

Basis-Lehrgang für den Fachausweis
der Immobilien-Berufe 2005/2006

Einführung in die Immobilienbewertung

Autoren:

Daniel Lehmann

Architekt HTL/Immobilien schätzer mit eidg. Fachausweis, Schätzungsexperte SEK/SVIT

Daniel Conca

lic. iur./dipl. Immobilien-Treuhänder, Schätzungsexperte SEK/SVIT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Die Immobilie als Vermögensbestandteil	4
1.2	Der Bewertungszweck	5
2	ANFORDERUNGEN AN DEN IMMOBILIENBEWERTER	6
2.1	Sorgfaltspflicht und Berufsethik	6
2.2	Haftung	7
3	AUFTRAGSERTEILUNG	8
3.1	Gründe für eine Bewertung	8
3.2	Auftragsformulierung	8
3.3	Stichtag	9
3.4	Vollmacht	9
3.5	Kosten einer Bewertung	9
3.6	Termine	10
3.7	Grundlagenbeschaffung	10
4	WERTBEGRIFFE UND DEFINITIONEN	10
4.1	Bewertungsgrundsatz	10
4.2	Der Verkehrswert	11
4.3	Der Fortführungswert	12
4.4	Der Liquidationswert	12
4.5	Der Grundbuchauszug	12
4.6	Der Situations- bzw. Katasterplan	13
4.7	Der Gebäudeversicherungswert	13
4.8	Fiskalwerte	13
4.9	Gebäudepläne	13
4.10	Mieterspiegel	14
4.11	Liegenschaftsabrechnungen	14

4.12	Bauabrechnungen	14
4.13	Zonenplan	14
4.14	Ausnutzungs- und Überbauungsziffer	15
4.15	Bruttogeschossfläche	15
4.16	Flächenbegriffe nach SIA Norm 416	15
4.17	Gebäudevolumen	16
5	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	17
5.1	Bewertungsmethoden	17
5.2	Die Vergleichswertmethode	17
5.3	Die Sachwertmethode	19
5.4	Die Ertragswertmethoden	23
5.5	Die Wertminderungen	31
5.6	Mischwert- bzw. Praktikermethode	32
5.7	Bewertung von konsumtiven Objekten	34
6	IMMOBILIENRENDITEN	35
6.1	Definitionen	35
6.2	Bruttorendite	35
6.3	Nettorendite	35
7	ABLAUF EINER BEWERTUNG	36
7.1	Beschaffen der Unterlagen	36
7.2	Besichtigung vor Ort	36
7.3	Die Berichtsform	36
8	LITERATURVERZEICHNIS / SOFTWARE / VERBÄNDE	38
8.1	Literaturverzeichnis	38
8.2	Fachverbände	38
8.3	Software	38

1 Einleitung

1.1 Die Immobilie als Vermögensbestandteil

Anlagen in Immobilien werden als unbewegliches Vermögen bezeichnet. Neben dem beweglichen Vermögen wie Aktien und Obligationen stellen sie die zentrale Grösse (> 50 %) des schweizerischen Anlagevermögens dar. Tatsächlich können Grundstücke nicht und Gebäude nur in Ausnahmefällen verschoben werden. Mit unbeweglich wird aber ausgesagt, dass dieses Vermögen nicht wie Geld oder Handelswaren leicht umgesetzt und ausgetauscht werden kann. Dieser Tatsache wurden sich viele Immobilieneigentümer erst seit der Rezession im Jahre 1992 und den Folgejahren bewusst. Die Einflussfaktoren auf den Immobilien-Markt sind vielfältig und das Zusammenführen von Anbieter und Nachfrager bedarf einer professionellen Marktbearbeitung.

Je nach Anlegertyp sowie Zielsetzung ergeben sich unterschiedlichste Anlagemotive:

- Anlagesicherheit
- Geldentwertungsschutz
- Aufwertungsgewinne
- Steuervorteile
- Verfügbarkeit laufender Erträge
- Diversifikationsmöglichkeiten
- Ausnützung des Leverage-Effektes
- Nichtmonetäre Überlegungen

Anleger sind Private sowie Institutionelle. Letztere unterteilen sich zur Hauptsache in Immobilienfonds, Lebensversicherungen, Pensionskassen und Anlagestiftungen. Aber auch die öffentliche Hand tritt als Anleger auf und zwar mit den Liegenschaften, welche sich im Finanzvermögen eines Gemeinwesens befinden. Hier erfolgen i.d.R. – dies im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen, welches sich u.a. aus Schulen, Museen, Verwaltungsgebäuden, Spitälern, Friedhöfen usw. zusammensetzt – Drittvermietungen und es sollen wirtschaftliche Ziele verfolgt und damit auch Gewinne erwirtschaftet werden.

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Liegenschaftsarten:

- a. Unbebaute Grundstücke wie unerschlossenes Rohbauland oder erschlossene Baulandparzellen
- b. Wohnbauliegenschaften wie Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser

- c. Geschäftliegenschaften wie Büro und Gewerbebauten, Ladenlokale, Einkaufszentren, Restaurants und Hotels, Kliniken, Parkhäuser, Sport- und Freizeitanlagen (insb. Tennisplätze und Fitnesszentren)
- d. Gemischtgenutzte Liegenschaften wie Wohn- und Geschäftshäuser
- e. Industrieliegenschaften wie Fabrikanlagen, Lagerhallen, Industrieanlagen und Technologieparks

Innerhalb der einzelnen Gruppen sind selbstverständlich die unterschiedlichsten Eigentums- bzw. Grundstücksvarianten (Miteigentumsanteile, Stockwerkeigentum, Baurechtsgrundstücke usw.) möglich. Bei der Aufzählung fehlen die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die keine Immobilien i.e.S. sind. Diese werden auch nach anderen Grundsätzen bewertet.

1.2 Der Bewertungszweck

Unter „bewerten“ wird eigentlich nicht das „Wert erfassen“ sondern das „Wert geben,“ mit konstituierender Wirkung verstanden. In der heutigen „Wertgesellschaft“ steht dabei der rein vermögensmässige Standpunkt im Vordergrund. Interessant ist die Feststellung, wie sich der Wertbegriff mit der Zeit wandelte. Verstand man im altrömischen Zeitalter unter „Wert“ den *Gemeinschaftswert* für die Familie – also einen subjektiven und u.U. damit auch ideellen Wert – leitet sich der im heutigen Wirtschafts- und Rechtsleben als bedeutendster Wert „gehandelte“ *Verkehrswert* i.S. eines objektiven Marktwertes aus dem im allgemeinen Preussischen Landrecht unter § 111 verwendeten *gemeinen Wert* ab. Ohne weiters auf die dogmatische Problemstellung einzugehen, kann aber festgehalten werden, dass die Bewertung eines Gutes schon immer von grosser Bedeutung war. Dies gilt umso mehr für Immobilien, da deren Anschaffungswerte nicht unbedeutend sind. Wie bei einer beweglichen Sache, fragen wir uns zunächst, welchem Zweck die Immobilie dienen soll. Wir beurteilen die Qualität der Liegenschaft und vergleichen den Preis mit dem Nutzwert.

Dabei kann die Immobilie durchaus auch ein Konsumgut sein, z.B. bei selbstgenutztem Wohneigentum, wo nicht der Ertrag, sondern der „Wohngenuss“ zählt. Oft ist die Immobilie aber ein Investitionsgut, welches uns eine möglichst hohe Rendite erbringen soll. Immobilien dienen auch als Produktionsstätten. Sie sind aber auch von öffentlichem Interesse und prägen ein Stadtbild, tragen zum Wohl der Bevölkerung bei (Ausbildungs- oder Sportstätten) oder zeigen den Fortschritt und das Public Management auf (Bahnhöfe, Flugplätze). Sie dienen den Verwaltungsträgern zur Ausführung der Verwaltungstätigkeit (solche Immobilien wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Friedhöfe usw. sind im Verwaltungsvermögen) oder als Anlageobjekte (Immobilien des Gemeinwesens zu Anlagezwecken sind im Finanzvermögen).

In rechtlicher Hinsicht ist die Bewertung von Immobilien von grosser Bedeutung. Massgeblich ist i.a.R. die Verkehrswertermittlung. Nachfolgend einige Beispiele:

a. Aus dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB):

- Güterrechtliche Auseinandersetzung im Familienrecht gemäss Art. 211 f. ZGB.
- Bewertung des Grundstück-Nachlasses im Erbrecht gemäss Art. 617 ZGB.
- Aufhebung von Gesamteigentum oder Begründung von Stockwerkeigentum sowie die Wertbestimmung bei beschränkten dinglichen Rechten im Sachenrecht.

b. Beispiele aus dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR):

- Bewertung beim Grundstückkauf oder beim Tauschvertrag
- Sacheinlage oder –übernahme im Aktienrecht (vgl. u.a. Art. 635 f. OR)
- Bewertung im Aktienrecht (vgl. u.a. Art. 664 und 669 sowie 670 OR)

c. Beispiele aus anderen Rechtsgebieten:

- Bewertung bei der Grundpfandverwertung (Art. 140 Abs. 3 SchKG).
- Bewertung bei der formellen und materiellen Enteignung von Grundstücken gemäss Art. 19 lit. a EntG.
- Diverse Tatbestände im kant. Steuerrecht (amtl. Bewertung, Grundstückgewinnsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer usw.)

2 Anforderungen an den Immobilienbewerter

2.1 Sorgfaltspflicht und Berufsethik

Im Sprachgebrauch werden die Begriffe *Bewerter*, *Schätzungs-* oder *Bewertungsexperte*, *Immobiliegutachter*, *Schätzer* oder im alten Deutsch auch *Schatzer* verwendet. Sie bedeuten alle dasselbe. Der zeitgemässe Ausdruck heisst *Immobilienbewerter* oder *Bewertungsexperte*. Der eidgenössische Fachausweis wurde 1999 eingeführt. Seine Inhaber hiessen bis 2003 „Immobilien-schätzer mit eidg. Fachausweis“. Mit dem neuen Reglement 2005 heissen sie „Immobilien-bewerter mit eidg. Fachausweis“.

Vom Bewertungsexperten werden umfassende Fachkenntnisse, eine grosse Erfahrung und das Wissen über die Funktion des Immobilienmarktes verlangt. In Grundstücken sind erhebliche Vermögen investiert, weshalb das Resultat einer Bewertung meistens weit reichende Konsequenzen haben kann. Dass die Bearbeitung von Bewertungen unter diesen Voraussetzungen ein hohes Mass an Verantwortungsbewusstsein verlangt, ist eine Selbstverständlichkeit. Der Bewertungsexperte wird sich deshalb stets weiterbilden, den Immobilienmarkt und die Finanzmärkte sowie die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in der Schweiz und in Europa

aufmerksam verfolgen müssen. Diese Entwicklungen und Erkenntnisse müssen denn auch in eine Bewertung einfließen.

Ein Auftrag darf deshalb nur angenommen werden, wenn die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen vorhanden sind. Fallbezogen ist der Beizug von anderen Experten mit dem notwendigen Spezialwissen unumgänglich. Der Bewertungsexperte lehnt Aufträge ab, bei denen er in der Sache sowie gegenüber den beteiligten Personen befangen ist oder wo er vom Auftraggeber unangemessene Vorgaben erhält. Analysebewertungen werden im Bewertungsbericht klar als solche bezeichnet. Parteigutachten sind selbstverständlich zulässig, doch steht auch bei diesen die Objektivität im Vordergrund. Auf reine "Gefälligkeitsgutachten" verzichtet der Experte, dies nicht zuletzt auch aus Haftungsgründen.

Er behandelt die durch den Auftrag erworbenen Kenntnisse vertraulich (Schweigepflicht) und teilt diese nur dem Auftraggeber oder in dessen Auftrag den von ihm bezeichneten Dritten mit. Der Bericht enthält eine detailliert abgefasste, nachvollziehbare und objektive Beurteilung zum ausgewiesenen Resultat und den einzelnen Bewertungsschritten.

2.2 Haftung

Im BGE 127 III 328 hat das BGer. zur Schadensersatzklage betreffend eines erstellten Schätzungsgutachtens Stellung genommen. Der Kläger machte dabei geltend, ihm sei durch eine zu hohe Verkehrswertschätzung einer Liegenschaft ein Schaden entstanden. Das BGer. hält bei der Qualifikation des Vertrages fest, dass diese nicht per se von der Gegenständlichkeit abhängt, sondern vielmehr von der Möglichkeit, die Richtigkeit des Ergebnisses objektiv garantieren zu können (E. 2 b). Objektiv überprüfbar ist das Resultat dann, wenn es sich nach *objektiven* Kriterien als richtig oder falsch qualifizieren lässt. Objektiv *nicht* überprüfbar ist das Resultat aber, wenn es an *objektiven* Kriterien zu dessen Beurteilung fehlt. Das BGer. ist der Meinung, die Schätzung eines Wertes einer Sache sei „naturgemäss eine Ermessensfrage“. Demzufolge kann das Resultat einer Verkehrswertschätzung auch nicht nach objektiven Kriterien als richtig oder falsch bewertet werden. Ein derartiger Gutachtervertrag untersteht aus diesem Grund dem Auftragsrecht nach Art. 394 ff. OR und nicht dem Werkvertragsrecht.

