

Was ist anders, was ist neu?

Gestiegene Anforderungen an Experten

Die Anforderungen an einen Schätzungsexperten sind in den letzten Jahren stark gestiegen, sowohl in fachlicher Hinsicht wie auch bezüglich formeller Regeln. Wer nur über den einfachen Realwert etwas weiss, genügt im Schätzungswesen heute nicht mehr. Viele Auftraggeber erwarten Bewertungen mit der DCF-Methode oder mit Barwertmethoden. Die Gutachten sollen heute auch Aspekte beleuchten, die vor einigen Jahren noch kein Thema waren wie z. B. Verlustrisiken und Verzinsungserwartungen, aber auch den Einfluss demografischer Veränderungen bei hohem Ausländeranteil und deren Wirkung auf die Verkehrswerte. Der Experte muss sich diesen gestiegenen Erwartungen stellen und sich das nötige Wissen aneignen.

Neue Regulative

Die Globalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte erfordert eine Vereinheitlichung der Bewertungen. Neue Gesetze schreiben vor, wie und nach welchen Regeln Immobilienwerte in die Bilanzen einzusetzen sind. Neue internationale und nationale Rechnungslegungsvorschriften geben entsprechende Standards vor. Seit kurzem gibt es die Swiss Valuation Standards (SVS), die zum Ziel haben, mit der Definition der wichtigsten Wertbegriffe eine bessere Vergleichbarkeit im schweizerischen Schätzungswesen zu erreichen. Je nach Bewertungszweck und Verwendung des Gutachtens müssen die zutreffenden Regulative beachtet werden.

Die Immobilienwerte und die Bewertungsmethoden

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Immobilienwerte und deren Abgrenzung zum Verkehrswert erläutert. Besonders wichtig ist die Erkenntnis, dass es für den Verkehrswert nicht mehrere geeignete Schätzungsverfahren gibt, sondern nur deren zwei! Heute muss endgültig Abschied genommen werden vom Realwert und vom Mischwert.

Was ist anders, was ist neu?

Die Besonderheiten des Verkehrswertes

Dieses Buch befasst sich mit dem Verkehrswert von Immobilien. Er ist der wichtigste Immobilienwert und auch jener, der am meisten interessiert. Dieses Kapitel erläutert die präzise Definition des Verkehrswertes. Vertieft behandelt werden die Verkehrswerte bei besonderen Verhältnissen wie beispielsweise der Liquidationswert, das bilaterale Monopol, Verkehrswerte bei Marktschocks oder Verkehrswerte für zurückliegende Stichtage.

Verkehrsfähig – nicht verkehrsfähig

Die präzise Definition des Verkehrswertes führt zur Erkenntnis, dass Verkehrswerte nur für Objekte gelten, die tatsächlich verkehrsfähig sind, d. h. die als Grundeigentum verkauft werden können. Objekte, die nicht verkehrsfähig sind, müssen in anderen verkehrsfähigen Objekten integriert sein.

Verkehrswert ist käuferorientiert

Der Verkehrswert repräsentiert den Preis, den ein Käufer für eine Immobilie zu bezahlen bereit ist. Vorrangig gilt dabei die Wertvorstellung des interessierten Käufers, nicht jene des bisherigen Eigentümers. Als eine der ersten Überlegungen bei Verkehrswertschätzungen muss die in Frage kommende Käufergruppe bestimmt und deren typisches Verhalten bezüglich Finanzierung, Renditevorstellung, Liegenschaftsnutzung und Verwendungsszenarien analysiert werden. Das typische Käuferverhalten steuert die Bewertungsfaktoren.

Was ist anders, was ist neu?

Ausführliche Werttheorie in zwei Kapiteln

Werte werden aus der menschlichen Natur heraus «subjektiv empfunden». Damit ein individuell gebildeter Wert kommuniziert werden kann, muss er nachvollziehbar objektiviert werden. Das erfordert schlüssige Theorien, plausible Argumente, logische Methoden und nachrechenbare Berechnungen. Die Basis dazu liegt in der eigentlichen Werttheorie. Zum besseren Verständnis der Wertbildung bei Immobilien wird das recht umfangreiche Thema in zwei Kapitel unterteilt: in die Werttheorie der Immobilie und die Werttheorie der Objekte.

Wert, Preis, Kosten und Messresultate

Dass Werte, Preise und Kosten ungleich sind, ist hinlänglich bekannt. In diesem Kapitel werden diese Unterschiede bei den Immobilien vertieft behandelt. Interessant ist die Feststellung, dass, wenn sich ein Wert eindeutig messen liesse, es kein Wert mehr wäre, es keine Wert-Preis-Differenz gäbe und dass demnach keine Immobilien verkauft würden. Wenn das Bundesgericht als letzte Instanz in einem Streitfall die Entschädigung für eine Liegenschaft festsetzt, so ist das eigentlich kein Verkehrswert mehr, sondern ein Preis.

Besitzen oder benutzen

Neu und ziemlich revolutionär ist die folgende Feststellung: Dem Menschen ist etwas wertvoll, weil er es «besitzen» will oder weil er es «benutzen» will. Er bezahlt dafür entweder, was andere auch bezahlen würden oder was er als geldwerten Nutzen daraus erzielen kann. Es gibt keine andere menschliche Wertempfindung. Daraus ist zu folgern: Es gibt nur zwei Arten von Immobilien: die «Besitzobjekte» und die «Nutzobjekte». Sie haben entweder einen «Besitzwert» (Vergleichswert) oder einen «Nutzwert» (Ertragswert). Und schliesslich gibt es nur zwei Schätzungsmethoden, nämlich die besitzorientierte Preisvergleichsmethode und die nutzenorientierte Ertragsmethode. Allen andern Methoden liegt keine menschliche Empfindung zugrunde und sie taugen darum nicht für Verkehrswertschätzungen.

Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

Der Verkehrswert ist ein «Hier und heute»-Wert, ein Stichtagswert für die am Bewertungstag bestehenden Eigenschaften einer Immobilie. Er wertet nur Tatsachen, mess- oder beweisbare Daten und allgemein gesichertes Wissen. Die Vergangenheit ist nicht wertbildend, frühere Werte, Preise oder Kosten dürfen nicht in einen heutigen Verkehrswert eingerechnet werden. Annahmen über zukünftige Faktoren werden nur integriert, wenn sie auf heutigen Tatsachen basieren, heute schon zweifelsfrei bekannt sind und bereits heute jeden möglichen Käufer im gleichen Umfang in seiner subjektiven Wertbildung beeinflussen können.

Geld, Zeit und Zinssatz

Alle finanzmathematischen Berechnungen im Schätzungswesen verwenden diese drei Wertfaktoren. Die vielen Einflüsse, die auf eine Immobilie wirken, bestimmen diese drei Faktoren. Wenn die Einflüsse sich verändern, so verändern sie diese Faktoren.

Was ist anders, was ist neu?

