

## Immobilienwerte berechnen – so funktioniert's

Sie möchten einfach und schnell den Wert Ihrer Immobilie (Einfamilienhäuser, freistehend, angebaut, Villen, Wohnungen) berechnen? Lofthome Immobilien AG bietet dafür einen Onlinedienst an, mit welchem Sie einfach und unkompliziert Berechnungen durchführen können.

### Erfassung und Ablauf

<http://www.lofthome.ch/berechnen/>

Unter dem obigen Link gelangen Sie direkt zum Erfassungsformular. Die einzelnen Eingabefelder werden nachfolgend beschrieben.

#### Name

Geben Sie hier bitte Ihren Namen und Vornamen ein.

#### Wohnort

Geben Sie hier bitte die Postleitzahl und Ihren Wohnort ein. Diese Angabe wird zu statistischen Zwecken verwendet.

#### E-Mail

Geben Sie hier bitte Ihre Mailadresse ein. Das Resultat der Berechnung wird Ihnen mit einem Bericht an diese Adresse zugestellt.

#### Objektart

Wählen Sie die für die Berechnung zutreffende Art der Liegenschaft aus. Zur Auswahl stehen:

Haus freistehend  
Haus angebaut (Doppelhaus)  
Haus angebaut (Reihenhaus)  
Villa, Luxusobjekt  
Eigentumswohnung

#### Lage

Wählen Sie hier aus Stadt, Agglomeration oder Land die zutreffende Lageinformation aus. Agglomeration trifft auf Lagen zu, welche sich bis maximal 10 km Entfernung zu einer grösseren Stadt befinden.

#### Quartier, Aussicht

Wählen Sie hier dasjenige Qualitätskriterium zu Quartier und zur Aussicht aus, welches am besten zutrifft. Berücksichtigen sie dabei Aspekte der direkten Umgebung, allfällige Lärmimmissionen und Aussicht.

### **Zimmer**

Wählen Sie hier zwischen 1 bis 1.5 und grösser 9 Zimmer die Anzahl vollwertiger für Wohnzwecke vorhandene Zimmer. Kellerzimmer ohne Fenster sowie nicht für Wohnzwecke ausgebaute Estrichzimmer sind nicht mitzuzählen, ebenso keine Zimmer unter 8 m<sup>2</sup> Fläche.

### **Bauqualität und Ausbau**

Wählen Sie das am besten zutreffende Qualitätskriterium für die Bauqualität und den Innenausbau aus.

### **Baujahr oder letzte umfassende Renovation**

Wählen Sie das Baujahr oder sofern eine umfassende Renovation am Objekt vorgenommen wurde, das Jahr der letzten Renovation. Eine umfassende Renovation beinhaltet bei Wohnungen mindestens die Erneuerung der Bodenbeläge, Küche und Nasszellen, bei Häusern zusätzlich die Gebäudehülle und Fenster.

### **Nettowohnfläche**

Tragen Sie hier die Nettowohnfläche in m<sup>2</sup> ein. Die Nettowohnfläche beinhaltet alle dem Wohnen zuzurechnende Räume, Erschliessungszonen, Gänge und Treppen innerhalb von Wohneinheiten ohne Aussenmauern. Wenn Sie die Bruttowohnfläche kennen, können Sie diesen Wert um 20% reduzieren und Sie erhalten eine Annäherung an die Nettowohnfläche. Nicht diesen Flächen zuzurechnen sind Keller-, Estrich- und Abstellräume, technische Räume, Garagen sowie Terrassen, Balkone und andere Aussenflächen.

### **PLZ der Immobilie**

Tragen Sie hier die Postleitzahl des Standortes der Immobilie ein. Die Ortschaft wird zusammen mit weiteren wertbeeinflussenden Faktoren direkt aus unserer Datenbank ermittelt.

### **Bemerkungen**

Dieses Eingabefeld wird nicht für die Berechnung ausgewertet. Sie können uns hier eine Nachricht zukommen lassen oder aber eine ergänzende Bemerkung für eigene Zwecke hinterlegen.

### **Wert berechnen**

Wenn Sie alle Eingabefelder ausgefüllt haben, können Sie das Formular absenden. Mit Ausnahme des Bemerkungsfeldes sind alle Eingaben zwingend. Falls ein Eingabefeld fehlt oder nicht plausibel ist, erhalten Sie einen Hinweis. Korrigieren oder ergänzen Sie die Eingabe und senden Sie das Formular anschliessend nochmals ab.

## Fragen und Antworten

### Wie erhalte ich das Resultat?

Die erhalten das Resultat zusammen mit einem detaillierten Bericht an die von Ihnen eingegebene Mailadresse.