Trotzdem ist davon auszugehen, dass aufgrund der Rechtsentwicklung – auch mit Blick auf die Rechtsvergleiche in den Staaten der Europäischen Gemeinschaft – das Rechtsinstitut der *Vertrauenshaftung* und die damit allfällig verbundenen Haftpflichtansprüche an den Experten zunehmende Bedeutung erlangen wird. Dem Experten ist aber – wie die Rechtsprechung aufzeigt – bei jeder Bewertung ein Ermessensspielraum zuzubilligen, denn trotz der Bemühung um eine objektive Arbeitsweise sind subjektive Einflüsse in der Bewertung auf Grund der Datenlage un-

vermeidlich. Solange die Bearbeitung des Auftrages sorgfältig und nach anerkannten Berufsregeln und Bewertungsmethoden erfolgt, werden auch die Ermessensspielräume nicht überschritten und es entstehen kaum Haftungsrisiken. Beim Vergleich zweier unabhängiger Bewertungsexperten wird bis zu einer Abweichung von ca. 10% von einer Übereinstimmung gesprochen.

Auf Grund möglicher Markteinflüsse kann eine Bewertung nur kurze Zeit gültig sein. Deshalb gehört die schriftliche Aufgabenformulierung, die Angabe des Bewertungsstichtages und ein Kommentar zum Marktstand zwingend in den Bewertungsbericht. Der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung ist heute unabdingbar. Die Versicherungsgesellschaften bieten verschiedene Modelle an, sei es eine spezielle Versicherung für den Bewertungsexperten oder eine Ergänzung zu einer anderen Haftpflichtversicherung.

3 Auftragserteilung

3.1 Gründe für eine Bewertung

Wie bereits erläutert, kann ein Bewertungsgutachten aus verschiedenen Gründen in Auftrag gegeben werden. Der Zweck der Bewertung entscheidet darüber, welcher Wert bestimmt werden soll. Weitaus am häufigsten ist der *Verkehrs- bzw. Marktwert* (Market Value) gefragt. In der Praxis ergeben sich namentlich die folgenden:

- Kauf und Verkauf
- Erbteilung
- Scheidung
- Begründung von Stockwerkeigentum
- Errichtung eines Baurechts oder Wohnrechts
- Heimfall eines Baurechts
- Ablösung oder Errichtung einer Dienstbarkeit
- Liquidation eines Unternehmens
- Überführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen oder umgekehrt
- Gründen einer Gesellschaft (AG, GmbH)
- Finanzierungsgrundlage für Banken
- Fiskalische Zwecke

3.2 Auftragsformulierung

Es empfiehlt sich, den Auftrag schriftlich zu erteilen bzw. zu bestätigen und den zu bestimmenden Wert genau zu definieren. Neben den zu bewertenden Grundstücken sind auch die Termini-

ne und die Entschädigung festzuhalten. Weiter kann aufgezählt werden, welche Unterlagen zur Verfügung stehen und wer diese zu beschaffen hat.

3.3 Stichtag

In der Regel wird der Zeitpunkt des Augenscheins als Stichtag der Bewertung gewählt. Alle Berechnungselemente und Annahmen, auch die Bauvorschriften, beziehen sich dann auf diesen Zeitraum. Es sind aber spezielle Fälle möglich, bei denen ein Stichtag der Vergangenheit gewählt werden muss. Dieser Fall tritt oft bei Bewertungen in Erbschaftsfragen oder bei Gerichtsgutachten ein. Im Bericht ist dies besonders zu vermerken.

3.4 Vollmacht

Viele Unterlagen erhält nur der Eigentümer ohne weiteres. Sollen solche Unterlagen durch den Bewerter beschafft werden, muss ihm der Eigentümer eine Vollmacht ausstellen. Folgende Unterlagen sind nur gegen Vollmacht erhältlich (kann je nach Kanton unterschiedlich geregelt sein):

- Grundbuchauszug
- Grundbuchbelege
- Steuerwert, Eigenmietwert
- Gebäudeversicherungswert
- Archive auf den Bauämtern
- Altlastenverdachtsflächenkataster

3.5 Kosten einer Bewertung

Eine Bewertung wird meistens im Stundenaufwand vergütet. Die Schweizerische Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT geht – je nach Komplexität – von Honoraransätzen zwischen CHF 180.00 bis CHF 220.00 aus. In gegenseitiger Absprache kann auch ein Kostendach oder ein Pauschalpreis vereinbart werden. Nebenauslagen wie Gebühren für Unterlagen von Amtsstellen oder für Auskünfte usw. sind zusätzlich zu vergüten.

Daraus ergeben usanzgemäss – je nach Leistungsbeschreibung – folgende Aufwendungen:

- Einfamilienhäuser	Fr. 1'500.-- exkl. MWST
- Eigentumswohnungen	Fr. 1'800.-- exkl. MWST
- Mehrfamilienhäuser	Fr. 2'200.-- exkl. MWST
- Nutzungsrechte (Bau- und Wohnrecht, Nutzniessung)	Fr. 2'500.-- exkl. MWST
- Unbebaute Grundstücke (ohne Projektstudie)	Fr. 3'000.-- exkl. MWST
- Geschäftshäuser	Fr. 3'500.-- exkl. MWST
- Gewerbe- und Industriebauten	Fr. 4'000.-- exkl. MWST

3.6 Termine

Von der Auftragserteilung bis zur Abgabe des Gutachtens ist in der Regel mit zwei bis vier Wochen zu rechnen. Wenn für die Besichtigung erst die Mieter avisiert werden müssen und wenn die Beschaffung der Unterlagen aufwändig ist, kann es sein, dass vier Wochen nicht reichen.

3.7 Grundlagenbeschaffung

Nach Möglichkeit sind folgende Unterlagen zu beschaffen:

- Grundbuchauszug
- Situations- / Katasterplan
- Orts- und Zonenplan
- Planunterlagen, Projekt- evtl. Werkpläne
- Kant. Baugesetz, Reglemente und Verordnungen
- Kommunale Bauordnung und Zonenplan
- Gebäudeversicherungswerte
- Amtliche Schätzung / Fiskalschätzungen (u.a. Eigenmietwert)
- Baubeschrieb
- Angaben über getätigte Sanierungen, Um- und Anbauten
- Liegenschaftsabrechnung
- Mieterspiegel, Mietverträge

Zusätzlich bei Mit- oder Stockwerkeigentum:

- Begründungsakt; Grundbuchauszug der Stammparzelle
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- Verwaltungsabrechnung; Stand Erneuerungsfonds

Zusätzlich bei Baurecht:

- Grundbuchauszug des belasteten Grundstücks
- Baurechtsvertrag

4 Wertbegriffe und Definitionen

4.1 Bewertungsgrundsatz

Der Bewertungsgrundsatz hat eine universelle Gültigkeit für alle Bewertungsfragen: Er gilt somit auch für die Immobilienbewertung.

Nach dem Bewertungsgrundsatz bemisst sich der Wert eines Gutes (auch bei Immobilien) nach dem Nutzen, den es in Zukunft zu erbringen vermag. Dies bedeutet, dass alle künftigen Zahlungsströme (Einnahmen und Ausgaben) zu beurteilen sind. Der Wert des Gutes entspricht dann der Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Leistungen.

4.2 Der Verkehrswert

Bei den meisten Bewertungsaufträgen ist der Verkehrswert zu bestimmen. Die schweizerische Bewertungslehre kennt den Begriff *Verkehrswert*, im angloamerikanischen Raum ist der Begriff *Marktwert* (Market Value) gebräuchlich. Der Verkehrswert entspricht dem am Markt mutmasslich erzielbaren Preis. *Verkehrswert* und *Marktwert* sind also dasselbe.

Wer den Verkehrswert eines Grundstücks bestimmen will, muss also den voraussichtlichen Preis, der am Markt zu erzielen ist, abschätzen können. Dies erfordert demzufolge ausnahmslos eine grosse Erfahrung.

Wert und *Preis* sind dabei aber nicht dasselbe. Ziel der Ermittlung des Verkehrswertes ist es, eine möglichst gute Annäherung an den im Markt erzielbaren Preis zu finden. Der (Markt)Preis dagegen, ist immer das *Verhandlungsergebnis* zwischen Verkäufer und Käufer. Weil die Immobilienmärkte heterogen sind und sich jeweils nur wenige Teilnehmer am Verhandlungsprozess beteiligen, besteht gerade auf dem schweizerischen Immobilienmarkt meistens eine geringe Transparenz.

4.2.1 Definition Bundesgericht

Die höchstrichterliche Instanz bezeichnet den Verkehrswert als mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden (vgl. u.a. BGE 103 Ia E. 3a).

4.2.2 Definition TEGoVA

In den europäischen Bewertungsstandards (sog. `Bluebook`) wird der Marktwert definiert als der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

4.2.3 Weitere Definition

Weitere Definitionen finden sich in der Lehre, so u.a. die folgende (vgl. FIERZ MARTINA):

Mit Ausnahme der Fälle, in welchen ein Abstützen auf den Wert angezeigt ist, nämlich

- a. wenn sich für das zu bewertende Objekt ein Preis nicht bestimmen lässt;
- b. wenn die Parteien eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben;
- c. wenn die konjunkturellen Gegebenheiten eine ins Gewicht fallende Differenz zwischen dem Wert und dem Preis des zu bewertenden Objekts erzeugen, keine Veräusserungsabsicht besteht und sich der Wert zuverlässig ermitteln lässt;

entspricht der Verkehrswert eines Vermögensobjekts dem Preis, der bei einer Veräusserung desselben am fraglichen Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie unter normalen Verhältnissen mutmasslich zu erzielen (gewesen) wäre.

4.3 Der Fortführungswert

Als *Fortführungswert* wird derjenige Wert bezeichnet, welcher sich aus der aktuellen und fortzuführenden Nutzung bemisst. Der Fortführungswert ist oft bei Industrie- und Gewerbeliegenschaften sowie generell bei Betriebsliegenschaften gefragt. Ein durch eine allfällige Umnutzung zu erzielender höherer Marktwert wird dabei nicht berücksichtigt.

4.4 Der Liquidationswert

Ein Liquidationswert wird bei Objekten mit sehr kurzer Vermarktungszeit, z. B. aus Konkursen und Nachlassliquidationen zu bestimmen sein. Auch Objekte, welche in der angestammten Weise nicht mehr nutzbar sind oder es sich um Abbruchobjekte handelt (z.B. Industriebrachen), erzielen nur noch `Tiefstpreise` oder eben *Liquidationspreise*. All diesen Objekten haftet eben ein merkantiler Mangel an, nämlich derjenige der kurzfristigen Verwertung.

4.5 Der Grundbuchauszug

Zu jeder Bewertung gehört ein aktueller Grundbuchauszug als absolutes Muss in den Anhang. Im Grundbuchauszug sind folgende Punkte ersichtlich und für die Bewertung unter Umständen von erheblichem Einfluss:

- Liegenschaftsbeschrieb
- Grundeigentümer und Eigentumsart
- Dominierte Grundstücke
- Dienstbarkeiten
- Grundlasten
- Vormerkungen
- Anmerkungen

4.6 Der Situations- bzw. Katasterplan

Der Situations- oder Katasterplan (Name je nach Kanton) ist ein Auszug aus der amtlichen Vermessung. Er kann beim zuständigen Vermessungsamt oder Geometer von jedermann bezogen werden, da die amtliche Vermessung öffentlich ist. Ein aktueller Plan, in der Regel im Format A4 und im Massstab 1:500 oder 1:1000 gehört bei jedem Gutachten in den Anhang. Folgende Punkte sind im Situationsplan ersichtlich und beeinflussen unter Umständen den Wert:

- die Grenzpunkte und Baulinien;
- die Gebäudeumrisse;
- allfällige unterirdische Gebäudeteile;
- die Strassen-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstände;
- die Grundbuchnummer;
- die Gebäudenummer;
- das Netz der Landeskoordinaten;
- die Himmelsrichtung (Windrose).