Zwei Werttheorien, zwei Schätzungsmethoden

Die Werttheorie der Immobilie unterteilt die Schätzungsobjekte der Immobilien in Besitzobjekte und Nutzobjekte, die entweder mit Vergleichsmethoden oder mit Ertragsmethoden bewertet werden. Dieses Kapitel behandelt die Theorie und Methodik dieser beiden Objektarten.

Besitzobjekte = meistens Land

Die Werttheorie der Besitzobjekte betrifft fast ausnahmslos das ertragslose Land. Dieses erhält seinen Wert aus Angebot und Nachfrage. Der Landwert bestimmt sich mit Preisvergleich. Unterschieden wird nicht nach Bauland und Nichtbauland, sondern nur danach, wie gross die Nachfrage nach solchem Land ist bzw. was in der betreffenden Gegend für solches Land bezahlt wird.

Wichtig ist die Feststellung, dass überbautes Land eigentlich kein «Land» mehr ist, sondern Umschwung zu den daraufstehenden Bauten. Nach Umschwung hat es keine Nachfrage mehr, er wird nicht gehandelt, für Umschwung gibt es keine Verkaufspreise, also auch keinen Wert. Es ist grundsätzlich falsch, für überbautes Land einen Baulandwert anzunehmen.

Nutzobjekte = Ertragsobjekte

Die Werttheorie der Nutzobjekte gilt für alle Schätzungsobjekte, die sich nutzen lassen. Allein durch ihre Nutzungsfähigkeit erbringen sie einen geldwerten Nutzen, einen Ertrag. Dies ist nicht nur bei vermieteten Objekten so, sondern auch bei selbstgenutzten oder öffentlichen Bauten.

Neu ist für viele Leser, dass auch Einfamilienhäuser, Ferienhäuser und Eigentumswohnungen mit Ertragsmethoden bewertet werden.

Ertragswert ist nicht Verkehrswert

Die Ertragskapitalisierung ergibt als Resultat den Ertragswert eines Objektes im nicht-entwerteten Zustand. Die am Stichtag bestehende technische Entwertung (Altersabzug) kann mit der Kapitalisierung nicht erfasst werden und ist somit im Ertragswert nicht enthalten. Der Verkehrswert muss aber die Entwertung berücksichtigen. Darum muss die am Stichtag bestehende Entwertung gesondert berechnet und vom Ertragswert subtrahiert werden.

Falsch ist die bisherige Praxis, die erzielbaren Erträge mit einem unerklärbar hohen Zinssatz zu kapitalisieren und zu meinen, der hohe Zinssatz beinhalte die Entwertung. Ebenso falsch sind die Verkehrswerte, die als Ertragswert ohne Abzug für die technische Entwertung festgelegt werden.

Teuerung

Vielerorts besteht Unsicherheit darüber, wie die Teuerung in Verkehrswertschätzungen zu berücksichtigen ist. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, dass die Teuerung nur im Zinssatz berücksichtigt wird und überdies nur bei den Nutzobjekten.

Was ist anders, was ist neu?

Schwergewichtsthema «Zinssatz»

Die Zinssätze werden in der übrigen Fachliteratur eher spärlich behandelt. Dass in diesem Buch den Zinssätzen gleich ein ganzes Kapitel gewidmet wird, ist bereits ein eigentliches Novum.

Keine exakte Wissenschaft

In einer Verkehrswertschätzung lassen sich die Erträge genau bestimmen, Wartefristen und Nutzdauer sind durch die Objekteigenschaften gegeben, aber der Zinssatz muss durch den Schätzungsexperten nach seinem Ermessen festgelegt werden. Das ist mit Abstand die schwierigste Aufgabe im Schätzungswesen. Dieses Kapitel gibt Hinweise und Empfehlungen. Beispiele aus der Praxis ergänzen die Theorie.

Der Zinssatz ist Spiegelbild des Ertrages

Die Werttheorie zeigt mit dem Geldflussdiagramm die Ertragsanteile Nettoertrag, Nutzungskosten und Rückstellungen. Der Zinssatz enthält analog dazu die proportional gleich grossen Zinssatzanteile Nettozinssatz, Nutzungskostenanteil und Rückstellungsanteil. Daraus ergeben sich die Äquivalenz der Erträge und Zinssätze und die Regel, dass der Nettoertrag mit dem Nettozinssatz und der Bruttoertrag mit dem Bruttozinssatz zu kapitalisieren sind.

Früher hohe Zinssätze, heute tiefe Zinssätze

Die neue Werttheorie erzeugt tiefere Zinssätze als bisher gewohnt, weil die technische Entwertung nicht im Zinssatz integriert, sondern vom Ertragswert subtrahiert wird.

Der Eigenkapitalzinssatz

Der Zinssatz für das beim Kauf investierte Eigenkapital ist der eigentliche Kern einer Schätzung. Das Eigenkapital trägt alle Verlustrisiken und verbucht alle Gewinne. Da Risiken und Chancen keine Tatsachen, sondern unbewiesene Behauptungen von zukünftigen Ereignissen sind, ist deren Berücksichtigung in einem auf Tatsachen beruhenden «Hier-und-heute»-Verkehrswert schon fast ein innerer Widerspruch. In diesem Kapitel wird der Zinssatz für das Eigenkapital in all seinen Einzelheiten vertieft behandelt. Empfohlen wird die Herleitung aus einer Individualbasis (geglätteter Realzinssatz, individuelle Renditeerwartung und regionale Marktsituation) und aus den Objektrisiken (Immobilitätsnachteil und Verlustrisiken bzw. Gewinnchancen).

Hinweis:

Hier ein wichtiger Hinweis: Die Zinssatz-Empfehlungen für den Eigenkapitalzinssatz sind nicht aus wissenschaftlichen Ableitungen heraus entstanden. Sie zeigen die aktuelle persönliche Meinung des Autors, in der sich die langjährige Beobachtung des Immobilienmarktes und des Verhaltens der Marktakteure spiegelt. So wie sich über Schönheit kaum streiten lässt, können auch zum intimsten Thema des Schätzungswesens, nämlich zum Zinssatz des Eigenkapitals, die unterschiedlichsten Meinungen bestehen. Der Experte kommt nicht darum herum, sich in das Thema einzuarbeiten und sich seine eigene Meinung zu bilden. Die hier vorliegenden Hinweise sollen dazu als Ausgangsbasis dienen.

Was ist anders, was ist neu?

Die Rendite ist nicht der Zinssatz

Die Renditen sind Kennzahlen aus der Auswertung von Schätzungsresultaten; sie dienen selber nicht für Wertberechnungen wie die Zinssätze.

Früher wurden Kapitalisierungssatz und Bruttorendite häufig verwechselt und es wurde oft der Ertrag mit einem Zinssatz kapitalisiert, der dem gewünschten Renditesatz entsprach. Heute werden diese Begriffe klar unterschieden. Die Bruttorendite entspricht weder betragsmässig noch inhaltlich dem Bruttozinssatz.

Stichtagsrendite

Eine Rendite gilt nur für den Stichtag, für den sie berechnet wird. Sie ist so variabel wie der Verkehrswert. Es ergibt keinen Sinn, Durchschnittsrenditen zu berechnen.

