

Sachwert vs. Marktwert: Der Schlüssel zur richtigen Immobilienbewertung

Die Bewertung einer Immobilie ist ein komplexes Unterfangen, das viele Faktoren berücksichtigt. Zwei zentrale Begriffe, die dabei immer wieder auftauchen, sind der Sachwert und der Marktwert. Beide Werte spielen eine entscheidende Rolle bei der Bestimmung des Immobilienwerts, doch sie unterscheiden sich in ihren Berechnungsgrundlagen und ihrer Anwendung. In diesem Beitrag werfen wir einen detaillierten Blick auf diese beiden Bewertungsansätze und erläutern ihre Unterschiede sowie ihre jeweilige Bedeutung.

Was ist der Sachwert?

Der Sachwert ist ein Bewertungsverfahren, das den materiellen Wert einer Immobilie ermittelt. Dieser Ansatz berücksichtigt primär die Herstellungskosten der Immobilie und den aktuellen Zustand der Bausubstanz. Zu den relevanten Komponenten des Sachwerts gehören:

1. Bodenwert: Der Wert des Grundstücks, auf dem die Immobilie steht.
2. Bauwert: Die Kosten, die für den Bau der Immobilie angefallen sind, abzüglich der Abnutzung.
3. Wert der Aussenanlagen: Kosten für Garten, Garage, Zäune und sonstige bauliche Anlagen.

Der Sachwert wird häufig herangezogen, wenn es um die Versicherung einer Immobilie geht, da er einen realistischen Wiederbeschaffungswert darstellt. Er ist besonders relevant für selbstgenutzte Immobilien und dient als Basiswert für Gebäudeversicherungen.

Was ist der Marktwert?

Im Gegensatz zum Sachwert basiert der Marktwert (auch Verkehrswert genannt) auf den tatsächlichen Marktbedingungen. Er spiegelt den Preis wider, den eine Immobilie unter normalen Umständen auf dem freien Markt erzielen würde. Die Berechnung des Marktwerts berücksichtigt:

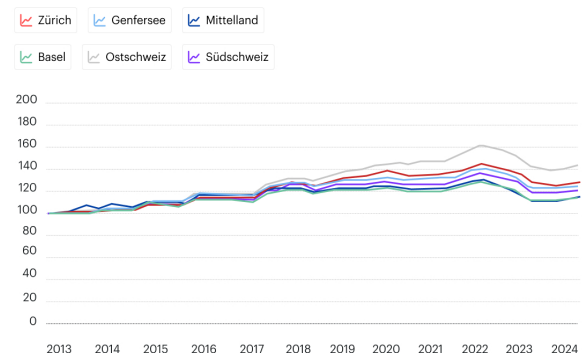
1. Lage: Die geographische und infrastrukturelle Lage der Immobilie ist einer der wichtigsten Faktoren.
2. Angebot und Nachfrage: Die aktuelle Marktlage und das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage in der Region.



3. Ausstattung und Zustand: Der bauliche Zustand, die Ausstattung und eventuelle Renovierungen oder Modernisierungen.
4. Makro- und Mikroökonomische Faktoren: Wirtschaftliche Entwicklungen, Zinsniveau und lokale Marktdynamiken.

Der Marktwert ist entscheidend für Verkaufsentscheidungen, Finanzierungen und Steuerfragen. Er gibt Auskunft darüber, welchen Preis eine Immobilie wahrscheinlich erzielen wird und wird in der Regel von professionellen Gutachtern ermittelt, oft durch Vergleich mit ähnlichen Objekten.

Marktwerte Mehrfamilienhäuser nach Regionen



Quelle: Fahrländer Partner

Unterschiede zwischen Sachwert und Marktwert

Der Hauptunterschied zwischen Sachwert und Marktwert liegt in der Herangehensweise und den zugrunde liegenden Faktoren der Bewertung:

- Grundlage: Der Sachwert basiert auf den materiellen Kosten und dem Zustand der Immobilie, während der Marktwert die Marktbedingungen und die potenzielle Käufernachfrage einbezieht.
- Anwendung: Der Sachwert wird hauptsächlich für Versicherungszwecke und bei selbstgenutzten Immobilien verwendet. Der Marktwert ist entscheidend für Verkaufsprozesse, Kreditvergaben und steuerliche Bewertungen.
- Dynamik: Der Sachwert ist relativ stabil und ändert sich hauptsächlich durch Abnutzung und Instandhaltung. Der Marktwert kann hingegen stark schwanken, abhängig von Markttrends, wirtschaftlichen Entwicklungen und regionalen Besonderheiten.

Relevanz für Immobilienbesitzer und Käufer

Für Immobilienbesitzer und potenzielle Käufer ist es wichtig, beide Werte zu verstehen, um fundierte Entscheidungen treffen zu können. Der Marktwert ist für Verkäufer entscheidend, um den bestmöglichen Preis zu erzielen. Käufer hingegen sollten den Sachwert berücksichtigen, um eine Vorstellung von den tatsächlichen Baukosten und eventuellen Renovierungsbedarf zu erhalten.

Beispielrechnung: Anwendung von Sach- und Marktwert

Nehmen wir an, eine Immobilie in Zürich hat einen Bodenwert von 500'000 CHF und die Herstellungskosten der Immobilie betragen 1'000'000 CHF. Nach 10 Jahren hat die Immobilie eine Abnutzung von 10%, was 100.000 CHF entspricht. Der Sachwert der Immobilie wäre demnach:

- Bodenwert: 500'000 CHF
- Bauwert: 1'000'000 CHF - 100'000 CHF (Abnutzung) = 900'000 CHF
- Sachwert gesamt: 1'400'000 CHF

Der Marktwert derselben Immobilie könnte aufgrund der hohen Nachfrage und der guten Lage bei 2'000'000 CHF liegen, was zeigt, dass der Marktwert deutlich über dem Sachwert liegen kann.

Fazit: Den richtigen Wert für die richtige Entscheidung

Die Bestimmung des richtigen Werts einer Immobilie hängt stark von der jeweiligen Situation und dem Zweck der Bewertung ab. Während der Sachwert eine solide Grundlage für Versicherungsbewertungen und selbstgenutzte Immobilien bietet, ist der Marktwert unerlässlich für Markttransaktionen und Finanzierungen. Beide Ansätze haben ihre Berechtigung und ihre spezifischen Anwendungsfelder.

Es ist empfehlenswert, sowohl den Sachwert als auch den Marktwert in Betracht zu ziehen, um ein vollständiges Bild vom Wert der Immobilie zu erhalten. Dies ermöglicht fundierte Entscheidungen, sei es beim Kauf, Verkauf oder bei der Finanzierung einer Immobilie.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1