4.7 Der Gebäudeversicherungswert

In den meisten Kantonen sind die Gebäude obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung gegen Elementarschäden zu versichern. Zu diesem Zweck schätzen die Versicherungen die Wiederbeschaffungskosten, den so genannten Gebäudeneuwert. Der Gebäudeneuwert kann zur Kontrolle der eigenen Bewertung herangezogen werden. Eine unbesehene Übernahme in die Berechnungen ist nur dann möglich, wenn der Bewertungsexperte das Bewertungssystem der Versicherung genau kennt und zu interpretieren versteht.

4.8 Fiskalwerte

Steuerwerte oder amtliche Werte, wie sie in einigen Kantonen heissen, und auch die Eigenmietwerte sind für ein Bewertungsgutachten meistens von geringer Aussagekraft. Nur wer das jeweilige Bewertungssystem genau kennt, kann gewisse Vergleiche anstellen. Oft sind aber die Steuerwerte nach politischen Überlegungen und stark reglementiert – z.B. in kantonalen Dekreten – festgelegt worden.

4.9 Gebäudepläne

Zweifellos sind Grundriss- und Schnittpläne für die Bewertung äusserst hilfreich. Nur liegen sie oft nicht in der gewünschten Qualität und Aktualität oder überhaupt nicht vor. In vielen Gemein-

den führen die Bauämter ein Archiv mit Plänen aus Baugesuchen. In der Regel gegen eine Gebühr, aber meistens nur mit einer Vollmacht des Eigentümers, können sie dort bezogen werden. Dank den Plänen sind mit verhältnismässig kleinem Aufwand Flächen- und Volumenberechnungen möglich und es können Umnutzungsvarianten studiert werden. Je nach Objektart können solche Nutzungsvarianten den Wert beeinflussen.

4.10 Mieterspiegel

Für die Bewertung von vermieteten Liegenschaften ist ein Mieterspiegel unerlässlich. Zur richtigen Interpretation der Mieten ist es wichtig zu wissen, welche Mietverhältnisse indiziert sind und auf welchem mietrechtlichen Hypothekarzinsatz die aktuellen Mieten basieren.

4.11 Liegenschaftsabrechnungen

Professionelle Verwaltungen führen für ihre Liegenschaften eine Jahresrechnung. Für eine möglichst genaue Analyse der Zahlungsströme (siehe Ertragswertmethoden) sind diese Zahlen äusserst nützlich. Weil ein einzelnes Jahr oft nicht repräsentativ ist, empfiehlt es sich, die Abrechnungen der letzten zwei bis vier Jahre zu konsultieren.

4.12 Bauabrechnungen

Bauabrechnungen, wenn sie nicht zu alt sind, geben Auskunft über getätigte Investitionen, seien es die Neubaukosten oder aber die Kosten von Umbauten, Renovationen oder Umnutzungen. Je nach Gebäudeart und Bewertungsauftrag können diese Zahlen sehr hilfreich sein. Sie dürfen aber nicht in jedem Fall unbesehen übernommen werden.

4.13 Zonenplan

Die Raumplanung basiert auf dem eidg. Raumplanungsgesetz und wird umgesetzt durch Bund, Kanton, Region und Gemeinde. In kommunalen Zonenplänen wird festgehalten, in welchen Gebieten wie gebaut werden kann. In erster Linie interessieren uns hier die Bauzonen wie z.B. W3 (Zone für Wohnen, 3-geschossig), WG (Zone für Wohnen und Gewerbe). Die detaillierten diesbezüglichen Vorschriften sind in den kommunalen Baureglementen bzw. Bauordnungen aufgeführt (Baupolizeiliche Masse, Abstandsvorschriften usw.).

4.14 Ausnutzungs- und Überbauungsziffer

Die *Ausnutzungsziffer* ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (in den meisten Kantonen als `Bruttogeschossfläche` [BGF] bezeichnet) der Gebäude und der Grundstücksfläche. Eine Ausnutzungsziffer von 0.5 bedeutet, dass die realisierbare Bruttogeschossfläche bei einer Parzellengrösse von 5'000 m² 2'500 m² beträgt (5'000 m² x 0.5).

Die *Überbauungsziffer* ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche (Gebäudegrundfläche) und der Grundstücksfläche. Eine Überbauungsziffer von 60 % bedeutet z.B., dass 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden können. Der Rest bildet die Umgebungsfläche. Gebäudegrundfläche und Umgebungsfläche ergeben also in der Summe die Grundstücksfläche.

4.15 Bruttogeschossfläche

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wird im Zusammenhang mit der Ausnutzungsziffer in m² angegeben. Sie stellt die Summe aller, dem Wohnen oder Gewerbe dienenden ober- oder unterirdischen Geschossflächen (inkl. Mauerquerschnitte) dar. Die Berechnung erfolgt nach kantonalen Vorschriften.

4.16 Flächenbegriffe nach SIA Norm 416

Nachfolgend sollen kurz die wichtigsten Flächenbegriffe, die der SIA in der Norm 416 und zusammen mit dem SVIT in einer Dokumentation (D 0165) geregelt hat, definiert werden.

4.16.1 Geschossfläche (GF)

Grundrissfläche eines Geschosses (brutto) inkl. Aussen- und Innenwände. Sie besteht aus:

a. Konstruktionsfläche (KF)

Es sind dies die umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

b. Nettogeschossfläche (NGF)

Es ist dies die gesamte Geschossfläche ohne die Konstruktionsbauteile. Die Nettogeschossfläche wird unterteilt in:

aa. Nutzfläche (NF)

Aufgeteilt in die Hauptnutzfläche (HNF) z.B. Wohnen, Büro, Verkauf, Produktion, Lager usw. sowie die Nebennutzfläche (NNF), also die zum Mietobjekt vermietete Fläche wie Keller- und Estrichräume i.S. der eigentlichen Mietfläche.

bb. Verkehrsfläche (VF)

Diese dient dem Zugang zu den eigentlichen Mieträumlichkeiten (z.B. Treppenhäuser, Eingangshallen, Notausgänge, Liftanlagen usw.). Von der Verkehrsfläche auszuschliessen sind interne Verbindungen und Gänge, d.h. solche Verkehrsflächen, die sich innerhalb des Mietobjektes befinden und nicht der Allgemeinheit dienen.

cc. Funktionsflächen (FF)

Diese Flächen dienen zur Unterbringung zentraler betriebstechnischer Anlagen (Haustechnik) in einem Bauwerk.

4.16.2 Vermietbare Fläche (VMF)

Es ist diejenige Fläche, die effektiv vermietet werden kann. Im Grundsatz kann von der Nettogeschossfläche (NGF) ausgegangen werden. Allenfalls können als Bestandteil der vermietbaren Fläche sog. Zuschlagsflächen (ZF) vereinbart werden, z.B. durch mehrere Mieter genutzte Flure, Korridore, Eingangshallen und Sanitäranlagen sowie allenfalls gemeinsame Aussengeschossflächen wie z.B. Terrassen und Dachgärten. Gartensitzplätze gehören jedoch nicht zur Aussengeschossfläche, sondern zur Umgebungfläche, da sie zwar nur von einem Mieter genutzt werden, jedoch in sich nicht geschlossen sind und zumindest – wenn auch willkürlich – für andere zugänglich sind.

4.16.3 Nutzfläche

Die Nutzfläche ist in der neuen Dokumentation D 0165 als vermietbare Fläche bezeichnet. Für Wohnungen ist auch die Bezeichnung Nettowohnfläche (vgl. Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen) geläufig. Die Nettowohnfläche ist also die Summe sämtlicher für die Hauptnutzung geeigneten Nettoflächen ohne Mauerquerschnitte, Schächte, Kamine, Fensternischen, Balkone oder Aussensitzplätze jedoch inkl. wohnungsinterner Abstellräume. Letztere werden in der SIA Norm 416 als Nebennutzfläche (NNF) bezeichnet. Bei den amtlichen Schätzungen werden überdeckte Aussengeschossflächen noch zur Hälfte und ungedeckte zu einem Viertel der Grundfläche angerechnet. Auf diese Anrechnung sollte aufgrund der besseren Transparenz beim Objektvergleich verzichtet werden.

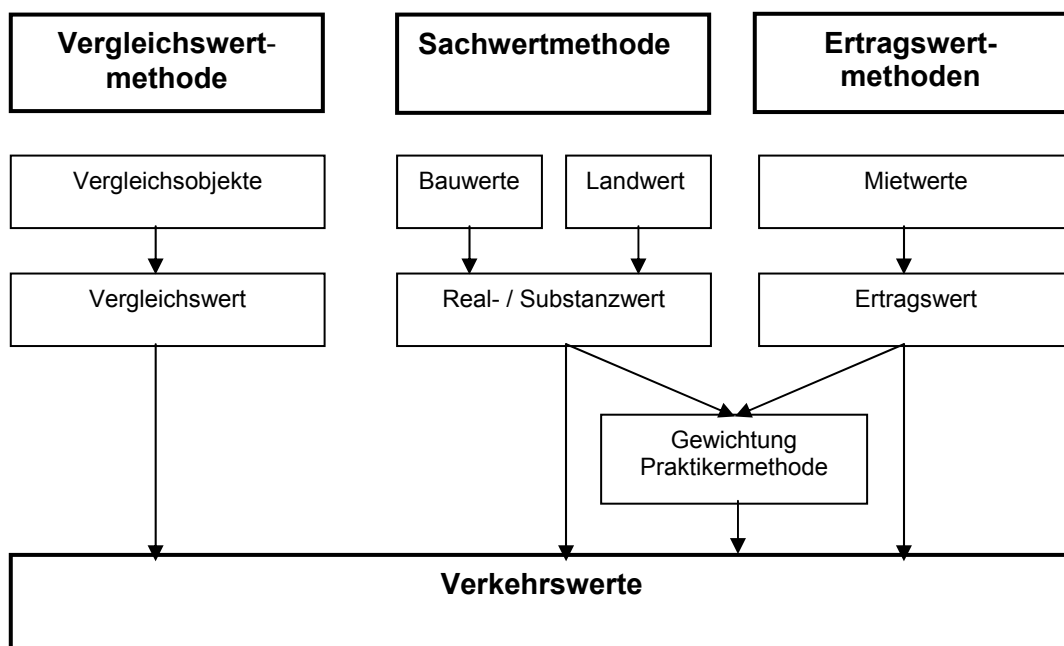
4.17 Gebäudevolumen

Die Ermittlung des kubischen Inhalts des umbauten Raumes erfolgt für jedes Stockwerk gemäss der überbauten Fläche und der Höhe von Oberkant (OK) Fussboden bis OK Decke. Dachgeschosse werden, soweit sie ausgebaut sind, mit ihrer Höhe bis OK Kehlboden, ohne Abzug der Dachschrägen, berechnet. Massgebend für diese Berechnungsmethode war bis im 2004 die SIA Norm 116. Diese wurde durch die (neue) SIA Norm 416 ausser Kraft gesetzt. Nach dieser wird – vereinfacht gesagt – das Gebäudevolumen neu ohne Zuschläge berechnet.

5 Wertermittlungsverfahren

5.1 Bewertungsmethoden

Es gibt grundsätzlich drei verschiedene Methoden zur Bewertung von Immobilien. Um ein möglichst genaues Ergebnis zu erzielen, empfiehlt es sich, mindestens zwei, besser alle drei Methoden bei jeder Bewertung anzuwenden und sich so dem gesuchten Wert auf verschiedenen Wegen anzunähern. Bei sorgfältiger und differenzierter Vorgehensweise sollten alle drei Methoden zu Ergebnissen führen, welche nur wenig voneinander abweichen.



5.2 Die Vergleichswertmethode

5.2.1 Grundgedanke der Methode

Hier stützt sich der Bewertungsexperte auf die Annahme, dass Grundstücke in ähnlicher Lage auch wertmässig vergleichbar sind. Zu Recht wird bemängelt, dass die Anwendungsmöglichkeit in der Praxis mit gewissen Ungenauigkeiten behaftet ist. Z.B. stellt sich die Frage, ob die bezahlten Preise wirklich dem Wert des Grundstückes entsprochen haben, oder ob die verglichenen Grundstücke auch tatsächlich vergleichbar sind. Auch fehlen – wobei in jüngster Zeit die Datenerhebungen eine Qualität erreicht haben, die statistische Wertberechnungen zulassen – meistens die Vergleichsobjekte bzw. die Daten zu den getätigten Kaufhandlungen.

5.2.2 Bedeutung und Verbreitung

Die Vergleichswertmethode wird auch hedonische oder ökonometrische Methode genannt. Dabei werden die preisbildenden Eigenschaften von Immobilien miteinander verglichen.

Interessant ist die Tatsache, dass sich die schweizerische Bewertungslehre erst seit kurzem ernsthaft mit den Vergleichswerten beschäftigt. Dies mag daran liegen, dass in der Schweiz das Datenmaterial aufgrund des Datenschutzgesetzes äusserst mager und das Sammeln von geeignetem Datenmaterial aufwändig und schwierig ist.