Die Renditen sind variabel

Bei gleichem Zinssatz nimmt der Verkehrswert wegen der steigenden technischen Entwertung laufend ab und die Rendite nimmt im gleichen Mass laufend zu. Die Renditen sind bei Liegenschaften mit bestehenden Bauten wegen der technischen Entwertung immer höher als der in der Ertragswertberechnung verwendete Zinssatz.

Der Zustandswert

Zustandswerte werden nicht vom Realwert aus berechnet, sondern immer vom Ertragswert aus. Der Ertragswert wird dazu mit der Lageklassenmethode in seine relativen Anteile aufgeteilt. Vom relativen Bauwert wird die am Stichtag bestehende technische Entwertung subtrahiert, woraus sich der Zustandswert ergibt.

Die wirtschaftliche Differenz

Die wirtschaftliche Differenz ist kein Betrag, der in der Berechnung des Verkehrswertes irgendwo summiert oder subtrahiert wird, sondern eine Auswertung des Verkehrswertresultates. Sie gibt an, ob die vorhandene Bausubstanz mit dem erzielbaren Ertrag rentabel genutzt wird. Eine wirtschaftliche Entwertung besteht, wenn die vorhandene Bausubstanz im Verhältnis zum erzielten Ertrag zu gross oder zu teuer ist. Eine wirtschaftliche Aufwertung besteht, wenn der erzielbare Ertrag eine grössere oder teurere Bausubstanz als die bestehende verzinsen könnte.

Was ist anders, was ist neu?

Keine neue Mathematik

In der Mathematik der Schätzungsmethoden für Immobilien gibt es wahrlich nichts Neues: Die gängigen Methoden sind seit Generationen bekannt. Neu ist möglicherweise für viele Leser, dass alle finanzmathematischen Berechnungen im Immobilienschätzungswesen mit einfachsten Rechnungen auf dem Taschenrechner oder mit üblicher Tabellenkalkulation vorgenommen werden können.

Dieses Kapitel erläutert auf verständliche Art die mathematischen Grundlagen und zeigt mit praxisbezogenen Beispielen die Anwendung bei Verkehrswertschätzungen. Die Aufgaben werden jeweils auf verschiedene Art und Weise gelöst, was dem Leser das Verständnis für die mathematischen Zusammenhänge erleichtern wird.

Sonderfälle Befristungen

Einige besondere Sachverhalte bei Immobilien wie z.B. Wartefristen oder befristete Verhältnisse können nur mit finanzmathematischen Berechnungen wie Diskontieren, Reduzieren oder Rentenbarwertrechnung und Rentenendwertrechnung bewertet werden. Hier werden die einzelnen Berechnungsarten ausführlich behandelt.

Der Reduktionswert

Das Reduzieren eines Wertes ist eine hilfreiche, bisher kaum bekannte Rechenoperation, mit der ein unbefristeter Wert auf eine befristete Bestandesdauer umgerechnet werden kann. Die Reduktion eines Wertes entspricht mathematisch dem Barwert eines Ertrages. Mit dem Reduktionswert können bestimmte Bewertungsaufgaben auf einfache Art gelöst werden.

Excel-Anwendungen

Für viele Leser werden die Excel-Formeln sowie die Erklärungen zum Funktionsassistenten und zur direkten Formeleingabe eine willkommene Hilfe bei ihren eigenen Tabellenkalkulationen sein.

Was ist anders, was ist neu?

Effizientes Bewertungs-, Gliederungs- und Analysesystem

Das MEV-System ist keine neue Bewertungsmethode und auch keine mathematische Rechenoperation, sondern ein System für die vollständige Erfassung aller wertrelevanten Sachverhalte auch bei komplexesten Immobilien. MEV beinhaltet die systematische Gliederung der Immobilie in ihre Objekte und einzelnen Wertelemente sowie deren Analyse für die Bestimmung der jeweils geeigneten Schätzungsmethode. Mit der Erfassung aller Objekte und deren Wertelemente ist die vollständige Bewertung einer Immobilie gewährleistet.

So neu ist dieses systematische Vorgehen nicht: Jeder Immobilienschätzer hat doch schon seit jeher bei Bestehen mehrerer Gebäude ein jedes separat bewertet! Neu und von grossem praktischem Nutzen sind die systematische Gliederung und die wertorientierte Analyse. Erst damit wird es möglich, korrekte Schätzungsregeln für Immobilien mit komplexen Rechtsverhältnissen zu entwickeln, wie beispielsweise für Stockwerkeigentum.

Vollständige Erfassung einer komplexen Immobilie

Das MEV-System ist ein Instrument zur vollständigen Erfassung jeder noch so umfangreichen Immobilie, zur Erkennung aller werthaltigen Objekte, zur Bestimmung der zugehörigen Wertelemente und deren Bewertung mit der zutreffenden Schätzungsmethode. MEV liefert den vollständigen Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie.

Separationsprinzip

Immobilien sind meistens heterogen und komplex, sie bestehen in der Regel aus mehreren Bestandteilen. Der Immobilienwert lässt sich nicht mit einer einzigen Berechnung feststellen. Um den Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln, wird diese in ihre einzelnen Bestandteile (Objekte und Wertelemente) separiert. Deren Einzelwerte werden gesondert berechnet und zum Verkehrswert summiert.

Multifunktionales MEV

Mit MEV resultieren detaillierte, transparente und nachvollziehbare Bewertungen. Dank der gesonderten Berechnung der einzelnen Wertelemente eines jeden Objektes lassen sich Auswertungen und Folgerechnungen viel einfacher vornehmen als mit jeder andern Methode. So können Mehrwerte infolge planerischer Massnahmen dort berechnet werden, wo sie entstehen, bei Parzellierungen und Teilenteignungen lassen sich die einzelnen Teilwerte mit Leichtigkeit bestimmen und der Minderwert infolge Fluglärm kann je nach «Lärmempfindlichkeit» für jedes Objekt gesondert berechnet werden. MEV liefert massgeschneiderte Bewertungen.

Was ist anders, was ist neu?

Die «beste» Methode

Der Preisvergleich ist grundsätzlich die verlässlichste Methode, um den Verkehrswert einer Immobilie eines Schätzungsobjektes zu bestimmen, sofern sie auf einer statistisch relevanten Zahl von geeigneten Vergleichspreisen basiert. Im Preisvergleich wird die jeweilige Marktlage erfasst und der Verkehrswert ergibt sich mit dem direktesten Marktbezug. Im Übrigen basieren auch die Ertragsmethoden (Ertragskapitalisierung, Rentenbarwerte, DCF) auf einem Preisvergleich, weil die erzielbaren Erträge (Mietwerte) immer im Vergleich mit den tatsächlich bezahlten Mietpreisen von gleichen oder vergleichbaren Objekten festgelegt werden.

Die Vergleichswertmethode

Diese Schätzungsmethode wird vor allem für die Bewertung von Land angewendet. In diesem Kapitel wird sie eingehend behandelt und mit Beispielen erläutert.

