien Markt erzielt werden kann. Die oben



Stephan Bärtschi

### LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz sind weiter gestiegen. Sie lagen per Ende des dritten Quartals 2025 um 5,2 % über dem Vorjahreswert. Wohnraum ist knapp, und dies nicht nur in städtischen Gebieten oder Agglomerationen. Der Index stieg in ländlichen Gemeinden mit rund 6 % gar noch stärker an. Betrachtet man einen Zeitraum über fünf Jahre, verteuerten sich die Eigenheime um beachtliche 23 %.

Beim Bauen konnte man in den letzten Jahren ebenfalls eine deutliche Verteuerung feststellen. Zwischen Oktober 2020 und 2025 stiegen die Baupreise um 16 %. Dieser Anstieg stammt vorwiegend aus den ersten Jahren dieser Zeitreihe. Im Jahr 2025 gab es in der Baubranche eine unterdurchschnittliche Teuerung von 1 %.

Diese Entwicklungen decken sich mit dem Eindruck, den wir bei unserer Arbeit im Hypothekengeschäft gewinnen. Trotzdem ist die Nachfrage nach Wohneigentum nach wie vor hoch. Gerne unterstützen wir Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraums.

Freundliche Grüsse

Stephan Bärtschi  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

erwähnten Methoden werden häufig auch kombiniert angewendet, um einen realistischen Marktwert zu erhalten. Es gibt aber auch weitere Faktoren, welche den Marktwert beeinflussen können. In unserer Region ist dies vor allem der Einfluss des Zweitwohnungsgesetzes. Dabei gelten für Zweitwohnungen höhere Preise als für Erstwohnungen.

#### Einfaches Berechnungsbeispiel Realwertberechnung (Grobschema)

Gebäudevolumen 950 m <sup>3</sup> × 950.— (Ansatz für Wohnbauten pro m <sup>3</sup> )	CHF 902 500.—
Altersentwertung Baujahr Gebäude 2000 (einfache Annahme: 1,00 % pro Jahr)	CHF 225 625.—
Zeitwert aktuell	CHF 676 875.—
Landwert: 550 m <sup>2</sup> × 600.— (Preis pro m <sup>2</sup> Land)	CHF 330 000.—
Realwert aktuell	CHF 1 006 875.—

#### Einfaches Berechnungsbeispiel Ertragswertberechnung (Grobschema)

Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, monatlicher Mietzins (ohne Nebenkosten)	
CHF 2 200.— pro Wohnung, jährlicher Mietzins	CHF 79 200.—
Kapitalisierungssatz 5 %	5 %
Ertragswert aktuell (79 200.— : 5 %)	CHF 1 584 000.—

## LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

### LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG DER BANK

Die meisten Banken erstellen für eine Liegenschaftsfinanzierung eigene interne Liegenschaftsbewertungen. Diese Bewertungen dienen der Bank als Grundlage für eine Finanzierung. Dieser Liegenschaftswert der Bank wird häufig als Belehnungswert bezeichnet. Dabei werden auch von den Banken vielfach die bereits beschriebenen Berechnungsmethoden verwendet.

Der Belehnungswert einer Bank kann tiefer sein als ein aktueller Kaufpreis, da die Bank den langfristigen Liegenschaftswert als Finanzierungsgrundlage heranzieht und allfällige Wertschwankungen und zukünftige Risiken miteinbezieht.

Ein wichtiger Punkt in Bezug auf den Belehnungswert der Bank ist zudem, dass bei Neubauten die effektiven Anlagekosten nicht zwingend mit dem Belehnungswert der Bank übereinstimmen müssen. Gerade bei vermieteten Renditeobjekten sind die Anlagekosten (effektive Erstellungskosten inklusive Land) in vielen Fällen höher als der Belehnungswert der Bank, da der Belehnungswert bei diesen Objekten mit dem Ertragswert bestimmt wird.

#### AMTLICHER WERT

Der amtliche Wert wird von der Steuerbehörde festgelegt und liegt in der Regel zwischen 70 % und 100 % des effektiven Verkehrswertes. Der amtliche Wert ist kein offizieller Verkehrswert und dient zur Berechnung der Vermögens- und der Liegenschaftsteuer.

### Einfaches Rechnungsbeispiel Vergleich Anlagekosten und Belehnungswert

Ein Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 10 Einstellhallenplätzen (EHP).