Die Vergleichswertmethode ist in jenen Fällen anwendbar, wo eine genügende Markttransparenz mit einer Anzahl vergleichbarer Objekte vorhanden ist. Sie wird vor allem bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken, Einfamilienhäusern und bei Stockwerkeigentum verwendet. Bei Gerichten steht die Vergleichswertmethode vor allem bei unüberbauten Grundstücken im Vordergrund. Sie ist die am wenigsten manipulierbare Methode, sie ist am einfachsten zu verstehen und kann dem Kunden am einfachsten erklärt werden.

5.2.3 Das Ersatzprinzip

Das wichtigste Merkmal der Vergleichswertmethode ist der Prozess der Analyse von Verkäufen und ihr Vergleich mit der zu bewertenden Immobilie, basierend auf dem Ersatzprinzip: Käufer vergleichen eine Anzahl von vergleichbaren Angeboten und wählen unter Berücksichtigung der Merkmale und Angebotspreise dasjenige aus, das Ihnen am besten entspricht. Verkäufer hingegen legen diese Angebotspreise oft fest, nachdem sie in Erfahrung gebracht haben, was Käufer in letzter Zeit für ähnliche Immobilien bezahlt haben.

5.2.4 Die vier Schritte der Vergleichswertmethode

Schritt 1: Datenerhebung

Der erste Schritt besteht aus zwei Teilen: Auswahl von vergleichbaren Verkäufen und Suche nach den jeweiligen Verkaufsinformationen. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte sollten drei Kriterien erfüllt sein, damit ein Verkauf als vergleichbar angesehen werden kann: a. - Bei dem Verkauf muss es sich um eine wettbewerbsfähige Immobilie handeln. b. – Es muss ein Offenermarktgeschäft sein. c. - Die Handänderung sollte erst kürzlich erfolgt sein.

Schritt 2: Datenanalyse

Für die Vergleichstauglichkeit sind namentlich folgende Punkte zu beachten:

- Vergleichsperimeter: Standortgemeinde, Bauzone, Ausnutzungsziffern
- Vergleichszeitpunkt: Handänderungen nicht älter als 3 Jahre
- Bereinigung um Höchst- und Tiefpreise

- Bereinigung um Handänderungen aus Erbteilung oder aus Liquidationen
- Berücksichtigung der Grösse und der Topographie
- Berücksichtigung von Erschliessungsunterschieden
- Mikrolage: Besonnung, Aussicht, Immissionen
- Dienstbarkeiten, Baulinien

Schritt 3: Korrekturfaktoren

Als nächstes folgt das Untersuchen der Unterschiede zwischen den Verkaufsobjekten und der zu bewertenden Immobilie. Dabei werden die als tauglich befundenen Vergleichsobjekte in einer Tabelle aufgelistet. Ein Beispiel einer solchen Tabelle befindet sich im Anhang.

Schritt 4: Erhalten des Schätzwertes

Es empfiehlt sich, die erhaltenen Werte mit weiteren Quellen zu vergleichen, wie zum Beispiel dem Immo-Monitoring von Wüest & Partner oder dem Angebotspreisindex von IAZI oder mit aktuellen Angebotswerten im Internet.

5.3 Die Sachwertmethode

5.3.1 Substanzwert

Der Substanzwert (auch Real- oder Sachwert genannt) bildet den substanziellen Wert eines Grundstückes und ergibt sich aus dem berechneten Bauwert der Gebäude zuzüglich der für ihre Erstellung nötigen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie den Baunebenkosten und dem Landwert der Parzelle.

5.3.2 Der Neubauwert

Um die Baukosten eines Gebäudes berechnen zu können, müssen die für die Erstellung einer Baute nötigen Positionen des Baukostenplanes (= Kostenstellen, welche bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens anfallen; aufgestellt durch die Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierungen CRB) ermittelt werden. Der Baukostenplan (BKP) besteht aus den Hauptpositionen 0 – 9, wobei 0 die Kosten für das Land sowie dessen Erschliessungskosten und 1 – 5 die Aufwendungen für das Gebäude betreffen.

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten

- Die Vorbereitungsarbeiten beinhalten Kosten, die notwendig sind, um eine Landparzelle baureif zu machen: Abbrüche, Rodungen, Anpassungen an bestehende Bauten, Mehraufwendungen wegen schlechten Baugrundes wie Pfählen, Spund- oder Rühlwände, Erschliessung mit Werkleitungen und Verkehrseinrichtungen bis an die Grundstücksgrenze, etc. Wenn das Land mit einer Hilfsmethode bewertet wird (Vergleiche Lageklasse), so sind die Vorbereitungsarbeiten bei bebauten Grundstücken im Landwert enthalten und nicht mehr aufzuführen. Ein absolut baureifes Grundstück benötigt keine Vorbereitungsarbeiten.

BKP 2: Gebäude

- Der Gebäude-Neuwert wird mit Hilfe des Gebäudevolumens oder der Geschossfläche ermittelt. Bei beiden Varianten wird die entsprechende Grösse (Volumen bzw. Fläche) mit einem Erfahrungspreis multipliziert. Im Anhang findet sich eine Zusammenstellung, welche bei der Wahl von Flächenpreisen hilfreich ist. Das Gebäudevolumen wie auch die Geschossfläche sind gemäss der SIA Norm 416 zu berechnen. Der berechnete Gebäude-Neuwert kann mit dem Gebäudeversicherungswert verglichen werden. Allerdings sind Abweichungen vor allem bei älteren Gebäuden möglich, weil der Gebäudeversicherungswert auf die Wiederbeschaffungskosten nach heutigen Qualitätsmassstäben abstellt, der für die Bewertung zu wählende Preis hingegen dem Standard des Objektes entsprechen muss (beispielsweise tiefer als heutige Konstruktionen, wenn keine Wärmedämmung vorhanden ist).

BKP 3: Betriebseinrichtungen

- Unter Betriebseinrichtungen versteht der Experte fest eingebaute Anlagen, welche einer speziellen Nutzung des Gebäudes dienen. Separat werden diese dann bewertet, wenn ohne sie kein Ertrag mit der entsprechenden Nutzung zu erzielen wäre. Beispiele: Kranbahnen, Warenlifte, Rolltreppen, Kühlanlagen etc. In der Regel weisen diese Einrichtungen auch andere Abschreibungsdauern auf, was eine spezielle Bewertung notwendig macht. Im Einzelfall empfiehlt es sich, einen Fachspezialisten bei zu ziehen. Betriebseinrichtungen gibt es nur in gewerblichen oder industriellen Liegenschaften sowie in Spezialobjekten wie Spitälern, Gaststätten, Tankstellen, usw. Die Betriebseinrichtungen sind nur dann in die Substanzwertrechnung einzubeziehen, wenn der Mietwert ohne die Betriebseinrichtung tiefer ausfallen würde. Als Beispiel sei der Hallenkran erwähnt. Wenn die Halle dank des Krans zu einem höheren Preis vermietet werden kann, so ist der Kran bei den Betriebseinrichtungen zu bewerten. Ist hingegen eine Betriebseinrichtung stark auf den aktuellen Nutzer ausgerichtet (z. B. eine Farbspritzkabine eines Malers in einer Werkstatt, die auch andere Nutzungen zulässt) und würde bei einer Wiedervermietung entfernt werden müssen, so ist sie nicht zu bewerten.

BKP 4: Umgebung

- Die Umgebung umfasst die baulichen Anlagen der Grundstücksfläche exklusive der Gebäudegrundfläche, da letztere bereits unter BKP 2 enthalten ist. Darunter sind Stützmauern, Aussenbeleuchtung, Rasenflächen, Pflanzen, Zugangswege, Autoabstellplätze im Freien und ähnliches zu verstehen. Ebenfalls zur Umgebung gehören gemäss BKP die Werkleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude. Die Umgebungsanlage wird in der Regel über die effektiven Flächen und deren Flächenpreise oder über einen Prozentsatz (ca. 5 %) der Gebäudekosten ermittelt. Beim Verwenden des Prozentsatzes ist Vorsicht geboten. Bei Innenstadtlagen kommt es häufig vor, dass die Bauten allseitig direkt an die Grenzen erstellt sind. Somit gibt es bei diesen Objekten keine Umgebungsanlage. Bei solchen Liegenschaften mit einer Erfahrungszahl zu rechnen, wäre falsch. Der über die Prozentzahl ermittelte Wert muss immer mit den effektiven Gegebenheiten überprüft werden. Gartenhallen, Schwimmbäder, Garagenboxen, Schöpfe oder Kleintierställe sind nicht zur Umgebung zu rechnen, sondern als eigenes Schätzungsobjekt gesondert aufzuführen.

BKP 5: Baunebenkosten

- Unter den Baunebenkosten werden Kosten erfasst, die mit den eigentlichen Bauleistungen direkt nichts zu tun haben. Dennoch sind sie notwendig, um ein Bauwerk zu errichten. Im Wesentlichen sind dies: Bewilligungsgebühren, Anschlussgebühren an die öffentlichen Werkleitungsnetze, Versicherungen, Finanzierungskosten,

Anwaltskosten, Miete von fremdem Grund (z. B. für die Bauplatzinstallation), Dokumentationen und Kopien, etc. In der Regel werden sie mittels Prozentzahl (ca. 8% bis 10 % der Gebäudekosten) ermittelt.

Dieser detaillierte Raster wird vom SIA zur Submission sowie bei der Ausführung von Bauvorhaben und zur Ermittlung des Bauwertes auch vom Immobilienbewerter verwendet. Da vorab bei älteren Bauten in der Regel keine Baukostenabrechnung mehr vorhanden ist, wird der Bauwert mittels pauschalen Richtwerten nach Kubikmeter oder Quadratmeter umbauten Raumes für die BKP-Position 2 und pauschalen Zuschlägen für die übrigen BKP-Positionen ermittelt.

Nachfolgend ein Beispiel der Ermittlung eines Neubauwertes einer (überbauten) Liegenschaft:

<i>BKP 2: Gebäudekosten für ein Mehrfamilienhaus:</i> 12'000 m ³ à Fr. 525 pro m ³ umbauten Raum	Fr. 6.30 Mio.
<i>BKP 1, 4 und 5:</i> Pauschal 15 % von BKP 2	Fr. 0.95 Mio.
Total Neubauwert	Fr. 7.25 Mio.

5.3.3 Der Zeitwert

Der Zeitwert oder sog. Zustands- bzw. Restwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neubauwert. Bei der Wertminderung eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung zufolge Alter, Abnützung und anderer Gründe (z.B. Demodierung) eingetreten sind. In der neuen Bewertungslehre wird der Begriff „Altersentwertung“ nicht mehr verwendet, da die Entwertung einer Baute sich primär aus dem verbleibenden Nutzungspotential ergibt und dieses unter Umständen vom Alter unabhängig sein kann. Die Wertminderung kann denn auch wie folgt umschrieben werden:

- natürliche (technische) Alterung, die je nach Bauart und Material des Gebäudes eingetreten ist, bedingt auch durch die normalen und lagebedingten Umwelt- und Witterungseinflüsse;
- die (wirtschaftliche) Alterung des Gebäudes und der Gebäudeteile, welche durch die Zweckbestimmung, Nutzungs- und Betriebsart sowie Demodierung bedingt ist;
- allgemeiner Zustand des Gebäudes infolge ordentlich getätigtem Unterhalt oder aber fehlendem Unterhalt;
- Baumängel und –schäden;
- getätigte grössere Ersatzvornahmen und Investitionen.

Für die Beurteilung der Wertminderung ist der Zustand entscheidend, in welchem sich das Objekt beim Augenschein befindet. Die Abschreibung infolge von Wertminderungen wird in der

Regel in % vom Gebäudeneubauwert und aus ökonomischer Sicht vom Restwert der Reproduktionskosten berechnet. In der Praxis wird zwischen der technischen und wirtschaftlichen (Alters)Entwertung unterschieden. Die erstere richtet sich nach der Qualität des verwendeten Baumaterials sowie der Lebensdauer der einzelnen Gebäudeteile und der Nutzungsintensität; die zweite hängt von der Lage, Art und der Zweckbestimmung des Schätzungsobjektes ab. Die bis in die 80er-Jahre angewandten Wertminderungstabellen nach ROSS oder nach HÄGI wurden in jüngster Zeit von der Lehre abgelehnt. Ökonomisch betrachtet hängt der Restwert eines alten Gebäudes so oder so von der Einschätzung seiner zukünftigen Nutzleistung im Verhältnis zu derjenigen eines Neubaus ab. Das Alter ist dabei unerheblich (vgl. die klassischen „Altstadtbauten“ in vielen Schweizer Städten). In Ziff. 5.5 unten folgen weitere Erläuterungen zur Wertminderung.