Die Kennwertmethode

Diese Methode wird in Maklerkreisen häufig angewendet bei der Beurteilung der Kaufpreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Für Landbewertungen wird sie nicht eingesetzt. Die Methode ist nicht gerichtstauglich. Sie wird in diesem Buch nicht näher erläutert.

Die hedonische Methode

Die Eignung der hedonischen Methode wurde in Fachkreisen bis vor kurzem kontrovers beurteilt. Nun hat das Bundesgericht sie für bestimmte Anwendungen als tauglich erklärt.

Die hedonische Methode ist eine äusserst komplexe Auswertung grosser Datenmengen. Sie wird in der Schweiz durch einige wenige kommerzielle Firmen angeboten. Die wenigsten privaten Immobilienschätzer verfügen über genügend statistisch verwendbare Immobiliendaten und über die notwendigen Kenntnisse, um selber hedonische Bewertungen durchzuführen. Aus diesem Grund wird in diesem Fachbuch die hedonische Methode nur kurz kommentiert, aber nicht eingehend behandelt.

Was ist anders, was ist neu?

Ertragswert ist nicht Verkehrswert!

Gleich zu Beginn der wohl wichtigste Hinweis zum Ertragswert: Entgegen einem immer noch weit verbreiteten Irrtum ist der bloße Ertragswert noch lange nicht der Verkehrswert der Immobilie, sondern erst ein Zwischenresultat. Um den Verkehrswert aus dem Ertragswert zu erhalten, muss die am Stichtag bestehende technische Entwertung (und allenfalls noch weitere Elemente) vom Ertragswert subtrahiert werden.

Ertragswert auch für selbstgenutzte Objekte

Ein weiterer Irrtum wird hier korrigiert, nämlich die Meinung, der Ertragswert lasse sich nur bei vermieteten Objekten berechnen. Auch Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, öffentliche Bauten und andere nutzbare, aber nicht vermietete Objekte werden konsequent mit der Ertragswertmethode bewertet. Die Realwertmethode ist für Verkehrswertschätzungen nicht geeignet.

Nutzen = Ertrag

Der geldwerte Nutzen eines Objektes ist der marktbezogene erzielbare Ertrag. Jedes nutzbare Objekt hat einen geldwerten Ertrag. Nutzlose Objekte haben weder Ertrag noch Ertragswert. Auf diesen einfachen Grundregeln baut die Ertragswertmethode auf.

Umsetzung der Werttheorie

Die theoretischen Erkenntnisse aus der Werttheorie werden in diesem Kapitel in die Praxis umgesetzt und mit vielen Beispielen erläutert.

Spezialfälle

Befristete Verhältnisse wie Mieterausbauten, vorübergehender Leerstand, Mehr- oder Mindererträge bereiten oft Schwierigkeiten bei der Bewertung. Hier wird aufgezeigt, wie solche Spezialfälle auch mit der einfachen Ertragswertmethode zu lösen sind.

Was ist anders, was ist neu?

Alle Verkehrswerte sind Residualwerte

Im Grunde genommen sind die Verkehrswerte von allen baulichen Nutzobjekten Residualwerte, weil vom Ertragswert immer mindestens die technische Entwertung subtrahiert wird und dadurch ein «Residual», ein Restwert im heutigen Zustand, übrig bleibt. Die Residualwertmethode ist demnach keine eigenständige Bewertungsmethode, sondern eine Anwendung der Ertragswertmethode. Sie könnte auch im Kapitel Ertragswert behandelt werden. Weil sie aber in Standards, in der Fachliteratur und selbst in Bundesgerichtsurteilen als eigenständige Methode erwähnt ist, wird sie hier in einem eigenen Kapitel behandelt.

Residualwertmethode für Landbewertungen nicht geeignet

Im Gegensatz zu der Bewertung von überbauten Liegenschaften, wo die Residualwertmethode anerkannt ist, darf sie bei Land nicht angewendet werden. Bei der Landbewertung enthalten praktisch alle Faktoren einen grossen Ermessensspielraum. Dadurch lässt sich mit geringfügigen Veränderungen der Berechnungsdaten das Schlussresultat fast beliebig steuern. Das Bundesgericht lehnt die Residualwertmethode für Landbewertungen ab.

Was ist anders, was ist neu?

Die DCF-Methode ist eine Ertragsmethode

Die DCF-Methode hat gegenüber der Ertragswertmethode (direkte Kapitalisierung) einen enormen Vorteil: Sie ist in der Lage, aus jährlich variablen Erträgen einen Ertragswert zu berechnen, während mit der direkten Kapitalisierung sowie mit der Barwertmethode ausschliesslich jährlich konstante Erträge verwendet werden können. Das prädestiniert sie für die Bewertung all jener Objekte, bei denen die Mietzinseinnahmen und die Liegenschaftskosten in den ersten Jahren in variabler Höhe anfallen. Keine Anwendung findet die DCF-Methode bei der Bewertung von Land, Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Landwirtschaftsbetrieben, rechtlichen Sonderobjekten etc.

Präzise Erläuterung der Methodik

Auch wenn die DCF-Methode im Schätzungswesen weit verbreitet ist, hat es nur spärliche Fachliteratur darüber und bei vielen Schätzungsexperten entsprechende Wissenslücken. In diesem Kapitel werden Grundlagen und Methodik in allen Einzelheiten erläutert und oft gestellte Fragen über den Cashflow und den Zinssatz beantwortet. Besonderes Gewicht wird auf die Berechnung der technischen Entwertung gelegt, die auf mehrere Arten in die DCF-Berechnung integriert werden kann.

Der Leser wird erfreut feststellen, dass die Werttheorie der Immobilie und jene der Objekte lückenlos in der DCF-Methode integriert sind. Interessant ist auch die Erkenntnis, dass die DCF-Methode in einigen Bereichen dem Multi Element Value-System MEV unterlegen ist, insbesondere was Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Bewertung betrifft.

Spezialfälle

Erläutert werden auch Spezialfälle wie das Einrechnen von cashflowlosen Objekten wie beispielsweise Landflächen oder die Bewertung von befristeten Objekten. Viele Beispiele zeigen die Anwendung der DCF-Methode in der Praxis.

Was ist anders, was ist neu?

Kein Ersatz für Realwert

Dieses Kapitel bietet keinen Ersatz für den aus dem Schätzungswesen verschwindenden Realwert, auch wenn in ähnlicher Art und Weise Baukosten berechnet werden. Man weiss, dass aus Kosten keine Werte entstehen. Die hier behandelten Reproduktions- und Erneuerungskosten beschränken sich ausschliesslich auf das entwertbare Bauvolumen, während der Realwert noch weitere Positionen wie die Vorbereitungsarbeiten, den Altersabzug und den Landwert umfasst.

Kostenberechnung für Rückstellungen und Entwertung

Die in diesem Kapitel behandelten Reproduktions- und Erneuerungskosten ergeben keine Verkehrswerte. Man benötigt sie aber für die Berechnung der erforderlichen Rückstellungen und der technischen Entwertung. Die Repro- und Erneuerungskosten sind wegen den bei Erneuerungen vorgängig erforderlichen Abbruch-, Demontage- und Entsorgungskosten oft höher als die im Bauwesen üblichen Neubaukosten. Im Anhang finden sich Tabellen mit Kenndaten zum Berechnen der Repro- und Erneuerungskosten.