### Wie genau ist das errechnete Resultat?

Gemäss unserer ständigen Beobachtung bewegt sich die Bandbreite typischerweise zwischen +/- 10 bis 15 Prozent. Typische Objekte bewegen sich näher beim tatsächlichen Marktwert als Immobilien, welche aufgrund besonderer Faktoren schwer zu schätzen sind.

### Wie wird der Landanteil bei einem Haus berücksichtigt?

Der Landanteil wird aufgrund von Objektart (Haus, freistehend, angebaut, Reihenhaus, Villa) in Verbindung mit der Anzahl Zimmer und der Wohnfläche interpoliert, das heisst hochgerechnet. Wenn Sie als Objektart Villa auswählen und die Liegenschaft nur sehr wenig Umschwung bietet, kann der errechnete Wert unter Umständen zu hoch ausfallen. Wenn Sie umgekehrt ein 4 ½ Zimmer-Einfamilienhaus berechnen, welches über ein sehr grosses Grundstück mit Ausnutzungsreserve verfügt, kann der errechnete Wert zu tief ausfallen.

### Wie fliessen Parkierungsmöglichkeiten im Wert ein?

Auch diese Werte werden hochgerechnet. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass der Objektart und dem Grösse der Liegenschaft entsprechende Parkierungsmöglichkeiten existieren. Fehlen diese z.B. für ein Haus vollständig, so ist der Wert um die anzunehmenden Kosten von Parkplätzen bzw. Tiefgaragen zu korrigieren. Die Lage und Verkehrserschliessung spielen hier indes auch eine Rolle, sodass die Korrektur zwischen wenigen Zehntausend Franken bis zu 10% des Immobilienwertes schwanken kann.

### Welchen Einfluss hat das Baujahr bzw. Renovationsdatum?

Immobilien unterliegen einer Altersentwertung durch Gebrauch, Abnutzung und im Laufe der Jahre entstehende Mängel. Je nach Lage kann diese Altersentwertung jedoch auch durch die Marktsituation wieder aufgewogen werden. Das Baujahr bzw. der Zeitpunkt der letzten umfassenden Renovation tragen dem Rechnung und beeinflussen den Verkehrswert. Immobilienschätzer sprechen hier von wirtschaftlichem Alter einer Liegenschaft. Nach einer umfassenden Renovation, welche Gebäudehülle und Innenausbauten umfasst, gilt das Datum dieser Renovation als „wirtschaftliches Alter“. Indes genügt alleine die Erneuerung einer Küche nicht, um das wirtschaftliche Alter massgebend zu beeinflussen.

## Wie aktuell sind die verfügbaren Daten?

Die Berechnungsergebnisse werden von uns regelmässig überprüft und mit neuen Marktdaten abgeglichen. In der Regel aktualisieren wir unsere Datenbasis einmal je Semester. Kleinere, auch lokale Korrekturen, speisen wir häufiger in unsere Datenbestände ein.

## Die Berechnung funktioniert nicht – was mache ich falsch?

Prüfen Sie zuerst, ob Sie alle Felder korrekt ausgefüllt haben. Zudem ist es so, dass die Anzahl der Berechnungen für nicht registrierte Benutzer beschränkt ist. Falls Sie diese Limitation erreicht haben, erscheint ein entsprechender Hinweis.

In seltenen Fällen ist es auch möglich, dass wir Wartungsarbeiten durchführen und neue Marktdaten einspeisen. In solchen Situationen kann das Berechnungsprogramm für kurze Zeit ausser Betrieb genommen werden.

## Ich möchte regelmässig Berechnungen durchführen

Diese Möglichkeit besteht. Wir können für Sie ein persönliches Benutzerkonto mit Ihrer Mailadresse einrichten, mit welchem Sie für eine Anzahl von Berechnungen freigeschaltet werden.

## Konditionen

Anzahl Berechnungen	Betrag
Nicht registrierte Benutzer	kostenlos
Registrierter Benutzer für bis max. 3 Berechnungen	CHF 89.00
Registrierter Benutzer für bis max. 5 Berechnungen	CHF 130.00
Registrierter Benutzer für bis max. 10 Berechnungen	CHF 250.00
Registrierter Benutzer für bis max. 20 Berechnungen	CHF 380.00
Registrierter Benutzer für mehr Berechnungen	auf Anfrage

Alle Preise verstehen sich inkl. 7.6% MwSt.

## Wie registrieren?

Für die Registrierung benötigen wir Ihre Mailadresse. Nach Eingang Ihrer Zahlung wird Ihre Mailadresse für die gewünschte Anzahl von Berechnungen freigeschaltet. Zahlungen sind per Banküberweisung oder per Paypal möglich.

## Zahlung per Bankanweisung

Valiant Bank AG, 3001 Bern, CH 15 0630 0016 1120 0860 3

## Zahlung per Paypal

Zahlung an welcome (at) lofthome.ch