5.3.4 Der Landwert

Je nach *Beschaffenheit*, *Lage* oder *Nutzungsintensität* kann der Wert des Bodens variieren. Die Aufteilung von Grund und Boden erfolgt in die Gruppen Ödland, Wald, Kulturland, Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland. Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten führen nicht nur zu unterschiedlichen Werten, sondern es werden auch unterschiedliche Bewertungsmethoden angewandt. In sich haben sie jedoch alle etwas gemeinsam: Der Wert eines jeden Gutes ergibt sich aus dessen möglichen (und damit zukünftigen) Nutzen. In der Folge geht es um die Bewertung von Bauland, d.h. von bebaubaren und/oder bereits bebauten Grundstücken. Der Landwert ist unter der BKP-Position 0 erfasst (Wert oder Kosten des Bodens bebauter oder unbebauter Grundstücke). Er hängt im Wesentlichen vom darauf realisierten bzw. realisierbaren Bauvolumen und dem damit verbundenen Nutzungspotential ab.

a. Absoluter Landwert

Wert bei bestmöglicher Nutzung eines Grundstückes. Dieser Maximalwert wird bei bebauten Grundstücken nicht immer erreicht. Bei unbebauten Grundstücken kann er aufgrund der möglichen Nutzung ermittelt werden.

b. Relativer Landwert

Wert eines Grundstückes in Relation zur Bebauung. Durch die Art der Bebauung oder durch bestehende Dienstbarkeiten usw. ist es auch möglich, dass das Grundstück nicht maximal genutzt wird.

c. Methoden der Landwertermittlung

aa. *Die Vergleichswertmethode*

Hier stützt sich der Schätzungsexperte auf die Annahme, dass Grundstücke in ähnlicher Lage auch wertmässig vergleichbar sind. Als Ausgangspunkt werden die Baulandpreise vergleichbarer Grundstücke genommen. Nach Abwägung allfälliger Vor- und Nachteile, wie Unterschiede in der Aussicht, der Besonnung, der Bebaubarkeit, dem allgemeinen Erschliessungsgrad sowie der verkehrstechnischen Relation wird ein Schätzungswert pro Quadratmeter Bauland festgelegt. Es gilt der Grundsatz, dass der Verkehrswert des Bodens sich vor allem nach den im verlaufe der

letzten Jahre tatsächlich bezahlten Preise für Land von ähnlicher Beschaffenheit und Lage zu richten hat. Der daraus resultierende Bodenwert soll den aktuellen Marktpreis wiedergeben.

bb. Die Lageklassenmethode

In den Jahren 1955 – 1957 hat NAEGELI mehr als 200 Schätzungen aus einem Zeitraum von 83 Jahren systematisch ausgewertet und das Modell bis zu seiner 2. Auflage seines Buches mit weitere Vergleichsobjekten ergänzt, so dass es letztlich mehr als 1'100 Grundstücke in 92 Ortschaften und 13 Kantonen enthielt. Die Objektgattungen umfassten Wohn- und Geschäftshäuser, Hotels, Restaurant, Kinos, Garagen, gewerbliche Betriebe, Fabrikanlagen usw. Die Auswertung wurde in einer Grafik dargestellt und es zeigte sich, dass Objekte in gleicher Lage stets gleiche Verhältniszahlen von Gesamtanlagewert, Landwert und Mietzinstotal aufwiesen, so dass sich eine Aufteilung in Lageklassen aufdrängte, um die Modellrechnung praktikabel und für alle Fälle anwendbar zu machen. So entstand der Lageklassenschlüssel mit den Lageklassen 1 – 8. Die Numerierung entspricht dem Mittel des Vielfachen im Verhältnis des Landwertes zum Mietzinstotal. Demnach wurde der Landwert in % des Gesamtanlagewertes festgehalten und die Jahreszins ins Verhältnis zum Landwert gesetzt. Daraus resultierte ein Landwertanteil von 6.25 % pro Lageklassenpunkt. In der Zwischenzeit wurde aufgrund der Bodenpreisentwicklung der Lageklassenschlüssel auf 10 Lageklassen erweitert.

cc. Die Strukturwertmethode

Ähnlich der Lageklassenmethode von NAEGELI nimmt FIERZ statistische Erhebungen als Grundlage, um diese strukturellen Einflüsse tabellarisch erfassen und auswerten zu können. Dabei werden die Grundstücke verschiedenen Teilmärkten (Rendite-Wohnliegenschaften, Einfamilienhäuser und Villen, gewerbliche und industrielle Liegenschaften sowie Objekte des Handels- und Dienstleistungssektors) zugeordnet und innerhalb diesen nach verschiedenen Kriterien beurteilt. Jedem Kriterium werden eine Anzahl Punkte zugeteilt und der Mittelwert ergibt den Strukturwert. Die Parallelen zur Lageklassenmethode von NAEGELI sind augenfällig. Wie bei dieser zeigt das statistische Ergebnis in der Graphik (sog. Strukturwertfunktion) auf, dass der Landwert bei gegebenem Bauvolumen exponentiell mit dem Strukturwert ansteigt. Oder anders ausgedrückt: Je höher der Strukturwert, je grösser der Landwertanteil am Bauwert.

dd. Die Rückwärtsrechnung

Die Methode dient ebenfalls zur Bewertung unbebauter Grundstücke und solchen mit Abbruchobjekten. Dabei errechnet sich der Landwert aus der Differenz des Ertragswertes zum Bauwert einer zulässigen Baute. Auch hier sind Annahmen zu treffen, z.B. bezüglich des Kapitalisierungssatzes oder der Mietwerte. Die Resultate können daher je nach Annahme weit auseinander liegen. HAGI spricht hier zu recht vom „tragbaren Bodenwert“ eines unbebauten Grundstücks und weist darauf hin, dass der Mietzins mit besonderer Sorgfalt bestimmt werden muss, ansonsten im Ergebnis grosse Differenzen entstehen können. Er bezeichnet die Methode als zumindest „theoretisch“ einwandfrei und sie hat sich denn auch bis heute gehalten. So wendet FIERZ bei der Barwertberechnung einer unbebauten Liegenschaft die Rückwärtsrechnung mit folgender Formel an: $\text{Barwert} - \text{Baukosten für Neubauprojekt} = \text{Landwert}$

5.4 Die Ertragswertmethoden

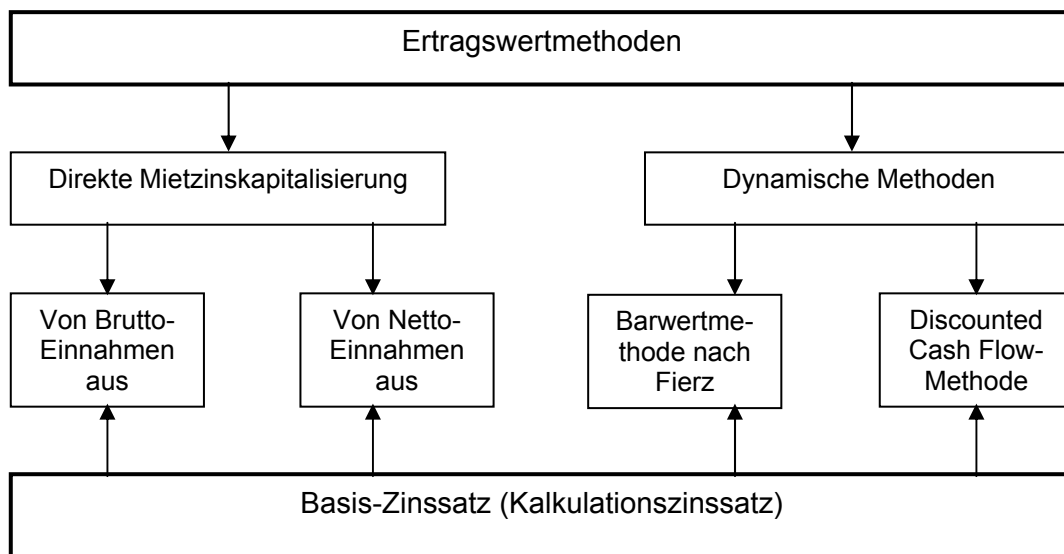
5.4.1 Grundgedanke der Methode

Im Vordergrund der Ertragswertmethoden stehen die Zahlungsströme. Der Betrieb einer Liegenschaft generiert wie bei einem Unternehmen Einnahmen, Ausgaben, Investitionen und einen

Gewinn. Alle Ertragswertmethoden haben zum Ziel, den Betrag zu beziffern, welcher sich mit dem Gewinn verzinsen lässt.

5.4.2 Übersicht über die verschiedenen Ertragswertmethoden

In der Fachliteratur wird eine ganze Reihe von Ertragswertmethoden beschrieben. Die nachstehende Grafik bietet einen Überblick über die gebräuchlichsten Methoden:



5.4.3 Der Mietertrag

Der Mietertrag ist der effektive *Bruttomiettertrag* (Mietzins ohne Heiz- und Nebenkosten), den ein Mieter dem Vermieter bezahlt. Es empfiehlt sich, den Mietertrag genau zu prüfen und dem Markt mit vergleichbaren Objekten gegenüberzustellen. Ist der Mietertrag nicht nachhaltig oder realistisch, muss ein Mietwert angenommen werden.

5.4.4 Der Mietwert

Der Mietwert ist der Betrag, welcher in die Schätzung einbezogen wird. Er kann vom Mietertrag abweichen, wenn dieser nicht nachhaltig oder marktkonform ist oder bei Eigennutzung. In diesen Fällen muss ein Mietwert geschätzt werden. Dieser findet als Bruttomiettertrag Eingang in die Bewertung.

5.4.5 Die Bewirtschaftungskosten

Unter den Bewirtschaftungskosten werden jene Aufwendungen verstanden, welche beim Eigentümer anfallen und die nicht an den Mieter weiterverrechnet werden können. Sie fallen periodisch an und mindern direkt den Bruttoertrag. Sie werden für eine Bewertung mit Vorteil den

Liegenschaftsabrechnungen der letzten Jahre entnommen. Sie betragen in der Regel rund 15% bis 25% des Bruttoertrages und setzen sich aus folgenden Teilen zusammen:

a. Betriebskosten (ca. 4% bis 8% des Bruttomietertages)

Unter die Betriebskosten fallen die Versicherungen, die Liegenschaftssteuern, die Gebühren und Abgaben.

b. Unterhaltskosten (ca. 6% bis 15% des Bruttomietertages)

Als Unterhaltskosten gelten die Aufwendungen für Reparaturen und Ersatz von defekten Geräten und Einrichtungen, nicht aber die Renovationen. Gebräuchlich ist auch der Begriff Instandhaltung.

c. Verwaltungskosten (ca. 3% bis 7% des Bruttomietertages)

Die Verwaltungskosten fallen an für die Liegenschaftsverwaltung inkl. Buchhaltung, Wohnungsübergaben, Betreuung der Mieter und des Hauswartes.

d. Risiko für Mietzinsausfälle (0% bis ca. 6% des Bruttomietertages)

Mietzinsausfälle kann es geben bei Mieterwechseln, wenn eine nahtlose Weitervermietung nicht möglich ist, oder wenn ein Mieter insolvent ist oder ausgewiesen werden muss. Es ist nicht zu verwechseln mit dem Liegenschaftsrisiko. Letzteres wird im Basiszinssatz berücksichtigt.

5.4.6 Die Rückstellungen

Grosszyklische Erneuerungen werden i.d.R. alle 20 bis 30 Jahre notwendig, um abgenützte oder verwitterte Bauteile zu ersetzen. Gebräuchlich hierfür ist auch der Begriff *Instandsetzung*, wogegen der allgemeine Unterhalt und die Reparaturen (vgl. oben 5.4.5 lit. b) als *Instandhaltungskosten* bezeichnet werden. Dafür muss vom jährlichen Bruttomietertag ein Betrag von rund 7% bis 15% zurückgestellt werden. Die notwendige Rückstellung hängt stark von der Bauqualität und von der Nutzungsintensität des Gebäudes ab. In der Praxis wird häufig amortisiert anstatt dass ein Fonds geäufnet wird, oder aber der zurückzustellende Betrag wird an den Hauseigentümer ausgeschüttet. In letzterem Fall muss dann für die Renovationen neues Kapital eingeschossen werden.

Die Abgrenzung zwischen Unterhalt (Instandhaltung) und Renovationen (Instandsetzung) ist nicht exakt möglich. So gibt es auch Hauseigentümer, welche Erneuerungen möglichst lange aufschieben und dafür höhere Unterhaltskosten in Kauf nehmen.