Nicht «alles» wird erneuert

Die Reprokosten betreffen die ganze Bausubstanz, die Erneuerungskosten gelten aber nur für jene Bauteile, die im Laufe der Zeit tatsächlich ein- oder mehrmals erneuert werden. Der Anteil der Erneuerungssubstanz ist abhängig von Bauart, Bauqualität, Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien, Anteil der Installationen und des Ausbaus sowie von den Aktualitätsansprüchen der Nutzer.

Erneuerungsplan: Investitionsplan für die Erneuerungen

Am zweckmässigsten für die anschliessende Berechnung der technischen Entwertung ist die Aufteilung der Erneuerungskosten in die voraussichtlichen Erneuerungsetappen. In der Praxis erfolgen Erneuerungen meistens paketweise, indem technisch zusammengehörende Bauteile vernünftigerweise gleichzeitig erneuert werden. Die käuferorientierte Sichtweise ist auch hier hilfreich: «Wann fallen welche Kosten für welche Erneuerungen an?»

Was ist anders, was ist neu?

Jedes Nutzobjekt entwertet sich

Gemäss Werttheorie produziert jedes Nutzobjekt im Laufe seiner Existenz automatisch seine eigene technische Entwertung. Zu jedem Ertragswert eines Nutzobjektes muss darum zwingend auch dessen technische Entwertung berechnet und als Minderwert in die Verkehrswertschätzung eingesetzt werden.

Nicht altersabhängig

Früher wurde die technische Entwertung einer Baute nur gerade beim Realwert berechnet und dort in Abhängigkeit zum Bauteilalter als so genannter Altersabzug bezeichnet. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, dass die technische Entwertung abhängig ist von Zeitpunkt und Betrag der in Zukunft erforderlichen Erneuerungen. Nicht die Vergangenheit, sondern im Gegenteil die Zukunft ist massgebend für die technische Entwertung eines Gebäudes.

Die Rückstellungstheorie für die technische Entwertung

Die in diesem Buch erläuterte Rückstellungstheorie zeigt auf, dass die Nachhaltigkeit eines Objektes nur gesichert ist, wenn ein Teil des erzielbaren Ertrages für die Objekterneuerung ausgeschieden wird. Solange die jährlich mit dem Ertrag eingenommenen Ertragsanteile als Rückstellungen geäuft, aber nicht zur Erneuerung reinvestiert werden, entwertet sich das Objekt. Die Summe der nicht re-investierten Rückstellungen, der Rückstellungssaldo, entspricht genau dem Betrag der technischen Entwertung. Mit der Re-investition der geäufteten Rückstellungen erfolgt die Erneuerung, wodurch die technische Entwertung behoben wird. Wenn die ab Bewertungsstichtag bis zum Erneuerungszeitpunkt geäuftete Rückstellungssumme kleiner ist als der notwendige Erneuerungsbetrag, entspricht das Rückstellungsmanko ebenfalls dem Betrag der technischen Entwertung (mathematisch identisches Resultat wie der Rückstellungssaldo).

Alle bisherigen Entwertungstabellen sind untauglich

Gemäss Mathematik des Barwertes sind die Erträge genau so hoch, um das investierte Kapital zu verzinsen und innert der Laufdauer vollständig zu amortisieren (Annuität). Für Immobilien heisst das, dass die ganze Bausubstanz automatisch einmal amortisiert wird und dafür keine Rückstellungen zu bilden sind. Rückstellungen erfordert demzufolge nur, was während der Laufdauer zusätzlich oder vorzeitig erneuert werden muss bei Gebäuden nur etwa die halbe Bausubstanz. Eine geldwerte Entwertung kann demzufolge auch nur bei der halben Bausubstanz eintreten. Somit sind alle Entwertungstabellen grundsätzlich falsch, die eine Entwertung bis 100 Prozent der ganzen Bausubstanz vorschlagen. Dieses Kapitel enthält eine einfach anzuwendende Tabelle für die korrekte Berechnung der technischen Entwertung.

Entwertung gemäss Erneuerungsplan

Die praxisnahste und genaueste Berechnung der technischen Entwertung erfolgt genau so, wie die Erneuerung erfolgen würde: nämlich in Etappen. Basis für diese Berechnungsart ist der Erneuerungsplan, der die erforderlichen Erneuerungsarbeiten, ihre Kosten und den spätmöglichen Erneuerungszeitpunkt in Erneuerungspakete gliedert.

Was ist anders, was ist neu?

Land oder Umschwung

Als Erstes gleich eine Begriffserklärung:

«Land» sind nichtüberbaute Flächen oder Flächenteile eines Grundstückes. «Umschwung» ist die von Gebäuden insgesamt beanspruchte Landfläche. Land ist definitionsgemäss immer «nichtüberbaut», Umschwung ist immer überbaut, überbautes Land ist Umschwung zu Gebäuden und baulichen Anlagen. In diesem Buch wird von Umschwung und von Land gesprochen.

Die Lageklassenmethode ist keine Verkehrswertmethode

Die Lageklassenmethode kann zweierlei: Mit ihr kann einerseits die Lagequalität einer Immobilie mit Lageklassenpunkten angegeben werden, andererseits kann mit der LK-Methode der Ertragswert in seine beiden Anteile relativer Landwert und relativer Bauwert aufgeteilt werden. Die LK-Methode kann keinen Wert direkt berechnen, und schon gar nicht einen Verkehrswert. Es handelt sich somit nicht um eine für Verkehrswerte geeignete Schätzungsmethode, sondern nur um eine Hilfsmethode. Voraussetzung für die Anwendung der Lageklassenmethode ist, dass zuerst ein Ertragswert berechnet wird, der dann aufgeteilt werden kann.

Relative Werte sind keine Verkehrswerte

Die relativen Werte sind abstrakte Werte. Sie sind Teile des Ertragswertes, deren Höhe von der Lagequalität abhängig ist. In der Schweiz wird in Ausnahmefällen der abstrakte relative Landwert als Verkehrswert von Land bezeichnet, wenn zuwenig oder nur ungeeignete Vergleichspreise von Referenzobjekten für Preisvergleiche zur Verfügung stehen. Auch in solchen Fällen muss zuerst ein Ertragswert errechnet werden, ein abstrakter hypothetischer Ertragswert für eine hypothetisch mögliche Überbauung.

Zwei wichtige Anwendungsbereiche der Lageklassenmethode

Der mit der Lageklassenmethode errechnete relative Bauwert hat im Schätzungswesen zwei weitere Anwendungen: einerseits für die Berechnung des Zustandwertes von Bauten (hauptsächlich bei Heimfallentschädigungen von Baurechten) und andererseits für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines ertragsabwerfenden Objektes (wirtschaftliche Aufwertung bzw. wirtschaftliche Entwertung).

