

Kostenlose Haus-Schätzung: Drei

Verschiedene Internet-Rechner schätzen den Marktwert einer Immobilie gratis. Eine Stichprobe von K-Geld zeigt: Benutzt man mindestens drei, erhält man einen guten Anhaltspunkt zum Wert des Hauses.

► Wer wissen will, was eine Immobilie ungefähr wert ist, hat mehrere Möglichkeiten:

■ Man beauftragt einen Schätzwertexperten – das kostet 1000 bis 2000 Franken.

■ Im Internet kann man für 300 bis 500 Franken eine sogenannte hedonische Bewertung machen lassen. Dieser Vergleichswert

basiert auf denjenigen Preisen, die für tatsächlich gehandelte vergleichbare Objekte in der Nachbarschaft bezahlt wurden.

■ Oder man gibt im Internet mit wenigen Klicks einige Informationen in einen Gratis-Rechner ein und hofft auf erhellende Hinweise. Bei diesen Bewertungen handelt es sich um eine abge-

speckte Form der hedonischen Bewertung.

K-Geld machte die Probe mit zehn Objekten: je fünf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (Auswahl siehe Tabelle). Es handelte sich um Immobilien, die im Internet auf Homegate.ch zum Verkauf ausgeschrieben waren. Alle Rechner verlangen die genaue Adresse der Liegenschaft (Lage), die Angabe, ob Haus oder Wohnung, und die Grösse der Wohnfläche.

Bestimate

Der Rechner von Brixel (www.brixel.io) gibt sich mit diesen drei

Informationen bereits zufrieden. Entsprechend rudimentär fällt das Resultat aus. Die Schwankungsbreite der Preise liegt gemäss der K-Geld-Erhebung bei plus/minus 20 Prozent gegenüber dem Mittelwert. Ein Objekt mit einem Mittelwert von einer Million Franken kann also von 800 000 bis zu 1 200 000 Franken wert sein.

Pricehubble

Auf Pricehubble.com sind zusätzlich die Angaben zum Baujahr, zur Anzahl Zimmer und Nasszellen sowie die Grundstücksfläche gefragt. Zudem müssen weitere Details ein-



4½-Zimmer-Einfamilienhaus in Reinach BL, inserierter Verkaufspreis: 1 485 000 Franken

Online-Schätzung	Comparis	Bestimate	Pricehubble
Unterer Schätzwert	1 406 000	1 220 000	1 180 000
Oberer Schätzwert	1 790 000	1 830 000	1 502 000
Mittelwert	1 598 000	1 525 000	1 341 000
Mittelwert über alle drei Internetportale	1 488 000		



5½-Zimmer-Wohnung in Büren LU, inserierter Verkaufspreis: 990 000 Franken

Online-Schätzung	Comparis	Bestimate	Pricehubble
Unterer Schätzwert	850 000	531 000	879 000
Oberer Schätzwert	1 082 000	797 000	1 118 000
Mittelwert	966 000	664 000	999 000
Mittelwert über alle drei Internetportale	873 300		



6½-Zimmer-Einfamilienhaus in Steffisburg BE, inserierter Verkaufspreis: 1 400 000 Franken

Online-Schätzung	Comparis	Bestimate	Pricehubble
Unterer Schätzwert	1 073 000	787 000	1 047 000
Oberer Schätzwert	1 366 000	1 181 000	1 332 000
Mittelwert	1 220 000	984 000	1 190 000
Mittelwert über alle drei Internetportale	1 131 300		



6½-Zimmer-Einfamilienhaus in Wil SG, inserierter Verkaufspreis: 1 570 000 Franken

Online-Schätzung	Comparis	Bestimate	Pricehubble
Unterer Schätzwert	1 478 000	1 079 000	Keine Schätzung möglich
Oberer Schätzwert	1 999 000	1 619 000	
Mittelwert	1 739 000	1 349 000	
Mittelwert über alle drei Internetportale	1 544 000		

Portale im Vergleich

getragen werden, zum Beispiel freistehend oder angebaut, Renovationsstand, Minergie, Lift oder Balkon/Terrasse. Der Schätzbereich liegt gemäss den Resultaten bei plus/minus 7 bis 15 Prozent gegenüber dem Mittelwert. Das Schätzmodell stützt sich nicht nur auf getätigte Transaktionen (Käufe und Verkäufe), sondern auch auf Umweltfaktoren, Infrastruktur- und Stadtentwicklungsdaten.