5.4.7 Der Nettomiettertrag

Nachdem vom *Bruttomiettertrag* sowohl die Bewirtschaftungskosten als auch die Rückstellungen in Abzug gebracht worden sind, resultiert der *Nettomiettertrag*. Der *Nettomiettertrag* steht dem Hauseigentümer für die Verzinsung des investierten Kapitals (Eigen- und Fremdkapital) zur Verfügung.

5.4.8 Die Wahl des Kapitalzinssatzes

Der Wahl des richtigen Zinssatzes kommt eine enorme Bedeutung zu. Ob der Zinssatz 4% oder 5% beträgt, hat im Endergebnis eine Differenz von 20% bis 25% zur Folge.

Dem *Kapitalzinssatz* – auch Basiszinssatz genannt – kommen zwei primäre Aufgaben zu.

- Diskontierung zukünftiger Mietzinseinnahmen
- Berücksichtigung einer Risikoprämie

Seine Funktion ist damit diejenige einer Vergleichsrendite mit Kapitalanlagen mit ähnlichem Risiko oder mit anderen Immobilienanlagen am Stichtag. Die Teuerung wird deshalb im Zinssatz nicht berücksichtigt. Der zu verwendende Zinssatz kann aus dem Marktgeschehen oder auf Grund von Verkäufen von Vergleichsliegenschaften mit ähnlichen Eigenschaften am Standort der Immobilie abgeleitet werden. Die Finanzierungsart einer Liegenschaft hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wertbestimmung. Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital ist bei jedem Objekt unterschiedlich. In der Praxis wird jeweils der durchschnittliche Zinssatz für die Kapitalkosten angewendet, wobei dieser die objektspezifischen Risikofaktoren zu berücksichtigen hat.

In der Fachliteratur sind verschiedene Ansätze zur Bestimmung des Basiszinssatzes zu finden:

- Schätzerhandbuch SEK/SVIT/SVKG: aktueller Hypothekar-Leitzinssatz (Althypothen) am Stichtag.
- FIERZ: langfristiger Durchschnittszinssatz der Hypothen, leicht angepasst an die aktuellen und zu erwartenden Verhältnisse.
- STAEHELIN: Durchschnittszinssatz der Bundesobligationen mit Zuschlägen für das allgemeine und das objektspezifische Risiko, korrigiert um die Kaufkraftsicherung und Wertsteigerung.
- THOMMEN: Mit Verweis auf die angelsächsische Praxis, werden die durchschnittlichen Kosten des Fremd- und Eigenkapitals (WACC) berechnet:

Fremdkapital	70% * 5% →	3.5%
Eigenkapital	30% * 6% →	1.8%
Kapitalkosten	100 % →	5.3%

Aus dem Investitionsrechenverfahren stammt eine weitere Methode, nämlich diejenige des internen Zinssatzes (Internal Rate of Return IRR). Gerade bei Investitionsprojekten kann so die Vorteilhaftigkeit einer Variante beurteilt werden. Vereinfacht gesagt wird dabei ein interner Verzinsungssatz festgelegt und mit den erwarteten Rückflüssen (Mietträge) verglichen.

Vergleicht man die Ergebnisse dieser Ansätze, so ergibt sich bei durchschnittlichen Zinsverhältnissen ein Bereich zwischen 4.00% und 5.50% für die Gesamtkapitalverzinsung. Unterschiede ergeben sich vor allem in der Beurteilung der Risikozuschläge. Die Empfehlungen zur Wahl des richtigen Zinssatzes sind zahlreich und zum Teil auch dogmatischer Art. Letztlich gilt es aber festzuhalten, dass der Markt den Zinssatz festlegt.

5.4.9 Die Bruttokapitalisierung

Bei der *Bruttokapitalisierung* wird der Bruttomiettertrag mit dem (Brutto)Kapitalisierungssatz kapitalisiert. Dabei wird mathematisch angenommen, dass sowohl der Bruttomiettertrag als auch der Kapitalisierungssatz für die Zukunft unverändert bleiben und damit eine sog. `ewige Rente` bilden. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Kapital- bzw. Basiszinssatz und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten und Rückstellungen.

Beispiel:

<i>Berechnungsparameter</i>		<i>Ertragswert</i>
Bruttomiettertrag p.a. CHF 0.12 Mio.		Formel: 0.12 Mio. / 6.3 % → 1.9 Mio.
Basiszinssatz	4.5 %	
Zuschläge:		
Bewirtschaftungskosten	1.2 %	
Rückstellungen	0.6 %	
Kapitalisierungssatz		6.3 %

5.4.10 Die Nettokapitalisierung

Bei der *Nettokapitalisierung* wird der Nettomiettertrag mit dem Basiszinssatz kapitalisiert. Auch hier rechnet man mathematisch gesehen mit einer ewigen Rente, das heisst, es wird vorausgesetzt, dass der angenommene Nettomiettertrag für die Zukunft immer konstant bleibt.

Beispiel:

<i>Berechnungsparameter</i>		<i>Ertragswert</i>
Bruttomiettertrag p.a.	120'000	Formel: 85'500 / 4.5 % → 1.9 Mio.
abzüglich:		
Bewirtschaftungskosten 19 %	23'000	
Rückstellungen 9.5 %	11'500	
Nettomiettertrag	85'500	

Das Resultat zeigt, dass der Ertragswert unabhängig von der Kapitalisierungsform gleich hoch ist. Das gilt selbstverständlich nur dann, wenn in beiden Fällen die gleichen Berechnungspara-

meter zugrunde gelegt werden. Damit das Kapitalisieren zu korrekten Ergebnissen führt, müssen die Annahmen (Mietwert, Aufwendungen) nachhaltig sein. Wenn die Nachhaltigkeit nicht gegeben ist, darf nicht `klassisch` – d.h. i.S. einer ewigen Rente – kapitalisiert werden. In diesem Fall sind Barwert- oder DCF-Bewertungen vorzunehmen. Die Nachhaltigkeit ist gestört, wenn beispielsweise eine anstehende Renovation zu neuen Mietwerten führt, oder wenn auf Grund der Bausubstanz eine Nutzung bis zum ökonomischen Horizont nicht möglich ist.

5.4.11 Der Barwert

Als Grundlage für die Barwert- und die DCF-Rechnung (Discounted Cash Flow-Bewertung) sind einige Kenntnisse der Zinseszins- und Rentenrechnung unerlässlich.

a. Aufzinsen

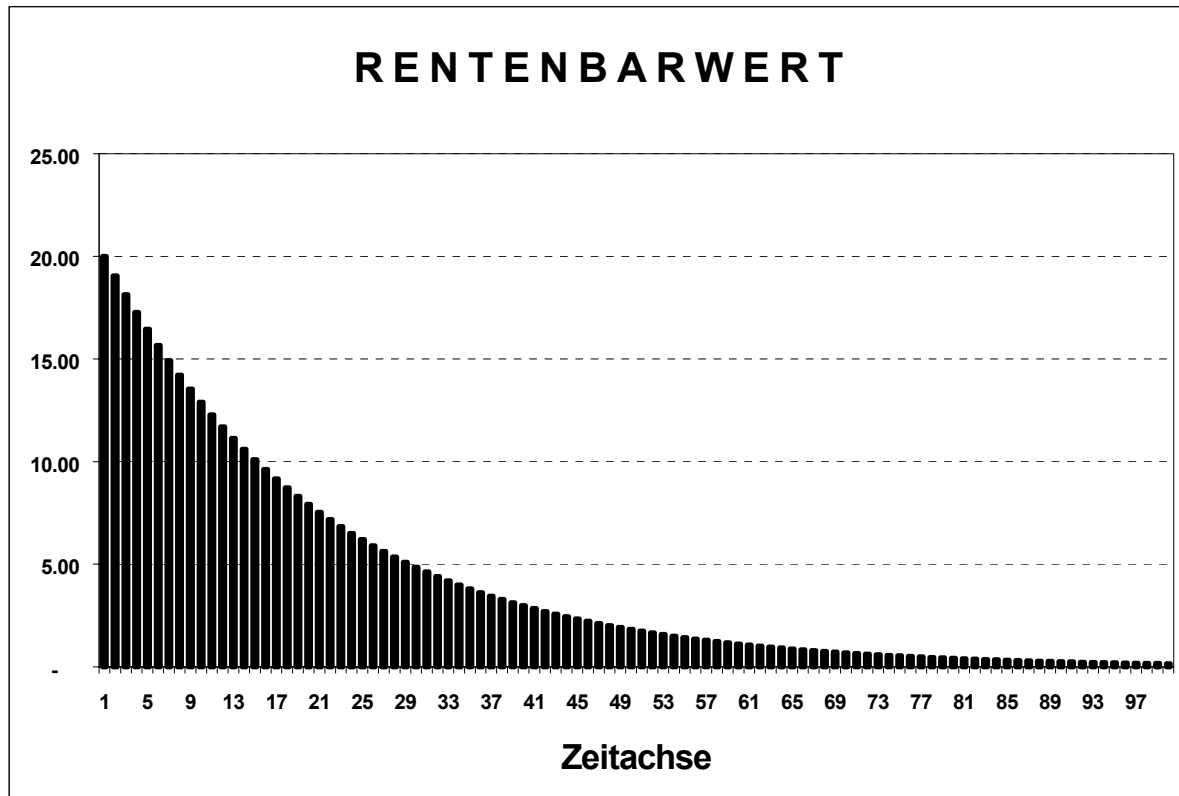
Bei einem Sparheft wird immer am Jahresende der Zins gutgeschrieben. Hebt man diesen Zins nicht ab, sondern lässt ihn auf dem Sparheft angelegt, wirft auch diese Zinsgutschrift am Ende des nächsten Jahres einen Zins ab, den Zinseszins. Über die Jahre wächst der Geldbetrag stetig an.

b. Abzinsen

Das Abzinsen ist das rückwärts gerechnete Aufzinsen. Gesucht ist immer ein Gegenwartswert heute, der so genannte einfache Barwert. Wenn ein Sparheft in 10 Jahren einen Saldo von beispielsweise Fr. 10'000.- aufweisen soll, kann mittels abzinsen der Betrag bestimmt werden, der heute einbezahlt werden muss, damit er mit Zins und Zinseszins in 10 Jahren zu Fr. 10'000.- angewachsen sein wird. Der Aufzinsfaktor ist der Kehrwert (reziproke Wert) des Abzinsfaktors und umgekehrt. Das Abzinsen nennt man auch *diskontieren*.

c. Rentenbarwert

Eine Rente ist eine in bestimmten Zeitabständen wiederkehrende Zahlung. Grundsätzlich sind alle wiederkehrenden Zahlungen als Rente zu bezeichnen, beispielsweise der Lohn eines Arbeitnehmers, die Miete, eine Leasingrate, der Jahresbeitrag im Verein, usw. Man kann eine Rente auch in einen einmalig zu zahlenden Betrag umrechnen. Dieser einmalige Betrag ist der Rentenbarwert bzw. der Kapitalwert. Der Rentenbarwert ist die Summe aller auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten *zukünftigen* Zahlungen.



d. Barwertrechnung in der Immobilienbewertung

Die Barwertrechnung ist grundsätzlich eine Ertragswertrechnung. Sie stellt auf die mit dem Betrieb der Immobilie anfallenden Zahlungsströme ab. Dabei sind die Annahmen die gleichen wie bei der klassischen Ertragskapitalisierung, doch wird von einer zeitlich begrenzten Rente ausgegangen.

Das Vorgehen bei der Barwertrechnung ist immer das folgende:

1. Bestimmen des Nettomietetrages vor Rückstellung/Abschreibung
2. Bestimmen des Diskontsatzes (Kapitalzinssatz)
3. Bestimmen der Zeitachse
4. Bestimmen der grosszyklischen Sanierungsarbeiten
5. Kalkulation des Barwertes

5.4.12 Discounted Cash Flow (DCF)

Bei der Berechnung des Ertrags- bzw. Barwertes wird i.d.R. von konstanten künftigen Leistungen ausgegangen, d.h. die Resultate bilden sich aufgrund statischer Periodenleistungen. Sollen aber mögliche Veränderungen direkt in die Berechnung einfließen – z.B. die Kostensteigerungen auf den Aufwendungen oder die Indexierung der Mieterträge – so wird der Ertrags- bzw.