Was ist anders, was ist neu?

Der Realwert ist für Verkehrswertschätzungen ungeeignet

Der Realwert hat grundsätzliche Mängel, die ihn von der Eignung als Verkehrswertmethode ausschliessen. Er hat keine marktabhängigen Elemente, die sich bei ändernder Nachfrage ebenfalls ändern und dadurch variable marktabhängige Resultate ergeben könnten. Der Realwert zeigt wohl die Kosten der Bausubstanz, nicht aber deren Wert. Statt «Realwert» wäre die Bezeichnung «Realkosten» wohl zutreffender!

Konsequenzen

Wenn der Realwert sich für Verkehrswertschätzungen nicht eignet bzw. keine Verkehrswerte ergibt, ist seine Anwendung auch in weiteren Bereichen ausgeschlossen. So wird auch der Zustandswert, beispielsweise beim Heimfall von Baurechten, nicht mit dem Realwert oder aus den Erstellungskosten heraus errechnet, sondern im Sinne des eigentlichen Wertbegriffes als Teil des marktabhängigen Verkehrswertes bestimmt, unter Anwendung einer marktabhängigen Schätzungsmethode wie beispielsweise der Ertragsmethode oder dem Preisvergleich.

Der Mischwert ist für Verkehrswertschätzungen ungeeignet

Die in der Schweiz als Praktikermethode bezeichnete Mischwertmethode errechnet den Verkehrswert aus gewichtetem Ertragswert und gewichtetem Realwert. Bei unterschiedlich hohen Werten ergibt sich ein Wert irgendwo dazwischen. Dieses Vorgehen entspricht dem helvetischen Hang zum mittelmässigen Kompromiss, jedoch in keiner Weise den hohen Ansprüchen eines Verkehrswertes. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, warum auch der Mischwert für Verkehrswertschätzungen ungeeignet ist.

Kein Methodenpluralismus

Mit Methodenpluralismus meint man, dass der Verkehrswert mit verschiedenen Methoden bestimmt werden kann. Diese Überlegung ist irreführend. Eine Immobilie hat nur einen Verkehrswert. Berechnen lässt er sich entweder mit Preisvergleich oder mit einer Ertragsmethode. Da diese beiden Methoden völlig andere Berechnungsdaten verwenden, sind Resultatsdifferenzen fast zwangsweise gegeben, Resultatgleichheit ist Zufall. Verkehrswerte sind Höchstwerte und richtig ist nur der höhere von zwei errechneten Werten. Somit ist nur jene Schätzungsmethode die «richtige» und für die Bewertung des konkreten Objektes geeignet, die den höheren Wert liefert.

Was ist anders, was ist neu?

Nicht neu, aber sehr aktuell

Szenarische Überlegungen hat es im Schätzungswesen schon immer gegeben. Gerade bei Liegenschaften mit Altbauten wurden mindestens der Wert bei Weiterführung und der Wert bei Abbruch (Landwert) berechnet und einander gegenübergestellt. Der höhere Wert entspricht dem Verkehrswert. Meistens bestehen aber mehr als nur zwei Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung einer Liegenschaft. Schon nur die Verschiebung von Erneuerungszeitpunkten oder differenzierte Eingriffstiefen bei Umbau und Umnutzung ergeben unterschiedliche Verkehrswerte. Gerade in der heutigen Zeit mit den rasch ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und wechselnden Marktverhältnissen gehört die Analyse aller realistischen Szenarien zu einer sorgfältigen Verkehrswertschätzung.

Käuferorientiertes Denken

Das Denken in Szenarien und das Suchen nach zusätzlichen Nutzungspotenzialen entspricht dem ureigensten Verhalten eines interessierten Käufers. Wenn ein Kaufinteressent für eine Immobilie deutlich mehr bietet als alle andern Interessenten, ist dies meistens nicht nur wegen seiner liebhaberischen subjektiven Wertschätzung, sondern es kann daran liegen, dass er eine bessere Verwendung oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erkennt. Die beste zukünftige Nutzung, gepaart mit dem geringsten Aufwand, ergibt den Höchstwert.

Vollkostenrechnung und vollständige Auswertung

Szenarien müssen als unbefristete Vollkostenrechnung mit Einbezug aller zukünftigen Erträge und Aufwendungen erstellt werden. Die Auswertung der Szenariowerte muss nebst den üblichen Kennzahlen auch eine Beurteilung der Akzeptanz durch den Immobilienmarkt enthalten. In diesem Kapitel zeigen mehrere Beispiele die vollständigen Berechnungen.

Nicht jedes ungenutzte Potenzial ist wertvoll

Lohnt sich der Ausbau eines leerstehenden Dachraumes? Ist es sinnvoll, eine leerstehende Fabrik in Geschäfts- und Gewerberäume umzubauen, wenn der Geschäftsflächenmarkt bereits übersättigt ist? Soll der Wohnhausanbau realisiert werden, wenn die notwendigen Anpassarbeiten beim bestehenden Gebäude unverhältnismässig teuer sind? Nicht selten kostet die Realisierung eines ungenutzten Potenzials mehr als daraus jemals Nutzen gezogen werden kann. Dieses Kapitel zeigt, wie wertlose Potenziale erkannt werden. Wertlose Potenziale gehören nicht in den Verkehrswert.

Was ist anders, was ist neu?

Keine Verkehrswerte

Mehr- und Minderwerte sind selber nicht verkehrsfähiges Grundeigentum und demzufolge keine Verkehrswerte. Einen Mehr- oder Minderwert kann man nicht kaufen. Hingegen können Minderwerte entschädigt und Mehrwerte ausgeglichen werden, wenn Verursacher und Kausalität bekannt sind, beispielsweise bei Enteignungen oder Zonenplanänderungen.

Keine direkte Berechnung

Mehr- oder Minderwerte können plötzlich entstehen, wenn bestimmte wertbeeinflussende Verhältnisse ändern, oder als Folge sukzessiver langsamer Entwicklungen. Sie lassen sich in den meisten Fällen nicht direkt berechnen. Sie ergeben sich als Differenz zweier Verkehrswerte. Dieses Kapitel zeigt mit einigen Beispielen die Systematik der Differenzberechnung.

Denkmodell gemäss Enteignungsrecht

Wird von einer überbauten Liegenschaft eine Teilfläche abgetrennt, können beim verbleibenden Rest zusätzliche Minderwerte entstehen, sei es wegen notwendiger Anpassungen von bestehenden Bauteilen oder durch Qualitätsverluste wie z.B. Zerstörung einer schönen Gartenanlage, Beeinträchtigung der Besonnung und Aussicht oder durch andere Nachteile. Das Bundesgesetz über die Enteignung (EntG) enthält Regeln über die Berechnung der Entschädigungen, die uns das Verständnis für die Wertveränderungen infolge Flächenabgängen erleichtern. Dieses Kapitel erläutert die wichtigsten Regeln.

Was ist anders, was ist neu?