#### Anlagekosten

Annahme Baukosten Mehrfamilienhaus 5 Wohnungen / 10 EHP	CHF 3 500 000 .–
Annahme Landpreis 1 000 m <sup>2</sup> à CHF 500.–	CHF 500 000 .–
Total Anlagekosten	CHF 4 000 000 .–

#### Belehnungswert

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, monatlicher Mietzins (ohne Nebenkosten)	
CHF 2 500.– pro Wohnung inkl. 2 EHP, jährlicher Mietzins	CHF 150 000 .–
Kapitalisierungssatz 5 %	5 %
Belehnungswert (Ertragswert) aktuell (150 000.– : 5 %)	CHF 3 000 000 .–

#### Schlussfolgerung

Zur Berechnung der Finanzierungsmöglichkeiten geht die Bank von einem Liegenschaftswert von CHF 3 000 000.– aus.

### AKTUELLER STAND ZUR ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES

Der Eigenmietwert wird in der Schweiz abgeschafft, nachdem das Volk am 28. September 2025 zugestimmt hat. Jedoch ist die Umsetzung noch nicht erfolgt und es gilt eine Übergangsfrist bis voraussichtlich mindestens 2028, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer den Eigenmietwert vorerst weiterhin versteuern müssen, bis neue gesetzliche Regelungen greifen. Diese werden auch Änderungen bei den Abzügen bringen.

Offen sind vor allem noch die verschiedenen Regelungen der einzelnen Kantone, beispielsweise bei einer allfälligen Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften oder bei Abzügen von Investitionskosten für energiesparende Massnahmen. Bereits klar ist, dass der Abzug von Schuldzinsen nur noch in folgenden beiden Fällen möglich ist:

1. Beim Vorliegen vermieteter oder verpachteter Vermögenswerte nach quotar-restriktiver Methode (Bund und Kanton). Dies bedeutet, dass die Höhe des zulässigen Abzugs dem Anteil des nicht selbst bewohnten Immobilienvermögens (Steuerwert) am Gesamtvermögen entspricht.
2. Im Rahmen des sogenannten Ersterwerbabzugs in den ersten zehn Jahren nach dem Kauf von selbst bewohntem Wohneigentum (Bund und Kanton).

Wichtig: Wer keine Liegenschaften vermietet oder verpachtet, darf künftig auch keine Schuldzinsen mehr abziehen, das gilt auch für alle privaten Kredite wie Darlehen oder Kleinkredite (Bund und Kanton).



## AKTUELLES

# Die neusten Informationen zu Ihren Zinsen

Im letzten Halbjahr haben sich die Marktzinsen sowohl im kurzfristigen wie auch im langfristigen Bereich erhöht. Der Zinsanstieg hat gegen Ende des letzten Jahres stattgefunden, vor allem im Dezember.

Der 10-Jahres-Satz liegt aktuell bei rund +0,58 % und hat sich damit gegenüber unserem letzten Kreditinfo im August 2025 um 0,11 % erhöht. Der 3-Jahres-Satz liegt aktuell bei rund +0,05 % und ist damit um 0,10 % höher als im August des letzten Jahres, als dieser Satz sogar noch leicht negativ war.

Aufgrund der stabilen Inflationsentwicklung in der Schweiz und der nach wie vor eher zurückhaltenden Wirtschaftsprognosen hat die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins unverändert bei 0,00 % belassen. Auch die Europäische Zentralbank hat ihren Leitzins im letzten halben Jahr unverändert bei 2,00 % belassen. Aufgrund der nach wie vor bestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten gehen viele Marktteilnehmer und -teilnehmerinnen davon aus, dass der Leitzins in der Schweiz in diesem Jahr bei

0,00 % verbleiben wird. Eine Veränderung des Leitzinses hätte einen direkten Einfluss auf die kurzfristigen Zinsen, zu welchen auch die Saron-Hypothek zählt. Die Auswirkungen auf die langfristigen Zinssätze, zu welchen die Festhypothekarzinsen zählen, wären dagegen unklar. Dies, weil die Zinserwartungen des Marktes teilweise bereits in den langfristigen Zinssätzen enthalten sind.

Um einerseits vom kurzfristigen Zinssatz einer Saron-Hypothek zu profitieren und sich gleichzeitig auch gegen steigende Zinsen abzusichern, empfiehlt sich beim Abschluss einer Hypothek eine Kombination aus Saron-Hypothek und Festhypothek mit langer Laufzeit.

Interest Rate Swap CHF, 10 Jahre



Interest Rate Swap CHF, 3 Jahre



Es handelt sich hierbei um eine Prognose, die auf verschiedenen Quellen, Erfahrungen und Meinungen basiert. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Garantie. Zudem behalten wir uns jederzeit Änderungen dieser Einschätzung ohne weitere Ankündigung vor.

Werbung für Finanzdienstleistung | Redaktionsschluss per 17.02.2026