Comparis

Am meisten Eingaben verlangt der Rechner des Vergleichsdienstes Comparis.ch (→ Immobilien → Be-

werten und verkaufen). Der Rechner basiert auf Pricehubble, fragt aber zusätzlich nach Garagen- oder Aussenparkplätzen, Swimmingpool und Sauna. Der Streubereich der Schätzungen liegt gegenüber dem Mittelwert wie bei Pricehubble bei plus/minus 7 bis 15 Prozent.

Kein Ersatz für Schätzung durch Fachmann

Die Schätzungen von Comparis und Pricehubble weichen wegen der unterschiedlichen Eingabefelder

leicht voneinander ab. Bestimate von Brixel ergibt dagegen häufig einen markant anderen und meist tieferen Wert.

Comparis und Pricehubble liegen mit ihrer Schätzung auffällig häufig in der Nähe des inserierten Verkaufspreises. Das heisst aber nicht zwingend, dass diese Schätzungen realitätsnaher sind als jene von Brixel. Denn Wohnungs- und Hauseigentümer neigen dazu, bei Ausschreibungen den Wert ihrer Immobilie zu hoch anzusetzen.

Fazit: Die Gratis-Rechner ersetzen eine Expertenschätzung und eine vollwertige hedonische Schät-

zung nicht. Wer die Gratis-Rechner von Comparis, Pricehubble und Brixel benutzt und dazu allenfalls noch eine Mobile-App zu Rate zieht (siehe Kasten), erhält eine gute Annäherung an den Marktpreis.

Was die Liegenschaft tatsächlich wert ist, weiss man allerdings erst, wenn sie verkauft ist. Doch den erzielten Preis erfahren Aussenstehende kaum je. Auch bei den hier vorgestellten sechs K-Geld-Beispielen wollte keiner der Verkäufer verraten, ob das betreffende Objekt zum ausgeschriebenen Preis verkauft werden konnte.

Fredy Hämmerli



3-Zimmer-Wohnung in Basel, inserierter Verkaufspreis: 770 000 Franken

Online-Schätzung	Comparis	Bestimate	Pricehubble
Unterer Schätzwert	683 000	653 000	701 000
Oberer Schätzwert	869 000	979 000	892 000
Mittelwert	776 000	816 000	797 000
Mittelwert über alle drei Internetportale	796 300		



4½-Zimmer-Wohnung in Breitenbach SO, inserierter Verkaufspreis: 680 000 Franken

Online-Schätzung	Comparis	Bestimate	Pricehubble
Unterer Schätzwert	667 000	498 000	669 000
Oberer Schätzwert	767 000	746 000	769 000
Mittelwert	717 000	622 000	719 000
Mittelwert über alle drei Internetportale	686 000		

Smartphone: Schätzung per Gratis-App

Die Gratis-Rechner von Bestimate, Pricehubble und Comparis verdienen Geld mit kostenpflichtigen Zusatzleistungen rund um den Immobilienverkauf. Deshalb muss man sich bei allen dreien registrieren und den Grund für die Abfrage eingeben. Wer dort vermerkt, dass er den Verkauf seiner Liegenschaft plant, muss mit dem Anruf von Maklern rechnen.

Bestimate arbeitet mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (lazi) zusammen, Comparis mit dem Unternehmen «Qualitätsnetzwerk Schweizer Immobilienmakler» (QSIM). Die Comparis-Schätzungen basieren auf den Daten von Pricehubble. Der Pricehubble-Rechner ist auch beim Hypothekenvermittler Moneypark zu finden.

Nicht in die Stichprobe von K-Geld aufgenommen wurden die Gratis-

Rechner von Swisslife, Bank Clerc («Quanto») und der Basler Kantonalbank («Home-Scan»). Der Swisslife-Rechner berücksichtigt nebst Wohn- und Grundstücksfläche auch Alter und Zustand der Immobilie. Die Adresse ist kein Muss, aber der aktuelle Quadratmeterpreis des Grundstücks. Diese Information fehlt jedoch häufig. Das Tool ergibt auffällig tiefe Bewertungen. Als Schätzergebnis erhält man lediglich einen «ungefähren Realwert» (Swisslife).

Quanto und Home-Scan sind zwei identische Apps für das Handy. Damit muss man die Immobilie vor Ort fotografieren. Per GPS errechnet die App daraus die Lage der Liegenschaft. Anschliessend muss man Zimmerzahl, Nettowohnfläche und Baujahr eingeben. Die Schätzung erfolgt im Hintergrund durch einen Abgleich mit der lazi-Datenbank.