Keine Liegenschaft ohne Befristungen

Auf den ersten Blick haben viele Immobilien weder Befristungen noch andere zeitabhängige Verhältnisse. Bei näherer Betrachtung und sorgfältiger Beurteilung aller bestehenden Sachverhalte ist zu erkennen, dass es kaum eine Liegenschaft ohne Befristung gibt. Die häufigste Befristung ist der aktuelle bauliche Zustand bzw. die verbleibende befristete Restnutzungsdauer der einzelnen Bauteile und die damit verbundene variable technische Entwertung.

Dieses Kapitel behandelt einige besondere Befristungen und Wartefälle wie z.B. vorübergehende Leerstände, ausserordentliche Mehr- oder Mindererträge, Gebäudesanierungen nach Wartefristen und die besonderen Verhältnisse bei Mietverträgen mit Rohbaumiete und Mieterausbau. Die Wartefristen bei Landbewertungen werden im nächsten Kapitel behandelt.

Jede Befristung bewirkt eine Wartefrist

Befristungen und Wartefristen gehören zusammen. Sie erfordern immer eine Berechnung in mehreren Phasen.

Was ist anders, was ist neu?

Land

Bemerkenswert ist eigentlich allein schon der Umstand, dass der Landwert, seine Entstehung und seine Bewertung ein ganzes Kapitel füllen können. Der Leser wird mit Interesse feststellen, dass vermeintlich harmlose Bewertungsfälle doch ihre Tücken haben können.

Bewertung mit der Vergleichswertmethode

Land hat einen Wert, weil es gehandelt werden kann. Der Wert entspricht dem Preis, der für vergleichbares Land bezahlt wird. Das ist zwar nicht neu, aber hier wird ausdrücklich betont, dass bei Landbewertungen die Vergleichswertmethode als Primärmethode den Vorrang hat vor der Lageklassenmethode.

Nur wenn bei Bauland wegen fehlender oder ungeeigneter Vergleichsdaten kein Preisvergleich möglich ist, kommt die Lageklassenmethode zum Einsatz.

Land, Umschwung, Zusatzland

Neu und konsequent ist die Unterscheidung zwischen Land und Umschwung anstelle von «nichtüberbautem» Land und «überbautem Land». Letzteres gibt es gar nicht, weil es in jeder Beziehung zum darauf stehenden Gebäude gehört und nicht gesondert gehandelt werden kann. Nichtüberbautes Land ist ein Pleonasmus, weil Land nur Land ist, wenn es nicht überbaut ist.

Wie bereits im Kapitel «Die Lageklassenmethode» erläutert, hat der Umschwung zu einem Gebäude keinen Eigenwert, weil er im Ertragswert des Gebäudes enthalten ist. Bei Grundstücken, die nicht vollständig überbaut sind, bezeichnet man die Fläche ausserhalb des Umschwungs als Zusatzland. Auch beim Zusatzland entspricht der Landwert dem Preis, der für Land mit vergleichbaren Eigenschaften wie Lage, Grösse, Form etc. bezahlt wird.

Spezialfälle der Landbewertung

Von A wie Arrondierland bis Z wie Zonenänderungen werden in diesem Kapitel interessante Spezialfälle erläutert, deren Bewertung in der Praxis immer wieder Probleme ergeben können.

Was ist anders, was ist neu?

Renditenobjekte

Renditenobjekte, wie auch ganze Immobilienportfolios, werden nicht anders bewertet als alle übrigen Nutzobjekte auch: nämlich mit einer Ertragswertmethode. Die Bewertung eines Hochhauses unterscheidet sich von jener eines Einfamilienhauses nicht in der Methodik, sondern nur in der Bemessung der drei Faktoren Ertrag, Zinssatz und Befristung. In diesem Kapitel werden die wesentlichen Details in der Berechnung dieser drei Faktoren eingehend erläutert.

Käufergruppe und typisches Verhalten

Als Renditenliegenschaft gelten sowohl einzelne Mehrfamilienhäuser wie auch Grossüberbauungen mit vielen Gebäuden. Bei Renditenliegenschaften sind die Unterschiede zwischen den einzelnen typischen Käufergruppen gut erkennbar: Kleinere Miethäuser werden eher unter privaten Investoren gehandelt, Grossobjekte und ganze Portfolios bleiben in der Gruppe der Grossinvestoren wie Pensionskassen, Versicherungen oder Immobilienfonds. Die verschiedenen Käufergruppen haben unterschiedliche Renditeerwartungen und Investitionsvorstellungen. Neu ist für viele Leser, dass zuerst die in Frage kommende Käufergruppe zu bestimmen ist, weil deren typisches Finanzierungs- und Investitionsverhalten direkt die Bewertung beeinflussen.

Was ist anders, was ist neu?

Einfamilienhäuser sind Marktobjekte

Einfamilienhäuser werden gehandelt. Sie sind marktfähige Immobilien. Deren Kaufpreise unterliegen dem Spiel von Angebot und Nachfrage. Die Bewertung von Einfamilienhäusern muss somit die Marktfaktoren berücksichtigen: Wenn nach einem bestimmten Haus keine Nachfrage besteht, hat dieses keinen Wert; wenn nach genau diesem Haus grosse Nachfrage besteht, hat es einen hohen Wert. Wie gross das Haus ist, wie viel die Erstellung gekostet hat, wie teuer damals das Bauland war: All dies hat auf die marktorientierte Bewertung per Stichtag keinen Einfluss.

Einfamilienhäuser sind nützlich

Einfamilienhäuser sind nützliche Bauten: Man bewohnt sie, sie erbringen einen geldwerten Nutzen wie andere Nutzobjekte auch. Es ist unerheblich, ob ein nützliches Gebäude tatsächlich vermietet oder selbstgenutzt wird. Es besteht diesbezüglich kein Unterschied zwischen vermieteten Objekten und selbstbewohnten Einfamilienhäusern. Zudem sind Einfamilienhäuser entgegen weit verbreiteter Meinung keine Konsumobjekte.

Einfamilienhäuser werden mit Ertragsmethoden bewertet

Nutzobjekte werden mit Ertragsmethoden bewertet, Einfamilienhäuser auch. Das wurde in diesem Buch schon mehrmals erwähnt. Dieser Grundsatz steht im Widerspruch zu den Swiss Valuation Standards SVS und zu den meisten Werken der einschlägigen Fachliteratur wie auch zu den Schätzungsempfehlungen der Fachverbände SEK/SVIT und SVKG. Diese empfehlen den Realwert als Verkehrswert von Einfamilienhäusern. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, dass die Ertragswertmethode präzise und objektbezogen den Verkehrswert marktgerechter als jede Realwertschätzung zu erfassen vermag. Wie bei allen Nutzobjekten muss vom entwertungsneutralen Ertragswert die technische Entwertung subtrahiert werden. In mehreren Beispielen wird erläutert, wie die einzelnen Berechnungsfaktoren in der Ertragswertmethode korrekt einzusetzen sind.

Was ist anders, was ist neu?

Stockwerkeigentum wird immer mit Ertragsmethoden bewertet

Stockwerkeigentum kann per Gesetz nur an Gebäuden errichtet werden. Gebäude sind nützliche Objekte, die einen geldwerten Nutzen erbringen. Somit steht fest, dass Stockwerkeigentum nur mit Ertragsmethoden bewertet wird.