Barwert dynamisch berechnet. Dies geschieht durch die Bildung von einzelnen Betrachtungshorizonten, innerhalb welcher sich entweder die Leistung bzw. Rente verändert oder aber modifizierter Kapitalisierungszinssätze zur Anwendung gelangen. Auch eine Änderung beider Parameter ist möglich. Daher wird bei Immobilienbewertungen immer mehr mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) – einer dynamischen Ertragswertmethode – gearbeitet. Dabei werden über einen Prognosehorizont von 5 oder 10 Jahren die jeweilig zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben berechnet und der daraus resultierende jährliche Nettoertrag (i.S. eines Free Cash Flows, d.h. Cash Flow abzüglich Investitionen) auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Residualwert (Restwert) der Liegenschaft am Ende des Prognosehorizonts errechnet sich dann aus dem Barwert einer ewigen Rente, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontiert wird. Die Summe sämtlicher diskontierter Nettoerträge ergibt dann den Netto-Barwert der Liegenschaft bzw. den *diskontierten Cash Flow*. Der Hauptvorteil der DCF-Methode liegt in der hohen Transparenz der Bewertung für den präzisen Prognosehorizont. Dazu ist allerdings detailliertes Zahlenmaterial notwendig. Ein weiterer grosser Vorteil ist die Möglichkeit der Investitionsplanung. Dank der Simulierung künftiger Jahresrechnungen können Finanzpläne überprüft werden.

Beispiel einer DCF-Tabelle

Jahr	1	2	3	4	5	ab 6. Jahr
Bruttomiettertrag	100'680	100'680	105'000	105'000	120'000	120'000
Bewirtschaftungskosten	-15'778	-15'778	-16'000	-12'000	-18'000	-18'000
Leerstand	0	-4'000	0	-50'000		
Nettomiettertrag	84'902	80'902	89'000	43'000	102'000	102'000
Renovation Gebäudehülle		-250'000				
Renovation Ausbau				-300'000		
Heizungssanierung					-30'000	
jährl. Rückst. (ab Nachhaltigkeit)						-11'500
Gewinn bzw. Verlust	84'902	-169'098	89'000	-257'000	72'000	90'500
Zinssatz	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Ertragswert ab Nachhaltigkeit						2'011'111
Abzinsfaktor	0.957	0.916	0.876	0.839	0.802	0.802
Discounted Cash Flow	81'246	-154'848	77'990	-215'510	57'776	
Residualwert						1'613'818
Summe aus DCF + Residualwert						1'460'472

5.5 Die Wertminderungen

In den meisten Fällen ist seit der Erstellung des Gebäudes eine Wertminderung eingetreten. Es gibt drei unterschiedliche Arten von Wertminderungen, sie bilden zusammen die so genannte *Entwertungstrilogie*, eine Erkenntnis die von FIERZ stammt.

5.5.1 Reduziertes Leistungsvermögen bzw. Verlust an Nutzungspotenzial

Der Restwert eines Gebäudes hängt von der Einschätzung seiner zukünftigen Nutzleistung ab. Ältere oder schlecht konzipierte Gebäude weisen oft Wohnungsgrundrisse und Komfortmerkmale auf, die nicht zeitgemäss sind (z. B. geschlossene, enge Küchen, zuwenig Nasszellen, kein Lift, kleine Fenster, schlechte Schalldämmung, usw.). Wenn diese Mängel auch mit einer normalen Renovation nicht behoben werden können, so ist das Leistungsvermögen reduziert. Oder anders gesagt, ein vergleichbarer Neubau würde diese Mängel nicht aufweisen und hätte dadurch höhere Erträge. Der Altbau hat demnach ein *reduziertes Leistungsvermögen*. Vor allem bei Gewerbeliegenschaften kommt es oft vor, dass ein Gebäude eine Substanz aufweist, die in einem schlechten Verhältnis steht zum Nutzungspotenzial des Gebäudes. Mit anderen Worten: um diese Nutzung zu realisieren, würde auch ein kleineres, effizienteres, günstiger gebautes (z. B. Stahl- statt Massivbau) Gebäude ausreichen. Ist der Mangel auch mit Umnutzungen oder Erneuerungen nicht zu beheben, so spricht man von einem nachhaltigen *Verlust an Nutzungspotenzial*. In der Entwertungstrilogie werden beide Fälle als die Entwertung `erster Art` bezeichnet.

5.5.2 Näherrücken notwendiger Renovationen

Ein Gebäude ist dem Wetter und der Abnutzung ausgesetzt. Von Zeit zu Zeit – in einem Zyklus von ca. 20 bis 30 Jahren – müssen die abgenutzten Gebäudehauptteile ersetzt werden. Dabei fallen i.d.R. rund 50 % der Gebäude-Neubaukosten als Renovationsaufwand an. Je näher die nächste Renovation rückt, desto weniger Wert bzw. weniger Nutzleistung erbringen die gealterten Bauteile. Dieser Fall wird in der Entwertungstrilogie als die Entwertung `zweiter Art` bezeichnet. Nach der Renovation ist das Gebäude wieder neuwertig und die Entwertung `zweiter Art` ist für kurze Zeit bei Null, bis sie wieder kontinuierlich zuzunehmen beginnt.

In der Praxis werden natürlich oft nur einzelne Bauteile oder Bauteilgruppen erneuert, so dass die Entwertung `zweiter Art` oder der anstehende Erneuerungsbedarf für die verschiedenen Gruppen differenziert bestimmt werden müssen.

In der Fachliteratur gibt es behelfsmässige Tabellen (sog. Altersentwertungstabellen), womit der Anteil der Entwertung in Prozenten der Neubaukosten abgelesen werden kann. In der jüngsten Praxis gelangen diese aber nicht mehr prioritär zur Anwendung.

5.5.3 Aufgestauter Unterhalt

Diese Entwertung gehört bzw. ist eigentlich ein Teil der Entwertung `zweiter Art`. Da sie aber in der Entwertungstrilogie den `dritten` Teil betrifft, kann sie faktisch die Entwertung `dritter Art` genannt werden, obwohl in der Lehre diese Terminologie nicht besteht. Sie umfasst Massnahmen, welche sofort fällig sind und das Gebäude vor der Erosion der Erträge bewahrt. Als Beispiele sind denkbar: Der Ersatz eines gebrochenen Geländers, die Sanierung des undichten Dachs, der Ersatz eines defekten Ölbrenners, usw. In der Praxis kommt es zuweilen vor, dass die Abgrenzung zwischen Entwertung `zweiter` und `dritter Art` nicht scharf gezogen werden kann. Dies hat aber auf die Genauigkeit des Endergebnisses keinen Einfluss. Die Entwertungen `zweiter` und `dritter Art` betreffen nicht nur den Substanzwert, sondern auch den Ertragswert. Sie sind deshalb sowohl beim Substanz- als auch beim Ertragswert in Abzug zu bringen. Vergleiche hierzu allerdings die Bemerkungen unter Ziff. 5.6 unten.

5.6 Mischwert- bzw. Praktikermethode

5.6.1 Grundgedanke der Methode

Die Mischwertmethode geht von einem grundsätzlich anderen Verständnis der Werttheorie aus. Bei ihr sind Ertrags- und Real- bzw. Substanzwert keine eigenständigen Werte, welche dem Verkehrswert möglichst nahe zu kommen haben, sondern Zwischenergebnisse oder eigentliche Hilfswerte auf dem Weg zur Berechnung des Verkehrswertes. Der Verkehrswert wird durch die Gewichtung von Ertrags- und Real- bzw. Substanzwert ermittelt. Je nach Marktverhältnissen und Objekt orientiert er sich stärker am einen oder anderen Wert oder kann sogar nur einen von beiden berücksichtigen.

5.6.2 Unterschiede zwischen der Mischwertmethode und der neuen Lehre

a. Mietwert

Als Mietwert werden die marktkonformen Erträge im aktuellen Zustand am Bewertungsstichtag eingesetzt, falls eine Renovation nicht wirklich unmittelbar bevorsteht. Damit wird in Kauf genommen, dass ein Zustand und eine Ertragslage durch die Kapitalisierung `verewigt` werden, die nicht nachhaltig sind.

b. Ertragswert

Das Kapitalisieren des aktuellen Mietwertes führt in der Regel zu tieferen Ertragswerten. Dafür wird im Gegenzug keine Entwertung `zweiter Art` (Erneuerungsbedarf) vom Ertragswert in Abzug gebracht. Hier wird davon ausgegangen, dass ein Teil der (wertvermehrenden) Sanierungskosten auf die Mieten überwältzt werden kann und so der fehlende Erneuerungsfonds – allenfalls durch Aufnahme von Fremdkapital – `refinanziert` werden kann. Uneinigkeit herrscht unter den Anhängern der Mischwertmethode bei der Wahl des Basiszinssatzes. Sehr viele Experten vertreten die Auffassung, es sei der am Stichtag aktuelle Zinssatz für erste Althypotheken der Kantonal- oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache einzusetzen (Beispiel für November 2005, Kanton Bern: 2,75%). Je nach Objekttypologie kann das zutreffen; die Festschreibung auf den Hypothekarzins in jedem Fall scheint jedoch bei näherer Betrachtung problematisch.

c. Real/Substanzwert

Beim eigentlichen Real- bzw. Substanzwert gibt es keine wesentlichen Unterschiede. Die Unterschiede liegen vor allem in der Bestimmung der Wertminderungen. In der Mischwertmethode werden die Wertminderungen hauptsächlich beim Real- bzw. Substanzwert, aber auch bei der Gewichtung vorgenommen, weshalb hier auf den nächsten Abschnitt verwiesen wird.

d. Wertminderungen

Eine Entwertung `erster Art` (Verlust an Nutzungspotential) kennt die Mischwertmethode nur indirekt. Durch das Gewichten des in der Regel höheren Realwertes mit dem tieferen Ertragswert wird der Realwert in die Nähe des Ertragswertes abgeschrieben, was der Entwertung `erster Art` sehr ähnlich ist. Ein Teil der Entwertung `erster Art` wird zuweilen auch in der Realwertrechnung vorgenommen, mit einem tieferen Kubikmeterpreis. Nämlich dann, wenn eine sog. „wirtschaftliche Entwertung“ vorliegt. Nach dem Verständnis der Mischwerttheorie sind dies nicht zeitgemässe Grundrisse, fehlende Aufzüge, allgemeine Demodierung usw. Die Entwertung `zweiter Art` (der zukünftige Renovationsbedarf) wird als „technisches Alter“ bezeichnet. Hiefür wird ein „Altersabzug“ mit Hilfe einer Tabelle bestimmt, aber nur beim Realwert in Abzug gebracht. Hier ist die Fachliteratur in sich z.T. widersprüchlich, namentlich auch das Schätzerhandbuch: Hier wird von der „Bestimmung des wirtschaftlichen Alters“ gesprochen, jedoch in der Berechnungstabelle das eigentliche „technische Alter“ bestimmt. Die Entwertung `dritter Art` (zwingender, sofort fälliger Erneuerungsbedarf) wird nach der Gewichtung am Schluss der Bewertung vom Mischwert abgezogen, was unabhängig der Methodenwahl korrekt ist.

e. Gewichtungsfaktor

Als Gewichtungsfaktor i.S. eines Erfahrungswert gilt gemäss NAEGELI: Bei einer Abweichung der beiden Werte ab 10 % die Gewichtung $1 \times \text{Substanzwert} + 2 \times \text{Ertragswert}$, ab 20 % $1 \times \text{Substanzwert} + 3 \times \text{Ertragswert}$ usw. bis zu einer Abweichung von > 40 % $1 \times \text{Substanzwert} + 5 \times \text{Ertragswert}$. Ausgangsbasis ist dabei stets der zu 100 % angenommene Ertragswert. Allerdings gilt dies primär für Renditeobjekte und findet insbesondere bei Einfamilienhäusern keine Anwendung. Hier wird der Ertragswert gar nicht oder dann nur mit Faktor 0.2 – 0.8 gewichtet (so auch HÄGI). Ähnliches gilt für historische Bauten und Grundstücke der öffentlichen Hand, die nicht renditeorientiert bewirtschaftet werden. In der Lehre und zwischenzeitlich auch in der Praxis ist die Gewichtung bzw. der Ausgleich der Hilfswerte umstritten. Einerseits ist es bei Renditeobjekte vertretbar, den Ertragswert als Verkehrswert auszuweisen und damit den Substanzwert gänzlich ausser Acht zu lassen, andererseits sollte bei der richtig beurteilten Entwertung *der Substanzwert kaum vom Ertragswert abweichen*. So ge-

sehen ist eher von einem Ausgleich der *stellvertretenden* Werte als von einem *mischen* der Werte zu sprechen und dieser Ausgleich darf nicht in einem Verhältnis 1 : 3 oder gar 1 : 5 erfolgen, sondern sollte innerhalb von Tolleranzwerten liegen, ansonsten einer solchen Gewichtung wohl oder übel eine gewisse Willkür anhaftet.