Die Realwertmethode ist für Verkehrswertschätzungen grundsätzlich ungeeignet, ebenfalls die früher übliche Bewertung mit der Mischwertmethode aus Ertragswert und Realwert.

Bewertet wird immer die konkrete Stockwerkeinheit

Auch wenn die Wertquote gemäss Art. 712e ZGB den Anteil eines jeden Stockwerkes des Wertes der Liegenschaft angibt, lässt sich der Verkehrswert einer einzelnen Stockwerkeinheit nicht prozentual aus dem Gesamtwert der Liegenschaft errechnen. Er wird immer für jede einzelne Stockwerkeinheit gesondert berechnet, in Berücksichtigung der am Stichtag bestehenden Qualitätsmerkmale, des Ausbaustandards und des Zustands der Stockwerkeinheit.

Wertquote unabhängig vom Ausbau

Der Eigentümer einer Stockwerkeinheit ist frei im Ausbau seines Sonderrechtes. Die Festsetzung der Wertquote darf demzufolge den Ausbau der einzelnen Stockwerkeinheiten gar nicht berücksichtigen, weil sonst jede Ausbauperänderung eine Korrektur der Wertquote zur Folge hätte. Die Festsetzung der Wertquoten ist jedoch keine Verkehrswert-Aufgabe. Sie wird in diesem Buch nicht behandelt.

Rückstellungen und technische Entwertung

Alterung und Entwertung geschieht nicht nur bei den einzelnen Einheiten im Sonderrecht, sondern auch bei den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Jeder Stockwerkeigentümer muss nicht nur für seine eigenen Sonderrechtsräume die erforderlichen Rückstellungen bilden, sondern anteilmässig auch für die gemeinschaftlichen Bauteile des Gebäudes. Der gesamte Rückstellungsbetrag besteht aus zwei einzeln berechneten Rückstellungsraten.

Auch die technische Entwertung kann für die gemeinschaftlichen Gebäudeteile und für die einzelne Stockwerkeinheit je gesondert berechnet werden. Zweckmässiger ist aber die gesamthafte Berechnung der technischen Entwertung mittels eines umfassenden Erneuerungsplanes, der den Zeitpunkt und die Kosten aller zukünftig erforderlichen Erneuerungsinvestitionen enthält. Das Vorgehen wird in den Beispielen verständlich aufgezeigt.

Was ist anders, was ist neu?

Keine besondere Bewertungsmethode

Die Abgrenzung zwischen Industrie, Gewerbe und Dienstleistung ist fließend. Sie macht im Schätzungswesen eigentlich auch keinen Sinn, weil die Bewertung von Industrieliegenschaften sich methodisch nicht von jener der Gewerbe- und Dienstleistungsliegenschaften unterscheidet. Schliesslich handelt es sich gerade bei Industrieobjekten um ausgesprochen «nützliche» Bauten und Anlagen, die, wie alle andern Nutzobjekte auch, mit Ertragsmethoden bewertet werden.

Dem Thema «Industrie und Gewerbe» ist hier trotzdem ein eigenes Kapitel gewidmet, weil gerade bei Produktionsbauten einige Besonderheiten anzutreffen sind, die bei der Bewertung zu beachten sind.

Industrieland nie mit Lageklassenmethode bewerten

Industrieland wird grundsätzlich immer mit Preisvergleichsmethoden bewertet. Die Lageklassenmethode kann nicht angewendet werden, weil sie immer von einer maximalen Grundstücküberbauung ausgeht, was bei Industriearealen in aller Regel nicht der Fall ist.

Industriebauten so «klein wie möglich»

Industriebauten sind Zweckbauten. Sie werden nicht so gross wie nach Baureglement möglich, sondern für die vorgesehene spezifische Nutzung massgeschneidert «so klein wie noch gerade möglich» gebaut.

Abbrechen statt erneuern

Viele Industriegebäude werden wie eine Schutzhülle für eine Produktionsmaschine gebaut und nach Beendigung der Produktion wieder abgebrochen. Solche Bauten werden nur instand gehalten, aber kaum einmal erneuert. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, wie dies in die Berechnungen einfließt.

Betriebseinrichtungen

Üblicherweise gehören Betriebseinrichtungen nicht in den Verkehrswert, sondern in den Fortführungswert. Bei Industriebauten sind Betriebseinrichtungen aber oft wie Installationen direkt und fest mit dem Gebäude verbunden, so dass diese Trennung nicht immer vollzogen werden kann.

Sammelobjekte

Bei Industriearealen mit vielen Einzelbauten empfiehlt es sich, den Wert der Bauten ohne Umgebung zu berechnen und dafür ein separates Sammelobjekt «Umgebung» zu bilden.

Mehrere ähnliche Nebenbauten (z. B. viele kleine Lagergebäude) können zur Vereinfachung der Berechnungen ebenfalls in ein Sammelobjekt zusammengefasst werden, statt je einzeln vollständig durchgerechnet zu werden.

Was ist anders, was ist neu?

Vertiefung einiger Bewertungsfragen

In diesem letzten Kapitel wird kaum noch Neues präsentiert. Das Thema der technischen Anlagen gibt aber Gelegenheit, einige wichtige Grundsätze der Immobilienbewertung zu vertiefen, wie beispielsweise die Bewertung des Nettovorteils. Dies geschieht mit einigen Beispielen von Heizungsanlagen, privaten Hauswasseranlagen und Kleinkraftwerken. Grosse Wasserversorgungsanlagen und Grosskraftwerke werden in diesem Kapitel nicht besprochen.

Inklusiv - exklusiv

In praktisch allen Gebäuden hat es technische Anlagen wie Heizung, Lüftung, Lifte und viele andere Installationen. Ohne sie wäre die bestimmungsgemässe Nutzung gar nicht möglich. In den üblichen Mietwertansätzen wie z.B. Mietwert pro Quadratmeter, Mietzins pro Monat sind die erwähnten technischen Anlagen in üblichen Dimensionen inklusive. Wenn der tatsächliche Standard eines Objektes höher als üblich ist, muss entweder ein höherer Mietwertansatz angewendet werden oder der zusätzliche exklusive Standard muss separat bewertet und aufgerechnet werden. Dieses Kapitel erläutert die Unterscheidung von inklusive und exklusive sowie die separat zu bewertenden Zusatzanlagen.

Nettovorteil

Ein Mehrwert gegenüber der Basisberechnung mit den üblichen Mietwertansätzen entsteht nur, wenn der exklusive Standard bzw. die technische Zusatzanlage tatsächlich einen geldwerten Nettovorteil spendet. Das ist z.B. der Fall, wenn dank einer technischen Anlage Heizöl oder Strom eingespart werden kann oder wenn dank eigenem Wasser oder eigenem Strom keine Fremdkosten bezahlt werden müssen. Mit einigen Beispielen wird die Berechnung des geldwerten Nettovorteils erläutert.