5.7 Bewertung von konsumtiven Objekten

5.7.1 Einfamilienhäuser

Bei der Bewertung von selbstbewohntem Wohneigentum – i.d.R. geht es hier um Einfamilienhäuser sowohl freistehende als auch zusammengebaute Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser – ist zu beachten, dass es sich hier nicht um ein Investitionsgut handelt. Der Nutzen ist hier nicht der (Miet)Ertrag, sondern der (Wohn)Genuss. Der Genuss steht aber in Verbindung mit einem persönlichen Nutzen und wird konsumtiver Nutzen genannt. Bei der Bewertung von Eigenheimen ist demzufolge ein ideeller Wert mit einzubeziehen, was eine objektive Bewertung per se in Frage stellt. In der früheren Bewertungspraxis behalf man sich daher dem einfacheren *Sachwertverfahren* in dem der Substanzwert dem Verkehrswert gleich gestellt wurde. Den Nutzen ertragsunabhängig zu bewerten, führt in der Tat zu willkürlichen Resultaten. Oder doch nicht? Hier hat sich der Bewertungsexperte in die Lage des Immobilienmaklers zu versetzen und die Frage zu stellen, welcher persönliche Nutzen lässt sich auch in einen (höheren) Preis umsetzen. Stärker als bei Renditeobjekten z.B. beeinflussen den Wert des Eigenheimes ein niedriger Steuerfuss, die ruhige Lage mit Fernsicht, die Gartenanlage sowie das Prestige des freistehenden Objektes und des eigenen Hauses. Wird ein Ertragswert ermittelt, so ist infolge einer fehlenden Eigenkapitalverzinsung mit einem sehr tiefen Kapitalzinssatz zu rechnen. FIERZ rechnet mit einem Zinssatz von 3 – 3.5 % und nennt diesen Zinssatz *Zeitpräferenzrate*.

5.7.2 Stockwerkeinheiten

Die Bewertung von Stockwerkeigentumsliegenschaften – hier i.S. von Eigentumswohnungen und kleinen Mehrfamilienhäusern verstanden – hat in der Praxis an Bedeutung zugenommen. Auch hier stellt sich – ähnlich wie bei den Eigenheimen – das Problem des konsumtiven Nutzwertes, denn die Stockwerkeinheiten dienen i.a.R. der Eigennutzung. Weil aber der Markt sowohl bezüglich des Verkaufs als auch der Vermietung wesentlich liquider ist, als bei den mit höherem konsumtivem Nutzwert ausgestatteten Eigenheimen, ist die Ermittlung des *klassischen* Ertragswertes nicht mit derselben Problematik behaftet. Die Bankenpraxis ist zwar diesbezüglich nicht einheitlich – einerseits wird der Ertragswert wie bei den Eigenheimen nur als

Kontrollwert beigezogen, andererseits gar mit nahezu gleich hoher Gewichtung einbezogen – doch scheint hier eine annähernd gleiche Bewertungsmethodik wie bei den Renditewohnhäusern angebracht. Dies umso mehr, als sich der Ertragswert einer Stockwerkeinheit viel einfacher ermitteln lässt, als der Substanzwert. Der Mietwert ist für den erfahrenen Bewertungsexperten zuverlässig (nachhaltig) bestimmbar; gleiches gilt für den Kapitalisierungszinssatz – wiederum von einer Vernachlässigbarkeit der Eigenkapitalverzinsung ausgehend, ist dieser tiefer als bei den Renditeobjekten anzusetzen. Schwieriger dagegen, gestaltet sich die Ermittlung des Substanzwertes der Stockwerkeinheit. Dies hat zwei Gründe: Erstens hängt der Ausbaustandard viel stärker von den subjektiven Anforderungen des Endnutzers ab, als dies bei der Mietwohnung der Fall ist. Zweitens kommen bei der Substanzwertberechnung auch gemeinschaftliche Teile dazu, wie die Aussenhülle des Gebäudes sowie der Grund und Boden. Der Wertanteil an diesen gemeinschaftlichen Teilen ist auf die zu bewertende Einheit umzulegen, was über den sog. Wertquotenanteil geschieht (vgl. Art. 712e ZGB, insbesondere die Marginalie).

6 Immobilienrenditen

6.1 Definitionen

Die Renditen zeigen die Verzinsung der Kapitalkosten auf und bilden das Verhältnis in Prozenten des Ertrages zum Kapital. Einheitliche Definitionen finden sich in der neuen SIA-Dokumentation D 0213 an. Grundsätzlich wird zwischen der Brutto- und Nettorendite unterschieden.

6.2 Bruttorendite

Diese stellt das Verhältnis in Prozenten des Bruttomiettrags zur den Anlagekosten oder zum Verkehrswert dar:
$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Miettrags (SOLL)}}{\text{Anlagekosten bzw. Verkehrswert}} \times 100$$

Als Anlagekosten gelten hier sämtliche effektiven oder geschätzten Kosten der Gesamtanlage, also den BKP-Positionen 0 – 9 bzw. den Land- und Gebäudekosten. Das gleiche gilt für den Verkehrswert, der den Gesamtanlagewert (Land- und Gebäudewert) enthält.

6.3 Nettorendite

Diese stellt das Verhältnis in Prozenten des Nettomiettrages zu den Anlagekosten oder zum Verkehrswert dar:

$$\text{NR} = \frac{\text{Nettomietzinse} - \text{Betriebs- und Instandhaltungskosten} \times 100}{\text{Anlagekosten bzw. Verkehrswert}}$$

Die oben aufgezeigte `Immobilien-Nettorendite` ist von der *mietrechtlichen* Nettorendite zu unterscheiden, bei welcher der Nettomietzins unter Berücksichtigung der Fremdkapitalzinsen aber ohne Abzug der Rückstellungen im Verhältnis zum Eigenkapital ausgewiesen wird (vgl. Art. 269 OR betr. dem übersetzten Ertrag). Um die einzelnen Immobilien-Anlagen in Bezug ihrer Rentabilität vergleichen zu können (Benchmarking), ist aber nur die oben dargestellte Renditeberechnung hinzu zu ziehen, da ja der Finanzierungsgrad einer Investition nichts über deren Rentabilität aussagt und der sog. *Leverage-Effekt* richtigerweise in der Berechnung nicht zum Tragen kommt. Der *Leverage* (Hebelwirkung) ist ein der Investitionsrechnung stammender Ausdruck. Damit lassen sich mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz mittels derivativen Instrumenten grössere Renditen erzielen, als es durch eine Investition in die eigentliche Basiswerte möglich ist; oder auf die Immobilienrendite bezogen: Liegt die Gesamrendite über dem Verzinsungssatz für das Fremdkapital, führt dies zu exorbitanten Eigenkapitalrenditen je höher der Fremdkapitalanteil ist.

7 Ablauf einer Bewertung

7.1 Beschaffen der Unterlagen

Die benötigten Unterlagen werden mit Vorteil sofort nach der Auftrags- bzw. Vollmachtserteilung beschafft, damit sie vor dem Augenschein eingesehen werden können. Es empfiehlt sich, Kopien als Arbeitspapiere anzufertigen, um Notizen anlässlich des Augenscheins anbringen zu können.

7.2 Besichtigung vor Ort

Grundsätzlich ist ohne *Augenschein* keine seriöse Bewertung möglich. Ausnahmen können bei grossen Portefeuilles wegen unverhältnismässigen Aufwands sinnvoll sein, dann aber nur mit ausführlichen Objektunterlagen und mit entsprechendem Vorbehalt. Die Besichtigung dient dem Bewertungsexperten dazu, sich im wahrsten Sinne des Wortes *ein Bild* der örtlichen Gegebenheiten machen zu können. Erst die Begehung zeigt allfälliges oder fehlendes Nutzungspotential, Zustand und Demodierung, Funktionalität, Behaglichkeit usw. auf. Auch lässt sich der Mikrostandort näher begutachten (Anliegergrundstücke, Aussicht, Besonnung, Erschliessung, Topographie, Geschäfts- oder Wohnlage, Immissionen usw.).

7.3 Die Berichtsform

Im Anhang findet sich ein Mustergutachten, auf welches nachfolgend kurz eingegangen wird. Das Muster versteht sich als mögliche Form. Selbstverständlich sind auch andere Darstellungsarten denkbar. Spezielle Bewertungssoftware ist zudem auf dem Markt erhältlich (z.B. Calwin III).

7.3.1 Allgemeiner Teil

Dieser enthält die wesentlichsten Daten wie Grundstück, Eigentümer, Auftraggeber und Bewertungsstichtag. Die Ausgangslage beinhaltet die Auftragsformulierung, eine Einführung in die Thematik, die Grundlagen sowie das Datum des Augenscheins.

7.3.2 Beschreibung

Das Grundstück wird umfassend beschrieben. Neben dem Standort- bzw. Lagebeschrieb werden auch Aussagen zur allgemeinen Wirtschaftslage, Angebot und Nachfrage sowie Leerstandsziiffern im Teilmarkt gemacht. Unter der Anlagebeschreibung werden sämtliche Gebäude inklusive Umgebungsanlage detailliert erfasst. Dabei werden sowohl die Materialisierung und als auch deren Zustand dargestellt.

7.3.3 Nutzung / Raumprogramm

Bei diesem Punkt wird das detaillierte Raumprogramm inkl. Ausmass aufgelistet. Zudem können Kommentare zur Vermietungssituation sowie zu deren Konditionen sinnvoll sein.

7.3.4 Berechnungen

Im Berechnungsteil sind die gewählten Annahmen, Parameter und Berechnungsschritte transparent darzustellen. Detailberechnungen und Tabellen werden i.d.R. im Anhang des Gutachtens aufgeführt.

7.3.5 Kommentar / Zusammenfassung

Unter der Zusammenfassung werden die zentralen Werte der Berechnung und die gewonnenen Erkenntnisse in Textform dargestellt. Die Schlussbemerkungen enthalten die Rahmenbedingungen und allenfalls mögliche Vorbehalte. Der Literaturhinweis und eine Begriffsdefinition runden die Schlussbemerkungen ab.

7.3.6 Anhang

Der Anhang komplettiert das Gutachten. Er beinhaltet Unterlagen, die zum Gesamtverständnis der Bewertung notwendig sind, jedoch nicht direkt Teil des Berichts darstellen. Immer im Anhang enthalten sein sollten die Berechnungstabellen, Grundbuchauszug, Orts- und Situationspläne sowie allenfalls vorhandene Grundrisspläne, Fotodokumentation.

8 Literaturverzeichnis / Software / Verbände

8.1 Literaturverzeichnis

Fachliteratur:

FIERZ KASPAR, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Aufl., Zürich 2005.
HÄGI ADOLF, Die Bewertung von Liegenschaften, 5. Aufl., Zürich 1966.
NÄGELI WOLFGANG/WENGER HEINZ, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl., Zürich 1997.
PEDRAZZINI LORENZO/MICHELI FRANÇOIS, Der Preis von Immobilien, Zürich 2002.
SCOGNAMIGLIO DONATO, Methoden der Immobilienbewertung, Zürich 2002.
WHITE DARRON/TURNER JOHN/JENYON BRUCE/LINCOLN NICOLE, Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien, 2. Aufl., Wiesbaden 2000.

Handbücher:

SEK/SVIT/SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Ausgabe 2005, Chur 2005.
SIV, Die Immobilienschätzung, Bern 2000.
TEGOvA, The European Group of Valuers' Association, Europäische Bewertungsstandards, Deutsche Übersetzung, Bonn 2004.

Lehrskripten:

CONCA DANIEL, Schätzungswesen – Einführung in die Bewertungslehre, Fachschule Immobilien-Makler, Zürich 2003.
HAURI URS/THOMET PETER, Grundkurs Immobilien-Schätzung, Bern/Solothurn 2003.
HAUSER EMIL, Grundlagen Schätzungslehre, Fachschule Immobilien-Schätzer, Zürich 2003.
LEHMANN DANIEL/WEGELIN STEPHAN, Grundkurs Immobilien-Schätzung, Bern 2003.

Fachzeitschriften:

DER HAUSEIGENTÜMER, Verbandsorgan Schweiz. Hauseigentümerverband (HEV).
IMMOBILIA, Verbandsorgan Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT).
IMMOBILIEN BUSINESS, Das Schweizer Immobilien-Magazin.
WERK, BAUEN UND WOHNEN, Verbandsorgan des swb.

Marktforschung:

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien, Bülach.
Wüest&Partner, Immo-Monitoring, Zürich 2005 (erscheint periodisch).

SIA Dokumentationen:

Dokumentation D 0165, Kennzahlen im Immobilienmanagement, Zürich 2000.
Dokumentation D 0213, Finanzkennzahlen für Immobilien, Zürich 2005.

8.2 Fachverbände

Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT.
Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG.
Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV.
Verein amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS.
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA.
Schweizerischer Werkbund swb.

8.3 Software

Calwin III, Dynasoft AG, 4500 Solothurn.
Vitruvius, VITRUV GmbH, Eustrasse 16, 6313 Menzingen.
Wert + Zins, Fierz und Günter Software Ingeneering AG, 8008 Zürich.